

## Sitzung der Gemeindevertretung Wiek 21.10.21

### Beschlussantrag

#### Beschlussantrag der FDP Fraktion

#### Kurzfristig wirksame Maßnahme zur Regulierung der Parksituation in der „Straße der Jugend“

#### Sachverhalt

An der Straße der Jugend (in der innerörtlichen „30“-Zone gelegen) sind kostenpflichtige Parkflächen ausgewiesen. In der gesamten Zone in das Halten eingeschränkt.

Laut UNB sind die Flächen westlich der Straße Vogelschutzgebiet (Anlage 2).

Bei bestimmten Windlagen sind die Seitenstreifen beidseitig durch PKW und Camper stark belegt. Dies führt teils zu deutlichen Beeinträchtigung nicht nur des fließenden Verkehrs bzw. des Anliegerverkehrs – auch Fußgänger und Fahrradfahrer werden behindert und gefährdet, da es für diese keine gesonderten Verkehrsflächen ausgewiesen sind.



Eine effiziente Kontrolle des liegenden Verkehrs durch das Ordnungsamt ist laut Amtsvorsteherin nicht möglich. Eine Entschärfung der Lage wäre schon gegeben, wenn nur einseitig geparkt würde. Um den Uferbereich zu entlasten, sollte dies östlich der SDJ erfolgen. Entsprechende Halteverbotsschilder benötigen einen langen Vorlauf. Eine pragmatische (Zwischen-)Lösung ist geboten.

Dort, wo boddenseitig keine genehmigten Parkflächen vorliegen, bietet sich das Aufstellen von Hindernissen entlang der Straße an. Nach Rücksprache mit dem Bauamt wäre ein Schletenzaun (niedriger Zaun aus Stangenholz) dafür ein probates Mittel.

Das Material ist günstig, das Aufstellen unkompliziert und kann durch die Gemeindearbeiter erfolgen. Für das Material liegt ein unverbindliches Angebot des LPV e.V. vor für 15€/Festmeter für Schleten, die selber geworben werden.

Aufgrund der Finanzlage der Gemeinde haben sich Mitglieder der Gemeindevertretung und Bürger bereit erklärt, das Werben und den Transport der Schleten ehrenamtlich zu organisieren und durchzuführen.

## Beschluss

Zur Unterstützung des Ordnungsamtes bei der Eindämmung der Parkproblematik an der SDJ beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek, den Seitenstreifen an der Straße der Jugend außerhalb der genehmigter Parkflächen boddenseitig straßenbegleitend „abzuschleten“. Ziel ist, das Abstellen von Kraftfahrzeugen weitestgehend zu verhindern. Strecke: auf dem gemeindeeigenen Flurstücken 330 bis 335 (Siehe Anlage 1).

Das Werben und der Transport der Schleten erfolgt ehrenamtlich.

Der Aufbau erfolgt durch Gemeindearbeiter.

## Finanzielle Auswirkungen

<u>Haushaltsmäßige Belastung:</u>	X	Nein:		
Ja:				
Kosten: ca. 500€	€	Folgekosten:		€
Sachkonto: Straßenbau				
Stehen die Mittel zur Verfügung: Ja:	X	Nein:		

Anlagen: 2





**FvB**

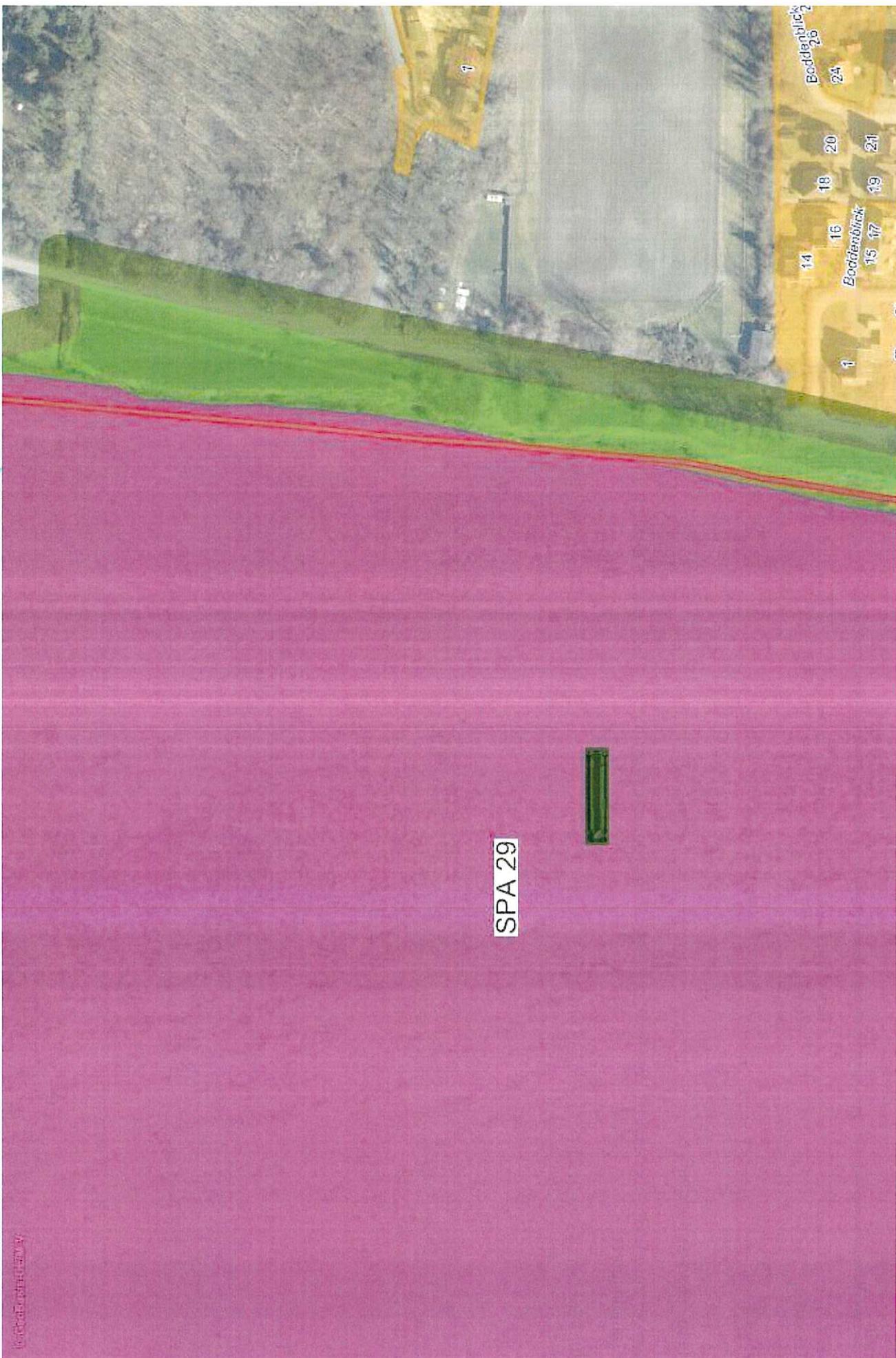
---

**Von:** Trenkmann Jan <Jan.Trenkmann@lk-vr.de>  
**Gesendet:** Montag, 19. April 2021 17:48  
**An:** 'FvBuddenbrock'  
**Betreff:** AW: Wieker Bodden/ Biotop/Vogelschutz

Hallo Frau von Buddenbrock,

der gesamte Boddenbereich ist Vogelschutzgebiet (SPA, grün) und auch Biotop (lila). Ist das der von Ihnen angesprochene Bereich mit dem Surf- /Campingplatz?

