



Inhalt

A Gesamtkonzept

Beginn ab Seite

2	0. Einleitung
2	1. Prognosen zur Einwohnerentwicklung und Entwicklung der Haushalte
7	2. Abschätzung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung sowie der Finanzausstattung der Gemeinde
13	3. Erfassung und Prognose der Wohnungsnachfrage, des Wohnungsbestandes und des Eigenheimbaus
15	4. Erfassung und Prognose zu den Beständen in technischer und sozialer Infrastruktur
17	5. Untersuchung der Wohnbaulandentwicklung in der Kommune und im Umland
20	6. Untersuchung der Kooperationspotenziale mit den umliegenden Gebietskörperschaften und den Wohnungseigentümern
22	7. Darlegungen zur Beteiligung der Wohnungseigentümer und der Umlandgemeinden an der Erarbeitung und an der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes
24	8. Darstellung weiterer im Einzelfall für die Entwicklung der Kommune wichtiger Faktoren
25	9. Beschreibung der Ziele für die gesamtstädtische städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Prognosen
28	10. Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung bestehender gesamtstädtischer Planungen
29	11. Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau (Gebietstypologie) sowie erster grober teilstädtischer Entwicklungsziele und gebietsbezogener Handlungsprioritäten
32	12. Erarbeitung von Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungskonzepten für die Gesamtstadt (Rückbau von Wohnungen, Aufwertung)
34	13. Vorbereitung einer indikatorengestützten Erfolgskontrolle auf gesamtstädtischer Ebene

B Stadtteilkonzept Parkviertel mit östlicher Erweiterung in die Altstadt

37	14. Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme und Zielsysteme
40	15. Erarbeitung städtebaulicher Konzepte für die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus
42	16. Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung bestehender teilräumlicher Planungen, Konzepte und Projekte
42	17. Erarbeitung von Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungskonzepten für Gebiete (Rückbau von Wohnungen, Aufwertung der Gebiete)
43	18. Darlegungen zur Beteiligung der Wohnungseigentümer und der Gebietsbevölkerung an der Erarbeitung und an der Umsetzung des Stadtteilkonzeptes
44	19. Darstellung der erwarteten und beabsichtigten Wirkungen der Maßnahmen auf den Stadtteil und auf die Gesamtstadt



0. Einleitung

Die Stadt Ludwigslust ist Kreisstadt des Landkreises Ludwigslust im Südwesten des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die nächstgelegenen größeren Orte sind Neustadt-Glewe (ca. 6.476 Einwohner im Hauptort) im Nordosten und die Stadt Grabow (ca. 6.474 Einwohner) im Südosten.

Aus der regionalen Funktion der Stadt Ludwigslust als Mittelzentrum mit Teilfunktion ergeben sich spezifische Anforderungen an die Stadtentwicklung. Darüber hinaus besitzt die Stadt Ludwigslust eine gute verkehrliche Anbindung als Verkehrsknotenpunkt.

Gestaltete Freiräume (Schlosspark, Alleen) und freie Landschaftsräume führen in die Stadt Ludwigslust hinein und sind stadtbildprägend („Lindenstadt Ludwigslust“).

Durch die Verlagerung der Residenz des Großherzogs zu Mecklenburg in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts wurde die städtische Entwicklung eingeleitet. 1876 erhielt Ludwigslust Stadtrecht und wurde 1922 Kreisstadt. In der Folgezeit wurde die Stadt Ludwigslust weiter verdichtet, wobei die barocke Gesamtkonzeption eine im Wesentlichen kontinuierliche Weiterentwicklung erfuhr. Nach dem 2. Weltkrieg war die Entwicklung durch den sogenannten sozialistischen Aufbau geprägt. Es entstanden die Neubaugebiete in Plattenbauweise, Industriegebiete, maßstabsprengende bauliche Anlagen am Rande des historischen Stadtkernes sowie eine die Stadt durchschneidende Kernentlastungsstraße. Der historische spätbarocke Stadtkern stand bereits vor 1990 unter Denkmalschutz und ist dadurch in seiner Ursprünglichkeit erhalten geblieben, jedoch ohne bauliche Sanierungsmaßnahmen. Die Folge davon war eine funktionelle Schwächung der Altstadt.

In den vergangenen 10 Jahren sind die Bevölkerungsverluste in Ludwigslust vergleichsweise gering gewesen. Doch wie später dargelegt werden wird, zwingt der hohe Altersdurchschnitt der Einwohner die Stadt zum Handeln, um auf die sich abzeichnenden Probleme vorbereitet zu sein. Gerade der beunruhigend hohe Leerstand in den Altbauten ist als Signal für eine Änderung der baulichen und stadtplanerischen Aktivitäten in Ludwigslust zu verstehen.

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept wird neben den durchaus wichtigen wohnungswirtschaftlichen Aspekten auch die städtebauliche Entwicklung der Zukunft mit dem Ziel betrachten, den Anforderungen des historischen Flächendenkmals und einer intakten Gesamtstadt gerecht zu werden.

Die Stadt Ludwigslust hat zur Erarbeitung ihres Stadtentwicklungskonzeptes eine interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaft beauftragt, für die Stadt umsetzbare Lösungswege für einen ökonomischen, ökologischen und nachhaltigen Stadtumbau zu entwickeln.

1. Prognosen zur Einwohnerentwicklung und Entwicklung der Haushalte

1.1. Grundlagen

Grundsätzlich ist es mit großen Schwierigkeiten verbunden, für eine Kleinstadt verbindliche und detaillierte Bevölkerungsdaten verfügbar zu machen. Eine „Herunterbrechen“ von Landesdaten birgt eine zu große Fehlerquote, vor allem auch, weil die Einwohnerentwicklung im Land sehr unterschiedlich verläuft. Dementsprechend aufwendig war es, mit der verfügbaren Datenlage sowie den technischen und personellen Kapazitäten der Stadtverwaltung Prognosen für den Planungshorizont zu erstellen. Die beauftragte Arbeitsgemeinschaft kam zusammen mit der Stadt zu dem Ergebnis, dass eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung für die jeweiligen Stadtteile nicht die genaue Entwicklung darstellen kann. Dies liegt in der zum Teil geringen Einwohnerzahl der Stadtteile begründet.

Die geringfügigen Abweichungen von den inhaltlichen Anforderungen des Wettbewerbsbeitrages, z.B. von den empfohlenen Jahresangaben sind aus der Verfügbarkeit der Daten bei der Stadt bzw. anderen Behörden und Stellen begründet. Trotzdem war es möglich, die Tendenz der Entwicklung aufzuzeigen und die daraus notwendigen wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Schlussfolgerungen zu ziehen.

1.2. Einwohnerentwicklung bis 2000

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung in ganz Mecklenburg-Vorpommern weiter zurückgehen wird. Nach wie vor wird die fortsetzende Abwanderung als Grund dafür zu nennen sein. Zu über 80 % ist jedoch der Einwohnerrückgang der nächsten 20 Jahre auf Sterbefallüberschüsse infolge fehlender Geburten zurückzuführen. Jüngste Untersuchungen der Arbeitsmarktentwicklung in den fünf östlichen Bundesländern gehen von einem weiteren Absinken der Erwerbstätigkeit aus; es ist also durchaus möglich, dass der allgemein angenommene Rückgang der Abwanderung nicht eintreten wird. In den nächsten 15 bis 20 Jahren wird dann auch das „Echo“ der Abwanderung junger Menschen in den letzten Jahren in den Bevölkerungszahlen spürbar werden.

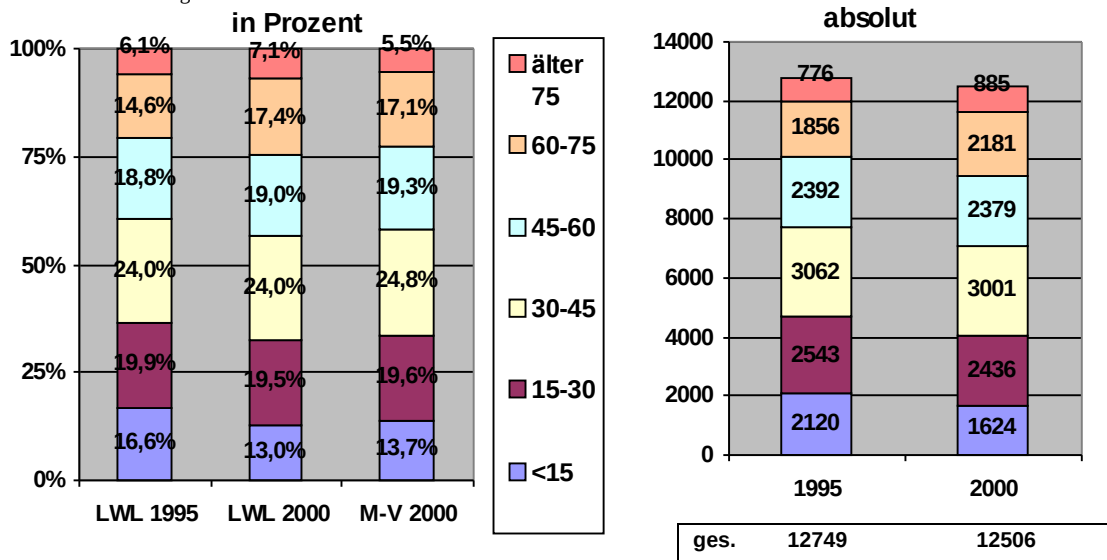
Die Stadt wird trotz ihrer im Landesdurchschnitt guten Voraussetzungen davon nicht ganz verschont bleiben. Zusätzlich wird die Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren durch eine zunehmende Überalterung gekennzeichnet sein.



Aus der folgenden Grafik wird besonders der Rückgang der Altersgruppen bis 15 Jahre deutlich. Da es sich bei diesen Personen um die Elterngeneration der Zukunft handelt, gilt als sicher, dass die tatsächlichen Einbrüche bei den Einwohnerzahlen nicht bis 2010, sondern ab ca. 2015 zu erwarten sind.

Genau umgekehrt stellen sich die Zahlen der Altersgruppen ab 60 Jahre dar, die erheblich zugenommen haben. Stadtfunktion, soziale Infrastruktur, Wohnungswirtschaft und Stadtplanung müssen sich daher zunehmend an die Bedürfnisse dieser Altersgruppen anpassen.

Abbildung 1: Einwohner in Ludwigslust 1995 und 2000



1.3. Haushaltsentwicklung und Einwohnerszenarien bis 2010

Für das stadtplanerische Konzept und die Ermittlung des Wohnungsbedarfs ist es wichtig, eine realistische und annehmbare Prognose der Einwohnerzahlen und der Haushalte zu erstellen. Aus diesem Grund ist die Entwicklung in mehreren Szenarien berechnet worden. Ausgangsdaten dafür sind unter anderem die Geburtenrate (Geborene je 1000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahren) und unterschiedliche Annahmen zum Wanderungssaldo in fünfjährigen Intervallen. Anhand eines Berechnungsalgorithmus des Institutes für ökologische Raumentwicklung werden aus den errechneten Altersklassen die Haushaltszahlen in drei Typen (1-2 Personen-Haushalte 15-<45 Jahre, 1-2 Personen-Haushalte >45 Jahre und 3 Personen-Haushalte) ermittelt. Wegen der zu erwartenden überhöhten Alterung der Ludwigsluster Bevölkerung wird von einem Absinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Belegung einer Wohnung mit Anzahl von Personen) ausgegangen.

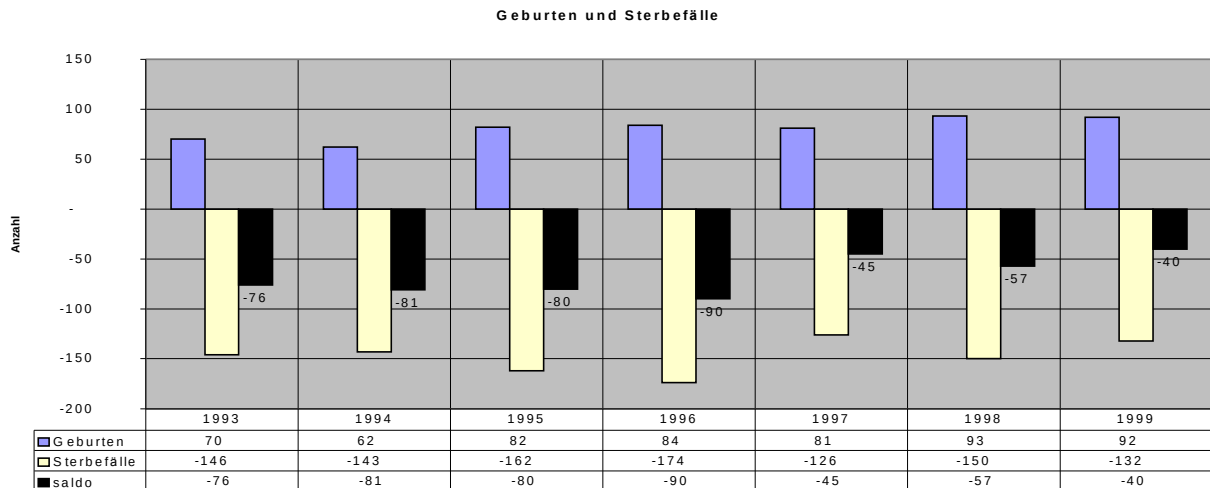
Hat die Haushaltsgröße 1995 noch 2,28 Einwohner je Haushalt betragen, so ist sie 2000 bereits auf 2,16 gefallen. Da die Einwohnerzahl insgesamt nur wenig geringer wurde, ist das als eindeutiges Indiz für die Alterung und damit zwangsläufig verbundene Tendenz der Wohnungsbelegung mit nur 1 und 2 Personen zu sehen. Dem entgegen steht die Entwicklung der Zahl der Haushalte insgesamt: allein durch die Veränderung des Haushaltsfaktors hat die Anzahl Haushalte von 1995 nach 2000 um 200 zugenommen.

Eine wesentliche Grundlage für die Berechnung der Szenarien ist die Geburtenrate. Im Durchschnitt des vergangenen Fünfjahresintervalls von 1996 bis 2000 lag die Geburtenrate für Ludwigslust bei 34,5. Die Geburtenrate unterliegt erheblichen Schwankungen – 1993 lag sie bei 23 und im Jahr 2000 schon wieder bei 40.

Grundsätzlich wird analog den Entwicklungen im Land Mecklenburg-Vorpommern angenommen, dass die Geburtenrate in Ludwigslust wieder ansteigt (wie bereits aus der Entwicklung der letzten 3 Jahre sichtbar) und sich auf lange Sicht an das (west)deutsche Niveau von derzeit ca. 49 (Angabe des statistischen Bundesamtes) mit fallender Tendenz angleicht. Für nach 2001 wird von einer weitestgehenden Annäherung an die Entwicklungstendenzen des Landes ausgegangen. Dies darf jedoch nicht darüber hinweg täuschen, dass mittel- und langfristig der Anteil der Altersgruppen bis 15 Jahre weiter sinken wird.

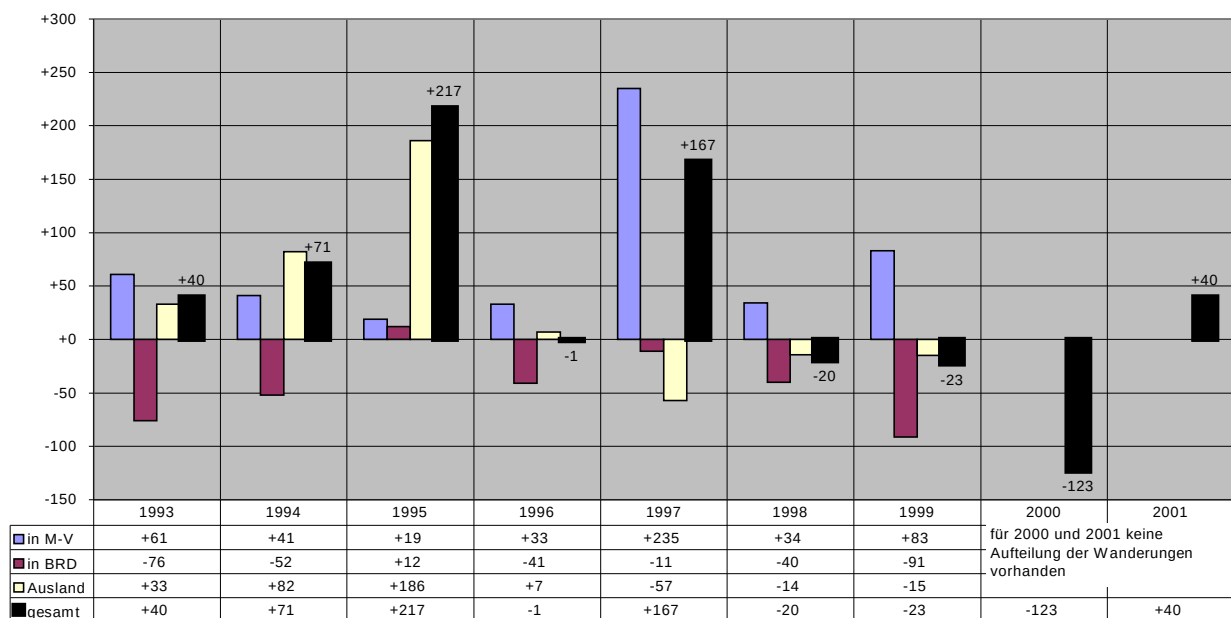
Weiterhin reicht der leichte Anstieg der Geburten nicht aus, um der Zunahme der Alterung und den daraus resultierenden Sterbefällen zu begegnen. Aus Abbildung 2 wird deutlich, dass trotz der Geburtenzahlen die Sterbefälle überwiegen. Auch für die Zukunft ist von einem Sterbeüberschuss auszugehen.

Abbildung 2: Geburten und Sterbefälle



Eine weitere wichtige Grundlage für die Prognoseermittlung sind die Wanderungsbewegungen der Einwohner. Die Wanderungen der vergangenen Jahre sind in der folgenden Grafik dargestellt. Trotz der erheblichen Schwankungen kann festgestellt werden, dass der Zuzug in entscheidender Weise die konstante Bevölkerungsentwicklung seit 1990 beeinflusst hat. Es wird jedoch auch sichtbar, dass gerade in den letzten Jahren ein negativer Saldo überwiegt. Die Ursachen dafür dürften im Arbeitsmarkt und insgesamt ungünstigen Perspektiven begründet sein.

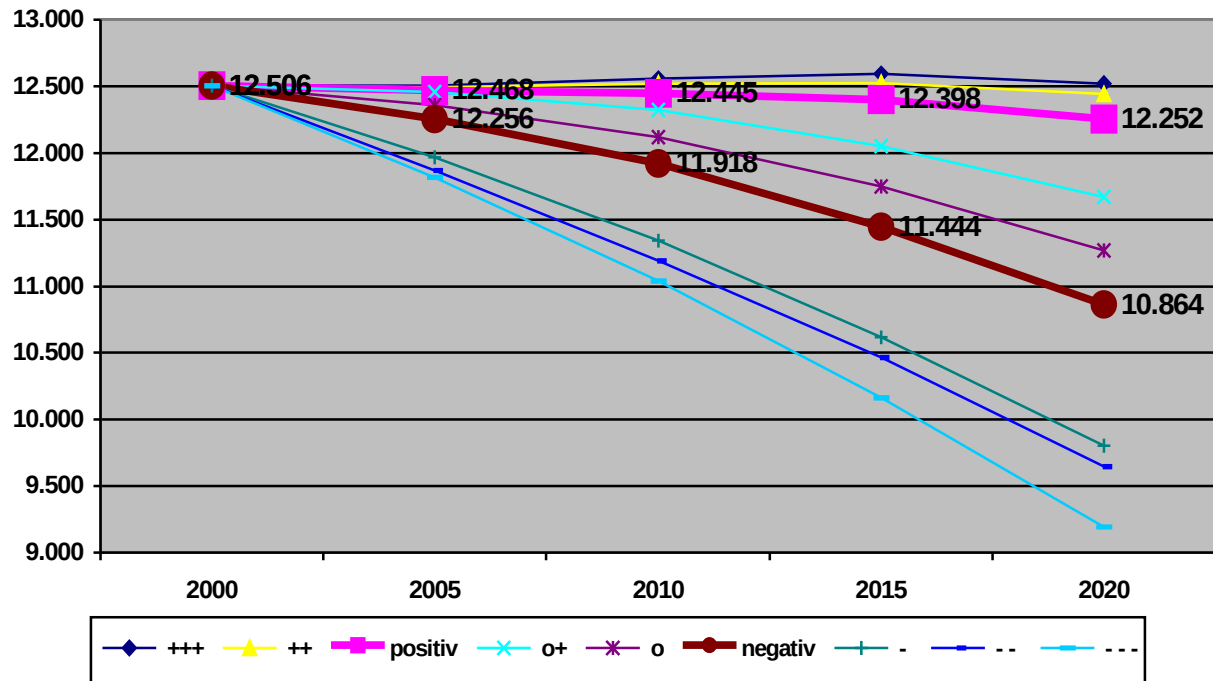
Abbildung 3: Wanderungssaldo in Ludwigslust



Ausgehend von diesen Daten und Annahmen für einen Zeitraum bis 2015 sind mehrere Szenarien entwickelt worden. Wegen der bereits beschriebenen Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Daten ist die Berechnung mit stark vereinfachten Methoden in drei positiven, drei mittleren und drei negativen Szenarien durchgeführt (siehe Abbildung 4) worden. Auf dieser Grundlage war es dann möglich, einen Vergleich zu einer realistischen Variante herzustellen.

In Abstimmung mit der Stadt und nach genauer Analyse der bisherigen städtischen Entwicklung und der künftigen Rahmenbedingungen wird bei den weiteren Betrachtungen davon ausgegangen, dass die Szenarien "+" (positives Szenario) und "0-" (negatives Szenario) ein realistisches Bild der Einwohnerentwicklung von Ludwigslust geben werden. Das Positivszenario nimmt eine moderate Entwicklung an. Hier ist zu bemerken, dass die im späteren Verlauf erläuterten Maßnahmen derart gestaltet sein müssen, das heutige Niveau von Wohnen und Wirtschaft in der Stadt zu erhalten.

Abbildung 4: Vergleich der Einwohnerszenarien



Für das **positive Szenario** ist ein leicht wachsendes positives Wanderungssaldo und ein Anstieg der Geburten - jedoch geringer als die Sterbefälle - annehmbar. Nur so kann die Einwohnerzahl annähernd auf der heutigen Höhe verbleiben.

Abbildung 5: positives Szenario

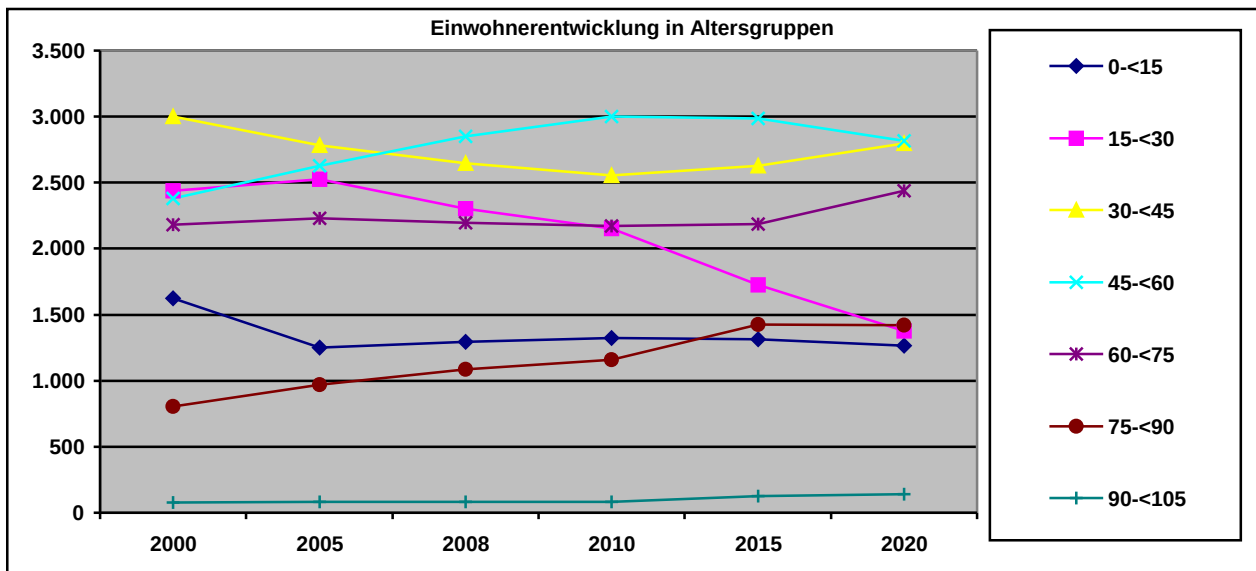
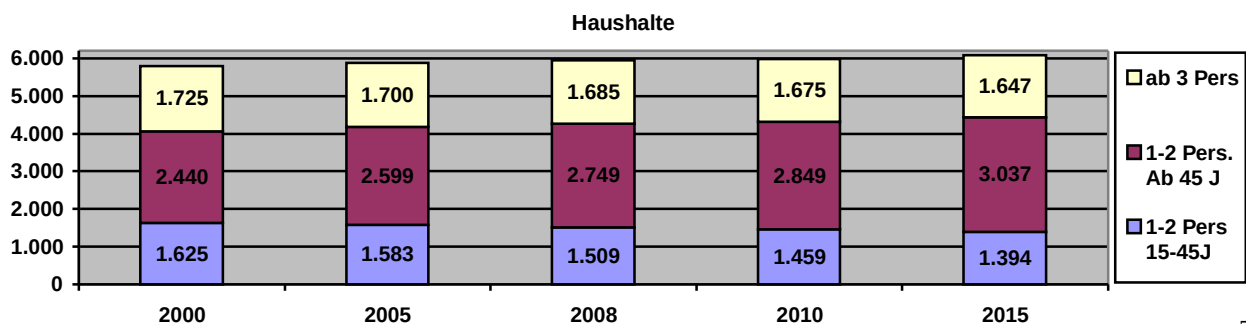


Abbildung 6: Entwicklung der Haushalte im positiven Szenario



Die Einwohnerzahl nimmt nur leicht ab (bis 2015 ca. 12.400), allerdings wird die Bevölkerung merklich überaltern. Die Altersklasse der 15-<30-jährigen schrumpft von ca. 2.500 Personen im Jahr 2000 auf unter 1.500 Personen in 2020. Die Altersklassen der 45-<60-jährigen und insbesondere der 75-<90-jährigen wachsen hingegen an. Demzufolge nimmt die Zahl der älteren 1-2 Personen-Haushalte, in Verbindung mit einem Abnehmen der übrigen Haushaltstypen, so stark zu, dass, in Verbindung mit einer sinkenden Haushaltsgröße (von 2,16 EW/HH in 2000 auf ~ 2,0 EW/HH in 2010, für beide Szenarien), die Anzahl der Haushalte insgesamt sogar steigen wird.

Für das **negative Szenario** wird eine konstant niedrige Abwanderung von jährlich 20 EW angenommen. In diesem Szenario sinkt die Gruppe der 15-<30-jährigen noch stärker (auf unter 1.200 in 2020). Trotz der abnehmenden Haushaltsgröße nimmt die Anzahl der Haushalte insgesamt um ca. 200 ab. Die Gruppe der älteren 1-2 Personen-Haushalte steigt aber auch in diesem Szenario an.

