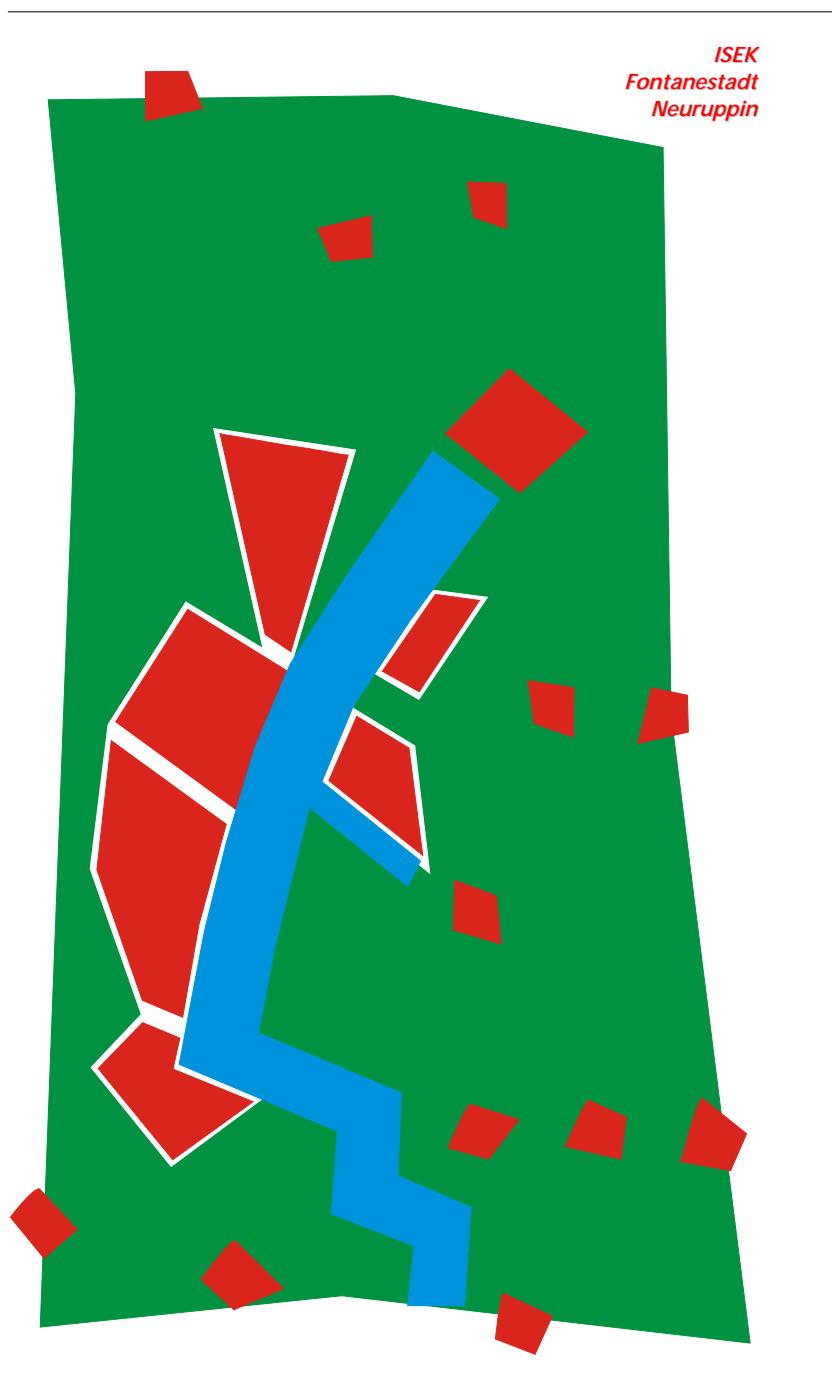


Stadt Neuruppin

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

ISEK-Prozess - Bericht 2003/2004

- Stadtentwicklungsmonitoring
- Workshop 2003



Ernst **Basler + Partner** GmbH

Ernst Basler + Partner GmbH
Tuchmacherstraße 47
14482 Potsdam
Telefon 0331 / 74 75 90
Fax 0331 / 74 75 9 90
E-Mail info@ebp.de
Internet www.ebp.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung Dörthe Andree
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung / Dipl.-Verw.-Wirt Stephan Kathke

Im Auftrag und unter Mitwirkung der
Stadt Neuruppin
Karl-Liebknecht-Straße 33
16816 Neuruppin

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung Roland Fröhlich
Fachbereich Stadterhaltung und Stadtentwicklung

November 2004

Genehmigungsvermerk Luftbild:
Nutzung mit Genehmigung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg,
Nummer GB-A 119/02
Kartengrundlage / Datengrundlage: DOP 10

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	1
2	Rahmenbedingungen	2
3	Bevölkerung	3
3.1	Bevölkerungsentwicklung	3
3.2	Bevölkerungsprognose bis 2020 bzw. 2040	7
4	Wohnungsmarkt	12
4.2	Quantitative Wohnungsprognose	14
4.3	Wohnbaupotenziale	19
5	Stadtentwicklungsmonitoring	20
5.1	Ausgangssituation und Ziel	20
5.2	Räumliche Gliederung	21
5.3	Indikatoren auswahl	25
5.4	Demographische und soziale Entwicklungstendenzen	27
5.5	Ausgewählte Stadtteilprofile und Stadtteilentwicklungstendenzen	41
5.5.1	Altstadt	42
5.5.2	Bahnhofsvorstadt	44
5.5.3	Rheinsberger Vorstadt	46
5.5.4	Vorstadt Nord	48
5.5.5	WK I	50
5.5.6	WK II	52
5.5.7	WK III	54
5.6	Entwicklungstendenzen in weiteren Stadtteilen	56
6	Prognosemodell Einwohner- / Wohnungsentwicklung	57
6.1	Berechnungsmethodik	57
6.2	Beispielberechnungen	58
7	Resümee, Empfehlungen und Ausblick	62
	Literaturverzeichnis	66
	Workshop Stadtumbau 2003	67
	Einladungstext	67
	Programm	68
	Einladungs-/Teilnehmerliste	69

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Migration (Grafik)	5
Abbildung 2: Gemeinden und Ämter des Landkreises Ostprignitz-Ruppin	6
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 1989-2020 im Vergleich ISEK und LUA...	9
Abbildung 4: LDS-Bevölkerungsprognose und Altersentwicklung Neuruppin	11
Abbildung 5: Wohnbaupotenziale - Kernstadt	20
Abbildung 6: Gesamtgemarkung und Stadtteile Neuruppin	22
Abbildung 7: Übersicht der Stadtteile.....	23
Abbildung 8: Altersdurchschnitt nach Stadtteilen 2003.....	27
Abbildung 9: Veränderung des Altersdurchschnitts 2003 gegenüber 2001 nach Stadtteilen.....	29
Abbildung 10: Arbeitslosen und Anteil der Langzeitarbeitslosen 2003 nach Stadtteilen	32
Abbildung 11: Leistungsempfänger Hilfe zum Lebensunterhalt 2003 nach Stadtteilen	34
Abbildung 12: Wanderungsbilanzen 2002+2003 nach Stadtteilen.....	36
Abbildung 13: Mobilität im Stadtteil (Wanderungsbilanz) 2002+2003 nach Stadtteilen	39
Abbildung 14: LUA-Prognose Szenario ausgeglichener Stadtteilentwicklung.....	60
Abbildung 15: LUA-Prognose Szenario ausgeprägter Stadtteilentwicklungsdisparitätenzulasten WK II und III	60
Abbildung 16: Isek-Prognose Szenario ausgeglichener Stadtteilentwicklung.....	61
Abbildung 17: Isek-Prognose Szenario ausgeprägter Stadtteilentwicklungs- disparitäten zulasten WK II und III	61

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsstand - Datendiskrepanzen	4
Tabelle 2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Migration (Daten)	4
Tabelle 3: Regionale Migrationsbeziehungen	6
Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung und -prognose im Vergleich zu anderen REZ	7
Tabelle 5: Bevölkerungsprognosen im Vergleich ISEK und LUA.....	9
Tabelle 6: ISEK-Bevölkerungsprognosen 2003/2004	9
Tabelle 7: Prognostizierte Altersdurchnittsentwicklung Landkreis Ostprignitz-Ruppin	11
Tabelle 8: Befragungsbogen Wohnungsunternehmen.....	12
Tabelle 9: Wohnungsbestand und Leerstand nach Wohnungsunternehmen	12
Tabelle 10: Prognosen zur Haushaltsgrößen-Entwicklung im Vergleich.....	15
Tabelle 11: Haushalts-/Wohnungsprognose auf Grundlage der ISEK-Leitbild-Prognose.....	18
Tabelle 12: Haushalts-/Wohnungsprognose auf Grundlage der LUA-/Trend-Prognose.....	19
Tabelle 13: Wohnbaupotenziale - Kernstadt:.....	20
Tabelle 14: Einwohner Kernstadtteile und Dörfer 2001 bis 2003	24
Tabelle 15: Indikatorenset	25
Tabelle 16: Entwicklung Altersdurchschnitt 2001 bis 2003 in den Stadtteilen	28
Tabelle 17: Altersgruppenverteilung auf Stadtteilebene 2003 und Veränderungen gegenüber 2001	31
Tabelle 18: Arbeitslosenanteile 2001 bis 2003 in den Stadtteilen der Kernstadt ..	33
Tabelle 19: Arbeitslosenanteile und Hilfe zum Lebensunterhalt nach Altersgruppen 2003	33
Tabelle 20: Wanderungsbilanz 2002+2003 nach Stadtteilen.....	37
Tabelle 21: Wanderung – Faktor der Verteilung auf die Zielbezirke auf Grundlage der Einwohnerverteilung.....	38

1 Einführung

Grundlage ISEK 2002

Im Jahr 2002 wurde im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ durch die Arbeitsgemeinschaft Ernst Basler + Partner GmbH und das Büro Spath & Nagel das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Neuruppin (ISEK Neuruppin) einschließlich thematischer Vertiefungen erstellt.

Als Resultat des ISEK-Ergebnisworkshops am 23. Oktober 2002 in Neuruppin und des ISEK-Endberichtes wurde vereinbart, neben der weiteren Vertiefung ausgewählter Aspekte auch den ISEK-Prozess zu verstetigen und in geeignetem Rahmen fortzuführen (Stichwort: „die Vorwarnzeit nutzen“).

Mit der Bevölkerungsprognose 2003 - 2020 des Landesumweltamtes liegen auch für Neuruppin geänderte Prognosedaten für einen auf 2020 erweiterten Prognosezeitraum vor.

Etablierung Stadtentwicklungsmonitoring

Darüber hinaus hat der Fachbereich Stadterhaltung und Stadtentwicklung ein *Stadtentwicklungsmonitoring* aufgebaut, das die Beobachtung und Analyse der Entwicklungen auf gesamtstädtischer Ebene, insbesondere aber differenziert in allen Stadtteilen erlaubt. Die Bewertung und Interpretation der 2001er, 2002er und 2003er Daten dient der weiteren Qualifizierung und Feinsteuerung der gesamtstädtischen und teilräumlichen Stadtentwicklungsstrategie.

Auf Basis dieser Grundlagen – aktuellen Tendenzen der Neuruppiner Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung – gilt es, die ISEK-Prognosen und Handlungsstrategien fortzuentwickeln. Darüber hinaus ist der sich auch in Neuruppin angespannt bleibenden kommunalen Haushaltssituation Rechnung zu tragen, die in stärkerem Maße als bisher Priorisierungen innerhalb der Vielzahl an Stadtentwicklungsprojekten erfordern wird.

Dieser 2003er/2004er ISEK-Bericht integriert daher mit dem Redaktionsdatum November 2004:

- aktuelle Bevölkerungsdaten und Prognosen,
- die Vorstellung und Ergebnisse des Stadtentwicklungsmonitoring, sowie
- die Ergebnisse des ISEK-Workshops vom November 2003

und ist damit auch ein weiterer Baustein, um den ISEK-Prozess in der Stadt Neuruppin dauerhaft zu etablieren.

2 Rahmenbedingungen

Kontinuierlicher
Fortschreibungsbedarf

Ausgangssituation 2003/2004

Der Fortschreibungsbedarf des ISEK resultiert zum einen aus der aktualisierten Bevölkerungsprognose und aktuellen Stadtentwicklungs- bzw. Wohnungsmarktentwicklungstendenzen, die auch im ISEK-Workshop 2003 reflektiert wurden. Darüber hinaus nimmt jedoch auch in Neuruppin die Bedeutung der von der Stadtpolitik nicht beeinflussbaren Wirkungsfaktoren übergeordneter Ebenen weiter zu. Wenngleich die Stadtentwicklungspolitik hierauf keine unmittelbare Einwirkungsmöglichkeit hat, sind diese Einflüsse zwangsläufig als Rahmenbedingungen mit zu berücksichtigen.

Die wesentlichen Einflüsse sind nachstehend nach Ebenen gegliedert dargestellt.

Stadt:

- aktuelle demographische, soziale, Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarkttendenzen
- weiter zunehmender Konsolidierungsdruck Stadthaushalt
- sektorale Prognosebedarfe (z. B. Verkehr/Lärm)

Landeseinflüsse:

- Überarbeitungsbedarf raumordnerisches Leitbild bzw. Landesentwicklungsplanung
- Stärkerer Konzentrations-/Priorisierungsbedarf („Ankerstädte“, „Wachstumskerne“, ...)
- Weitere Reduzierung der Förderkulissen

Bundeseinflüsse:

- Veränderung der Eigentumsförderung zugunsten der Innenstädte bzw. mögliche weitere Reduzierung
- Verschiebung der Gewichtung der Städtebauförderung zugunsten der Altbundesländer

→ zunehmende Städtekonkurrenz und Profilierungsbedarf

3 Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung als wesentlicher Parameter

Grundlegender Baustein des ISEK-Prozesses ist die Reflexion der aktuellen Bevölkerungsentwicklung bzw. die Fortentwicklung der Prognosen. Folgenden Fragen muss sich die Stadt regelmäßig stellen:

- Sind die dem ISEK zugrundegelegten Bevölkerungsprognosen bzw. -ziele eingetreten? Wie groß ist die Zielabweichung?
- Liegen aktuelle Prognosen des Landes bzw. des Bundes¹ vor, die eine Fortschreibung der städtischen Prognosen erforderlich machen?
- Welche Tendenzen der Altersstrukturentwicklung sind zu beobachten?
- Welche Optimierungsansätze bestehen für diesen grundlegenden ISEK-Baustein?

Daraus ableitend ist zu entscheiden, ob und in welchem Umfang die ISEK-Prognosen novelliert werden müssen. In 2003/2004 besteht dieser Bedarf.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Zuge der Erarbeitung der ISEK-Fortschreibung wurden die Angaben der Stadt (Einwohnermeldeamt) und des Landesbetriebs für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Brandenburg (LDS) zu

- Bevölkerungsständen,
- natürlicher Entwicklung und
- Migration

soweit verfügbar recherchiert und auf mögliche Diskrepanzen untersucht.

Bevölkerungsentwicklung /-stand und Datendiskrepanzen

Zum Jahresende 2003 (31.12.) betrug die Bevölkerungszahl 31.460 (Stadtangaben; Basiszahl Stadtentwicklungsmonitoring) bzw. 32.114 (LDS-Angaben).

Bezüglich der *Bevölkerungsstände* (jeweils 31.12.) ergaben sich im Vergleich Abweichungen von bis zu 707 EW (1996) zwischen den Angaben der Stadt und des LDS. Seit 1994 liegen die Angaben der Stadt durchgängig unter denen des LDS. Die Diskrepanzen reichen seit 1994 von 280 bis 707 EW, was einer Abweichungsquote von ca. 1 bis 2 % entspricht.

¹ z. B. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Rahmen der Raumbeobachtung

Tabelle 1:
Bevölkerungsstand -
Datendiskrepanzen

Bevölkerungsentwicklung /-stand und Datendiskrepanzen						
Jahr jeweils 31.12.	Einwohner (EW) total					
	Daten LDS/LUA		Angabe Stadt		Differenz Einwohner	
	Einwohner	Saldo Vorjahr	Einwohner	Saldo Vorjahr		
1989	34.176		34.000		176	
1990	33.925	-251	33.925	-75	0	
1991	33.324	-601	33.136	-789	188	
1992	33.349	25	33.351	215	-2	
1993	33.249	-100	33.902	551	-653	
1994	33.049	-200	32.769	-1.133	280	
1995	32.795	-254	32.103	-666	692	
1996	32.817	22	32.110	7	707	
1997	32.744	-73	32.283	173	461	
1998	32.732	-12	32.290	7	442	
1999	32.640	-92	32.311	21	329	
2000	32.598	-42	32.193	-118	405	
2001	32.375	-223	31.783	-410	592	
2002	32.317	-58	31.674	-109	643	
2003	32.114	-203	31.460	-214	654	

Bemerkungen:

- a) nur Erstwohnsitzer
- b) Die 2001er bis 2003er Einwohnerdaten lt. Stadtangaben beziehen sich auf die im Stadtentwicklungsmonitoring zugrundegelegten Einwohnerzahlen
- c) Grundsätzlich sind in den Angaben der Stadt (Basiszahl Stadtentwicklungsmonitoring) nicht die Zahlen der Justizvollzugsanstalt (JVA) Wulkow enthalten, da der Herkunftsstadt der hier gemeldeten Personen überwiegend nicht Neuruppin ist.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Migration

Für den Betrachtungszeitraum 2000 bis 2003 werden die natürliche und wanderungsbezogenen Einzelentwicklungen dargestellt. Die Bevölkerungsverluste im Saldo betragen seit 2000 jährlich rund 100 bis 200 Einwohner. Die natürliche Entwicklung und das Wanderungssaldo bewirken in vergleichbarem Maße das – negative – Gesamtsaldo. Dies ist im Vergleich zu den meisten anderen mittleren Städten des äußeren Entwicklungsräumes weiterhin außergewöhnlich, da dort der Gesamtsaldoeverlust zu weit höheren Anteilen aus dem – dominanten - Wanderungssaldo induziert wird.

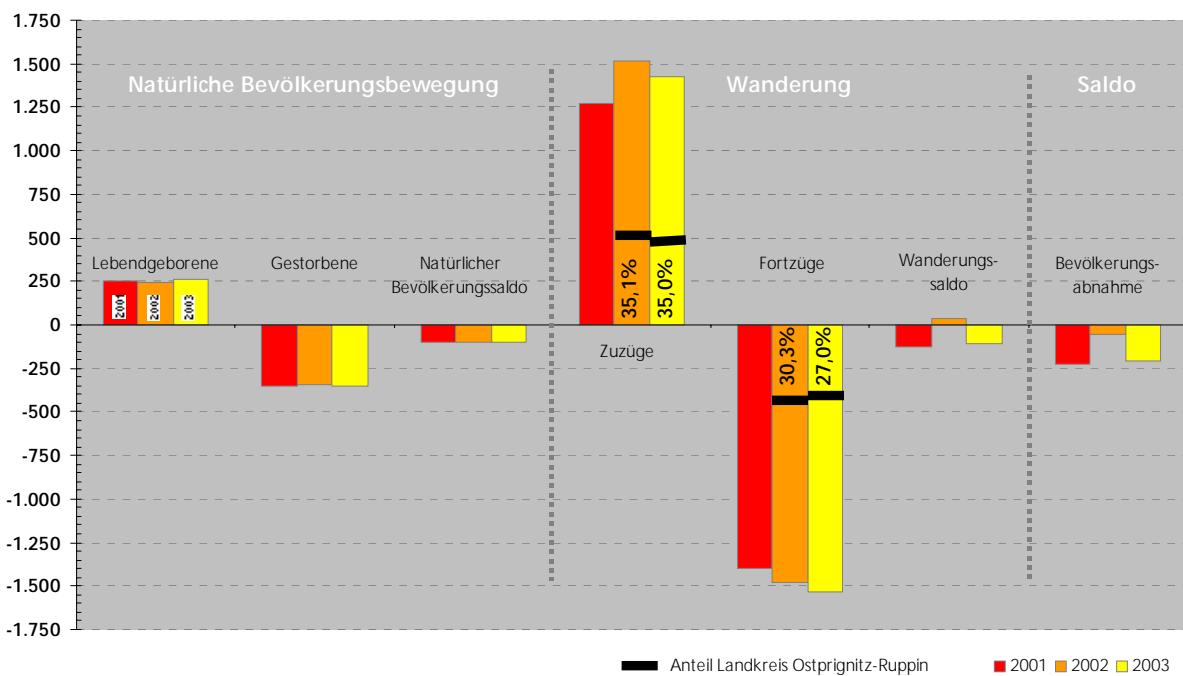
Tabelle 2:
Natürliche
Bevölkerungsentwicklung und
Migration (Daten)

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen							
Jahr	Einwohner (EW) total						
	natürliche Entwicklung			Migration			Gesamtsaldo
jeweils 31.12.	Geborene	Gestorbene	Saldo	Zuwanderung	Abwanderung	Saldo	
2000	281	322	-41	1.444	1.445	-1	-42
2001	256	353	-97	1.273	1.399	-126	-223
2002	244	339	-95	1.517	1.480	37	-58
2003	261	356	-95	1.422	1.530	-108	-203

Bemerkungen:
Daten LDS; nur auf Erstwohnsitzer bezogen

Abbildung 1:
Natürliche
Bevölkerungsentwicklung und
Migration (Grafik)

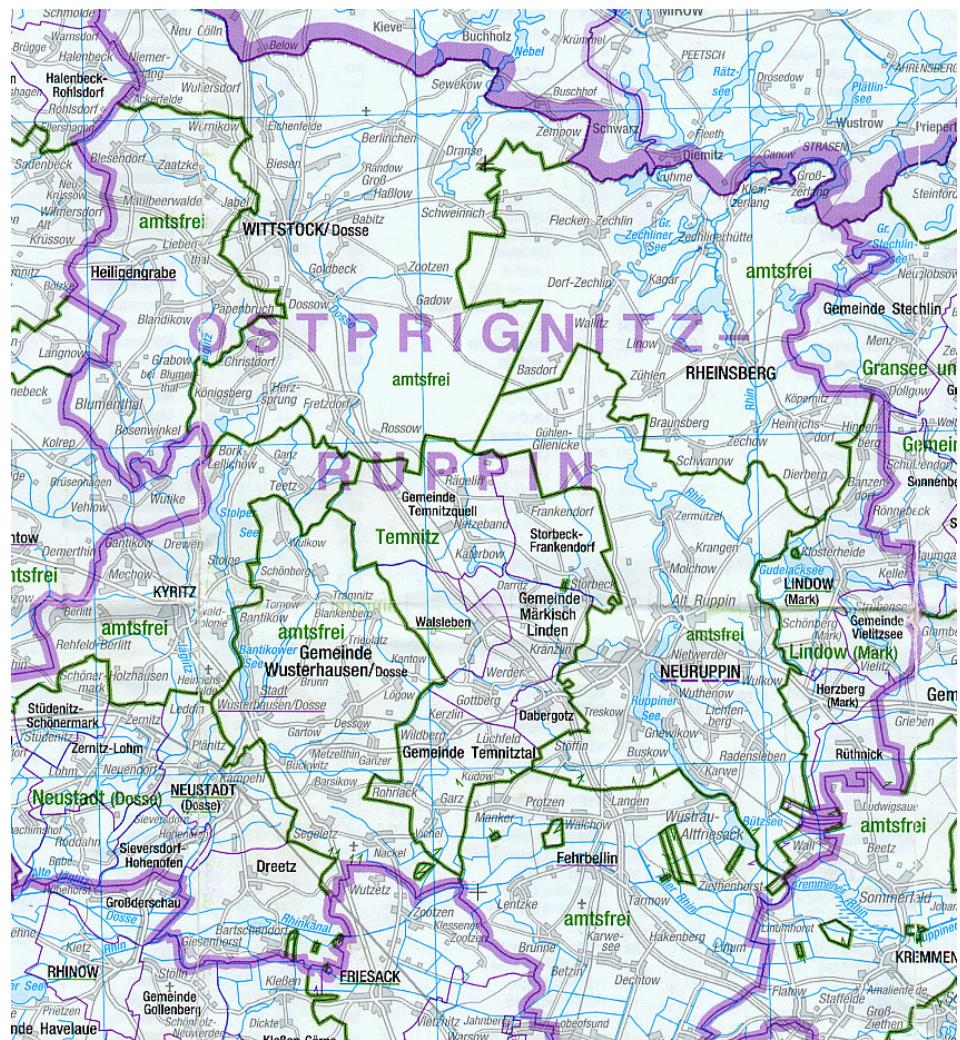
Die entsprechende Grafik zeigt auch, dass die Migrationsentwicklung noch keine positive Entwicklung aufzeigt. Nur 2002 konnte durch eine vergleichsweise hohe Zuwanderungsrate ein positives Wanderungssaldo erreicht werden, die Abwanderungsdimension liegt bei rund 1.500 Einwohnern mit eher noch steigender Tendenz.



1/3 der Wanderungen regionale
Wanderungen

Jeweils rund ein Drittel der Zu- und Abwanderungen sind „regionale Wanderungen“. Für die „Qualität“ Neuruppins als Wohnort in der Region sind diese Beziehungen zu den regionalen „Zuzugs- bzw. Wegzugsorten“ wichtige Indikatoren. Signifikante Migrationsbeziehungen bestehen in Auswertung der 2002er und 2003er Migrationsdaten zu einigen in der folgenden Tabelle dargestellten Orte. Hierbei fällt auf, dass Neuruppin in den letzten zwei Jahren zumeist als Gewinner aus den Wanderungsbewegungen mit den angrenzenden Ämtern bzw. Gemeinden hervorgegangen ist, sodass sowohl 2002, als auch 2003 im räumlichen Bezug des Landkreises Ostprignitz-Ruppin ein positiver Wanderungssaldo verzeichnet werden konnte.

Abbildung 2:
Gemeinden und Ämter des Landkreises Ostprignitz-Ruppin



Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, 2003

Tabelle 3:
Regionale
Migrationsbeziehungen

	Zuzuge aus Neuruppin			Fortzuge nach Neuruppin			Saldo Neuruppin (Gewinne/Verluste für Neuruppin)		
	2002	2003	2002+2003	2002	2003	2002+2003	2002	2003	2002+2003
Fehrbellin	102	113	215	149	158	307	47	45	92
Amt Lindow (Mark)	44	60	104	61	69	130	17	9	26
Rheinsberg	38	55	93	52	51	103	14	-4	10
Amt Temnitz	148	95	243	125	104	229	-23	9	-14
Wittstock/Dosse	40	38	78	60	53	113	20	15	35
Neustadt (Dosse)	13	5	18	22	10	32	9	5	14
Kyritz	37	19	56	23	22	45	-14	3	-11
LK Ostprignitz-Ruppin	449	413	862	533	498	1.031	84	85	169

Bemerkungen:
dargestellt sind die an Neuruppin angrenzenden Gemeinden bzw. Ämter sowie ausgewählte Gemeinden des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sowie der Landkreis selbst:
alle Daten beziehen sich auf den Gebietsstand vom 31.12.2003
nur auf Erstwohnsitze bezogen, Daten LDS

Umgang mit den Datendiskrepanzen bei den Prognosen

Die Ursache für die genannten Datendiskrepanzen konnte bisher nicht eindeutig festgestellt werden², woraus sich insbesondere vor dem Hintergrund der notwendigen Feinsteuerung folgende Konsequenzen ergeben:

² In Gesprächen mit dem LDS und der Stadt wurden verschiedene potenzielle Fehlerquellen benannt, die derzeit nicht näher einzugrenzen sind.

- Für alle im Rahmen des ISEK-Prozesses fortzuschreibenden Prognosen ergibt sich daraus aus Gründen der Nachvollziehbarkeit zunächst die Notwendigkeit, die jeweiligen – unterschiedlichen - Basiswerte (LDS *oder* Stadt) zu *benennen* und entsprechende *Varianten* zu berechnen.

Für alle teilräumlichen Prognosen auf Basis des raumbezogenen Stadtinformationsystems werden nur die städtischen Basis-Angaben zugrundegelegt. Es wird daher folgende Verfahrensweise bzgl. aller ISEK-Prognosen vorgeschlagen:

- Für alle Prognosen wird stets die aktuelle *amtliche Prognose* benannt (derzeit Prognose 2003 bis 2020 mit Basis 2002³) und bzgl. der *Annahmen* als *Prognosegrundlage* verwendet.
- Basis der ISEK-Prognosen sind jedoch stets die jahresaktuellsten *städtischen* Bevölkerungsangaben, da nur diese auf teilräumlicher Ebene vorliegen.

3.2 Bevölkerungsprognose bis 2020 bzw. 2040

Anfang 2004 wurde die sechste Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg durch das Referat Raumbeobachtung des Landesumweltamtes und das Dezernat Bevölkerung des Landesbetriebes für Datenverarbeitung und Statistik vorgelegt. Die Prognoseergebnisse liegen nun für die Jahre 2003 bis 2020 vor. Basisjahr ist 2002 (Bevölkerungsstand zum 31.12.2003).

Tabelle 4:
Bevölkerungsentwicklung und
-prognose im Vergleich zu
anderen REZ

Zunächst wird die prognostizierte Entwicklung Neuruppins im Vergleich, hier mit den anderen Städten des Städtekranzes Berlin-Brandenburg und Wittenberge als weiterem REZ im regionalen Bezug dargestellt. Deutlich wird weiterhin die „Sonnenrolle“ Neuruppins bei der Bevölkerungsentwicklung.

	Zeitbezug	Brandenburg a.d.H.	Cottbus	Frankfurt (Oder)	Eberswalde	Neuruppin	Wittenberge	Luckenwalde	Jüterbog
Bevölkerungsstand [Quelle: LDS]	1990	92.382	126.398	86.130	53.210	33.930	28.168	26.220	15.030
	2000	77.516	108.491	72.131	44.623	32.598	22.163	22.389	13.775
	2002	75.276	103.847	68.351	42.901	32.317	21.112	21.813	13.604
	2003	75.485	107.549	67.014	42.446	32.114	20.639	21.718	13.449
	1990-2003	-16.897	-18.849	-19.116	-10.764	-1.816	-7.529	-4.502	-1.581
	1990-2003	-18,3%	-14,9%	-22,2%	-20,2%	-5,4%	-26,7%	-17,2%	-10,5%
Bevölkerungs- prognose LUA / LDS [Basisjahr 2002, Stand: Januar 2004]	2005	73.180	103.730	63.770	40.840	31.950	20.160	21.180	13.469
	2010	70.330	99.610	60.950	39.300	31.270	18.940	20.470	13.003
	2015	68.530	97.920	60.000	37.790	30.420	17.840	19.680	12.476
	2020	66.080	95.440	58.580	35.900	29.280	16.570	18.700	12.000
	2003-2020	-9.405	-12.109	-8.434	-6.546	-2.834	-4.069	-3.018	-1.449
	2003-2020	-12,5%	-11,3%	-12,6%	-15,4%	-8,8%	-19,7%	-13,9%	-10,8%
	1990-2020	-26.302	-30.958	-27.550	-17.310	-4.650	-11.598	-7.520	-3.030
	1990-2020	-28,5%	-24,5%	-32,0%	-32,5%	-13,7%	-41,2%	-28,7%	-20,2%

Auf Anfrage wurden durch das LDS auch die Weiterberechnungen bis 2040 zur Verfügung gestellt. Diese Daten gelten nicht als amtliche Prognose, sind jedoch

³ LDS/LUA: „Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg für den Zeitraum 2003-2020“; Potsdam Januar 2004

aufgrund des Trendcharakters insbesondere zur natürlichen Entwicklung von hoher Bedeutung.

