



Hanse- und Universitätsstadt Rostock



4. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Handlungskonzept für die Stadtbereiche Auswahl der Fördergebiete



Stand Oktober 2023

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

4. Fortschreibung

Handlungskonzept für die Stadtbereiche

Auswahl der Fördergebiete

Auftraggeber:

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Neuer Markt 3
18055 Rostock

Bearbeitung:

Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH
Am Vögenteich 26
18055 Rostock

Wimes GbR Genschow – Stadt-, Raum und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock

Rostock, Oktober 2023

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Anlass der Untersuchung und Rahmenbedingungen	5
1.2	Aufgabe und Zielsetzung	5
1.3	Methodik.....	8
1.4	Beteiligungsprozess Ämter.....	8
1.5	Beteiligungsprozess Wohnungsunternehmen	9
1.6	Beteiligungsprozess Öffentlichkeit	10
2.	Auswertung der Analysen für die Gesamtmaßnahme/n	11
2.1	Bewertungssystem für die Indikatoren (Gewichtung).....	11
2.2	Städtebauliche Bewertung	13
2.3	Bau, Städtebau und Infrastruktur (Indikatoren der Ämterbefragung).....	14
2.3.1	Individualität des Wohnens.....	14
2.3.2	Stadtraumgestaltung	14
2.3.3	Umwelt	16
2.3.4	Lagequalität und Funktionalität	16
2.3.5	Energie.....	17
2.3.6	Digitalisierung.....	17
2.3.7	Verkehrerschließung	18
2.4	Sozioökonomie (Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaft).....	18
2.4.1	Entwicklung Einwohner.....	18
2.4.2	Wertungskriterium Bevölkerungsentwicklung als besonderer Einflussfaktor	21
2.4.3	Entwicklung Haushalte	25
2.4.4	Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte	28
2.4.5	Gewerbe	31
2.4.6	Entwicklung Arbeitslosigkeit	35
2.5	Wohnungswirtschaft.....	37
2.5.1	Entwicklung Wohnungsbestand.....	37
2.5.2	Entwicklung Wohnungsleerstand.....	42
2.5.3	Altersgerechtes Wohnen mit Pflege und Betreuung	42
3.	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse	45
3.1	Bewertung der Stadtbereiche durch die Fachämter (städtebauliche Indikatoren)....	45

3.2	Bewertung der Stadtbereiche nach allen Indikatoren.....	46
3.3	Gesamt-Ranking der Ortsteile.....	52
3.4	Klassifizierung nach Gebietstypen und Handlungsbedarf.....	53
3.5	Ausweisung Fördergebiete (ISEK).....	58
4	Auswertung Zielindikatoren für das jeweilige Fördergebiet	60
4.1	Bewertung der Wirksamkeit/des Erfolgs der umgesetzten/geförderten Maßnahmen im Abgleich mit den aufgestellten Zielen	60
4.2	Festlegung von Handlungsfeldern und geänderten, angepassten Zielen.....	66
4.3	Maßnahmenplan (ISEK- Maßnahmen)	69
4.4	Maßnahmenplan (EFRE- Maßnahmen)	72
5	Tabellen-, Abbildungs- und Kartenverzeichnis	73
5.1	Tabellenverzeichnis	73
5.2	Abbildungsverzeichnis	73
5.3	Quellenverzeichnis	74
6	Anlagen	75

Bemerkung zur Sprachkonvention:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text verallgemeinernd das generische Maskulinum verwendet. Diese Formulierungen umfassen alle Geschlechter gleichermaßen; alle Personen sind damit selbstverständlich gleichberechtigt angesprochen und mitgemeint.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Handlungskonzept – Auswahl der Fördergebiete

1 Einleitung

1.1 Anlass der Untersuchung und Rahmenbedingungen

Seit nunmehr 20 Jahren ist das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) planerisches Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung. Das erste ISEK wurde im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2002 mit dem Schwerpunkt Rückbau und Aufwertung erarbeitet. Mit der 1. und 2. ISEK-Fortschreibung wurde der Innenstadtentwicklung eine größere Bedeutung beigemessen. Die 1. ISEK-Fortschreibung erfolgte 2005 und die 2. ISEK-Fortschreibung 2010.

Neben dem Entwicklungsfortschritt in der Gesamtstadt und in den Großwohnsiedlungen und dem sich daraus ergebenden Handlungsbedarf war die Innenentwicklung wesentlicher Schwerpunkt der 3. Fortschreibung des ISEK aus dem Jahr 2017. Die 3. Fortschreibung beinhaltet zudem die Forderungen, die sich aus dem Konzeptaufruf für „Integrierte Nachhaltige Stadtentwicklung“ im Rahmen der EFRE-Förderung ergaben. Im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung wurde eine gesamtstädtische Zielpyramide mit strategischen Zielen, Handlungsfeldern, Entwicklungszielen und Maßnahmen/Projekten zur Zielerreichung erarbeitet.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ist ein zentrales Element der Städtebauförderung, der EU-Förderung EFRE und für kommunale Akteure ein unverzichtbarer Teil ihres beruflichen Alltags. Es verfolgt einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung städtebaulicher, sozialer, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder und ist Voraussetzung für eine weitere Förderfähigkeit der Stadtentwicklungsgebiete mit Finanzhilfen.

Entsprechend den Monitorings für die bisher geförderten Stadtbereiche und städtischer Analysen der Entwicklung aller Stadtbereiche (z.B. Segregationsbericht der Stadt Rostock) ist erkennbar, dass es neben den bereits geförderten Stadtbereichen weitere Förderschwerpunkte gibt. Diese Schwerpunkte herauszuarbeiten ist Aufgabe dieser 4. Fortschreibung des ISEK.

1.2 Aufgabe und Zielsetzung

Nach nunmehr über 30 Jahre Stadtentwicklung / Stadtumbau soll zum einen Bilanz zum erreichten Entwicklungsstand gezogen werden und zum anderen sollen die nächsten Arbeitsschwerpunkte ausgewählt und festgelegt werden.

- Ganzheitliche Erhebung von grundlegenden Datenlagen
- Auswertung der Daten zur Ermittlung von lokalen Handlungsbedarfen und Problemlagen
- Ableitung von konkreten Maßnahmen für betroffene Räume

Die 4. Fortschreibung beinhaltet die Schwerpunkte der aktuellen EFRE-Förderperiode 2021 bis 2027, die auf den Themen Innovation und Klimaschutz/Klimaanpassung für eine integrierte nachhaltige Stadtentwicklung, Klimaschutz, Barrierefreiheit, Vermeidung von Segregation, Digitalisierung und Smart City liegen.

Das sind Querschnittsaufgaben und Querschnittsziele, die sich durch alle Handlungsfelder ziehen und die insbesondere auf Maßnahmenebene berücksichtigt und umgesetzt werden müssen.

Neben dem Entwicklungsfortschritt in der Gesamtstadt und in den Großwohnsiedlungen und dem sich daraus ergebenden Handlungsbedarf ist nach wie vor die Innenentwicklung wesentlicher

Schwerpunkt der 4. Fortschreibung. Seit dem Programmjahr 2020 steht die Städtebauförderung auf neuen Füßen. Die bisherigen sechs Programme wurden unter Beibehaltung der bisherigen Förderinhalte zu drei neuen Programmen zusammengefasst.

Die drei neuen Förderprogramme sind:

Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne

Mit dem Programm "Lebendige Zentren" werden insbesondere die Zielsetzungen der bisherigen Programme "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" sowie "Städtebaulicher Denkmalschutz" gebündelt. Das Programm zielt auf die Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und den Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten und Stadtteilzentren sowie die Förderung der Nutzungsvielfalt. Ziel ist die Entwicklung zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur.

Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten

Das Programm "Sozialer Zusammenhalt" entwickelt das bisherige Programm "Soziale Stadt" fort. Die Finanzhilfen des Bund-Länder-Programms werden in Anlehnung an § 171 e BauGB weiterhin zur Förderung von Gesamtmaßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen eingesetzt, die aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind. Damit soll ein Beitrag zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität sowie zur Integration aller Bevölkerungsgruppen und zur Stärkung des Zusammenhaltes im Quartier geleistet werden.

Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten

Das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ enthält die bisherigen Förderziele des Programms Stadtumbau, jedoch ergänzt im Sinne nachhaltiger Erneuerung und Klimaanpassung. Die Finanzhilfen des Bund-Länder-Programmes zur Förderung des Wachstums und der nachhaltigen Erneuerung in städtebaulichen Gesamtmaßnahmen unterstützen die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in den Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind.

Durch das Programm besteht für die Städte und Gemeinden die Chance, dass die Strukturveränderungen und Schrumpfungsprozesse ohne gesellschaftliche Verwerfungen verlaufen und die Städte sich zu zukunftsfähigen regionalen Wachstumskernen entwickeln. Aufgrund der heterogenen Struktur des Landes beinhaltet das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ mit seinen Programmteilen Aufwertung und Rückbau sowohl die Beseitigung überzähliger Wohnungen als auch die Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gemeinden durch Aufwertungsmaßnahmen und die Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung der Stadt- und Ortsteile.

Der Inhalt der 4. ISEK-Fortschreibung orientiert sich am Anwenderleitfaden des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung M-V.

Diese 4. Fortschreibung beinhaltet zudem die Forderungen, die sich aus dem Konzeptaufruf für „Integrierte Nachhaltige Stadtentwicklung“ im Rahmen der EFRE-Förderung ergeben.

- Verbesserung städtischer Infrastruktur im Bereich Bildung
Bildungsinfrastrukturprojekte (Errichtung bzw. Sanierung von allgemeinbildenden Schulen, Kitas, Horten und Sport-/Turnhallen),

- Verbesserung städtischer Infrastruktur im Bereich Soziales zur Vermeidung von sozialer Segregation (Abbau von innerstädtischen Disparitäten und Aufwertung der Stadt- und Ortsteilzentren),
Soziale Infrastrukturprojekte (Errichtung bzw. Sanierung von Begegnungsorten sowie Schaffung bzw. Erhalt von Grünflächen)
- Verbesserung der Energieeffizienz bei Teil- bzw. Vollsanierungen von städtischer Infrastruktur
Projekte zur Energieeinsparung und Verminderung der CO₂-Emissionen von Gemeinbedarfseinrichtungen (energetische Teil- bzw. Vollsanierungsprojekte an Bestandgebäuden)
- Innovative Projekte zur Stärkung Klein- und Mittelständiger Unternehmen
Der Mittelstand ist der wichtigste Innovations- und Technologiemosor Deutschlands. Kleine, mittlere und mittelständische Unternehmen haben vor allem das Potenzial, den Wandel zu einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Wirtschaft aktiv mitzugestalten.
Kleine und mittlere Unternehmen, sogenannte KMU, sind in der Lage, ihre Ideen schnell umzusetzen und neue Produkte in den Markt einzuführen. Ihnen fehlen jedoch mitunter die Kapazitäten zur Umsetzung neuer Vorhaben, da Forschung und Entwicklung sowie der Weg in die Anwendung kostenintensiv und langwierig sind.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept gliedert sich in zwei Teile.

Im Handlungskonzept erfolgt die Fortschreibung der Daten und Indikatoren in den Bereichen

- Städtebau,
- Wohnungswirtschaft und
- Sozioökonomie,

für die 21 Stadtbereiche im Vergleich zur Gesamtstadt. Im Ergebnis der ISEK-Fortschreibung des Handlungskonzeptes erfolgt eine Klassifizierung der Schwerpunktgebiete mit unterschiedlichem Handlungsbedarf einschließlich der erforderlichen Maßnahmen.

Für die Gesamtstadt ist im zweiten Teil eine Bewertung der Entwicklungen aufzuzeigen, auf dessen Grundlage ein Zielsystem bzw. ein Leitbild zur Untersetzung der Fortschreibung der städtebaulichen Leitlinien der Stadt entwickelt werden.

Dieses Leitbild berücksichtigt die spezifischen Besonderheiten der Kommune und bildet den Rahmen, um klare und verbindliche Maßnahmen der verschiedenen Handlungsfelder zu formulieren.

Mit Hilfe des Leitbildes werden die Planungsziele veranschaulicht und dadurch verständlicher kommuniziert. Es konkretisiert programmatische Vorgaben und fügt sich in gesamtstädtische und regionale Vorgaben ein.

Zur Veranschaulichung des Leitbildes, der strategischen Ziele, der Handlungsfelder und der daraus abgeleiteten Maßnahmen ist die Zielpyramide erarbeitet worden, die die Maßnahmen für den Förderzeitraum aufzeigt.

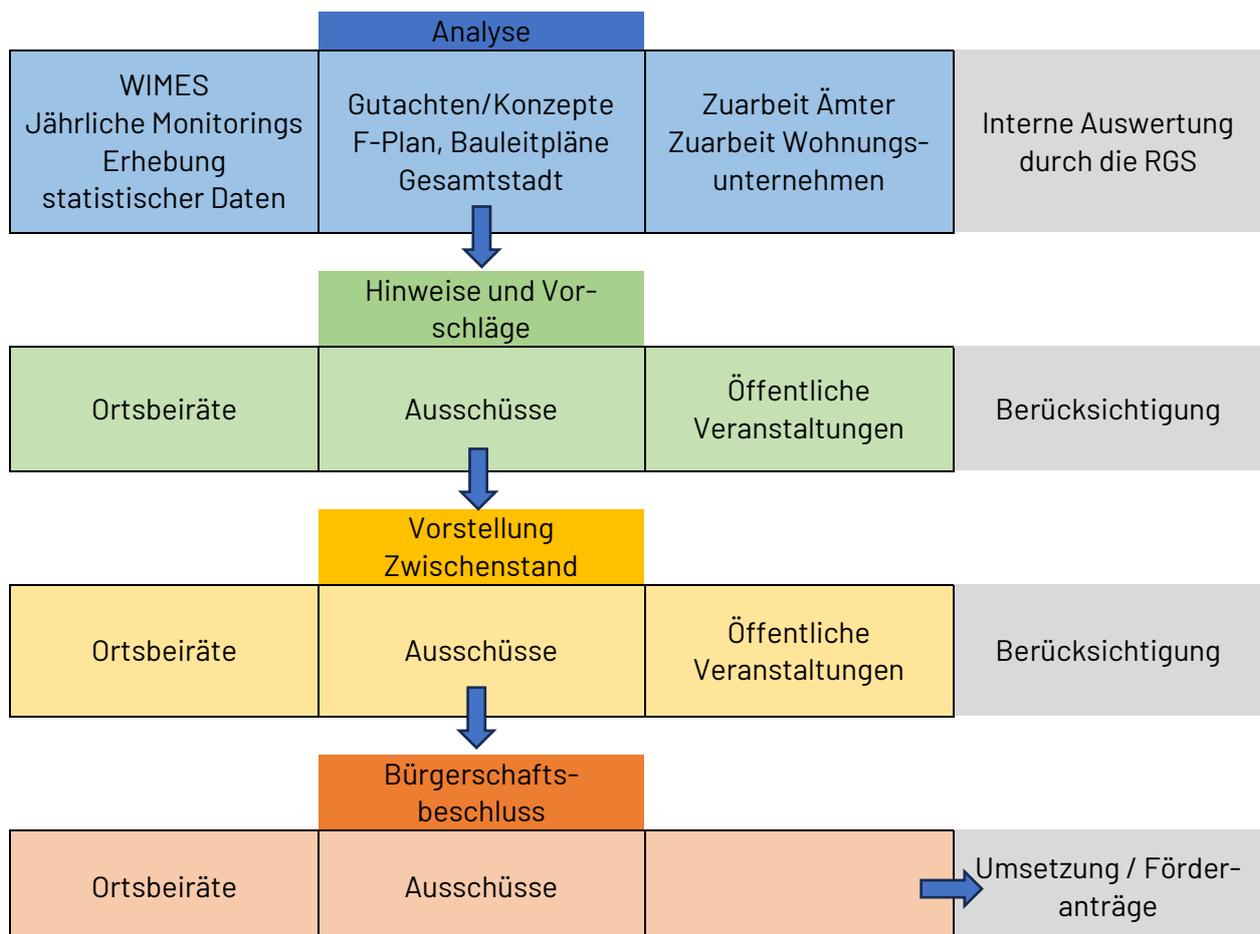
Die Stadtentwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird im Kontext der raumordnerischen Vorgaben sowohl des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern als auch des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock betrachtet.

Die Maßnahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Rostock sind nicht nur geeignet, Handlungsziele des EFRE-Förderprogramms umsetzen zu können. Sie werden vielmehr auch dazu beitragen, die Kernstadt und damit den Stadt-Umland-Raum Rostock insgesamt so zu entwickeln und zu stärken,

dass er langfristig den internen und externen Herausforderungen, wie z. B. demografischer Wandel, Segregation, Stabilisierung der Wirtschaft, besser gewachsen ist. Eine lebenswerte, leistungsfähige Kernstadt und ein starker Stadt-Umland-Raum Rostock bilden das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Regiopolregion Rostock.

1.3 Methodik

Die Fortschreibung des ISEKs der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bedeutet keinen völligen Planungsneubeginn. Bereits vorhandene Fachplanungen und Konzepte (siehe Quellenverzeichnis) finden Eingang in die ISEK-Fortschreibung. Es erfolgt eine Überprüfung, ob diese Planungen noch aktuell sind oder ggf. aktualisiert werden müssen und welche Vorgaben sich daraus für das ISEK ergeben. Dieser Prozess erfolgt durch die Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS) in enger Zusammenarbeit mit den Fachämtern, den Ausschüssen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und in verschiedenen Formaten öffentlicher Information und Beteiligung.



1.4 Beteiligungsprozess Ämter

Für die Bewertung der Stadtbereiche ist die 4. Fortschreibung des ISEKs unbedingt auf die Mithilfe der Ämter angewiesen. Wie auch in den vorherigen ISEK-Fortschreibungen wurden Fragebögen zu Schwerpunktthemen des Städtebaus allen relevanten Ämtern übergeben, um auch durch deren Auswertung Sanierungs- und Förderbedarf zu ermitteln.

Die Ermittlung und Auswertung der geforderten Daten ist zwingend erforderlich, um Schwerpunktbereiche zu ermitteln und für die neue Förderperiode die entsprechenden Mittel zu beantragen.

Ziel ist es, anhand der übermittelten Informationen Fördergebiete mit besonderem Handlungsbedarf festzustellen und diese in der 4. ISEK-Fortschreibung mit Maßnahmen zu untersetzen, damit im Verlauf der Förderperiode nötige Schritte ergriffen werden können, um eventuelle Missstände zu beheben.

Die einzelnen Fragebögen umfassten folgende Themen:

- 01 Individualität des Wohnens
- 02 Stadtraumgestaltung
- 03 Umwelt
- 04 Lagequalität und Funktionalität
- 05 Energie
- 06 Digitalisierung
- 07 Verkehrserschließung

Die Beteiligung der Ämter hatte eine sehr unterschiedliche Intensität. Die gewünschte umfassende Bewertung aller Themen erfolgte nicht durch jedes Amt. Daher wurde die Bewertung der Ämter nur zu den sie unmittelbar betreffenden Themen übernommen.

01	Individualität des Wohnens	Bauamt
02	Stadtraumgestaltung	Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen
03	Umwelt	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen, Amt für Umwelt- und Klimaschutz
04	Lagequalität und Funktionalität	Schulverwaltungsamt, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen, Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung
05	Energie	Tiefbauamt Amt für Umwelt- und Klimaschutz
06	Digitalisierung	Amt für Digitalisierung und IT Schulverwaltungsamt
07	Verkehrserschließung	Schulverwaltungsamt Tiefbauamt Amt für Mobilität

1.5 Beteiligungsprozess Wohnungsunternehmen

Die Wohnungsunternehmen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurden ebenfalls befragt.

Es wurden vor allem die Wohnungsgrößen, die Barrierefreiheit und die Verteilung in den Stadtbereichen in einer vorbereiteten Tabelle abgefragt.

Wohnungsanzahl	1-Raum-WE, 2-3-Raum-WE, mehr als 3 Räume
Leerstand Wohnungsanzahl	1-Raum-WE, 2-3-Raum-WE, mehr als 3 Räume
barrierearme (altengerechte) WE	%
barrierefrei / behinderten-gerecht	%
Durchschnitt m ² pro Mietpartei	Wohnfläche m ²
Durchschnitt Miete	€/m ²
Durchschnittsalter Gebäude	Jahre
Modernisierungsstand	%
Neubau geplant	Anzahl WE

Von den 12 großen Unternehmen haben 8 geantwortet in unterschiedlicher Qualität und Quantität. Daher sind die Auswertungen unter Punkt 2.3.1 nur verbal dargestellt, um den Bestand in der Tendenz zu bewerten.

1.6 Beteiligungsprozess Öffentlichkeit

Ein ähnliches Verfahren wie bei den Ämtern erfolgte für die Ortsbeiräte. Die Fragebögen wurden ihnen zugesandt und bei Bedarf den Ortsbeiräten erläutert.

Auch wenn nicht jedes Thema für einen Ortsbeirat relevant ist, wurden diese aufgefordert, eine Einschätzung innerhalb ihres Kenntnisstandes zu geben.

Von den 19 Ortsbeiräten haben sich 8 Ortsbeiräte – auch nicht zu allen Themen – geäußert. Die Bewertung fließt daher nicht in die Gesamtbewertung ein, sondern wird in der öffentlichen Analyse mit der Bewertung der Ämter verglichen.

Den Ortsbeiräten wurde ein Zwischenstand präsentiert, gleiches erfolgte im Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung und im Bau- und Planungsausschuss.

Die abschließende Auswertung der Indikatoren und die bis dahin zusammengetragenen Maßnahmen wurden in öffentlichen Veranstaltungen vorgestellt und den Bürgern Gelegenheit zur Diskussion und zur Unterbreitung von Hinweisen gegeben.

Am 07. September 2023 wurden im Rahmen einer Informationsveranstaltung die Mitglieder aller Ortsbeiräte durch das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft und die RGS über die Auswertung der Umfrageergebnisse, die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie den weiteren formellen Fortgang informiert. Die Methodik der Erarbeitung des ISEK wurde zur Kenntnis genommen, Hinweise wurden nicht gegeben.

Bürgernahe Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte u.a. im Rahmen von öffentlichen Veranstaltungen, wie dem „19. Mühlenfest“ am 02. September 2023 in Dierkow/Toitenwinkel sowie am 23. September 2023 zur „50 Jahre Grundsteinlegung Lichtenhagen“. Hier konnten sich Bürger am Pavillon der RGS über die aktuelle ISEK-Fortschreibung, den in ihrem Stadtbereich bisher erreichten Umsetzungsstand und die neu vorgeschlagenen Maßnahmen informieren lassen sowie sich an einem wertschätzenden Dialog auf Augenhöhe beteiligen. Es gab beispielsweise Diskussionen mit Bürgern zu den Zwischenergebnissen aus ihren Stadtbereichen. Die Fortführung der Gebietsentwicklungen und der Städtebauförderung wurden für wichtig erachtet. Es wurde aber auch darauf hingewiesen, dass

bereits entlassene Gebiete wie Evershagen und Schmarl weiterhin Handlungsbedarfe aufweisen und erforderlichenfalls alternative Förderungen bedürfen.

2. Auswertung der Analysen für die Gesamtmaßnahme/n

2.1 Bewertungssystem für die Indikatoren (Gewichtung)

Um Veränderungen in den einzelnen Stadtbereichen und in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesamt beobachten und hinsichtlich ihrer Wirkung bewerten zu können, ist ein Vergleich der festgelegten Indikatoren zu Beginn eines Beobachtungsprozesses (Basisjahr 2014) mit denen späterer Zeitpunkte erforderlich.

Um kleinräumige Entwicklungsprozesse zielgenau zu steuern, begleiten und bewerten zu können, fand das bereits erprobte Verfahren seit dem ISEK 2017 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock erneut Anwendung. Dieses Verfahren wurde vom Büro Wimes GbR gemeinsam mit der RGS entwickelt.

Ausgewählt wurden 23 Bewertungsindikatoren in den Bereichen Sozioökonomie (Bevölkerung und Wirtschaft) und Wohnungswirtschaft, die sich alle messen lassen und die jährlich verfügbar sind und fortgeschrieben werden. Bei den städtebaulichen Indikatoren handelt es sich um 7 Indikatorengruppen.

Im ersten Arbeitsschritt erfolgte die Fortschreibung aller Basisdaten und Indikatoren. Die Auswertung erfolgte nach den Stadtbereichen im Vergleich zum Durchschnitt der Gesamtstadt Rostock.

Im zweiten Arbeitsschritt werden die relevanten Indikatoren ausgewählt, die für die Bewertung von Stadtbereichen nach Entwicklungszielen notwendig sind (*Selektion*). Bei der Auswertung wurde immer ein Wert für den Stadtbereich und ein Wert für die Gesamtstadt Rostock ermittelt. Die Variablen wurden normiert und gewichtet.

Dann wurden alle Variablen (Indikatoren) entsprechend ihres Einflusses auf die sozioökonomische (Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaft), wohnungswirtschaftliche Entwicklung und die städtebauliche Entwicklung gewichtet. Die Einzelindikatoren wurden multiplikativ miteinander verknüpft, um den Gesamtindikator zu berechnen. Der Gesamtindikator zeigt an, um wie viel Prozent der Entwicklungsstand über oder unter dem gesamtstädtischen Niveau liegt.

Im dritten Arbeitsschritt wird entschieden, ab welchem Gesamtwert (=Schwellenwert) ein Stadtbereich besonderer Förderung bedarf. Der Gesamtwert, also die Bestimmung der Rangfolge entwicklungsrelevanter Stadtbereiche wird durch den Gesamtindikator ermittelt. Für die Gesamtstadt Rostock wird dieser Indikator gleich 100 gesetzt. Damit wird die Grundlage für eine Bewertung von Stadtbereichen nach Entwicklungszielen geschaffen.

Die Indikatorengruppe Sozioökonomie enthält sechs demografische und vier wirtschaftliche Indikatoren. Fünf Indikatoren haben eine positive Wirkung auf die Entwicklung und fünf Indikatoren haben einen negativen Einfluss. Die Indikatoren wurden entsprechend ihres Einflusses unterschiedlich gewichtet.

Im wohnungswirtschaftlichen Bereich flossen sechs Indikatoren, die alle eine positive Wirkung auf die Entwicklung haben, in das Bewertungssystem ein.

Die Bewertung der städtebaulichen Qualitäten der einzelnen Stadtbereiche erfolgte ebenfalls im gesamtstädtischen Vergleich. Sieben Indikatorengruppen mit insgesamt 20 Einzelindikatoren fanden Eingang in das Bewertungssystem.

Es ist das Ziel, aus dem vergleichenden Stand der gebietsspezifischen Qualitäten perspektivische Entwicklungsbedarfe und Möglichkeiten für die Entwicklung und den Stadtumbau abzuleiten und einzugrenzen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Indikatoren/Indikatorengruppen der Stadtbereichsanalysen und deren Gewichtung.

