

# ISEK

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept



2. Fortschreibung  
Februar 2015

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>7</b>
1.1	Anlass und Rahmenbedingungen .....	7
1.2	Aufgabe und Zielsetzung des ISEK.....	9
1.3	Methodik .....	10
<b>2.</b>	<b>Bestandsanalyse und Bewertung .....</b>	<b>12</b>
2.1	Lage im Raum .....	12
2.1.1	Regionale Einbindung.....	13
2.1.2	Übergeordnete Planungen.....	14
2.1.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock“ .....	14
2.2	Historische Entwicklung .....	31
2.2.2	Stadträumliche Gliederung .....	45
2.3	Demographische Entwicklungen.....	47
2.3.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung.....	47
2.3.1.1	Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen im Vergleich.....	47
2.3.1.2	Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen .....	48
2.3.1.2	Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahl .....	57
2.3.2	Bevölkerungsprognosen .....	62
2.4	Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung.....	66
2.4.1	Wirtschaftsstruktur .....	66
2.4.2	Gewerbeflächenentwicklung .....	72
2.4.2.1	Gewerbe- und Industriegebiet Glasewitzer Burg.....	73
2.4.2.2	Gewerbegebiet Rostocker Chaussee.....	73
2.4.2.3	Gewerbegebiet Neukruger Straße .....	73
2.4.2.4	Gewerbe- und Industriegebiet Glasewitzer Chaussee/Rövertannen .....	73
2.4.2.5	Gewerbe- und Industriegebiet Verbindungschaussee/Primerburg .....	74
2.4.2.6	Gewerbegebiet Industriegelände .....	74
2.4.2.7	Gewerbegebiet Bredentiner Weg.....	75
2.4.2.8	Gewerbegebiet Anschlussgleis Nordwest .....	75
2.4.3	Arbeitslosigkeit, Erwerbstätigkeit und Pendlerverflechtungen .....	77
2.4.4	Kaufkraftentwicklung und Entwicklung der Einkommensteueranteile .....	86
2.4.5	Einzelhandelskonzept.....	88
2.4.6	Prognose der Arbeitsmarktentwicklung.....	89
2.5	Wohnungsmarktentwicklung.....	92
2.5.1	Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand und Haushaltsentwicklung .....	92
2.5.2	Zukünftige Entwicklung (Wohnraumbedarf) .....	102
2.6	Umwelt und Tourismus .....	103
2.6.1	Grün- und Freiraumstruktur .....	103
2.6.1.1	Öffentliche Grünflächen .....	103
2.6.1.2	Private Grünflächen.....	111

2.6.2	Klimatische Gegebenheiten / Rahmenbedingungen .....	111
2.6.3	Land- und Forstwirtschaft .....	112
2.6.4	Wasserwirtschaft - Gewässerlandschaft .....	112
2.6.5	Schutzgebiete – Natur- und Landschaftsschutz .....	113
2.6.5.1	Internationale Schutzgebiete .....	113
2.6.5.2	Nationale Schutzgebiete .....	115
2.6.5.3	Sonstige Schutzkategorien .....	116
2.6.6	Tourismus.....	116
2.6.6.1	Rahmenbedingungen .....	116
2.6.6.2	Beherbergung – Hotels und Pensionen in der Barlachstadt Güstrow .....	117
2.6.6.3	Beherbergung – private Vermieter in der Barlachstadt Güstrow & Region .....	119
2.6.6.4	Gastronomie in der Barlachstadt Güstrow .....	119
2.6.6.5	Tagungen und Kongresse in der Barlachstadt Güstrow & Umgebung .....	121
2.6.6.6	Freizeit in der Barlachstadt Güstrow .....	122
<b>2.7</b>	<b>Infrastrukturversorgung.....</b>	<b>131</b>
2.7.1	Soziale und kulturelle Infrastruktur.....	131
2.7.1.1	Soziale Infrastruktur.....	131
2.7.1.2	Kulturelle Infrastruktur.....	157
2.7.2	Verkehrliche Infrastruktur.....	160
2.7.3	Technische Infrastruktur .....	167
<b>2.8</b>	<b>SWOT-Analyse Zusammenfassende Darstellung auf Stadtteilebene sowie für festgelegte Schwerpunktgebiete .....</b>	<b>171</b>
2.8.1	Stadtteil Altstadt.....	171
2.8.2	Stadtteil Bauhof .....	181
2.8.3	Stadtteil Dettmannsdorf .....	189
2.8.4	Stadtteil Distelberg.....	198
2.8.5	Stadtteil Glasewitzer Burg.....	206
2.8.6	Stadtteil Goldberger Viertel.....	211
2.8.7	Stadtteil Heidberg .....	220
2.8.8	Stadtteil Magdalenenlust.....	225
2.8.9	Ortsteil Klueß.....	231
2.2.10	Ortsteil Neu Strenz .....	235
2.8.11	Ortsteil Primerburg.....	239
2.8.12	Ortsteil Suckow.....	243
2.8.13	Stadtteil Plauer Viertel .....	248
2.8.14	Stadtteil Rövertannen .....	254
2.8.15	Stadtteil Rostocker Viertel.....	259
2.8.16	Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt .....	269
2.8.17	Stadtteil Südstadt .....	281
<b>2.9</b>	<b>Stärken und Schwächen Analyse für ausgewählte Handlungsbereiche .</b>	<b>285</b>
2.9.1	Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Altstadt.....	285

---

2.9.1.1	Bedeutung des Standortes Altstadt.....	286
2.9.1.2	Festlegungen der Raumordnung .....	286
2.9.1.3	Stadtbild und Baustruktur.....	286
2.9.1.4	Bestandsanalyse .....	288
2.9.1.5	Soziale Infrastruktur.....	289
2.9.1.6	Erschließung/ technische Infrastruktur .....	289
2.9.1.7	Grün- und Freiraum .....	290
2.9.1.8	Fazit .....	291
2.9.1.9	Handlungsbedarf .....	293
2.9.2	Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Schweriner Vorstadt.....	295
2.9.2.1	Bedeutung der Schweriner Vorstadt als Wohnstandort.....	295
2.9.2.2	Festlegungen der Raumordnung .....	295
2.9.2.3	Stadtbild und Baustruktur.....	296
2.9.2.4	Stadtbild und Baustruktur.....	297
2.9.2.5	Demografische Entwicklung.....	300
2.9.2.6	Soziale Infrastruktur.....	301
2.9.2.7	Erschließung/ technische Infrastruktur .....	301
2.9.2.8	Grün- und Freiraum .....	302
2.9.2.9	Fazit .....	302
2.9.2.10	Handlungsbedarf .....	304
2.9.3	Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nordstadt .....	305
2.9.3.1	Bedeutung der Nordstadt als Wohn- und Schulstandort und als Stadtteilzentrum.....	305
2.9.3.2.	Festlegungen der Raumordnung .....	306
2.9.3.3.	Stadtbild und Stadtstruktur.....	306
2.9.3.4	Demografische Entwicklung.....	311
2.9.3.5	Soziale Infrastruktur.....	312
2.9.3.6	Sportflächenversorgung.....	313
2.9.3.7	Stadtteilzentrum Distelberg.....	313
2.9.3.8	Brachen und Garagenkomplexe .....	314
2.9.3.9	Erschließung/ technische Infrastruktur .....	314
2.9.3.10	Grün und Freiraum .....	315
2.9.3.11	Fazit .....	315
2.9.3.12	Handlungsbedarf .....	316
2.9.4	Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Weststadt Güstrows Beitrag zu einer klimagerechten und flächensparenden Stadtentwicklung.....	317
2.9.4.1	Wohnungswirtschaftliche Bedeutung des Wohnstandortes Weststadt .....	317
2.9.4.2	Festlegungen der Raumordnung .....	318
2.9.4.3	Stadtbild und Baustruktur.....	318
2.9.4.4	Soziale Infrastruktur.....	322
2.9.4.5	Erschließung/ technische Infrastruktur .....	322
2.9.4.6	Grün und Freiflächen.....	322

---

2.9.4.7	Ehemaliger Schulstandort Hamburger Straße.....	323
2.9.4.8	Energieversorgung .....	324
2.9.4.9	Fazit .....	324
2.9.5.10	Handlungsbedarf .....	325
2.9.5	Umstrukturierungsgebiet Südstadt mit Revitalisierungsbereichen.....	327
2.9.5.1	Bedeutung des Standortes Südstadt .....	328
2.9.5.2	Festlegungen der Raumordnung .....	329
2.9.5.3	Stadtbild und Baustruktur.....	329
2.9.5.4	Bestandsanalyse .....	330
2.9.5.5	Soziale Infrastruktur.....	333
2.9.5.6	Erschließung/ technische Infrastruktur .....	334
2.9.5.7	Grün- und Freiraum .....	334
2.9.5.8	Fazit .....	334
2.9.5.9	Handlungsbedarf .....	336
2.9.6	Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Gewerbe und Industriegebiet Güstrow Ost .....	337
2.9.6.1	Wirtschaftliche Bedeutung des Gewerbe und Industriegebietes Güstrow Ost.....	337
2.9.6.2	Festlegungen der Raumordnung .....	338
2.9.6.3	Einbindung in die europäischen Entwicklungsachsen .....	338
2.9.6.4	Überregionale Einbindung .....	339
2.9.6.5	Öffentlicher Personennahverkehr .....	339
2.9.6.6	Umweltbelange.....	339
2.9.6.7	Bestandsanalyse .....	340
2.9.6.8	Nutzungen und Nutzungspotenziale .....	343
2.9.6.9	Fazit .....	344
2.9.6.10	Handlungsbedarf .....	345
2.9.7	Revitalisierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Stahlhof.....	346
2.9.7.1	Bedeutung des Standortes Stahlhof .....	346
2.9.7.2	Festlegungen der Raumordnung .....	347
2.9.7.5	Soziale Infrastruktur.....	349
2.9.7.6	Erschließung/ technische Infrastruktur .....	349
2.9.7.7	Schallimmissionsplan .....	350
2.9.7.8	Lärmaktionsplan .....	350
2.9.7.9	ÖPNV .....	351
2.9.7.10	Grün- und Freiraum .....	351
2.9.1.11	Fazit .....	352
<b>3.</b>	<b>Lokale und interkommunale Zusammenarbeit.....</b>	<b>355</b>
<b>3.1</b>	<b>Bürgerbeteiligung.....</b>	<b>355</b>
<b>3.2</b>	<b>Öffentlichkeitsarbeit .....</b>	<b>358</b>
<b>3.3</b>	<b>Kooperationen mit Kommunen/Umland .....</b>	<b>358</b>
<b>4.</b>	<b>Leitbild mit Handlungsansätzen.....</b>	<b>361</b>

---

<b>5</b>	<b>Umsetzungsstrategien .....</b>	<b>370</b>
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen- und Finanzierungskonzept (städtebauliche Kalkulation).....</b>	<b>371</b>
6.1	Geplante Maßnahmen und Projekte .....	371
6.2.	Ex-ante Bewertung der geplanten Maßnahmen.....	373
6.3.	Effektive Kombination von Finanzierungsmöglichkeiten Städtebauförderprogramm .....	379
<b>7.</b>	<b>Organisationsstruktur.....</b>	<b>381</b>
<b>8.</b>	<b>Ausblick .....</b>	<b>382</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>383</b>
	<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>391</b>
	<b>Kartenverzeichnis .....</b>	<b>395</b>
<b>9.</b>	<b>Planteil .....</b>	<b>396</b>
9.1	Gesamtkonzept mit Schwerpunktgebieten.....	396
9.1.1	Bestand .....	396
9.1.2	Analyse.....	396
9.1.3	Darstellung der Maßnahmen (ressortübergreifend) nach Prioritäten und Zeitrahmen: Projektdatenblätter.....	396
9.1.4	Plan mit Darstellung des Schwerpunktgebietes/Fördergebietes.....	396

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass und Rahmenbedingungen

Die Barlachstadt Güstrow ist die siebtgrößte Stadt des Landes Mecklenburg-Vorpommern und als Mittelzentrum der Planungsregion Rostock zentraler Lebens- und Arbeitsmittelpunkt des Landkreises Rostock.

Güstrow hatte, wie fast alle Städte in Ostdeutschland, in den 90er Jahren hohe Bevölkerungsverluste durch Abwanderungen in Umlandgemeinden und in die alten Bundesländer hinnehmen müssen. Innerhalb der Stadt verlief die Bevölkerungsentwicklung sehr unterschiedlich. Während Stadtteile mit ausgewiesenen Flächen für Wohnungsneubau Bevölkerungszuwächse hatten, haben die Altstadt und die in großen Teilen in Plattenbauweise errichtete Südstadt im Zeitraum von 1993 bis 2002 ein Drittel der Bevölkerung verloren.

Vor dem Hintergrund ständig steigenden Wohnungsleerstands wurde im Jahr 2002 das Bundesländer-Programm „Stadtumbau Ost“ ins Leben gerufen. Neben der Sanierung und der Aufwertung des Wohnumfelds konnte mit diesem Programm auch der Rückbau leerstehender Wohnungen gefördert werden. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Fördermittel des Programms war die Teilnahme an dem Wettbewerb „Stadtumbau Ost: Für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ mit einem erarbeiteten, umsetzungsfähigem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK).

Die Stadtvertretung hat am 15.08.2002 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept beschlossen. Ziel dieses Konzeptes war es, eine den geänderten demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entsprechende zukunftsorientierte Stadtentwicklung sicherzustellen.

Ein Ergebnis des Konzeptes war, die Wohngebiete der Stadt unterschiedlichen Typologien in Bezug auf Bauform, Bauhöhe, Baualter und Gestaltung, sogenannten Wohnquartieren, zuzuordnen. Diese 22 Quartiere wurden aufgrund ihres unterschiedlichen Handlungsbedarfes in folgende **Gebietstypen** eingeordnet:

- Konsolidierte Gebiete,
- Umstrukturierungsgebiete,
- Umstrukturierungsgebiete mit besonderem Handlungsbedarf,
- Erhaltungsgebiete,
- Bestandserhaltungsgebiete mit langfristigem Umstrukturierungsbedarf,
- Erhaltungsgebiete mit besonderem Handlungsbedarf.

Darüber hinaus wurden folgende **Fördergebiete für den Stadtumbau** beschlossen:

- Altstadt als Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf,
- Südstadt 3. Bauabschnitt als Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf,
- Bärstammweg als Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf,
- Distelberg als Umstrukturierungsgebiet,
- Südstadt 1. und 2. Bauabschnitt als Bestandserhaltungsgebiete mit langfristigem Umstrukturierungsbedarf,
- Mehrfamilienhausbebauung Schweriner Viertel (heutiges Sanierungsgebiet) als Erhaltungsgebiet.

Des Weiteren wurde das Rückbauziel, bis zum Jahr 2010 1400-1440 Wohneinheiten vom Markt zu nehmen und eine regelmäßige Berichterstattung politisch beschlossen.

Mit den großen Wohnungsunternehmen der Stadt wurde folgendes Rückbauprogramm verabredet: Altstadt (139 WE), Südstadt (917 WE), Distelberg (15 WE) und Bärstammweg (40 WE), insgesamt ein Abriss von 1.111 WE.

Für alle Fördergebiete wurde eine Aufnahme in das Förderprogramm Ost beim Ministerium beantragt. Diesem Antrag wurde nur für die Altstadt und die Südstadt stattgegeben.

Mit Schreiben vom 21.12.2004 wurde die Stadt Güstrow und mit ihr weitere 43 Städte des Landes Mecklenburg-Vorpommern durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung aufgefordert, ihre Integrierten Stadtentwicklungskonzepte zu überprüfen, fortzuschreiben und mit den Fördermittelanträgen für das Programmjahr 2006 vorzulegen. Dies bedeutete, dass die weitere Förderung von Rückbau-, Sanierungs- und Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen von konkreten Aussagen zur sozialen, wohnungswirtschaftlichen und insgesamt städtebaulichen Entwicklung abhängig gemacht wurde.

Mit der Fortschreibung der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte 2005 sollten insbesondere die Auswirkungen erfolgreicher Rückbau- und Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen in Verbindung mit Wohnungsumbauten und -sanierungen untersucht werden.

Grundlage für die Fortschreibung war die Erstellung eines Gesamtstädtischen Monitorings anhand eines durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung vorgegebenen Indikatorenkataloges.

Um die Indikatoren bedienen zu können, führte Güstrow ergänzend zu der vorhandenen Datengrundlage eine hausnummernweise Begehung der Stadt zur Wohnungsleerstandserfassung durch.

Die zusammengetragenen Ergebnisse wurden in einer interdisziplinär besetzten Arbeitsgruppe (Wohnungsunternehmen, beauftragte Büros, Stadtwerke, Sanierungs- und Entwicklungsträger, Mitarbeiter aus allen Ämtern, Vorsitzende des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses sowie Fraktionsvorsitzende) diskutiert, so dass die Fortschreibung des ISEK auf einer breiten Basis erarbeitet wurde und als Handlungsgrundlage für die weitere Arbeit diente.

Anhand der erhobenen Daten wurde eine Bevölkerungsprognose erstellt, die Grundlage für die Haushaltsprognose und Prognose des künftigen Wohnungsbedarfs war.

Die Prognose kam zu dem Ergebnis, dass der Bevölkerungsrückgang unter den 2002 prognostizierten Werten lag und damit eine Streckung des Rückbauprogramms war.

Eine solche Streckung bedeutete, dass die bisher vorbereiteten Rückbauswerpunkte gründlich zu überprüfen waren, auch mit Blick auf die Auswirkungen der Hartz-IV-Regelungen, die eine zusätzliche Nachfrage nach Zweiraumwohnungen und Wohnungen im industriell gefertigten Wohnungsbestand geschaffen hatten. Die Überprüfungen mussten sich nicht nur mit den städtebaulichen Lagekriterien und dem Erhaltungszustand von Gebäuden, sondern in besonderer Weise mit den Gebrauchswerten und der Nachfragegunst der einzelnen Wohnungs- und Grundrisstypen auseinandersetzen und dabei auch neue Funktionen, wie altengerechte Angebote und Wohnen für junge Haushalte berücksichtigen.

In der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2005) wurde die Einteilung der Wohnquartiere und die Zuordnung zu den Gebietstypen überprüft und folgende Einstufung der Gebiete vorgenommen:

Die Altstadt blieb trotz eines Rückgangs des Leerstands von 43,3 % auf 32,5 % „Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf“. Als zwingend wurde angesehen, den Bereich Bahnhof/Eisenbahnstraße, d. h. die bisherige Entwicklungsmaßnahme "Stahlhof", ergänzt um die verbleibenden Flächen in Anschluss an das Sanierungsgebiet "Schweriner Vorstadt" in die städtebauliche Sanierungsmaßnahme einzubeziehen, um dort die noch immer vorhandenen städtebaulichen Missstände zu beheben. Gleichzeitig sollte der Einsatz von Aufwertungsmitteln beantragt werden.

Der bisherige Rückbauswerpunkt Südstadt, 3. BA sollte, vergleichend mit dem zusätzlichen neuem Schwerpunktgebiet Bärstammweg, dessen Image sich deutlich verschlechtert hatte, untersucht werden. Dabei waren sowohl die Erneuerungskosten als auch die Nachnutzungsmöglichkeiten sorgfältig zu überprüfen. Im Ergebnis wurde die Südstadt (3. BA) weiterhin als Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Der 1. und 2. Bauabschnitt wurden als Bestandserhaltungsgebiete mit langfristigem Umstrukturierungsbedarf eingestuft. Diese Ausweisung signalisierte noch keinen aktuellen Handlungsbedarf, machte aber deutlich, dass aufgrund der zunehmenden Überalterung in zehn bis fünfzehn Jahren hier die Notwendigkeit bestehen wird, das Gebiet den dann geforderten, neuen Ansprüchen anzupassen.

Darüber hinaus war zu untersuchen, ob die Rückbaumaßnahmen im Gebiet Bärstammweg er-



weitert und im 3. Bauabschnitt Südstadt vorsichtig zurückgenommen werden sollten. Der Bärstammweg stellte sich jedoch zwischenzeitlich ebenfalls als ein Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf dar und bedurfte bereits 2005 einer dringenden Förderung.

Die städtebaulichen Missstände in der Schweriner Vorstadt waren erst im Ansatz behoben, wie die hohe Fluktuation zeigte. Das Erhaltungsgebiet Schweriner Vorstadt bedurfte einer weiteren kritischen Beobachtung.

Der Leerstand im Distelberg war zwar nicht dramatisch, die Qualität des Wohnumfeldes bedurfte jedoch dringend einer Aufwertung, deshalb wurde der Distelberg weiterhin als Umstrukturierungsgebiet eingestuft.

Die Fortschreibung des ISEK 2005 wurde am 10.11.2005 beschlossen.

## 1.2 Aufgabe und Zielsetzung des ISEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Güstrow ist nunmehr seit 12 Jahren das planerische Steuerungsinstrument für den Stadtumbau Ost und die Integrierte Stadtentwicklung. Zum damaligen Zeitpunkt hatte Güstrow den höchsten Wohnungsleerstand zu verzeichnen. Der Abbau von Arbeitsplätzen nach der Wende hatte zu dauerhaft hoher Arbeitslosigkeit und zur Abwanderung wesentlicher Bevölkerungsteile geführt. Neben sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Aspekten (wie z.B. geringe Kaufkraft, geringe Finanzkraft der Kommunen) war das Thema Wohnungsleerstand neu entstanden.

Inzwischen haben sich seit der 1. Fortschreibung des ISEK 2005 die Rahmenbedingungen erneut geändert. Die ergriffenen Maßnahmen (Wohnungsrückbau, Wohnumfeldverbesserung und Unterstützung/Förderung von Sanierungsmaßnahmen) haben zwar die erhofften Effekte erzielt, die jedoch bezogen auf die einzelnen Stadtteile zu unterschiedlichen Entwicklungen geführt haben. Der Bevölkerungsrückgang liegt abermals unter den prognostizierten Werten, bei gleichzeitiger Abnahme der Haushaltsgrößen, verbunden mit der zunehmenden Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen einerseits und nach studentischem Wohnen durch die Bestätigung Güstrows als Bildungsstandort andererseits.

Des Weiteren spielt die Verflechtung mit dem Umland durch die Kreisgebietsreform eine noch stärkere Rolle, so dass eine 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes bis 2030 notwendig wird, das differenzierte Aussagen zu allen stadtentwicklungspolitisch relevanten Themen für die Zukunft trifft. Dies berücksichtigt auch die Frage der internationalen Zuwanderung. Somit ergibt sich die Notwendigkeit einer 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Dieses Konzept ist gleichzeitig Fördervoraussetzung für die Bereitstellung von Mitteln aus dem operationellen Programm der EFRE-Förderperiode 2014 bis 2020 - Integrierte Nachhaltige Stadtentwicklung, in welchem die notwendigen Maßnahmen zur Bewältigung der wirtschaftlichen, demografischen ökologischen, klimatischen sowie kulturellen und sozialen Herausforderungen und Problemlagen herausgearbeitet und umfassend dargestellt sind.

Das Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern hat mit Schreiben vom 16.06.2014 den Konzeptaufruf an alle Mittel- und Oberzentren verschickt.

Der Schwerpunkt der Integrierten Handlungskonzepte 2002 und 2005 lag auf der Betrachtung demografischer, wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Aspekte mit dem Ziel, Wohngebiete innerhalb der Stadt zu identifizieren, in denen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte ein Rückbau von Wohnungen erfolgen konnte und wo zur Bewahrung des kulturhistorischen Erbes Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen zwingend erforderlich waren.

Die 2. Fortschreibung dient somit nicht nur der Überprüfung der 2002/2005 in einzelnen Gebietskategorien zugeordneten Wohngebieten sondern einer gesamtstädtischen Betrachtung mit ganzheitlichem Ansatz unter Betrachtung aller Aspekte einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Diese sind insbesondere.

- die Lage im Raum,

- die historische Entwicklung,
- die demografische Entwicklung,
- die Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung,
- die Wohnungsmarktentwicklung,
- die Umwelt und der Tourismus und
- die Infrastrukturstrukturversorgung.

Dabei gilt es zunächst eine Bestandsanalyse durchzuführen aus der Entwicklungsziele und Handlungsfelder abgeleitet werden können. In diesem Kontext müssen darüber hinaus die erarbeiteten strategischen Entwicklungsziele und Handlungsfelder dem Ziel 6: „Erhaltung und Schutz der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz“ und Ziel 9: „Förderung der sozialen Inklusion und Bekämpfung von Armut und jeglicher Diskriminierung“ genügen.

Darüber hinaus sind in die Erarbeitung die lokalen Akteure und Entscheidungsträger in die Erarbeitung mit einzubeziehen und eine Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung zu gewährleisten.

### 1.3 Methodik

Um dem ganzheitlichen auf die Gesamtstadt bezogenen Ansatz zur Festlegung der Schwerpunktgebiete gerecht zu werden, erfolgt zunächst eine gesamtstädtische Betrachtung aller Aspekte in Punkt 2.1. bis Punkt 2.7. Kartografisch erfolgte die Bestandsermittlung zunächst auf der Basis der ALK-MV. Es wurde jedoch schnell klar, dass hier die flurstücksweise Betrachtung nicht ausreicht, so dass Realnutzungsschnitte gebildet wurden. Das Ergebnis stellte die Karte Bestandsanalyse unter Punkt 9 dar. Bei der Überprüfung der Ausweisung wurde festgestellt, dass die Zuordnung der Nutzung nicht in jedem Fall mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmt.

Für die weitere Betrachtung wurden zur Vereinfachung folgende Gebietstypen gebildet:

- Wohnen = Wohnen und gemischt genutzte Gebiete mit hohem Wohnanteil,
- Gewerbe = Gewerbe und Industriegebiete,
- Grünflächen = siedlungsbezogene Grün- und Erholungsflächen,
- Brachflächen = leerstehende, nicht mehr benötigte Gebäude/Infrastruktur auf Brachflächen ggf. mit Kontaminationen,
- Sonderflächen = Einzelhandelsflächen, Flächen für soziale und kulturelle Infrastruktur sowie öffentliche Einrichtungen, sofern es sich um flächenintensive Nutzungen handelt.

Eine Eingruppierung der Kleingärten erfolgt nicht, da sich im Rahmen der ISEK Erarbeitung herausgestellt hat, dass es erforderlich ist, zunächst ein Kleingartenentwicklungskonzept zu erarbeiten, d.h. der vorhandene Bestand wird lediglich nachrichtlich dargestellt.

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen wurden ebenfalls nicht in die Detailbetrachtungen einbezogen und wurden entsprechend nur im Bestandsplan dargestellt.

Um Gebiete identifizieren zu können, in denen besonderer Handlungsbedarf besteht, erfolgt zunächst eine Betrachtung auf Stadtteilebene, da vergleichbare Daten im Rahmen des jährlichen Monitorings nur stadtteilbezogen bzw. für die vorhandenen Fördergebiete vorliegen.

Im 1. Schritt wurde die 17 Stadt- und Ortsteile der Barlachstadt Güstrow bezüglich ihrer Stärken und Schwächen analysiert und die im Stadtteil liegenden Gebietstypen des ISEKs 2005 in Bezug auf ihren Handlungsbedarf überprüft bzw. neu eingestuft. Um eine Vergleichbarkeit mit den ISEKs 2002/2005 zu gewährleisten, werden die gleichen Gebietskategorien verwendet, die jedoch um die Gebietskategorie Revitalisierungsgebiete ergänzt werden, um den besonderen Anforderungen des operationellen Programms der EFRE Förderung gerecht zu werden.

Aufgrund der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit und des Umfangs wurde ein verbalargumentatives Verfahren gewählt. Diese Bewertung führte zur Festlegung von Schwerpunk-

gebieten, für die eine SWOT-Analyse durchgeführt wurde.

Die Gebietstypen des ISEK 2015 definieren sich wie folgt:

### **Konsolidierte Gebiete**

Als konsolidierte Gebiete werden Gebiete eingestuft, die keine besondere städtebauliche Wertigkeit besitzen, keine Nutzungskonflikte aufweisen und für die kein wesentlicher Änderungs- oder Entwicklungsbedarf besteht. („kann so bleiben, wie es ist“)

### **Erhaltungsgebiete**

Als Erhaltungsgebiete werden Gebiete eingestuft, die wegen ihres geschichtlichen und kulturhistorischen Wertes von besonderer Bedeutung sind. In diesen Gebieten gibt es eine Anzahl baulicher Kulturgüter, bei denen erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht, bei denen Defizite für eine dauerhafte Nutzung feststellbar sind und die in ihrem Bestand gefährdet sind.

Die hier vorgeschlagene Einstufung erfordert die förmliche Festlegung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, die für Teilbereiche bereits vorliegt, um zu erreichen, dass die Wohngebiete in ihrem historischen Charakter erhalten und erneuert werden. Möglicherweise ist hier sogar die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes notwendig, um die das kulturhistorische Erbe zu bewahren

### **Erhaltungsgebiete mit besonderem Handlungsbedarf**

Als Erhaltungsgebiete mit besonderem Handlungsbedarf werden Gebiete eingestuft, die wegen ihres hohen geschichtlichen und kulturhistorischen Wertes von besonderer Bedeutung sind. In diesen Gebieten gibt es eine beträchtliche Anzahl baulicher Kulturgüter, bei denen erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht, bei denen Defizite für eine dauerhafte Nutzung feststellbar sind und die in ihrem Bestand gefährdet sind.

Die hier vorgeschlagene Einstufung erfordert die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes und den Einsatz von Fördermitteln z. B. Beispiel im Rahmen des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren.

### **Umstrukturierungsgebiete**

Als Umstrukturierungsgebiete sind Gebiete eingestuft für die mit mittel- bis langfristiger Umstrukturierungs- und Rückbaubedarf für die jeweilige Nutzung besteht.

### **Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf**

Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf sind Gebiete in denen Investitionen und Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände auf Basis eines Entwicklungskonzepts kurzfristig umgesetzt werden müssen. In diesen Gebieten erfordern städtebauliche und soziale Missstände die Festlegung eines Stadtumbaugebietes bzw. die Förderung im Rahmen des Programms Soziale Stadt.

### **Revitalisierungsgebiete**

Revitalisierungsgebiete sind Gebiete, in denen Brachflächen, häufig verbunden mit Gebäudeleerstand existieren und deren zukünftige Nutzungen z. T. noch offen und deshalb näher zu untersuchen sind.

### **Revitalisierungsgebiete mit besonderem Handlungsbedarf**

Revitalisierungsgebiete mit besonderem Handlungsbedarf sind Revitalisierungsgebiete in denen es bereits konkrete Nutzungsvorstellungen gibt und die eine besondere Bedeutung für eine nachhaltige Stadtentwicklung haben. Zur Sanierung und Entwicklung der Gebiete ist der Einsatz von Fördermitteln zum Abriss von Gebäuden und der dazugehörigen Infrastruktur, zur Beseitigung von Kontaminationen zur Herstellung der Erschließung zur Nachnutzung, zur Pflanzung von Straßenbegleitgrün und Baumreihen und zum Anlegen von Grünflächen und Stadtteilparks notwendig.

## 2. Bestandsanalyse und Bewertung

### 2.1 Lage im Raum



Abbildung 1: Güstrow - Lage im Raum

Die Barlachstadt Güstrow liegt 60 km nordöstlich der Landeshauptstadt Schwerin und 45 km südlich von Rostock im Herzen des Bundeslandes Mecklenburg – Vorpommern. Rostock und Schwerin sind gleichzeitig die nächstgelegenen Oberzentren. Die Metropolen Hamburg und Berlin sind 185 bzw. 200 km entfernt.



Abbildung 2: Stadtgebiet Güstrow

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 7.083,9 ha. Zum Stadtgebiet gehören die Ortsteile Kluess, Suckow, Neu Strenz und Primer Burg.

Mit rund 30.000 Einwohnern ist sie die siebtgrößte Stadt des Bundeslandes und Kreisstadt des Landkreises Rostock mit ca. 211.000 Einwohnern.

Durch den nur 15 km entfernten Flughafen Rostock/Laage, die Lage an den Bahnstrecken Hamburg-Stettin und Berlin-Rostock und die Autobahnanschlüsse an die A 19 Berlin - Rostock sowie die Bundesstraße B 103 und 104 ist die Stadt einer der bedeutendsten Verkehrsknotenpunkte Mecklenburg-Vorpommerns.

In der Barlachstadt treffen 2 Bundesstraßen (B 103, B 104) sowie 2 Landesstraßen (L 14, L 17) und eine Kreisstraße (K 11) zusammen. Die B 103 führt von Süden bzw. Norden und die B 104 von Osten bzw. Westen in die Stadt. Die Landesstraßen und die Kreisstraße münden innerhalb der Stadt auf die Bundesstraßen. In einer Entfernung von 45 km befinden sich die Hansestadt Rostock, welche über die B 103 und A 19 gut zu erreichen ist.

Im Bahnhof der Barlachstadt Güstrow treffen die Bahnlinien Rostock – Berlin – Lutherstadt-Wittenberg und Bützow – Neubrandenburg – Pasewalk – Szczecin Główny zusammen. Durch Umsteigemöglichkeiten an verschiedenen Verknüpfungspunkten der Bahn kann man von und nach Güstrow sehr gut mit dem Zug fahren. Vom Mittelzentrum Güstrow gibt es zum Oberzentrum der Hansestadt Rostock zwei S-Bahnverbindungen über Schwaan bzw. Laage mit stündlichen Anbindungen. Die Strecke Bützow – Szczecin Główny ist im Vergleich zu den anderen Strecken nicht elektrifiziert.

Der Flughafen Rostock-Laage verfügt als Airport über überregionale und internationale Anbindungen.

Der bundesweite Trend mit den Angeboten von Fernbuslinien hat auch in Güstrow Einzug gehalten. Beispielhaft sein an dieser Stelle die Fernbuslinien Hamburg – Rügen oder Hamburg – Usedom genannt, welche über Güstrow am Wochenende verkehren. Hier ist ein wachsender Markt festzustellen, was für die Fernbusanbieter eine Berücksichtigung am ZOB erforderlich machte.

In den zurückliegenden Jahren sind umfangreiche Investitionen in die Anlagen der Bahn und in die Verkehrsinfrastruktur der Bundes- und Landesstraßen innerhalb der Gemarkung der Barlachstadt Güstrow geflossen. Am Bahnhof wurde im Rahmen des Vorhabens Umweltbahnhof eine attraktive Schnittstelle mit dem sanierten Bahnhof, einem attraktiven ZOB mit direktem Zugang zum Bahnhof, einer umfangreichen Bike&Ride-Anlage sowie einem Angebot an Park&Ride-Stellflächen und Kurzzeitstellflächen (Kiss&Ride) geschaffen. Unmittelbar in Nähe zum Bahnhofsgebäude wurde zudem eine Taxistand mit integriert.

Darüber hinaus verfügt die Barlachstadt über ein gut ausgebautes Rad-, Reit- und Wanderwegenetz, mit welchem man die Umgebung Güstrows erkunden bzw. alltäglich sich alternativ zum Auto bewegen kann. Güstrow liegt an den Radfernrouen Berlin-Kopenhagen und Hamburg-Rügen.

Aufgrund der zentralen Lage im transeuropäischen Verkehrsnetz, an der TEN-Achse Ostsee-Adria-Entwicklungskorridor und im Logistiknetz HUB 53/12 verfügt die Stadt über vielfältige Entwicklungspotentiale.

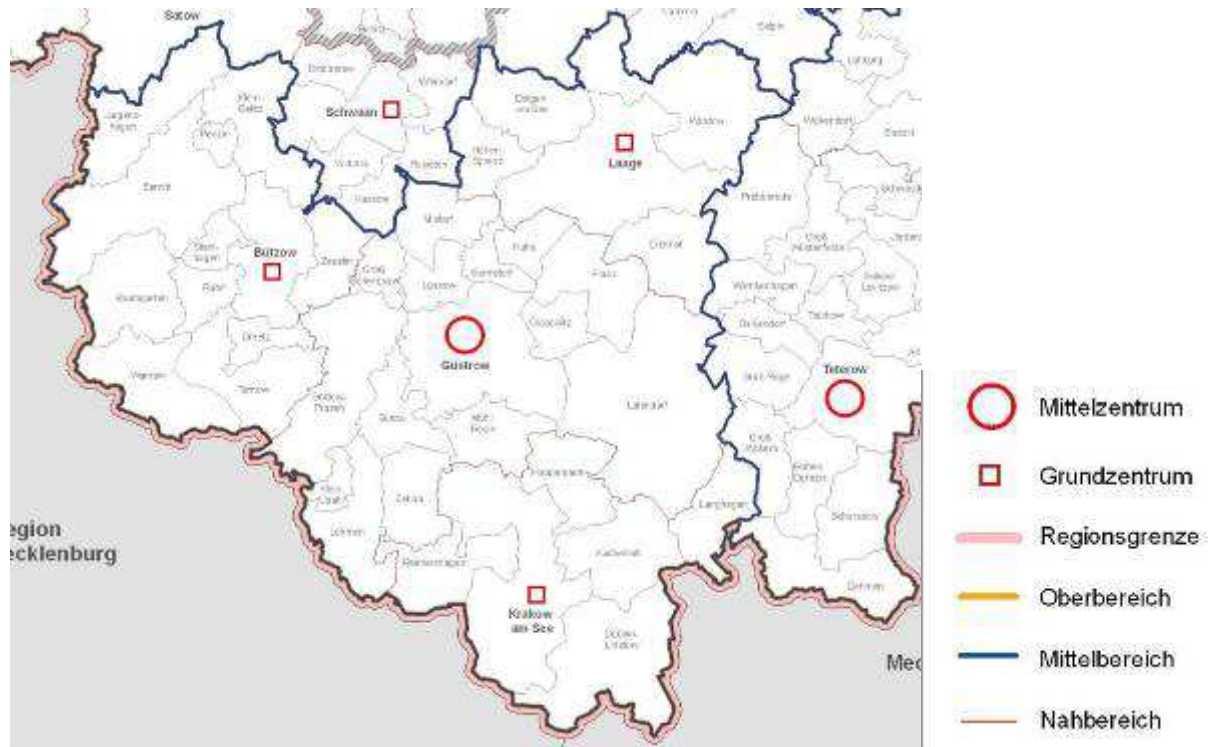
Die historische Altstadt, das Erbe Barlachs, die landschaftlich reizvolle Lage, der Natur- und Umweltpark und eine Vielzahl touristischer Angebote, verbunden mit differenzierten Beherbergungsmöglichkeiten, hat die touristische Bedeutung der Stadt in den letzten Jahren erhöht.

### **2.1.1 Regionale Einbindung**

Die Barlachstadt Güstrow liegt in der Planungsregion Rostock, die nach der Kreisgebietsreform nur noch aus dem Landkreis Rostock und der kreisfreien Hansestadt Rostock besteht. Die Barlachstadt Güstrow ist das südliche Standbein in der Regiopole Region Rostock. Die Stadt ist das größte Mittelzentrum der Region Rostock und das zweitgrößte Mittelzentrum des Landes Mecklenburg-Vorpommerns mit ca. 72.000 Einwohnern im Mittelbereich, mehr als 40.000 Einwohnern im Nahbereich. Mit seinen Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten ist Güstrow Mittelpunkt des Lebens im südlichen Teil der Regiopole Region Rostock.

Auf einer Fläche von 3.600 km<sup>2</sup> (15,5 % der Landesfläche) leben rund 420.000 Menschen in 122 Gemeinden (Stand 2009). Etwa die Hälfte der Einwohnerinnen und Einwohner lebt in Rostock. Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte der Planungsregion liegt bei 116 EW/km<sup>2</sup>,

und damit über dem Landesdurchschnitt von 73 EW/km<sup>2</sup>, aber erheblich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 231 EW/km<sup>2</sup>. Etwa 60 Prozent der Gemeinden in der Planungsregion haben weniger als 1.000 Einwohner und Einwohnerinnen. Güstrow selbst weist eine Bevölkerungsdichte von 424 EW/km<sup>2</sup> auf. Wirtschaftlicher, wissenschaftlicher und kultureller Kern der Planungsregion ist die Hansestadt Rostock. Weiterer Siedlungsschwerpunkt ist die Barlachstadt Güstrow.



**Abbildung3: Verflechtungsbereich Güstrow**

Als Mittelzentrum und Kreisstadt übernimmt sie wesentliche Aufgaben der Daseinsvorsorge für ihren Verflechtungsbereich. Im Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock sind die Verflechtungsbereiche der Zentren eindeutig definiert. Sie setzen sich zusammen aus einem Nahbereich und einem Mittelbereich. Dem Nahbereich Güstrow ist das gesamte Amt Güstrow Land mit 9.590 Einwohner (31.12.2013) und Lalendorf mit 3007 Einwohnern (31.12.2013) zuzuordnen, also insgesamt 12.597 Einwohner. Im Mittelbereich liegen außer dem Nahbereich die Ämter Bützow mit 16.087 Einwohnern (31.12.2013) und Laage mit 8.774 Einwohnern sowie das Amt Krakow Am See ohne Lalendorf mit 5.870 Einwohnern (31.12.2013). Der gesamte Mittelbereich hat damit ohne Güstrow 43.328 Einwohner (31.12.2013).

## 2.1.2 Übergeordnete Planungen

### 2.1.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock“

Die Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 30.05.2005 wird derzeit fortgeschrieben. Das erste Beteiligungsverfahren ist erfolgt. Die Neuaufstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms, Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) vom 22.08.2011 baut noch auf den Grundsätzen des LEP von 2005 auf, berücksichtigt aber bereits die aktuellere Entwicklung. Für das Fachkapitel Windenergie läuft derzeit die Fortschreibung.

Es wird in den Programmen von folgenden **Rahmenbedingungen** ausgegangen:

- Mit insgesamt 1,6 Millionen Einwohnern und einer Einwohnerdichte von 69 EW/km<sup>2</sup> im Jahr 2012 ist Mecklenburg Vorpommern im bundesdeutschen Vergleich dünn besiedelt. Die Prognosen bis zum Jahr 2030 gehen von einem Bevölkerungsrückgang auf 1,47 Millionen Einwohner aus. Damit ist die im Landesraumentwicklungsprogramm 2005 prognostizierte Entwicklung eingetreten. 2003 hatte Mecklenburg-Vorpommern noch 1,73 Millionen Einwohner

mit einer Einwohnerdichte von 75 EW/km<sup>2</sup>. Prognostiziert wurde ein Einwohnerrückgang auf 1,5 Millionen Einwohner im Jahr 2020.

- Alle Planungsregionen werden von Bevölkerungsverlusten betroffen sein. Die geringsten Bevölkerungsverluste werden in der Planungsregion Rostock mit -2,5 % erwartet. Der Durchschnitt der übrigen drei Planungsregionen liegt bei ca. -16 %. Die Bevölkerungszahl wird in der Region Rostock laut der kreisbezogenen Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 regionsweit von 419.000 Menschen auf voraussichtlich rund 390.000 Menschen zurückgehen, dies entspricht einem Rückgang von etwa 8 % gegenüber dem Jahr 2006.
- Während der ehemalige Landkreis Güstrow bis 2030 weiterhin am stärksten vom Bevölkerungsrückgang betroffen sein wird, wird für den ehemaligen Landkreis Bad Doberan ein leichter Bevölkerungsrückgang und für die Hansestadt Rostock ein leichtes Bevölkerungswachstum erwartet. Damit ist Rostock die einzige Stadt in Mecklenburg-Vorpommern, die eine positive Entwicklung zu verzeichnen hat.
- Landesweit setzt sich die 2005 prognostizierte Verschiebung der Altersstruktur zu Gunsten der 65 Jährigen und Älteren fort und wird auf fast ein Drittel weiter ansteigen. Der Anteil der Jüngeren bis 20 Jahre wird sich dagegen deutlich unter 20 % reduzieren. Nur in der Hansestadt Rostock bleibt der Anteil der unter 20 Jährigen relativ hoch. In der Region Rostock wird der Anteil der jungen Bevölkerung (0 bis 20 Jahre) von ca. 16 % im Jahr 2007 auf ca. 15 % im Jahr 2030 sinken, während der Anteil der 65-jährigen und Älteren im gleichen Zeitraum von ca. 20 % auf ein Drittel (ca. 33 %) ansteigen wird.
- Mit einem Bruttoinlandsprodukt von 22.620 Euro je Einwohner lag Mecklenburg Vorpommern 2012 bei 70,3 % des Bundesdurchschnitts. Im europäischen Vergleich lag das Land bei 81% des EU-Durchschnitts. Damit gehört Mecklenburg-Vorpommern nicht mehr zu den wirtschaftsschwächsten Regionen der Europäischen Union. Mecklenburg Vorpommern wird deshalb letztmalig Förderungen aus dem Solidarpakt II erhalten. Die Landesregierung setzt deshalb alles daran, die Wirtschaftskraft weiter zu stärken, dass Mecklenburg Vorpommern wirtschaftlich und finanziell „auf eigenen Füßen stehen“ kann.
- Das Niveau der Einkommen ist in erster Linie ein Ergebnis der Wirtschaftsstruktur des Landes. Wirtschaftszweige mit branchentypisch vergleichsweise geringen Löhnen und Gehältern, wie der Tourismus und die Landwirtschaft spielen in Mecklenburg-Vorpommern eine größere Rolle als im Bundesdurchschnitt. Die Industriedichte liegt mit 28 Industriebeschäftigten je 1000 Einwohner deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von rund 62. Das verarbeitende Gewerbe hatte 2012 einen Anteil von 10,7 % an der Wirtschaftsleistung Mecklenburg-Vorpommerns, im Bundesdurchschnitt war der Anteil mit 22,3 % mehr als doppelt so hoch. Die Bauwirtschaft trägt mit 5,9 % (2012) im stärkeren Maße zur Wirtschaftsleistung bei als dies im Bundesdurchschnitt (4,5 %) der Fall ist. Die Bauwirtschaft profitiert direkt von den verschiedenen Programmen zur Erhaltung des baukulturellen Erbes und Verbesserung des Wohnens und des Wohnumfeldes.
- Als Zukunftsfelder der wirtschaftlichen Entwicklung werden Energie, Ernährung, Gesundheit, Informations- und Kommunikationstechnologien, Maschinenbau, Elektrotechnik und Mobilität angesehen. Im Dienstleistungsbereich sind der Tourismus und die Gesundheitswirtschaft von großer wirtschaftlicher Bedeutung.
- .Durch die demografischen Veränderungen der letzten Jahre wird in der Sicherung des Fachkräfteangebotes ein besonderes Problem gesehen. In diesem Zusammenhang haben Schule und Ausabbildung aber auch die Möglichkeiten von Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie eine angemessene, konkurrenzfähige Entlohnung einen hohen Stellenwert.
- Eine starke Entwicklung hat in den vergangenen Jahren die Gesundheitswirtschaft mit etwa 97.600 Beschäftigten erfahren. Mit einer Bruttowertschöpfung von 13,7 % nimmt das Bundesland den Spitzenplatz unter den Bundesländern ein. Der Anteil der Erwerbstätigen in der Gesundheitswirtschaft liegt bei 15,1 % mit einer seit 1996 steigenden Tendenz von etwa 2 % jährlich. Die internationale Vermarktung von Waren aus dem Bereichen Medizin- und Gesundheitstechnik ist deutlich verbesserungsbedürftig. Sie beträgt nur 0,1 % der Gesamtex-

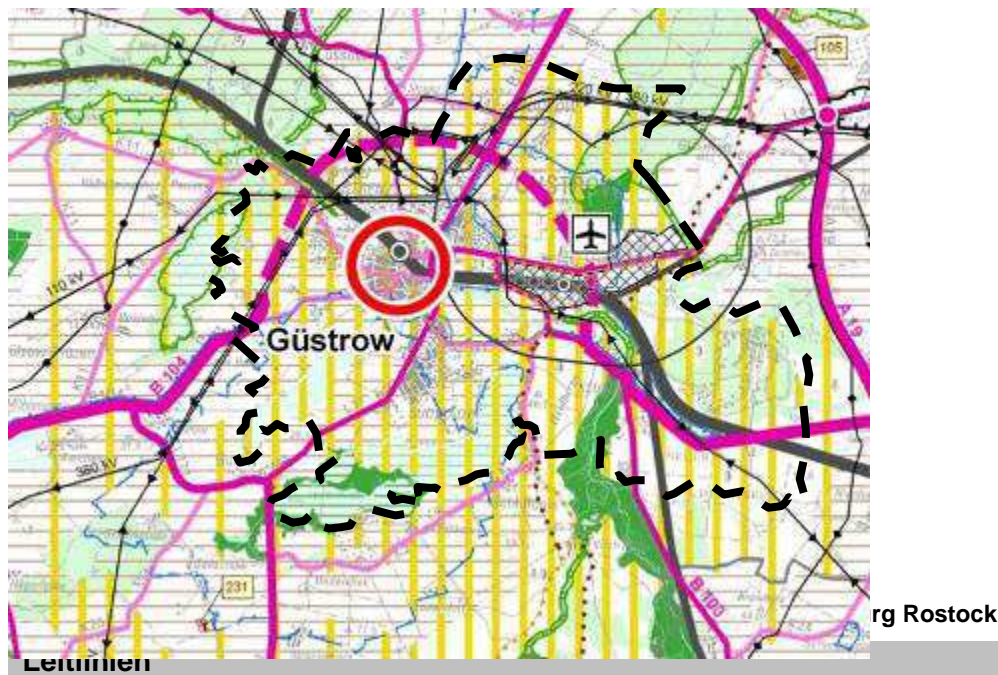
portleistungen. Auch die Attraktivität der Krankenhäuser für Patienten aus dem Ausland ist weiterhin steigerungsbedürftig.

- Die Agrarwirtschaft (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei) ist für Mecklenburg Vorpommern traditionell von besonderer Bedeutung. Mit einer Bruttowertschöpfung von 3,5 % liegt sie deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 1 %. Mit einer Exportquote von 9,4 % macht sie ca. ein Drittel des Gesamtumsatzes des verarbeitenden Gewerbes aus.
- Im Bereich der erneuerbaren Energien sind derzeit mehr als 4000 Personen direkt beschäftigt. Von einer weiteren Zunahme in den nächsten Jahren ist auszugehen.
- Die Arbeitslosigkeit ist im Bundesland mit regionalen Differenzierungen nach wie vor hoch. Im Bereich der Arbeitsagentur Rostock liegt sie bei 10,4 % (2013). Dennoch zeichnet sich ein Fachkräftemangel ab.
- Die Erwerbsquote lag im Land 2010 bei 80,7 %, im Bundesdurchschnitt bei 82,3 %. Berufstätige Frauen erreichten weiterhin deutlich geringere Einkommen als Männer. Im produzierenden Gewerbe verdienten vollzeitbeschäftigte Frauen 16,5 % weniger als vollzeitbeschäftigte Männer, im Dienstleistungsbereich waren es 8,3 %.
- Mit den Autobahnen A 19, A 20 und der noch fertig zustellenden A 14 ist das Land Straßenverkehrstechnisch gut an die Zentren Hamburg, Berlin und Stettin angebunden. Im Schienenverkehr bedürfen die Infrastruktur und das Verkehrsangebot jedoch weiterer Verbesserungen.
- Mecklenburg-Vorpommern hat eine im bundesweiten und europäischen Vergleich herausragende Naturraumausstattung. Die Vielfalt und Schönheit und Eigenart des Landes begründet auch die Attraktivität für den Tourismus und die damit verbundene Wirtschaftskraft. Dabei stellen die Erfordernisse des Klimaschutzes und die Folgen des Klimawandels das Land vor neue Herausforderungen.
- Zusammenfassend wird festgestellt, dass das Bundesland insgesamt im bundesdeutschen Vergleich noch als wirtschaftlich strukturschwach einzustufen ist; im europäischen Vergleich jedoch nicht mehr zu der Zone der wirtschafts- und strukturschwächsten Länder und damit zu den Förderschwerpunkten gehört. Als Potenziale werden die Lagegunst im Ostseeraum und die hervorragenden natürlichen Voraussetzungen benannt, die gleichzeitig Potenziale für den Tourismus und die Landwirtschaft sind. Des Weiteren wird eine Entwicklungsfähigkeit im Bildungs-, Forschungs-, und technologischen Bereich gesehen.

*Im Folgenden werden die Aussagen und Vorgaben der jeweils aktuellsten Fassung der Raumentwicklungsprogramme themenbezogen wiedergegeben und auf die Aussagen beschränkt, die für Güstrow relevant sind. Die Konkreten Auswirkungen auf Güstrow werden jeweils explizit dargestellt. Aussagen zu dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden nur herangezogen, wenn sie zum LEP ergänzende Aussagen machen oder noch Aussagen enthalten, die sich auf den noch geltenden LEP beziehen und von dem Entwurf der Fortschreibung abweichen.*







**LEP:** Leitvorstellung der Raumordnung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer großräumigen ausgewogenen Ordnung führt.

- Ausgehend von den Leitvorstellungen und Grundsätzen der Raumordnung wurden für das Land Mecklenburg Vorpommern folgende Leitlinien formuliert:
- Entwicklung von Mecklenburg-Vorpommern zu einer weltoffenen europäischen Region im Ostseeraum,
- Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und der Wirtschaftskraft des Standortes Mecklenburg-Vorpommern,
- Verbesserung der Erreichbarkeiten, insbesondere der Anbindung an den nationalen und europäischen Raum
- Notwendige Schritte auf dem Weg zum Land der erneuerbaren Energien
- Stärkung der Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume, auch über das aufzeigen von Räumen mit einem besonderen demografischen Handlungsbedarf,
- Stärkung des Agrarlandes Mecklenburg-Vorpommern,
- Sicherung und behutsame Nutzung der hervorragenden Raumausstattung, auch von Vorhaben und Maßnahmen der Klimaanpassung, der Ressourceneffizienz sowie des Gewässer und Hochwasserschutzes,
- Profilierung des Tourismus- und Gesundheitslandes, des Freizeit und Erholungsraumes Mecklenburg-Vorpommern,
- Erhaltung, Nutzung und Vermarktung der kulturellen und historischen Potenziale des Landes sowie Entwicklung der Kulturlandschaften,
- Entwicklung des Landes über ein Netz von Städten sowie Stärkung der Stadt-Umlandräume und der Regiopole Rostock,
- Sicherung und Nutzung der Potenziale des Unterirdischen Raumes,
- Sicherung und Nutzung der Potenziale des Küstenmeers

**RREP:** Die nachhaltige Entwicklung der Planungsregion wird durch das Leitbild Wachstumsregion an der Ostsee - innovativ-maritim-naturnah geprägt, welches durch folgende Leitlinien definiert wird:

- Alle Planungen und Maßnahmen sind bei Erhaltung und Entwicklung der ökologischen Potenziale auf die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der Planungsregion als ökonomisches, soziales, wissenschaftliches und kulturelles Zentrum des Landes Mecklenburg-Vorpommern auszurichten.
- Investitionen in Wissenschaft und Forschung sowie in Ausbildung und Qualifizierung im schulischen, außerschulischen und unternehmerischen Bereich sind Garantien für die Entwicklung einer Region in einer mehr und mehr wissensbasierten Gesellschaft.
- Durch das Vorhandensein einer gut ausgebauten Infrastruktur mit einer besonders attraktiven naturräumlichen Ausstattung sind weitere vorhandene Wertschöpfungspotenziale des Tourismus im Küstenraum und im Binnenland zu erschließen. Dabei sind die vielfältigen Formen im Erholungs-, Städte-, Wellness-, Gesundheits-, Natur-, Erlebnis-, Messe- und Tagungstourismus bedarfsgerecht zu kombinieren und zielgruppenorientiert zu vermarkten.
- Die regionale Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sollen bewahrt und als Potenziale für eine besonders hohe Arbeits-, Wohn- und Lebensqualität für Einheimische und Gäste genutzt werden. Dabei ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen zu achten. Den Anforderungen von Klimawandel und Klimaschutz ist Rechnung zu tragen.
- Die hervorragenden kulturellen und historischen Potenziale in der Planungsregion sind zu erhalten und sinnvoll zu nutzen.
- Die Ausrichtung der verkehrlichen, sozialen, medizinischen und kulturellen Infrastrukturen bedarf einer Anpassung an veränderte Bedingungen, insbesondere die Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung bei gleichzeitiger Abnahme des Anteils junger Menschen. Ein weiterer Verlust insbesondere der jungen, gut ausgebildeten Generation und hier insbesondere der jungen Frauen durch Abwanderung ist zu verhindern.

**GÜ:** Weiterentwicklung des nachhaltigen, integrierten, wirtschaftlich tragfähigen und diskriminierungsfreien Wachstums der Barlachstadt Güstrow

mit sechs Leitgedanken und Handlungsansätze, die sich wie folgt gliedern:

- Das mittelalterliche Güstrow an der Nebel
- Güstrow als Wohn- und Arbeitsstandort
- Güstrow als lebenslanger Lern- und Lehrstandort
- Güstrow als Kultur-, Sport- und Tourismusstadt
- Güstrow als mobile Stadt
- Güstrow als Stadt für Mitbestimmung und Mitsprache ihre Bürger.

### Zentrale Orte

**LEP:** Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden.

Durch die Bündelung von Infrastrukturen sollen die zentralen Orte in allen Teilräumen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung gewährleisten.

Als Vorrangstandorte der Daseinsvorsorge sollen sie in ihrer jeweiligen Stufe so entwickelt und gesichert werden, dass sie für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereichs Aufgaben der überörtlichen Versorgung wahrnehmen. Mittelzentren sollen insbesondere den gehobenen Bedarf decken.

Als Verflechtungsbereich werden die Nahbereiche Amt Güstrow Land und die Mittelbereiche Bützow, Laage und Krakow am See ausgewiesen; davon sind Bützow und

Krakow am See der Raumkategorie „ländliche Räume mit besonderen demografischen Herausforderungen“ zugeordnet.

**RREP:** Die Mittel- und Grundzentren sind Entwicklungsschwerpunkte im ländlichen Raum und werden daher als Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis festgelegt. Sie sollen in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können.

Um auch künftig eine Grundversorgung mit Leistungen der Daseinsvorsorge in einem qualitativ und quantitativ ausreichenden Umfang sicherzustellen, sind diese auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

Die Tragfähigkeit von Infrastrukturangeboten der Daseinsvorsorge soll durch Umsetzung angepasster Handlungsoptionen sichergestellt werden.

Neben der Berücksichtigung der Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft sollen die Rahmenbedingungen für Familien- und Kinderfreundlichkeit, für Vereinbarkeit von Berufs-, Privat- und Familienleben sowie für die Chancengleichheit zwischen den Geschlechtern gezielt verbessert werden.

**GÜ:** Güstrow übernimmt in fast allen Bereichen für das Umland wesentliche Aufgaben der Daseinsvorsorge. Diese reicht von der schulischen Versorgung, Einzelhandelsversorgung für den täglichen und mittelfristigen Bedarf, ärztliche Versorgung bis hin zu kulturellen Angeboten.

Die Barlachstadt Güstrow hat in ihrer Stellungnahme zum Entwurf der Fortschreibung darauf hingewiesen, dass die Heranziehung des gesamten Nahbereichs als zu pauschal erscheint, da dadurch die Grundzentren Bützow und Krakow am See mit relativ guter Ausstattung im Bereich der Daseinsvorsorge Bestandteil dieser Raumkategorie werden und eine differenzierte Herangehensweise an die Probleme der zentralen Orte in einem dünn besiedelten Umland gefordert.

### Einbindung in europäische, nationale und überregionale Netzwerke

**LEP:** In Bezug auf die Einbindung in europäische, nationale und überregionale Netzwerke soll die Integration des ganzen Landes in die europäische Raum- und Wirtschaftsentwicklung weiter vorangetrieben und die großräumigen Entwicklungsachsen durch überregionale Entwicklungsachsen ergänzt werden.

**RREP:** Die verkehrsgeografische Lagegunst und die vorhandenen Infrastrukturen der Planungsregion sollen im Rahmen der transnationalen Netze verstärkt genutzt werden, um weitere Wertschöpfungspotenziale zu erschließen. Dabei stehen insbesondere die Marktchancen auf der Nord-Süd-Achse zwischen Mittelmeer und Ostseeraum im Mittelpunkt.

**GÜ:** An dem Schnittpunkt der bilateralen Entwicklungsachsen befindet sich die Barlachstadt Güstrow. Güstrow ist ein wichtiges Bindeglied im Zusammenhang mit der Entwicklung des Ostsee-Adria-Korridors zur Lösung der transeuropäischen Logistikprobleme. Mit den in Entwicklung befindlichen schienennahen Industriegebieten stellt Güstrow gemeinsam mit den Rostocker Häfen, insbesondere dem Fischereihafen, eine Logistikkreuzung innerhalb des Ostsee-Adria-Korridors dar, die als ein Entwicklungsschwerpunkt der Landesplanung gefördert wird.

### Siedlungsflächenentwicklung

**LEP:** Die Neuausweisung von Siedlungsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sind die Anforderungen einer ressourcenschonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und von Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Als Ziele werden formuliert:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- Vermeidung von Zersiedlungen,

- Nutzung innerörtlicher Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen, leerstehende Bausubstanz) und Möglichkeiten der Nachverdichtung,
- Neue Siedlungsflächen nur in begründeten Ausnahmefällen,
- Entwicklung von Konzepten für Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und Flächen sparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen.

**RREP:** Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Erhöhung der Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen ist bei der Siedlungsflächeninanspruchnahme auf die in den Bauleitplänen der Gemeinden bereits ausgewiesenen geeigneten Flächen sowie auf die im Siedlungsbestand nutzbaren Flächenreserven zurückzugreifen.

Bei anhaltendem Wohnungsleerstand sollen vorrangig die in städtischen Randgebieten befindlichen Großwohnsiedlungen des industriellen Wohnungsbaus, soweit diese aus der Wohnnutzung gefallen sind, rückgebaut werden.

**GÜ:** Die Barlachstadt Güstrow verfolgt seit der Wende als Umweltgerechte Stadt Güstrow die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung und war deshalb eine von 4 Modellstädten, die im Exwost-Forschungsfeld „Städte der Zukunft“ aufgenommen wurde und ihre Entwicklung evaluiert hat.

### Flächenvorsorge für Gewerbe- und Industrieansiedlung

**LEP:** Im Entwurf ist kein Vorranggebiet in Güstrow vorgesehen, auf Grund der Stellungnahme Güstrows im Beteiligungsverfahren wird es berücksichtigt

**RREP:** Mit der Festlegung von Güstrow Ost als Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie (255 ha) soll die wirtschaftliche Bedeutung des größten Mittelzentrums der Region für den ländlichen Raum weiter gestärkt werden. Die vorhanden großflächigen Freiflächenpotenziale innerhalb des Vorbehaltsgebietes sowie die vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastrukturen sind bedeutende Gründe für die planerische Abwägung.

Beschluss Planungsverband: Qualifizierung als Vorranggebiet

**GÜ:** Bei der Flächenvorsorge für Gewerbe- und Industrieansiedlung mit landesweiter Bedeutung hat die Barlachstadt Güstrow darum gebeten, bei der Aufzählung der Standorte für die Ansiedlung klassischer Gewerbe- und Industrieunternehmen, den Standort „Güstrow Ost“ mit zu übernehmen, da hier das Verfahren zur Qualifizierung einer im RREP MM/R als Vorbehaltsgebiet festgelegten Gewerbe- und Industriefläche zu einem Vorranggebiet läuft.

### Einzelhandel

**LEP:** Einzelhandelsgroßprojekte von mehr als 2000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind nur in Mittel- und Oberzentren zulässig,

Einzelhandelsgroßprojekte müssen der Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentrums entsprechen und dürfen die Nahversorgung nicht beeinträchtigen,

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in Innenstädten/Ortszentren und sonstigen zentralen Versorgungsbereichen zulässig,

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig,

für die geordnete Entwicklung sind Einzelhandelskonzepte zu entwickeln.

**RREP:**

**GÜ:** Die Barlachstadt Güstrow verfügt über ein beschlossenes Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007. Derzeit läuft die Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption, die Grundlage für einen strategischen Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels in der Gesamtstadt werden soll.

**Technologische sowie wirtschaftsorientierte Netzwerke**

**LEP:** Für technologische sowie wirtschaftsorientierte Netzwerke wird insbesondere auf die Weiterentwicklung der Gesundheitswirtschaft im Zusammenhang mit der Ernährungswirtschaft und dem Tourismus eingegangen und eine verstärkte Kooperation mit den benachbarten Metropolen Hamburg und Berlin, sowie den Metropolregionen Stettin und Öresund gefordert.

**RREP:**

**GÜ:** In der Barlachstadt Güstrow ist derzeit das KMG-Klinikum der größte Arbeitgeber. In unmittelbarer Nähe des Krankenhauses ist ein Dialysezentrum und Cyberknife entstanden. Insgesamt arbeitet in Güstrow mehr als 28 % der SV-Beschäftigten in dieser Branche, sie nimmt damit den 1. Platz ein. Gleichzeitig hat Güstrow mit Betrieben der Ernährungswirtschaft (Güstrower Schlossquell, Güstrower Milchzentrale) und umfangreichen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ausbaufähige Potentiale in der Ernährungswirtschaft.

Der Stellenwert der Tourismusbranche ist in den letzten Jahren gestiegen.

**Land- und Forstwirtschaft**

**LEP:** Für die Landwirtschaft sind in der Barlachstadt Güstrow keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

**RREP:** Zur Erhöhung des Waldanteils in der Planungsregion sollen geeignete Flächen mit standortgerechten Gehölzen aufgeforstet werden. Vorzugsweise sollen bestehende Waldflächen vergrößert oder untereinander verbunden werden.