Für Neuruppin wird daher bzgl. der Prognosen Folgendes vorgeschlagen:

- Übernahme des Prognosezeitraumes 2010 als *mittelfristigen*, des Prognosezeitraumes 2020 als *langfristigen* und 2040 als *perspektivischen* Betrachtungszeitraum.
- Die zwei im Rahmen des ISEK 2002 erarbeiteten Varianten zur ISEK-Bevölkerungsprognose werden grundsätzlich beibehalten und fortgeschrieben. Der Leitbildindikator „+ 100 Einwohner“ im Saldo/Jahr „Wanderungsgewinne“ erscheint weiterhin praktikabel und ist zudem auch politik- und evaluierungsgeeignet.

LUA-/Trend-Prognose

Die *LUA-/Trend-Prognose* übernimmt die Grundannahmen der aktuellen LUA-Prognose von 2004, fixiert jedoch als Basisjahr zusätzlich auch das Jahr 2003 (32.114) und die dem Stadtentwicklungsmonitoring zugrunde liegende Einwohnerzahl (31.460).

Mit der 2003er bzw. 2004er LDS-Prognose wurden auch für Neuruppin die Wanderungsannahmen verändert. Nunmehr geht das LDS für Neuruppin zukünftig von einem durchgängig ausgeglichenem Wanderungssaldo aus, während in den früheren Prognosen noch von Wanderungsverlusten bis 2008 ausgegangen wurde.

Mit dieser – optimistischen – Annahmenanpassung erfolgt auch eine Annäherung an die ISEK-Leitbildprognose; der Unterschied beträgt 100 Einwohner je Jahr.

ISEK-Leitbild-Prognose

Die *ISEK-Leitbild-Prognose* geht weiterhin von kontinuierlichen Wanderungsgewinnen im Saldo von 100 EW/Jahr aus, was weiterhin ein sehr hohes Ziel für die Neuruppiner Stadtentwicklung ist. Andererseits konnte im Jahre 2002 ein Saldo-gewinn von 37 EW/Jahr generiert werden.

Es muss jedoch deutlich darauf verwiesen werden, dass allein aufgrund der Kummationseffekte mit jedem Jahr, in dem *nicht* der der ISEK-Leitbild-Prognose zugrundegelegte Wanderungsgewinn erreicht werden kann, die Eintrittswahrscheinlichkeit der ISEK-Prognosewerte sinkt.

Abbildung 3 zeigt die bisherige Entwicklung und den Prognosenfächer der gewählten Varianten. Die vollständigen Einzelannahmen der Prognosen finden sich in Tabelle 6 wieder.

Abbildung 3:
Bevölkerungsentwicklung
1989-2020 im Vergleich ISEK
und LUA

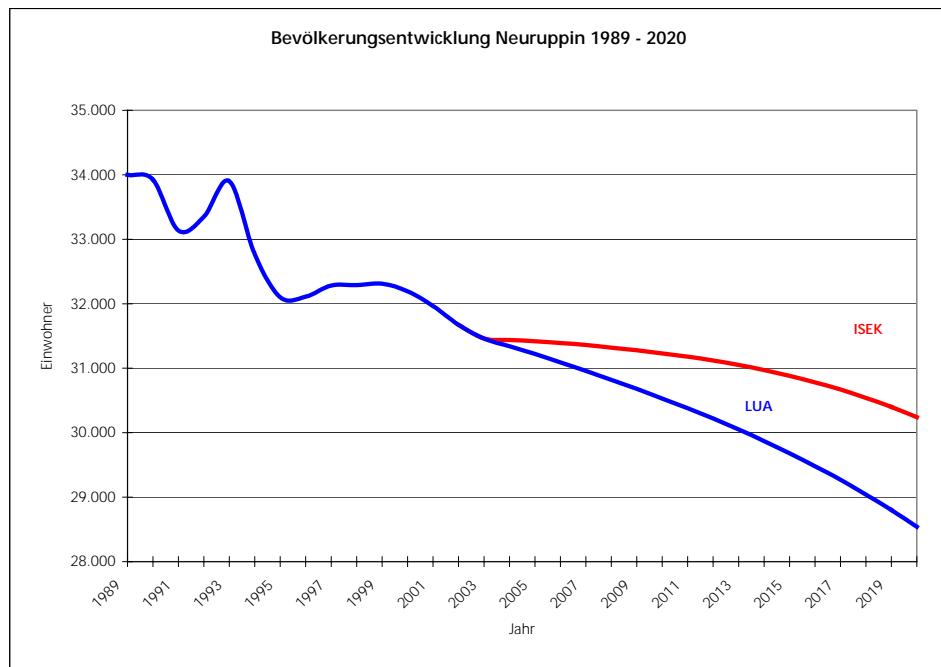


Tabelle 5:
Bevölkerungsprognosen im
Vergleich ISEK und LUA

Jahr	LUA/Trend	ISEK-Leitbild	Differenz LUA-Leitbild Prognose
	Einwohner	Einwohner	
2003	31.460	31.460	0
2005	31.220	31.420	200
2010	30.530	31.230	700
2015	29.680	30.880	1.200
2020	28.540	30.240	1.700
2030	25.440	28.140	2.700
2040	22.190	25.890	3.700

Tabelle 6:
ISEK-Bevölkerungsprognosen
2003/2004

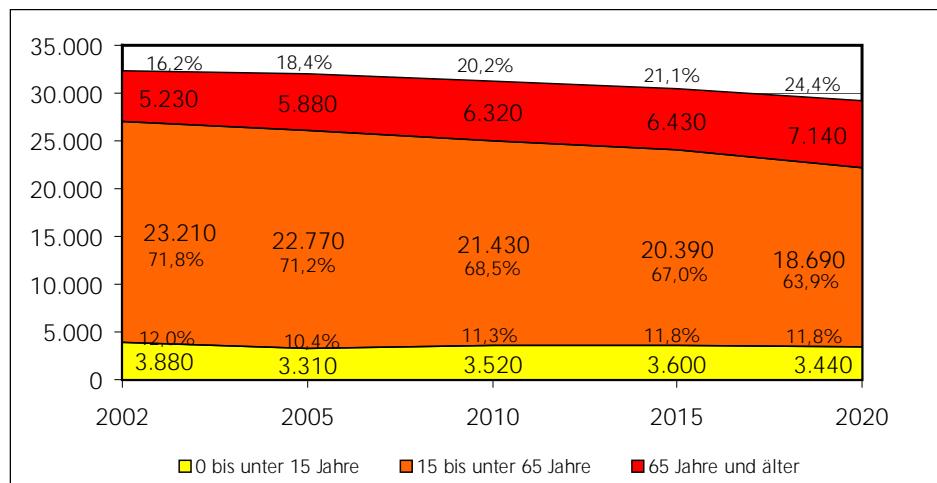
amtsfreie Gemeinde Neuruppin 12068320			ISEK-Bevölkerungsprognosen 2003/2004										in 1.000 Personen Annahme Leitbildprognose Migrationssaldogewinn von jährlich 100 EW		
Aussagen	Jahre	LDS/Trend Bevölkerung total			ISEK-Leitbild Bevölkerung total			Differenz ISEK-Leitbild gegenüber LDS/Trend Basis 2003	Lebend- geborene	Gestorbene	natürl. Saldo	LUA- Migrations- saldo	LDS_ Gesamt- saldo	Leitbild- Migrations- saldo	Leitbild- Gesamt- saldo
		Basis LDS 2002	Fortschreibung Basis LDS 2003	Fortschreibung Basis Stadt 2003	Basis LDS 2002	Fortschreibung Basis LDS 2003	Fortschreibung Basis Stadt 2003								
	Basis 2002	32,32			32,32				0,26	0,35	- 0,13	- 0,13	- 0,25	- 0,13	- 0,25
	Basis 2003		32,11	31,46		32,11	31,46								
jährlich	2003	32,20	32,11	31,46	32,30	32,11	31,46	-	0,23	0,35	- 0,12	+ 0,00	- 0,12	+ 0,10	- 0,02
	2004	32,08	31,99	31,34	32,28	32,09	31,44	0,10	0,23	0,35	- 0,12	+ 0,00	- 0,12	+ 0,10	- 0,02
	2005	31,95	31,87	31,22	32,26	32,07	31,42	0,20	0,24	0,36	- 0,12	+ 0,00	- 0,12	+ 0,10	- 0,02
	2006	31,83	31,74	31,09	32,23	32,04	31,39	0,30	0,24	0,37	- 0,13	+ 0,00	- 0,13	+ 0,10	- 0,03
	2007	31,69	31,61	30,96	32,20	32,01	31,36	0,40	0,24	0,37	- 0,13	+ 0,00	- 0,13	+ 0,10	- 0,03
	2008	31,56	31,47	30,82	32,16	31,97	31,32	0,50	0,24	0,38	- 0,14	+ 0,00	- 0,14	+ 0,10	- 0,04
	2009	31,42	31,33	30,68	32,12	31,93	31,28	0,60	0,24	0,38	- 0,14	+ 0,00	- 0,14	+ 0,10	- 0,04
	2010	31,27	31,18	30,53	32,07	31,88	31,23	0,70	0,24	0,39	- 0,15	+ 0,00	- 0,15	+ 0,10	- 0,05
	2011	31,12	31,03	30,38	32,02	31,83	31,18	0,80	0,24	0,40	- 0,15	+ 0,00	- 0,15	+ 0,10	- 0,05
	2012	30,96	30,87	30,22	31,96	31,77	31,12	0,90	0,24	0,40	- 0,16	+ 0,00	- 0,16	+ 0,10	- 0,06
	2013	30,79	30,70	30,05	31,89	31,70	31,05	1,00	0,24	0,41	- 0,17	+ 0,00	- 0,17	+ 0,10	- 0,07
	2014	30,61	30,52	29,87	31,81	31,62	30,97	1,10	0,23	0,41	- 0,18	+ 0,00	- 0,18	+ 0,10	- 0,08
	2015	30,42	30,33	29,68	31,72	31,53	30,88	1,20	0,23	0,42	- 0,19	+ 0,00	- 0,19	+ 0,10	- 0,09
	2016	30,22	30,13	29,48	31,62	31,43	30,79	1,30	0,22	0,43	- 0,20	+ 0,00	- 0,20	+ 0,10	- 0,10
	2017	30,01	29,92	29,27	31,51	31,32	30,67	1,40	0,22	0,43	- 0,21	+ 0,00	- 0,21	+ 0,10	- 0,11
	2018	29,78	29,69	29,04	31,38	31,19	30,54	1,50	0,21	0,44	- 0,23	+ 0,00	- 0,23	+ 0,10	- 0,13
	2019	29,54	29,45	28,80	31,24	31,05	30,40	1,60	0,20	0,44	- 0,24	+ 0,00	- 0,24	+ 0,10	- 0,14
	2020	29,28	29,19	28,54	31,08	30,89	30,24	1,70	0,19	0,44	- 0,26	+ 0,00	- 0,26	+ 0,10	- 0,16
5jährig	2025	27,78	27,69	27,04	30,08	29,89	29,24	2,20	0,70	2,20	- 1,50	+ 0,00	- 1,50	+ 0,50	- 1,00
	2030	26,18	26,09	25,44	28,98	28,79	28,14	2,70	0,70	2,30	- 1,60	+ 0,00	- 1,60	+ 0,50	- 1,10
	2035	24,58	24,49	23,84	27,88	27,69	27,04	3,20	0,75	2,35	- 1,60	+ 0,00	- 1,60	+ 0,50	- 1,10
	2040	22,93	22,84	22,19	26,73	26,54	25,89	3,70	0,75	2,40	- 1,65	+ 0,00	- 1,65	+ 0,50	- 1,15

Anstieg des Anteils älterer Personen

Altersstruktur

Während die Bevölkerungszahl sinkt, steigt der absolute und relative Anteil älterer Personen erheblich. Das Durchschnittsalter der Neuruppiner Bevölkerung wird sich in den nächsten Jahren stetig erhöhen. Insbesondere nach 2010 wird sich der „wendebedingte“ Geburtenknick mit einem überproportionalen Rückgang der mittleren Altersgruppen auswirken.⁴

Abbildung 4:
LDS-Bevölkerungsprognose und
Altersentwicklung Neuruppin



Altersdurchschnittsentwicklung auf Basis Landkreis-Prognosen

Die nachfolgend genannten Prognosen der Altersdurchschnittsentwicklung für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin können tendenziell auch für Neuruppin herangezogen werden. Laut Berechnungen im Rahmen des Stadtentwicklungsmonitorings lag der Altersdurchschnitt 2003 (Stichtag 31.12.) in Neuruppin bei 42,2 Jahren.⁵ Daher können die kreisbezogenen Daten als Tendenzwert zur Altersdurchschnittsentwicklung herangezogen werden.

Tabelle 7:
Prognostizierte
Altersdurchschnittsentwicklung
Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Jahr	Durchschnittsalter der männlichen Bevölkerung	Durchschnittsalter der weiblichen Bevölkerung	Durchschnittsalter der Bevölkerung
2002	40,0	43,9	42,0
2005	41,4	45,3	43,4
2010	43,5	47,3	45,4
2015	45,1	48,9	47,0
2020	46,6	50,5	48,6

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg, Prognose 2003 - 2020

⁴ Abbildung basiert auf der LDS-Prognose 2004 mit Basisjahr 2002 und zeigt die darin ausgewiesenen Altersgruppen.

⁵ Berechnungen Stadtverwaltung Hr. Fröhlich auf Basis der Daten Einwohnermeldeamt

4 Wohnungsmarkt

Quantitative und qualitative Entwicklung

Auch im Rahmen der Fortschreibung des ISEK werden qualitative und quantitative Entwicklungstendenzen des Wohnungsmarktes untersucht. Dazu wurden die größeren Wohnungsmarktakteure im Vorfeld des 2003er ISEK-Workshops schriftlich zu ihren Beständen befragt. Dabei wurden adressscharfe Aussagen zu Baualter, Geschossigkeit, Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Räume, Wohnfläche, Modernisierungsstand, Leerstand (Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Räume, Geschosslage und Ursache) abgefragt. Dazu wurde der nachfolgend abgebildete Befragungsbogen entworfen und verwendet, der in den Grundzügen auch zukünftig Verwendung finden soll.

Tabelle 8:
Befragungsbogen
Wohnungsunternehmen

	Baualter	Geschossigkeit	Anzahl WE	Anzahl Räume	Wohnfläche in m ²	Modernisierungs- zustand	Leerstand			
							Anzahl WE	in %	Anzahl Räume	Geschosslage
Name des Wohnungsunternehmens										
Objekt										

Tabelle 9:
Wohnungsbestand und
Leerstand nach
Wohnungsunternehmen

Wohnungsgesellschaft	Bestände	Leerstand	in %
NWG - Neuruppiner Wohnungsbaugesellschaft mbH	4.372	313	7,2
WBG - Wohnungsgenossenschaft Neuruppin e.G. "Karl-Friedrich Schinkel"	1.596	62	3,9
RWG - Ruppiner Wohnungsgenossenschaft 1995 e.G.	432	14	3,2
GEWOBAG - Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft	339	3	0,9
GWG - Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft	271	1	0,4
GEWOGENA - Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Nauen mbH	247	5	2,0
Lindower Wohnungsgesellschaft mbH	229	47	20,5
Kortlepel-Damaschke Grundstücks OHG c/o WBG	205	28	13,7
	7.691	473	6,2
sonstige juristische Personen	ca.	1.300	
privat	ca.	6.509	127
	ca.	15.500	600

Aktualisierung der Daten für
2005 geplant

Eine Aktualisierung der Daten für 2004 erfolgte im Rahmen des ISEK nicht; es bestehen aber keine Anhaltspunkte für gravierende Veränderungen gegenüber den 2003er Daten. Im Jahre 2005 sollte eine erneute Abfrage zu den o. g. Basisdaten erfolgen.

Leerstand

Leerstandserfassung im privaten
Bereich erforderlich

Auf Basis der ermittelten Leerstandsangaben der Wohnungsunternehmen und der Kenntnis über den ungefähren Leerstand privater Einheiten in der Altstadt konnte ein Leerstand von ca. 4,5 % für Neuruppin ermittelt werden. Gegenüber der Be-

rechnung 2002 im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ergibt sich somit keine signifikante Veränderung. Dringlich ist jedoch weiterhin eine genaue Bestands- bzw. Leerstanderfassung im privaten bzw. insbesondere Altbaubereich. Zum Redaktionsschluss fanden Vorbereitungen für eine entsprechende Erfassung im Frühjahr 2005 im Rahmen eines Städtekranz-Projekts statt.

Qualitative Entwicklungstendenzen

Qualitative Einschätzung der Wohnungsmarktakteure vorliegend

Zusätzlich wurden im Rahmen des 2003er ISEK-Workshops qualitative Einschätzung der Wohnungsmarktakteure und anderer Teilnehmer geäußert bzw. diskutiert, die in die nachfolgenden genannten qualitativen Entwicklungstendenzen eingingen.

Gesamtstadt

- Es besteht eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum für Schüler und Auszubildende (kleine Wohnungen bzw. wohngemeinschafttaugliche Wohnungen) aufgrund des umfassenden Bildungsangebotes der Stadt Neuruppin, welches junge Menschen weit über die Gemeindegrenzen hinaus anzieht.
- Die Wohnungsmarktfluktuation ist weiterhin recht hoch; insbesondere auch von sozial schwachen bzw. Problemmietern.

Altstadt

- Die sich auch in der Altstadt engagierenden Wohnungsmarktakteure verweisen deutlich darauf, dass Altstadtsanierungen durch die Erträge aus den Mietwohnungsbeständen in den WK mitfinanziert werden müssen.
- Aufgrund des im Verhältnis zu den Sanierungs-/Modernisierungskosten relativ niedrigen Mietniveaus⁶ sind die Investitionsbedingungen für Gesellschaften und Genossenschaften weiterhin recht unattraktiv.
- Gut sanierte Altstadtwohnungen zur Miete ziehen nur solventeres Publikum an, da die Miete um 1/3 höher liegt als bei Neubauwohnungen. Das entsprechende Nachfragepotenzial ist begrenzt.

Wohnkomplexe I bis III

- Es sind verstärkt Zuzüge aus den Dörfern zu verzeichnen, die hier ein breiteres und zum Teil preisgünstigeres Wohnungsangebot bei guter städtischer Infrastrukturausstattung vorfinden.
- Die Zuzüge sozial schwacher Bewohner in den WK III nehmen weiter zu.
- Unsanierete Wohnungen sind aufgrund ihrer günstigen Miete weiterhin attraktiv und werden kontinuierlich nachgefragt.
- Im WK II werden 2004 18 Aufzüge in einzelne Wohngebäude integriert, um die höheren Geschosslagen zu attraktivieren.
- Mittel- bis langfristig wären auch geschossweise Rückbauten und entsprechende Orientierungen am Gartenstadtcharakters denkbar.

⁶ Genannt wurde eine durchschnittliches Mietniveau von ca. 4,80 EUR.

4.2 Quantitative Wohnungsprognose

Die im Zuge der Fortschreibung des ISEK verwendete Methodik zur quantitativen Wohnungsprognose basiert im Wesentlichen auf der bereits 2002 verwendeten Herangehensweise. Aufgrund des auf 2020 erweiterten Prognosehorizontes wurden weitere Spezifizierungen bzw. Erweiterungen der Annahmen notwendig.

Prognosemethodik

Quantitative Haushalts- und Wohnungsprognosen auf Gesamtstadtbene

Auf gesamtstädtischer Ebene werden basierend auf die ISEK-Bevölkerungsprognosen jeweils quantitative Haushalts- und Wohnungsprognosen erstellt. Diesen werden nachfolgend beschriebene Methodik bzw. Annahmen zugrundegelegt.

Die folgende Bedarfsprognose ist eine modifizierte Variante der „klassischen“ Komponentenmethode.⁷ Für den Ausgangszeitpunkt (hier das Jahr 2002) wird durch Gegenüberstellung von Nachfrage (Haushalte) und Wohnungen ein Überhang bzw. Fehlbedarf an Wohnungen festgehalten, der anhand angebots- und nachfrageseitiger Komponenten (Ersatzbedarf, Neubedarf, Funktionsreserve, Zweitwohnungsreserve) auf den Prognosezeitpunkt fortgeschrieben wird. Modifiziert werden muss diese „wachstumsgeprägte“ Methode, weil es im vorliegenden Fall um die Einschätzung eines zukünftig vermeintlich überschüssigen Wohnungsangebots geht.

Anders als sonst üblich werden Annahmen über die voraussichtliche „autonome“ Neubautätigkeit in die Fortschreibung der Wohnungszahlen eingearbeitet, anstatt den Neubaubedarf als Ergebnis der Extrapolation zu ermitteln. Mit „autonomer“ Neubautätigkeit sind Erfahrungswerte aus der überwiegend eigenheimorientierten Nachfrage gemeint. Es handelt sich dabei um eine Nachfrage, die auch bei hohen Leerständen aus dem vorhandenen Wohnungsbestand und dessen Erneuerung nicht bedient werden könnte, weil sie an bestimmte Standortqualitäten gebunden ist.

Faktisch handelt es sich bei der hier vorgelegten Prognose um eine Synthese aus klassischer Bedarfsprognose und Szenario.

Trendaussagen

Aufgrund der weiterhin bestehenden erheblichen Datenunsicherheiten zum Gebäudebestand und Leerstand, aber auch zur tatsächlichen Wohnraumnachfrage der gemeldeten Zweitwohnsitzer, können diese quantitativen Wohnungsmarktprognose auch für Neuruppin weiterhin nur *Trendaussagen* zum Ergebnis haben.

Derartige Prognosen dienen insbesondere in Stadtumbau städten mit bereits gravierenden und zunehmenden Leerständen als wichtige Grundlage für die Prognostizierung der *Dimension* vom Markt zunehmender Wohnungen. Bei quantitativ relativ ausgeglichenen Wohnungsmärkten wie Neuruppin dienen diese Prognosen vorrangig der Abschätzung zukünftiger quantitativer Divergenzen.

⁷ Duwendag, D.: Methoden und Komponenten einer Wohnungsbedarfs-, Kosten- und Mietprognose für die Bundesrepublik Deutschland bis 1975, Münster 1970.

Zwei Berechnungsvarianten

Bevölkerungsentwicklung – Stand und Prognose

Für die Bevölkerungsentwicklung wurden die fortgeschriebenen ISEK-Bevölkerungsprognosen *LUA*-/ *Trend*-Prognose und *ISEK-Leitbild*-Prognose zugrundegelegt.

Haushaltsgrößen/Haushalte

Die Umrechnung der Bevölkerungszahlen auf Haushalte als Bedarfsträger im Wohnungsbau sind aus den Personenzahlen je Haushalt berechnet, die das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) mit seinem Haushalte-Generierungsmodell entwickelt hat.⁸

Fortgeschriebene
Haushaltsprognose-Annahmen

In der aktuellen Raumordnungsprognose 2020 des BBR sind auch ausgewählte allgemeine Ergebnisse der fortgeschriebenen BBR-Haushaltsprognosen sowie zur regionalisierten Raumordnungsprognose⁹ für die Planungsregion Prignitz-Oberhavel enthalten, die in dieser ISEK-Fortschreibung erstmalig zugrundegelegt werden. Insgesamt ist eine gegenüber der 1999er Prognose etwas verlangsamte Haushaltsverkleinerung nach 2010 prognostiziert.

Für Neuruppin werden die prognostizierten Werte auf Planungsregionsebene übernommen. Nachfolgend sind die bisher und die aktuell zugrundegelegten Haushaltsgrößen im Vergleich dargestellt. Zusätzlich sind zum Vergleich für einzelne Jahre die vom LDS Brandenburg im Ergebnis des Mikrozensus ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgrößen gegenübergestellt.

Tabelle 10:
Prognosen zur Haushaltsgrößen-
Entwicklung im Vergleich

Jahr	Personen je Haushalt aktuell (ISEK 2003/04)	Personen je Haushalt alt (ISEK 2002)	Personen je Haushalt LDS
2000	2,21	2,21	
2001	2,20		2,20
2002	2,19	2,19	2,18
2003	2,18	(2,18)	2,15
2005	2,16	2,15	
2010	2,13	2,12	
2015	2,12	2,09	
2020	2,11	2,06	

Sinkende Haushaltzzahlen
und -größen

Die Zahl der Haushalte sinkt also weiterhin nicht im gleichen Maße wie die Bevölkerung; nach 2010 mit nun noch schwächerer Tendenz. Die kleiner werdenden Haushalte gleichen den Nachfragerückgang durch die sinkende Bevölkerungszahl daher weiterhin nur teilweise aus. Die Zugrundelegung dieser fortgeschriebenen Modellberechnung für Neuruppin zur Ermittlung überschlägiger Tendenzen erscheint sinnvoll.

⁸ Bucher, H.J.: Die privaten Haushalte in den Regionen des Bundesrepublik Deutschland – Eine Prognose des BBR bis zum Jahr 2015, in: Informationen zur Raumentwicklung Heft 11/1999.

⁹ Schrömer, Klaus: Die privaten Haushalte in den Regionen der Bundesrepublik Deutschland zwischen 1990 und 2020, in: Informationen zur Raumentwicklung Heft 3/2004

Zweitwohnungen

In Neuruppin sind für 2003 1.432 gegenüber 1.540 Zweitwohnsitzer in 2002 gemeldet. Welche durchschnittlichen Haushaltsgrößen diese nachfragen, ist weiterhin nicht seriös ableitbar. Dazu werden u. a. sowohl Berufseinpendler wie auch Auszubildende gehören. Aus den vorliegenden Angaben zur Verteilung der Nebenwohnsitze lassen sich jedoch naheliegende Vermutungen bzgl. eines hohen Anteils von Nebenwohnsitzern in den großen Datschen-Beständen nicht ableiten. Auch andere Auffälligkeiten der Verteilung der Nebenwohnsitzer auf die Stadtteile lassen sich nicht ableiten.¹⁰

Berücksichtigung von Zweitwohnsitzern im Berechnungsmodell

Um die relativ hohe Anzahl an Zweitwohnsitzern im Berechnungsmodell zumindest plausibilitätshalber miteinbeziehen zu können, werden folgende Annahmen getroffen:

- Von den gemeldeten Zweitwohnsitzern wird eine haushaltsbezogene Wohnraumnachfrage in der Größenordnung von insgesamt 300 WE angenommen, die sich aus der Annahme ergibt dass nur etwa die Hälfte der gemeldeten Zweitwohnsitzer tatsächlich existiert und Wohnraum nachfragt. Dies erscheint als Plausibilitätsgröße vertretbar.

Wohnungsbestand

Auf Basis der GWZ 1995 mit Fortschreibungen der Baufertigstellungen wird davon ausgegangen, dass der Neuruppiner Wohnungsbestand Ende 2003 ca. 15.500 WE umfaßt. Dieser bereits für 2002 angenommene Wert ist im Rahmen einer aktualisierten Abfrage beim LDS bestätigt worden.¹¹

Ersatzbedarf

Ersatzbedarf aus drei Komponenten

Addition der Abgangsquoten ergibt pro Jahr einen Ersatzbedarf von 0,4 % und im Fünf-Jahres-Zeitraum von 2 %.

Der Ersatzbedarf enthält die Abgänge, die üblicherweise für Umwidmung, Abbruch und Zusammenlegung von Wohnungen anzusetzen sind. Selbstverständlich kann dieser Ersatzbedarf durch die Wohnungswirtschaft und die Politik beeinflusst werden. Aber die hier gerechnete Prognose soll ermitteln, ob über die üblichen Erfahrungswerte hinaus Wohnungen vom Markt zu nehmen sind, weil die Nachfrage drastisch wegbricht. Normaler Ersatzbedarf, der sowohl für Abrisse wie für Zusammenlegungen stehen kann und außergewöhnlicher Rückbaubedarf dürfen methodisch nicht vermengt werden. Der im folgenden dargestellte Ersatzbedarf in Höhe von 2 % für 5 Jahre quantifiziert lediglich den üblichen Abgang, der an ausgewichlichen oder angespannten Wohnungsmärkten durch erhaltende Erneuerung und Wegnahme bautechnisch nicht mehr zu haltender Substanz periodisch vom Markt genommen wird. Was darüber hinausgeht, wäre Rückbaubedarf. Der Ersatzbedarf liegt – wie bereits erwähnt - bei insgesamt 2 % für die jeweils betrachtete 5-Jahres-Periode. Er setzt sich wie folgt zusammen:

¹⁰ So die Einschätzung der Stadtverwaltung Hr. Fröhlich auf Basis der teilarräumlichen Daten.

¹¹ Ergebnisse am 29.09.2004 vom LDS bereitgestellt.

Abbrüche

Die Einschätzung der notwendigen Abbrüche zur natürlichen Marktbereinigung wird mit 0,1 % je Jahr am unteren Rand der absolut notwendigen Quote berechnet.¹²

Umnutzungen

Umnutzungen von bzw. zu Wohnungen aufkommensneutral

Die durch Umwidmung von Wohnen in Gewerbenutzungen entstehenden Abgänge sind angesichts der vorhandenen randstädtischen Gewerbeblächen als eher gering einzuschätzen. Angesetzt werden könnte diese Quote mit 0,1 % je Jahr. Da die Prognose jedoch wohnraumproduzierende Umnutzungen von ehemaligen gewerblichen oder anderen Gebäude in Wohnraum, d. h. z. B. von ehemaligen Nebengelässen, Scheunen etc., nicht gesondert berücksichtigt, werden Umnutzungen insgesamt als neutral bewertet.

Zusammenlegung von Wohnungen

Die durch Zusammenlegung von Wohnungen entstehenden Abgänge sind aufgrund des geringen Anteils an großen Wohnungen mit 0,3 %¹³ je Jahr schon im oberen Bereich der Erfahrungswerte angesetzt worden. Angesichts des jetzt vorhandenen Schwerpunkts großer Wohnungen in den randstädtischen Eigenheimgebieten und der Einkommensstruktur darf die Nachfrage nach großen Eigentumswohnungen, die man durch Bestandserneuerung in der Innenstadt bereitstellen kann, jedoch nicht überschätzt werden. Darüber hinaus erzeugt der derzeit relativ ausgeglichene Wohnungsmarkt wenig Druck auf die Vermieter, die Zusammenlegung zu forcieren.

Neubaurate

Die bisherigen Neubauraten lagen bei durchschnittlich rund 200 WE je Jahr mit abnehmender Tendenz.