Tabelle 1 Übersicht Indikatoren

Anzahl	Gewichtung	Indikator	Wirkung	Anteile
10	0,40	Sozioökonomische Indikatoren		100%
1	0,04	zeitgewichtete Bevölkerungsentwicklung (lang-, mittel- und kurzfristig) in %	positiv	10,0%
2	0,02	Zuwanderungsquote (Zuzüge von Außerhalb und Umzugszüge je 1.000 EW) 2022	positiv	5,0%
3	0,02	Abwanderungsquote (Fortzüge nach Außerhalb und Umzugsfortzüge je 1.000 EW) 2022	negativ	5,0%
4	0,04	Geburtenrate (Geborene je 1.000 Einwohner) 2022	positiv	10,0%
5	0,04	Sterberate (Gestorbene je 1.000 Einwohner) 2022	negativ	10,0%
6	0,06	Anteil der SV-Beschäftigten an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter in % 2022	positiv	15,0%
7	0,06	Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter in % 2022	negativ	15,0%
8	0,04	Belastungsquote (Verhältnis Inaktive zu Aktiven) je 100 Personen im Erwerbsalter 2022	negativ	10,0%
9	0,04	Leistungsempfänger nach SGB II je 1.000 Einwohner 2022	negativ	10,0%
10	0,04	Kinder-Senioren-Relation (Verhältnis Kinder bis 15 Jahre je 100 Senioren ab 65 Jahre) 2022	positiv	10,0%
6	0,30	Wohnungswirtschaftliche Indikatoren		100%
1	0,05	Wohnungen je 1.000 Einwohner 2022	positiv	16,7%
2	0,05	Entwicklung des Wohnungsbestandes 2014 bis 2022 in %	positiv	16,7%
3	0,05	Wohnfläche je Wohnung in m ² 2022	positiv	16,7%
4	0,05	Wohnfläche je Einwohner in m ² 2022	positiv	16,7%
5	0,05	Entwicklung wohnungsnachfragende Haushalte 2014 bis 2022 in %	positiv	16,7%
6	0,05	Haushaltsgröße 2022	positiv	16,7%
7	0,30	Städtebauliche Indikatoren		100%
1	0,05	Lagequalität und Funktionalität	positiv	16,7%
2	0,04	Verkehrerschließung	positiv	13,3%
3	0,05	Individualität des Wohnens	positiv	16,7%
4	0,04	Stadtraumgestaltung	positiv	13,3%
5	0,04	Energie	positiv	13,3%
6	0,04	Digitalisierung	positiv	13,3%
7	0,04	Umwelt	positiv	13,3%
23	1,00	Summe aller Gewichte		

2.2 Städtebauliche Bewertung

Tabelle 2: Übersicht der Bewertung der städtebaulichen Indikatoren durch die Fachämter

ID	Stadtbereiche	Lagequalität/Funktionalität		Verkehrerschließung		Individualität des Wohnens		Stadtraumgestaltung		Energie		Digitalisierung		Umwelt								
		Punkte	Normierung	Rang	Punkte	Normierung	Rang	Punkte	Normierung	Rang	Punkte	Normierung	Rang	Punkte	Normierung	Rang						
A	Warnemünde	24	130,6	4	42	102,8	11	30	79,7	20	28,9	147,6	2	20	95,0	14	36	107,7	11	16,7	70,5	19
B	Rostock-Heide	12	65,3	21	33	81,2	20	35	93,0	19	16,7	85,1	18	11	52,3	20	24	71,8	21	30,0	125,8	2
C	Lichtenhagen	19	103,4	11	47	113,7	6	40	106,3	13	17,8	90,8	14	32	152,0	1	36	107,7	11	26,7	112,8	13
D	Groß Klein	20	108,8	8	38	92,0	15	40	106,3	13	15,6	79,5	19	26	123,5	6	36	107,7	11	21,7	91,6	16
E	Lütten Klein	19	103,4	11	48	116,4	4	40	106,3	13	16,7	85,1	18	29	137,8	3	36	107,7	11	20,0	84,6	17
F	Evershagen	19	103,4	11	48	116,4	4	40	106,3	13	12,2	62,4	20	24	114,0	7	36	107,7	11	26,7	112,8	13
G	Schmarl	21	114,2	6	44	108,2	8	40	106,3	13	18,9	96,5	12	21	99,8	12	36	107,7	11	16,7	70,5	19
H	Reutershagen	20	108,8	8	41	100,1	12	40	106,3	13	18,9	96,5	12	22	104,5	10	32	95,7	16	21,7	91,6	16
I	Hansaviertel	17	92,5	14	34	83,9	18	35	93,0	19	16,7	85,1	18	21	99,8	12	32	95,7	16	21,7	91,6	16
J	Gartenstadt	16	87,0	15	39	94,7	13	35	93,0	19	21,1	107,8	8	18	85,5	16	30	89,7	18	28,3	119,8	6
K	KTV	24	130,6	4	37	89,3	16	45	119,6	1	23,3	119,2	5	23	109,3	8	36	107,7	11	6,7	28,2	21
L	Südstadt	24	130,6	4	49	119,1	1	40	106,3	13	23,3	119,2	5	29	137,8	3	36	107,7	11	28,3	119,8	6
M	Biestow	15	81,6	16	34	83,9	18	40	106,3	13	22,2	113,5	7	20	95,0	14	30	89,7	18	31,7	133,9	1
N	Stadtmitte	27	146,9	1	43	105,5	10	40	106,3	13	30,0	153,2	1	22	104,5	10	38	113,7	1	10,0	42,3	20
O	Brinckmansdorf	14	76,2	18	38	92,0	15	35	93,0	19	22,2	113,5	7	18	85,5	16	32	95,7	16	26,7	112,8	13
P	Dierkow-Neu	17	92,5	14	47	113,7	6	40	106,3	13	16,7	85,1	18	26	123,5	6	36	107,7	11	26,7	112,8	13
Q	Dierkow-Ost	14	76,2	18	44	108,2	8	35	93,0	19	18,9	96,5	12	9	42,8	21	34	101,7	13	26,7	112,8	13
R	Dierkow-West	13	70,7	20	43	105,5	10	35	93,0	19	18,9	96,5	12	13	61,8	19	34	101,7	13	26,7	112,8	13
S	Toitenwinkel	17	92,5	14	48	116,4	4	40	106,3	13	17,8	90,8	14	27	128,3	4	36	107,7	11	28,3	119,8	6
T	Gehlsdorf	21	114,2	6	33	81,2	20	40	106,3	13	24,4	124,9	3	17	80,8	17	28	83,8	20	28,3	119,8	6
U	Rostock Ost	13	70,7	20	31	75,8	21	25	66,5	21	10,0	51,1	21	14	66,5	18	28	83,8	20	26,7	112,8	13
	Rostock	18,4	100,0		41	100,0		37,6	100,0		19,6	100,0		21	100,0		33,4	100,0		23,7	100,0	

tbereich	Städtebauliche Bewertung 2022
Warnemünde	7
Rostock-Heide	20
Lichtenhagen	2
Groß Klein	11
Lütten Klein	5
Evershagen	8
Schmarl	12
Reutershagen	13
Hansaviertel	17
Gartenstadt	15
Südstadt	1
Biestow	14
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	9
Stadtmitte	3
Brinckmansdorf	16
Dierkow-Neu	6
Dierkow-Ost	19
Dierkow-West	18
Toitenwinkel	4
Gehlsdorf	10
Rostock-Ost	21

2.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur (Indikatoren der Ämterbefragung)

2.3.1 Individualität des Wohnens

Die Abfrage bei den größeren Wohnungsunternehmen, die in der Stadt investieren, hat einen deutlich höheren Anteil an barrierearmen (altengerechten) Wohnungen (entsprechend der technischen Förderbedingungen zur Richtlinie Wohnungsbau Sozial) als an barrierefreien Wohnungen gezeigt. Die Verteilung ist auf die Großwohnsiedlungen und die Innenstadt konzentriert, im Stadtzentrum handelt es sich überwiegend um Neubauvorhaben aus den vergangenen Jahren.

Grundsätzlich ist die Vielfalt des behindertengerechten Wohnungsangebotes noch zu gering. Bei barrierearmen Wohnungen schwanken die Angaben zwischen 6-20 %, die Angaben zu barrierefreien Wohnungen erfolgten größtenteils nicht, die vorhandenen Zahlen liegen bei 2 %.

Das Angebot an Sonderwohnformen, alternativem Wohnen, Studierendenwohnen etc. wird grundsätzlich ebenfalls zu gering bewertet. Es wurde nur die Hälfte der Stadtbereiche lokalisiert, in denen verschiedene Wohnformen anzutreffen sind, in diesen Stadtbereichen liegt der prozentuale Anteil bei 20% bis maximal 50 % der vorhandenen Wohnungen.

Der Sanierungsstand des Wohnungsbestandes wird durchgängig gut eingeschätzt. Dazu gehören die Qualität der Hauseingänge und der Treppenhäuser sowie die Ausstattung der Gebäude mit Aufzügen, Balkonen, Loggien, Terrassen, Hausgärten, Stellplätzen.

Die Eigentumsverhältnisse, gemeint ist die Verteilung der Wohnformen zwischen Privateigentum und Mietverhältnis, werden zugunsten der Mietnutzung abgegeben.

2.3.2. Stadtraumgestaltung

Eine Charakteristik der Gebietsgestaltung, beschreibbar durch Überschaubarkeit, Orientierbarkeit, Stadtteiltypik und Unverwechselbarkeit, Maßstäblichkeit, architektonische Vielfalt, wird für Stadtteile mit einer gleichartigen Nutzungsform, also hauptsächlich Einfamilienhäuser oder Plattenbauten, eher negativ bewertet. Für ältere Stadtteile mit einer gut durchmischten Nutzung und verschiedensten Gebäudearten ist die Individualität Teil der positiven Akzeptanz für Bewohner und Nutzer. Der dort vorhandene höhere Anteil an Einzeldenkmälen, Denkmalbereichen, trägt ebenfalls zur Vielfalt in diesen Stadtbereichen bei.

Auf dem Gebiet der Stadt Rostock bestehen nur noch wenige Baulücken. Deshalb wurden Übersichten für potenzielle Maßnahmen der Verdichtung oder der Umwandlung von Brachen- bzw. minder genutzten Flächen in hochwertige Wohn- und Mischgebiete erarbeitet.

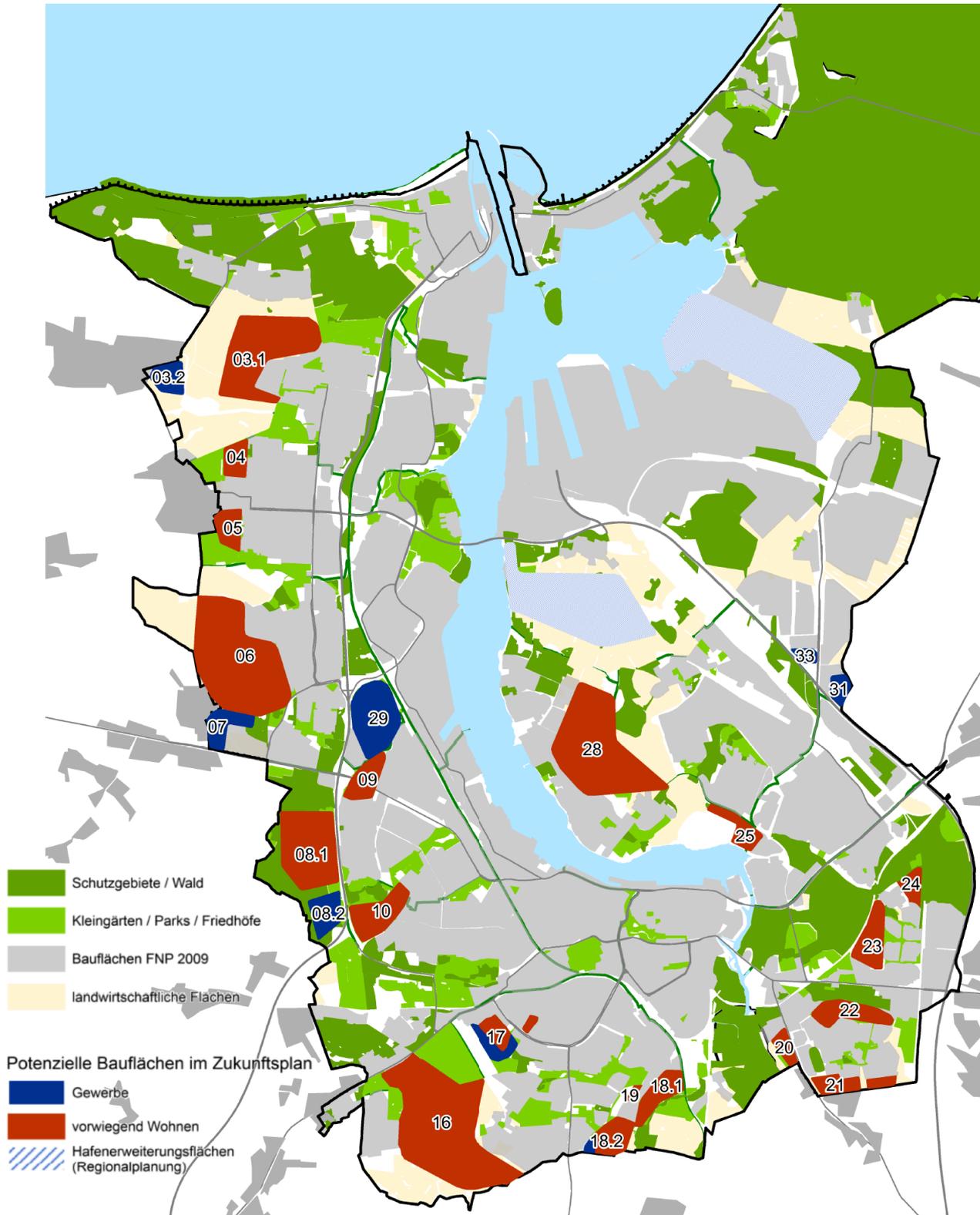
Gleiches gilt für die Qualität der Frei- und Grünräume, deren Ausstattungsqualität, Überschaubarkeit, Individualität, Wegegestaltung, Spielplatzangebot, Barrierefreiheit. Dafür werden vom Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen umfangreiche Planungen aufgestellt, um die Qualität der vorhandenen Grünanlagen zu verbessern und die Quantität zu erhöhen (z.B. Umwelt- und Freiraumkonzept, Spielplatzkonzept- Neue Strategie 2040).

Vorgärten, Straßenbegleitgrün, Platzbegrünung sind wesentliche Themen von neuen Bebauungsplänen, eng verbunden mit wichtigen Umweltthemen (u.a. Klimaschutz, Bodenschutz / Flächensparen, Klimawandelanpassung, Lärmschutz).

Rückbaumaßnahmen (Wohnungen, städtische Infrastruktur) werden derzeit nicht durchgeführt.

Abbildung 1 Neuaufstellung Flächennutzungsplan - Wohn- und Gewerbeflächen - Vorschläge:

Bauflächen, auf denen eine Wohn- oder Gewerbenutzung potenziell denkbar wäre (diese Flächen wurden im Rahmen des Stadtdialogs zum Zukunftsplan 2018/2019 öffentlich diskutiert; weitere Informationen unter www.zukunftsplan-rostock.de, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft)



2.3.3. Umwelt

Die Auswirkungen des fortschreitenden Klimawandels sind in den vergangenen Jahren deutlicher spürbar geworden. Um die damit verbundenen Herausforderungen bewältigen zu können, sind Maßnahmen zur Klimaanpassung notwendig.

Dazu wurden die Ämter zu verschiedenen Schwerpunkten der Umweltbelastungen befragt.

Luftqualität: die Luftqualität in Rostock ist insgesamt sehr gut. Erhöhte mittlere Jahreswerte für Stickstoffdioxid treten ausschließlich entlang der L22 in der Innenstadt und der KTV auf.

Lärmbelastung: die Innenstadt, die KTV, das Hansaviertel (Unikliniken, Sportforum), Reutershagen und Rostock Ost (Hafenanlagen) gehören zu den am stärksten lärmbelasteten Stadtbereichen.

Wärmeinseln: Flächen mit hoher und sehr hoher Überwärmungsgefahr sind zu großen Anteilen in der Innenstadt, der KTV, Warnemünde und auch in Schmarl zu finden.

Frisch- und Kaltluftschneisen: in den nachfolgenden Stadtbereichen ist eine baulich realisierte Durchdringung (Schneisen) des Stadtbereiches für Frisch- und Kaltluft bisher nicht gut realisiert: Warnemünde, Schmarl, Kröpeliner-Tor-Vorstadt und Innenstadt. In den Stadtbereichen Lichtenhagen, Groß Klein und Gartenstadt sind Frisch- und Kaltluftschneisen gleichfalls schlecht ausgeprägt, aber hier ist dies nicht kritisch zu bewerten, denn die Überwärmungsgefahr ist hier wesentlich geringer.

Hochwasserrisiko: in den Stadtbereichen Warnemünde, Lütten Klein, Evershagen, KTV und Innenstadt besteht ein erhöhtes Risiko durch Hochwasser infolge von Starkregenereignissen sowie Sturmfluten der Ostsee.

2.3.4. Lagequalität und Funktionalität

Aussagen zur Lagequalität, sowohl die Lage im Stadtgebiet als auch die Lage zum Naturraum, sind städtebaulich nur begrenzt bewertbar, da nicht änderbar. Die wohnungswirtschaftliche Bedeutung der Lagequalität ist allerdings relevant, da sie Auswirkungen auf die Bodenwerte und Mietspiegel hat.

Die Funktionalität der Stadtbereiche wird durch das vielfältige Angebot an Dienstleistungen, Einzelhandelseinrichtungen, Bildung und Kultur bestimmt.

Es kann die Zentrumsqualität verbessert werden, diese ist aber von der städtebaulichen Eigenart und dem Einzugsbereich bestimmt.

Daher ist ein stärkerer Wert auf die Verbesserung der Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, dem Vorhandensein von Schulen, kulturelle Einrichtungen, Sozial- und Begegnungszentren (SBZ), Jugendzentrum, Kirchen, Kindertagestätten, große Sportanlagen sowie dem Sanierungsstand vorhandener öffentlicher Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Hort, etc. zu legen.

Entsprechend der Bewertung der Stadtbereiche ist besonderes Augenmerk dabei auf die Stadtbereiche Heide, Hansaviertel, Gartenstadt, Biestow, Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Brinckmansdorf, Dierkow-Ost, Dierkow-West, Rostock-Ost zu legen. Anzumerken ist, dass die meisten dieser Stadtbereiche die vorab benannten monotonen Nutzungsstrukturen haben, direkt neben gut strukturierten Stadtbereichen liegen und somit von den dort vorhandenen öffentlichen Einrichtungen partizipieren. Diese Synergien – öffentliche Einrichtungen auf der einen Seite und Ergänzung von Wohnformen auf der anderen Seite – ist wichtig für das Funktionieren des Stadtkörpers.

2.3.5. Energie

Zielstellung unter dem Themenfeld Umwelt und Energie ist, eine gleichbleibende oder verbesserte Aufenthaltsqualität und Behaglichkeit in Gebäuden und im Stadtraum bei gleichzeitiger Vermeidung von Energieverbräuchen zu Heiz- und Kühlzwecken zu schaffen. Daher wurde von den betreffenden Ämtern sehr spezifische Aussagen zum Energiebedarf abgefragt. Das zuständige Umweltamt konnte dazu Aussagen treffen.

Der allgemeine Gebäudeenergiebedarf (Energiebedarf pro m² zur Erzeugung von Wärme und Warmwasser) ist in allen Stadtbereichen weiterhin hoch. Noch über 50 % der Haushalte haben erhöhte Aufwendungen.

Der Zustand der Quartiere im Sinne der energetischen Sanierung, der Zustand der Netzinfrastruktur (Fernwärmeleitungen, Strom- und Gasnetze) hat im Wesentlichen in den homogenen Stadtbereichen einen sehr hohen Nachholbedarf.

Das Potenzial der möglichen Nutzung von Flächen im Stadtbereich für erneuerbare Energien (z. B. Solar, Erdwärme) ist in den Stadtteilen besonders hoch, die über einen hohen Anteil von Flachdächern verfügen – also in den Großwohnsiedlungen.

Das Potenzial der Energieeinsparung im öffentlichen Raum/öffentlichen Gebäuden, z. B. getaktete Beleuchtung, Lichtsignalanlagen LSA etc. wird eher als gering eingeschätzt.

2.3.6. Digitalisierung

Eine wichtige Voraussetzung für die zukunftsfähige Entwicklung der städtischen Gebiete ist ihre digitale Ertüchtigung. Die Kommunen bedürfen einer digitalen Infrastruktur, die den Anforderungen einer modernen Wirtschaft und einer zeitgemäßen Verwaltung Rechnung trägt und die Teilhabe aller an der Nutzung digitaler Kommunikationsformen ermöglicht.

Grundlage für die flächendeckende Nutzbarkeit der Angebote ist eine moderne Breitbandinfrastruktur. Schnelles und sicher verfügbares Internet ist Voraussetzung dafür, dass alle die Möglichkeiten der Digitalisierung nutzen können und darüber hinaus Anreiz für die Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen. Dazu ist der Ausbau mit Glasfaser ebenso notwendig wie die flächendeckende Anbindung mit schnellen Mobilfunkverbindungen.

Die Verfügbarkeit von WLAN kann einen Anreiz für Startups und Berufstätige bieten, aber ebenso die Attraktivität für den Tourismus erhöhen.

Das Amt für Digitalisierung hat den Zustand der Stadtbereiche entsprechend eingeschätzt.

Die Abdeckung für schnelles Internet/Glasfasernetzabdeckung mit Geschwindigkeiten von mind. 50 MBit/s ist noch nicht ausreichend. Erst in der Hälfte der Stadtbereiche ist eine Abdeckung von ca. 75 % erreicht. Das betrifft hauptsächlich die Großwohnsiedlungen.

Die Abdeckung von Mobilfunk Empfang mit Mobilfunkgeschwindigkeiten von mind. 4G Standard – gilt als ausreichend mit über 80 % der Gesamtfläche Rostocks.

Die Abdeckung mit öffentliches WLAN, Empfang von öffentlichem WLAN ist nur in der Innenstadt nennenswert. In Teilbereichen von Warnemünde und der KTV sind ebenfalls Empfang möglich.

Der Onlinezugang zu öffentlichen Diensten und Verwaltung, Möglichkeit Anträge, Rechnungen, Termine, etc. online abzuwickeln; Telemedizin; digital-interaktive Infosäulen ist generell nicht ausreichend. Die Angaben liegen für alle Stadtbereiche bei maximal 50 %.

Der Zugang zu digitalem Bildungsangebot, Möglichkeiten zur Onlineteilnahme an Bildungseinrichtungen (Schulen, Hochschulen, Bibliotheken, Kitas, Jugend- und Freizeiteinrichtungen etc.) ist generell nicht ausreichend. Die Angaben liegen für alle Stadtbereiche bei maximal 50 %.

2.3.7. Verkehrserschließung

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz, Nähe zu Autobahn, Stadtautobahn, Bundesstraßen, Landesstraßen ist grundsätzlich gut ausgebaut.

Das ÖPNV-Netz, das Vorhandensein und die Erreichbarkeit von S-Bahn, Straßenbahn, Bus ist außer in den Stadtbereichen Biestow und Rostock-Ost gut bis sehr gut ausgebaut.

Der Abdeckungsgrad für den ruhenden Verkehr ist in den gleichartigen Stadtbereichen und den Großwohnsiedlungen ausreichend, für die älteren, historischen Stadtbereiche ist ein höheres Defizit zu verzeichnen.

Das Angebot für E-Mobilität (Abdeckung mit öffentlicher und privater Fahrzeugladeinfrastruktur bzw. Wasserstofftankstellen) ist in Warnemünde und der Innenstadt bereits vorhanden, aber dem aktuellen und zukünftigen Bedarf noch nicht ausreichend ausgebaut. In den anderen Stadtbereichen ist dieses Angebot wird erst mit dem Ausbau begonnen oder ist gar nicht vorhanden.

Derzeit gibt es in Rostock drei Mobilpunkte, an denen der Verleih von Carsharing -Fahrzeug und Lastenrädern angeboten wird. Alle drei befinden sich im Stadtbereich Kröpeliner-Tor-Vorstadt.

Das Radwegenetz, die Nähe zu Velorouten, Hauptachsen, Radwanderwegen sowie die Qualität des Radwegeausbaus ist von den zuständigen Ämtern für Mobilität und Tiefbau unterschiedlich bewertet worden. Das Tiefbauamt sieht vor allem die westliche Verbindung von der Innenstadt nach Warnemünde als gutes Angebot, das Amt für Mobilität schätzt die Stadtbereiche der Innenstadt und deren Anschluss bis nach Toitenwinkel als gut ein.

Der bauliche Zustand des Fußwegenetzes, dessen nutzbare Breiten (z. B. bei Gehwegparken), Erschließungsqualität (z. B. fehlende Wege bei beidseitiger Bebauung) sowie wichtige Verbindungsachsen werden nur für die bisherigen Fördergebiete als durchschnittlich eingeschätzt. In den anderen Stadtbereichen stellt das Fußwegnetz durchgängig einen städtebaulichen Mischstand dar.

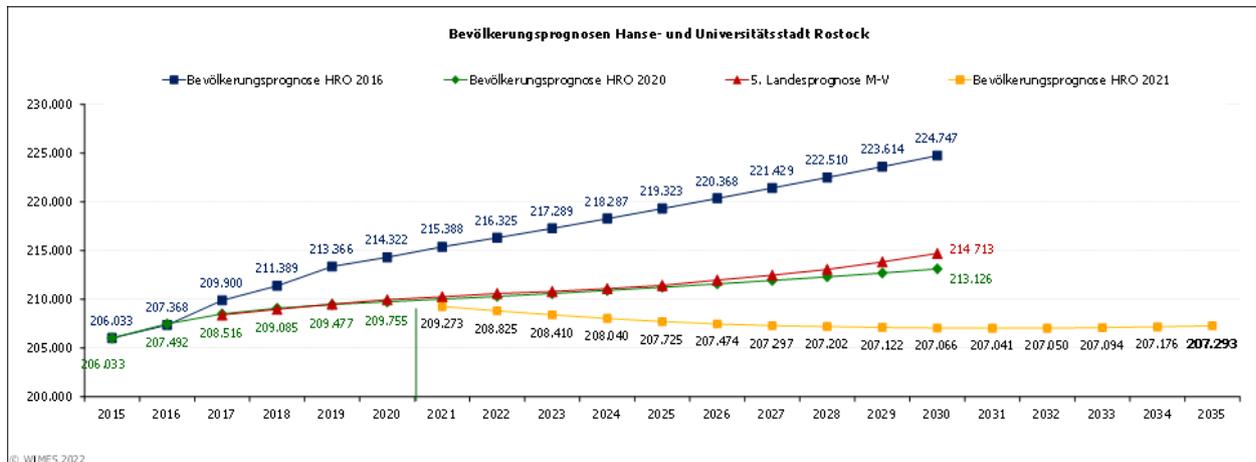
2.4 Sozioökonomie (Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaft)

2.4.1 Entwicklung Einwohner

Im Jahr 2022 wurde die Bevölkerungsprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit Basisjahr 2021 erneut bis zum Jahr 2035 fortgeschrieben. Als Planungs- und Entscheidungsgrundlage wurde die mittlere Variante festgelegt.

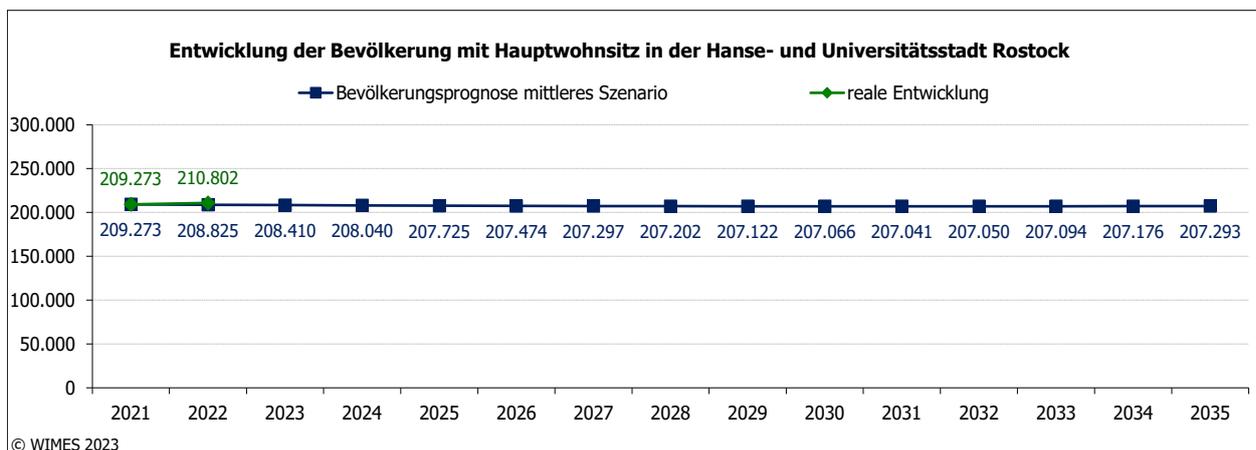
Im Ergebnis der neuen Bevölkerungsprognose wurde ein Bevölkerungsverlust im Zeitraum von 2021 bis 2031 um 2.232 Personen (-1,1 %) vorausgerechnet. Nach 2031 wird wieder von leichten Bevölkerungsgewinnen ausgegangen.

Abbildung 2: Überblick der Prognosen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock



Im ersten Jahr nach der Prognoserechnung weicht die Realentwicklung um 1.977 Personen positiv vom Prognosewert für das Jahr 2022 ab. Diese Abweichung begründet sich durch den Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine, diese Entwicklung war zum Zeitpunkt der Prognoserechnung nicht vorhersehbar. Die Zahl der ausländischen Bevölkerung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 3.023 Personen, darunter ca. die Hälfte aus der Ukraine. Zum gegenwertigen Zeitpunkt sind Aussagen zum Verbleib der Geflüchteten aus der Ukraine kaum möglich, sodass die Prognose aus dem Jahr 2021 vorerst ihre Gültigkeit als Planungs- und Entscheidungsgrundlage behalten sollte. Die Bevölkerungsentwicklung wird mit dem Monitoring Stadtentwicklung weiterhin beobachtet und bewertet.