Wir könnten uns vielleicht am Montagvormittag in Bergen treffen, müsste allerdings noch Herrn Wittkamp befragen. Würde das passen?



Mit freundlichen Grüßen

Jan Trenkmann

Fachdienstleiter

\*\*\*\*\*

Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat

Fachdienst Umwelt

Standort:

Heinrich-Heine-Straße 76  
18507 Grimmen

Postanschrift:

Carl-Heydemann-Ring 67  
18437 Stralsund

Telefon: 03831 357-3100

Fax: 03831 35744-3100

E-Mail: [jan.trenkmann@lk-vr.de](mailto:jan.trenkmann@lk-vr.de)

[www.landkreis-vorpommern-ruegen.de](http://www.landkreis-vorpommern-ruegen.de)  
\*\*\*\*\*



#### Allgemeine Datenschutzinformation

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Landkreis Vorpommern-Rügen ist mit der Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der EU-Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG) MV sowie den Spezialgesetzen. Weitere Informationen erhalten Sie unter <https://www.lk-vr.de/Quicknavigation/Datenschutz/>.



Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

Von: FvBuddenbrock <fvbuddenbrock@buddenbrock-consult.com>

Gesendet: Freitag, 16. April 2021 16:12

An: Trenkmann Jan <Jan.Trenkmann@lk-vr.de>

Betreff: Wieker Bodden/ Biotop/Vogelschutz

Sehr geehrter Herr Trenkmann,

wir sprachen über Schutzazonen auf dem Wieker Bodden - und ob sie ggf mit Wassersport in Konflikt stehen, der hier bei entsprechende Wind- und Wetterlagen intensiv ausgelebt wird. Das ist gut für den hiesigen Tourismus (sofern die Sportler nicht in Caravans anreisen, sich der Kurtaxe und den Parkgebühren entziehen und nur von mitgebrachtem Dosenravioli und -bier leben), da insbesondere die Kiter und Surfer gerne auch in der frühen und späten Saison ihrem Sport nachgehen. Insbesondere im nördlichen Bereich des Wieker Boddens wird es je nach Wetterlage inzwischen teils wirklich eng auf dem Wasser. Nun wissen wir, dass der Wieker Bodden zudem zumindest in Teilbereichen Schutzgebiet ist (siehe Anhang, Auszug aus dem Flächennutzungsplan aus 2010). Es gibt wohl (auch) Ruhezonen für bestimmte Vogelarten.

Gewerbliche Anbieter für Wassersport auf dem Bodden gibt es in Dranske, Altenkirchen und Wiek. Insbesondere die Kiter und Windsurfer folgen natürlich den täglich wechselnden Windverhältnissen – und „hängen“ demzufolge nicht vor den jeweiligen Küstenstreifen: Sie nutzen die Zugänge dort, wo sie sich bieten bzw wo sie Ufergrundstücke haben mieten/pachten können. In Wiek zB haben drei gewerbliche Anbieter sich Wasserzugänge nördlich des Hafens durch Pacht gesichert. Diese wiederum gewähren teils anderen Schulen die Nutzung ihrer Einrichtungen und Wasserzugänge.

Meine Bitte:

Könnte ich über Sie - als zentrale Stelle - eine Übersicht bekommen über die derzeit existierenden Schutzgebiete in dem fraglichen Bereich und den sich evtl. daraus ergebenden Einschränkungen? Zeitnah soll nämlich eine Sondernutzungsgenehmigung (?) im Außenbereich wegen wachsenden Flächenbedarfs des Campingplatzes des hiesigen Wassersportzentrums beantragt werden. Dies sollte mE nicht erfolgen, bevor wir als Gemeinde einen hinreichenden Kenntnisstand haben bzgl. möglicher Rahmenbedingungen – also zB. Artenschutz – mit Auswirkung auf die Wasserfläche und Uferlinien.  
Erster Schritt wäre somit ein Blick auf eine Karte, aus der sich erste Hinweise dazu entnehmen lassen. Dann müsste gemeinsam mit Ihrem Hause geklärt werden, wie die Interessenslagen miteinander verbunden werden könnten.

Ließe sich dies (zeitnah) einrichten? Dafür wäre ich Ihnen sehr verbunden, damit wir hier die Diskussion um den Antrag versachlichen können.

Mit bestem Dank im Voraus und freundlichen Grüßen

Friederike von Buddenbrock

<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
--	---

Amt Nord-Rügen	DS-Nummer	21-99/07
Fachabteilung	Bauamt	
eingereicht durch/ am:	Frau Eichwald	20.12.2006
Beschluss geschrieben	Frau Eichwald	20.12.2006
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	17.01.2007
Haupt- und Finanzausschuss		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr		11.1.2007
Ausschuss für Soziales, Jugend, Schule, Kultur und Sport		

**Betreff:** Beschluss über das Grobkonzept für die Förderungsgebiete Straße der DSF 1-9c (Gebiet 1), Alte Molkerei (Gebiet 2) und den Friedensplatz (Gebiet 3) und den Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau Ost/Rückbauförderung

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek beschließt das sich in der Anlage befindliche Grobkonzept zum Stadtumbau Ost/Rückbauförderung als Entwicklungskonzept für die Ortslage Wiek (Förderungsgebiete 1-3).

Ein Fördermittelantrag zur Aufnahme in das Programm Stadtumbau Ost/ Rückbauförderung ist durch das Amt Nord-Rügen zu stellen.

### Begründung:

Die Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern können im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost/Rückbauförderung nicht rückzahlbare Zuwendungen in Höhe von derzeit 60 €/m<sup>2</sup> für den planmäßigen Rückbau (Abbruch) leer stehender Wohngebäude beantragen.

Prognostisch ist auch in der Ortslage Wiek zunehmend mit einem Leerstand in den Neubaublöcken zu rechnen, so dass die Gemeinde sich langfristig konzeptionell auf die Möglichkeit des geordneten Rückbaus einstellen muss.