Diese Raten werden zukünftig tendenziell eher sinken, da der Nachholbedarf der einkommensstarken Bevölkerungsgruppen auch in Neuruppin weitgehend gedeckt ist und die nachwachsenden Nachfragepotenziale im Vergleich geringer ausgeprägt sein werden.

Neubaurate von 100 WE pro Jahr

In beiden Varianten wurde die Zahl der in 2003 vorhandenen Wohnungen um eine durchschnittliche Zahl von 100 Wohnungen pro Jahr (500 in 5 Jahren) fortgeschrieben. Diese Neubaurate im Ein- und Zweifamilienhausbereich wird durch die Bautätigkeit im Bestand wegen ihrer spezifischen Standort- und Umfeldwünsche nicht bedient und stellt insofern eine sozusagen „autonome Neubaurate“ dar.

¹² vgl. Sachverständigenkommission beim Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr MSWV (Hrsg.) . Nordrhein-Westfalen 1988. Die Kommission geht von einer Abbruchquote zwischen 0,2 – 0,4 % aus, einer Quote für Umwidmung von 0,1 – 0,2 %, einer Quote für Zusammenlegung von 0,2 – 0,4 %.

Vgl. dazu auch Kühne-Büning, L./Heuer, J.: Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Frankfurt am Main 1994, S. 164.

¹³ vgl. Kühne-Büning, L./Heuer, J.: Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Frankfurt am Main 1994, S. 164 und Sachverständigenkommission beim Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr MSWV (Hrsg.) . Nordrhein-Westfalen 1988.

Funktionsreserve im vergleichbaren Rahmen

Erhebliche Veränderungen der beiden Prognosen gegenüber dem 2002er ISEK

Funktionsreserve

Bei der Funktionsreserve für erneuerungs- und umzugsbedingte Leerwohnungsreserven rechnet die Prognose mit 2 %.¹⁴ Leerstandsreserven sind notwendig, um Umzüge und die damit einhergehenden temporären Leerstände zu ermöglichen. Nur selten geben sich Vor- und Nachmieter „die Klinke in die Hand“. Meist kommt es zu kurzfristigen Leerständen, die durch Renovierung- oder Kündigungsfristen bedingt sind.

Ergebnisse der Varianten

Die Varianten unterscheiden sich nur hinsichtlich der unsichersten Variable „Migration“. Insbesondere durch die gegenüber dem 2002er ISEK veränderten tatsächlichen Bevölkerungsentwicklungen bzw. -prognosen und den nunmehr prognostizierteren verlangsamten Trend zur Haushaltsverkleinerung ist nunmehr mittel- bis langfristig mit signifikanten Überhängen am Wohnungsmarkt zu rechnen.

Bei der Leitbildprognose würde der Leerstand nach 2010 auf mehr als 5 % ansteigen und bis 2020 ca. 10 % erreichen. Die entsprechende 2002er Prognose ging noch von einem auch langfristig quantitativ ausgeglichenen Wohnungsmarkt aus.

Tabelle 11:

Haushalts-/Wohnungsprognose auf Grundlage der ISEK-Leitbild-Prognose

	Bevölkerung Hauptwohnsitze	Haushalte			total
		Hauptwohnsitze	Nebenwohnsitze		
2003	31.460	14.431	300		14.731
2005	31.420	14.546	300		14.846
2010	31.230	14.662	300		14.962
2015	30.880	14.566	300		14.866
2020	30.240	14.332	300		14.632

	Haushalts-/Wohnungsprognose - Grundlage ISEK-Leitbild-Prognose					
	Wohnungen			rechnerischer Überhang	Leerstands- quote	Funktions- reserve
	Zugang	Abgang	Bestand			relevanter Überhang
2003	0	0	15.500	769	5,0%	310
2005	200	124	15.576	730	4,7%	312
2010	500	312	15.764	803	5,1%	315
2015	500	315	15.949	1.083	6,8%	319
2020	500	319	16.130	1.498	9,3%	323
						1.176

Die Haushalts-/Wohnungsprognose auf Grundlage der LDS-/Trend-Prognose hingegen deutet auf einen progressive Entwicklung des relevanten Überhangs hin. Bereits nach 2005 könnten die 5 %-Grenze signifikant überschritten werden, bis 2015 wäre ein Anstieg auf 10 % und 2020 auf bis zu 15% zu erwarten.

Die ab 2010, spätestens aber ab 2015 prognostizierten Dimensionen würden größere Eingriffe in den Wohnungsbestand in Form von Wohnungsabbruch/-rückbau notwendig machen. Auch hier ist im Vergleich zur 2002er Prognose eine deutliche Verschlechterung eingetreten. Die Wahrscheinlichkeit zunehmender quantitativer Wohnungsmarktdiskrepanzen ist erheblich größer geworden.

¹⁴ Die MSWV-Kommission hält analog 2 % für notwendig.

Tabelle 12:
Haushalts-/Wohnungsprognose
auf Grundlage der LUA-/Trend-
Prognose

Haushalts-/Wohnungsprognose - Grundlage LUA-/Trend-Prognose					
	Bevölkerung Hauptwohnsitze		Haushalte		
			Hauptwohnsitze	Nebenwohnsitze	total
2003	31.460		14.431	300	14.731
2005	31.220		14.454	300	14.754
2010	30.530		14.333	300	14.633
2015	29.680		14.000	300	14.300
2020	28.540		13.526	300	13.826

Haushalts-/Wohnungsprognose - Grundlage LUA-/Trend-Prognose						
Wohnungen			rechnerischer Überhang	Leerstands- quote	Funktions- reserve	relevanter Überhang
Zugang	Abgang	Bestand				
2003	0	15.500	769	5,0%	310	459
2005	200	124	15.576	822	5,3%	312
2010	500	312	15.764	1.131	7,2%	315
2015	500	315	15.949	1.649	10,3%	319
2020	500	319	16.130	2.304	14,3%	323

4.3 Wohnbaupotenziale

Rund 1.500 WE
Neubaupotenziale

Die Wohnbaupotenziale sind im Hinblick auf die Prognose von stadtteilbezogenen Entwicklungstendenzen ein weiterer wichtiger Baustein für das *Stadtentwicklungsinformationssystem*.

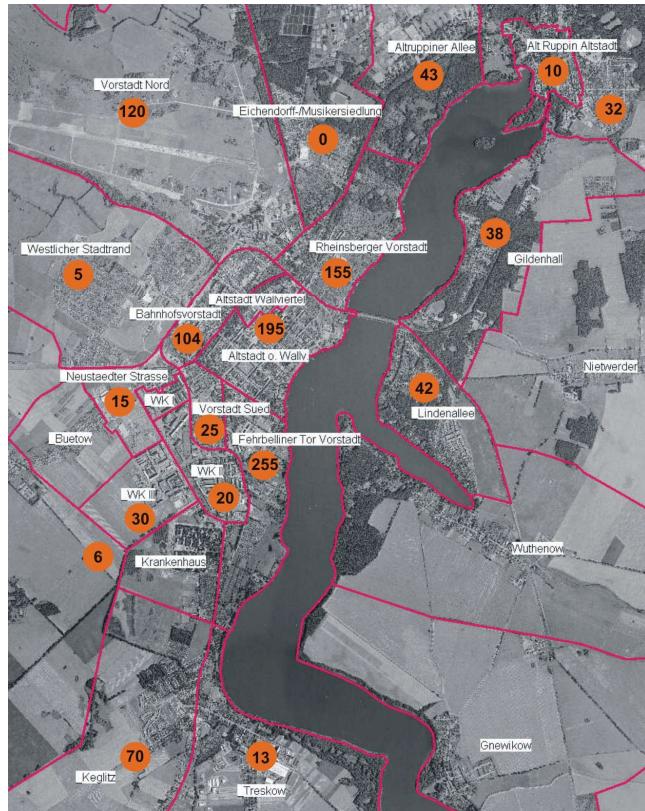
Der Flächennutzungsplan¹⁵ der Gesamtgemeinde umfasst Potenziale für zusätzlich etwa 1.500 Wohneinheiten. Darin sind alle Dorfentwicklungen, Baulücken in den Altstädten und die Nachverdichtung der offenen Baugebiete, also nur über längere Zeiträume aktivierbare Potenziale, enthalten. Zusätzlich kann angenommen werden, dass die im Flächennutzungsplan angesetzten Potenzialansätze nur eine Untergrenze des Flächenangebots darstellen und bei detaillierter Betrachtung verschiedenster Baulandreserven im überaus großen Gemeindegebiet insgesamt weit mehr als 2000 Potenziale für den Bau von Wohnungen im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Nach aller Erfahrung z. B. in Nachverdichtungsgebieten ist aber auch anzunehmen, dass nicht alle, sondern in 15 Jahren unter üblichen Marktverhältnissen nur etwa 2/3 der Potenziale auch realisiert werden. Insofern stellen sich 1.500 zusätzlicher Wohneinheiten wiederum als realistische Größe für einen Zuwachs in Neuruppin dar.

Die in der *Haushalts- und Wohnungsprognose* dargestellte „autonome“ Neubaurat von rund 100 WE/Jahr korrespondiert größtenteils relativ gut mit den vorhandenen Potenziale und der Einschätzung deren Aktivierbarkeit

¹⁵ Flächennutzungsplan der Stadt Neuruppin, Stand 2002, Spath & Nagel

Abbildung 5:
Wohnbaupotenziale -
Kernstadt¹⁶

Tabelle 13:
Wohnbaupotenziale -
Kernstadt:



Lage	Summe
Alt Ruppin Altstadt	10
Alt Ruppin Gürtel	32
Alt Ruppiner Allee	43
Eichendorff-/Musikersiedlung	0
Vorstadt Nord	120
Rheinsberger Vorstadt	155
Westlicher Stadtrand	5
Bahnhofsvorstadt	104
Altstadt	195
Vorstadt Süd	25
WK II	20
WK III	30
Bechlin	6
Fehrbelliner Tor Vorstadt	255
Treskow	13
Lindenallee	42
Gildenhall	38
Keglitz	70
Neustädter Straße	15
Summe	1.178

Derzeit wird von denen in der oben in der Tabelle dargestellten Wohnbaupotenzialen von insgesamt 1.178 WE ausgegangen. Diese Zahl basiert auf der Ermittlung laut FNP (2002) und durchgeführten Aktualisierungen durch den Fachbereich Stadtterhaltung und Stadtentwicklung im Oktober 2004. Von geringfügigen Abweichungen zu den tatsächlichen Wohnbaupotenzialen muss ausgegangen werden; für die hier notwendige Betrachtung ist diese potentielle Unschärfe nicht relevant.

5 Stadtentwicklungsmonitoring

5.1 Ausgangssituation und Ziel

Feinsteuerung erfordert
stadtteilbezogene Analyse der
Entwicklung

Bisher konnten auch in Neuruppin stadtteilbezogene Entwicklungen nur für ausgewählte Stadtteile und nur entsprechend der räumlichen Förderkulissen bzw. unterschiedlich erfassten Daten analysiert werden. Eine systematische, alle relevanten Stadtteile umfassende, Entwicklungsanalyse wie auch darauf basierende Prognoseaussagen waren bisher nicht möglich.

Dieses – nahezu alle Brandenburgischen Städte betreffende - Manko ist in Neuruppin im Gegensatz zu Stadtumbau städten im engeren Sinne insofern von noch

¹⁶ 2002er Daten; von zwischenzeitlich anteiligen Aktivierungen in einzelnen Gebieten ist auszugehen

höherer Bedeutung, da in Neuruppin eine *Feinsteuerung* der Stadtentwicklungsstrategie notwendig ist.

Das raumbezogene *Stadtentwicklungsmonitoring* ist ein Instrument zur Beobachtung und Analyse kleinräumlicher Entwicklungen in den Stadtteilen Neuruppins. Über Bevölkerungsdaten hinaus werden auch Wohnungsmarktdaten und Sozialdaten erfasst. Die Bewertung und Interpretation der Ergebnisse dient als Handlungsgrundlage für die zukünftige Planung in den Gebieten und in der Gesamtstadt.

Zeitgleich zur Fortschreibung des Isek 2003/2004 wurde vom Fachbereich Stadt-erhaltung und Stadterneuerung dieses Neuruppiner *Stadtteilinfosystem* aufgebaut und erstmals im Rahmen des Isek-Workshops 2003 vorgestellt.

5.2 Räumliche Gliederung

Eindeutige (adressscharfe) und flächendeckende Stadtgebietsaufteilung

Grundlage des *Stadtentwicklungsmonitoring* ist die eindeutige und flächendeckende Aufteilung des Stadtgebietes.¹⁷ Der Bestandsaufnahme der Daten ging die Aufteilung des Stadtgebietes in abgegrenzte Stadtteile voraus. Im Vorfeld werden hierzu alle bekannten Abgrenzungen, wie z. B. der Sanierungsgebiete, ZiS-Gebiete, Sozialen Stadt, Stadtumbau 2002, Verkehrszellen, etc. zusammengetragen und daraus die idealen Abgrenzungen der einzelnen Stadtgebiete entwickelt. Die Einteilung der Gebiete liegt nunmehr adressscharf vor. Sie liegt für die Gesamtstadt, d. h. inkl. der dörflich geprägten Siedlungsstrukturen, vor.

Die Bezeichnung der Gebiete erfolgte im Regelfall in Anlehnung an stadhistorisch eingeführte und bekannte Gebietsnamen; in wenigen Einzelfällen mussten neue Gebietsnamen gefunden werden bzw. bestehende Bezeichnungen verbal ergänzt werden.

Unterteilung in Kernstadt und Dörfer

Die Kernstadt umfasst Neuruppin und Alt Ruppin in den Grenzen von vor 1993 mit der Ausnahme, dass das bereits früher eingemeindete Bechlin den Dörfern zugeordnet wird. Die 12 Dörfer (+Bechlin) entsprechen den jeweiligen Gemarkungen. Das (Neuruppiner) Gut Gentzrode wurde Molchow zugeordnet.

Die Abgrenzung von Alt Ruppin entspricht nicht der historischen Gemeindegrenze: Aus stadtstrukturellen Gründen wurden der Bereich Heimburger Straße dem Bezirk Alt Ruppiner Allee sowie das Gebiet an der Wuthenower Straße dem Bezirk Gildehall zugeordnet.

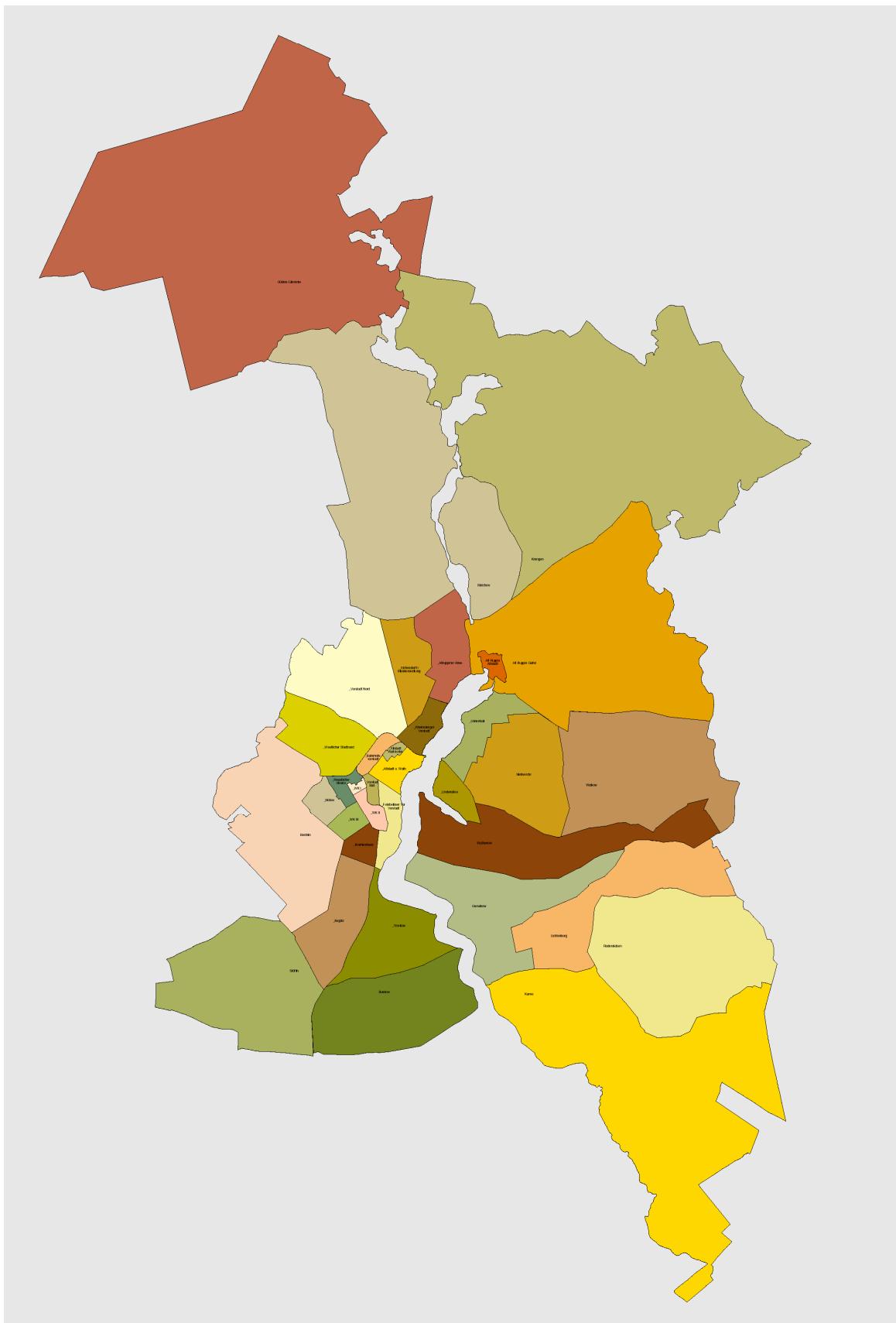
Innerhalb der Altstadt bildet das Wallviertel einen eigenen Bezirk. Diese Abgrenzung, die ursprünglich auf die Gebietskulisse der Handlungsinitiative „Zukunft im Stadtteil – ZiS 2000“ zurückzuführen ist, wird beibehalten, da dieser Bezirk im Vergleich zur übrigen Altstadt u.a. einen Sanierungsrückstand aufweist, so dass eine separate Betrachtung sinnvoll erscheint.

Eine weitere Aufteilung der großen Bezirke (Altstadt – ohne Wallviertel, WK II und WK III) wurde zur Wahrung der Übersichtlichkeit trotz der großen Einwohnerzahlen nicht vorgenommen.

¹⁷ Aus statistischen Gründen wird ein Bezirk „Unbekannt“ geführt, in dem Hauptwohnsitzer ohne eindeutige Stadtteilzuordnung enthalten sind.

Abbildung 6:
Gesamtgemarkung und
Stadtteile Neuruppin

Im Rahmen des StadtTeilMonitoring nicht betrachtet werden die Bewohner der JVA Wulkow. Wanderungsbewegungen bezüglich der JVA werden wie Außenwanderungen behandelt.



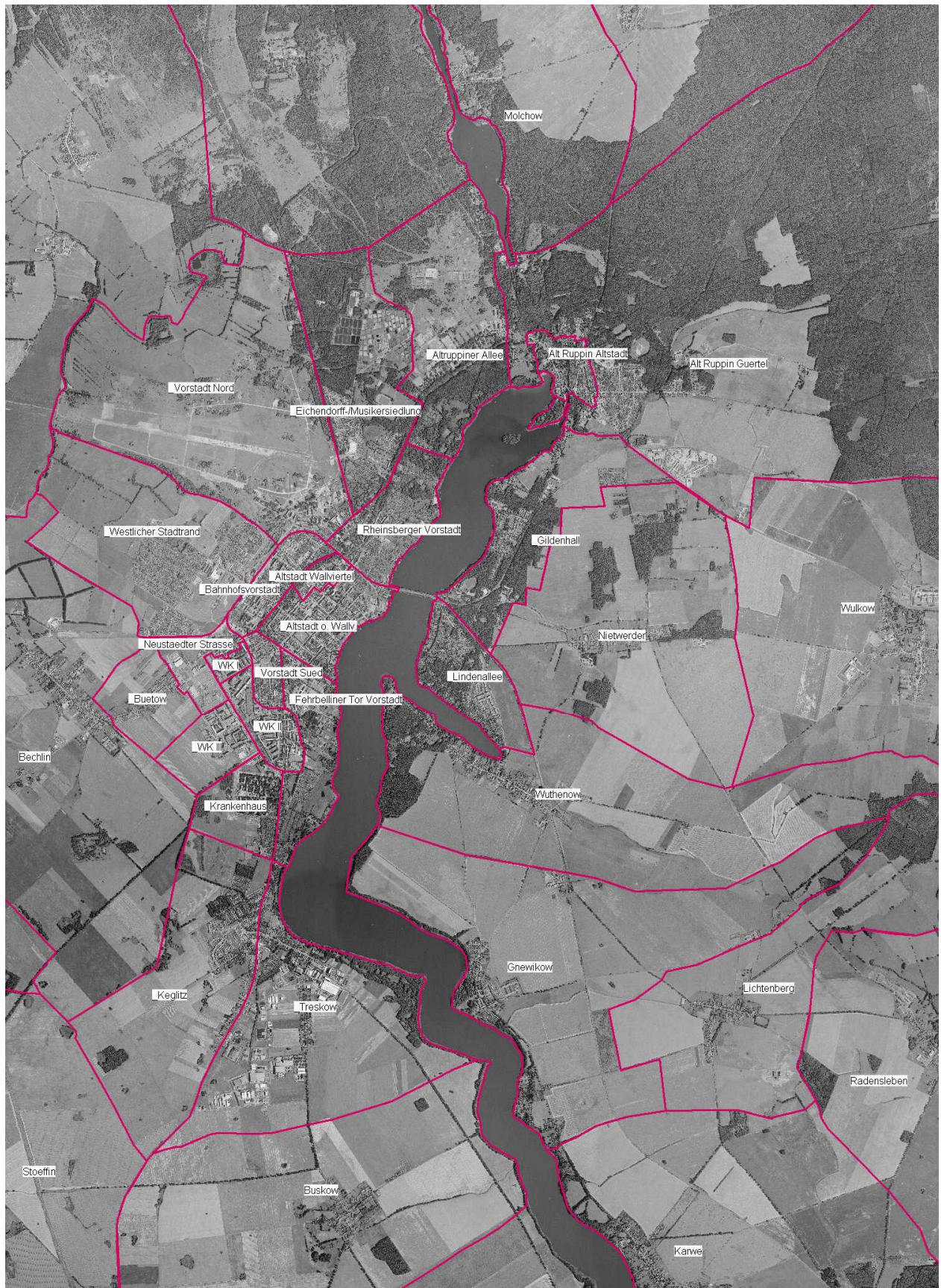


Abbildung 7:
Übersicht der Stadtteile

Tabelle 14:
Einwohner Kernstadtteile und
Dörfer 2001 bis 2003

Die nachstehende Tabelle zeigt – differenziert nach Kernstadt und Dörfern – alle Gebietsnamen, den Einwohnerbestand und den jeweiligen prozentualen Bevölkerungsanteil der Jahre 2001 bis 2003.

	Einwohner (Anzahl Hauptwohnsitze)					Bevölkerungsanteil Gesamtstadt in %			Bevölkerungsanteil Kernstadt in %		
	2001	2002	2003	Veränderung absolut 2001-2003	Veränderung prozentual 2001-2003	2001	2002	2003	2001	2002	2003
Kernstadt											
Alt Ruppiner Allee	311	326	317	6	1,9%	1,0%	1,0%	1,0%	1,1%	1,2%	1,2%
Altstadt - ohne Wallviertel	3.615	3.604	3.610	-5	-0,1%	11,4%	11,4%	11,5%	13,3%	13,4%	13,5%
Altstadt - Wallviertel	748	778	746	-2	-0,3%	2,4%	2,5%	2,4%	2,8%	2,9%	2,8%
Bahnhofsvorstadt	2.028	1.986	2.023	-5	-0,2%	6,4%	6,3%	6,4%	7,5%	7,4%	7,5%
Bütow	252	246	239	-13	-5,2%	0,8%	0,8%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
Eichendorff-/Musikersiedlung	1.242	1.252	1.239	-3	-0,2%	3,9%	4,0%	3,9%	4,6%	4,6%	4,6%
Fehrbelliner Tor Vorstadt	222	228	253	31	14,0%	0,7%	0,7%	0,8%	0,8%	0,8%	0,9%
Gildenhall	741	720	736	-5	-0,7%	2,3%	2,3%	2,3%	2,7%	2,7%	2,7%
Keglitz	1.058	1.042	1.027	-31	-2,9%	3,3%	3,3%	3,3%	3,9%	3,9%	3,8%
Krankenhaus	130	126	118	-12	-9,2%	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%	0,4%
Lindenallee	1.454	1.443	1.418	-36	-2,5%	4,6%	4,6%	4,5%	5,4%	5,4%	5,3%
Neustädter Straße	164	157	162	-2	-1,2%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%	0,6%	0,6%
Rheinsberger Vorstadt	983	1.019	1.128	145	14,8%	3,1%	3,2%	3,6%	3,6%	3,8%	4,2%
Treskow	671	656	639	-32	-4,8%	2,1%	2,1%	2,0%	2,5%	2,4%	2,4%
Vorstadt Nord	817	776	825	8	1,0%	2,6%	2,5%	2,6%	3,0%	2,9%	3,1%
Vorstadt Sud	666	673	672	6	0,9%	2,1%	2,1%	2,1%	2,5%	2,5%	2,5%
Westlicher Stadtrand	384	378	384	0	0,0%	1,2%	1,2%	1,2%	1,4%	1,4%	1,4%
WK I	1.536	1.515	1.466	-70	-4,6%	4,8%	4,8%	4,7%	5,7%	5,6%	5,5%
WK II	4.583	4.434	4.334	-249	-5,4%	14,4%	14,0%	13,8%	16,9%	16,4%	16,2%
WK III	3.122	3.048	3.088	-34	-1,1%	9,8%	9,6%	9,8%	11,5%	11,3%	11,5%
Alt Ruppin - Altstadt	770	759	738	-32	-4,2%	2,4%	2,4%	2,3%	2,8%	2,8%	2,8%
Alt Ruppin - Gürtel	1.543	1.551	1.570	27	1,7%	4,9%	4,9%	5,0%	5,7%	5,8%	5,9%
Unbekannt	40	243	88	48	120,0%	0,1%	0,8%	0,3%	0,1%	0,9%	0,3%
Summe Kernstadt	27.080	26.960	26.820	-260	-1,0%	85,2%	85,2%	85,3%			
Dörfer											
Bechlin	481	476	475	-6	-1,2%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Buskow	239	235	238	-1	-0,4%	0,8%	0,7%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
Gnewikow	397	386	362	-35	-8,8%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
Gühlen-Glienicke	458	466	445	-13	-2,8%	1,4%	1,4%	1,5%	1,4%	1,4%	1,4%
Karwe	388	394	377	-11	-2,8%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
Krangen	275	286	282	7	2,5%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
Lichtenberg	182	172	163	-19	-10,4%	0,6%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Molchow	247	246	249	2	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
Nietwerder	331	324	326	-5	-1,5%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Radensleben	583	566	558	-25	-4,3%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
Stöffin	235	239	234	-1	-0,4%	0,7%	0,8%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
Wulkow	426	428	460	34	8,0%	1,3%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%
Wuthenow	461	469	471	10	2,2%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Summe Dörfer	4.703	4.687	4.640	-63	-1,3%	14,8%	14,8%	14,7%			
Gesamtergebnis	31.783	31.647	31.460	-323	-1,0%	100,0%	100,0%	100,0%			

Bemerkung:

Die orangefarbenen Flächen kennzeichnen jeweils die 5 höchsten Werte (soweit sinnvoll) der Kernstadt. Die blauen Flächen kennzeichnen jeweils die 5 niedrigsten Werte (soweit sinnvoll) der Kernstadt. Hierbei werden die Werte aus dem Bezirk "Krankenhaus" nicht berücksichtigt.

5.3 Indikatorenauswahl

Indikatorenset unter Berücksichtigung von Landesvorgaben

Anhand ausgewählter Indikatoren zur Bevölkerung, sozialen Belangen und Wohnungsmarkt kann eine genaue Datenanalyse und Datenberechnung für den jeweiligen Stadtteil stattfinden. Für das Indikatorenset wurden zunächst nachfolgend dargestellte Indikatoren ausgewählt; eine Anlehnung an das zum Redaktionsschluss in Vorbereitung befindliche Stadtumbaumonitoring des LBVS/MSWV und dessen Indikatorenkatalog ist erfolgt.