Abbildung 3: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose



Für die Stadtbereiche wurden die Bevölkerungsprognosen ebenfalls aktualisiert, allerdings erfolgte die Vorausberechnung nur bis zum Jahr 2028. Startjahr der neuen Prognosen für die Stadtbereiche ist auch das Jahr 2021 und auch hier erfolgten die Prognoserechnungen ohne Annahmen zu Flüchtlingswanderungen aus der Ukraine.

Die neue Bevölkerungsprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geht von einem Bevölkerungsverlust um 2.071 Personen (-1,0 %) bis zum Jahr 2028 aus. Für acht Stadtbereiche wurden Bevölkerungsgewinne in Höhe von 2.007 Personen bis 2028 vorausberechnet, darunter 830 Personen für den Stadtbereich Stadtmitte und 530 Personen für den Stadtbereich Biestow. Annahmen für diese Entwicklung sind auch die geplanten Bauvorhaben.

Für alle anderen Stadtbereiche wurden Bevölkerungsverluste bis zum Jahr 2028 vorausgerechnet. Ein Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosewerten ist auf Ebene der Stadtbereiche nicht möglich, da die Bevölkerungsergebnisse für die Stadtbereiche nicht nach Einzeljahren vorliegen bzw. veröffentlicht wurden.

Tabelle 3: Bevölkerungsprognose für die Stadtbereiche

Stadtbereich	Basisjahr 2021	Prognosejahr 2028	Entwicklung	
			absolut	in %
Warnemünde	8.464	8.337	-127	-1,5
Rostock-Heide	1.667	1.718	51	3,1
Lichtenhagen	13.918	13.313	-605	-4,3
Groß Klein	13.527	12.891	-636	-4,7
Lütten Klein	16.575	16.507	-68	-0,4
Evershagen	16.616	16.022	-594	-3,6
Schmarl	8.620	8.021	-599	-6,9
Reutershagen	17.361	17.293	-68	-0,4
Hansaviertel	8.196	8.215	19	0,2
Gartenstadt	3.225	2.945	-280	-8,7
KTV	19.320	19.487	167	0,9
Südstadt	14.962	15.314	352	2,4
Biestow	2.599	3.129	530	20,4
Stadtmitte	21.003	21.833	830	4,0
Brinckmansdorf	8.676	8.509	-167	-1,9
Dierkow-Neu	10.911	10.527	-384	-3,5
Dierkow-Ost	1.026	998	-28	-2,7
Dierkow-West	1.195	1.212	17	1,4
Toitenwinkel	15.086	14.577	-509	-3,4
Gehlsdorf	5.100	5.141	41	0,8
Rostock-Ost	1.226	1.212	-14	-1,1
Rostock gesamt	209.273	207.202	-2.071	-1,0

Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Hauptamt, Kommunale Statistikstelle

2.4.2 Wertungskriterium Bevölkerungsentwicklung als besonderer Einflussfaktor

Tabelle 4 Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen 1992- 2022

Stadtbereich	Bevölkerung 2022 im Alter von								
	0 bis unter 15 Jahren		15 bis unter 65 Jahren		65 Jahren und älter				
	Bestand	Veränderung zu		Bestand	Veränderung zu		Bestand	Veränderung zu	
		2021	1992		2021	1992		2021	1992
Personen									
Bevölkerung insgesamt									
A Warnemünde	745	55	- 371	4 247	4	-1 206	3 543	12	1 881
B Rostock-Heide	165	21	- 273	994	20	- 387	581	32	393
C Lichtenhagen	1 753	14	-1 417	8 070	40	-5 953	4 106	- 43	3 265
D Groß Klein	1 751	- 20	-3 303	8 023	- 50	-7 997	3 762	79	2 558
E Lütten Klein	1 702	65	-1 690	9 324	102	-8 628	5 608	- 108	3 371
F Evershagen	2 096	77	-1 303	10 128	33	-5 561	4 508	6	2 381
G Schmarl	1 230	23	-1 134	5 498	220	-5 133	2 144	9	1 608
H Reutershagen	1 858	22	-1 187	10 637	40	-3 913	4 805	- 123	1 273
I Hansaviertel	985	14	- 502	5 229	- 78	-1 346	1 862	- 56	76
J Gartenstadt/Stadtw eide	495	- 1	180	2 009	42	415	765	3	324
K Kröpeliner-Tor-Vorstadt	2 085	- 26	-1 178	14 684	- 25	2 153	2 491	- 9	115
L Südstadt	1 319	- 9	- 204	9 230	236	-1 714	4 557	- 83	1 866
M Biestow	278	- 5	204	1 421	- 7	981	882	- 6	829
N Stadtmitte	3 009	26	- 282	14 750	112	3 417	3 529	147	1 385
O Brinckmansdorf	1 224	43	676	5 621	190	3 461	2 140	76	1 789
P Dierkow -Neu	1 369	31	-5 149	7 349	- 164	-5 296	2 202	142	1 834
Q Dierkow -Ost	118	- 4	- 57	507	- 5	- 539	395	3	221
R Dierkow -West	149	5	3	691	12	- 249	379	7	242
S Toitenwinkel	2 218	80	-4 470	10 601	62	- 984	2 556	147	1 937
T Gehlsdorf	796	1	274	3 386	26	1 495	1 018	73	792
U Rostock-Ost	175	- 4	2	785	3	151	265	0	195
Insgesamt	25 520	408	-21 181	133 184	813	-36 833	52 098	308	28 335

Statistisches Jahrbuch Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2022

„Zusammenhalt braucht Durchlässigkeit – Gleichwertige Lebensverhältnisse durch integrierte Planung in Rostock“ Segregationsbericht der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Quelle: Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Kommunale Statistikstelle

Die Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Anzahl der Kinder ist den rot gekennzeichneten Stadtbereichen besonders signifikant und beachtenswert. Besonders zu nennen sind die Großwohnsiedlungen und die historisch gewachsenen Stadtzentren.

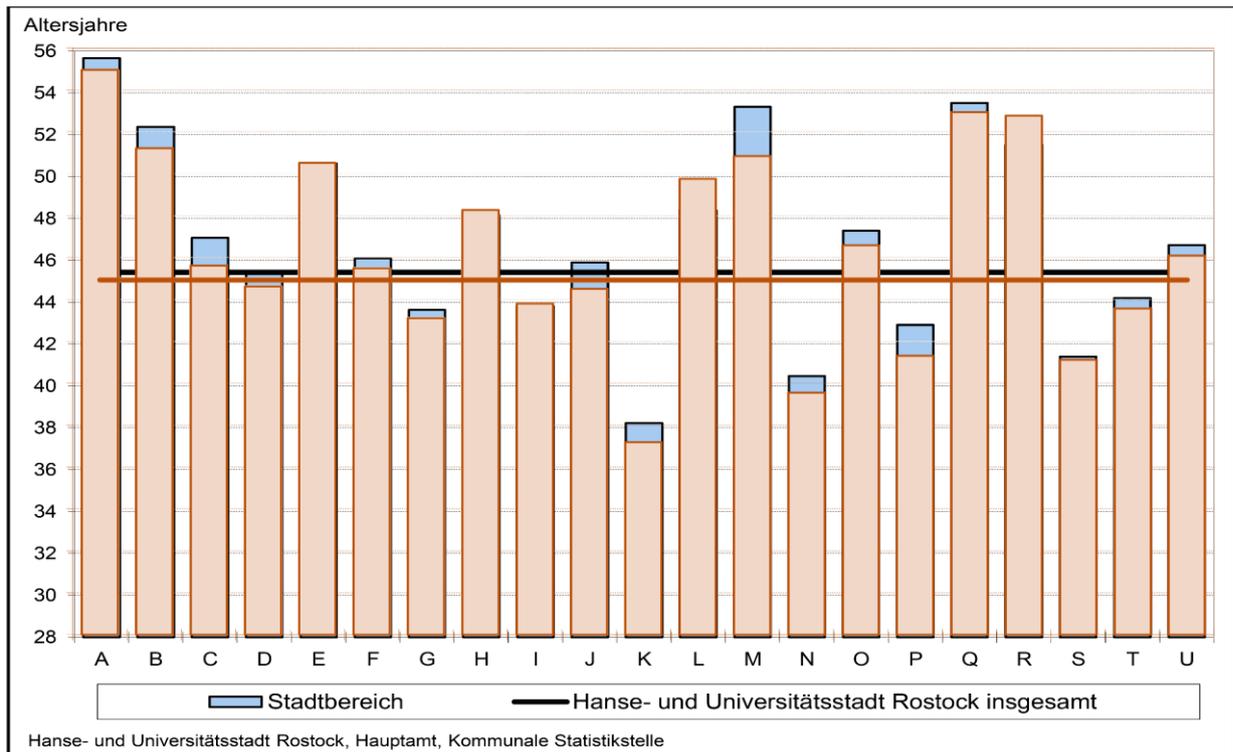
„Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nach Stadtbereichen im Jahr 2019

Der Indikator beschreibt die Altersstruktur in den Stadtbereichen und stellt im Grunde Tendenzen der Alterssegregation dar. Unterschiedliche Altersstrukturen in den Stadtbereichen bedeuten auch unterschiedliche Bedarfe in verschiedener Hinsicht. Junge Stadtbereiche benötigen mehr Kitas, Schulen, Spiel- und Sportplätze und ältere Stadtbereiche benötigen z. B. mehr medizinische und pflegerische Einrichtungen.

In diesen Stadtteilen sind im Verhältnis zur Anzahl der Einwohner sehr wenig Kinder bis 15 Jahren: Warnemünde, Rostock-Heide, Dierkow-West, Südstadt

In diesen Stadtteilen leben im Verhältnis zur Anzahl der Einwohner sehr viele Bewohner ab 65 Jahren: Warnemünde, Rostock-Heide, Lichtenhagen, Lütten Klein, Reutershagen, Südstadt, Biestow, Dierkow-Ost.

Abbildung 4 Anstieg des Durchschnittsalters von 2016 zu 2021



Anzeige besonders hoher Anstiege (Überalterung)

Quelle: Statistische Jahrbücher 2017 (orange) und 2021 (blau), Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Besondere Zunahme älterer Bürger ist in den Stadtbereichen Warnemünde, Heide, Lichtenhagen, Evershagen, Stadtweide, KTV, Biestow, Stadtmitte, Brinckmansdorf, Dierkow Neu zu verzeichnen.

Ein starker Anstieg des Durchschnittsalters kann zu einer Überalterung des Stadtteils führen und damit kann eine Beschränkung des Handlungsumfeldes der älteren Bürger einhergehen, wenn keine sozialen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, kein einfacher Zugang zum ÖPNV und zu medizinischen Einrichtungen vorhanden ist.

Bildungsstand: Bevölkerung mit Hauptwohnung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Alter von 18 bis 84 Jahren nach Schulabschluss im Jahr 2019

Der höchste allgemeinbildende Schulabschluss entfaltet einen starken Einfluss auf den folgenden Lebensweg und wirkt sich damit indirekt auf zahlreiche weitere Aspekte aus, z. B. die sozialstrukturelle Position, das Einkommen, die Wohnumstände, den Lebensstil sowie die Gesundheit und Lebenserwartung. Viele Aspekte betreffen auch weitere Haushaltsmitglieder,

insbesondere Kinder. Ein höherer allgemeinbildender Schulabschluss geht oft mit einem höheren Verdienst im weiteren Lebenslauf einher.

Der Schulabschluss wirkt sich über das Einkommen auf die Wahl des Wohnorts aus, sodass Personen mit niedrigerem allgemeinbildenden Schulabschluss und Einkommen häufiger günstigere Wohnlagen wählen als Personen mit höherem Schulabschluss und Einkommen.

Die Stadtbereiche Lichtenhagen und Toitenwinkel weisen die meisten Bewohner ohne/noch nicht erfolgter Schulabschluss auf.

Die Stadtbereiche Gartenstadt/Stadtweide, Hansaviertel, KTV, Stadtmitte, Brinckmansdorf weisen die meisten Bewohner mit einem gymnasialen Schulabschluss auf.

Anteil der Haushalte von **Alleinerziehenden** an den Haushalten mit Kindern insgesamt in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Jahr 2019

Viele alleinerziehende Menschen nehmen sich selbst auch ohne Partner oder Partnerin nicht als alleine wahr, weil sie auf ein mehr oder weniger breites Unterstützungsnetzwerk in Familie und Freundeskreis zurückgreifen können. Der Begriff ist also häufig eine Fremdzuschreibung durch andere Personen oder öffentliche Einrichtungen. Im juristischen Sinne beispielsweise ist eine Person alleinerziehend, wenn sie ohne die Hilfe einer anderen erwachsenen Person mindestens ein Kind unter 18 Jahren im Haushalt versorgt.

Der Begriff „Alleinerziehende“ ist einerseits unzureichend für die vielfältigen Lebenssituationen dieser Menschen, andererseits bringt diese Lebenskonstellation besondere Herausforderungen im Alltag mit sich. Beispielhaft gehen oftmals folgende Begleiterscheinungen einher: Geringe Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt und geringe gesellschaftliche Teilhabe durch Care-Arbeit. Die Vielfalt der Lebenswelt von getrenntlebenden Eltern bleibt.

In den Stadtbereichen Lichtenhagen, Groß Klein, Lütten Klein, Evershagen, Schmarl, Reutershagen, Dierkow Neu und Toitenwinkel sind über 34 % der Haushalte mit Kindern von Alleinerziehenden geführt.

Anteil **armutsgefährdeter Personen** in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Jahr 2019

Armut hat verschiedene Auswirkungen auf die individuelle Lebensgestaltung des Einzelnen. Es hat aber in jedem Fall Einfluss auf die allgemeine Lebensqualität und führt zu einer geringeren Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Eine deutliche Einkommensungleichverteilung führt zu sozialen Ungleichheiten und wird als geringe bis keine Partizipation an wirtschaftlichen Entwicklungen betrachtet. Dies wiederum kann zu mehr Unzufriedenheit und einer geringeren Akzeptanz von sozialen Normen und Werten führen.

Ein sehr hoher Anteil an armutsgefährdeten Personen (über 24% der Einwohner des Stadtteils) finden sich vor allem in Nordwesten (Lichtenhagen, Groß Klein, Lütten Klein, Schmarl, Evershagen) und im Nordosten (Toitenwinkel, Dierkow-Neu) wieder. Auch die KTV hat wiedererwartend einen hohen Anteil von armutsgefährdeten Personen.

Anzahl der Meldungen von **Kindeswohlgefährdung** je 10.000 Einwohner unter 18 Jahren in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Jahr 2019

Kindeswohlgefährdungen (KWG) resultieren häufig aus der Summierung herausfordernder Lebenslagen (z. B. Einkommensarmut, alleinerziehend, fehlendes soziales Netzwerk, Erkrankungen, Süchte, fehlende Kinderbetreuung, Biografie, Gewalterfahrungen etc.). Demzufolge zeigt der Indikator ein Ungleichgewicht in der Summierung dieser Lebenslagen und den Möglichkeiten, diese ohne eine KWG zu lösen.

Der Indikator zeigt die höchsten Werte (mehr als 300 Fälle/je 10.000 Einwohner pro Jahr) in den sieben Großraumwohnsiedlungen der Stadt und bringt damit die segregierte Stadt auf den Punkt. Gerade durch die Kumulation der einzelnen Indikatoren ergibt sich ein massives Gefälle zwischen den Großraumwohnsiedlungen und dem Rest der Stadt. Dies bedeutet nicht, dass es außerhalb der Großraumwohnsiedlungen nicht auch KWG gibt, jedoch bedeutend weniger, da die aufgeführten herausfordernden Lebenslagen selten so konzentriert in den Familien vorkommen wie in den Großraumwohnsiedlungen.

Anteil der **Leistungsempfänger nach SGB II bzw. SGB III** an der Bevölkerung zwischen 15 und 65 Jahren in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Jahr 2019

Dieser Indikator bildet den Anteil erwerbsfähiger in der HRO lebender Menschen ab, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln bestreiten können. Dabei können diese Menschen arbeitslos oder arbeitssuchend sein und gar in einer Vollbeschäftigung stehen. Geringe finanzielle Ressourcen wirken auf Teilhabechancen, Gesunderhaltung, Lebenserwartung und maßgeblich auf die soziale und gesellschaftliche Mobilität.

Diese Daten bilden einerseits die soziale Lage der Bevölkerung ab, andererseits geben sie Auskunft über aktuelle und zukünftige finanzielle Belastungen der kommunalen Haushalte der Sozialversicherungssysteme.

In den Stadtbereichen Groß Klein, Lütten Klein und Schmarl sind mehr als 8% der arbeitsfähigen Leistungsempfänger betroffen.

Leistungsempfänger/-innen von **Grundsicherung** im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem 4. Kapitel SGB XII je 1.000 Einwohner ab 18 Jahren in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Jahr 2019

Geringere finanzielle Mittel wirken insbesondere auf Gesunderhaltung, Mobilität und Teilhabe. Empfänger*innen von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung stehen dem Arbeitsmarkt nicht bzw. nicht mehr zur Verfügung. Gründe hierfür können u. a. neben Erwerbsunfähigkeit, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung sein. Die individuellen Möglichkeiten, die finanzielle Lage zu verbessern, sind sehr begrenzt. Da Arbeit identitätsstiftend wirkt, gehen nicht selten gesellschaftliche Stigmata einher.

In den Stadtbereichen Groß Klein, Lütten Klein, Dierkow Neu und Dierkow-West sind mehr als 31 von 1.000 Einwohner Leistungsempfänger.

Anteil der Bevölkerung mit **Migrationshintergrund** an der Bevölkerung insgesamt in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Jahr 2019

Es ist eine der zentralen Zukunftsaufgaben der Stadtentwicklungspolitik, das Zusammenleben in Vielfalt zu gestalten. Städte sind die Orte, an denen sich Menschen mit unterschiedlichen Identitäten, Lebensstilen und Gewohnheiten begegnen. Sie waren immer auch Anziehungspunkte für Migranten, die vom Land in die Stadt zogen, und für die, die aus dem Ausland nach Deutschland kamen. So unterschiedlich die Herkunftsorte und die Motivationen sind, so vielfältig zeigen sich auch die kulturellen Prägungen der Menschen, die heute in den Städten zusammenleben.

Angesichts der aktuellen Herausforderungen durch Globalisierung, weltweite Fluchtbewegungen, soziale Ungleichheit sowie eine zunehmend ethnische, kulturelle und religiöse Diversität, kommt dem sozialen Zusammenhalt vor Ort eine hohe Bedeutung zu.

Im Hinblick auf die Integration von Migranten und dem Zusammenhalt im Ortsteil ist es von großer Bedeutung, die Zusammensetzung der Bewohner*innen in den Stadtbereichen im Blick zu behalten und die Stadtentwicklung sowie die soziale, stadtteilorientierte Arbeit durch die ansässigen Akteure dementsprechend zu entwickeln und zu fördern.“

In den Stadtbereichen Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Dierkow Neu, Toitenwinkel sind die meisten Menschen mit Migrationshintergrund, mehr als 14% der Bewohner.

Auswertung – Segregationsschwerpunkte

Überalterung – alle sieben Großwohnsiedlungen und die historisch gewachsenen Stadtzentren, Biestow, Dierkow-Ost

ohne/noch nicht erfolgter Schulabschluss – Lichtenhagen und Toitenwinkel

Alleinerziehende – alle sieben Großwohnsiedlungen und Reutershagen

armutsgefährdete Personen – alle sieben Großwohnsiedlungen und die KTV

Kindeswohlgefährdung – alle sieben Großwohnsiedlungen

Arbeitslosigkeit – Groß Klein, Lütten Klein und Schmarl

Grundsicherung – Groß Klein, Lütten Klein, Dierkow Neu und Dierkow-West

Migrationshintergrund – Groß Klein, Evershagen, Schmarl, Dierkow Neu, Toitenwinkel

Grundsätzlich ist in allen Großwohnsiedlungen die Segregation kaum zurückgedrängt worden, auch die Förderung für die abgerechneten wie auch laufenden Stadtbereiche haben wenige signifikanten Verbesserungen hervorgerufen. Auffällig ist Lütten Klein, der Stadtteil hat mehrere Schwachpunkte. Die KTV ist besonders benannt bei armutsgefährdeten Personen.

2.4.3 Entwicklung Haushalte

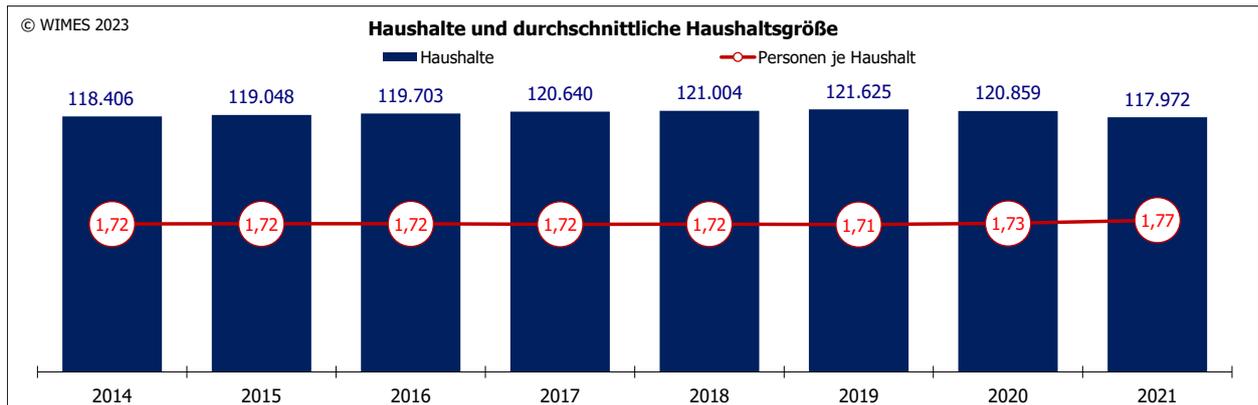
Zu beachten ist: Die folgende Darstellung beruht auf die statistische Auswertung der Kommunalen Statistikstelle der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. So gilt laut Definition als statistisch geführter Haushalt (Privathaushalt) jede zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften.

In den Jahren vor 2021 waren in einigen Stadtbereichen die Zahlen der Haushalte höher als der Wohnungsbestand und in anderen war der Wohnungsbestand höher als die Zahl der Haushalte. Aus dem

Grund wurde im Jahr 2021 eine Änderung der Methodik vorgenommen. Ab 2021 wurden Personen in Häusern mit weniger Wohnungen als Haushalte zu Wohngemeinschaften zusammengeführt. Aufgrund der veränderten/verbesserten Methodik haben sich auch die Haushaltsgrößen verändert.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Haushalte um 226 Haushalte angestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt unverändert bei 1,77 Personen je Haushalt..

Abbildung 5: statistische Haushalte und durchschnittliche Haushaltsgrößen

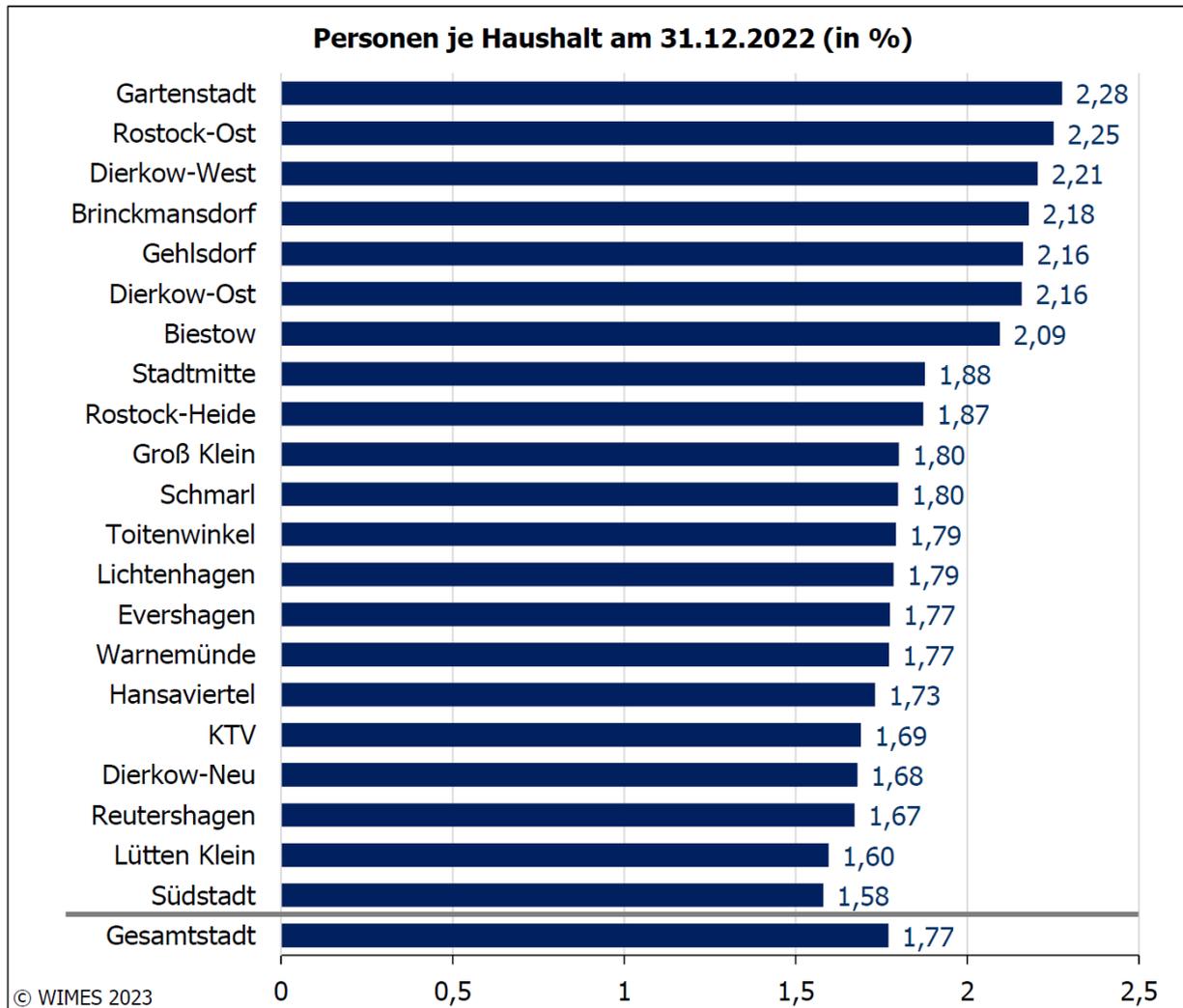


Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich im Zeitraum von 2014 bis 2022 laut Berechnung der Kommunalen Statistikstelle der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nur geringfügig verändert, sie schwankte im Betrachtungszeitraum zwischen 1,71 und 1,73 Personen je Haushalt.

Bei der Berechnung der Haushalte wurde die wohnberechtigte Bevölkerung zugrunde gelegt, das sind Einwohner mit Hauptwohnsitz und mit Nebenwohnsitz. Einwohner die in Gemeinschaftsunterkünften leben, wurden bei der Berechnung der wohnungsnachfragenden Haushalte nicht berücksichtigt.

In Gebieten mit einem hohen Anteil an Wohneigentum lagen die durchschnittlichen Haushaltsgrößen deutlich über zwei Personen je Haushalt, insbesondere in der Gartenstadt in Rostock Ost, Dierkow Ost und West, in Brinckmansdorf und Gehlsdorf.