Abbildung 7: negatives Szenario

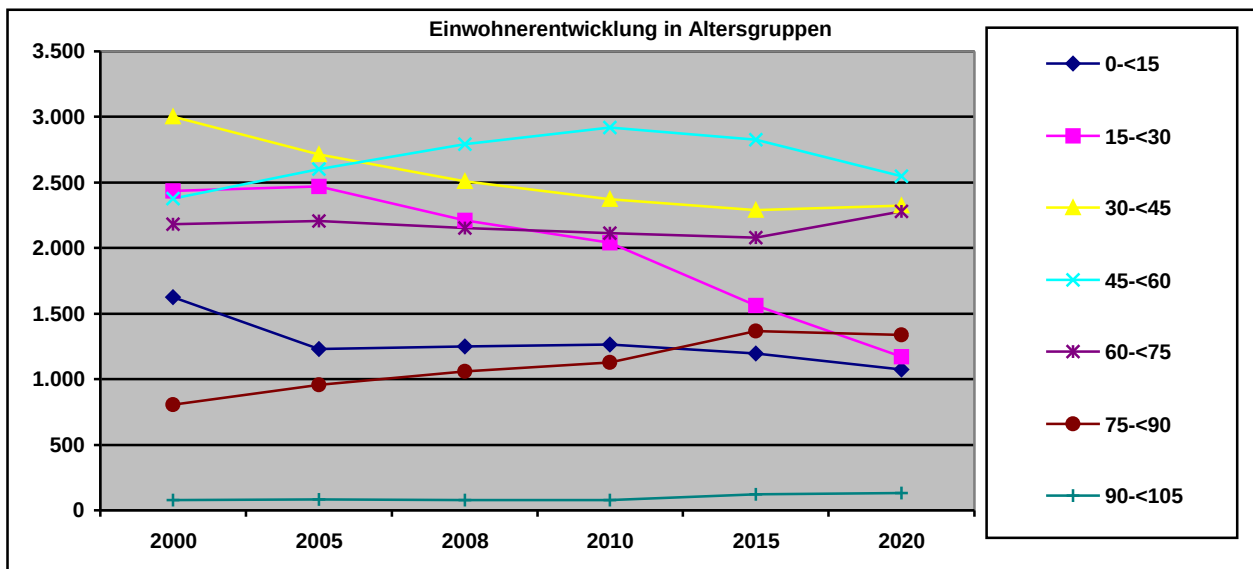
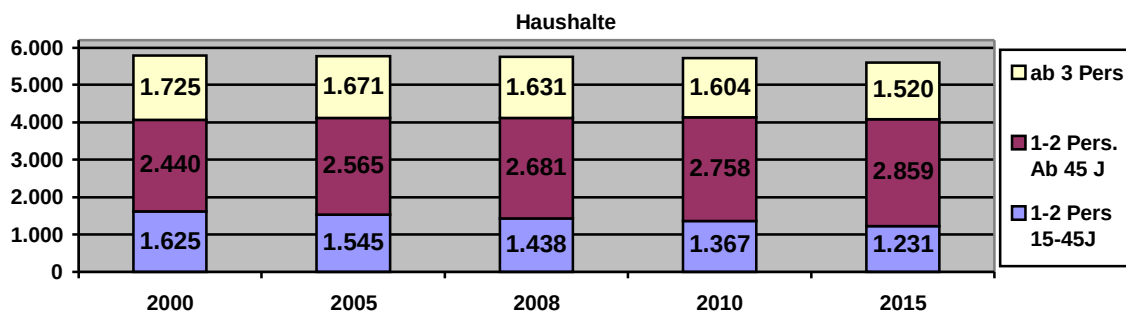


Abbildung 8: Entwicklung der Haushalte im negativen Szenario



Beide Szenarien belegen, dass die Altersgruppe der 15-<30-jährigen ab 2005 dramatisch abnehmen wird und bis 2020 kleiner sein wird als die Gruppe der 75-<90-jährigen. Dies wird zu einer qualitativen Veränderung der Wohnungsnachfrage, insbesondere hin zu altersgerechten Wohnformen führen.

Entscheidender ist jedoch, dass eine Umkehr der Bevölkerungsentwicklung faktisch ausgeschlossen ist. Die Altersgruppe der bis 30-jährigen (und etwas darüber hinaus) stellt hauptsächlich die Elterngeneration dar. Nimmt diese Gruppe in Ludwigslust stetig ab – egal von welchen Annahmen man ausgeht, wird die Zahl der Einwohner zu keinem Zeitpunkt der Zukunft mehr ansteigen. Der Zuzug kann diese Entwicklung wie in der Vergangenheit befristet aufhalten bzw. sehr langsam verlaufen lassen. Ab ~ 2015 ist jedoch mit der Einleitung eines für die bisherigen Verhältnisse drastischen Bevölkerungsrückganges zu rechnen. Ein regionaler Ausgleich ist nicht möglich, da dieser Trend bundes- und sogar europaweit angenommen wird. Der notwendige Zuzug von Ausländern und Einwanderern kann die Entwicklung kaum aufhalten.

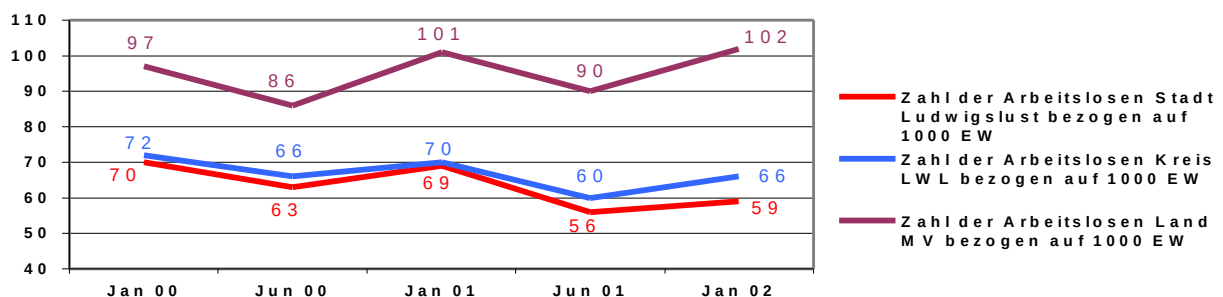
2. Abschätzung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung sowie der Finanzausstattung der Gemeinde

2.1. Beschäftigung und Arbeitslosenzahlen

Stadtbezogene Arbeitslosenquoten werden vom Arbeitsamt nicht veröffentlicht. Für den Landkreis Ludwigslust beträgt die Quote 11,9 %. Daher werden an dieser Stelle die absoluten Zahlen aufgeführt. Auf die Schätzung einer Quote soll hier verzichtet werden, da nicht bekannt ist, wie von den Arbeitsämtern die Zahl der Erwerbstätigen ermittelt wird und welche zeitweilig nicht erwerbstätigen Bevölkerungsgruppen eingerechnet werden. Der sich in den letzten Jahren zeigende Trend einer Abnahme der absoluten Arbeitslosenzahlen ist nur scheinbar. Da auch die Zahl der Einwohner und vor allem der arbeitsfähigen Bevölkerung leicht gesunken ist, dürfte sich die Quote kaum deutlich verbessert haben. Die Beschäftigungsentwicklung in Ludwigslust steht in direktem Zusammenhang mit der relativ guten wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt nach 1990 sowie die Lage der Stadt zu Oberzentren und Ballungsräumen. (Hamburg). Durch die Gewerbeansiedlungen konnten in den letzten zehn Jahren ca. 800 Arbeitsplätze geschaffen werden. Es stehen derzeit in Ludwigslust ca. 6900 Arbeitsplätze zur Verfügung.

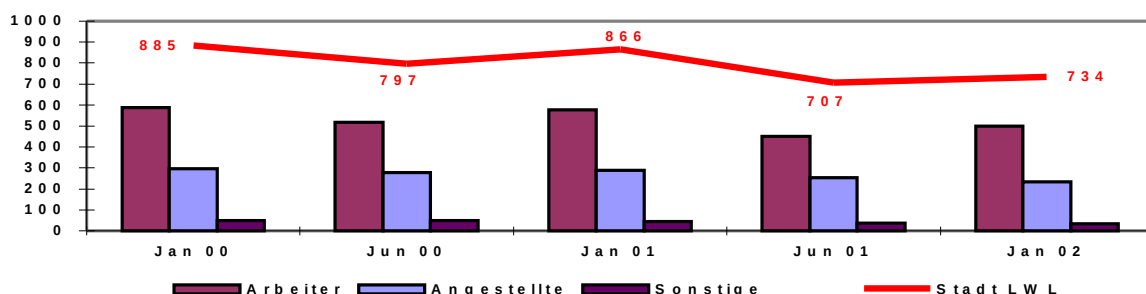
Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der absoluten Arbeitslosenzahlen der Stadt Ludwigslust bezogen auf 1000 Einwohner. Das Bezugsniveau von 1000 Einwohnern wurde gewählt um eine bessere Vergleichbarkeit mit der Entwicklung der Arbeitslosenzahlen des Kreises oder des Landes zu ermöglichen. Die Entwicklungskurve für die Stadt Ludwigslust verläuft ähnlich wie die für das Land, jedoch mit leicht fallender Tendenz. Die Entwicklungen im Kreis erfolgen dagegen ähnlich wie für die Stadt mit geringfügig höheren Arbeitslosenzahlen.

Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen (im Vergleich)



Bei der Betrachtung der Struktur der Arbeitslosen ist der hohe Anteil der Arbeiter auffällig. Obwohl produzierendes und verarbeitendes Gewerbe in der Stadt vorhanden ist, reicht das Angebot offenbar nicht aus. Gerade auch im Hinblick auf eine ausgeglichene Gewerbestruktur sollte dieser Bereich durchaus verstärkt gefördert bzw. es muss nach adäquaten Beschäftigungsalternativen für den Standort Ludwigslust gesucht werden. Der Verarbeitung und Veredelung von vor allem landwirtschaftlichen Produkten aus der Region kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Gute Ansätze auf diesem Gebiet sind bereits vorhanden. Die vergleichsweise geringeren Arbeitslosenzahlen im Angestelltenbereich sind auf das Angebot an Arbeitsplätzen im öffentlichen Sektor, unter anderem in der Kreis- und Stadtverwaltung sowie im Pflege- sowie medizinischen Bereich zurückzuführen.

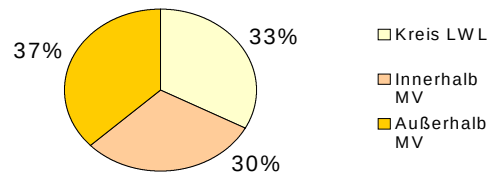
Abbildung 10: Struktur der Arbeitslosenzahlen



Einen wesentlichen Faktor bei der Betrachtung der Arbeitsmarktentwicklung stellen die Pendlerströme aus der und in die Stadt dar. Aufgrund der Nähe von Ludwigslust zu überregionalen Verkehrsachsen und der Nähe zu Ordnungs- und Verdichtungsräumen ist es vielen Beschäftigten möglich, täglich zu entfernten Arbeitsstätten zu pendeln.

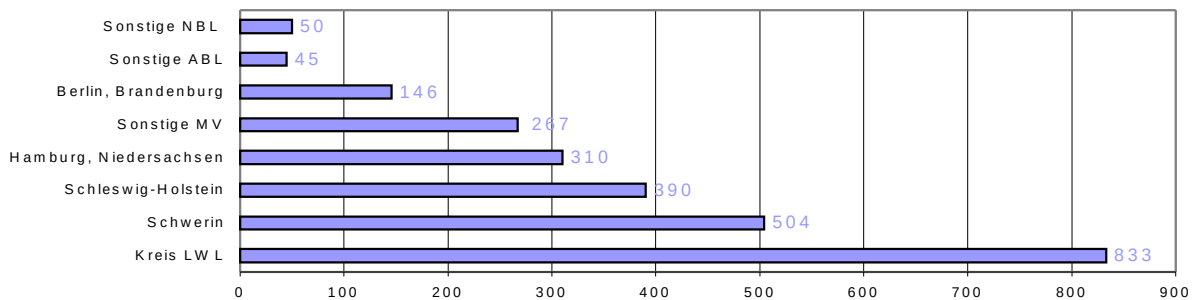


Abbildung 11: Zielorte der Auspendler



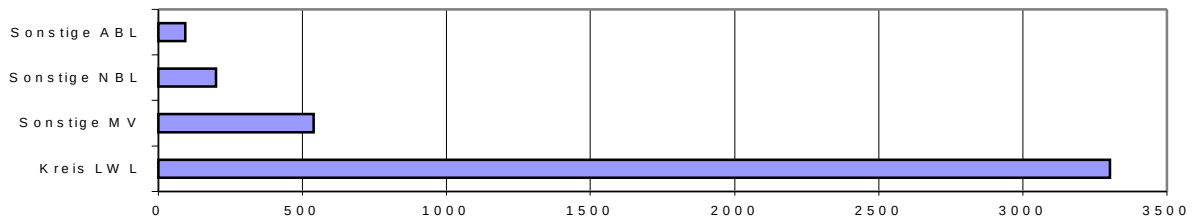
Die Zielgebiete der Pendler sind relativ ausgeglichen auf den Landkreis, das Land Mecklenburg-Vorpommern und die alten Bundesländer verteilt. Bei genauerer Untersezung wird deutlich, dass innerhalb des Landes die meisten Pendler nach Schwerin fahren und dass außerhalb Mecklenburg-Vorpommerns vor allem der Raum Hamburg und Schleswig-Holstein Ziel der Pendlerbewegungen ist.

Abbildung 12: Zielorte der Auspendler (differenziert)



Bei der Betrachtung der Herkunft der Einpendler wird die enorme Bedeutung der Stadt als Arbeitsstandort für das Umland deutlich. Der überwiegende Teil der Einpendler stammt aus dem Kreis Ludwigslust. Gerade auch wegen der Umlandfunktion der Stadt aber auch für die eigene Bevölkerung muss das qualitativ hochwertige Arbeitsplatzangebot weiter ausgebaut und etabliert werden.

Abbildung 13: Herkunft der Einpendler



2.2. Sozialhilfe und Wohngeld

Parallel zu dieser ungünstigen Situation verlief die Entwicklung der Empfänger von Sozialhilfe und Wohngeld. Die Zahl ist seit der Erfassung durch die Stadt stetig gestiegen. Für die kommenden Jahre muss aufgrund der aus heutiger Sicht ungünstigen Ausgangslage bei der Ansiedlung von Unternehmen von einer weiteren Erhöhung ausgegangen werden.

Abbildung 14: Wohngeldempfänger (absolut)

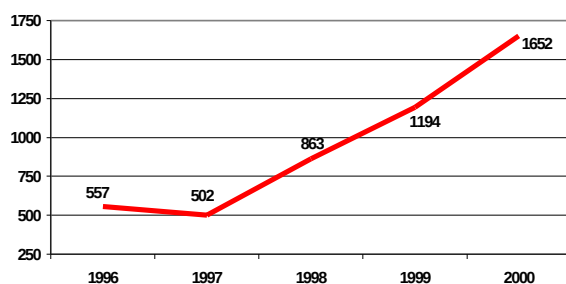
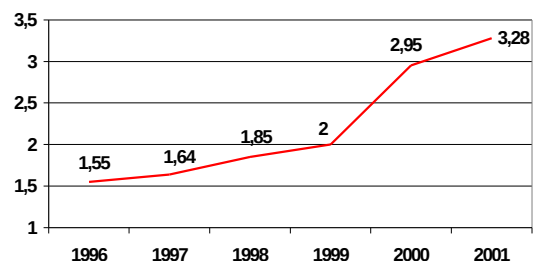


Abbildung 15: Sozialhilfequote



In der Zusammenfassung aller Zahlen der Empfänger von Hilfsleistungen konnte **nicht** festgestellt werden, dass gemäß allgemeiner Annahmen der überwiegende Teil davon in den Geschossbauten wohnt. Eine Konzentration auf einzelne Stadtteile liegt ebenfalls nicht vor, höchstens in Einzelfällen auf Einzelgebäude.

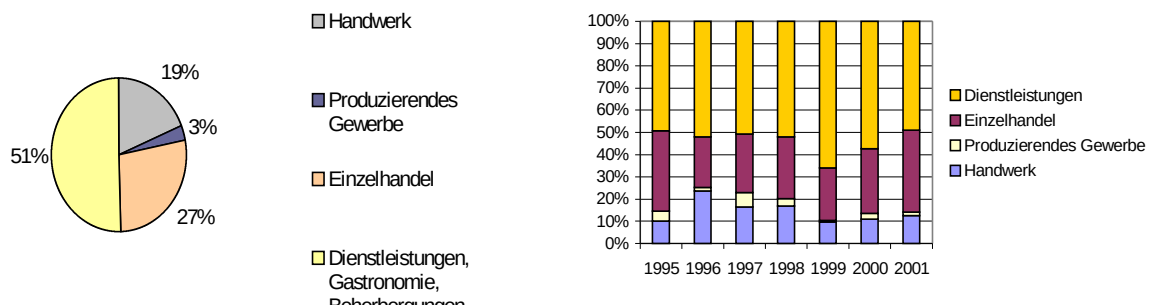
2.3. Gewerbeansiedlungen

Nicht nur für die ortsansässige Bevölkerung, sondern auch für das Umland hat Ludwigslust seine Bedeutung als Wirtschafts- und Versorgungsstandort. Darüber hinaus ist Ludwigslust als international anerkanntes Flächendenkmal mit seinem Stadtgrundriss und dem Ensemble Stadtkirche-Schloß-Schloßpark für Touristen und Besucher interessant. Dies stellt ein wichtiges Potenzial für das ortsansässige Handels- und Dienstleistungsgewerbe dar.

In den Bereichen Handwerk und produzierendes Gewerbe, welche insgesamt ca. 20 % der Unternehmen der Stadt ausmachen, liegen die Schwerpunkte im Bereich des Maschinenbaus, der Elektronik sowie im Baugewerbe. Besondere Bedeutung kommt dem Einzelhandels- und Dienstleistungssektor zu, da die Versorgung der Bevölkerung der Stadt und der Region eine wesentliche Aufgabe für das Mittelzentrum Ludwigslust darstellt.

Aus der Abbildung 16 geht die Branchenverteilung der zur Zeit vorhandenen Unternehmen hervor. Es wird deutlich, dass der Dienstleistungs-, Gastronomie- und Beherbergungssektor mit ca. 51 % den größten Anteil einnimmt.

Abbildung 16: Branchenverteilung und Entwicklung von 1995 bis 2001

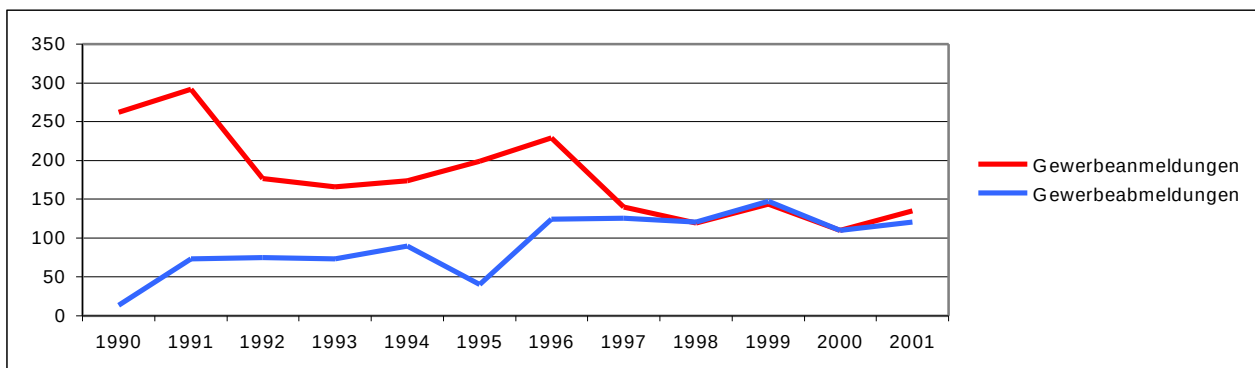


Die Übersicht über die Struktur der angemeldeten Gewerbebetriebe zwischen 1995 und 2001 verdeutlicht, dass der Dienstleistungs- und Einzelhandelssektor den deutlich größten Anteil an den angemeldeten Unternehmen darstellt. Zusammengefasst nehmen diese Bereiche in allen Jahren zwischen 80 % und 90 % aller angemeldeten Betriebe ein.

Betrachtet man die Branchenstruktur der Gewerbeabmeldungen, so ergibt sich ein ähnliches Bild. Auch hier nehmen Einzelhandel und Dienstleistungen den deutlich größten Teil ein. So war vor allem zwischen 1995 und 1997 der Anteil der abgemeldeten Handwerksbetriebe deutlich höher als in den Folgejahren und damit die Abmeldungen im Handel- und Dienstleistungssektor geringer.

Die Gesamtzahl der Gewerbean- und abmeldungen hat sich in den letzten zehn Jahren stark gegenläufig entwickelt. Im Jahre 1990 war die Zahl der Gewerbeanmeldungen mit 262 Anmeldungen deutlich höher als die Zahl der Gewerbeabmeldungen mit gerade 14 Abmeldungen. In den darauffolgenden Jahren haben sich beide Kurven immer weiter angenähert. Zwischen 1994 und 1996 stieg die Zahl der Anmeldungen noch einmal deutlich an, wogegen die Zahl der Abmeldungen einen deutlichen Rückgang zu verzeichnen hatte. Seit 1998 liegen beide Kurven dicht beieinander, d.h. die Zahl der Anmeldungen und die Zahl der Abmeldungen sind in etwa konstant. Daraus folgt, dass auch die Zahl der Gewerbebetriebe insgesamt relativ konstant geblieben ist.

Abbildung 17: Gewerbean- und abmeldungen





Im Stadtgebiet sind mehrere Gewerbegebiete verteilt, die zum Teil durch rechtskräftige Bebauungspläne gesichert sind. Davon sind die Gewerbegebiete im Ortsteil Techentin weitestgehend belegt, die in anderen Stadtteilen sind zu ca. 50 % ausgelastet. Hier ist zu prüfen, ob die Bedingungen und Voraussetzungen für gewerbliche Ansiedlungen optimal sind. Erforderlichenfalls sind das Marketing zu verbessern, finanzielle Anreize und Vorteile einzuräumen. Weiterhin ist abzuwägen, ob und möglicherweise vorhandene Branchen- und Zulassungseinschränkungen verändert werden können.

Laut den Untersuchungen zum Einzelhandelsgutachten für die Stadt Ludwigslust sind vor allem die Innenstadt mit der Altstadt und des ehemaligen Garnisonsgeländes die wichtigsten und bedeutendsten Einzelhandelsstandorte der Stadt. Die Innenstadt verfügt über rund 30 % der Gesamtverkaufsfläche des Stadtgebietes. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftziffer lag für das Jahr 2001 bei ca. 86,2 und damit über dem Landesdurchschnitt Mecklenburg-Vorpommerns mit 82,7. Die Einzelhandelspotenziale der Stadt können ein Umfeld von ca. 58.000 Einwohner bedienen, woraus die Bedeutung der Stadt als Mittelzentrum und damit deren Versorgungsfunktion deutlich wird.

Es sind in einzelnen Handelsbranchen Angebot und Sortiment zu verbessern, um Kunden nicht an überregionale Einkaufszentren zu verlieren (Schwerin, Hamburg, Lüneburg). Eine Erhöhung der Attraktivität der Stadt als Einkaufsort kann auch durch den weiteren Ausbau der schon gut angenommenen Markttage erfolgen. Die Verbesserung der Kombination von Einkaufen und Leben in der Innenstadt auch nach 18.00 Uhr, z.B. durch Erlebnisgastronomie, Bistros, Cafés mit Freizeitgestaltung unter Nutzung von sanierten Gebäuden könnten weitere positive Effekte erzeugen und auswärtige Besucher anlocken.

2.4. Ausblick

Die Entwicklung der Arbeitsplatz- und Wirtschaftssituation ist in entscheidendem Maße auch von der Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren und Jahrzehnten abhängig. Es ist nach heutigem Stand davon auszugehen, dass bereits in der nahen Zukunft der Anteil der älteren Bevölkerungsschichten weiter steigen wird. Demgegenüber wird es immer weniger junge Menschen geben. Für weniger junge Leute werden weniger Schulen und Bildungseinrichtungen und damit zum Beispiel auch weniger Lehrkräfte benötigt. In Klein- und mittelständischen Unternehmen gestaltet sich die Geschäftweiterführung oft über jüngeren Nachwuchs, der dann nur noch in geringer Zahl zur Verfügung steht. Die Weiterführung mancher Geschäfte oder Unternehmen könnte dadurch verhindert werden. Die wachsenden Mobilitätsanforderungen an die arbeitende Bevölkerung kann diese Entwicklung noch verstärken..

Der wirtschaftlichen Entwicklung in Ludwigslust wird durch die Stadt große Aufmerksamkeit gewidmet. Derzeit sind keine verbindlichen Bewerbungen für stadtentwicklungsrelevante Unternehmungen bekannt – weder im Wohnungsbau noch im wirtschaftlichen Bereich. Eine baldige Vollausslastung der Gewerbegebiete ist ungewiss. Der Status einer Kreisstadt konnte Ludwigslust nicht davor bewahren, den Sitz des Finanzamtes und des Hauptsitz der Kreissparkasse an die Stadt Hagenow zu verlieren. Folgen sind Verluste an Beschäftigten, Einkaufenden und möglicherweise sogar Einwohnern durch Umzug.

Positive Effekte auf den örtlichen Arbeitsmarkt werden von sich in der Innenstadt ansiedelnden Dienstleistungs- und Einzelhandelsunternehmen ausgehen müssen. Bei einer abnehmenden und alternden Bevölkerung sind diese Potenziale allerdings schon bald erschöpft. Daher sind auch in einer Kleinstadt wie Ludwigslust und durch die hier ansässigen Unternehmen neue Arbeitsmodelle und Branchen, die in Zukunft stärker als bisher an Bedeutung gewinnen können, z.B. der gesamte IT- und Kommunikationsbereich, Vernetzungen, Telearbeit etc. anzuwenden. Nicht zu vernachlässigen ist der regionale Bezug und die Nutzung endogener Potenziale der Region. So muss die Stadt mit ihrem Umland die Verarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte und Nahrungsmittel aus der Region als Standbein weiter ausbauen.

Weitere Reserven sind vor allem im Tourismus vorhanden. In der jetzt beschlossenen Zusammenarbeit mit den Städten Grabow und Neustadt-Glewe können sich Stadt und Region besser vorstellen und eine Abwende vom bloßen Tagestourismus herbeiführen. In diesem Sinne sind die vorhandenen Angebote in Gastronomie und Beherbergung besser auszulasten und die Vermarktung der Altstadt mit Schloss und Schlosspark als vorrangige Aufgaben der Stadt zu formulieren.

2.5. Finanzausstattung von Stadt und kommunalem Wohnungsunternehmen

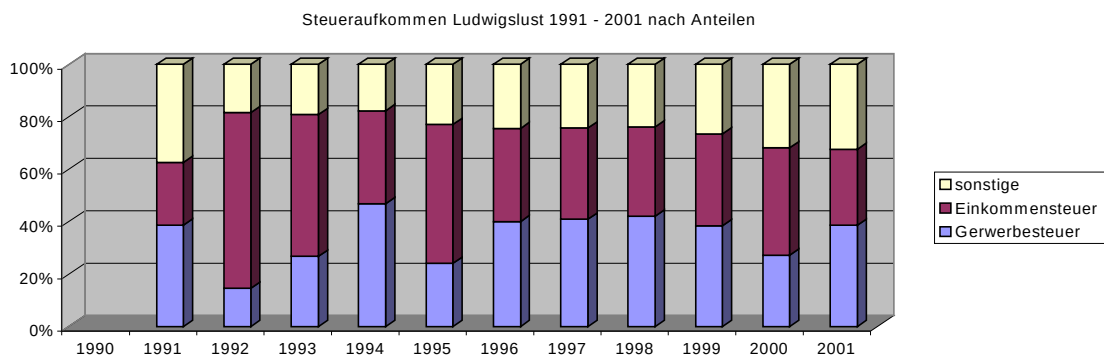
Die Schlüsselzuweisungen bilden bei allen Gemeinden den mit Abstand größten Anteil an den Einnahmen. Da sie von der Bevölkerungszahl abhängen, stellen sie angesichts ihres Gewichtes im Zusammenhang mit dem prognostizierten Bevölkerungsverlust das größte Risiko auf der Einnahmeseite dar. Zudem hat die Stadt Ludwigslust kaum Einflussmöglichkeiten auf mögliche Veränderungen des Verteilerschlüssels.

Im landesweiten Vergleich mit Städten zwischen 10.000 und 20.000 Einwohner erreicht die Stadt Ludwigslust in Bezug auf alle zu Grunde gelegten Indikatoren ein Niveau, das deutlich über den Durchschnittswerten liegt. Die Werte der Stadt Ludwigslust erreichen das Niveau der Mittelzentren in Westmecklenburg. Das absolute Einnahmevermögen der Stadt Ludwigslust lag in den vergangenen Jahren ebenfalls deutlich höher als dasjenige der Vergleichsstädte im Land MV, die relativ prosperierenden Städte Westmecklenburgs eingeschlossen.

Maßgeblicher Gradmesser für die Finanzkraft von Ludwigslust sind „von außen“ unabhängige Einnahmen, z.B. aus Realsteuern, Gebühren u.ä. . Die Einkommens- und Mehrwertsteueranteile und sonstigen Zuweisungen können durch von der Stadt nicht zu beeinflussende Faktoren in ihrer Höhe verändert werden (z.B. durch Steuerreformen des Bundes, Änderung des Finanzausgleiches) .

Die Gewerbesteuer ist als struktur- und konjunkturabhängige Steuer ein wichtiger Indikator für die Wirtschaftskraft der Stadt und damit auch der Finanzkraft der Kommune und deren Entwicklung. Auffallend ist der relativ hohe Anteil der Gewerbesteuer am kommunalen Steueraufkommen, der teilweise deutlich höher ist als das Aufkommen aus der Einkommensteuer. Hinzu kommt, dass lediglich 11 % der Gewerbebetriebe in 2001 überhaupt Gewerbesteuer zahlten. Davon entrichteten nur 5 Betriebe (0,46%) mehr als 25.001 €. Hier besteht die Gefahr, dass diese Betriebe das Steueraufkommen maßgeblich bestimmen mit den entsprechenden Rückwirkungen auf die Finanzkraft der Kommune bei Firmenaufgaben.