Tabelle 15:
Indikatorenset

Bereich	Indikator	Bemerkung
Bevölkerungsstand	Anzahl	Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz – Abweichungen in der Summe ergeben sich zur Zahl für die Gesamtstadt zusätzlich durch die Nichteinbeziehung der JVA-Bewohner in das StadtTeilMonitoring
	Entwicklung	Veränderung der Anzahl EW mit Hauptwohnsitz
	Altersdurchschnitt	der Altersdurchschnitt gibt einen schnellen Vergleich zwischen den Bezirken, für die Interpretation von Entwicklungstendenzen ist jedoch die Betrachtung von Altersgruppen notwendig.
	Altersstruktur	unter 16 - Kinder und Jugendliche 16 bis unter 25 - junge Erwachsene 25 bis unter 40 - Erwachsene 40 bis unter 65 - Erwachsene 65 und älter - Ältere / Senioren
	Prognose	Berechnete Prognose
	Haushalte	zzt. nur auf dem rechnerischen Weg grob ermittelbar
	Zweitwohnsitzer	Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz
Natürliche Entwicklung	Geburten	Da die Auswertung auf Stadtteilebene bisher noch nicht anhand der Meldevorgänge stattfinden konnte werden, wurden hilfsweise alle Personen zwischen 0 und 1 Jahr als Geburten innerhalb eines Jahres in diesem Stadtteil angenommen.
	Sterbefälle	Anhand der gemeldeten Sterbefälle für die Gesamtstadt wurden die Sterbefälle zunächst nach Einwohnerverteilung berechnet und zusätzlich anhand der Stärke der Personengruppe über 65 Jahren gewichtet.
Migration		Aufgrund der Auswertungsmethodik sind geringe Fehler möglich, Namensänderungen wurden jedoch so weit wie möglich berücksichtigt. Zukünftig ist die Auswertung anhand der konkreten Meldevorgänge geplant.
	Abwanderung absolut / in Prozent	die prozentualer Angabe bezieht sich auf die Bewohnerzahl am Anfang des Betrachtungszeitraumes
	Zuwanderung absolut / in Prozent	die prozentuale Angabe bezieht sich auf die Bewohnerzahl am Ende des Betrachtungszeitraums – Zu- und Abwanderung in Prozent geben Auskunft über die Wanderungsdynamik eines Stadtteiles insgesamt
	Wanderungsbilanz	die prozentuale Angabe bezieht sich auf die Bewohnerzahl am Anfang des Betrachtungszeitraumes

Bereich	Indikator	Bemerkung
	Wanderungsfaktor	gibt die Verteilung der Wandernden in und aus den Stadtteilen in Bezug auf die Einwohnerverteilung der Stadtteile an. Der Faktor ist 1, wenn in einen Bezirk, in dem 5 % der Einwohner leben, auch 5 % der Zuwanderungen stattfinden (nach Zielbezirk) bzw. wenn aus einem Bezirk mit 5 % der Einwohner auch 5 % der Wandernden kommen (nach Herkunft). Bei einem Faktor > 1 ist die Wanderungsdynamik zwischen zwei Stadtteilen überdurchschnittlich, < 1 unterdurchschnittlich ausgesprägt.
	Mobilität im Stadtteil	Ein Teil der Umzüge findet aus Gründen wie Haushaltsvergrößerung oder -verkleinerung, Sanierung oder anderen Gründen, bei denen Wohnungen in der vertrauten Umgebung gesucht werden, statt. Daher ist die Wanderung im Stadtteil in der Regel überdurchschnittlich hoch. Abhängig ist sie u.a. von der Attraktivität des Stadtteiles sowie dem vorhanden Wohnungsangebot (quantitativ und qualitativ). Um bei der Betrachtung dieser Zahlen die unterschiedlichen Größen der einzelnen Stadtteile zu egalisieren, bietet sich die Betrachtung des Wanderungsfaktors an.
Sozialdaten	Arbeitslose	Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung (Altersgruppe der 16 bis 64jährigen)
	Langzeitarbeitslose	Arbeitslosigkeit länger als 1 Jahr
	Hilfe zum Lebensunterhalt	Da in den Statistiken nur die Leistungsfälle gezählt werden, taucht hier meist nur der Haushaltvorstand auf. Kinder kommen daher so gut wie gar nicht in der Sozialhilfestatistik vor. Insofern sind die Zahlen hinsichtlich der Kinderarmut nur bedingt aussagefähig.
Wohnungsmarkt	Wohnungsbestand	z.zt. nur für die großen WU erhebbar, Schätzungen zum Restbestand
	Wohnungsbestand nach Baujahren	z.zt. nicht erhebbar
	Wohnungsbestand Wohnungsunternehmen	auf Basis von Angaben der Wohnungsunternehmen
	Wohnungsbestand Einzeleigentum	z.zt. geschätzt
	Leerstand	z.zt. nur geschätzt
	Leerstand nach Baualtersklassen, Bautyp, Modernisierungsstand	z.zt. nicht erhebbar
	Wohnungsbedarf	quantitative Berechnung
	Wohnbaupotenziale	FNP 2002-Ermittlung, überschlägige grobe Fortschreibung
	Wohnungsabriss	z.zt. nur Abgangszahlen LDS-Baustatistik

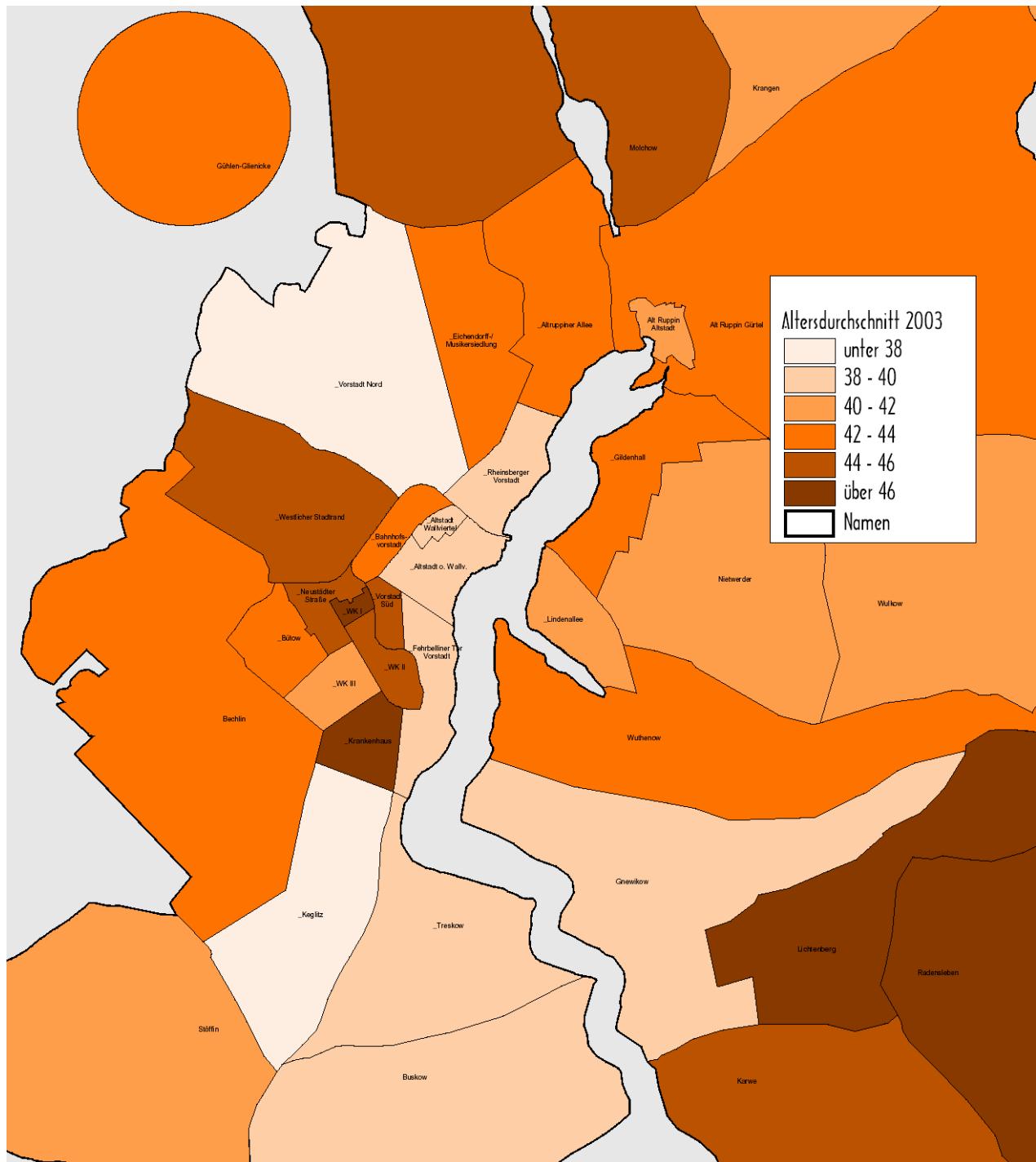
5.4 Demographische und soziale Entwicklungstendenzen

Auf Basis der Daten der Jahre 2001 bis 2003 (Bezugstag jeweils 31.12.) werden die Situation und Entwicklungstendenzen der statistischen Bezirke dargestellt.

Altersdurchschnitt

Abbildung 8:
Altersdurchschnitt nach
Stadtteilen 2003

Der Altersdurchschnitt der Gesamtstadt lag 2003 bei 42,2 Jahren. Hierbei sind z. T. gravierende Unterschiede auf Stadtteilebene festzustellen. Die Durchschnittsalter bewegen sich von 37,6 Jahren in der Vorstadt Nord bis zu 49,6 Jahren im WK I.



„junge“ und „alte“ Stadtteile hinsichtlich des Altersdurchschnitts

Die in Tabelle 16 dargestellte Entwicklung des Altersdurchschnitts der Neuruppiner Bevölkerung zeigt zum einen deutlich das hohe Durchschnittsalter im WK I gegenüber den anderen Stadtteilen. Die hohen Altersdurchschnitte in Radensleben und Krankenhaus dürften durch die dort vorhandenen Wohnanlagen für Ältere beeinflusst sein. Die Abstufung des Altersdurchschnitts der WK I bis III korrespondiert auch deutlich mit der zeitlichen Entstehung der Wohnkomplexe, wobei auch im WK III auf das vorhandene Altenwohnheim hinzuweisen ist. Als „junge“ Stadtteile heben sich neben der Altstadt insbesondere die Vorstadt Nord sowie die Keglitz und Treskow ab.

Tabelle 16:
Entwicklung Altersdurchschnitt
2001 bis 2003 in den Stadtteilen

	2001	2002	2003	Veränderung Altersdurchschnitt 2001-2003
Alt Ruppiner Allee	41,8	42,2	42,3	0,5
Altstadt - ohne Wallviertel	38,6	39,0	39,0	0,3
Altstadt - Wallviertel	37,5	37,4	38,3	0,8
Bahnhofsvorstadt	42,4	43,3	44,0	1,6
Bütow	41,3	42,1	43,3	1,9
Eichendorff-/Musikersiedlung	41,0	41,4	42,2	1,1
Fehrbelliner Tor Vorstadt	39,0	39,3	39,5	0,5
Gildenhall	42,3	43,2	43,6	1,2
Keglitz	35,9	37,0	37,9	2,1
Krankenhaus	56,3	55,3	53,5	-2,8
Lindenallee	39,4	39,9	40,5	1,1
Neustädter Straße	46,1	46,6	45,5	-0,5
Rheinsberger Vorstadt	40,7	40,0	39,0	-1,7
Treskow	36,9	37,5	38,3	1,4
Vorstadt Nord	36,0	37,9	37,6	1,6
Vorstadt Süd	42,9	43,6	44,2	1,3
Westlicher Stadtrand	43,8	44,2	44,7	0,9
WK I	48,2	48,7	49,6	1,4
WK II	43,2	44,3	45,2	2,0
WK III	39,9	40,7	40,6	0,7
Alt Ruppin - Altstadt	41,7	42,5	42,0	0,3
Alt Ruppin - Gürtel	41,9	42,2	42,6	0,8
Bechlin	40,9	41,5	42,1	1,2
Buskow	37,6	38,5	38,4	0,8
Gnewikow	35,9	36,9	38,3	2,5
Gühlen-Glienicke	41,8	41,9	42,7	0,9
Karwe	43,5	43,9	44,5	1,0
Krangen	39,5	40,3	42,0	2,5
Lichtenberg	44,0	46,6	49,4	5,4
Molchow	44,5	45,3	45,8	1,3
Nietwerder	38,8	39,7	40,5	1,7
Radensleben	46,7	46,9	46,9	0,2
Stöffin	38,6	39,5	40,3	1,6
Wulkow	40,4	42,4	41,7	1,3
Wuthenow	42,7	43,4	44,0	1,2
Unbekannt	36,2	32,9	41,0	4,8
Gesamtdurchschnitt	41,1	41,7	42,2	1,0

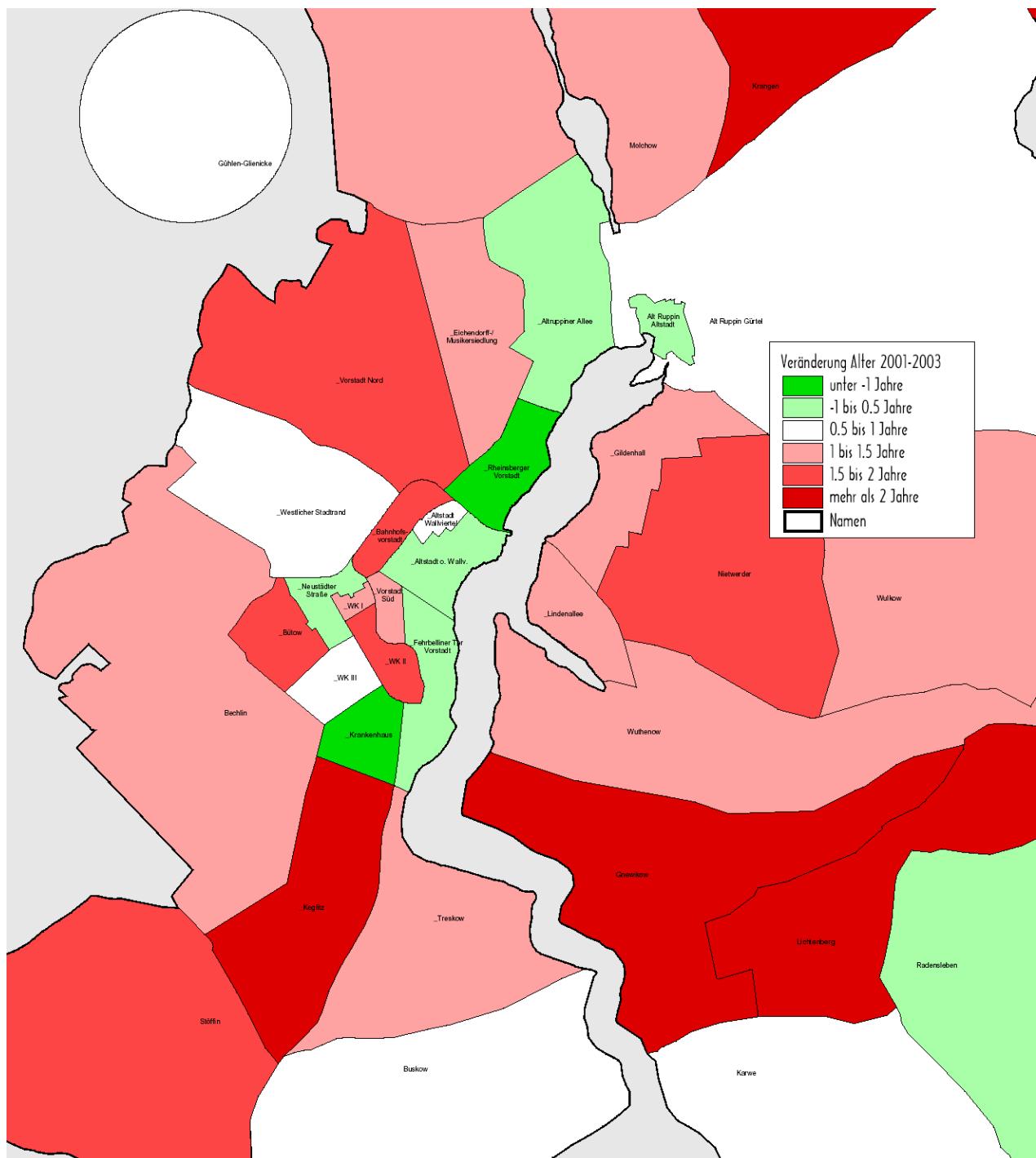
Bemerkung:
Die orangefarbenen Flächen kennzeichnen jeweils die 5 höchsten Werte der Kernstadt. Die blauen Flächen kennzeichnen jeweils die 5 niedrigsten Werte der Kernstadt. Hierbei werden die Werte aus dem Bezirk "Krankenhaus" nicht berücksichtigt.

Veränderung des
Altersdurchschnitts im zeitlichen
Verlauf

In der Gesamtstadt hat sich das Durchschnittsalter in den Jahren 2002 und 2003 jeweils um ca. 0,5 Jahre erhöht. Die Spalte „Veränderung Altersdurchschnitt 2001-2003“ macht deutlich, welche Stadtteile sich in einem Betrachtungsjahr verjüngt haben und in welchen Stadtteilen sich das Durchschnittsalter überdurchschnittlich erhöht hat.

Abbildung 9:
Veränderung des
Altersdurchschnitts 2003
gegenüber 2001 nach
Stadtteilen

Von den Kernstadtbezirken hat sich das Durchschnittsalter am stärksten in der Keglitz und im WK II erhöht, mit dem Unterschied, dass die Keglitz von einem niedrigen Altersdurchschnitt ausgeht, während das WK II bereits deutlich über der städtischen Altersdurchschnittsentwicklung liegt. Auch die Bahnhofsvorstadt, die Vorstadt Nord, Treskow und das WK I weisen überdurchschnittliche Alterungsprozesse auf. Unterdurchschnittliche Alterung finden sich u. a. im WK III und in der Altstadt. Eine starke Verjüngung gab es in der Rheinsberger Tor Vorstadt.



Altersgruppen

Gegenüber 2001 stellt sich die Bevölkerungsentwicklung hinsichtlich der Altersgruppenverteilung 2003 wie folgt dar:

- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (0 bis 15 Jahre) ist um 1,6 % auf insgesamt 12,9 % gesunken.
- Der Anteil der jungen Erwachsenen (16 bis 24 Jahre) ist als stabil zu bezeichnen und beträgt 13,5 % an der Gesamtbevölkerung.
- Der Anteil der Erwachsenen zwischen 25 und 39 Jahren ist in gleichem Maße wie der Anteil Kinder und Jugendlicher um 1,6 % auf 19,2 % der Gesamtbevölkerung gesunken.
- Die Altergruppe zwischen 40 und 64 (37,0 %) hat gegenüber 2001 leicht zugenommen (um 1,5 %).
- Die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und älter) hat ebenso um 1,5 % gegenüber 2001 zugenommen und beträgt 17,4 % an der Gesamtbevölkerung.

Während bei den unter 40jährigen die Abnahme der Bevölkerungsanteile auch mit einer absoluten Abnahme verbunden war (-1.095 Personen), ist bei den über 40jährigen trotz Abnahme der Gesamtbevölkerung auch ein absoluter Anstieg (+775 Personen) zu verzeichnen.

z. T. deutliche Abweichungen auf Stadtteilebene vom gesamtstädtischen Durchschnitt

In der Betrachtung der einzelnen Stadtteile fällt auf, dass die vorab genannten gesamtstädtischen prozentualen Verteilungen der Gesamtbevölkerung auf die einzelnen Altersgruppen z. T. deutlich vom gesamtstädtischen Durchschnitt abweichen. Folgende Aussagen können getroffen werden:

- Die höchsten Anteile Kinder und Jugendlicher an der jeweiligen Stadtteilbevölkerung weisen die Stadtteile Wallviertel, Altstadt, Fehrbelliner-Tor-Vorstadt, Vorstadt-Nord, aber auch der WK III auf, wenngleich in allen Stadtteilen ein rückläufiger Trend zu beobachten ist (insb. im WK III und der Vorstadt-Nord). Bereits einen im gesamtstädtischen Vergleich unterdurchschnittlichen Anteil weisen die WK I und II auf, in welchen dieser Anteil gegenüber 2001 weiterhin vergleichsweise stark gesunken ist. Von einer hohen Basis in 2001 ausgehend ist der Anteil in der Keglitz deutlich zurückgegangen. Eine gegenläufige Entwicklung gibt es in der Rheinsberger Vorstadt, wo auch die absolute Zahl der unter 16jährigen deutlich stieg.
- In den zentrumsnahen Stadtteilen, aber auch im WK III ist die Altersgruppe der jungen Erwachsenen vergleichsweise stark präsent. Dahingegen sind Personen aus dieser Altersgruppe im WK I unterdurchschnittlich präsent. Allerdings stieg der Anteil ggü. 2001 hier, ebenso wie in der Fehrbelliner Vorstadt an, während die Altstadt und Bahnhofsvorstadt diesbezüglich rückläufige Zahlen aufweisen. In den Dörfern liegt der Anteil noch etwas unter dem Durchschnitt.
- Unterdurchschnittliche Anteile bei den 25-39jährigen fallen neben den WK I und II insbesondere in Gildenhall und der Keglitz auf. Ebenfalls unterdurchschnittlich ist diese Gruppe in Alt Ruppin und den Dörfern vertreten.
- Die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und älter) ist im WK I überproportional vertreten und verzeichnet gegenüber 2001 auch die höchste Zuwachsrate. Demgegenüber weisen andere Stadtteile (z. B. Altstadt, Fehrbelliner-Tor-Vorstadt und Rheinsberger Vorstadt) einen unterdurchschnittlichen Anteil an dieser Bevölkerungsgruppe auf. In der Rheinsberger Vorstadt ist der Seniorenanteil gegenüber 2001 sogar gesunken.

Detaillierte und für jeden Stadtteil ausgewiesene Aussagen zur Alterstrukturerwicklung können nachfolgender Tabelle entnommen werden.

	2003					Veränderung ggü. 2001 in %-Punkten				
	0-15	16-24	25-39	40-64	65+	0-15	16-24	25-39	40-64	65+
Alt Ruppiner Allee	7,9%	14,8%	25,6%	35,6%	16,1%	0,5%	-0,6%	-1,1%	0,0%	1,3%
Altstadt - ohne Wallviertel	14,2%	14,8%	25,1%	32,6%	13,3%	-0,5%	-0,9%	-0,3%	1,4%	0,4%
Altstadt - Wallviertel	16,1%	15,7%	23,5%	31,0%	13,8%	-0,6%	-0,5%	-1,1%	0,6%	1,6%
Bahnhofsvorstadt	12,9%	10,8%	19,7%	35,1%	21,4%	-1,8%	-0,9%	-1,4%	1,6%	2,5%
Bütow	9,6%	15,1%	16,3%	43,9%	15,1%	-3,1%	0,0%	-1,1%	2,7%	1,6%
Eichendorff-/ Musikersiedlung	11,9%	12,5%	22,4%	37,3%	16,0%	-1,7%	0,0%	-1,2%	1,5%	1,4%
Fehrbelliner Tor Vorstadt	15,0%	12,6%	24,9%	35,6%	11,9%	-0,3%	1,8%	-2,1%	-0,9%	1,5%
Gildenhall	12,1%	12,2%	14,6%	45,6%	15,5%	-1,9%	0,0%	-2,7%	2,9%	1,7%
Keglitz	14,5%	17,3%	16,2%	46,2%	5,8%	-4,5%	1,3%	-3,7%	6,7%	0,2%
Krankenhaus	0,8%	9,3%	21,2%	33,1%	35,6%	0,1%	1,6%	4,3%	-3,1%	-2,9%
Lindenallee	15,1%	12,5%	20,8%	37,9%	13,8%	-1,6%	-0,8%	0,7%	-0,4%	2,1%
Neustädter Straße	10,5%	11,1%	15,4%	41,4%	21,6%	0,1%	1,4%	-3,5%	-0,7%	2,7%
Rheinsberger Vorstadt	15,1%	15,2%	23,5%	32,3%	13,9%	1,0%	1,3%	0,7%	-2,2%	-0,8%
Treskow	11,6%	16,4%	27,2%	34,4%	10,3%	-2,2%	-0,6%	-3,7%	5,5%	0,9%
Vorstadt Nord	15,9%	14,1%	24,6%	34,4%	11,0%	-2,2%	-1,6%	-1,5%	3,7%	1,6%
Vorstadt Süd	11,6%	11,8%	20,5%	35,6%	20,5%	-0,9%	-0,6%	-0,5%	-1,6%	3,5%
Westlicher Stadtrand	10,7%	11,5%	16,9%	44,5%	16,4%	-1,0%	0,5%	-2,3%	0,8%	2,1%
WK I	9,2%	9,8%	12,7%	38,6%	29,7%	-1,8%	1,4%	-3,5%	0,3%	3,6%
WK II	10,7%	13,0%	14,4%	41,2%	20,7%	-2,5%	0,1%	-1,6%	1,0%	3,1%
WK III	15,1%	16,4%	18,8%	31,4%	18,3%	-1,8%	1,2%	-2,2%	1,9%	0,8%
Alt Ruppiner - Altstadt	14,2%	13,3%	18,7%	35,4%	18,4%	-1,0%	0,4%	-2,0%	1,5%	1,0%
Alt Ruppiner - Gürtel	12,7%	13,5%	16,3%	40,3%	17,1%	-1,0%	0,4%	-2,4%	1,5%	1,5%
Dörfer	12,9%	12,8%	18,0%	37,9%	18,4%	-1,7%	0,4%	-2,5%	2,3%	1,5%
Unbekannt	0,0%	14,8%	31,8%	46,6%	6,8%	0,0%	-5,2%	-18,2%	21,6%	1,8%
Gesamt	12,9%	13,5%	19,2%	37,0%	17,4%	-1,6%	0,1%	-1,6%	1,5%	1,5%

Bemerkung:
Die orangefarbenen Flächen kennzeichnen jeweils die 5 höchsten Werte der Kernstadt. Die blauen Flächen kennzeichnen jeweils die 5 niedrigsten Werte der Kernstadt. Hierbei werden die Werte aus dem Bezirk "Krankenhaus" nicht berücksichtigt.

Tabelle 17:
Altersgruppenverteilung auf
Stadtteilebene 2003 und
Veränderungen gegenüber 2001

Geschlechterverteilung

Überdurchschnittlich viele Frauen wohnen vor allem in den drei WK. Der über fast alle Altersgruppen (mit Ausnahme der jungen Erwachsenen) hinweg „weiblichste“ Stadtteil ist der WK III, während im WK I insbesondere der überdurchschnittliche Anteil der Älteren auf die Geschlechterverteilung wirkt.

Rheinsberger Vorstadt, Altstadt, Gildenhall und Keglitz fallen durch einen unterdurchschnittlichen Frauenanteil auf. Die Altstadt und die Rheinsberger Vorstadt sind hierbei insbesondere durch eine unterdurchschnittliche Anzahl von Frauen der Gruppe der 25-39jährigen geprägt.

Ausländeranteil

In Neuruppin waren am 31.12.2003 550 ausländische Mitbürger mit Hauptwohnsitz gemeldet. Dies entspricht einem Anteil von ca. 1,7 % an der Bevölkerung. Überdurchschnittliche Ausländeranteile gibt es außer in den Stadtteilen mit Wohnheimstandorten (Treskow und Wulkow) nur in der Altstadt mit ca. 3 % und im WK III mit 2,2 %.

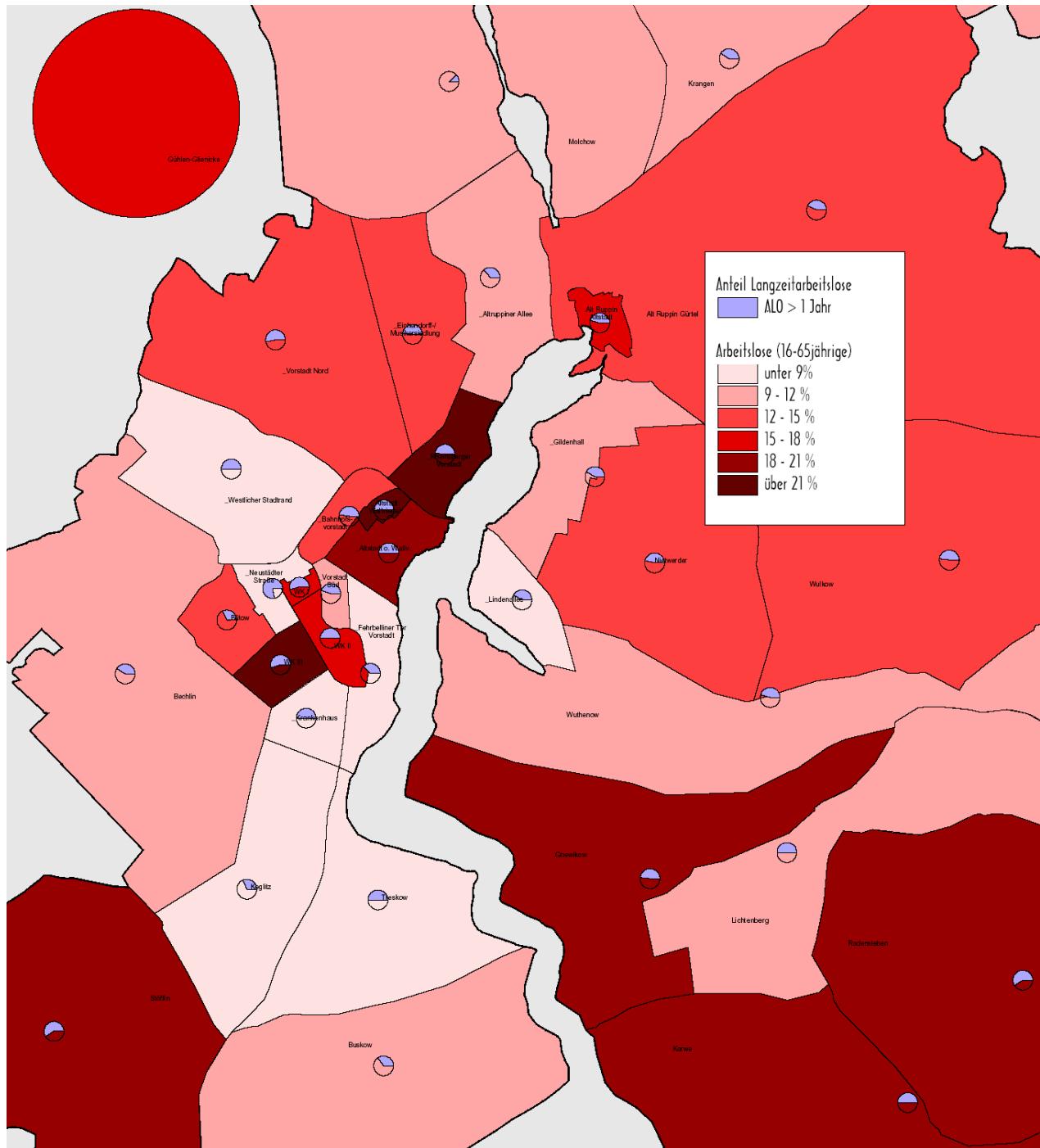
Arbeitslose / Menschen mit Hilfe zum Lebensunterhalt

Anstieg des Arbeitslosenanteils
in einigen Stadtteilen
überdurchschnittlich hoch

Der Arbeitslosenanteil ist seit 2001 um 8,7 % in der Gesamtstadt und 10 % in der Kernstadt auf 15,3 % bzw. 15,5 % im Jahr 2003 angestiegen. Im Zeitraum 2001 bis 2003 weisen die Altstadt, Rheinsberger Vorstadt sowie das WK III hierbei überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenanteile auf (siehe Tabelle 18). Mehr als dreimal so hohe Zuwachsrate in den Arbeitslosenanteilen im Vergleich zum Durchschnitt

der Kernstadt weisen die Stadtteile Bülow, Vorstadt Süd sowie Alt Ruppin Altstadt auf, wenngleich lediglich in letztgenanntem Stadtteil der Arbeitslosenanteil 2003 über dem Durchschnitt der Kernstadt lag. Demgegenüber ist in einigen Stadtteile eine deutliche Abnahme der Arbeitslosenanteile zu verzeichnen, so z. B. in Lindenallee. Die niedrigsten Arbeitslosenanteile weisen die vorab genannten Stadtteile sowie Keglitz auf, wobei letztgenannter Stadtteil mit 5,4 % im Jahr 2003 rd. 10 % unter dem Durchschnitt der Kernstadt lag.

Abbildung 10:
Arbeitslosen und Anteil der
Langzeitarbeitslosen 2003 nach
Stadtteilen



Der Anteil der Langzeitarbeitslosen an den Arbeitslosen ist zwischen 2001 und 2003 in allen Stadtteilen angestiegen, was sowohl im gesamtstädtischen als auch Kernstadt-Durchschnitt zu einem Anstieg um rd. 36 % auf rd. 49 % geführt hat. In den Stadtteilen Altstadt, Neustädter Straße, Treskow, Vorstadt Nord, Westlicher Stadtrand, den WK I und III macht der Langzeitarbeitslosenanteil inzwischen mehr als 50 % aus. Mit rd. 1/3 Langzeitarbeitslosenanteil weisen die Stadtteile Bülow, Keglitz sowie Fehrbelliner Tor Vorstadt die niedrigsten Werte auf.