Abbildung 6: Haushaltsgrößen laut Berechnung der Kommunalen Statistikstelle)

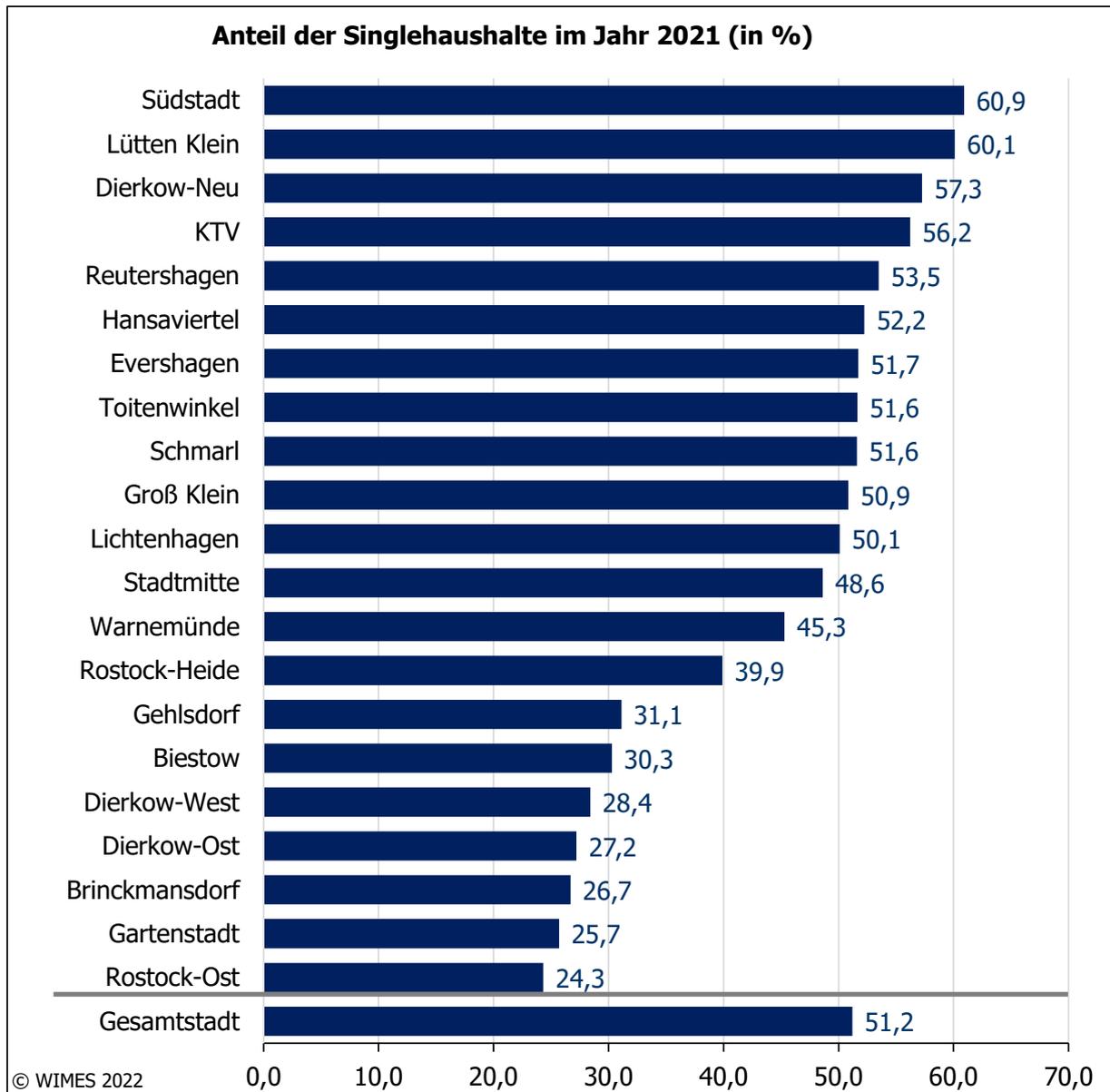


Demgegenüber verzeichnet der Stadtbereich Südstadt mit 1,58 Personen die geringste Haushaltsgröße im innerstädtischen Vergleich, dies hängt vor allem mit der Altersstruktur zusammen, der Anteil der Personen ab 65 Jahre betrug 2021 über 30 %. In diesem Stadtbereich lag der Anteil der Singlehaushalte bei 60,9 %.

Auch in Lütten Klein lag die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,59 Personen deutlich unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Hier lag der Anteil der Senioren im Jahr 2021 bei 34,5 % und der Anteil der Singlehaushalte bei 60,1 %.

Mehr als die Hälfte aller Haushalte in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock waren im Jahr 2021 Singlehaushalte.

Abbildung 7: Anteil der Singlehaushalte an allen Haushalten (statistische Haushalte)



2.4.4 Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte

Die folgende Prognoserechnung erfolgt auf der Grundlage der neuen Bevölkerungsprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Im Auftrag des Planungsverbandes Region Rostock wurden im Jahr 2021 durch das Büro Wimes GbR für alle Zentren und Nahbereiche Prognosen zur Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte und des Wohnbedarfs erarbeitet, auch für Rostock als Oberzentrum. Grundlage für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die neue Bevölkerungsprognose 2022 mit Basisjahr 2021.

Die neue Bevölkerungsprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit ihren Annahmen war die entscheidende Grundlage für die Berechnungen der Haushalts- und der Wohnungsnachfrageentwicklung. Die Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt sind nicht einzelne Personen (wie in der Bevölkerungsprognose), sondern Haushalte. Daher wurden Personen in Haushalte umgerechnet

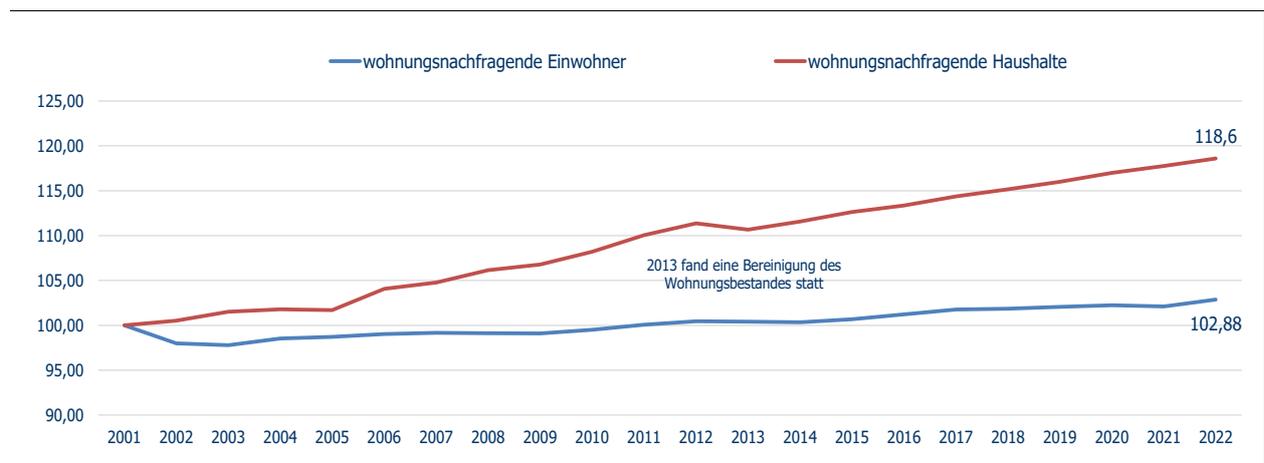
werden. Wohnungsnachfragende am Markt sind die Haushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Rostock. Hierbei ist zu beachten, dass im Unterschied zur Bevölkerungsprognose, die aufgrund klarer wahrscheinlichkeitstheoretischer Annahmen zu den Bevölkerungsbewegungen berechnet wurde, die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen von vielen externen Faktoren abhängig sind. Darum wurde diese Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte auch so angelegt, dass sie jederzeit fortgeschrieben werden kann, wenn sich die Marktbedingungen verändern, die zum Zeitpunkt der Prognoserechnung nicht vorhersehbar waren.

Die Ergebnisse der Haushaltsprognose sind die maßgebliche Größe für den demographisch bedingten Wohnungsbedarf. Neben der Bevölkerungszahl, auf der sie basiert, ist die angenommene durchschnittliche Haushaltsgröße die wichtigste Stellschraube. Im Zeitraum von 2001 bis 2022 ist die Haushaltsgröße in Rostock um 0,26 Personen je Haushalt gesunken.

Definition wohnungsnachfragende Einwohner: Einwohner mit Hauptwohnsitz plus Einwohner mit Nebenwohnsitz minus Einwohner in Einrichtungen.

Definition wohnungsnachfragende Haushalte: Wohnungen minus leere Wohnungen (belegte Wohnung = ein wohnungsnachfragender Haushalt). Für die Gesamtstadt Rostock wurde für das Jahr 2022 nur 0,9 % Wohnungsleerstand unterstellt.

Abbildung 8: Wohnungsnachfragende Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte aktuell



Die Prognoserechnungen erfolgten nach drei Entwicklungsszenarien. Für die Annahme I wurde ein Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von nur 0,05 Personen je Haushalt unterstellt, für die Annahme II von 0,10 Personen je Haushalt und für die Annahmen III von 0,15 Personen je Haushalt. Das ist ein deutlich moderaterer Rückgang als in den vergangenen 20 Jahren, als die Haushaltsgröße um 0,26 Personen je Haushalt gesunken ist.

Für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Einwohner wurden die Werte der Bevölkerungsprognose (Entwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Rostock) zugrunde gelegt, zuzüglich jährlich 5.600 Einwohner mit Zweitwohnsitz in Rostock und abzüglich rund 4.500 Einwohner, die in Heimen/Einrichtungen leben.

Wenn die durchschnittliche Haushaltsgröße nur um 0,05 Personen je Haushalt bis 2035 sinkt (Annahme I), dann erhöht sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um 1.465 Haushalte. Sollte die Entwicklung nach Annahme II verlaufen, erhöht sich die Zahl der Wohnungsnachfragenden im Zeitraum von 2022 bis 2035 um 5.317 Haushalte und nach Annahme III um 9.413 Haushalte.

Tabelle 5: Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte

Hansestadt Rostock	Realentwicklung		Prognose			Veränderung zu 2022
	Realwert 2014	Realwerte 2022	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Prognosejahr 2035	
Regional-realistisches Szenario						
Einwohner (Hauptwohnsitz)	203.848	210.802	207.725	207.066	207.293	-3.509
Einwohner (Nebenwohnsitz)	6.298	5.611	5.600	5.600	5.600	-11
Einwohner Heime/Einrichtungen	3.432	4.480	4.500	4.500	4.500	20
Einwohner gesamt*	206.714	211.933	208.825	208.166	208.393	-3.540

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

Haushalte und Haushaltsgröße	Realwert 2014	Realwerte 2022	Prognosejahr 2025	Prognosejahr 2030	Prognosejahr 2035	Veränderung zu 2022
Annahme I	1,78	1,72	1,71	1,69	1,67	-0,05
wohnungsnachfragende Haushalte	116.030	123.321	122.120	123.175	124.786	1.465
Annahme II	1,78	1,72	1,70	1,66	1,62	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	116.030	123.321	122.838	125.401	128.638	5.317
Annahme III	1,78	1,72	1,68	1,62	1,57	-0,15
wohnungsnachfragende Haushalte	116.030	123.321	124.301	128.498	132.734	9.413

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wird zudem eine Fluktuationsreserve, auch Mobilitätsreserve genannt, von ca. 2.500 bis 3.000 Mietwohnungen benötigt.

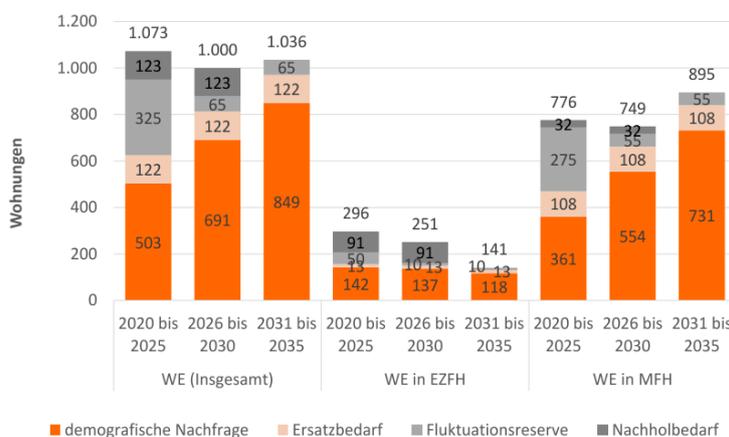
Die Wohnbedarfsprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock aus dem Jahr 2019, erstellt durch die empirica ag, wurde auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose 2019 nach dem optimistischen Szenario mit einer Bevölkerungszahl von 221.849 Personen im Jahr 2035 gerechnet.

Im Ergebnis der Prognoserechnung wurde ein Neubaubedarf von 16.610 Wohnungen bis zum Jahr 2035, inklusive Fluktuationsreserve, ermittelt.

Abbildung 9 Übersicht Wohnungsnachfrage

Wohnungsnachfrage nach Komponenten (p.a.)

Optimistische Variante



+16.610 Wohnungen

davon nach Segmenten:

+ 3.740 EFH

+ 12.870 MFH

Im Zeitraum von 2019 bis 2022 wurden knapp 4.000 Wohnungen in Rostock errichtet. Abzüglich dieser bereits fertiggestellten Wohnungen bleibt ein Neubaubedarf von 12.500 Wohnungen bis 2035 und das entspricht auch annähernd der Prognoserechnung der Wimes GbR im Auftrag des Planungsverbandes Region Rostock.

2.4.5 Gewerbe

Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock

CIMA Beratung + Management GmbH, Moislinger Allee 2, 23558 Lübeck

Auszug aus dem Abschlussbericht 24.03.2021

Die realen Verkäufe der vergangenen Jahre lassen wichtige Rückschlüsse auf Quantitäten und Qualitäten hinsichtlich nachgefragter Lagen, Flächengrößen, Erschließungsmerkmale etc. zu. Verschiedene Entwicklungen und Faktoren deuten darauf hin, dass in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock der Bedarf an gewerblichen Bauflächen deutlich über 2,1 ha liegt, wobei auch die Auswertung des Grundstücksmarktberichtes (7,4 ha bzw. 12,5 ha) nicht uneingeschränkt in die Zukunft fortgeschrieben werden sollte.

Aus diesem Grund wird ergänzend eine trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose herangezogen, um den Gewerbeflächenbedarf bis zum Zieljahr 2035 zu schätzen.

Im Ergebnis lässt die Trendprognose einen durchschnittlichen jährlichen Gewerbeflächenbedarf von rd. 4,94 (netto) erwarten. Bis zum Zieljahr 2035 wäre hiernach mit einem Flächenbedarf (netto) in Höhe von 79,0 ha zu rechnen. Die Gewerbeflächenbedarfsprognose beinhaltet jedoch eine methodische Besonderheit: Das trendbasierte Flächenbedarfsprognosemodell (basierend auf einer Prognose der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) und Modellkennziffern) wurde mit der Bevölkerungsprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gekoppelt. Mittlerweile liegt eine neue, aktualisierte Bevölkerungsprognose für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock vor (Stand: März 2020); Die aktuelle Bevölkerungsprognose lässt im Zieljahr 2035 in der optimistischen Variante eine Einwohnerzahl von 221.849 und in der mittleren Variante 215.802 erwarten. Die Bevölkerungsprognose, die dem Gewerbeflächenkonzept 2018 zu Grunde lag, ging seinerzeit von einer deutlich stärkeren Zunahme der Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2035 aus (rd. 231.000 Einwohner).

Obwohl die neue Bevölkerungsprognose mit rd. 15.000 Einwohnern (mittlere Variante) bzw. rd. 8.000 Einwohnern (optimistische Variante) bis 2035 weniger rechnet als die alte Bevölkerungsprognose, ist der Einfluss auf den Gewerbeflächenbedarf weniger spürbar als zunächst angenommen.

Gründe hierfür finden sich zum einen im deutlich stärkeren tatsächlichen Anstieg (um rd. 6.250 Beschäftigte; Zuwachs im Durchschnitt 1,8 % pro Jahr) zwischen 2015 und 2019 als im Konzept 2018 für diesen Zeitraum prognostizierten Anstieg der SvB. Das Gewerbeflächenkonzept 2018 erwartete einen durchschnittlichen jährlichen Anstieg der SvB zwischen 2015 und 2035 von rd. 0,7 %.

Bei einem Vergleich aller Großstädte mit über 200.000 bis unter 400.000 Einwohnern in Deutschland schneidet die Hanse- und Universitätsstadt leicht überdurchschnittlich ab. Demnach wuchs die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort je Einwohner am Wohnort zwischen 2000 bis 2015 in Rostock um rd. 3%, während der Quotient für alle Städte dieser Größenordnung zusammen bei rd. 2 % (von

rd. 60 % auf rd. 62 %) lag. Dabei muss bedacht werden, dass der Anteil der SvB an den Erwerbstätigen seit Jahren zunimmt und damit der Quotient SvB je Einwohner einen deutlich höheren Anstieg in diesem Zeitraum erlebt haben wird.

Tabelle 6 Schätzung der Beschäftigtenentwicklung mit Bevölkerungseffekt (ohne Hafen)

	2015	2035
Bergbau, Steine und Erden	41	49
Verarbeitendes Gewerbe	6.231	6.671
Energie, Wasser, Abwasser, Umwelt	2.123	2.399
Baugewerbe	2.944	3.438
Handel; Instandh. und Reparatur von Kfz	9.310	10.077
Kfz-Handel; Instandhaltung und Reparatur	1.459	1.695
Handelsvermittlung und Großhandel	1.765	1.741
Einzelhandel	6.086	6.641
Verkehr und Lagerei	5.195	5.716
Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen; Schifffahrt; Luftfahrt; Post-, Kurier- und Expressdienste Lagerei + Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr (52)	3.814	4.184
	1.381	1.531
Gastgewerbe	4.454	6.294
Information und Kommunikation	1.688	1.996
Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	1.985	1.821
Grundstücks- und Wohnungswesen	1.561	1.327
Freiberufliche, wissensch. und technische Dienstleistungen	4.741	5.791
Rest, ohne FuE	3.398	3.739
Forschung und Entwicklung	1.343	2.052
Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	10.914	15.490
Öffentliche Dienstleistungen	5.327	5.069
Erziehung und Unterricht	5.792	5.457
Gesundheits- und Sozialwesen	15.618	17.766
Kunst, Unterhaltung und Erholung; sonstige DL	3.631	3.322
Summe	81.555	92.682
Übrige (Hafen-Beschäftigte + Sonst. nicht Relevante)	4.702	5.128
Beschäftigte insgesamt	86.257	97.810

Anmerkung: Rundungsfehler sind möglich. Die sonstigen nicht Relevanten umfassen neben den Hafen-Beschäftigten den Bereich Land- und Forstwirtschaft sowie private Haushalte

Quellen: Beschäftigtenstatistik der BA (Stand: 30.08.2016); Universität Rostock (2015); ergänzende Recherchen und eigene WZ-Klassifizierung cima

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

In der Tabelle Nr. 6 werden die Bedarfe für Gewerbe aufgezeigt – ohne die Überseehafenentwicklung und deren Flächenbedarfe, da es hierzu gesonderte Fachplanungen zur Hafenentwicklung gibt.

Im Konzept wurden im weiteren Verlauf die Innenentwicklungspotenziale den vorhandenen gewerblichen Entwicklungsflächen (aktuell im FNP ausgewiesen) gegenübergestellt. Die Darstellung der vorhandenen Innenentwicklungsflächen zeigt auf, dass die absoluten Bedarfe, die sich auf Basis der Mitteilung der Ergebnisse des normalen Szenarios der Bevölkerungsprognose, der Trendprognose und der Fortschreibung der Flächenverkäufe laut Grundstücksmarktbericht ergeben, bis 2035 nicht abdecken werden können. Das Defizit wird in erster Linie durch die Aktivierung von neuen gewerblichen Entwicklungsflächen (Neuausweisung im FNP) zu decken sein.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das tatsächliche Defizit vermutlich noch höher aus-

fallen wird, da nur wenige Innenentwicklungsflächen sofort oder kurzfristig verfügbar sind.

Über die zweite Flächenbilanz konnte deutlich gemacht werden, dass auch nach Anrechnung des als marktgängig eingeschätzten Potenzials innerhalb der Gewerblichen Entwicklungsflächen ein Defizit in Höhe von -70,6 ha (brutto) bis zum Zieljahr 2035 verbleiben wird. Hinzu kommt ein Flächenbedarf von 10 ha aus der Wissenschaftskonzeption für Flächen für Wissenschaft und wissenschaftsnahe Einrichtungen.

Gewerbliche Entwicklungsflächen

Grundsätzlich sollte die Aktivierung zusätzlicher Flächen im Außenbereich vorrangig auf den bereits als Gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellten Potenzialen gemäß FNP erfolgen, bevor zusätzliche weitere Flächenentwicklungen (Suchräume) vorbereitet werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2018 wurden bereits Suchräume erfasst und dokumentiert. Im Ergebnis eigneten sich 5 dieser Suchräume für die weitere Entwicklung. Jeweils eine weitere Fläche wurde als geeignet für die interkommunale Entwicklung sowie als bedingt geeignet eingeordnet.

Neben den planerisch gem. § 30 BauGB als GE und GI festgesetzten Gewerbestandorten (und ggf. Fällen nach § 34 BauGB), die gemeinhin als Innenentwicklungspotenziale zu betrachten sind, werden auch die lediglich im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche dargestellten Flächen (gewerbliche Entwicklungsflächen) erhoben. Ein darüberhinausgehender Gewerbeflächenbedarf muss durch zukünftige Entwicklung von geeigneten noch nicht im FNP festgehaltenen Flächen (**Suchräume**) erfolgen.

Die nachfolgende Übersichtskarte zeigt die im folgenden betrachteten Suchräume auf.

Bei den beiden grauen Flächen im nordöstlichen Bereich handelt es sich um Gewerbeflächenpotenziale des Überseehafens. Der ursprüngliche Gewerbesuchraum 29 (grau) wurde auf den aktuell bewerteten Suchraum 29 (rot) eingegrenzt. Die weiteren grauen Flächen sind aktuell nicht von Relevanz. Die Flächen in der Farbe Lila werden sowohl auf Wohn- als auch auf Gewerbenutzung geprüft. Aktuell haben sich dabei die nummerierten roten Standorte als mögliche Gewerbesuchräume herausgebildet. Einige Standorte sollen dabei nur entwickelt werden, insofern der dazugehörige Bereich (lila) entwickelt wird (bspw. Suchraum 16 und 10) und kommen dabei für eine gewerbliche Entwicklung nur in Frage, wenn der gesamte Bereich als Ganzes entwickelt wird und nicht nur der gewerbliche Bereich aus dem gesamten Suchraum.

Weitere Ausführungen werden an dieser Stelle nicht gemacht, da in der vorliegenden Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzeptes 2021 umfänglich dazu Auskunft gegeben wird, einschließlich weiterer Empfehlungen.

Abbildung 10 Betrachtete Suchräume der Stadt Rostock



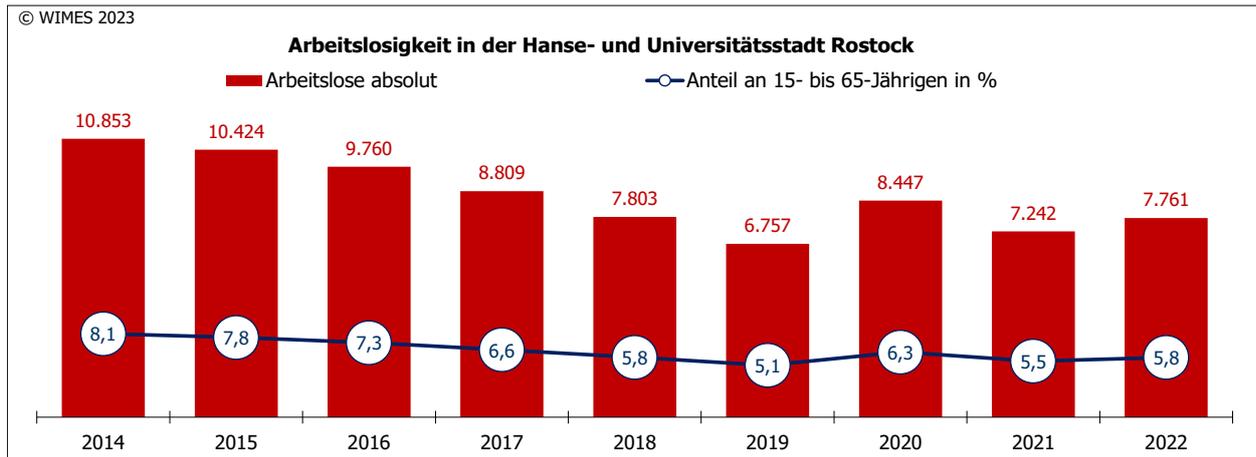
Quellen: Mitteilungen des Auftraggebers (Stand November 2020)

Darstellung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

2.4.6 Entwicklung Arbeitslosigkeit

Am 31.12.2022 gab es in der Hansestadt Rostock 7.761 Arbeitslose, das entspricht einem Anteil von 5,8 %, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre). Im Zeitraum von 2014 bis 2019 ist die Arbeitslosigkeit stetig zurückgegangen. Die Erhöhung von 2019 zu 2020 hängt mit den Auswirkungen durch die Corona-Pandemie zusammen.

Abbildung 11: Entwicklung der Arbeitslosigkeit

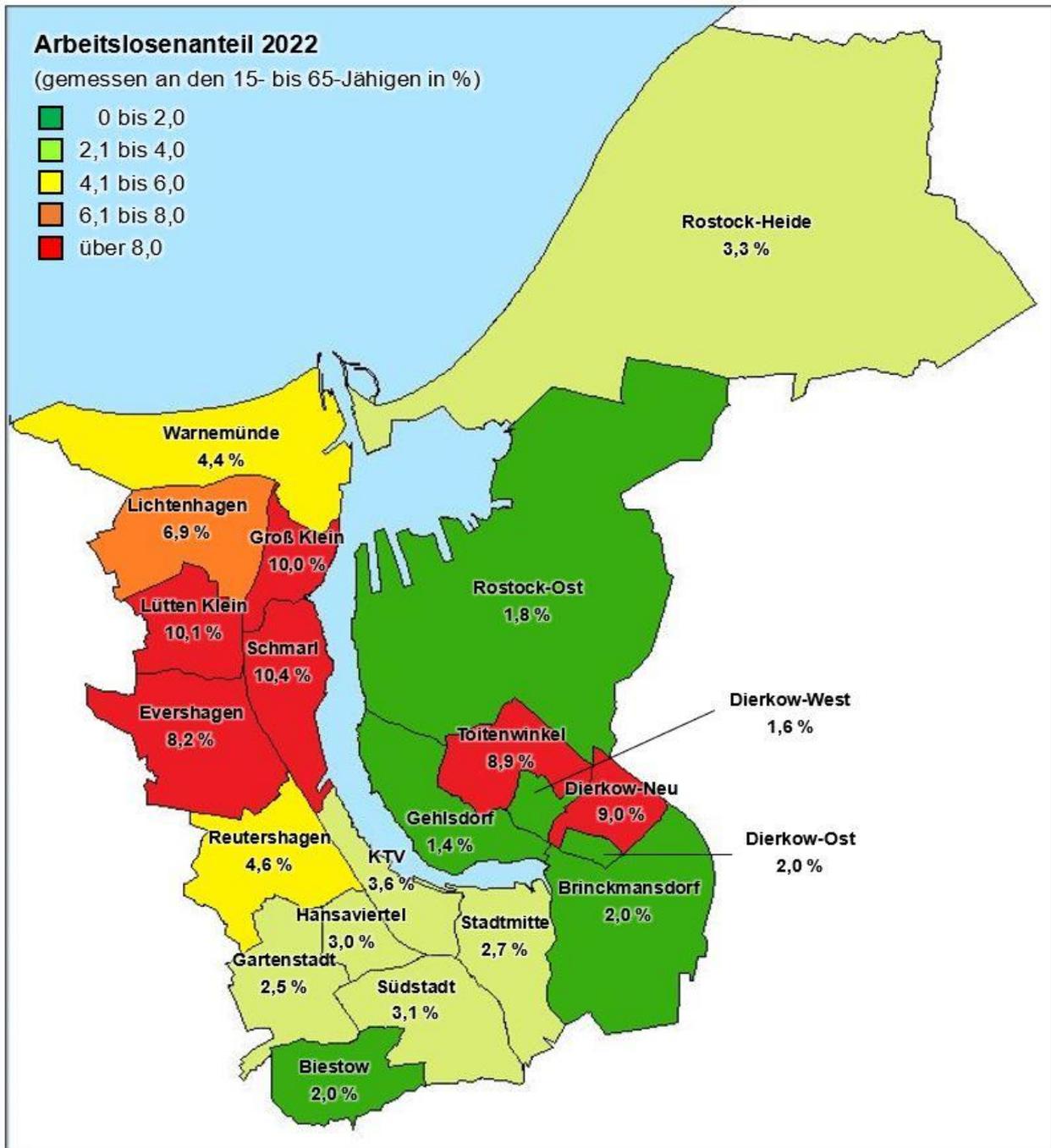


Die höchsten Arbeitslosenquoten, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren weisen die Stadtbereiche Schmarl, Lütten Klein, Groß Klein, Dierkow-Neu, Toitenwinkel und Evershagen auf. Demgegenüber liegen die Arbeitslosenquoten in Gehlsdorf, Biestow, Dierkow-West und Rostock Ost unter 2 %.