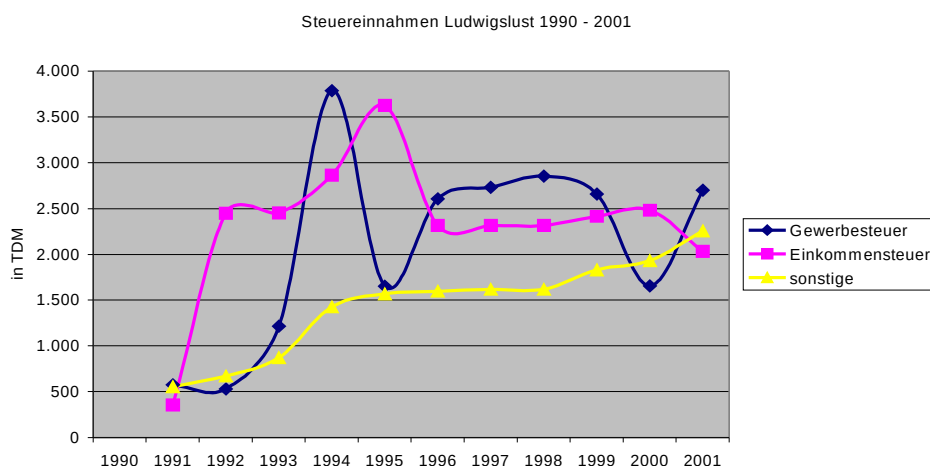
Abbildung 18: Steueraufkommen



Bei der Sichtung der aktuellen Haushaltsdaten fällt der deutliche Rückgang der Einkommenssteuern in 2001 nach relativ gleichmäßiger Entwicklung in den Jahren 1996 bis 2000 auf. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich diese Entwicklung abweichend von den städtischen Prognosen fortsetzen wird.

Das Aufkommen aus sonstigen Steuern zeigt eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung. Die Haupteinnahmequelle stellt hier die Grundsteuer B dar, deren Entwicklung auf die zunehmende Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten in den vergangenen Jahren zurückzuführen ist. In Übereinstimmung mit den derzeitigen Entwicklungen wird hier kurzfristig kein weiteres Wachstum zu erwarten sein, da die bauliche Entwicklung wie später dargestellt insgesamt eher rückläufig sein wird.

Abbildung 19: Steuereinnahmen



Die Verschuldungssituation bewegt sich mit einer Prokopfverschuldung von 685€ (in 2001) und 754€ (2002) im durchaus normalen Bereich. Zwar hat es von 1991 bis 2001 eine starke Zunahme gegeben, die Stadt hat jedoch den Schuldenstand erheblich verringern können. Für 2002 ist nach dem Haushaltsentwurf eine Kreditaufnahme von 1.200.000 € zum Haushaltsausgleich erforderlich. Die Nettoneuverschuldung beträgt 900.000 €, da 300.000 € in die planmäßige Tilgung fließen.



Auf der Ausgabenseite sind vorrangig die Personalausgaben und die Ausgaben für Sozialhilfe von Bedeutung, weil hier die geringsten Einflussmöglichkeiten bestehen. Unter der Annahme, dass der Personalbestand sich im Wesentlichen nicht verändert, muss angenommen werden, dass die Ausgaben dennoch durch die Tarifentwicklung im öffentlichen Dienst oder infolge der Entwicklung bei den Lohnnebenkosten steigen werden.

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass Ludwigslust über eine im Verhältnis zu vergleichbaren Städten in Mecklenburg-Vorpommern gut entwickelte Steuereinnahmekraft verfügt. Der relativ geringe Bevölkerungsverlust, der auch in der Prognose geringer ausfällt als sonst im Land, lässt erwarten, dass die Schlüsselzuweisungen bei ansonsten unveränderten Bedingungen auf etwa gleichem Niveau bleiben. Möglichen Veränderungen können die Einnahmen aus der Gewerbesteuer unterliegen, da deren Aufkommen stark konjunkturabhängig ist.

Die verhältnismäßig geringe Verschuldung in Verbindung mit konsequenter Zurückhaltung bei der Neuverschuldung lässt der Stadt noch die erforderlichen freien Finanzspielräume zur Gestaltung der Finanzplanung. Nicht berücksichtigt sind nicht verbindlich vorhersehbare Finanzierungslasten wie die geforderte Beteiligung an der Unterführung der ICE-Strecke, die vermutlich durch Kreditaufnahme finanziert werden müssen.

Für die Aufgaben des Stadtumbaus ist aber nicht nur die Finanzkraft der Stadt, sondern vor allem die der Wohnungsunternehmen als Akteure und Betroffene maßgeblich. Die Beteiligung der kommunalen Gesellschaft (VEWOBA = Verwaltungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH) und der Genossenschaft an der Erarbeitung des ISEK ergab, dass die Zielstellungen maßgeblich von der Finanzierbarkeit und Förderung abhängt.

Die Finanzierung von Maßnahmen im Rückbau/ Teilrückbau stellt sich besonders schwierig dar, da fast der gesamte Wohnungsbestand mit Altschulden belastet ist. Darüber hinaus sind für die Sanierung der Geschossbauten Kredite aufgenommen worden. Die Stadt Ludwigslust bürgt für die VEWOBA über Beträge in Höhe von ~ 10.000.000 EUR, weitere Beträge sind in den Grundbüchern abgesichert worden. Auch wenn durch das Altschuldenhilfegesetz ein Teil der Belastungen gemindert werden konnte, besteht bei einer Zunahme des Leerstandes und den damit verbundenen Mietausfällen die Gefahr von ernsthaften Rückzahlungsproblemen. Bei der Genossenschaft dürfte sich die Situation ähnlich darstellen. Bei einem weiter geradlinig ansteigenden Leerstand geht man dort von einem Leerstand aus, der die Geschäftsfähigkeit der Genossenschaft in Frage stellt.

Trotzdem gehen derzeit beide Gesellschaften von einer ausgeglichenen finanziellen Situation aus. Es sind jedoch wenig Reserven für die anstehenden Aufgaben des Stadtumbaus vorhanden. Die Potenziale für marktgerechte Mieterhöhungen sind bereits ausgeschöpft, zusätzliche Einnahmemöglichkeiten bestehen nicht.

2.6. Bedeutung für das Umland

Die Stadt Ludwigslust wird ihrer Funktion als Mittelzentrum mit Teilfunktionen hinsichtlich aller Faktoren, insbesondere auch für das Umland gerecht. Unter Berücksichtigung der Prognosen wird dies auch in der nächsten Zukunft so bleiben.

Die Rolle der Stadt als Beschäftigungsstandort wurde bereits unter Punkt 2.1. beschrieben. Außer in den beiden Nachbarstädten Grabow und Neustadt-Glewe sind im Umland keine vergleichbaren Unternehmen vorhanden, die ein qualifiziertes und existenzsicherndes Arbeitsplatzangebot bieten. Die zahlreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sichern die Versorgung des dörflichen Umlandes ab. Mit der Errichtung eines Einkaufszentrums mit einem breit gefächerten Angebot an Waren des täglichen Bedarfs fallen weitere Wege nach Schwerin weg. Der darüber hinaus gehende Bedarf wird ohne eine Verbreiterung des Angebotes in der Stadt auch künftig in den großen Einkaufs- und Dienstleistungszentren um Schwerin und Hamburg befriedigt.

Große Bedeutung für das Umland hat Ludwigslust in Bezug auf die medizinische Versorgung. Zusammen mit dem Krankenhaus „Stift Bethlehem“ wird nicht nur eine Grundversorgung, sondern ein breites Angebot für den steigenden Bedarf insbesondere der älteren Bevölkerung offeriert.

In Ludwigslust haben gleich drei umlandbedienende Verwaltungen ihren Sitz: die Kreisverwaltung, die Amtsverwaltung für das Amt Ludwigslust-Land und die Stadtverwaltung, die einige Aufgaben der Ämter übernommen hat. Diese Beziehungen zwischen der Stadt- und Amtsverwaltung gilt es weiter auszubauen, um sowohl für die Stadt und das Umland effizientere Arbeitsweisen und damit Vorteile für die Bewohner zu erhalten.

Als Wohnstandort bietet Ludwigslust ausreichend Reserven - von einer vollsanierten und mietsubventionierten Wohnung in einem spätbarocken Bürgerhaus bis zu preiswerten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Geschossbauten. Das Angebot für altersgerechte und altenbetreute Wohnungen ist allerdings noch auszubauen, da der bei der Stadt bekannte Bedarf derzeit nicht abgedeckt werden kann.



3. Erfassung und Prognose der Wohnungsnachfrage, des Wohnungsbestandes und des Eigenheimbaus

3.1. Differenzierter Wohnungsbestand und Bauzustand

Bei der Ermittlung des Wohnungsbestandes haben sich die Stadt und die beauftragte Arbeitsgemeinschaft auf die Angaben der letzten Wohnraumzählung, eigene Unterlagen und die Angaben aus einem für Ludwigslust erstellten Mietpiegel gestützt. Gezählt wurden alle Gebäude, die wohnlichen Zwecken dienen oder dienten, zur Zeit bewohnt oder unbewohnt sind und eine eigene Hausnummer tragen. Es sind also auch Doppelhaushälften oder Reihenhausscheiben mit eigener Hausnummer einbezogen worden.

Für eine differenzierte Bewertung und die spätere Festlegung von Prioritäten ist das bebaute Stadtgebiet in 6 Zonen eingeteilt worden (siehe Übersichtsplan).

Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte nach drei Kategorien:

- „gut“ alle Neubauten nach 1990 und ältere Gebäude nach umfassender Modernisierung
- „befriedigend“ für die Gebäude mit einer durchaus vermietbaren und zumutbaren Substanz, teilweise modernisiert
- „unbefriedigend“ für Gebäude ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen, die kaum noch den Mindestanforderungen an heutiges Wohnen genügen oder bereits wegen Unvermietbarkeit leer stehen

Von den 1.481 unter „gut“ eingestuften Wohngebäuden gehören 1.064 Gebäude zur modernisierten Altbausubstanz, das sind 50,5 % der Wohnungssubstanz. 24,6 % der Altbausubstanz sind teilsaniert. 108 Gebäude sind weitestgehend unsaniert und stehen fast ausnahmslos leer. Hier ist ein Abriss zu erwägen, sofern Belange des Denkmalschutzes dem nicht widersprechen.

(ohne Plattenbauten)

ISEK-Zone	Bezeichnung	Gebäudeanzahl	Gebäudezustand			
			gut	befriedigend	unbefriedigend	Leerstand WE
I	nörtl. Stadtteil	576	437	135	4	23
II	Bahnhofsviertel	325	218	97	10	54
III	Altstadt	575	334	172	69	337
IV	Parkviertel	49	41	5	3	13
V	Garnison	80	52	20	8	53
VI	Techentin	501	399	88	14	8
Gesamt		2.106	1.481	517	108	488

Wie aus der oben stehenden Tabelle deutlich wird, ist der größte Modernisierungstau in den Gebäuden der Altstadt vorhanden. Mittels der 1991 begonnenen Stadtsanierung konnten bisher ca. 45 % der Gebäude ganz oder teilsaniert werden. Die meisten leerstehenden Gebäude sind in einem unbewohnbaren Zustand, wodurch sich deren negative Wirkung in einem sanierten Umfeld noch verschlechtert. Darin ist auch der Leerstand begründet. Im Bahnhofsviertel (Zone II) und Parkviertel (Zone IV) mit industriell errichteten Geschossbauten ist der Leerstand mit 95 WE vergleichsweise gering.

Seit 1990 sind **369 Eigenheime** in Ludwigslust errichtet worden, der überwiegende Teil davon in den B-Plan Gebieten im Ortsteil Techentin (siehe auch Darstellung in den Plänen).

Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
144	9	3	30	1	182

Der Wohnungsbestand in Ludwigslust kann folgenden **Gebäudetypen** zugeordnet werden:

Einfamilienhäuser nach 1990	369 WE
Industrieller Wohnungsbau	1.626 WE
Geschosswohnungsbau nach 1990	214 WE
Sonstige	3.951 WE
Gesamtbestand	6.160 WE



Nach der Größe (m²) Wohnfläche und Anzahl der Wohnräume werden die Wohnungen wie folgt differenziert:

Fläche von ... bis ... m²	Anzahl WE	Anzahl der Wohnräume	Anzahl WE
unter 40	496 WE	1 Raum	95 WE
40 - 60	2.200 WE	2 Räume	326 WE
60 - 80	1.421 WE	3 Räume	1.531 WE
80 - 100	1.055 WE	4 Räume	2.548 WE
100 - 120	528 WE	5 und mehr Räume	1.660 WE
120 und mehr	460 WE		

Die großen Wohnungen sind fast ausnahmslos in den Altbauten zu finden.

3.2. Leerstand

Insgesamt stehen in Ludwigslust ~ 583 Wohnungen leer, davon „nur“ 95 in den vor 1990 errichteten Geschossbauten.

Bestand WE	Leerstand WE	Leerstand in %
gesamt 6.160 WE	583 WE	~ 9,5 %
– davon Geschosswohnungsbau vor 1990	95 WE	~ 5,8 %
– davon andere	488 WE	~ 10,8 %

Die Ursachen des Leerstandes, besonders in den Altbauten sind vielfältig. Die folgende Aufzählung gibt nur einen Teil wieder, da häufig auch subjektives Wohnempfinden bei der Wohnungssuche eine Rolle spielt:

- niedrige Wohnqualität in unsanierten Gebäuden, besonders in der Altstadt;
- zu hohe Einwohnerkonzentration in den Wohngebieten mit Geschossbauweise;
- konkurrierender Neubau von Mehrfamilienhäusern mit dem vorhandenen Bestand in „Platte“ und Altstadt;
- soziales und bauliches Wohnumfeld und Mängel im Mietermilieu;
- vereinzelt über dem örtlichen Durchschnitt liegende Mietpreisforderungen in Altbauten;
- Wohnungsaufgabe wegen Wegzug;
- geringere Nachfrage nach Wohnungen in der 4. und 5. Etage;
- Eigenheimbau und dem daraus folgenden Verlassen der Altbauwohnung oder der Plattenbauwohnung.

Der Leerstand an Wohnungen lässt sich auf die folgenden Gebäudetypen verteilen:

Einfamilienhäuser nach 1990	2 WE
Industrieller Wohnungsbau	95 WE
Geschosswohnungsbau nach 1990	2 WE
Sonstige	484 WE
Gesamtbestand	583 WE

3.3. Wohnungsnachfrage heute

Aus den Gesprächen mit den ortsansässigen Wohnungsunternehmen hat sich gezeigt, dass sich die Ansprüche der Mietgesuche verändert haben. Die Hauptnachfrage konzentriert sich auf Wohnungen mit 2 Räumen und einer maximalen Größe von 60 m². Fast immer wird das Vorhandensein eines Balkons hinterfragt. Das Wohnen in kleineren Mehrfamilienhäusern ist ebenfalls bestimmend bei der Nachfrage, weniger in großen Geschossbauten – eindeutiges Indiz für den Wunsch nach mehr Individualität und weniger Wohnkonzentration. Die vom Vermieter gestellte Küche in der Wohnung gehört heute zum Standard innerhalb des örtlichen Mietniveaus dazu, gerade bei Menschen mittlerer und älterer Altersgruppen. Ein voll ausgestattetes Badezimmer ist eine Selbstverständlichkeit. Wohnungen in den 4. und 5. Geschossen werden immer seltener gefragt und derzeit überwiegend von alteingesessenen Mietern genutzt.

Fast immer wird mit der Wohnung eine nahegelegene Abstellmöglichkeit für den Pkw gewünscht. In diesem Punkt gibt es deutlich differierende Ansichten. Zum einen soll aus einem Sorgfaltsbedürfnis gegenüber dem eigenen Auto eine (Sicht-)Kontrolle aus der Wohnung möglich sein, andererseits möchte man weniger „Blech“ in den Wohngebieten und mehr Grün und Freiräume.

Es ist keine ausgeprägte Entwicklung oder ein Trend für eine bevorzugte Nachfrage nach Wohnungen in sanierten Altbauten festzustellen. Dennoch werden solche Wohnungen besonders von jüngeren Altersgruppen bis 30 Jahren nachgefragt. Der Grund dafür liegt in der Individualität der Wohnungszuschnitte und –größen.



3.4. Prognose 2010

Der Leerstand wird sich in den folgenden Jahren durch Maßnahmen im Rückbau und durch Modernisierung reduzieren. Bei der Modernisierung ist zu berücksichtigen, dass oft durch Neugestaltung der Grundrisse Wohnungen zusammengefasst werden und dadurch eine Verringerung der Wohnungsanzahl erfolgt:

Leerstand Altbau und Sonstige 2002	488 WE
./. Reduzierung durch Rückbau	84 WE
./. Reduzierung durch Modernisierung	135 WE
Bestand nach Rückbau und Modernisierung 2010	269 WE

Bei den Wohnungen in Geschossbauten kann die Entwicklung des Leerstandes wie folgt dargestellt werden:

./. Rückbau industrieller Wohnungsbau	340 WE (Zonen II und IV)
davon bisheriger Leerstand 2002	95 WE
durch Rückbau entstandener Bedarf	245 WE

Im Ergebnis kann der Leerstand bis 2010 auf ca. 24 WE insgesamt gesenkt werden.

Der Leerstand in den oberen Geschossen des industriellen Wohnungsbaus wird schneller ansteigen als er durch Rückbau ausgeglichen werden kann und wird sich über die Zeit 2010 hinaus erstrecken.

Insgesamt können aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und aus später noch näher zu erläuternden städtebaulichen Aspekten ca. 459 Wohnungen vom Markt genommen werden. Die Wohnungsanzahl wird sich dadurch von 6.160 WE auf 5.701 WE reduzieren. Da sich aber der Belegungsgrad/Wohneinheit bis 2010 auf 2,08 Einwohner/WE reduzieren wird (zunehmende Versingelung, gerade älterer Frauen; weniger Eheschließungen und steigende Scheidungsquote), entsteht rein rechnerisch ein Bedarf von rd. 30 WE.

Einwohner 2010 (negatives Szenario)	11.918
Belegungsquote/WE	2,08
Bedarf WE 2010 gesamt	5.730
Vorhanden 2010	5.701
Zusätzlicher Bedarf 2010	29

Dieser Bedarf kann abgefangen werden durch Verdichtung im Innenstadtbereich sowie durch Wohnungsneubau in der nördlichen Stadt (Zone I) und der Garnison (Zone V).

Eine Wohnungsnachfrage wird es trotz zahlenmäßigem Überangebot an Wohneinheiten und Leerstand auch in Zukunft geben. Die Nachfrage bleibt, weil sich die Qualität der Nachfrage entsprechend der Veränderung der Einwohnerstruktur nach Altersgruppen, sozialer Zusammensetzung und Haushaltsgrößen nach Anzahl der dazugehörigen Personen ändert. Daher werden 1 bis 2 Raumwohnungen in der Zukunft eine verstärkte Nachfrage erfahren. Die Planungen der Wohnungsunternehmen und der Stadt bei der Ausweisung von Bauflächen müssen sich darauf einstellen. Die Fläche dieser Wohnungen darf 45 bis 60 m² nicht überschreiten, um den Wohngeldanspruch aufrecht zu erhalten.

Ebenfalls wird die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen und betreutem Wohnen sowie behindertengerechtem Wohnen. Hier ist es wichtig, dass derartige Wohnungen in der Innenstadt errichtet werden, um den älteren Bürgern Kommunikationsräume zu erschließen und die Wege zu den Dienstleistungen kurz zu halten.

Die Nachfrage nach Eigenheimen richtet sich nach dem Angebot sicherer Verdienstmöglichkeiten. .

4. Erfassung und Prognose zu den Beständen in technischer und sozialer Infrastruktur

In einem von der Stadt organisierten Workshop am 16.05.2002 sind gerade zu diesem Thema mit Vertretern der Versorgungsträger und weiteren Akteuren die Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung diskutiert worden. Die Feststellungen und Ergebnisse sollen schon hier erwähnt werden.

4.1. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

- Kindertagesstätten

Der drastische Rückgang der Geburten zu Beginn der 90-iger Jahre blieb nicht ohne Folgen für die Auslastung der zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Kindertagesstätten. Allein in den städtischen Kindergärten nahm die Zahl der Kinder von 444 im Jahr 1993 auf 235 in 2001 ab.



Schließungen und Personalabbau waren aus Kostengründen nicht mehr zu verhindern. Heute sind neben den noch verbliebenen 3 Einrichtungen der Stadt weitere vier Kindergärten anderer Träger vorhanden. Die Anzahl und ihre Kapazität entsprechen den Erfordernissen und dem Bedarf, können jedoch bei einem steigenden Bedarf weiter ausgelastet werden. Alle Kindergärten sind relativ homogen über das Stadtgebiet verteilt, so dass alle Wohngebiete als versorgt gelten können. Der Neubau weiterer Einrichtungen ist nicht geplant und wegen der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung – gerade in den Altersgruppen der Kinder – auch nicht zu empfehlen.

Die Kindertagesstätten decken den Bedarf des Umlandes mit ab. Von dort sind ebenfalls kurz- und mittelfristig keine steigenden Kinderzahlen zu erwarten.

Die 1993 noch in drei Standorten betriebenen Schulhorte sind mittlerweile aus den gleichen Gründen wie bei den Kindertagesstätten auf einen abgebaut bzw. in die Kindertagesstätten integriert worden. Die Stadt Ludwigslust deckt mit den bereitgestellten Kapazitäten den bestehenden Bedarf ab.

- Schulen

Die Zahl der Schüler ist noch schneller als die der Kinder unter 6 Jahren zurückgegangen. Dies wird ab 2003 zur Schließung der an die Altstadt (Zone III) angrenzenden Schule führen. Aus städtebauliche Gründen wird das Schulgebäude als einer der ersten Maßnahmen des Stadtumbaus ersatzlos abgebrochen. Danach verfügt die Stadt noch über zwei Grundschulen und eine Haupt- und Realschule (Regionalschule). Damit wird der Bedarf der Stadt einschließlich der Ortsteile und des näheren Umlandes erfüllt.

Das Gymnasium im Garnisonsgelände (Zone V) wird weiterhin eine volle Auslastung erfahren, da sukzessive in den beiden Nachbarstädten Grabow und Neustadt-Glewe bis 2007 die Gymnasien geschlossen werden. Die baulichen und personellen Kapazitäten des Ludwigsluster Gymnasiums decken auch den künftigen Bedarf ab. Mit dem Bau einer Turnhalle wird der Gymnasialstandort im kommenden Jahr komplettiert.

Neben den allgemeinbildenden Schulen haben eine Förderschule und eine Schwerhörigenschule in Ludwigslust ihren Sitz. Bei letzterer wird vom Schulträger, dem Land Mecklenburg-Vorpommern über eine Schließung und Verlagerung nach Güstrow diskutiert. Eine Entscheidung steht dazu noch aus.

Die Berufsschule mit der überregionalen Bedarfsdeckung ist im Bestand nicht gefährdet, obwohl auch dort zurückgehende Schülerzahlen registriert werden.

Neubau von Schulen oder die Erweiterung der Kapazitäten sind aufgrund der Bevölkerungsentwicklung nicht erforderlich. Unabhängig davon wird erwogen, in Ludwigslust eine Montessori-Schule zu gründen

- Altenbetreuung

In Ludwigslust gibt es mehrere Einrichtungen für die Betreuung und Pflege älterer und behinderter Menschen. Die Gebäude sind zum Teil nach 1990 neu errichtet bzw. vorhandene umfassend saniert worden. Der Bedarf insbesondere der Pflegestufe ist nicht abgedeckt. Daher wird zur Zeit der Neubau eines Pflegeheimes in der Innenstadt geplant

Gleichfalls wurde festgestellt, dass das Angebot an altengerechten und altenbetreuten Wohnungen nicht dem Bedarf entspricht. Die Nachfrage nach dieser Wohnform hat gerade in der letzten Zeit erheblich zugenommen. Hier bietet sich eine Möglichkeit für die Wohnungsgesellschaften, durch eine Verbreiterung des Wohnungsangebotes den Bestand des Unternehmens zu sichern.

- Sonstige

Die Stadt Ludwigslust verfügt in der Innenstadt über eine große Jugendeinrichtung – das Zentrum für Bildung, Erholung und Freizeit. Ein breites Angebot von Theater, Filmen, Internet, Schülerhilfe usw. bietet einer Vielzahl von Kindern und Jugendlichen eine interessante und attraktive Freizeitgestaltung.

Die gesundheitliche Betreuung der Einwohner und des Umlandes wird durch niedergelassene Ärzte gewährleistet. Eine weiterführende gesundheitliche Betreuung erfolgt in den Einrichtungen im Kreiskrankenhaus Stift Bethlehem, welches gleichzeitig Lehrkrankenhaus der Universität Rostock ist.

Die Angebote für ältere Bürger der Stadt müssen verbessert werden.

Ein besonderer Mangel stellt für die Stadt das Fehlen eines Bades dar. Zur Attraktivitätssteigerung sollten hier in näherer Zukunft die erforderlichen Planungen eingeleitet oder die Potenziale im Städtedreieck für ein gemeinsames Vorgehen genutzt werden.

4.2. Technische Infrastruktur

Die Wasser- und Gasversorgung erfolgt in Ludwigslust durch die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH aus dem Wasserwerk II der Stadt Ludwigslust. Die Produktion und das Netz halten ausreichende Reserven für den Neubau von Wohnungen und Eigenheimen bereit.

Das Abwasser wird über den Abwasserzweckverband Fahlenkamp entsorgt, eine gemeinsame Einrichtung der Städte Ludwigslust und Grabow und der Gemeinde Groß-Laasch. Seit Dezember 1996 ist die Stadt an die neu errichtete Kläranlage in der Nähe von Neu Fresenbrücke bei Grabow angeschlossen.



Die abnehmende Bevölkerung kann im Bereich der Wasserver- und Abwasserentsorgung zukünftig zu technischen Problemen führen. So werden durch den geringen Wasseranfall Verstopfungen in den Schmutzwasserleitungsnetzen zunehmen, die dann aufwendig wieder beseitigt werden müssen. Darüber hinaus können dadurch in den Straßen Geruchsbelästigungen entstehen. Der durch sparsamen Umgang und weniger Einwohner abnehmende Wasserverbrauch wird den Versorger wirtschaftlich insoweit betreffen, als dass ab einem bestimmten Zeitpunkt über die Frage der Entgelte und Gebühren nachgedacht werden muss, da auch für weniger Einwohner ein aufwendiger technischer Standard und Dienst vorgehalten wird.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt in Zuständigkeit der Westmecklenburger Energieversorgung GmbH (WEMAG). Das städtische Netz ist ausgebaut und entspricht den Bedürfnissen.

Das Parkviertel (Zone IV), Teile der Garnison (Zone V) und der Altstadt (Zone III) werden von den Stadtwerken mit Fernwärme versorgt. Bei einem Rückbau von Gebäuden und Wohnungen können nach Aussagen der Stadtwerke die Leitungen abschnittsweise stillgelegt werden. Die Anlagen der Fernwärmeversorgung werden in einem Zeitraum von ca. 10 Jahren ohnehin nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen. Die Versorgung der verbleibenden Gebäude muss dann auf Erdgas umgestellt werden.

4.3. Verkehr, ÖPNV

Ludwigslust ist ein bedeutender regionaler Verkehrsknotenpunkt für die Verkehrsströme aus dem

- Westen über die Bundesstraße 5 (Hamburg)
- Norden über die Bundesstraße 106 (Schwerin, Ostsee)
- Osten über die Bundesstraße 191 (Neustadt-Glewe, Parchim)
- Süden über die Bundesstraße 5 (Berlin, Magdeburg) und der B 191 (Dömitz, Niedersachsen).

Die gegenwärtige verkehrliche Hauptbelastung der Innenstadt resultiert aus den Verkehrsströmen von Norden, Osten und Süden über die Bundesstraßen B 5, B106 und B 191, die durch die Innenstadt verlaufen. Die Belastungen besonders aus dem Schwerlastverkehr sind enorm. Folgen sind ein zunehmender Leerstand in den straßenrandbegleitenden Gebäuden, besonders an der B 106. Zusammen mit dem Landkreis wird der Bau der Bundesautobahn A 14 aus dem Raum Magdeburg zum Autobahnkreuz Schwerin angestrebt, was positive Impulse für die Ansiedlung von Unternehmen nach sich ziehen kann. Die Hauptstraßen der Innenstadt wurden bereits weitgehend saniert. Die Nebenstraßen dagegen müssen in den kommenden Jahren dringend saniert werden, da der technische und gestalterische Zustand maßgeblichen Einfluss auf die Wohnqualität hat. Es wurden ausreichend Parkplätze für Pkw im zentrumsnahen Bereich bzw. direkt in der Innenstadt geschaffen. Weiterhin sind genügend Stellplätze auf öffentlichen und den Handelseinrichtungen zugeordneten Parkplätzen vorhanden. Als störend wird von Gewerbetreibenden und Kunden die Bewirtschaftung der innerstädtischen Parkplätze angesehen.