Eingriffe und Belastungen, die die allgemeine Funktionsfähigkeit und die vielfältigen Funktionen der Wälder erheblich beeinträchtigen sollen vermieden werden. Wald soll durch Verkehrs- und Versorgungstrassen nicht zerschnitten und durch Bodenabbau, Schadstoffeinträge oder durch Veränderungen der Grundwasserstände nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Die ordnungsgemäße und nachhaltige Forstwirtschaft ist als wichtiger Wirtschaftszweig in der Planungsregion zu fördern.

**GÜ:** Mit den Heidbergen und dem Primerwald verfügt Güstrow über zusammenhängende Waldgebiete. Potenzial für Waldmehrungsgebiete wird vor allem entlang des Augrabens und um den Sumpfsee gesehen

**Vorbehaltsgebieten für den Tourismus**

**LEP:** In den soll die Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen. Für die Barlachstadt Güstrow sind insbesondere folgende Ziele relevant:

- Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.
- Die Erreichbarkeit soll weiter verbessert werden.
- Die guten Voraussetzungen im Binnenland sollen noch besser genutzt werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen landschaftsgebundener Erholung ausgebaut werden.

- Den natürlichen und kulturhistorischen Gegebenheiten des Landes entsprechende Erholungs- und Urlaubsformen sollen weiterentwickelt werden und verstärkt für die Verbesserung und Erweiterung der touristischen Angebote genutzt werden.
- Für die Erholung in Natur und Landschaft geeignete Räume sollen als wichtige Voraussetzung für die Erholung erhalten werden.
- Durch landschaftsgestalterische Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auch bisher für die Erholung wenig geeignete Räume aufgewertet werden.
- Schutzgebiete sollen, soweit dies der Schutzzweck erlaubt, der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für die naturkundliche Information genutzt werden.
- Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen gut erreichbar sein,
- Die bestehende Infrastruktur für Wassersporttourismus soll qualitativ verbessert werden,
- Radwanderrouten sollen weiterhin abseits der dicht befahrenen Straßen geführt werden. Zur Verbesserung des Wanderangebotes soll ein Netz von Wanderrouten unter Einbeziehung der kulturhistorischen und naturräumlichen Gegebenheiten des Landes entwickelt werden
- Der Gesundheits- und Wellness-tourismus soll im Interesse der Saisonverlängerung und im Hinblick auf den demografischen Wandel bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden.

**RREP:** In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen.

Zu den Vorbehaltsgebieten Tourismus zählen Gemeinden, die besonders stark nachgefragt werden, die ein überdurchschnittliches touristisches Angebot besitzen und die für die Tourismuswirtschaft in der Planungsregion eine besondere Bedeutung haben. Diese werden als Tourismusschwerpunkträume festgelegt.

**GÜ:** Güstrow zählt zu den Vorbehaltsgebieten im Binnenland. Das gesamte Stadtgebiet ist als Vorbehaltsgebiet dargestellt. De facto konzentriert sich der Kulturtourismus auf die historische Altstadt und die Einrichtungen der Barlachstiftung und die Erholungssuchenden in Natur und Landschaft auf den Bereich rund um den Insee, die Heidberge und das Nebeltal in Verbindung mit dem Natur- und Umweltpark und das Freizeitbad Oase. Diese sind gleichzeitig die wichtigsten Naherholungsgebiete der Stadt.

### Kultur und Kulturlandschaften

**LEP:** Kulturelle Angebote mit überregionaler Ausstrahlung sollen besonders unterstützt werden.

Die vielfältigen kulturellen und bauhistorischen Potenziale des Landes sollen als Kulturerbe in ihren regionalen Besonderheiten erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

Bereiche mit herausragenden Landschaftspotenzialen sind zu bewahren.

**RREP:** Museen und Ausstellungen in der Planungsregion mit überregionaler und internationaler Ausstrahlung sollen die kulturelle Vielfalt befördern und die regionale Identität stärken.

Die beiden Theater der Planungsregion sind Anziehungspunkte für ein breites Publi-

kum und haben überörtliche Bedeutung

Regional und überregional bedeutsame Denkmale von zeitgeschichtlicher, kulturhistorischer, künstlerischer, wissenschaftlicher, technischer oder volkskundlicher Bedeutung und Anziehungskraft sollen als wesentliche Bestandteile der Kulturlandschaft erhalten werden.

Denkmalgeschützte Stadt- und Dorfanlagen, Siedlungsbereiche und Gebäude sollen erhalten und einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden.

**GÜ:** In der Barlachstadt Güstrow sind Kultur und Natur in Verbindung miteinander erlebbar. Von der Backsteingotik bis zum Klassizismus beherbergt die ehemalige Residenzstadt alle Baustile, und auch die mittelalterliche Stadtstruktur hat sich bis in die Gegenwart erhalten.

Mit Dom, Pfarrkirche, Renaissance-Schloss und mittelalterlichem Stadtgrundriss mit Markt und Rathaus sowie zahlreichen Bürgerhäusern verfügt Güstrow über eine Altstadt mit besonderer kulturhistorischer Bedeutung.

Zu den besonderen kulturellen Angeboten mit überregionaler Bedeutung gehören die Ernst Barlach Museen, die gotische Gertrudenskapelle nahe der historischen Altstadt und das Atelierhaus mit Ausstellungsforum- und Graphikkabinett vor den Toren der Stadt direkt am Insee, das Museum im Renaissanceschloss, die Weihnachtskrippenausstellung in der Heiligen-Geistkirche, das Stadtmuseum und die Städtische Galerie Wollhalle.

Der Natur- und Umweltpark zählt zu den touristisch interessanten Angeboten, die gleichzeitig das Landschaftspotenzial der Barlachstadt nutzen.

## Verkehrssystem

**LEP:** Das Verkehrssystem soll grundsätzlich eine Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen am gesellschaftlichen Leben gewährleisten und die wirtschaftliche Entwicklung sicherstellen. Dafür sollen die nachhaltige Kombination und Kooperation verschiedener Verkehrsträger im Personen und Güterverkehr verbessert werden.

Die verkehrsträgerübergreifende Erreichbarkeit der Zentralen Orte sowohl untereinander als auch aus dem jeweiligen Verflechtungsbereich heraus und die Erreichbarkeit aller Teilräume des Landes, insbesondere auch der herausragenden touristischen Regionen ist in angemessener Zeit, ökonomisch vernünftig und ökologisch verträglich sicherzustellen.

Innerhalb des Straßennetzes sollen die internationalen, großräumigen und überregionalen Strecken die Hauptlast des Wirtschafts-, Berufs- und Freizeitverkehrs aufnehmen. Im Anhang werden konkret Straßenverbindungen benannt, die auszubauen sind. Die Ortumgehung Güstrow ist nicht mehr dabei.

Der öffentliche Personennahverkehr soll als angemessene Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. Auf Grundlage des integralen Taktfahrplans des Schienenpersonennahverkehrs soll ein abgestimmtes Gesamtkonzept zwischen Bahn, Schnell- und Zubringerbussen sowie flexible Bedienungsformen weiterentwickelt werden

Die Rahmenbedingungen für den Radverkehr sollen auf der Basis des Radverkehrsplans konsequent weiterentwickelt und optimiert werden.

**RREP:** Das Straßennetz und das Schienennetz sollen unter Beachtung der festgelegten Verbindungsfunktionen erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Ortsumgehungen sollen vorrangig zur Entlastung der Zentralen Orte vom Durchgangsverkehr gebaut werden.

Regionale öffentliche Verkehrsangebote sollen vorrangig zwischen den Zentralen Orten aufrechterhalten und weiterentwickelt werden.

Die Verkehrsbedienungen zwischen dem Oberzentrum Rostock und den Zentralen



Orten im Oberbereich soll vorrangig durch den Schienenverkehr erfolgen.

Zwischen benachbarten Zentralen Orten ohne Bahnverbindung soll der Busverkehr eine für den täglichen Berufs-, Einkaufs- und Besorgungsverkehr ausreichende Bedienungsdichte erreichen. Bei entsprechender Nachfrage sollen insbesondere in den Hauptzielgebieten des Fremdenverkehrs und im Stadt- Umland-Raum Taktfahrpläne eingerichtet werden.

Bei Ausbaumaßnahmen im Straßennetz sollen regelmäßig auch die Bedingungen des öffentlichen Nahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs verbessert werden. In den Kernbereichen der Zentralen Orte soll den Flächenansprüchen des nicht motorisierten Verkehrs und des öffentlichen Nahverkehrs Vorrang vor denen des individuellen Kraftfahrzeugverkehrs eingeräumt werden.

Beim Neu- und Ausbau von Straßen der Verbindungsfunktionsstufen I bis III, mit Ausnahme der Autobahnen, soll die Anlage von Straßen begleitenden Radwegen vorgesehen werden.

Die überregionalen Radwanderwege und Wanderwege sollen unabhängig vom allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr geführt werden und die Zentren des Fremdenverkehrs sowie die attraktivsten Landschaftsräume unmittelbar erschließen.

Das touristische Wegenetz soll bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

In der Grundkarte der räumlichen Ordnung sind für die Straßenbauvorhaben Vorbehaltstrassen festgelegt, die vorläufig freigehalten werden sollen. Soweit eine endgültige Bestimmung der Linienführung noch nicht erfolgt ist,

Durch Ortsumgehungen sollen vorrangig die Zentralen Orte in ihrer Funktion gestärkt werden, indem Konflikte zwischen den Ansprüchen des überörtlichen Verkehrs und der Gewährleistung zentralörtlicher Funktionen beseitigt werden. Die Ortsumgehungen Güstrow, Bad Doberan und Neubukow sind Bestandteil des Bundesverkehrswegeplans 2003 in der Kategorie „vordringlicher Bedarf“.

**GÜ:** Neben der Bundesstraße B 104 führt auch die Bundesstraße B103 mitten durch die Barlachstadt. Bisher wurde von der Perspektive ausgegangen, den Ost-West-Durchgangsverkehr sowie Anteile des Ziel- und Quellverkehrs durch den Bau einer Ortsumgehung aus der Stadt heraus zu verlagern.

Der RREP stellt noch eine Vorbehaltstrasse für eine Umgehungsstraße dar, so dass das übrige Straßennetz dementsprechend in ihrer Funktion hätte heruntergestuft werden können.

Dem Überregionalen Straßennetz werden die Straßenzüge

- Goldbergerstraße - Liebnitzstraße - Rostocker Chaussee (derzeit teilweise B103)
- Verbindungschaussee (derzeit B103/104)
- Gasewitzer Chaussee - Neukruger-Straße (derzeit teilweise 103) zugeordnet, dem bedeutsamen Flächen erschließenden Straßennetz
- Schwaaner Straße-Neue Straße
- Bleicherstraße- Schweriner Straße (derzeit B 104)
- Feldstraße

Davon würden insbesondere die innerstädtischen Wohnquartiere und vor allem die Altstadt profitieren, an welcher unmittelbar die Bundesstraße B 104 verläuft.

Angesichts des prognostizierten Verkehrsaufkommens aus den Untersuchungen zur Ortsumgehung B 104 und der investiven Kosten für den Bau wurde die Ortsumgehung aus dem Bundesverkehrswegeplan gestrichen, so dass das LEP keine Ortsumgehung für Güstrow mehr vorzieht.

Für die Zukunft ist es also zwingend erforderlich, stadtverträgliche Verkehrsführungen und Verkehrsverteilungen zu finden.

Die Barlachstadt Güstrow verfügt mit dem Umweltbahnhof mit ZOB, Fahrradabstellplätzen und Park-&-Ride Platz über eine effektive Schnittstelle zwischen allen Verkehrsarten des Umweltverbundes, die es zu ergänzen und weiterzuentwickeln gilt.

Im Bereich des Stadtgebietes von Güstrow sind regional bedeutsame Radrouten R 7 und R 10 ausgewiesen.

## Energie

**LEP:** In allen Teilräumen soll eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung bereitgestellt werden. Dabei soll der Anteil erneuerbarer Energien deutlich erhöht werden.

Als Bestandteil des bundesweiten Übertragungsnetzes ist im Rahmen des Nord-Süd-Korridors von der Ostseeküste ausgehend für den Bau des Abschnitts Güstrow-Wolmirstedt bzw. Güstrow-Lauchstedt ein Vorbehaltsgebiet festgelegt.

Der weiteren Reduzierung von Treibhausgasemissionen soll der Nutzung erneuerbarer Energieträger und der Verringerung verkehrsbedingter Emissionen Rechnung getragen werden.

Freiflächenphotovoltaikanlagen sollen Flächen schonend insbesondere auf Konversions-, Deponie- und abgebauten Kieslagerstätten errichtet werden.

In den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen sind Eignungsgebiete für Windenergieanlagen unter Berücksichtigung der hierfür geltenden Kriterien festzulegen.

Zur Sicherung der Stromversorgung in der Region sind der Auf- bzw. Ausbau einer 380-kV-Leitung Rostock - Güstrow - (Schwerin) - (Lübeck). Und Netzstabilisierungen durch den Umbau der Leitungen von 220-kV auf 380-kV für die Strecken Güstrow - (Perleberg); Güstrow - (Siedenbrünzow) und Güstrow - Bentwisch erforderlich.

**RREP:** Zum Kapitel 6.5 Energie einschließlich Windenergie läuft derzeit das zweite Beteiligungsverfahren, darin werden neue Vorschläge für Eignungsgebiete für Windenergieanlagen gemacht. Dazu läuft derzeit das Beteiligungsverfahren.

**GÜ:** In Güstrow ist im LEP ein Vorbehaltsgebiet Leitungen (ober-/unterirdisch) für den Neubau einer 380 KV Leitung für den Abschnitt Güstrow-Wolmirstedt bzw. Güstrow-Lauchstedt festgelegt, die den Inselfsee quert. Im Rahmen Ihrer Stellungnahme hat die Barlachstadt Güstrow darum gebeten, auf eine räumliche Darstellung zu verzichten, solange die Lage nicht in einem gesonderten Verfahren eindeutig geklärt ist.

Das RREP sieht im Stadtgebiet von Güstrow keine Windenergieanlagen vor. Den im RREP neu vorgeschlagenen Standorten 106 (Erweiterung Glasewitzer Burg), 133 (Dehmen), 134 (Hoppenrade) sowie den Standorten 105 (Linstow) und 128 (Groß Bäbelin) in unmittelbarer Nähe des Ressorts Linstow hat die Stadt Güstrow widersprochen, da die neuen Standorte einerseits in einem bislang unzerschnittenen Landschaftsraum liegen, andererseits zu befürchten ist, dass die Windenergieanlagen der neuen Generation das typische Stadt- und Landschaftsbild der Barlachstadt Güstrow stark beeinträchtigen werden. Sie beeinflussen darüber hinaus die Entscheidung der Urlauber und Erholungssuchenden, die bei der Wahl ihres Reiseziels auf eine intakte und unberührte Natur wert legen, negativ.

In ihrer Stellungnahme zum LEP hat die Barlachstadt Güstrow darauf hingewiesen, dass auch das Thema Kraft-Wärme-Kopplung, (Freiflächen) Fotovoltaikanlagen und Bioenergieanlagen Eingang in das Programm finden sollten. Für die Barlachstadt Güstrow haben diese einen sehr hohen Stellenwert.

Der „NAVARO BIOEnergiePark Güstrow“ erzeugt 46 Mio m<sup>3</sup> Biomethan pro Jahr, sodass mit der Energiemenge der gesamte Energiebedarf von über 50.000 Haushalten bedarfsgerecht und klimaneutral gedeckt werden kann. Übersetzt entspricht das ca. 160 Mio. Kilowattstunden/a an elektrischer Energie (Strom) sowie 180 Mio. Kilo-

wattstunden/a an thermischer Energie (Wärme). Das entspricht der Größe einer mittleren Kreisstadt. Pro Stunde gehen rund 5.000 Kubikmeter Bio-Erdgas in das anliegende Erdgasnetz. Der Energiepark ist damit derzeit der größte dieser Art in der Welt.

## Bildung

**LEP:** Die Gemeinden und die Landkreise haben nach § 102 des Schulgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern als Schulträger ein bedarfsgerechtes öffentliches Angebot an schulischen Einrichtungen zu gewährleisten.

**RREP:** Die Hochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege in Güstrow soll erhalten und bei Bedarf ausgewiesen werden.

In Güstrow ist die Berufsschule für Agrarwirtschaft/Wirtschaft und Verwaltung/Bautechnik/Sozialpädagogik der Standort der beruflichen Ausbildung. Güstrow wird regionaler Standort für den Berufsbereich Agrarwirtschaft und in der landesweit abgestimmten Schulnetzplanung zentraler Standort für Landesfachklassen der Fachschule Agrarwirtschaft und zukünftig der Berufsschule für Tierwirte, Forstwirte und Fachkräfte Agrarservice.

Die Berufliche Schule am Klinikum Güstrow GmbH soll erhalten und bedarfsorientiert In Güstrow soll ein Landesförderzentrum mit dem Förderschwerpunkt Hören ausgebaut und im Bestand gesichert werden.

**GÜ:** Außer in Güstrow sind nur noch in Zehna, Lalendorf und Lüssow Schulstandorte ausgewiesen. Es handelt sich dabei vorwiegend um Grundschulen, so dass Güstrow auch die Schulversorgung für den gesamten Nahbereich übernimmt.

Auf Güstrow und sein Umland trifft der prognostizierte Rückgang der Schülerzahlen nicht zu. Alle Schulstandorte sind gemäß Schulentwicklungsplan in ihrem Bestand gesichert.

Die im RREP genannten Fachhochschulen und beruflichen Schulen haben ihren Standort in Güstrow etabliert und sind wichtige Bestandteile des Bildungsstandort Güstrows.

## Gesundheit

**LEP:** Vorrangstandorte für den Bereich des Gesundheitswesens sind die zentralen Orte.

Es ist darauf hinzuwirken, dass eine bedarfsgerechte ambulante medizinische Versorgung zumindest in den Mittelzentren sichergestellt ist.

Standorte von Krankenhäusern sind zumindest die Ober- und Mittelzentren.

**RREP:** Die Standorte der stationären medizinischen Versorgung sollen zumindest im Oberzentrum Rostock und den Mittelzentren Güstrow, Bad Doberan und Teterow gesichert werden.

Bei der Bedarfsermittlung für die zukünftige medizinische Versorgung sollen die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur nach Alter und Geschlecht verstärkt Berücksichtigung finden. Ausgehend von der Konzentration der Sozialstationen in den Zentralen Orten sollen Dienste der Hauswirtschafts-, Alten- und Krankenpflege flächendeckend angeboten werden.

Der gesundheitsorientierte Tourismus stellt für die Planungsregion einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar.

**GÜ:** Das KMG-Klinikum, mehrere Ärztehäusern und Sozialstationen haben ihren Standort in Güstrow

## Soziales

**LEP:** Bedarfsgerecht soll in allen Teilräumen eine Versorgung mit Einrichtungen der Kin-

dertagesförderung sowie der Kinder- und Jugendbetreuung und -bildung sichergestellt werden.

Bedarfsgerecht soll in allen Teilräumen eine Versorgung mit Einrichtungen für Familienangebote sichergestellt werden. Es ist darauf hinzuwirken, dass zumindest in geeigneten Mittelzentren und Oberzentren derartige Einrichtungen vorgehalten werden.

Zur Sicherstellung der Grundversorgung sollen in allen Teilräumen vorrangig ambulante Angebote der Alten- und Behindertenhilfe bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Bedarfsgerecht soll in allen Teilräumen eine Versorgung mit stationären Einrichtungen der Alten- und Behindertenhilfe, vorrangig in den Zentralen Orten, sichergestellt werden. Neue Standorte sollen städtebaulich integriert werden.

**RREP:** In der Planungsregion soll die Arbeit in der Kinder- und Jugendhilfe in den verschiedenen Aufgabenfeldern durch eine verstärkte Zusammenarbeit der Einrichtungen, Standorte sowie Leistungsträger und -trägerinnen zukunftsfähig gestaltet werden.

**GÜ:** Deutliche Defizite bestehen bei der Versorgung mit Einrichtungen der Kindertagesförderung sowie der Kinder- und Jugendbetreuung und -bildung. Das gleiche gilt für Einrichtungen mit Familienangeboten.

In Bezug auf eine Alten- und behindertengerechte Einrichtungen ist der Bedarf gedeckt.

## Sport

**LEP:** Bedarfsgerecht sollen in allen Teilräumen, vorrangig in Anbindung an die zentralen Orte, Einrichtungen für Sport, Spiel und Bewegung vorgehalten werden.

Standorte von Sporteinrichtungen sollen so gewählt werden, dass sie gut erreichbar sind und eine Mehrfachnutzung möglich ist.

**RREP:** Bedarfsorientiert sollen für Spitzensport sowie für den Breiten-, Freizeit-, Behinderten- und Gesundheitssport vorrangig in Anbindung an die Zentralen Orte entsprechende Einrichtungen vorgehalten werden.

**GÜ:** Güstrow verfügt über eine Vielzahl von Einrichtungen für den Sport u.a. eine die Sportschule.

## Umwelt- und Naturschutz

**LEP:** In den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen und Vorhaben in diesen Gebieten mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind, sind diese auszuschließen.

Die Festlegung von Vorranggebieten ist Aufgabe der Regionalplanung. Die dafür anzuwendenden Kriterien werden festgelegt. Das gleiche gilt für Waldmehrungsgebiete und „Kompensations- und Entwicklungsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege.

**RREP:** In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

In den zum Biotopverbund zählenden Flächen sollen zerschneidende oder erheblich beeinträchtigende Vorhaben vermieden werden.

Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen schwerpunktmäßig in den Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung umgesetzt werden. Die Gebiete sollen für die Durchführung entsprechender

Maßnahmen gesichert werden.

Die Landschaftsräume, die eine herausragende oder besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen, sollen so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass die Voraussetzungen für die Erholung in Natur und Landschaft gesichert werden und gleichzeitig den Erfordernissen des Arten- und Biotopschutzes Rechnung getragen wird.

In allen Teilräumen der Planungsregion sollen Einrichtungen und Möglichkeiten der Naherholung in angemessener Erreichbarkeit vorgehalten werden. Die Erholungsfunktion von Kleingartenanlagen soll für die Allgemeinheit gesichert werden.

**GÜ:** Bereiche mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt sind:

- NSG Nebel einschließlich des Natur- und Umweltparkes der Liebnitzwiesen und des Ellerbruches,
- NSG „Gutower Moor und Schöninsel“,
- NSG Bockhorst und die Augrabenniederung,
- Sumpfseniederung Parumer See mit Feuchtwiesen einschließlich Niederungsgebiete bei Neu Strenz.
- Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt:
- LSG Inselfsee und Heidberge,
- Lößnitz,
- Schlenkengraben und einige Waldflächen,
- Niederungsbereich des Augrabens südlich der Glasewitzer Chaussee und Waldgebiet um Rehberg.

### **Boden, Klima, Luft**

**LEP:** Die Böden sollen als Lebensgrundlage sowie zum Schutz des Klimas in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden.

Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen.

Die Reduzierung der Emission von Treibhausgasen und die Steigerung der Energieeffizienz sind durch Berücksichtigung der Siedlungsstruktur und geeigneter Maßnahmen, vor allem im Energie-, Bau- und Verkehrsbereich zu sichern.

Die natürlichen Voraussetzungen zur Erhaltung und Verbesserung der lokalen Klimaverhältnisse sowie der Lufthygiene sollen gesichert und bei allen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Bei Inanspruchnahme von Flächen für Bauvorhaben sollen Beeinträchtigungen klimatischer Ausgleichsleistungen, insbesondere der Luftaustauschbedingungen vermieden werden.

Die Belastung der Luft mit Schadstoffen einschließlich Staub und Lärm soll insbesondere in den Siedlungsbereichen vermindert bzw. möglichst gering gehalten werden.

Die Großschutzgebiete und Tourismusräume sollen vorrangig als großräumige Zonen hoher Luftreinheit und Ruhe in der Region gesichert werden.

**GÜ:** Das Konzept „Güstrow - Energie 2000“ orientiert auf eine umweltverträgliche, zukunftsorientierte Energieversorgung. Dazu gehören u.a. der Bau eines BHKW auf Erdgasbasis. Durch Kraft-Wärme-Kopplung können 50 % des Bedarfs an Elektroenergie in der Stadt durch die Stadtwerke Güstrow abgedeckt werden.

## Ressourcenschutz Trinkwasser

**LEP:** Vorbehaltsgebiete Trinkwassersicherung sind die bestehenden Wasserfassungen mit ihren Einzugsgebieten. In ihnen soll dem Ressourcenschutz Trinkwasser ein besonderes Gewicht beigemessen werden

**RREP:** Die Trinkwasserversorgung der Planungsregion soll aus eigenen Wasservorkommen gedeckt werden. Nutzbare Grundwasservorkommen sollen in ausreichendem Umfang langfristig gesichert werden.

Die Warnow mit ihren Nebengewässern soll in einem für die Trinkwasserversorgung gut geeigneten Zustand erhalten werden.

**GÜ:** Güstrow ist ein Raum mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung (Großraum Rostock). Güstrow befindet sich im Bereich des Vorranggebietes zur Trinkwasserabsicherung sowie im Vorsorgeraum für Oberflächenwasser der Warnow.

In ist die Neufestsetzung eines Trinkwasserschutzgebietes vorgesehen. Die Nebel ist Nebenfluss der Warnow

## 2.2 Historische Entwicklung

Der Ursprung Güstrows ist nicht eindeutig geklärt, verschiedene Quellen haben unterschiedliche Erklärungsvarianten, eine Variante geht davon aus, dass der Name Güstrow sich aus dem Altpolabischen, von *Guščerov* (Eidechsenort) ableitet, eine andere Variante vom lateinischen Namen *Gustrovium* oder auch von *GusTrow*= Grünberg oder *Gustrowe*= Krähenneest.

Im 8. Jahrhundert besiedelten Wenden nach Abzug der vorher ansässigen Germanen das heutige Stadtgebiet. Am Inselfee auf einer Halbinsel bei Bölkow zeugt noch heute das Plateau eines wendischen Burgwalls von einer ehemaligen Ansiedlung an dieser Stelle.

Historisch belegt ist, dass es im 8. Jahrhundert nördlich der Nebel, im Bereich der heutigen Neukruger Straße/Ecke Wendenstraße, auf einem Höhenrücken eine wendische Dorfsiedlung mit dem Namen "Guztrowe" gab, in deren Nachbarschaft sich später auch eine deutsche Ansiedlung entwickelte. Erst später entstand auch südlich der Nebel, dort wo sich heute die Altstadt von Güstrow befindet, im Niederungsbereich des Flusslaufes, eine Dorfsiedlung. Diese übernahm den Namen von der nördlichen Siedlung und entwickelte sich im Folgenden weiter.

Es wird angenommen, dass der Grund für den Ortswechsel vom Höhenrücken in das Tal der Nebel die bessere Sicherungsmöglichkeit des neuen Standortes war. Von Osten, Norden und Süden wurde die Ansiedlung durch feuchte, sumpfige Niederungsgebiete und durch den Flusslauf der Nebel vor Angreifern geschützt. Nur im Westen waren aufwendige Befestigungsanlagen notwendig.

Sicher ist auch, dass Güstrow um 1100 schon bestanden haben muss, da der Bischof Otto von Bamberg 1128 zwei Priester dorthin entsandte.

Erst 1219 wurde an der Stelle des jetzigen Schosses inmitten sumpfiger Wiesen die wendische Burg "Güstrowe" erbaut. Sie war fürstlicher Wohnsitz der Fürsten des Hauses Werle, die ihre alte Stammburg Werle zwischen Schwaan und Bützow nach und nach aufgegeben hatten. Güstrowe wurde im Zuge einer Landesteilung errichtet, die Fürst Heinrich Borwin I. zwischen seinen Söhnen Heinrich Borwin II. und Nicolaus II. vornahm. Heinrich Borwin II. erhielt den Landesteil Güstrow.

Im Jahre 1226 wurde das Domkollegiatsstift durch Heinrich Borwin II. gestiftet. Er verlieh auch den Güstrowern das Schweriner Stadtrecht.

1228 wurden die Privilegien der Stadt durch seine Söhne bestätigt und sie schenkten ihr dazu die Benutzung der Wälder Primer und Kleest und der Weide und Holzungen auf den Feldern bis zu den Grenzen des Dorfes Rosin.

Vermutlich bestand zu dieser Zeit bereits eine Kornmühle am Mühlentor, urkundlich erwähnt wurde diese erst 1287 zusammen mit der Gleviner Mühle. In jener Zeit entstanden die noch heute erhaltene städtebauliche Struktur sowie eine Burg als Vorläufer des Schlosses. Die Stadt wurde Mittelpunkt und Hauptumschlagsmarkt für den Handelsverkehr. Güstrows Lage am Kreuzungspunkt der Landstraßen aus der Mark Brandenburg nach Rostock und von Lübeck nach Pommern bot hierfür ideale Voraussetzungen.

1229 wurde das Kollegiatsstifts durch Bischof Brunward von Schwerin bestätigt und Güstrow wurde Residenzstadt. Nicolaus, der Sohn Borwins II, erhielt nach einer Erbteilung das Land Güstrow-Werle und errichtete seine Residenz auf der schon bestehenden Burg. Die Stadt entwickelte sich in den folgenden Jahren innerhalb eines regelmäßigen, geplanten Grundrisses, der heute noch erhalten ist. Im Zentrum des gitterförmigen Straßennetzes befand sich der rechteckige Markt, auf dem die Pfarrkirche mit Friedhof und das Rathaus entstanden. Am südlichen bzw. südöstlichen Stadtrand lagen der Dom mit Kollegiatsstift und die Burg; beide besaßen ihren eigenen räumlichen Bereich und rechtlichen Status (Dom- bzw. Burgfreiheit).

Die Ansiedlung erster Juden in Güstrow an den "Gärten" [heute Klosterhof] ist 1270 nachweisbar, die an dieser Stelle auch um 1300 eine erste Synagoge errichteten. Diese wurde jedoch im Rahmen der Judenprogrome durch Johann II. von Werle und seinen Vogt 1330 zerstört und die Juden wurden vertrieben. An der Stelle der zerstörten Synagoge wurde durch Fürst Johann von Werle 1332/1333 die Kapelle des Heiligen Blutes errichtet, die 1380 Wallfahrtskirche wurde.

Um 1270 wurde die Landwehr erstmalig erwähnt, ein Plankenzauns mit Graben um die Stadt

und der Pferdemarkt. 1290 war Güstrow schon über die Grenzen seiner ursprünglichen Umwallung herausgewachsen.

Die Bürger der Stadt errichteten in den Jahren 1290-93 auf dem Markt die Pfarrkirche, die 1308 erstmalig urkundlich erwähnt wurde.

1292 schenkte Herzog Nicolas II. der im Stift Halberstadt gelegenen Abtei Michaelstein die Gleviner Mühle. Vier Jahre später (1296) kam die Abtei in den Besitz des ganzen Dorfes Glevin. Vermutlich lag das Dorf auf der Höhe der ehemaligen Gaststätte "Alte Mühle" (heute: Plauer Chaussee 1).

Etwa 1293 wurden zum Schutze der städtischen Besitzungen die Bülower Burg, die Glasewitzer Burg und die Gleviner Burg errichtet.

Zur gleichen Zeit wurde die heute noch in Resten vorhandene Stadtmauer mit leichten Schanzen vor der Westmauer errichtet und das Grabensystem ausgebaut. Es ersetzte damit die vorher bestehende Umwehrung der Stadt aus Palisaden und Gräben. Ob diese erste Einfriedung dasselbe Stadtgebiet eingefasst hat wie die Stadtmauer, ist heute nicht mehr nachvollziehbar.

1307 wurde Güstrow erstmalig als Burg der Fürsten von Werle erwähnt, im gleichen Jahr erhielt die Stadt das Eigentum am Gutower See. Die darin gelegene Schöninsel blieb jedoch im Besitz des Domes, dem auch das Fischereirecht auf dem See zustand.

Im darauffolgenden Jahr wurde das Heiliggeist-Hospital erstmalig urkundlich erwähnt, 1342 erfolgte der Bau eines steinernen Heilig-Geist-Hauses mit Kapelle (heute: Heiligen-Geist-Kirche) in dem die Messe gelesen werden durfte.

Bereits Mitte des 13. Jahrhunderts wuchsen die Kaufmannsstadt und die Domsiedlung zusammen. Die ökonomische Grundlage für das schnelle Wachstum der Stadt bildeten Handel und Gewerbe, vor allem im Verbund mit der Hansestadt Rostock. Im Gegensatz zu den kleinen Nachbarstädten hatte Ackerwirtschaft in Güstrow niemals große Bedeutung. Haupthandelsgüter waren Tuch, Bier, Getreide und Heringe.

Durch ihren erfolgreichen Handel, bekamen die Güstrower Bürger bald ein wirtschaftliches Übergewicht gegenüber der feudalen Naturalwirtschaft ihres Landesherrn. Dieser wurde schließlich weitgehend abhängig von der finanziellen Hilfe seiner Stadt. Diese nutzte die Notlage des Fürsten für sich aus, konnte sich im Laufe der Zeit weitgehend aus der feudalen Herrschaft freimachen und staatliche Hoheitsrechte erlangen. Die Stadt sicherte sich durch ein Befestigungssystem aus Wällen und Gräben, die Straßendurchgänge wurden mit festen Türmen versehen.

Eine völlige Unabhängigkeit von den beiden mittelalterlichen Feudalmächten Kirche und Landesherrn, wie sie im 15. Jahrhundert zeitweilig die Städte Rostock und Wismar erkämpft hatten, konnte Güstrow als Fürsten- und Domherrensitz allerdings nie erreichen.

1316 zog sich Herzog Nicolas II. aus Krankheitsgründen von der Regierung zurück und lebte bis zu seinem Tod auf dem damaligen Fürstensitz Pustekow zwischen den Heidbergen und Klueß. Im gleichen Jahr 1316 wurde der Vertrag über die (erste) Landesteilung [Erbteilungsvertrag] geschlossen.

1323 erhielt die Stadt das vor dem Gleviner Tor liegende Dorf Glevin mit der Gleviner Mühle. 1327 wurde das Rathaus erstmalig erwähnt. Im Jahr 1348 wurden die Fürsten Nikolaus und Bernhard zu Werle zu Herzögen ernannt, 1359 erhielt die Stadt das Fischereirecht auf dem Sumpfsee und erhob Durchgangszoll. 1375 erwarb die Stadt vom Fürsten das Dorf Glin.

1430 wurde die Gertrudenkapelle im Westen der Stadt bei der Weihe zum ersten Mal erwähnt. Wahrscheinlich wurde sie als Pilgerkapelle errichtet. Auf dem Gertrudenfriedhof fanden bis 1921 Bestattungen statt.

1436 starb das werlesche Fürstenhaus aus, damit verlor Güstrow den Status als Residenzstadt.

1442 erwarb die Stadt Güstrow die Kornmühle am Mühlentor, 1445 die Walkmühle in Rosin, 1449 verkauften die Nortmann auf Rossewitz der Stadt das Dorf/Gut Glasewitz.

1492 schloss der Fürst einen Vertrag mit einem Münzmeister, so dass es 1493 die Münze zu Güstrow gab, 1495 gab Kaiser Maximilian den Herzögen das Recht zum Schlagen von Gul-



denmünzen.

In den Jahren 1503, 1508 und 1512 zerstörten drei verheerende Stadtbrände nahezu die gesamte Stadt; nur die Burg, der Dom, die Gertrudenkapelle und einige Häuser am Ziegenmarkt blieben erhalten.

Mit Hilfe der Stiftung eines päpstlichen vierzehntäglichen Ablasses wurde die abgebrannte Pfarrkirche 1508 wiedererbaut und geweiht. Gemäß einer herzoglichen Bestimmung wurden die neuen Häuser auf den alten Parzellen bzw. Grundmauern errichtet, wodurch der mittelalterliche Stadtgrundriss erhalten blieb. Eine Reihe repräsentativer Renaissance-Bauten entstanden.

1509 wurde ein Franziskanerkloster (im Bereich des heutigen Klosterhofs) errichtet, 1510 wurden 16 Brüder in das neue Kloster eingeführt.

1516-1520 wurde eine neue Schlosskapelle errichtet.

Die Reformation beendete mit der Einführung der lutherischen Lehre das katholische Leben in der Stadt. Nachdem 1524 in der Heilig-Geist-Kapelle die erste lutherische Predigt gehalten worden war, überließen die Herzöge den Protestanten 1534 die Pfarrkirche. 1552 wurde im Dom die letzte katholische Messe gefeiert, nachdem der Landtag der mecklenburgischen Stände 1549 in Sternberg landesweit die protestantische Religion eingeführt hatte. In Güstrow lag der Grund auch im Verfall der Sitten des Kollegiatsstiftes, das sich zu einem „Geldinstitut“ für die Stadt und die Gutsherren entwickelt hatte.

1520 wurde bereits die „Hollestrate“ oder „Hullstrate“ erwähnt. Am Berge wurde damals Markt für Schafe und Ziegen abgehalten. Diese Stelle hieß daher seinerzeit der Ziegenmarkt. Im gleichen Jahr ließen die Herzöge in Güstrow Taler prägen, 1542 Sechslinge und Dreilinge schlagen

Der 1547 nach Güstrow berufene Dompropst Gerd Oemken vollendete das Werk der Reformation, indem er auf dem Landtag der mecklenburgischen Stände zu Sternberg die Abschaffung des Papsttums und die Aufhebung des Domkapitels und des Franziskanerklosters durchsetzte. 1550 wurde das Franziskanerkloster aufgelöst, 1552 das Domstift aufgehoben und der Dom geschlossen. Auf Weisung des Herzogs wurden die Kirchen vor der Stadt abgebrochen, 1553 wurde das Franziskaner-Kloster säkularisiert, ca. 1555 die Domkirche, 1599 wurde die Kirche des Franziskanerklosters abgebrochen, die Vernichtung der restlichen Klostergebäude durch Feuer und Abriß der Reste erfolgten vermutlich 1647.

1552 fanden in Güstrow die ersten Theatervorstellungen statt. Die Darsteller waren ausschließlich Schüler der von Herzog Johann Albrecht I. neu gegründeten fürstlichen Domschule, die helfen sollte, die neue Lehre zu verbreiten. Die Vorstellungen wurden bis zum Dreißigjährigen Krieg beibehalten. 1579 wurde das Schulhaus am Domplatz (Domschule/Domplatz 14) erbaut. Die Domschule, die lange als beste Schule in Mecklenburg galt, wurde 1902 Standort des Realgymnasiums (heute. John-Brinckman-Gymnasium). 1553 bestand bereits die Güstrower Stadtschule. Sie lag am Markt „links von der Ecke, wenn man in die Hollschenstraße geht“, hatte aber nur einen Schulmeister.

Das städtische Niedergericht wurde 1553 errichtet. Dies war für die Bearbeitung der geringen Gerichtsangelegenheiten zuständig, während alle übrigen Sachen vor das fürstliche Hochgericht gehörten. Im Jahr 1555 wurde die Ratsapotheke zum ersten Mal erwähnt.

1555 bis 1695 wurde Güstrow wieder Residenz der Herzöge von Mecklenburg-Güstrow. 1556 siedelte Herzog Ulrich vom Bützower Schloss über. Er übernahm die Regierung. Ab diesem Zeitpunkt begann für Güstrow eine Glanzzeit. Herzog Ulrich war der bedeutendste Fürst des Güstrower Landesteiles. Nachdem 1557 die alte Burg zum größten Teil niederbrannte, beauftragte 1558 Herzog Ulrich den aus Schlesien stammenden Baumeister Franz Parr mit dem Neubau des als Vierflügelanlage geplanten Schlosses. Die erforderlichen Baugelder wurden von den Ämtern, Klostergütern und Städten aufgebracht. Seit dem Sommer 1560 wurde Franz Parr von seinem Bruder Christoph Parr in der Bauleitung unterstützt. Dieser erbaute vom Nordflügel des Schlosses bis zum Dom einen verdeckten unterirdischen Gang. Nach Vollendung des Südflügels und eines Teils des Westflügels des Schlosses reisten die Gebrüder Parr nach Schweden, um dort zu bauen.

Im Jahr 1563 wurden die ersten Viehmärkte in Güstrow abgehalten. Die Jahre 1564/65 waren Pestjahre in Güstrow.

1568 ließ Herzogin Elisabeth die Domkirche wieder herrichten, die jahrelang nicht mehr gereinigt worden war und als Wagenschauer und Lagerhaus gedient hatte. Sie wurde für kirchliche Zwecke neugeweiht. 1573 wurde der Güstrower Schlossbau durch den Baumeister Philipp Brandin aus Wismar fortgesetzt.

1582 wurde den Güstrower Schustern eine Lohmühle gebaut, um die zum Ledergerben erforderliche Lohe selbst herstellen zu können. 1584 wurde in Güstrow der erste Torf gestochen.

1585 wurde die älteste vorhandene Ansicht von Güstrow durch Vicke Schorler angefertigt. Erwähnenswert ist der Verbindungsgang zum Dom.



**Abbildung6: 1585: Ansicht von Güstrow auf der Vicke Schorler**

Von 1585 bis 1592 machte der Student Michael Frank Reisen durch Mecklenburg, durch die er auch Güstrow kennen lernte. In seiner Reisebeschreibung sagt er bezüglich Güstrow unter anderem, dass die Häuser mit Schilf und Rohr gedeckt seien und dass neben der Schlossbrücke ein schöner fürstlicher Lustgarten hergerichtet sei. Der "Kniesenack" (wendisch = Fürstenbier) sei ein treffliches gutes Bier, es sei trübe wie Lehmjauche, aber ein gewaltiger Kopfreißer.

1586 brannte der ganze noch mittelalterliche Nordflügel des Schlosses nieder, weil der Schlosshauptmann Gottschalk Berner bei einer Festlichkeit zu stark hatte einheizen lassen. Daraufhin hat Philipp Brandin zwischen 1587-1591 den abgebrannten Nordflügel und den heute nicht mehr vorhandenen Ostflügel wieder aufgebaut. 1594-1600 Bau des Ostflügels mit Kapelle durch Claus Mirow, Bernd Berninger u. Adolf Brabanter. Die Südecke blieb offen, um einen freien Blick auf die als Orangerie angelegten Gärten zu haben.

1586 ging der Primer gegen Abtretung der Wiesen und Plätze vor dem herzoglichen Schloss bis zur Domwiese, in das volle Eigentum der Stadt über. 1586-1590 ließ Herzog Ulrich auf dem Gelände vor dem Schloss einen Tier- und Lustgarten anlegen. An der Stelle des jetzigen Stadtarchivs wurde 1601 die "Neue Kanzlei" (das herzogliche Regierungsgebäude) erbaut.

1603 starben in Güstrow ca. 800 Menschen an der Pest. Im gleichen Jahr starb auch Herzog Ulrich. Herzog Karl I. wurde bis 1610 Vormund von Johann Albrecht II. . Dieser ließ 1604 das Schloss renovieren. 1608 wurde eine "Wasserkunst" auf dem Pferdemarkt errichtet.

Seit Ausbruch des 30jährigen Krieges 1618 regierte und wohnte Herzog Johann Albrecht II. in Güstrow, unter ihm hielt der Calvinismus in Güstrow Einzug. 1620 fertigte Daniel Anckermann im Auftrag des Herzogs die Stuckdecke im Festsaal des Schlosses an.

1620 waren in Güstrow 607 Feuerstellen "im ganzen und halben Häusern und Buden" vorhanden. "Feuerstellen" sind hier im Sinne von Wohnungen zu nehmen und die "ganzen und halben Häuser und Buden" als Klassifizierung der Wohnstätten.

Im Zuge der Zweiten Mecklenburgischen Hauptlandesteilung nach dem Fahrenholzer Teilungs-

vertrag entstanden 1621 Mecklenburg-Schwerin und Mecklenburg-Güstrow.

1623 begann trotz der eingetretenen heftigen Religionsstreitigkeiten Herzog Albrecht II. mit dem Bau einer reformierten Kirche an der Nordseite des Schlosses. Durch die Pest 1624 wurde der Bau jedoch unterbrochen.

Am 30. August 1627 erteilte der Kaiserliche Generalissimus Wallenstein in Dömitz einen Schutzbrief für die Stadt Güstrow. Sie wurde daher von seinen Truppen verschont. Bald darauf widerrief Wallenstein diesen Schutzbrief und Güstrow musste fortan schwerste Kriegslasten tragen und hatte dauernd kaiserliche Truppen als Besatzung.

Im Jan./ Febr 1628 wurden die mecklenburgischen Herzöge wegen Hochverrats abgesetzt und Wallenstein wird Herzog der beiden Herzogtümer Mecklenburg-Schwerin und Mecklenburg-Güstrow. Damit wurde Güstrow für eine kurze Zeit Hauptstadt von Mecklenburg. Im April 1628 mussten die mecklenburgischen Stände in Güstrow ihrem neuen Landesherrn Wallenstein, dem der Kaiser in Wien das Land Mecklenburg als Entschädigung für die ungeheuren Kriegskosten gegeben hatte, huldigen, obwohl der regierende Herzog Hans Albrecht noch im Güstrower Schloss weilte. Während der Huldigung im Rathause hielten kaiserliche Truppen die vier Stadttore, den Marktplatz und den Pferdemarkt stark besetzt, weil Wallenstein bewaffnete Zusammenstöße befürchtete. Nach erfolgter Huldigung wurden die beiden mecklenburgischen Herzöge in Güstrow und Schwerin des Landes verwiesen.

Im Juli 1628 hielt Wallenstein seinen prunkvollen Einzug in Güstrow. Vorher hatte eine Zusammenkunft der mecklenburgischen Stände stattgefunden, in der diese versuchten, sich der Unterwerfung des neuen Landesherrn zu entziehen. Sie gaben ihren Widerstand erst auf, als Wallenstein ihnen drohte, es würde in Güstrow kein Stein auf dem anderen bleiben.

Kurz vor der geplanten Einweihung der reformierten Kirche ließ Wallenstein 1628 die Kirche zerstören und das Material zum Ausbau des Schlosses verwenden, ebenso wurde die "Neue Kanzlei" abgerissen. Als großer Jagdliebhaber ließ Wallenstein auf der Schöninsel ein Fasangenengehege anlegen.

Des Weiteren wurde auf Befehl Wallensteins regelmäßige Reitposten eingerichtet, die von Güstrow aus in alle Richtungen des Lands gingen. In Güstrow (Grüner Winkel 4) befand sich damit die erste Postanstalt Mecklenburgs.

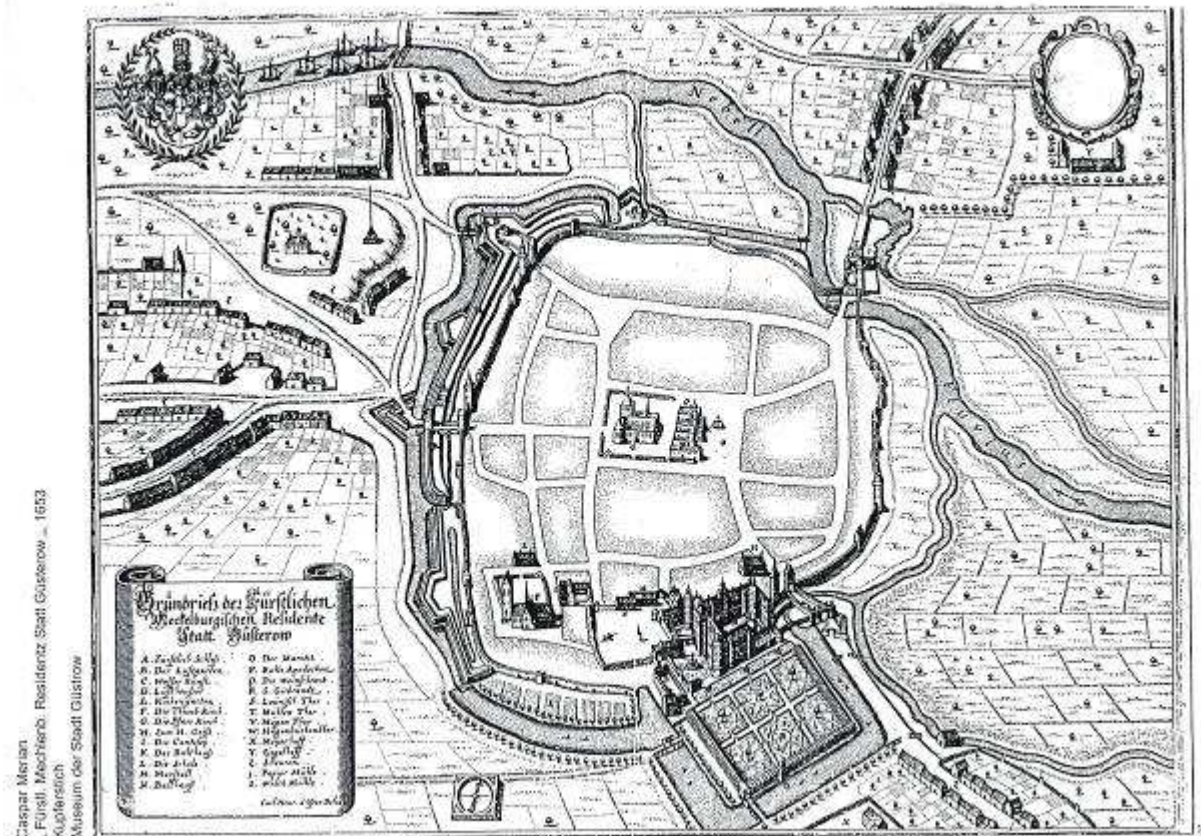
Im April 1629 empfing Wallenstein den kaiserlichen Feldherrn Tilly im Güstrower Schloss. Im Mai 1629 erließ er die Armenversorgungs-Ordnung für Mecklenburg und gründet die "Ritterakademie" von Güstrow. Im Juni 1629 wollte er noch den Südflügel mit dem Ostflügel des Schlosses verbinden, im Juli 1629 verließ Wallenstein Güstrow und wurde 1630 vom Kaiser seiner Ämter enthoben.

Nach Wallensteins Sturz zog der geflüchtete Herzog Albrecht am 22. Juni 1631 wieder in Güstrow ein, nachdem er zuvor von dem persönlich in Güstrow anwesenden Schwedenkönig Gustav Adolf als Landesherr wieder eingesetzt worden war. Der von Wallenstein erbaute bzw. begonnene Teil der Südostecke des Schlosses wurde wieder abgebrochen. Von Wallenstein geschaffene Einrichtungen wurden beseitigt. 1634 wurde Wallenstein ermordet. 1636 starb Herzog Albrecht II.

Während des 30jährigen Krieges gab es mehrere Pestepidemien. Nach der Pest 1629 hatte Güstrow nur noch 4.800 Einwohner. 1644 lebten im herzoglichen Amt Güstrow von ehemals 414 Bauern nur noch 131.

Als im Jahre 1648 durch den Westfälischen Frieden zu Münster und Osnabrück der Dreißigjährige Krieg beendet wurde, hatte sich die Zahl der Einwohner der Stadt Güstrow auf fast die Hälfte (2.435) reduziert. Güstrow war, gleich dem ganzen mecklenburgischen Land, stark gezeichnet und um Jahrhunderte im Wohlstand zurückgeworfen.

1653 fertigte Merian einen Kupferstich von Güstrow an, auf dem die vier Stadttore, nämlich das Gleviner Tor, das Mühlentor, das Schnoien Tor und das Hageböcker Tor, die alle große starke Doppeltore gewesen sind, genau zu erkennen sind.



**Abbildung7: Casper Merian: Ansicht von Güstrow (1653)**

Herzog Gustav Adolf ließ 1654 den unfertigen Südflügel des Schlosses abreißen.

Um 1660 und auch später wurde der von der Stadt Güstrow für die niedere Gerichtsbarkeit eingesetzte Gerichtstag in einer Bretterbude auf dem Marktplatz abgehalten. 1664 bestätigte Herzog Gustav Adolf das gegen die "Hexe" Tilsche Schellwegen aus Wustrow im Fischland wegen Zauberei ergangene Todesurteil. Am 17. Mai wurde Tilsche Schellwegen in Güstrow vor dem Schnoien Tore wegen "des abscheulichen Lasters der Zauberei" auf dem Scheiterhaufen lebendig verbrannt. Gleich ihr wurden in Mecklenburg viele Jahre hindurch zahlreiche Frauen "wegen Hexerei und Zauberei mit dem Feuer vom Leben zum Tode gebracht".

Im Jahr 1667 baten 50 Familien aus Frankreich in der Stadt wohnen zu dürfen, ca. 1670 wurde ein Armenhaus erbaut.

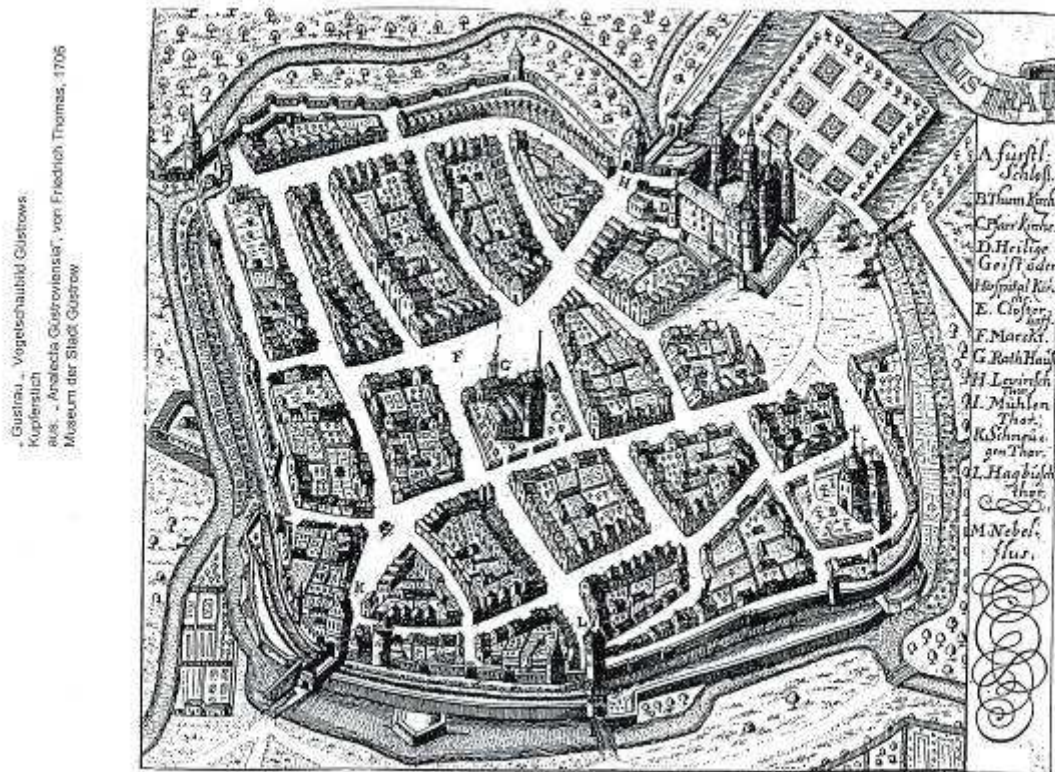
1671 wurde das Torhaus des Schlosses mit Brücke von Charles Philipp Dieussart gebaut, 1674 ließ Herzog Gustav Adolf eine "Landesherrliche Post nach Hamburg" und eine Postverwaltungsstelle in Hamburg einrichten. Im Jahre 1695 wurde das Güstrower Postamt in Hamburg mit dem Schweriner Postamt vereinigt.

1676 kaufte das Amt der Schuster für 340 Gulden die vor dem Mühlentor gelegene städtische Papiermühle, da die alte Lohmühle baufällig geworden war.

1692-1695 erfolgte eine stärkere Befestigung der Stadt mit Dreiecksschanzen.

1695 erlosch die Güstrower Herzogslinie durch den Tod von Herzog Gustav Adolf, die Stadt hört auf Residenz zu sein. Um die Thronfolge entbrannte der Güstrower Erbfolgestreit zwischen der Schwerin'schen und Strelitz'schen Linie, in dessen Verlauf Güstrow von Truppen verschiedener Mächte besetzt wurde. Der Streit wurde durch den im Jahre 1701 abgeschlossenen Hamburger Erbvergleich beendet. Durch diese dritte Landesteilung wurde das Herzogtum Mecklenburg-Strelitz geAbbildungnet, infolge dessen das Herzogtum Güstrow an das Haus Mecklenburg-Schwerin fiel.

1698 wurde den Schlachtern vor dem Mühlentor ein Schlachthaus erbaut. 1704 ließ die Stadt vor dem Schnoientor unterhalb der Nebelbrücke für die Tuchmacher eine neue Walkmühle erbauen.



**Abbildung8: Vogelschaubild Güstrow 1706**

Als Ersatz für den Residenzstadtstatus wurden das Hof- und Landgericht als höchste juristische Instanz Mecklenburgs von 1708 bis 1818 nach Güstrow verlegt, 1734 bis 1748 war Güstrow Sitz einer Justizkanzlei.

Während des Nordischen Krieges (1700 - 1721) fanden 1712 Waffenstillstandsverhandlungen zwischen Zar Peter I. (der Große) von Russland, dem Kurfürst August II. (der Starke) von Sachsen sowie dem schwedische General Steenbock in Güstrow statt. Im Verlauf des Kriegs nahmen von 1712 bis zum Januar 1713 russische Truppen die Gleviner Mühle in Besitz. Güstrow und Umgebung hatte durch den Nordischen Krieg schwer zu leiden.

Um 1730 standen in Güstrow noch 22 "Wiekhäuser" (zur Stadt offene Mauertürme). 1733 kam es zwischen den beiden herzoglichen Brüdern Karl Leopold und Christian Ludwig, die beide vom Kaiser in Wien als mecklenburgische Herzöge abgesetzt waren und sich mit ihren Truppen bekriegten, in Güstrow zu blutigen Kämpfen. 1748 hielt Herzog Christian Ludwig seinen prunkvollen Einzug in Güstrow.

Seit 1749 wanderten einige Juden ein. Mit Schutzbriefen des Herzogs ließen sich mehrere Familien, gegen den Widerstand des Magistrates, in Güstrow nieder.

1756 wurden die Stroh- und Rohrdächer auf Häusern und Ställen der Stadt abgeschafft, 1776 wurde über die Freischleuse am Mühlentor eine Sägemühle errichtet.

In der Zeit von 1700 bis 1846 verfielen die Befestigungsanlagen um die Stadt, 1784 sollen die Wälle und Schanzen abgetragen worden sein.

1784 wurde der Sibethen-Hofs [späteres Schützenhaus] erwähnt, 1785 wurde Georg Friedrich Kersting in Güstrow geboren.

1791 protestierte die Stadt beim Herzog gegen den teilweisen Abriss des Schlosses, dennoch wurde 1794/1795 der gesamte Ostflügel des Schlosses abgebrochen, 1796 der halbe Nordflügel. 1798 erhielt das mittelalterliche Rathaus seine jetzige klassizistische Fassade.

Bedingt durch eine verbesserte wirtschaftliche Lage stieg die Einwohnerzahl. Güstrow zählte 1800 6.500 Einwohner. Damit einhergehend waren die ersten großen Stadterweiterungen jen-

seits der alten Stadtmauer notwendig. Im Westen grenzen die „Schnoien - und Hageböcker Vorstadt“ direkt an die Befestigungsanlagen der Altstadt. Die „Mühlenvorstadt im Norden und die Gleviner Vorstadt“ im Südosten sind durch Wasserläufe bzw. Niederungsbereiche von der Altstadt getrennt

In der langen Friedenszeit des 19. Jahrhunderts erlebte Güstrow einen bedeutenden wirtschaftlichen und kulturellen Aufschwung. Die Stadt wurde durch seine Wollmärkte, die zu den bedeutendsten in Deutschland gehörten, durch Pferderennen, landwirtschaftliche Ausstellungen und zahlreiche große Versammlungen immer mehr zum Mittelpunkt des landwirtschaftlichen Lebens im Lande.

Dem Zeitgeist entsprechend wurden vielen historischen Gebäuden klassizistische Fassaden vorgeblendet, die noch heute das Stadtbild entscheidend prägen.

Durch die technische Entwicklung in der Landwirtschaft und die Aufhebung der Leibeigenschaft wurden immer mehr Landarbeiter arbeits- und heimatlos. Das Schloss wurde als Landarbeitshaus eingerichtet.

Im 19. Jahrhundert wurden die alten Stadttore am Gleviner- und Mühlentor durch klassizistische Torhäuser mit Bögen ersetzt. Die Stadttore am Hageböcker Tor und Schnoientor wurden abgerissen.

Wichtige stadtstrukturelle Änderungen wurden durch die Eisenbahntrasse eingeleitet, die zwischen Altstadt und „Mühlenvorstadt“ gelegt wurde. Der Rosengarten erhielt dadurch seinen nördlichen Abschluss, und die Rostocker und Schwaaner Vorstadt wurden von der Altstadt getrennt. Ein weiterer Eingriff erfolgte durch den Neubau der Bleicherstraße und die südlich daran entstandene Bebauung. Die historische Situation mit der nördlich der Schnoienstraße verlaufenden Stadtmauer ist damit kaum mehr im Stadtbild zu erkennen. Auch im Westen wurde der alten Stadtmauer eine neue Bebauung vorgelagert.

1802 wurden in Güstrow 6.542 Einwohner und 778 Häuser gezählt,

1806 bis 1812: Besetzung Mecklenburgs durch die Truppen Napoleons I. Zur „Franzosenzeit“ hatte Güstrow unter starker Einquartierung und unter den damit verbundenen Unannehmlichkeiten schwer zu leiden. Es kam des öfteren zu schweren Zusammenstößen und Reibereien mit der feindlichen Besatzung. Der Dom wurde als Magazin der "Grand Armee" benutzt, desgleichen die Pfarrkirche. Der Gottesdienst musste daher in der Heiligengeistkirche abgehalten werden. Erst im Jahre 1808 wurde der Dom von den Franzosen geräumt, sie hatten nicht einmal die Särge der Toten verschont.

Am 3. November 1806 wurde beim Drost von Bülow in Güstrow Seine Kaiserliche Hoheit, der Großherzog von Cleve und Berg, ein Schwager Kaiser Napoleons I. von Frankreich, einquartiert. In kurzer Zeit mussten in Güstrow insgesamt rund 500 französische Offiziere, 9300 Gemeine und 10600 Pferde untergebracht und gepflegt werden. Die Stadt Güstrow glich einem riesigen Heerlager; auf je zwei Einheimische einschließlich Frauen und Kinder kamen drei Soldaten! Häufig mussten auch eine Anzahl "Ochsentreiber, die nach Thorn in Polen Ochsenherden zur "Großen Französischen Armee" zu treiben hatten, untergebracht werden.

Am 11. Juli 1807 traf die "Königlich Holländische Artillerie" ein, bald darauf auch "Königlich Bayerische Truppen". Schließlich wurde noch das "Königlich Spanische Infanterie-Regiment de Zamora" einquartiert. Oftmals weilten französische Generäle und andere hohe Offiziere quartierweise in Güstrow, darunter auch General Murat. 1811 beklagte sich die Einwohnerschaft über zu starke Einquartierung.

1813 wurde Güstrow Zentrum der Freiheitsbewegungen in Mecklenburg. Am 01. Mai sammelten sich in Güstrow 600 Jäger zu Fuß und 600 Jäger zu Pferde zum Befreiungskampf gegen Napoleon. Sie wurden im Schloss untergebracht und vor ihrem Ausrücken im Dom geweiht. Nach siegreicher Heimkehr brachten sie ihre Fahnen in den Dom, wo sie sich noch heute befinden.

1817 wurde das Güstrower Schloss zum Landarbeitshaus / Zwangsarbeitshaus (200 bis 600 Insassen) bestimmt und 1818 eröffnet. Im gleichen Jahr fand der 1. Wollmarkt in der Stadt statt. 1822 wurde die Straßenbeleuchtung in der Stadt eingeführt.

1836 wurde eine Eisengießerei und Maschinenfabrik in Güstrow (später van Tongel'sche Stahlwerke) gegründet.

1848 stand Güstrow im Mittelpunkt der Revolution in Mecklenburg, als hier mehrere Versammlungen zur Verfassungsreform abgehalten wurden, 1849 siedelte der plattdeutsche Dichter John Brinckman als Hilfslehrer der Realschule nach Güstrow über. Er starb im Jahre 1870 und liegt auf dem Güstrower Friedhof begraben.

1850 erhielt Güstrow einen Eisenbahnschluß nach Bützow und damit eine Anbindung an die kurz vorher eröffnete Linie Rostock-Schwerin und der Bahnhof wurde gebaut, 1862 wurde mit dem Bau der Strecke nach Neubrandenburg begonnen (1884 Inbetriebnahme), 1882 wurde die Strecke nach Plau gebaut, 1887 wurde die Strecke nach Schwaan fertiggestellt. Damit einhergehend folgte eine Phase zunehmender Industrialisierung: Im Norden der Stadt, nahe dem Bahnhof, entstanden die ersten Fabriken (z.B. Eisenverarbeitung, Zuckerfabrik und Maschinenbauanstalt). Gleichzeitig wuchs die Zahl der Einwohner auf ca. 10.000 an.