Tabelle 18:
Arbeitslosenanteile 2001 bis
2003 in den Stadtteilen der
Kernstadt

	Arbeitslosenanteil				Anteil der Langzeitarbeitslosen an den Arbeitslosen			
	2001	2002	2003	Veränderung 2003 ggü. 2001	2001	2002	2003	Veränderung 2003 ggü. 2001
Alt Ruppiner Allee	12,0%	10,4%	10,4%	-13,4%	17,2%	38,5%	36,0%	108,8%
Altstadt - ohne Wallviertel	18,1%	19,7%	19,9%	10,4%	37,2%	40,7%	51,1%	37,5%
Altstadt - Wallviertel	22,2%	20,8%	21,6%	-2,6%	40,7%	43,0%	51,3%	26,2%
Bahnhofsvorstadt	12,7%	15,1%	13,9%	9,6%	29,2%	36,9%	48,1%	64,5%
Bülow	8,6%	6,7%	12,2%	42,1%	25,0%	25,0%	31,8%	27,3%
Eichendorff-/ Musikersiedlung	10,5%	12,6%	12,4%	17,8%	37,2%	34,5%	48,6%	30,7%
Fehrbelliner Tor Vorstadt	7,9%	12,0%	8,6%	9,8%	23,1%	30,0%	37,5%	62,5%
Gildenhall	11,0%	11,7%	10,0%	9,7%	35,6%	31,1%	41,5%	16,6%
Keglitz	4,9%	6,1%	5,4%	9,9%	17,9%	18,4%	31,8%	77,3%
Krankenhaus	5,1%	2,7%	5,3%	5,3%	50,0%	0,0%	50,0%	0,0%
Lindenallee	8,7%	8,6%	7,1%	-18,3%	31,9%	35,2%	41,7%	30,7%
Neustädter Straße	11,2%	9,2%	8,2%	-27,0%	30,8%	40,0%	77,8%	152,8%
Rheinsberger Vorstadt	20,1%	21,3%	21,7%	7,8%	36,2%	43,4%	48,3%	33,5%
Treskow	6,2%	7,9%	6,4%	3,2%	25,0%	35,0%	50,0%	100,0%
Vorstadt Nord	11,8%	14,3%	12,9%	9,4%	34,3%	37,3%	52,6%	53,3%
Vorstadt Süd	7,9%	10,7%	10,3%	30,6%	32,4%	41,2%	44,7%	37,8%
Westlicher Stadtrand	12,7%	12,5%	7,1%	-43,7%	44,4%	40,0%	50,0%	12,5%
WK I	13,9%	18,1%	15,4%	11,0%	44,8%	44,4%	53,6%	19,8%
WK II	15,9%	15,9%	17,5%	10,2%	39,2%	48,6%	49,8%	27,2%
WK III	19,3%	23,8%	23,1%	19,3%	37,4%	39,4%	54,9%	46,8%
Alt Ruppin - Altstadt	12,7%	14,0%	17,1%	34,5%	42,4%	36,1%	45,9%	8,2%
Alt Ruppin - Gürte	11,2%	12,2%	13,2%	17,6%	37,7%	38,5%	43,4%	15,2%
Kernstadt	14,1%	15,6%	15,5%	10,0%	36,7%	40,4%	49,6%	35,2%
Dörfer	14,2%	15,1%	14,4%	1,5%	35,2%	36,4%	48,7%	38,5%
Gesamtstadt	14,1%	15,4%	15,3%	8,7%	36,4%	39,8%	49,4%	35,6%

Bemerkungen:

Der Arbeitslosenanteil wurde berechnet anhand der Arbeitslosenzahlen im Verhältnis zur Bevölkerungsgruppe der 16- bis 64-Jährigen.

Die orangefarbenen Flächen kennzeichnen jeweils die 5 höchsten Werte. Die blauen Flächen kennzeichnen jeweils die 5 niedrigsten Werte. Hierbei werden die Werte aus dem Bezirk "Krankenhaus" nicht berücksichtigt.

	Arbeitslosenanteile und Anteile der Hilfe-zum-Lebensunterhalt-Leistungsempfänger 2003 nach Altersgruppen									
	16-24		25-39		40-64		gesamt			
	ALO	HLU	ALO	HLU	ALO	HLU	ALO	Anteil Frauen	HLU	Anteil Frauen
Alt Ruppiner Allee	6,4%	6,4%	11,1%	1,2%	11,5%	0,0%	10,4%	48,0%	1,3%	16,7%
Altstadt - ohne Wallviertel	10,1%	12,7%	23,4%	5,9%	21,8%	6,5%	19,9%	39,0%	5,6%	50,0%
Altstadt - Wallviertel	9,4%	17,9%	24,0%	10,3%	26,0%	8,7%	21,6%	38,1%	7,9%	47,5%
Bahnhofsvorstadt	4,6%	5,9%	19,3%	4,8%	13,8%	1,7%	13,9%	45,2%	2,3%	55,9%
Bülow	8,3%	2,8%	15,4%	2,6%	12,4%	0,0%	12,2%	45,5%	0,8%	59,6%
Eichendorff-/ Musikersiedlung	5,8%	2,6%	15,5%	2,5%	12,8%	1,3%	12,4%	47,7%	1,4%	100,0%
Fehrbelliner Tor Vorstadt	3,1%	0,0%	7,9%	3,2%	11,1%	0,0%	8,6%	43,8%	0,8%	58,8%
Gildenhall	6,7%	0,0%	14,0%	0,0%	9,6%	0,3%	10,0%	35,8%	0,1%	100,0%
Keglitz	3,9%	0,0%	10,2%	0,0%	4,2%	0,4%	5,4%	47,7%	0,2%	0,0%
Krankenhaus	9,1%	0,0%	12,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,3%	25,0%	0,0%	0,0%
Lindenallee	2,3%	2,3%	11,5%	3,4%	6,3%	0,4%	7,1%	55,6%	1,1%	81,3%
Neustädter Straße	0,0%	0,0%	8,0%	0,0%	10,4%	3,0%	8,2%	55,6%	1,2%	50,0%
Rheinsberger Vorstadt	11,0%	12,8%	27,5%	8,3%	22,5%	5,2%	21,7%	32,8%	5,8%	38,5%
Treskow	1,9%	2,9%	6,3%	2,9%	9,1%	0,0%	6,4%	51,5%	1,4%	44,4%
Vorstadt Nord	4,3%	0,9%	13,8%	4,4%	15,8%	1,1%	12,9%	50,0%	1,7%	50,0%
Vorstadt Süd	5,1%	1,3%	8,7%	3,6%	13,0%	0,4%	10,3%	42,6%	1,2%	62,5%
Westlicher Stadtrand	4,5%	0,0%	9,2%	1,5%	7,0%	1,2%	7,1%	45,0%	0,8%	33,3%
WK I	4,2%	7,6%	25,8%	7,5%	14,8%	2,5%	15,4%	55,1%	2,7%	70,0%
WK II	11,0%	6,0%	26,5%	7,1%	16,5%	1,9%	17,5%	54,3%	2,6%	71,9%
WK III	8,5%	7,9%	31,6%	10,7%	25,7%	4,8%	23,1%	50,3%	5,0%	76,0%
Alt Ruppin - Altstadt	10,2%	6,1%	22,5%	4,3%	16,9%	2,7%	17,1%	37,6%	2,6%	47,4%
Alt Ruppin - Gürte	6,6%	0,0%	17,6%	2,0%	13,6%	0,3%	13,2%	48,3%	0,4%	42,9%
Kernstadt	7,5%	6,3%	20,6%	5,5%	15,8%	2,6%	15,5%			2,9%
Dörfer	6,9%	2,2%	17,4%	1,6%	15,5%	1,2%	14,4%			1,0%
Gesamtstadt	7,5%	5,8%	20,1%	4,9%	15,7%	2,4%	15,3%	46,6%	2,7%	58,4%

Bemerkungen:

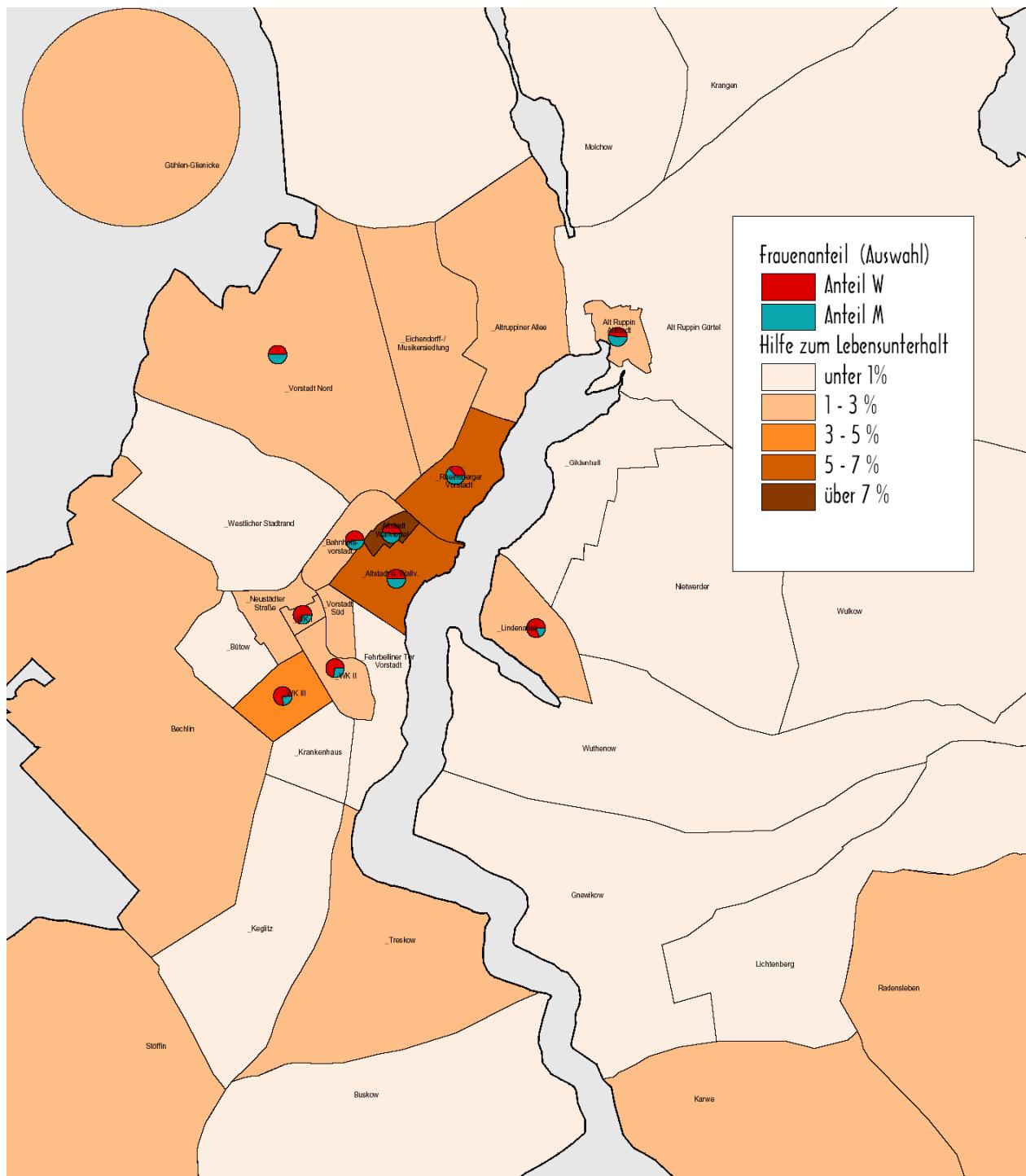
Dargestellt sind die Anteile, gemessen an den jeweils relevanten Altersgruppen-Bevölkerungszahlen (Arbeitslose nur Altersgruppe zwischen 16 und 64 Jahre).

Die orangefarbenen Flächen kennzeichnen jeweils die 5 höchsten Werte (soweit sinnvoll). Die blauen Flächen kennzeichnen jeweils die 5 niedrigsten Werte (soweit sinnvoll). Hierbei werden die Werte aus dem Bezirk "Krankenhaus" nicht berücksichtigt.

Tabelle 19:
Arbeitslosenanteile und Hilfe
zum Lebensunterhalt nach
Altersgruppen 2003

Durchschnittlich 2,7 % (Gesamtstadt) bzw. 2,9 % (Kernstadt) der Einwohner waren 2003 Leistungsempfänger der Hilfe zum Lebensunterhalt. Etwa doppelt so hohe Anteile weisen die Stadtteile Altstadt, Rheinsberger Vorstadt und Alt Ruppin Altstadt auf (siehe Tabelle 19). Demgegenüber sind mit lediglich 0,1 bzw. 0,2 % in den Stadtteilen Gildenhall und Keglitz nur geringe Zahlen an Leistungsempfängern zu verzeichnen. Der Frauenanteil an den Leistungsempfängern lag 2003 in den WK I bis III mit 70 bis 76 % überdurchschnittlich hoch, was mit überdurchschnittlichen Anteilen an den Arbeitslosen (zwischen 50 und 55 %) korrespondiert.

Abbildung 11:
Leistungsempfänger Hilfe zum
Lebensunterhalt 2003 nach
Stadtteilen



Die hohen Arbeitslosenanteile in den Stadtteilen Altstadt, Rheinsberger Vorstadt sowie WK III spiegeln sich auch in den nach Altersgruppen differenzierten Arbeits-

losenanteilen wider. So sind in diesen Stadtteilen 2003 fast durchweg in allen Altersgruppen die höchsten Arbeitslosenanteile zu verzeichnen (siehe Tabelle 19). Ebenso verhält es sich mit den Anteilen der Leistungsempfänger der Hilfe zum Lebensunterhalt.

Hinsichtlich der Arbeitslosenzahlen sowie der Leistungsempfänger der Hilfe zum Lebensunterhalt zählen die Stadtteile Altstadt, Rheinsberger Vorstadt sowie die WK I bis III zu den – im negativen Sinne – auffälligsten Stadtteilen. Die größte Entwicklungsdynamik weisen hingegen andere Stadtteile auf, wie z. B. Bülow und Alt Ruppin Altstadt in Bezug auf die Entwicklung der Arbeitslosenanteile sowie Neustädter Straße, Alt Ruppiner Allee und Treskow in Bezug auf die Entwicklung des Langzeitarbeitslosenanteils.

Migration und Umzugs-Mobilität

Innerhalb der beiden Jahre 2002 und 2003 sind insgesamt ca. 22 % aller Bewohner Neuruppins umgezogen, d. h. 11 % p.a., wobei Mehrfachumzüge innerhalb eines Jahres nicht erfasst werden konnten.

Die Stadtteile mit den stärksten Wanderungsbewegungen waren die Altstadt mit dem Wallviertel, die Rheinsberger Vorstadt, die Vorstadt Nord sowie – mit etwas Abstand – der WK III. Neben den Ortsteilen zählen vor allem die Keglitz, Alt Ruppin-Gürtel sowie Gildenhall hingegen zu den am wenigsten mobilen Stadtteilen.

Auffällig ist die leicht unterdurchschnittliche Abwanderung aus den WK I und II, die jedoch im Zusammenspiel mit einer deutlicher unterdurchschnittlichen Zuwanderung zu den negativsten Wanderungsbilanzen führt. Ähnliche Phänomene gibt es in der Keglitz und in der Lindenallee, wobei in diesen Stadtteilen die Bilanz insbesondere durch außerstädtische Wanderungen bestimmt wird. Somit besteht zwischen der Zahl der Umzüge und der Wanderungsbilanz kein direkter Zusammenhang.

Die stärksten Zuwanderungen gibt es in der Rheinsberger Vorstadt – gefolgt von Altstadt, Vorstadt Nord, Fehrbelliner Tor-Vorstadt und – mit etwas Abstand – dem WK III.

Der Anteil der Zu- und Abwanderung über die Stadtgrenzen an der Gesamtmobilität liegt bei ca. einem Drittel.

In der Regel liegt der Wanderungsfaktor für die Wanderung innerhalb des Stadtteils deutlich über 2, d. h. dass mehr als doppelt so viele Umzüge innerhalb eines Stadtteiles stattfinden, als bei gleichmäßiger Verteilung der Umzüge in der Stadt zu erwarten wären. In einigen Bezirken erreicht dieser Faktor Werte von 4 bis über 7 (Rheinsberger Vorstadt).

Die mobilste Altersgruppe über die Stadtgrenzen hinaus sind die 16-24jährigen gefolgt von den 25-39jährigen. Bei den jungen Erwachsenen ist der Anteil an den Zu- und Abwandernden in beide Richtungen fast zweieinhalb mal so hoch wie der Bevölkerungsanteil dieser Altersgruppe.

Die stärkste Gruppe bei den Binnenwanderungen sind die 25-39jährigen.

Abbildung 12:
Wanderungsbilanzen
2002+2003 nach Stadtteilen

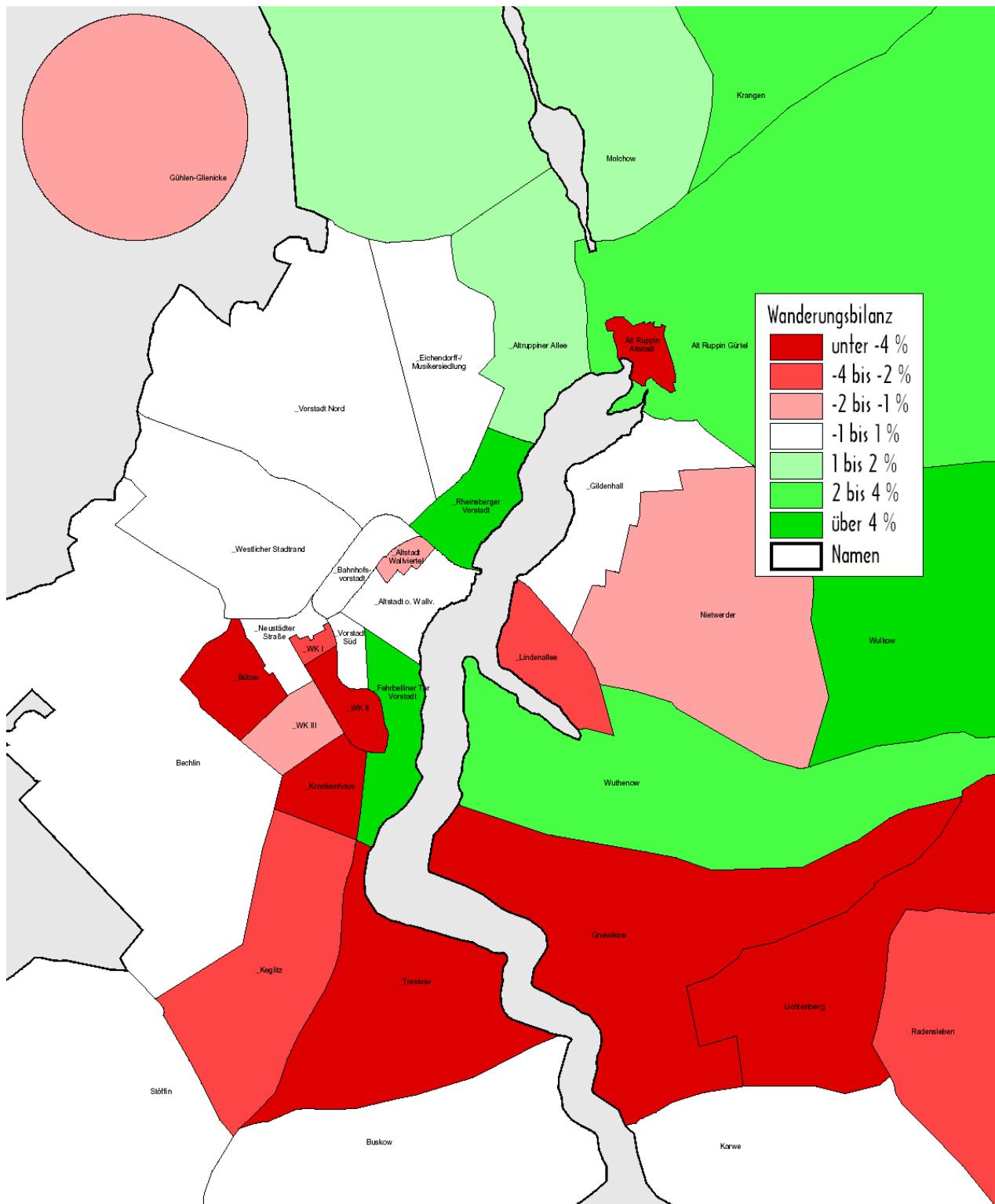


Tabelle 20:
Wanderungsbilanz 2002+2003
nach Stadtteilen

Bemerkungen:

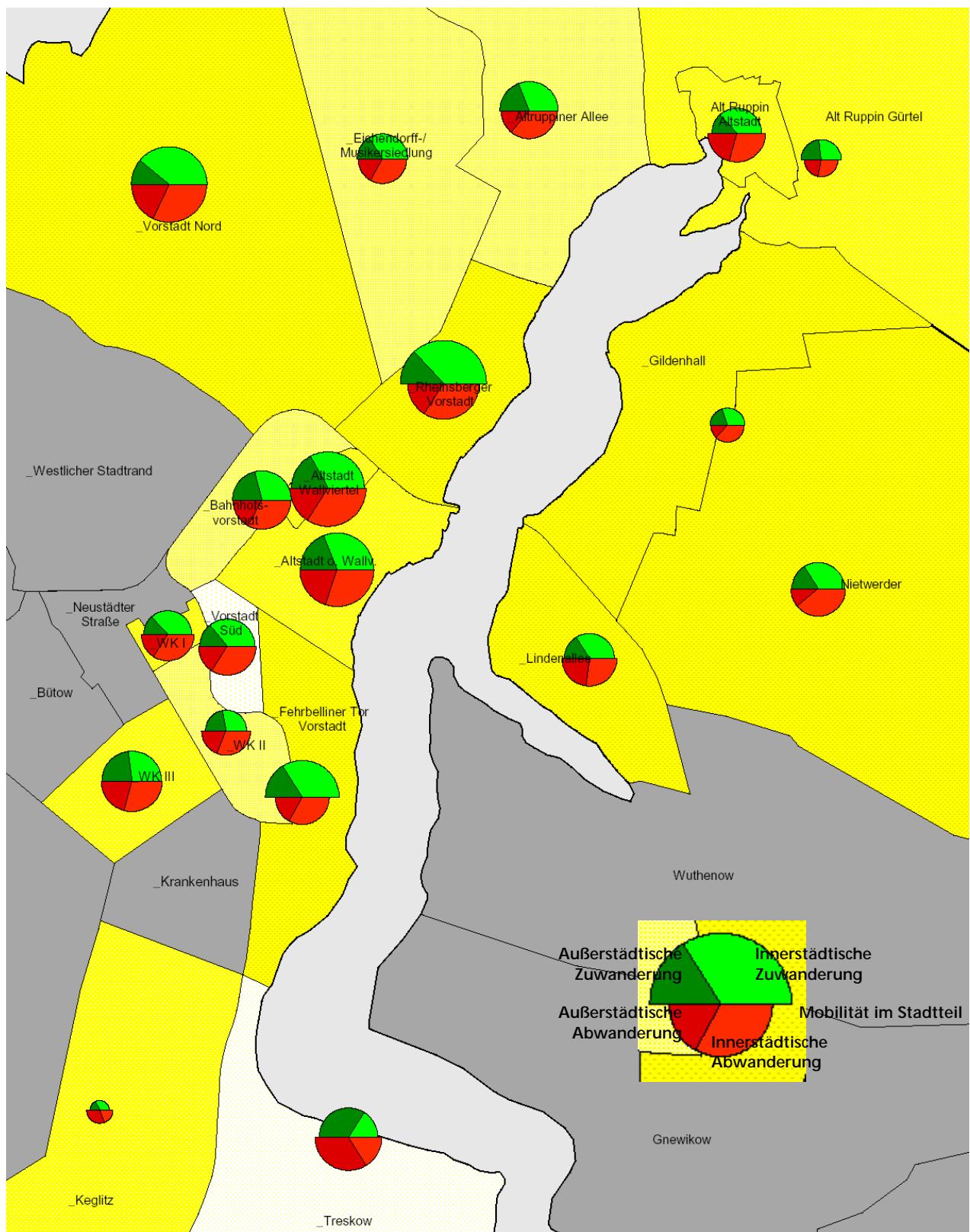
Mit rot und grün sind ausgewählte höchste und niedrigste Vergleichswerte gekennzeichnet

*) Hier sind nur die Zahlen von 2003 ausgewiesen. Die Zahlen von 2002 sind in der Spalte "Zuwanderung" enthalten.

Tabelle 21:
Wanderung – Faktor der
Verteilung auf die Zielbezirke auf
Grundlage der
Einwohnerverteilung

		Zwischen 1990 und 2000																											
		Zwischen 1990 und 2000									Zwischen 1990 und 2000																		
		Zwischen 1990 und 2000			Zwischen 1990 und 2000			Zwischen 1990 und 2000			Zwischen 1990 und 2000			Zwischen 1990 und 2000			Zwischen 1990 und 2000												
von		Unbekannt	Alt Ruppiner Allee	Altstadt - ohne Wallviertel	Altstadt - Wallviertel	Bahnhofsvorstadt	Bütow	Eichendorff-/ Musikersiedlung	Fehrbelliner Tor Vorstadt	Gildenhall	Keglitz	Krankenhaus	Lindenallee	Neustädter Straße	Rheinsberger Vorstadt	Treskow	Vorstadt Nord	Vorstadt Süd	Westlicher Stadtrand	Wk I	Wk II	Wk III	Alt Ruppin - Altstadt	Dörfer	Summe binnen nach	Zuwanderung			
nach		Unbekannt	1,1	9,2	5,0	3,4		0,9	26,2				3,1	13,1	6,1	19,8	3,7	4,4	5,2	1,3	5,0	6,5	4,8	1,1	3,9	5,5	2,3	4	
Unbekannt		Unbekannt	1,1	9,2	5,0	3,4		0,9	26,2				3,1	13,1	6,1	19,8	3,7	4,4	5,2	1,3	5,0	6,5	4,8	1,1	3,9	5,5	2,3	4	
Alt Ruppiner Allee		Alt Ruppiner Allee	0,8	2,4	0,5	1,9		0,7		1,6	3,3										0,5	0,3	1,4	3,6	3,2	0,3	0,9	1,1	1
Altstadt - ohne Wallviertel		Altstadt - ohne Wallviertel	2,4	0,4	2,8	3,6	2,2	0,9	1,1	1,2	1,9	1,1	0,3	1,7		2,3	0,6	1,4	0,8	1,7	2,0	1,1	1,0	1,5	0,7	1,1	1,7	1,5	1
Altstadt - Wallviertel		Altstadt - Wallviertel	1,3		2,5	3,6	1,6		2,0	1,4			0,4		1,0	0,7	1,1	0,5			1,4	0,8	0,7	0,3	1,0	1,3	1,4	1	
Bahnhofsvorstadt		Bahnhofsvorstadt	1,2	0,8	1,3	1,6	2,4		0,5	0,5	0,5	0,6	0,4	3,2	0,8	0,4	2,0	0,7	0,6	1,4	0,7	0,8	0,1	0,5	0,6	1,0	1,2	1	
Bütow		Bütow			0,4		0,0		2,2											1,2						0,4	0,3	0	
Eichendorff-/ Musikersiedlung		Eichendorff-/ Musikersiedlung	0,2	1,9	1,1	0,6	0,5		2,0	3,4		0,4	0,5		0,6		1,4	1,1	0,8	0,7	0,3	0,9	1,7	1,5	0,8	0,8	0		
Fehrbelliner Tor Vorstadt		Fehrbelliner Tor Vorstadt	5,6	3,4	2,3	1,8	0,5			18,6		2,4	2,6		1,3	0,8	10,9			1,6	0,7			0,4	1,6	1,4	1		
Gildenhall		Gildenhall			0,5				1,3		11,2	0,8	0,2		0,6		1,7			0,2	0,4		2,4	1,8	0,4	0,6	0,6	0	
Keglitz		Keglitz						0,4			2,6			0,4		0,5	1,4		0,5	0,3	0,8			0,3	0,3	0			
Krankenhaus		Krankenhaus			0,6							0,0												0,2	3,4	1			
Lindenallee		Lindenallee	0,7	1,1	0,5	0,8	0,7		1,6	2,2	3,7	0,4		4,7		0,7	0,2	0,7	1,0	0,9	1,0	0,6	0,9	0,4	0,5	1,2	1,0	0,8	0
Neustädter Straße		Neustädter Straße			0,2		0,7							40,6						4,0	1,6	0,4			0,6	0			
Rheinsberger Vorstadt		Rheinsberger Vorstadt	0,8	3,1	2,6	3,6	3,3		5,1		1,6	1,2	2,6		7,6		1,9	6,3		1,9	1,2	1,5	1,1	0,8	1,7	2,3	1,6	1,1	1
Treskow		Treskow	6,7		0,1	0,3			0,3			2,5	1,9			1,3			3,8		0,9	0,3			0,5	2,0	1		
Vorstadt Nord		Vorstadt Nord	0,3		1,6	0,8	3,0	6,2	4,7		0,7	0,7		1,0		2,5	1,5	7,1	3,2	1,6	2,0	1,5	0,8	2,4	1,2	1,9	1,1	1	
Vorstadt Süd		Vorstadt Süd	0,8	2,3	0,7	0,9	1,4	9,5			0,8	0,8			0,7	0,4	1,3	0,0		2,8	1,0	0,9		0,4	1,3	0,9	0,8	0	
Westlicher Stadtrand		Westlicher Stadtrand	0,7	4,1	0,5		1,1		0,6					1,6					10,0		0,1	1,2	0,8			0,5	0,4	0	
Wk I		Wk I	0,2	1,6	0,9	0,5	1,0				0,4	0,7		0,5		1,0	1,3	0,8	0,5	0,8	3,1	1,2	0,8	0,8	0,9	0,6	0,9	0,6	0
Wk II		Wk II	1,3	1,1	0,4	0,3	0,7		0,8	0,2	0,2	0,5	0,3	0,5	0,7	0,3	0,2	0,4	0,6	1,4	0,7	2,2	0,9	0,4	0,2	0,5	0,8	0	
Wk III		Wk III	1,7	1,8	0,7	0,8	0,8	1,0	0,4	0,7	0,4	1,1		0,8	3,1	0,7	0,6	0,9	0,9	1,6	1,6	1,4	3,1	0,2	0,7	0,6	1,2	1,4	1
Alt Ruppin - Altstadt		Alt Ruppin - Altstadt	0,7	6,2	0,8	0,3	0,8		2,1		4,2										0,4	1,0	0,3	3,1	4,8	0,5	0,9	0,6	0
Alt Ruppin - Gürtel		Alt Ruppin - Gürtel	1,3	0,5	0,2	0,4	0,1	1,0	0,7	2,7	1,7			0,8		0,2		0,5	1,4	0,2	0,4	0,4	3,8	4,4	0,4	0,6	0,8	0	
Dörfer		Dörfer	0,4	0,3	0,3	0,1	0,2	0,3	0,4	0,2	0,8	0,1		0,5		0,4	0,1	0,3	0,5	1,3	0,2	0,3	0,3	0,6	0,5	2,1	0,5	0,7	0
Summe Binnenwanderung		Summe Binnenwanderung	1,2	1,1	1,0	1,1	1,0	0,7	1,0	1,0	1,2	0,6	0,2	0,9	0,9	1,1	0,5	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,0	0,9	0,9	1,0	1,0	100,0	100
Nebenwohnsitz		Nebenwohnsitz	0,7		0,9	0,8	1,1	3,2	0,8	2,1	3,2	6,9		1,1		0,4	1,1	0,6	1,2	0,8	0,6	0,7	0,5		3,3	1,7	1,0		
Abwanderung		Abwanderung	0,7	0,9	1,0	0,9	0,9	1,5	1,0	0,8	0,4	1,2	2,8	1,2	1,3	0,9	2,0	1,0	0,9	0,8	0,9	0,9	1,1	1,3	0,9	1,0	1,0		
Abwanderung incl. NWS		Abwanderung incl. NWS	0,7	0,8	1,0	0,9	0,9	1,7	1,0	0,9	0,6	1,8	2,6	1,1	1,2	0,8	2,0	0,9	1,0	0,8	0,9	0,9	1,0	1,2	1,1	1,1	1,0		

Abbildung 13:
Mobilität im Stadtteil
(Wanderungsbilanz) 2002+2003
nach Stadtteilen



Betrachtet man die Wanderungsbewegungen anhand des Wanderungsfaktors¹⁸ (siehe Tabelle 21) fällt auf, dass insbesondere die Rheinsberger Vorstadt, aber auch die Vorstadt Nord, die Fehrbelliner Tor Vorstadt und auch die Altstadt zu vielen anderen Stadtteilen eine überdurchschnittliche Wanderungsdynamik hinsichtlich der Zuzüge aufweisen. Diese Stadtteile stellen somit einen Zuwanderungsschwerpunkt in Bezug auf die Wanderungsdynamik dar.