Ein öffentlicher Personennahverkehr mit Bussen existiert in alle Richtungen. In Befragungen wurde festgestellt, dass über 50 % der Nutzer des ÖPNV unzufrieden sind. Die Unzufriedenheit rührt grundsätzlich daher, dass ein öffentlicher Nahverkehr an Fahrpläne gebunden ist und nicht flexibel wie ein Auto zur Verfügung steht.

Zusätzlich bildet Ludwigslust einen zentralen Halte- und Umsteigepunkt für den Schienenverkehr. Es gibt InterCity-Verbindungen Richtung Berlin-Hamburg, InterRegio-Verbindungen Schwerin/Lübeck-Magdeburg sowie Regionalexpress-Verbindungen und Regionalbahnen in das Umland (Wismar/Schwerin/Parchim/Wittenberge/Hagenow-Land). Ludwigslust liegt an der Bahnstrecke Hamburg - Wittenberge - Berlin. Künftig soll diese Strecke für die Nutzung durch den ICE ausgebaut werden. Da die Bahnlinie die Stadt praktisch teilt, wird neben der Straßenbrücke über die Bahn eine weitere Querung angestrebt. Dies hat für die Stadt erhebliche finanzielle Folgen, da eine Untertunnelung enorme Kosten verursacht.

5. Untersuchung der Wohnbaulandentwicklung in der Kommune und im Umland

5.1. Baulandentwicklung der Stadt

Die Stadt Ludwigslust verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan mit Stand vom Februar 1997. Aufgrund der Stadtentwicklung der vergangenen Jahre haben sich andere Zielsetzungen für einzelne Teilbereiche des Stadtgebietes ergeben. Um die planungsrechtlichen Möglichkeiten bzw. Voraussetzungen für die Realisierung von veränderten Entwicklungsabsichten zu schaffen, wurde der Flächennutzungsplan geändert.

Die rechtskräftige Fassung der 1. Änderung liegt mit Juni 2002 vor. Zeitgleich zur Erarbeitung des Flächennutzungsplanes sind Fachplanungen entstanden, die mit ihren wichtigsten Ergebnissen in diesem mit aufgenommen bzw. berücksichtigt wurden.



Die Stadt Ludwigslust bildet entsprechend des RROP (Regionalen Raumordnungsprogramms) einen regionalen Schwerpunkt für den Wohnungsneubau. Für die überschlägige Bedarfsermittlung wurde im Flächenutzungsplan von einer Einwohnerentwicklung in Ludwigslust auf 14.000 EW ausgegangen und ein Neubaubedarf von ca. 1000 Wohnungen ermittelt. Dabei sollen ca. 60 % in Form von Einfamilien-/Reihenhäusern und 40 % in Geschosswohnungsbau realisiert werden. Diese Angaben werden durch die im Rahmen des ISEK ermittelten Prognosen für den Wohnungsneubau relativiert.

Durch die Aufstellung und Realisierung von Bebauungsplänen wurden bis heute bereits ein großer Anteil an Wohnungen geschaffen. Im Norden rechts- und linksseitig der Wöbbeliner Straße (in Zone I) rückwärtig der vorhandenen Bebauung sowie im Süden als Erweiterung der Ortslage Techentin (Zone VI) wurden Wohnungen in Form von Einfamilienhäusern realisiert. Das Parkviertel (Zone IV) wurde durch Mehrfamilienhäuser erweitert. Gleichzeitig bietet das ehemalige Garnisonsgelände ein großes Potenzial an Wohnbauflächen.

Weitere Entwicklungsstandorte für den Wohnungsbau bilden das Parkviertel (Zone IV), das Gelände der Villa Gustava sowie das Gebiet nördlich des Schlossparks. Zusätzlich bietet die Altstadt mit leerstehenden, nicht sanierten Gebäuden, Lückenschließungen und teilweise Innenblockbebauungen die Möglichkeit für innerstädtische Bebauung. In der nachfolgenden Tabelle sind bisher realisierte und geplante Wohngebiete aufgeführt (vgl. Bestandsplan):

Gebiet	DM/m² Größe	Planungsstand	Bebauungsform	Realisierte WE	Geplante WE
LU 6 Parkviertel	65,00 DM 3.000 m²	Bebauungsplan (rechtskräftig) 250 WE	Mehrfamilienhäuser (Erschließung realisiert)	200	50
LU 7 Wöbbeliner Straße	95,00 DM 700-900m²	Bebauungsplan (rechtskräftig) 100 WE	Einfamilienhäuser (Erschließung realisiert)	90	10
LU 10 Am Brink	85,00 DM 500-800 m²	Bebauungsplan (rechtskräftig) 45 WE	Einfamilienhäuser (Erschließung realisiert)	41	4
LU 11 K.-Kollwitz-Straße	-	Bebauungsplan (Aufst.-Beschl.) 55 WE	Mehrfamilienhäuser (Erschließung in Planung)	-	55
LU 12 Mischgebiet	-	Bebauungsplan (Aufst.-Beschl.) ca. 15 WE	Mehrfamilienhäuser (Erschließung vorh.)	-	15
LU 15 Garnisonsgelände	-	Sanierung der ehemaligen Kasernengebäude (Aufst.-Beschl.)	Nutzung noch nicht konkret festgelegt – WA-Gebiet (Erschließung vorh.)		
LU 16 Dömitzer Straße / Bgm.-Brandenburg- Str.	-	Rahmenplan „Ehemaliges Garnisonsgelände“ (Aufst.-Beschl.) Erschließung durch vorhandene Straßen gegeben)	Mehrfamilienhäuser	-	ca. 84
LU 20 Prinzenpalais	Privateigentum	Bebauungsplan (rechtskräftig) 10 WE 70 WE	Einfamilienhäuser Altenger. WE (Erschließung vorh.)	- -	10 70
TE 2 Techentin	53,00 DM 500 m²	Bebauungsplan (rechtskräftig) 33 WE	Einfamilienhäuser (Erschließung realisiert)	33	-
TE 3 Techentin	55,00 DM 500 m²	Bebauungsplan (rechtskräftig) ca. 90 WE	Einfamilienhäuser (Erschließung realisiert)	91	-
TE 5 Techentin	40,00 DM 400 m²	Bebauungsplan (rechtskräftig) ca. 45 WE	Einfamilienhäuser (Erschließung realisiert)	44	-
Villa Gustava	-	FNP – Wohnbebauung	Reihenhäuser (nicht erschlossen)		49
Bereichsplan E 7.1 Schule/Gericht	-	Rahmenplan „Altstadt“	Geschossbauten (erschlossen)	-	10-12
Bereichsplan E 7.2 Kreisverwaltung	-	Rahmenplan „Altstadt“	Geschossbauten alteng. Wohnungen (erschlossen)	-	10-12
Helene-v. Bülow- Str.	-	Rahmenplan „Ehemaliges Garnisonsgelände“ (teilerschlossen, kein Baurecht)	Mehrfamilienhäuser Reihenhäuser Einfamilienhäuser	- - -	ca. 80 70 30
Summe				609	551
				davon: 52 % EFH 48 % MFH	davon: 10 % EFH 21 % RH 60 % MFH 9% alt.ger.WE
Summe WE gesamt					1.160
Summe Prognose FNP (Stand 1997)					1.000
Differenz					160 (+ 16 %)



Hier ist im Flächennutzungsplan bereits eine Korrektur durchgeführt worden, da 1997 noch von zusätzlichen 1.000 Wohnungen ausgegangen wurde. Mit der Umsetzung der o.g. Wohngebiete wurde ein Großteil an Wohnraum gemäß den Zielen des Flächennutzungsplanes (Erweiterung der bestehenden Ortslagen, Zentrumsnähe) und des bestehenden Bedarfes (Einfamilienhäuser, Geschossbauten) umgesetzt. Aufgrund der geänderten Prognose für die Bevölkerungsentwicklung hinsichtlich der Einwohneranzahl (2020: positiv: 12252 EW / negativ: 10.864 EW) und der Einwohnerstruktur muss festgestellt werden, dass die momentane Wohngebietsplanung einen Überschuss an notwendigen Wohnungen ausweist. Um auf diesen ausgewiesenen Wohnbaulandüberschuss zu reagieren, sind Änderungen für die gesamt-städtische Entwicklung notwendig, die sich in der Flächenausweisung (FNP) widerspiegeln muss. So werden innerhalb des ISEK-Konzeptes folgende Rücknahmen bzw. Ausweisungsänderungen von Wohnbauflächen als sinnvoll vorgeschlagen:

- Rücknahme der ausgewiesenen Wohnbaufläche Villa Gustava – Einbeziehung in den geplanten Grüngürtel aufgrund des vorhandenen Großbaumbestandes;
- Rücknahme der ausgewiesenen Wohnbaufläche nördlich des Schlossparks mit gleichzeitigem Rückbau der Gewerbebrache und Festsetzung als Grünfläche;
- Rücknahme der ausgewiesenen Wohnbauflächen im Grandweg
- Änderung der ausgewiesenen, noch nicht bebauten Wohnbaufläche im Parkviertel (Zone IV) – Einbeziehung in den geplanten Grüngürtel aufgrund des vorhandenen Großbaumbestandes

Die städtebauliche Struktur der einzelnen Wohngebiete kann aufgrund ihrer Entstehungszeit in folgende Gruppen eingeteilt werden:

- Innenstadt: geschlossene Blockstrukturen mit 2- und 1-geschossigen Gebäuden (Ziegel- /Fachwerk-/Putzbauten mit Steildächern) mit Höfen, Nebengebäuden und Freiflächen;
- Wohngebiete in Anschluss des Stadtkernes sowie nördlich der Bahnlinie sowie Techentin mit 1- teilweise 2-geschossigen freistehenden Gebäuden mit Gartengrundstück;
- Wohngebiete industrieller Bauweise: Parkviertel im Westen in Angrenzung an den Kirchenplatz, 5-geschossige Gebäude, Flachdach, Schweriner Allee im Nordwesten: 4-geschossige Bauweise mit Flachdach
- nach 1990 errichtete Einfamilienhausgebiete im Norden und Süden
- nach 1990 errichteter Geschosswohnungsbau im Parkviertel

ISEK-Zone	Einwohner Stand 1989	Einwohner Stand 2002	Zuwachs / Abgang	Bemerkung
I	1.866	1.753	- 6 %	– Rückgang der Einwohnerzahl entsprechend der allgemeinen Entwicklung sowie durch Änderung der Haushalts- und Sozialstruktur – relativer Ausgleich durch Realisierung der Bebauungspläne LU 7, LU 10
II	4.057	3.130	- 23 %	– Rückgang der Einwohnerzahl entsprechend der allgemeinen Entwicklung sowie durch Änderung der Haushalts- und Sozialstruktur – mehr m² Wohnfläche/Einwohner
III	3.657	2.254	- 38 %	– Änderung der Gebäudenutzung nach Sanierung – Erdgeschosszonen, teilweise OG Gewerbenutzung – Änderung der Wohnungsanzahl nach der Sanierung – Leerstand durch schlechte Bausubstanz
IV	1.603	2.206	+ 38 %	– Umsetzung des Bebauungsplanes LU 6 Parkviertel – Altenpflegeheim
V	325	933	+ 187 %	– Sanierung und Wiedernutzung der ehemaligen Gebäude der GUS-Streitkräfte – Asylbewerberheime
VI	1.314	1.920	+ 46 %	– Umsetzung der Bebauungspläne TE2, TE3, TE 5
Gesamt	12.822	12.196 davon 419 Asylanten	- 5 %	

5.2. Baulandentwicklung des Umlandes

Aus der nachstehenden Tabelle wird deutlich, wie viele Wohneinheiten in den Nachbargemeinden bereits geplant wurden und wie viele noch in Planung sind. Es ist ersichtlich, dass die Baulandentwicklung sich insbesondere auf die Gemeinden Grabow und Neustadt-Glewe als Unterzentren konzentriert.

Aufgrund der zentralörtlichen Bedeutung von Ludwigslust wird eingeschätzt, dass die Stadt hervorragend als Wohnstandort geeignet ist. Nutzungskonkurrenzen entstehen durch die Ausweisungen in Grabow und aufgrund des Umfanges in Neustadt-Glewe.



Gemeinde	WE in erstellten Planunterlagen	WE bereits realisiert	WE noch vorgesehen Mittel-/Langfristig
Grabow	100 45-50 -	100 - -	- 45-50 132
Neustadt-Glewe	400 35 42	ca. 150	250 35 42
Groß Laasch	25 15	25 7	- 8
Brenz	6-8 -	6-8 -	- 20
Göhlen	15 6-8	- -	insgesamt 38
Wöbbelin	8 40	8 20	- 20
Lüblow	14 (aufgehoben)	-	-
Summe		318	595

5.3. Nachverdichtungspotenziale in den Siedlungsbereichen der Stadt

In den Quartieren der Altstadt ergibt sich ein Verdichtungspotenzial für die Errichtung von ca. 80 Wohneinheiten. Darüber hinaus ist eine Kapazität von 75 WE für Betreutes Wohnen zu beachten. Die Verdichtungsmöglichkeiten ergeben sich durch die Schließung von vorhandenen Einzelbaulücken, die Schließung von Blockrändern sowie durch eine Innenverdichtung großer Blockinnenbereiche. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Bereiche der südlichen Altstadt:

- Ehemalige Kreisverwaltung: Schließung der Blockrandbebauung durch Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern;
- Ehemaliges Postgelände: Neuordnung des Blockinnenbereiches und Schließung des Blockrandes zur Tüsche mit Wohngebäuden, z. B. 1-geschossige Reihenhäuser;
- Ehemaliges Prinzenpalais: Verdichtung des Blockinnenbereiches für altengerechten Wohnungsbau bzw. Einfamilienhäuser in der 2. Reihe;
- Bereich rückwärtig Am Bassin: Ergänzung der Blockrandbereiche durch Wohnbebauung, z. B. in Form von 1-geschossigen Reihenhäusern;
- Gartenstraße: Beseitigung des städtebaulichen Missstandes (3-geschossiger Wohnblock) und Neuerrichtung von 2-geschossiger Wohnbebauung mit unterschiedlichem Wohnungsangebot;
- Neuordnung des Quartiers nach Abriss der Parkschule durch Innenverdichtung mit Einfamilienhäusern und Blockrandbebauung durch Reihenhäuser

Weitere Möglichkeiten der Nachverdichtung bieten sich durch die Abrundung des Bereiches am Georgenhof (Zone I) mit Einfamilienhäusern sowie durch Neubaustandorte im stadtnahen ehemaligen Garnisonsgelände. Im Garnisonsgelände besteht die Möglichkeit der schrittweisen Nachverdichtung mit bedarfsorientierten Wohnungsangebot in Form von Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern und Einfamilienhäusern.

6. Untersuchung der Kooperationspotenziale mit den umliegenden Gebietskörperschaften und den Wohnungseigentümern

6.1. Struktur der Wohnungseigentümer

Die größten Akteure auf dem Ludwigsluster Wohnungsmarkt sind die

- Verwaltungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH VEWOBA. Hauptgesellschafter ist die Stadt Ludwigslust.
- Wohnungsbaugenossenschaft Ludwigslust eG. Hier besteht genossenschaftliches Eigentum durch Eigenanteil der Mitglieder entsprechend der Wohnungsgröße
- private Anleger und Gesellschaften
- private Besitzer als Selbstnutzer mit Teilvermietung

Die letztgenannte Form des Wohneigentums stellt den größten Anteil an Wohnraum. Die Aufteilung ist für vergleichbare Kleinstädte nicht unüblich – der überwiegende Teil der Wohnungen befindet sich in privatem Eigentum bzw. von privaten Gesellschaften, letztere meist mit unter 50 Wohnungen im Bestand. Bei dieser Aufteilung wird deutlich, dass der Stadtumbau ohne Berücksichtigung der privaten Eigentümer nicht umsetzbar ist.



Hierin ist dann auch die Kompliziertheit des Verfahrens begründet, da der private Hauseigentümer und Vermieter sich von den Erfordernissen des Stadtumbaus noch nicht angesprochen fühlt. Der derzeit geringe Leerstand im Bestand gibt den Eigentümern erst einmal recht – doch die Zukunft wird auch von ihnen Reagieren fordern.

Im Zusammenhang mit den Gebäudetypen ist festgestellt worden, dass sämtliche industriell errichtete Geschossbauten im Eigentum der VEWOBA und der Wohnungsbaugenossenschaft sind. Aus der Änderung der Nachfrage ergeben sich Notwendigkeiten einer Umorientierung der baulichen und wirtschaftlichen Tätigkeit der Unternehmen, nämlich in Richtung Neubau von kleinen Mehrfamilienhäusern mit weniger als 10 Wohnungen und vor allem die Sanierung von Gebäuden in der Innenstadt.

6.2. Kooperationspotenziale

Zukünftig wird es allein schon aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich werden, die Wohnungsunternehmen auf eine breitere Basis zu stellen. Die Notwendigkeiten dafür ergeben sich aus dem zunehmenden Leerstand und den damit wachsenden finanziellen Problemen, aber auch aus den vielfältiger werdenden Ansprüchen von Mietern. Die nachfolgenden Vorschläge sind im Zuge der Umsetzung des Konzeptes zu vertiefen und erforderlichenfalls an rechtliche Grundlagen anzupassen:

Das Städtedreieck Neustadt-Glewe – Grabow – Ludwigslust bildet nicht nur in der Topographie ein Dreieck. Bereits seit einigen Jahren wird versucht, die Zusammenarbeit in verschiedenen Bereichen zu koordinieren und auch zu zentralisieren. Die sehr unterschiedlichen Interessenlagen der drei Städte, zum Teil historisch begründet, haben bisher leider zu keinen entscheidenden Erfolgen geführt. Seit Januar 2002 ist erstmals eine gemeinsame Stelle für die Koordinierung des Stadtmarketings und der kulturellen Veranstaltungen in den Städten eingerichtet worden.

Gerade die sehr unterschiedlichen Potenziale und Qualitäten der Städte bieten sich für eine vertiefte und breiter organisierte Zusammenarbeit an. Aufgrund seiner Lage unmittelbar an der Bundesautobahn 24 ist Neustadt-Glewe ein hervorragender Standort für gewerbliche Investitionen. Die Städte Ludwigslust und Grabow sind wiederum sehr gute Wohnstandorte: Grabow wegen seiner interessanten Fachwerkarchitektur und den dadurch bedingten attraktiven und kreativen Wohnformen, Ludwigslust wegen der Zentralität als Kreisstadt und der naturräumlichen Gegebenheiten. Als erster Schritt wäre die Aufstellung eines gemeinsamen Landschaftsplans denkbar, da das FFH-Gebiet gemeindeübergreifend ausgewiesen wurde und die Stadt Ludwigslust schon jetzt für bestimmte Bauvorhaben der Stadt Neustadt-Glewe Ausgleichsflächen bereitstellt. Eine vertraglich geregelte Städtepartnerschaft kann gemeinsame Entscheidungen über die Ausweisung von Flächen fürs individuelle Bauen, für den Mehrfamilienhausbau und Gewerbeansiedlungen vorbereiten. Denn nur die Symbiose zwischen qualitativem Wohnen und nah gelegenen Arbeitsplatz kann die Region um die drei Städte langfristig sichern. Dem stehen die heutigen Einzelbemühungen jeder Stadt entgegen, sich Vorteile gegenüber seinem Nachbarn hinsichtlich Erhalt der Bevölkerung und Verbesserung der Wirtschaftskraft zu sichern.

Aufgrund der Größe der beiden Ludwigsluster Wohnungsbaugesellschaften ist eine Kooperation zwischen beiden sinnvoll. Auch wenn eine Fusion aufgrund der unterschiedlichen Gesellschaftsformen kurzfristig sicher nicht möglich ist, kann zum Beispiel eine gemeinsame Wohnungsvergabe- und Beratungsstelle - ähnlich einer Wohnungsbörse - eingerichtet werden. Hier könnten sich auch private Wohnungsanbieter einbringen. Damit kann besser auf die Nachfragen und Wünsche der Mieter durch teilweise sehr unterschiedliche Wohnungsangebote der Gesellschaften reagiert werden.

Denkbar sind auch gemeinsame Wohnungsbauprojekte, aus rechtlichen Erwägungen sicher nur in neuen Gesellschaftsformen möglich. Dadurch kann deren Finanzierung besser und sicherer dargestellt werden.

Langfristig, bei weiter abnehmender Bevölkerung und einem bereits erfolgreich angelaufenen Stadtumbauprozess sind Kooperationen bis hin zu Fusionen mit den Wohnungsgesellschaften der beiden Nachbarstädte Grabow und Neustadt-Glewe anzustreben. Damit kann das Wohnungsangebot nochmals verbreitert werden, denn z.B. sind in Ludwigslust und Neustadt-Glewe moderne Wohnformen in mehrgeschossigen Fachwerkhäusern nicht in einem solchen Umfang wie in Grabow vorhanden. In Grabow und Neustadt-Glewe fehlt es dagegen an großzügigen Bauten aus dem 19. Jahrhundert.

6.3. Interessenausgleich

Solange die vorgenannten Kooperationen unter den Wohnungseigentümern innerhalb der Stadt und mit den beiden Nachbarstädten nicht geregelt sind, kann der Ausgleich der Interessen auf keinen Fall dem Selbstlauf überlassen werden.

Nur auf die Stadt Ludwigslust bezogen, hat aus heutiger Sichtweise der Wohnungsneubau seit 1990 durch private Eigentümer und Gesellschaften der kommunalen Gesellschaft VEWOBA und der Genossenschaft eher geschadet. Die Mieter sind aus den damals noch unsanierten Geschossbauten in die neu errichteten Mehrfamilienhäuser umgezogen. Der dadurch entstandene Leerstand ist bis heute nur teilweise wieder ausgeglichen worden.



Freiwillige Regelungen und Vereinbarungen sind mit der Vielzahl der privaten Eigentümer kompliziert bis praktisch nicht umsetzbar. Ohne eine Steuerung durch die Stadt wird der Stadtumbau vorrangig die kommunale Gesellschaft belasten. Um dem zumindest teilweise entgegenzuwirken, bieten sich folgende Möglichkeiten an:

- Die meisten öffentlichen Zuwendungen für Bauvorhaben in Sanierung und Wohnungsneubau sind an Stellungnahmen und Mitfinanzierungen der Gemeinde gebunden. Hier kann die Stadt regelnd eingreifen und nur solche Vorhaben für eine Förderung zulassen, die den Zielen des Stadtumbaus entsprechen. Für die Stadtumbauprojekte in der Altstadt hat die Stadt als Zuwendungsempfänger der Städtebauförderungsmittel eine direkte Möglichkeit der Steuerung. In einem jährlichen Maßnahmenplan entscheidet die Stadt über Prioritäten und die Verteilung der Mittel. In gewollten Fällen ist damit eine Bevorzugung bestimmter Vorhaben möglich, z.B. der Wohnungsgesellschaften. Denn gerade im Althausbereich sind bisher fast ausschließlich private Bauherren aktiv geworden.
- Bei der Ausweisung von Wohnungsbauflächen kann die Stadt beim Verkauf darauf achten, dass auch die Interessen der VEWOBA beachtet werden. Neben den privaten Gesellschaften und Interessenten sind die Flächen auch für einen Verkauf an die kommunale Gesellschaft oder die Genossenschaft vorzusehen. Beim Verkauf von Wohngebäuden in städtischem Eigentum soll die VEWOBA grundsätzlich bevorzugt behandelt werden. Daneben sind die Möglichkeiten eines Verkaufs unter Verkehrswert zu nutzen, solange kein privates Interesse für die Gebäude vorhanden ist.
- Trotz einer sich weiter verschlechternden Finanzausstattung kann die Stadt im Verkaufsfall prüfen, ob die Belastungen und Kosten aus dem Grunderwerb von der Verkäuferin übernommen werden können. Denn gerade die Kosten und Gebühren des Grunderwerbs sind fast nie zuwendungsfähig.

Ein Interessenausgleich zwischen der VEWOBA und der Genossenschaft ist nur bei Eingehen von Kooperationen möglich, wie bereits oben beschrieben.

Greifen alle diese einfachen und ohne komplizierte Vertragswerke möglichen Vorschläge nicht, hat die Stadt Ludwigslust noch die Möglichkeit, in den Stadtumbaugebieten städtebauliches Planungsrecht mit den dann zulässigen rechtlichen Restriktionen einzuführen. In der Altstadt gilt bereits das besondere Städtebaurecht. Bisher war es nicht erforderlich, zur Umsetzung der Sanierungsziele von allen Rechtsmitteln Gebrauch zu machen.

Darüber hinaus gestaltet sich ein Interessenausgleich schwierig, da vielfach rechtliche Voraussetzungen fehlen. So wäre bei Grunderwerb im Rahmen des Stadtumbaus sinnvoll, dass die Grunderwerbssteuer gemindert bzw. ganz erlassen wird. Weiterhin stellen die Altschulden für die beiden Gesellschaften ein ernstes Problem dar. Sie schränken die Möglichkeiten von Kreditaufnahmen für Stadtumbaumaßnahmen erheblich ein bzw. machen sie gar unmöglich. Bei einer nur anteiligen Förderung für Rückbaumaßnahmen, die derzeit noch mit Schulden belastet sind, ist es für die Gesellschaft finanziell vertretbarer, den Block unbewohnt leer stehen zu lassen. Die Auswirkungen auf das Umfeld und das Stadtbild dürften die Zunahme des Leerstandes weiter beschleunigen.

Auf städtischer Ebene wäre auch eine Senkung der Grundsteuern für Stadtumbauprojekte denkbar. Dem steht allerdings der Gleichbehandlungsgrundsatz aller Grundstückseigentümer in Ludwigslust entgegen.

7. Darlegungen zu Beteiligung der Wohnungseigentümer und der Umlandgemeinden an der Erarbeitung und an der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes

7.1. Organisation der Planung

Die Stadt hat mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes eine interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaft aus mehreren Planungsbüros, einem Sachverständigen, einer Universität und einem Sanierungsträger beauftragt. Alle Büros haben einschlägige Erfahrungen in Stadtentwicklungsprozessen und deren Steuerung. Darüber hinaus verfügen sie über gute Kenntnisse des örtlichen Wohnungsmarktes und der gesamtstädtischen Planungen. Wegen der komplexen Aufgabenstellung war die Beauftragung z.B. nur eines Stadtplanungsbüros wenig geeignet, um die Anforderungen zu erfüllen. Die enge Vernetzung der Bearbeitung führte zu einer effizienten Arbeitsteilung, die innerhalb des Auftragszeitraumes schnellstmögliche Ergebnisse sicherte. Aufgrund des sehr engen Zeitrahmens ist ein Teil der Bearbeitung, insbesondere die Bestandsermittlung und –analyse durch die Stadt erledigt worden.

In Abhängigkeit von der Finanzierung des Stadtumbaus und der künftigen Finanzausstattung der Stadt wird entschieden, ob die ARGE mit der Fortsetzung und Detaillierung sowie der Betreuung und Durchführung des Stadtumbauprozesses beauftragt wird. Im zutreffenden Fall wird die Arbeitsgemeinschaft wechselnd um die Wohnungseigentümer der vom Stadtumbau betroffenen Gebäude und Flächen erweitert. Die enge Einbindung gewährt bereits im Anfang der Detailplanungen Transparenz und kann die Belange der Eigentümer berücksichtigen. Letztere wiederum haben die Möglichkeit, die Mieter auf die mit dem Stadtumbau einhergehenden Veränderungen und Probleme einzubinden.

Dieser Punkt ist insoweit von Bedeutung, damit besonders die beiden Wohnungsunternehmen mit den Wohnungen nicht auch noch die Mieter verlieren.

Im fortgeschrittenen Stadtumbauverfahren und bei entsprechender Vertiefung der Kooperationen mit den beiden Nachbarstädten Grabow und Neustadt-Glewe sind diese in die Bearbeitung einzubinden. Der Umfang der gemeinsamen Arbeit wird abhängig sein von den Inhalten der Kooperation.

Das hier vorgelegte Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist eine grobkonzeptionelle informelle Planung mit Selbstbindungscharakter für die Stadt. Im weiteren Verfahren werden die Planungsstufen bis hin zur objektbezogenen Abbruch- oder Umbauplanung vertieft. Ist eine einvernehmliche Verständigung mit den Wohnungseigentümern nicht möglich, wird die Stadt die Anwendung des Planungsrechtes nach dem BauGB prüfen.