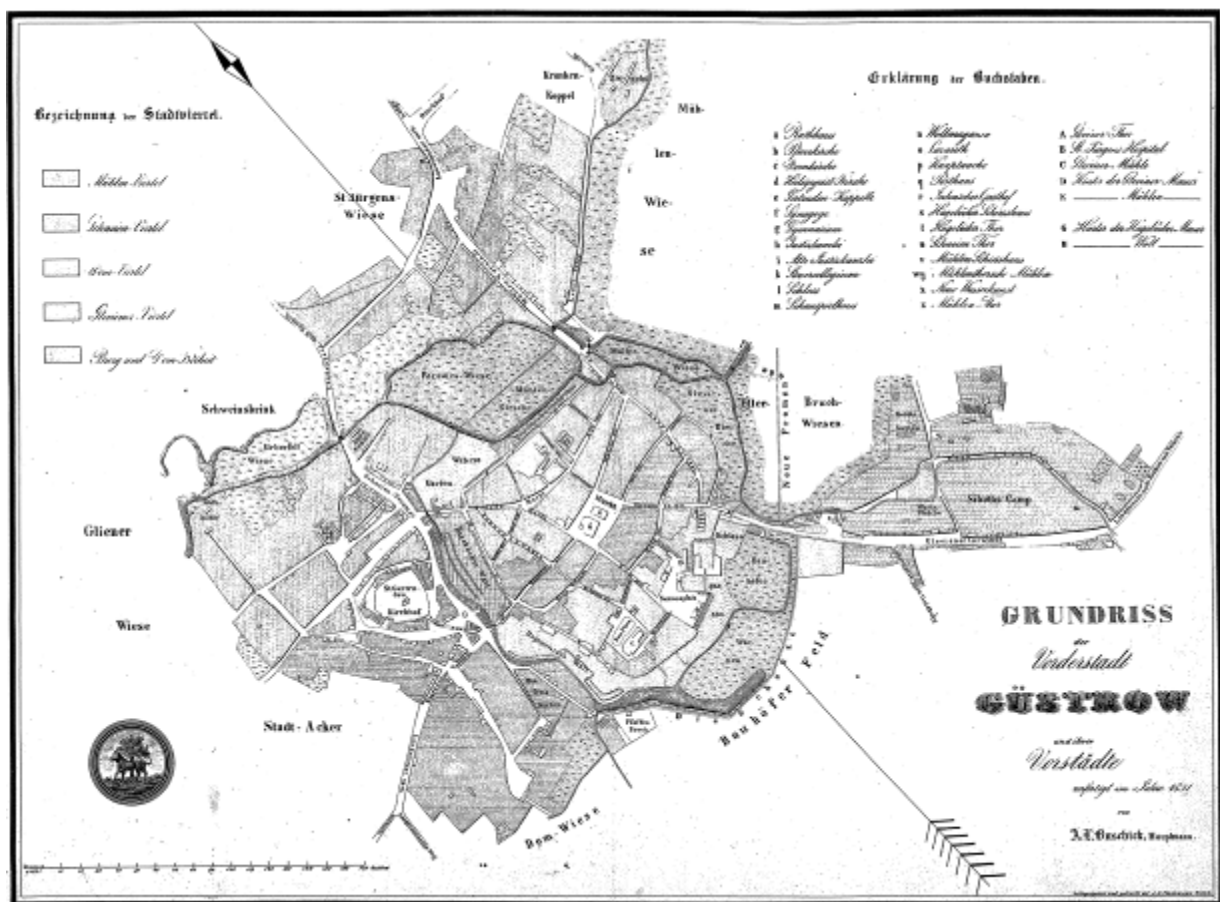


Abbildung9: 1851 Grundriss der Vorderstadt Güstrow und ihrer Vorstädte

1854 ging das Gaswerk in der Nähe des Bahnhofes und die Straßenbeleuchtung mit Stadtgas in Betrieb. 1854 wurde auch die Großherzoglich-Mecklenburgische Telegrafstation in der Baustraße 3 in Betrieb genommen. Ab dem 1. Januar 1856 bestand eine Telegraphenverbindung zwischen Güstrow und Neustrelitz. Über diese Verbindung waren die beiden mecklenburgischen Herzogtümer miteinander verbunden.

1870 übernahm die Stadt Magdalenenlust, Schöninsel und die Wälle, 1875 hatte Güstrow 10.791 Einwohner. Am 02.05.1879 übernahm die Stadt die Amtsfreiheit, am 10.05.1879 die Burg- und Domfreiheit, welche vorher zum herrschaftlichen Schloss und vormaligen Kollegialstift gehörte. 1880 wuchs die Zahl der Einwohner bereits auf 12.189 an.

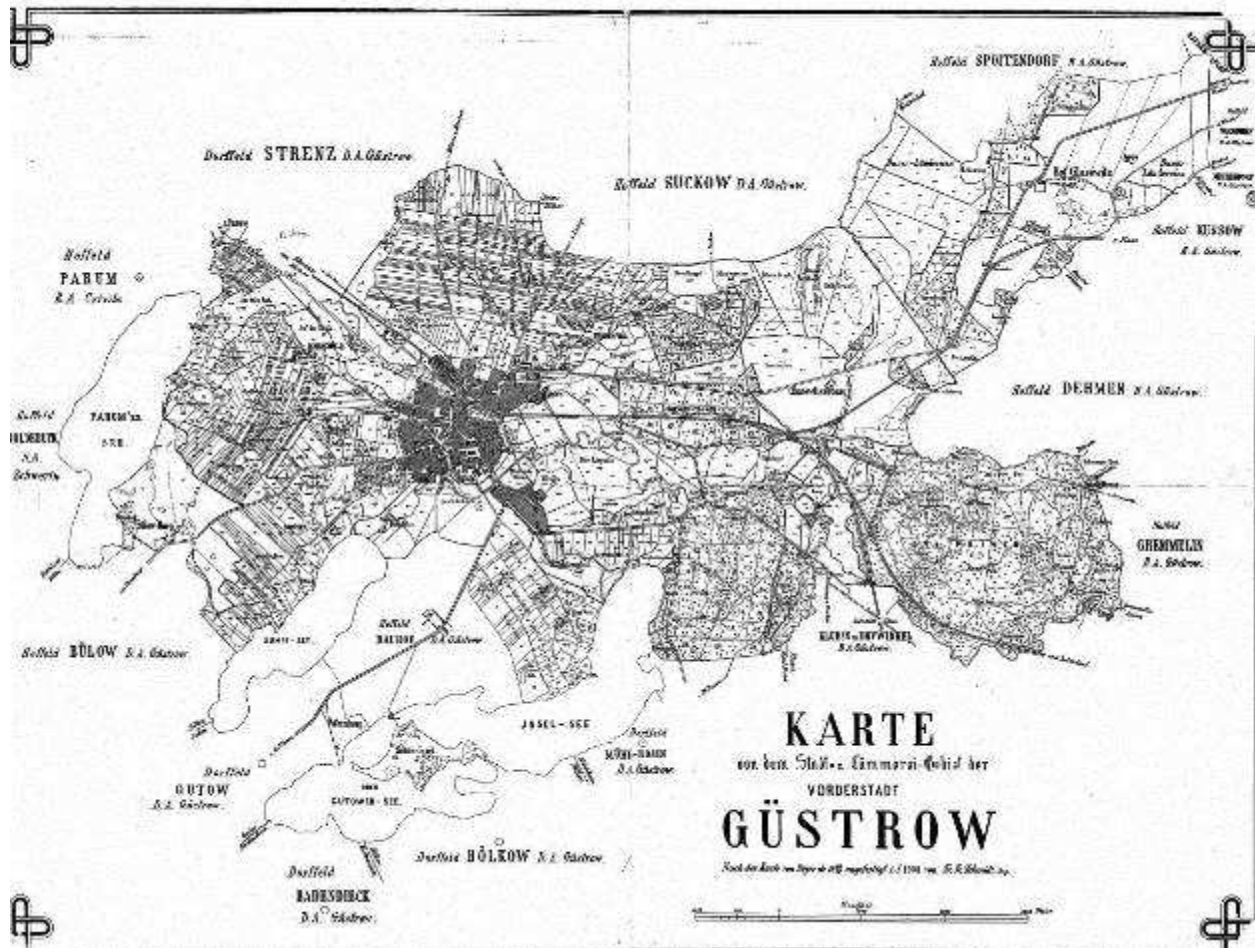
1882 wurde das erste Güstrower Wasserwerk (heute: Am Berge) geschaffen. Man entnahm das erforderliche Wasser aus der Nebel und pumpte es auf den Hochbehälter in der Baustraße. 1889 wurde die erste Güstrower Wasserleitung fertig gestellt und der Borwinbrunnen errichtet.

Im Jahr 1883 wurde in der Speicherstraße die erste Zuckerfabrik gebaut.

1887 wurde die Güstrower Garnison errichtet. Das Militär wurde zunächst in der Schule in der Neuen Straße untergebracht, 1891 wurden die Güstrower Artilleriekasernen in der Neukruger Straße erbaut.

1890 zählte man in Güstrow 14.850 Einwohner. Im gleichen Jahr wurde die Nebel schiffbar gemacht, was eine starke Entwicklung der Holzverarbeitenden und Mühlenindustrie bewirkte. 1895 bis 1896 wurde der Bützow-Güstrow-Kanal gebaut.

1892 wurde in Güstrow eine Stadtfernsprecheinrichtung für 28 Teilnehmer in Betrieb genommen, 1931 wurde die erste Fernsprech-Wählvermittlungsstelle mit 800 Anschlüssen errichtet.



**Abbildung10:** 1904 Karte von der Stadt und Cämmereigebiet der Vorderstadt Güstrow

Die Einwohnerzahl Güstrows wuchs weiter, um die Jahrhundertwende hatte Güstrow 16.882 Einwohner.

1910 übersiedelt Ernst Barlach nach Güstrow und lebt hier bis zu seinem Tode 1938.

Ab 1910 wurde die Siedlung Dettmannsdorf als Gartenstadt erbaut. Dettmann war Mitinhaber der Fa. Böckmann & Co. in Güstrow. Dettmannsdorf ist die erste Arbeitersiedlung Mecklenburgs.

Seit 1912 gibt es elektrischen Strom über ein Stadtnetz in Güstrow.

Am 7. und 8. August 1914 rücken die Güstrower Truppen ins Feld. Bei der mit der Mobilmachung zum 1. Weltkrieg eingerichteten Ersatzabteilung zogen insgesamt 95 Offiziere, 26 740 Unteroffiziere und Mannschaften und rund 6000 Pferde ins Feld. Groß ist die Anzahl der an allen Fronten des Weltkrieges gefallenen Güstrower Männer und Jugendlichen. Ihre Namen sind zum Gedächtnis auf großen Tafeln in Güstrower Kirchen verzeichnet. Das Schloss wird während der Kriegsjahre Lazarett genutzt.

1920 fanden anlässlich des Kapp-Putsches in Güstrow schwere Zusammenstöße statt, durch die 9 Einwohner getötet, 12 schwer und 26 leicht verletzt wurden.

Ab 1925 ... gibt es die Städtischen Werke Güstrow, 1928 feierte die Stadt Güstrow ihr 700-



jähriges Bestehen.

Anlässlich der Machtübernahme durch die Nationalsozialisten fand 1933 in Güstrow eine Großkundgebung statt. Güstrow hatte 22.464 Einwohner.

Mit dem Bau der Sport- und Kongresshalle in der Speicherstraße 1935 gewann Güstrow Bedeutung als Kongressstadt. In der Halle wurden auch Landwirtschaftsausstellungen und -Messen abgehalten, die noch in den fünfziger Jahren den Ruf Güstrows prägten.

Auf dem Stadtplan von 1939 kann man die vermutliche, räumliche Ausdehnung von Güstrow bis 1933 (dunkelrot) gut erkennen, aber auch die zwischen 1933 und 1939 gebauten Gebiete. Des Weiteren zeigt er die Planungen die ab 1939 erfolgen sollten und die in weiten Teilen umgesetzt wurden.



**Abbildung11: Stadtplan von 1939 (erstellt vom Stadtbauamt Güstrow)**

Die Zeit des Nationalsozialismus ist durch eine rege Bautätigkeit gekennzeichnet. An der Goldberger - Chaussee, an der Schweriner - Chaussee und in Dettmannsdorf entstanden ab 1937 neue Stadtviertel. Bis 1940 wurden die Vorstädte weiter ausgebaut, vor allem das Goldberger Viertel.

Barlachs Kunst wird als „entartete Kunst“ betrachtet und die Gertrudenkapelle wird 1937 Nationalsozialistische Ahnenhalle.

Am 09.11.1938 wurde die Synagoge im Krönchenhagen durch die Nationalsozialisten niedergebrannt (Reichskristallnacht). Der jüdische Friedhof im Stadtteil Dettmannsdorf wurde verwüstet und die Friedhofshalle in Brand gesetzt. 1988 wurde ein Teil davon an der Straße der Befreiung (jetzt Neukruger Straße) wieder hergerichtet, wozu ein schmiedeeiserner Zaun und ein Gedenkstein von 1988 gehören. Eine Hinweistafel im Pflaster des Gehweges vor der ehemaligen Synagoge erinnert seit dem 18. August 2006 an das während der Novemberpogrome 1938 in Brand gesetzte und später abgetragene Gebäude (Krönchenhagen 13).

Während des Zweiten Weltkrieges mussten mehrere hundert Frauen und Männer aus den von Deutschland besetzten Ländern in den Rüstungsbetrieben der Stadt Zwangsarbeit verrichten.

Sie waren unter anderem im Güstrower Schloss untergebracht.

1944 wurde mit dem Bau der Lehrerbildungsanstalt (LBA) an der Goldberger Straße begonnen, in der DDR wurde sie Standort der Pädagogischen Hochschule.

Am 07.04 1945 zerstören amerikanische Bomber das Heereszeugamt in Primerburg. Güstrow wurde während der fünfeinhalbjährigen Dauer des Krieges 325-mal von englischen und amerikanischen Flugzeuggeschwadern überflogen. 352 Mal hat es in der Stadt Fliegeralarm gegeben. Die Altstadt wurde nicht bombardiert. Am 02.05. 1945 zogen die Truppen der Roten Armee in Güstrow ein. Die kampflose Übergabe der Stadt an die Rote Armee war das Ergebnis einer Kontaktaufnahme einer Gruppe mutiger Bürger zur Vermeidung der Zerstörung der Stadt, die unter Hauptmann a. D. Wilhelm Beltz und mit Unterstützung der Ukrainerin Slata Kriwussjowa gelungen ist. Es gab unzählige Übergriffe sowjetischer Soldaten auf die Zivilbevölkerung. Frauen und Mädchen wurden vergewaltigt.

1945 steigt die Anzahl der Bewohner von 28.183 auf 35.446 Einwohner und Flüchtlinge an.

In der Zeit der sowjetischen Besatzung unterhielt die Geheimpolizei NKWD ein Gefängnis am Schlossberg, in dem mehrere Güstrower Bürger verhört und vermutlich hingerichtet wurden. Im Mai 1946 wurden mehrere Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr im Alter von 15 bis 23 Jahren unter der Behauptung festgenommen, dem „Werwolf“ anzugehören. Sie wurden später in das sowjetische Speziallager Nr. 7 Sachsenhausen gebracht, das mehrere von ihnen nicht überlebten.

In den Nachkriegsjahren ist nur eine geringe Bautätigkeit hinsichtlich des Wohnungsbaus zu verzeichnen.

Am 01.10.1949 wurde die "Deutschen Demokratischen Republik" (DDR) gegründet.

Am 01.05.1950 wurde zum ersten Mal nach Kriegsende mit der „1. Mecklenburgischen Tierchau“ eine große Ausstellung auf dem Industriegelände in Güstrow veranstaltet. In den 50er Jahren lebten ca. 40.000 Einwohner in Güstrow.

1951 wurde das 725-jährige Domjubiläum gefeiert.

1952 verändert sich das Kreisgebiet Güstrow durch eine Verwaltungsreform, neue Kreise entstehen z. B. Bützow und Sternberg.

1953 kehrt Barlachs Güstrower Ehrenmal „Der Schwebende“ als Drittguss und Schenkung der Kölner Antonitergemeinde in den Dom zurück.

Im Sommer 1953 fanden in Güstrow einige Versammlungen und Streiks statt, die aber nicht eskalierten, da die Volkspolizei und die Stasi die Stadt fest im Griff hielten. Die Streiks richteten sich u. a. gegen die Verstaatlichung kleinerer Betriebe.

Im gleichen Jahr wird im November die 725-Jahr-Feier Güstrows mit einem Festumzug gefeiert.

Mit der Entwicklung der Gewerbegebiete in Rövertannen wurde begonnen, 1962 wurde die Zuckerproduktion aufgenommen, in den siebziger Jahren wurde der Landmaschinenbau aus den Innenstadtlagen hier angesiedelt. Damit war auch ein stetiger Einwohnerzuzug verbunden, neuer Wohnraum musste geschaffen werden.

1958 wurde mit dem Bau von Großwohnsiedlungen begonnen. Von 1958 bis 1975 wurde das Wohngebiet Südstadt aufgebaut und um 1960 die Blöcke in der Elisabethstraße. Zu Beginn der siebziger Jahre wurde der Eigenheimbau (Heideweg, Fischerweg, Bockhorst, Suckower Graben u.a.), der Schulneubau (Hamburger Straße, Waldweg) und der Geschoßwohnungsbau gefördert. So entstanden die viergeschossigen Gebäude am Bärstammweg und 1986 begann die Bebauung des Wohngebietes "Am Distelberg".

Von 1963 bis 1981 wurde das Güstrower Schloss saniert und der Renaissancegarten neu angelegt, 1985 wurde das Kersting-Museum zu Ehren des 200. Geburtstages des Malers saniert.

1967 fand der 7. Parteitag der SED unter dem Motto: „Aufbau der Grundlagen für den Sozialismus“ und „Sozialistische Umgestaltung der Städte“ statt, der Ziele für die Städte der DDR formulierte. Vorrangiges Ziel war es, dass das ländlich geprägte Mecklenburg zu einem industriell orientiertes Land zu entwickeln. Dabei sollten neu aufzubauende Betriebe außerhalb der Stadtkerne für eine Struktur verbessernde Entwicklung sorgen.

Die größten Betriebe Güstrows zu DDR-Zeiten waren der VEB Landmaschinenbau (LMB), das Kraftfahrzeuginstandsetzungswerk (KIW), das Türenwerk (VEB Holzverarbeitung), die Zuckerraffinerie (Zufa Nordkristall) sowie der VEB Getreidewirtschaft. Außerdem gab es die Spirituosenfabrik G. Winkelhausen und eine Möbelfabrik (VEB Polstermöbel), die 1972 durch Verstaatlichung aus der Firma Bruchhäuser KG hervorgegangen war und unter anderem Möbel für den Ikea-Konzern herstellte. Die Betriebe hatten in der Summe mehrere tausend Beschäftigte.

Zu Beginn der siebziger Jahre wurde der Eigenheimbau (u. a. Heideweg, Fischerweg, Bockhorst, Suckower Graben) der Schulneubau (Hamburger Straße, Waldweg) und der Geschosswohnungsbau gefördert. In der Zeit von 1974 bis 1978 werden der Pferdemarkt und Teile des Marktes zum Fußgängerbereich umgestaltet.

1978 wurde die 750-Jahr-Feier der Stadt begangen.

Immer mehr Flächen wurden in den Randlagen bebaut (Kessiner Viertel ab 1977/Distelberg ab 1986 und Bärstammweg 1984-1989), die Innenstadtlagen wurden vernachlässigt, immer mehr Gebäude wurden dem Verfall preisgegeben, insbesondere in der Altstadt und der westlichen Vorstadt.

Anfang der 1980er Jahre dehnten sich auch die Gewerbegebiete im Norden der Stadt aus - Heideweg, Strenzer Weg. Neue Anlagen zur technischen Versorgung wurden erforderlich: Umspannwerk, Heizhaus Rövertannen.

Im Dezember 1981 besuchte Bundeskanzler Helmut Schmidt Güstrow anlässlich eines Staatsbesuchs in der DDR zusammen mit Erich Honecker. Die Staatschefs wurden durch Stasi-Mitarbeiter von den Bewohnern Güstrows vollständig abgeschirmt. Gemäß den Vorstellungen Honeckers inszenierten sie das Bild „eines glücklichen Volkes in heimeliger Adventsstimmung“. Die meisten „Besucher des Weihnachtsmarktes“ waren in zivil gekleidete Mitarbeiter des Ministeriums für Staatssicherheit, welche die Aufgabe hatten, auf dem Weihnachtsmarkt eine festliche Atmosphäre zu verbreiten und Erich Honecker zuzujubeln. 35.000 Sicherheitskräfte waren im Einsatz: 14.000 vom MfS, die Übrigen von der Volkspolizei. Es gab 81 Haftbefehle, 11.000 Personen standen drei Tage lang unter Kontrolle, 4500 Wohnungsuntersuchungen wurden durchgeführt.

Im Herbst 1989 beteiligten sich auch 20.000 Güstrower an einer Demonstration zur friedlichen, demokratischen Neuordnung und für das Ende der SED-Regierung. Sie protestieren gegen die Politik der Regierung. Die Parole „Wir sind das Volk“ hallte auch hier durch die Straßen. Am 9. November 1989 erfolgte die Öffnung der Grenzen.

Nach heftigem Streit in der Wende-Zeit 1989/90 behielten die Straßen in den Außenbezirken weitgehend die Namen aus der DDR-Zeit (Friedrich-Engels-Straße, Straße der DSF). Die Straßennamen im Stadtzentrum erhielten ihre alten Namen wieder zurück: z. B. Pferdemarkt, Hagböcker Straße.

Planungsrechtlich wurde der vor der Wende im Entwurf vorliegende Generalbebauungsplan von 1989 nicht übergeleitet, da sich wesentliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen geändert hatten. Es war vielmehr gewollt, dass westdeutsche Planungsrechts zu übernehmen, so dass 1990 der Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan gefasst wurde, abgeschlossen wurde dieses Verfahren 1999.

Im Juni 1991 wurde die Güstrower Altstadt in das Modellstadtprogramm zur Stadterneuerung der neuen Bundesländer aufgenommen, 1991-1993 wurde die Städtebauliche Rahmenplanung Altstadt erarbeitet, die 1995 beschlossen wurde; 1997 wurde das Sanierungsgebiet Altstadt förmlich festgelegt.

1993 wurde die Südstadt in das Landesprogramm Wohnumfeldverbesserung aufgenommen. Im gleichen Jahr wurden erstmals die Güstrower Umwelttage durchgeführt und im folgenden Jahr die seitdem jährlich stattfindende Ausstellung „Kunst und Umwelt“ ins Leben gerufen.

Durch Zusammenschluss der Kreise Güstrow, Teterow und Bützow entstand 1994 der Großkreis Güstrow mit 118.615 Bewohnern. Güstrow blieb mit 36.500 Einwohnern Kreisstadt.

Seit der Wende sind mehrere neue Wohngebiete, wie z. B. Magdalenenluster Weg, Bauhof oder Hasenwald entstanden.

1995 war Güstrow Ausrichter der Ausstellung „1000 Jahre Mecklenburg“ im Güstrower Schloss, 1997 wird Güstrow in das ExWoSt Forschungsfeld „Städte der Zukunft“ des BMVBW, 1998 in das EU-Programm „ECOS OUVERTURE“ zusammen mit schwedischen und polnischen Partnern und 1999 in das CIVITAS Netzwerk „Bürgerorientierte Kommune aufgenommen.

1999 wird Güstrow als „Dezentraler Standort der EXPO 2000“ ernannt und nimmt als registrierter, dezentraler Außenstandort der EXPO 2000 in Hannover teil, wird 2003 Außenstandort der IGA Rostock und 2009 Außenstandort der BUGA Schwerin.

Die Aufnahme des Güstrower Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ins Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ erfolgte auch 2002. Seitdem erfolgt ein jährliches Monitoring. 2005 erfolgte die 1. Fortschreibung des ISEK.

2003 feierte Güstrow das 775. Stadtjubiläum, 2004 wurde die Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt und das Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt förmlich festgelegt.

Seit 2006 trägt Güstrow offiziell den Namenszusatz Barlachstadt, seit 2008 ist Güstrow Mitglied im MORO-Programm: Überregionale Partnerschaften – Innovative Projekte zur stadtreionalen Kooperation, Vernetzung und gemeinsamen großräumigen Verantwortung.

Seit 2011 ist Güstrow Sitz des Landkreises Rostock mit 220.000 Einwohnern auf 3.500 km<sup>2</sup>.

## 2.2.2 Stadträumliche Gliederung

Die Stadt Güstrow ist seit 787 Jahren politisches, wirtschaftliches und kulturelles Zentrum im Herzen Mecklenburgs mit einer Fläche von rund 71 km<sup>2</sup>. Sie gliedert sich in 13 Stadtteile und 4 Ortsteile. Am 31.12.2013 hatte die Barlachstadt Güstrow 29.938 Einwohner, davon 840 Einwohner mit Nebenwohnsitz. (2014: 29.985 Einwohner).

Stadtteil	Fläche in ha	davon bebaute Fläche in ha
Altstadt	79,27	41,09
Bauhof	387,18	29,85
Dettmannsdorf	216,43	86,22
Distelberg	73,71	44,02
Glasewitzer Burg	435,78	48,22
Goldberger Viertel	125,13	45,39
Heidberg	474,57	25,19
Magdalenenlust	419,49	33,21
OT Klueß	720,35	29,28
OT Neu Strenz	125,88	6,61
OT Primerburg	776,91	7,3
OT Suckow	872,52	46,73
Plauer Viertel	323,4	56,9
Rövertannen	211,67	100,69
Rostocker Viertel	494,86	192,01
Schweriner Viertel	969,66	197,54
Südstadt	402,8	63,85
Gesamtstadt	7109,61	1054,1

**Tabelle 1: Fläche der Stadtteile und der Gesamtstadt**

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche beträgt allerdings nur 10,5 km<sup>2</sup>, dies sind 14,8 %.

Güstrow ist umgeben von einer Seenlandschaft, Naturschutzgebieten und großen land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts und des Aufbaus des gesamtstädtischen Monitorings wurden die 17 Stadt- und Ortsteile Güstrows in ihren Grenzen eindeutig definiert. (s. a. nachfolgendes LuftAbbildung: Gebietsabgrenzung der Stadt- und Ortsteile).



Abbildung12: Gebietsabgrenzung der Stadt- und Ortsteile

## 2.3 Demographische Entwicklungen

### 2.3.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

#### 2.3.1.1 Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen im Vergleich

Der Einwohnerverlust (Hauptwohnsitz) betrug in Güstrow gesamt im Zeitraum 2002 bis 2013 insgesamt -6,3 %, das sind -1.945 Einwohner. Zum 31.12.2013 lag die Einwohnerzahl in Güstrow laut Einwohnermeldestelle bei 29.098 Personen. Das Statistische Amt M-V weist zum Jahresende 2013 für Güstrow einen Bevölkerungsstand von 28.540 Personen aus. Damit liegt die Differenz zwischen amtlicher Statistik und der Einwohnermeldestelle bei -558 Personen. Vor Durchführung des Zensus, d. h. der Volkszählung im Jahr 2011, lag die amtliche Statistik stets deutlich über den Zahlen der Einwohnermeldestelle (hierbei handelte es sich um einen sogenannten Fortschreibungsfehler, der letzte Zensus erfolgte bereits 1987).

Das Ergebnis des Zensus zeigt aber auch, dass die stadteigene Statistik stets verlässlich und realistisch war. Zudem sind die Einwohnerdaten kleinräumig und zeitnah verfügbar (Daten des Statistischen Amtes sind nur für die Gesamtstadt und mit einem sehr hohen Zeitverzug verfügbar).

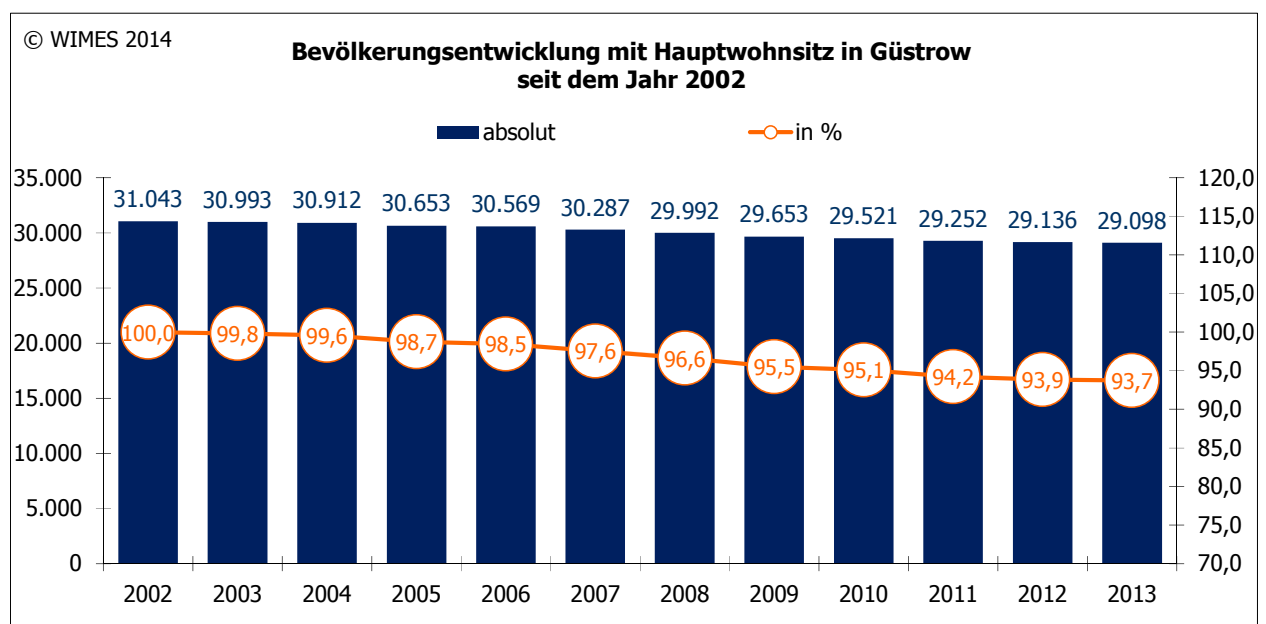


Abbildung13: Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2013 in der Stadt Güstrow

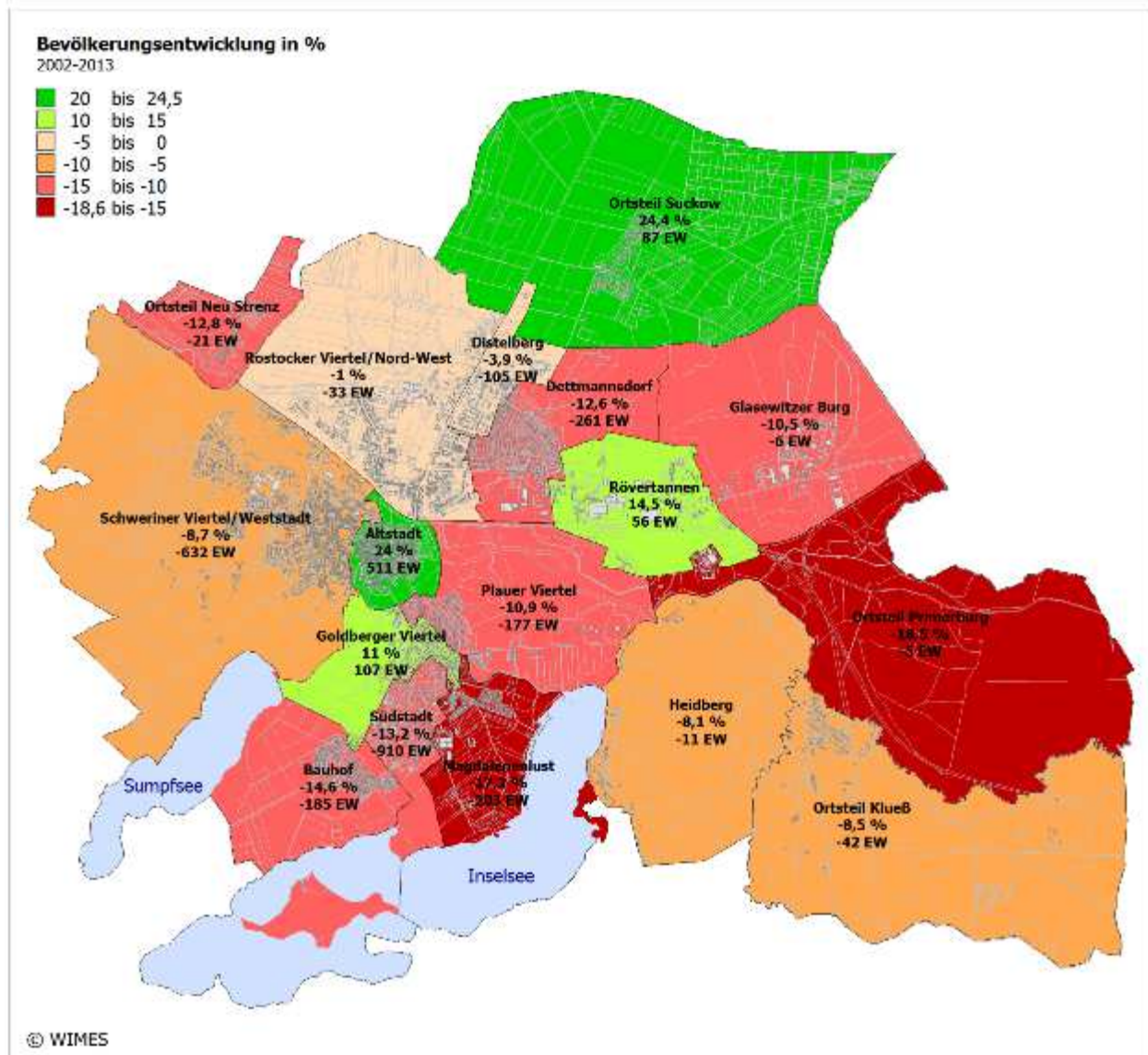
Auf Stadtteilebene betrachtet zeigt sich anhand folgender Karte, dass in der Altstadt, im Goldberger Viertel, im Ortsteil Suckow und in Rövertannen Einwohnergewinne eingetreten sind. In der Altstadt ist die Zahl der Einwohner im Zeitraum 2002 bis 2013 um 511 Personen angestiegen, von 2.133 Personen in 2002 auf 2.644 Personen in 2013 (+24,0 %). Dies ist mit Abstand der höchste Einwohnergewinn im Vergleich der Stadtteile. Diese Entwicklung korreliert mit dem Sanierungsfortschritt in der Altstadt. Der Einwohnergewinn im Stadtteil Rövertannen resultiert zum Großteil aus der Entwicklung von 2012 zu 2013 und ergab sich durch den Zuzug von Asylbewerbern.

Die höchsten Einwohnerverluste sind hingegen in der Südstadt eingetreten. Im Jahr 2002 wohnten hier noch 6.887 Personen, in 2013 waren es nur noch 5.977 Personen (-910 Personen). Diese Einwohnerverluste sind gewollt und resultieren aus einem gezielten Umzugsmanagement im Rahmen des Rückbauprogramms Stadtumbau Ost zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes in Güstrow. Vor diesem Hintergrund ist die Einwohnerentwicklung im Zusammenhang mit der Leerstandsentwicklung in den einzelnen Bauabschnitten differenziert zu betrachten.

Eine differenzierte Betrachtung ist auch in den Stadtteilen Schweriner Viertel/Weststadt und Rostocker Viertel/Nord-West erforderlich, da diese Stadtteile in ihrer Struktur sehr heterogen sind und der Wert für den gesamten Stadtteil nicht aussagefähig ist für die kleinräumige Entwicklung. Der überdurchschnittliche Rückgang von 18,5 % im Ortsteil Primerburg ist vernach-

lässigbar, da hier nur Splittersiedlungsflächen liegen und es sich hier lediglich um fünf Einwohner handelt. Gleiches gilt für den Stadtteil Glasewitzer Burg mit einem Rückgang von sechs Einwohnern bei 10,5 %.

Gründe für die Rückgänge in Dettmansdorf (-12,6 %), Plauer Viertel (-10,9 %), Bauhof (-14,6 %) und Magdalenenlust (-17,2 %) sind per se nicht offensichtlich und bedürfen einer näheren Untersuchung.



Karte 1: Einwohnergewinn bzw. -verlust nach Gebieten

### 2.3.1.2 Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen

#### Kinder bis sechs Jahre

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre hat sich in der Gesamtstadt seit 2002 um 452 Kinder erhöht und der Anteil an der Bevölkerung stieg um 1,8 Prozentpunkte (von 4,1 % in 2002 auf 5,9 % in 2013).



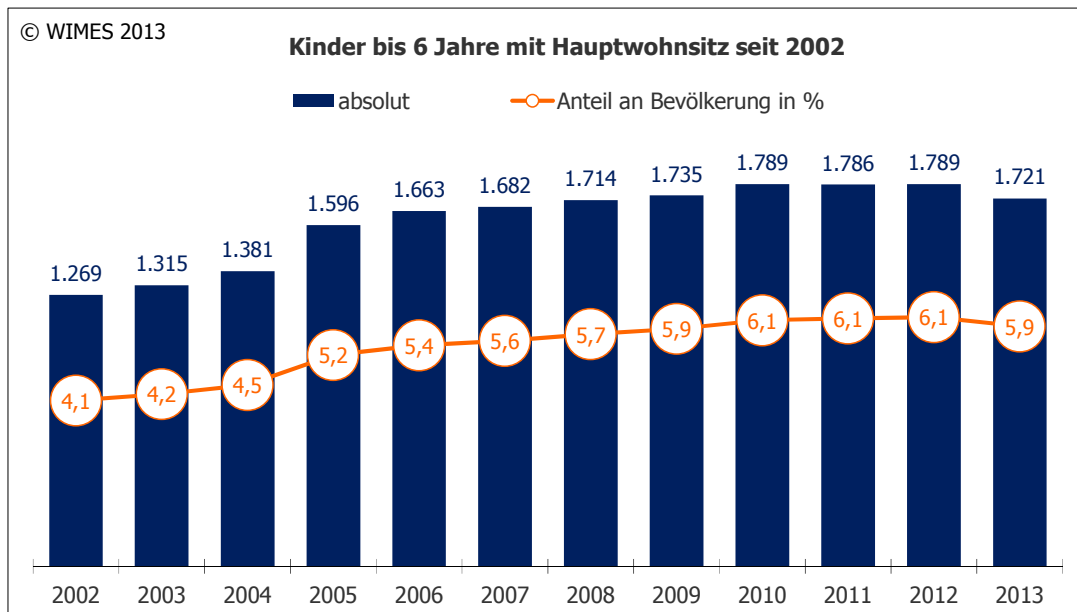


Abbildung14: Zahl der Kinder bis sechs Jahre und Anteil an der Gesamtbevölkerung

Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Anteile der Kinder bis sechs Jahre nach Stadtteilen im Vergleich von 2002 zu 2013. Im Stadtteil Rövertannen war in 2013 der mit Abstand höchste Anteil an Kleinkindern zu verzeichnen. Der Anteil der Kinder bis sechs Jahre an der Bevölkerung lag hier bei 9,5 %, absolut gesehen sind dies jedoch nur 42 Kinder. In der Altstadt lag der Anteil bei 7,5 %, absolut gesehen waren dies 199 Kinder.

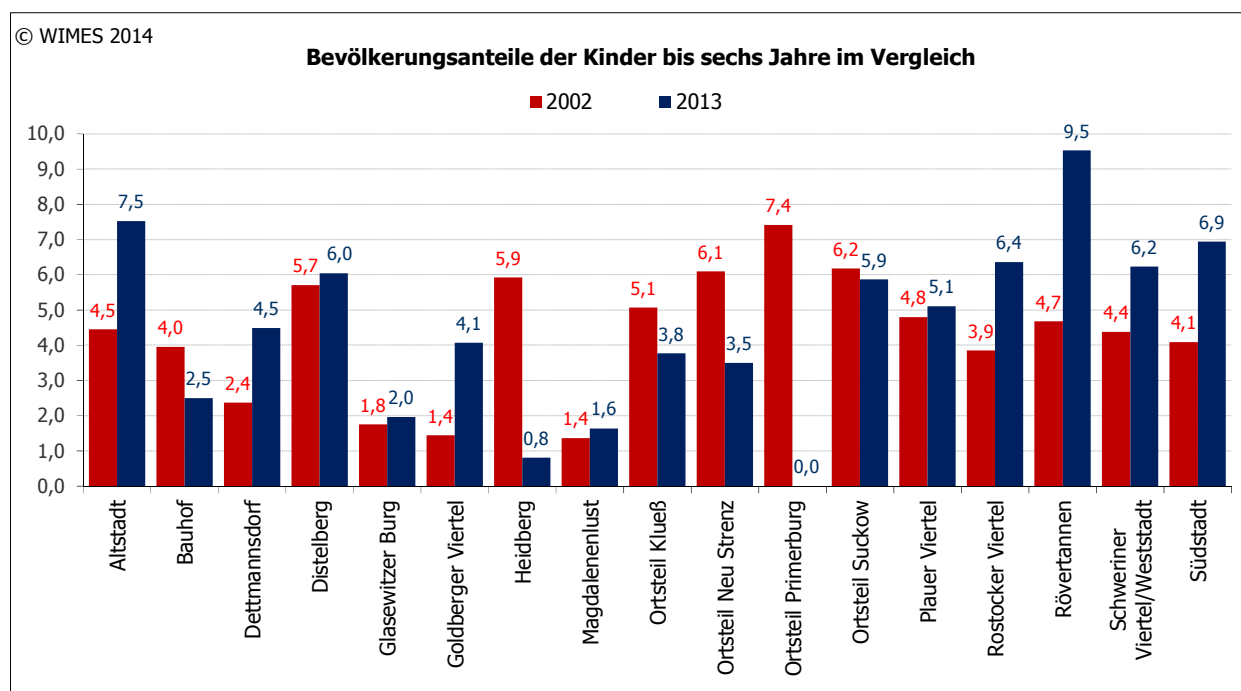


Abbildung15: Bevölkerungsanteile der Kinder bis sechs Jahre 2002 und 2013

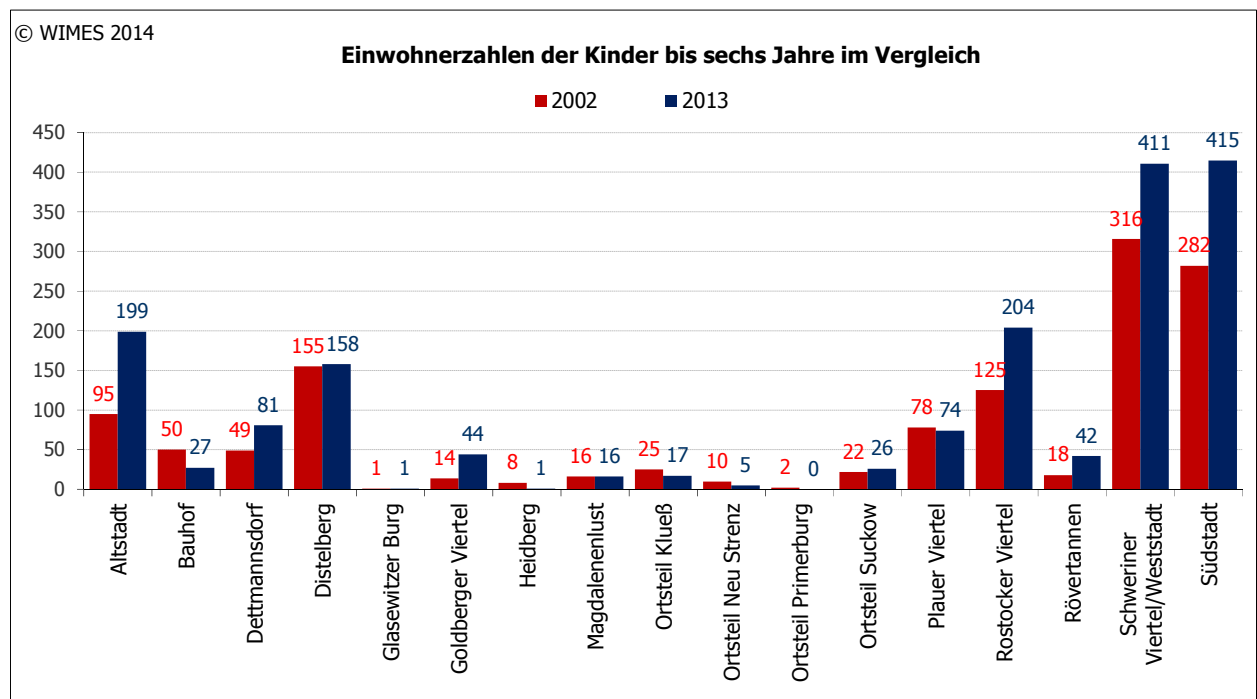


Abbildung16: Einwohnerzahlen der Kinder bis sechs Jahre 2002 und 2013

### Schulkinder im Alter von über sechs bis 15 Jahren

Die Zahl der Schulkinder weist im Zeitraum von 2002 bis 2008 in der Gesamtstadt einen Verlust von 569 Personen auf. Seit 2009 nimmt die Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe, aufgrund des Anstiegs der Geburten seit dem Jahr 2000, wieder zu. Der Anteil an der Bevölkerung ist von 5,8 % im Jahr 2008 auf 6,9 % im Jahr 2013 angestiegen.

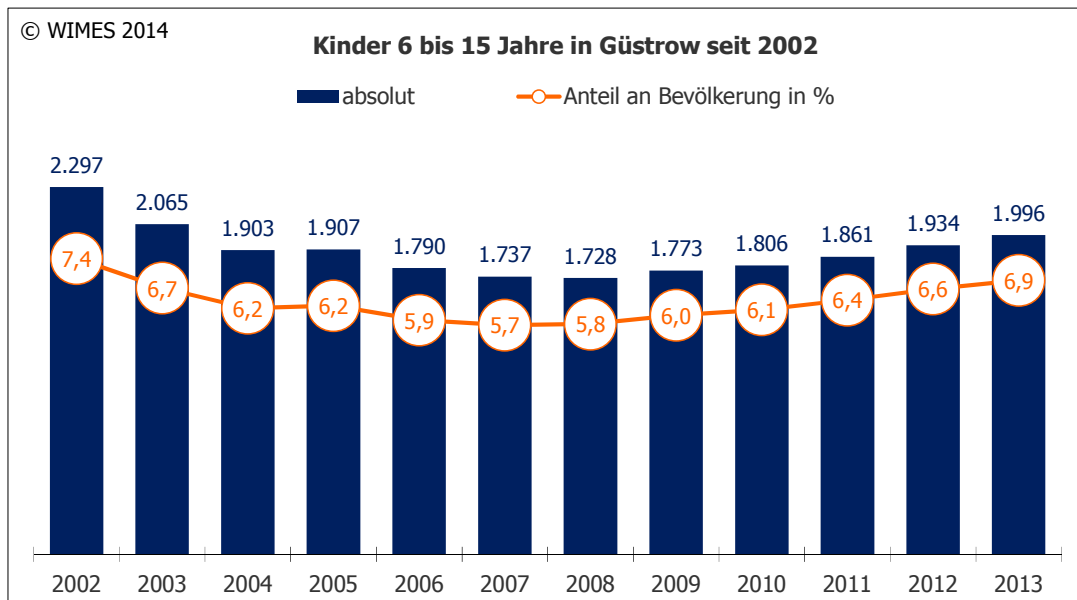


Abbildung17: Zahl der über 6-15jährigen Kinder und Anteil an der Gesamtbevölkerung

Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Zahl der Kinder von 6 bis 15 Jahren nach Stadtteilen im Vergleich von 2002 zu 2013. In den Stadtteilen Altstadt, Heidberg, den Ortsteilen Neu Strenz und Suckow sowie im Plauer Viertel und Rostocker Viertel lagen die Bevölkerungsanteile in 2013 über denen des Jahres 2002. Im Ortsteil Suckow ist der Anteil im städtischen Vergleich am höchsten. Hier lag der Anteil in 2013 bei 13,8 %.

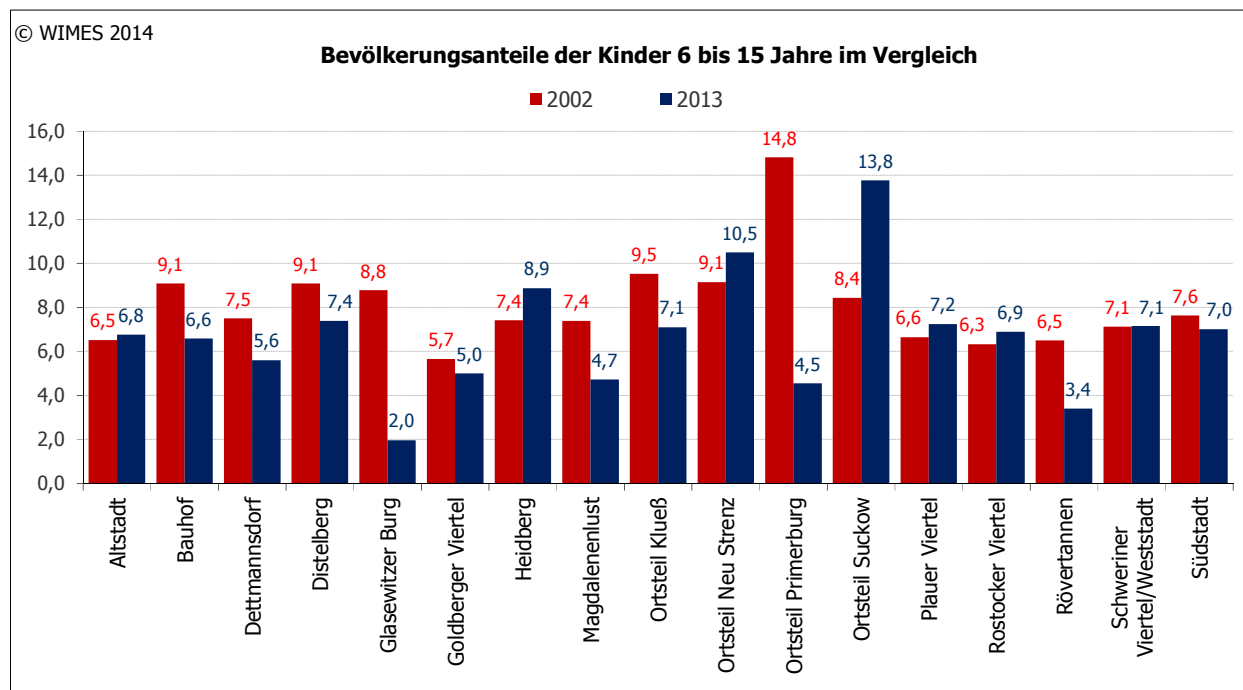


Abbildung18: Bevölkerungsanteile der Kinder 6-15jährigen Kinder 2002 und 2013

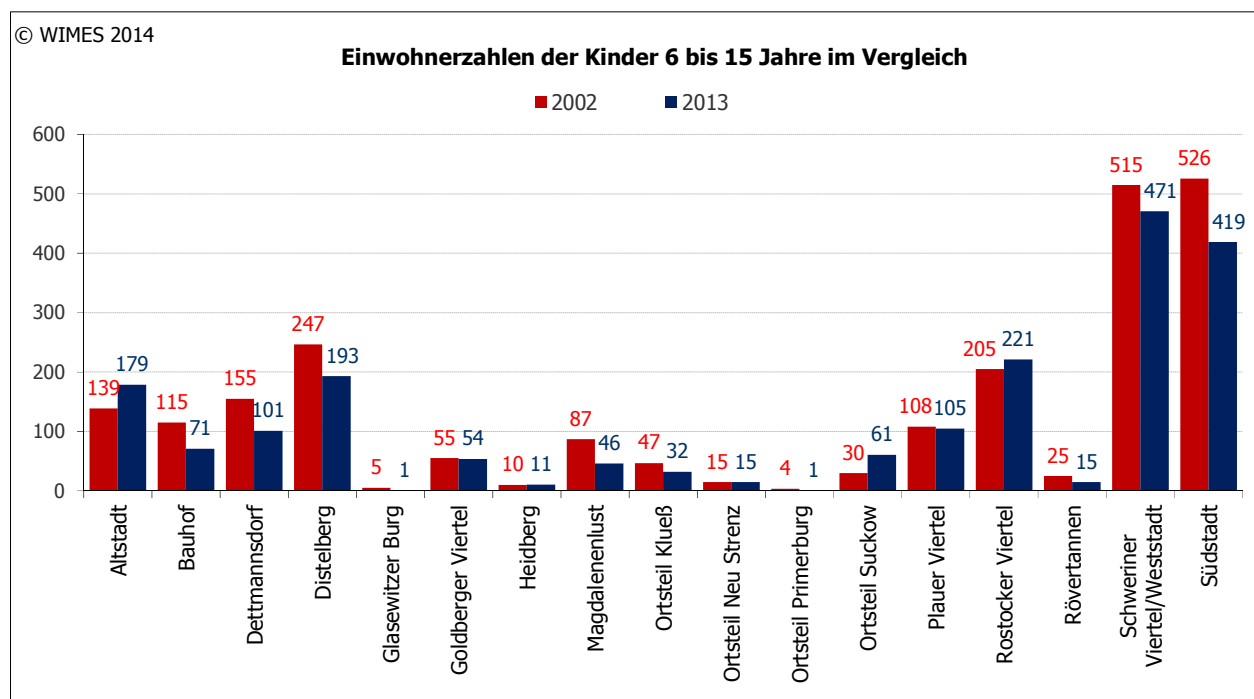


Abbildung19: Einwohnerzahlen der Kinder 6-15jährigen Kinder 2002 und 2013

### Jugendliche im Alter von 15 bis 25 Jahre

Die Einwohnerzahlen der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren verringerte sich im Zeitraum 2002 bis 2013 in der Gesamtstadt um 2.054 Personen (-44,7 %). Der Anteil an der Bevölkerung ist von 14,8 % im Jahr 2002 auf 8,7 % im Jahr 2013 gesunken.

Die Zahl der 2.537 Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren im Jahr 2013 setzt sich zusammen aus 380 Personen im Alter von 15 bis unter 18 Jahren und 2.157 Personen im Alter von 18 bis 25 Jahren.

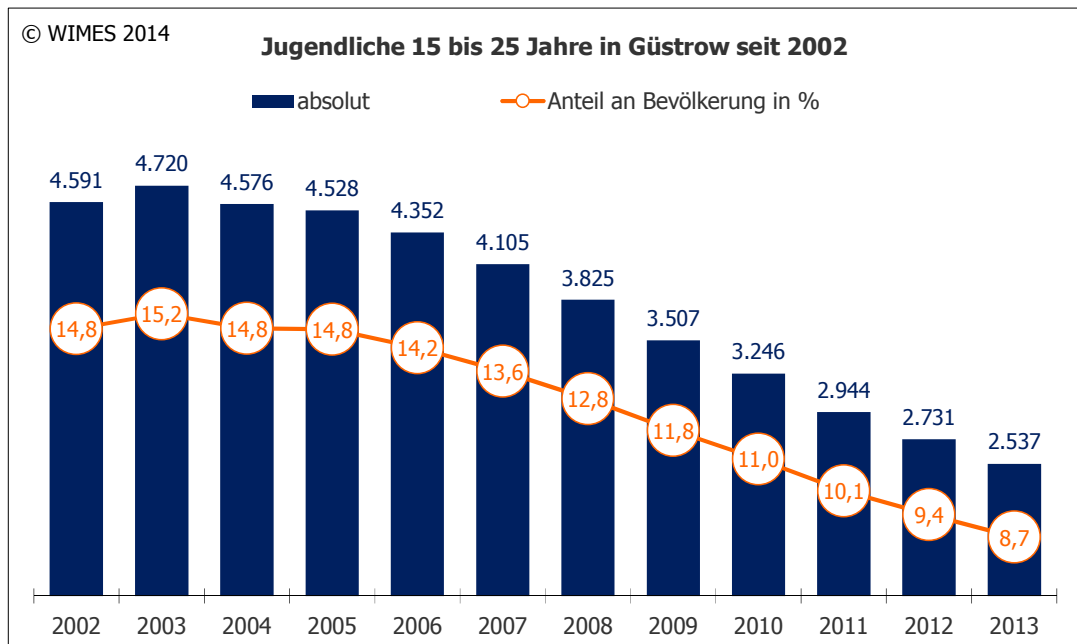


Abbildung20: Zahl der 15-25jährigen und Anteil an der Gesamtbevölkerung

Folgende Abbildung zeigt, dass die Anteile der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren an der Gesamtbevölkerung in allen Stadtteilen seit 2002 gesunken sind. Auch die absoluten Einwohnerzahlen sind in nahezu allen Stadtteilen deutlich rückläufig, zurückzuführen insbesondere auf den Geburtenknick in den 1990er Jahren aber auch ausbildungs-/berufsbedingte Abwanderung dieser Altersgruppe.

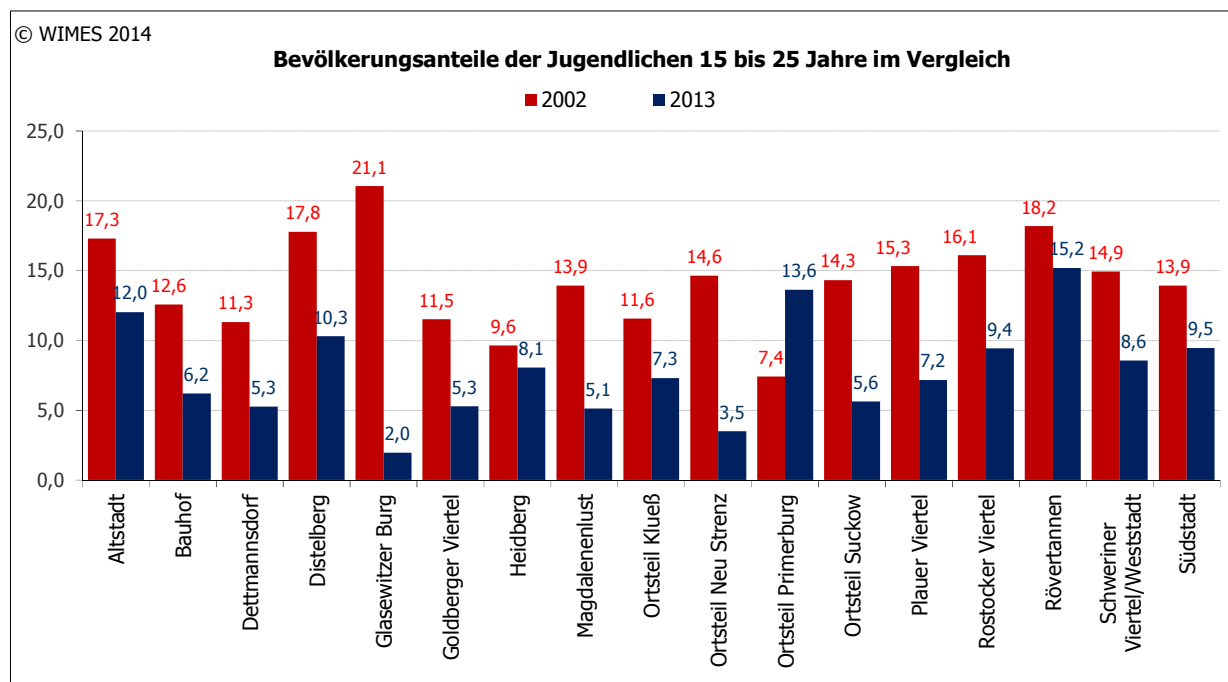


Abbildung21: Bevölkerungsanteile der 15-25jährigen in 2002 und in 2013

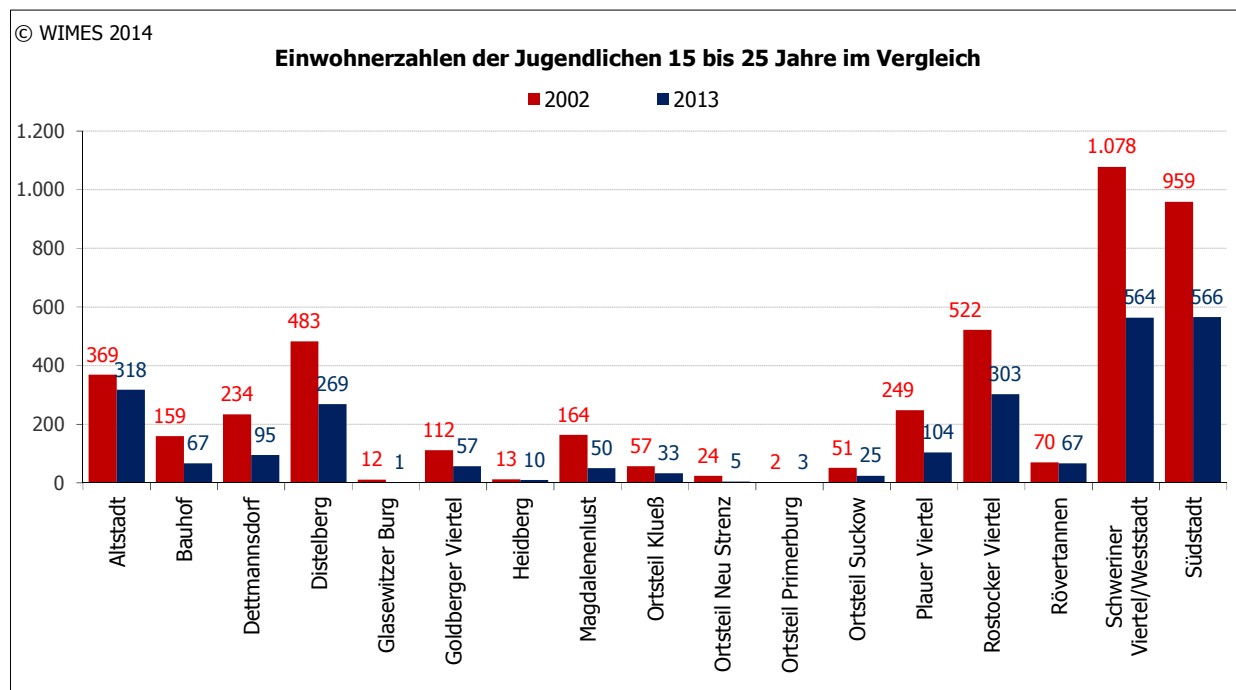


Abbildung22: Einwohnerzahlen der 15-25jährigen in 2002 und in 2013

### Einwohner im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahre

Die Entwicklung der Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter (25-65 Jahre) ist im Betrachtungszeitraum leicht um 1,7 % (-1.554 Personen) gesunken. Der Anteil an der Bevölkerung lag in 2013 bei 53,0 %.

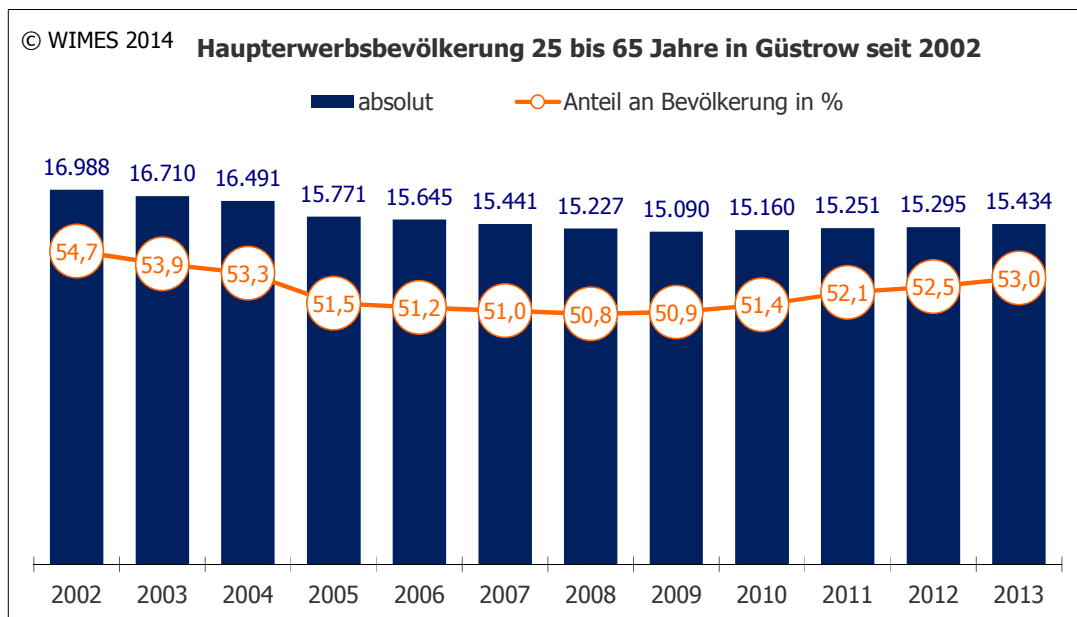


Abbildung23: Einwohnerzahl im Haupterwerbsalter und Anteil an der Bevölkerung

Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Bevölkerungsanteile der Einwohner im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren nach Stadtteilen im Vergleich von 2002 zu 2013. In den Stadtteilen Glawitzer Burg, Distelberg, dem Plauer Viertel und Magdalenenlust lagen die Anteile in 2013 über den Werten des Jahres 2002. Trotz eines Anstiegs der absoluten Einwohnerzahl in der Altstadt um 22,2 % (+260 Personen) lag der Bevölkerungsanteil des Jahres 2013 noch leicht unter dem Wert des Basisjahres. Relativ stabil ist der Anteil in den Stadtteilen Rostocker Viertel/Nord-West und dem Ortsteil Suckow geblieben.