Da davon auszugehen ist, dass sich die bisherige Förderhöhe von 60 €/m<sup>2</sup> ab dem Jahr 2007 verringert, hat die Bürgermeisterin in Zusammenarbeit mit dem Amt Nord-Rügen bereits vorsorglich noch im Dezember 2006 einen Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau Ost/Rückbauförderung gestellt. Dieser Antrag wäre nunmehr um das Grobkonzept und den entsprechenden Gemeindevertreterbeschluss zu ergänzen.

Das Förderprogramm läuft noch bis zum Jahre 2009. Eine Verpflichtung zum Rückbau ergibt sich aus der Antragstellung nicht.

### Haushaltmäßige Belastung:

Kosten:

Folgekosten:

Haushaltsart:

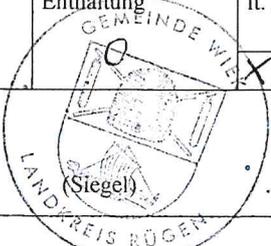
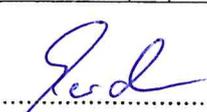
Haushaltsstelle:

Stehen die Mittel zur Verfügung:

Ja Nein 

### Beratungsergebnis

- Gesetzliche Anzahl der Abgeordneten: 10 , davon anwesend: 9
- Von der Beratung und Beschlussfassung gemäß § 24 der KV M-V waren folgende Abgeordnete ausgeschlossen: ✓

Gremium Gemeindevertretung				Sitzung am 16.01.07	TOP 64
Einstimmig	Ja-Stimmen 8	Nein-Stimmen 0	Enthaltung 0	lt. Beschlussvorschlag	Abweichender Beschl. s. Rückseite
<input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		
Beschluss-Nr. 21-140/07				 	

# Grobkonzept - Rückbaumaßnahmen Gemeinde Wiek (Rügen)

## Bericht Bestandsaufnahme und Bedarfsanalyse Maßnahmen zur städtebaulichen Restrukturierung



# **Rückbaukonzeption Gemeinde Wiek (Rügen)**

## **Bericht Bestandsaufnahme und Bedarfsanalyse Maßnahmen zur städtebaulichen Restrukturierung**

Auftraggeber:

Gemeinde Wiek (Rügen)  
c/o Amt Nord-Rügen  
Ernst- Thälmann- Straße 37  
18551 Sagard

Verfasser:

Altenkirchener Wohnungsbau AG  
Neue Straße 37  
18556 Altenkirchen

Altenkirchen, im Dezember 2006

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
<b>1. Bestandsaufnahme</b>	<b>1-5</b>
1.1 Gemeindeporträt	1-2
1.2 Siedlungsentwicklung, baulicher und technischer Zustand der Gebäude, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf	2-3
1.3 Bevölkerungsentwicklung, Alters- und Sozialstruktur	4-5
<b>2. Bedarfsanalyse</b>	<b>5-10</b>
2.1 Alters- und Sozialstruktur in den Mietwohnungen	5-8
2.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage	9-10
<b>3. Maßnahmen zur Bereinigung des Wohnungsmarktes und zur Stabilisierung der städtebaulichen Restrukturierung</b>	<b>11-14</b>
3.1 Rückbau – und Sanierungsgebiete	11-12
3.2 Vollständige Rückbaumaßnahmen	13
3.3 Übersicht der geplanten Rückbaumaßnahmen	13
<b>4. Schlussbemerkungen</b>	<b>14</b>

## Vorbemerkungen

Die Gemeinde Wiek als alleinige Gesellschafterin der Entwicklungs- und Marketinggesellschaft mbH Wiek, die Eigentümerin der kommunalen Wohnobjekte in Plattenbauweise und teilweise auch herkömmlicher Bauweise ist, beabsichtigt, mittels städtebaulicher Neuordnung eine Anpassung der Wohnsiedlung an eine zukunftsorientierte Nutzung vorhandener Grundstücke und Gebäude.

Gleichzeitig soll in das Rückbauprogramm ein Grundstück mit einer Mehrfamilienhausbebauung in zentraler Ortslage aufgenommen werden, damit die Aufwertung des Grundstückes zeitnah erfolgen und den städtebaulichen Interessen der Gemeinde entsprochen werden kann.

## 1. Bestandsaufnahme

### 1.1 Gemeindeporträt

Die Gemeinde Wiek befindet sich in ländlicher Lage auf der Halbinsel Wittow im Nordwesten der Insel Rügen. Der Ort teilt sich in zwei städtebauliche Bereiche, in das ursprüngliche Dorf, das sich historisch peripher um die Kirche bis zum Hafen herunter entwickelte, und in die "Plattenbausiedlung" mit 4 dreigeschossigen Plattenbauten, errichtet zwischen 1967 und 1985 sowie der in den 30iger Jahren des letzten Jahrhunderts errichteten A- Siedlung mit Ihren 8 Sechs-WE-Häusern in traditioneller Bauweise.

Die Plattenbauten wurden im Zuge der so genannten Industrialisierung der Landwirtschaft gebaut. In Ihnen fanden die Familien der LPG- Bauern, der umliegenden Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften, aber auch die Familien der Lehrer und Angestellten der Kinderkurklinik eine Wohnung.

So entstanden in der Zeit von 1968 bis 1985 81 Wohnungen in Plattenbauweise, um den großen Bedarf decken zu können.

Seit der Abwicklung der regionalen LPG'n und dem nachhaltigen Abbau von Arbeitsplätzen in der Landwirtschaft, der Schule und der Kinderbetreuung bei gleichzeitigem drastischen Geburtenrückgang seit 1989 erlebt Wiek seit 2000 eine kontinuierliche Veränderung der Bevölkerungsstruktur. Es ist in den vergangenen 6 Jahren an der nördlichen Peripherie ein mittleres Ferien- und Wohngebiet entstanden. Daher konnte die Gemeinde Wiek die Bevölkerungszahl im vergangenen Jahrzehnt relativ konstant halten und leicht erhöhen.

Der durch das neue Wohngebiet entstandene Zuzug hat jedoch keine Auswirkung auf die Bedarfsentwicklung für die 81 Wohnungen in Plattenbauweise, da der Zuzug in Eigenheime erfolgte und es sich dabei zumeist um kinderlose Ehepaare über 50 Jahre handelte.

So hat die Gemeinde Wiek zwar die Einwohnerzahl konstant halten können, ist aber inzwischen auf Wittow die Gemeinde mit dem höchsten Durchschnittsalter.

Dieses wird durch die geringen Geburtenzahlen und die Abwanderung aufgrund des schwachen Arbeitsmarktes auf der Insel zusätzlich unterstützt.

-2-

Junge Familien in gefestigten sozialen Verhältnissen nutzen darüber hinaus das breite Angebot in der Region zum Bau oder Erwerb von Einfamilienhäusern.