Über das Ergebnis der Bearbeitung und die Schlussfolgerungen hinsichtlich der Umbauerfordernisse entscheidet die Stadtvertretung auf Vorschlag der Verwaltung. Die Umsetzung des Stadtumbaus wird auf der Grundlage eines jahresweise zu erstellenden Maßnahmen- und Finanzierungsplans erfolgen, über den jeweils am Jahresanfang durch die Stadtvertretung entschieden wird. Darüber hinaus werden hier bereits die Entscheidungen für den nächsten 2-3 Jahreszeitraum getroffen, um die notwendigen Planungen und Finanzierungen vorbereiten zu können. Diese zeitliche Abfolge gewährleistet eine Kontinuität des Verfahrens und gleichzeitig die nötige Flexibilität, um auf Abweichungen und Veränderungen der Prognosen reagieren zu können.

7.2. Öffentlichkeitsarbeit

Durch die Wohnungsunternehmen wird in der Öffentlichkeitsarbeit eine besondere Sensibilität angemahnt. Die Mieter sollen nicht durch unsachliche Pressemitteilungen verunsichert werden. Kündigungen und Auszug wären die Folgen. In zwei Workshops am 09.04. und 16.05. 2002 sind die VEWOBA und die Wohnungsbaugenossenschaft über Ziele und Inhalt des ISEK informiert worden. Darüber hinaus haben zahlreiche Bürger und Mitarbeiter verschiedener Institutionen wie die Stadtwerke und der Abwasserzweckverband die Gelegenheit genutzt, sich über den Stand der Bearbeitung zu informieren. Den Teilnehmern der Workshops sind die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung sowie die daraus abgeleiteten Planungen detailliert erörtert worden. Im Vordergrund der Erläuterungen standen die entwicklungsbezogene Reduzierung der Wohnungsanzahl mit gleichzeitiger Verbesserung des Wohnumfeldes durch geeignete bauliche und organisatorische Maßnahmen. Dem Mieter soll damit mehr Wohnqualität für seine Miete geboten werden.



Abbildung 19: Ausschnitt „Schweriner Volkszeitung“ - 2. Workshop in Ludwigslust am 16.05.2002

Die Teilnehmer des 2. Workshops unter reger Beteiligung Jugendlicher diskutierten engagiert über die Zukunft der Stadt. Dabei wurden nicht nur Fragen des Wohnungsbaus, sondern die Potenziale und Möglichkeiten der gesamstädtischen Entwicklung erörtert. Besonderes Augenmerk wurde dabei den Bedürfnissen und Vorstellungen von Kindern und Jugendlichen eingeräumt. Darauf wird im Punkt 18 näher eingegangen.

7.3. Beteiligung der Wohnungseigentümer und des Umlandes

Von den Wohnungseigentümern, insbesondere der VEWOBA und der Genossenschaft sind die Pläne und Ziele des ISEK grundsätzlich positiv aufgenommen, aber in Detailfragen auch kritisch betrachtet worden. Einige Beispiele zeigen, dass die Wohnungsgesellschaften bei der weiteren Planung und Umsetzung des Konzeptes noch enger einzubinden sind.

- So stellen sich aus Sicht der Wohnungsgesellschaften an erster Stelle die Fragen zur Finanzierung der Umsetzung des Konzeptes, denn ohne erhebliche finanzielle Zuwendungen werden die Ziele kurzfristig nicht realisiert werden können.
- Die Gestaltung des Wohnumfeldes wird als eine für die Verbesserung der Mieternachfrage wesentliche Maßnahme beschrieben. Es wird jedoch von den Wohnungsgesellschaften darauf hingewiesen, dass allein Grünflächen und Bäume keine neuen Mieter bringen.
- Abriss und Rückbau müssen an den tatsächlich entstehenden Leerstand und die aktuelle Bevölkerungsentwicklung angepasst werden. Einem Rückbau ohne konkreten Bedarf stehen VEWOBA und Genossenschaft eher kritisch gegenüber, da die Anzahl der verbleibenden Wohnungen über die Existenz der Wohnungsgesellschaften entscheidet.



- Eine Zusammenlegung der Wohnungsunternehmen wird zum heutigen Zeitpunkt eher problematisch gesehen
- Etwas abweichend von den **städtebaulichen** Zielsetzungen des ISEK regen VEWOBA und Genossenschaft an, die vorhandenen Potenziale in den Geschosswohnungsbauten zu nutzen; der erhebliche Gebäudeleerstand in der Innenstadt kann anderen Nutzungen (gewerblichen, sozialen, öffentlichen) zugeführt werden, die der Stärkung der Altstadt dienen.
- Bei der weiteren Detailplanung sind die Trendentwicklungen im Wohnungsbau zu berücksichtigen: Individualität, Kreativität, kleine Haushaltsgrößen, ökologische Aspekte usw.
- Von den Gesellschaften wird auf die Betriebskostenproblematik bei der Verkleinerung der Haushalte hingewiesen. In den Gebäudeplanungen ist daher besonderes Augenmerk auf die modernen Technologien der Heizung und Lüftung zu legen.
- Sollen die Aktivitäten der Wohnungsgesellschaften auch in der Altstadt greifen, ist über die teilweise sehr hohen Anforderung des Denkmalschutzes nachzudenken und eventuell ein Konsens mit den Denkmalschutzbehörden zu finden. Außerdem sind die hohen Grunderwerbskosten für bauliche Tätigkeiten in der Altstadt hinderlich.

An den vorhergehenden Punkten zeigt sich auch, dass neben den Wohnungseigentümern bei der weiteren Vorbereitung und Umsetzung die Bewohner der Geschossbauten an der Planung direkt zu beteiligen sind. Die Bildung von Arbeitskreisen aus Wohnungsunternehmen, Stadt, Mietern und den Planern kann sich dabei als effektive Methode bewähren. Dadurch haben die Mieter die Möglichkeit, selbst an der Planung und Gestaltung des Wohngebietes bzw. des Quartiers mitzuwirken und die Planer auf die bestehenden Probleme aus der Sicht der Mieter aufmerksam zu machen.

Im Workshop am 09.04.2002 war ein Vertreter des Amtes Ludwigslust-Land an der Diskussion beteiligt. Aus der Vorstellung des ISEK zeigen sich für die Entwicklung des Umlandes keine negativen Aspekte. Die ohnehin schon heute stark umlandbedienende Bedeutung von Ludwigslust wird sich in der Zukunft weiter behaupten. Die Planungen von Eigenheimen und Wohnungsbau im dörflichen Umland dürften für die Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Stadt fast ohne Belang sein, weil es mittlerweile keine ausgeprägte Tendenz mehr gibt, dass Einwohner in das ländliche Umland verziehen. Einzig die umfangreichen Planungen in Neustadt-Glewe im Eigenheimbau sollten künftig zwischen den Städten unter Ausnutzung der bereits erwähnten Kooperationspotenziale gegenseitig abgestimmt werden. Der Bürgermeister der Nachbarstadt Grabow hat sich in den Arbeitsgruppen des Workshops vom 16.05.2002 mit den Zielen der Wohnungsbauentwicklung der Stadt Ludwigslust auseinandergesetzt. Grundsätzlich wurde aus Grabow der Vorschlag begrüßt, die interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Ludwigslust auf eine neue Ebene zu heben und auch in städtebaulichen Fragen zu gemeinsamen Entscheidungen zu kommen.

8. Darstellung weiterer im Einzelfall für die Entwicklung der Kommune wichtiger Faktoren

Für die Definition der stadtplanerischen Ziele im ISEK war eine Analyse der bisherigen Entwicklung und der erreichten Ergebnisse wichtig. Die folgende Gegenüberstellung war weiterhin dazu geeignet, andere Bereiche der Stadtentwicklung in der Ideenfindung zu berücksichtigen:

	Stärken	Schwächen
Städtebaulich	Altstadt als denkmalgeschützte, spätbarocke Anlage im strukturell und insgesamt baulich gut erhaltenem Zustand	Trennung der Stadt im nordöstlichen Bereich durch die Bahntrasse Berlin-Hamburg
	Ruhige Wohngebiete um die Altstadt herum in max. 2-geschossiger Bauweise ohne große störende Gewerbebetriebe	Verlauf von 2 Bundesstraßen durch das Stadtzentrum (Lärmbelästigung, Funktionstrennung)
	Struktur der Wohngebiete durch Zuordnung von Hof- und Freiflächen sowie Nebengebäuden	Trennung von gewachsenen Quartieren durch die Hochstraße (Bundesstraße)
	Schlosspark als Freiraum in der Innenstadt mit Anbindung an den Landschaftsraum	Leerstand größerer Gebäudekomplexe durch Umzug in andere Gebiete, z.B. ehemalige Kreisverwaltung, Postgelände teilweise mit städtebaulichen Missständen
	Garnisonsgelände als Entwicklungsgebiet in der Innenstadt für Wohn- und Freiflächen, Einzelhandel und Dienstleistungen	2 Wohngebiete in industrieller, maßstabsprengender Bauweise in Nähe der kulturhistorischen bedeutsamsten Achse der Stadt
	Gute Potenziale von Bauland in der Stadt für den Bedarf an Einfamilienhäusern	Gewerbeflächen in der Nähe der Wohngebiete in Techentin und im Parkviertel
	Entwicklungsfähigkeit des Zentrums mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen durch vorhandene bauliche Anlagen	
	Festigung der Altstadt als Wohnstandort durch Sanierung der vorhandenen Altbausubstanz sowie Verdichtungsmöglichkeiten aufgrund der Quartiersgrößen	
	Keine Ansiedlung innenstadtrelevanter Einzelhandelseinrichtungen in der Stadtrandlage	
	Touristischer Anziehungspunkt aufgrund der bedeutsamen städtebaulichen Gesamtstruktur sowie des Schlosses	



Fortsetzung von Vorseite

Infrastrukturell	Regionale Lage zur Landeshauptstadt Schwerin	Keine Schwimm- und Bademöglichkeiten für Schulsport sowie Freizeit und Erholung
	Nahe Lage zur Autobahn A 24 Hamburg-Berlin	
	Umlandfunktion als Mittelzentrum	
	Bahnhof als Haltepunkt für überregionale und regionale Züge	
	Kreisstadtfunktion – Sitz vieler Verwaltungseinrichtungen	
	gute Ausstattung im Schul-/Bildungswesen (Gymnasium, Grundschulen, Haupt- und Realschulen, Berufsschulen, Kindertagesstätten, Sonder-/Förderschulen, Musikschule, Schwerhörigenschule)	
	Krankenhaus Stift Bethlehem	
	Hohes Potenzial an kulturellen Einrichtungen u. a. aufgrund der kulturhistorischen Entwicklung (Schloss, Schlosspark, Stadtkirche, Stadtensemble; Kino)	
	Vorhandener Landschaftsraum mit Waldgebieten und der Lewitz als Potenzial für Naherholung und Fremdenverkehr	
	Hohes Angebot an kulturellen Veranstaltungen (Kino, Konzerte, Park- und Stadtfeste)	
	Gute Freizeitangebote durch Sport- und Spielplätze, Rennbahn	
	Gutes Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher und Touristen in Hotels/Pensionen	
	Förderung des Fremdenverkehrs durch das Städtedreieck Grabow-Neustadt-Glewe und Ludwigslust	
Demografisch	Geringerer Bevölkerungsrückgang als im Landesdurchschnitt	Kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung
		Höherer Anteil der über 65-jährigen und geringer Anteil der unter 14-jährigen als im Landesdurchschnitt → Überalterung
	Geringere Abwanderung als in vergleichbaren Städten vom M-V	Hohe Abwanderungstendenz junger Leute
Wirtschaftlich	Arbeitslosenquote geringer als im Landesdurchschnitt	Geringe Zahl von Industrie- und verarbeitendem Gewerbe
		Höhere Arbeitslosenquote von Arbeitern

9. Beschreibung der Ziele für die gesamtstädtische städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Prognosen

9.1. Zielsetzungen Wohnungsbestand

Ausgehend von den vorherigen Darlegungen ist für die Ermittlung des Bedarfs an Wohnraum von folgenden Voraussetzungen auszugehen :

- Der Bedarf an Wohnungen in den vor 1990 errichteten Geschossbauten wird stärker zurückgehen, als der Gesamtbedarf an Wohnungen. Es wird daher ein maßvoller Rückbau durch Reduzierung der Geschossigkeit bzw. auch durch Abbruch von Gebäuden erforderlich.
- Der Wohnraumbestand in den anderen Bereichen der Stadt, aus Gründen des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Bedeutung vor allem in der historischen Innenstadt, ist weitgehend zu erhalten, wobei Modernisierungsverluste und Abgänge durch Umnutzungen einzuplanen sind. Der gegenwärtig zu verzeichnende hohe Wohnungsleerstand in der Altstadt ist vor allem durch Maßnahmen der Städtebauförderung, entscheidend zu senken. Flankierend hierzu sind Vorhaben der Aufwertung der Innenstadt durch Verbesserung der Infrastruktur z.B. in der Gastronomie und der Aufwertung der Erholungs- und Erlebnisbereiche (Parkanlagen) erforderlich, um stärker das Innenstadtfair zu entwickeln.
- Aufgrund der Nachfrage ist ausreichend Bauland für die Errichtung von Gebäuden in Eigenheimgebieten bereit zu stellen.

Die künftige Wohnungsanzahl, der Leerstand, die Zahl der Wohnraumminderung sowie die Erfordernisse beim Neubau sind bereits unter Punkt 3.4. angesprochen worden. Sie sollen hier noch genauer dargelegt werden:

• Bestand – Leerstand Altbau	+	488 WE
• Reduzierung durch Rückbau wegen schlechten Bauzustandes	-	84 WE
• Reduzierung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen durch Zusammenlegung	-	135 WE
Summe nach Modernisierung und Rückbau	+	269 WE



• Rückbau industrieller Wohnungsbau bis 2010 im Parkviertel zwei Blöcke Reduzierung durch Geschosse und Segmente	-	240 WE
• Rückbau Wohnungsbau am Bahnhofsviertel Rückbau Geschoss in der Schweriner Allee, Klenower Straße, vor dem Bahnhof	-	100 WE
• davon Leerstand bisher	+	95 WE
durch Rückbau entstehender Bedarf	+	245 WE
• Bestand nach Modernisierung des Altbaus maximal		269 WE
• Abzug des Bedarfs aus Rückbau in den Plattenviertel		245 WE
Leerstand		24 WE

Die konsequente Umsetzung der Synergie aus Aufwertung der Altstadt und Rückbau in den Neubauvierteln wird die städtebaulichen Spannungen zwischen den Zonen mit Geschosswohnungsbau und der Altstadt abbauen. Der Leerstand kann dadurch erheblich reduziert werden. Es ist jedoch anzumerken, dass der rechnerisch ermittelte Leerstand von 24 Wohnungen sicher unrealistisch ist – er liegt bereits unterhalb einer „natürlichen Fluktuationsquote“. In den Ermittlungen sind die trotz Leerstand erforderlichen Neubauvorhaben im Eigenheim- und Mehrfamilienhausbau zu berücksichtigen, besonders durch Nachverdichtung in den Quartieren der südlichen Altstadt. Die Verdichtung innerhalb der Stadt kann im Bedarfsfall in der Garnison und am Georgenhof erfolgen. Da auf Neubau im Interesse der Bedarfsabdeckung keinesfalls verzichtet werden kann, wird der tatsächliche Leerstand auch nach 2010 größer als der rechnerisch ermittelte.

• Berücksichtigung der Neubaupotenziale		
Garnison	+	264 WE
Georgenhof	+	40 WE
Verdichtung in der Altstadt	+	155 WE
Davon 80 WE für Verdichtung und Blockrandstruktur		
75 WE Betreutes Wohnen – Prinzenpalais		
Summe Neubaupotenziale	+	459 WE
• Berücksichtigung langfristig zu erwartenden Rückbaus nach 2010		
Parkviertel noch	-	324 WE
Bahnhofsviertel wenigstens	-	100 WE
Summe Rückbau aus städtebaulicher Sicht	-	424 WE
• Gegenüberstellung Potenzial und langfristiger Rückbau		
Potenzial	+	459 WE
Rückbau	-	424 WE
Differenz	+	35 WE

9.2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die städtebaulichen Ziele decken sich teilweise mit den inhaltlichen Anforderungen der Punkte 11. und 12. Um Wiederholungen zu vermeiden und wegen der engen Verknüpfung der Bearbeitung wird hier auf die detaillierten Aufgabenstellungen für die Umsetzung eingegangen, im Punkt 11 dann nur noch auf die Prioritäten des Stadtumbaus.

Die Stadt Ludwigslust hat seit ihrer Gründung eine enorme Entwicklung genommen. Vom historischen Stadtgrundriss ausgehend, hat sich der Stadtgrundriss vornehmlich in nördliche und in südliche Richtung erweitert. Die Entwicklungsmöglichkeiten in östliche Richtung sind begrenzt durch Verkehrsstrassen und Waldflächen. In westlicher Richtung erfolgen die Begrenzungen auch durch den naturräumlichen Bestand – insbesondere jedoch durch den historischen Schlosspark von Ludwigslust.

Der historische Stadtgrundriss hat seit mehreren Jahrzehnten eine wesentliche Veränderung erfahren: die Veränderung der Verkehrsführung mit Bau einer Hochbrücke durch die Stadt und den entsprechenden Auswirkungen auf die Quartierstruktur im nordöstlichen Bereich der alten Stadtanlage. Den Vorteilen in Bezug auf Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs stehen die erheblichen Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes durch Verbauung und den Straßenverkehrsemissionen entgegen. Ebenso haben die baulichen Aktivitäten vor 1990 zu Überformungen des historischen Stadtgrundrisses des Stadtdenkmals Ludwigslust geführt (industrieller Geschosswohnungsbau im Parkviertel, Bahnhofsviertel durch Abweichung in Bezug auf Höhe, Ausdehnung und Quartierstruktur von der historischen Stadtstruktur).



Dies trifft auch für einzelne Objekte, wie z.B. die Gebäude der Parkschule, der Start GmbH bzw. der Schwerhörigenschule zu.

Für das Gesamtkonzept der historischen Stadtentwicklung ergeben sich folgende grundsätzliche Aufgaben:

1. **Aufwertung**

- Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses des Stadtdenkmals Ludwigslust unter besonderer Beachtung der typischen Quartierstruktur.
- Grüngestaltung in den Innenbereichen der Quartiere.
- Ausgestaltung besserer Wohnumfelder in den Innenstadtquartieren.
- Rückbau störender Substanzen in den historischen Innenstadtquartieren.
- Berücksichtigung neuer Wohnformen unter Berücksichtigung der zukünftigen demografischen Entwicklung.
- Entwicklung des abgestimmten Konzeptes der Infrastruktur
- Entwicklung eines gesamtstädtischen Parkkonzeptes, das der barocken Parkstadt Ludwigslust entspricht – unter Einbeziehung historischer und neuerer Bebauung.

2. **Rückbau**

- Reduzierung der Wohndichte in den innenstadtnahen Neubauvierteln und Quartieren. Ableitung von Prioritäten für den Rückbau innerhalb des Stadtgebietes.
- Einflussnahme auf die Entwicklung der Wohngebiete durch Rückbau derart, dass das Wohnen im Stadtdenkmal Ludwigslust dauerhaft gesichert werden kann.
- Steuerung von Einzelaktivitäten in den innerstädtischen Bereichen, um den Ansprüchen an die gestalterischen Zielsetzungen für Ludwigslust gerecht zu werden.

Da die bisherige Straßenführung mit Hochbrücke neben der Beeinträchtigung des städtebaulichen Stadtgrundrisses der barocken Parkstadt Ludwigslust zur Beeinträchtigung von Wohn- und Lebensbedingungen führt, ist langfristig eine Alternative zu entwickeln. Kurzfristig ist jedoch eine veränderte Regelung zum Durchgangsverkehr nicht denkbar. Um Aufwendungen für zukünftige Unterhaltungsmaßnahmen reduzieren zu können, den historischen Stadtgrundriss wieder vervollständigen zu können und dabei auch Potenziale für die Wohnfunktion zu entwickeln, wird eine alternative Verkehrsführung durch eine Umgehungs- bzw. Ortskernentlastungsstraße angestrebt. Entsprechende Überlegungen sind bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust berücksichtigt. Die Wohnqualität in den historischen Quartieren Letzte Straße – Große Bergstraße kann damit erheblich verbessert und weitere Voraussetzungen für eine innerstädtische Verdichtung der Wohnbebauung geschaffen werden. Darüber hinaus wäre die Voraussetzung für die Aufwertung der Wohnstandorte entlang der Hauptverkehrsachsen in Ludwigslust (B 106, B 5, Schweriner Straße, Neue Torstraße) gegeben.

Darüber hinaus sind bei Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes hinsichtlich der Qualität von Flächen insbesondere die im folgenden ausgezählten mit Handlungsbedarf in die Betrachtung einzubeziehen:

Gewerbliche Brachen / Missstände:

Schwarzer Weg; Bahnpost / Garagen; Gewerbliche Hallen am Park; Eierlager und Baumarkt; Ehemaliges Landbaukombinat; Gaswerk / WEMAG; SWR – Am Schlachthof; die alte Molkerei in der Innenstadt, Gebäude vom Arbeitsamt und Start GmbH am Park Villa Gustava.

Städtebauliche Spannungen durch Maßstab, Dichte oder Gestaltung in folgenden Quartieren:

Bahnhofsviertel; Parkviertel; Vorplatz Bahnhof; Klenower Straße 20 bis 26; Kaufhalle; Parkschule; Start GmbH und Schwerhörigenschule nördlich vom Parkviertel und ehemalige Schokoladenfabrik.

9.3. Übereinstimmung von Zielsetzungen mit der Ausgangslage und den Prognosen

Mit den Aussagen aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept zur Gesamtstadt wird aktiv auf die zu erwartenden demografischen Entwicklungen reagiert. Die Umsetzung der dargestellten Ziele hat Einfluss auf die gesamte Stadt und wird die Anziehung und Attraktivität insgesamt stärken. Es wurde hier eine konzeptionelle Planung erarbeitet, die nicht nur auf die demografischen Veränderungen reagiert, sondern im Zuge der Umgestaltung gesamtstädtische Missstände benennt, grundlegende Probleme definiert und Lösungswege aufzeigt. Der Einfluss der Stadt muss dazu genutzt werden, die künftigen Probleme der Wohnungswirtschaft und der Stadtgestaltung offensiv anzugehen.

In diesem Stadium der Planung können abschließende Lösungen noch nicht dargeboten werden. Der weitere Verlauf der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung wird zeigen, ob die getroffenen Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung zutreffen werden und inwieweit das Konzept in Detailplanungen angepasst und fortgeschrieben wird.



Insofern liegt mit der gesamtstädtischen Planung ein Konzept vor, das auch nach dem Jahr 2010 ein für die Stadt sehr pragmatisch anwendbares Werk darstellen wird.

10. Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung bestehender gesamtstädtischer Planungen

10.1. Zusammenhänge zu anderen Fachplanungen

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung (Rückgang) und des ausgewiesenen Wohnbaulandüberschusses werden Änderungen für die gesamtstädtische Entwicklung notwendig, die sich im Flächennutzungsplan der Stadt bzw. teilweise in Bebauungsplänen widerspiegeln müssen. Dabei wird auf eine Rücknahme von Wohnbauflächen und zum Teil auch von gewerblicher Baufläche sowie auf Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen mit verschiedenen Nutzungen orientiert. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Flächen:

- Rücknahme der ausgewiesenen Wohnbaufläche Villa Gustava und Festsetzung als Grünfläche;
- Rücknahme der ausgewiesenen Gewerbefläche Am Schlachthof und Festsetzung als Grünfläche;
- Festsetzung eines geschlossenen Grünbereiches mit seinen Einzelnutzungen (Kleingärten, Schwimmbad, Sportfläche, Parkanlage) zwischen der Altstadt und dem Ortsteil Techentin;
- Rücknahme der ausgewiesenen Wohnbaufläche nördlich des Schlossparks LU 18, Rückbau der Gewerbebrache und Festsetzung als Grünfläche;
- Bebauungsplan „Parkviertel“ Änderung der ausgewiesenen, noch nicht bebauten Wohnbaufläche zur Grünfläche.
- Als einzige Erweiterungsfläche ist die Abrundung des Bereiches Georgenhof für den Einfamilienhausbau neu festzulegen.

Die südliche Altstadt liegt im Rahmenplangebiet „Altstadt“ von Ludwigslust. Hierzu wurden für einen Großteil der Quartiere Bereichsplanungen erarbeitet, die durch die Stadtvertretung beschlossen und in die Fortschreibung des Rahmenplanes eingearbeitet sind. Somit liegt der Stadt ein Planungsinstrument für die weitere Altstadtentwicklung vor.

Aufgrund der Erhöhung des Angebotes für innerstädtisches Wohnen als Entwicklungsziel im Stadtentwicklungskonzept wurde gerade die geplante Bebauung im Bereich der ehemaligen Post entlang der Tüschchen in Form von Nebengebäuden kritisch betrachtet. Hier ist ein gutes Potenzial für Wohngebäude mit anschließenden Freiflächen gegeben.

Dabei können zukünftig Bebauungsstrukturen mit verschiedenen Wohnqualitäten entwickelt werden, die sich auch der historischen Bebauungsstruktur (Tiefe, Höhe) anpassen, z. B.: kleinere Wohnungen für kleinere Haushalte mit Garten- und Nutzung. Die Umsetzung dieser Planungsidee ist mit der Denkmalschutzbehörde zu diskutieren, da hier die Forderung nach Errichtung von Nebengebäuden gestellt wird.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Bassin“ ist bereits das Baurecht zur Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes für das Quartier rückwärtig des ehemaligen Prinzenpalais gegeben.

Die Zielsetzungen des fortgeschriebenen Landschaftsplanes werden durch einen Grünzug (Parkviertel, Altstadt, Techentin) berücksichtigt.

Ludwigslust übernimmt nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm M-V (RROP) in der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen und soll die Bevölkerung des Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes in zumutbarer Wegeentfernung versorgen. Zentrale Orte bilden das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentrum ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches und bedürfen einer notwendigen Ausstattung. Ludwigslust verfügt mit den verschiedenen Schulformen von der Grundschule bis zum Gymnasium und den berufsbildenden Schulen, Sonderschulen, einer Volkshochschule, einer öffentlichen Bücherei, dem Schwerpunkt-krankenhaus Stift Bethlehem, vielfältigen Sportanlagen, einem großen städtebaulich integrierten Einkaufszentrum, diversen Großhandelseinrichtungen und Kreditinstituten, vielschichtigen Handwerksbetrieben, dem direkten Anschluss an das Bundesfernstraßennetz und der Anbindung an das Eisenbahnnetz (IC-Halt) über die Regelausstattung eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen entsprechend des ROP M-V. Um den mittelzentralen Versorgungsaufgaben noch besser zu genügen, ist die Entwicklung neben der qualitativen Verbesserung der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur schwerpunktmäßig auf folgende Neubauvorhaben zu richten: Errichtung einer Schwimmhalle bzw. eines Hallen- und Freibades; die Erweiterung der Sportanlagen und die Herstellung einer Ortsumgehung der Durchfahrten der Bundesstraßen.

Wichtiges Kriterium zur Ausweisung der zentralen Orte ist die Tragfähigkeit, die über die Einwohnerzahl des Verflechtungsbereiches bestimmt wird. Mit der Einwohnerzahl von 12.506 (2000) und mit der prognostizierten Einwohnerentwicklung (2020) von positiv: 12.252 / negativ: 10.864 in der Stadt erfüllt Ludwigslust die Anforderungen für die Funktion eines zentralen Ortes. Mit dem Stand 1997 weist der Mittelbereich Ludwigslust (Verflechtungsbereich) eine Bevölkerungsanzahl von 53.105 EW auf. Trotz der sinkenden Einwohnerzahlen (Prognose für Verflechtungsbereich liegt nicht vor) kann davon ausgegangen werden, dass die Mindesteinwohnerzahl für den Mittelbereich von 30.000 EW auch zukünftig erreicht wird.



10.2. Zentrenhierarchie

In Bezug auf die zentralörtliche Bedeutung lässt sich darstellen, dass die Stadtzentrumfunktionen durch die Innenstadt und unmittelbar angrenzende Bereiche wahrgenommen werden können. In Bereichen in städtischer Randlage werden die jeweilige gebietsbezogene Versorgung und Dienstleistung abgesichert. Darüber hinaus entstehender Bedarf in den Gebieten der Stadtrandlage ist auf vorhandene Einrichtungen des Stadtzentrums zu orientieren.