Tabelle 7 Arbeitslosenquote 2014 und 2022 im Vergleich

Stadtbereich	2014	Rang	2022	Rang
	Arbeitslosenquote in %	2014	Arbeitslosenquote in %	2022
Warnemünde	4,5	10	4,4	13
Rostock-Heide	5,4	13	3,3	11
Lichtenhagen	10,1	15	6,9	15
Groß Klein	13,9	20	10,0	19
Lütten Klein	14,0	21	10,1	20
Evershagen	11,5	16	8,2	16
Schmarl	13,1	18	10,4	21
Reutershagen	6,0	14	4,6	14
Hansaviertel	3,8	6	3,0	9
Gartenstadt	2,9	3	2,5	7
KTV	4,8	11	3,6	12
Südstadt	5,3	12	3,1	10
Biestow	2,4	2	1,7	3
Stadtmitte	3,8	7	2,7	8
Brinckmansdorf	3,1	4	2,0	6
Dierkow-Neu	13,4	19	9,0	18
Dierkow-Ost	4,1	9	2,0	5
Dierkow-West	3,9	8	1,6	2
Toitenwinkel	12,7	17	8,9	17
Gehlsdorf	2,2	1	1,4	1
Rostock-Ost	3,5	5	1,8	4
Rostock gesamt	8,1		5,8	

Abbildung 12 Übersicht zur Verteilung Arbeitslosigkeit



2.5 Wohnungswirtschaft

2.5.1 Entwicklung Wohnungsbestand

Am 31.12.2022 gab es in Rostock 22.746 Gebäude mit Wohnraum, davon 22.205 Wohngebäude und 541 Nichtwohngebäude., in Wohngebäuden befinden sich 124.311 Wohnungen (WE) und in Nichtwohngebäuden 948 WE. 42,9 % aller Wohngebäude wurden nach 1990 gebaut.

Knapp die Hälfte aller Gebäude sind Einfamilienhäuser/Gebäude mit einer WE. 44,8 % der Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser (Gebäude mit drei und mehr WE), in diesen befinden sich aber 88,4 % aller Wohnungen der Hanse- und Universitätsstadt. Nur 10,8 % des Wohnungsbestandes gehören zum Wohnungsteilmarkt Einfamilienhäuser (EFH)/ Zweifamilienhäuser (ZFH).

Abbildung 13: Gebäudebestand im Jahr 2022 nach dem Baulter und der Bauart

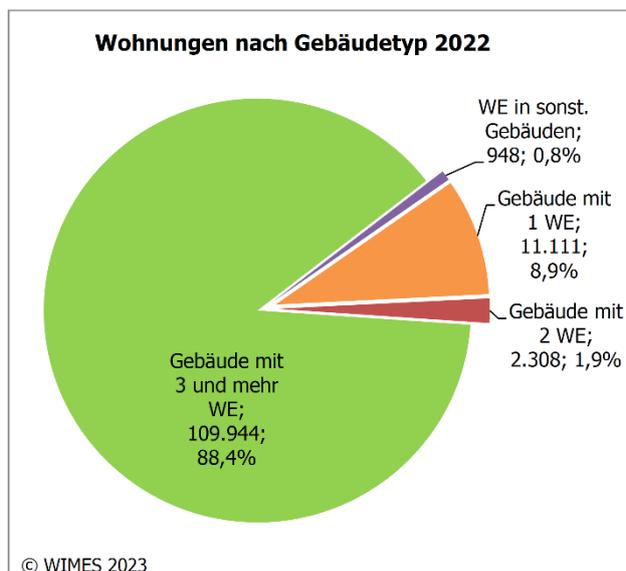
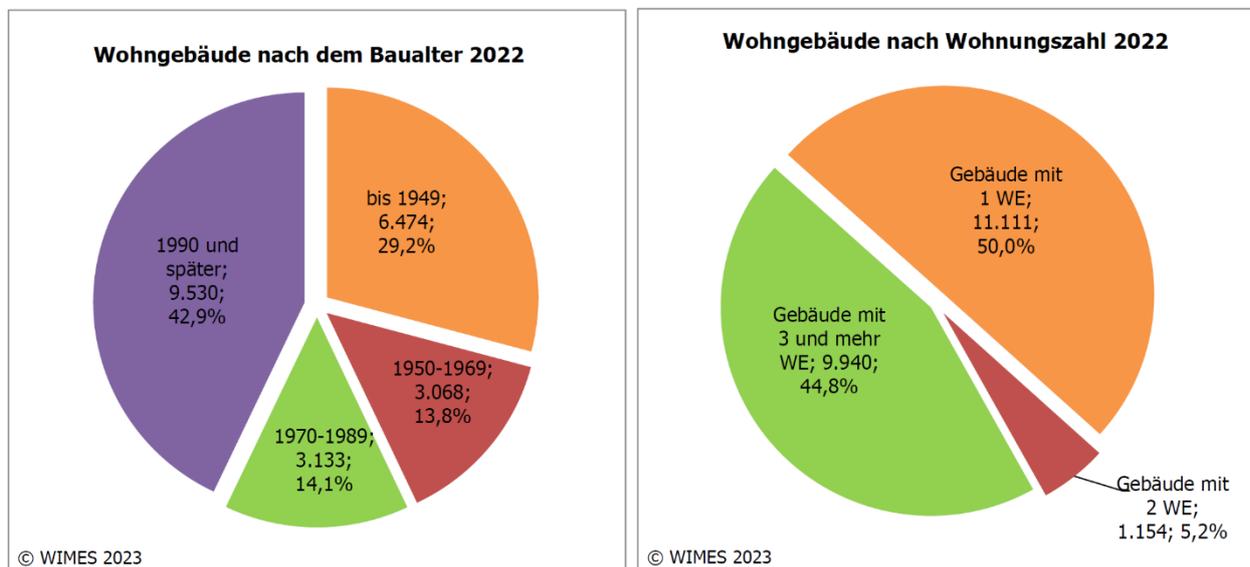
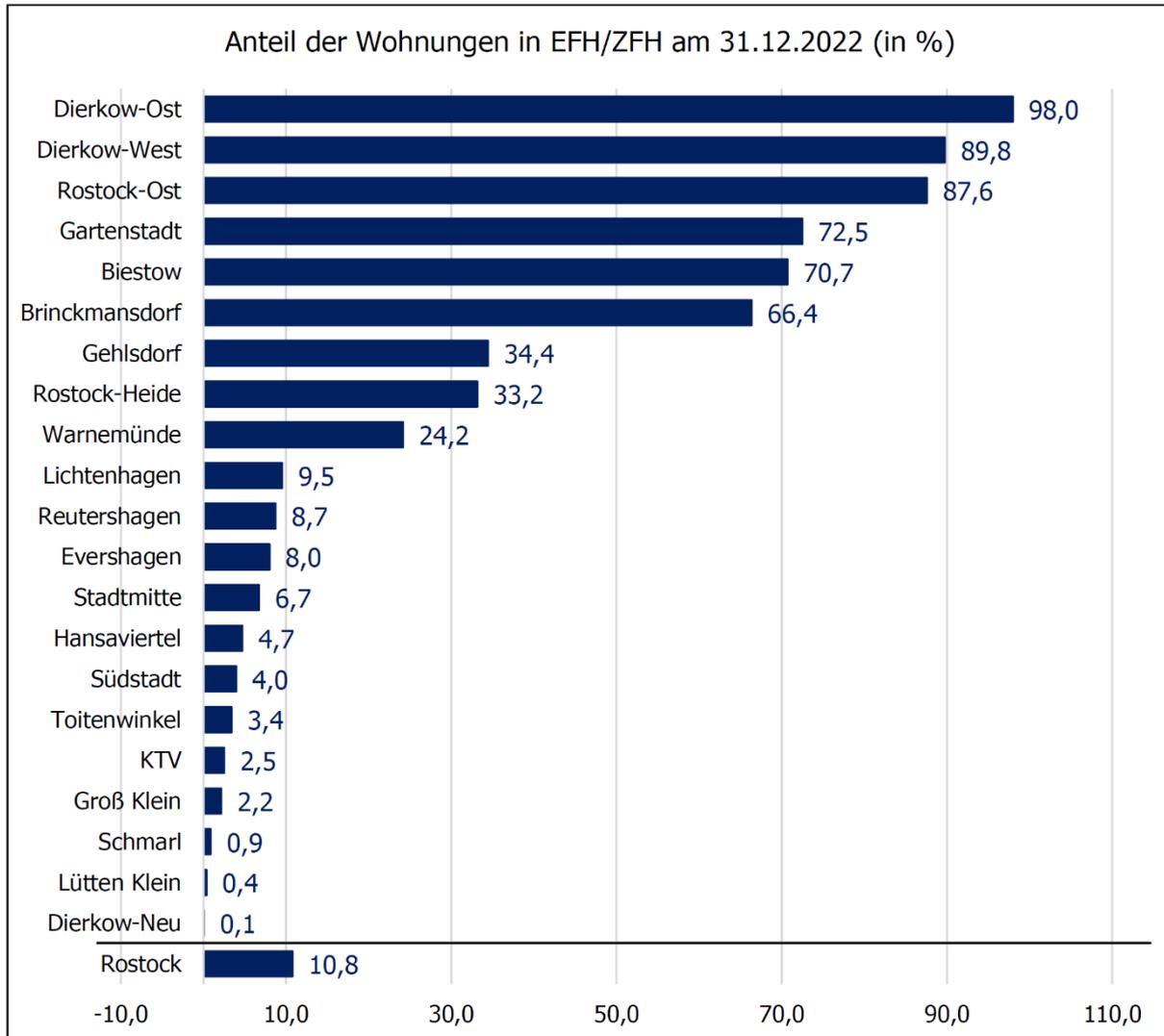


Abbildung 14: Verteilung des Wohnungsbestandes nach dem Gebäudetyp

Die dominierende Bebauung in den Stadtbereichen Stadtmitte, Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Hansaviertel, Reutershagen, Südstadt und in den Großwohnsiedlungen Lichtenhagen, Lütten Klein, Schmarl, Evershagen, Dierkow-Neu und Toitenwinkel sind Geschosswohnungsbauten (Mehrfamilienhäuser).

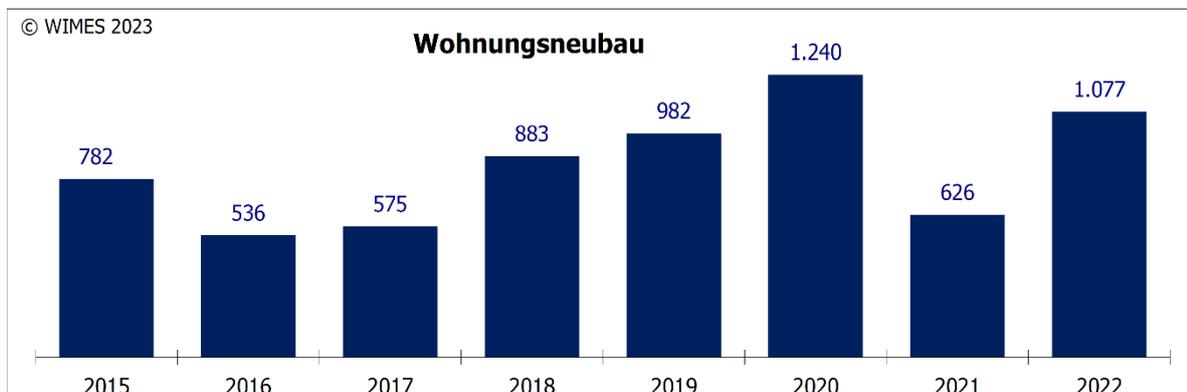
In Dierkow Ost und West sowie in Rostock Ost ist die typische Bebauung das Einfamilienhaus. Auch in den Stadtbereichen Gartenstadt/Stadtweide, Biestow und Brinckmansdorf dominiert die kleinteilige Bebauung.

Abbildung 15: Anteil Einfamilien-/Zweifamilienhäuser am Gebäudebestand zum Stichtag 31.12.2022



Vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2022 wurden in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock insgesamt 6.701 Wohnungen neugebaut.

Abbildung 16: Wohnungsneubau

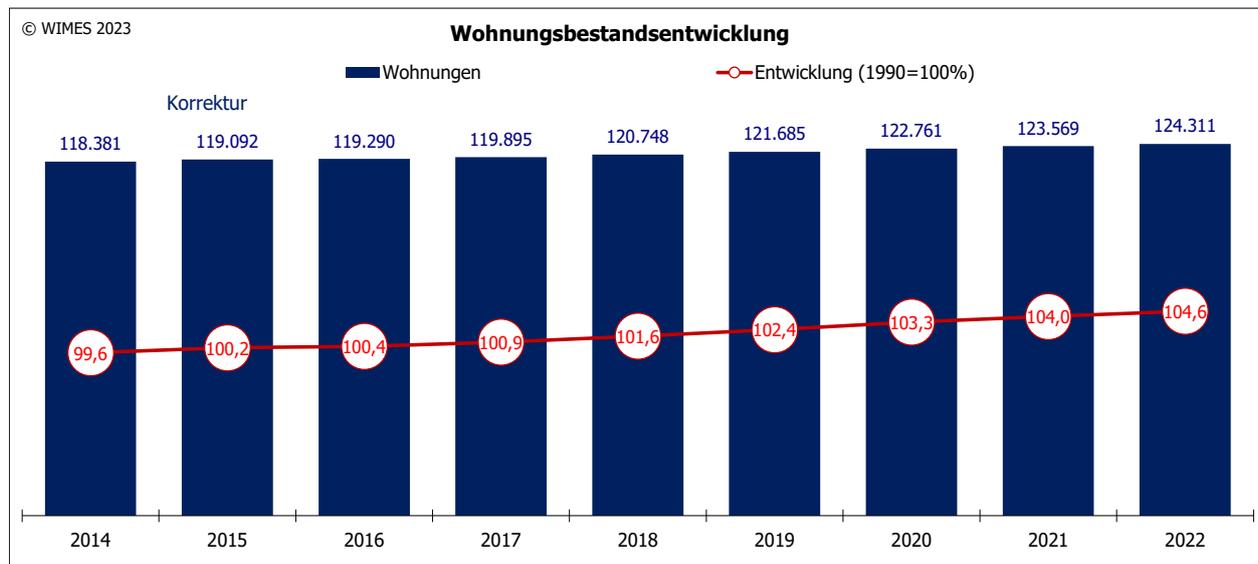


Die Veränderung der Wohnungszahl ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

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

Der Wohnungsbestand erhöhte sich im Betrachtungszeitraum seit dem 31.12.2014 um 5.930 WE. Die Fortschreibung der Wohnungsbestandsdaten erfolgt durch die kommunale Statistikstelle der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Bei der Ermittlung des Wohnungsbestandes handelt es sich um eine jährliche Fortschreibung, die keine Angaben von Wohnheimen und Ferienwohnungen enthält. Dabei fließen eine Vielzahl von Informationen, die durch Abgleiche mit diversen Quellen gewonnen werden, ein. So ergeben sich neben der Aufnahme von Neubauten u.a. auch erforderliche Bereinigungen, beispielsweise durch Nutzungsänderungen von Wohneinheiten bzw. ganzer Liegenschaften (Gewerbe, Wohnheime, Ferienwohnungen), Fehlerkorrekturen oder aber das Bekanntwerden von Wohnungszu-/abgängen durch Umbauten (Zusammenlegung/ Trennung von Wohneinheiten). Zu beachten ist dabei, dass dies ein dynamisches System ist und unter veränderten Nutzungsbedingungen ggf. eine (Wieder-) Aufnahme in den Wohnungsbestand erfolgen kann.

Abbildung 17: Entwicklung des Wohnungsbestandes



Mit Ausnahme der Stadtbereiche Biestow und Dierkow Ost hat sich der Wohnungsbestand in allen anderen Stadtbereichen erhöht. Im Stadtbereich Stadtmitte hat sich der Wohnungsbestand um 14,7% (1.563 WE) erhöht, gefolgt von Toitenwinkel, Brinckmansdorf, Gehlsdorf und Südstadt.

Tabelle 8 Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtbereichen

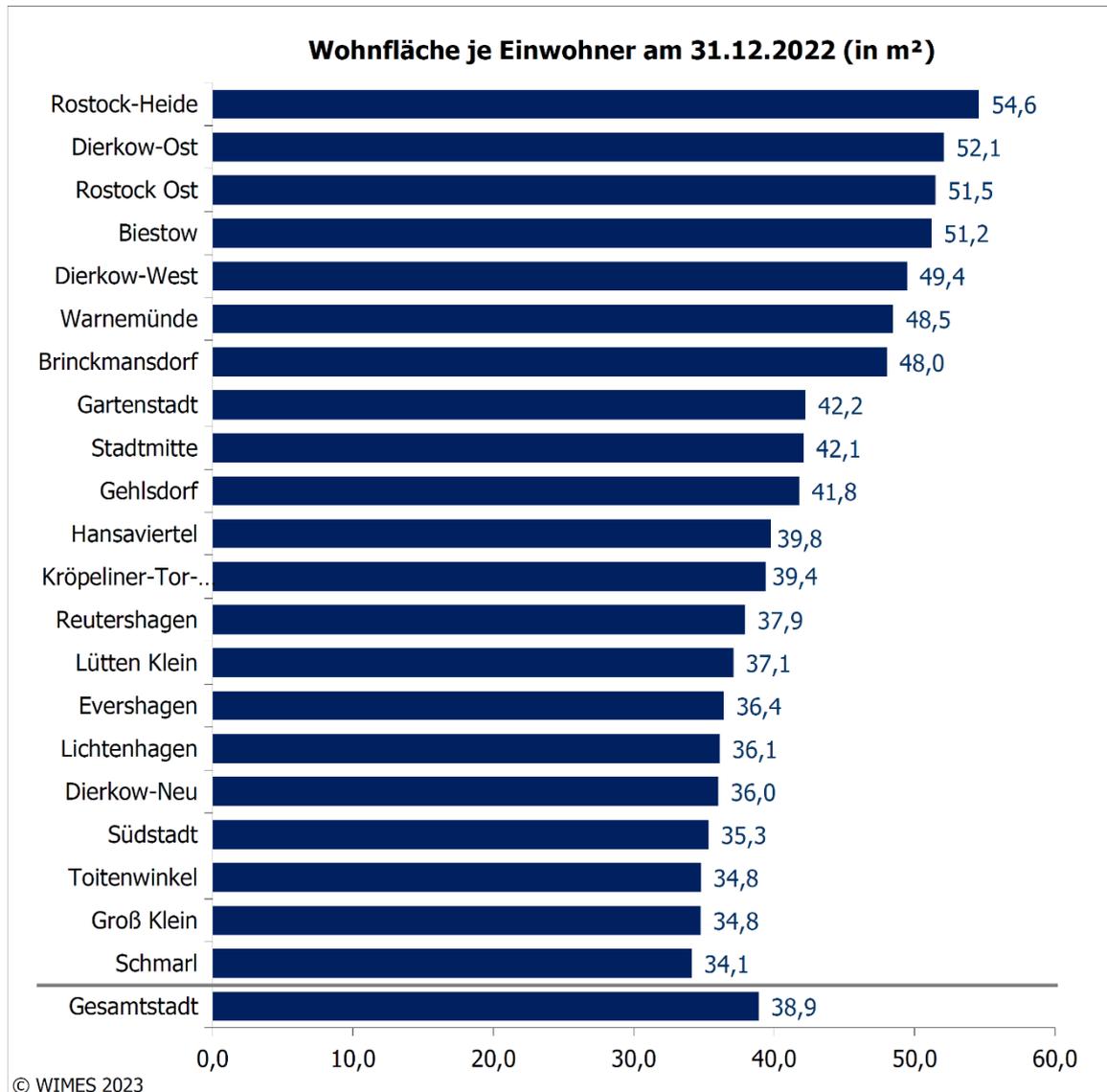
Stadtbereich	Wohnungsbestand		Entwicklung	
	2014	2022	absolut	in %
Warnemünde	5.110	5.373	263	105,1
Rostock-Heide	1.016	1.197	181	117,8
Lichtenhagen	7.953	8.051	98	101,2
Groß Klein	7.622	7.883	261	103,4
Lütten Klein	11.022	11.170	148	101,3
Evershagen	9.519	9.826	307	103,2
Schmarl	5.062	5.114	52	101,0
Reutershagen	10.606	10.686	80	100,8
Hansaviertel	4.898	4.910	12	100,2
Gartenstadt	1.231	1.277	46	103,7
KTV	11.956	12.140	184	101,5
Südstadt	8.806	9.308	502	105,7
Biestow	1.288	1.287	-1	99,9
Stadtmitte	10.604	12.167	1.563	114,7
Brinckmansdorf	3.575	4.272	697	119,5
Dierkow-Neu	6.688	6.919	231	103,5
Dierkow-Ost	506	494	-12	97,6
Dierkow-West	501	537	36	107,2
Toitenwinkel	7.962	8.727	765	109,6
Gehlsdorf	1.915	2.418	503	126,3
Rostock-Ost	541	555	14	102,6
Rostock gesamt	118.381	124.311	5.930	105,0

Wohnflächen je Einwohner

Der Indikator „Wohnfläche je Einwohner in Wohnungen“ bezeichnet die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche. Diese lag im Jahr 2022 in Rostock bei 38,9 m² je Einwohner. Für die Berechnung des Indikators „Wohnfläche je Einwohner“ wurden hier die Wohnflächen aller Wohnungen ins Verhältnis zur Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz gesetzt, abzüglich der Zahl der Einwohner, die in Heimen (außer Wohnheime) leben.

Im Jahr 2022 betrug die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland 47,7 m². In Mecklenburg-Vorpommern betrug die durchschnittliche Wohnfläche 44,9 m² im Jahr 2022. Über die geringsten Wohnflächen je Einwohner verfügen die Stadtbereiche mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbau.

Abbildung 18: Wohnflächen je Einwohner, Stand 31.12.2022 nach Stadtbereichen



Durchschnittliche Wohnungsgrößen

Im Vergleich zu Mecklenburg-Vorpommern liegt die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in Rostock mit 65,9 m² ebenfalls deutlich unter dem Wert des Landes Mecklenburg-Vorpommern (80,5 m²). Der bundesdeutsche Durchschnitt lag im Jahr 2022 bei 92,2 m² Wohnfläche je Wohnung.

In den Stadtbereichen Lütten Klein, Dierkow-Neu, Südstadt, Schmarl und Groß Klein liegen die durchschnittlichen Wohnflächen bei unter 60 m² je Wohnung. In den Stadtbereichen Toitenwinkel, Evershagen und Lichtenhagen hat sich die durchschnittliche Wohnungsgröße in den vergangenen Jahren erhöht. Im Geschosswohnungsbau bleiben die durchschnittlichen Wohnungsgrößen bei unter 60 m².

In den Stadtbereichen mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäuser liegen die durchschnittlichen Wohnungsgrößen bei ca. 100 m².

2.5.2 Entwicklung Wohnungsleerstand

Aufgrund nicht durchgängig vorhandener Leerstandszahlen und Nutzungen der Wohnungen ist eine Aussage zur Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte in Rostock nicht möglich.

Nach Auswertung der Angaben einiger größerer Wohnungsunternehmen der Stadt ergibt sich ein vergleichbares Bild des Leerstandes (nicht repräsentativ). Es sind ca. 1 bis 1,8% Leerstand benannt mit einem Ausreißer mit 10% Leerstand (ohne Angaben der Gründe). Der Leerstand ist überwiegend in 2 bis 3-Raum-Wohnungen, wobei auch diese Größe der Wohnungen die Mehrzahl (ca. 70 % der jeweiligen Wohnungsbestände) darstellt.

2.5.3 Altersgerechtes Wohnen mit Pflege und Betreuung

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock verfügt über ein breit gefächertes Betreuungsangebot für die ältere Bevölkerung. In Alten- und Pflegeheimen gibt es insgesamt 2.628 vollstationäre Plätze, im Bereich der Tagespflege sind 426 Plätze vorhanden und in ambulant betreuten Senioren-WGs 45 Plätze. In betreuten Wohnanlagen mit Pflegeangeboten gibt es etwa 830 Wohnungen. Insgesamt ergibt sich damit im Pflegebereich ein Angebot in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock von rund 4.340 Plätzen. (Für die betreuten Wohnungen wurde eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,5 Personen unterstellt, da die Wohnungen i. d. R. mit einer bzw. zwei Personen bewohnt werden können.)

Verwiesen wird auf die aktuelle „Pflegesozialplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock“. Die pflegerische Infrastruktur ist merklich angespannt. Neben einer Bedarfsprognose finden sich auch Aussagen zur Nachfrage an altengerechten Wohnformen. Quartiere, die eine hohe Mobilität von körperlich eingeschränkten Personen ermöglichen, sollten zum Standard werden. Dies fördert nicht nur allein die Gesunderhaltung, im Gegenzug mindern sich Pflegebedarfe und die lokale Kaufkraft wird durch agile Menschen gestärkt.

Die neue Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Altersgruppe der 65-80-Jährigen bis 2035 mit einem Plus von 3.912 Personen (12,0%) am stärksten wachsen wird. In Summe werden im Jahr 2035 26,2 % aller Rostockerinnen und Rostocker 65 Jahre und älter sein (54.276 Personen). Das Risiko der Pflegebedürftigkeit erhöht sich mit steigendem Alter. Bei Personen bis 60 Jahren liegt die Wahrscheinlichkeit pflegebedürftig zu werden bei unter 1 %, bei Personen ab 80 Jahre sind es fast 30 %. Damit wird für die Altersgruppe ab 80 Jahre rund 30 % altersgerechter Wohnraum mit Pflege- und Betreuungsangeboten benötigt. Sollte die Realentwicklung den Werten der neuen Bevölkerungsprognose entsprechen, ergibt sich ein Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum mit Betreuungs- und Pflegeangeboten für rund 5.870 Personen. Dies entspricht einem Mehrbedarf von über 1.500 Plätzen.

Hinweis: Berücksichtigt wurden nur die betreuten Wohnungen/Wohnanlagen und Altenpflegeeinrichtungen. In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gibt es zudem diverse Angebote im Bereich altersgerechtes/barrierefreies Wohnen mit individuellen ambulanten Betreuungsangeboten.

Derzeit gibt es keine belastbare Größe, wie hoch der Bedarf/die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen in Rostock ist. So gibt es z. B. keine Zahl, wie viele Rollstuhlfahrer es in Rostock gibt. Bei der Frage nach barrierefreiem Wohnraum sind Personen, die in Heimen leben, nicht zu berücksichtigen.

Die Wohnungsunternehmen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock reagieren darauf mit Wohnungsanpassungen, dem Nachrüsten von Fahrstühlen oder organisieren einen Umzug in untere Etagen. Die Ausstattung mit Fahrstühlen ist gerade eine Erleichterung für die ältere Bevölkerung und

erhöht den Wohnwert. Ein Fahrstuhl ist jedoch nicht nur ein Privileg für die ältere Generation, sondern erhöht die Lebensqualität aller Bewohner.

Zusammenfassende Gesamtbewertung

Die schematische Darstellung ist die Zusammenfassung aller Indikatoren, die im Vorfeld für die Stadtbereiche einzeln erläutert wurden.