Im Kontext mit dieser Entwicklung hat sich im Wohnungsbestand der kommunalen Gesellschaft ein erheblicher Wohnungsleerstand herausgebildet. Waren im Jahr 2001 noch 6,90 % zu verzeichnen, so sind im Dezember 2006 schon 12,77 % zu dokumentieren.

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde sowie der Region des Amtsbereiches Nord- Rügen hat sich trotz einer Reihe von Investitionen in die Infrastruktur , hier im Besonderen im touristischen Bereich, in den vergangenen 5 Jahren weiter gefestigt, aber signifikante Auswirkungen auf den Arbeits- und Wohnungsmarkt blieben bisher aus.

Der Tatsache, dass aufgrund der Altersstruktur ein beschleunigter Bevölkerungsrückgang auch für die Gemeinde Wiek zu erwarten ist, Rechnung tragend, muss die Gemeinde zunehmend von einem dynamischen rückläufigen Wohnungsbedarf ausgehen.

Zur Erhaltung einer homogenen Ortsentwicklung ist ein Rückbau von Wohnungen unumgänglich. Hierbei müssen die Möglichkeiten des ersatzlosen Abrisses genutzt werden.

Die entstehenden Freiflächen sind sodann einer bedarfsgerechten Einzelwohn- und touristischen Bebauung zuzuführen.

## **1.2 Siedlungsentwicklung, baulicher und technischer Zustand der Gebäude, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf**

Das Dorf Wiek, einst traditionelles Fischerdorf der Halbinsel Wittow lebte seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges von der Landwirtschaft, der Versorgung der umliegenden Ortschaften und der sich stetig entwickelnden Kinderkurklinik.

Der Tourismus hat für Wiek seit 1989 eine wachsende Bedeutung, da der Hafen am „Wieker Bodden“ ausgebaut wurde und sich zunehmend zum touristischen Schwerpunkt der Gemeinde entwickelt.

Die letzte Enteignungswelle 1972 wurde in Wiek relativ gut überstanden und mehrere kleine Handwerks- und Handelseinrichtungen konnten weiter bestehen oder wurden zu Produktionsgenossenschaften umgewandelt. Somit waren 1990 für die Privatisierung der ortsansässigen Betriebe relativ gute Voraussetzungen gegeben und die Gewerbebetriebe konnten sich seit 1990 durchaus stabilisieren, denn die Eigentumsfrage war bei den meisten zeitnah zu klären.

Aufgrund der geringen Nachfragebasis des gemeindlichen Umfeldes konnten aber nicht alle dauerhaft überleben oder sich nicht so erweitern, dass eine spürbare Entlastung für den Arbeitsmarkt hätte stattfinden können.

In unmittelbarer nordöstlicher Nachbarschaft zum historischen Ortskern wurde ein Neubaugebiet von ca. 8 Hektar Größe erschlossen. Innerhalb eines Zeitraumes von ca. 20 Jahren wurden insgesamt 4 Neubaublöcke für 81 Familien sowie parallel eine funktionsfähige technische und soziale Versorgungsinfrastruktur errichtet.

-3-

-3-

Das äußere städtebauliche Erscheinungsbild des Plattenbaukomplexes ist durch teilweise Modernisierungsmaßnahmen (1993-1998) etwas verbessert worden. Dies erzeugte bis zum Jahr 1999 eine gesteigerte Wohnungsnachfrage, die aber durch die regionalen Entwicklungsbedingungen seit dem Jahr 2000 einem deutlichen Abwärtstrend unterliegt.

Damit geht eine fortschreitende Entmietung insbesondere der Plattenbauwohnungen einher, die ob ihrer ausschließlichen funktionalen Strukturen und den unzeitgemäßen Wohnungsgrundrisse auf dem ohnehin durch Überangebot gekennzeichneten Wohnungsmarkt bei der Bevölkerung immer unbeliebter werden.

Dieses Schicksal teilen auch Gebäude in herkömmlicher Bauweise, die in den 30 iger Jahren errichteten acht Mehrfamilienhäuser. Aufgrund der der desolaten Substanz und dem mithin hohen Sanierungsstau ist eine Vermietbarkeit der Gebäude nur noch teilweise oder gar nicht mehr gegeben.

Die in den vergangenen 15 Jahren unterlassene Instandhaltung führt zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Ortsbildes. Eine Beseitigung des Reparaturstaus in diesen Wohnungen, der so genannten A- Siedlung, die Erneuerung der technischen Installationen und eine nachhaltige Wohnwertverbesserung wären möglich, da durch die Schnitte der Wohnungen und die zu den Wohnungen gehörenden Gärten eine Nachfrage impliziert werden könnte.

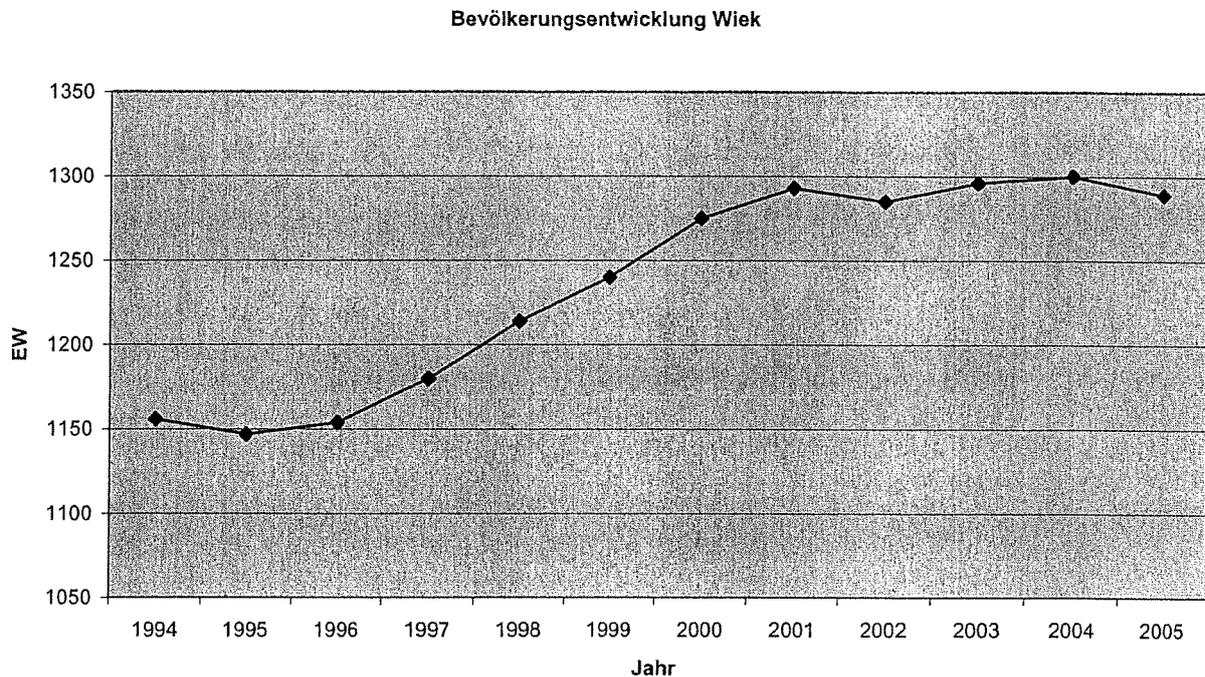
Diese Nachfrage in den so zu modernisierenden Altbauwohnungen der A- Siedlung wird zum signifikanten Bedarfsrückgang an den Plattenbauwohnungen führen.