Demgegenüber lässt sich aus dieser Tabelle ebenso ablesen, dass die WK – gemessen an ihrem Einwohneranteil – eher unterdurchschnittliche Zuzugsziele für Bewohner aus anderen Stadtteilen darstellen. Vielmehr verdeutlichen die Zahlen, dass insbesondere die WK I und II überproportional hoch Herkunftsorte von innerstädtischen Wanderungen in die o. g. Stadtteilen darstellen.

¹⁸ Dieser gibt die Verteilung der Wandernden in und aus den Stadtteilen in Bezug auf die Einwohnerverteilung der Stadtteile an (siehe auch Tabelle 15).

5.5 Ausgewählte Stadtteilprofile und Stadtteilentwicklungsstendenzen

Aussagemöglichkeiten im zeitlichen Verlauf

Auf Basis des Stadtentwicklungsmonitorings sollen anhand relevanter Indikatoren Entwicklungen in ausgewählten Stadtteilen analysiert werden. Mit der Etablierung des Stadtentwicklungsmonitorings liegen nun Daten der Jahre 2001 bzw. 2002 bis 2003 vor. Daher beschränkt sich die Analysemöglichkeit nicht nur auf den Vergleich zwischen den Stadtteilen; auch Entwicklungen in Zeitreihen sind bereits analysierbar.

Für diese vertiefte Betrachtung wurden folgende Stadtteile ausgewählt:

- Altstadt (mit differenzierterer Betrachtung des Wallviertels)
- Bahnhofsvorstadt
- Rheinsberger Vorstadt
- Vorstadt Nord
- WK I
- WK II
- WK III

Diese Auswahl umfasst im Wesentlichen die stadtentwicklungspolitisch prioritärsten Stadtteile der Kernstadt und deckt mit ca. 17.200 Einwohnern ca. 55 % der Gesamteinwohnerzahl Neuruppins bzw. ca. 65 % der Kernstadt ab.

5.5.1 Altstadt

Stadtteilprofil Altstadt	2001	2002	2003	Veränderung 2003 ggü. 2001
Bevölkerung				
Bevölkerungszahl [Bevölkerungsanteil Kernstadt]	4.363 [16,1%]	4.382 [16,2%]	4.356 [16,1%]	- 7 [+/-0]
Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr		+ 0,4 %	- 0,6 %	
Altersdurchschnitt arith. [Abweichung Ø Kernstadt]	38,1 [- 3,6]	38,2 [- 4,0]	38,7 [- 3,8]	+ 0,6
Anteil 0 bis 15 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	15,0 % [+ 0,5 %-Pkt.]	14,9 % [+ 1,3 %-Pkt.]	14,5 % [+ 1,6 %-Pkt.]	-3,2 %
Anteil 16 bis 24 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	15,9 % [+ 2,3 %-Pkt.]	15,6 % [+ 2,1 %-Pkt.]	15,0 % [+ 1,3 %-Pkt.]	- 5,5 %
Anteil 25 bis 39 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	25,3 % [+ 4,4 %-Pkt.]	24,7 % [+ 4,7 %-Pkt.]	24,8 % [+ 5,4 %-Pkt.]	- 1,8 %
Anteil 40 bis 64 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	31,1 % [- 4,4 %-Pkt.]	31,8 % [- 4,6 %-Pkt.]	32,3 % [- 4,5 %-Pkt.]	+ 4,0 %
Anteil 65 Jahre und älter [Abweichung Ø Kernstadt]	12,8 % [- 2,8 %-Pkt.]	12,9 % [- 2,8 %-Pkt.]	13,4 % [- 3,8 %-Pkt.]	+ 4,5 %
Geburten Geburtenanteil an Bevölkerung [Abweichung Ø Kernstadt]		43 0,98 % [+ 0,2 %-Pkt.]	53 1,22 % [0,34 %-Pkt.]	
Migration				
				2002+2003
außerstädtische Zuwanderung		245	213	458
außerstädtische Abwanderung*		237	251	488
außerstädtischer Wanderungssaldo		+ 8	- 38	- 0,7 %
innerstädtische Zuwanderung		324	329	653
innerstädtische Abwanderung		316	329	645
innerstädtischer Wanderungssaldo		+ 8	+/- 0	+ 0,2 %
Zuwanderung gesamt		569	542	1.111
Abwanderung gesamt [Anteil an Einwohnerzahlen]		553 [12,7 %]	580 [13,2 %]	1.133 [26,0 %]
Wanderungssaldo gesamt		+ 16	- 38	- 0,5 %
Mobilität im Stadtteil (Umzüge im Stadtteil): [Anteil an Einwohnerzahlen / <u>Wanderungsfaktor</u>]		199 [4,6 %]	203 [4,6 %]	402 [2,8]
Sozialstruktur				
Anteil Arbeitslose [Abweichung Ø Kernstadt]	18,8 % [+ 4,7 %-Pkt.]	19,9 % [+ 4,3 %-Pkt.]	20,2 % [+ 4,7 %-Pkt.]	+ 7,8 %
Anteil Langzeitarbeitslose an Arbeitslosen gesamt [Abweichung Ø Kernstadt]	39,9 % [+ 1,2 %-Pkt.]	41,1 % [+ 0,7 %-Pkt.]	51,2 % [+ 1,6 %-Pkt.]	
Anteil Empfänger Hilfe zum Lebensunterhalt [Abweichung Ø Kernstadt]			2,9 % [+ 3,0 %-Pkt.]	
Wohnungsmarkt				
Wohnungsbestand (WE berechnet nach EW- Anteil Gesamtstadt)			2.136	
Wohnungsleerstand		13,0 %	13,0 %	
Anteil Wohnungsbestand im Privatbesitz				
Baupotenziale				
Basis FNP 2002 + Aktualisierung		200	195	

* einschließlich Abwanderung in Nebenwohnsitze und Ausbau 8

Entwicklungstendenzen

Hohe Fluktuation,
Zuzug vieler junger Leute

Trotz der bisherigen Sanierungserfolge in der Neuruppiner Altstadt ist der Handlungsbedarf weiterhin hoch. Die Altstadt ist relativer wie absoluter Leerstandsschwerpunkt. Auffällig ist die im Gesamtstadtvergleich sehr junge Bevölkerung, aber auch der überproportionale Anteil an Empfängern von Lohnersatzleistungen. Die Fluktuation ist im Gesamtstadtvergleich am höchsten; es findet weiterhin ein Wegzug älterer Altstadtbewohner aus und jüngerer Bewohner in die Altstadt statt. Insgesamt hat die Altstadt eine leicht negative Wanderungsbilanz. Sie gewinnt jedoch weiter an Attraktivität und wird als Wohnort vor allem für junge Leute und Familien mit Kindern immer interessanter.

Der Anteil der Wanderungen über die Stadtgrenze ist sowohl bei Zu- wie bei Abwanderung leicht unterdurchschnittlich.

Innerstädtische
Wanderungsbeziehungen

Eher unterdurchschnittliche Wanderungsbeziehungen bestehen von und zu den WK I-III, starke Wanderungsbeziehungen gibt es zu Rheinsberger Vorstadt, Vorstadt Nord und Bahnhofsvorstadt sowie zur Fehrbelliner Tor-Vorstadt (nur Abwanderung).

Aktivierungsinitiative mit
zentraler Rolle

Die mit dem Pilotprojekt «Mein Haus in der Altstadt» gestartete Aktivierungsinitiative übernimmt dabei eine zentrale Rolle. Angebote sanieter Mietwohnungen der Wohnungsgesellschaften werden gut angenommen. Die Investitionsbereitschaft wird jedoch durch das erzielbare Mietniveau begrenzt. Für die NWG und andere größere Wohnungsmarktakteure ist das Engagement in der Altstadt nur aus den Erträgen in den Wohnkomplexen finanziert.

Kontinuierliche
Weiterentwicklung des
Wohnungsangebots notwendig

Die weitere Entwicklung der Altstadt wird vom Fortgang des Sanierungsgeschehens – mithin auch von der kontinuierlichen Sicherung der Eigenanteile für die Sanierungsförderung – und dem Erfolg der eingeleiteten Aktivierungsstrategie abhängen. Sowohl die Senkung des Leerstandes durch Sanierung derzeit faktisch nicht marktfähiger Wohnungsbestände wie auch die Aktivierung der kleinteiligen Neubaupotenziale sind nur schrittweise zu erreichen; entscheidend wird das zu erreichende Schritttempo sein.

Wallviertel vor starkem Entwicklungsschub

Wallviertel Ziel junger
Bevölkerungsgruppen

Das zum ZiS-Gebiet befindliche Gebiet der Wallstraße befindet sich derzeit an einem entscheidenden Entwicklungszeitpunkt. Das Wallviertel hat überproportional starke Bevölkerungszuwächse sehr junger Bevölkerung erfahren. Gleichzeitig ist hier der Anteil der Sozialhilfeempfänger im Gesamtstadtvergleich am höchsten. Bei den jungen Erwachsenen gehören fast 18 % zu den Leistungsempfängern. Die weitere Gebietsaktivierung hängt unmittelbar von der Realisierung der vorgesehenen Infrastrukturmaßnahmen zusammen.

Wichtig für die Zukunft ist, eine Balance zwischen Beseitigung des Sanierungsrückstandes bzw. Leerstandsaktivierung einerseits und zu erwartenden Gentrifizierungsprozessen andererseits zu finden.

→ dynamischer urbaner Stadtteil: «mobil, jung, entwicklungsfähig»

5.5.2 Bahnhofsvorstadt

Stadtteilprofil Bahnhofsvorstadt	2001	2002	2003	Veränderung 2003 ggü. 2001
Bevölkerung				
Bevölkerungszahl [Bevölkerungsanteil Kernstadt]	2.028 [7,5 %]	1.986 [7,4 %]	2.023 [7,5 %]	- 5
Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr		- 2,1 %	+ 1,9 %	
Altersdurchschnitt arith. [Abweichung Ø Kernstadt]	42,4 [+ 0,7]	43,3 [+ 1,2]	44,0 [+ 1,5]	+ 1,6
Anteil 0 bis 15 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	14,7 % [+ 0,3 %-Pkt.]	13,8 % [+ 0,2 %-Pkt.]	12,9 % [+/- 0 %-Pkt.]	- 12,5 %
Anteil 16 bis 24 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	11,7 % [- 1,9 %-Pkt.]	11,2 % [- 2,3 %-Pkt.]	10,8 % [- 2,9 %-Pkt.]	- 7,4 %
Anteil 25 bis 39 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	21,1 % [+ 0,3 %-Pkt.]	19,8 % [- 0,1 %-Pkt.]	19,7 % [+ 0,3 %-Pkt.]	- 6,5 %
Anteil 40 bis 64 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	33,6 % [- 1,9 %-Pkt.]	35,1 % [- 1,3 %-Pkt.]	35,1 % [- 1,7 %-Pkt.]	+ 4,7 %
Anteil 65 Jahre und älter [Abweichung Ø Kernstadt]	18,9 % [+ 3,3 %-Pkt.]	20,0 % [+ 3,6 %-Pkt.]	21,4 % [+ 4,2 %-Pkt.]	+ 13,3 %
Geburten Geburtenanteil an Bevölkerung [Abweichung Ø Kernstadt]		16 0,81 % [+ 0,03 %-Pkt.]	20 0,99 % [+ 0,11 %-Pkt.]	
Migration				
				2002+2003
außerstädtische Zuwanderung		77	96	173
außerstädtische Abwanderung*		79	61	140
außerstädtischer Wanderungssaldo		- 2	+ 35	+ 1,6 %
innerstädtische Zuwanderung		112	136	248
innerstädtische Abwanderung		142	128	270
innerstädtischer Wanderungssaldo		- 30	+ 8	- 1,1 %
Zuwanderung gesamt		189	232	421
Abwanderung gesamt [Anteil an Einwohnerzahlen]		221 [10,9 %]	189 [9,5 %]	410 [20,2 %]
Wanderungssaldo gesamt		- 32	+ 43	+ 0,5 %
Mobilität im Stadtteil (Umzüge im Stadtteil): [Anteil an Einwohnerzahlen / <u>Wanderungsfaktor</u>]		17 [0,8 %]	29 [1,5 %]	46 [2,4]
Sozialstruktur				
Anteil Arbeitslose [Abweichung Ø Kernstadt]	12,7 % [- 1,4 %-Pkt.]	15,1 % [- 0,5 %-Pkt.]	13,9 % [- 1,5 %-Pkt.]	+ 9,6 %
Anteil Langzeitarbeitslose an Arbeitslosen gesamt [Abweichung Ø Kernstadt]	29,2 % [- 7,4 %-Pkt.]	36,9 % [- 3,5 %-Pkt.]	48,1 % [- 1,5 %-Pkt.]	+ 64,5 %
Anteil Empfänger Hilfe zum Lebensunterhalt [Abweichung Ø Kernstadt]			2,3 % [- 0,6 %-Pkt.]	
Wohnungsmarkt				
Wohnungsbestand (WE berechnet nach EW- Anteil Gesamtstadt)			992	
Wohnungsleerstand				
Anteil Wohnungsbestand im Privatbesitz				
Baupotenziale				
Basis FNP 2002 + Aktualisierung		119	104	

* einschließlich Abwanderung in Nebenwohnsitze und Ausbau 8

Entwicklungstendenzen

Stabile Entwicklung der Bevölkerungszahl

Mit der Aufnahme ins ZIS-Programm und dem vorgesehenen Maßnahmenspektrum ist eine wichtige Voraussetzung zur Attraktivierung der Bahnhofsvorstadt geschaffen worden. Die Bahnhofsvorstadt hat sich im Betrachtungsraum zwischen 2001 und 2003 hinsichtlich der Bevölkerungszahl relativ stabil entwickelt, d. h. im Betrachtungszeitraum lediglich 5 Einwohner verloren.

Überdurchschnittlicher Anstieg des Altersdurchschnitts

Die Altersstruktur ist gegenüber dem Gesamtdurchschnitt inzwischen um 1,8 Jahre erhöht, wenngleich die Bahnhofsvorstadt damit noch nicht zu den in dieser Hinsicht auffälligsten Stadtteilen zählt. Allerdings verzeichnet die Bahnhofsvorstadt einen im gesamtstädtischen Vergleich überdurchschnittlichen Anstieg des Altersdurchschnitts in den letzten Jahren. Im Stadtteil-Vergleich auf Kernstadtebene zählt der Stadtteil zu den diesbezüglich auffälligsten Stadtteilen. Zurückgeführt werden kann dies auf ein Wanderungsdefizit insbesondere bei der Gruppe der jungen Erwachsenen, bei gleichzeitigem Anstieg der Bevölkerungsgruppe der Senioren, die sich im Kernstadt-Vergleich als z. T. deutlich überdurchschnittlich darstellen.

Leicht positive Wanderungsbilanz

Der leichte Bevölkerungsanstieg im Jahr 2003 lässt sich zum überwiegenden Teil auf Zuwanderungen zurückführen, wobei einem leichten Gewinn bei der Außenwanderung ein leichter Verlust bei der Binnenwanderung gegenübersteht. Insgesamt ergibt sich damit eine leicht positiver Wanderungsbilanz, die in erster Linie auf die Aktivierung der Baupotentiale im Wohngebiet Am Klapptgraben / Am Herrgottsgarten zurückzuführen sein dürfte. Innerstädtische Abwanderungen erfolgten hauptsächlich in die Altstadt, die Rheinsberger Vorstadt, die Vorstadt Nord sowie die Alt Ruppiner Allee. Innerstädtische Zuwanderungsgewinne konnten in den letzten zwei Jahren insbesondere aus der Vorstadt Nord, der Altstadt sowie dem WK I gezogen werden. Zu den WK II und III bestehen hingegen – sowohl die Zu-, als auch Abwanderung betreffend – unterdurchschnittlich ausgeprägte Wanderungsbeziehungen.

Stabile und im Kernstadt-Vergleich unauffällige Entwicklung des Arbeitslosenanteils

Der Arbeitslosenanteil hat sich im Betrachtungsraum relativ stabil gehalten und liegt im Kernstadt-Vergleich ebenso wie der Anteil der Sozialhilfeempfänger leicht unter dem Durchschnitt.

→ im Kernstadt-Vergleich relativ unauffälliger Stadtteil

5.5.3 Rheinsberger Vorstadt

Stadtteilprofil Rheinsberger Vorstadt	2001	2002	2003	Veränderung 2003 ggü. 2001
Bevölkerung				
Bevölkerungszahl [Bevölkerungsanteil Kernstadt]	983 [3,6 %]	1.019 [3,8 %]	1.128 [4,2 %]	+ 145
Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr		+ 3,7 %	+ 10,7 %	
Altersdurchschnitt arith. [Abweichung Ø Kernstadt]	40,7 [- 1,0]	40,0 [- 2,2]	39,0 [- 3,4]	- 1,7
Anteil 0 bis 15 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	14,0 % [- 0,4 %-Pkt.]	15,3 % [+ 1,6 %-Pkt.]	15,1 % [+ 2,1 %-Pkt.]	+ 7,4 %
Anteil 16 bis 24 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	13,9 % [+ 0,4 %-Pkt.]	13,2 % [- 0,3 %-Pkt.]	15,2 % [+ 1,6 %-Pkt.]	+ 9,4 %
Anteil 25 bis 39 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	22,8 % [+ 1,9 %-Pkt.]	23,8 % [+ 3,9 %-Pkt.]	23,5 % [+ 4,1 %-Pkt.]	+ 3,1 %
Anteil 40 bis 64 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	34,5 % [- 1,0 %-Pkt.]	33,2 % [- 3,3 %-Pkt.]	32,3 % [- 4,5 %-Pkt.]	- 6,4 %
Anteil 65 Jahre und älter [Abweichung Ø Kernstadt]	14,8 % [- 0,9 %-Pkt.]	14,5 % [- 1,9 %-Pkt.]	13,9 % [- 3,3 %-Pkt.]	- 5,6 %
Geburten Geburtenanteil an Bevölkerung [Abweichung Ø Kernstadt]		12 1,18 % [+ 0,4 %-Pkt.]	19 1,68 % [+ 0,81 %-Pkt.]	
Migration				
außerstädtische Zuwanderung		56	53	109
außerstädtische Abwanderung*		49	38	87
außerstädtischer Wanderungssaldo		+ 7	+ 15	+ 2,2 %
innerstädtische Zuwanderung		118	175	293
innerstädtische Abwanderung		91	89	180
innerstädtischer Wanderungssaldo		+ 27	+ 86	+ 11,5 %
Zuwanderung gesamt		174	228	402
Abwanderung gesamt [Anteil an Einwohnerzahlen]		140 [14,2 %]	127 [12,5 %]	267 [27,2 %]
Wanderungssaldo gesamt		+ 34	+ 101	+ 13,7 %
Mobilität im Stadtteil (Umzüge im Stadtteil): [Anteil an Einwohnerzahlen / <u>Wanderungsfaktor</u>]		19 [1,9 %]	33 [3,2 %]	52 [7,6]
Sozialstruktur				
Anteil Arbeitslose [Abweichung Ø Kernstadt]	20,1 % [+ 6,1 %-Pkt.]	21,3 % [+ 5,7 %-Pkt.]	21,7 % [+ 6,3 %-Pkt.]	+ 7,8 %
Anteil Langzeitarbeitslose an Arbeitslosen gesamt [Abweichung Ø Kernstadt]	36,2 % [- 0,5 %-Pkt.]	43,4 % [+ 3,0 %-Pkt.]	48,3 % [- 1,3 %-Pkt.]	+ 33,5 %
Anteil Empfänger Hilfe zum Lebensunterhalt [Abweichung Ø Kernstadt]			5,8 % [+ 2,8 %-Pkt.]	
Wohnungsmarkt				
Wohnungsbestand (WE berechnet nach EW- Anteil Gesamtstadt)			553	
Wohnungsleerstand				
Anteil Wohnungsbestand im Privatbesitz				
Baupotenziale				
Basis FNP 2002 + Aktualisierung		155	155	

* einschließlich Abwanderung in Nebenwohnsitze und Ausbau 8

Entwicklungstendenzen

Besondere Lagegunst, aber niedriger Modernisierungsstand

Die Rheinsberger Vorstadt schließt unmittelbar nördlich am Bahnhof Rheinsberger Tor an die Altstadt an und bietet diesbezüglich eine besondere Lagegunst zwischen Altstadt/Bürgerbahnhof/Stadtpark/Seenlage. Das Gebiet war bisher kaum im Fokus der Stadtentwicklungsarbeit. Der Modernisierungsstand in diesem Gebiet liegt weit hinter dem anderer Stadtgebiete.

Viele sozial schwache, männliche Bewohner

Die aktuelle Entwicklung zeigt einen sehr starken Wanderungsgewinn, weit überdurchschnittliche Fluktuation (auch innerhalb des Stadtteils), eine erhebliche Verjüngung im Betrachtungszeitraum und eine ebenfalls weit überdurchschnittliche Anzahl sozial schwacher bzw. arbeitsloser (überwiegend männlicher) Bewohner. Besonders auffällig ist der geringe Frauenanteil, der nicht allein durch die Altersstruktur des Gebietes erklärbar ist.

Starke Wanderungsgewinne und hohe Fluktuation

Bei den Wanderungsbewegungen bemerkenswert ist neben einer überdurchschnittlichen Zuwanderung in der Gruppe der jungen Erwachsenen die geschlechtsspezifische Wanderung bei den (quantitativ eher durchschnittlichen) Wanderungsbewegungen zwischen Rheinsberger Vorstadt und den WK I bis III: Überdurchschnittlich viele Frauen wandern von der Rheinsberger Vorstadt in die WK, in der Gegenrichtung sind es überdurchschnittlich viele Männer.

Innerstädtische Hauptabwanderungsbewegungen erfolgen in die Altstadt sowie die Vorstadt Nord. Innerstädtische Zuwanderungen konnte der Stadtteil in den letzten zwei Jahren insbesondere aus den Stadtteilen Altstadt, Bahnhofsvorstadt, Vorstadt Süd und Eichendorffsiedlung ziehen.

Starker Bevölkerungs- und Generationswechsel

Die Indikatoren weisen auf einen eingesetzten und sehr starken Bevölkerungs- bzw. Generationswechsel im Gebiet hin. Aufgrund des – sanierungsrückstandsbedingt – niedrigen Mietniveaus ist das Zuzugspotenzial sozial Benachteiligter hoch.

Sozial gefährdetes Gebiet

Die Entwicklungstendenzen geben Anlass zur Sorge, dass sich das Gebiet weiter zu einem Abstiegsgebiet mit den bekannten Folgeerscheinungen entwickeln könnte. Stabilisierende Maßnahmen wie öffentliche Infrastrukturinvestitionen bzw. nachhaltige Sanierungsinvestitionen sind auch aufgrund der Konkurrenzsituation zu den anderen Altstadtteilen derzeit nicht zu erwarten. Die zukünftige Entwicklung des Gebietes ist insofern derzeit nur kurzfristig absehbar, langfristig entscheidend sind sicherlich die Modernisierungsabsichten der Eigentümer und auch die zukünftige Priorisierung durch die Stadtentwicklung.

→ dynamischer und kritischer Stadtteil: «mobil, arm und männlich»

5.5.4 Vorstadt Nord

Stadtteilprofil Vorstadt Nord	2001	2002	2003	Veränderung 2003 ggü. 2001
Bevölkerung				
Bevölkerungszahl [Bevölkerungsanteil Kernstadt]	817 [3,0 %]	776 [2,9 %]	825 [3,1 %]	+ 8
Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr		- 5,0 %	+ 6,3 %	
Altersdurchschnitt arith. [Abweichung Ø Kernstadt]	36,0 [- 5,6]	37,9 [- 4,2]	37,6 [- 4,8]	+ 1,6
Anteil 0 bis 15 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	18,1 % [+ 3,6 %-Pkt.]	15,2 % [+ 1,5 %-Pkt.]	15,9 % [+ 2,9 %-Pkt.]	- 12,3 %
Anteil 16 bis 24 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	15,7 % [+ 2,1 %-Pkt.]	14,4 % [+ 1,0 %-Pkt.]	14,1 % [+ 0,4 %-Pkt.]	- 10,3 %
Anteil 25 bis 39 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	26,1 % [+ 5,2 %-Pkt.]	25,5 % [+ 5,6 %-Pkt.]	24,6 % [+ 5,6 %-Pkt.]	- 5,6 %
Anteil 40 bis 64 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	30,7 % [- 4,8 %-Pkt.]	34,8 % [- 1,6 %-Pkt.]	34,4 % [- 2,4 %-Pkt.]	+ 12,1 %
Anteil 65 Jahre und älter [Abweichung Ø Kernstadt]	9,4 % [- 6,2 %-Pkt.]	10,1 % [- 6,4 %-Pkt.]	11,0 % [- 6,2 %-Pkt.]	+ 17,0 %
Geburten Geburtenanteil an Bevölkerung [Abweichung Ø Kernstadt]		6 0,77 % [- 0,01 %-Pkt.]	6 0,73 % [- 0,15 %-Pkt.]	
Migration				
				2002+2003
außerstädtische Zuwanderung		26	30	56
außerstädtische Abwanderung*		57	26	83
außerstädtischer Wanderungssaldo		- 31	+ 4	- 3,3 %
innerstädtische Zuwanderung		80	108	188
innerstädtische Abwanderung		90	63	153
innerstädtischer Wanderungssaldo		- 10	+ 45	+ 4,3 %
Zuwanderung gesamt		106	138	244
Abwanderung gesamt [Anteil an Einwohnerzahlen]		147 [18,0 %]	89 [11,5 %]	236 [28,9 %]
Wanderungssaldo gesamt		- 41	+ 49	+ 1,0 %
Mobilität im Stadtteil (Umzüge im Stadtteil): [Anteil an Einwohnerzahlen / Wanderungsfaktor]		9 [1,1 %]	22 [2,8 %]	31 [7,1]
Sozialstruktur				
Anteil Arbeitslose [Abweichung Ø Kernstadt]	11,8 % [- 2,2 %-Pkt.]	14,3 % [- 1,3 %-Pkt.]	12,9 % [- 2,5 %-Pkt.]	+ 9,4 %
Anteil Langzeitarbeitslose an Arbeitslosen gesamt [Abweichung Ø Kernstadt]	34,3 % [- 2,4 %-Pkt.]	37,3 % [- 3,1 %-Pkt.]	52,6 % [+ 3,0 %-Pkt.]	+ 53,3 %
Anteil Empfänger Hilfe zum Lebensunterhalt [Abweichung Ø Kernstadt]			1,7 % [- 1,2 %-Pkt.]	
Wohnungsmarkt				
Wohnungsbestand (WE berechnet nach EW- Anteil Gesamtstadt)			405	
Wohnungsleerstand				
Anteil Wohnungsbestand im Privatbesitz				
Baupotenziale				
Basis FNP 2002 + Aktualisierung			120	

* einschließlich Abwanderung in Nebenwohnsitze und Ausbau 8

Entwicklungstendenzen

Hohe Mobilität bei ausgewogener Wanderungsbilanz

Die jüngste Entwicklung des Stadtteils Vorstadt Nord mit einer vergleichsweise jungen Bevölkerung ist durch eine sehr hohe Mobilität bei fast ausgewogener Wanderungsbilanz und einer starken Alterung gekennzeichnet. Diese erklärt sich insbesondere auch aus der überdurchschnittlich starken Zuwanderung von 40-64jährigen. Starke Wanderungsbewegungen gibt es von und zur Bahnhofs- und Rheinsberger Vorstadt sowie von der Eichendorffsiedlung. Bei einem vergleichsweise niedrigen Wanderungsniveau gibt es eine deutlich positive Bilanz gegenüber den WK in der Südstadt.

Disperse Entwicklung aufgrund unterschiedlicher Wohnungsbestandsstrukturen

Diese disperse Entwicklung wird durch die unterschiedlichen Wohnungsbestandsstrukturen verursacht. Neben den im Zuge der Konversion sanierten Geschosswohnungsbauten wird die zukünftige Gebietsentwicklung stark vom Wachsen des Einfamilien-/Doppelhaus-Gebietes abhängen.

Das Aktivierungstempo der Wohnbaupotenziale wird sowohl von der Flächenkonkurrenz in der Stadt als auch der Entwicklung der allgemeinen Rahmenbedingungen der klassischen Eigentumsbildung abhängen.

Mit der weiteren Aktivierung der individuellen Baupotenziale wird auch eine zunehmende Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur zu erwarten sein.

Als einer der jüngsten Stadtteile ist die Vorstadt Nord noch stark in Bewegung. Neben der Entwicklung der Einfamilienhausstandorte zeichnet sich der Geschosswohnungsbestand als alternativer Wohnstandort für Bewohner der WK I bis III ab.