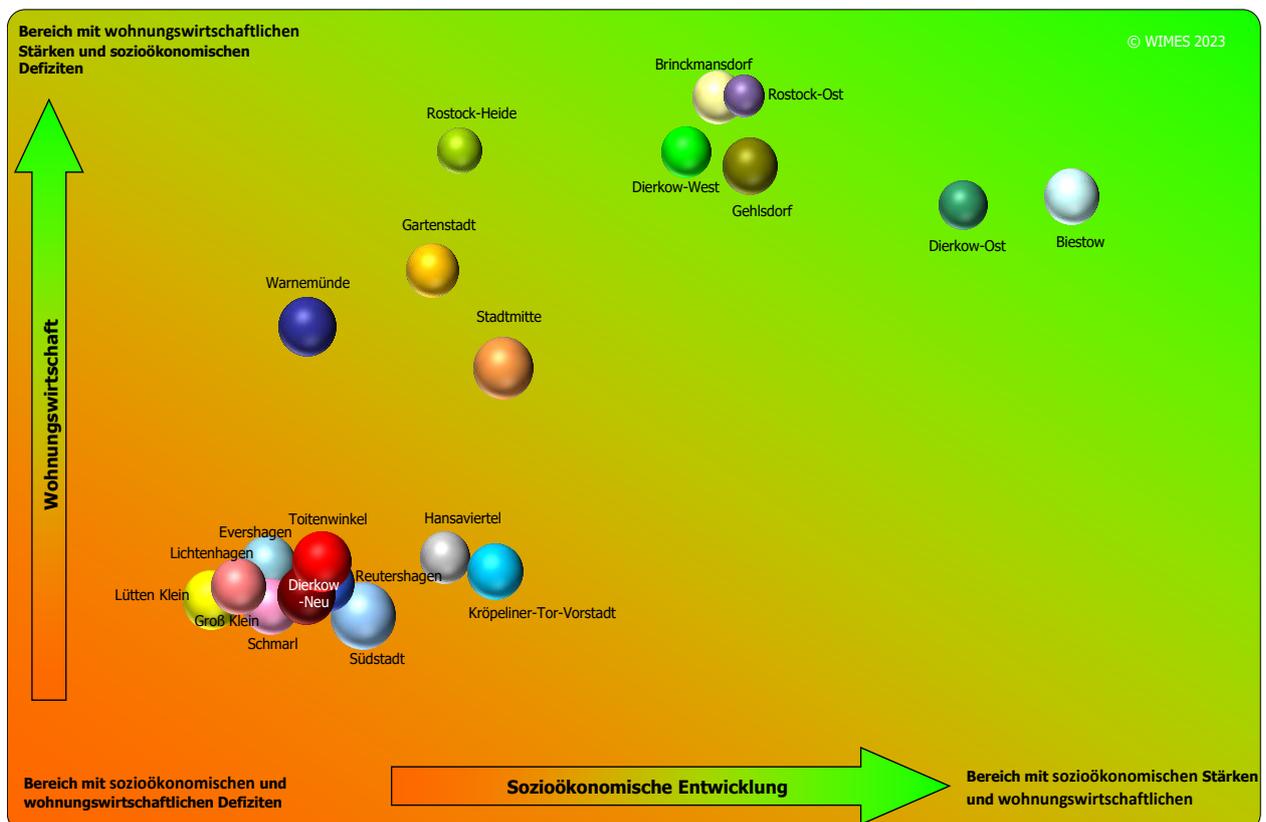
Je höher die Stadtbereiche auf der Achse Wohnungswirtschaft liegen, je besser sind die Werte.

- Spitzenwerte erreichen Brinckmansdorf und Rostock Ost.
- Überdurchschnittliche Werte erreichen auch die Stadtbereiche Dierkow-West und Dierkow West, Gehlsdorf, Rostock Heide, Biestow, die Gartenstadt, Warnemünde und Stadtmitte.
- Die Stadtbereiche Schmarl, Dierkow-Neu, Lütten Klein, Groß Klein, Evershagen, Lichtenhagen, Reutershagen und die Südstadt erreichen insbesondere aufgrund der geringen Wohnflächen unterdurchschnittliche Werte.

Je weiter vorn ein Stadtbereich auf der Achse Sozioökonomie (Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaft) liegt, je besser sind die Werte.

- Hier erreicht der Stadtbereich Biestow den Spitzenwert, gefolgt von Dierkow-Ost.
- Die Stadtbereiche Gehlsdorf, Rostock Ost, Brinckmansdorf und Dierkow-West erreichen ebenfalls überdurchschnittliche Werte.
- Die hinteren Ränge belegen in diesem Bereich die Stadtbereiche Lütten-Klein, Groß Klein, Lichtenhagen, Dierkow-Neu, Schmarl, Evershagen und Toitenwinkel. Ursächlich dafür ist die Sozialstruktur der Bevölkerung.

Abbildung 19: Portfolio im Ergebnis der Stadtbereichsanalysen



Die Größe der Kreise hängt vom Wert im Bereich Städtebau ab. Je größer der Kreis, je besser ist der Wert diesem Bereich.

- So erreicht die Südstadt den besten Wert im Vergleich der Stadtbereiche der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.
- Hintere Ränge belegen die Stadtbereiche Rostock Ost, Rostock-Heide, Dierkow-Ost und Dierkow-West aufgrund einer geringen Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, größeren Entfernungen zum Stadtzentrum und den Einkaufszentren sowie fehlender Urbanität im Sinne umfassender Angebote öffentlicher Einrichtungen und privater Unternehmen. Bei diesen Stadtbereichen handelt es sich um reine Wohngebiete mit überwiegend Einfamilienhauscharakter.

3. Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse

3.1 Bewertung der Stadtbereiche durch die Fachämter (städtebauliche Indikatoren)

Tabelle 9 Ranking der Stadtbereiche nach städtebaulichen Indikatoren

Stadtbereich	Städtebauliche Bewertung 2022	Städtebauliche Bewertung 2017
Warnemünde	7	2
Rostock-Heide	20	20
Lichtenhagen	2	18
Groß Klein	11	12
Lütten Klein	5	9
Evershagen	8	10
Schmarl	12	15
Reutershagen	13	4
Hansaviertel	17	8
Gartenstadt	15	7
Südstadt	1	3
Biestow	14	6
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	9	5
Stadtmitte	3	1
Brinckmansdorf	16	16
Dierkow-Neu	6	19
Dierkow-Ost	19	13
Dierkow-West	18	14
Toitenwinkel	4	17
Gehlsdorf	10	11
Rostock-Ost	21	21

Die Platzierungen des Stadtbereiches aus der Ämterumfrage der 3. ISEK-Fortschreibung im Vergleich zu der Platzierung aus der Umfrage dieser im Jahr 2022/23 durchgeführten Umfrage für die 4. Fortschreibung soll der Übersicht einer möglichen Veränderung der Stadtentwicklung des Stadtbereiches dienen.

Zu beachten ist, dass der Umfang der Umfrage von 2017 mit vier Fragethemen (Lagequalität und Funktionalität; Verkehrserschließung; Individualität des Wohnens; Stadtraumgestaltung) geringer ausfiel als die von 2023, welche noch drei zusätzliche Fragethemen beinhaltet (Umwelt; Energie; Digitalisierung).

Außerdem wurden die Unterthemen an die aktuellen Anforderungen der Stadtentwicklung angepasst.

Daher ist ein Vergleich nur bedingt möglich.

Zusätzlich hat sich nach Auswertung der Ämterbewertung ein subjektiver Umstand herauskristallisiert – die Fragen wurden teilweise nur von Einzelpersonen ausgefüllt.

3.2 Bewertung der Stadtbereiche nach allen Indikatoren

Tabelle 10 Gesamtbewertung

Lichtenhagen 2023 17. Platz	
Stärken	<p>Seit der letzten Fortschreibung 2017 sind im Stadtbereich außerhalb der Großwohnsiedlung erhebliche neue Wohngebiete und Erschließungsanlagen entstanden. Diese haben den allgemeinen Durchschnitt in der Bewertung angehoben.</p> <p>Die Arbeitslosigkeit hat sich dadurch verringert aufgrund der Bewohnerzusammensetzung.</p> <p>Das Angebot an unterschiedlichen Wohnformen hat sich erhöht.</p> <p>Die Bewertung der städtebaulichen Indikatoren ist dadurch sehr gut.</p>
Schwächen	<p>Bei einer ausschließlichen Betrachtung der Großwohnsiedlung (Fördergebiet) sind wesentliche positive Aspekte nicht mehr gültig, wie gestaltete Freiflächen, Qualität der Fuß- und Radwege, energetische Qualitäten, Digitalisierung.</p> <p>Mängel werden vor allem im Fehlen verschiedener Wohnformen, der Stadtraumgestaltung und der inneren Verkehrserschließung gesehen.</p> <p>Der Ortsbeirat sieht wesentliche Mängel im Angebot der Wohnformen, der sozialen Einrichtungen.</p> <p>Die Einwohnerzahl ist gesunken. Der Anteil an Senioren ist in Relation zur Anzahl der Kinder gestiegen. Auch die Haushaltsgröße hat sich verringert.</p>
Chancen	<p>Die bisherige Zeit der Förderperiode für die Großwohnsiedlung wurde für vorbereitende Planungen und kleinere Maßnahmen benötigt. Die sozialen und wirtschaftlich relevanten Maßnahmen sind in der Vorbereitung.</p> <p>Die Förderprojekte werden öffentlich diskutiert und unterstützt. Das Stadtteil- bzw. das geförderte Quartiersmanagement ist ein sehr positiver Faktor.</p> <p>Der Stadtbereich bietet gute Möglichkeiten einer Verbesserung der wirtschaftlichen Situation durch Ergänzungen und Erweiterung des Ortsteilzentrums sowie durch die Ansiedlung einer Hochschule.</p>

Risiken	Lange Planungsphasen können die Anzahl der erforderlichen Maßnahmen erhöhen.
Dierkow-Neu	2023 16. Platz
Stärken	<p>Die gute städtebauliche Bewertung entsteht, da vor allem die Wohnumfeldmaßnahmen und ein fast vollständiger Anteil an sanierten Wohngebäuden den Stadtbereich aufwertet.</p> <p>In dem Fördergebiet greifen inzwischen die Fördermaßnahmen.</p> <p>Die Anzahl der Bewohner wächst, es wird innerhalb des Stadtbereiches umgezogen, was die Zufriedenheit der Bewohner beweist.</p> <p>Die Arbeitslosenzahlen sinken.</p>
Schwächen	Der Anteil an Senioren ist in Relation zur Anzahl der Kinder gestiegen. Auch die Haushaltsgröße hat sich verringert.
Chancen	<p>Die Förderprojekte werden öffentlich diskutiert und unterstützt. Das Stadtteilmanagement ist ein sehr positiver Faktor.</p> <p>Die noch vorhandenen Fördermittel sind vor allem für soziale Projekte einzusetzen.</p>
Risiken	Die Nachhaltigkeit der Maßnahmen ist ständig zu überprüfen.
Toitenwinkel	2023 14. Platz
Stärken	<p>Die gute städtebauliche Bewertung entsteht, da vor allem die Wohnumfeldmaßnahmen und ein fast vollständiger Anteil an sanierten Wohngebäuden den Stadtbereich aufwertet.</p> <p>In dem Fördergebiet greifen inzwischen die Fördermaßnahmen.</p> <p>Die Anzahl der Bewohner wächst, es wird innerhalb des Stadtbereiches umgezogen, was die Zufriedenheit der Bewohner beweist.</p> <p>Die Arbeitslosenzahlen sinken.</p>
Schwächen	<p>Der Anteil an Senioren ist in Relation zur Anzahl der Kinder gestiegen. Die Haushaltsgröße hat sich nicht verbessert.</p> <p>Der Ortsbeirat sieht Mängel in der Funktionalität. Es fehlen wirtschaftliche Projekte und Dienstleistungen.</p>
Chancen	<p>Die Förderprojekte werden öffentlich diskutiert und unterstützt. Das Stadtteilmanagement ist ein sehr positiver Faktor.</p> <p>Die noch vorhandenen Fördermittel sind vor allem für soziale Projekte einzusetzen.</p>
Risiken	Die Nachhaltigkeit der Maßnahmen ist ständig zu überprüfen.

Lütten Klein 2023 21. Platz	
Stärken	<p>Lütten Klein hat ein gut funktionierendes und bedeutendes Ortsteilzentrum, das über die Grenzen des Stadtbereiches wirkt.</p> <p>Das führt dazu, dass die Bewohner innerhalb des Stadtbereiches umziehen, was die Zufriedenheit der Bewohner beweist.</p> <p>Die Arbeitslosenzahlen sinken.</p>
Schwächen	<p>Die gute Bewertung entsteht, da eine Analyse der Großwohnsiedlung zusammen mit den Gewerbegebieten und Versorgungseinrichtungen/Dienstleistungsbereichen erfolgt. Die Statistik betrachtet den gesamten Stadtbereich.</p> <p>Bei einer Differenzierung in Gewerbegebiet und Großwohnsiedlung sind wesentliche positive Aspekte nicht mehr gültig, wie Qualität der Fuß- und Radwege, Parkplatzangebot, energetische Qualitäten, Digitalisierung.</p> <p>Die Großwohnsiedlung hat nur eine geringe Versorgung mit sozialen Einrichtungen, die Aufenthaltsbereiche sind unterentwickelt. Der Stadtteil ist überaltert, dafür fehlen entsprechende Wohnformen.</p> <p>Mängel werden vor allem im Fehlen verschiedener Wohnformen, der Stadtraumgestaltung, Umweltbelangen und der Verkehrserschließung gesehen.</p> <p>Der Anteil an Senioren ist im Stadtbereich sehr hoch. Die Haushaltsgröße hat sich verringert. Die Einwohnerzahl sinkt.</p> <p>Der geringere Durchschnitt der Wohnfläche je Wohnung lässt nur wenig Spielraum für den Zuzug von Familien.</p> <p>Mängel sieht der Ortsbeirat vor allem in der Stadtraumgestaltung.</p>
Chancen	<p>Mögliche Fördermittel könnten vor allem für soziale Projekte eingesetzt werden, um die Überalterung des Stadtbereiches zu kompensieren.</p> <p>Baulücken sollten ausschließlich für Wohnprojekte und Wohnungsbau mit einem erhöhten Anteil an großen Wohnungen vorgesehen werden.</p>
Risiken	<p>Die sozialen Projekte können nur bedingt die Überalterung des Stadtteils verändern.</p>
Groß Klein 2023 20. Platz	
Stärken	<p>Die gute städtebauliche Bewertung entsteht, da vor allem die Wohnumfeldmaßnahmen und ein fast vollständiger Anteil an sanierten Wohngebäuden den Stadtbereich aufwertet.</p> <p>In dem ehemaligen Fördergebiet greifen die Fördermaßnahmen.</p> <p>Die Anzahl der Bewohner wächst.</p> <p>Die Arbeitslosenzahlen sinken.</p>
Schwächen	<p>Der Anteil an Senioren ist in Relation zur Anzahl der Kinder gestiegen. Die Haushaltsgröße hat sich verringert.</p>

	<p>Es fehlen wirtschaftliche Projekte und Dienstleistungen.</p> <p>Die Einschätzung von Bürgern der Stadt sowie der Auswertung der statistischen Zahlen zeigen einen Abwärtstrend.</p>
Chancen	<p>Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und kulturelle Einrichtungen müssen verstärkt angesiedelt werden, um die soziale Bedeutung des Stadtbereiches zu erhöhen.</p> <p>Altersgerechtes Wohnen muss verstärkt berücksichtigt werden, damit die alt-eingesessenen Bewohner im Gebiet bleiben.</p>
Risiken	<p>Die Nachhaltigkeit der geförderten Maßnahmen ist ständig zu überprüfen.</p>
<p>Evershagen 2023 18. Platz</p>	
Stärken	<p>Die gute städtebauliche Bewertung entsteht, da vor allem die Wohnumfeldmaßnahmen und ein fast vollständiger Anteil an sanierten Wohngebäuden den Stadtbereich aufwertet.</p> <p>Es wurden neue Wohnungen in der Großwohnsiedlung gebaut mit einem größeren Anteil an familiengerechten Wohnungen.</p> <p>In dem ehemaligen Fördergebiet greifen die Fördermaßnahmen.</p> <p>Die Anzahl der Bewohner wächst.</p> <p>Die Arbeitslosenzahlen sinken.</p>
Schwächen	<p>Die Haushaltsgröße hat sich verringert.</p> <p>Es fehlen wirtschaftliche Projekte und Dienstleistungen.</p> <p>Die Einschätzung von Bürgern der Stadt sowie der Auswertung der statistischen Zahlen zeigen einen Abwärtstrend.</p>
Chancen	<p>Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und kulturelle Einrichtungen müssen verstärkt angesiedelt werden, um die soziale Bedeutung des Stadtbereiches zu erhöhen.</p> <p>Altersgerechtes Wohnen muss verstärkt berücksichtigt werden, damit die alt-eingesessenen Bewohner im Gebiet bleiben.</p>
Risiken	<p>Die Nachhaltigkeit der geförderten Maßnahmen ist ständig zu überprüfen.</p>
<p>Schmarl 2023 19. Platz</p>	
Stärken	<p>Die gute städtebauliche Bewertung entsteht, da vor allem die Wohnumfeldmaßnahmen und ein fast vollständiger Anteil an sanierten Wohngebäuden den Stadtbereich aufwertet.</p> <p>In dem ehemaligen Fördergebiet greifen die Fördermaßnahmen.</p> <p>Die Anzahl der Bewohner wächst.</p>

	Die Arbeitslosenzahlen sinken.
Schwächen	<p>Die Haushaltsgröße hat sich verringert.</p> <p>Die Wohnfläche je Einwohner hat sich verringert.</p> <p>Der Anteil an Senioren ist in Relation zur Anzahl der Kinder gestiegen.</p> <p>Es fehlen wirtschaftliche Projekte und Dienstleistungen.</p> <p>Die Einschätzung von Bürgern der Stadt sowie der Auswertung der statistischen Zahlen zeigen einen Abwärtstrend.</p>
Chancen	<p>Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und kulturelle Einrichtungen müssen verstärkt angesiedelt werden, um die soziale Bedeutung des Stadtgebietes zu erhöhen.</p> <p>Altersgerechtes Wohnen muss verstärkt berücksichtigt werden, damit die alteingesessenen Bewohner im Gebiet bleiben.</p>
Risiken	Die Nachhaltigkeit der geförderten Maßnahmen ist ständig zu überprüfen.
Stadtmitte 2023 7. Platz	
Stärken	<p>Der Stadtbereich ist sehr gut mit sozialer Infrastruktur ausgestattet, Hinzu kommt eine gute Nahversorgung und medizinische Grundversorgung.</p> <p>Die Wohnfläche je Einwohner hat sich vergrößert. Die Bewohneranzahl steigt.</p> <p>Die Arbeitslosenzahlen sinken.</p>
Schwächen	<p>Die Haushaltsgröße hat sich verringert.</p> <p>Der Anteil an Senioren ist in Relation zur Anzahl der Kinder gestiegen.</p> <p>Nur wenige junge Familien können sich die hohen Miet- oder Eigentumspreise leisten.</p>
Chancen	<p>Altersgerechtes Wohnen und große Wohnungen für Familien müssen verstärkt berücksichtigt werden, damit die alteingesessenen Bewohner im Gebiet bleiben. Dabei ist kostengünstiges Bauen zu fördern.</p> <p>Öffentliche Einrichtungen und eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichem Nahverkehr führen zu einer starken Nutzung des Stadtgebietes durch alle Bürger der Stadt.</p>
Risiken	Die Nachhaltigkeit der geförderten Maßnahmen ist ständig zu überprüfen.
KTV 2023 8. Platz	
Stärken	<p>Der Stadtbereich ist sehr gut mit sozialer Infrastruktur ausgestattet, Hinzu kommt eine gute Nahversorgung und medizinische Grundversorgung.</p> <p>Die Wohnfläche je Einwohner hat sich vergrößert. Die Bewohneranzahl steigt.</p> <p>Die Arbeitslosenzahlen sinken.</p>
Schwächen	Die Haushaltsgröße hat sich verringert.

	<p>Der Anteil an Senioren ist in Relation zur Anzahl der Kinder gestiegen.</p> <p>Es ist ein Trend von Familienwohnungen zu Wohngemeinschaften (u. a. Studenten) zu verzeichnen.</p> <p>Es fehlen viele Parkplätze.</p> <p>Die Freiflächen, hauptsächlich für Kinder, sind zu wenig und somit überlastet.</p> <p>Familien ziehen weg.</p>
Chancen	<p>Altersgerechtes Wohnen und große Wohnungen für Familien müssen verstärkt berücksichtigt werden, damit die alteingesessenen Bewohner im Gebiet bleiben und Familien wieder in die KTV ziehen. Dabei ist kostengünstiges Bauen zu fördern.</p> <p>Öffentliche Einrichtungen und eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichem Nahverkehr führen zu einer starken Nutzung des Stadtbereiches durch alle Bürger der Stadt.</p>
Risiken	<p>Die Nachhaltigkeit der geförderten Maßnahmen ist ständig zu überprüfen.</p>

3.3 Gesamt-Ranking der Ortsteile

Ausgehend von den indikatoren gestützten Analyseergebnissen der demografischen, wirtschaftlichen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung ergibt sich für jeden Stadtbereich eine Gesamtpunktzahl. Sie zeigt an, wie weit der Wert überdurchschnittlich oder unterdurchschnittlich im Vergleich zur Gesamtstadt Rostock abweicht.

Die folgende Tabelle zeigt einen Überblick zum erreichten Gesamtindikator und die Werte der drei Indikatorengruppen nach Stadtbereichen. Es wird deutlich, um wie viele Punkte ein Stadtbereich unter oder über dem städtischen Durchschnitt liegt und welcher Rang im Vergleich der Stadtbereiche gesamt und nach den einzelnen Indikatorengruppen erreicht wurde.

Den ersten Rang im innerstädtischen Vergleich belegt der Stadtbereich Biestow mit einem Gesamtindikator von 182,44 Punkten, gefolgt von Dierkow-Ost und Gehlsdorf. Die hinteren Ränge belegen die Stadtbereiche Lütten Klein, Groß Klein, Schmarl, Evershagen, Lichtenhagen und Dierkow-Neu. Zu beachten ist, dass es sich bei dieser Bewertung immer um den Stadtbereich gesamt handelt, nicht um die Fördergebiete.

Tabelle 11 Ranking der Stadtbereiche mit allen Indikatoren

ID	Stadtbereiche	Gesamt-indikator	Rang	Indikator Sozioökonomie	Rang	Indikator Wohnen	Rang	Indikator Städtebau	Rang
A	Warnemünde	104,21	13	40,35	15	32,40	9	31,46	7
B	Rostock-Heide	115,18	9	55,94	9	34,63	3	24,61	20
C	Lichtenhagen	99,15	17	36,47	18	29,12	16	33,56	2
D	Groß Klein	92,98	20	33,35	20	29,10	17	30,53	11
E	Lütten Klein	91,23	21	30,56	21	28,92	19	31,75	5
F	Evershagen	96,73	18	36,34	19	29,38	13	31,02	8
G	Schmarl	95,76	19	36,58	17	28,84	20	30,34	12
H	Reutershagen	101,82	15	42,38	13	29,14	15	30,30	13
I	Hansaviertel	111,41	11	54,43	10	29,47	11	27,52	17
J	Gartenstadt	115,13	10	53,11	11	33,11	8	28,91	15
K	KTV	119,50	8	59,56	8	29,29	14	30,66	9
L	Südstadt	110,80	12	46,09	12	28,72	21	35,99	1
M	Biestow	182,44	1	118,35	1	34,05	6	30,04	14
N	Stadtmitte	125,66	7	60,35	7	31,87	10	33,43	3
O	Brinckmansdorf	145,99	4	82,25	5	35,30	2	28,44	16
P	Dierkow-Neu	100,92	16	40,27	16	28,99	18	31,65	6
Q	Dierkow-Ost	168,13	2	107,26	2	33,94	7	26,94	19
R	Dierkow-West	140,94	6	79,01	6	34,61	4	27,32	18
S	Toitenwinkel	103,73	14	41,85	14	29,42	12	32,46	4
T	Gehlsdorf	150,61	3	85,54	3	34,43	5	30,64	10
U	Rostock Ost	142,66	5	84,88	4	35,32	1	22,45	21
	Rostock	100,00		40,00		30,00		30,00	

Stadtbereich	Gesamt- Bewertung 2023
Warnemünde	13
Heide	9
Lichtenhagen	17
Groß Klein	20
Lütten Klein	21
Evershagen	18
Schmarl	19
Reutershagen	15
Hansaviertel	11
Gartenstadt	10
Südstadt	12
Biestow	1
Kröpeliner-Tor-Vorstadt	8
Stadtmitte	7
Brinckmansdorf	4
Dierkow-Neu	16
Dierkow-Ost	2
Dierkow-West	6
Toitenwinkel	14
Gehlsdorf	3
Rostock-Ost	5

3.4 Klassifizierung nach Gebietstypen und Handlungsbedarf

Mit der umfangreichen Analyse der 21 Stadtbereiche liegt eine Charakterisierung der Strukturstärke bzw. der Strukturschwäche, die sich in den einzelnen Stadtbereichen zeigt, vor. Im Ergebnis dieser Analysen wurden, wie bereits bei der 3. ISEK-Fortschreibung, Stadtgebiete nach Gebietstypen klassifiziert und Handlungsbedarfe herausgearbeitet.

Gebietstyp I - Stadtumbaugebiete mit Handlungsbedarf

Diese Gruppe wird gebildet durch in der Regel industriell errichtete Wohngebiete, die im Zeitraum zwischen 1970 und 1989 entstanden sind. Soziale Spannungsfelder und Brennpunkte, höherer Anteil an SGB II-Empfängern kennzeichnen diese Gebiete. Bewusst gesteuerte Gegenmaßnahmen (Wohnumfeldgestaltung, Gebäude- und Straßensanierungen, Abbrüche, Lückenschließungen) konnten diesen Erscheinungen bisher nur teilweise entgegenwirken. Im städtebaulichen Bereich erfolgte jedoch durch die Vielzahl der umgesetzten Maßnahmen eine Angleichung an die anderen Stadtbereiche Rostocks.

Insgesamt ist für diese Gebiete davon auszugehen, dass durch die Städtebauförderung die sozioökonomischen Indikatoren, wie z. B. die arbeitsmarktbedingte Abwanderung, die Arbeitslosen- und

die Erwerbsquote, bedingt beeinflusst wurden. Die städtebaulichen Indikatoren und die Indikatoren, insbesondere zur sozialen Infrastruktur sowie die wohnungswirtschaftlichen Indikatoren, wurden durch die Maßnahmen und Projekte jedoch sehr wohl beeinflusst. Sie trugen zum Erhalt bzw. zur Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner bei und wirkten auch positiv auf die ansässigen Gewerbetreibenden. Sie sind direkte Wirkungsindikatoren zur Erreichung der formulierten strategischen Ziele dieser Stadtbereiche.

Bei den zugeordneten Stadtbereichen handelt es sich um die industriell errichteten Wohngebiete Lichtenhagen, Toitenwinkel und Dierkow-Neu. Toitenwinkel und Dierkow-Neu sind bereits seit dem ISEK 2002 dieser Kategorie zugeordnet. Mit der 3. ISEK-Fortschreibung wurde auch der Stadtbereich Lichtenhagen in diese Gruppe eingeordnet.

Gebietstyp II - Stadtentwicklungsbiete mit besonderem Entwicklungsbedarf

Die räumlichen und funktionellen Charakteristika dieser historisch entwickelten Gebiete sollen gesichert werden mit dem Ziel, deren besondere Rolle im gesamtstädtischen Verband zu erhalten. Gleichzeitig ist in diesen Gebieten Handlungsbedarf (insbesondere im infrastrukturellen Bereich) bei der Stabilisierung in Teilräumen zur Erreichung dieser Ziele erforderlich.

Als Standorte für Wirtschaft, Tourismus und Kultur sowie Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben sind in diesen Stadtbereichen weiterhin Investitionen u. a. zur Aufwertung der öffentlichen Räume (Straßen, Wege und Plätze) sowie zur Erweiterung und Modernisierung von kulturellen, wissenschaftlichen und Gemeinbedarfseinrichtungen notwendig.

Diesem Gebietstyp wurden, wie auch im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung, die Stadtbereiche Stadtmitte und Warnemünde zugeordnet. Aufgrund der städtebaulichen Stärken erreichen diese Stadtbereiche im städtischen Vergleich vordere Ränge. Beide Bereiche haben deutlich mehr als die anderen Stadtbereiche gesamtstädtische Bedeutung und damit überörtliche Funktionen zu erfüllen, leiden dementsprechend aber auch unter den gesamtstädtischen Schwächen. Damit ist die Funktionsfähigkeit des Verkehrssystems, der Verwaltung, der Einzelhandelsstrukturen und der tourismusfördernden kulturellen Einrichtungen von besonderer Bedeutung für den Gesamteinzugsbereich des Oberzentrums Rostock. Oberste Priorität hat dabei die Stärkung der Innenstadt.

Gebietstyp III - Stadtentwicklungsbiet mit Handlungsbedarf

Diesem Gebietstyp wurde, wie bereits in der 3. ISEK-Fortschreibung, der Stadtbereich Lütten Klein zugeordnet. Lütten Klein hat ein Generationsproblem, der Stadtbereich ist durch eine zunehmende Überalterung gekennzeichnet. Um gegenzusteuern und den Stadtbereich attraktiv für Familien und jüngere Generationen zu gestalten, ist Handlungsbedarf erforderlich.

Gebietstyp IV - Stadtentwicklungsbiet mit zunehmendem Handlungsbedarf

Diesem Gebietstyp wurde die Kröpeliner-Tor-Vorstadt (KTV) zugeordnet. Im Stadtbereich KTV ist seit Jahren ein Verdrängungsprozess von den Familien mit Kindern der oberen Mittelschicht zu beobachten. Anfang der 1990er Jahre war die KTV ein stark sanierungsbedürftiges Viertel Rostocks. Im Zeitraum von 1994 bis 2000 entstand mit Fördermitteln der EU (URBAN I) ein völlig neues Wohngebiet. Gebäude und Infrastruktureinrichtungen wurden saniert. Es entstand ein durchmischtes Wohngebiet, das Platz und Lebensraum für viele Familien bot.