Während die Aufwertung der Altbauwohnungen durch eine entsprechende Grundsanierung den Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht und auch eine langfristige Vermietbarkeit sichern wird.

Gleichzeitig hat die Erhaltung der Altbau-Siedlung aus städtebaulicher Sicht die höhere Priorität und wird dem ursprünglichen und gewollten Ortsbild künftig gerecht werden.

-4-

### 1.3 Bevölkerungsentwicklung, Alters- und Sozialstruktur



Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 1992-2005

Der seit 1997 zu beobachtende Trend des Zuzuges von Einwohnern hat im Jahr 2001 seinen Höhepunkt erreicht und ist auf die abschließende Besiedlung des neuen Ferien- und Wohngebietes „Mühlengrund“ zurückzuführen.

Da sich in diesem Wohngebiet jedoch überwiegend Ehepaare mit größeren Kindern oder Ehepaare die bereits das 50. Lebensjahr überschritten haben in ihrem Wohneigentum angesiedelt haben, ist der Bevölkerungszuwachs abgeschlossen.

Trotz des Bevölkerungszuwachses im „Mühlengrund“ ist seit 2001 in der Gemeinde insgesamt schon wieder ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Dieser fand und findet vornehmlich in den Rückbaugebieten der Gemeinde Wiek statt und kann nicht wie in den Vorjahren durch den Zuzug in die Eigenheimwohngebiete kompensiert werden.

In den Folgejahren wird dieser Rückgang durch die geringen Geburtenraten und die Gestorbenenüberschüsse eine signifikante Dynamisierung erfahren.

Seit 1994 verlassen Personen im arbeitsfähigen Alter in großer Zahl die Insel Rügen, um in den westlichen Bundesländern einen Ausbildungs- oder Arbeitsplatz zu bekommen.

Besonders problematisch ist dabei die Abwanderung der 16- 35 Jährigen. Damit entsteht keine Folgenachfrage für die vorhandenen Mietwohnungen durch junge Erwachsene, die in Wiek ihre Familien gründen. Gleichzeitig erhöhen sich seit nunmehr einem Jahrzehnt durch die historisch niedrigen Geburtenraten die Gestorbenenüberschüsse dramatisch.

-5-

Durch diese Entwicklung hat die Gemeinde Wiek zwar noch keinen dramatischen Bevölkerungsrückgang erfahren, aber ist nunmehr auf der Halbinsel Wittow bereits die Gemeinde mit dem höchsten Altersdurchschnitt.

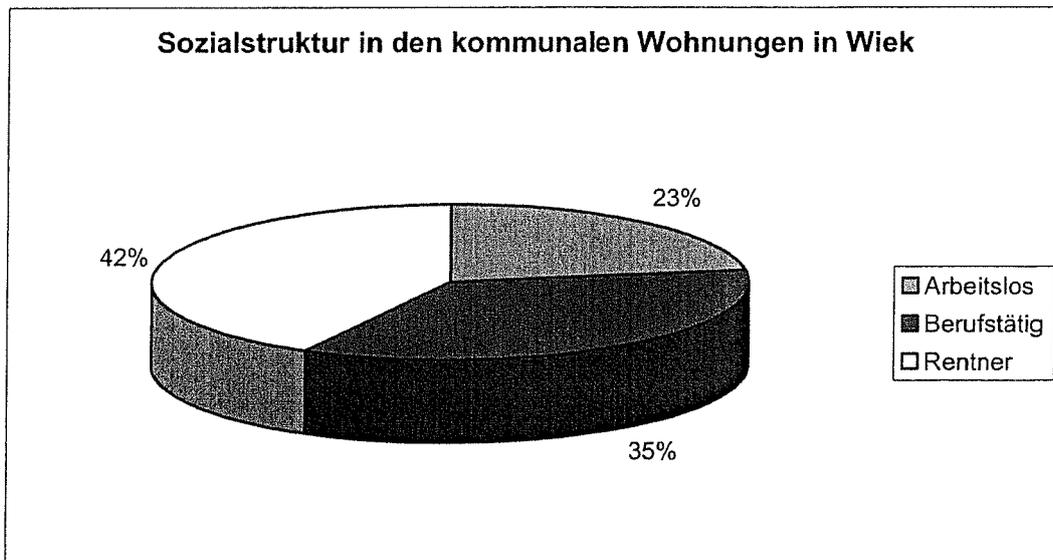
Die demographische Entwicklung in der Gemeinde Wiek in der Zeit von 1994 bis 2005 lässt für die Folgejahre signifikante Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur und einen steten Bevölkerungsrückgang erwarten, der sich äquivalent zu der Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern verhält.

Von besonderer Bedeutung ist die Schrumpfung der Einwohnerzahl der Altersgruppe von 1 bis unter 15 Jahren, die sich in einem ungebrochenen Trend seit 1994 jährlich durchschnittlich um 16,03 % verringert. Dies ist das Ergebnis der exorbitant niedrigen Geburtenrate des letzten Jahrzehnts.

Den zweiten herausragenden Problembereich bildet die Entwicklung der Einwohnerzahlen der Altersgruppe der 25 bis unter 35-jährigen, das heißt die Altersgruppe der Familiengründung. Hier führt insbesondere die Abwanderung wegen der desolaten Arbeitsmarktsituation auf Rügen zu einer jährlichen Verringerung um 16,83 % im Durchschnitt. Verbunden mit dieser Abwanderung ist die geringe Geburtenrate eine zwingende Folge.