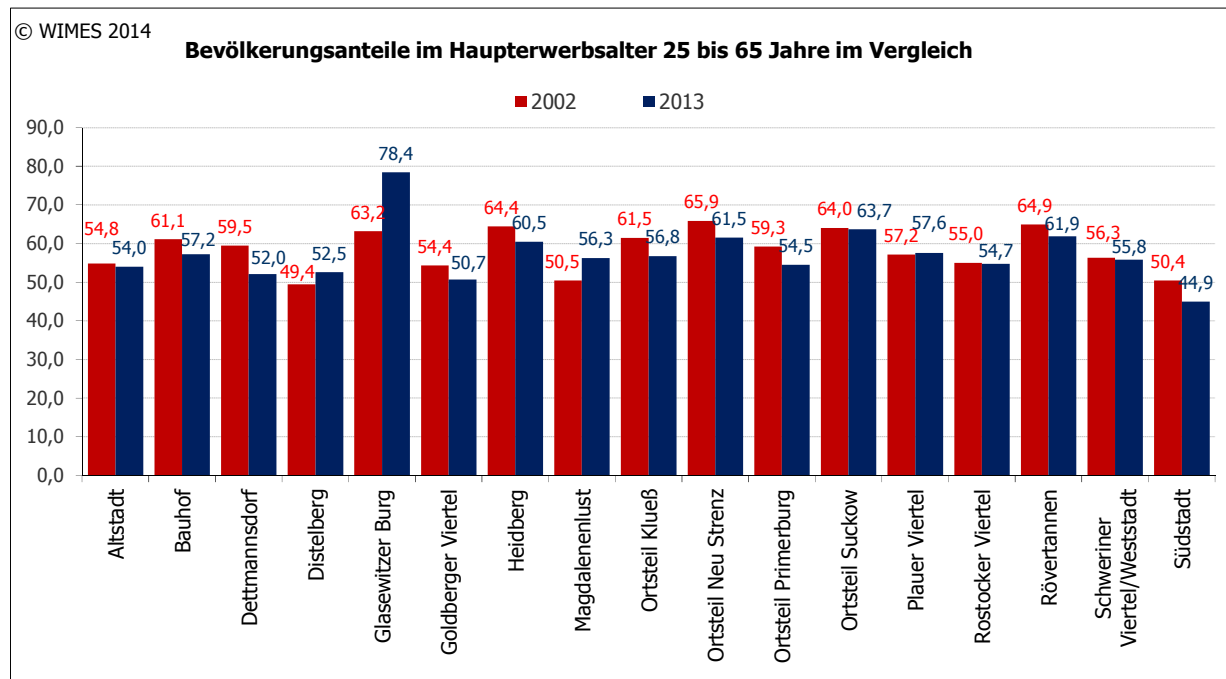


Abbildung24: Bevölkerungsanteile der 25-65jährigen in 2004 und in 2013

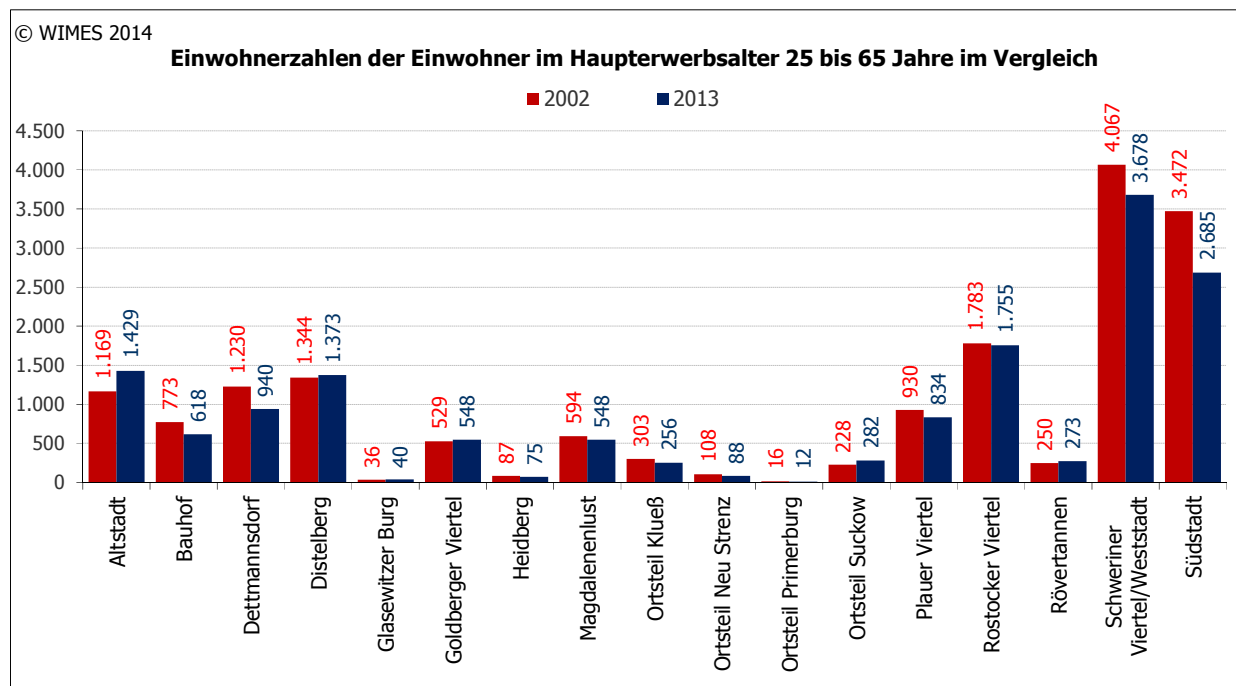
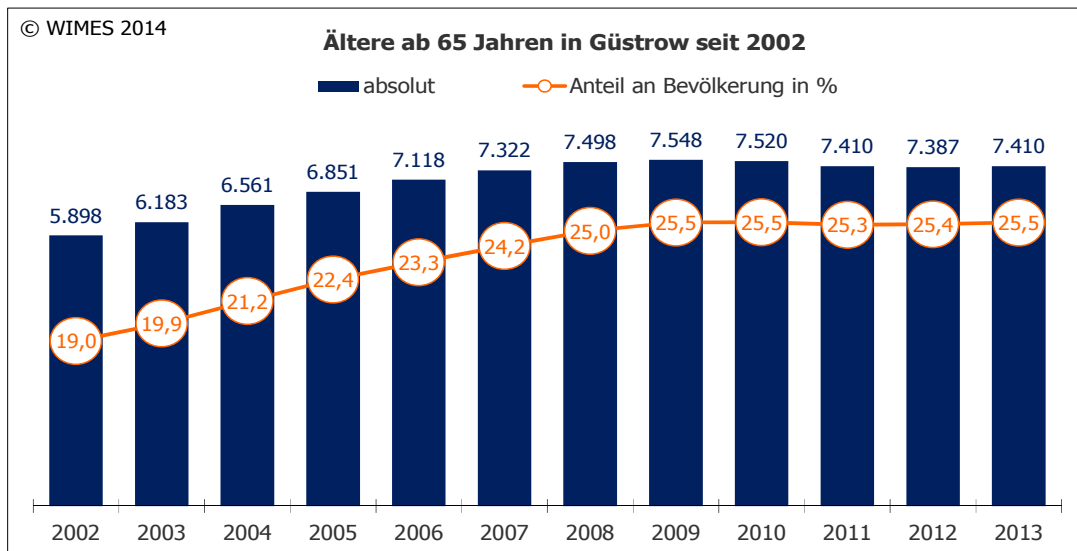


Abbildung25: Einwohnerzahlen der 25-65jährigen in 2004 und in 2013

### Einwohner im Alter ab 65 Jahre

Die Zahl der Älteren ab 65 Jahre nahm im Zeitraum von 2002 bis 2013 um 25,6 % (+1.512 Personen) zu. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich von 19,0 % im Jahr 2002 auf 25,5 % im Jahr 2013. Von den 7.410 Senioren im Jahr 2013 waren 3.559 Personen 65 bis 75 Jahre alt und 3.851 Personen waren 75 Jahre und älter. Ab 2008 machte dieser Bevölkerungsanteil mehr als 25 % der Gesamtbevölkerung aus.

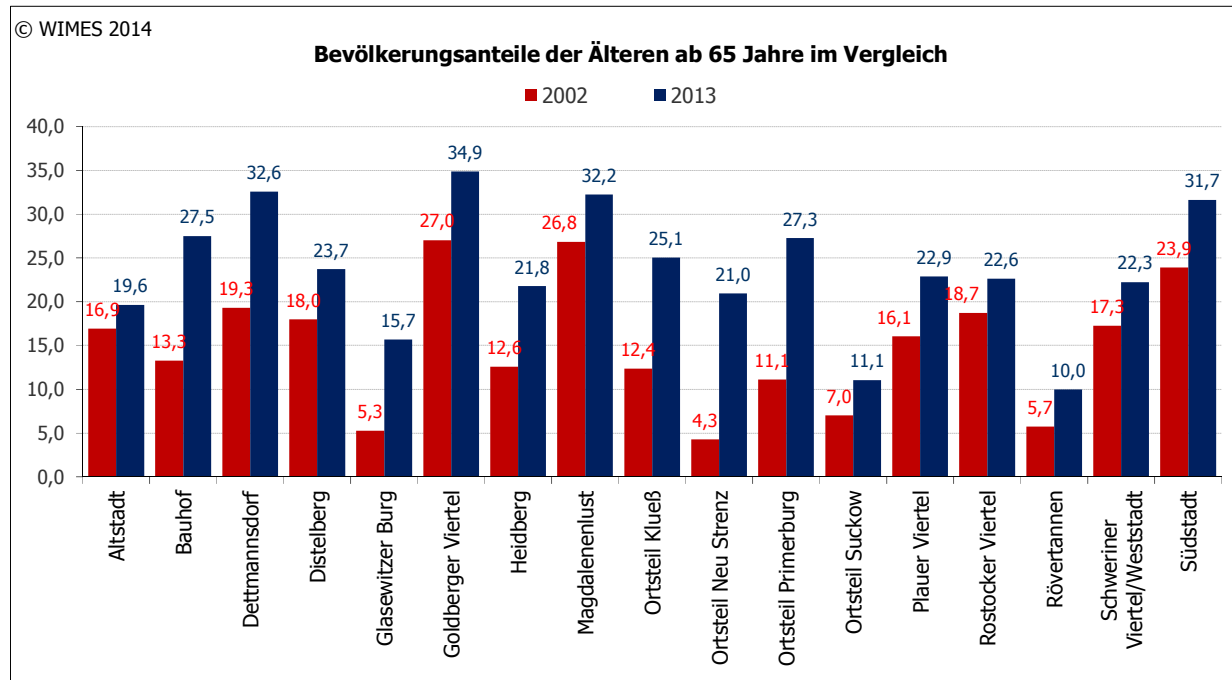


**Abbildung 26: Einwohnerzahl im Seniorenalter und Anteil an der Gesamtbevölkerung**

Folgende Abbildung zeigt die Veränderung der Bevölkerungsanteile der Älteren ab 65 Jahre nach Stadtteilen im Vergleich von 2002 zu 2013. In allen Stadtteilen gab es einen Einwohnergewinn in dieser Altersgruppe im Zeitraum 2002 bis 2013. In allen Stadtteilen ist der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe gestiegen. Ab 2008 macht dieser Bevölkerungsanteil mehr als 25 % der Gesamtbevölkerung aus.

Den deutlichsten Anstieg verzeichnete der Ortsteil Neu Strenz mit 17,1 Prozentpunkten, gefolgt vom Ortsteil Primerburg (16,2 Prozentpunkte), Bauhof (14,2 Prozentpunkte), Dettmannsdorf (13,3 Prozentpunkte) und Ortsteil Klueß (12,7 Prozentpunkte).

Im Ortsteil Dettmannsdorf und in Bauhof geht dieser Prozess mit einem relativ hohen Bevölkerungsrückgang einher und bedarf insoweit einer differenzierten Betrachtung.



**Abbildung 27: Bevölkerungsanteile der Senioren in 2002 und 2013**

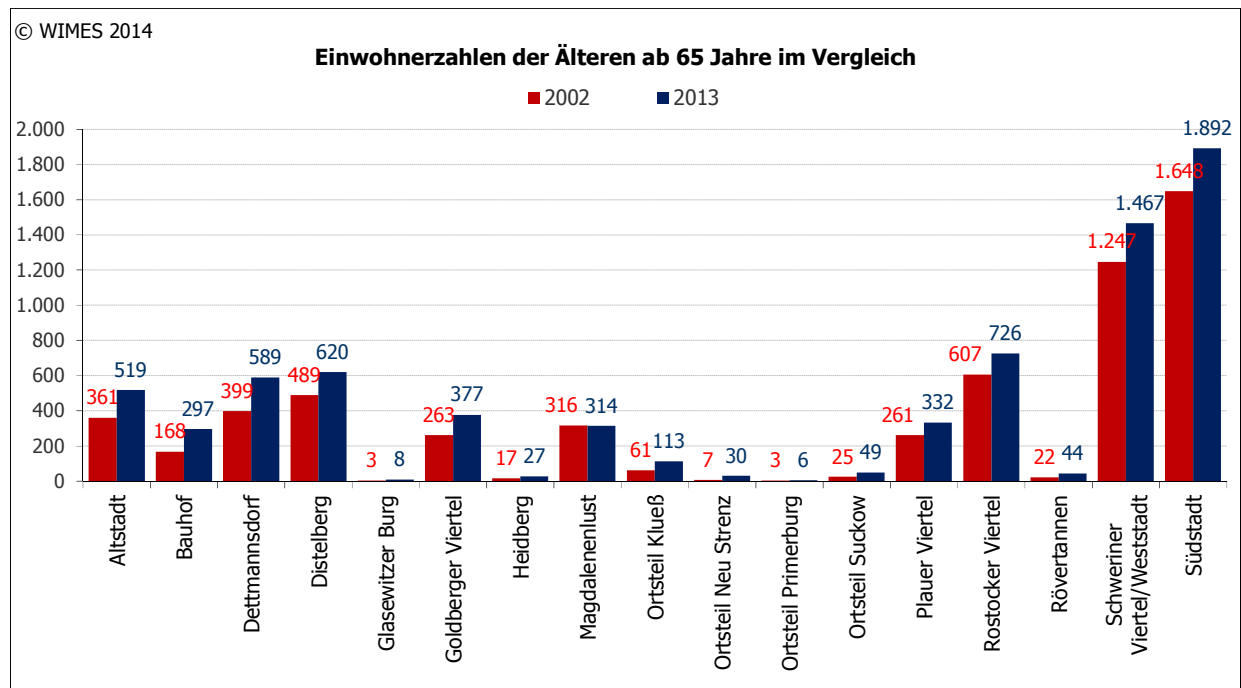


Abbildung28: Einwohnerzahlen der Senioren in 2002 und 2013

**Zusammenfassung Bevölkerung nach ausgewählten Altersgruppen**

Entgegen der rückläufigen Einwohnerentwicklung gesamt, zeigen sich von 2002 zu 2013 Zugewinne bei den Kindern bis sechs Jahre und den Senioren ab 65 Jahre. Der höchste Verlust, vor allem aufgrund des Geburtenknicks in den 1990er Jahren und aus ausbildungsbedingten Gründen, trat in der Altersgruppe der 15-25jährigen mit einem Rückgang von 44,7 % (-2054 Einwohnern) ein. Die Zahl der Schulkinder von 6-15 Jahren nahm bis 2008 ab, seitdem steigt sie wieder jährlich an.

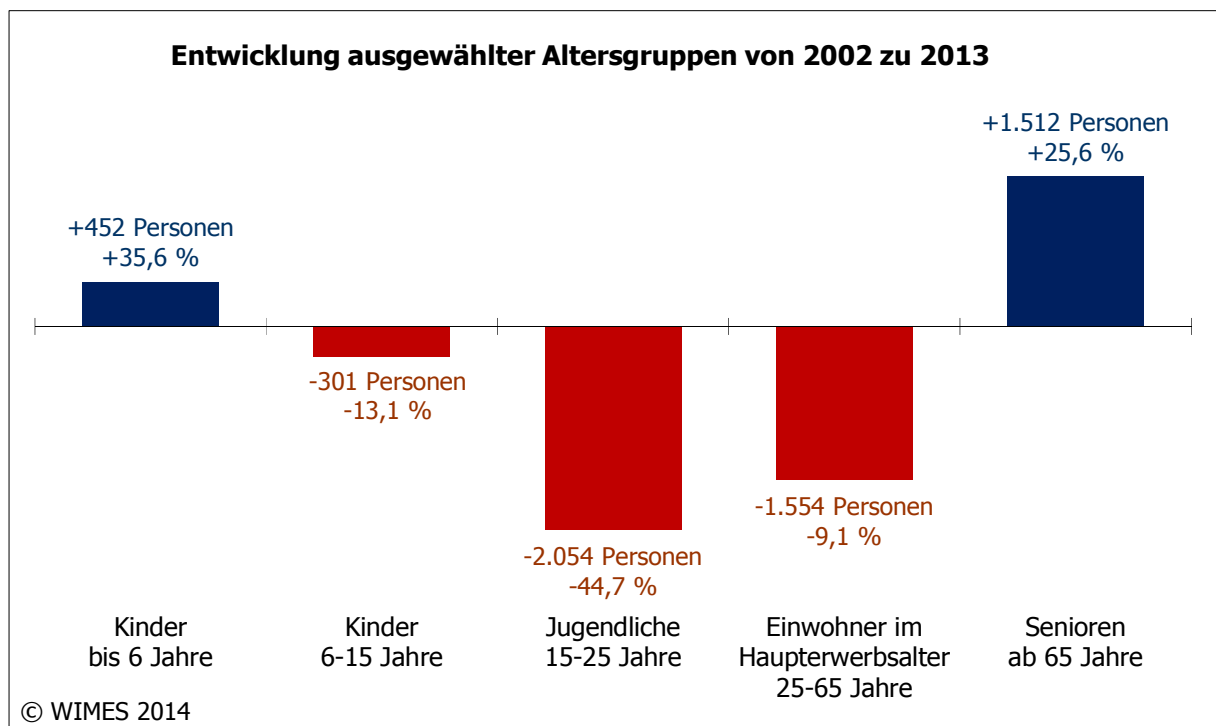
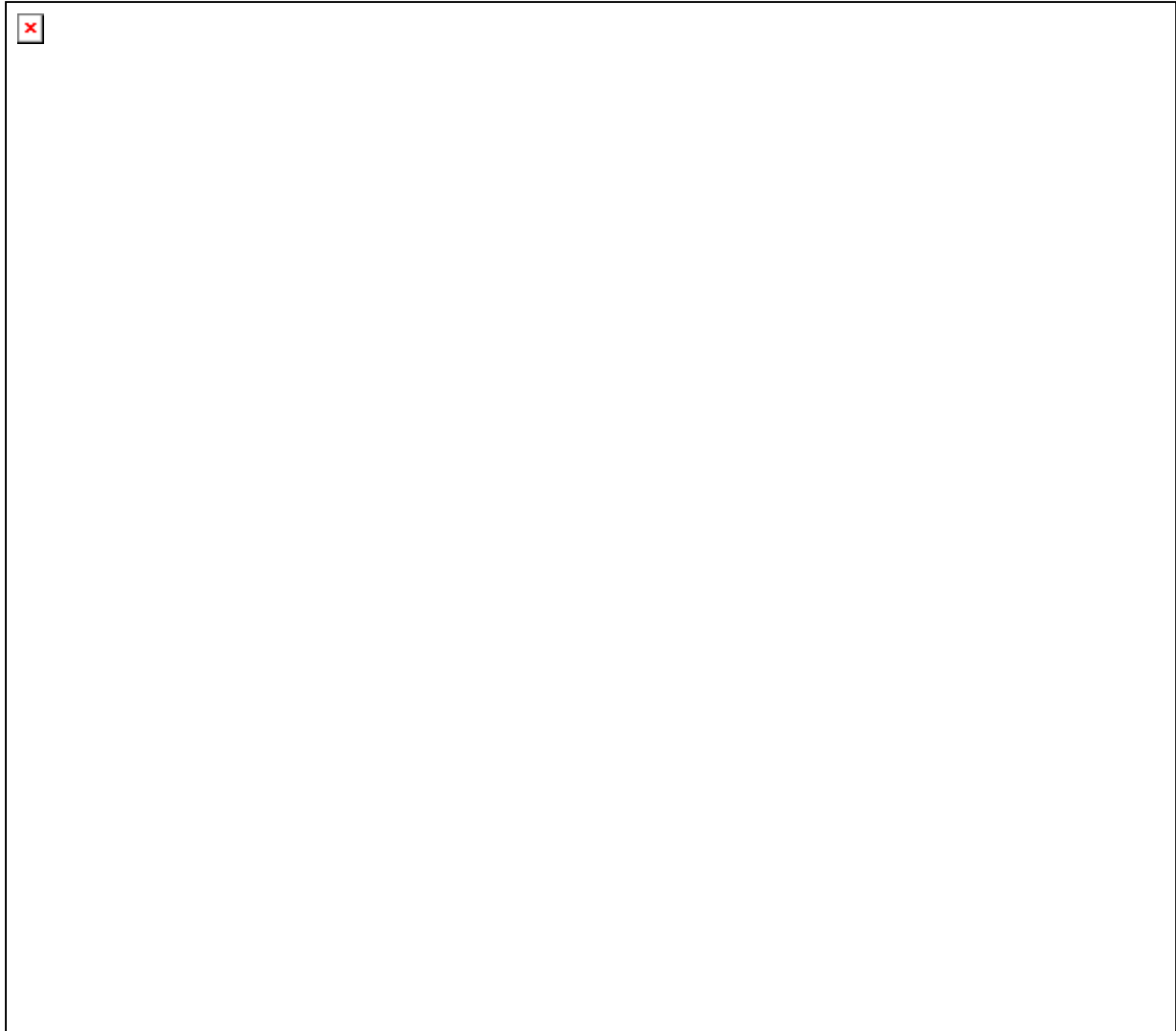


Abbildung29: Gewinn/Verlust ausgewählter Altersgruppen von 2002 zu 2013



Folgende Karte zeigt die unterschiedliche Altersstruktur in den Stadtteilen im Jahr 2013.



**Karte 2: Altersstruktur im Jahr 2013 auf Stadtteilebene**

### 2.3.1.2 Gründe für die Veränderung der Einwohnerzahl

Die Einwohnerentwicklung wird zum einen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung beeinflusst und zum anderen durch die Wanderungsbewegungen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus dem Saldo der Geburten- und Sterberaten. Die wanderungsbedingte Migration gibt den Saldo aus Zu- und Wegzug wieder.

#### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Im gesamten Betrachtungszeitraum lag die Zahl der Sterbefälle über der der Geburten. Im Jahr 2013 standen 448 Sterbefällen 237 Geburten gegenüber, das entspricht einem Negativsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 211 Personen. Dies ist der höchste Verlust im Betrachtungszeitraum seit 2002. Künftig wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung, aufgrund des steigenden Anteils der Älteren, mehr Einfluss auf den Migrationssaldo gesamt nehmen.

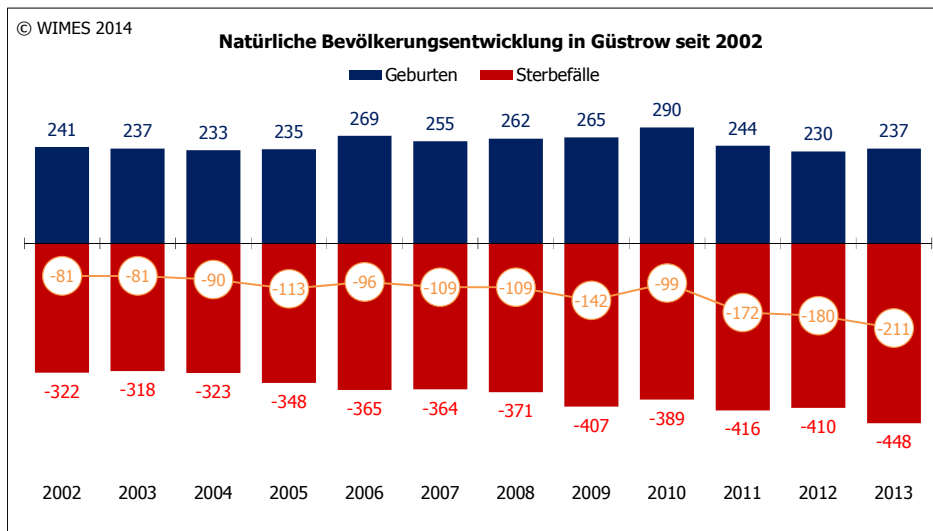


Abbildung30: natürliche Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum seit 2002 bis 2013

Auf Stadtteilebene konnten im Jahr 2013 nur der Ortsteil Klueß einen geringfügigen positiven Saldo von einer Person verzeichnen. Der höchste Verlust ergab sich in Magdalenenlust mit -56 Personen.

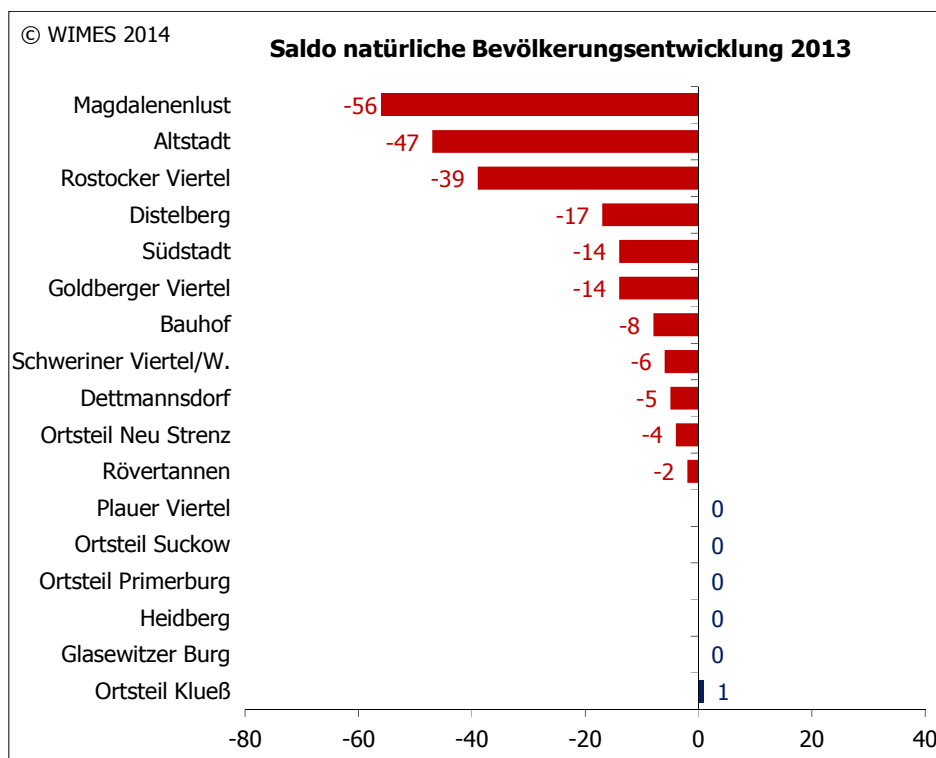


Abbildung31: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung 2013 im Vergleich

### Wanderungen

Die Betrachtung der Wanderungen über die Stadtgrenzen hinaus zeigt, dass in den Jahren 2003, 2004, 2006, 2012 und 2013 Wanderungsgewinne kennzeichnend waren. Der höchste Gewinn ergab sich im Jahr 2013 mit +173 Personen. Der höchste Wanderungsverlust war im Jahr 2002 mit -292 Personen zu verzeichnen.

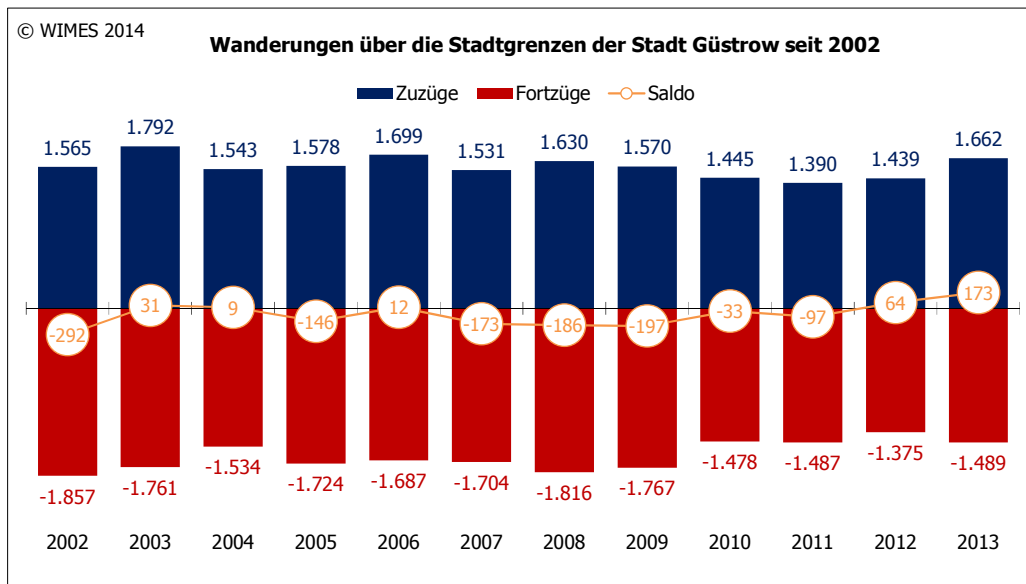


Abbildung32: Wanderungsbewegung im Zeitraum seit 2002 bis 2013

Auf Ebene der Stadtteile ist im Jahr 2013 der höchste Wanderungsgewinn im Stadtteil Rövertannen mit +128 Personen (Zuzug von Asylbewerbern) zu verzeichnen, gefolgt von der Altstadt mit +54 Personen. Der größte Verlust ergab sich im Jahr 2013 im Schweriner Viertel/Weststadt mit -44 Personen.

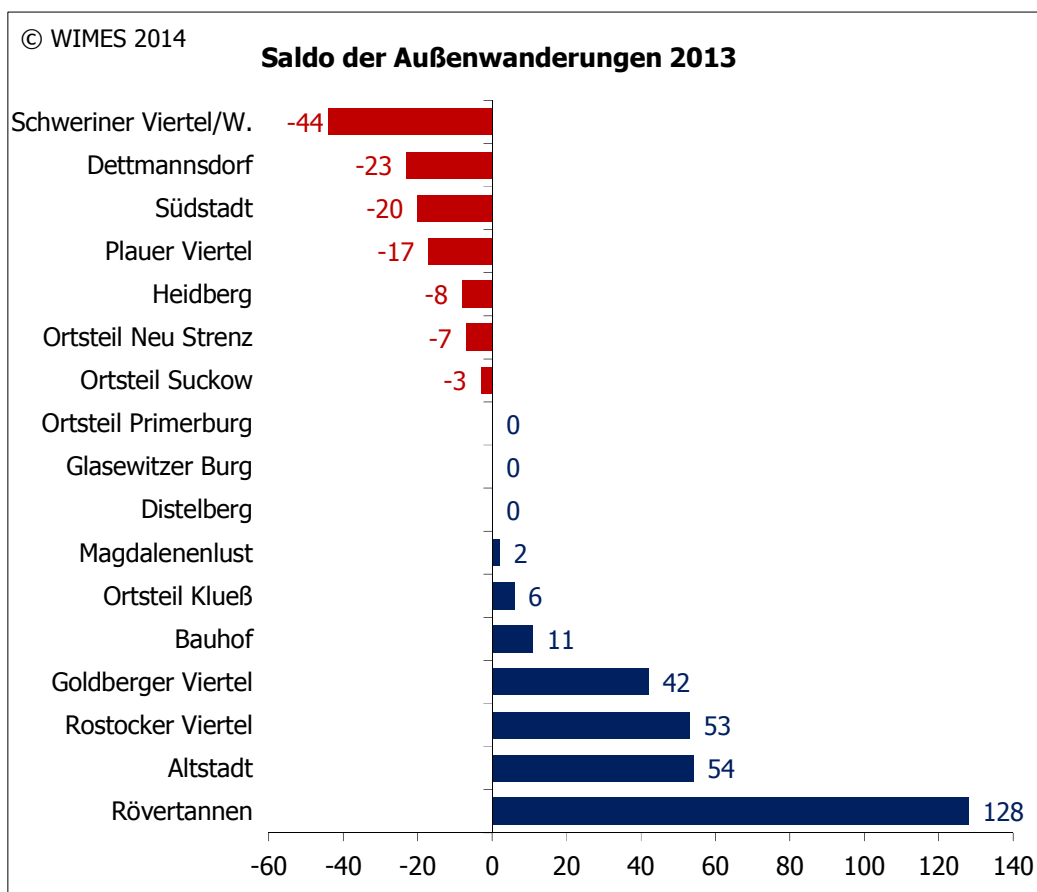


Abbildung33: Wanderungssalden (über die Stadtgrenze) in 2013 im Vergleich

### Innerstädtische Umzüge

Das innerstädtische Umzugsgeschehen ist für gesamtstädtische Entwicklungsprozesse sehr wichtig. Die Umzüge zwischen den Stadtteilen geben nicht nur Auskunft über deren Attraktivität, sondern auch über die Zusammensetzung der Bewohnerschaft nach ihrer Sozialstruktur.

Im Jahr 2013 sind z.B. aus der Südstadt 205 Personen in andere Stadtteile gezogen und 188 Personen sind aus anderen Stadtteilen in die Südstadt gezogen. Das entspricht einem positiven Saldo der innerstädtischen Umzüge von 17 Personen. Beachtenswert ist die hohe Zahl derjenigen, die innerhalb der Südstadt im Jahr 2013 umgezogen ist (298 Personen).

Stadtteil	Umzugsfortzüge von Stadtteil nach Stadtteil																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
1 Altstadt	105	3	7	16		20		5	4	3		1	25	24	6	64	43	221
2 Bauhof	9		4	2		6							4		2	3	30	
3 Dettmannsdorf	12	1	6	8		10						4	1	7	3	10	13	69
4 Distelberg	10		9	71		2		3	2			3	7	32	8	35	14	125
5 Glasewitzer Burg														1				1
6 Goldberger Viertel	11					6		2				4	7	1		6	15	46
7 Heidberg	1													1		1		3
8 Magdalenenlust	4			2		3		3					3		5	7		24
9 Ortsteil Klueß			4	2													1	7
10 Ortsteil Neu Strenz														1		2		3
11 Ortsteil Primerburg																		0
12 Ortsteil Suckow				2								2	2	3		2		9
13 Plauer Viertel	19	4		2		9		10	2				14	6		11	14	77
14 Rostocker Viertel	26	1	16	40	1	5	2	2		3		2	13	83	6	45	30	192
15 Rövertannen	4		7	2									2		4	7	17	39
16 Schweriner Viertel/W.	81	2	36	44	1	25		8	3	1			8	64	1	248	48	322
17 Südstadt	41	7		18		7		22	2	2			7	34	4	44	298	188
<b>Umzugszuzüge aus Stadtteil</b>	<b>218</b>	<b>18</b>	<b>83</b>	<b>138</b>	<b>2</b>	<b>87</b>	<b>2</b>	<b>52</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>70</b>	<b>183</b>	<b>28</b>	<b>234</b>	<b>205</b>	
Umzüge innerhalb des Stadtteils																		

Tabelle 2: Innerstädtische Umzüge im Jahr 2013

Im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt ist im Jahr 2013 mit -88 Personen der höchste innerstädtische Negativsaldo im Vergleich der Stadtteile eingetreten, im Goldberger Viertel ergab sich der höchste Positivsaldo mit +41 Personen.

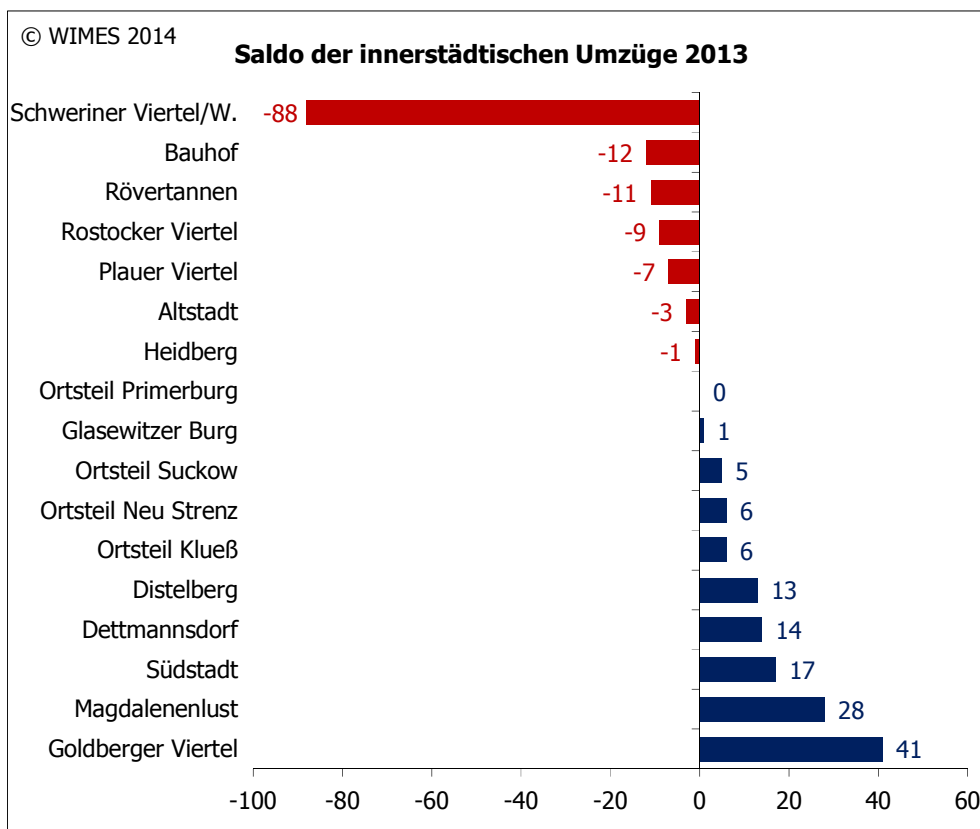


Abbildung34: Umzugssaldo im Vergleich der Stadtteile im Jahr 2013

### Migrationssaldo gesamt

Der Migrationssaldo gesamt ergibt sich aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geborene:Gestorbene) und dem Wanderungssaldo (Zuzüge:Fortzüge). Im Jahr 2002 lag der Migrationssaldo gesamt bei -292 Personen. Der Wanderungsverlust von 373 Personen wurde damals durch den Negativsaldo der natürlichen Migration von -81 Personen verstärkt. Im Jahr 2013 lag der Gesamtsaldo bei -38 Personen. Dieser Verlust ist einzig auf den negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von -211 Personen zurückzuführen. Der positive Wanderungssaldo von +173 Personen schwächte den Einwohnerverlust entsprechend ab.

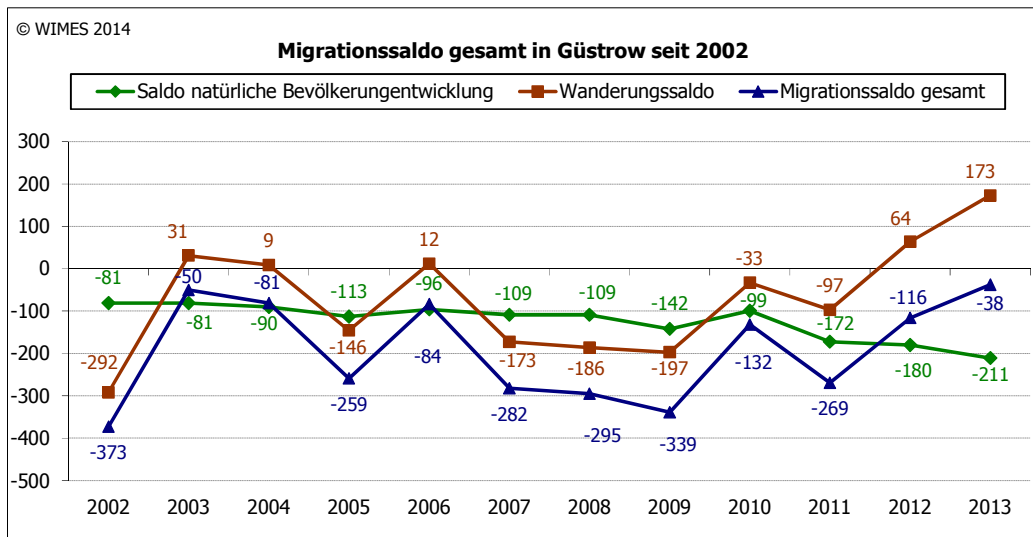


Abbildung35: Migrationssaldo gesamt 2004 bis 2013 absolut (in Personen)

Auf positive Gesamtmigrationssalden können in 2013 die Stadtteile Rövertannen, Goldberger Viertel, der Ortsteil Klueß, Rostocker Viertel, der Ortsteil Suckow und Glawitzer Burg verweisen. Den höchsten Einwohnerverlust ergab sich im Schweriner Viertel/Weststadt mit -138 Personen.

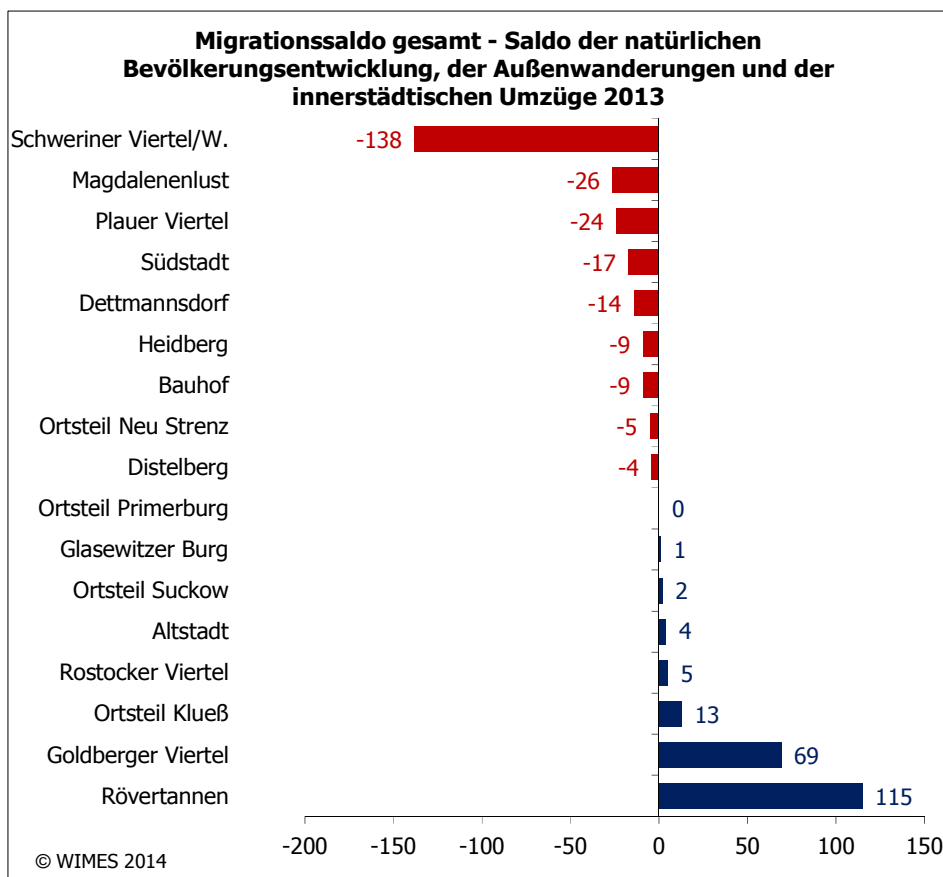


Abbildung36: Migrationssaldo gesamt 2013 absolut (in Personen) im Vergleich

### 2.3.2 Bevölkerungsprognosen

Die Prozesse der Entscheidungsfindung über Ziele und Prioritäten der Stadtentwicklung sowie daran anschließende kommunale Planungsprozesse bedürfen der umfassenden Information über die Struktur der Bevölkerung. So ist für die Ausrichtung der Kommunalpolitik das Wissen über künftige Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung unerlässlich.

Im Rahmen der 2. Fortschreibung des ISEK wurden im Jahr 2014 für die Gesamtstadt und die Stadtteile Bevölkerungsprognosen bzw. Hochrechnungen mit Startjahr 2013 neu erarbeitet. Prognosen über Zahl und Struktur der Bevölkerung sind Basisinformationen, um künftige Entwicklungen besser einschätzen, Engpässe voraussehen oder gar bestimmte prognostizierte Entwicklungen vermeiden zu können. Veränderungen im Altersaufbau und in der räumlichen Verteilung der Bevölkerung können zu Verschiebungen in der sozialen Infrastruktur, wie z.B. im Bedarf an Kindertagesstätten, Schulen, Senioren- und Pflegeheimen, führen.

Die Bevölkerungsprognose mit Startjahr 2013 wurde auf der Grundlage der statistischen Daten der Einwohnermeldestelle der Stadt Güstrow erstellt.

Die für die Stadt Güstrow relevante Prognose der Bevölkerungsentwicklung wurde entsprechend dem regional-realistischen Szenario gerechnet. Folgende Annahmen wurden dabei zugrunde gelegt:

- -Im Rahmen dieses Szenarios fand zum einen die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Abhängigkeit der Alters- und Geschlechtergliederung der Bevölkerung Berücksichtigung und zum anderen die Wanderungsbewegungen nach Alter und Geschlecht, d. h. die Außenwanderungen über die Grenzen der Stadt Güstrow. Dabei fanden vor allem auch die engeren räumlichen Verflechtungen der Stadt mit ihrem Umland Berücksichtigung. Von Bedeutung ist noch die Tatsache, dass sich von den Abgewanderten der vergangenen Jahre viele Menschen im Umland der Stadt niedergelassen haben und damit durchaus noch als "funktionale Bevölkerung" der Stadt zu verstehen sind. Sie sind zuweilen täglich als Arbeitspendler, zum Einkaufen, zum Arztbesuch, zur Nutzung der technischen und der sozialen Infrastruktur auf die Barlachstadt Güstrow ausgerichtet. Diesem Szenario sind umfangreiche Auswertungen zu den Wanderungsbewegungen nach Alter, Geschlecht und Zielort (innerstädtisch, im Landkreis Rostock und darüber hinaus) zugrunde gelegt worden. Ferner wurden spezifische Annahmen zum künftigen Verlauf der für die Bevölkerungsentwicklung relevanten Parameter getroffen.
- Weiterhin fanden vorhandene Wohnbaukapazitäten in rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie nach § 34 BauGB, Rückbaumaßnahmen, Annahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung und die Sozialstruktur der Haushalte Eingang in die Prognoseberechnung. In der Regel „muss man jedoch etwas tun“, damit eine bestimmte Entwicklung nach diesem Szenario eintritt.

Nach dem regional-realistischen Szenario wurde in der Stadt Güstrow ein Einwohnerverlust von rund 6 % im Zeitraum von 2013 bis zum Jahr 2025 prognostiziert.

Die Ergebnisse der neuen Bevölkerungsprognosen werden in das Monitoring Stadtentwicklung übernommen. Beginnend mit der nächsten Fortschreibung des Monitorings zum Stichtag 31.12.2014 erfolgt ein jährlicher Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosewerten / Werten der Hochrechnungen, auch um zu überprüfen, ob die Prognose noch als wesentliche Planungsgrundlage geeignet ist.

Für die künftige Bevölkerungsentwicklung wurde von einer rückläufigen Entwicklungstendenz ausgegangen. Die Einwohnerverluste resultieren aus den negativen Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, das heißt aufgrund sinkender Geburtenzahlen und steigender Sterbefälle wird die Einwohnerentwicklung sinken.

Für den gesamten Prognosezeitraum bis 2030 wurden positive Wanderungssalden unterstellt, diese schwächen die hohen Verluste durch die natürliche Einwohnerentwicklung ab, können sie aber nicht ausgleichen.

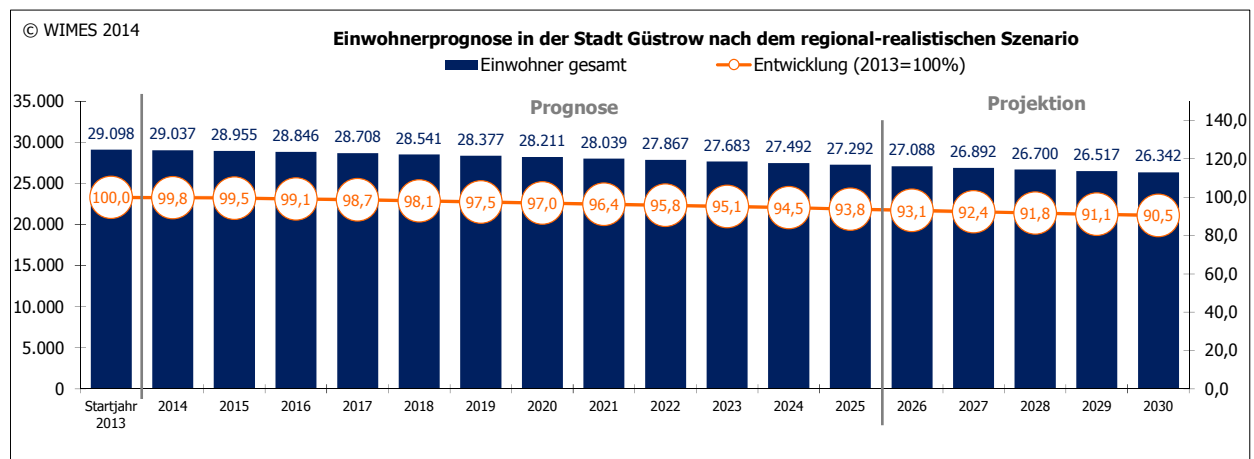


Abbildung37: Prognose Einwohnerzahl in Güstrow – regional-realistisches Szenario

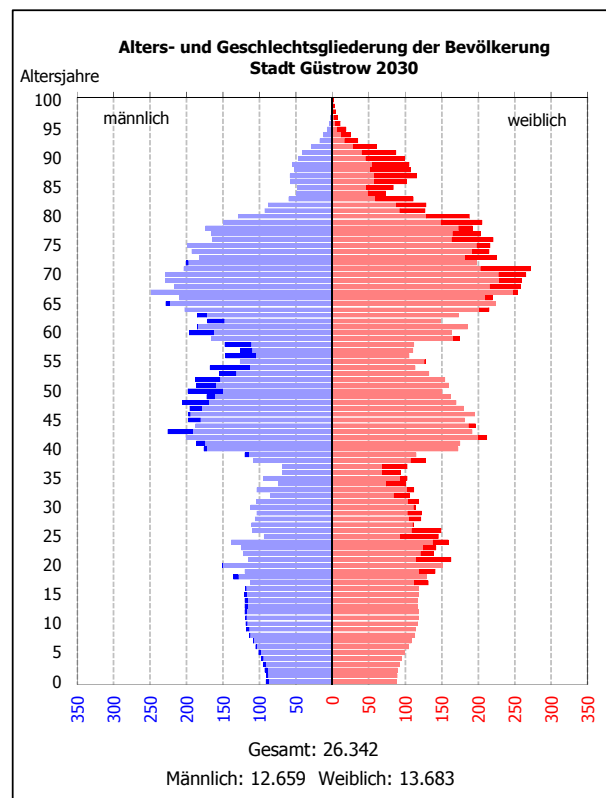
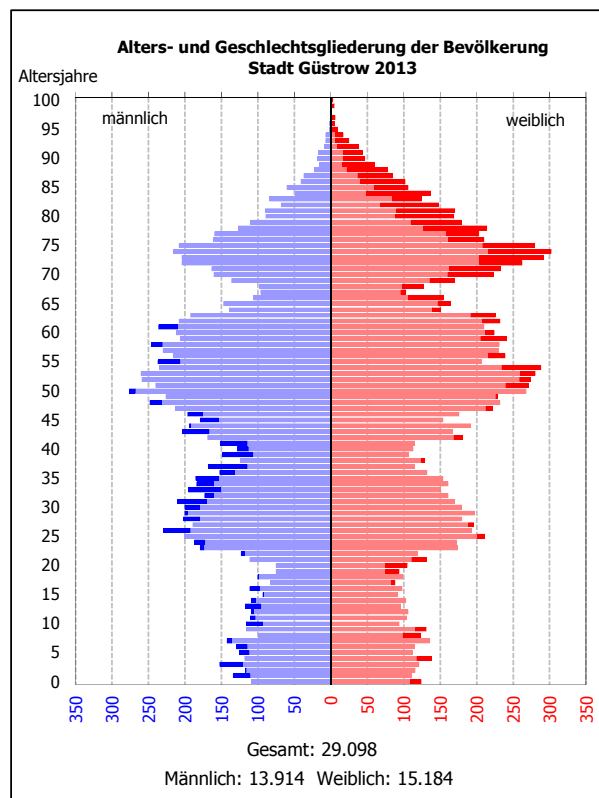


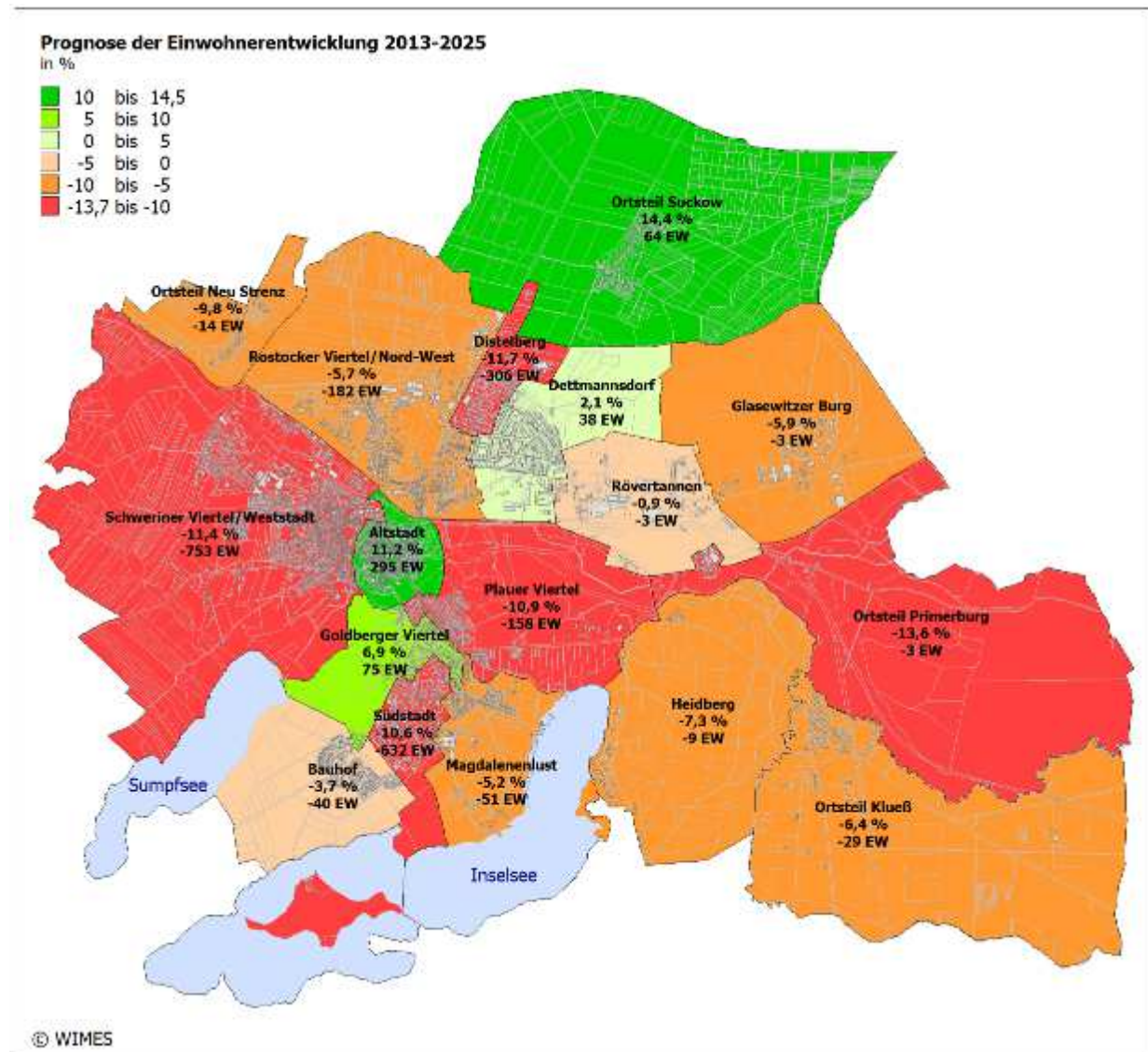
Abbildung38: Alterspyramide 2013 und 2030

### Kleinräumige Prognosen

Für die Stadtteile Schweriner Viertel/Weststadt und Südstadt, welche beide über 4.000 Einwohner haben, wurde ebenfalls eine Bevölkerungsprognose gerechnet. Prognoseberechnungen für Gebiete mit einer Einwohnerzahl von unter 4.000 Einwohner sind wenig aussagekräftig bzw. unterliegen einer sehr hohen Fehlervarianz, weil schon kleinste Schwankungen der Eingangsdaten das Ergebnis der Prognose sehr stark beeinflussen (verfälschen). Daher erfolgten für die Stadtteile Altstadt, Bauhof, Dettmannsdorf, Distelberg, Goldberger Viertel, Magdalenenlust, Plauer Viertel und Rostocker Viertel sowie für die Fördergebiete fundierte Hochrechnungen der Bevölkerung aufgrund der Entwicklung in den vergangenen Jahren und des Lebensbaumes per 31.12.2013 sowie unter Berücksichtigung von äußeren Einflussfaktoren. Für die Ortsteile und Stadtteile unter 600 Einwohnern erfolgten Schätzungen auf der Grundlage von Annahmen.

Auf Stadtteilebene ergeben sich entsprechend der Prognosen/Hochrechnungen bis zum Jahr 2025 Einwohnerzugewinne in der Altstadt, in Dettmannsdorf, im Goldberger Viertel sowie im

Ortsteil Suckow. Für die Altstadt wird dabei von einem Bevölkerungszuwachs um knapp 300 Personen ausgegangen. Grundlage für diesen Wanderungszugewinn ist das noch vorhandene Potenzial für Wohnungsneubau in Baulücken und auf unbebauten Grundstücken sowie die Fortführung der Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt. Weiterhin deutlich rückläufig wird dagegen laut Prognose bis 2025 die Bevölkerungsentwicklung in der Südstadt und im Schweriner Viertel/Weststadt sein (rund -750 bzw. -630 Personen).



Karte 3: Prognose Einwohnerentwicklung gesamt nach Stadtteilen 2013 bis 2025

### Bevölkerungsprognose für den ehemaligen Landkreis Güstrow

Im Rahmen der Berechnung der aktuellen Bevölkerungsprognose für die Stadt Güstrow fanden auch die engeren räumlichen Verflechtungen mit dem Umland Berücksichtigung. Die hier lebende Bevölkerung und deren künftige Entwicklung ist vor allem auch dahingehend von Bedeutung, dass sie als „funktionale Bevölkerung“ zum Teil als Arbeitspendler, zum Einkaufen, zum Arztbesuch, zur Nutzung der technischen und der sozialen Infrastruktur auf die Stadt Güstrow ausgerichtet ist.

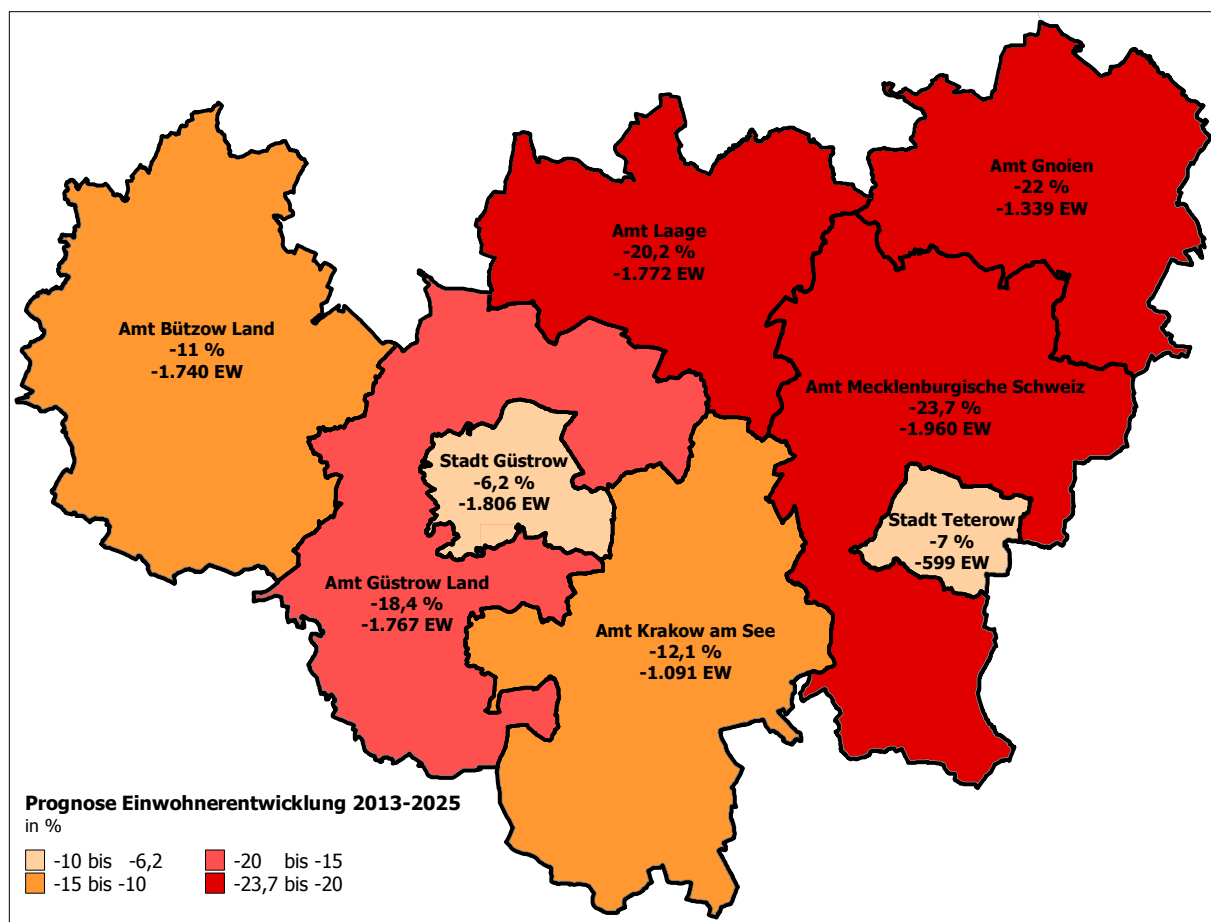
Im Jahr 2007 wurde im Auftrag der damaligen Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock eine Strukturanalyse auf Gemeindeebene erarbeitet. Diese war wesentliche Grundlage für die Erarbeitung von Bevölkerungsprognosen, auf Ebene der Ämter sowie der amtsfreien Städte und Gemeinden der ehemaligen Landkreise Bad Doberan und Güstrow mit Startjahr 2006. Diese Bevölkerungsprognosen wurden damals schon ausschließlich mit gemeindeeigenen Daten gerechnet und es wurde eine regional-realistische Entwicklung unterstellt. Das heißt, neben dem klassischen Input einer Prognose (Wanderungsbewegungen nach Alter und Geschlecht, Geburten- und Sterberate) wurden auch hier weitere qualitative Merkmale berücksichtigt, wie



Sozialstruktur der Einwohner, das Geschlechterverhältnis im demographisch aktiven Alter, die Struktur der Haushalte, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die infrastrukturelle Ausstattung und die Flächenpotenziale für Wohnungsneubau. Der aktuelle Abgleich der Realentwicklung mit den Werten der Bevölkerungsprognose hat gezeigt, dass für den Landkreis Güstrow die Annahmen, die damals für die künftige Entwicklung unterstellt wurden, richtig waren und somit diese Bevölkerungsprognosen als Planungs- und Entscheidungsgrundlage weiterhin ihre Gültigkeit haben.

Wie folgende Karte zeigt, ergeben sich für die amtsfreien Städte im ehemaligen Landkreis deutliche geringere Verluste von 2013 zu 2025 als in den Ämtern. Besonders hoch ist der Bevölkerungsrückgang in den Ämtern Laage, Mecklenburgische Schweiz und Gnoien mit über 20 %.

Zu beachten ist dabei, dass die Verluste in den Ämtern des ehemaligen Landkreis Güstrow sowohl durch negative Abwanderungssalden als auch durch negative Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten minus Sterbefälle) bestimmt werden. Die Abwanderungen ergeben sich auch in Richtung der Städte aufgrund deren infrastruktureller Ausstattung.