Ludwigslust besitzt ein klar abgegrenztes Stadtzentrum um den Alexandrinenplatz über die Schlossstrasse zum Schlossplatz. Von dort aus hat sich die Stadt im Verlauf ihrer Geschichte weiterentwickelt. Die in den letzten Jahrzehnten entstandenen Baugebiete mit industriell errichteten Geschossbauten haben die städtebauliche Zentralität der historischen Innenstadt nicht verändert, jedoch wurde ein Teil der Wohnfunktion verlagert, was durch den Leerstand in der Altstadt belegt wird. Die Maßnahmen des Stadtumbaus zielen auf eine Stärkung der Innenstadt zulasten der Randbebauung. Neben den geplanten Wohnungs- und Gebäudereducierungen in den einzelnen Gebieten dienen auch die Nachverdichtungen in der Innenstadt dem Ziel einer Stärkung des Stadtzentrums (siehe auch Punkt 9.2.).

10.3. Nachhaltigkeit der Stadtumbaustategie

Die unter 9.2. und 11. aufgeführten Maßnahmen, insbesondere in den Bereichen mit vorrangiger Priorität sind unbedingt dafür geeignet, auf Veränderungen der Bevölkerung und des Wohnungsbedarfs zu reagieren. Die strenge Orientierung des Stadtumbaus „nach innen“ wird in den Randbereichen der Stadt keinen Raum für umfangreiche Ausweisungen von Bauflächen für Wohnungsbau lassen – Eigenheimbau ausgenommen. Darüber hinaus wäre zu prüfen, ob das klassische Eigenheim in der Innenstadt ebenfalls eine Alternative im weiteren Stadtumbauprozess darstellt, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Innenstadtentwicklung.

In einem über das Jahr 2010 anzunehmenden Zeitraum wird sich der Stadtgrundriss nicht entscheidend, das Stadtbild aber doch merklich ändern. Allein die Reduzierung der Geschossigkeiten, die vollständige Sanierung der Altstadt und Abrundungen in der Garnison sprechen dafür. Die Maßnahmen des Stadtumbaus zielen auf eine Stärkung der Innenstadt zulasten der Randbebauung. Bei einer konsequenten und an die Entwicklung angepassten Umsetzung des Konzeptes werden sich die gewünschten Ergebnisse hinsichtlich einer Marktkorrektur des Wohnungsangebotes unter Beachtung städtebaulicher Prämissen erreichen lassen.

10.4. Sicherung durch Beschlüsse der Stadt

Neben den beiden Workshops, zu denen auch Vertreter der Stadtvertretung und der Fraktionen geladen waren, ist das Konzept auf der Sitzung der Stadtvertretung am 29.05.2002 vorgestellt worden. Die Stadtvertretung hat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept als Arbeitsstand Juni 2002 für die Planung des Stadtumbaus bestätigt. Es wurde allerdings darauf hingewiesen, dass das Konzept bei Abweichungen von den Prognosen fortzuschreiben ist.

Weitere Entscheidungen sind erst nach einer Aufnahme in die entsprechenden Förderungsprogramme möglich. Denn ohne öffentliche Zuwendungen ist eine zeitnahe Umsetzung des Konzeptes im Hinblick auf die finanziellen Möglichkeiten der Stadt und der Wohnungseigentümer kaum möglich.

11. Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau (Gebietstypologie) sowie erster grober teilstädtischer Entwicklungsziele und gebietsbezogener Handlungsprioritäten

Ludwigslust kann als sogenannte „Doppelstadt“ bezeichnet werden: neben dem historischen Altstadtkern mit Stadtkernerweiterungen sind mehrere, kleine Geschosswohnungsbausiedlungen entstanden.

Das bebaute Stadtgebiet wurde in dieser Konzeption in sechs Bereiche gegliedert, die nach Art der Bebauung und der städtebaulichen Struktur bestimmt wurden. Von den Ortsteilen ist nur Techentin mit betrachtet worden, da er unmittelbar mit der Stadt verbunden ist. Eine Übersicht ist auf dem Bestandsplan und unter Punkt 3.1. zu finden:

ISEK I	Gemengelage mit Eigenheimen (Alt- und Neubau) sowie Mehrfamilienhäusern, meist in privatem Eigentum mit Eigennutzung
ISEK II	Bahnhofsviertel/ Schweriner Allee; Wohngebiet in industrieller Geschossbauweise, fast ausnahmslos im Eigentum der VEWOBA und der Genossenschaft
ISEK III	historische Altstadt,
ISEK IV	Parkviertel; Wohngebiet in industrieller Geschossbauweise, fast ausnahmslos im Eigentum der VEWOBA und der Genossenschaft
ISEK V	Garnison; Entwicklungsgebiet mit Sitz der Kreisverwaltung und den größten Neubaupotenzialen innerhalb des Stadtgebietes, vielfältige Eigentümerstruktur
ISEK VI	Techentin; Gemengelage mit Gewerbe und Wohnen; größter (realisierter) Eigenheimstandort der Stadt; überwiegend private Eigentümer mit Eigennutzung

Die Aufzählung beinhaltet sowohl Flächen als auch Einzelstandorte, die einer gesonderten Betrachtung bedürfen. Die beabsichtigten und erforderlichen Maßnahmen in den einzelnen Zonen, die für die Untersuchung herausgearbeitet wurden, werden nachfolgend erläutert:



ISEK I	Der vorhandene gewerbliche Standort am Schwarzen Weg könnte wesentlich intensiver genutzt werden. Die Neuordnung des Standortes ist unter Beachtung der vorhandenen Wohnbebauung anzustreben.
ISEK II	Der Bereich der Bahnpost und der Garagen ist in eine Umbaumaßnahme einzubeziehen. Diese Umbaumaßnahme könnte im Zusammenhang mit der Realisierung von Rückbaumaßnahmen im Bereich am Bahnhofsviertel erfolgen. Ebenso sind auch die Rückbaumaßnahmen im gewerblichen Bereich am Park zu betrachten. Für den Wohnbereich geht es insbesondere um Reduzierung von Geschossigkeiten, Entwicklung einer verbesserten Quartierstruktur und die Gestaltung eines besseren Wohnumfeldes. Hinsichtlich der gewerblichen Standorte geht es insbesondere um Maßnahmen zum Rückbau, um diese Flächen einer anderen Nutzung zuführen zu können. Die Bereiche an der Bahnpost können für die Verbesserung der technischen Infrastruktur am Wohngebiet Bahnhofsviertel genutzt werden. Die Bereiche der gewerblich genutzten Hallen am Park mindern den Eindruck des Erlebnisses des Schlossparks aus nördlicher Richtung kommend. Der Bereich der ehemaligen Schokoladenfabrik ist einer entsprechenden Nutzung, die dem historischen Stadtgrundriss gerecht wird, zuzuführen. Maßstabsstörende Gebäude, wie in der Klenower Straße 20 bis 26 oder an der Schweriner Allee (Rückbau von Geschossebenen) sollten zurückgebaut werden.
ISEK III	Innerhalb des Bereiches wirken sich die Maßnahmen der Stadtsanierung bereits positiv aus. Hinsichtlich der gewerblichen Brachen und Missstände sind hier bezeichnend die Betriebsflächen, Eierlager, Baumarkt, Ehemaliges Landbaukombinat, Alte Molkerei. Die städtebauliche Spannung durch Maßstab, Dichte oder Gestaltung wird besonders durch folgende Gebäude und somit Einzelstandorte erzeugt: Kaufhalle, Parkschule, Start GmbH, Schwerhörigenschule, TELEKOM-Gebäude. Flächige Rückbaumaßnahmen würden sich im Zusammenhang mit der Beseitigung der Missstände der gewerblichen Standorte ergeben. Diese Maßnahmen können jedoch nur unter Bezug auf die Realisierung des veränderten Verkehrskonzeptes umgesetzt werden, sofern es um eine Entwicklung und Aufwertung der Wohnfunktion geht. Die Nutzung der Flächen für gewerbliche Ansiedlungen scheidet aufgrund heutiger Anforderungen an gewerbliche Flächen aus – bzw. reduziert sich auf Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen. Die Flächen könnten in die historische Stadtgrundrissstruktur einbezogen werden. Die störenden Einzelstandorte wirken sich sehr negativ auf das Gesamtbild von Ludwigslust aus. Diese sollten deshalb entsprechend rückgebaut werden, um den Gesamteindruck des Stadtdenkmal zu verbessern. Insbesondere der Rückbau der Parkschule würde mit einer möglichen Verdichtung in dem Quartier verbunden sein können. Dies gilt ebenso für den Bereich der Kaufhalle. Die anderen Rückbauten sind bezogen auf das von Schloss und Park geprägte Stadtbild allein aus stadtbildpflegerischer Sicht dringend zu empfehlen. Eine Nutzung für alle Gebäude innerhalb der Altstadt ist anzustreben. Dies betrifft auch den Standort der ehemaligen Molkerei, wie viele andere Wohngebäude. Im Zusammenhang mit der Betrachtung des Gebietes sind insbesondere Maßnahmeflächen für die Aufwertung der Innenstadt zu betrachten. Diese Maßnahmeflächen sind gesondert im Plan ausgewiesen. Während für die nicht gekennzeichneten Bereiche grundsätzlich festgestellt werden kann, dass es kaum Handlungsbedarf gibt, sind Bereiche südlich der Schlossstraße – zwischen Bassin und dem Quartier des ehemaligen Standortes der Kreisverwaltung – zu betrachten; ebenso das Quartier der Parkschule. In diesen Quartieren ist der sonst für die historischen Bereiche bezeichnende Stadtgrundriss, bestehend aus Blockrandstruktur der Bebauung und innenliegenden Grünflächen, zerstört. Dies ist zum einen erfolgt durch die Anlagen der Post, Telekom, bzw. durch die Parkschule oder durch Aufgabe der Quartierstruktur im Bereich des ehemaligen Sitzes der Kreisverwaltung. Hier sind Aufwertungen mit dem Ziel der (Wohnungsbau-)Verdichtung und mit dem Ziel der Wiederherstellung der ursprünglichen Quartierstruktur vorzunehmen. Gleiches trifft für den Bereich der ehemaligen Spirituosenfabrik „Güldenstern“ zwischen Breite Straße, Lindenstraße, Seminarstraße und Schweriner Straße zu. Potenziale könnten sich durch Kombination von Rückbau und Aufwertung im Bereich Neustädter Straße, Neue Torstraße, Letzte Straße ergeben – Voraussetzung ist der Rückbau der Durchgangsstraße. Hierbei ist zu verzeichnen, dass insgesamt in dem Bereich, der von B 106 / B 191 betroffen ist, die ursprüngliche Quartierstruktur wieder aufgenommen werden könnte.
ISEK IV	Das Gebiet wird maßgeblich geprägt durch das Wohngebiet „Am Parkviertel“. Dies ist seit den 1980er Jahren entwickelt worden. Darüber hinaus ist der gewerbliche Standort der SWR am Schlachthof mit einbezogen und formt dieses Gebiet maßgeblich mit. Ziel innerhalb dieses Gebietes ist insbesondere die Maßnahme des Rückbaus für das Wohngebiet „Am Parkviertel“, aber auch teilweise für den Bereich der gewerblichen Nutzung. In diesem Zusammenhang sind sowohl die Überlegungen zur Quartierstruktur des Wohngebietes – zur Höhe und Maßstäbigkeit der Bebauung – sowie der Einbindung in das historische Stadtgefüge erforderlich. Dies soll insbesondere durch Angleichung des Maßstabs und durch durchgehende Grünbezüge realisiert werden. Der Name „Parkviertel“ gibt bisher nur Aussage über die Lage am Park und stellt keinen Qualitätsmaßstab für das Wohnen in einem Park oder einer Gartensstadt dar. Die Entwicklung des Wohnens am und im „Park“ werden Aufgabe einer umfassenden Stadtumbauaßnahme sein. Es wird hier insbesondere auch darum gehen müssen, Flächen, die für Wohnungsbau in den vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanungen der Stadt planungsrechtlich vorbereitet wurden, zurückzunehmen. Anstelle der baulichen Nutzung ist die Einbeziehung der ursprünglich für Bebauung vorgesehenen Flächen in das städtische Grünflächensystem zur Aufwertung des Sport-, Freizeit- und Erholungswertes dringend zu empfehlen.
ISEK V	Das Gebiet wird maßgeblich geprägt durch die noch bestehenden Brachflächen im Bereich der Garnison in Verlängerung der Schlossstraße. Bisherige Aktivitäten in dem Bereich wirken sich bereits sehr positiv auf Stadtbild und Stadtfunktion aus. Diese Tendenz ist weiterhin fortzusetzen. In diese Überlegungen ist auch der Bereich des Gaswerkes / WEMAG mit einzubeziehen. Dieser Bereich stellt sich derzeit desolat dar. Ebenso sind innerhalb des Gebietes Gebäude und Anlagen im Bereich am Park Gustava vorhanden, die weiterer Überlegung bedürfen. Vordringliche Maßnahmen sind der Rückbau, die Sanierung und die Neuordnung am ehemaligen Gaswerk bzw. des WEMAG-Standortes. Darüber hinaus verbergen sich innerhalb des Bereiches Neubaupotenziale für die Innenstadt. Im Zusammenhang mit den Entwicklungen in ISEK IV sollte der Gedanke des weiteren innerstädtischen Grünzuges, der die südlichen und östlichen Teile der Stadt mit dem die Stadt prägenden Schlosspark verbindet, hervorgehoben werden. Dieser Grünzug ist als integratives Element zwischen verschiedenen ISEK-Zonen – IV, V und VI zu verstehen. Er kann dauerhaft die Erholungs- und Freizeitfunktionen für Ludwigslust aufwerten. Innerhalb des Bereiches sind die bisherigen Zielstellungen des Flächennutzungsplanes, insbesondere für den Park Gustava, zu verändern. Anstelle einer Wohnbaufläche wäre hier konsequenterweise ein Grünzug als Hauptnutzungselement auszuweisen. Unter Berücksichtigung übriger Neubau- und Verdichtungspotenziale für den Wohnungsbau ist dieser Standort – Villa Gustava – nicht zwingend für Wohnungsneubau erforderlich.
ISEK VI	Hinsichtlich dieses Gebietes ist insgesamt positive Entwicklung in den vergangenen Jahren zu verzeichnen. Der Bestand an kleinteiliger Wohnbebauung in Form von Einzelläusern wurde durch Neubaugebiete der 1990er Jahre in maßstabangepasster Form ergänzt. Darüber hinaus fügen sich die Gewebestandorte an den Stadtgrundriss von Ludwigslust an.



Außerhalb dieser Gebiete wird unter Beachtung sämtlicher Belange der Wohnentwicklung eingeschätzt, dass neben den Neubaumöglichkeiten im Bereich der Garnison und neben den Möglichkeiten zur Verdichtung in der Altstadt auch weiterhin die Möglichkeit für die Errichtung der typischen Einzelhäuser bestehen. Die Stadt Ludwigslust verfügt über keinen weiteren Neubaustandort. Deshalb empfiehlt es sich, in weiterer Ergänzung bereits vorhandener Stadtrandsiedlungsbebauung den Bereich Georgenhof für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in Stadtrandlage auszuweisen. Überprüfungen im Stadtgebiet haben ergeben, dass innerhalb der Stadtteile kein anderer geeigneter Standort für die Entwicklung dieser Wohnform zur Verfügung steht. Da die Ergänzung und Abrundung eines vorhandenen Siedlungsgebietes vorgesehen ist, kann sich die Ausweisung in den Stadtumbauprozess einbinden.

Unter Betrachtung der gewerblichen Anforderungen sind innerhalb der Stadtteile geringfügig Möglichkeiten für gewerbliche Aktivitäten gegeben. Dies betrifft die rechtsverbindlich festgesetzten Bebauungsplangebiete, aber auch vorgeprägte Standorte, die einer besseren Nutzung zugeführt werden könnten, wie den Bereich Am Schwarzen Weg. Flächenpotenziale stehen im Bereich von Raab Karcher in Richtung Weselsdorf zur Verfügung. Ebenso stehen Flächenpotenziale an der Garnison Techentin für die gewerbliche Entwicklung entsprechend zur Verfügung. Diese Flächen könnten bei Bedarf in die Entwicklung einbezogen werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass Aufwertung und Rückbau nur im Zusammenhang und nicht losgelöst voneinander zu betrachten sind. Die von Leerständen geprägten innerstädtischen Bereiche sind zu beleben. Störende Elemente des Stadtgrundrisses sind zu entfernen. Möglichkeiten für die Verbesserung der Wohnfunktionen in den Altstadtbereichen sind zu nutzen und auszuschöpfen. Die verborgenen Potenziale sind für die Bereitstellung von Wohnungen bei gleichzeitigem Rückbau in den dichtbesiedelten Neubaugebieten zu nutzen.

Die Bauweisen und Strukturen der historischen Altstadt sind in die umliegenden Wohnbereiche mit Geschosswohnungsbau zu übernehmen. Konsequenterweise sind die Grünbestände in die Gestaltung des Stadtgrundrisses einzubeziehen.

Ein intaktes Stadtgefüge unter Berücksichtigung gestalterischer und sämtlicher funktionaler Belange ist zu entwickeln. Dabei sind die Anforderungen des Stadtdenkmals zu beachten. Private Aktivitäten sind neben öffentlichen Aktivitäten zu beleben. Die Prüfung vorhandener Planungen ergibt die Notwendigkeit auf Umplanung und Rücknahme von Kapazitäten für den Wohnungsbau. Dies soll der Verbesserung des Stadtgrundrisses dienen. Der integrative Charakter soll unterstützt werden. Der Eindruck der barocken Parkstadt soll deutlicher unterstrichen werden. Mehrgeschossige Anteile sind aufgrund der historischen Entwicklung zu reduzieren. Monotonie und Anonymität sind zukünftig auszuschließen.

11.1. Vorrangige Priorität und Begründung der Zuordnung

Als Gebiete vorrangiger Priorität sind die Maßnahmen in der Altstadt (Zone III) hinsichtlich der Aufwertung und Verdichtung zu betrachten. Ebenso gehören zu den Gebieten vorrangiger Priorität die Stadtteile Bahnhofsviertel (Zone II) und das Parkviertel (Zone IV), in denen vorrangig Maßnahmen von Rückbau und Aufwertung zu betrachten sind. Teilbereiche der Flächen für innerstädtischen Neubau in der Garnison (Zone V) wird vorrangige Priorität eingeräumt. Der gesamtstädtische Rahmen wird durch Einbeziehung der ehemaligen Garnison (Zone V) und des Verbindungsgrüns zwischen dem Parkviertel, der Garnison und Techentin (Zone VI) hergestellt. Hier geht es um eine Aufwertung durch Herstellung eines innerstädtischen Grünzuges und Rücknahme von baulicher Substanz bzw. geplanter Baufläche.

Die vorrangige Priorität für die genannten Bereiche ergibt sich insbesondere daraus, dass die Funktion als Gesamtstadt zu betrachten ist. Dabei werden insbesondere die an die Altstadt angrenzenden Baugebiete in den Stadtumbau einbezogen. Die Synergie zwischen Umbau der Altstadt und Verbesserung des Wohnumfeldes in den Neubaugebieten ist neben der reinen Stadtbildbetrachtung und städtebaulichen Bewertung auch durch soziodemografische Untersuchungen bedingt. Das in der Altstadt verborgene Potenzial soll durch Rückbaumaßnahmen in umgebenden Plattenbauvierteln zur Belebung der Altstadt geweckt und belebt werden. Das Wechselspiel zwischen diesen beiden Wohnbereichen soll insgesamt zu einer Aufwertung der Gesamtstadt beitragen.

Sofern eine weitere Differenzierung erforderlich wird, ist zwischen den Gebieten mit Geschosswohnungsbau im Parkviertel und im Bahnhofsviertel zu unterscheiden. Weil im Bahnhofsviertel das Wohnumfeld ansprechender ist, ist die höchste Priorität für Umbaumaßnahmen unbedingt im Parkviertel festzulegen.

Die o.g. notwendigen Maßnahmen zur Umgestaltung in den einzelnen Stadtteilen können nur perspektivisch umgesetzt werden. Einige Maßnahmen werden und müssen sicherlich auch erst nach 2010 in die Realisierung kommen. Langfristig werden die dargestellten Maßnahmen jedoch das Ziel der städtebaulichen Entwicklung in den Stadtteilen darstellen.

11.2. Nachrangige Priorität und Begründung der Zuordnung

Als Bereiche für nachrangige Priorität sind innerstädtische Neubaumaßnahmen im Bereich der Garnison (Zone V) für die unmittelbar an der Trasse der Bahn gelegene Fläche zu betrachten. Die Bebauung in diesem Bereich ist wichtig, um das gesamte Erscheinungsbild der Stadt Ludwigslust städtebaulich abzurunden. Die Bebauung wird jedoch hier nicht als vorrangig prioritär beurteilt, weil es der Stadt eher darum geht, die bestehenden Gebiete umzubauen und lebenswerter zu gestalten.



In der Aufzählung werden einzelne Bereiche bzw. Standorte, die im Gesamtplan dargestellt sind, nicht weiter benannt. Auch für diese Bereiche der Zonen und deren Randgebiete wird die nachrangige Priorität festgestellt. Hierzu gehört auch der Bereich für mögliche Wohnbebauung am Stadtrand, am Georgenhof–dieser Bereich befindet sich am nordöstlichen Rand der Zone I. Nachrangige Bedeutung hat auch die Umgestaltung der Flächen am Schwarzen Weg (Zone I).

11.3. Konsolidierte Stadtbereiche und Begründung

Sämtliche Bereiche, die innerhalb des Gesamtstadtkonzeptes nicht als Maßnahmefläche oder Standorte dargestellt sind, können als konsolidierte Bereiche ohne besonderen Handlungsbedarf beurteilt werden. Sämtlich gibt es in diesen Bereichen auch die Notwendigkeit für eine Aufwertung. In diesen Bereichen sind Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur empfehlenswert. Im Sinne des Stadtumbaus ist diesen Bereichen jedoch keine Priorität zuzuordnen.

12. Erarbeitung von Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzepten für die Gesamtstadt (Rückbau von Wohnungen, Aufwertung)

12.1. Schlüsselbausteine für die Durchführung und Steuerungskonzept

Die Zusammensetzung der Wohnungseigentümerstruktur wird sich gegenüber den Erläuterungen unter Punkt 6.1. in der Zukunft nicht wesentlich verändern. Das private Eigentum an Gebäuden und Wohnungen wird die vorherrschende Eigentumsform bleiben.

Zur Sicherung der wirtschaftlichen Zukunftsfähigkeit werden zumindest die VEWOBA und die Wohnungsbaugenossenschaft die aufgezeigten Kooperationspotenziale prüfen und soweit realisierbar anwenden. Zur Stärkung der Gesellschaft ist von der Stadt die Übertragung des noch kommunalen Wohnungsbestandes an die VEWOBA vorzunehmen, insbesondere für die Gebäude in der Altstadt. Damit wird das städtische Wohneigentum künftig keine Bedeutung mehr haben.

Ohne der Genossenschaft zum heutigen Zeitpunkt die wirtschaftliche Tragfähigkeit abzusprechen, wird diese noch eher als die VEWOBA auf Kooperationen bzw. sogar Fusionen angewiesen ist.

Abhängig von den Maßnahmen- und Durchführungsplänen sind folgende Aspekte bei der Umsetzung maßgeblich zu beachten:

Leerstands-beseitigung in der Altstadt/ Ersatzwohnungen	Um die Maßnahmen zur Wohnraumreduzierung in den Gebieten mit Geschossbau umsetzen zu können, sind zuerst die erforderlichen Ersatzwohnungen für die Mieter zu schaffen. Dazu sind vorrangig und mit oberer Priorität die zahlreichen Leerstände in der Innenstadt durch Modernisierung und Instandsetzung zu beseitigen. Neubau von Mehrfamilienhäusern soll nur in den dafür vorgesehenen Nachverdichtungsbereichen vorgenommen werden. Damit ist ein zügiger Beginn des Stadtumbauprozesses gewährleistet, da ein koordiniertes Zusammenspiel mit der bereits laufenden Stadtsanierung möglich ist. Darüber hinaus soll versucht werden, die baulichen Aktivitäten der VEWOBA in die Altstadt zu lenken. Im Zusammenhang mit dem Rückbau wird sie im Stadtumbauprozess ohnehin einen Anfang setzen müssen, da die kurzfristige Einbeziehung privater Wohnungseigentümer mit erheblichen Komplikationen verbunden wird. Mit dem geltenden Sanierungsrecht nach BauGB bestehen weiterhin ausreichende rechtliche Möglichkeiten, selbst bei Wohnungen in privatem Eigentum Einfluss auf die Vermietung für die Ersatzwohnungen zu nehmen.
Umzugsmanagement/ Leerstandssteuerung	Beginnt der Stadtumbau mit der Sanierung der benötigten Ersatzwohnungen im (noch) städtischen Bestand, ist vorerst kein gesondertes Umzugsmanagement erforderlich. Der gesamte städtische Wohnungsbestand außerhalb des Eigentums der VEWOBA wird von dieser verwaltet. Es ist daher ohne größere Komplikationen möglich, den Umzug in die sanierten Wohnungen mit dem Freizug der rückzubauenden Einheiten zu koordinieren. Die Kenntnisse der Wohnungsgesellschaft können gleichzeitig dafür genutzt werden, die Althauswohnungen an die Bedürfnisse der Mieter aus den Geschossbauten anzupassen. Wie bereits erwähnt, wird die Beseitigung des Leerstandes in der Altstadt und im städtischen Eigentum innerhalb der nächsten 10 Jahre weitestgehend abgeschlossen sein. Sukzessive werden die rückzubauenden Wohnungen beräumt, um in den Gebieten mit überwiegendem Rückbau die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen. Dadurch wird gleichzeitig ein Teil des heute ermittelten Leerstandes beseitigt. Trotz wirtschaftlicher Einbußen beim Leerstand in den Geschossbauten ist dieser nicht vorrangig wieder zu belegen. Im Gegenteil: entsprechend in weiteren Planungsschritten aufzustellenden Freizugsplänen für Einzelvorhaben des Stadtumbaus sind die Gebäude geschossweise zu räumen. Dabei ist von der VEWOBA und der Genossenschaft darauf zu achten, dass zielgerichtet auch die vollständig rückzubauenden Blöcke freigezogen werden. Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit sowie finanzielle Ausgleichsregelungen werden diesen Prozess begleiten. Teilweise können die Wohnungsgesellschaften diesen Vorgang selbst steuern, da sie am besten innerhalb des zu erhaltenden Bestandes vermitteln können. Irgendwann werden die Potenziale im eigenen Bestand allerdings erschöpft sein. Aus diesem Grund ist bereits frühzeitig eine Stelle einzurichten, bei der sich auch private Wohnungseigentümer mit ihren Leerständen registrieren lassen können. Diese Stelle kann sowohl bei der Stadt als auch bei einem noch zu beauftragenden Betreuer für den Stadtumbau eingerichtet werden. Dadurch kann zentral und eigentümerunabhängig zu erhaltender Leerstand zulasten rückzubauender Wohnungen vermittelt werden. Gleichzeitig bietet sich hier für die Stadt die Möglichkeit, bei der Steuerung des Leerstandes und Freizuges in geringem Umfang auf einen Interessenausgleich zu achten.

Für die Durchführung des Stadtentwicklungskonzeptes wird der Stadt empfohlen, sich eines Betreuers zu bedienen, der sowohl das Management und die Vorbereitung der Finanzierung realisiert als auch die stadtplanerischen Belange berücksichtigt. Die Entscheidungsgewalt wird bei der Stadt verbleiben.

Der Betreuer wird für die Gesamtstadt die Stadtumbaumaßnahmen vorbereiten und koordinieren sowie die erforderlichen Abstimmungen mit den Wohnungseigentümern treffen. Bei größeren Umbaumaßnahmen, wie den Rückbau und die Aufwertung im Parkviertel werden zeitweilige Arbeitsgruppen aus Stadt, Betreuer, Wohnungseigentümern, Mietern und Planern gebildet. Bei komplizierten Fragen des Finanzausgleiches kann ein Rechtsbeistand hinzugezogen werden. Grundsätzlich soll jedoch von Anbeginn des Stadtumbaus an auf einvernehmliche Lösungen orientiert werden, da bereits die erste Maßnahme beispielgebend für alle anderen ist.

12.2. Finanzierungsansätze

Die Maßnahmen in der Aufwertung und im Rückbau sind bereits im Punkt 9.2 und 11. beschrieben worden, daher soll hier auf eine Wiederholung im Detail verzichtet werden. Die Maßnahmenvorschläge werden an dieser Stelle um die Vorstellungen zur Finanzierung ergänzt. Die folgende Übersicht soll einen Gesamtumfang darstellen, der in Abhängigkeit von einer Programmaufnahme und dem Fortschritt des Stadtumbaus immer wieder angepasst werden muss. Dies gilt auch für die Aufteilung der Finanzierung.