## 2. Bedarfsanalyse

### 2.1 Alters- und Sozialstruktur in den kommunalen Mietwohnungen



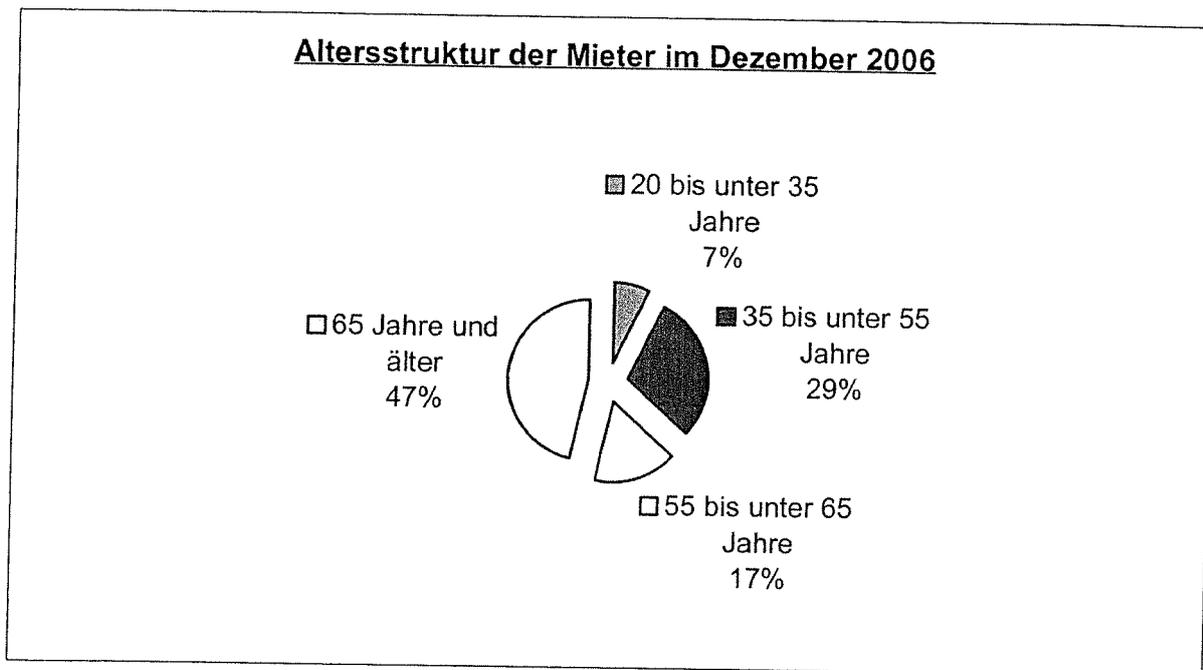
Die Datenerhebung im Dezember 2006 ergab, dass von den 141 kommunalen Wohnungen 18 aufgrund nicht bestehender Nachfrage leer standen. Damit ist ein Wohnungsleerstand von 13 % gegeben.

-6-

Die soziale Struktur der aktuell vermieteten Wohnungen ist mit nur 35 % berufstätigen Mietern Basis für den weiteren Bedarfsrückgang.

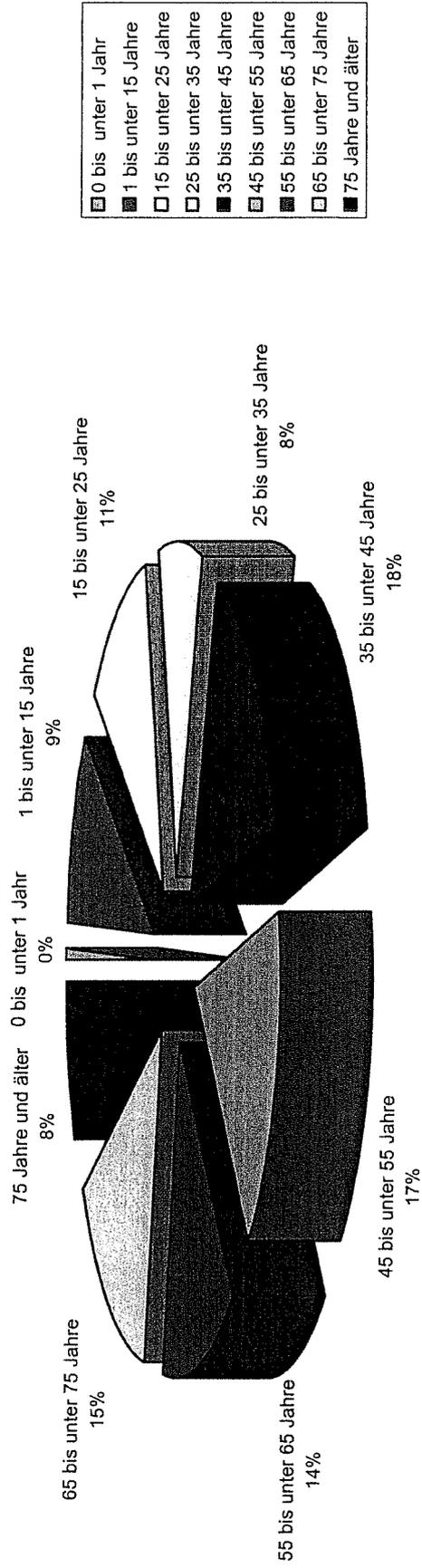
Eine Zunahme der Nachfrage oder eine Änderung der Sozialstruktur ist durch den stetigen Rückgang von Arbeitsplätzen auf Rügen nicht zu erwarten.

Die Altersstruktur der Mieter in den kommunalen Wohnungen verdeutlicht die mittelfristig zu erwartende Verstärkung des Nachfrageproblems noch nachhaltiger.



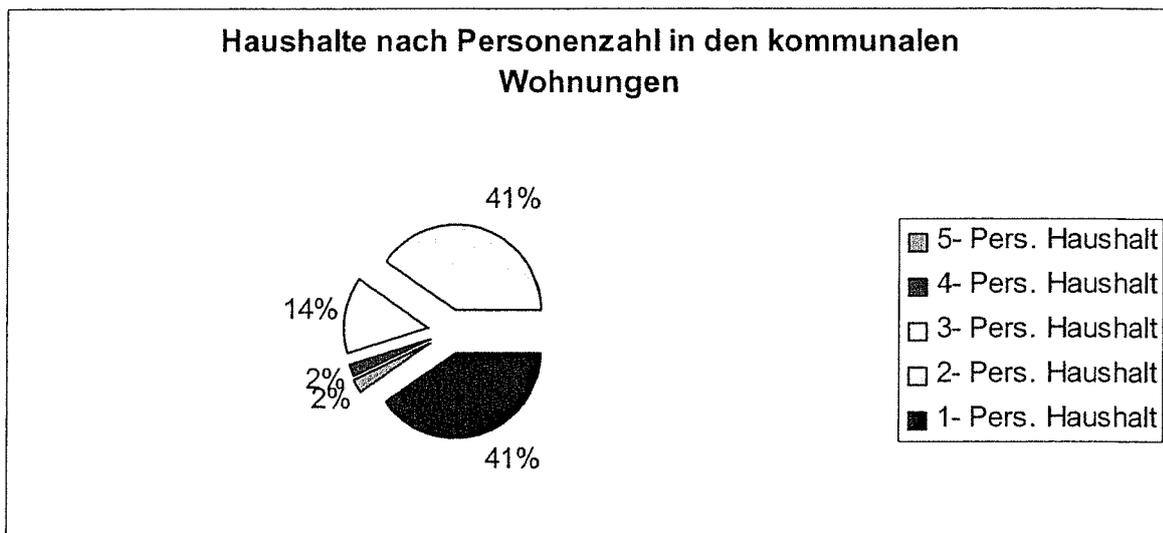
Die Altersstruktur der Einwohner der Gemeinde Wiek kann eine divergierende Nachfrageentwicklung ebenfalls nicht begründen.