Karte 4: Prognose Einwohnerentwicklung im ehem. Landkreis Güstrow 2013 bis 2025

## 2.4 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

### 2.4.1 Wirtschaftsstruktur

#### Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen

Die meisten SV-Arbeitsplätze in Güstrow entfielen in 2013 mit einem Anteil von 28,2 % auf den Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen. Der zweitgrößte Wirtschaftszweig in Güstrow ist Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen mit einem Anteil von 14,3 %, der drittgrößte Bereich ist im Bereich öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung. Hier spiegelt sich die Bedeutung Güstrows als Kreisstadt wider. Selbst der Bereich Abbildung hat anteilig mehr Arbeitsplätze als der „klassische“ gewerbliche Bereich. Das verarbeitende Gewerbe (7,4 %), Verkehr und Lagerei (4,6 %), Baugewerbe (3,4 %), Gastgewerbe (2,4 %), Land- und Forstwirtschaft (1,1 %) stellt in der Summe nur 18,9 % der Arbeitsplätze.



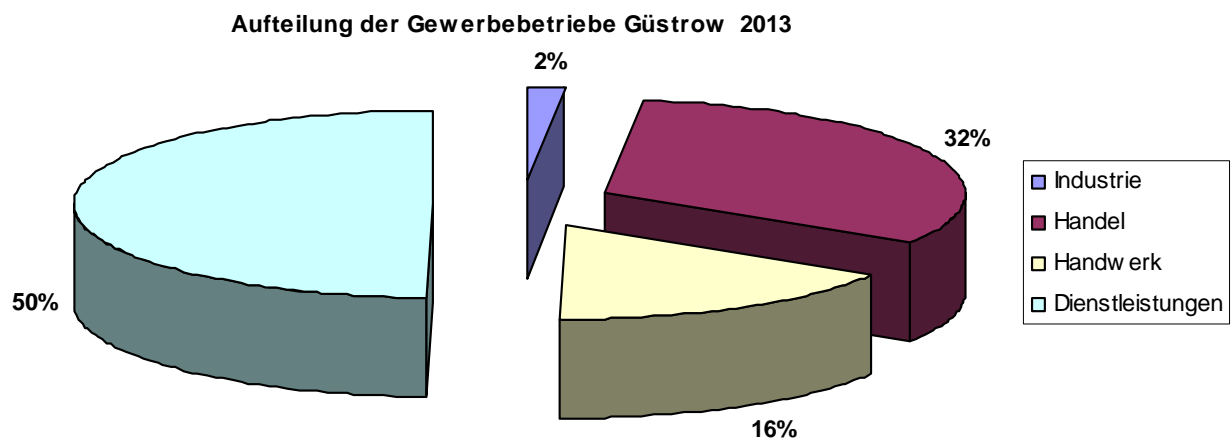
**Abbildung39: Verteilung der SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen**

Künftig werden auch in Güstrow Probleme bestehen, für die Handwerksbetriebe qualifizierte Fachkräfte sowie geeignete Auszubildende zu finden, insbesondere auch für die Unternehmensnachfolge. Insofern beeinflussen die demografischen Veränderungen und vor allem das Bildungsniveau der Schulabgänger die wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen der Stadt Güstrow deutlich negativer. Das gleiche dürfte den Bereich der öffentlichen Verwaltung und Dienstleistungen betreffen. Durch die Kreisgebietsreform 2011 sind deutliche Tendenzen zur Konzentration der Verwaltung und Dienstleistungseinrichtungen in der Kreisstadt erkennbar.

**Problematisch ist auch der hohe Anteil der geringfügig entlohnerten Arbeitsplätze. Um die wirtschaftliche Entwicklung in Güstrow halten zu können, wird gut ausgebildetes Fachpersonal benötigt. Mit eigenem Potenzial der Stadt wird dies auch in Zukunft nicht möglich sein, sodass gut ausgebildetes Personal von außerhalb benötigt wird. Dieses steht jedoch nur zur Verfügung, wenn die Arbeitsplätze attraktiv sind, entsprechende Wohnkapazitäten, eine zielgruppenorientierte Infrastruktur sowie Freizeitangebote zur Verfügung stehen. Das gilt im hohen Maße auch für die eigene Bevölkerung. Stehen den gut ausgebildeten Jugendlichen keine attraktiven Berufschancen in der Stadt zur Verfügung, wird diese Zielgruppe arbeitsplatzbedingt abwandern. Zudem sollten Unternehmen frühzeitig in Kontakt mit den Bildungseinrichtungen treten, um Schüler über Arbeitsplatzangebote zu informieren.**

### Gewerbebetriebe

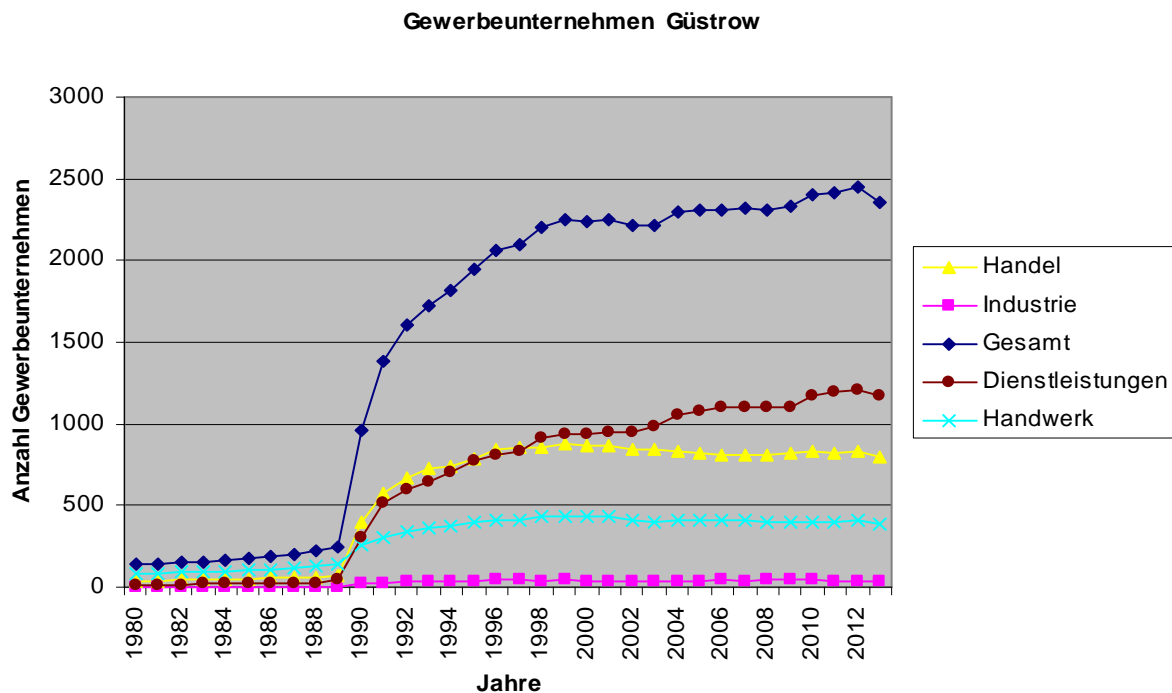
In Güstrow hat sich die Anzahl der gemeldeten Gewerbebetriebe in 2013 gegenüber 2012 verringert. Im Dezember 2013 waren 2.016 Gewerbebetriebe in der Barlachstadt Güstrow gemeldet. Das waren 84 Betriebe weniger als 2012. Vor allem im Dezember 2013 meldeten 66 Unternehmer ihr Gewerbe ab. Die Gründe für die Betriebsaufgabe waren vielfältig und betrafen fast alle Bereiche. Häufig genannte Gründe waren wirtschaftliche Schwierigkeiten, Auslauf des Mietvertrages, Insolvenzverfahren oder Abmeldung aus Altersgründen. Folgende Aufteilung der Gewerbebetriebe ergibt sich für 2013.



**Abbildung40: Aufteilung der Gewerbebetriebe 2013**

Die Barlachstadt Güstrow hat auch 2013 mit 50 % einen hohen Dienstleistungsanteil der Gewerbebetriebe. Der Handel und das Handwerk haben wie im Jahr 2012 mit 32 % bzw. 16 % einen mittleren Anteil an den Gewerbebetrieben. Der Anteil der Gewerbebetriebe im Industriebereich ist mit 2 % dagegen niedrig. Dies entspricht 38 Unternehmen. Die Angaben basieren auf den Meldedaten des Gewerbeamtes der Barlachstadt Güstrow.

Die Entwicklung der branchenmäßigen Aufteilung der Gewerbebetriebe lässt sich seit 1980 in dem folgenden Diagramm darstellen (Aufgrund von Mehrfachnennungen ist die absolute Anzahl der gemeldeten Betriebe geringer). Im Jahr 1989 gab es aufgrund der überwiegenden Anzahl von staatlichen Betrieben in der ehemaligen DDR nur 293 gemeldete Gewerbebetriebe. 1991 waren dann schon 1.254 Unternehmen angemeldet und im Jahr 2000 waren es 1.934 gemeldete Unternehmen.



**Abbildung41: Entwicklung der Gewerbebetriebe von 1990 bis 2013**

Die Barlachstadt Güstrow hatte vor dem Jahr 1990 durch zahlreiche staatlich subventionierte Betriebe eine größere Bedeutung als industrieller Standort. Seit 1990 hat der Dienstleistungssektor der Barlachstadt Güstrow eine tiefgreifende Umstrukturierung erfahren. Er ist nun mit mehr als 60 % aller Beschäftigten und den größten Wachstumsraten der bedeutendste Wirtschaftsbereich. Daneben spielen nach wie vor der Einzel- und Großhandel und das Handwerk eine bedeutende Rolle; aber auch die Tourismusbranche und der Kulturbereich gewinnen an wirtschaftlicher Bedeutung.

Nach der politischen Wende im Jahr 1990 konnten viele traditionell gewerbliche Zentren und Betriebe der ehemaligen DDR wie LMB, Rövertannen, Stahlhof (Kleiderwerke), Schlachthof, MIW, ACZ sowie das Bahnbetriebswerk nicht mehr erfolgreich weitergeführt werden, da sie den marktwirtschaftlichen Bedingungen nicht entsprachen oder die Betriebsstandorte nach entsprechenden Standortentscheidungen geschlossen wurden. Damit einher gingen oft ungeklärte Eigentumsverhältnisse hinsichtlich der Altstandorte oder durch zu hohe Altlastenbelastung nur sehr schwer wirtschaftlich nutzbare Flächenpotentiale. Es blieben trotzdem einige traditionelle Gewerbestandorte erhalten. Die Betriebsaufgaben führten dazu, dass die Bedeutung der Barlachstadt Güstrow als Industriestandort zurückging und vor allem der Dienstleistungsbereich enormen Zuwachs erzielte. Dabei muss berücksichtigt werden, dass es sich bei einem großen Teil der Dienstleistungsunternehmen um Einzelunternehmen handelt.

Die Barlachstadt Güstrow ist das größte der 18 Mittelzentren des Landes. Als Mittelzentrum erfüllt sie eine wichtige Versorgungsfunktion für das Umland und ist ein wichtiges Dienstleistungszentrum für ein weites Einzugsgebiet im Landkreis Rostock. So ist sie Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Rostock, der Stadtverwaltung der Barlachstadt Güstrow, Sitz des Amtsgerichts, des Amtes Güstrow Land und des Finanzamts.

Das Gebiet des Landkreises Rostock war in der Vergangenheit stark landwirtschaftlich geprägt. Die Landwirtschaft stellt für die ländlichen Gebiete der Region nach wie vor einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor und eine bedeutende Erwerbsmöglichkeit dar. Sie leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Eigenversorgung der Bevölkerung mit hochwertigen Nahrungsmitteln und der Wirtschaft mit Rohstoffen. Gleichzeitig trägt sie zum Erhalt der ländlichen Räume als funktionsfähige Wirtschafts- sowie als attraktive Lebens- und Erholungsräume bei. Auch für die Forstbetriebe ist der Verkauf von Rohholz die Hauptideerwerbsquelle. Bedeutung erfährt die Forstwirtschaft als Lieferant für Energieträger und für nachwachsende Rohstoffe.

Fast 70 % der Fläche Landkreises Rostock werden landwirtschaftlich genutzt. Die Bedingungen für die Landwirtschaft sind im Landkreis günstig. Die durchschnittliche Bodenwertzahl beträgt 40,8. Die klimatischen Bedingungen sind im Rahmen der Feldwirtschaft günstig für den Anbau von Getreide, Kartoffeln, Zuckerrüben, Ölfrüchte und Futterkulturen. Die Ernährungswirtschaft hat in einer agrarisch bestimmten Region, wie es der Landkreis Rostock ist, eine besondere Bedeutung.

Gegenwärtig werden mehr als 2.000 ha im Stadtgebiet der Barlachstadt Güstrow landwirtschaftlich genutzt. Die größten zusammenhängenden Ackerflächen befinden sich im Norden und Westen der Stadt; aber auch große zusammenhängende Bereiche mit feuchtem und nassem Grünland bestimmen die Bodennutzung. Landwirtschaftsbetriebe im Stadtgebiet sind beispielsweise die Agrar e.G. Güstrow, die im Bereich B 104 - Schweriner Straße/ Langendammscher Weg - eine Tierhaltungsanlage in verschiedenen Ställen betreibt. Es ist der einzige Stallkomplex im Stadtgebiet von Güstrow. Weitere bedeutende landwirtschaftliche Unternehmen sind, z. B. die Agrarprodukt e. G. Spoitendorf, die IG Saatzucht GmbH & Co. KG, die Agrargenossenschaft e. G. Groß Grabow sowie weitere kleinteilige Betriebe.

1883 entstand die erste Zuckerfabrik in Güstrow, die Zuckerrüben verarbeitete. Daneben wurde später auch eine Kartoffelflockenfabrik errichtet, die die angebauten Kartoffeln weiterverarbeitete. Die Barlachstadt Güstrow war Standort der größten Zuckerfabrik Europas, einem Werk der Nordzucker AG. Im Zuge der Zucker-Quoten-Rücknahme schloss die Nordzucker AG das Werk im Jahr 2008 und die Fläche wurde komplett beräumt.

Heute beschäftigt die Landwirtschaft im Umland nur noch weniger als 10 % der Erwerbstätigen, ihr Einfluss auf die Industrie mit Betrieben des Metall-, Maschinen- und Fahrzeugbaus sowie des Nahrungs- und Genussmittelgewerbes ist aber nach wie vor spürbar.

Neben zahlreichen Herstellern landwirtschaftlicher Maschinen wie z. B. die Präzisionstechnik Güstrow GmbH und Stahlbaubetrieben wie z. B. Stahlbau Stieblich gibt es in der Barlachstadt Güstrow beispielsweise die traditionsreiche Mecklenburger Spirituosenfabrik G. Winkelhausen GmbH sowie eine Betriebsstätte der Getreide AG. Als Verarbeiter landwirtschaftlicher Produkte investierte die Backhus Brot und Backwaren GmbH & Co. KG im Gewerbegebiet Glasewitzer Burg in eine moderne Produktionsstätte. In der Barlachstadt befindet sich auch der Hauptsitz des Getränkeherstellers Güstrower Schlossquell.

Baubetriebe - seien es Unternehmen des Hoch- und Tiefbaus oder die vielen Handwerksbetriebe im Ausbaugewerbe - sind im klein- und mittelständischen Bereich vorhanden. Im Bauhauptgewerbe setzte sich der seit 1996 zu verzeichnende Rückgang fort. Das Handwerk in der Barlachstadt Güstrow basiert auf einer langen Tradition. Die meisten Handwerksbetriebe sind im Elektro- und Metallgewerbe, Bau- und Ausbaugewerbe sowie im Gewerbe für technische Gebäudereinigung zu verzeichnen.

Auch innovative Hochtechnologiebereiche der Medizin konnten bereits erfolgreich in die Barlachstadt eingebunden werden. Beispiel dafür ist das Saphir Radiochirurgiezentrum Norddeutschland GmbH.

Der Bereich der „Nachwachsenden Rohstoffe“ verbunden mit Bioenergie beeinflusst zunehmend auch die Wirtschaftsstruktur in der Barlachstadt Güstrow. Im Jahre 2009 wurde die NAWARO BioEnergie Park "Güstrow" GmbH gegründet. Die Anlage zur Erzeugung von Bio-Erdgas ist in ihrer Leistungsfähigkeit die weltweit größte Anlage.

Als die Wachstumsmotoren für die Entwicklung in der Barlachstadt Güstrow werden das Gesundheitswesen sowie der Dienstleistungsbereich einerseits und Metallbau, Bioenergie und Logistik andererseits angesehen.

Der größte Arbeitgeber der Barlachstadt ist die KMG Klinikum Güstrow GmbH mit mehr als 850 Mitarbeitern. Weitere bedeutende Arbeitgeber der Barlachstadt Güstrow sind das Logistikunternehmen Coop Schleswig Holstein e.G., das Dienstleistungsunternehmen RB- Glas und Gebäudereinigung GmbH, die Famila Handelsmarkt GmbH sowie die BrinkmannBleimann GmbH als Händler mit hochwertigen Automobilen.

Wichtige Arbeitgeber sind die Einrichtungen der Öffentlichen Verwaltung, die Kreisverwaltung des Landkreises Rostock, die Amtsverwaltung des Amtes Güstrow-Land sowie die Stadtverwal-

tung der Barlachstadt Güstrow. Aber auch die zahlreichen Bildungseinrichtungen in der Stadt spielen als Arbeitgeber eine wichtige Rolle. Neben den allgemeinbildenden Schulen haben auch die traditionsreiche Fachschule für Agrarwirtschaft „Johann Heinrich von Thünen“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Güstrow-Bockhorst und die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege Mecklenburg-Vorpommern große überregionale Bedeutung für die Barlachstadt Güstrow. Durch die Beschäftigten des Finanzamtes, des Amtsgerichtes, der Arbeitsagentur, des Jobcenters, der Sportschule Güstrow des LSB M-V e.V., der Landesschule für Gehörlose, der Wohnungsgesellschaften, der Stadtwerke und weiteren Institutionen und Unternehmen ist die Barlachstadt Güstrow wichtiger Jobmotor für die Region.

11.999 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte haben im Jahr 2013 ihren Arbeitsort in der Barlachstadt Güstrow gehabt, nur einer weniger als 2012. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabilisiert sich damit auf dem hohen Niveau des Vorjahres. Der bundesweite positive Trend am Arbeitsmarkt ist weiterhin auch in Güstrow spürbar. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag 2013 bei 11,4 Prozent in der Agenturgeschäftsstelle Güstrow, das entspricht einem Rückgang von knapp 0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

## Ausbildung

Die Zahl der Auszubildenden ist weiterhin in den Ausbildungsbetrieben der Barlachstadt rückläufig. So gingen beispielsweise die Anzahl der Auszubildenden in den Handwerksbetrieben bei der Kreishandwerkerschaft gegenüber 2012 um weitere 22 Auszubildende zurück. Auch bei der IHK zu Rostock ist die Anzahl der Auszubildenden im Landkreis Rostock rückläufig und ging um 12 Auszubildende zurück.

Der demographische Wandel macht sich bei der Berufsausbildung zunehmend bemerkbar. Die Ausbildungsprojekte auf dem zweiten Arbeitsmarkt nehmen dagegen deutlich zu.

Die Zunahme der berufsvorbereitenden Maßnahmen und Projekte Ausbildung von jungen Erwachsenen unter 27 Jahren in den Projekten der BBS START GmbH hält hingegen nach wie vor an. 2013 wurden beispielsweise 1.056 junge Erwachsene unter 27 Jahren in den Projekten der BBS START GmbH begleitet, dies waren 38 % mehr als 2012.

Maßnahmen/Projekt	2009	2010	2011	2012	2013
BaE	88	109	90	65	29
AgH mit Bildung	0	20	10	6	18
HWK Sonderprogramme	22	14	6	3	0
Verbundausbildung	2	0	0	0	0
abH- ausbildungs- begleitende Hilfe	0	0	0	0	0
Projekt Schulen in Praxis	45	35	24	23	164
Übergangshilfen	0	0	0	0	0
Projekt 2. Chance	0	24	34	32	31
Berufseinstiegsbebegleitung	0	80	80	176	160
BfO Berufsfrühorientierung	110	75	70	74	112

Maßnahmen/Projekt	2009	2010	2011	2012	2013
BO Berufsorientierung	0	0	0	0	85
Ambulante Familienhilfe	71	113	136	110	124
Kompetenzagentur	0	120	130	277	333
<b>Gesamt</b>	<b>338</b>	<b>590</b>	<b>580</b>	<b>766</b>	<b>1.056</b>

Tabelle 3: BBS START GmbH - Teilnehmerzahlen (Jugendliche unter 27)

### Wirtschaftliche Tätigkeit der kommunalen Betriebe und der GüstrowCard

Im Jahr 2013 sind die Besucherzahlen des **Natur- und Umweltpark Güstrow gGmbH** wiederum leicht gesunken. Das lag vor allem an der abermals unbeständigen Sommersaison. Mit insgesamt 144.673 Besuchern ist der NUP weiterhin ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor in der Region. Das Betriebsergebnis weist im Gegensatz zum Vorjahr einen höheren Verlust von 46 T€ auf. Die Investitionen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 13 %. Einige Projekte wie -NUP im Licht - wurden vollständig durch Fördermittel gedeckt.

Die **Stadtwerke Güstrow GmbH** haben ihre Investitionen gegenüber 2012 um fast 10 % gesteigert. Schwerpunkt der Investitionstätigkeit 2013 bildeten wie im Vorjahr Ersatzinvestitionen in Koordination mit den durch die Barlachstadt Güstrow durchgeführten Stadt-sanierungsmaßnahmen sowie Netzneuanschlüsse. Der Jahresüberschuss stieg um ca. 48 % an. Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter wurde auf 105 erhöht, die Anzahl der Auszubildenden erhöhte sich auf 10 Mitarbeiter. Seit Ende 2012 ist der Sitz der Stadtwerke Güstrow GmbH im neuen Verwaltungsgebäude Zum Hohen Rad.

Die Freizeit- und Immobiliengesellschaft Güstrow mbH konnte das Betriebsergebnis mit einem Verlustausgleich durch die Stadtwerke Güstrow GmbH von 656 T€ ausgleichen. Im Jahr 2013 wurden relativ geringe Investitionen von 9 T€ für die Betriebs- und Geschäftsausstattung getätigt. Die FIG beschäftigt 31 Mitarbeiter und einen Auszubildenden.

Bei der **Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH** verringerte sich das Betriebsergebnis gegenüber 2012 um 22 % auf 769 T€; bei gestiegenem Jahresumsatz und deutlich erhöhten Investitionen.

Bei der **Güstrower Immobilien- und Gebäudemanagement (GIG) GmbH** (ein Tochterunternehmen der WGG) erhöhte sich das Betriebsergebnis auf 31,8 T€ und die Investitionen waren um 6 % rückläufig. Das Jahresergebnis der GIG wurde auch im Jahr 2013 wesentlich durch Sanierungsaufwendungen beeinflusst. Die GIG beschäftigte zum Ende des Jahres 2013 43 Mitarbeiter und drei Auszubildende.

Der Warenumsatz mit der GüstrowCard bei der **GüstrowCard Betreibergesellschaft mbH** ist 2013 um 1 % auf 22,7 Mio. € gegenüber 2012 geringfügig gestiegen. Die Kundenanzahl mit mindestens einer Karte stieg im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr auf 34.300 Karteninhaber. Die Anzahl der teilnehmenden Händler und Geschäfte hat im Vergleich zu 2012 um 9 Unternehmen zugenommen. 2013 waren 131 Händler und 173 Geschäfte Partner der Güstrow Card.

### Gewerbesteuer

Im Jahr 2013 waren 1.741 Betriebe gewerbesteuerlich gemeldet. Dabei ist anzumerken, dass durch die gewerbesteuerliche Bearbeitung der Vorgänge eine Abweichung zu den gewerberechtlich registrierten Unternehmen auftritt. Die Anzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr um 95 gemeldete Betriebe deutlich verringert.

Davon zahlten

1.280	Betriebe	keine
133	Betriebe	bis 1.000 €
55	Betriebe	bis 10.000 €
66	Betriebe	bis 100.000 €
2	Betriebe	bis 150.000 €
5	Betriebe	bis 1.000.000 €

Gewerbsteuer. 461 Betriebe waren somit im Berichtszeitraum steuerpflichtig. Das sind 18 steuerpflichtige Unternehmen mehr als 2012. Die Anzahl der Unternehmen, die keine Gewerbesteuer zahlen, ging um ca. 9 % oder 113 Unternehmen zurück. Dies macht gegenüber 2012 eine finanzielle Steigerung um fast 600 T€ aus. Die Entwicklung der steuerpflichtigen Unternehmen der Barlachstadt Güstrow ist erfreulich. Dadurch konnten Gewerbesteuereinnahmen von mehr als 6,6 Mio. € erzielt werden.

### Hebesätze Grund- und Gewerbesteuer (seit 2010)

- Grundsteuer A Hebesatz: 250 v. H.
- Grundsteuer B Hebesatz 400 v. H.
- Gewerbesteuer Hebesatz: 320 v. H.

### Ausgewählte Ist-Steuereinnahmen und Gewerbesteuerstatistik

In €	2009	2010	2011	2012	2013
Grundsteuer A + B	2.370.730,92	2.701.425,25	2.679.848,23	2.653.676,03	2.732.102,10
Grundsteuer je Einwohner	78,63	90,00	89,61	88,54	91,26
Gewerbsteuer	3.919.908,89	5.041.728,84	5.615.874,94	6.010.118,85	6.647.461,99
Gewerbsteuer je Einwohner	130,01	167,96	187,79	200,54	222,04

\*) 2013 Basis Bev. 31.12.2013: 29.938 Einwohner

**Tabelle 4: Ausgewählte Ist-Steuereinnahmen**

Die Anzahl der Unternehmen, die Gewerbesteuer zahlen, steigt kontinuierlich an ebenso wie die Gewerbesteuereinnahmen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Barlachstadt Güstrow verläuft weitestgehend stabil, wenn auch die Schließungen einiger bedeutender Betriebsstätten in der jüngeren Vergangenheit wie der Zuckerfabrik Güstrow oder die Mecklenburgküchen Güstrow wirtschaftliche Rückschläge bedeuteten. Insgesamt ist die Barlachstadt Güstrow mit einem soliden Mittelstand gut aufgestellt, sodass negative wirtschaftliche Entwicklungen kompensiert werden können. Das spiegeln auch die positiven Zahlen des Arbeitsmarktes wider.

### 2.4.2 Gewerbeflächenentwicklung

Nach der politischen Wende im Jahr 1990 konnten viele traditionell gewerbliche Zentren und Betriebe der ehemaligen DDR wie Landmaschinenbau (LMB), Rövertannen, Stahlhof (Kleiderwerke), Schlachthof, Motoreninstandsetzungswerk (MIW), Agrar-Technische-Genossenschaft (ATG), Agro-Chemisches Zentrum (ACZ) sowie das Bahnbetriebswerk nicht mehr erfolgreich weitergeführt werden, da sie den marktwirtschaftlichen Bedingungen nicht entsprachen oder die Betriebsstandorte nach Standortentscheidungen geschlossen wurden. Damit einher gingen oft



ungeklärte Eigentumsverhältnisse hinsichtlich der Altstandorte oder durch zu hohe Altlastenbelastung nur sehr schwer wirtschaftlich nutzbare Flächenpotentiale. Es blieben trotzdem einige traditionelle Gewerbestandorte erhalten.

Diese Gesamtentwicklung machte in der Barlachstadt Güstrow die Erschließung von neuen Gewerbegebieten zur Ansiedlung von kleinen und mittleren Unternehmen notwendig. Durch günstige Förderbedingungen für die Kommunen bei der Erschließung von Gewerbeflächen wurde ein zusätzlicher Anreiz zur Schaffung von Gewerbestandorten geschaffen.

Folgende Gewerbe- und Industriestandorte entstanden nach 1990 neu oder wurden erhalten.

#### **2.4.2.1 Gewerbe- und Industriegebiet Glasewitzer Burg**

Der Gewerbestandort „Glasewitzer Burg“ entstand zwischen 1992 und 1997 als Flächenpotential für die Ansiedlung von produzierenden und produktionsnahen Unternehmen. Das Gewerbe- und Industriegebiet liegt im Osten der Barlachstadt Güstrow, mit direkter Anbindung über die Landesstraße L 14 an die Autobahn A 19 (8 km Entfernung). Aufgrund der größeren Entfernung zu der nächsten Wohnbebauung und der Nähe zur Autobahn wurde der Standort als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen. Am Gewerbestandort haben sich Unternehmen aus verschiedenen Branchen, wie Dienstleistungen, Lebensmittelindustrie, Großhandel, Logistik, Baugewerbe, Soziale Werkstätten angesiedelt. So ist auch das Existenzgründerzentrum Güstrow an dem Standort errichtet worden. Es gab auch Industrieunternehmen, die auf dem Standort entstanden, jedoch zwischenzeitlich anderen Nutzungen zugeführt wurden. Das Gewerbe- und Industriegebiet Glasewitzer Burg hat eine Nettogröße von 36,67 ha. Davon stehen noch 1,69 ha als freie Fläche zur Verfügung. Der Gewerbestandort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 Glasewitzer Burg. Das Gewerbegebiet Glasewitzer Burg liegt im Stadtteil Glasewitzer Burg und zeichnet sich durch dünnere Wohnbevölkerung aus.

#### **2.4.2.2 Gewerbegebiet Rostocker Chaussee**

Das Gewerbegebiet „Rostocker Chaussee“ wurde zwischen 1995 und 2000 vor allem als Fläche für Dienstleistungsunternehmen erschlossen. Das Gewerbegebiet ist am nördlichen Stadtrand der Barlachstadt Güstrow in Richtung Rostock direkt an der Bundesstraße B 103 gelegen mit Autobahnanschluss an die Autobahn A 19 (10 km Entfernung) und 15 km vom Flugplatz Rostock-Laage entfernt. Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum (3 km Entfernung) und der direkten Lage an der belebten Ein- und Ausfahrtstraße Richtung Rostock haben sich dort vorwiegend Autohäuser, Dienstleistungsunternehmen und Einzelhandelsunternehmen wie Bau- und Gartenmarkt sowie die Filiale einer Restaurantkette angesiedelt. Das Gewerbegebiet „Rostocker Chaussee“ hat eine Nettogröße von 9,29 ha. Davon stehen noch 1,40 ha als freie Fläche zur Verfügung. Das Gewerbeareal liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 34 Westlich Rostocker Chaussee/Südlich Wolfskrögen und Nr. 35 Westlich Rostocker Chaussee.

#### **2.4.2.3 Gewerbegebiet Neukruger Straße**

Bei dem Gewerbegebiet Neukruger Straße handelt es sich um die Weiter- und Umnutzung der gewerblichen Flächen des ehemaligen Kraftfahrtinstandsetzungswerkes sowie benachbarter Brachen. Das Gewerbegebiet liegt im östlichen Stadtgebiet der Barlachstadt Güstrow an der Bundesstraße B 103/104. In dem innerstädtischen Gewerbegebiet haben sich vorwiegend Autohäuser, Dienstleistungsunternehmen und Einzelhandelsunternehmen angesiedelt. Das Unternehmen, welches aus dem Kraftfahrtinstandsetzungswerk hervorging, vermietet derzeit großflächige Gewerberäume. Das Gewerbegebiet Neukruger Straße hat eine Nettogröße von 27,87 ha. Die Fläche ist komplett belegt. Der Gewerbestandort ist gemäß Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, teilweise handelt es sich um unbeplanten Innenbereich (teilweise Beurteilung nach § 34 BauGB).

#### **2.4.2.4 Gewerbe- und Industriegebiet Glasewitzer Chaussee/Rövertannen**

Das Gewerbe- und Industriegebiet „Glasewitzer Chaussee/Rövertannen“ ist ein traditioneller

Gewerbestandort mit Gewerbeneuansiedlungen seit 1990. Das Areal liegt am östlichen Stadtrand der Barlachstadt Güstrow an der Landesstraße 14, nördlich der Bahngleise, in ca. 9 km Entfernung zur Autobahn A 19. Aufgrund der Stadtrandlage und der Nähe zur Autobahn wurde der Standort als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen. Die gewerbliche Entwicklung begann, als die Fläche für die Errichtung des Landmaschinenbaus (LMB) erschlossen wurde. Nach Liquidation des Betriebs nach der Wende erfolgte zu Teilen eine Nachnutzung. Am Gewerbestandort haben sich Industrieunternehmen (Metallindustrie, Lebensmittelindustrie, nachwachsende Rohstoffe) sowie verschiedene Dienstleistungsunternehmen und Logistikunternehmen als auch Baugewerbe angesiedelt. Dieses Gebiet erfüllt nicht die an ein Gewerbegebiet zu stellenden Anforderungen. Die Erschließungsanlagen sind ausschließlich im Privatbesitz und befinden sich in einem schlechten Zustand, die Versorgungsmedien sind unzureichend. Das Gewerbe- und Industriegebiet „Glasewitzer Chaussee/Rövertannen“ hat eine Nettofläche von 41,45 ha. Davon stehen noch 0,64 ha als freie Fläche zur Verfügung. Darüber hinaus bestehen Flächenpotenziale in bestehenden Gebäuden und Brachflächen. Der Gewerbestandort ist gemäß Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, teilweise handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich (teilweise Beurteilung nach § 34 BauGB).

#### **2.4.2.5 Gewerbe- und Industriegebiet Verbindungschaussee/Primerburg**

Das Gewerbegebiet Verbindungschaussee/Primerburg“ ist ebenfalls ein traditioneller Gewerbestandort mit Gewerbeneuansiedlungen. Das Areal liegt am östlichen Stadtrand der Barlachstadt Güstrow an der Bundesstraße B 103/104 (Verbindungschaussee), südlich der Bahngleise, in ca. 9 km Entfernung zur Autobahn A 19. Das Gewerbegebiet war seit 1962 bis 2008 ein traditioneller Standort zur Zuckerherstellung. Die Zuckerfabrik gab es schon viele Jahre vor 1990 und wurde als Güstrower Werk der Nordzucker-Gruppe bis 2008 betrieben und dann aufgrund unternehmensinterner Entscheidungen geschlossen. Auf einer 40 ha großen Fläche wurde 2008 der Rückbau der Zuckerfabrik begonnen und bis Ende 2009 wurde die Fläche vollständig geräumt. Dieser komplett geräumte Flächenanteil befindet sich im Eigentum der Nordzucker-Gruppe.

Ein weiterer Teil des Gewerbegebietes ist der Gewerbestandort im Ortsteil Primerburg. Der Gewerbestandort Primerburg hat sich aus dem früheren Motoreninstandsetzungswerk (MIW) entwickelt. Hier siedelten sich insbesondere KFZ-Werkstätten und Speditionen an. Durch Altlasten, ungeklärte Eigentumsverhältnisse und unzureichende Erschließung sind Nachnutzungen dieser Gewerbebrachen sehr schwierig. Es liegt ein Entwicklungskonzept zur Erschließung vor. Es konnte jedoch durch die vorhandenen Probleme und fehlende Fördermöglichkeiten zur besseren gewerblichen Erschließung bisher nicht umgesetzt werden.

Das Gewerbegebiet Verbindungschaussee/Primerburg hat eine Nettofläche von 49,35 ha. Davon stehen noch 42,30 ha als freie Fläche zur Verfügung. Das Gebiet liegt bis auf die Flächen des ehemaligen MIW im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 Industriegebiet Verbindungschaussee, der hier Gewerbe- und Industrieflächen ausweist. Die Gewerbeflächen sind gemäß Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, teilweise handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich (teilweise Beurteilung nach § 34 BauGB).

#### **2.4.2.6 Gewerbegebiet Industriegelände**

Das Gewerbegebiet Industriegelände ist ein Gewerbestandort mit langer Tradition und Gewerbeneuansiedlungen seit 1990. Der Standort liegt im Westen der Barlachstadt Güstrow ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt. In dem Areal waren bis 1990 produzierende Betriebe mit langer Tradition in Güstrow ansässig wie z. B. die Mecklenburger Bettfedernfabrik oder die Güstrower Türenwerke. Obwohl versucht wurde, diese Betriebe fortzuführen, gibt es diese heute nicht mehr. Am Gewerbestandort haben sich verschiedene Dienstleistungsunternehmen, Recyclingunternehmen, Bildungsträger, Baugewerbe und Einzelhandelsunternehmen angesiedelt. Ein Teil der freien Flächen kann aufgrund des hohen Grundwasserstandes durch die Nähe zum Fluss Nebel nicht gewerblich genutzt werden. Das Gewerbegebiet Industriegelände hat eine Nettofläche von 21,33 ha. Davon stehen noch 1,82 ha als freie Fläche zur Verfügung. Die Gewerbeflächen liegen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 27, 28, 29 und 30 a.

#### **2.4.2.7 Gewerbegebiet Bredentiner Weg**

Das Gewerbegebiet Bredentiner Weg ist ein traditionelles Mischgebiet mit verträglichem Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen. Das Areal liegt im Nordwesten der Barlachstadt Güstrow zwischen dem Bredentiner Weg und der Rostocker Chaussee. Neben der Getreide AG Güstrow sind am Gewerbestandort verschiedene Dienstleistungsunternehmen, Bildungsträger, Baugewerbe, Einzelhandel, Handwerk und Gaststätten vertreten. Das Mischgebiet ist nur teilweise erschlossen und bietet durch vorhandene ungenutzte Grünflächen und Gewerbebrachen Potenzialflächen für zukünftige Entwicklungen. Das Gewerbegebiet Bredentiner Weg hat eine Nettofläche von 39,56 ha. Davon stehen noch 4,70 ha als freie Fläche zur Verfügung. Die Gewerbeflächen liegen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 51 und 56. Bei Teilflächen handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich (Beurteilung nach § 34 BauGB).

#### **2.4.2.8 Gewerbegebiet Anschlussgleis Nordwest**

Das Gewerbegebiet Anschlussgleis Nordwest ist ein Mischgebiet nördlich der Bahnlinie. Der Standort liegt im Nordwesten der Barlachstadt Güstrow. Dort haben sich Unternehmen der Energiewirtschaft (Freiflächenphotovoltaikanlagen, die eine Befristung auf 20 Jahre haben), Baugewerbe und Handwerksunternehmen angesiedelt. Das Gewerbegebiet Anschlussgleis Nordwest hat eine Nettofläche von 13,20 ha. Davon stehen noch 5,80 ha als freie Fläche zur Verfügung. Die Gewerbeflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52. Bei Teilflächen handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich (Beurteilung nach § 34 BauGB).

## Angaben zu den Gewerbe- und Industriegebieten

Übersicht der städtischen und z. T. nichtstädtischen Gewerbeflächen

Name des Gewerbegebietes	Gesamtfläche in ha (Netto)	freie Fläche		Erweiterung geplant			Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	max. Gebäudehöhe	Planungsrecht			Preis/m <sup>2</sup> lt. Buchwert (Haushalt)		ansässige Branchen
		in ha	voll belegt	ja	wenn ja in ha	nein				GI	GE	GE/GI	VHB	in €	
Glasewitzer Burg	36,67	1,69				x	2,4		18			x		17,90	Industrie, Dienstleistungen, Baugewerbe, Großhandel, soziale Werkstätten, Lebensmittelindustrie
Neukruger Straße	27,87					x	0,8				x			8,00	Industrie, Großhandel, Einzelhandel, Dienstleistungen, Lebensmittelindustrie
Bredentiner Weg	39,56	4,70				x	0,8		16			x		20,45	Industrie, Dienstleistungen, Einzelhandel, Handwerk Energiewirtschaft
Rostocker Chaussee	9,29	1,40				x	0,8	1,0	12		x			36,00	Dienstleistungen, Handel
Glasewitzer Chaussee/ Rövertannen	41,45	0,64				x	0,8					x		17,90	Industrie, Dienstleistungen
Industriegelände	21,33	1,82				x	0,6		15		x			20,45	Dienstleistungen, Baugewerbe, Recycling, Bildungsträger
Verbindungschaussee/ Primerburg	49,35	42,30				x	0,8							8,00	Baugewerbe, Dienstleistungen
Anschlussgleis Nordwest	13,20	5,80				x	0,8		13			x		20,45	Baugewerbe, Handwerk, Energiewirtschaft

Tabelle 5: Übersicht der städtischen und nicht-städtischen Gewerbeflächen

## 2.4.3 Arbeitslosigkeit, Erwerbstätigkeit und Pendlerverflechtungen

### Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Am 31.12.2013 gab es 2.115 Arbeitslose, das entspricht einem Anteil von 11,8 % gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Gegenüber dem Basisjahr 2002 nahm die Zahl der Arbeitslosen um 1.358 Personen bzw. 39,1 % ab. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die absolute Zahl der Arbeitslosen um 174 Personen erhöht. Auch die Arbeitslosenquote gemessen an den 15-65jährigen ist um einen Prozentpunkt angestiegen. Von den 2.115 Arbeitslosen in Güstrow erhielt der Großteil (1.740 Personen/82,3 %) Leistungen nach den Regelungen des SGB II. Damit bezogen nur 17,7 % der Arbeitslosen Arbeitslosengeld I (Arbeitslose nach SGB III).

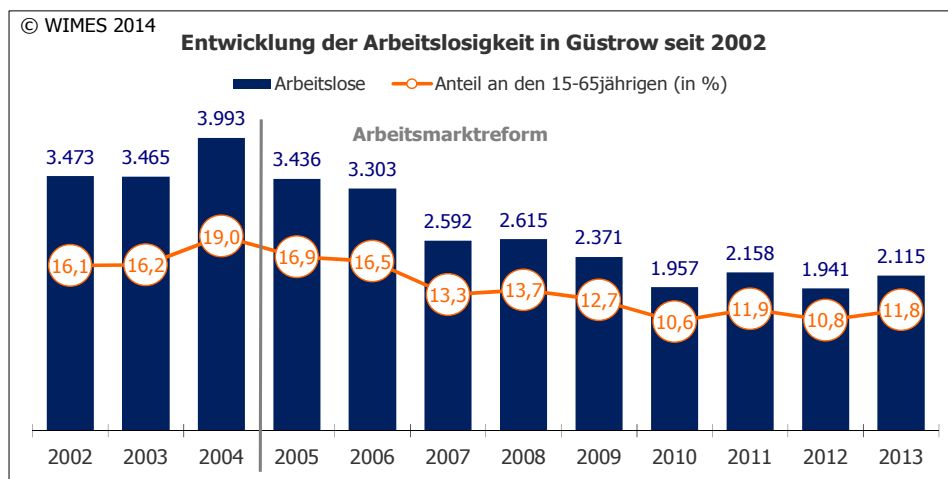


Abbildung42: Entwicklung der Arbeitslosigkeit seit 2002

Von allen Arbeitslosen im Jahr 2013 waren 908 Frauen und 1.207 Männer arbeitslos. Gemessen an der Altersgruppe der 15-65jährigen Frauen bzw. Männer lag der Anteil der arbeitslosen Frauen bei 10,3 % und der der Männer bei 13,3 %.

Im Jahr 2013 gab es in Güstrow 270 Arbeitslose unter 25 Jahre, das sind 12,8 % aller Arbeitslosen. Gemessen an den Einwohnern von 18 bis 25 Jahren lag die Jugendarbeitslosigkeit in Güstrow bei 13,8 %. Der deutliche Rückgang der Zahl der jugendlichen Arbeitslosen im Zeitraum 2004 bis 2013 ist vor dem Hintergrund der Arbeitsmarktreform und vor allem auch der rückläufigen Tendenz der Altersgruppe der Jugendlichen zu sehen.

Zu berücksichtigen ist hierbei aber auch, wenn Jugendliche aufgrund schlechter oder fehlender Schulabschlüsse nicht berufsausbildungsfähig sind und berufsfördernde Maßnahmen ohne Erfolg bleiben, zählen diese Jugendlichen zu den „Nichtberufsfähigen“ und erhalten soziale Leistungen, zählen aber nicht zu den Arbeitslosen.

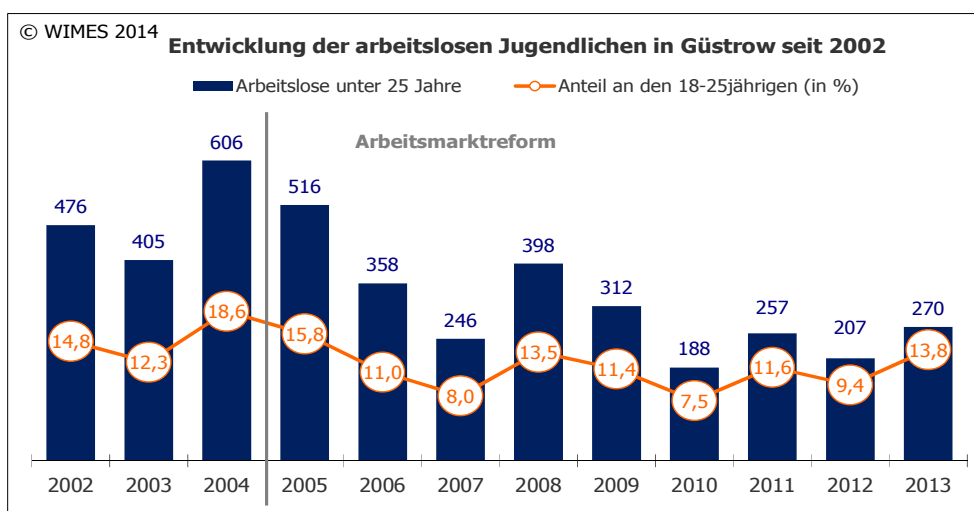


Abbildung43: Arbeitslose unter 25 Jahre

## Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (mit Wohnort in Güstrow)

In 2013 waren 9.683 Personen SV-Beschäftigte mit Wohnort Güstrow, das entspricht einem Anteil von 53,9 % an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre). Damit liegt der Anteil um 9,5 Prozentpunkte über dem Wert des Jahres 2005, dem Tiefpunkt im Betrachtungszeitraum seit 2002. Die Zahl der SV-Beschäftigten hat sich gegenüber 2005 um 674 Personen erhöht, dabei waren jährliche Zugewinne festzustellen.

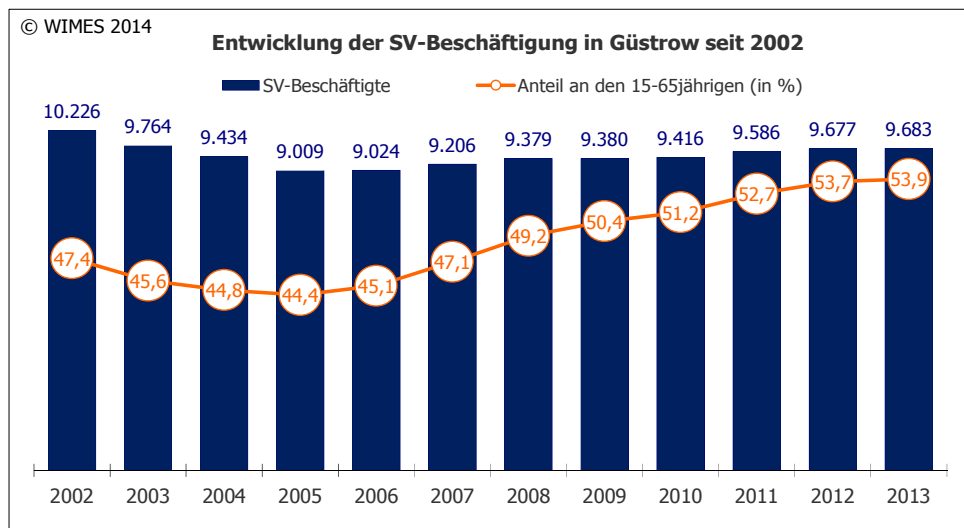


Abbildung44: Entwicklung der SV-Beschäftigung seit 2002

Im Vergleich der Geschlechter ergab sich bei den SV-Beschäftigten am Wohnort im Jahr 2013 eine leicht höhere Beschäftigungsquote bei den Frauen. Gemessen am erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre waren 53,2 % der Männer SV-Beschäftigte und 54,6 % der Frauen.

Im Jahr 2013 gab es in Güstrow 1.779 geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Wohnort). Eine geringfügig entlohnte Beschäftigung (GeB) liegt dann vor, wenn das regelmäßige monatliche Arbeitsentgelt 450 € nicht übersteigt (von April 2003 bis Dezember 2012 lag die Obergrenze bei 400 €). Der Umfang der wöchentlichen Arbeitszeit ist dabei unerheblich. Gemessen an allen SV-Beschäftigten lag der Anteil der geringfügig entlohnten Beschäftigten bei 18,4 %. Die Zahl der SV-Beschäftigten mit geringfügiger Entlohnung ist im Betrachtungszeitraum seit 2009 zwar relativ stabil geblieben, aber der Anteil an der SV-Beschäftigung gesamt ist doch recht hoch. Die geringfügig Beschäftigten müssen zum Großteil ihr Einkommen mit sozialen Bezügen aufstocken, um den Lebensunterhalt bestreiten zu können.

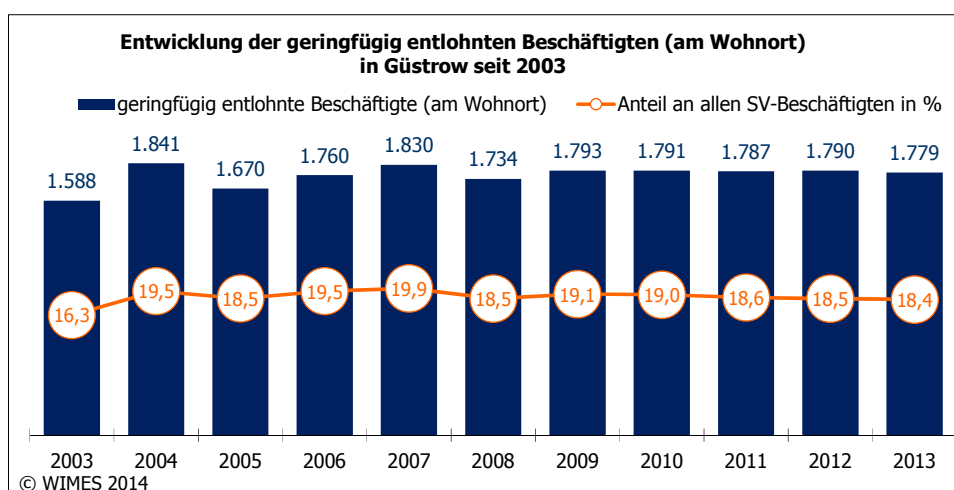


Abbildung45: Geringfügig entlohnte SV-Beschäftigte (Wohnort)

Die Zahl der insgesamt 1.779 geringfügig entlohnten Beschäftigten in 2013 setzte sich zusammen aus 1.362 ausschließlich geringfügig Beschäftigten (76,6 %), d. h. als Hauptbeschäftigung. Hinzu kamen 417 geringfügig Beschäftigte im Nebenjob (23,4 %). In beiden Fällen bedeutet das, diese Personen müssen für ihren Lebensunterhalt zusätzlich soziale Leistungen beziehen.

Im Ergebnis des Zensus 2011 wurde vom Statistischen Amt M-V für Güstrow eine Erwerbstätigenzahl von 12.750 Personen ermittelt, das entspricht einer Erwerbstätigenquote von insgesamt 70,1 %, gemessen an den 15-65jährigen! Von allen Erwerbstätigen in der Barlachstadt Güstrow zählten 75,9 % zu den SV-Beschäftigten und somit waren 24,1 % der Erwerbstätigen Selbständige, Freiberufler, Beamte etc.!

Eine Hochrechnung für das Jahr 2013 ergibt für die Barlachstadt Güstrow eine Erwerbstätigenquote von 71,7 % (gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahren), das sind 12.873 Erwerbstätige. Die Erwerbstätigenquote im Jahr 2013 setzt sich zusammen aus der SV-Beschäftigtenquote von 53,9 % (9.683 Personen) und der Quote der Selbständigen, Freiberufler etc. von 17,8 % (ca. 3.190 Personen).

Weitere 11,8 % der 15-65jährigen Einwohner in Güstrow waren in 2013 arbeitslos. Die verbleibenden 16,6 % der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren sind Studenten, Auszubildende, Schüler, Hausfrauen, Vorruehändler etc..

2013	absolut	Anteil an den 15-65jährigen in %
Einwohner im erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre	17.971	100,0
davon: SV-Beschäftigte (Wohnort)	9.683	53,9
Selbständige, Beamte etc.	3.190	17,8
Arbeitslose	2.115	11,8
Studenten, Auszubildende, Schüler etc.*	2.983	16,6

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

Tabelle 6: Verteilung der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren in 2013

### SV-Beschäftigte mit Arbeitsort (SV-Arbeitsplätze) und Pendlerverflechtungen

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

Im Jahr 2002 gab es noch 13.505 SV-Beschäftigte mit Arbeitsort Güstrow (entspricht der Anzahl der SV-Arbeitsplätze). Bis 2006 war eine stetige Abnahme der SV-Arbeitsplätze zu verzeichnen und danach sind jedoch bis 2012 wieder jährliche Zunahmen eingetreten. In 2013 gab es in Güstrow 11.999 SV-Arbeitsplätze.

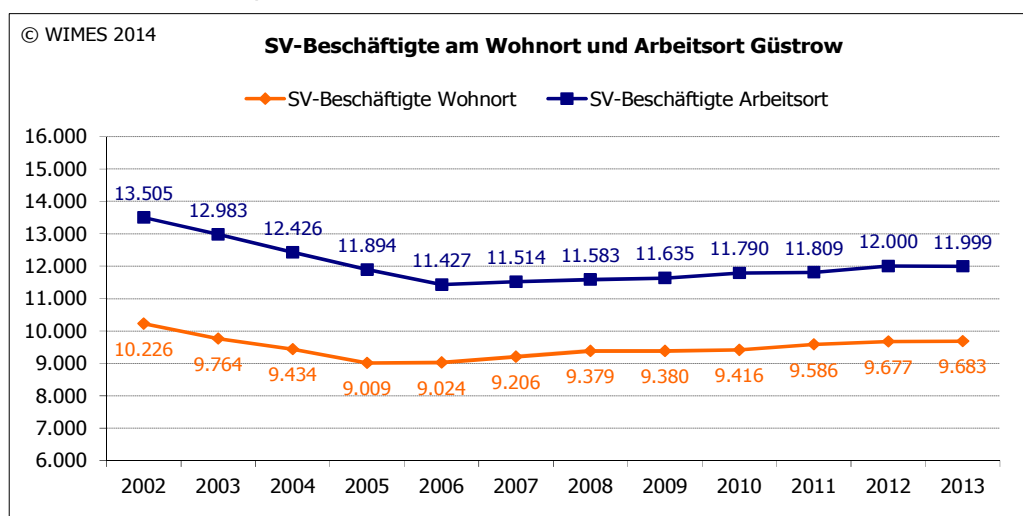


Abbildung 46: Anzahl der SV-Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort Güstrow

Beachte: Zu den rund 12.000 SV-Arbeitsplätzen sind noch einmal ca. 2.000 nichtsozialversiche-

rungspflichtige Arbeitsplätze (Selbständige, Beamte, etc.) hinzuzuzählen. Diese können besetzt sein mit Personen, die in Güstrow wohnen oder von Außerhalb einpendeln!

Von den 11.999 SV-Arbeitsplätzen in 2013 in der Barlachstadt Güstrow waren 2.056 geringfügig bezahlte Arbeitsplätze, das entspricht einem Anteil von 17,1 % an allen SV-Arbeitsplätzen. Dies verweist auf eine eher schlechte Qualität der Arbeitsplatzstruktur. Aber auch die Hansestadt Rostock mit 16,3 % und die Hansestadt Wismar mit 17,6 %, sind durch vergleichsweise hohe Anteile gekennzeichnet.

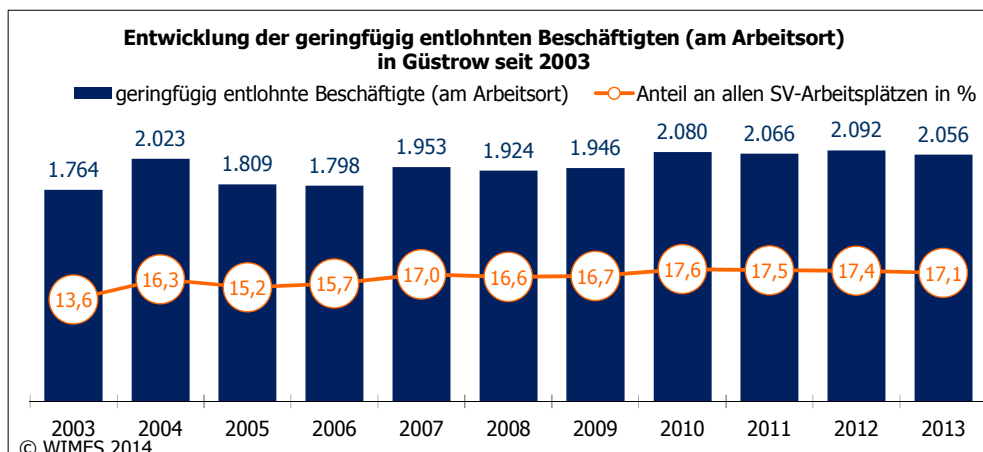


Abbildung47: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort)

Obige Abbildung zeigt, dass die Zahl der SV-Arbeitsplätze mit geringfügiger Entlohnung im Betrachtungszeitraum seit 2010 relativ stabil geblieben ist. Statistische Daten zur Besetzung der SV-Arbeitsplätze liegen erst seit 2003 vor, nach dem Geschlecht sind sie nicht verfügbar.

Die geringfügig entlohnten Arbeitsplätze waren mit 77,4 %, die ausschließlich im geringfügig entlohnten Sektor beschäftigt sind, belegt und 22,6 % mit einem Nebenjob. Letzteres sind überwiegend Personen, die von ihren Hauptjob den Lebensunterhalt nicht bestreiten können.

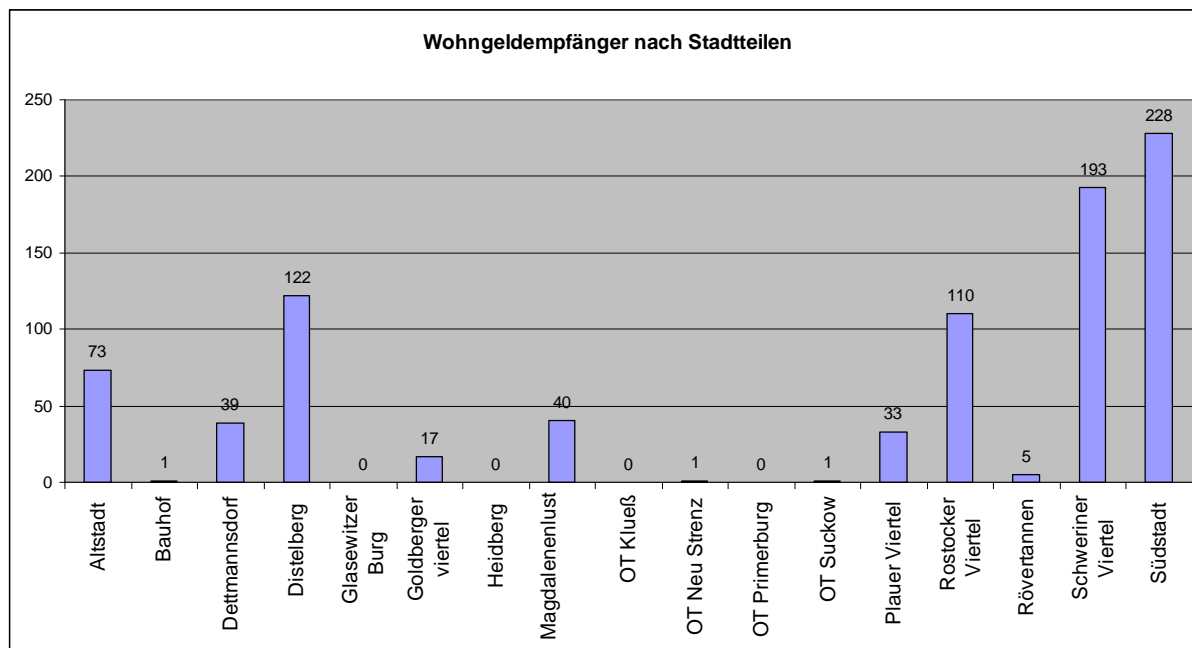


Abbildung48: Grafik Wohngeldempfänger nach Stadtteilen



Stadtteil	Anzahl	Prozent
Altstadt	73	8,46
Bauhof	1	0,12
Dettmannsdorf	39	4,52
Distelberg	122	14,14
Glasewitzer Burg	0	0,00
Goldberger Viertel	17	1,97
Heidberg	0	0,00
Magdalenenlust	40	4,63
OT Klueß	0	0,00
OT Neu Strenz	1	0,12
OT Primerburg	0	0,00
OT Suckow	1	0,12
Plauer Viertel	33	3,82
Rostocker Viertel	110	12,75
Rövertannen	5	0,58
Schweriner Viertel	193	22,36
Südstadt	228	26,42
<b>Gesamtstadt</b>	<b>863</b>	<b>100,00</b>

Tabelle 7: Tabelle Wohngeldempfänger nach Stadtteilen

In der Gesamtstadt gibt es 863 Wohngeldempfänger, die sich auf die Stadtteile Südstadt (26,42 %), Schweriner Viertel (22,26 %), Distelberg (14,14 %) und das Rostocker Viertel (12,75 %) konzentrieren. Von den 228 Wohngeldempfängern in der Südstadt leben fast alle (221 Personen im 3. Bauabschnitt. Knapp 9 % der Wohngeldempfänger (73) lebt in der Altstadt. Davon leben 8 Personen in einem Pflegeheim, die übrigen verteilen sich über den Stadtteil. In den Ortsteilen gibt es keine Wohngeldempfänger.

### Ein- und Auspendler

Im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen ist neben ihrer absoluten Zahl auch das Pendlerverhalten sehr wichtig. Güstrow bietet als Mittelzentrum auch z. B. Menschen aus Umlandgemeinden eine Arbeitsstelle. SV-Beschäftigte mit Arbeitsort in Güstrow, die außerhalb wohnen, sind Einpendler. SV-Beschäftigte mit Wohnort Güstrow, die außerhalb ihres Wohnortes arbeiten, sind Auspendler. Insgesamt lag die Zahl der SV-Arbeitsplätze stets deutlich über der der SV-Beschäftigten mit Wohnort, d. h. es waren Einpendlerüberschüsse zu verzeichnen. Die Zahl der Einpendler nach Güstrow lag in 2013 bei 6.638 Personen, die Zahl der Auspendler bei 4.322. Der Pendlersaldo lag demnach in 2013 bei +2.316 Personen.

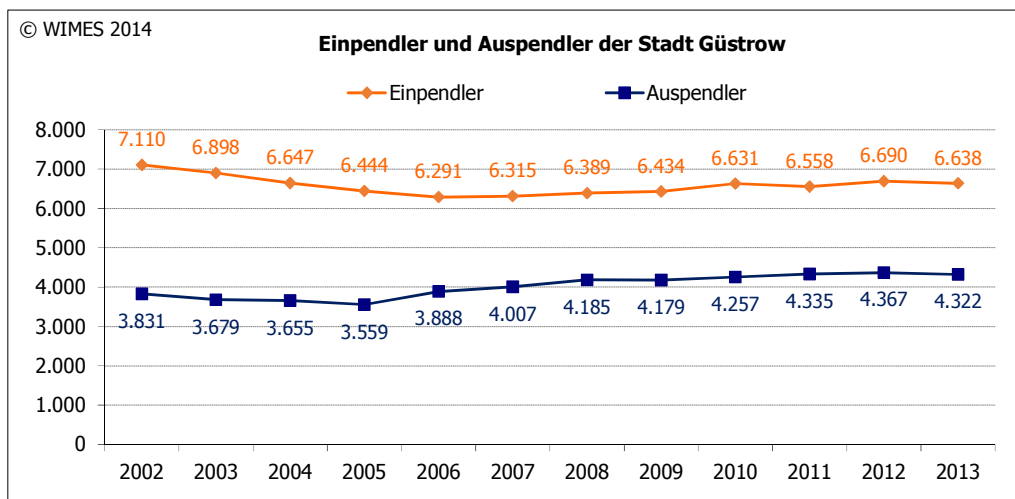


Abbildung49: Entwicklung der Anzahl der Ein- und Auspendler

Folgende Tabelle zeigt, dass die SV-Arbeitsplätze deutlich höher mit Frauen besetzt sind als mit Männern. Auch die Zahl der weiblichen Einpendler liegt über der der Auspendler. Demgegenüber stellt sich das Verhältnis bei den Auspendlern anders dar, zwei Drittel aller Auspendler sind Männer.

Güstrow	gesamt	davon:		Anteil an gesamt in %	
		männlich	weiblich	männlich	weiblich
SV-Beschäftigte am Wohnort	9.683	4.839	4.844	50,0	50,0
SV-Beschäftigte am Arbeitsort (=SV-Arbeitsplätze)	11.999	4.832	7.167	40,3	59,7
Einpendler	6.638	2.809	3.829	42,3	57,7
Auspendler	4.322	2.816	1.506	65,2	34,8
In Güstrow wohnhafte <b>und</b> arbeitende SV-Beschäftigte	5.361	2.023	3.338	37,7	62,3
Pendlersaldo	2.316	-7	2.323		

Tabelle 8: SV-Beschäftigte sowie Ein- und auspendler nach dem Geschlecht

Von den insgesamt 6.638 Einpendlern nach Güstrow im Jahr 2013 stammt der überwiegende Teil zu 67,2 % aus dem Landkreis Rostock. 8,9 % der Einpendler haben ihren Wohnort in der Hansestadt Rostock. Von den 4.322 Auspendlern haben 41 % ihren Arbeitsort in Gemeinden im Landkreis Rostock. 21,2 % der SV-Beschäftigten mit Wohnort Güstrow pendeln in die Hansestadt Rostock und 13,3 % (576 Personen) in die alten Bundesländer (mehr als 150 km).