Diese Entwicklung kippt. Familien ziehen verstärkt in andere Stadtbereiche Rostocks oder ins Umland. Die Probleme ergeben sich u.a. aus hohen Lärmbelastungen, zurückgedrängten Grünflächen, fehlendem Raum für den ruhenden Verkehr, Sicherheitsproblemen.

Gebietstyp V – Beobachtungsgebiete

Hier sind die Gebiete zugeordnet, die trotz der umgesetzten Städtebaufördermittel zur Aufwertung dieser Stadtbereiche weiterhin Defizite aufweisen. In den vergangenen Jahren sind dort eine Vielzahl von Gestaltungsmaßnahmen realisiert worden. Die städtebaulich wirkenden Maßnahmen dienen konkret der Verbesserung des Wohnumfeldes der Gebiete. Die Um- und Neugestaltungen betreffen sowohl öffentliche als auch private Freiflächen, Grünflächen, Verkehrsflächen, Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen.

Zur Verstetigung des Erreichten sind nur noch Einzelmaßnahmen erforderlich.

Besonders hervorzuheben ist die abgestimmte Gestaltung öffentlicher und privater Flächen in den Gebieten. Die realisierten Maßnahmen und die geflossenen Städtebaufördermittel haben durchaus ihre Wirkung gezeigt. Die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Indikatoren wurden durch die Maßnahmen und Projekte besonders beeinflusst und trugen wesentlich zur Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner in diesen Stadtbereichen bei. Durch die Städtebauförderung sind aber die sozioökonomischen Indikatoren, wie z. B. die arbeitsmarktbedingte Abwanderung, die Arbeitslosen- und die Erwerbsquote nur bedingt beeinflusst worden.

Aufgrund der sozialen Problemlagen und um bei zunehmender Segregation gegensteuern zu können, wurden die Stadtbereiche Groß Klein, Schmarl und Evershagen diesem Gebietstyp zugeordnet.

Gebietstyp VI – Erhaltungsgebiete mit spezifischem Handlungsbedarf

Auf Grund der positiven und relativ stabilen sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung wurden die Stadtbereiche Rostock-Heide, Reutershagen, Hansaviertel, Gartenstadt, Südstadt, Brinckmansdorf, Biestow, Dierkow-Ost und Dierkow-West, Gehlsdorf und Rostock-Ost wiederum als „Erhaltungsgebiete mit spezifischem Handlungsbedarf“ eingestuft. Das sind Stadtbereiche, die überwiegend durch individuellen Eigenheimbau charakterisiert sind. Die strukturellen Besonderheiten dieser Gebiete sollten erhalten bleiben, aber entsprechend der in der gesamtstädtischen Analyse aufgezeigten Defizite und Schwachstellen, insbesondere im infrastrukturellen Bereich und teilweise auch städtebaulichen Bereich, aufgewertet werden.

Reutershagen bedarf einer planerischen Entwicklung unter dem Gesichtspunkt einer zunehmenden Überalterung. Um gegenzusteuern und den Stadtbereich attraktiv für Familien und jüngere Generationen zu gestalten, ist Handlungsbedarf erforderlich.

Der integrierte Entwicklungsprozess wird auch künftig mit dem jährlichen Monitoring Stadtentwicklung beobachtet, begleitet und bewertet. Für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist das Monitoring Stadtentwicklung für die Gesamtstadt und die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen seit 2002 eine geeignete Beobachtungs-, Planungs-/Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage.

Für die neuen Projekte und Maßnahmen im Rahmen dieser 4. ISEK-Fortschreibung für die nachhaltige Stadtentwicklung werden Kontextindikatoren und geeignete projektbezogene Output-

Indikatoren zusätzlich in das Monitoringsystem integriert. Somit ist das Monitoring ein geeignetes Instrument für die prozessbegleitende Evaluierung der umgesetzten Maßnahmen der Städtebauförderung und der Förderprogramme der Europäischen Union. Am Ende der neuen Förderperiode lässt sich der Erfolg der Maßnahmen und der Förderinstrumente mit Hilfe des regelmäßigen fortgeschriebenen Monitorings mit einem relativ geringen Aufwand nachweisen.

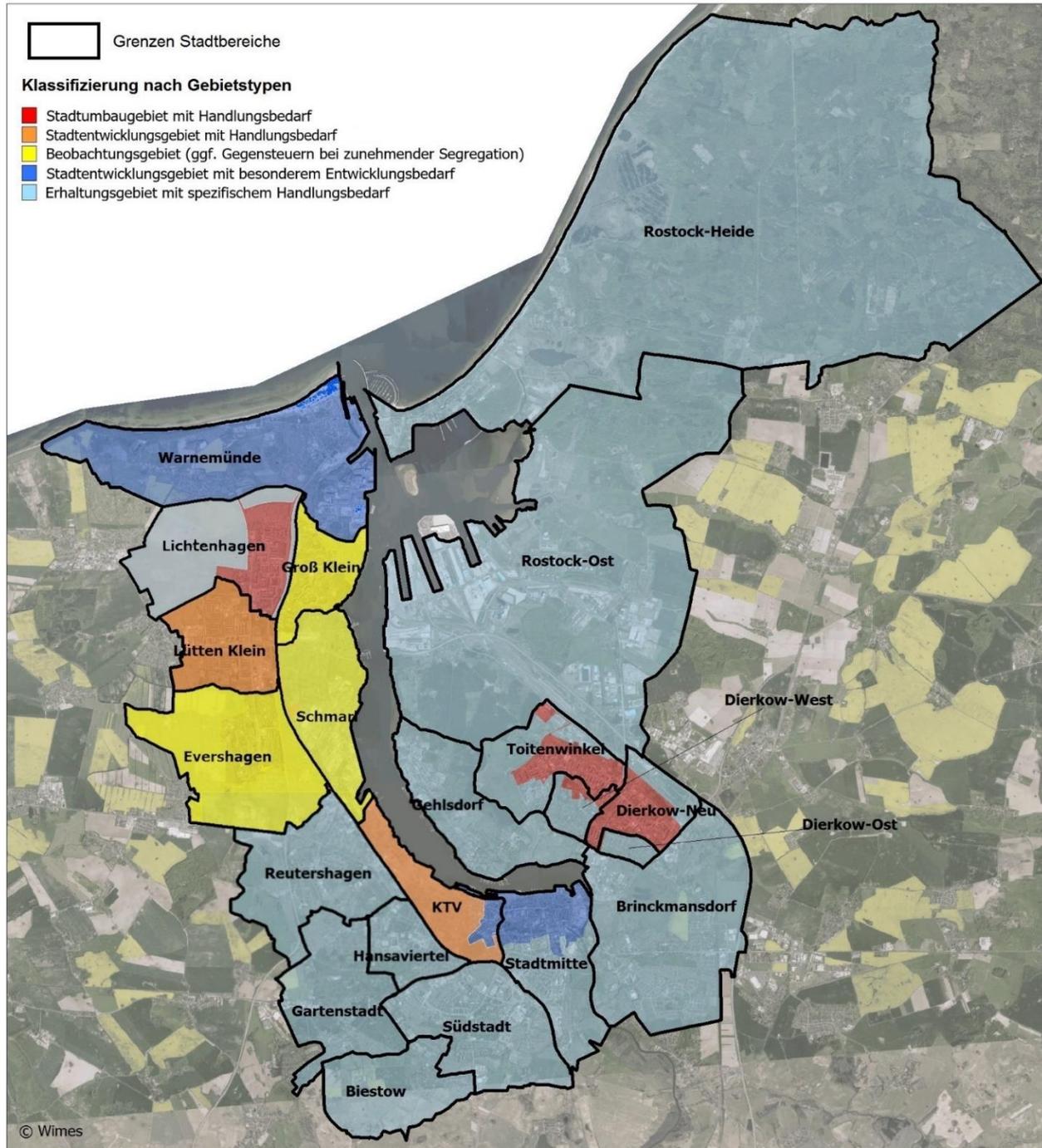
Es erfolgt also ein jährlicher Abgleich zum Stand der Zielerreichung und der Umsetzung der geplanten Maßnahmen. Durch regelmäßige Erfassung der Basis-, Kontext-, Output- und Ergebnisindikatoren wird der Entwicklungsfortschritt im Begleitsystem dokumentiert und bewertet.

Das ISEK ist aber kein starres Instrument. Sollten Entwicklungsprozesse anders verlaufen als geplant, kann es ggf. passieren, dass geplante Maßnahmen nicht mehr umgesetzt und neue Maßnahmen/Projekte zur Zielerreichung ggf. aufgenommen werden. Dies muss jedoch begründet werden.

Tabelle 12 Übersicht Klassifizierung der Stadtbereiche

Stadtbereich	Gebietstyp
Warnemünde	Stadtentwicklungsgebiet mit besonderem Entwicklungsbedarf (Wohnraumverdrängung, Generationsproblem)
Rostock-Heide	Erhaltungsgebiet mit spezifischem Handlungsbedarf
Lichtenhagen (Fördergebiet)	Stadtumbaugebiet mit Handlungsbedarf
Groß Klein	Beobachtungsgebiet (ggf. Gegensteuern bei zunehmender Segregation)
Lütten Klein	Stadtentwicklungsgebiet mit Handlungsbedarf (Generationsproblem)
Evershagen	Beobachtungsgebiet (ggf. Gegensteuern bei zunehmender Segregation)
Schmarl	Beobachtungsgebiet (ggf. Gegensteuern bei zunehmender Segregation)
Reutershagen	Erhaltungsgebiet mit spezifischem Handlungsbedarf
Hansaviertel	Erhaltungsgebiet mit spezifischem Handlungsbedarf
Gartenstadt	Erhaltungsgebiet mit spezifischem Handlungsbedarf
KTV	Stadtentwicklungsgebiet mit zunehmendem Handlungsbedarf
Südstadt	Erhaltungsgebiet mit spezifischem Handlungsbedarf
Biestow	Erhaltungsgebiet mit spezifischem Handlungsbedarf
Stadtmitte (Sanierungsgebiet)	Stadtentwicklungsgebiet mit besonderem Entwicklungsbedarf
Brinckmansdorf	Erhaltungsgebiet mit spezifischem Handlungsbedarf
Dierkow-Neu (Fördergebiet)	Stadtumbaugebiet mit Handlungsbedarf
Dierkow-Ost	Erhaltungsgebiet mit spezifischem Handlungsbedarf
Dierkow-West	Erhaltungsgebiet mit spezifischem Handlungsbedarf
Toitenwinkel (Fördergebiet)	Stadtumbaugebiet mit Handlungsbedarf
Gehlsdorf	Erhaltungsgebiet mit spezifischem Handlungsbedarf
Rostock-Ost	Erhaltungsgebiet mit spezifischem Handlungsbedarf

Abbildung 20 Klassifizierung der Stadtbereiche nach Gebietstypen



3.5 Ausweisung Fördergebiete (ISEK)

Auswertung der Beurteilung der Stadtbereiche

Weitere Förderung der Stadtbereiche Dierkow Neu, Toitenwinkel, Lichtenhagen

Vorschlag der Förderung für einen weiteren Stadtbereich

Neuer Stadtbereich – Großwohnsiedlung Lütten Klein

Begründung:

Im Ergebnis der 3. ISEK-Fortschreibung wurde die Großwohnsiedlung Lütten Klein bereits als ein Stadtumbaugebiet mit zunehmendem Handlungsbedarf eingestuft. Lütten Klein konnte sich gegenüber der 3. ISEK-Fortschreibung nicht verbessern. Deshalb wurde Lütten Klein in die Kategorie Stadtentwicklungsgebiet mit Handlungsbedarf eingestuft.

Einwohnerentwicklung

Die langfristige Betrachtung zeigt, dass die Einwohnerverluste in Lütten Klein im Zeitraum 1992 bis heute stetig zunehmen. Die Entwicklung verlangsamt sich zwar etwas, ist aber nicht positiv zu bewerten. 1992 mit 23.581, 2019 mit 16.941 Bewohner und in der Prognose für 2028 bleibt dieser Trend erhalten mit 16.507 Einwohnern, wenn dem nicht entgegengewirkt wird.

Lütten Klein ist durch eine zunehmende Überalterung gekennzeichnet.

Das Verhältnis von Anzahl der Einwohner zu Bewohnern ab 65 Jahren ist überdurchschnittlich hoch.

Mit 34,5 % zählt über ein Drittel der Bevölkerung im Stadtbereich zu dieser Altersgruppe. Der städtische Durchschnitt liegt bei 24,7 %. Der hohe Anteil der älteren Einwohner ist vor allem bedingt durch die Baufertigstellung des Stadtbereiches Ende der 1960er- bzw. Anfang der 1970er-Jahre und den damaligen Einzug junger Leute. In Lütten Klein liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,59 Personen deutlich unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Sehr bedenklich ist auch der Anteil der Singlehaushalte, der bei 60,1 % liegt. Nach Versterben des Partners bleiben die betreffenden Personen allein in der Wohnung. Zum anderen ergibt sich auch eine Nachfrage nach preiswertem Wohnraum durch Sozialleistungsempfänger.

Hinzu kommt ein hoher Anteil sozialschwacher Haushalte

Die höchsten Arbeitslosenquoten, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren weisen die Stadtbereiche Schmarl, Lütten Klein, Groß Klein, Dierkow-Neu, Toitenwinkel und Evershagen auf. Im Stadtbereich Lütten Klein sind mehr als 8 % der arbeitsfähigen Leistungsempfänger nach SGB II bzw. SGB III betroffen. Demgegenüber liegen die Arbeitslosenquoten in Gehlsdorf, Biestow, Dierkow-West und Rostock Ost unter 2 %.

Ebenfalls beziehen im Stadtbereich Lütten Klein, mehr als 31 von 1.000 Einwohner Grundsicherung.

Beide Werte liegen viel höher als im städtischen Durchschnitt.

Im Stadtbereich Lütten Klein werden über 34 % der Haushalte mit Kindern von Alleinerziehenden geführt.

Ein sehr hoher Anteil an armutsgefährdeten Personen (über 24% der Einwohner des Stadtteils) finden sich vor allem in Nordwesten (Lichtenhagen, Groß Klein, Lütten Klein, Schmarl, Evershagen) und im Nordosten (Toitenwinkel, Dierkow-Neu) wieder.

Angesichts der Altersstruktur und des hohen Anteils von Personen, die soziale Leistungen beziehen, besteht in Lütten Klein die Gefahr der Altersarmut.

Wohnungsbau

Die dominierende Bebauung im Stadtbereich Lütten Klein ist Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser). Hier liegt die durchschnittliche Wohnfläche bei unter 60 m² je Wohnung. Nach 1990 fand in Lütten Klein kaum Wohnungsneubau statt, so dass ein Zuzug von jungen und der Mittelschicht zugehörigen Familien nicht stattfand.

Freianlagen, Verkehrsanlagen

Im Stadtbereich fehlen öffentliche Freiflächen, der Park Am Fischerdorf ist derzeit zu ungestaltet und es fehlen Spielanlagen. Weiterhin fehlen allgemein zugängliche Sportanlagen. Auch das Familienzentrum sowie die Schulen haben keine ausreichenden Freiflächen und einen Sanierungsstau für gute pädagogische Arbeit.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Lütten Klein trotz eines größeren Stadtteilzentrums mit einer guten Versorgung mit Einzelhandel, Kultur und Dienstleistungen an Bedeutung und Kraft verliert. Die Einwohner werden weniger und älter. Eine soziale Vermischung ist kaum möglich, aufgrund der kleinen Wohnungen. Ein hoher Anteil an Beziehern von Sozialleistungen ermöglicht keine wirtschaftliche, kulturelle und soziale Stabilität.

Primär die signifikanten sozialen und wohnungswirtschaftlichen Polarisierungstendenzen, aber auch die sekundären Abwärtstendenzen von sozialen und Dienstleistungsangeboten, die Missstände im öffentlichen Raum (Wege, Plätze, ...) sind zwingend aufzufangen.

Daher ist eine Förderung, die der Segregation und dem sozialen Auseinanderdriften im Gebiet entgegenwirken kann, unbedingt erforderlich.

4 Auswertung Zielindikatoren für das jeweilige Fördergebiet

4.1 Bewertung der Wirksamkeit/des Erfolgs der umgesetzten/geförderten Maßnahmen im Abgleich mit den aufgestellten Zielen

Seit Beginn der 1990er Jahre wird in der Innenstadt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein umfangreiches Stadterneuerungsprogramm schrittweise umgesetzt, wie die Sanierung von denkmalgeschützten und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden, der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, der Straßen, Wegen, Plätzen sowie der Grün- und Freiflächen. In den Großwohnsiedlungen wurden seit Mitte der 1990er Jahre eine Vielzahl von Aufwertungs- und Wohnumfeldmaßnahmen durchgeführt. Schulen, Kindertagesstätten, Sport, Spiel- und Freizeitanlagen wurden umfassend saniert bzw. neu gebaut.

Mit Hilfe der Mittel aus der Städtebauförderung von Bund und Land, der Europäischen Union und unter Einsatz von Komplementärmitteln aus dem städtischen Haushalt sowie Mitteln privater Eigentümer und Investoren konnte in vielen Stadtbereichen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine nachhaltige Sanierung erreicht werden.

Die 4. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) verknüpft alle Fachplanungen. Vorhandene Planungen wurden miteinander abgestimmt und alle Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung aller Förderprogramme und anderer Bau- und Finanzierungsträger erfasst. Zur Verstärkung des Erreichten und vor allem zur Beseitigung noch vorhandener Problemlagen und städtebaulicher Mängel sind noch weitere Investitionen dringend notwendig. Die Prioritäten wurden mit dem Ziel- und Maßnahmenkonzept der 4. ISEK-Fortschreibung festgelegt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seinem Schreiben vom 07.09.2023 bestätigt, die Ziele und Maßnahmen der 4. Fortschreibung des IESK stehen mit den Inhalten der LEP- bzw. RREP-Programmsätze 4.1(7), Gestaltung der Siedlung, sowie 4.1(8), Denkmalschutz, bzw. G 4.2(2), Stärkung der Innenstädte im Einklang und werden deshalb insgesamt aus raumordnerischer Sicht begrüßt.

Die Einschätzung und Bewertung zum Stand der ISEK-Zielerreichung und zum Stand der Umsetzung der geplanten Maßnahmen und Projekte wird auch künftig mit dem Monitoring Stadtentwicklung begleitet.

Für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist das Monitoring Stadtentwicklung für die Gesamtstadt und die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen seit einigen Jahren geeignete Beobachtungs-, Planungs-/ Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage zum Stand der Zielerreichung.

Das Monitoring enthält umfangreiche Basisdaten und Kontextindikatoren zur Bevölkerung nach ihrer Struktur, zur städtebaulichen, wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung sowie zur Ausstattung mit sozialer Infrastruktur für alle 21 Stadtbereiche im Vergleich zur Gesamtstadt. Für die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen erfolgt zudem jährlich ein prozessbegleitender Evaluierungsbericht mit Einschätzung zum Stand die Zielerreichung und der Maßnahmenumsetzung.

Mit Beginn der Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung zum Stichtag 31.12.2023 wird das Monitoring um weitere maßnahmenbezogenen Hauptindikatoren (Output) ergänzt. Die Auswahl und Festlegung dieser Indikatoren orientieren sich an den geplanten Maßnahmen und Projekten. Die Output-Indikatoren sind direkte Wirkungsindikatoren, die projekt-/maßnahmenbezogene Effekte beschreiben.

Für die neuen Projekte und Maßnahmen im Rahmen dieser ISEK-Fortschreibung für die nachhaltige Stadtentwicklung werden Kontextindikatoren und geeignete projektbezogene Output-Indikatoren zusätzlich in das Monitoringsystem integriert. Dabei geht es insbesondere darum, welche Wirkung die Maßnahmen auf Klimaschutz/-anpassung haben. Somit ist das Monitoring ein geeignetes Instrument für die prozessbegleitende Evaluierung der umgesetzten Maßnahmen der Städtebauförderung und der Förderprogramme der Europäischen Union. Am Ende des Planungszeitraumes 2035 lässt der Erfolg der Maßnahmen und der Förderinstrumente mit Hilfe des regelmäßig fortgeschriebenen Monitorings mit einem überschaubaren Aufwand nachweisen.

Durch regelmäßige Erfassung der Basis-, Kontext-, Output- und Ergebnisindikatoren wird der Entwicklungsfortschritt im Begleitsystem dokumentiert und bewertet. Die Struktur und der Umfang des Begleitsystems bilden die Indikatorenkette: Inputs → Outputs → Ergebnisse → Wirkungen.

Table 13 Gegenüberstellung Maßnahmen ISEK 2017 und 2023

Legende

Beispiel für umgesetzte Maßnahmen im Förderzeitraum 2014-2020

z. B. Sanierung Grünanlage „Reiferbahn“

Orientierung für neue EFRE-Maßnahmen (nicht abschließend) im Förderzeitraum 2021-2027

z. B. Gewerbestandorte für Start-Up

Beispiel für Maßnahmen aus dem vorherigen Förderzeitraum, die nicht geschafft wurden

z. B. Vorschläge neuer Antrag: Gestaltung Grünfläche Bleichergaben; Brücke Bleichergaben; Beim Kuctor (West)

Ziele/Maßnahmen ISEK 2017	Ziele/Maßnahmen ISEK Leitfaden 2023
	NEUES ZIEL Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • Aufzeigen von Entwicklungsstrategien und Maßnahmen zur Stabilisierung und Stärkung der Einzelhandelsstandorte • Berücksichtigung von Flächen für Kleingewerbe in geeigneten Lagen.
	NEUES ZIEL Digitalisierung <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung einer transparenten Entscheidungskultur und Wissensgesellschaft • Dauerhafte Erhaltung oder Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes
Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung <ul style="list-style-type: none"> • Fortsetzung Umgestaltung der Wallanlagen • Freiflächengestaltung Rosengarten • Gestaltung Grünraum Lorenzstraße/ Kurt-Schumacher-Ring • Gestaltung Grünflächen Gutenbergstraße/ Rövershäger Chaussee • Freiflächengestaltung Scharler Landgang 2. BA 	ZIELANPASSUNG Anpassung an den Klimawandel <ul style="list-style-type: none"> • dauerhafter Erhalt beziehungsweise Erweiterung der Waldflächen durch nachhaltige Bewirtschaftung • Sicherung / Weiterentwicklung des innerstädtischen Baumbestandes • Schaffung / Entwicklung vorhandener Parks u.a. zur Verbesserung des Stadtklimas und der Aufenthaltsqualität • Sanierung Stephanstraße einschließlich Neupflanzungen

Ziele/Maßnahmen ISEK 2017	Ziele/Maßnahmen ISEK Leitfaden 2023
<ul style="list-style-type: none"> • Spielplatz Güterbahnhof 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung Grünfläche Bleichergraben
<p>Umweltrelevante Maßnahmen zur Verkehrsinfrastruktur und zur technischen Infrastruktur Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur und Maßnahmen zur Lärminderung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erschließungsanlagen im Sanierungsgebiet insbesondere im Erweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof“ <p>Ausbau und Qualifizierung des Radwegenetzes unter ökologischen Gesichtspunkten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung von Geh- und Radwegen in den Stadtumbauebenen 	<p>ZIELANPASSUNG Mobilität, Verkehr und Umwelt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umverteilung des Straßenraums zugunsten des Umweltverbundes (Fußgänger, Fahrrad, ÖPNV) • Schließung von Netzlücken im Rad- und im öffentlichen Verkehr • Hitzeschutz, Beschattung von stark versiegelten Räumen • Hochwasserschutz bei Starkregenereignissen: Schaffung multifunktionalen Grün- und Freiflächen als Rückhalteräume • Erhöhung der Energieeffizienz des Gebäudebestands und städtischer Infrastruktur (z. B. Beleuchtung) • Bündelung des innerstädtischen ruhenden Verkehrs in Parkhäusern (Neubau Parkhaus für Volkstheater, Archäologisches Landesmuseum) • Schaffung der Verbindung zwischen Innenstadt und Stadthafen
	<p>NEUES ZIEL Bezahlbares Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bezahlbarer Wohnraum für Familien mit Kindern, barrierefreier Wohnraum • Aufbau effizienterer Energieversorgungssysteme und damit verbunden eine Verringerung der Energiekosten privater Haushalte und Betriebe • Baulandkataster zur Erfassung von Baulücken, von Flächen für Nachverdichtung und Flächen als Baulandpotenzial • Abriss VEOLIA als Grundlage für Wohnungsbau

Ziele/Maßnahmen ISEK 2017	Ziele/Maßnahmen ISEK Leitfaden 2023
<p>Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Soziales und Bildung unter Berücksichtigung demographischer Veränderungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neubau Verwaltungskomplex An der Hege 9 (im Bau) <p>Sanierung der Bausubstanz unter Beachtung zeitgemäßer Architektur, Barrierefreiheit, Energieeffizienz</p> <p>Aktivierung brachliegender Innenbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> • B-Plan 11.MI.84 „Weißes Kreuz“, <p>Beräumung von Brachen als Voraussetzung für neue Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rückbau Schmarler Zentrum (hinterer Teil) • Abbruch Zum Lebensbaum 16 (ehemaliges SBZ in Toitenwinkel) <p>Städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung und Bewahrung des kulturellen Erbes sowie Erhalt stadtbildprägender Gebäude und Gestaltungselemente</p> <p>Reaktivierung ungenutzter und ungestalteter Freiflächen für Freizeit und zur Naherholung</p> <p>Sicherung, Sanierung und Ausbau der Kultur-, Sport- und Freizeitangebote als Kommunikations- und Bildungsräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sanierung Sporthallen (Städtebauförderung) im Bau • Sanierung Lorenzstraße 66 (ehemaliges SBZ Dierkow) 	<p>Soziale Vielfalt, Vermeidung von Segregation</p> <ul style="list-style-type: none"> • den öffentlichen Raum als inklusiven Ort erhalten • Bildungseinrichtungen als wichtigen Standortentwicklungsfaktor begreifen • Weiterentwicklung von Bildungseinrichtungen zu Orten mit zusätzlichen Angeboten, wie die Nutzung für öffentliche Veranstaltungen oder für Vereine <p>Barrierearmut, Barrierefreiheit</p> <ul style="list-style-type: none"> • akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen • Querung L 22 <p>ZIELANPASSUNG</p> <p>Innenstadtentwicklung und -transformation als Teil der Daseinsvorsorge</p> <ul style="list-style-type: none"> • neue Nutzungsstrategien zur Gewinnung neuer Zielgruppen • Neubau des Petritores • Neubau Volkstheater

Tabelle 14 Gegenüberstellung Maßnahmen EFRE 2014 und 2021

Ziele/Maßnahmen EFRE 2014 bis 2020	Ziele/Maßnahmen EFRE 2021 bis 2027
	<p>NEUES ZIEL</p> <p>Unterstützung eines qualitativen, nachhaltigen und inklusiven Wachstums zur weiteren Entwicklung einer wertschöpfungsstarken, innovativen und ökologischen Wirtschaft mit attraktiven Arbeitsplätzen für Frauen und Männer und zur Steigerung der sozialen Teilhabe</p>
	<p>NEUES ZIEL</p> <p>Spezifisches Ziel: Entwicklung und Ausbau der Forschungs- und Innovationskapazitäten und der Einführung fortschrittlicher Technologien</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbstandorte für Start-Up • Entwicklung Groter Pohl
	<p>NEUES ZIEL</p> <p>Spezifisches Ziel: Steigerung des nachhaltigen Wachstums und der Wettbewerbsfähigkeit von KMU sowie Schaffung von Arbeitsplätzen in KMU, unter anderem durch produktive Investitionen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erschließung der Brachfläche Schlachthof
	<p>NEUES ZIEL</p> <p>Spezifisches Ziel: Förderung von Energieeffizienz und Reduzierung von Treibhausgasemissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> • System Strom-Tankstellen, • Wohnungsunternehmen, städtische Objekte mit modernen nachhaltigen Wärmeversorgungskonzepten
	<p>NEUES ZIEL</p> <p>Spezifisches Ziel: Entwicklung intelligenter Energiesysteme, Netze und Speichersysteme außerhalb des transeuropäischen Energienetzwerks (TEN-E) – lokale Ebene</p> <ul style="list-style-type: none"> • nichtinvestive Maßnahmen zur Potenzialermittlung
	<p>NEUES ZIEL</p> <p>Spezifisches Ziel: Verbesserung des Schutzes und der Erhaltung der Natur, der biologischen Vielfalt und der grünen Infrastruktur, auch in städtischen Gebieten, sowie Verringerung aller Formen von Umweltverschmutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renaturierung Gewässer, Moore, ...
<p>Sicherung und Bewahrung des kulturellen Erbes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sanierung St.-Georg-Schule • Sanierung und Erweiterung Kunsthalle 	<p>ZIELANPASSUNG</p> <p>Spezifisches Ziel: Förderung der integrierten und inklusiven sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Entwicklung, der Kultur, des Naturerbes, des nachhaltigen Tourismus und der Sicherheit in städtischen Gebieten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umbau zu Fahrradstraßen,

Ziele/Maßnahmen EFRE 2014 bis 2020	Ziele/Maßnahmen EFRE 2021 bis 2027
<p>Verbesserung städtischer Infrastruktur im Bereich Bildung und Soziales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neubau und Modernisierung Kinderheim Schleswiger Straße 6 zum Familien-Kompetenz-Zentrum • Förderzentrum Maxim-Gorki-Straße 68 • Sanierung Schulgebäude für Erweiterung, Kooperative Gesamtschule Südstadt • Sanierung Grundschule Heinrich-Heine-Straße • Umbau Hortgebäude Putbuser Straße 10 • Sanierung Außenanlagen Förderzentrum Am Schwanenteich • Sanierung Wasserturm Rostock (im Bau) • Ersatzneubau Kita „Montesori“ Thierfelder Straße 16 • Sanierung Jugendwohnhaus „Schmarler Hütte“, Willem-Barents-Straße 27 • Sanierung Kita „Schneckenhaus“ Lagerstraße 17 • Sanierung Kita „Toitenwinkler Zwergenhaus“ Pablo-Picasso-Straße 37 	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Stadtteilzentren mit Angeboten von Kultur und Bildung, • Sanierung/Neubau Schulen, Horts, Kitas, Sportstätten, • Schaffung/Entwicklung von Parks, • Baulücken zu Grünzonen und Aufenthaltsbereichen (Rahmenplanergänzung, Quartierblätter verändern), • Umbau Traditionsschiff zum Schiffbau- und Schifffahrtsmuseum • Sanierung Schifffahrtsmuseum, August-Bebel-Str.1 • Erschließung B-Plan 09.SO.162 „Groter Pohl“ • Sporthalle Marienehe • Eissporthalle, Schillingallee • Schule Alter Markt • Freizeitzentrum Am Schwanenteich • Rampe Badstüberstraße • Freiflächengestaltung Stadthafen • Entwicklung Deponie zum Stadtpark/Klimaoase • Sanierung Förderzentrum Alter Markt • Kita „Sonnenkinderhaus“ Helsinkier Straße, • Hafenbahnweg 18, Außenhülle Kita „Zwergenhaus“ • Weiterführung Sporthallensanierungsprogramm
<p>Entwicklung stadtnaher Brachflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Warnowpark Cityblick • Werftdreieck 	<p>NICHT IM FOKUS</p>
<p>Umwelt- und Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lückenschluss Warnow-Uferweg/Osthafen • Umgestaltung Markt Reutershagen • Neugestaltung Freiflächen Leibnitzplatz/St.-Georg-Straße • Sanierung Grünanlage „Reiferbahn“ • Freiflächengestaltung Warnowuferkante 	<p>NICHT IM FOKUS</p>

4.2 Festlegung von Handlungsfeldern und geänderten, angepassten Zielen

Zur langfristigen Stabilisierung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Oberzentrum und Re-giopolregion wurden folgende gesamtstädtische strategische Ziele festgelegt:

- Rostock ist innovativ, dynamisch und bunt – eine Stadt am Meer mit internationalem Flair
- Rostock verändert sich stetig, baut auf Vergangenem auf, entwickelt neue Ziele, wird größer und zunehmend vernetzter, bleibt dabei stets glaubwürdig.
- Rostock ermöglicht soziale Teilhabe durch digitale Transformation, Chancengerechtigkeit und Förderung entsprechender Kompetenzen und Strukturen
- Als Innovationsstandort ist Rostock Anziehungsort für qualifizierte Arbeitskräfte sowie Un-ternehmen und Institutionen. Unternehmerinnen und Unternehmern bietet Rostock attrak-tive Voraussetzungen für Gründungen und Expansion.