### Altersstruktur der Einwohner der Gemeinde Wiek 2005



## 2.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

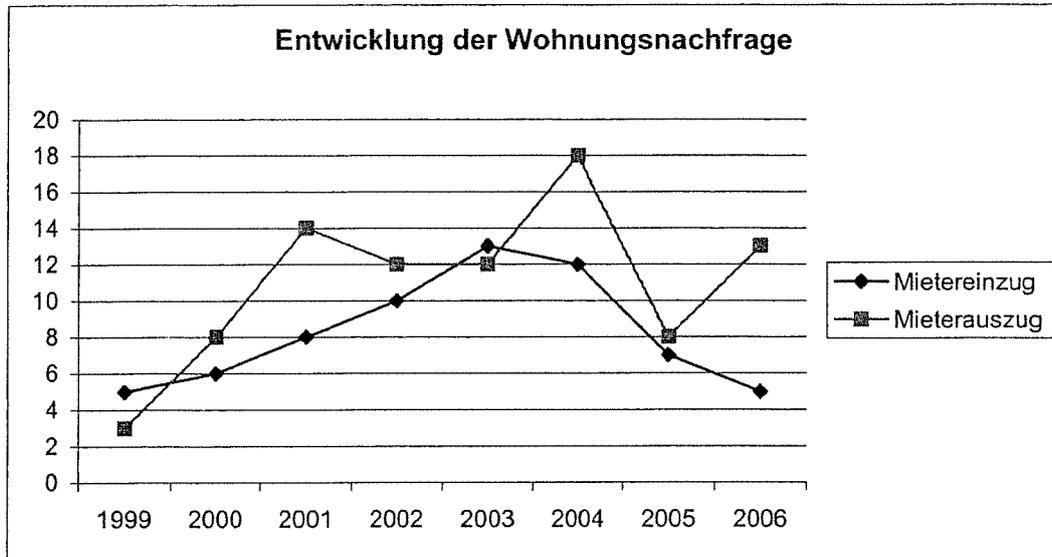
Anhand der Haushaltsentwicklung in den kommunalen Wohnungen muss festgestellt werden, dass nur noch ein geringer Anteil von 3 – 5 Personenhaushalten bei den 35 bis unter 55 jährigen vorhanden ist, der zu einer regenerierenden Nachfrage aus den eigenen Beständen führen kann.



Folgt man hier dem Abwanderungstrend kann lediglich eine Nachfrage von ca. 6 Wohnungen pro Jahr, von den bei ihren Eltern ausziehenden Kindern, erwartet werden. Dem gegenübergestellt, die nahezu auf gleich bleibend hohem Niveau verharrende Auszugsrate und der geringen Zuzugsrate muss schon im Dezember 2008 mit einer Leerstandsquote von 20 % bei gleich bleibenden Bedingungen gerechnet werden.

Ab dem Jahr 2012 muss wegen der seit 1989 fortgesetzt geringen jährlichen Geburtenraten im Kontext mit dem hohen Anteil der Mieter mit einem Lebensalter über 75 Jahren von einer Verdoppelung der jährlichen Zuwachsrate des Nachfragerückgangs ausgegangen werden.

-9-



Eine signifikante Zuwanderung nach Wiek kann, ob der unzureichenden Sicherung der Erwerbsbasis für die Einwohner nicht prognostiziert werden. Ebenso kann nicht von einer Steigerung der Geburtenrate ausgegangen werden, da die „Eltern“ also die jungen Leute fehlen.

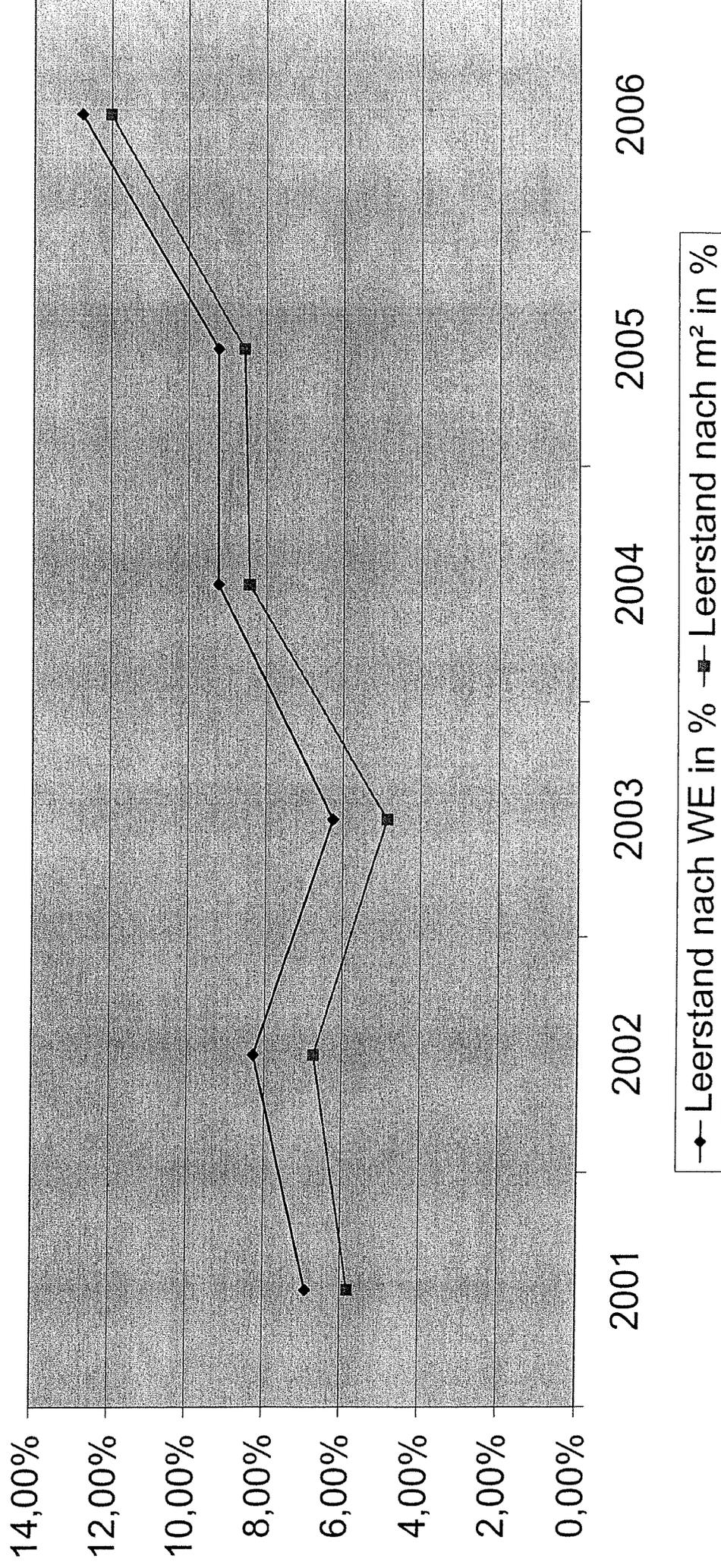
Um diesem Trend Rechnung zu tragen und wirtschaftlichen Verlusten zu begegnen, ist ein planmäßiger Rückbau von Wohnungen in der Gemeinde Wiek das einzige probate Mittel.