	Einpendler		Auspendler		Pendler-saldo
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %	
Landkreis Rostock	4.461	67,2	1.771	41,0	2.690
Hansestadt Rostock	591	8,9	915	21,2	-324
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	458	6,9	199	4,6	259
Mecklenburg-Vorpommern	411	6,2	171	4,0	240
Landkreis Vorpommern-Rügen	133	2,0	38	0,9	95
Landkreis Nordwestmecklenburg	123	1,9	64	1,5	59
Landkreis Vorpommern-Greifswald	85	1,3	16	0,4	69
Landeshauptstadt Schwerin	68	1,0	222	5,1	-154
neue Bundesländer (ohne M-V)	219	3,3	350	8,1	-131
alte Bundesländer/Ausland	89	1,3	576	13,3	-487
<b>Gesamt</b>	<b>6.638</b>	<b>100,0</b>	<b>4.322</b>	<b>100,0</b>	<b>2.316</b>

Tabelle 9: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet in 2013

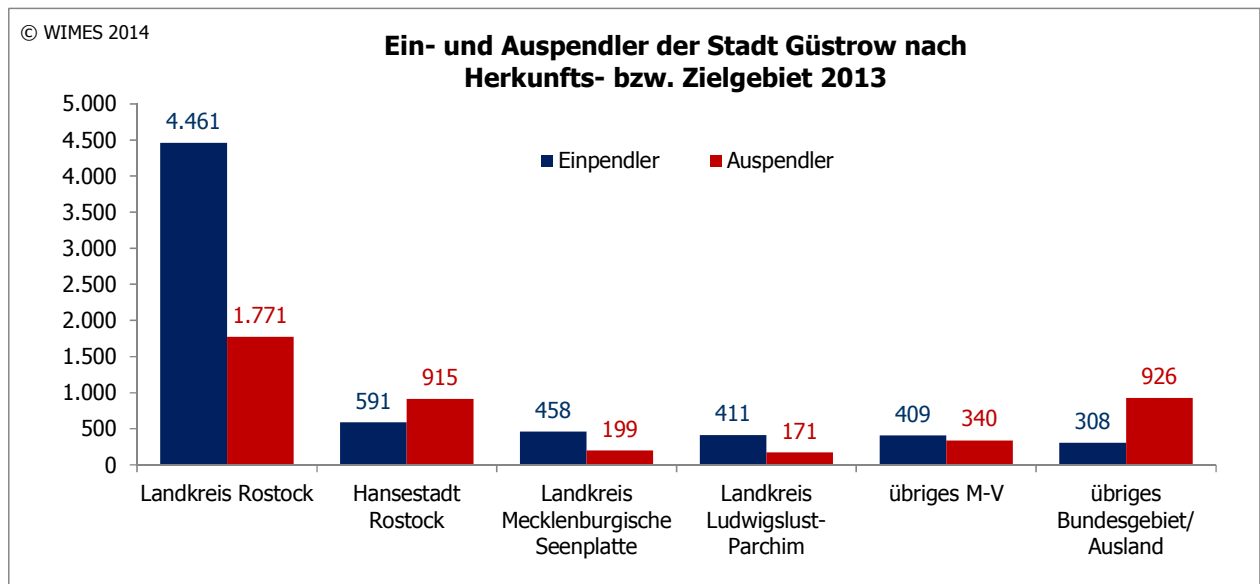


Abbildung50: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2013 im Vergleich

## Arbeitsplatzdichte

Die Arbeitsplatzdichte gibt Auskunft über den Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen und dient als Indikator für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Gebietes. Eine hohe Arbeitsplatzdichte korreliert mit deutlichen Einpendlerüberschüssen.

Im Jahr 2013 gab es in Güstrow 11.999 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 668 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter, dies ist ein sehr guter Wert. Der Vergleich zur Hansestadt Rostock zeigt, dass die SV-Arbeitsplatzdichte hier in 2013 bei 610 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im Alter 15-65 Jahre lag.

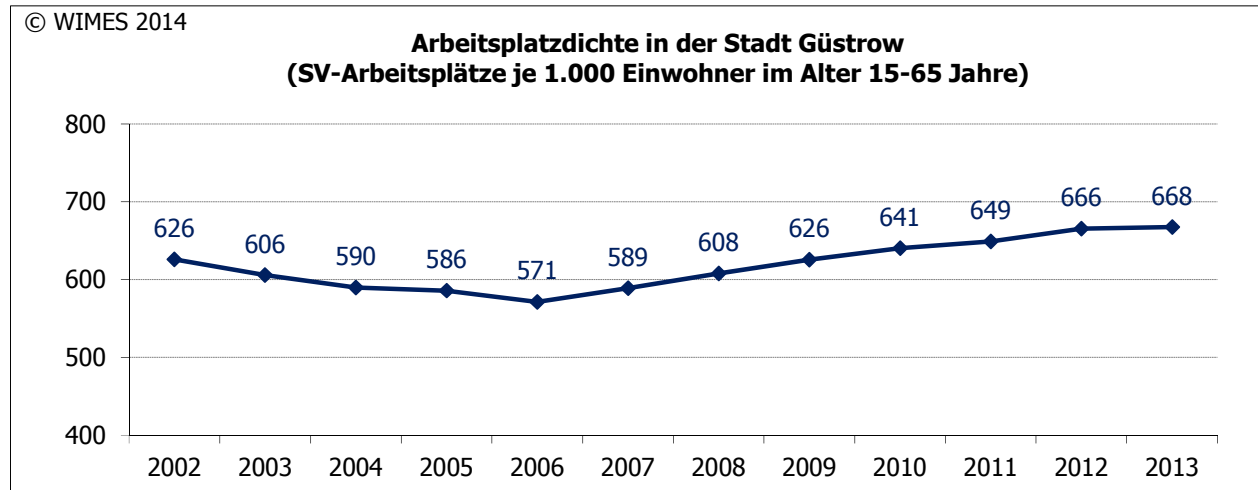
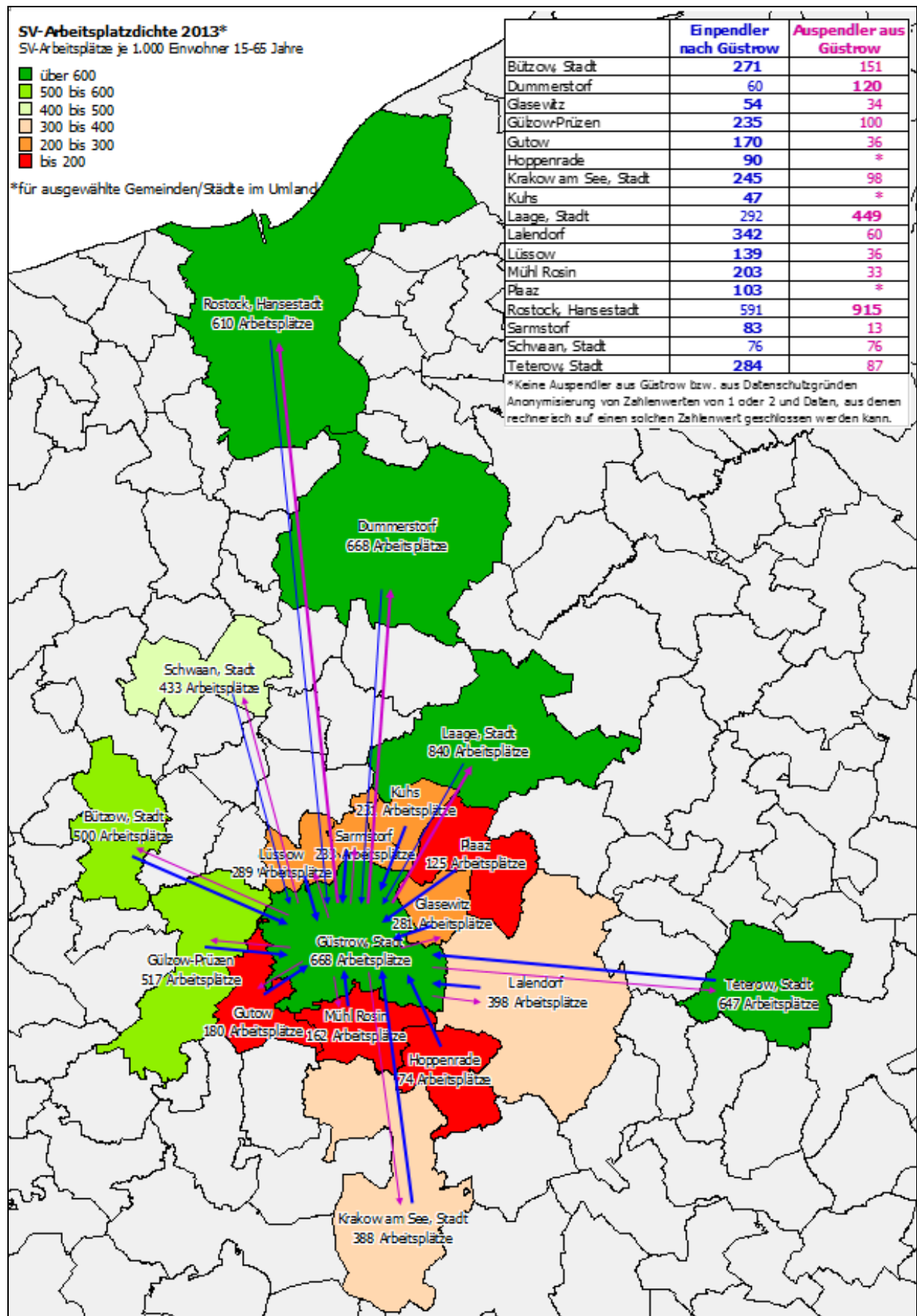


Abbildung51: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte

## Pendlerverflechtungen

Folgende Karte verdeutlicht die Pendlerverflechtungen der Barlachstadt Güstrow mit ausgewählten Gemeinden/Städten im Umland. Nur gegenüber der Hansestadt Rostock, der Stadt Laage und der Gemeinde Dummerstorf, die ebenfalls über hohe Arbeitsplatzdichten verfügen, ergeben sich negative Pendlersalden bzw. Auspendlerüberschüsse für Güstrow. Gegenüber den übrigen berücksichtigten Gemeinden sind Einpendlerüberschüsse für die Barlachstadt Güstrow zu verzeichnen.

Einpendler sind für die Stadt sehr wichtig, allein mit den in Güstrow wohnenden Erwerbspersonen kann ein Großteil der Arbeitsplätze nicht besetzt werden. Insofern sind Einpendler nach Güstrow keine Konkurrenz zu den in Güstrow wohnenden Beschäftigten, sondern sie tragen entscheidend zur Erhöhung der Wirtschaftskraft der Stadt Güstrow bei.



Karte 5: Penderverflechtungen mit dem Landkreis Rostock 2013

### 2.4.4 Kaufkraftentwicklung und Entwicklung der Einkommensteueranteile Kaufkraft

Unter der „Kaufkraft der Bevölkerung“ ist die Kaufkraft im einkommenstheoretischen Sinn zu verstehen. Diese Kaufkraft umfasst all jene Geldmittel, welche einer Person in einem räumlich abgegrenzten Gebiet für Konsum- oder andere Zwecke während einer Zeitperiode (zumeist ein Jahr) zur Verfügung stehen. In der Volkswirtschaft wird diese Geldmenge annäherungsweise auch als verfügbares Einkommen bezeichnet. Da zwischen verfügbarem Einkommen und Konsumausgaben ein enges Beziehungsgeflecht besteht, kommt den so genannten Kaufkraftkennziffern eine wichtige Funktion bei der Bewertung regionaler Teilmärkte zu.

Basis für die Berechnungen sind die Ergebnisse der amtlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken. Diese beinhalten auf Grundlage der bei den Finanzämtern vorliegenden anonymisierten Lohnsteuerkarten bzw. Einkommensteuererklärungen die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit der nicht veranlagten Lohnsteuerpflichtigen und den Gesamtbetrag der Einkünfte der Einkommensteuerpflichtigen. Das Ergebnis wird dann in das aktuelle Jahr projiziert und für die verschiedensten regionalen Ebenen umgerechnet.

Die Kaufkraft je Einwohner in Güstrow lag in 2013 bei 17.427 € je Einwohner, um 327 € unter dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

	Kaufkraft je EW in € in 2004	Relation zum Durchschnitt M-V 2004	Relation zum Bundesdurchschnitt 2004	Kaufkraft je EW in € in 2013	Relation zum Durchschnitt M-V 2013	Relation zum Bundesdurchschnitt 2013
<b>Güstrow</b>	<b>12.703</b>	<b>97,0</b>	<b>73,6</b>	<b>17.427</b>	<b>98,2</b>	<b>82,1</b>
Stralsund	13.495	103,1	78,2	17.553	98,9	82,7
Wismar	14.084	107,6	81,6	18.132	102,1	85,4
Neubrandenburg	13.963	106,7	80,9	18.798	105,9	88,6
Greifswald	13.893	106,1	80,5	17.790	100,2	83,8
Rostock	14.343	109,6	83,1	18.533	104,4	87,3
Schwerin	15.053	115,0	87,3	19.256	108,5	90,7
M-V	13.089	100,0	75,9	17.754	100,0	83,7
Deutschland	<b>17.252</b>		<b>100,0</b>	<b>21.220</b>		<b>100,0</b>

Tabelle 10: Kaufkraftentwicklung in € im Vergleich

Die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner im Land M-V lag in 2013 bei 17.754 € und im Landkreis Rostock bei 18.019 € je Einwohner. In der Stadt Güstrow lag die durchschnittliche Kaufkraft stets unter den Werten des Landkreises und des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

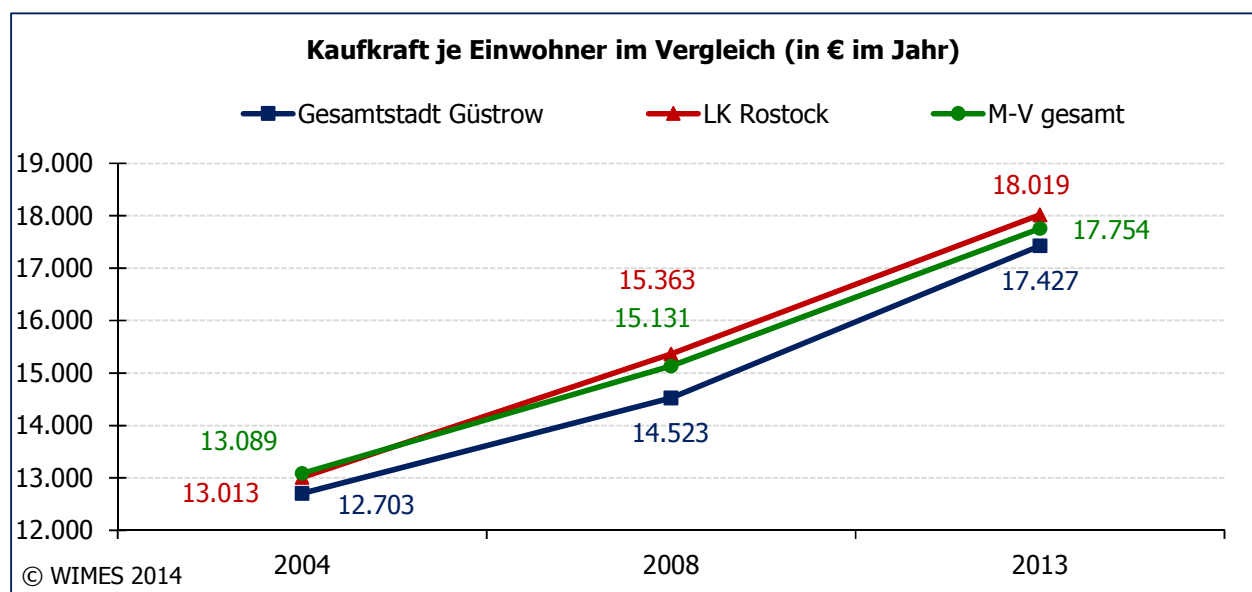


Abbildung52: Kaufkraft im Vergleich zum LK Rostock und zu M-V gesamt

## Einkommensteueranteile

Der Einkommensteueranteil stellt eine der wichtigsten Einnahmen der Städte und Gemeinden dar. Je höher die durchschnittlichen Einkommen in einer Gemeinde sind, je höher sind auch die Einkommenssteueranteile und demzufolge ist auch eine höhere Kaufkraft vorhanden. Vom Aufkommen der Lohnsteuer sowie der veranlagten Einkommensteuer erhalten die Gemeinden vom Land einen bestimmten Prozentsatz der von den Finanzbehörden im Gebiet eines Landes eingenommenen Steuerbeträge. Ausgehend vom Anteil, den die einzelne Kommune an der Summe des Einkommensteueraufkommens des Landes (unter Berücksichtigung bestimmter Obergrenzen) hat, wird das Landesaufkommen auf die einzelnen Kommunen aufgeteilt. Hierbei ergibt sich für jede Kommune eine Schlüsselzahl mit sieben Dezimalstellen, die ihren Anteil widerspiegelt.

Zur Berechnung des konkreten Gemeindeanteils an der Einkommensteuer wird dann das im Land zur Verteilung zur Verfügung stehende Aufkommen mit der Schlüsselzahl der einzelnen Kommune multipliziert. Damit hängt der Einkommensteueranteil zum einen von der allgemeinen Entwicklung im Land ab, zum anderen aber auch von der wirtschaftlichen Entwicklung in der Kommune selbst. Je höher die Arbeitslosigkeit in der Kommune ausfällt, desto geringer fällt die Schlüsselzahl dieser Kommune aus und demzufolge auch der absolute Betrag des Einkommensteueranteils (in €).

In Relation zu den Einwohnern von 15-65 Jahren ergab sich für die Barlachstadt in 2013 ein Einkommensteueraufkommen von 297 €. Damit lag dieser Wert unter den Werten des LK Rostock und M-V gesamt. In 2004 und 2008 lag der Einkommensteueranteil noch über den Werten des LK Rostock und M-V.

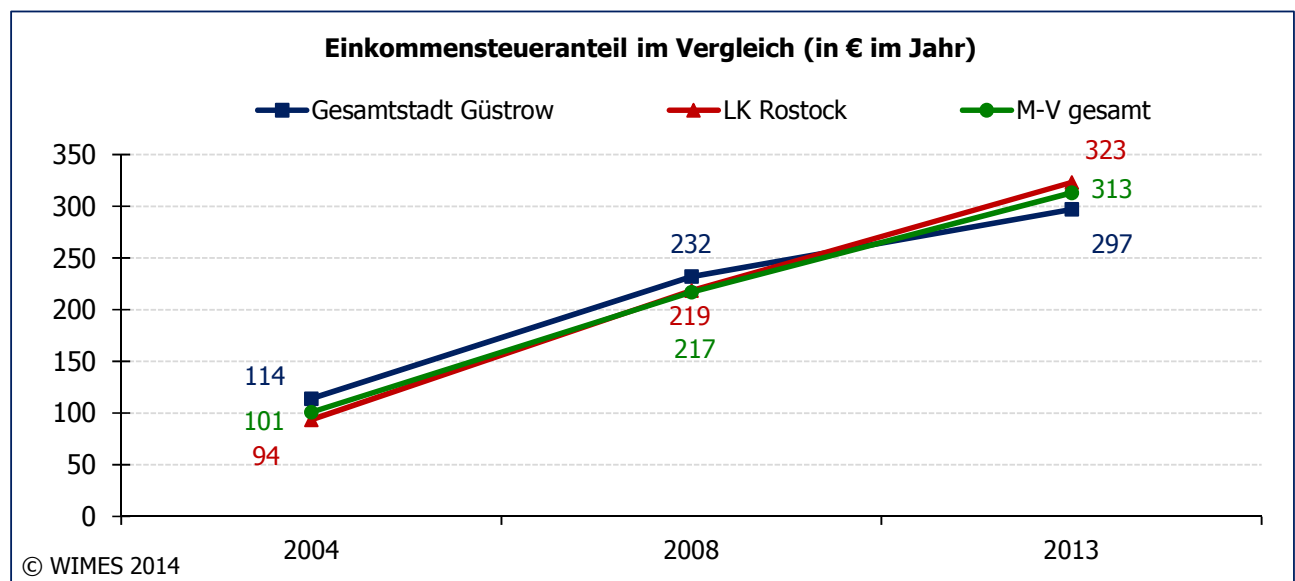


Abbildung53: Einkommenssteueranteile im Vergleich zum LK Rostock und zu M-V

## 2.4.5 Einzelhandelskonzept

Für die Barlachstadt Güstrow liegt ein Einzelhandelskonzept von März 2007 vor. Da dieses Konzept keinerlei rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben/Ansiedlungswünschen im Einzelhandel darstellt und das Konzept mittlerweile fast 8 Jahre alt ist, hat die Stadtvertretung am 27.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 - Strategischen Steuerung des Einzelhandels beschlossen.

Als Grundlage für diese Planung wurde die Fortschreibung des Einzelhandelsfachplans beauftragt. Als erster Schritt wurde eine Bestandserfassung durchgeführt. Es liegen erste Ergebnisse und ein Konzeptvorschlag vor, der in mehreren Abstimmungsrunden mit dem mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragten Büro sowie in kontroverser Diskussion in einer Expertenrunde am 27.01.2015 diskutiert wurde.

Als Vorgriff auf den Einzelhandelsfachplan wurde von der Stadtvertretung für den Bereich Stahlhof nachfolgender Beschluss gefasst:

*Die Stadtvertretung beschließt in ihrer Sitzung am 12.02.2015, die Verkaufsfläche auf dem Gelände des Stahlhofes auf max. 1.200 qm Netto-Verkaufsfläche zu begrenzen.*

*Als mögliche Sortimente für diese insgesamt maximal zur Verfügung stehende Einzelhandelsverkaufsfläche werden*

- . Nahrungs- und Genussmittel*
  - . neue Medien / Unterhaltungselektronik*
  - . Kleinmöbel inkl. Einrichtungszubehör*
  - . Sportartikel / Sportbekleidung*
  - . Sanitätswaren*
- festgeschrieben.*

Der Konzeptentwurf des Einzelhandelsfachplans wird in der Stadtvertretung am 26.03.2015 politisch diskutiert.

In den Analyseplänen dieses Konzeptes werden die vorhandenen, dezentralen Einzelhandelsstandorte als Sonderflächen gekennzeichnet. Der beabsichtigte, zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt mit den Ergänzungsflächen wird nicht gekennzeichnet.

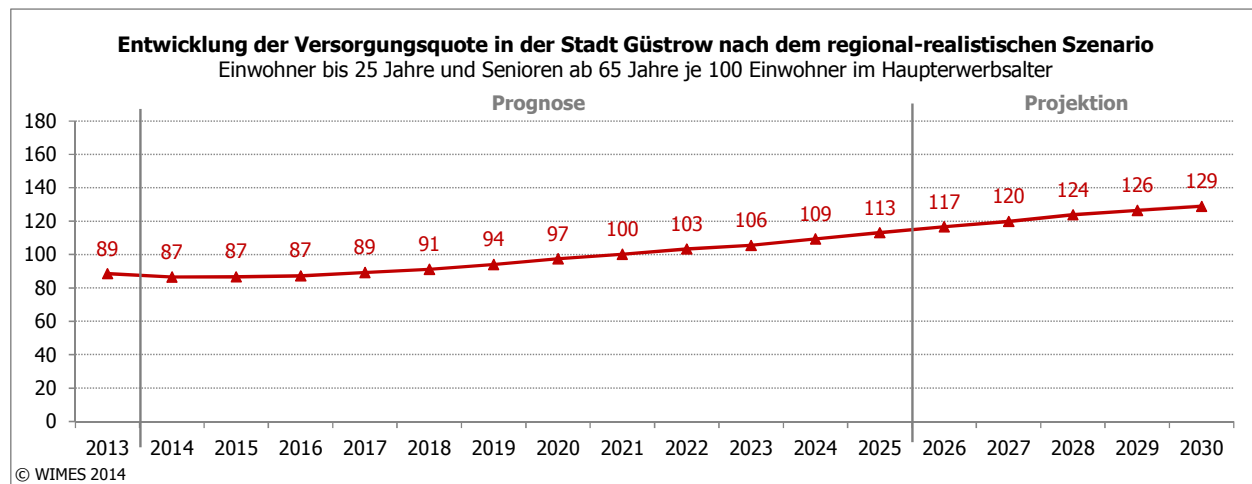


## 2.4.6 Prognose der Arbeitsmarktentwicklung

### Entwicklung der Versorgungsquote bis 2030

Auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose für die Stadt Güstrow wurde eine zu erwartende Versorgungsquote errechnet. Die Versorgungsquote gibt das Verhältnis der Kinder/Jugendlichen bis 25 Jahre und der Senioren ab 65 Jahre zur Bevölkerung im Haupterwerbsalter (>25-65 Jahre) an. Der Indikator „Versorgungsquote“ steht für eine Signalwirkung „Belastung der öffentlichen Kassen“ und verdeutlicht den Versorgungsaufwand der Bevölkerung im Haupterwerbsalter zur Bevölkerung, die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind!

Im Ausgangsjahr 2013 entfallen auf 100 Einwohner im Haupterwerbsalter 89 Personen die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind. Wenn die Annahmen der Bevölkerungsprognose eintreten, entfallen auf 100 Einwohner im Haupterwerbsalter im Jahr 2030 dann 129 Personen die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind. Das bedeutet, die Versorgungsquote nimmt aufgrund der immer weniger werdenden Einwohner im Haupterwerbsalter und der größer werdende Gruppe der Einwohner, die noch nicht bzw. nicht mehr erwerbstätig sind, stetig zu.



**Abbildung54: Veränderung der Versorgungsquote im Prognosezeitraum bis 2030**

Vorausberechnung zur Entwicklung der Erwerbstätigkeit bis 2030

Für die Berechnung zur Entwicklung der Erwerbstätigkeit wurden zwei Annahmen zugrunde gelegt:

#### Annahme 1 – konstante Erwerbstätigenquote:

Angenommen wird, dass die Erwerbstätigenquote gesamt (SV-Beschäftigte und Selbständige etc.), gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, über den gesamten Prognosezeitraum hinaus konstant bleibt. In 2013 gab es in der Stadt Güstrow insgesamt 71,7 % Erwerbstätige, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Davon waren 53,9 % SV-Beschäftigte und 17,8 % Beamte, Selbständige etc..

Wird die Erwerbstätigenquote von konstant 71,7 % ins Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter gestellt, ergibt sich die Zahl der Erwerbstätigen in den Prognosejahren.

Im Jahr 2013 gab es in der Stadt Güstrow 12.873 Erwerbstätige. Da die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter im Prognosezeitraum stetig sinkt, nimmt bei konstanter Erwerbstätigenquote von 71,7 % auch die Zahl der Erwerbstätigen ab. Entsprechend dieser Annahme unter Berücksichtigung der Entwicklung der Einwohner im erwerbsfähigen Alter reduziert sich die Zahl der Erwerbstätigen um ca. 21 % (rund -2.730 Erwerbstätige) bis zum Jahr 2030.

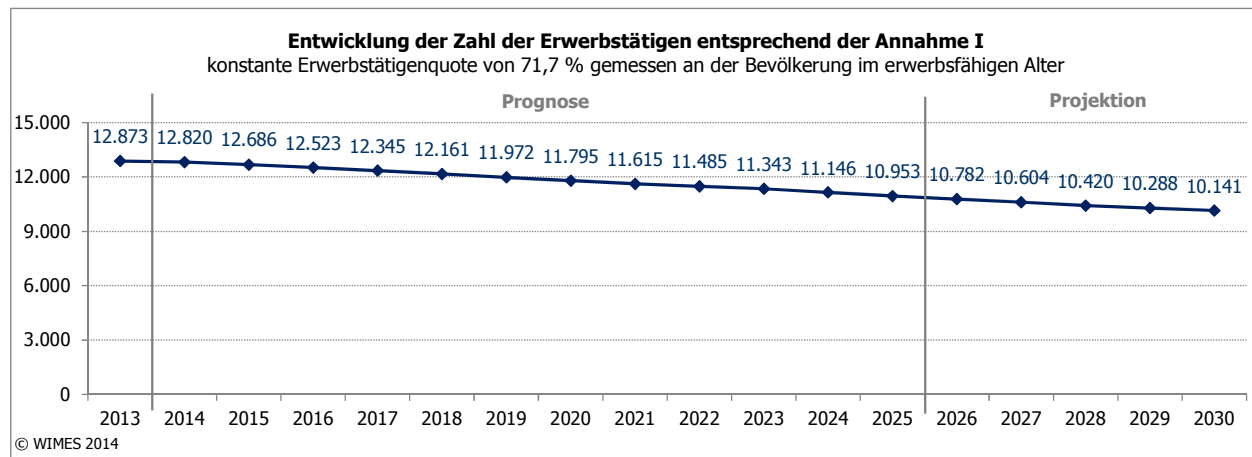


Abbildung55: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen entsprechende der Annahme 1

Annahme 2 – stetige Erhöhung der Erwerbstätigenquote:

Angenommen wird, dass sich die Erwerbstätigenquote gesamt (SV-Beschäftigte und Selbständige etc.) jährlich um 0,3 Prozentpunkte, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, erhöht. In 2013 gab es in der Stadt Güstrow insgesamt 71,7 % Erwerbstätige, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren. Davon waren 53,9 % SV-Beschäftigte und 17,8 % Beamte, Selbständige etc.. Bei einer jährlichen Erhöhung von 0,3 Prozentpunkten würde die Erwerbstätigenquote im Jahr 2030 bei 76,8 % (gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahren) liegen, das entspricht einer Erhöhung um 5,1 Prozentpunkte. Das wäre ein sehr hoch gestecktes Ziel.

Wird die stetige Erhöhung der Erwerbstätigenquote um 0,3 Prozentpunkte, gemessen am Ausgangswert 2013, ins Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter gestellt, ergibt sich die Zahl der Erwerbstätigen in den Prognosejahren.

In 2013 gab es in der Stadt Güstrow 12.873 Erwerbstätige. Da die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter im Prognosezeitraum stetig sinkt, nimmt trotz einer jährlichen Erhöhung der Erwerbstätigenquote die Zahl der Erwerbstätigen ab. Entsprechend dieser Annahme unter Berücksichtigung der Entwicklung der Einwohner im erwerbsfähigen Alter reduziert sich die Zahl der Erwerbstätigen dennoch um 15,6 % (-2.010 Erwerbstätige) bis zum Jahr 2030.

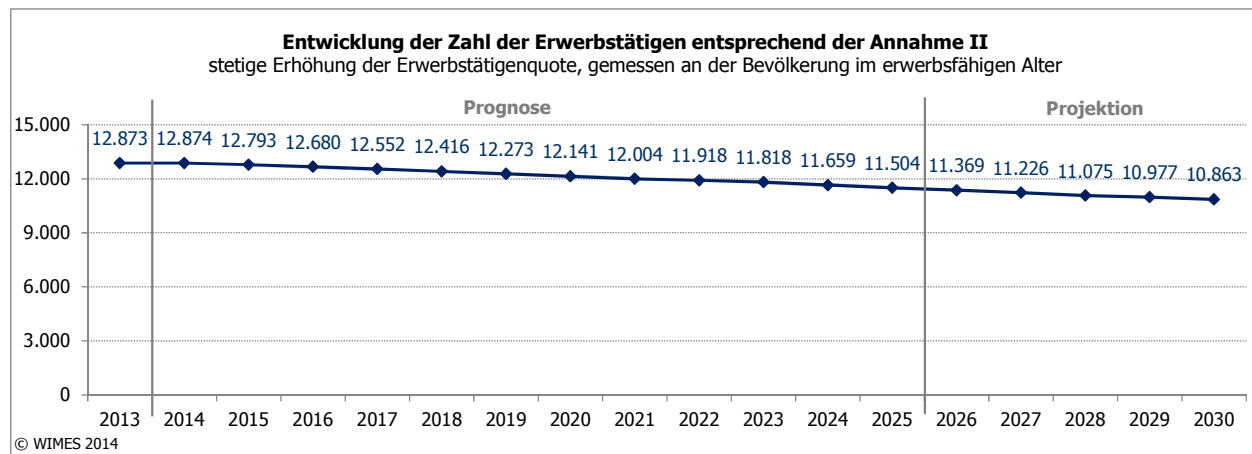


Abbildung56: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen entsprechend der Annahme 2

Für die Unternehmen der Region wird es zunehmend schwieriger werden, geeignete Arbeitskräfte zu gewinnen. Daher wird es zukünftig zur Unternehmensstrategie gehören, die Arbeitnehmer so lange wie möglich zu halten. Andererseits werden die Unternehmen mit einem zunehmenden Durchschnittsalter ihrer Mitarbeiter konfrontiert sein. Dies erfordert neue Konzepte, um die Leistungsfähigkeit und Innovationskraft der Unternehmen zu erhalten.

Der Arbeitsmarkt steht also in den nächsten Jahren vor Problemen von Überalterung der Belegschaften und der Unternehmensnachfolge, vor allem im Bereich des Handwerks. Zudem wird

die Gewinnung von gut ausgebildeten Fachkräften schwieriger.

Infolgedessen müssen sich die Unternehmen auf diese Veränderungen einstellen, ggf. auch durch Kooperationen mit Schulen oder durch Entwicklung spezieller Berufsausbildungsangebote für Jugendliche aus der Region den Arbeitskräftenachwuchs für die Unternehmen zu gewinnen. Mit der eigenen Bevölkerung können die Arbeitsplätze in Güstrow auch künftig nicht besetzt werden.

Das bedeutet aber auch, die Berufsorientierung in den Schulen muss verstärkt werden. Anreize für Fachkräfte aus anderen Kommunen müssen geschaffen werden. Dafür muss in erster Linie das Lohngefüge der ansässigen Unternehmen attraktiv sein.

## 2.5 Wohnungsmarktentwicklung

### 2.5.1 Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand und Haushaltsentwicklung

#### Entwicklung des Wohnungsbestandes

Gegenüber dem Jahr 2002 hat sich der Wohnungsbestand in der Stadt Güstrow insgesamt um 485 Wohneinheiten (WE) verringert, Ende 2013 lag der Wohnungsbestand bei 17.045 WE.

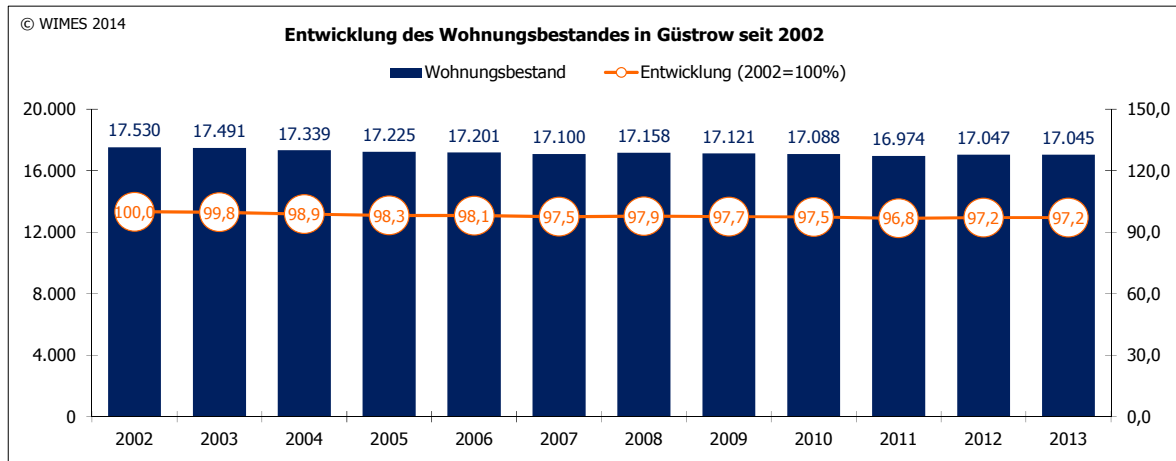


Abbildung57: Entwicklung Wohnungsbestand von 2002 bis 2013 in der Stadt Güstrow

Die Veränderung der Wohnungszahl ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen:

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

Insgesamt wurden nach 1990 2.543 WE neu gebaut, davon im Zeitraum 1990 bis 2001 1.935 WE bzw. durchschnittlich 175 WE pro Jahr.

Im Zeitraum von 2002 bis 2013 wurden in der Stadt Güstrow insgesamt 940 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen und 608 WE wurden neu gebaut bzw. 55 WE pro Jahr.

Um 153 WE hat sich zudem die Zahl im vorhandenen Bestand im Saldo durch Strukturveränderungen oder Nutzungsänderungen im Zuge von Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen verringert.

Bestand 31.12.2002	Entwicklung des Wohnungsbestandes in WE											Bestand 31.12.2013	Veränderung seit 2002	
	2002/03	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013			
17.530	-137	-118	-201	-29	-148	-51	-23	-78	-149	-1	-5	17.045	-485	
	155	35	55	35	101	40	24	14	47	35	67			
	-57	-69	32	-30	-54	69	-38	31	-12	39	-64			
	-940	Rückbau												
	608	Neubau												
	-153	Veränderungen im Bestand												

Tabelle 11: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand seit 2002 in der Gesamtstadt

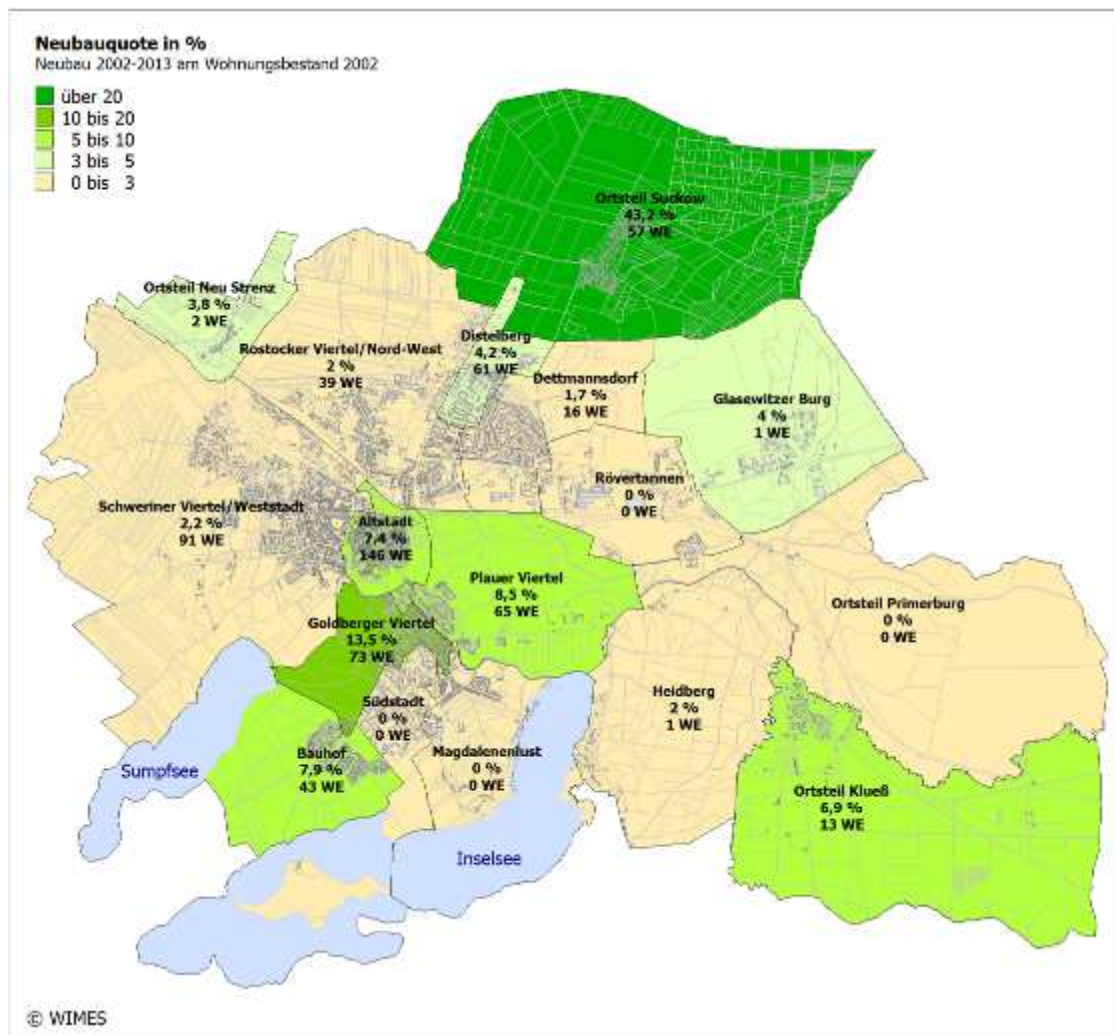
Seit 2002 wurden in der Stadt Güstrow insgesamt 608 WE neu gebaut. Wie folgende Tabelle zeigt, ergibt sich für die Gesamtstadt, gemessen am Wohnungsbestand des Basisjahres 2002 von 17.530 WE, eine Neubauquote von 3,5 %. Überdurchschnittliche Neubauquoten ergaben sich vor allem im Ortsteil Suckow (43,2 %) und im Goldberger Viertel (13,5 %). Der sehr hohe Wert im Ortsteil Suckow resultiert allerdings aus einem Wohnungsneubau von 57 WE und einem Wohnungsbestand im Jahr 2002 von nur 132 WE. Absolut gesehen, erfolgte der meiste Wohnungsneubau mit 146 WE in der Altstadt, die Neubauquote erreicht hier 7,4 %, gefolgt von dem Schweriner Viertel/Weststadt mit 91 WE, die jedoch aufgrund der hohen Anzahl der Wohnungen nur eine Neubauquote von 2,2 % erreicht.

Der Rückbau seit 2002 konzentriert sich vor allem auf das Rostocker Viertel, das Schweriner Viertel/Weststadt, die Altstadt und insbesondere die Südstadt. So befanden sich von den insgesamt 940 rückgebauten WE in Güstrow seit 2002 494 WE in der Südstadt. Gemessen am Wohnungsbestand des Basisjahres 2002 liegt die Rückbauquote in der Gesamtstadt bei 5,4 %. Den Höchstwert erreicht die Südstadt mit 11,9 %, gefolgt von der Altstadt mit 11,2 %.

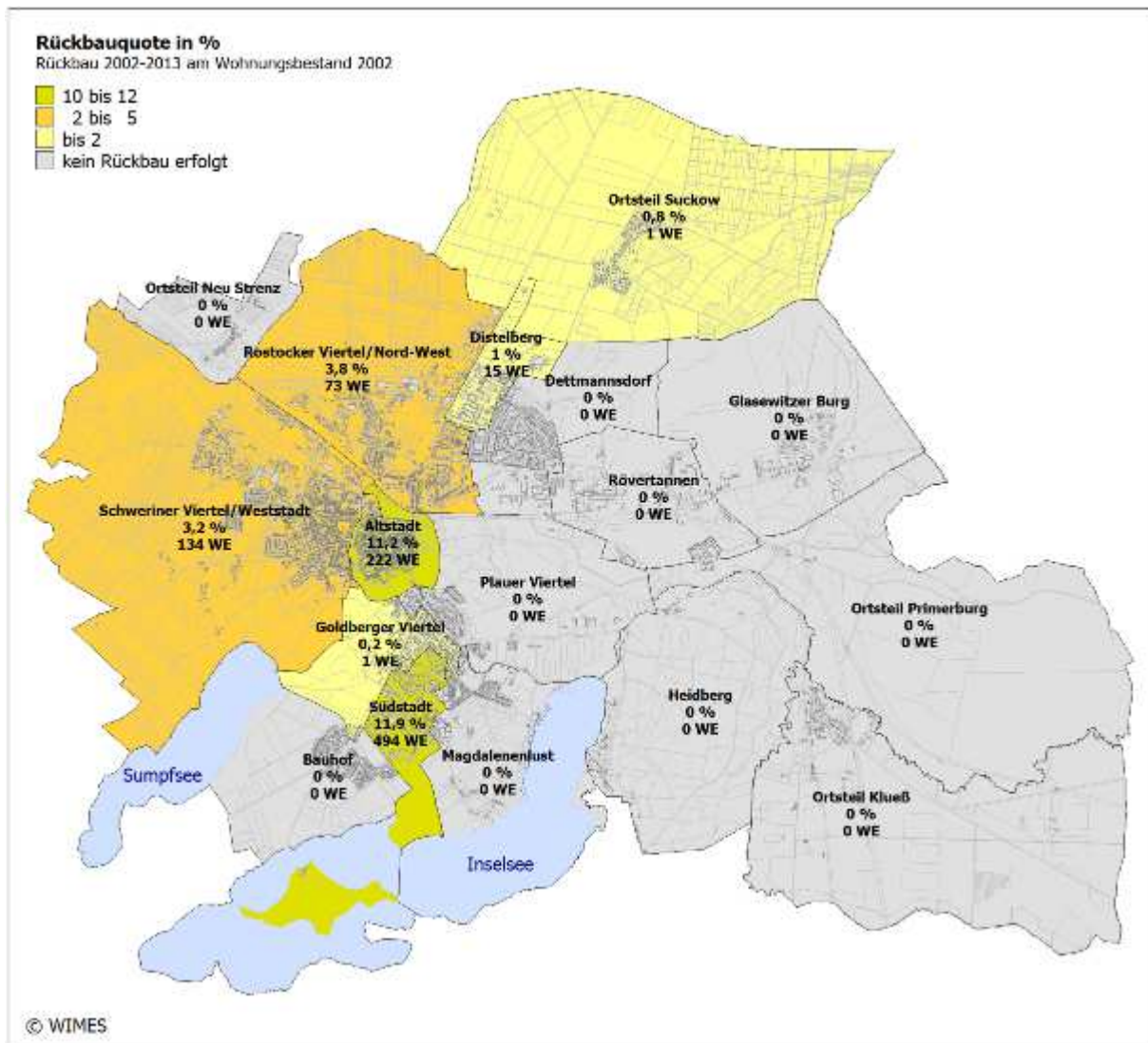
Stadtteil	Neubau seit 2002	Neubauquote in %*	Rückbau seit 2002	Rückbauquote in %*
Altstadt	146	7,4	222	11,2
Bauhof	43	7,9		0,0
Dettmannsdorf	16	1,7		0,0
Distelberg	61	4,2	15	1,0
Glasewitzer Burg	1	4,0		0,0
Goldberger Viertel	73	13,5	1	0,2
Heidberg	1	2,0		0,0
Magdalenenlust	0	0,0		0,0
Ortsteil Klueß	13	6,9		0,0
Ortsteil Neu Strenz	2	3,8		0,0
Ortsteil Primerburg	0	0,0		0,0
Ortsteil Suckow	57	43,2	1	0,8
Plauer Viertel	65	8,5		0,0
Rostocker Viertel	39	2,0	73	3,8
Rövertannen	0	0,0		0,0
Schweriner Viertel/W.	91	2,2	134	3,2
Südstadt	0	0,0	494	11,9
<b>Güstrow</b>	<b>608</b>	<b>3,5</b>	<b>940</b>	<b>5,4</b>

\*gemessen am WE-Bestand 2002

Abbildung58: Wohnungsneubau und -rückbau seit 2002 nach Stadtteilen



Karte 6: Neubauquote seit 2002 auf Stadtteilebene



Karte 7: Rückbauquote seit 2002 auf Stadtteilebene

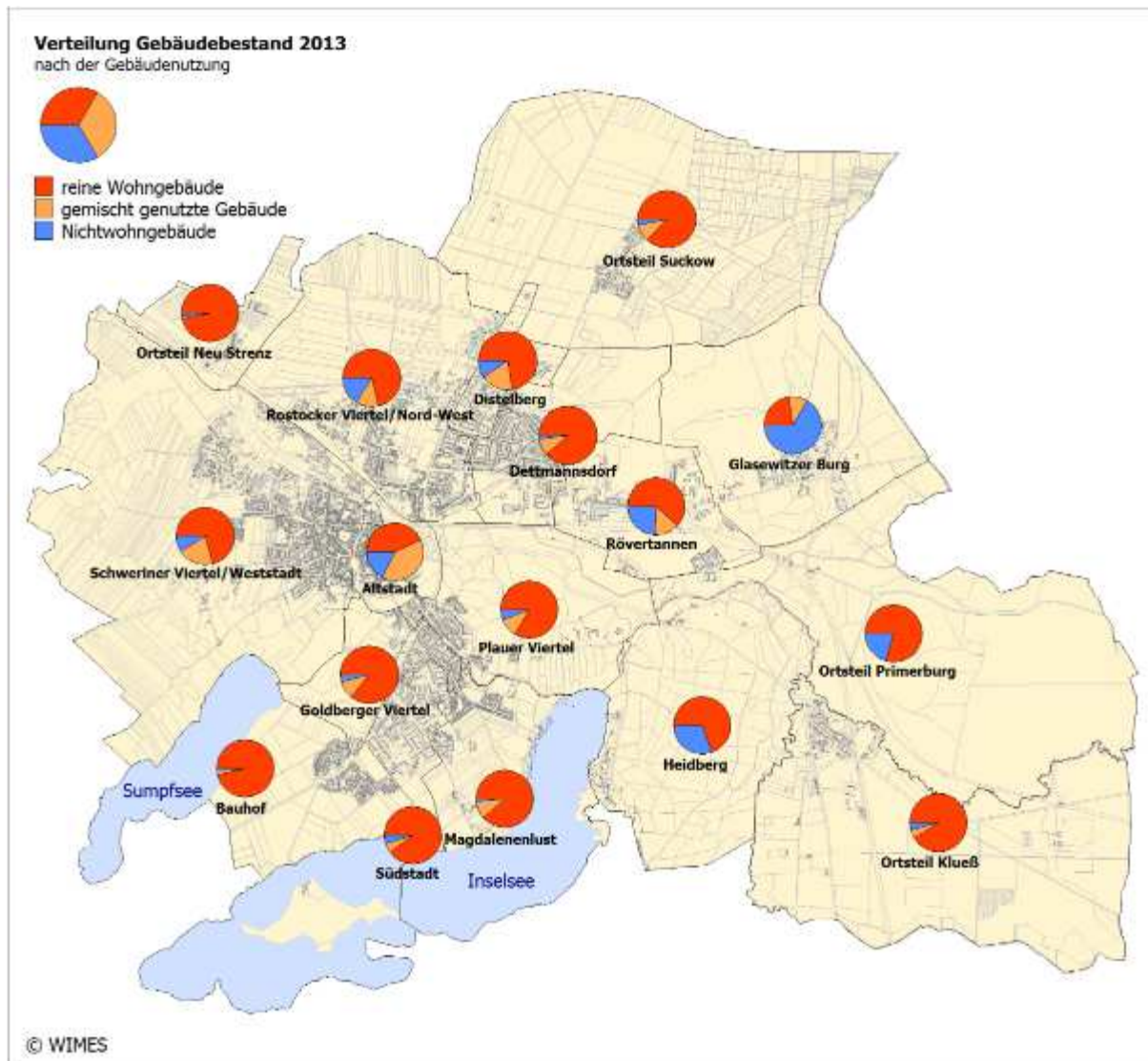
**Wohnungsbestand und Gebäudenutzung**

Stadtteil	Gebäude nach der Nutzung			Gesamt
	reine Wohngebäude	gemischt genutzte Gebäude	Nichtwohngebäude	
Altstadt	281	253	117	651
Bauhof	324	9	4	337
Dettmannsdorf	609	65	16	690
Distelberg	147	36	20	203
Glasewitzer Burg	13	6	38	57
Goldberger Viertel	214	25	11	250
Heidberg	43	0	19	62
Magdalenenlust	252	28	5	285
Ortsteil Klueß	147	8	7	162
Ortsteil Neu Strenz	52	1	1	54
Ortsteil Primerburg	53	0	14	67
Ortsteil Suckow	139	16	5	160
Plauer Viertel	272	35	20	327
Rostocker Viertel	397	71	90	558
Rövertannen	53	12	21	86
Schweriner Viertel/W.	1.019	284	134	1.437
Südstadt	371	22	21	414
<b>Güstrow</b>	<b>4.386</b>	<b>871</b>	<b>543</b>	<b>5.800</b>
Anteil an gesamt in %	75,6	15,0	9,4	100,0

Tabelle 12: Wohnungen nach der Gebäudenutzung im Jahr 2013

Von den 17.045 WE liegen fast 24 % (4.079 WE) im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt, gefolgt von der Südstadt mit 21,8 % (3.723 WE), dem Rostocker Viertel mit 11,2 % (1.903 WE) und der Altstadt mit 10,9 % (1.859 WE). Damit hat die Altstadt trotz der vielfältigen Funktionen, die sie wahrzunehmen hat, mehr Wohnungen als der Stadtteil Distelberg (1.565 WE, entspricht 9,2 %).

Von den insgesamt 17.045 WE in der Stadt Güstrow im Jahr 2013 entfiel der Großteil auf Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser (82 %). Jeweils rund jede zehnte Wohnung in Güstrow befindet sich im Wohnungsteilmarkt Einfamilienhäuser bzw. Doppel-/Reihenhäuser. Wie folgende Karte verdeutlicht sind diese kleinteiligen Strukturen gerade in den Ortsteilen dominierend.



**Karte 8: Wohnungsbestand nach der Gebäudenutzung 2013 auf Stadtteilebene**

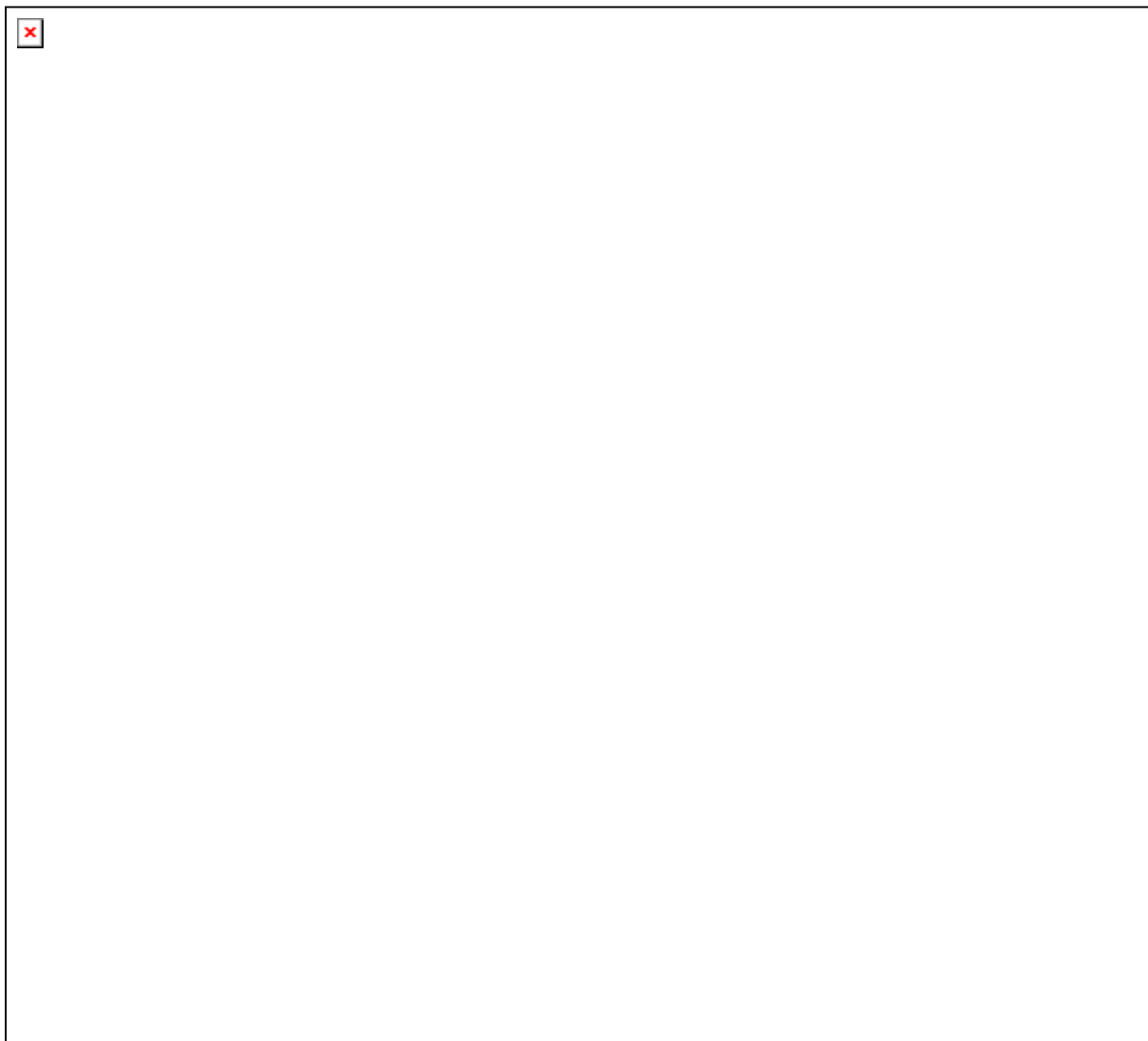
Ende 2013 waren in Güstrow 79 % des Wohnungsbestandes in voll sanierten Gebäuden, einschließlich Wohnungen in neu gebauten Gebäuden nach 1990. Insgesamt wurden nach 1990 2.543 Wohnungen neu gebaut. Etwa 64 % des Bestandes, dessen Baujahr vor 1990 liegt, wurden seitdem voll saniert. Dem unsanierten Bestand sind in der Stadt Güstrow nur noch 6,6 % der Wohnungen zuzurechnen.

Den höchsten Sanierungsstand (voll saniert und Neubau nach 1990) erreichte Ende 2013 mit 97,1 % das Goldberger Viertel, gefolgt von den Stadtteilen Bauhof und Magdalenenlust. In den Stadtteilen Glasewitzer Burg und Distelberg ist demgegenüber der Anteil der Wohnungen im voll sanierten Bestand am geringsten.

Stadtteil	WE-Bestand nach dem Sanierungsstand				Gesamt	Anteil voll saniert/Neubau nach 1990 in %
	Neubau nach 1990	voll saniert	teilsaniert	unsaniert		
Altstadt	241	1.214	210	194	1.859	78,3
Bauhof	400	55	14	1	470	96,8
Dettmannsdorf	38	642	247	8	935	72,7
Distelberg	188	599	558	220	1.565	50,3
Gläsewitzer Burg	3	7	10	1	21	47,6
Goldberger Viertel	166	397	15	2	580	97,1
Heidberg	1	36	15	3	55	67,3
Magdalenenlust	196	225	18	7	446	94,4
Ortsteil Klueß	37	111	31	4	183	80,9
Ortsteil Neu Strenz	24	20	13		57	77,2
Ortsteil Primerburg	0	6	2	1	9	66,7
Ortsteil Suckow	101	52	19	1	173	88,4
Plauer Viertel	149	544	74	26	793	87,4
Rostocker Viertel	255	1.342	264	42	1.903	83,9
Rövertannen	1	166	21	6	194	86,1
Schweriner Viertel/W.	672	2.878	427	102	4.079	87,0
Südstadt	71	2.630	516	506	3.723	72,5
<b>Güstrow</b>	<b>2.543</b>	<b>10.924</b>	<b>2.454</b>	<b>1.124</b>	<b>17.045</b>	<b>79,0</b>

Tabelle 13: Wohnungen nach dem Sanierungsstand der Gebäude im Jahr 2013

Folgende Karte zeigt die Verteilung des Wohnungsbestandes nach dem Sanierungsstand der Gebäude im Jahr 2013 auf Stadtteilebene.



Karte 9: Wohnungsbestand nach Sanierungsstand der Gebäude 2013 auf Stadtteilebene



### Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Die Wohnungsleerstandsquote hat sich im Zeitraum 2003 bis 2011 stetig verringert. Von 2011 zu 2012 war ein leichter Anstieg der Leerstandsquote in der Gesamtstadt um einen halben Prozentpunkt zu verzeichnen, zu 2013 nahm der Wert dann wieder geringfügig ab. Mit 1.083 leeren WE lag die Leerstandsquote Ende 2013 in der Gesamtstadt bei 6,4 %. Gegenüber dem Basisjahr 2002 hat sich die Zahl der leeren Wohnungen um 51,3 % (-1.140 WE) reduziert. Die Leerstandsquote verringerte sich im Betrachtungszeitraum um 6,3 Prozentpunkte.

Bei der Entwicklung der Wohnungsleerstände in der Stadt Güstrow sind Wohnungsrückbau und Wohnungsneubau ebenso wie Bevölkerungsbewegungen zu beachten. Zu den Veränderungen im Bestand wurden von 2002 bis 2013 insgesamt 940 WE durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommen und 608 Wohnungen wurden neu gebaut.

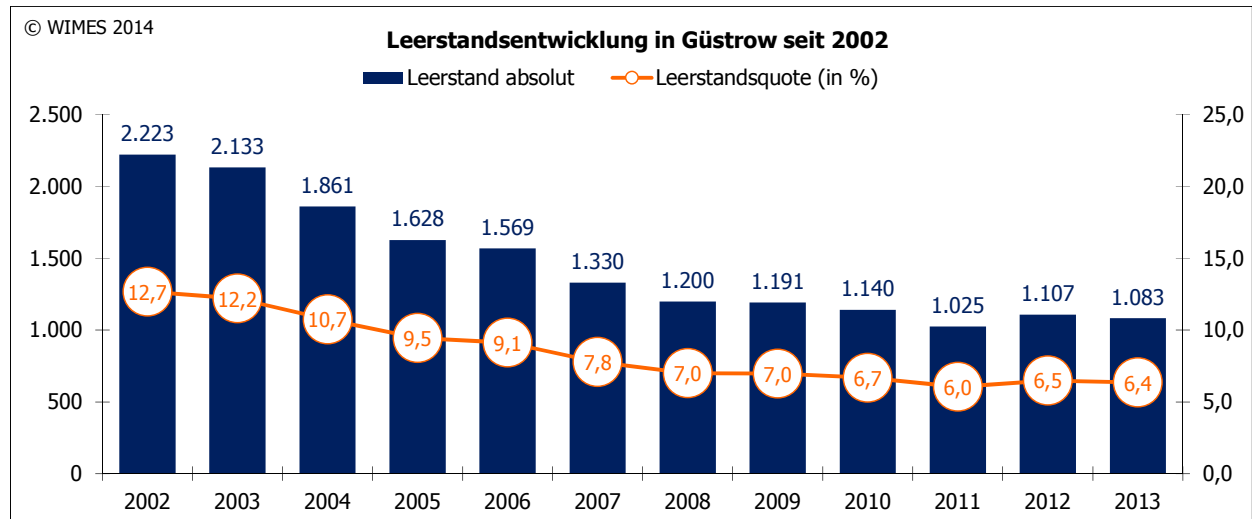


Abbildung59: Entwicklung des Leerstandes in Güstrow seit dem Jahr 2002

Die Altstadt verzeichnete auch im Jahr 2013 mit 17,1 % wieder eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote. Es zeigt sich jedoch eine drastische Verringerung der Quote um 24,7 Prozentpunkte gegenüber dem Basisjahr. Damit hat sich der Wert mehr als halbiert. Das entspricht einer Abnahme der Zahl der leer stehenden Wohnungen um 508 WE, vor allem aufgrund von Sanierungs- und Abrissmaßnahmen sowie durch Veränderungen im Bestand. Zudem hat sich die Altstadt in den vergangenen Jahren zu einem beliebten Zuzugsgebiet entwickelt und so helfen auch die stetigen Einwohnergewinne seit 2003 den Leerständen entgegenzuwirken.