→ junger, sich „etablierender“ Stadtteil

5.5.5 WK I

Stadtteilprofil WK I	2001	2002	2003	Veränderung 2003 ggü. 2001
Bevölkerung				
Bevölkerungszahl [Bevölkerungsanteil Kernstadt]	1.536 [5,7 %]	1.515 [5,6 %]	1.466 [5,5 %]	- 70
Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr		- 1,4 %	- 3,2 %	
Altersdurchschnitt arith. [Abweichung Ø Kernstadt]	48,2 [+ 6,5]	48,7 [+ 6,5]	49,6 [+ 7,2]	+ 1,4
Anteil 0 bis 15 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	11,0 % [- 3,5 %-Pkt.]	11,1 % [- 2,6 %-Pkt.]	9,2 % [- 3,7 %-Pkt.]	- 16,3 %
Anteil 16 bis 24 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	8,4 % [- 5,2 %-Pkt.]	8,6 % [- 4,8 %-Pkt.]	9,8 % [- 3,9 %-Pkt.]	+ 17,0 %
Anteil 25 bis 39 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	16,2 % [- 4,6 %-Pkt.]	13,9 % [- 6,1 %-Pkt.]	12,7 % [- 6,7 %-Pkt.]	- 21,7 %
Anteil 40 bis 64 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	38,3 % [+ 2,8 %-Pkt.]	39,2 % [+ 2,8 %-Pkt.]	38,6 % [+ 1,8 %-Pkt.]	+ 0,9 %
Anteil 65 Jahre und älter [Abweichung Ø Kernstadt]	26,1 % [+ 10,5 %-Pkt.]	27,2 % [+ 10,8 %-Pkt.]	29,7 % [+ 12,5 %-Pkt.]	+ 13,7 %
Geburten Geburtenanteil an Bevölkerung [Abweichung Ø Kernstadt]		9 0,59 % [- 0,18 %-Pkt.]	12 0,82 % [- 0,06 %-Pkt.]	
Migration				
				2002+2003
außerstädtische Zuwanderung		30	31	61
außerstädtische Abwanderung*		42	45	87
außerstädtischer Wanderungssaldo		- 12	- 14	- 1,7 %
innerstädtische Zuwanderung		89	81	170
innerstädtische Abwanderung		82	102	184
innerstädtischer Wanderungssaldo		+ 9	- 21	- 0,9 %
Zuwanderung gesamt		119	112	231
Abwanderung gesamt [Anteil an Einwohnerzahlen]		124 [8,1 %]	149 [9,8 %]	273 [17,6 %]
Wanderungssaldo gesamt		- 5	- 37	- 2,6 %
Mobilität im Stadtteil (Umzüge im Stadtteil): [Anteil an Einwohnerzahlen / <u>Wanderungsfaktor</u>]		17 [1,1 %]	13 [0,9 %]	30 [3,1]
Sozialstruktur				
Anteil Arbeitslose [Abweichung Ø Kernstadt]	13,9 % [- 0,2 %-Pkt.]	18,1 % [+ 2,5 %-Pkt.]	15,4 % [- 0,1 %-Pkt.]	+ 11,0 %
Anteil Langzeitarbeitslose an Arbeitslosen gesamt [Abweichung Ø Kernstadt]	44,8 % [+ 8,1 %-Pkt.]	44,4 % [+ 4,0 %-Pkt.]	53,6 % [+ 4,1 %-Pkt.]	+19,8 %
Anteil Empfänger Hilfe zum Lebensunterhalt [Abweichung Ø Kernstadt]			2,7 % [- 0,2 %-Pkt.]	
Wohnungsmarkt				
Wohnungsbestand (WE berechnet nach EW- Anteil Gesamtstadt)			719	
Wohnungsleerstand				
Anteil Wohnungsbestand im Privatbesitz				
Baupotenziale				
Basis FNP 2002 + Aktualisierung		0	0	

* einschließlich Abwanderung in Nebenwohnsitze und Ausbau 8

Entwicklungstendenzen

Deutliche Überalterung, aber soziale Stabilität und geringe Fluktuation

Der WK I als ältestes industriell errichtetes Wohngebiet weist eine sehr starke Überalterung, jedoch auch soziale Stabilität und geringe Fluktuation (bei leicht negativer Wanderungsbilanz) auf. Wanderungsbewegungen (und hier insbesondere die Zuwanderung) finden schwerpunktmäßig innerhalb der Stadtgrenzen statt. Starke Zuwanderungsbewegungen sind hierbei allerdings nur aus der Alt Ruppiner Allee zu verzeichnen, während es zur Rheinsberger Vorstadt, zur Vorstadt Nord, Vorstadt Süd, zur Altstadt sowie zum WK III starke Abwanderungsbeziehungen gibt. Auffällig ist der geringe Anteil der 25-39jährigen bei den Zuwandernden.

Generationswechsel

Diese Situation ist für die vergleichbaren Wohngebietsgenerationen sehr typisch. Diese Gebiete stehen vor einem sehr rapiden „Generationswechsel“, der in vielen Stadtumbau städten die Gebietstabilität nachhaltig gefährden wird.

Lagegunst und guter Sanierungsstand der Wohnungen

Demgegenüber sind für das Neuruppiner WK I die Voraussetzungen für einen gebietsstabilisierenden Generationswechsel ausgesprochen positiv. Aufgrund der Lagegunst zur Altstadt wie auch zum Einkaufszentrum „REIZ“, der allgemeinen Attraktivität des Gebietes sowie des guten Sanierungsstandes der Gebäude ist von einer andauernden Stabilität des Gebietes auszugehen. Dies ist insofern hervorzuheben, da in vergleichbaren „frühen“ Wohnkomplexen in anderen Städten diese anstehenden „Generationswechsel“ voraussichtlich mit erheblichen Destabilisierungsscheinungen verbunden sein werden.

→ ein überalterter, aber attraktiver Stadtteil mit Entwicklungspotential

5.5.6 WK II

Stadtteilprofil WK II	2001	2002	2003	Veränderung 2003 ggü. 2001
Bevölkerung				
Bevölkerungszahl [Bevölkerungsanteil Kernstadt]	4.583 [16,9 %]	4.434 [16,4 %]	4.334 [16,2 %]	- 249
Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr		- 3,3 %	- 2,3 %	
Altersdurchschnitt arith. [Abweichung Ø Kernstadt]	43,2 [+ 1,5]	44,3 [+ 2,1]	45,2 [+ 2,7]	+ 2,0
Anteil 0 bis 15 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	13,2 % [- 1,3 %-Pkt.]	12,0 % [- 1,7 %-Pkt.]	10,7 % [- 2,3 %-Pkt.]	- 19,2 %
Anteil 16 bis 24 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	12,9 % [- 0,7 %-Pkt.]	12,7 % [- 0,8 %-Pkt.]	13,0 % [- 0,7 %-Pkt.]	+ 0,9 %
Anteil 25 bis 39 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	16,0 % [- 4,9 %-Pkt.]	15,1 % [- 4,9 %-Pkt.]	14,4 % [- 5,0 %-Pkt.]	- 10,3 %
Anteil 40 bis 64 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	40,2 % [+ 4,5 %-Pkt.]	40,9 % [+ 4,5 %-Pkt.]	41,2 % [+ 4,4 %-Pkt.]	+ 2,4 %
Anteil 65 Jahre und älter [Abweichung Ø Kernstadt]	17,7 % [+ 2,0 %-Pkt.]	19,3 % [+ 2,9 %-Pkt.]	20,7 % [+ 3,5 %-Pkt.]	+ 17,5 %
Geburten Geburtenanteil an Bevölkerung [Abweichung Ø Kernstadt]		32 0,72 % [- 0,06 %-Pkt.]	20 0,46 % [- 0,41 %-Pkt.]	
Migration				
				2002+2003
außerstädtische Zuwanderung		116	129	245
außerstädtische Abwanderung*		147	126	273
außerstädtischer Wanderungssaldo		- 31	+ 3	- 0,6 %
innerstädtische Zuwanderung		159	160	319
innerstädtische Abwanderung		241	226	467
innerstädtischer Wanderungssaldo		- 82	- 66	- 3,2 %
Zuwanderung gesamt		275	289	564
Abwanderung gesamt [Anteil an Einwohnerzahlen]		388 [8,5 %]	352 [7,9 %]	740 [16,1 %]
Wanderungssaldo gesamt		- 113	- 63	- 3,8 %
Mobilität im Stadtteil (Umzüge im Stadtteil): [Anteil an Einwohnerzahlen / Wanderungsfaktor]		87 [1,9 %]	102 [2,3 %]	189 [2,2]
Sozialstruktur				
Anteil Arbeitslose [Abweichung Ø Kernstadt]	15,9 % [+ 1,8 %-Pkt.]	15,9 % [+ 0,3 %-Pkt.]	17,5 % [+ 2,0 %-Pkt.]	+ 10,2 %
Anteil Langzeitarbeitslose an Arbeitslosen gesamt [Abweichung Ø Kernstadt]	39,2 % [+ 2,5 %-Pkt.]	48,6 % [+ 8,1 %-Pkt.]	49,8 % [+ 0,2 %-Pkt.]	+ 27,2 %
Anteil Empfänger Hilfe zum Lebensunterhalt [Abweichung Ø Kernstadt]			2,6 % [- 0,3 %-Pkt.]	
Wohnungsmarkt				
Wohnungsbestand (WE berechnet nach EW- Anteil Gesamtstadt)			2.125	
Wohnungsleerstand				
Anteil Wohnungsbestand im Privatbesitz				
Baupotenziale				
Basis FNP 2002 + Aktualisierung			20	

* einschließlich Abwanderung in Nebenwohnsitze und Ausbau 8

Entwicklungstendenzen

Hoher Altersdurchschnitt und zunehmende Alterung

Der WK II als größtes Wohngebiet der Stadt weist grundsätzlich auch vergleichbare Bewohnerstrukturen dieser Wohnkomplexgeneration auf. Entsprechend ist es durch einen hohen Altersdurchschnitt – insbesondere bedingt durch einen überdurchschnittlichen Anteil der Gruppe der 40-65jährigen – bei einer vergleichsweise starken Alterung gekennzeichnet. Im Stadtteil gibt es derzeit nur eine leicht überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit sowie einen sogar leicht unterdurchschnittlichen Anteil an Sozialhilfeempfängern.

Unterdurchschnittliche Mobilität und hohe Wanderungsverluste

Bei einer insgesamt unterdurchschnittlichen Mobilität weist das WK II in der Bilanz (neben der Alt Ruppiner Altstadt) den höchsten Wanderungsverlust auf. Im Unterschied zur Alt Ruppiner Altstadt, die insbesondere eine negative Außenwanderungsbilanz aufweist, verliert das WK II Bewohner überwiegend an andere Stadtteile Neuruppins. Besonders ausgeprägte innerstädtische Wanderungsziele gibt es dabei kaum. Lediglich die Vorstadt Nord fällt mit einem Wanderungsfaktor von 2,0 bei den Abwanderungen aus dem WK II auf.

Bei der Mobilität im Stadtteil fällt das WK II durch einen vergleichsweise geringen Wert auf. Während in den WK I und III ähnlich wie in anderen Stadtteilen ein Faktor von über 3 erreicht wird, beträgt dieser für den WK II lediglich 2,2. Angesichts der Tatsache, dass das WK II der größte Stadtteil ist, kann die vergleichsweise geringe Neigung der Wohnungssuche im eigenen Stadtteil nicht mit dem quantitativen Angebot erklärt werden.

Eher Zuwanderung Älterer und kein Generationswechsel

Wie in allen drei WK ist bei den Zuwanderungen die Altersgruppe der 25-39jährigen besonders schwach vertreten. Das WK II fällt darüber hinaus bei der Zuwanderung durch einen höheren Anteil 40-65jährige auf. Damit verschiebt sich das Ungleichgewicht weiter zu Lasten der ohnehin schon gering vertretenen Altersgruppe der 25-39jährigen. Der Generationenwechsel, der für eine nachhaltige Entwicklung des Stadtteiles notwendig wäre, findet offenbar (noch) nicht statt.

Vermarktungsschwierigkeiten bei Wohnungsmarktkonkurrenz zu erwarten

Die relativen Wohnanteile an der Gesamtstadt werden allein durch die demografische Entwicklung und die fehlenden Neubaupotenziale weiter sinken. Die qualitative Entwicklung wird maßgeblich vom Fortgang der Stadtteilentwicklung im Rahmen Programms «Soziale Stadt» und der weiteren Wohnungsbestandsqualifizierung und -diversifizierung abhängig sein. Bei zunehmenden Wohnungsmarktkonkurrenzen werden benachteiligte Wohnlagen, die durch Lagenachteile, Verlärung bzw. Sanierungsrückstände gekennzeichnet sind, eher Vermarktungsschwierigkeiten ausgesetzt sein.

Deutlicher Schrumpfungs- und Alterungsprozess

Das WK II stellt bei keinem Indikator den Spitzenreiter. Gleichwohl unterliegt der Stadtteil trotz der – verglichen mit den WK I und III – unauffälligen Sozialdaten und einer unterdurchschnittlichen Wanderungsdynamik einem starken Schrumpfungs- und Alterungsprozess. Bei anhaltender Abwanderungstendenz droht der WK II mittelfristig zu einem Leerstandsschwerpunkt zu werden, es sei denn es gelingt, Umzugspotentiale aus unsanierten Geschosswohnungsbeständen in den Stadtteil zu lenken.

→ potenzieller Leerstandsschwerpunkt bei anhaltender Abwanderung und Alterung

5.5.7 WK III

Stadtteilprofil WK III	2001	2002	2003	Veränderung 2003 ggü. 2001
Bevölkerung				
Bevölkerungszahl [Bevölkerungsanteil Kernstadt]	3.122 [11,5 %]	3.048 [11,3 %]	3.088 11,5 %]	- 34
Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr		- 2,4 %	+ 1,3 %	
Altersdurchschnitt arith. [Abweichung Ø Kernstadt]	39,9 [- 1,7]	40,7 [- 1,5]	40,6 [- 1,8]	+ 0,7
Anteil 0 bis 15 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	16,9 % [+ 2,4 %-Pkt.]	15,4 % [+ 1,7 %-Pkt.]	15,1 % [+ 2,2 %-Pkt.]	- 10,4 %
Anteil 16 bis 24 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	15,2 % [+ 1,6 %-Pkt.]	15,5 % [+ 2,0 %-Pkt.]	16,4 % [+ 2,7 %-Pkt.]	+ 8,1 %
Anteil 25 bis 39 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	21,0 % [+ 0,1 %-Pkt.]	20,2 % [+ 0,2 %-Pkt.]	18,8 % [- 0,6 %-Pkt.]	- 10,7 %
Anteil 40 bis 64 Jahre [Abweichung Ø Kernstadt]	29,5 % [- 6,0 %-Pkt.]	30,4 % [- 6,0 %-Pkt.]	31,4 % [- 5,4 %-Pkt.]	+ 6,6 %
Anteil 65 Jahre und älter [Abweichung Ø Kernstadt]	17,5 % [+ 1,9 %-Pkt.]	18,5 % [+ 2,1 %-Pkt.]	18,3 % [+ 1,1 %-Pkt.]	+ 4,8 %
Geburten Geburtenanteil an Bevölkerung [Abweichung Ø Kernstadt]		27 0,89 % [+ 0,11 %-Pkt.]	43 1,39 % [+ 0,52 %-Pkt.]	
Migration 2002+2003				
außerstädtische Zuwanderung		149	152	301
außerstädtische Abwanderung*		147	138	299
außerstädtischer Wanderungssaldo		+ 2	+ 14	+ 0,5 %
innerstädtische Zuwanderung		141	209	350
innerstädtische Abwanderung		207	188	395
innerstädtischer Wanderungssaldo		- 66	+ 21	- 1,4 %
Zuwanderung gesamt		290	361	651
Abwanderung gesamt [Anteil an Einwohnerzahlen]		354 [11,3 %]	326 [10,7 %]	680 [21,8 %]
Wanderungssaldo gesamt		- 64	+ 35	- 0,9 %
Mobilität im Stadtteil (Umzüge im Stadtteil): [Anteil an Einwohnerzahlen / Wanderungsfaktor]		97 [3,1 %]	71 [2,3 %]	168 [3,1]
Sozialstruktur				
Anteil Arbeitslose [Abweichung Ø Kernstadt]	19,3 % [+ 5,3 %-Pkt.]	23,8 % [+ 8,2 %-Pkt.]	23,1 % [+ 7,6 %-Pkt.]	+ 19,3 %
Anteil Langzeitarbeitslose an Arbeitslosen gesamt [Abweichung Ø Kernstadt]	37,4 % [+ 0,7 %-Pkt.]	39,4 % [- 1,0 %-Pkt.]	54,9 % [+ 5,3 %-Pkt.]	+ 46,8 %
Anteil Empfänger Hilfe zum Lebensunterhalt [Abweichung Ø Kernstadt]			5,0 % [+ 2,0 %-Pkt.]	
Wohnungsmarkt				
Wohnungsbestand (WE berechnet nach EW- Anteil Gesamtstadt)			1.514	
Wohnungsleerstand				
Anteil Wohnungsbestand im Privatbesitz				
Baupotenziale				
Basis FNP 2002 + Aktualisierung		30	30	

* einschließlich Abwanderung in Nebenwohnsitze und Ausbau 8

Entwicklungstendenzen

Sanierungsrückstand und
Nachwende-Neubauten

Junger und „weiblicher“
Stadtteil

Günstiger Wohnstandort für
sozial Schwache

Überdurchschnittliche Mobilität
und leicht negative
Wanderungsbilanz

differenzierte
Entwicklungsperspektiven

Einer der ärmsten Stadtteile

Das jüngste Großwohngebiet Neuruppins ist einerseits durch einen Sanierungs-rückstand, andererseits jedoch auch durch Wohn- und Gewerbeneubauten aus den 1990er Jahren gekennzeichnet.

Der WK III zeichnet sich als vergleichsweise junger und als der weiblichste Stadtteil aus. Der Anteil der Frauen liegt in allen Altersgruppen mit Ausnahme der jungen Erwachsenen deutlich über dem Durchschnitt.

Mit den – aufgrund des wenig fortgeschrittenen Sanierungsstandes – günstigen Mieten verbunden ist der (nach Altstadt und Rheinsberger Vorstadt) dritthöchste Anteil der Sozialhilfeempfänger sowie der stadtweit höchste Anteil an Arbeitslosen. Der höchste Frauenanteil bei den Sozialhilfeempfängern (76 %) deutet auf überdurchschnittlich viele Haushalte alleinerziehender Frauen hin.

Bei einer leicht überdurchschnittlichen Mobilität insgesamt ist das Gebiet durch ein leicht negative Wanderungsbilanz gekennzeichnet. Die Wanderungsverluste entstehen insbesondere in der Binnenwanderung, während die Außenwanderungsbilanz nahezu ausgeglichen ist. Ausgeprägte Abwanderungsziele sind die Rheinsberger Vorstadt und die Vorstadt Nord, bei der Zuwanderung ist lediglich der leicht überdurchschnittliche Anteil an Zuzügen von außerhalb der Stadt festzustellen.

Aufgrund der allgemeinen sozialen Entwicklungstendenzen ist kurz- bis mittelfristig von einer anhaltenden Nachfrage insbesondere zugunsten der teilsanierten Wohnungsbestände auszugehen. Gleichzeitig könnte aufgrund der Sozialstruktur sowie der in Teilbereichen unattraktiven städtebaulichen bzw. gestalterischen Situation das WK III für andere Bevölkerungsgruppen unattraktiver werden. Dementsprechend könnte der Stadtteil bei einer weiter abnehmenden Nachfrage im Geschosswohnungsbereich mittel- bis langfristig relevante Bevölkerungsanteile an die Stadtteile WK I und II, Vorstadt Nord und Rheinsberger Vorstadt verlieren.

Der WK III ist neben der Rheinsberger Vorstadt der ärmste Stadtteil. Anders als dort ist die Armut hier jedoch weiblich. Darüber hinaus ist der Stadtteil offenbar für manche Zuziehende und Haushaltsgründer die „erste Adresse“ in Neuruppin.

→ sozial auffälliger und im Vergleich unattraktiver,
aber „günstiger“ Stadtteil

5.6 Entwicklungstendenzen in weiteren Stadtteilen

Lindenallee

Der Stadtteil hat für einen etablierten Stadtteil mit einem hohem Anteil an Wohn-eigentum eine erstaunlich hohe Mobilität, die sich u. a. durch Umzüge innerhalb der Lindenallee, in die Altstadt und über die Stadtgrenzen hinaus auszeichnet. Die Zuwanderung ist durch junge Familien geprägt.

Diese dispersen Wanderungsbewegungen erklären sich vor allem durch die städte-bauliche Struktur mit der gewachsenen Lindenallee und dem Wohngebiet Linden-zentrum.

Fehrbelliner Tor Vorstadt

Erwartungsgemäß steigt mit der Aktivierung der Baupotenziale die Bevölkerung im Gebiet an. In den nächsten Jahren ist hier mit einer dynamischen Wanderungs-entwicklung zu rechnen. Aufgrund der noch geringen Fallzahlen sind derzeit noch keine Schwerpunktgebiete auszumachen.

Alt Ruppiner Allee und Gildenhall

Bei diesen beiden Stadtteilen ist insbesondere die positive Außenwanderungsbilanz auffällig.

Keglitz

Die Keglitz ist ein Einfamilienhausgebiet aus den 1990er Jahren, das derzeit (bei insgesamt äußerst geringer Mobilität) durch den Auszug der Kindergeneration geprägt ist. So ist der Anteil der jungen Erwachsenen an den Abwanderungen fast doppelt so hoch wie der Durchschnitt. Ebenfalls sehr stark ist die Verlagerung des Hauptwohnsitzes über die Stadtgrenze hinaus ausgeprägt.

Somit dürfte selbst bei Aktivierung der bestehenden Baupotenziale lediglich mit einer Verlangsamung der Bevölkerungsabnahme und einer (von einem niedrigen Niveau ausgehenden) starken Alterung zu rechnen sein.

Alt Ruppin

In diesem Stadtteil sind starke stadtteilinterne Wanderungen (inkl. Alt Ruppiner Allee) zu beobachten. Es zeigt sich deutlich die relative Eigenständigkeit Alt Ruppins. Dabei sind insbesondere „Suburbanisierungsprozesse“ innerhalb Alt Ruppins bemerkenswert. Zuwanderungen aus Altbaustrukturen nach Alt Ruppin - Gürtel gibt es im Wesentlichen nur aus der Alt Ruppiner Altstadt.

Treskow

In Treskow wird die Wanderungsbilanz stark durch das dortige Asylbewerberheim geprägt und ist daher nicht vergleichbar.

Die Dörfer

Die Dörfer gehören zu den Stadtteilen mit einer stark unterdurchschnittlichen Mobilität. Der Wanderungsfaktor beträgt jeweils 0,5 für die Binnen- und Abwanderung bzw. 0,7 für die Zuwanderung.

Zwischen den Dörfern und der Kernstadt gibt es eine negative Wanderungsbilanz: 0,8 % der Einwohner haben die Dörfer an die Kernstadt verloren, dafür konnten Wanderungsgewinne von außerhalb der Stadtgrenzen in Höhe von 0,5 % der Einwohner der Ortsteile erzielt werden.

Die Wanderungsgewinne der Kernstadt gehen insbesondere auf das Konto der jungen Erwachsenen, (leichte) Wanderungsverluste gibt es hingegen in den Gruppen der 25-39jährigen sowie der Kinder. Während sich insgesamt ein leichter Trend zur Wanderung in die Kernstadt abzeichnet, gibt es auch noch die Wanderung der klassischen Suburbanisierungsklientel in die Dörfer. Insgesamt kann hier allerdings nur von geringen Fallzahlen die Rede sein. Die eigentlichen Suburbanisierungsprozesse dürften über die Stadtgrenzen hinaus stattfinden.

6 Prognosemodell Einwohner- / Wohnungsentwicklung

Im Rahmen des Isek-Prozesses sollen auch teilräumliche Prognosen zur quantitativen Einwohner- und Wohnungsentwicklung erstellt werden. Dies erlaubt, die Stadtentwicklungsstrategie zielgenauer fortentwickeln zu können, da potenziell zunehmende Entwicklungsdiskrepanzen überschlägig prognostiziert werden können.

Das stadtteilbezogene Prognosemodell wird im quantitativen Bereich mehrstufig entwickelt. Es erlaubt, gesamtstädtische Einwohnerprognosen teilstädtisch herunter zu brechen, teilstädtische Baupotenziale und deren Aktivierung mit einzubeziehen und somit potenzielle quantitative Entwicklungsdiskrepanzen in Stadtteilen abzuschätzen.

6.1 Berechnungsmethodik

Folgende Methodik wird der stufenweisen Berechnung zugrundegelegt.

Stufe 1 Bestandsberechnung

Hier werden folgende Daten generiert:

- Relative Einwohneranteile Stadtteile in der Kernstadt bzw. in den Dörfern (EW-Anteil in %)
- Haushalte auf Basis der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,18 Einwohner je WE 2003
- WE-Berechnung nach EW-Anteil Gesamtstadt bzw. alternativ EW-Anteil lt. Verteilung GWZ 95

Berücksichtigt wird dabei der angenommene Wohnungsbestand von 15.500 WE sowie die unterstellte Zweitwohnsitzernachfrage von 300 WE.

Stufe 2 Einwohnerprognose proportional

Hier werden zusätzlich die Einwohnerprognosen integriert:

- Einwohnerzahlen 2005 – 2020 für die beiden Grundvarianten *LDS-/Trend-* und *ISEK-Leitbildprognose* bei proportionaler Ermittlung der Einwohnerzahlen

Stufe 3 Wohnbaupotenziale und -aktivierung

Hier werden zusätzlich die Wohnbaupotenziale und deren Aktivierung eingespeist:

- Zeitlich gleichmäßige Aktivierung der Wohnbaupotenziale lt. FNP; Annahme Aktivierung in Fünfjahresschritten in einem 10%-Schritt bis 2005 und jeweils 20%-Schritten bis 2010/2015/2020 (70 % des Gesamtpotenzials)¹⁹
- fiktive Haushaltsgröße für Neubaubelegung 2,2 EW/WE

Stufe 4 vorläufiges Gesamtergebnis

Hier können nun folgende Daten generiert werden:

- Stadtteilscharfe Prognose Einwohnerzahlen 2005 – 2020 für die *LDS-/Trend-* bzw. *ISEK-Leitbildprognose*; zunächst stadtteilbezogen ungewichtet, d.h. bei gleichmäßiger Verteilung
- Ableitung stadtteilbezogener quantitativer Wohnungsmarktentwicklungen bzw. -disparitäten (potenzielle Überhänge) ungewichtet bzw. nach Stadtteilen gewichtet

6.2 Beispielberechnungen

Anhand der Stadtteile WK I – III, die Altstadt inkl. des Wallviertels, der Bahnhofs-/Fehrbelliner/Rheinsberger und Vorstadt Nord kann beispielhaft die stadtteilbezogene Einwohnerentwicklung bis 2020 auf Basis der zugrundegelegten Einwohnerprognosen und Verteilungsszenarien dargestellt werden.

Aufgrund der vielfältigen Einflussfaktoren, insbesondere bezüglich der sich möglicherweise verschärfenden Entwicklungsdisparitäten zwischen den unterschiedlichen Stadtteilen und qualitativen Wohnungsmarktentwicklungen, erlauben diese Beispielberechnungen jedoch das Aufzeigen von quantitativen Entwicklungstendenzen.

Durch die Ergänzung um qualitative Einschätzungen lassen sich jedoch Handlungsbedarfe und -empfehlungen ableiten.

Einwohnerprognosen

Für die folgenden Beispielberechnungen werden im Vergleich die *LDS-/Trend-* bzw. *ISEK-Leitbildvariante* zugrundegelegt.

¹⁹ Das entspricht überschlägig der FNP-Annahme, dass in ca. 15 Jahren ca. 2/3 aktiviert werden können.

beispielhafte Verteilungsszenarien

Für die Beispielberechnungen wird hier die Gegenüberstellung eines

- ***Szenarios ausgeglichener Stadtteilentwicklung***

mit einem

- ***Szenario ausgeprägter Stadtteilentwicklungsdisparitäten zulasten WK II/III***

gewählt, um die Anwendungsmöglichkeiten beispielhaft aufzuzeigen. Wenngleich die Beschränkung auf einige Stadtteile als auch die Szenarienauswahl beispielhaft sind, spiegeln diese zentrale ISEK-Fragen wider:

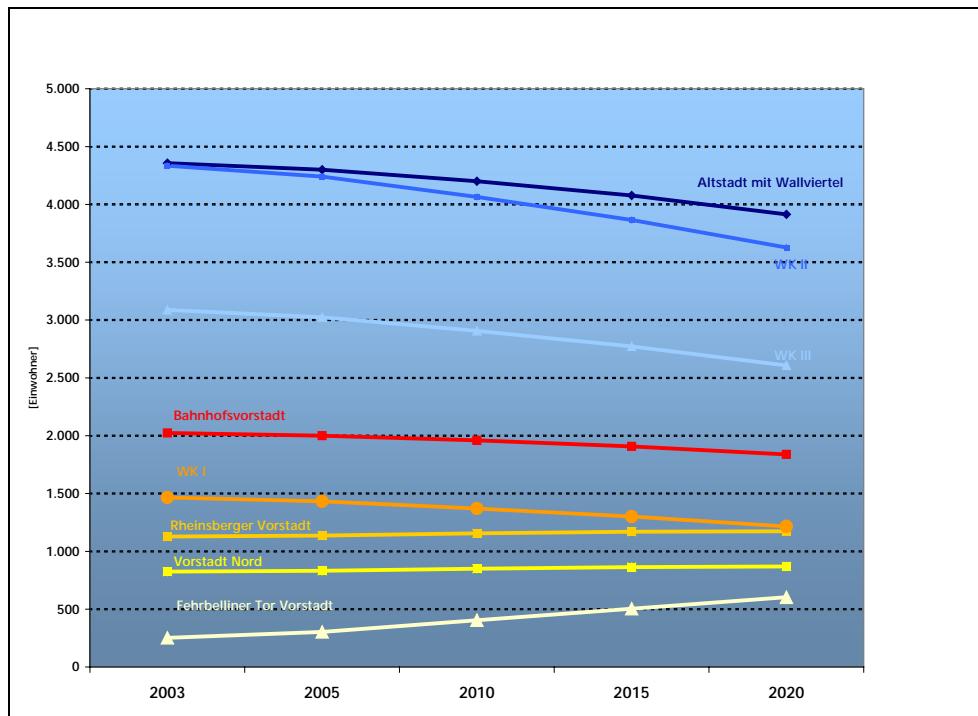
- Kann die bisher relativ ausgewogene Entwicklung der Hauptstadtteile auch unter den anstehenden – insbesondere demographischen - Veränderungen erwartet werden?
- Sind zukünftig nicht auch in Neuruppin zunehmende Entwicklungsdisparitäten – quantitativer bzw. qualitativer Ausprägung - zulasten der monostrukturierten industriell errichteten Wohnkomplexe zu erwarten?