Die Stadtentwicklung Rostocks zielt darauf, den vielfältigen Veränderungen und Herausforderun-gen in der Stadt mit vorausschauenden Planungen und Konzepten zu begegnen. Um Rostock solida-risch, klimaneutral, resilient und nachhaltig zu entwickeln, ist eine integrierte Sichtweise notwen-dig.

Entsprechend der genannten Herausforderungen wurden für die Umsetzung des ISEKs für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie für das Erreichen der strategischen Ziele folgende Handlungsfelder festgelegt:

Handlungsfeld A- Städtebau und Wohnen

- Innenstadtentwicklung und Transformation als Teil der Daseinsvorsorge
- soziale Vielfalt als Motor der Quartiersentwicklung zur Vermeidung von Segregation
- Aktivierung brachliegender Innenbereiche, Flächenmanagement als Grundlage für sozialen und flächensparenden Wohnungsbau
- Das Verkehrssystem Rostocks hält mit der Entwicklung der Bevölkerung Schritt – als Fort-setzung der aktuellen Entwicklung soll der Anteil des Umweltverbundes innerhalb der Stadt barrierefrei weiter steigen

Handlungsfeld B- Natur, Umwelt, Grünvernetzung, Klimaschutz

- Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur zur Förderung des Umweltverbundes und Maßnah-men zur Lärminderung – Stadt der kurzen Wege
- Verbesserung des Schutzes und der Erhaltung der Natur, der biologischen Vielfalt und der grünen Infrastruktur, auch in städtischen Gebieten
- Der Schutz der Artenvielfalt sowie der natürlichen Ressourcen Boden, Grün, Wasser, Klima, Luft ist Grundlage für ökologische Konzepte und Planungen.
- Reduzierung des Flächenverbrauchs für Straßen und Siedlungsflächen sowie eine Reduzie-rung der Schadstoffbelastung.
- Mit vertikaler Bau- und Dachbegrünung die zukünftig verstärkende urbane Hitze reduzieren
- umfassende Neuausrichtung im Umgang mit Regenwasser, um Belastungen der Infrastruk-tur zu mindern und Hochwasserschäden zu vermeiden
- Sanierung/Umbau/Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen mit energiesparenden und klimaresilienten Konzepten

- Das Vorhandensein und die Nähe von Parks, Wasserläufen, Wald, Weiden, etc. unterstützt die Kaltluftproduktion. Solche Verbindungen sind zu erhalten und auszubauen.

Handlungsfeld C – Soziale Infrastruktur, Kultur, Bildung

- Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Soziales und Bildung unter Berücksichtigung demographischer Veränderungen
- Förderung der integrierten und inklusiven sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Entwicklung, der Kultur, des Naturerbes, des nachhaltigen Tourismus und der Sicherheit in städtischen Gebieten
- Starke Stadt- und Ortsteilzentren sind Identitätssorte – die Nahversorgung und -erholung in den Quartieren entwickeln und unterstützen

Handlungsfeld D – Umweltrelevante Infrastruktur

- Entwicklung und Ausbau der Forschungs- und Innovationskapazitäten und der Einführung fortschrittlicher Technologien
- Aufzeigen von Entwicklungsstrategien und Maßnahmen zur Stabilisierung und Stärkung der Einzelhandelsstandorte + eine günstige und wohnortnahe Versorgung
- Berücksichtigung von Flächen für Kleingewerbe in geeigneten Lagen
- Entwicklung intelligenter Energiesysteme, Netze und Speichersysteme auf lokaler Ebene
- Weiterentwicklung als SMART City – verstärkte Zusammenarbeit von Wissenschaft, Forschung, Verwaltung und Wirtschaft in einem Netzwerk auf überregionaler Ebene
- digitale Infrastruktur, die den Anforderungen einer modernen Wirtschaft und einer zeitgemäßen Verwaltung Rechnung trägt und die Teilhabe aller an der Nutzung digitaler Kommunikationsformen ermöglicht

Zur Umsetzung der Schwerpunkte in den Handlungsfelder wurden folgende Entwicklungsziele erarbeitet:

Handlungsfeld A- Städtebau und Wohnen

- Umbau zu Fahrradstraßen,
- neue Nutzungsstrategien zur Gewinnung neuer Zielgruppen
- Aufbau effizienterer Energieversorgungssysteme und damit verbunden eine Verringerung der Energiekosten privater Haushalte und Betriebe
- Baulandkataster zur Erfassung von Baulücken, von Flächen für Nachverdichtung und Flächen als Baulandpotenzial
- Umverteilung des Straßenraums zugunsten des Umweltverbundes (Fußgänger, Fahrrad, ÖPNV) unter Beachtung aktueller und zukünftiger IV- Verkehrsbedarfe
- Schließung von Netzlücken im Rad- und im öffentlichen Verkehr (z.B. Mobilitätspunkte)

Handlungsfeld B- Natur, Umwelt, Grünvernetzung, Klimaschutz

- Schaffung/Entwicklung von Parks, u.a. Verbesserung des Stadtklimas und der Aufenthaltsqualität

- Baulücken zu Grünzonen und Aufenthaltsbereichen (Rahmenplanergänzung, Quartierblätter verändern)
- Hitzeschutz /Beschattung von stark versiegelten Räumen
- Hochwasserschutz bei Starkregenereignissen: Schaffung multifunktionaler Grün- und Freiflächen als Rückhalteräume
- Erhöhung der Energieeffizienz des Gebäudebestands und städtischer Infrastruktur (z. B. Beleuchtung)
- dauerhafter Erhalt beziehungsweise Erweiterung der Waldflächen durch nachhaltige Bewirtschaftung
- Sicherung/Weiterentwicklung des innerstädtischen Baumbestandes
- Renaturierung Gewässer, Moore
- nichtinvestive Maßnahmen zur Potenzialermittlung
- System Strom-Tankstellen
- Wohnungsunternehmen, städtische Objekte und Quartiere mit modernen und nachhaltigen Wärmeversorgungskonzepten

Handlungsfeld C – Soziale Infrastruktur, Kultur, Bildung

- Entwicklung von Stadtteilzentren mit Angeboten von Kultur und Bildung,
- klimaneutrale und nachhaltige Sanierung/Neubau Schulen, Horts, Kitas, Sportstätten,
- den öffentlichen Raum als inklusiven Ort erhalten
- Bildungseinrichtungen als wichtigen Standortentwicklungsfaktor begreifen
- Weiterentwicklung von Bildungseinrichtungen zu Orten mit zusätzlichen Angeboten, wie die Nutzung für öffentliche Veranstaltungen oder für Vereine
- Schaffung einer transparenten Entscheidungskultur und Wissensgesellschaft

Handlungsfeld D – Umweltrelevante Infrastruktur

- akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen
- Dauerhafte Erhaltung oder Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes
- Gewerbestandorte für Start-Up
- Aufzeigen von Entwicklungsstrategien und Maßnahmen zur Stabilisierung und Stärkung der Einzelhandelsstandorte
- Berücksichtigung von Flächen für Kleingewerbe in geeigneten Lagen
- Intelligente Vernetzung städtischer Infrastrukturen (Smart City Strategie, Digitalisierungsstrategie 2030, Konzept Bürgerbüro 2030)

Geplante Maßnahmen und Projekte nach Handlungsfeldern

Auf der Grundlage der verwendeten Fachplanungen der Stadt wurden von den entsprechenden Amtsbereichen – also dem Schulverwaltungsamt, dem Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen, dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen, dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, dem Tiefbauamt, Amt für Mobilität, Amt für Digitalisierung und IT, dem Amt für Umwelt- und Klimaschutz und dem Eigenbetrieb „Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock“ (KOE) – alle dringlichen und in den nächsten Jahren umsetzbaren Maßnahmen gesammelt.

Erstes Kriterium war die Eignung der Maßnahme, mindestens eines, möglichst aber mehrere der Handlungsziele des EFRE-Förderprogrammes umsetzen zu können. Weitere Kriterien waren die Planungsstände, die Kostenschätzungen und eine „Streuung“ der Maßnahme über den Förderzeitraum. Wie schon in den Leitlinien zur Stadtentwicklung ist dabei die Verbesserung der Barrierefreiheit eine Querschnittsaufgabe, die sich in nahezu allen Maßnahmen wiederfindet.

4.3 Maßnahmenplan (ISEK- Maßnahmen)

Im Folgenden sind Maßnahmen/Projekte (nicht abschließend) innerhalb der vier Handlungsfelder, die mit Städtebauförderungsmitteln, EFRE-Mitteln und anderen Fördermitteln umgesetzt werden sollen, aufgelistet:

Handlungsfeld A- Städtebau und Wohnen

- vier Bushaltestellen Kopenhagener/Helsinki Straße, Lütten Klein
- fünf Bushaltestellen Toitenwinkler Allee, Toitenwinkel

Handlungsfeld B- Natur, Umwelt, Grünvernetzung, Klimaschutz

- Freiflächengestaltung Stadthafen, Stadtmitte
- Rostocker Oval, Entwicklung Deponie zur Klimaoase, Gehlsdorf
- Sanierung Verwaltungsgebäude Haus des Bauens und Umwelt, Reutershagen
- Sanierung Kopenhagener Straße, Lütten Klein
- Aufwertung Verknüpfungspunkt Dierkower Kreuz, Dierkow
- Grundsanierung Brücke Kanonsberg, KTV
- Gehwegerneuerung Hundertmännerstraße, Hansaviertel
- Ortseingang Stubbenwiese - Mittelinsel und Gehweg, Markgrafenheide
- Neubau Radweg und Fahrbahnsanierung Rostocker Straße, Warnemünde
- Neubau Zentraler Betriebshof, Am Westfriedhof 1, Gartenstadt/Stadtweide
- Neubau Freiwillige Feuerwehr, Groß Klein
- Neubau Rettungsdienst, Freiwillige Feuerwehr, Katastrophenschutz, Südstadt
- Sanierung Bestandsgebäude Berufsfeuerwehr, Südstadt
- Sanierung Krematorium, Biestow
- Sanierung Verwaltungsgebäude, Am Westfriedhof 1, Gartenstadt/Stadtweide
- Ersatzneubau Forsthof Wiethagen, Rostocker Heide
- Ausbau LED Straßenbeleuchtung
- Saisonale Großwärmespeicher Hafensbahnweg/Langenort/Evershagen
- Nahwärme-Inselnetze, Diedrichshagen/Hohe Düne Markgrafenheide
- Überland Fernwärmeanbindung industrielle Abwärme Poppendorf
- Energetische Stadtsanierungsquartiere KTV/Warnemünde
- Umgestaltung/Aufwertung des Mönnich-Parkes, Gehlsdorf
- Neubau/Wiederaufbau der großen Bastion am Schwanenteichpark, Reutershagen
- Aufwertung/Umbau der wassertechnischen Anlagen (oberer Teich am Hauptzentrum), Toitenwinkel

Handlungsfeld C – Soziale Infrastruktur, Kultur, Bildung

- Eissporthalle Schillingallee
- Sanierung Sporthalle Marienehe
- Hortneubau Grundschule, Stephan-Jantzen-Ring 5 -6, Schmarl
- Neubau Kinder und Jugendnotdienst, Toitenwinkel
- Neubau Volkstheater Am Bussebart, Stadtmitte
- Sanierung & Erweiterung Berufsschule, Hort & Jugendclub "Pablo", Evershagen
- Innensanierung Berufsschule Dienstleistung und Gewerbe, Toitenwinkel
- Sanierung Sporthalle, Pablo-Picasso-Straße 43 b, Toitenwinkel
- Sanierung Sporthalle, Pablo-Picasso-Straße 43 c, Toitenwinkel, Generalsanierung Sportplatz Friedensforum Pablo-Picasso-Straße 43, Toitenwinkel
- Sanierung Sportplatz 1, Hansaviertel
- Sanierung Sportplatz 2, Hansaviertel
- Energetische Sanierung 25m Halle, Neptunschwimmhalle Reutershagen
- Rostocker Oval – Fährberg Spielbereiche, Gehlsdorf
- Umgestaltung/Aufwertung der Freiflächen am Kirchenplatz, Gehlsdorf
- Freiflächengestaltung, Wegeoptimierung und Kunst im Bereich Platz der Freundschaft, Südstadt
- Hortneubau Türmchenschule, Reutershagen
- Neubau Kinder- und Familienzentrum "middenmang", Lütten Klein
- Sanierung der Außenanlagen Käthe-Kollwitz-Gymnasium, Dierkow
- Bestandssanierung Käthe-Kollwitz-Gymnasium, Dierkow
- Sanierung Außenanlagen Grundschule Kleine Birke, Lütten Klein
- Neubau Schule + Schulsportplatz Nordwindkinner, Reutershagen
- Neubau Sporthalle Nordwindkinner, Reutershagen
- Neubau und Erweiterung der Kunstturnhalle, Hansaviertel
- Hortneubau Werner-Lindemann-Grundschule, KTV
- Sanierung Werner-Lindemann-Grundschule, KTV
- Hortneubau Grundschule Ostseekinder, Dierkow
- Neubau Kita/Hort, Groter Pohl, Südstadt
- Umbau/Sanierung Technologiezentrum, Südstadt
- Neubau Kita/Pflegeheim, Warnowquartier, Brinckmansdorf
- Neubau Obdachlosenunterkunft, Reutershagen
- Sanierung Haus der Begegnung, Schmarl
- Erweiterung SBZ Tychsenstr. 22, Südstadt
- Neubau Wohnheim, Innenstadt
- Neubau Theaterwerkstätten, Warnowquartier, Brinckmansdorf
- Erweiterungsneubau Borwinschule Rostock. KTV
- Komplettsanierung Borwinschule Rostock, KTV
- Neubau Sporthalle Borwinschule, KTV
- Neubau Sporthalle Hundertwasser Gesamtschule, Lichtenhagen
- Neubau Warnow-Schule Schule mit Förderschwerpunkt geistige Entwicklung, Lütten Klein
- Ersatzneubau Grundschule am Alten Markt, Stadtmitte
- Neubau 2 Feld-Sporthalle Groter Pohl, Südstadt
- Neubau Kleinspielfeld Groter Pohl, Südstadt
- Neubau Schule Groter Pohl, Südstadt

- Ersatzneubau Sporthalle, Kopenhagener Straße 5a, Lütten Klein
- Neubau Großspielfeld inkl. Tribüne und Funktions-gebäude, An der Jägerbäk 6, Evershagen
- Neubau Funktionsgebäude Sattelplatz, Gehlsdorf
- Neubau Großspielfeld (2.BA, Kopenhagener Straße 5, Lütten Klein
- Sanierung Großspielfeld Parkstraße, Warnemünde
- Neubau Schwimm-/Eishalle
- Aufwertung/Erweiterung Park Am Fischerdorf, Lütten Klein
- Aufwertung/Sanierung Grünanlage Maddalena-Straße, Reutershagen
- Freiflächengestaltung südlich Ludewigbecken, Stadtmitte
- Umgestaltung Toitenwinkler Stern, mehr Aufenthalt, mehr Grün
- Neubau Kita/Hort, Waldemarstraße, KTV
- Sanierung Sporthalle Grundschule am Margaretenplatz, KTV
- Erweiterung Heimatmuseum, Warnemünde
- Sanierung Grundschule am Margaretenplatz
- Erweiterungsneubau Grundschule John-Brinckmann, Brinckmansdorf
- inklusionsgerechter Fahrstuhlneubau Grundschule John-Brinckmann, Brinckmansdorf
- inklusionsgerechter Fahrstuhlneubau Schulcampus Rostock, Evershagen
- Neubau Sporthalle Maxim-Gorki-Str. 70, Evershagen
- Bestandssanierung Schulsternwarte, Gartenstadt/Stadtweide
- inklusionsgerechter Fahrstuhlneubau Allgemeinbildende Störtebeker-Schule, Groß Klein
- Generalsanierung Sporthalle Gerüstbauerring 27, Groß Klein
- Bestandssanierung Jugendverkehrsschule, Hansaviertel
- inklusionsgerechter Fahrstuhlneubau Grundschule Kleine Birke, Lütten Klein
- Sanierung Sporthalle E.-Mühsam- Straße, Reutershagen
- Sanierung Bestandsgebäude Regionale Schule "Heinrich-Schütz", Reutershagen
- Neubau Sporthalle Kuphalstraße, Reutershagen
- inklusionsgerechter Fahrstuhlneubau Grundschule Schmarl, Schmarl
- inklusionsgerechter Fahrstuhlneubau St.-Georg-Grundschule, Stadtmitte
- Bestandssanierung Jenaplanschule, Stadtmitte
- Neubau Schule, Sporthalle & Schulsportplatz Blücherstraße, Stadtmitte
- Sanierung der Außenanlagen und Anbau Aufzug Kooperative Gesamtschule, Südstadt
- Anbau Foyer "Baltic-Schule" Integrierte Gesamtschule mit Regionaler Schule im Aufbau, Toitenwinkel
- Neubau Funktionsgebäude Schule Maxim-Gorki-Straße, Evershagen
- Umbau Kellergeschoss Schwimmhalle, Reutershagen
- Neubau Parkplatz Schwimmhalle, Reutershagen
- Sanierung Kraftraum 50m Halle Schwimmhalle, Reutershagen
- Umbau Freianlagen Schwimmhalle, Reutershagen
- Umbau Freibecken Schwimmhalle, Reutershagen
- Umbau Kohlenhof Schwimmhalle, Reutershagen
- Sanierung und Umbau Eishalle, Reutershagen
- Generalsanierung Sporthalle Marieneher Straße, Schmarl
- Errichtung eines Rückkonsumzentrums (RKZ), Toitenwinkel
- Ersatzneubau Soziales Wohnprojekt
- Neubau Sporthalle Don-Bosco-Schule Rostock, Südstadt

Handlungsfeld D – Umweltrelevante Infrastruktur

- Neubau Petritor, Stadtmitte
- Gewerbeflächen am Groten Pohl für Wissenschaft und Forschung, Südstadt

Die Maßnahmen/Projekte nach Handlungsfeldern sind in der gesamtstädtischen Zielpyramide aufgelistet (siehe Anhang).

4.4 Maßnahmenplan (EFRE- Maßnahmen)

Das Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung M-V hat als wesentliche Zuwendungsvoraussetzung vorgegeben, dass ausschließlich Projekte mit zuwendungsfähigen Ausgaben von grundsätzlich mindestens 500.000€ und deren Planungen bei Antragstellung bis Leistungsphase 3 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vorliegen.

Die EFRE-Maßnahmen werden aus den ISEK-Maßnahmen entsprechend gefiltert, bewertet und für eine Förderung vorgeschlagen unter Beachtung der Zuwendungsvoraussetzungen und der Programmstrategie für das aktuelle EFRE- Programm des Landes Mecklenburg- Vorpommern.

Die Auswahl erfolgte von einem Gremium der Stadt, dem Bereiche der Stadtplanung, der Finanzierung und der Bauherrenschaft Stadt angehören. Somit ist gesichert, dass die Prioritätenliste eine umfängliche Bewertung aus finanzieller und städtebaulicher Sicht erhält und kurzfristig umgesetzt werden kann.

5 Tabellen-, Abbildungs- und Kartenverzeichnis

5.1 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Übersicht Indikatoren	12
Tabelle 2: Übersicht der Bewertung der städtebaulichen Indikatoren durch die Fachämter.....	13
Tabelle 3: Bevölkerungsprognose für die Stadtbereiche	20
Tabelle 4 Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen 1992- 2022	21
Tabelle 5: Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte	30
Tabelle 6 Schätzung der Beschäftigtenentwicklung mit Bevölkerungseffekt (ohne Hafen).....	32
Tabelle 7 Arbeitslosenquote 2014 und 2022 im Vergleich	35
Tabelle 8 Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtbereichen	40
Tabelle 9 Ranking der Stadtbereiche nach städtebaulichen Indikatoren	45
Tabelle 10 Gesamtbewertung	46
Tabelle 11 Ranking der Stadtbereiche mit allen Indikatoren	52
Tabelle 12 Übersicht Klassifizierung der Stadtbereiche.....	56
Tabelle 13 Gegenüberstellung Maßnahmen ISEK 2017 und 2023	61
Tabelle 14 Gegenüberstellung Maßnahmen EFRE 2014 und 2021	63

5.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Neuaufstellung Flächennutzungsplan - Wohn- und Gewerbeflächen – Vorschläge:	15
Abbildung 2: Überblick der Prognosen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	19
Abbildung 3: Abgleich der Realentwicklung mit der Bevölkerungsprognose	19
Abbildung 4 Anstieg des Durchschnittsalters von 2016 zu 2021	22
Abbildung 5: statistische Haushalte und durchschnittliche Haushaltsgrößen	26
Abbildung 6: Haushaltsgrößen laut Berechnung der Kommunalen Statistikstelle).....	27
Abbildung 7: Anteil der Singlehaushalte an allen Haushalten (statistische Haushalte)	28
Abbildung 8: Wohnungsnachfragende Einwohner und wohnungsnachfragende Haushalte aktuell	29
Abbildung 9 Übersicht Wohnungsnachfrage	30
Abbildung 11 Betrachtete Suchräume der Stadt Rostock	34
Abbildung 12: Entwicklung der Arbeitslosigkeit	35
Abbildung 13 Übersicht zur Verteilung Arbeitslosigkeit.....	36
Abbildung 14: Gebäudebestand im Jahr 2022 nach dem Baualter und der Bauart	37
Abbildung 15: Verteilung des Wohnungsbestandes nach dem Gebäudetyp	37
Abbildung 16: Anteil Einfamilien-/Zweifamilienhäuser am Gebäudebestand zum Stichtag 31.12.2022	38
.....	38
Abbildung 17: Wohnungsneubau.....	38
Abbildung 18: Entwicklung des Wohnungsbestandes	39
Abbildung 19: Wohnflächen je Einwohner, Stand 31.12.2022 nach Stadtbereichen	41
Abbildung 20: Portfolio im Ergebnis der Stadtbereichsanalysen	43
Abbildung 21 Klassifizierung der Stadtbereiche nach Gebietstypen	57

5.3 Quellenverzeichnis

- 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2017
- Integrierte Stadtentwicklungskonzepte in Mecklenburg-Vorpommern Anwenderleitfaden, Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, 2022
- Vortrag Informationsveranstaltung Stadtentwicklung EFRE 2021-2027 am 19.07.2023, Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, 2023
- Monitoring Stadtentwicklung für die Gesamtstadt, Fortschreibung zum Stichtag 31.12.2021, Wimes Genschow GbR
- Für das Monitoring Stadtentwicklung werden nur stadteigene Daten verwendet, die jährlich von der Kommunalen Statistikstelle der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Verfügung gestellt werden. Hierzu zählen beispielsweise kleinräumige Einwohnerdaten, Arbeitslosen- und SV-Beschäftigtendaten, Wohnungsbestandsdaten, Angaben zur Anzahl, Kapazitäten und Belegung von Kinderrippen- und Kindergartenplätzen etc.
- Wohnungsleerstandsdaten im Ergebnis einer Bestandaufnahme durch Vor-Ort-Begehung durch Mitarbeiter des Bauamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und des Büro Wimes Genschow GbR
- Aktualisierung der Bevölkerungsprognose Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035, 2022
- 4. Fortschreibung Schulentwicklungsplan der allgemeinbildenden Schulen der Hansestadt Rostock 2015/2016 – 2025/2016, Juli 2016
- Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in der Hansestadt Rostock 2016 ff.
- Rahmenkonzept zur Anpassung an den Klimawandel in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Zweite Fortschreibung 2016/2017/2018, Stand November 2019
- Rahmenkonzept zur Anpassung an den Klimawandel in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 3. Umsetzungsbericht, Stand September 2022
- Lärmaktionsplan 3. Stufe für den Ballungsraum Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 2018
- Stand der Umsetzung der Maßnahmen des Lärmaktionsplanes Stufe 3 (2018), Informationsvorlage 2022/IV/3546, September 2022
- Luftreinhalte- und Aktionsplan, Neuauflage 2015
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept Hanse- und Universitätsstadt Rostock Abschlussbericht, CIMA Beratung + Management GmbH, 2018
- Anpassung und Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzeptes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Abschlussbericht, CIMA Beratung + Management GmbH, 2021
- Mobilitätsplan Zukunft Rostock Abschlussbericht, 2017
- SMART CITY Strategie Rostock, 2023
- Flächennutzungsplan, 2020
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, 2011

6 Anlagen

Sind in einem eigenständigen Ordner zusammengestellt

- Beschreibung der Stadtbereiche mit Maßnahmenlisten
- Übersicht Alten- und Pflegeheime
- Zielpyramide