Stadtteil	Leerstand (absolut)												Entwicklung	
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	in %
Altstadt	825	789	609	533	516	393	393	346	345	324	326	317	-508	-61,6
Bauhof	1	1	1	1	2	2	1	5	11	3	6	5	4	400,0
Dettmannsdorf	14	8	15	16	17	17	12	18	16	19	24	30	16	114,3
Distelberg	63	59	81	64	32	28	21	12	8	12	13	16	-47	-74,6
Glaserwitzer Burg	6	1	4	4	4	4	0	0	0	0	0	0	-6	-100,0
Goldberger Viertel	63	52	35	12	7	20	11	10	10	11	14	2	-61	-96,8
Heidberg	1	0	1	1	1	2	2	2	3	3	3	3	2	200,0
Magdalenenlust	10	10	5	14	10	8	5	4	3	4	3	10	0	0,0
Ortsteil Klueß	5	1	2	2	3	3	2	13	9	9	11	4	-1	-20,0
Ortsteil Neu Strenz	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	1	0	0	100,0
Ortsteil Primerburg	0	1	1	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0,0
Ortsteil Suckow	8	5	4	5	5	2	2	2	3	2	3	3	-5	-62,5
Plauer Viertel	55	49	46	50	58	40	48	43	46	42	48	47	-8	-14,5
Rostocker Viertel	275	302	270	270	273	224	160	153	184	170	183	179	-96	-34,9
Rövertannen	26	35	23	32	39	41	28	18	26	21	28	27	1	3,8
Schweriner Viertel/W.	397	400	437	401	369	367	338	375	305	292	335	290	-107	-27,0
Südstadt	474	420	327	221	231	177	176	190	171	113	109	150	-324	-68,4
<b>Güstrow</b>	<b>2.223</b>	<b>2.133</b>	<b>1.861</b>	<b>1.628</b>	<b>1.569</b>	<b>1.330</b>	<b>1.200</b>	<b>1.191</b>	<b>1.140</b>	<b>1.025</b>	<b>1.107</b>	<b>1.083</b>	<b>-1.140</b>	<b>-51,3</b>

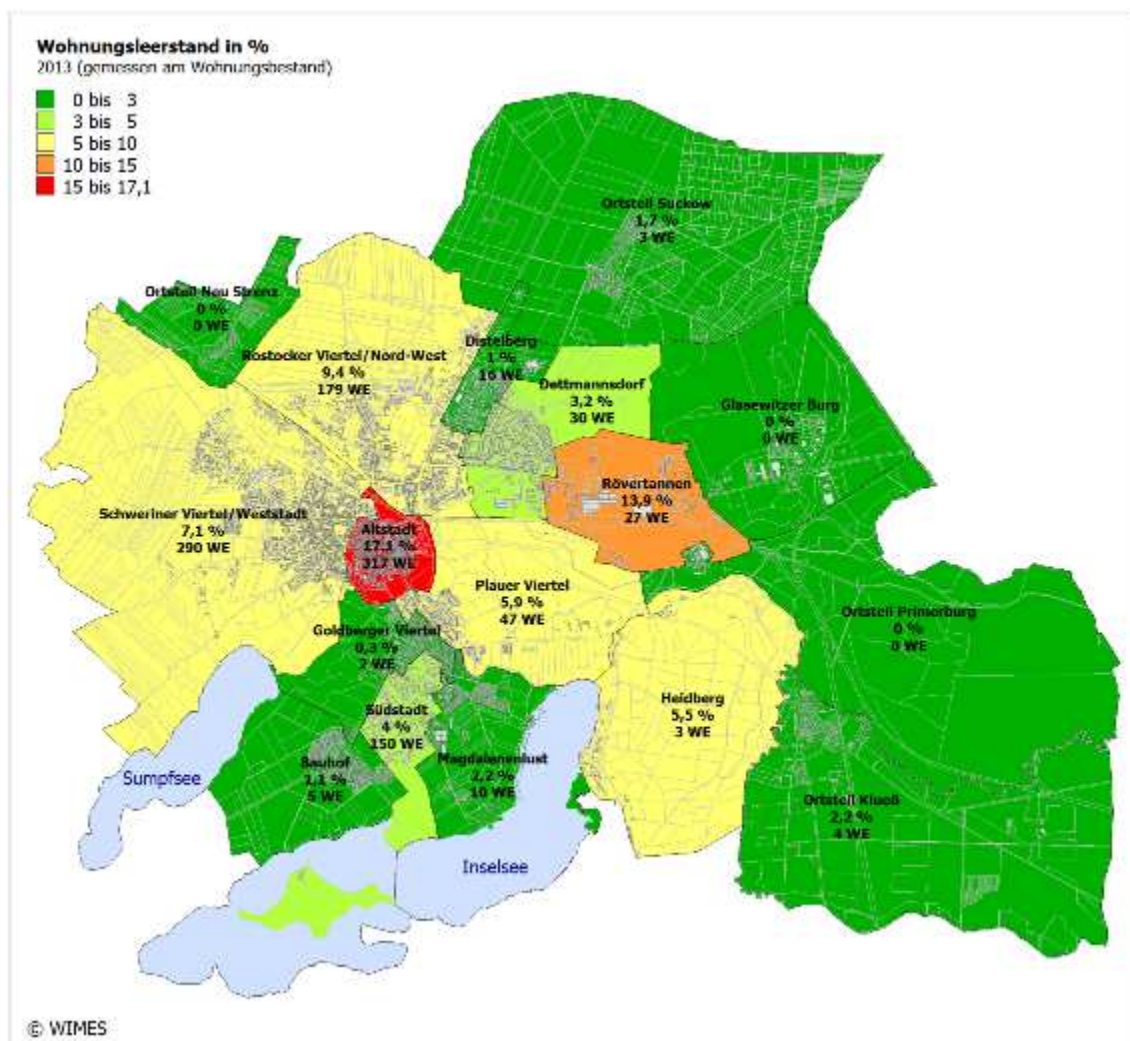
Tabelle 14: Entwicklung des Wohnungsleerstandes absolut seit 2002

Stadtteil	Leerstandsquote (in %)												Entwicklung in %-Punkten
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
Altstadt	41,8	41,0	32,5	28,6	27,9	21,7	21,5	19,0	19,1	17,7	17,9	17,1	-24,7
Bauhof	0,2	0,2	0,2	0,2	0,4	0,4	0,2	1,1	2,3	0,6	1,3	1,1	0,9
Dettmannsdorf	1,5	0,8	1,6	1,7	1,8	1,8	1,3	1,9	1,7	2,0	2,6	3,2	1,8
Distelberg	4,3	4,0	5,4	4,3	2,1	1,9	1,4	0,8	0,5	0,8	0,8	1,0	-3,3
Glasewitzer Burg	24,0	3,8	14,8	14,3	14,3	12,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-24,0
Goldberger Viertel	11,6	10,3	6,8	2,4	1,4	3,8	2,1	1,9	1,9	2,0	2,5	0,3	-11,3
Heidberg	2,0	0,0	1,8	1,8	1,9	3,8	3,7	3,7	5,6	5,6	5,5	5,5	3,5
Magdalenenlust	2,1	2,2	1,1	3,2	2,3	1,8	1,1	0,9	0,7	0,9	0,7	2,2	0,2
Ortsteil Klueß	2,6	0,5	1,1	1,1	1,7	1,7	1,1	7,1	4,9	4,9	6,0	2,2	-0,5
Ortsteil Neu Strenz	0,0	0,0	0,0	3,4	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0
Ortsteil Primerburg	0,0	10,0	9,1	0,0	0,0	20,0	9,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ortsteil Suckow	6,1	3,8	2,4	3,1	3,0	1,2	1,2	1,2	1,8	1,2	1,8	1,7	-4,3
Plauer Viertel	7,2	6,2	5,8	6,3	7,2	5,0	5,9	5,3	5,6	5,3	6,0	5,9	-1,2
Rostocker Viertel	14,3	15,3	14,0	14,0	14,0	11,7	8,4	8,1	9,7	8,9	9,6	9,4	-4,9
Rövertannen	18,1	24,1	12,4	18,1	22,0	21,8	14,7	9,4	13,8	11,1	14,6	13,9	-4,1
Schweriner Viertel/W.	9,6	9,6	10,4	9,5	8,8	8,7	8,1	9,0	7,4	7,1	8,1	7,1	-2,5
Südstadt	11,4	10,1	8,2	5,7	5,9	4,7	4,6	5,0	4,5	3,1	2,9	4,0	-7,4
<b>Güstrow</b>	<b>12,7</b>	<b>12,2</b>	<b>10,7</b>	<b>9,5</b>	<b>9,1</b>	<b>7,8</b>	<b>7,0</b>	<b>7,0</b>	<b>6,7</b>	<b>6,0</b>	<b>6,5</b>	<b>6,4</b>	<b>-6,3</b>

Tabelle 15: Entwicklung der Leerstandsquote seit dem Basisjahr

Mit 290 WE liegen nach der Altstadt absolut die meisten leer stehenden Wohnungen im Schweriner Viertel/Weststadt, gefolgt vom Rostocker Viertel/Nord-West mit 179 WE.

Erheblich verringert hat sich gegenüber 2002 der Wohnungsleerstand in der Südstadt. Hier nahm die Zahl unbewohnter Wohnungen um 324 WE ab. Diese positive Entwicklung ist durch Sanierung der Wohnungen und durch Wohnungsrückbau begründet sowie durch ein Umzugsmanagement. Von 2012 zu 2013 erhöhte sich die Leerstandszahl in der Südstadt um 41 WE, davon liegen aber 40 WE in einem Block, der für den Rückbau vorgesehen ist und im Jahr 2013 freigezogen wurde.



Karte 10: Wohnungsleerstand 2013 nach Stadtteilen

Von den 1.083 leeren WE Ende 2013 waren 545 WE im voll sanierten Bestand. Zu berücksichtigen ist, dass bei einigen Gebäuden die Sanierung gerade beendet und die Wohnungen zum damaligen Zeitpunkt noch nicht bewohnt waren. Hinzu kommen 67 leer stehende WE in Gebäuden, die nach 1990 neu gebaut wurden. Im unsanierten Bestand gab es 298 leer stehende Wohnungen in der Stadt Güstrow, das ist rund ein Viertel aller Leerstände.

Stadtteil	Leer stehende WE nach dem Sanierungsstand				Gesamt
	Neubau nach 1990	voll saniert	teilsaniert	unsaniert	
Altstadt	20	124	34	139	317
Bauhof	4	1	0	0	5
Dettmannsdorf	1	13	14	2	30
Distelberg	7	6	3	0	16
Glasewitzer Burg	0	0	0	0	0
Goldberger Viertel	0	2	0	0	2
Heidberg	0	0	2	1	3
Magdalenenlust	1	9	0	0	10
Ortsteil Klueß	1	1	2	0	4
Ortsteil Neu Strenz	0	0	0	0	0
Ortsteil Primerburg	0	0	0	0	0
Ortsteil Suckow	1	0	1	1	3
Plauer Viertel	2	35	7	3	47
Rostocker Viertel	1	113	33	32	179
Rövertannen	0	25	0	2	27
Schweriner Viertel/W.	28	162	47	53	290
Südstadt	1	54	30	65	150
<b>Güstrow</b>	<b>67</b>	<b>545</b>	<b>173</b>	<b>298</b>	<b>1.083</b>

**Tabelle 16: Verteilung der Leerstände nach dem Sanierungsstand im Jahr 2013**

Wird die Zahl der 298 leeren WE im unsanierten Bestand gemessen an der Gesamtzahl der Wohnungen in unsanierten Gebäuden von 1.124 WE, ergibt sich für diesen Bereich zum Jahresende 2013 in der Gesamtstadt eine Leerstandsquote von 26,5 %. In der Altstadt waren mit einer Leerstandsquote von 71,6 % knapp drei Viertel der Wohnungen im unsanierten Bestand nicht bewohnt. Zu berücksichtigen ist, dass ein erheblicher Teil der leer stehenden Wohnungen in der Altstadt auf nicht bewohnbare Gebäude entfällt. Das heißt, diese Wohnungen sind aufgrund der ruinösen Bauzustände nicht vermietbar. Die bisherige Nachfrage zeigt, dass nach erfolgter Sanierung von einer schnellen Belegung der Wohnungen auszugehen ist.

### Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte

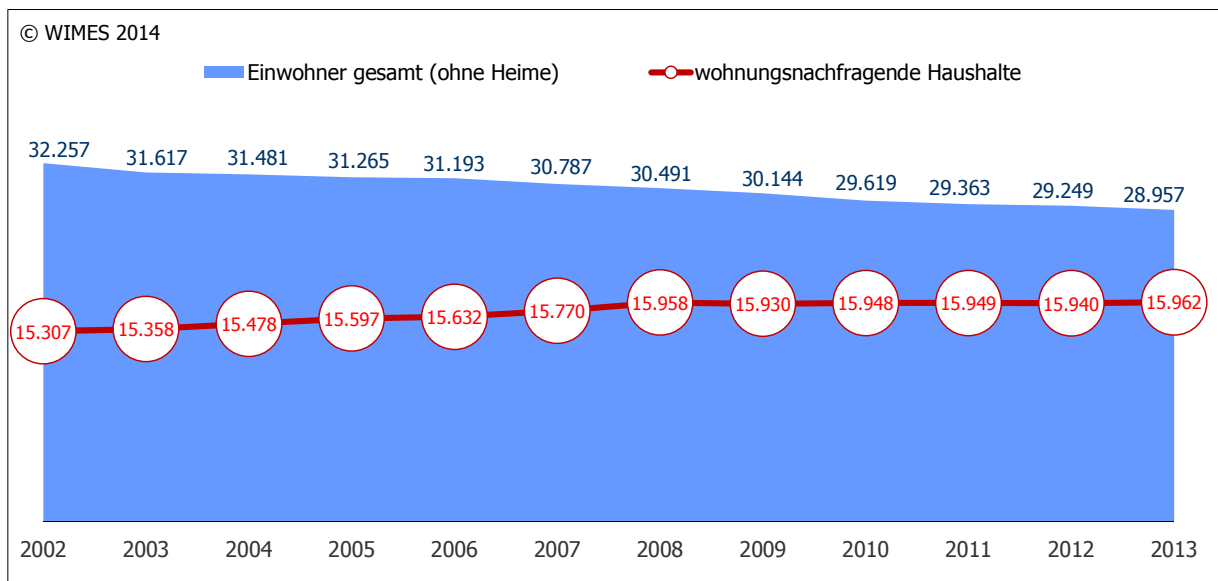
Der Wohnungsbestand lag in der Gesamtstadt Ende 2013 bei 17.045 WE, davon standen insgesamt 1.083 WE leer (6,4 %). Damit lag in der Gesamtstadt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte (Wohnungsbestand gesamt abzüglich leer stehender Wohnungen) bei 15.962 Haushalten.

Zu beachten ist: Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ist nicht identisch mit den statistisch geführten Haushalten. So gilt laut Definition als statistisch geführter Haushalt (Privat Haushalt) jede zusammen wohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften. Demgegenüber resultiert die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte aus dem Wohnungsbestand minus der Zahl leer stehender Wohnungen.

Am 31.12.2013 waren insgesamt 29.098 Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt Güstrow gemeldet, davon lebten 981 Einwohner in Heimen und Einrichtungen. Für die wohnungswirtschaftliche Versorgung sind nicht nur die Einwohner mit Hauptwohnsitz wichtig, sondern auch die Einwohner mit Nebenwohnsitz in der Stadt. Sie fordern ebenso Wohnraum, wie die Einwohner mit Hauptwohnsitz in Güstrow. Auch hier ist es wichtig zu wissen, ob Stadtteile und bestimmte Baustrukturtypen von den Einwohnern, die mit Nebenwohnsitz in der Stadt Güstrow gemeldet sind, bevorzugt gewählt werden. Im Jahr 2013 waren insgesamt 840 Personen mit Nebenwohnsitz in Güstrow gemeldet. Insgesamt fragten damit zum 31.12.2013 in der Stadt Güstrow (unter Vernachlässigung der Einwohner in Heimen) 28.957 Personen Wohnraum nach.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße (mit Haupt- und Nebenwohnsitz unter Vernachlässigung

der Einwohner in Heimen und Einrichtungen) lag bei 1,81 Personen je Haushalt und ging damit weiter zurück (2012 = 1,83 Einwohner). So ist auch, trotz Einwohnerrückgang gegenüber dem Vorjahr, eine leichte Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte festzustellen. Dies zeigt sich auch in der folgenden Abbildung. Während die Zahl der Einwohner im Betrachtungszeitraum von 2002 bis 2013 stetig sank und sich dabei insgesamt um 10,2 % (-3.300 Personen) verringerte, stieg die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte bei fast jährlichen Zugewinnen um 4,3 % (+655 Haushalte). Zurückzuführen ist dies auf die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lag diese in 2002 noch bei 2,11 Personen je Haushalt, war Ende 2013 nur noch ein Wert von 1,81 Personen zu verzeichnen. Der Hauptgrund dafür liegt in der Zunahme von Single-Haushalten, welche ein Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße bewirkt. Dadurch wird die Einwohnerabnahme kompensiert, die Bevölkerungsentwicklung schlägt sich nicht direkt in der Entwicklung der Haushaltszahl nieder. Ein Grund für die relativ hohe Zunahme der Single-Haushalte nach 2004 ist die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum durch Hartz IV-Empfänger (Paare, Lebensgemeinschaften etc. sind finanziell deutlich besser gestellt, wenn sie getrennten Wohnraum haben). Aber auch die fortschreitende Alterung der Gesellschaft bedingt eine Verkleinerung der Haushaltsgröße.

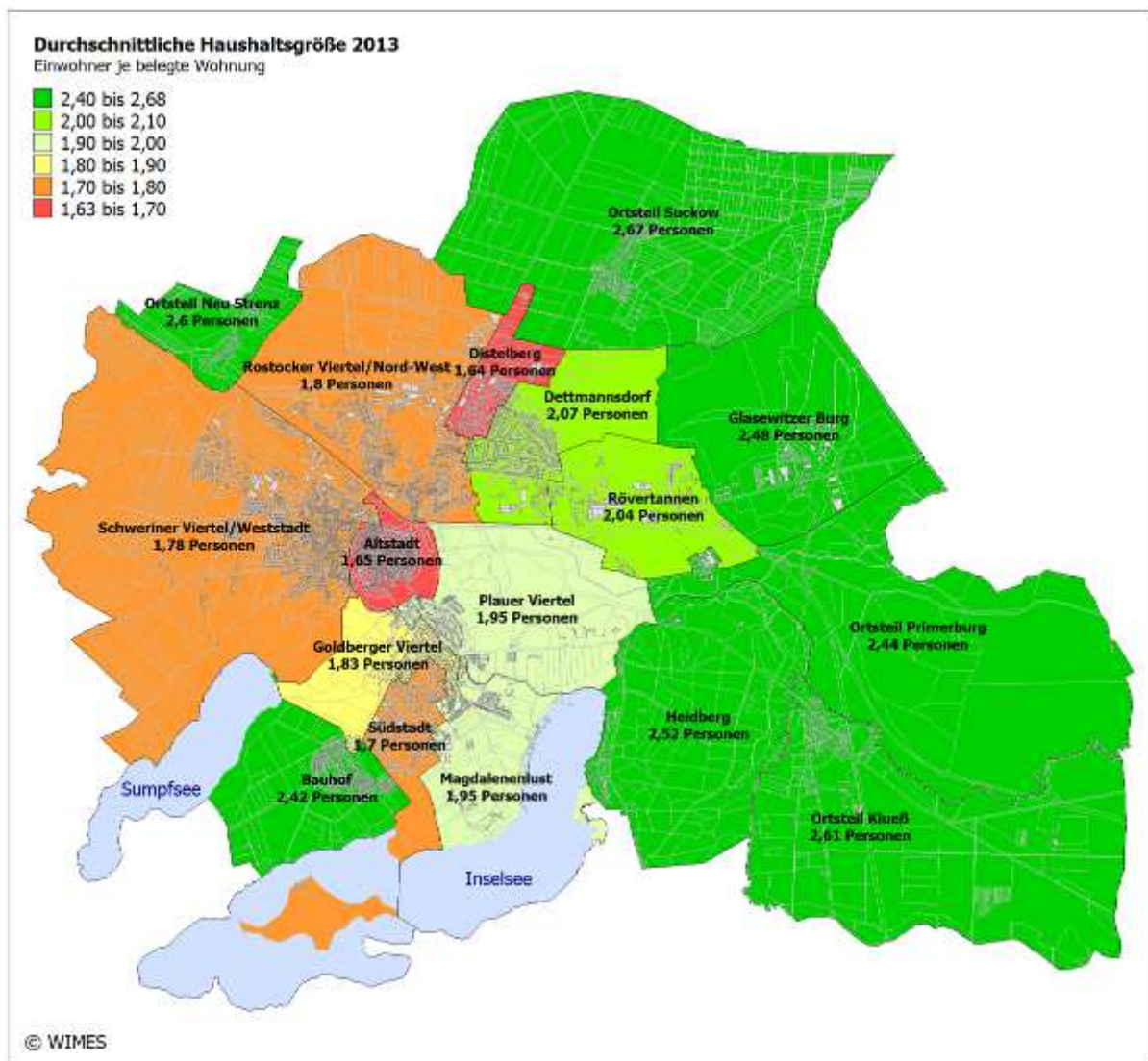


**Abbildung 60: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Vergleich**

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Einwohner gesamt (ohne Heime)	32.257	31.617	31.481	31.265	31.193	30.787	30.491	30.144	29.619	29.363	29.249	28.957
wohnungsnachfragende Haushalte	15.307	15.358	15.478	15.597	15.632	15.770	15.958	15.930	15.948	15.949	15.940	15.962
Ø Haushaltsgröße	2,11	2,06	2,03	2,00	2,00	1,95	1,91	1,89	1,86	1,84	1,83	1,81

**Tabelle 17: Haushaltentwicklung in der Stadt Güstrow seit 2002**

Die Haushaltsgröße in den einzelnen Stadtteilen ist unterschiedlich. Die Stadtteile mit einem hohen Anteil an Wohneigentum haben auch eine höhere Haushaltsgröße. In den Ortsteilen ist der Anteil der Haushalte überdurchschnittlich hoch. In der Altstadt, dem Stadtteil Distelberg und der Südstadt liegt dieser Wert deutlich unter 2 Personen je Haushalt. Das bedeutet, der Anteil der Haushalte mit ein und zwei Personen überwiegt hier.



Karte 11: durchschnittliche Haushaltsgröße 2013 nach Stadtteilen

Eine Auswertung der Haushalte und Haushaltsgrößen nach der Baustruktur ergab, dass die höchsten Leerstände im Wohnungsteilmarkt traditioneller Mehrfamilienhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser vorhanden sind. In diesem Bereich ist auch die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,69 Personen je Haushalt sehr gering (hoher Anteil an Single-Haushalten), im Wohnungsteilmarkt industriell errichteter Mehrfamilienhäuser liegt die Haushaltsgröße sogar nur bei 1,66 Personen. Deutlich wird auch, dass im Einfamilienhaussektor überwiegend Familien mit Kindern wohnen (durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,44 Personen).

	Einfamilien-/ Doppel/ Reihenhaus	Mehrfamilienhaus industriell	Mehrfamilienhaus traditionell/Wohn- und Geschäfts- haus/Sonstige	<b>Gesamt</b>
Wohnungsbestand	2.928	6.427	7.690	<b>17.045</b>
leere Wohnungen	63	230	790	<b>1.083</b>
bewohnte Wohnungen= Haushalte	2.865	6.197	6.900	<b>15.962</b>
Belegungsquote in % wohnungsnachfragende	97,8	96,4	89,7	<b>93,6</b>
Einwohner	6.990	10.286	11.681	<b>28.957</b>
Einwohner je Wohnung= Ø Haushaltsgröße	2,44	1,66	1,69	<b>1,81</b>

Tabelle 18: Haushalte und Haushaltsgröße nach Wohnungsteilmärkten

### **2.5.2 Zukünftige Entwicklung (Wohnraumbedarf)**

Für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbedarfs in der Barlachstadt Güstrow wurde eine Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose beauftragt. Diese Prognose soll auch differenzieren, welche Wohnraumsegmente in Güstrow zukünftig benötigt werden.

Zu dieser Prognose liegt ein erster Entwurf vor, der noch einer eingehender Prüfung bedarf.

## 2.6 Umwelt und Tourismus

### 2.6.1 Grün- und Freiraumstruktur

#### 2.6.1.1 Öffentliche Grünflächen

##### Sportplätze und Freizeitanlagen

Die Sportplätze in Güstrow sind ebenso wie die Sport- und Turnhallen in erster Linie den Bildungseinrichtungen der Stadt zugeordnet, stehen aber auch den Vereinen und Verbänden und damit den dort organisierten Bürgern zur Verfügung.

Zu den größten Sportplätzen der Stadt gehören:

- Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion, 51.600 m<sup>2</sup>,
- Sportplatz Am Fischerweg, 20.900 m<sup>2</sup>,
- Sportpark Borwinseck, 21.250 m<sup>2</sup>,
- Niklotstadion, 38.650 m<sup>2</sup>,
- Sportanlagen der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, 28.400 m<sup>2</sup>.

Neben den Sportplätzen sind in Güstrow noch folgenden Freizeitanlagen vorhanden:

- Öffentliche Badestelle am Insensee: ca. 3 ha, Grundausstattung mit Liegewiese, WC und Gastronomie,
- Tennisanlage Hansenstraße,
- Speedway-Stadion an der Plauer Chaussee: 3 ha mit 4 Bahnen für internationale Rennveranstaltungen,
- Schießplätze an der Glasewitzer Chaussee und am Sonnenplatz,
- Reitanlage am Sonnenplatz: Turnierplatz mit Stallanlage und Reithalle,
- Segelflugplatz: Sonderlandeplatz an der Glasewitzer Chaussee; zugelassen für Motorflug bis 2,5 Tonnen (übliche 4-sitzige Flugzeuge), Segelflug, Hubschrauber; Start- und Landebahn von 1.200 m Länge,
- Wassersportanlagen am Insensee: Segeln, Kanusport; Wassersport mit Motorbooten ist unzulässig; weitere Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Gewässer- und Naturschutz,
- Natur- und Umweltpark NUP: Umweltbildungseinrichtung von überregionaler Bedeutung,
- Waldlehrpfad im Naherholungsgebiet Stadtwald Güstrow-Bockhorst,
- Pilzlehrpfad im Naherholungsgebiet Güstrower Heidberge.

##### Spielplätze

Der Bedarf an Spielplatzflächen ergibt sich aus der stadtplanerisch relevanten Bruttofläche je Einwohner und beträgt für alle Altersgruppen 0,75 m<sup>2</sup>/EW.

Während für Kinder bis 6 Jahre die unmittelbare Zuordnung der Spielflächen zur Wohnung bzw. zum Hauseingang (in Sicht- und Rufweite) erforderlich wird, ist für die Altersgruppe 6 - 12 Jahre ein maximaler Einzugsradius von 500 m und für die Altersgruppe 12 - 18 Jahre von maximal 750 m einzuhalten.

Folgende Spielplätze sind in der Barlachstadt Güstrow vorhanden (Angabe Barlachstadt Güstrow 2014):

1. Rosengarten	500 m <sup>2</sup>
2. Spaldingsplatz	1.378 m <sup>2</sup>
3. Am Brink	1.858 m <sup>2</sup>
4. Suckower Platz	1.065 m <sup>2</sup>
5. Drachenspielplatz an der Bistede	2.278 m <sup>2</sup>

6. Distelweg 68	932 m <sup>2</sup>
7. Weinbergstraße (ASB)	665 m <sup>2</sup>
8. Sonnenplatz	115 m <sup>2</sup>
9. Hagemeister Straße	2.096 m <sup>2</sup>
10. Mühlenweg	671 m <sup>2</sup>
11. Mühlenweg (Bolzplatz	1.490 m <sup>2</sup>
12. Klues – Sandweg	11.122 m <sup>2</sup>
13. Neue Straße	743 m <sup>2</sup>
14. Ahornpromenade	1.108 m <sup>2</sup>
15. Gleviner Mauer	2.067 m <sup>2</sup>
16. Suckow – Wiesenweg	2.832 m <sup>2</sup>
17. Insensee – Badestelle	2.282 m <sup>2</sup>
18. Gertrudenplatz	321 m <sup>2</sup>
19. Hamburger Straße	1.309 m <sup>2</sup>
20. Haselstraße	4.082 m <sup>2</sup>
21. Lange Stege	486 m <sup>2</sup>
22. Magdalenenluster Weg	800 m <sup>2</sup>
23. Schule an Insensee	4.345 m <sup>2</sup>
24. Spiellandschaft Süd	8.596 m <sup>2</sup>
25. AWO (Boulevard)	1.674 m <sup>2</sup>
26. Grünzug Tolstoiweg	2.693 m <sup>2</sup>
27. Nachtigallenberg	2.208 m <sup>2</sup>
28. An der Fähre	250 m <sup>2</sup>
29. Skaterplatz Mgl.-Weg	9159 m <sup>2</sup>
30. Skaterpark – Am Filter	4834 m <sup>2</sup>
31. Bauhof Nord	2731 m <sup>2</sup>
32. Bärstammweg	2426 m <sup>2</sup>
33. Feierabendpark Südstadt	9673 m <sup>2</sup>
34. Wossidloschule	1236 m <sup>2</sup>
35. KiTa Lindengarten	930 m <sup>2</sup>
36. Fritz-Reuter-Schule	1.930 m <sup>2</sup>
37. Neu Strenz	275 m <sup>2</sup>
38. Kerstingschule	952 m <sup>2</sup>

Die vorhandenen Spielplätze decken den aktuellen Bedarf in der Barlachstadt Güstrow, sodass kurzfristig keine Neuplanungen vorgesehen sind. Die bestehenden Spielplätze sollen flächenmäßig erhalten bleiben und ggf. durch Erneuerung der Ausstattung sich verändernden Nutzungsansprüchen angepasst werden.

### **Friedhöfe**

Güstrow hat einen Friedhof an der Rostocker Chaussee mit einer Größe von 20 ha, der teilweise unter Denkmalschutz steht. Diese Flächen sind für die Barlachstadt Güstrow als ausreichend zu betrachten. Nicht mehr benötigte Flächen werden parkartig gestaltet. Der dadurch strukturreiche Friedhof mit seinem wertvollen Altbaumbestand trägt zur räumlichen und funktionalen Verknüpfung von Grünstrukturen bei und kann auch als Erholungsraum für die angrenzende Wohnbebauung dienen.

Darüber hinaus sind in Güstrow ehemaligen Friedhöfe vorhanden, wie der als Denkmal ge-



schützte jüdische Friedhof in Dettmannsdorf, der "Franzosenfriedhof" in Bockhorst mit seiner schützenswerten Biotopausstattung sowie der Ehrenfriedhof der Sowjetarmee an der Plauer Chaussee.

### Kleingartenanlagen

Güstrow ist dem heutigen Bedarf entsprechend mit Kleingärten versorgt.

Auf einer Fläche von ca. 137 ha sind ca. 3.020 Kleingärten ausgewiesen, deren Pächter im Kreisverband der Kleingärtner organisiert sind. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bruttofläche pro Garten von 453 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus ist eine Fläche von ca. 29 ha Privatland mit Kleingärten belegt, deren Pächter nicht im Verband organisiert sind.

Neben ihrer Funktion zur Verbesserung des Mikroklimas im Stadtraum, zur Anreicherung des Grundwassers und ihrer positiven Wirkung auf den Biotop- und Artenschutz, haben sie vor allem einen hohen Erholungswert nicht nur für die Kleingärtner selbst, sondern auch für die jeweils angrenzenden Wohngebiete. In diesem Sinne sind die Kleingartenanlagen zu erhalten, die sich sinnvoll in das Grün- und Freiflächensystem der gesamten Stadt einbinden.

Gleichzeitig sind langfristig die Standorte der Kleingartenanlagen zu hinterfragen, die in Feuchtgebieten oder in direkter Nachbarschaft zu schutzwürdigen Landschaftsbestandteilen liegen und damit Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegenstehen, wie z. B. die Anlage „Am Ochsenauge“ - am Langendammschen Weg, Randbereiche der Anlage „Sonnen-tal“ an den Sumpfwiesen und Teile der Anlage „An der Schanze“.

Hierzu ist die Erstellung eines langfristigen Kleingartennutzungskonzeptes sinnvoll, das auch aktuelle Probleme und Tendenzen im Kleingartenwesen allgemein, wie z. B. andere Nutzergruppen oder Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser oder Abwasser und in Güstrow im Besonderen aufgreift und hierfür Lösungsansätze aufzeigt.

lfd. Nr.	Name der Anlage	Standort	Stadtteil	Größe in m <sup>2</sup>	Anzahl Parzellen	Belegung % abs.		Eigentum	lt. Beschluss SV zum FNP
1	Seeblick I	Goldberger Str.	Goldberger Viertel	I bis IV = 208.185	71	94	-5	Stadt	DK
2	Seeblick II	Goldberger Str.	Goldberger Viertel		102	99	-1	Stadt	DK
3	Seeblick III	Goldberger Str.	Goldberger Viertel		64	100	0	Stadt	DK
4	Seeblick IV	Goldberger Str.	Goldberger Viertel		158	98	-3	Stadt	DK
5	Seeblick V mit Tierzucht	Goldberger Str.	Goldberger Viertel		48	100	0	Stadt	DK
6	Frohsinn	Goldberger Str.	Goldberger Viertel	16.572	45	91	-4	Stadt	DK
7	Bau Auf	Goldberger Str.	Bauhof	57.380	122	100	0	Stadt	DK
8	Am Stadion		Röver-tannen	53.650	112	88	-13	Stadt	DK
9	Am Waldes-saum		Dettmanns-dorf	41.404	83	89	-9	Stadt	DK

Ifd. Nr.	Name der Anlage	Standort	Stadtteil	Größe in m <sup>2</sup>	Anzahl Parzellen	Belegung % abs.		Eigentum	I. Beschluss SV zum FNP
10	Neue Heimat		Dettmannsdorf	37.790	79	89	-8	Stadt	DK
11	Nordkristall	Verbindungschaussee	Rövertannen	20.003	56	76	-13	Stadt	Hausgärten
12	Fritz Reuter	Wendenstr.	Dettmannsdorf	4.813	14	92	-1	Stadt	DK
13	Am Suckower Graben	Suckower Graben	Dettmannsdorf	5.136	12	100	0	Stadt	DK
14	Am Mühlenberg	Kuhlenweg	Schweriner Viertel	2.306	5	80	-1	Stadt	DK
15	Sommerlust	Kuhlenweg	Schweriner Viertel	67.104	140	91	-12	Stadt	DK
16	Zur freien Stunde	Kuhlenweg	Schweriner Viertel	31.635	67	86	-9	Privat	DK
17	Einigkeit	Kuhlenweg	Schweriner Viertel	28.312	65	95	-3	Privat	DK mit Randbebauung
18	Hoher Berg	Kuhlenweg	Schweriner Viertel	62.598	122	84	-19	Stadt	DK mit Randbebauung
19	Gartenfreude	Schliemannstr.	Schweriner Viertel	57.188	164	87	-20	Privat	DK mit Randbebauung
20	Jarmuth	Schweriner Str.	Schweriner Viertel	12.988	31	70	-9	Privat + Stadt	langfristig Bebauung
21	Kiek na vörn	Schliemannstr.	Schweriner Viertel	4.846	15	80	-3	Stadt	DK
22	Erholung	Schweriner Str. Langend. Weg	Schweriner Viertel	10.181	92	81	-17	Privat	DK mit Randbebauung

Ifd. Nr.	Name der Anlage	Standort	Stadtteil	Größe in m <sup>2</sup>	Anzahl Parzellen	Belegung % abs.		Eigentum	It. Beschluss SV zum FNP
23	Zu den Linden	Schweriner Str.	Schweriner Viertel	64.502	73	95	-3	Privat	DK mit Randbebauung
24	Am Ochsenauge	Schweriner Str.	Schweriner Viertel	5.818	17	100	0	Privat	Naturraum
25	Langendamm-scher Weg	Langendamm-scher Weg	Schweriner Viertel	6.772	18	88	-2	Privat	DK
26	Sonnental	Sonnenplatz	Schweriner Viertel	29.473	60	90	-6	Privat	Naturraum
27	An der Schanze	Schanze	Golberger Viertel	86.320	194	87	-24	Stadt	DK mit Naturraum
28	Fortschritt	Schwaaner Str.	Rostocker Viertel	24.857	53	86	-7	Stadt	DK
29	Zum Lebensbaum	Senator-Beyer- Weg	Rostocker Viertel	4.715	11	100	0	Stadt	DK
30	Gartenbau - aufgelöst	Liebnitzstr.		-	-	-		Stadt	-
31	Immergrün	Lange Stege	Rostocker Viertel	47.634	107	85	-15	Stadt	DK
32	Neue Zeit	Neukruger Str.	Rostocker Viertel/Dettmannsdorf	44.510	115	93	-8	Stadt	DK mit Randbebauung
33	Am Tannenhof	Ziegeleiweg	Dettmannsdorf	21.985	54	92	-4	Stadt	DK
34	An der Ziegelei	Ziegeleiweg	Dettmannsdorf	17.686	18	100	0	Stadt	DK
35	Magdalenen-luster Weg	Magdalenen-luster Weg	Magdalenenlust	35.414	67	98	-1	Stadt	DK
36	Zur Tankstelle	Plauer Chaussee	Plauer Viertel	11.483	29	100	0	Stadt	DK
37	Zum Inselsee	Barlachweg	Plauer Viertel	7.277	15	100	0	Stadt	DK
38	Am Barlachweg	Plauer Chaussee	Plauer Viertel	57.777	118	97	-3	Privat	DK
39	Am Birkenweg	Plauer Chaussee	Plauer Viertel	18.166	53	94	-3	Privat	DK

Ifd. Nr.	Name der Anlage	Standort	Stadtteil	Größe in m <sup>2</sup>	Anzahl Parzellen	Belegung % abs.		Eigentum	It. Beschluss SV zum FNP
40	Plauer Chaussee	Plauer Chaussee	Plauer Viertel	23.588	57	94	-3	Stadt	DK
41	Schöne Aussicht	Rostocker Chaussee	Distelberg	18.005	44	72	-12	Privat	DK
42	Sonnenschein	Senator-Beyer- Weg	Rostocker Viertel	27.714	50	94	-3	Kirche	DK mit Randbebauung
43	Zufriedenheit	Schwaaner Str.	Rostocker Viertel	90.416	202	73	-53	Privat	DK
	Kleingartenverein			1.366.203	3022				
	nicht organisierte Anlagen								
44	Bethke	Strenzer Weg	Rostocker Viertel	19.778				Privat	Gewerbe
45	Westphal	Strenzer Weg	Rostocker Viertel	16.936				Privat	DK
46	Kirchenanlage	Strenzer Weg	Rostocker Viertel	13.993				Kirche	Gewerbe
47	Lenz - aufgelöst	Lagerweg		-	-	-	-	Privat	-
48	Glamann aufgelöst	Bredentiner Weg		-	-	-	-	Privat	-
49	Steinhäuser und Möller	Schweriner Str.	Schweriner Viertel	34.484				Privat	Naturraum
50	Werder	Am Werden	Plauer Viertel	127.921				Privat	DK
51	Seemann und Behrens	St.- Jürgens-Weg	Rostocker Viertel	14.705				Privat	DK
52	Zum Hospital	Senator-Beyer- Weg / Schwaaner Str.	Rostocker Viertel	11.684				Kirche	Bebauung
53	Am Mühlentbach	Barlachweg	Plauer Viertel	27.313				Stadt, Kirche	DK
54	An der Fähre	An der Fähre	Magdalenenlust	16.246				Stadt	DK
55	Hinter Tankstelle - aufgelöst	Rostocker Chaussee		-	-	-	-	Privat	-

Ifd. Nr.	Name der Anlage	Standort	Stadtteil	Größe in m <sup>2</sup>	Anzahl Parzellen	Belegung % abs.		Eigentum	lt. Beschluss SV zum FNP
56	Gimper-	Lan- gendamm- scher Weg	Schweriner Viertel	10.688				Privat	keine Fest- set- zung
57	Hausgärten - <b>aufgelöst</b>	Bredentiner Str.		-	-	-	-	WGG	-
	Summe pri- vate			293.748					
	Summe Ge- samt			1.659.951					

Tabelle 19: Kleingärten in der Barlachstadt Güstrow



Abbildung61: Kleingartenanlagen im Stadtgebiet

## Öffentliche Parks

Die Barlachstadt Güstrow verfügt über mehrere Parkanlagen, wie z. B. den Grüngürtel um die Altstadt mit den historischen Wallanlagen, den Rosengarten nördlich der Altstadt sowie den Feierabendpark in der Südstadt, die wichtige Flächen für die Naherholung der Bevölkerung, aber auch Elemente des Grünflächenverbundes darstellen.

Am Stadtrand, zwischen Nebel und der B 104, liegt der Natur- und Umweltpark (NUP) der Barlachstadt Güstrow, in dessen Wald- und Freiflächen großzügige, naturnahe Wildgehege für heimische Tierarten angelegt sind und der einen wichtigen überregionalen Anziehungspunkt für Tagestouristen darstellt.

## Öffentliche Plätze

Öffentliche Plätze sind als Aufenthaltsbereiche ebenfalls wichtige Orte der Freiraumnutzung für die Bevölkerung. Vor allem im Bereich der Altstadt und der Schweriner Vorstadt sind sie als oft einzige Freiräume wichtige Elemente der Stadtgestaltung und müssen deshalb den heutigen Nutzungsanforderungen der Bevölkerung entsprechen. Hierbei ist den Fußgängern Vorrang vor dem ruhenden Verkehr und dessen Bedarf an Parkierungsflächen einzuräumen. Wichtige Plätze im Innenstadtbereich sind z. B. der Markt, der Franz-Parr-Platz und der Spaldingsplatz.

## Straßenbegleitgrün

Landschaftsprägende Baumreihen bzw. Alleen finden sich an zahlreichen Zufahrtsstraßen nach Güstrow, so unter anderem entlang der B 103 von Hoppenrade kommend, entlang der Bölkower Chaussee, der Plauer Chaussee, der Goldberger Straße südlich Bauhof, der Schweriner Chaussee, dem Parumer Weg, der Rostocker Chaussee und der Glasewitzer Chaussee. Sie gliedern die Landschaft und bieten wichtige Orientierungspunkte für Erholungssuchende in der freien Landschaft, wie Spaziergänger und Radfahrer. Darüber hinaus haben sie positive Auswirkungen auf das Lokalklima und den Arten- und Biotopschutz.

### 2.6.1.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen spiegeln die Art der Bebauung und die Nutzungsanforderungen der Bewohner wieder.

In den Gebieten mit Geschosswohnungsbau finden sich zum einen Freiflächen, die in erster Linie der Erschließung der einzelnen Gebäude dienen und deshalb neben den Wegen und Parkierungsflächen vor allem monotone Rasenflächen mit einzelnen Bäumen enthalten. Durch den Rückbau, insbesondere im Bereich der Plattenbauten, z. B. am Bärstammweg, konnten zusätzliche Freiflächen geschaffen werden, die die Wohnqualität des Quartiers erhöhen. Zum anderen findet sich auch Geschosswohnungsbau als Blockrandbebauung mit größeren grünen Innenbereichen mit strukturreicher Gartennutzung, z. B. im Schweriner Viertel.

Ältere Einfamilien- und Reihenhäuser besitzen häufig größere Gartenbereiche, die vielfältig gestaltet sind und in den dörflichen Ortsteilen in die freie Landschaft überleiten. Besonders hervorzuheben ist hier die Gartenstadt Dettmannsdorf mit ihren strukturreichen Zier- und Nutzgärten. In neueren Wohngebieten sind die Außenbereiche deutlich kleiner, was zu einer intensiveren Nutzung und Gestaltung führt.

In der Altstadt sind die kleinflächigen Innenhöfe im Rahmen der Initiative „Grüne Inseln in der Altstadt“ zur BUGA 2009 häufig zu grünen Oasen innerhalb der dichten Bebauung gestaltet worden.

## 2.6.2 Klimatische Gegebenheiten / Rahmenbedingungen

Insgesamt herrscht in der Region ein leicht maritim geprägtes Klima mit gemäßigten Wintern und wechselhaften Sommern.

Die Acker- und Grünlandflächen um Güstrow stellen ebenso wie die Waldflächen wichtige Kalt- bzw. Frischluftentstehungsflächen dar. Die dort entstehende Frisch- und Kaltluft wird über die Niederungen von Sumpfsee, Nebel und Augrabene als Hauptleitbahnen nach Güstrow transportiert. Dadurch weist das Stadtgebiet von Güstrow eine gute Durchlüftung auf.

Trotzdem sind innerhalb des bebauten Stadtgebietes stadtklimatische Erscheinungen, wie erhöhte Temperaturen, verringerte Einstrahlung, geringere Luftfeuchtigkeit, geringere Windgeschwindigkeiten, stärkere Schadstoffbelastung, festzustellen.

Die Talsysteme der Fließgewässer sowie die größeren Niederungen weisen ein eigenes Klimaregime mit einer größeren Nebelhäufigkeit sowie Kaltluftansammlungen auf.

Die Wasserflächen der großen Seen (Inselsee, Parumer See, Sumpfsee) wiederum wirken Temperatur mildernd.

### **2.6.3 Land- und Forstwirtschaft**

Das Gemeindegebiet der Stadt Güstrow ist stark landwirtschaftlich geprägt. Ca. 30 % der Gemeindefläche sind landwirtschaftliche Nutzflächen, wobei hiervon wiederum ca. 68 % als Acker- und ca. 26 % als Grünlandflächen genutzt werden (LP Güstrow 2005). Vor allem im westlichen und nördlichen Teil des Gemeindegebietes finden sich große, zusammenhängende und intensiv genutzte Ackerflächen. Sie liegen vorrangig im Bereich der Hanglagen und Hochflächen der Grundmoränenplatten. In erster Linie wird Getreide angebaut, gefolgt von Raps und Mais. Auch Stilllegungsflächen nehmen einen hohen Anteil ein.

Die übrigen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden von Grünland eingenommen, wobei vor allem in den Niederungsbereichen der Seen, der Nebel, des Augrabens sowie des Schlenkengrabens große zusammenhängende Bereiche mit Nass- und Feuchtgrünland auftreten. Ca. 13 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen werden extensiv bzw. entsprechend der „Förderrichtlinie zur naturschutzgerechten Grünlandnutzung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern bewirtschaftet. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Flächen auf der Schöninsel, am Ostufer des Sumpfsees, in den Liebnitzwiesen sowie in der Nebelniederung nordöstlich der Heidberge.

Etwa 24 % des Gemeindegebietes der Barlachstadt Güstrow werden von Waldflächen eingenommen. Die größten zusammenhängenden Waldgebiete liegen im Südosten in den Bereichen Heidberge und Primerwald. Kleinere Waldgebiete finden sich darüber hinaus im Nordosten (Suckower Tannen) und östlich von Dettmannsdorf.

Mehr als die Hälfte der Waldflächen im Stadtgebiet wird von Nadelforsten und Nadelmischwäldern geprägt. Rund 20 % der Waldflächen bestehen aus monotonen Nadelforsten. Hierzu gehören die Waldbereiche der Suckower Tannen, die Waldflächen zwischen der Glasewitzer Chaussee und dem Augrabens sowie Nadelholzinseln in den großflächigen Waldgebieten.

Ca. 40 % der Waldflächen des Stadtgebietes sind überwiegend aus Laubwaldbeständen heimischer Arten aufgebaut.

Der Anteil von naturnahen Buchen- und Hainbuchenwaldbeständen liegt bei ca. 11 % der Gesamtwaldfläche. Bruch- und Sumpfwälder nehmen mit 10 % ebenfalls einen hohen Anteil ein. Von Eichen geprägte Bestände haben nur einen Flächenanteil von ca. 2 %. Die zu sonstigen Laubholzbeständen zusammengefassten Waldflächen machen 17 % der Gesamtwaldfläche aus.

Die Waldflächen werden je nach Besitzverhältnissen vom Landes- oder Bundesforstamt oder dem Güstrower Stadtförster bewirtschaftet. Die Bewirtschaftung des Waldes erfolgt entsprechend den Zielen und Grundsätzen einer naturnahen Forstwirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern. Hierbei werden die Nutz-, die Schutz- und die Erholungsfunktion des Waldes gleichermaßen berücksichtigt.

Die Co<sup>2</sup>-Einsparung aufgrund der Energieträgerumstellung im gesamten Stadtgebiet ist unter Punkt 2.7.3 mit abgebildet.

### **2.6.4 Wasserwirtschaft - Gewässerlandschaft**

Das gesamte Gebiet der Barlachstadt Güstrow gehört hydrographisch zum Nebel-Einzugsgebiet. Die Nebel durchbricht die Endmoränen zwischen Serrahn und Kuchelmiß, fließt in nordwestlicher Richtung durch das Becken und folgt westlich von Primerburg dem Flusstal in Richtung Güstrow und Bützow. Zuflüsse der Nebel sind die Lößnitz, der Schlenken- und Au-



graben sowie der Mühlbach/Teuchelbach.

Prägend für den Landschaftsraum sind weiterhin die großen Seen Insensee (460 ha), Sumpfsee (120 ha) und Parumer See. Daneben weist das Gebiet der Barlachstadt Güstrow über 200 Kleingewässer auf. Dabei handelt es sich überwiegend um Sölle, aber auch um Altarme der Nebel sowie künstliche Kleingewässer wie Mergelgruben, Torfstiche und Teiche.

Die Gestaltung der Güstrower Landschaft hängt direkt mit den zahlreichen wasserbaulichen Arbeiten im Umland der Stadt zusammen. Tiefgreifende Eingriffe erfolgten schon um 1300 mit der Umleitung des Teuchelbachs bei Mühl-Rosin, der für den Mühlenbetrieb je nach Bedarf in den Insensee statt in die Nebel entwässerte.

Der Mühlbach bediente die Gleviner Mühle und entwässerte über den Ellerbruch in die Nebel oder ab dem 16. Jahrhundert später je nach Bedarf auch über den erstellten Schlossgraben und den Stadtgraben.

Der Stadtgraben war ein Teil der Verteidigungsanlagen und leitete außerdem das Abwasser der Stadt in die Nebel. Im Mittelalter floss er direkt vor der Stadtmauer entlang. Nach dem Bau der Bastionen wurde der Stadtgraben in deren Vorfeld verlegt. Vom bisherigen Stadtgraben blieb nur der kleinere „innere Graben“ zur Entwässerung der Stadt bestehen.

Die Versorgung der Stadt mit Wasser erfolgte seit dem 16. Jh. mittels sogenannter Wasserkünste, die aus einer wassergetriebenen Pumpe bestanden, die das Wasser in einen Holztank in mehreren Metern Höhe pumpte und dann von dort aus mit diesem konstanten Wasserdruck die Stadt gleichmäßig mit Wasser versorgen konnte. Es gab in Güstrow zwei Wasserkünste, eine am Mühlentor, die zweite an der Gleviner Mühle. Von dort aus wurden das herzogliche Schloss und der Park mit Wasser versorgt.

Da Wasser in Güstrow schon immer eine wichtige Rolle gespielt hat, wurde bereits in den 90er Jahren die Studie „Wasser in Güstrow“ erstellt. In ihr werden wasserwirtschaftliche, ökonomische, ökologische, bauhistorische und umweltpädagogische Aspekte des „Lebensguts Wassers“ in der Region verknüpft und Maßnahmen daraus abgeleitet. Einige wurden bereits realisiert, zum Beispiel durch die Rekonstruktion des Wasserkraftwerkes „Am Berge“, des Schnecken schöpfwerks und die Renaturierung des Energiegrabens im Zusammenhang mit der EXPO 2000, bei der Güstrow dezentraler Standort war.

Auch zukünftig wird ein Maßnahmeschwerpunkt der Barlachstadt Güstrow im Bereich Gewässer und Wasserwirtschaft liegen. Aktuell sind hierzu Maßnahmen im Rahmen der „Erlebnisvielfalt Insensee“ und im Bereich des Stadtgrabens vorgesehen.

## **2.6.5 Schutzgebiete – Natur- und Landschaftsschutz**

Die freie Landschaft um die Barlachstadt Güstrow ist geprägt von Gewässern, Niederungen und einigen Waldflächen. Die Nebel durchquert das Gemeindegebiet von Ost nach West; im Süden liegen der Insensee und der Sumpfsee. Im Westen reichen die Niederungen des Parumer Sees bis ins Stadtgebiet. Diese weiträumigen, miteinander vernetzten Niederungsbereiche stellen sehr wertvolle, aber durch angrenzende Nutzungen auch gefährdete Lebensräume für zahlreiche seltene und gefährdete Vogelarten dar. Im Sommerhalbjahr brüten viele seltene Vogelarten in den Gebieten, wie die Rohrdommel, der Eisvogel oder auch der Neuntöter. Die Seen werden im Winterhalbjahr als Rastflächen durch große Scharen von nordischen Gänsen aufgesucht, die die umliegenden Felder als Nahrungsflächen nutzen (vgl. Landschaftsplan 2005). Diese aus Naturschutzsicht besonders wertvollen Gebiete sind bei Planungen in den entsprechenden Bereichen zu beachten und werden deshalb nachfolgend kurz dargestellt.

### **2.6.5.1 Internationale Schutzgebiete**

Die Flächen im Südwesten des Stadtgebietes wurden unter dem Namen „Parumer See, Sumpfsee, Insensee“ im Jahr 2002 als IBA (Important Bird Area) durch BirdLifeInternational benannt (Internationaler Code DE313, nationaler Code MV032), was zwar keine rechtliche Bindung bedeutet, aber den Wert der Fläche für Naturschutzbelange, insbesondere den Vogelschutz unterstreicht. Das Gebiet beherbergt regelmäßig mehr als 20.000 Wasservögel, wobei sich hier mehr als 1 % des weltweiten Bestandes einer Art aufhält. Das Gebiet hat insgesamt eine Flächengröße von 5.960 ha, wovon knapp ¼ auf dem Gemeindegebiet liegen.

Der erforderliche rechtliche Schutz wird gewährleistet durch zwei großflächige europäische Vogelschutzgebiete, die teilweise das Gemeindegebiet Güstrow berühren:

- das **Vogelschutzgebiet Nebel und Warinsee** (SPA 2239-401, Größe: 10.800 ha) östlich der Stadt von der Gemeindegrenze entlang der Nebel und der Lößnitz bis zur Primerburg und
- westlich der Stadt das **Vogelschutzgebiet Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildnitz** (SPA 2137-401, Größe 3.000 ha), das in der Niederung zwischen dem nördlichen Parumer See und der Bahntrasse auch das Gemeindegebiet von Güstrow erreicht.

Managementpläne für diese Gebiete sind noch nicht in Bearbeitung.

Der Schutzstatus dieser europäischen Schutzgebiete ist bislang nicht durch nationale Schutzkategorien umgesetzt worden. Der Bereich der Nebel vor dem Zufluss der Löchnitz (Naturschutzgebiet „Nebel“, s. u.) ist zwar als Naturschutzgebiet (NSG) geschützt und der Bereich am Heidberg durch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Insensee und Heidberg“. Dabei sind die Erhaltungsziele des europäischen Schutzgebietes jedoch noch nicht explizit aufgenommen worden.

In den zwischen den beiden Vogelschutzgebieten liegenden Niederungen kommt ein indirekter Schutz zum Tragen: Das FFH-Gebiet „Insensee Güstrow“ (s. u.) sichert den Erhalt der auch für die Avifauna relevanten Lebensraumtypen.

Feuchtgebietsbiotope, die nicht im Rahmen von Schutzgebieten besonders gesichert sind, werden durch den generellen Schutzstatus der Biotoptypen gesichert (BNatSchG § 30 Absatz 2 Ziffern 1 [natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche] und 2 [Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen], auch §20 NatSchAG M-V).

Darüber hinaus besteht eine Sicherung in Form des Gewässerschutzstreifens (§ 29 NatSchAG M-V, § 61 BNatSchG), der die Bebaubarkeit des Uferbereichs regelt.

Neben der Vogelfauna sind auch der Gewässerlebensraum und die angrenzenden Moore und Niederungen im Bereich der Gemeinde Güstrow von besonderer Bedeutung.

Wegen seiner Nährstoffarmut, was einen klaren Wasserkörper und die Besiedlung mit sensibler und wertvoller Unterwasservegetation (Armeuchteralgen) ermöglicht, ist der an der Südgrenze des Gemeindegebiets gelegene Insensee als europäisches Schutzgebiet ausgewiesen worden:

- **FFH-Gebiet Insensee Güstrow** (DE 2239-302, 694 ha).

Schutzziel: Erhalt und teilweise Entwicklung eines nährstoffärmeren Sees sowie angrenzender Moorlebensraumtypen mit charakteristischen FFH-Arten

Es wird charakterisiert als ein in einem Gletscherzungenbecken gelegener See mit Seggenrieden und Röhrichten im Uferbereich. Im Westen grenzt an den See ein z. T. kalkreiches Durchströmungsmoor. Das Gebiet stellt darüber hinaus einen bedeutenden Lebensraum für Fischotter dar.

Die Umsetzung des europäischen Schutzgebietes in nationale Kategorien erfolgt durch das LSG „Insensee und Heidberg“ und in der Südhälfte zusätzlich durch das NSG „Gutower Moor und Schöninsel“ (s. u.), die jedoch aktuell keinen konkreten Bezug auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nehmen.

Als verbindendes Element macht der Gewässerlauf der Nebel mit den begleitenden Lebensraumtypen einen wesentlichen Bestandteil des regionalen Schutzgebietssystems aus. Das wird durch das **FFH-Gebiet Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern** (DE 2239-301, 6547 ha) verbindlich festgeschrieben. Dieses Gebiet hat bei einer Größe von 6.547 ha von SO nach NW eine Ausdehnung von ca. 45 km. Da auch die Nebenflüsse und einige Bäche einbezogen wurden ist die Ausdehnung in der Breite etwa 25 km. Neben diesem verzweigten Fließgewässersystem der Nebel mit angeschlossenen Seenketten, talbegleitenden Feuchtwiesen, Mooren, Bruch-, Buchen-, Hang- und Schluchtwäldern umfasst das Schutzgebiet eine herausragende aquatische Fauna, u. a. besonders wertvolle Vorkommen der Flussmu-

schel. Im Gemeindegebiet der Stadt Güstrow sind vor allem die Nebel selbst, ihr Nebenfluss, die Löcknitz, und angrenzende Feuchtbiotope geschützt. Im Siedlungsgebiet beschränkt sich das Schutzgebiet auf die Nebel selbst.

Die im Gemeindegebiet liegenden Flächen der Vogelschutzgebiete „Nebel und Warinsee“ im Osten und „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ sind etwa deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet „Nebeltal...“.

Neben den Niederungsflächen mit Schwerpunkt in der Südhälfte des Gemeindegebietes gibt es im Norden am Rand des Augrabentals das **FFH-Gebiet Bockhorst** (DE2139-301, 64 ha).

Der Große Bockhorst ist eine Geländeerhebung, die sich ca. 15 m über den nördlich angrenzenden Au graben erhebt. Es ist daher ein Übergang von Trockenstandorten im Hügelbereich zu Feuchtstandorten im Norden und Westen des Gebietes vorhanden. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche fand nie statt. Von 1930 bis 1991 wurde es als militärisches Übungsgelände genutzt und bietet aufgrund der seit 1994 bestehenden Nutzungsauffassung eine herausragende Ausstattung an Arten und Lebensraumtypen, wie 9 ha Pfeifengraswiesen und 1 ha Borsgrasrasen belegen.

Das Gebiet beherbergt insbesondere eine sehr vielfältige Zusammensetzung von Pflanzengesellschaften und eine entsprechende faunistische Artenvielfalt. Es sind jedoch keine Pflegemaßnahmen zum Erhalt des Zustandes vorgesehen. Daher ist langfristig eine Sukzession zur natürlichen Waldgesellschaft, wie sie am Ende des 18. Jahrhunderts vorlag, zu erwarten.

Das Gebiet ist durch das NSG „Bockhorst“ (s. u.) auch nach nationalem Recht geschützt.

Ein ebenfalls in Folge der militärischen Nutzung entstandenes Gebiet ist das **FFH-Gebiet Bunker in Güstrow-Primerburg** (DE 2239-303, 62 ha).

Hier haben sich in den störungsarmen Ruinen die Teichfledermaus und das Große Mausohr angesiedelt. Daneben sind in dem aufgelassenen Areal kleinflächig Hainsimsen-Buchenwald und Waldmeister-Buchenwald erhalten. Eine Gefährdung des Gebietes besteht v. a. in Vandalismus auf dem sonst ungenutzten Gelände.

Eine Umsetzung in nationale Schutzkategorien besteht nicht. Die Fledermäuse sind jedoch artenschutzrechtlich geschützt.

Für das FFH-Gebiet „Nebeltal...“ besteht seit 2014 ein **Managementplan**. Für die anderen drei FFH-Gebiete sind noch keine Managementpläne in Bearbeitung.

### 2.6.5.2 Nationale Schutzgebiete

**Naturschutzgebiet (NSG) Gutower Moor und Schöninsel** (Nr. 261, 365 ha, davon ca. 240 ha im Gemeindegebiet)

Das Gebiet umfasst im Gemeindegebiet die Schöninsel und den südlich davon liegenden See teil. Die angrenzenden Moorbiotope befinden sich überwiegend nicht im Gemeindegebiet.

Der See weist bei Tiefen bis 14 m eine sehr artenreiche Vegetation auf, wobei mehrere seltene Arten von Armleuchteralgen, aber auch andere wertvolle Wasser- und Uferpflanzen, wie das Mittlere Nixkraut, die Krebschere oder Tannenwedel vorkommen.

Die Wasserqualität hat sich durch landwirtschaftliche Abwässer deutlich verschlechtert und gefährdet den Artenreichtum. Daher ist das vorrangige Entwicklungsziel, die Stoffeinträge wieder zu reduzieren.

**Naturschutzgebiet (NSG) Nebel** (Nr. 137, 843 ha, davon ca. 100 ha im Gemeindegebiet)

Mit 300 m bis 800 m Breite erreicht das knapp 15 km lange Naturschutzgebiet die Gemeinde Güstrow südlich der Bundesstraße 103 bei Klueß und Stavenslust. In diesem Bereich sind vor allem die gewässerbegleitenden Biotope von hoher ökologischer Wertigkeit. Das Flussbett der Nebel ist dagegen durch wasserbauliche Maßnahmen überformt, es sind jedoch wertvolle Altarmrelikte vorhanden, in denen früher die Sumpfschildkröte nachgewiesen werden konnte.

### **Naturschutzgebiet (NSG) Bockhorst (Nr. 290, 64 ha)**

Das Naturschutzgebiet ist etwa deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet und dient weitgehend identischen Schutzziele.

NSG-VO §1 Schutzzweck: „Das Naturschutzgebiet dient dem Schutz, der Erhaltung und Entwicklung einer Offenlandschaft, in der sich durch räumlich dicht aufeinander folgende Standorttypen und deren Übergangsbereiche zahlreiche selten gewordene, schützenswerte Pflanzengesellschaften herausgebildet haben. Als Folge dieser geobotanischen Vielfalt hat sich eine artenreiche Fauna entwickelt, wobei insbesondere Schmetterlinge und Heuschrecken hervorzuheben sind. Die Schutzwürdigkeit des Gebietes wird weiterhin durch die Eigenart der Landschaft begründet, weil unbewaldete Trockenbiotope im Osten und das sich westlich anschließende Feuchtgrünland mit eingelagerten Moorsenken und Feuchtgebüschchen einen besonderen landschaftlichen Reiz bieten.“

### **Landschaftsschutzgebiet (LSG) Insee und Heidberge (Nr. L 49, 1.529 ha, davon ca. 1.100 ha im Gemeindegebiet)**

Das Landschaftsschutzgebiet ist durch den Übergang vom Insee und seinen Ufern zu den ausgedehnten Waldbereichen der Heidberge gekennzeichnet. Als besonders bedeutsam wird die Verbindung der gewachsenen mittelmecklenburgischen Kulturlandschaft mit der Dichte und Vielfalt naturnaher Bereiche herausgestellt. Das Ostufer des Sees ist durch die lockere Bebauung und Siedlungsbereiche der Ortschaft Schabernack gekennzeichnet, die aus dem LSG ausgespart ist, während das Westufer, an dem teilweise intensive Freizeitnutzung stattfindet, in einer Breite von etwa 200 bis 300 m, weiter südlich auch bis ca. 500 m, zum LSG gehört.

## **2.6.5.3 Sonstige Schutzkategorien**

### **Flächennaturdenkmal**

Zwischen dem Südostrand der Stadt und dem Insee liegt das Flächennaturdenkmal „Ehemalige Mergelgrube am Stadtrand von Güstrow“ (Nr. fnd gue 33, 0,62 ha), das ein wertvolles Laichgewässer darstellt.

### **Horstschutzzone**

Im Gebiet sind keine Horstschutzzone bekannt.

### **Geschützte Biotope**

Im Gemeindegebiet sind zahlreiche geschützte Biotope vorhanden. Ihre Lage ist meist mit den Schutzgebieten, im näheren Umfeld der Stadt aber auch mit den nicht flächenhaft geschützten Gewässern verbunden. Die Abgrenzungen der geschützten Biotope sind im Landschaftsplan der Stadt Güstrow, Karte 03a dargestellt.

### **Geschützte Landschaftsbestandteile**

Der einzige angegebene Findling befindet sich im Gebäude des LUNG – also nicht im Bereich der hier erfolgenden Planung.

Des Weiteren stehen Alleien unter besonderem Schutz, soweit es sich nicht um Neuanlagen handelt.

## **2.6.6 Tourismus**

### **2.6.6.1 Rahmenbedingungen**

Die Barlachstadt Güstrow zeichnet sich durch eine Vielzahl positiver Rahmenbedingungen mit Blick auf den Tourismus aus. Wesentlich sind hierbei:

- **geografische Lage** im Zentrum Mecklenburgs,
- zwischen Wäldern und Seen, nahe der Ostsee und der Mecklb. Seenplatte,
- Erreichbarkeit über A 19, A 20, Flughafen Rostock-Güstrow-Laage,
- Erreichbarkeit mit der Deutschen Bahn, u.a. stündliche Anbindung an Rostock/ Warnemünde,

- Radfernwege Berlin-Kopenhagen sowie Hamburg-Rügen und zahlreiche Rundwege,
- touristisch **attraktives kulturelles und geschichtsträchtiges Mittelzentrum**,
- prachtvolles **Renaissance Schloss**,
- gut erhaltener **Altstadtkern**,
- wechselvolle **Geschichte** mit zahlreichen **Berühmtheiten** wie Barlach, Wallenstein, Johnson, Brinckman, Kersting, u.a.,
- Ernst Barlach Stiftung Güstrow mit **Atelierhaus, Ausstellungsforum-Graphikkabinett, Gertrudenkapelle**,
- **Dom und Pfarrkirche**,
- **Norddeutsches Krippenmuseum**,
- **Stadtmuseum, Städtische Galerie Wollhalle**,
- **Natur- und Umweltpark**,
- **Familien- und Erholungsbad OASE**,
- **Insensee und Heidberge (Erlebnisvielfalt Insensee)**,
- **Kreisstadt des Landkreises Rostock**,
- gute **touristische Infrastruktur** mit Tourist-Information, Hotels, Pensionen, Jugendherberge, zahlreiche Privatzimmer, Caravanstellplatz, Restaurants, Parkplätzen, öffentliche Toiletten,
- Europäische Route der Backsteingotik,
- Hotelleitsystem, ausgebautes Straßen- und Radwegenetz,
- zertifizierte Tourismus-Information mit breitem Angebotsspektrum.