Abbildung 22: vorläufige Finanzplanung

Abbildung 22: Verordnungs-Planungsband													
Maßnahmen		Finanzierung durch in T EUR	Jahr 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010										Summe
in Bereichen mit überwiegender Aufwertung	Grunderwerb	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust	200	200								600	
	Modernisierung von Wohngebäuden	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust	170 360 70	170 360 70	120 300 60	80 180 40	80 180 40	60 120 20	60 120 20	50 100 15	2.845		
	Rekonstruktion des Stadtgrundrisses durch gleichzeitige Maßnahmen von Rückbau und Aufwertung	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust			200 100	100 50	50 20				520		
	Verbesserung des Wohnumfeldes	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust	180 20 80	90 10 40	90 10 40	90 10 40					700		
	Grüngestaltung des Stadtrandes und der Innenquartiere	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust			130 30	100 20	100 20				400		
	Abbruch störender baulicher Anlagen	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust	80 20	55 15	20 10						200		
	Neubau von Wohnungen unter Berücksichtigung neuer Wohnformen	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust			120 330 20	150 360 40	120 330 20	120 350 20	120 350		2.430		
	Maßnahmen der Infrastruktur	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust			90 40	90 40	90 40				390		
	Planung, Vorbereitung	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust	35 15	35 15	35 15	35 15	35 15	35 15	35 15	35 15	400		
	Vermögensschäden, Härteausgleich, Entschädigungen	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust	35 15	30 10	30 10	30 15	30 10				215		
in Bereichen mit überwiegendem Rückbau	Rückbau von Gebäuden	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust				550 50	550 50	550 50			1.800		
	Rückbau von Geschossen mit gleichzeitigen baugestalterischen Maßnahmen	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust			810 150	810 150	810 150	810 150			3.840		
	Nachnutzung der Flächen	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust				110 60	110 60	90 50			480		
	Planung, Vorbereitung	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust	100 50	100 50	80 30	80 30	60 20				600		
	Vermögensschäden, Härteausgleich, Entschädigungen	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust				80 40	80 40	60 20	60 20		400		

Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des ISEK waren die Förderungsmodalitäten für den Stadtumbau noch nicht abschließend von Bund und Land festgelegt worden. Insbesondere fehlen Aussagen zur Förderung von Rückbaumaßnahmen sowie Vorschläge für einen finanziellen Ausgleich.

Trotzdem können mit den bereits bekannten Angaben der Stadt und der Wohnungsgesellschaften Einschätzungen vorgenommen werden.

Problematisch stellen sich für die Wohnungsunternehmen die Rückbaumaßnahmen an bereits sanierten Geschossbauten dar. Im vollsanierten Zustand sind bereits Belastungen von über 500 EUR/m² entstanden; die für die Bedienung dieser meist fremdfinanzierten Kosten notwendigen Mieteinnahmen lassen sich nicht weiter erhöhen. Aus den Beiträgen der VEWOBA und der Wohnungsbaugenossenschaft bei den beiden städtischen Workshops wurde deutlich, dass ohne eine mindestens teilweise Entlastung der Verbindlichkeiten ein Abbruch innerhalb des Planungshorizontes bis 2010 nicht möglich ist.

Eine Verbesserung der Einnahmen durch Verkauf von Wohnungen kann ausgeschlossen werden, da die Existenz der Gesellschaft fast ausschließlich aus Mieten getragen wird. Daher wird die VEWOBA im Gegenteil eher an einer Vergrößerung des Wohnungsbestandes interessiert sein.

Die Frage der Erstattung von Vermögensschäden lässt sich in diesem Stadium der Planung nur schwer beantworten. Bei der Fortschreibung der Planung ist daher zu prüfen, inwieweit und ob durch die Rücknahme von Wohnbauflächen Planungsschäden entstehen. Es ist davon auszugehen, dass bei verschiedenen Abbruchvorhaben der Aufwertung, besonders in der Altstadt, Rechtsverluste an Vermögenswerten zu erstatten sind, z.B. auf den Flächen der ehemaligen Post und der TELEKOM. Konkrete Angaben sind erst auf der Grundlage von Sachverständigengutachten möglich.

Entschädigungen an die Wohnungsgesellschaften dürften dagegen geringer ausfallen, da die rechtlichen Vorgaben des Vorteilsausgleiches und die Aufwendungen der Stadt bei den Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung und der Infrastruktur, von denen fast ausschließlich die Wohnungsunternehmen profitieren, zu berücksichtigen sind.

13. Vorbereitung einer indikatorengestützten Erfolgskontrolle auf gesamtstädtischer Ebene

Trotz der Schwierigkeiten, laufend verbindliche Daten aus der Gesamtstadt bzw. aus „Stadtteilen“ verfügbar zu machen, wird es aufgrund der übersichtlichen Eigentümerstruktur in den Gebieten mit Geschosswohnungsbau möglich sein, zumindest von dort einige Kennziffern hinsichtlich der Entwicklung im Zusammenhang mit den Stadtumbaumaßnahmen darzustellen und auf die Maßnahmenwirkung hin zu analysieren:

Einwohnerentwicklung:	Die Angaben können laufend und in Abhängigkeit von der Maßnahmenumsetzung für die Gesamtstadt ermittelt werden. Eine Differenzierung nach Alter und Geschlecht ist möglich. Eine gebietsbezogene Ermittlung ist für die Stadt mit einem erheblichen Aufwand verbunden, da Einwohnerdaten straßenweise aus dem Melderegister ausgezählt werden müssen.
Sozialhilfeempfänger:	Die Angaben sind nur für die Gesamtstadt ermittelbar. Nur mit einem unvermeidbaren Aufwand ließe sich die Verteilung auf die ISEK-Zonen feststellen.
Wohngeldempfänger:	Vom Grundsatz her ist die Anzahl auch nur für die Gesamtstadt verfügbar. Jedoch sollte es möglich sein, anhand der Antragsunterlagen den Wohnort und damit die Lage in der Stadt festzustellen.
Arbeitslosenzahlen:	Eine Quote wird von den Arbeitsämtern nicht an die Stadt weitergegeben. Verfügbar sind jedoch quartalsweise absolute Zahlen. Darüber hinaus ist die Anzahl der Ein- und Auspendler jährlich verfügbar.
Gewerbeentwicklung:	Die Zahl der An- und Abmeldungen ist ständig verfügbar. Eine Differenzierung nach Branchen ist ebenfalls möglich. Die Anzahl der Beschäftigten in den einzelnen Unternehmen lässt sich dagegen nur schätzen. Das Arbeitsamt vermittelt diese Daten nicht.
Finanzielle und wirtschaftliche Entwicklung:	Die Ansiedlung von Unternehmen lässt sich durch die Gewerbeanmeldung bzw. den Kauf von Grundstücken im Gewerbegebiet einfach feststellen. Die Finanzkraft der Unternehmen kann nur eingeschätzt werden, unter anderem aus den Angaben zur Ermittlung der Gewerbesteuer. Die Haushaltsdaten der Stadt liegen mit dem jeweiligen Jahresabschluss bzw. mit dem genehmigten Haushaltsplan vor.
Leerstand:	Genaue Angaben sind nur für die Wohnungen der Stadt und der beiden Wohnungsgesellschaften (VEWOBA und Genossenschaft) jederzeit verfügbar, auch differenziert für die einzelnen ISEK-Zonen. Der Leerstand in den privaten Gebäuden kann derzeit nur eingeschätzt werden. Detaillierte Angaben sind nach Einrichtung einer zentralen Erfassung wie unter 12.1. beschrieben möglich.
Anzahl der Wohnungen:	Die in diesem Konzept verwandten Daten sind aus der letzten Wohnraumzählung und den aus Bauanträgen bekannten Neubauten/ Modernisierungen hochgerechnet worden. Diese Methode lässt sich ohne weiteres fortsetzen. Eine gebietsbezogene Ermittlung ist derzeit schwierig, nur für die Bereiche mit Geschosswohnungsbau sind genaue Zahlen von den beiden Wohnungsgesellschaften zu erhalten.
laufende Modernisierung:	In der Altstadt wird im Regelfall jede Modernisierungsmaßnahme von der Stadt erfasst (Sanierungsrecht). Damit lässt sich auch der Zugewinn an Wohnungen durch Modernisierung im Leerstand und die Reduzierung von Wohnungen durch Zusammenlegung differenzieren. In den Geschossbaugebieten sind die Angaben von den beiden Wohnungsgesellschaften zu erhalten. In allen anderen Fällen kann die Stadt den Stand der Modernisierung nur aus den Bauanträgen entnehmen. Im Sinne der Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtige bauliche Maßnahmen werden damit nicht erfasst.

Eine Erfolgskontrolle kann in Abhängigkeit von den geplanten bzw. durchgeführten Maßnahmen nach folgendem Muster erfolgen:



Gebietstyp	Maßnahmen	Auswirkungen/Ziel	Prüfbarkeit der Kennziffern durch die Stadt
Gebiete mit überwiegen- dem Rückbau: – Parkviertel – Bahnhofsviertel	– Totalabriss von Wohngebäuden	– Marktbereitung von nicht mehr benötigtem Wohnraum; – Leerstands-beseitigung – Reduzierung der Wohn- und Bevölkerungsdichte – Verbesserung des Wohnumfeldes durch Auflockerung	– Anzahl der Wohnungen im Gebiet aus den Bestandsunterlagen der Wohnungsgesellschaften – Zählung des Leerstandes durch die Stadt – Reaktion der Mieter durch Befragungen im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit – Entwicklung der Einwohnerzahlen im Gebiet und Zusammensetzung der Bevölkerung (Alter und Sozialstruktur; Zahl der Sozial- und Wohngeldempfänger) – Feststellen der Nachfragesituation im Gebiet durch die Wohnungsgesellschaften
	– Reduzierung der Geschossigkeit von Wohnblöcken	– Marktbereitung von nicht mehr benötigtem Wohnraum; – Leerstands-beseitigung – Verbesserung der Gebäudestruktur und des Stadtbildes; Reduzierung der Wohnungsdichte im Gebäude	– Anzahl der Wohnungen im Gebiet aus den Bestandsunterlagen der Wohnungsgesellschaften – Zählung Leerstand – Feststellen der Nachfragesituation im Gebiet durch die Wohnungsgesellschaften
	– Ersatzwohnungsbereitstellung/ Umzugsmanagement	– Umzug der Mieter in die Ersatzwohnungen der Stadt/ Wohnungsgesellschaften	– Feststellbarkeit der Annahme der Ersatzwohnungen (überwiegend in der Altstadt) und ziehen die Mieter wieder in den Bestand der Gesellschaften
	– begleitende Aufwertungsmaßnahmen – bauliche und gestalterische Maßnahmen an den verbleibenden Gebäuden	– Verbesserung der Gebiets- und Gebäudegestaltung	– Feststellen der Nachfragesituation im Gebiet durch die Wohnungsgesellschaften – Annahme der Aufwertung durch Mieterbefragungen, Eingehen auf Verbesserungs-/Änderungsvorschläge – Zählung Leerstand
	– Abbruch störender Nebengebäude/ Garagen	– Verbesserung der Gebietsstruktur	– Reaktion Mieter durch Nachfrage (Öffentlichkeitsarbeit)

Fortsetzung von Vorseite



Gebiete mit überwiegender Aufwertung: – Altstadt – Garnison	– Modernisierung und Leerstands-beseitigung	– Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz – Leerstands-beseitigung – Bereitstellung von Ersatzwohnraum für die Rückbauprojekte – Festigung der Wohnfunktion im Gebiet – Bereitstellen von Gewerberäumen in den Erdgeschossen für die Gebiets- und Gesamtstadtversorgung	– Entwicklung der Wohnungsanzahl und Wohnqualität bei der Stadt laufend registrieren und fortschreiben – Zählung Leerstand – Feststellbarkeit der Annahme der Ersatzwohnungen – Feststellen der Neuvermietung und der innerstädtischen Wanderungen – Bevölkerungsentwicklung laufend überprüfen (soweit möglich) – Zahl der Gewerbeanmeldungen verfolgen; Leerstand von Gewerbeeinheiten gesondert erfassen und prüfen
		– Verbesserung des Stadtbildes in der Altstadt	– Annahme des Gebietes durch die Einwohner - Entwicklung im Gebiet und Zusammensetzung der Bevölkerung (Alter und Sozialstruktur; Zahl der Sozial- und Wohngeldempfänger) – Zahl der Gewerbeanmeldungen – Meinungsforschung zur Annahme der Altstadt zusammen mit dem Handels- und Gewerbeverein der Stadt – Einschätzung des Tagestourismus durch Nachfrage bei den gastronomischen Einrichtungen
	– Sanierung der Innenquartiere und Abbruchstörender baulicher Anlagen	– Verbesserung des Wohnumfeldes; Steigerung der Wohnqualität – Attraktivitätsverbesserung für das Wohnen im alten Haus	– Beobachtung Leerstand – Feststellen der Neuvermietung und der innerstädtischen Wanderungen – Feststellen der Nachfragesituation im Gebiet durch die Wohnungsgesellschaften



Fortsetzung von vorheriger Seite

	– Nachverdichtung	– Neuschaffung von Wohnungen in der Innenstadt zulasten der Gebiete mit Geschosswohnungsbau	– Annahme des Gebietes durch Investoren durch Feststellen der Grundstücksvverkäufe – Feststellen der Neuvermietung und der innerstädtischen Wanderungen – Feststellen von Wanderungen von außerhalb der Stadt – Annahme des Gebietes durch die Einwohner - Entwicklung im Gebiet und Zusammensetzung der Bevölkerung
--	-------------------	---	---

Darüber hinaus wird es möglich sein, das Umzugsverhalten der Mieter aus den Angaben der Meldestelle festzustellen. Die Auswertung der jeweiligen Kennziffern gibt der Stadt die Möglichkeit, auf die Entwicklung zu reagieren und die Planung und das Konzept entsprechend anzupassen und fortzuschreiben. Die Überprüfung der Nachhaltigkeit des Konzeptes muss mindestens jährlich bzw. in der Folge von z.B. größeren Rückbaumaßnahmen erfolgen. In Abhängigkeit von der Veränderung der Angaben aus den Kennziffern kann dann über eine Fortschreibung und Anpassung des Stadtentwicklungskonzeptes entschieden werden. Dies ist dies im Hinblick auf den Maßnahmenplan und die gesamtstädtische Verflechtung frühestens nach 2005 erforderlich, da wohl erst dann die Auswirkungen der ersten Vorhaben messbar sein werden.

14. Vertiefung der teilträumlichen Bestandsaufnahme und Zielsysteme

14.0. Vorbemerkung

Es ist in einer Stadt der Größe von Ludwigslust schwierig, Prognosen für „Stadtteile“ zu berechnen. Doch aufgrund der klaren Abgrenzung der Bauweisen und der unmittelbaren Nähe der Gebiete mit Geschosswohnungsbau zur Altstadt ist die Stadt zur Ansicht gelangt, dass schon in dieser Planungsphase der Stadtteil „Parkviertel mit östlicher Erweiterung in die Altstadt“ detaillierter beobachtet werden soll. Dieses zusammenhängende Gebiet vereint die Aufgaben im Rückbau der Geschosswohnungsbauten mit denen der Aufwertung in der Altstadt. Außerdem soll trotz gewisser Gegensätzlichkeiten wegen des räumlichen Zusammenhangs versucht werden, die für Ludwigslust typischen Baustrukturen in das Parkviertel zu übertragen. Weiterhin sind folgende Gründe für die Auswahl herangezogen worden:

- übersichtliche Eigentümerstruktur: die VEWOBA und die Genossenschaft; die Gebäude privater Eigentümer und Gesellschaften bleiben vorerst unberücksichtigt;
- große innerstädtische Brachflächen und zunehmender Leerstand in den Geschossbauten
- Bedarf der Wohnumfeldgestaltung
- gut ausgebaute vorhandene Infrastruktur
- Notwendigkeit des Erhalts als Wohngebiet wegen guter städtebaulicher Einbindung in die Gesamtstadt
- an den Tangenten des Parkviertels erfolgte nach 1990 bereits Neubau, der gut angenommen wurde

In diesem kleinen Gebiet sind vorrangig die Beseitigung des Leerstandes durch Reduzierung der Wohnungsanzahl, die Verbesserung der städtebaulichen Strukturen und des Umfeldes der Wohnblöcke als Aufgaben zu formulieren. Die Bevölkerung wird dann nicht mehr nur durch die demographische Entwicklung der Gesamtstadt, sondern vor allem durch die Neuorientierung des Gebietes bestimmt.

14.1. Betrachtung der Einwohnerentwicklung des einzelnen Stadtteils

In der Altstadt haben die Einwohnerzahlen deutlich abgenommen, im Parkviertel als einem Gebiet mit Geschosswohnungsbau entgegen allgemeinen Erwartungen zugenommen. Die Überalterung der Bevölkerung stellt sich auch hier als zentrales Problem dar.

Aus demographischer Sicht drängt sich das durch industriellen Geschosswohnungsbau geprägte Parkviertel als Schwerpunkt der Betrachtungen geradezu auf. Allerdings besteht das Parkviertel nicht ausschließlich aus sogenannten Plattenbauten. In den vergangenen Jahren sind hier auch neue Mehrfamilienhäuser entstanden.



Daher hat sich die Einwohnerzahl im untersuchten Stadtteil sogar erhöht. Würde man jedoch nur die Großblockwohnungen betrachten, dürfte sich ein anderes Bild ergeben.

Aufgrund der Erkenntnisse aus vergleichbaren Städten ist davon auszugehen, dass insbesondere in den Plattenbauten viele ältere Einwohner leben. Das Phänomen der Überalterung und die daraus resultierenden Folgen treten hier also besonders stark auf. Dies bedeutet, dass in Zukunft mit einem erheblichen Sterbefallüberschuss zu rechnen ist.

Wenn künftig der Leerstand in den Großblockwohnungen vermieden werden soll, wird es einen verstärkten Zuzug in diese Quartiere geben müssen. Dabei treten die Plattenbauten dann in Konkurrenz mit anderen Wohnquartieren um die immer weniger werdenden Wohnungsnachfrager.

Wie bereits beschrieben, wird es sich in den nächsten Jahren bei den eine Wohnung nachfragenden Haushalten verstärkt um ältere 1-2 Personen Haushalte handeln. Diese stellen neben den allgemeinen Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld auch ganz spezielle Ansprüche:

- Fahrstühle in den Wohngebäuden und den öffentlichen Gebäuden;
- Höherer Anteil an altersgerechten und behindertengerechten Wohnungen;
- Ärzte und andere Gesundheitseinrichtungen in fußläufiger Entfernung;
- Einkaufseinrichtungen in fußläufiger Entfernung;
- Seniorenbezogene Freizeiteinrichtungen bzw. -veranstaltungen im fußläufigen Umfeld;

Da viele Großblockwohnungen diesen Ansprüchen derzeit nur unzureichend gerecht werden besteht allerdings sogar die Gefahr, dass auch ältere Menschen aus diesen Wohnungen ausziehen. Sie ziehen dann in die unteren Geschosse der Wohnblöcke (so konzentriert sich der Leerstand derzeit in den oberen Stockwerken) oder sie verlassen das Viertel sogar. Die Überalterungsproblematik ist auch in den Altstadtbereichen vorhanden, sie kann hier allerdings als weniger dramatisch angesehen werden. Die Versorgung mit zentralen öffentlichen Einrichtungen ist hier meist gut, allerdings genügen die baulichen Voraussetzungen der Wohnungen oft nicht den Ansprüchen insbesondere der älteren Menschen.

Die Mehrheit der Bewohner des Parkviertels lebt bereits viele Jahre in diesen Wohnungen. Wenn in der Vergangenheit dort Wohnungen frei geworden sind, konnten meist nur über günstige Mieten neue Bewohner gewonnen werden. Dies führt dazu, dass in den Plattenbauten heute alte und/oder zum Teil sozial schwache Menschen leben. Bei einer Verstärkung dieser Entwicklung kann im Gebiet ein negatives Image entstehen. Dieses schlechte Image stellt dann ein weiteres Problem bei der Gewinnung neuer Mieter für die in Zukunft freiwerdenden Wohnungen dar. Die Altstadt von Ludwigslust verfügt schon heute über ein besseres Image.

Bei der geschilderten Problemlage erscheint ein aufwertender Rückbau für das Parkviertel eine geeignete Strategie darzustellen. In der Altstadt besteht aufgrund des attraktiven Stadtensembles die Möglichkeit, qualitativ hochwertige Wohnungen als Alternativen zum Eigenheim vor den Toren der Stadt zu schaffen. Denn es ist zu hinterfragen, ob die klassischen Eigenheimgebiete (die Stadtteile, die in der Vergangenheit am stärksten gewachsen sind) den Ansprüchen der älteren 1-2 Personen-Haushalte (die in Zukunft bedeutender werdende Haushaltsgruppe) wirklich entsprechen, oder ob nicht andere, zentralere/städtischere Wohnformen begehrt sein werden. Problematisch ist leider der Umstand, dass die Renovierung eines Altbaues aber immer noch teurer als der Neubau eines Einfamilienhauses in einem Neubaugebiet ist.

Der Rückgang der Einwohnerzahl im unmittelbarem Altstadtbereich (Zone III) um ca. 38 % auf nur noch 2.254 hat seine Gründe unter anderem in der Änderung der Gebäudenutzung nach Sanierung (z. B. Läden, Büros Arztpraxen), durch die Herstellung größerer Wohnungen nach Sanierung durch Wohnungszusammenlegungen. Der hohe Leerstand resultiert aus der trotz laufender Stadtsanierung teilweise schlechten Bausubstanz und der ungünstigen Lage zu Hauptverkehrsstraßen. Im Parkviertel (Zone IV) hat dagegen die Zahl der Einwohner von 1.603 auf heute 2.206 zugenommen. Hauptursache ist wie bereits oben ausgeführt der Neubau von mehrgeschossigen Wohngebäuden und einem Altenpflegeheim.

14.2. Städtebaulicher Bestand

In der südlichen Altstadt ist die Bebauung von einem hohen Anteil an 2-geschossigen Häusern als Wohn- und Geschäftsgebäude mit Wohnungen hauptsächlich in den Obergeschossen geprägt. Die Gebäude bilden durch die Blockrandbebauung geschlossene Quartiere. Die Grundstücke gliedern sich in Hauptgebäude, ein oder zwei Nebengebäude, die den Hof umschließen und oft mit anschließenden Gartenflächen. In der unmittelbaren Innenstadt (Schlossstraße und Lindenstraße) sind die Grundstücke zum großen Teil stark überbaut.

Im Parkviertel weicht die Bebauung von der historischen städtebaulichen Struktur ab. Im deutlichen Kontrast zu den vornehmlich zweigeschossigen Gebäuden der Altstadt findet ein disharmonischer Übergang zu dominierenden fünfgeschossigen Gebäuden mit Flachdach statt. Diese Häuser wirken sich störend auf die gesamte Stadtbildsituation in diesem Bereich aus.



Dies trifft besonders für die Übergänge vom Bereich an der Kirche und am Bassin in westliche Richtung zu. Von kleinteiliger Bebauung am Kirchenplatz geht die Bebauung sprunghaft über in die überdimensionierte Mehrgeschossigkeit im Parkviertel. Dabei handelt es sich überwiegend um Gebäude mit Wohnfunktion. Der Dienstleistungsbereich ist zum Schlachthofweg orientiert. Die Struktur erinnert nur teilweise an die in der Stadt übliche geschlossene Blockrandbebauung mit Hofflächen. Der Maßstab der Gebäude durch Höhe und Länge weicht stark vom Vorbild der Altstadt ab. Die Bebauungszeilen bilden keine Hofsituationen, so dass kaum Ruhe- und Erholungsbereiche vorhanden sind. Die Durchgrünung des Gebietes ist sehr mangelhaft, Großbäume kommen nur spärlich vor. Die Parkstraße – die Einbindung in die Straße Am Schlachthof – ist mit einer innerörtlichen Entlastungsstraße vergleichbar. Der Verkehr in dieser Straße setzt die Bewohner erheblichen Beeinträchtigungen durch Immissionen aus.

In den Geschossbauten des Parkviertels stehen ca. 60 Wohnungen leer, in weiteren Gebäuden des untersuchten Stadtteils 13 Wohnungen. Auf die Gesamtstadt bezogen macht dies einen relativ geringen Anteil am gesamten Leerstand aus. Der Leerstand konzentriert sich vornehmlich auf Wohnungseinheiten in der 4. und 5. Etage und bei großen Wohnungen. Fast alle Wohnungen in den Geschossbauten sind bis auf einen kleinen Bereich saniert. Hinsichtlich der Wohnungsnachfrage ist zu verzeichnen, dass der Bedarf an Wohnungen in der 4. und 5. Geschossebene rückläufig ist. Dies begründet sich teilweise aus der Überalterung der Bevölkerung. Die häufigste Nachfrage besteht nach Wohnungen für die 1. bis 3. Geschossebene. Damit hat die Altstadt gute Voraussetzungen, den künftigen Wohnbedarf abzudecken. Ähnliche Bedingungen sind durch die an der Altstadt orientierten baulichen Maßnahmen im Parkviertel zu schaffen.

14.3. Infrastruktur im Untersuchungsgebiet

Das Gebäude der Parkschule wird zum Schuljahr 2003 geschlossen und als städtebaulicher Missstand ersatzlos abgebrochen. Die Grundschüler werden ab 2003 die bis dahin sanierte Schule in der Altstadt besuchen, die Haupt- und Realschüler die Schule im Bahnhofsviertel (Zone II). Die unter Punkt 4 bereits beschriebenen Kindertagesstätten bleiben erhalten. Ein zusätzlicher Bedarf besteht für beide Einrichtungen derzeit nicht.

Für die Erfüllung der Bedürfnisse an Einkauf und Dienstleistungen sind im Parkviertel und in der Schlossstraße ausreichend Kapazitäten vorhanden.

Die Verkehrsanlagen sind meist gut ausgebaut, lediglich im südlichen Teil der Altstadt gibt es noch einen Handlungsbedarf bei den Nebenstraßen. Der Stellplatzbedarf kann durch die Nutzung von Brachflächen abgedeckt werden, führt aber teilweise zu einer Minderung des Erscheinungsbildes und des Wohnempfindens. Eine Eingrünung der Stellplätze ist daher unbedingt zu empfehlen.

Mangelhaft ist die Ausgestaltung des Wohnumfeldes im gesamten Untersuchungsgebiet. Aufenthaltsbereiche sind, wenn überhaupt als solche zu werten, nur spärlich gestaltet und begrünt. Hier definiert sich der Bedarf der Aufwertung in diesem Bereich. In diesem Zusammenhang bietet sich eine Verkehrsberuhigung der Parkstraße an. Auch wenn die Beeinträchtigungen durch die Bundesstraße 5 im Verlauf der letzten Jahre abgenommen hat, stellt sie nach wie vor ein Negativum für die Wohnqualität in der Cl.-Zetkin-Straße dar.

Mit der Errichtung von zwei Gebäuden für die Altenpflege und das altenbetreute Wohnen ist eine gute Grundlage für die Begrenzung des Wegzuges gerade älterer Bewohner geschaffen worden. Der Bedarf wird allerdings in den nächsten Jahren deutlich zunehmen, möglicherweise können einige der Geschossbauten nach entsprechenden baulichen Maßnahmen umgenutzt werden.

Kulturelle Einrichtungen sind im Gebiet nicht vorhanden, stehen aber in ausreichender Weise im unmittelbaren Stadtzentrum zur Verfügung. Das Landhotel de Weimar in der Altstadt bietet hochqualitative Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher der Stadt.

14.4 Baulandentwicklung im Untersuchungsgebiet

Der südliche Altstadtbereich liegt im Sanierungsgebiet des Stadt Ludwigslust. Ziel der Sanierung (Rahmenplanung) ist es, die vorhandene, gut ausgewogene Nutzungsmischung von Wohnen, Handel und Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe zu erhalten und weiter zu entwickeln. Bei der zukünftigen Baulandentwicklung in der Altstadt kann es sich somit nur um Lückenschließungen bei notwendigem Abriss, Ergänzung von Block- und Quartierändern sowie um Verdichtung von großen Quartierinnenbereichen nach Teilentkernung bzw. Rückbau von Missständen handeln.

Eine Steuerung der Baulandentwicklung durch die Stadt selbst ist für den Altstadtbereich sehr schwierig, da hier privates Eigentum dominiert. Bauplanungsrechtlich, vor allem für die Verdichtung im Blockinnenbereich, wurden teilweise bereits Voraussetzungen, z. B. durch Bebauungspläne geschaffen.