In Folge dieser demographischen Entwicklung in der Gemeinde, aber auch auf der Insel Rügen insgesamt, hat sich der Anteil der dauerhaft leer stehenden Wohnungen seit 2001 stetig erhöht.

Bei Auswertung der Wohnungsanträge kann deutlich gemacht werden, dass die Nachfrage nach Plattenbauwohnungen dynamisch rückläufig sind. Die Altbauwohnungen werden häufiger nachgefragt, aber der hohe Sanierungsstau steht einer erfolgreichen Vermietung derzeit noch entgegen.

-10-

# Leerstand in den kommunalen Wohnungen in Wiek im Dezember 2006



### **3. Maßnahmen zur Bereinigung des Wohnungsmarktes und zur Stabilisierung der städtebaulichen Restrukturierung**

#### **3.1 Rückbau- und Sanierungsgebiete**

Die Gemeinde Wiek sollte bei ihrem Vorhaben in 3 Rückbau- und Sanierungsgebiete unterscheiden.

Rückbaugebiet 1: Straße der DSF 01- 9c – hier 4 aneinander gereihte Wohnblöcke mit je 21 bzw. 18 Wohneinheiten, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer in herkömmlicher Weise errichteten Wohnsiedlung stehen. Durch Privatisierung der Grundstücke nach dem Abriss könnte das Gebiet für Einzelhausbebauung weiterentwickelt werden und einen geschlossenen Anschluss zum natürlich gewachsenen Ortskern bilden.

Rückbaugebiet 2: Molkereistraße – hier ein Mehrfamilienhaus in herkömmlicher Bauweise, das aufgrund der mangelhaften Gebäudesubstanz als sanierungsunwürdig eingestuft werden musste und demzufolge auch nicht mehr vermietbar ist. Aufgrund der Hafennahen Lage des Gebäudes kann hier eine attraktive Mischbebauung entstehen.

Rückbaugebiet 3: Friedensplatz 05 – hier handelt es sich um 1 Wohnhaus mit gemischter Nutzung, das aufgrund der mangelhaften Gebäudesubstanz als sanierungsunwürdig eingestuft werden musste und demzufolge auch nicht mehr vermietbar ist. Durch die zentrale Lage ist nach dem Abriss eine Privatisierung des Grundstückes zur Wohnbebauung geplant. Damit kann der Ortskern geschlossen und ortstypisch aufgewertet werden.

Rückbau- und Sanierungsgebiete Wiek



### 3.2 Vollständige Rückbaumaßnahmen

Die vollständigen Rückbaumaßnahmen im Rückbaugebiet 1 und 3 sind nach wirtschaftlicher Betrachtung in Anpassung an die Wohnungsbedarfsentwicklung in einem Zeitfenster von insgesamt 9 Jahren durchzuführen.

Die Umsetzung der Maßnahme im Rückbaugebiet 2 ist an den Anfang zu stellen, da das Objekt bereits entmietet ist und einfache Instandhaltungsmaßnahmen den Verfall nicht mehr aufhalten können.

Der Rückbau im Rückbaugebiet 1 ist in vier Schritten umzusetzen. Im Rückbaugebiet befinden sich 4 Plattenbauten mit je 21 bzw. 18 WE.

Den Bevölkerungsentwicklungsprognosen folgend sind die Abrissmaßnahmen für die Jahre 2009 – 2015 zu planen.

Die zu beräumenden Grundstücke sind unmittelbar der Privatisierung zuzuführen, um die städtebaulich sinnvolle Bebauung mit Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

Die Erlöse aus der Grundstücksprivatisierung werden direkt für die Entschuldung eingesetzt.

### 3.3 Übersicht der geplanten Rückbaumaßnahmen

Rückbauobjekt	Gemarkung	Flurstück	m <sup>2</sup> Wohnfläche	zu beantragende Zuschusssumme	geplante Durchführung Jahr
<b><u>Rückbaugebiet 1</u></b>					
Straße der DSF 9a-9c	Wiek	7,8	1.198,32	71.899,20	2009
Straße der DSF 7 - 9	Wiek	1,4,6,7	1.138,50	68.310,00	2011
Straße der DSF 4 - 6	Wiek	2,3,4,5	1.138,50	68.310,00	2013
Straße der DSF 1 – 3	Wiek	3 + 237	1.140,60	68.436,00	2015
<b><u>Rückbaugebiet 2</u></b>					
Molkereistraße	Wiek	319	317,50	19.050,00 €	2007
<b><u>Rückbaugebiet 3</u></b>					
Friedensplatz	Wiek	151	270,67	16.240,20 €	2008
				<u>267.975,00 €</u>	

#### **4. Schlussbemerkungen**

Die hier geplanten Rückbaumaßnahmen entsprechen dem heutigen Erkenntnisstand hinsichtlich der demographischen Entwicklung und der zu erwartenden Abwanderung von der Insel Rügen. In den Auswertungen und Prognosen haben wir uns im Wesentlichen auch auf die vorliegenden Entwicklungsprognosen des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen, den statistischen Angaben des Landes Mecklenburg- Vorpommern und die betriebsinternen Daten gestützt.

Mit den Rückbaumaßnahmen sollen vor allem die Plattenbauten saggessive im Ortsbild von Wiek durch eine städtebauliche ansprechenden Kleinsiedlungsstruktur abgelöst werden und so schrittweise zu dem für Rügen typischen Dorfcharakter zurückzukehren.

Dieses Konzept ist Grundlage für den Beginn der örtlichen Restrukturierung und muss fortgeschrieben und den Entwicklungstendenzen entsprechend mittelfristig überarbeitet werden.