Beim *Szenario ausgeglichener Stadtteilentwicklung* wird unterstellt, dass sich die gesamtstädtisch zu prognostizierenden Bevölkerung- und Haushaltsgrößenentwicklungen relativ gleichmäßig in allen Stadtteilen auswirken würden. Über die Aktivierung der unterschiedlichen stadtteilbezogenen Wohnbaupotenziale hinaus würden keine „Gewinner-“ und „Verliererstadtteile“ bzgl. der Einwohnerentwicklung zu verzeichnen sein. Die je Prognosevariante zu erwartenden quantitativen Wohnungsmarktüberhänge würden sich entsprechend breit streuen; dito daraus ggf. resultierende Abrissbedarfe.

Beim *Szenario ausgeprägter Stadtteilentwicklungsdisparitäten zulasten WK II/III* wird unterstellt, dass sich die gesamtstädtisch zu prognostizierenden Bevölkerung- und Haushaltsgrößenentwicklungen zu Ungunsten der größten Wohnkomplexe II und III auswirken würden. Über die Aktivierung der unterschiedlichen stadtteilbezogenen Wohnbaupotenziale hinaus würden beide Stadtteile bezogen auf die quantitative Bevölkerungsentwicklung überproportional „verlieren“. Die je Prognosevariante zu erwartenden quantitativen Wohnungsmarktüberhänge würden sich entsprechend im WK II/III konzentrieren; dito daraus ggf. resultierende Abrissbedarfe.

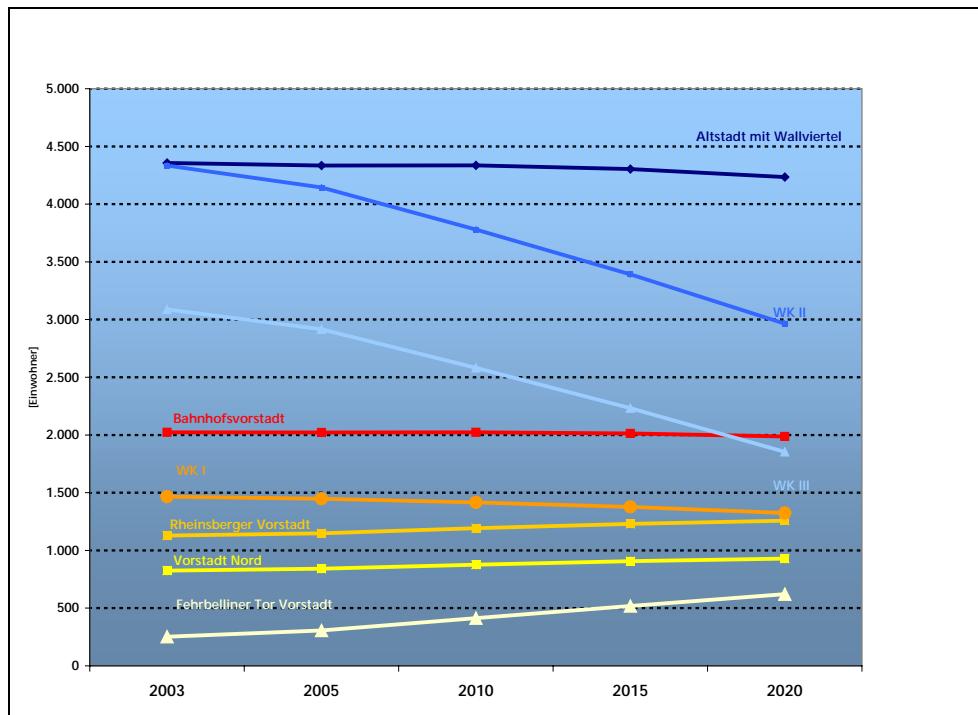
- Die nachfolgende Darstellung zeigt, dass sich beim Eintritt der LUA-/ Trendprognose und dem *Szenario ausgeglichener Stadtteilentwicklung* bereits starke Einwohnerverluste insbesondere zulasten der WK II - III ergeben würden. Die eingetretenen Einwohnerverluste würden nicht vollständig durch die Verkleinerungen der Haushalte ausgeglichen werden können, sodass bereits bei dieser unterstellten relativen Verteilung der Einwohnerverluste Reduzierungen des Wohnungsbestandes erforderlich wären.

Abbildung 14:
LUA-Prognose
Szenario ausgeglichen
Stadtteilentwicklung



- Die nachfolgende Darstellung zeigt, dass sich beim Eintritt der LUA-/Trendprognose und hier unterstellter Verlustverteilung zuungunsten der WK I-III (Szenario ausgeprägter Stadtteilentwicklungsdisparitäten zulasten WK II/III) drastische Einwohnerverluste von mehr als 30 % für die WK II und III ergeben würden, die starke Bestandsreduzierungen erforderlich machen würden. Die eingetretenen Einwohnerverluste würden nicht annähernd vollständig durch die Verkleinerungen der Haushalte ausgeglichen werden können

Abbildung 15:
LUA-Prognose
Szenario ausgeprägter
Stadtteilentwicklungsdisparitäten
zulasten WK II und III



- Die beiden nachfolgenden Darstellungen des Eintritts des ISEK-Leitbildszenarios zeigen, dass selbst beim Eintritt dieser sehr positiven Annah-

me vergleichbare Tendenzen wie bei Eintritt des LUA-Trend-Szenarios eintreten würden, wenngleich auch in abgeschwächter Form.

Abbildung 16:
ISEK-Prognose
Szenario ausgeglichener
Stadtteilentwicklung

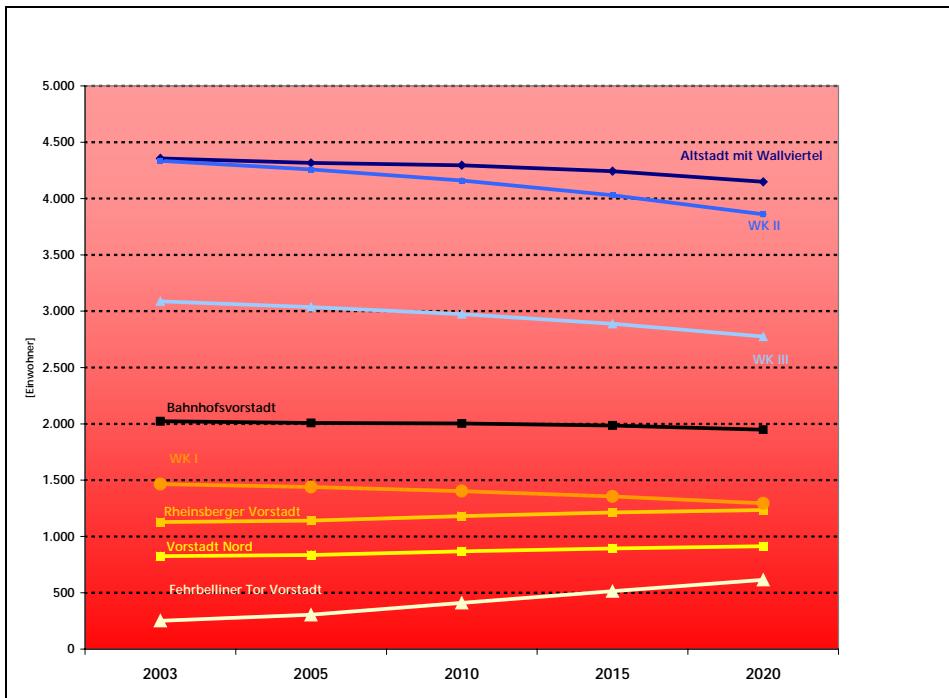
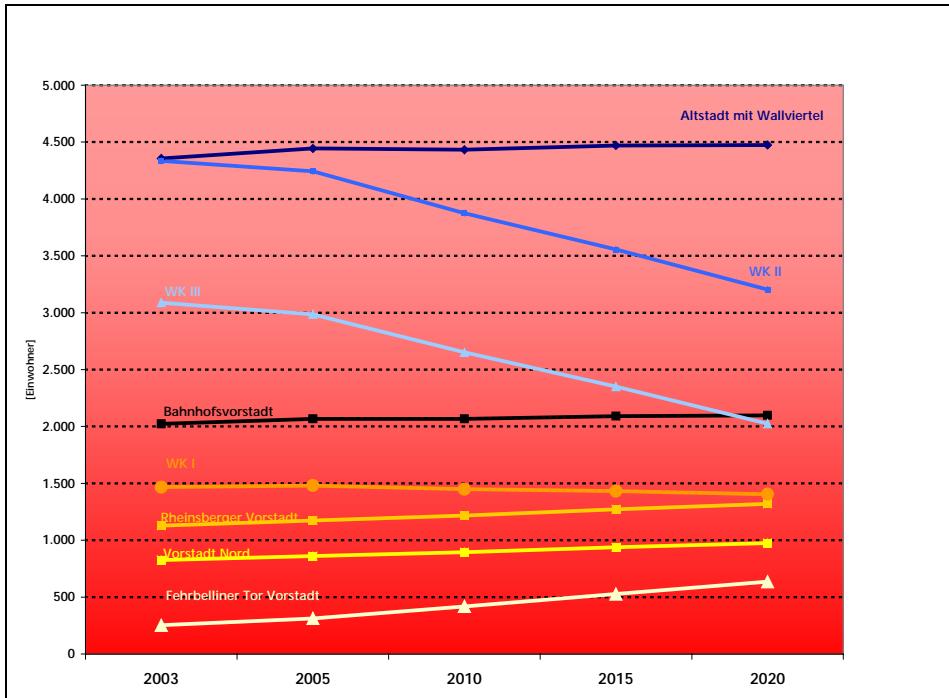


Abbildung 17:
ISEK-Prognose
Szenario ausgeprägter
Stadtteilentwicklungs-
disparitäten zulasten
WK II und III



7 Resümee, Empfehlungen und Ausblick

Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse und Empfehlungen ausblickend zusammengefasst. Berücksichtigt sind auch die Ergebnisse des ISEK-Workshops 2003 vom 20.11.2004.

ISEK-Prozess

- Im ersten Jahr der Fortschreibung des ISEK 2002 ist festzustellen, dass sich der ISEK-Prozess als Dachprozess der Stadtentwicklung weiter etabliert hat. Die Kontinuität und das Engagement des breiten Teilnehmerkreises, insbesondere auch der Wohnungsmarktakteure, spricht für eine hohe Akzeptanz.
- Die Bedeutung der weniger tagespolitisch denn eher mittel- bis langfristigen Ausrichtung ist angesichts der sich auch für Neuruppin verschlechternden Bevölkerungsprognosen deutlich geworden.
- Mit der Einführung des Stadtteilinformationssystems wurde eine wichtige Grundlage für die systematische Evaluierung der stadtteilbezogenen Entwicklungsprozesse geschaffen. Bereits die im ersten Jahrgang erfolgte Auswertung anhand einzelner Indikatoren der Stadtentwicklung ergab wichtige Erkenntnisse für sich abzeichnende Entwicklungstendenzen.

ISEK-Prognosen

- Auch unter den sich verschlechterten Bevölkerungsprognosen ist die auf die Generierung kontinuierlicher Wanderungsgewinne orientierte ISEK-Leitbildprognose bestätigt und fortgeschrieben worden.
- Der Zielwert von einem Einwohnergewinn von 100 im Saldo stellt weiterhin eine hohe Hürde für die Stadtentwicklungsarbeit dar.

Aktuelle Themen

„Mobilität der Armut“

- Die Bedeutung der weiteren Altstadtentwicklung i. S. d. Aktivierung der Sanierungsfälle und kleinteiligen Neubaupotenziale ist trotz der gesamtstädtischen Konkurrenzen unstrittig. Im Zuge der zunehmenden Priorisierungsdiskussion sollte stärker berücksichtigt werden, dass nur die Altstadt überregionale Anziehungskraft für neue und tendenziell günstigere Zuzügler aufweist. Gleichzeitig kann über die schnellere Aktivierung der ungenutzten Wohnpotenziale auch die funktionelle Stabilität der Altstadt und mithin die Gesamtstadt weiter gestärkt werden.
- Die Stadt Neuruppin generiert verstärkt Wanderungsgewinne sozial schwächer. Zudem nimmt die Fluktuation sozial schwächer Mieterhaushalte innerhalb der Stadt und auch innerhalb der betroffenen Stadtteile zu. Sowohl in niedrigpreisigen Wohnquartieren der Altstadt bzw. Vorstädte als auch den Wohnkomplexen (insbesondere WK II und III) nimmt der Anteil sozial schwächer zu.

- Das Segment der kleinen und preiswerten teil- bzw. unsanierten Wohnungen wird weiterhin sehr stark nachgefragt. Dieses Wohnungsmarktsegment ist für die Breite des Neuruppiner Wohnungsangebotes von hoher Bedeutung. Zudem übernehmen diese Bestände in den Portfolios z. T. eine „Cash-cows-Rolle“.
- „Wohnungsbörse am 1. Schultag“
- Die Potenziale der **Ausbildungspendler** als temporäre oder dauerhafte Bewohner der Fontanestadt müssen zukünftig stärker genutzt werden. Es besteht eine zunehmende Nachfrage nach geeignetem Wohnraum, auf die mit einer zielgerichteteren Angebotspolitik seitens der Wohnungsanbieter reagiert werden soll.
- „Gemeinsames Marketing „Gut Wohnen in Neuruppin“
- Die Breite und Qualität des Neuruppiner Wohnungsangebotes und die Infrastrukturqualität locken offenbar zunehmend auch spezifische Nachfragegruppen in die Stadt. Mit einem gemeinsamen Marketing des Wohnungsangebotes könnte das Zuwanderungspotenzial noch stärker genutzt werden.
- „mutiger um Zuzügler werben“
- Aufgrund des zunehmenden Wettbewerbes der Städte um Einwohner und der unverändert guten Marktposition Neuruppins sollte das Stadtmarketing noch offensiver betrieben werden. Die Wanderungsszenarien aus Berlin, dem Verflechtungsraum und dem Nordwestraum Brandenburgs können durch ein mutiges Werben für die Vorteile Neuruppins durchaus beeinflusst werden.

Stadtteilentwicklungen

- Auch im Ergebnis der ersten Auswertung im Rahmen des Stadtteilinformationssystems sind einige bisher nicht im Fokus der Stadtentwicklungspolitik stehenden Stadtteile ins Rampenlicht geraten. So ist in der Rheinsberger Vorstadt außerhalb aller Förderkulissen ein starker Entwicklungsprozess im Gange, der sowohl den Handlungsbedarf als auch das Entwicklungspotenzial deutlich gemacht hat.
- Der Altstadtentwicklungsprozess erfordert trotz erster Erfolge der Aktivierungsmaßnahmen nachhaltiges Engagement und langen Atem. Das weitere Engagement der größeren lokalen Wohnungsmarktakteure hängt weiterhin von deren Ertragskraft in den WK I – III ab.
- In den drei WK liegt der Leerstand mit ca. 3 % weiterhin in der Nähe der natürlichen Fluktuationsrate. Dennoch nimmt die Entwicklungsdynamik weiterhin zu. Trotz bisher vergleichsweise hoher Stabilität dieser Wohngebiete werden zukünftig stärkere Entwicklungsdiskrepanzen zwischen und innerhalb der Komplexe zu erwarten sein.
- Die zunehmende soziale Segregation innerhalb der WK als auch in einzelnen Altstadt-/Vorstadtquartieren ist auch im Rahmen des Stadtteilmonitorings (STIS) stärker zu beobachten.

Priorisierung

Priorisierung „jetzt“

- Die parallel zum ISEK-Workshop stattfindende Haushaltsdiskussion hat deutlich gemacht, dass sich die Stadt die bisherige breite finanzielle Komplementierung der Förderkulissen zukünftig nicht mehr in diesem Maße leisten kann. Insbesondere ab 2005/2006 sind starke Einschnitte in den „gewöhnnten“ För-

derkulissen nicht auszuschließen. Die Prioritätendiskussion muss zukünftig stärker geführt werden.

- Am Beispiel der Diskussion aktueller Entwicklungstendenzen des Wallviertels als Bestandteil der ZiS-Kulisse wird deutlich, dass eine nachhaltige Quartiersentwicklung erst durch eine konsequente Infrastrukturförderung erreicht werden wird.
- Die nachfolgende Matrix zeigt modellhaft die potenziellen Auswirkungen unterschiedlicher Priorisierungsstrategien der Stadtentwicklung.

Szenario	Trend-Szenario	ISEK-Leitbild-/Politik-Szenario
„LIBERAL“	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zunehmender und disperser Leerstand ➤ Starker „Mietermarkt“ ➤ Mietniveau unter Druck ➤ Erhöhung Fluktuation ➤ Zunehmende Entwicklungsdisparitäten der Stadtteile ➤ Imagebeeinträchtigung Neuruppins ? 	
„INNEN“		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kaum struktureller Leerstand ➤ Ausgewogener Wohnungsmarkt ➤ Marktgerechtes Mietniveau ➤ Geringere Fluktuation ➤ Imagegewinn Neuruppin als stabiler attraktiver Wohnstandort ➤ „Gewinner Neuruppin ?“

Zukünftige ISEK-Schwerpunktthemen

Im Rahmen der sehr breiten Diskussion wurde zu verschiedenen Aspekte eine Vertiefung im Rahmen zukünftiger ISEK-Workshops bzw. Veranstaltungen angesprochen:

Qualitative Reparaturen in den WK

- Trotz derzeit noch fehlendem Handlungsdruck zu quantitativem Abriss wurde deutlich der Wunsch geäußert, mögliche Reparaturen und qualitative Aufwertungen in einzelnen Bereich der WK vertieft und ergebnisoffen zu diskutieren.

Offensiveres Stadtmarketing

- Die stärkere Nutzung des Zuzugspotenzials und die daraus ggf. resultierenden wirtschaftlichen Effekte und auch sozialen Randerscheinungen (Stichwort „Altstadt für die reichen Zuzügler“) wurden regelmäßig andiskutiert. Die stär-

kere Ausprägung des Stadtimages und zielgruppenspezifische Angebote für Zuzügler sollten zukünftige Schwerpunktthemen sein.

Dörfer und Kernstadt

- Im 2003er Workshop konzentrierte sich die Diskussion stark auf die Kernstadt. Im Rahmen der Auswertungen des Stadtentwicklungsinformationssystems ist aber auch deutlich geworden, dass die Kernstadt weiterhin Wanderungswinne zulosten der Dörfer generiert. Anknüpfend an die bereits 2002 erfolgte Isek-Vertiefung zu den Dörfern und unter Berücksichtigung des zunehmenden Prioritätendruckes sollte das Verhältnis Dörfer zur Kernstadt erneut auf die Tagesordnung gesetzt werden.

Ausblick

Im Hinblick auf die weitere Verfestigung des Isek-Prozesses kann folgendes konsatiert werden:

- Die zeitliche Fortführung des Stadtteilinformationssystems und entsprechende Fortschreibung der Stadtteilprofile und damit des Stadtteilmonitorings ist eine zentrale Grundlage zur weiteren Qualifizierung des Isek-Prozesses.
- Die Verbesserung der Leerstandserfassung insbesondere in den Altstadt –bzw. privaten Beständen ist gerade für die Neuruppiner „Feinsteuerung“ unabdingbar. Hier sollte die Realisierbarkeit stadtinterner Erfassungsmethoden über die Stadtwerke wie auch bzgl. eines Gemeinschaftsprojektes «Leerstandserfassung»²⁰ der ARGE REZ geprüft werden. Mit der vorgesehenen Bestands- und Leerstandserhebung würde ein zusätzlicher Qualitätssprung im Stadtentwicklungsmonitoring erreicht werden.
- Grundvoraussetzung für die Fortsetzung des Isek-Prozesses und der Vertiefung von Schwerpunktthemen ist die Sicherung der notwendigen stadtinternen Personalkapazitäten sowie eines Mindestansatzes für die externe Begleitung. Dabei sollte das Verhältnis von – vergleichsweise geringem Aufwand – und der Bedeutung des Isek-Prozesses für die strategische Stadtentwicklung berücksichtigt werden.

²⁰ zum Redaktionszeitpunkt wird eine entsprechende Projektidee der ARGE REZ-Projektgruppe Stadtumbau vorbereitet. Ziel ist die Nutzung der Erfahrung in allen ARGE REZ-Städten für eine Leerstandserfassungsmethodik, die mit lokalen Potenzialen (z. B. Arbeitsmarktpunkt, Oberstufen der Gymnasien) umsetzbar ist.

Literaturverzeichnis

Bucher, H. J.:

Die privaten Haushalte in den Regionen der Bundesrepublik Deutschland – Eine Prognose des BBR bis zum Jahr 2015, in: Informationen zur Raumentwicklung Heft 11, 1999

Duwendas, D.:

Methoden und Komponenten einer Wohnungsbedarf-, Kosten- und Mietprognose für die Bundesrepublik Deutschland bis 1975, 1970

Kühne-Büning, L. und Heuer, J.:

Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 1994

**Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Land Brandenburg,
Landesumweltamt Brandenburg:**

Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg für den Zeitraum 2002 – 2020.
2003

Stadt Neuruppin:

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Neuruppin. Ernst Basler + Partner, Spath & Nagel, 2002

Stadt Neuruppin:

Flächennutzungsplan Neuruppin. Spath & Nagel, 2002

Stadt Neuruppin:

Wohnungsbaupotenziale Neuruppin nach Standorten und Stadtteilen – tabellarische Aufbereitung, 2003

Workshop Stadtumbau 2003

Einladungstext

Sehr geehrter

im Rahmen des 2. Stadtumbauworkshops in Neuruppin am 23. Oktober 2002 wurden die Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Neuruppin 2002 (ISEK) vorgestellt und diskutiert. Ziel des ISEK ist es, insbesondere auf die anstehenden demographischen Entwicklungen vorausschauend reagieren zu können und die Stadtentwicklungspolitik entsprechend fortzuentwickeln.

Beim diesem 2. Stadtumbauworkshop, an dem auch zahlreiche Vertreter der Neuruppiner Wohnungswirtschaft teilnahmen, wurde vereinbart,

- den Dialog fortzusetzen,
- ein dauerhaftes Monitoringsystem aufzubauen,
- das ISEK fortzuschreiben.

Die Stadt Neuruppin hat die Ernst Basler + Partner GmbH mit der externen Unterstützung dieser Aufgabe betraut.

Wir möchten Sie recht herzlich zum Workshop Stadtumbau 2003 einladen, bei dem die aktuellen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen, Entwicklungs-tendenzen des Neuruppiner Wohnungsmarktes und ausgewählter Stadtteile vor-gestellt und diskutiert werden sollen.

Donnerstag, 20. November 2002 von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr

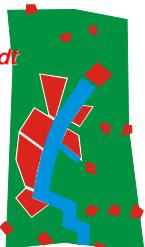
Neues Rathaus – Ratssaal, Karl-Liebknecht-Strasse 33, 16816 Neuruppin

Zum Einladungskreis gehören u.a. Vertreter der lokalen Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Politik, Planungsbüros und Sanierungsträger, des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Landkreises.

Den genauen Programmablauf entnehmen Sie bitte den beigefügten Anlagen. Mit dem beiliegenden Antwort-Fax oder telefonisch unter 03391/355725 bitten wir Sie, Ihre Teilnahme bis zum 13.11.2003 verbindlich zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen

Otto Theel



Programm

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Neuruppin

Workshop Stadtumbau 2003

am 20. November 2003

Begrüßung und Einführung 13:00 – 13:30

Ziele der Veranstaltung, Erwartungen 13:00 – 13:20

Herr Theel, BM /
Herr Krohn, FBL Stadterhaltung
und -entwicklung

Einführung und Organisorisches 13:20 – 13:30

Herr Kathke, Ernst Basler + Partner GmbH

Block 1 – Referate und Beiträge 13:30 – 15:00

**Aktuelle Bevölkerungs- und
Wohnungsbedarfsprognosen** 13:30 – 13:50

Herr Kathke, Ernst Basler + Partner GmbH

**Demographische und soziale
Entwicklungen ausgewählter
Stadtteile** 13:55 – 14:15

Herr Fröhlich, Fachbereich Stadterhaltung
und Stadtentwicklung

**Entwicklungstendenzen auf dem
Neuruppiner Wohnungsmarkt** 14:20 – 15:00

Statements Neuruppiner Wohnungsmarktvertreter

Kaffeepause 15:00 – 15:30

**Block 2 – Handlungsansätze
und Diskussion** 15:30 – 17:00

**Entwicklungsszenarien und
Handlungsansätze für ausgewählte
Stadtteile** 15:30 – 16:00

Herr Kathke, Ernst Basler + Partner GmbH

Diskussion im Plenum 16:00 – 17:00

Resümee der Veranstaltung 17:00 – 17:20

Zusammenfassung und Ausblick 17:00 – 17:20

Herr Theel, BM /
Herr Krohn, FBL Stadterhaltung
und -entwicklung

Einladungs-/Teilnehmerliste

Workshop Stadtumbau

20. November 2003

ISEK
Fontanestadt
Neuruppin



Nr.	NAME, VORNAME	INSTITUTION	FUNKTION	Teilnahme Workshop
1	Frau Ahlers		Ortsbürgermeisterin Alt Ruppin	
2	Bauer, Carsten	GEWOGENA Gemein- nützige Wohnungsgesell- schaft mbH		
3	Bürkner, H.-J.	Institut für Regional- entwicklung und Struk- turplanung	Leitung Abteilung 4: Regenerierung schrumpfender Städte	
4	Bock, Torsten	BauGrund		
5	Herr Böttcher	SPD-Fraktion	Fraktionsvorsitzender	
6	Borchert, Frank	WBG Wohnungsbauge- sellschaft Neuruppin e.G.	Vorstand	ja
7	Frau Bruch	Kreisverwaltung Ostprignitz-Ruppin		ja
8	Drews, Jan	Institut für Stadtentwick- lung und Wohnen des Landes Brandenburg	Institutsleiter	
9	Dufek, Johann		Ortsbürgermeister Molchow	
10	Eichler, Klaus	Ministerium für Stadtent- wicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Bran- denburg	Abteilungsleiter Referat 2: Stadtentwicklung, Denk- malpflege	
11	Fahrenkrug, Katrin	Institut Raum & Energie		
12	Frau Falkenberg		Ortsbürgermeisterin Krangen	

Einladungs-/Teilnehmerliste

Workshop Stadtumbau

20. November 2003

ISEK
Fontanestadt
Neuruppin

Nr.	NAME, VORNAME	INSTITUTION	FUNKTION	Teilnahme Workshop
13	Fengler, Thomas	Stadtverwaltung Neuruppin	Fachbereichsleiter Ordnung/Gewerbe	ja
14	Herr Fiedler		Ortsbürgermeister Lichtenberg	
15	Fischer, Annika	Ernst Basler + Partner GmbH		ja
16	Franke, Ronald	B.A.U.-FORM		
17	Frau Freifrau von dem Knesebeck		Ortsbürgermeisterin Karwe	
18	Frinken, Matthias	plankontor		Ja
19	Fröhlich, Roland	Stadtverwaltung Neuruppin	Fachbereich Stadterhaltung und Stadtentwicklung	ja
20	Frau Grütter	RWG Ruppiner Woh- nungsgenossenschaft 1995 e.G.		
21	Herr Haake	Bü90/Grüne-Fraktion	Fraktionsvorsitzender	
22	Frau Haase		Ortsbürgermeisterin Wuthenow	
23	Hentschel, Armin	IFSS Institut für Soziale Stadtentwicklung e.V.	Geschäftsführer	
24	Hinze, Gudrun	Stadtverwaltung Neuruppin	Fachgruppenleiterin Schule und Jugend	ja

Einladungs-/Teilnehmerliste

Workshop Stadtumbau

20. November 2003

ISEK
Fontanestadt
Neuruppin

Nr.	NAME, VORNAME	INSTITUTION	FUNKTION	Teilnahme Workshop
25	Jungblut, Margarete	Stadtverwaltung Neuruppin	Fachbereichsleiterin Soziales	Ja
26	Herr Dr. Kaatzsch	Hochbau Dr. Kaatzsch GmbH		
27	Kathke, Stephan	Ernst Basler + Partner GmbH		ja
28	Kluck, Hans-Dieter		Ortsbürgermeister Nietwerder	
29	Krohn, Arne	Stadtverwaltung Neuruppin	Fachbereichsleiter Stadterhaltung und Stadtentwicklung	
30	Herr Krumhoff		Ortsbürgermeister Stöffin	
31	Frau Labs	Stadtverwaltung Neuruppin		
32	Herr Lenz	Stadtwerke Neuruppin GmbH		Ja
33	Mascher, Anemone	GEWOBAG VB		
34	Herr Melzer	Institut Raum & Energie		
35	Messow, Traugott	Stadt Neuruppin	Fachbereich Stadterhaltung und Stadtentwicklung Fachgruppenleiter Planung	ja
36	Möckel, Karl-Heinz		Ortsbürgermeister Gnewikow	

Einladungs-/Teilnehmerliste

Workshop Stadtumbau

20. November 2003

ISEK
Fontanestadt
Neuruppin

Nr.	NAME, VORNAME	INSTITUTION	FUNKTION	Teilnahme Workshop
37	Frau Müller		Ortsbürgermeisterin Buskow	
38	Nagel, Thomas	Spath & Nagel		ja
39	Neumann, Uwe	Stadtverwaltung Neuruppin	Fachgruppenleiter Öffentli- che Flächen	
40	Herr Dr. Paris	Pro Ruppin- Fraktion	Fraktionsvorsitzender	
41	Herr Renner	Lindower Wohnungsgesellschaft		
42	Herr Schikora	BürgerBündnis + UWV- Fraktion	Fraktionsvorsitzender	
43	Herr Schommler	Kreisverwaltung Ostprignitz-Ruppin		
44	Frau Schröder		Ortsbürgermeisterin Radensleben	
45	Schütte, Dieter	Landkreis Ostprignitz- Ruppin		
46	Schweinberger, Jürgen	Ministerium für Stadtent- wicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Bran- denburg	Abteilung 2, Referatsleiter Städtebauförderung	
47	Herr Sommerfeld	CDU-Fraktion	Fraktionsvorsitzender	
48	Herr Steffen	Ostprignitz-Ruppiner Personennahverkehrs- gesellschaft mbH		

Einladungs-/Teilnehmerliste

Workshop Stadtumbau

20. November 2003

ISEK
Fontanestadt
Neuruppin

Nr.	NAME, VORNAME	INSTITUTION	FUNKTION	Teilnahme Workshop
49	Steintjes, Gerhard	Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg	Abteilungsleiter Referat 3: Wohnungsbau und Wohnungswesen	
50	Stoltz, Marina	GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft	Vorstand	
51	Frau Supke	Stadtverwaltung Neuruppin	Fachgruppenleiterin Projektkoordination	Ja
52	Theel, Otto	Stadtverwaltung Neuruppin	Bürgermeister	Ja
53	Tolsdorf, Walter	NWG Neuruppiner Wohnungsbaugesellschaft mbH	Geschäftsführer	ja
54	Herr Warnecke	BauGrund		
55	Herr Zimmermann	FDP + Bauernvbd.-Fraktion	Fraktionsvorsitzender	