15. Erarbeitung städtebaulicher Konzepte für die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus

Die Zielsetzungen für den Wohnungsbestand sind bereits unter Punkt 9. auch für das Parkviertel (Zone IV) beschrieben worden. Durch Sanierung von Altbausubstanz kann der wiedernutzbare und leerstehende Wohnungsbestand um ~ 135 Wohnungen erhöht werden. Der Abriss von Gebäuden muss im Einzelfall geprüft werden, da die Anforderung an den städtebaulichen Denkmalschutz, d.h. der Erhalt der Stadtstruktur zu beachten ist.

Zur Verhinderung der weiteren Ausdehnung der Stadt nach außen können Bauflächen in den Innenquartieren zur Nutzung der vorhandenen innerstädtischen Qualitäten angeboten werden. Dabei sind Aspekte der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der historischen Stadtstruktur zu beachten. Auf diese Weise sind weitere ca. 80 Wohnungen, überwiegend in Mehrfamilien- und Reihenhäusern möglich. Diese Angebote sind um die Schaffung von ca. 75 altengerechten Wohnungen zu ergänzen.

Die mehrgeschossigen Wohnungsbauten wurden zu überwiegenden Anteilen bereits saniert.

Die ursprünglich geplante Bereitstellung von Wohnbauland im Parkviertel wird im Ergebnis der hier vorliegenden Untersuchungen zurückgenommen, da die Verdichtung eher im östlichen Erweiterungsbereich (südliche Altstadt) vorgesehen ist. Der Geschosswohnungsbau soll innerhalb des Bereiches von heute 864 Wohnungen bei Umsetzung einer Maximalvariante bezüglich des Rückbaus von Sektionen und Geschossebenen auf 300 reduziert werden. Diese Reduzierung kann jedoch nur abschnittsweise und in Etappen auch nach 2010 erfolgen. Für den Zeitraum bis 2010 ist ein Rückbau von bis zu 240 Wohnungseinheiten geplant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Maßnahmen für einzelne Gebäude jeweils abschließend betrachtet werden. Der Terminplan für die Umsetzung dieser Ziele korrespondiert mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung und der Nachfrage in Geschosswohnungen.

Die erforderlichen Maßnahmen der **Aufwertung** lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Von besonderer Bedeutung für die Altstadt wäre die Errichtung der ortsnahe Entlastungsstraße und die damit verbundene Verringerung der Verkehrsbelastung der heutigen Bundesstraße auf der Käthe-Kollwitz-Straße. Für die östliche Altstadt würde sich mit der geringeren Verkehrsbelastung die Wohn- und Aufenthaltsqualität erhöhen und die Umsetzung der Sanierung leerstehender Gebäude und Neubauten, insbesondere an der Käthe-Kollwitz-Straße, erfolgen. Zusätzlich würden sich die Nutzungs- und Funktionsbeziehungen zwischen dem Entwicklungsgebiet ehemaliges Garnisonsgelände und der Altstadt verbessern.

Der Übergang in das Parkviertel ist nach Umsetzung der Maßnahmen in Aufwertung und Rückbau fließend zu gestalten. Genauso fließend ist der Grünbereich des Schlosspark im Parkviertel weiterzuführen. Allgemein soll dies durch folgende Lösungen erreicht werden:

- Schaffung maßstäblicher städtebaulicher Dominanten durch Betonung von zentralen Positionen und von Eckstandorten.
- Angebot eines differenzierten Katalogs an Wohnformen: herkömmliche „normale“ Wohnungsgrundrisse; Maisonné-Wohnungen.
- In Abhängigkeit vom Rückbau ist eine Gestaltung des Grünbereiches innerhalb des Wohngebietes vorzunehmen.
- Bei der Gestaltung des Grünbereiches sind Parkplätze und Stellplätze innerhalb des Gebietes zu integrieren. Die Stellplätze sind so „zu verstecken“, dass sie nur noch kaum wahrnehmbar sind.
- Innerhalb der Grünverbindungen sind städtebauliche Dominanten zu schaffen, die zum einen der Parkgestaltung dienen, zum anderen jedoch auch die Realisierung von Gemeinschaftseinrichtungen zulassen. Solche Einrichtungen können entstehen für ältere Menschen, für junge Menschen, für die Beherbergung von Besuchern und Gästen, ...
- Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Grünverbindung in östliche Richtung ist der Bereich zwischen Parkviertel und Villa Gustava zu betrachten. In nördlicher Richtung würde dann eine geschlossene Verbindung über die südliche Altstadt bis zum Schlosspark hergestellt sein.
- Die brachliegenden Flächen am südlichen Rand des Parkviertels sind als Grünflächen zu gestalten, so dass eine mächtigere Frischluft- und Durchluftzone entsteht, wie es auch in der Zielsetzung des fortgeschriebenen Landschaftsplanes entspricht. Dabei wird gleichzeitig der Grünzug in den Ruhebereich Friedhofsrün eingebunden.

Weitere Maßnahmen im Detail:

Ehemalige Kreisverwaltung: (siehe Darstellung Stadtteilplan)

- Schließung der Blockrandbebauung;
- Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern;
- Umnutzung von Nebengebäuden zur Hauptnutzung durch Um- oder Neubau, jedoch unter Berücksichtigung historischer Baustrukturen (Gebäudetiefe/-höhe) → Möglichkeit zur Schaffung kleinerer Wohneinheiten mit anschließender Freifläche;
- Aufwertung des Blockinnenbereiches durch Neuordnung, Abbruch störender Gebäude;
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) sowie einer kleinen Parkplatzanlage;
- Wegebeziehung durch das Quartier – dadurch gute fußläufige Verbindung in die anderen Anschlussbereiche ;
- Umnutzungsmöglichkeiten für die ehemalige Kreisverwaltung zu Wohngebäuden, z. B. altengerechtes Wohnen.



Ehemaliges Postgelände: (siehe Darstellung Stadtteilplan)

- Neuordnung des Blockinnenbereiches durch den Abriss des Telekom-Gebäudes als städtebaulicher Missstand und Schaffung von Freiflächen, Parkplätzen für den Kundenverkehr aus der Schlossstraße (teilweise als Tiefgarage);
- Stellplätze für Anlieger
- Ergänzung der Blockstruktur durch Gebäude mit Reihenhausharakter, da gute Erschließung über die Posttüsche und Freiflächen im rückwärtigen Bereich (Aufgreifen der historischen Bebauungsstruktur)

Gartenstraße

- Beseitigung des städtebaulichen Missstandes (3-geschossiger Wohnblock) und Neuerrichtung eines neuen Gebäudes (2-geschossig) mit unterschiedlichem Wohnungsangebot

Ehemaliges Prinzenpalais: (siehe Darstellung Stadtteilplan)

- Verdichtung des Blockinnenbereiches hinter dem ehemaligen Prinzenpalais aufgrund seiner Größe: kompakte 3-geschossige Bebauung, z. B. für altengerechtes Wohnen
- gleichzeitig Angebot für die Errichtung von Einfamilienhäusern in der 2. Reihe (Baurecht durch beschlossenen Bebauungsplan bereits gegeben)

Am Bassin (Übergang in das Parkviertel)

- Ergänzung der Bebauung entlang der Tüschen für Hauptnutzung Wohnen mit Gartenflächen in Form von Reihenhäusern (Aufgriff der historischen Bebauungsstruktur)

Neuordnung des Quartiers Parkschule (Übergang in das Parkviertel)

- Abriss der Parkschule als städtebaulicher Missstand
- Angebot an Wohnbauland mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten, z. B. Blockrandschließung entlang der Tüsche und Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich
- Verdichtung im Innenbereich durch Quartiergröße städtebaulich sinnvoll – Entwicklung von zwei Teilquartieren mit Nutzung der Freiräume als private Grünflächen

Parkviertel

- Dem Namen gerecht werdend, ist eine parkartige Wohnsituation (gartenstadtähnlich) als Ziel herauszuarbeiten. Die Verbindung zwischen dem Schlosspark und dem Wohngebiet und anschließenden Grünflächen, die funktionsbezogen sind, soll entwickelt werden. Dafür ist zunächst ein geringer Anteil an Rückbaumaßnahmen innerhalb des Gebietes erforderlich. Zum Teil reicht es aus, noch vorhandene Potenziale nicht für die Neubebauung zu nutzen, Verzicht auf die Errichtung zusätzlicher Gebäude, die gemäß Bebauungsplan zulässig wären
- Maßnahmen zur Durchgrünung würden eine Anpassung an den stadttypischen Stadtgrundriss hinsichtlich der Ausnutzung zulassen. Gleichzeitig würde das Wohnumfeld verbessert
- Entwicklung verkehrs- und autofreier Innenquartiere mit Gestaltung dem Wohnen dienender Aufenthaltsflächen im Grünen
- Verkehrsberuhigte Ausbildung der Parkstraße.

Im **Rückbau** werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Parkviertel: (siehe Darstellung Stadtteilplan)

- Für die Herstellung der leistungsfähigen Grünverbindung in südlicher Richtung sind Gebäude bzw. Gebäudesegmente ersatzlos abzubauen (siehe Darstellung Stadtteilplan). Dabei sind die entstehenden „Lücken“ durch Maßnahmen von Kunst am Bau im Interesse einer geschlossenen Raumkante zu gestalten.
- Abriss und Rückbau von Gebäudeteilen ist notwendig, um eine lockere Siedlung zu erreichen. Der Rückbau kann etappenweise, dem Bedarf entsprechend, erfolgen.
- 1. Stufe - Rückbau von den Bereichen innerhalb des Teilgebietes, die für eine Herstellung der durchgängigen Grünverbindung dringend erforderlich sind. Beibehaltung der Geschossigkeiten in den übrigen Teilen.
- 2. Stufe – Weitergehender Abriss innerhalb des Gebietes durch Reduzierung der Länge der Baukörper, Abriss von einzelnen Segmenten und vollständigen Gebäuden, um Quartierstrukturen analog der Altstadt mit durchgrünten Innenbereichen zu schaffen
- 3. Stufe – Rücknahme von Geschossen, so dass 2 ½ bis 3-geschossige Gebäude als Maximum der Bebauung bestehen bleiben. Neben dem Rückbau von gesamten Gebäudeteilen und Segmenten ist somit auch der Rückbau von Geschossebenen erforderlich.
- 4. Stufe – Alternativ wäre zu betrachten, Gebäude vollständig auf eine Zweigeschossigkeit zurückzubauen, bei Beibehaltung der städtebaulichen Struktur nach 1. Stufe. Dabei würde dann eine Unproportionalität zwischen Länge und Höhen von Gebäuden nicht zu vermeiden sein. Verzicht auf Baumasse (Höhe und Fläche).



16. Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung bestehender teilträumlicher Planungen, Konzepte und Projekte

Die südliche Altstadt liegt im Rahmenplangebiet „Altstadt“ von Ludwigslust. Hierzu wurden für fast alle Quartiere Detailpläne erarbeitet, die durch die Stadtvertretung beschlossen und in die Fortschreibung des Rahmenplanes eingearbeitet wurden.

Somit liegt der Stadt ein Planungsinstrument für die weitere Altstadtentwicklung vor. Für den rückwärtigen Bereich westlich und östlich des Bassins als Übergang in das Parkviertel liegen Detailplanungen für die Zeilenbebauung in Form von Nebengebäuden vor. Aufgrund der erforderlichen Erhöhung des Angebotes für innerstädtisches Wohnen als Entwicklungsziel im ISEK wurde gerade die geplante Bebauung entlang der Tüschchen in Form von Nebengebäuden kritisch betrachtet. Hier ist abweichend von den vorhandenen Planungen ein Potenzial für Wohngebäude mit anschließenden Freiflächen gegeben. Dabei können zukünftig Bebauungsstrukturen mit verschiedenen Wohnqualitäten entwickelt werden, die sich auch der historischen Bebauungsstruktur (Tiefe, Höhe) anpassen, z.B. kleinere Wohnungen für kleinere Haushalte mit Gartennutzung.

Für den Teilbereich des Parkviertels liegt der Stadt ein rechtskräftiger B-Plan vor. Bei der Überprüfung der Planungsziele ist jedoch festgestellt worden, dass die Dichte der Bebauung sowohl der 80er und 90er Jahre eine Wohnform zeigt, die den heutigen Ansprüchen an Wohnen und Freiraum kaum gerecht wird. Deshalb soll an der Ausnutzung des Bebauungsplanes Nr. LU 6 nicht mehr festgehalten werden. Die Planungszulässigkeit von Wohnbauten soll zurückgenommen werden. Im Einzelnen werden folgende Änderungen in der Planung vorgeschlagen:

- Verzicht auf Baumöglichkeiten.
- Bereitstellung von ausreichenden Flächen für Park- und Grüngestaltung, z.B. Spielplatz. Dieses Ziel kann etappenweise erreicht werden – zunächst durch Entwicklung eines Grünzuges am westlichen und südlichen Rand des Gebietes und die Anbindung an städtische Grünbereiche, wie den vorhandenen Geh- und Radweg. In der weiteren Entwicklung sollte die Durchgrünung des Parkviertels bei Abbruch vorhandener Gebäude erfolgen. Die Fortführung des Grüngürtels sollte durch Verzicht auf Bebauung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. LU 6 im südöstlichen Bereich unterstützt werden.
- Die Maßnahmen erfolgen mit dem Ziel, den stark verdichteten Bereich aufzulockern und an die Maßstäbigkeit des städtischen Erscheinungsbildes anzupassen – Reduzierung von Geschossen.
- Änderung des Bebauungsplanes

Der Grünzug könnte von West nach Ost durch vorhandene Gärten gebildet werden, die durch den Landschaftsraum verbunden sind. Über Spielplatz – Rodelberg – vorhandenen Sportplatz mit Ergänzungsanlagen für Tennis – geplantes Freibad – Elemente des Parks – sollte der Bereich fortgeführt werden bis in den Bereich der Villa Gustava. Die Villa Gustava ist Bereich der ISEK-Zone V. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele sollte die Anpassung des Flächennutzungsplanes dahingehend erfolgen, die Wohnbaufläche zurückzunehmen. Die Erhaltung des vorhandenen baulichen Bestandes ist denkbar. Weitergehende Ausnutzungen sollten aber künftig ausgeschlossen werden. Die denkmalgeschützte Parkanlage ist für die Allgemeinheit nutzbar zu machen, Rodungen sind zwingend ausschließen.

17. Erarbeitung von Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzepten für die Gesamtstadt (Rückbau von Wohnungen, Aufwertung des Gebietes)

Vorbehaltlich der Anwendung und Nutzung der im Gesamtkonzept beschriebenen Kooperationsmöglichkeiten wird sich die Eigentümerstruktur im Gebiet erst einmal nicht verändern. Grundstückverkäufe der beiden Wohnungsgesellschaften sind nicht geplant und im Interesse des Erhalts der Wirtschaftlichkeit auch nicht anzuraten.

Die Steuerung wird sich in wesentlichen Aussagen an Punkt 12.1. anlehnen. Die zurückzubauenden Wohnungen sind gezielt freizuziehen, der dafür erforderliche Ersatzwohnraum kann in den Verdichtungsbereichen und in anderen Stadtteilen bereit gestellt werden. Da die VEWOBA auch den städtischen Wohnungsbestand in der Altstadt verwaltet, wird die Regelung des Umzuges keine größeren Probleme entstehen lassen. Ungünstig stellt sich die Situation bei einigen vollsanierten Blöcken dar. Aus finanziellen und wohnungswirtschaftlichen Gründen und unter Berücksichtigung der Akzeptanz der Bevölkerung wird die volle Umsetzung des Konzeptes nach 2010 fortgesetzt werden müssen. Es wird jedoch auch ohne diese Maßnahmen möglich sein, die Qualität des Gebietes nachhaltig zu verbessern (siehe auch Maßnahmenbeschreibung unter Punkt 15.).

Zur Umsetzung der Planungsziele und Schaffung von Rechtssicherheit wird als erster Schritt die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes mit Veränderungssperre im untersuchten Stadtteil empfohlen. Das Planungsrecht soll verhindern, dass bauliche Maßnahmen entgegen den Entwicklungszielen realisiert werden.

Selbstverständlich werden die VEWOBA und die Genossenschaft von Beginn der Detailplanungen an in den Prozess einbezogen. Einvernehmlichkeit und Kompromissfähigkeit aller Beteiligten und Akteure ist dabei entscheidend, da Konfrontationen oder Zwänge den Stadtumbauprozess ins Stocken bringen, wahrscheinlich sogar unmöglich machen.

Dazu ist die Bildung einer über den bisherigen Rahmen hinausgehenden Arbeitsgemeinschaft erforderlich. In diese sind neben den Eigentümern vor allem eine Mietervertretung und eventuell den Mieterbund einzubeziehen.

Die Umsetzung des Konzeptes erfolgt unter der Regie der Stadt. In welchem Umfang eine Arbeitsgemeinschaft als Stadtumbaubeauftragter tätig wird, muss in Abhängigkeit von den konkreten Umsetzungsschritten und deren Finanzierung und Förderung abhängig gemacht werden.

Die Finanzierung des Stadtumbaus im Stadtteil Parkviertel mit östlicher Erweiterung in die südliche Altstadt wird wegen der schon erwähnten finanziellen Situation der Wohnungsgesellschaften maßgeblich von den Möglichkeiten direkter und indirekter öffentlicher Zuwendungen abhängen. Daher ist die folgende Übersicht erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt fortzuschreiben.

Maßnahmen		Finanzierung durch in T EUR	Jahr										Summe
			2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010			
überwiegende Aufwertung	Grunderwerb	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust	200	200								600	
	Modernisierung von Wohngebäuden	Bund/ Land/ Sonstige	120	120	85	55	55	40	40				
	Gestalterische Aufwertung der Geschosßbauten	Wohnungseigentümer	250	250	210	125	125	85	85	85			
	Umnutzung leerstehender Nichtwohngebäude	Stadt Ludwigslust	50	50	40	30	30					1.970	
	Ordnungsmaßnahmen	Bund/ Land/ Sonstige			200	100	50						
	Abbruch störender baulicher Anlagen	Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust										520	
	Grüngestaltung des Bereichsrandes und der Innenquartiere	Bund/ Land/ Sonstige	90	45	45	45							
	Aufwertung der Innenquartiere	Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust	10	5	5	5						350	
	Neubau von Wohnungen	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust				70	90	70	70	70			
						200	210	200	210	210		1.445	
	Maßnahmen der technischen und sozialen Infrastruktur	Bund/ Land/ Sonstige			70	70	70						
	Sanierung der Nebenstraßen, Herstellung von Stellplätzen	Wohnungseigentümer											
	Herstellung von Wegebeziehungen in den Quartieren	Stadt Ludwigslust			30	30	30					300	
	Vorbereitung, Planung, Öffentlichkeitsarbeit	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust	30	30	30	30	30	25	20	10			
			10	10	10	10	10	10	5	5		275	
	Vermögensschäden, Härtausgleich, Entschädigungen	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust			35	30	30	30	30				
					15	10	10	15	10			215	
	vorwiegend Rückbau	Rückbau von Wohngebäuden im Parkviertel (bis 2010)	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust				360	360	360				
						30	30	30				1.170	
Rückbau von Geschossen mit gleichzeitigen baugestalterischen Maßnahmen		Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust			530	530	530	530					
					95	95	100	100				2.510	
Nachnutzung der Flächen		Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust				70	70	60					
						20	20	30				270	
	Planung, Vorbereitung	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust	65	65	50	50	40						
			30	30	20	20	10					380	
	Vermögensschäden, Entschädigungen	Bund/ Land/ Sonstige Wohnungseigentümer Stadt Ludwigslust				50	50	40	40				
						25	25	10	10		250		

18. Darlegungen zur Beteiligung der Wohnungseigentümer und Gebietsbevölkerung an der Erarbeitung und Umsetzung des Stadtteilkonzeptes

Analog zur Gesamtstadt wird das Wohneigentum im Untersuchungsbereich von privaten Eigentümern, der VEWOBA und der Wohnungsbaugenossenschaft bestimmt. Mit den beiden letztgenannten Gesellschaften sind die Ziele und Inhalte des Stadtteilkonzeptes auf einem Workshop am 09.04.2002 diskutiert worden. Weiterhin sind beide Wohnungsunternehmen beim Workshop vom 16.05.2002 in die Arbeitsgruppe „Leitbildentwicklung“ eingebunden worden. Die Hinweise und Anregungen sind bereits unter Punkt 7.3. des Gesamtkonzeptes dargestellt worden.

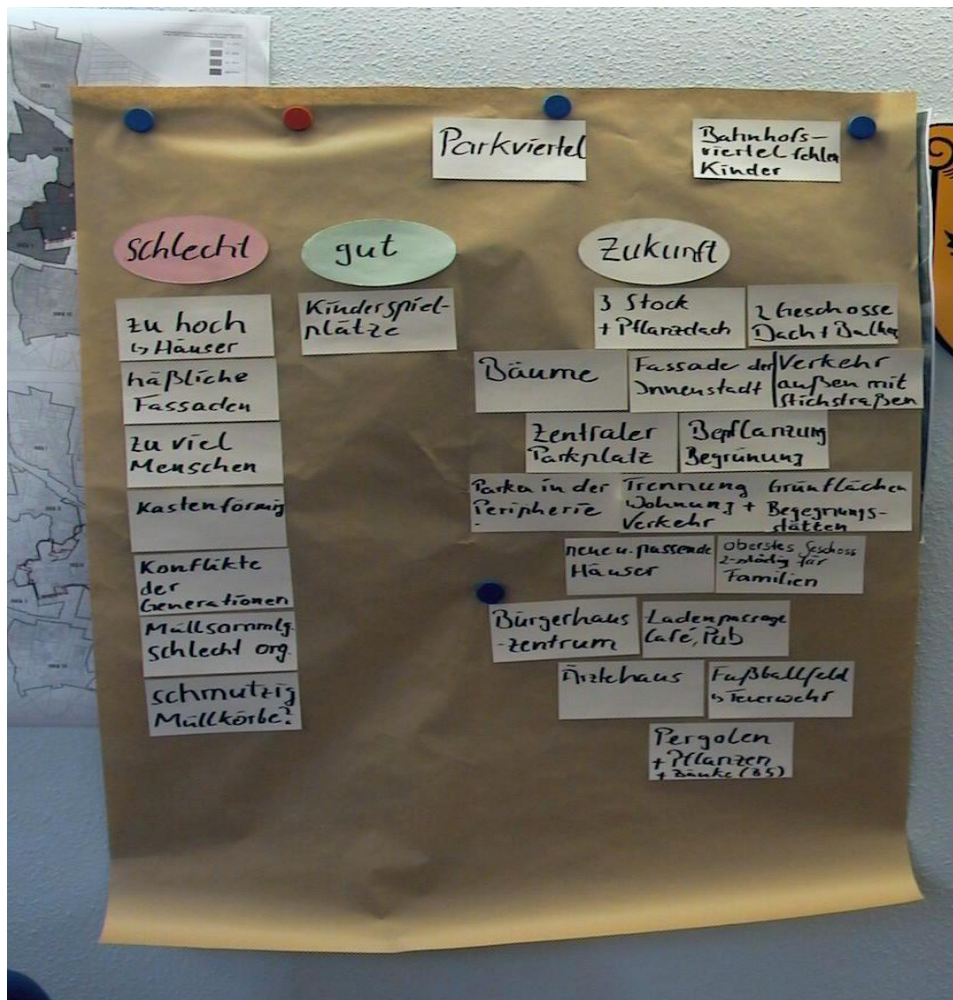
Der Workshop vom 16.05.2002 hat unter dem Leitthema der Lokalen Agenda 21 allen privaten Akteuren und Interessenten die Möglichkeit geboten, ihre Vorschläge in die Umgestaltung des Gebietes einzubringen. Die rege Beteiligung ganz unterschiedlicher Altersgruppen und die offenen Diskussionen gaben der Stadt einen Querschnitt über die Bedürfnisse und Vorstellungen der Bevölkerung. Besonders interessant war die Beteiligung zahlreicher Jugendlicher, die sich in einer Arbeitsgruppe intensiv mit den Themen des Stadtumbaus auseinander setzten und zu interessanten Ergebnissen und Vorschlägen kamen: Abb. 24

Vor der konkreten Umsetzung sind die beiden Wohnungsgesellschaften in das weitere Verfahren einzubinden. Sie sind laufend über die Ergebnisse der Überprüfung der Kennziffern zur Bevölkerungsentwicklung und des Leerstandes zu informieren, damit rechtzeitig mit den erforderlichen Planungen und den Um- und Freizügen von Wohnungen begonnen werden kann.

Damit wird die Möglichkeit angeboten, ständig und aktiv an der Planung des Wohngebietes mitzuwirken. In der Phase der Konzeptfortschreibung wird eine Fortsetzung der bestehenden Arbeitsgemeinschaft unter Einbeziehung einer Mietervertretung vorgeschlagen, um die Planung unmittelbar auf die aktuellen Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner abzustimmen.

Die Federführung für den Stadtumbau soll zur Vermeidung von Interessenkonflikten auf keinen Fall bei einer der beiden Wohnungsgesellschaften liegen. Entweder ist diese Aufgabe von der Stadt oder einem Stadtumbaubeauftragten wahrzunehmen. Hier laufen auch alle erforderlichen Informationen zusammen, die für die Ermittlung der Gebietskenn-
daten und der Feststellung der Maßnahmenwirkung erforderlich sind. Außerdem hat ohnehin nur die Stadt einen Überblick über die Gesamtentwicklung und kann erforderlichenfalls Zusammenhänge zu Maßnahmen in anderen Bereichen herstellen.

Abbildung 24: Ergebnisse der Diskussion unter Jugendlichen beim Workshop vom 16.05.2002



19. Darlegungen der erwarteten und beabsichtigten Wirkungen der Maßnahmen auf den Stadtteil und auf die Gesamtstadt

Mit den unter Punkt 15. erläuterten Maßnahmen soll der Wohnstandort „Parkviertel mit südlicher Altstadt“ gesichert und gestärkt werden. Die Vorhaben sind dafür geeignet die Attraktivität des Gebietes und damit die Wohnungsnachfrage zu verbessern.

Die Reduzierung der Wohnungsanzahl und die damit verbundene Notwendigkeit der Schaffung von Ersatzwohnungen wird den Wohnstandort Altstadt als zentralen innerstädtischen Wohnbereich stärken. Die Umbaumaßnahmen werden die Zentralfunktion der Innenstadt nicht negativ beeinflussen.



Wegen der nicht unerheblichen Kosten des Stadtumbaus wird der städtische Haushalt für die Finanzierung des Stadtumbaus jährlich ein auf den Gesamthaushalt abgestimmtes Budget bereitstellen müssen. Erforderlichenfalls sind die Investitionsprioritäten der mittelfristigen Haushaltsplanung entsprechend zu verschieben. Langfristig wird die allmähliche Konsolidierung den Haushalt möglicherweise entlasten, da andernfalls der Stadt als Gesellschafter der VEWOBA Ausgleichszahlungen für die wirtschaftlichen Verluste der Wohnungsgesellschaft drohen, die unweigerlich ohne die notwendigen Umbaumaßnahmen entstehen würden.

Die Verbesserung des Stadtbildes und der -struktur werden durch die Maßnahmen der Aufwertungen im untersuchten Stadtteil als sogenannter weicher Standortfaktor zu einer Verbesserung des Angebotes im Handel und Dienstleistungsbereich führen. Daher sind die Bemühungen der Akteure wie Stadt und Wohnungsunternehmen in diese Richtung zu verstärken. Die baulichen Maßnahmen werden die angeschlagene regionale Bauwirtschaft stärken und können im günstigen Fall für eine Belebung des örtlichen Arbeitsmarktes führen.

Im Zusammenhang mit den Maßnahmen in den anderen Stadtteilen wird die Stadt Ludwigslust ihre Funktionen für das Umland stärken und ein attraktiver Wohnort mit einem breiten Angebot bleiben.

Der Stadtumbau in Ludwigslust wird sich unter Berücksichtigung einer weiter abnehmenden und alternden Bevölkerung an den sich daraus ergebenden Erfordernissen orientieren müssen. Die städtebaulichen Planungen der Stadt werden sich diesen neuen Anforderungen stellen, um die Stadt auf den demographische Strukturwandel vorzubereiten.

Ludwigslust im Juni 2002

ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Architekt Ronald Mahnel, Birgit Schulz, Sven Herzog (alle Planungsbüro Mahnel)
Dipl.-Ing. Architekt Andreas Rossmann, Dipl.-Ing. Susanne Meier, Jana Feuereiz (alle Architekturbüro Rossmann)
Dipl.-Ing. Architekt Norbert Ertner (Büro für Entwurf und Statik bes)
Dipl.-Ing. Norbert Thiele (GOS mbH)
Prof. Dr. Wolfgang Riedel, Dipl.-Ing. Stefanie Engler, Dipl.-Ing. Christian Birringer (alle Universität Rostock)
Ing.-ök. Egon Zeidler (Sachverständigenbüro Zeidler & Wiedow)

mit **freundlicher** Unterstützung durch:

Dipl.-Ing. Li Patzelt (Stadt Ludwigslust, Bauamt)