### 2.6.6.2 Beherbergung – Hotels und Pensionen in der Barlachstadt Güstrow

In der Barlachstadt Güstrow findet sich ein breites Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten, vom 4+ Sternehaus bis hin zu einfachen Pensionen. Die Auslastungen liegen in den Sommermonaten Juli/August oftmals bei 100%, über das Jahr gesehen liegt die Auslastung bei 58% (Erfassung Güstrow-Information), wobei diese in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen ist.

- Hotel & Restaurant 'Kurhaus am Insensee' ★★★★★

Ruhig und idyllisch direkt am See, großzügige und stilvolle Zimmer, Standesamt Außenstelle, Banketträume bis 160 Personen, Tagungen (5 Räume) für 2 bis 160 Personen, Seeblickrestaurant mit regionalen Wild- und Fischspezialitäten, Pianobar, Gartenterrasse mit Seeblick, Wellnessbereich mit Finnischer Sauna, Dampfbad und Infrarot-Tiefenwärmekabine, Massagen und Kosmetikbehandlungen. Eingebunden in die „Erlebnisvielfalt Insensee“

Ausstattung: Preis inkl. Frühstück DZ ab € 60,00 pro Person, Aufbettung 20,00 € EZ ab € 85,00, 75 Betten

- Hotel & Restaurant „Strandhaus am Insensee“

Kleines, gemütliches Hotel unmittelbar am Ufer des Güstrower Insensees gelegen, ruhige Zimmer, ideal für Radfahrer, die auf den Radwegfernwegen Berlin-Kopenhagen und Hamburg-Rügen unterwegs sind und die beide direkt am Hotel vorbeiführen. Eingebunden in die „Erlebnisvielfalt Insensee“

Ausstattung: Preis incl. Frühstück DZ ab 68,00 € pro Person, Aufbettung 18,00 € , 25 Zimmer

- Hotel „Stadt Güstrow“

Mittelbar am Marktplatz an der Fußgängerzone der Barlachstadt Güstrow lädt das Traditionsho-

tel zu einem abwechslungsreichen Aufenthalt ein. Das stilvolle Ambiente und viele dekorative Details machen den besonderen Reiz des 4-Sterne Hauses aus. Im Jugendstil-Ballsaal fühlen Sie sich in die Zeit der großen Bälle und Kurkonzerte versetzt. Das grüne Atrium ist ein beliebter Treffpunkt. Das Hotel verfügt über ein behindertengerecht ausgestattetes Doppelzimmer mit entsprechendem Bad. Alle Bereiche des Zimmers sowie des Hotels sind mit dem Rollstuhl zu befahren. Das Restaurant ist mit einem Fahrstuhl zu erreichen.

#### DERZEIT GESCHLOSSEN!

- Hotel & Restaurant 'Weinberg' ★★★★★

Hotel mit exklusivem, familiären Stil, modern eingerichtete Zimmer, ruhige Lage, ca. 10 Gehminuten zur City und zum See, gehobene Küche und Service, hauseigene Schauräucherei und Holzbackofen, idyllischer Sommergarten mit Außenbar, Saunabereich

Ausstattung: Preis incl. Frühstück DZ 75,00-109,00 € EZ 55,00-95,00 €; Aufbettung 20,00 € 1 App. bis 5 Pers. 105,00 €-150,00 €, 51 Betten

- Ringhotel 'Altstadt' ★★★

Die ruhige Lage dieses Hotels, mitten in der malerischen Altstadt, hat diesem Haus seinen Namen gegeben. Erleben Sie herzliche Gastlichkeit in freundlicher Atmosphäre. Die hellen Zimmer sind mit allem ausgestattet, was Ihren Aufenthalt angenehm macht.

Ausstattung: Preis inkl. Frühstück EZ 55,00-75,00 €, DZ 75,00-95,00 €, Aufbettung 25,00 €, 81 Betten

- Hotel „Am Tierpark“ ★★★

Am grünen Stadtrand von Güstrow gelegen, gegenüber dem Natur- und Umweltpark und dem Freizeit- und Saunaerlebnisbad 'Oase', freundlich, familiärer Service, interessante Angebote für Familien- auch mit Haustieren, All-Inklusive Angebote

Ausstattung: Preis incl. Frühstück EZ ab 44 €, DZ ab 34 € p. P., 117 Betten

- Hotel am Schlosspark

Gepflegtes Hotel in ruhiger und zentraler Lage direkt am Güstrower Renaissance-Schloss mit großem Foyer, Terrasse, Bar und 24 Stunden Rezeption, Fahrstuhl, Wintergarten und Kaminzimmer sowie Veranstaltungsräume bis 80 Personen. Alle 115 Zimmer sind mit DU/WC, TV, Internetanschluss für hauseigene Modems und z.T. mit Miniküche inkl. Kühlschrank und Geschirr ausgestattet. Die Familienzimmer verfügen über ein Etagenbett. Babybetten und Hochstühle auf Anfrage. Kostenlose Parkplätze für Bus und PKW am Haus sowie Bett & Bike Station mit Fahrradkeller- und Verleih, öffentl. Waschmaschine mit Trockner. Bei Buchung Halbpension mögl., Lunchpaket mögl.

Ausstattung: DZ 25 € - 35 € pro Person, EZ 25 €- 45 € Frühstücksbuffet p. P. 9,50 €, abends ab 18:00 Uhr wechselndes Buffet 15,00 € p. P., ca. 180 Betten

- Gästehaus Hess „Das kleine Hotel“

Stadtrand, Nähe Inselsee, Bistro im Haus, Sitzplätze im Grünen, Kaminzimmer bis 25 Personen, bis Badeparadies 'Oase' 800 m, Hunde erlaubt

Ausstattung: Preis incl. Frühstück EZ ab 44 €, DZ ab 64 €, 20 Betten

- Hotel / Pension „Villa Camenz“

Familiengeführtes kleines Hotel mit guter Ausstattung, Clubraum, Gartenterrasse, Gästeküche, Ferienwohnungen, HP auf Anfrage, Getränkeangebot, WC, DU, TV, Fön, Fahrradausleihe, Nähe Stadtzentrum und Bahnhof ca. 10 min Fußweg, für kleine Gruppen gut geeignet, motorrad- und fahrradfreundlich

Ausstattung: Preis incl. Frühstück DZ ab 31,50 € pro Person EZ ab 43,00 € Aufbettung 10,00 €; 28 Betten (2 EZ, 13 DZ),

- Burghotel am Inselsee Güstrow „Zur Grenzburg“

Restaurant & Café & Biergarten täglich von 11.00 bis 22.00 Uhr geöffnet; direkt am internationalen Radfernweg Berlin-Kopenhagen gelegen; Mecklenburger Küche, Restaurant, Eis, Party-

service, Biergarten, kleiner Tagungsraum (max. 50 Pers.), Strandnähe Inselsee (ca. 5 min Fußweg), Zimmervermietung, Familienfeiern, Tanzabende, Personenbeförderung/Fahrdienst, Grillabende (nach Vereinbarung), Streichelgehege, kostenlose Parkplätze

Ausstattung: 6 Doppelzimmer mit Du/WC, 35,00 € p. P.; 5 Zimmer

- Pension „Check In“

Ruhige Lage, ebenerdig, solarbetrieben, Infrarotkabine, Parkplatz, kostenfreies W-LAN, Hol- und Bringservice, Frühstücks- und Aufenthaltsraum, Haustiere, Fahrradausleih, EC-Karte, behindertenfreundliche Zimmer

Ausstattung: Preis inkl. Frühstück DZ € ab 57 €, EZ 41,00 €, DRZ ab 72 €; 22 Betten

- Pension 1A Immotion,

Zentrale Stadtlage, begrenzte Anzahl PKW Stellplätze, kleines Cafe im Erdgeschoss, geöffnet Montag- Freitag

Ausstattung EZ ab 35 €, DZ ab 65,00 €; 8 Betten

- Haus der Kirche „Siebrand Siegert“

Räumlichkeiten für Tagungen, Konvente, Seminare, Chorwochen, Freizeiten oder andere Veranstaltungen. Neben den verschiedensten kirchlichen Gruppen steht das Haus dabei auch Verbänden, Vereinen und anderen Trägern aus dem nichtkirchlichen Bereich für ein- oder mehrtägige Veranstaltungen und Übernachtungen zur Verfügung. Preis incl. Frühstück EZ ab 45 €, DZ ab 67 € MZ ab 83,50 €; 52 Betten

- Caravanplatz "Am Tierpark"

am grünen Stadtrand, gegenüber dem Natur- und Umweltpark und nahe dem Familien- und Erholungsbad OASE, Sauna, sanitäre Anlagen; 30 Stellplätze

### 2.6.6.3 Beherbergung – private Vermieter in der Barlachstadt Güstrow & Region

Über die Güstrow-Information, die Geschäftsstelle des GüstrowTourismus e.V., wird eine breite Palette privater Unterkünften vermittelt. So bieten derzeit 104 Privatvermieter (Stand: 01.11.2014) ihre Unterkünfte über den Güstrower Tourismusverband für die Gäste an. Diese reichen von dem einfachen Fremdenzimmer über den Bungalow bis hin zum Bootshaus am Inselsee. Die Unterkünfte befinden sich direkt in der Barlachstadt Güstrow, im Stadtkern bzw. Stadtgebiet, in Randlagen, in der Umgebung bis vereinzelt außerhalb von Mecklenburg-Vorpommern. Die Unterkünfte sind teilweise Sterne zertifiziert. Über 75% der Vermieter (Anbieter) nutzen das Internet als Vermittlungsplattform. Das System ermöglicht einen flexiblen Umgang mit Frei- bzw. Belegtschaltungen, da die Vermieter ihre Objekte eigenständig sperren und frei schalten können. Darüber hinaus nutzen fast 100% den jährlich erscheinenden Urlaubskatalog des Tourismusvereins als Vermarktungsplattform.

Insgesamt sind die vermittelbaren Unterkünfte von einer gut durchmischten Struktur. Die Auslastungen liegen in den Sommermonaten Juli/August oft bei 100%, über das Jahr gesehen bei 30-35%.

### 2.6.6.4 Gastronomie in der Barlachstadt Güstrow

- Café Küpper (seit 1852)

Hausgebackener Kuchen und Torten, kleine Speisen, 36 Innenplätze und 36 Plätze im idyllischen Hof Garten; 36 Innen- und 36 Außenplätze

- Café Wunderbar

Gemütliches Ambiente, reichliche Auswahl an Getränken - insbesondere für den Whisky-Freund! Kleine, liebevoll angerichtete Speisen und zur Mittagszeit etwas für den größeren Hunger; 60 Innen- und 20 Außenplätze

- Wiener Café

Tortenspezialitäten aus eigener Konditorei, historische Räume mit über 200 Jahre alten se-

henswerten Stuckdecken; 50 Plätze.

- Café am Theater

kleines, gemütliches Café mit Außenbereich

- Eiscafé „Hahn“

täglich frisches von bis zu 40 Sorten selbst hergestelltes Eis, über 27 verschiedenen Eiskreationen, mehr als 15 verschiedenen internationalen Kaffeespezialitäten; 50 Innen- und 50 Außenplätze.

- Das kleine Restaurant "Markt 7"

Die Spezialität des Hauses: Flammkuchen nach Empfehlung von Christian Rach - dem Restauranttester; 50 Plätze.

- Restaurant "Zur Post"

Mecklenburgische Küche, Ausrichtung von Familienfesten und Feiern, Plätze für 70 Gäste, kalte und warme Speisen auch außer Haus; 70 Plätze.

- Restaurant "Barlach Stuben"

Gourmet Restaurant - Mecklenburger und internationale Küche vom Feinsten; 120 Plätze.

- "Schnick Schnack" – Erlebnisgastronomie

Szene-Kneipe im alten Speicher in der Altstadt von Güstrow. An 7 Tagen die Woche kann aus unserem Angebot allein zwischen 6 Biersorten vom Fass gewählt werden. Die hausgemachten Cocktails treffen jeden Geschmack. Auch die kleine, aber feine Küche sorgt für euer Wohl; 100 Plätze.

- Restaurant im Burghotel am Insensee „Zur Grenzburg“

Restaurant & Café & Biergarten direkt am internationalen Radfernweg Berlin-Kopenhagen gelegen, Mecklenburger Küche, Restaurant, Eis, Partyservice, Biergarten/Kiosk, kleiner Tagungsraum (max. 50 Pers.), Strandnähe Insensee (ca. 5 min Fußweg), Zimmervermietung & -vermittlung, Familienfeiern, Tanzabende, Personenbeförderung/Fahrdienst, Grillabende (nach Vereinbarung), Minizeltplatz, Streichelgehege; 130 Innenplätze in verschiedenen Räumen und ca. 100 Außenplätze

- Fantasy Sky Sportsbar

täglich geöffnet; 1. und 2. Fußball Bundesliga, DFB Pokal, UEFA League und internat. Ligen live erleben. Kneipe, Biergarten, ständig wechselnde Angebote; 40 Plätze, 20 Plätze Biergarten

- Restaurant "Weinberg"

Das Restaurant lädt zu kulinarischen Spezialitäten und altbewährter mecklenburgischer Küche mit Wild; 50 Plätze

- Restaurant "Kurhaus am Insensee"

Hotel mit Restaurant und Gartenterrasse, saisonale, frische Küche mit ausgesuchten Fisch- und Wildspezialitäten; Restaurant 78 Plätze, Terrassencafé 100 Plätze, Banketträume bis 110 Personen.

- Restaurant „Strandhaus“

frische Italienische und mediterrane Speisen, direkter Blick zum Insensee, Seeblickterrasse; 60 Plätze

- Steak-House im Hotel "Am Tierpark"

Steak Gerichte und frischer Fisch aus der Ostsee oder der Mecklenburgischen Seenplatte, regionale Spezialitäten, Dienstag bis Samstag 18:00 – 22.00 Uhr

- Bistro "Verdura"

Die andere Art zu essen. Das Biobistro mit ausgewogenem, reichhaltigem Mittagessen sowie hausgebackene Kuchen und Torten. Es werden nur Produkte aus ökologischem Anbau verwendet; 26 Plätze

- Restaurant Verve



Gehobene Küche im Stadtzentrum. Mit Spezialitätenkarte und anspruchsvoller Weinkarte.

- SB Restaurant im Natur- und Umweltpark

In gepflegter Atmosphäre gibt es eine wechselnde Auswahl an Speisen - vom kleinen Imbiss bis zu delikaten Wildgerichten sowie spezielle Angebote für Kinder und Vegetarier. Terrasse im Grünen; 100 Plätze

- Weinhaus im Hof

Im Angebot finden Sie Rosé, Rotweine, Sekt, Süßweine, Weißweine und Weinzubehör. Auch Feinkostspezialitäten aus Fern und Nah sowie Präsente können Sie im Weinhaus erwerben. Tipp: Ein besonderes Erlebnis ist eine Weinverkostung. Das Weinhaus verfügt über 40 Sitzplätze.

- Restaurant „Kaminfeuer“

Kleines, gemütliches Restaurant, geeignet für Familienfeiern

- Restaurant „Tannenhof“

frische, regionale Speisen, am Stadtrand gelegen; 50 Plätze

- „Eldorado“ Restaurant

Italienische – mexikanische Küche mit Lieferservice; ca. 100 Plätze

- Haus des Handwerks

Griechisches Spezialitätenrestaurant; 120 Plätze

- La Dolce Vita

Italienisches Restaurant, direkt am Markt zentral gelegen, elegante Atmosphäre und mediterranem Charakter; 40 Plätze

- Villa Italia

In südlichem Ambiente leichte, mediterrane Küche genießen, mit Blick zum Güstrower Dom von der Terrasse aus oder die Ruhe und Entspannung im Gartenlokal erleben. Räumlichkeiten für 20 - 150 Personen stehen für Feste, Feiern und private Gesellschaften sowie Seminare zur Verfügung.

Weitere Restaurants: griechisches Restaurant „Edessa“; „China-Haus“; China-Restaurant „Hong-Kong“; Restaurant „Zum Wartezimmer“; Restaurant „Kristall“; Bistro „Derzscher Hof“

### 2.6.6.5 Tagungen und Kongresse in der Barlachstadt Güstrow & Umgebung

- Hotel & Restaurant "Kurhaus am Insee" \*\*\*\*+

150 qm großer Saal, 3 Räume, Technik: 6 Pinnwände, 3 Flipcharts, 2 Leinwände, 2 Overhead-Projektoren, DVD-Player u. TV-Video-Anlage, Beamer auf Wunsch, ISDN- u. Analog-Leitung sowie TV- u. Radioanschlüsse, 500 Lux Lichttechnik, Räume voll verdunkelbar, Klimatisierung, schalldichte Trennwände, alle Tagungsräume mit Seeblick und eigener Terrasse

- Hotel Weinberg\*\*\*+

1 Raum mit Flipchart & Leinwand

- Hotel "Am Tierpark" \*\*\*

1 Tagungsraum für bis zu 60 Gäste, Technik: Overhead- Projektor, Flipchart, Leinwand, Videorecorder, TV, Pinwand, Diaprojektor

- Hotel am Schlosspark

3 Räume a 102, 80 und 120 qm für bis zu 60 Personen; im Pavillon weitere 4 Räume für bis zu 80 Personen Technik: Flipchart, Overheadprojektor, Leinwand mit Datenanschluss, Whiteboard, Beamer (mit Aufpreis), Internet und Kabelanschluss, Metaplanwände, Moderationskoffer auf Anfrage

- Natur- & Umweltpark Güstrow

1 Tagungsraum, Technik: Mikrofonanlage, Beschallung, Videorecorder, Beamer, ISDN Diaprojektor, Rednerpult, Internetanschluss, Ausstellungsflächen, Freilandlabor

- Güstrower Bürgerhaus

600 qm großer Saal für 200 Gäste, 4 Tagungsräume für bis zu 50 Gäste, Technik: Overheadprojektor, Beamer, Leinwand, Flipchart, Toner-Anlage, Flügel, Bühne 8m x 6m, Umkleideräume, Duschen

- Sport- und Kongresshalle

Groß- und Sportveranstaltungen, Messen, Sitzreihen für bis zu ca. 2.600 Personen inkl. Bestuhlung möglich, Technik vorhanden

- Renaissance-Raum im Kemladen

kleine Küche (kleiner Kühlschrank), gut geeignet für kulturelle Veranstaltungen wie z.B. kleine Konzerte, Lesungen und Vorträge, 40 Plätze

- Fachhochschule für öffentliche Verwaltung

Großer Festsaal, 7 Räume, Technik: Overheadprojektor, Leinwand, Flipchart, Video, Diaprojektor, Bühne und Garderobe vorhanden, Konferenzzimmer, Seminarräume, Hörsaal, multifunktionaler Raum, 3 Medienräume, 4 PC-Räume

- Veranstaltungszentrum des LKV -Viehhalle-

Großer Konferenzraum für 200 Personen, zusätzlich 3 weitere Räume (60qm, 150qm, 160qm) für max. 400 Teilnehmer, Ausstattung: bewegliche Wände, klimatisiert, abgestimmte Mikrofon- und Lautsprechersysteme, Tonaufzeichnung möglich, Beamer, Visualisierer, Laptop, Video, DVD, TV, 3 Leinwände, 1 Groß-Plasma-Display (50"), ausreichend Parkplätze, 5 min Fußweg vom Bahnhof

- Haus der Kirche „Siebrand Siegert“

Die 5 verschieden großen Tagungsräume mit insgesamt 164 Plätzen bieten sich für Tagungen und Weiterbildungen ebenso an wie für Familienfeierlichkeiten und Kulturveranstaltungen. Die übliche Tagungstechnik steht zur Verfügung.

- Freizeit-Treff „Südkurve“

Tagungsraum für ca. 30 Personen; komplett eingerichtete Küche, separate Garderobe, ein kleiner Lagerraum, sowie 2 getrennte Toilettenräume, Technik: Flipchart, kleine Leinwand, Mikrofon

## 2.6.6.6 Freizeit in der Barlachstadt Güstrow

### FreizeitCard

So macht Freizeit noch mehr Spaß - hier erhalten Sie 10 % Rabatt auf den Eintritt bzw. die Ausleihgebühren: Barlach - Atelierhaus mit Ausstellungsforum-Graphikkabinett und Gertrudenskapelle, Schloss, Norddeutsches Krippenmuseum, Städtische Galerie Wollhalle, Natur- und Umweltpark, Familien- und Erholungsbad OASE, Teilnahme am öffentlichen Stadtrundgang sowie Wanderer - Kanu, Rad & Reisen (Fahrrad-, Kanu- und Bootsverleih, Kuttertouren u.v.m.)

Die ErlebnisCard ist exklusiv in der Güstrow-Information erhältlich. Die Karte ist 14 Tage gültig.

### Erlebnisvielfalt Inselsee

Der Güstrower Inselsee mit "Schöninsel" und die Heidberge sind ein beliebtes Naherholungsziel für Einheimische und Gäste der Barlachstadt. Entlang des Inselsees gibt es vielfältige und unterhaltsame Ausflugsziele für Aktive und Entspannte, für Wasserratten und Landgänger, für Entdecker und Genießer. Ob Radeln, Wandern, Paddeln, Angeln oder eine Kuttertour, auf Du und Du mit Wolf und Bär - Sie sind immer mitten in der Natur. Herzliche Gastgeber laden zur Rast ein und bieten liebevoll zubereitete regionale Köstlichkeiten. Auch Angelbegeisterte kommen voll auf ihre Kosten, im Inselsee tummeln sich besonders viele Hechte, Barsche und Welse.

### Altstadtrundweg

Wallenstein, Zar Peter der I., August der Starke, Georg Friedrich Kersting, Ernst Barlach und

Uwe Johnson haben hier Spuren hinterlassen und der Stadt ihr Gepräge gegeben.

Heute kann man Ihren Spuren entlang des „Altstadtrundweges“ folgen und Güstrow, deren Silhouette von Dom, Pfarrkirche und Renaissance-Schloss geprägt wird, für sich erkunden. An mehreren Stationen sind Informationstafeln platziert, die Wissenswertes zu historischen Gebäuden und Plätzen vermitteln.

### Stadtführungen

Der Güstrower Tourismusverein bietet eine Vielzahl unterschiedlicher Stadtführungen für unterschiedliche Zielgruppen an. Der Gast hat die Möglichkeit, neben einer "klassischen" Stadtführung auch thematische Rundgänge zu buchen:

- Öffentliche Stadtführung

Stadtführung durch die historische Altstadt, Besichtigung des "Schwebenden" von Ernst Barlach im Dom, des Renaissance-Schlusses mit seinen schattigen Laubengängen und dem geräumigen Marktplatz mit Rathaus, Pfarrkirche und Bürgerhäusern verschiedener Stilepochen. Dauer 1,5 Stunden.

- Ernst Barlach in Güstrow

Auf Spurensuche des berühmten Güstrower Künstlers Ernst Barlach, Einblick in seine ehemalige Wohn- und Arbeitsstätte, dem Atelierhaus mit Ausstellungsforum-Grafikkabinett, wandern mit einem renommierten Stadtführer durch die historische Altstadt zur Gertrudenkappelle, einem Ort, den Barlach über alles liebte. Einkehr in den gotischen Dom -das älteste Gebäude der Stadt mit Barlachs wohl berühmtesten Werk „Der Schwebende“. Dauer 3 Stunden.

- Güstrow die einstige Residenz

Besichtigung des Güstrower Schlosses, danach Führung zum Dom, der ehemaligen Hofkirche und Besichtigung des historischen Stadtkerns. Dauer 2 Stunden.

- Stadtgeschichte Güstrow-Zeitreise in zwei Stunden

Besuch im Stadtmuseum zu den verschiedenen Epochen, Kennenlernen der berühmten Persönlichkeiten der Barlachstadt. Besichtigung des Doms, wandeln durch romantische Straßen und Gassen zum Marktplatz mit Bürgerhäusern aus verschiedenen Stilepochen. Dauer 2 Stunden.

- Abendspaziergang

Begleitung des „ehrwürdigen Stadtwächters“ im Licht der Abendsonne zu den grünen Inseln und romantischen Plätzen der historischen Altstadt. Lassen Sie sich verzaubern von malerischen Gassen und geheimnisvollen Winkeln. Tauchen Sie ein in eine über 780-jährige wechselvolle Stadtgeschichte. Schließlich erwartet Sie im „Weinhaus im Hof“ ein gutes Gläschen Wein, bei dem es sich wunderbar plaudern lässt. Dauer 1,5 Stunden.

- Nachtwächterführung durch das abendliche Güstrow

Erleben Sie den „Nachtwächter“, ausgestattet mit Laterne und historischem Kostüm und erfahren Sie in seinen Geschichtchen Wissenswertes vom Leben aus vergangenen Zeiten. Am Ende gibt es für jeden Teilnehmer zum Andenken eine kleine Überraschung. Zum Ausklang des Abends empfehlen wir einen Besuch in einem der gemütlichen Restaurants oder Kneipen in der Innenstadt. Tipp: Auch in den Sommermonaten wird die Nachtwächterführung angeboten! Dauer 1,5 Stunden.

- Nachtwächterführung mit Glühwein

Mit Laterne und historischem Kostüm ausgestattet, führt Sie unser „Nachtwächter“ zu geschichtsträchtigen und romantisch anmutenden Plätzen der Altstadt und erzählt Ihnen dabei Geschichten und Begebenheiten aus längst vergangenen Zeiten. Wärmen Sie sich vor der Nachtwächterführung mit einem selbstgemachten Glühwein im „Weinhaus im Hof“ auf und erleben Sie im Anschluss Güstrow von seiner besonderen Seite. Dauer 1,5 Stunden.

- 90 Minuten Güstrow erleben

Wir zeigen Ihnen die historische Altstadt mit dem geräumigen Marktplatz und seinen prachtvollen Bürgerhäusern, das Rathaus mit seiner festlich einladenden klassizistischen Fassade und

die Pfarrkirche St. Marien aus dem 16. Jahrhundert, den gotischen Dom mit dem „Schwebenden“, Barlachs berühmtesten Werk. Dauer 1,5 Stunden.

- Schlemmernachtführung

Sie suchen etwas Besonderes für Ihre Familien- oder Weihnachtsfeier? Dann haben wir genau das Richtige für Sie: unsere Nachtwächterführung mit Schlemmermenü bei Kerzenschein. Begleiten Sie unseren Nachtwächter zu geschichtsträchtigen und romantisch anmutenden Plätzen der Altstadt. Lauschen Sie seinen Geschichten und Begebenheiten aus längst vergangener Zeit. Zum Abschluss erwartet Sie ein Schlemmermenü. Dauer 1,5 Stunden.

- Güstrow up Plattdütsch

Up ein gemütliche Tour dörch de Innenstadt mit alle Ecken und dei lütten Straten, liehrn Sei disse Stadt von ein ganz anner Siet kennen. Twei Stunnen rieklisch wiest Sei de Stadtführer bi Klön un Snack dit und dat. Sei sein dat Schlot, dat grote, wo för Tieden deir Sipp um Herzog Ulrich un sine Nachkommen haust hävt. Im Dom givt dat von Barlachs Kunst wat tau sein. Dei Markthät Hüser mit väl Seinswertes, ok de Pfarrkark oder ok St. Marien nennt, bietet mennig taun ankieken. Dauer 2 Stunden.

- Renaissanceführung

Dieser Themenspaziergang durch die Barlachstadt Güstrow zeigt die faszinierende Geschichte Güstrows während der Renaissance. Die Silhouette unserer Stadt wird geprägt durch den bedeutendsten Renaissancebau Norddeutschlands, das Schloss des mecklenburgischen Herzogs Ulrich. Bei einem kleinen Imbiss erfahren Sie am Ende der Führung noch Interessantes über die Ess- und Trinkgewohnheiten der Renaissance. Dauer 2,5 Stunden.

- Stadtrundfahrt

Nutzen Sie die Möglichkeit, mit einem renommierten Stadtführer - bequem und im Trockenen - die zahlreichen Sehenswürdigkeiten der Barlachstadt Güstrow, wie das unvergleichbare Renaissance-Schloss, den Dom mit Domplatz, das Ernst Barlach Atelierhaus, die Gertrudenkappelle, das Norddeutsche Krippenmuseum in der Heilig-Geist-Kirche, weiterhin den Natur- und Umweltpark, das Badeparadies "OASE" und viele weitere Sehenswürdigkeiten, zu erleben. Parallel erfahren Sie bei der Rundtour viel Wissenswertes zur Stadtgeschichte und der liebeswürdigen Verbindung von Natur und Kultur in der Barlachstadt Güstrow. Dauer 1,5 Stunden.

- Führungen im Krippenmuseum

Am 1. Advent 2007 öffnete nach 18 monatiger Bauzeit in der sanierten Heilig-Geist-Kirche das erste Norddeutsche Krippenmuseum. Bei der Präsentation handelt es sich um eine in Norddeutschland einmalige Sammlung von rund 350 traditionellen Weihnachtskrippen aus der ganzen Welt, die ganzjährig in dem aus dem frühen 14. Jahrhundert stammenden Kirchenbau der norddeutschen Backsteingotik zum Besuch einlädt. Dauer 45 Minuten.

- Probieren Sie mal

Sehr viele Familien, Vereine und Schulklassen konnten schon direkt vor Ort erleben, wie bei Güstrower Schlossquell Getränke in Flaschen gefüllt werden. Nach Begrüßung und einer kurzen Vorstellung der Güstrower Schlossquelle findet ein ausführlicher Rundgang durch die Produktionshallen statt. Eine Fragestunde - natürlich mit Verkostung von Erfrischungsgetränken aus dem Sortiment des Hauses - rundet Ihren Besuch ab. Dauer 1,5 Stunden.

## Traditionelle Veranstaltungen

- World Runners Osterlauf und KneipenKultTour (Ostersamstag)

Das besondere Erlebnis zu Ostern – starten Sie sportlich und aktiv als Staffel oder Einzel auf 10 bzw. 5 km in den Frühling. Oder als Bambini oder Walker. Tun Sie etwas für Ihre Fitness und gleichzeitig Gutes, -2,- € des Startgeldes werden an Kinder und Hilfsprogramme in der 3. Welt gespendet-, nach dem Lauf, das ist schon Kult, laden die Kneipen der Stadt zu einem Besuch mit Livemusik ein.

- Osterfest im Natur- und Umweltpark (Ostersonntag)

Erleben Sie im Natur- und Umweltpark ein tierisches Osterfest. Mit tauchende Osterhasen im

Aqua-Tunnel, dem NUP-Osterpfad und vielen weiteren Überraschungen. Ein Fest für die ganze Familie.

- Aktionstag „Anradeln“ (letzter Samstag im April)

Ein Tag für alle begeisterten Radfahrer! Erleben Sie Sport, Kultur und Natur auf ca. 40 km durch die wunderschöne mecklenburgische Landschaft. Stellen Sie Ihr Wissen bei einem Quiz unter Beweis.

- Brunnenfest (Anfang Mai)

Ein Fest für die ganze Familie rund um den Borwinbrunnen.

- Internationaler Museumstag (Mitte Mai)

Die Güstrower Kultureinrichtungen erwarten Sie an diesem Tag bei freiem Eintritt zu besonderen Führungen und Aktionen für große und kleine Kunstliebhaber. Erleben Sie Kultur pur.

- Internationale Ausstellung Kunst, Umwelt (Mitte Mai – Mitte Juli)

Unter unterschiedlichen Motto`s findet jährlich die Kunst- und Umweltausstellung der Barlachstadt Güstrow statt. Die Exposition hat sich im Laufe der Jahre zu einem europaweiten Forum entwickelt und zeugt von dem gewachsenen Interesse, dieses globale Thema künstlerisch umzusetzen. Der Ökologiepreis wird am Ende der Ausstellung vergeben.

- Güstrower Stadtfest (3. Wochenende im Juni)

Das Familienfest von Güstrowern für die Güstrower und seine Gäste. Es erwarten Sie drei Tage Programm in der Innenstadt rund um den Markt. Erleben Sie bei freiem Eintritt Kultur, Spaß und Unterhaltung für jeden Geschmack auf zwei Bühnen.

- Sommerfest im Natur- und Umweltpark (1. Samstag im Juli)

Das große Familienfest – „natürlich wild und bärenstark“ mal anders: mit Showprogramm, mit vielen Attraktionen, die Groß und Klein nicht verpassen sollten!

- Inselfest (1. Augustwochenende)

Ein Fest mit Tradition für die ganze Familie am Badestrand des Inselfests. Es erwarten Sie 3 Tage Spiel, Sport und musikalische Unterhaltung auf der Bühne.

- Güstrow kocht auf (letztes Wochenende im August)

Genießen Sie das große Gourmetspektakel der regionalen Gastronomie auf dem Güstrower Marktplatz, probieren Sie die Vielfalt der regionalen Küche, lassen Sie sich stimmungsvoll unterhalten.

- Wallensteins Hoffest

Open-Air Spektakel der besonderen Art auf dem Franz-Parr-Platz in Güstrow

- Güstrower Einkaufsnacht (2. Samstag im September)

Unter dem Motto „Buntes Herbsttreiben“ laden die Geschäfte zu einem nächtlichen Einkaufsvergnügen mit vielen Überraschungen ein.

- Tag des offenen Denkmals (2. Sonntag im September)

Unter dem jeweiligen Motto der bundesweiten Veranstaltung öffnen zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude ihre Türen. Traditionell wird zur Veranstaltungseröffnung der Bauherrenpreis der Barlachstadt Güstrow verliehen.

- Kinderfest und Entenrennen (3. Samstag im September)

Zwei Feste für die Kleinen und jung Gebliebenen am Rande der Innenstadt! Zahlreiche Mitmachaktionen und Attraktionen laden bei freiem Eintritt zu diesem Erlebnis. Am späten Nachmittag begeben sich tausende gelbe Plastikenten in den Stadtgraben auf „ihr“ Rennen um den ersten Platz, für den ein Auto als Hauptgewinn lockt.

- Güstrower Kuntnacht (2. Oktober)

Unter der Regie des Kunst- und Altertumsvereins Güstrow e.V. öffnen zahlreiche kulturelle Einrichtungen der Stadt ihre Pforten und locken mit einem anspruchsvollen Veranstaltungsmix bis in die späten Nachtstunden hinein Gäste aus nah und fern nach Güstrow.

- Uwe Johnson – Literaturtage (Mitte Oktober)

Traditionell finden Mitte Oktober die Uwe Johnson-Literaturtage in der Güstrower Bibliothek statt, die seit 1994 den Namen des bedeutenden Schriftstellers trägt. Der Schriftsteller und seine "Jahrestage" gehören zu den bedeutendsten literarischen "Hinterlassenschaften" des 20. Jahrhunderts. Sein literarisches Erbe zu pflegen und zu würdigen, sind diese Veranstaltungen (Lesungen, Vorträge, Filme) gewidmet.

- Güstrower Weihnachtsmarkt (3. – 4. Advent)

Klein aber fein gestaltet sich der Weihnachtsmarkt auf dem historischen Marktplatz vor der beeindruckenden klassizistischen Fassade des Güstrower Rathauses. Eine Bühne für unsere kleinen und großen Künstler, umrahmt die anheimelnde Gemütlichkeit bei Lagerfeuer, Glühwein und regionalen Produkten.

- Sportveranstaltungen

Speedway, zahlreiche Lauf-, Bi- und Triathlonveranstaltungen, Meisterschaften unterschiedlicher Sportarten in der Sport- und Kongresshalle, überregionale Fußballspiele

### weitere Veranstaltungen

Über die bereits genannten traditionellen Veranstaltungen finden in der Barlachstadt weitere Ausstellungen, Konzerte, Lesungen und verschiedene Veranstaltungen der unterschiedlichsten Träger statt. Diese sprechen ein vielschichtiges Publikum an.

### Freizeit(einrichtungen) in der Barlachstadt Güstrow

- Güstrow-Information

Wenn es um Ferien geht, kümmert sich die Güstrow-Information für Sie vor Ort um jedes Detail. Wir freuen uns auf Ihren Besuch und helfen Ihnen gern weiter! Die offizielle Tourist-Information der Barlachstadt Güstrow als zentraler Anlaufpunkt für alle Gäste und Bürger der Stadt finden Sie im Stadtmuseum am Franz-Parr-Platz 10, 18273 Güstrow.

- Natur- und Umweltpark Güstrow

Der Park präsentiert sich „Natürlich, wild und bärenstark“. Bären, Wölfe, Hirsche, Eulen, Adler und viele andere Tiere sind zum Greifen nah und können am Tage und auch nachts beobachtet werden. Auf 200 Hektar leben über 1000 Tiere in 76 Arten in zum Teil begehbaren Gehegen und Volieren sowie in einer Unterwasserwelt zum Durchwandern. Es gibt die Raubtier-WG, in der Bären, Wölfe, Luchse und Wildkatzen leben, Wurzeltunnel, Erdhöhlen, Kletterpfad, Wandelgänge, Klettertürme, Palisadenhof, Baumhaus. Darüber hinaus reicht das Angebot von Aqua-Tunnel über Freiflugvolieren, Abenteuerspielplatz, Streichel-, Wildfreigehege, Tastpfad, Bodenerkundungstour, bis hin zu dem Umweltbildungszentrum, den Subterra Wiesenwelten und vielem mehr.

Derzeit laufen die Bauarbeiten für die neue „Gläserne Fischtreppe“ im Eingangsbereich auf Hochtouren.

- Familien- und Erholungsbad OASE - Wasser- und Saunawelt

Innen- & Außenbecken, Strömungskanal, Geysire, Whirlpool, Unterwasserliegen, 25 m Wettkampfbecken, Slawische Erdsauna, Laconium, Tepidarium, Rhassoul, Schnecken-Kneipp-Duschen, Wellness-Pauschal- und Vital-Programme, Spaß- und Sportbad, Wasser- und Saunawelt, InfoCenter und Shop bis hin zum Schwimmlager.

- Kino

Movie Star Güstrow, wöchentlicher Programmwechsel, Events und 3D-Kino; Freiluftkino, Kamerakino des Filmclubs Güstrow e.V. an 2 Spielstätten

- Rad

Die Barlachstadt Güstrow ist Kreuzungspunkt der internationalen Radwege Berlin-Kopenhagen und Hamburg-Rügen. Unterwegs durch atemberaubende Landschaften, Erkundungen und Besichtigungen vieler kultureller kleiner Perlen am Wegesrand, verträumter Dörfer, historischer

Denkmäler... Das alles und noch mehr kann man auf den Radwegen durch die Mecklenburgische Seenplatte erleben.

Geführte Radtouren; Fahrradverleih; fahrradfreundliche Unterkünfte; Bett & Bike, Radwanderkarten (auch online), Fahrradprodukte, Pedelec-Ladestation

- Wandern

Die hügelige Endmoränenlandschaft lädt zum Wandern und Spazieren ein. Überregionale Wanderrouten, Themenwanderungen, organisierte Wandergruppen.

- Angeln

Angelbegeisterte kommen hier bei uns voll auf ihre Kosten. Im Insee tummeln sich besonders viele Hechte, Barsche und Welse. Die Nebel ist der artenreichste Fluss in Mecklenburg-Vorpommern, in der sogar Bachforelle, Regenbogenforelle und Äsche als schmackhafte Beute locken. Aber auch der Sumpfsee, der Parumer See oder der Bützow-Güstrow-Kanal sind lohnenswerte Angelreviere.

- Camping

Für Campingfreunde steht der Caravanstellplatz am „Hotel am Tierpark“ zur Verfügung.

- Kanu & Boot

Das Ausflugsboot "Hermann Schröder" liegt von Mai bis Oktober am "Bootsverleih am Insee" Güstrow. Es wird durch einen flüsterleisen E-Motor angetrieben, kann aber auch gerudert oder gesegelt werden. Die Routen führen entlang der Schilfufer und Bootshaus-Reihen zur Schöninsel und zurück. Verbunden werden kann die die Fahrt mit anderen Aktivitäten oder einem Restaurantbesuch in der Nähe der Anleger.

Große Rundfahrt, Individuelle Kombitagesstour, Pauschale: "Kutter, Kanu und Kette".

- Sport

Reitplatz; 2 Schießplätze, Sportflugplatz mit Mitflugmöglichkeiten im Segeln, Motorsegeln, Ultraleichtflugzeugen, Speedwaystadion (Speedway), Sport- und Kongresshalle (internat. Turniere), Tennisanlage, Sportplätze, Sporthallen, Kegelbahn,

3 Bowlingbahnen, Freizeittreffs, Fitnessstudios mit Angeboten für Touristen.

## Erlebnisvielfalt Insee

Eines der wichtigsten Projekte in Sachen Erholung und Tourismus ist seit einigen Jahren die Erlebnisvielfalt Insee. In ihr lassen sich alle Themen, die die Besonderheit der Barlachstadt Güstrow und des sie umgebenden Landschaftsraumes auszeichnen – Kultur und Natur, Land und Wasser, Freizeit, Erholung und Bildung - optimal vereinen. Der räumliche Schwerpunkt der „Erlebnisvielfalt Insee“ liegt rund um den Insee, reicht aber vom Inseestrom und den sich nördlich daran anschließenden Liebnitzwiesen im Westen über die Heidberge bis zum Natur- und Umweltpark im Osten. Die Erlebnisvielfalt Insee beinhaltet folgende Maßnahmen und Einrichtungen:

### wassergebundene Naherholung auf dem Insee durch:

- die Badestelle am Nordostufer mit bewachtem Badestrand, Sanitäreinrichtungen, Beachvolleyballfeldern, Kinderspielbereich, Grillplatz, Parkieranlagen, auch als zentraler Servicepunkt für Radfahrer und Wanderer,
- organisierte gemeindeübergreifende Bootstouren auf dem Insee mit dem Kutter-Schiff auf allen drei Seeteilen zu zahlreichen angrenzenden Attraktionen, wie dem Barlach-Atelierhaus, dem Gestüt Ganschow oder der Feldsteinkirche in Badendiek,
- Individuelle Bootstouren mit Kanus, Ruderbooten, Tretbooten, Wasserfahrrädern und zahlreiche Landungsmöglichkeiten durch die Errichtung von mehreren Bootsanlegern rund um den Insee,
- Wassersportmöglichkeiten durch die örtlichen Segelvereine.

**Rad- und Wandertourismus rund um den Insee durch:**

- die internationalen Radfernrouen R7 – Berlin-Kopenhagen und R11 – Hamburg-Rügen mit Infopunkten und Rastplätzen, insbesondere den Radwanderrastplatz an der Badestelle mit Sanitäreanlagen, abschließbaren Fahrradboxen und Grillstelle,
- den europäischen Fernwanderweg E 10 von der Mecklenburger Seenplatte nach Rügen,
- den Barlachweg von der Altstadt zum Barlach-Atelierhaus,
- die barrierefreie Überquerung des Insee Kanals durch eine Drehbrücke anstelle der früher vorhandenen Hochbrücke,
- die Erschließung der Schöninsel über eine 200 m lange Holzbrücke und den geplanten Naturerlebnispfad auf der Insel.

**Umweltbildung und Kultur durch:**

- den Natur- und Umweltpark Güstrow mit seinen zahlreichen pädagogischen und spielerischen In- und Outdooraktivitäten,
- den Pilzlehrpfad im Naherholungsgebiet „Güstrower Heidberge“,
- die Ernst-Barlach-Stiftung mit dem Barlach-Atelierhaus.

Bereits realisiert wurden die Sanierung der Badestelle, der Bau von Boots-Anlegern sowie der Bau der Drehbrücke. Noch zu realisieren sind die Verbesserung und Ergänzung der Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger rund um den Insee, der Neubau der Brücke zur Schöninsel und die Revitalisierung der Wege sowie Aufenthalts- und Informationsmöglichkeiten auf der Schöninsel.



## 2.8 SWOT-Analyse - gesamtstädtisch

Merkmale	Stärken	Schwächen	CHANCEN	RISIKEN
<b>geografische Lage</b>	- zentrale Lage - gut an Individualverkehr angebunden (Autobahnen; Flughafen)	- Erreichbarkeit über öffentliche Verkehrsmittel umständlich - strukturschwach - keine räumlich eindeutige Zuordnung zu einem Dachverband	- gute Erreichbarkeit - überregionale Orientierung am TMV	- zu geringe Wahrnehmung neben den 7 großen Städten - aufgrund „Randlage“ Vernachlässigung im Dachverband
<b>Natur- und Landschaft</b>	- attraktive Landschaft mit vielfältigen Möglichkeiten	- Potentiale nicht ausgeschöpft	- Ausbau Wandern, Radwandern, Naturtourismus	- Kultur in der „Barlachstadt“ rückt in den Hintergrund
<b>Beherbergung</b>	- attraktives, gut durchmisches Gesamtangebot - teilweise 100% Auslastung in der Saison	- kurze Saison	- Saisonverlängerung durch entsprechendes Marketing und Öffnungszeitenverlagerung der Kulturreinrichtungen am Montag (VE verlängern)	
<b>Hotellerie</b>	- gemischtes Angebot - gute Buchbarkeit über Internet-Portale	- Familienunterkünfte ausbaufähig - Leerstand Hotel Stadt Güstrow	- EV Insee mit den entsprechenden Angeboten	
<b>Privatvermieter</b>	- Angebot für „jeden Geschmack“	- fehlende barrierefreie Angebote „Veralterung“ der Unterkünfte und der Vermieter	- Erschließung neuer Zielgruppen - neue Angebote schaffen	- hohe Kosten
<b>Gastronomie</b>				
<b>Gaststätten</b>	- breites Angebot	- fehlende Erlebnisgastronomie	- Erschließung neuer Zielgruppen	- fehlende Nachfrage
<b>Cafes</b>	- breites Angebot			
<b>Freizeit-einrichtungen</b>	- vielfältig - breites Angebot - hochwertig	- naturräumliches Potential nicht genug entwickelt/genutzt - Zielgruppenorientierung OASE	- EV Insee - Erweiterung der Angebote in der OASE	
<b>Veranstaltungen</b>	- vielfältig, - abwechslungsreich - teilweise traditionell	- fehlende überregionale Bedeutung	- Profil Kulturstadt schärfen - Saisonverlängerung - MV-Festspiele	- konkurrierende Angebote
<b>Stadtführungen</b>	- vielfältig - professionell	- nicht ausreichend mehrsprachig	- Kreuzfahrer / überreg. - Tagesfahrten	
<b>Radeln</b>	- überregionale Wege - Bett & Bike - Mitgliedschaft im ADFC	- Schwächen in der Ausschilderung und der Qualität der Wege	- Ausbesserung und Ausbau der Wege - gesamtstädtisches Radkonzept - Bett&Bike	
<b>Wandern</b>	- Wanderrouten vorhanden	- zu wenig professionalisiert	- ausbaufähig - gesamtstädtisches Wanderkonzept	
<b>Tagungen</b>	- breites Angebot - individuelle Lösungen - organisiert im Tagungsportal M-V	- Potentiale nicht ausgeschöpft - Überregionalität stärken	„Erlebnistagen“	
<b>Sport</b>	- überregionale/ internat. Wettkämpfe - sanierte Sportstätten		- stärkerer Etablierung als „Stadt des Sports“	
<b>Tourist-Information</b>	- professionell, i- und Q-zertifiziert, 365 Tage geöffnet; guter Personalbestand - Ausbildungsbetrieb - Sitz im Museum - breites Leistungsspektrum	- kein Einfluss auf die Kultur- und Freizeitangebote - zu geringe Leistungsvermittlung durch andere tour. Leistungsträger	-	

<i>Merkmale</i>	<i>Stärken</i>	<i>Schwächen</i>	<i>CHANCEN</i>	<i>RISIKEN</i>
<b>Kultur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hochwertige internat. anerkannte Kultur-einrichtg.</li> <li>- breites Spektrum</li> <li>- gut vernetzt</li> <li>- „Altstadtrundweg“ als Kulturmeile</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eingeschränkte Öffnungszeiten einiger Einrichtungen</li> <li>- zu wenig Besucher</li> <li>- fehlende Internationalität in der Ausrichtung</li> <li>- unsaniertes Schloß /</li> <li>- Schloßgarten nicht für Events nutzbar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gästegewinnung durch verlängerte Öffnungszeiten;</li> <li>- Schloßsanierung mit Öffnung der Nordgrabengasse; zweite Treppe in den Museumshof</li> </ul>	-

## 2.7 Infrastrukturversorgung

### 2.7.1 Soziale und kulturelle Infrastruktur

#### 2.7.1.1 Soziale Infrastruktur

##### A - Kindertagesstätten

Im Jahr 2013 gab es in Güstrow 17 Kindertagesstätten mit 1.374 Kita-Plätzen, davon 394 Krippen- und 980 Kindergartenplätze. Bezogen auf die 1.366 Kinder im Kita-Alter von 1 bis 6,5 Jahren<sup>1</sup> in Güstrow lag der Versorgungsgrad in 2013 bei 101 Plätzen je 100 Kinder. Dies ist ein sehr guter Wert. Es steht damit im Prinzip, bezogen auf die Kinder in Güstrow, für jedes Kind ein Betreuungsplatz zur Verfügung. Im Krippenbereich lag der Versorgungsgrad gemessen an den 478 Kindern im Alter von 1 bis unter 3 Jahren in Güstrow bei 82 Plätzen je 100 Kinder, für den Kindergartenbereich wurde für die 888 Kinder im Alter von 3 bis 6,5 Jahren ein Versorgungsgrad von 110 Plätzen je 100 Kinder erreicht.

Es ist anzunehmen, dass im ersten Lebensjahr keine Betreuungskapazitäten in Einrichtungen beansprucht werden – Betreuung zu Hause bzw. in Einzelfällen Tagespflege. Somit finden die Kinder im Alter von 0 bis unter 1 Jahr in den Betrachtungen zur Kita-Versorgung keine Beachtung.

<b>Kita-Versorgung in 17 Einrichtungen</b>				
		Krippe	Kindergarten	<b>Kita gesamt</b>
Kinder im entsprechenden Alter		478	888	<b>1.366</b>
zugelassene Plätze (Kapazität)		394	980	<b>1.374</b>
<b>gemeldete Kinder</b>	Ganztagsförderung	206	598	<b>804</b>
	Teilzeitförderung	131	293	<b>424</b>
	Halbtagsförderung	1	0	<b>1</b>
	gesamt	338	891	<b>1.229</b>
Auslastung in %		85,8	90,9	<b>89,4</b>
Plätze je 100 Kinder = Versorgungsgrad		82	110	<b>101</b>
Inanspruchnahme = belegte Plätze je 100 Kinder		70,7	100,3	90,0
Ganztagsförderung = 50 Stunden in der Woche				
Teilzeitförderung = 30 Stunden in der Woche				
Halbtagsförderung = 20 Stunden in der Woche				

**Tabelle 20: Versorgung mit Kindertagesplätzen in der Stadt Güstrow**

Die Auslastung der Kita-Plätze lag in 2013 insgesamt bei 89,4 % – 1.229 der vorhandenen 1.374 Plätze waren belegt. Für den Krippenbereich war eine Belegungsquote von 85,8 % zu verzeichnen, im Kindergartenbereich lag der Wert bei 90,9 %. Es lässt sich erkennen, dass in beiden Bereichen noch freie Kapazitäten vorhanden waren, damit war die Kita-Versorgung im Jahr 2013 in der Stadt Güstrow gesichert.

Werden die belegten Plätze ins Verhältnis zur Zahl der Kinder betreffenden Alters gesetzt, ergibt sich die Inanspruchnahme der Plätze. Diese lag im Jahr 2013 in Güstrow bei 89,6 %, rein rechnerisch besuchten 9 von 10 Kindern im Alter von 1 bis 6,5 Jahre eine Einrichtung. War im Krippenbereich nur eine Inanspruchnahme von 70,0 % zu verzeichnen, so lag die Inanspruchnahme im Kindergartenbereich bei 100,0 %. Somit wurde im Jahr 2013 rein rechnerisch jedes Kind im Kindergartenalter von 3 bis 6,5 Jahren in Güstrow in einer Einrichtung betreut.

Zu beachten ist bei allen ausgewiesenen Zahlenwerten, dass Kinder von Einpendlern etc., die täglich die Einrichtungen der Barlachstadt sowohl im Krippen- als auch im Kindergartenbereich in Anspruch nehmen, dabei nicht erfasst werden, sodass die tatsächliche Auslastung eher höher einzuschätzen ist.

In Auswertung der Bevölkerungsprognose bleibt die Zahl der Kinder im Krippenalter in der Stadt Güstrow bis zum Jahr 2019 recht stabil. In den Folgejahren setzt aufgrund des Rückgangs der Frauen im demographisch aktiven Alter eine leicht rückläufige Entwicklung ein. Bis zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2025 ergibt sich gegenüber dem Startjahr 2013 in dieser Al-

tersgruppe eine Einwohnerabnahme um 53 Personen (-11,1 %). Im Projektionszeitraum 2025 bis 2030 sinkt die Zahl der Kinder im Krippenalter voraussichtlich um weitere 64 Personen (-15,1 %).

Die Zahl der Kinder im Kindergartenalter von 3 bis 6,5 Jahren nimmt bei leicht schwankender Entwicklung bis zum Ende des Prognosezeitraums 2025 um 80 Personen (-9,0 %) ab. Im Projektionszeitraum ergibt sich ein weiterer Verlust um 126 Kinder (-15,6 %).

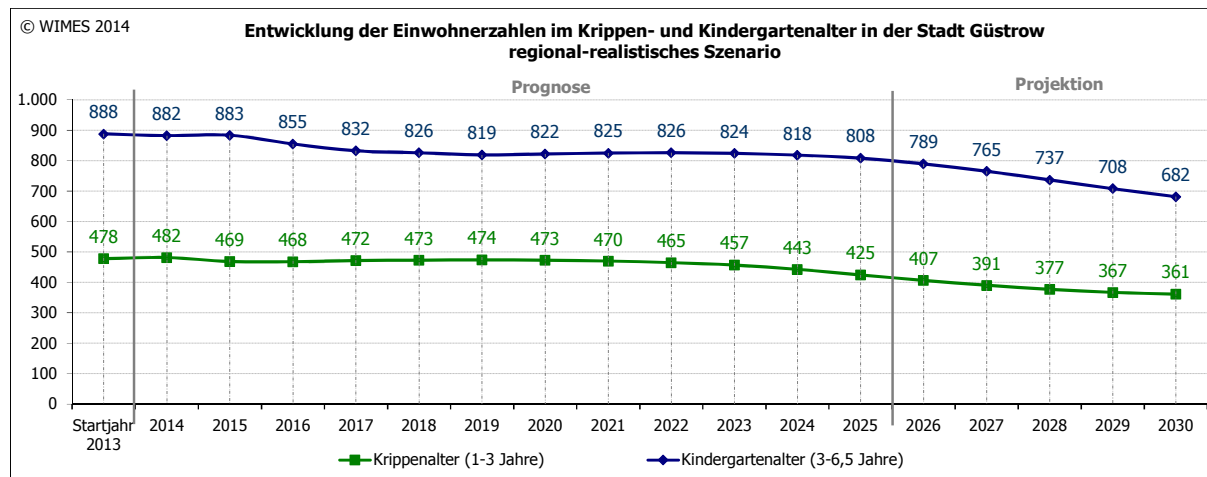


Abbildung62: Prognose Krippen- sowie Kindergartenalter in Güstrow

Aus der künftigen Entwicklung der Zahl der Kleinkinder lässt sich der Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen ableiten.

Wie bereits beschrieben, besuchten im Jahr 2013 336 Kinder in Güstrow eine Krippe, die Zahl der Kinder im Krippenalter von 1 bis unter 3 Jahren lag bei 478 Kindern. Damit lag die durchschnittliche Inanspruchnahme, d. h. die Zahl belegter Plätze je 100 Kinder, bei 70 %. Wird die derzeitige Inanspruchnahme für den künftigen Bedarf an Krippenplätzen unterstellt, sinkt der Bedarf bis zum Ende des Prognosezeitraums auf 229 Krippenplätze. Dabei ist die Anzahl der aus dem Umland betreuten Kinder nicht berücksichtigt.

Derzeit sind in der Stadt Güstrow 394 Krippenplätze vorhanden. Damit ist die Versorgung im Prognosezeitraum gesichert.

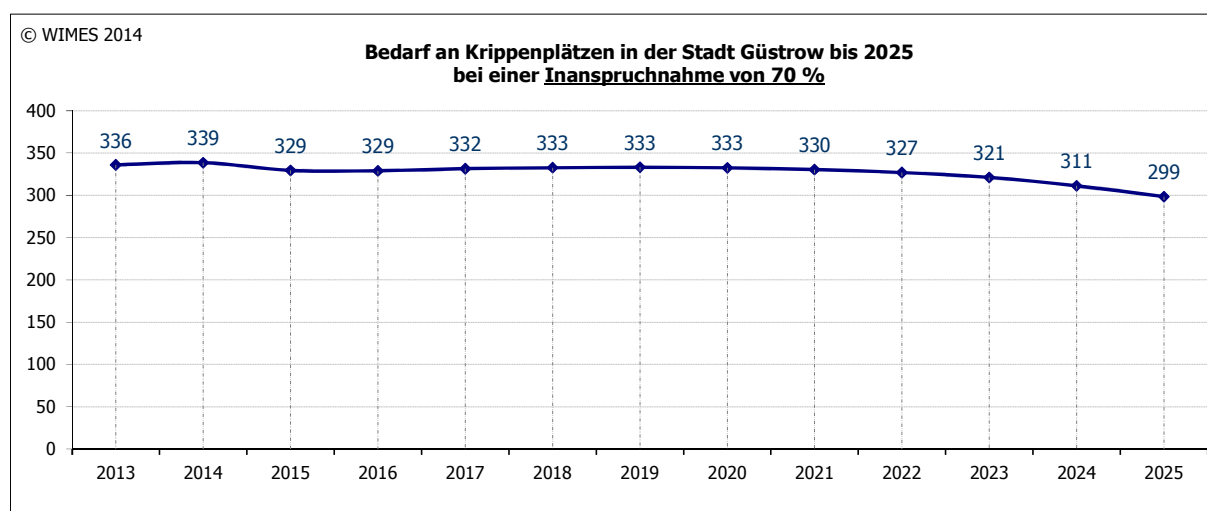
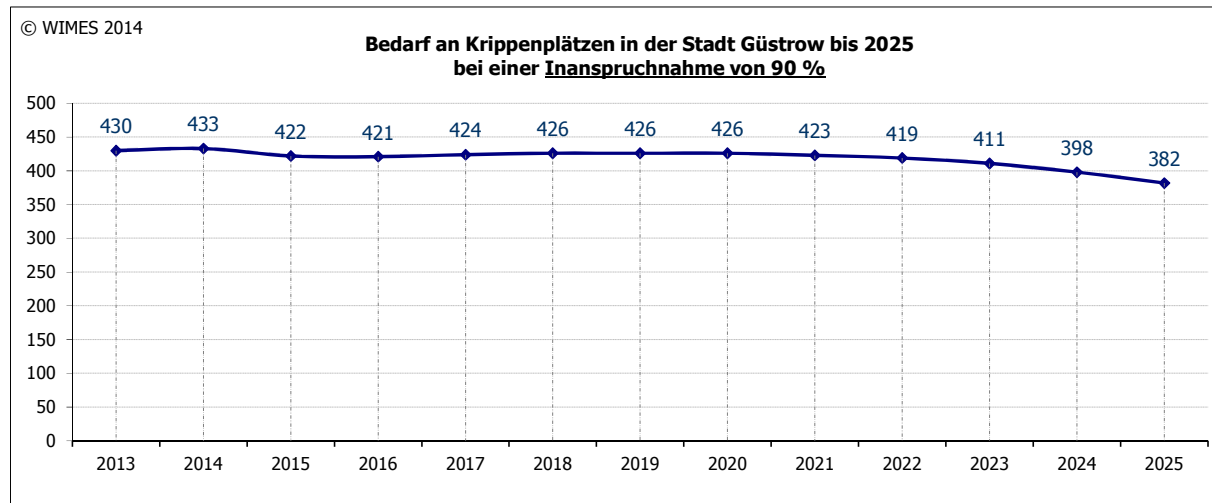


Abbildung63: Prognose Bedarf an Krippenplätzen bei derzeitiger Inanspruchnahme (70 %)

Vor dem Hintergrund des seit August 2013 bestehenden Rechtsanspruches auf einen Krippenplatz erfolgte eine weitere Berechnung zum künftigen Bedarf an Krippenplätzen. Hierbei wurde unterstellt, dass 90 % der Kinder im Alter von 1 bis unter 3 Jahren einen Krippenplatz benötigen. In Gegenüberstellung zu den derzeit vorhandenen 394 Krippenplätzen wären damit kurz-

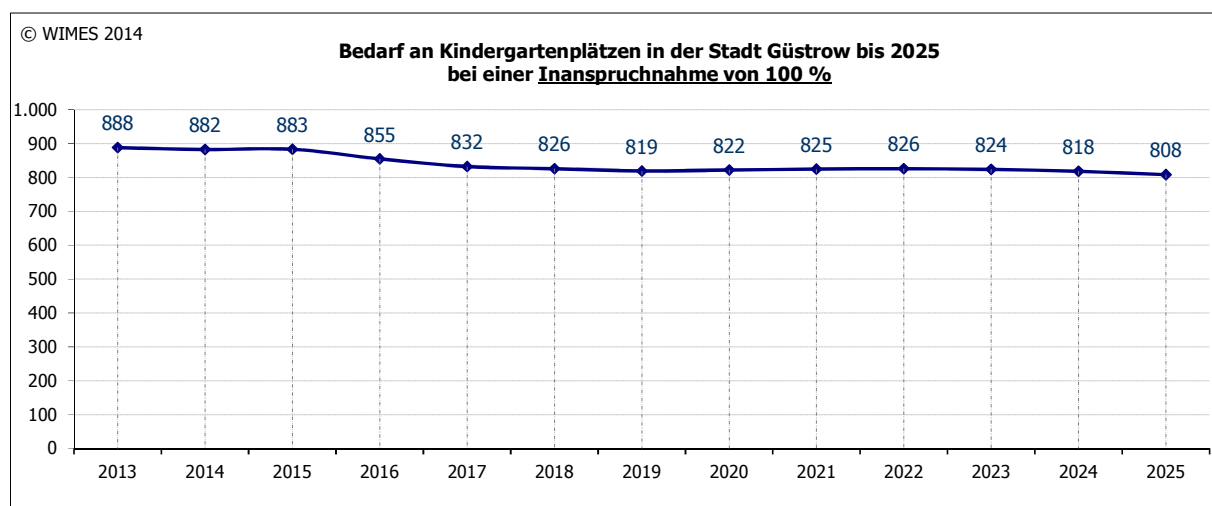
fristig Kapazitätserweiterungen im Umfang von rund 40 Plätzen notwendig. Da aktuell aber bei Tagesmüttern weitere 83 Plätze (Kinderkrippe und Kindergarten) zur Verfügung stehen, ist der Bestand ausreichend und zukünftig weiterhin in den vorhandenen Größenordnungen erforderlich.



**Abbildung64: Prognose Bedarf an Krippenplätzen bei Inanspruchnahme von 90 %**

Im Jahr 2013 gingen 888 Kinder in der Stadt Güstrow in einen Kindergarten, die Zahl der Kinder im Kindergartenalter von 3 bis 6,5 Jahren lag ebenfalls bei 888 Kindern. Damit lag die durchschnittliche Inanspruchnahme bei 100 %, d. h. jedes Kind im Kindergartenalter wurde in einem Kindergarten betreut. Daher wird für den künftigen Bedarf an Kindergartenplätzen unterstellt, dass 100 % der Kinder im Alter von 3 bis 6,5 Jahren einen Kindergartenplatz benötigen.

Bei leicht schwankender Entwicklung sinkt der Bedarf bis zum Ende des Prognosezeitraums 2025 auf 808 Plätze. Mit den derzeit vorhandenen 888 Kindergartenplätzen in der Stadt Güstrow ist über den gesamten Prognosezeitraum die Betreuung der Kinder im Kindergartenalter gesichert.



**Abbildung65: Prognose Bedarf Kindergartenplätze bei derzeitiger Inanspruchnahme (100 %)**

In Bezug auf die Auslastung ist weiterhin die Anzahl von Kindern von Flüchtlingen und Asylsuchenden zu berücksichtigen. Diese Anzahl ist in den letzten drei Jahren stetig gestiegen. Im Jahr 2014 waren 15 Kinder in Kindertagesstätten zu betreuen. Diese Kinder benötigen insbesondere in Bezug auf die Förderung der Sprachkompetenzen einen besonderen Förderbedarf.

**Baulicher Zustand der Kindertagesstätten im Stadtgebiet**

<b>Stadtteil</b>	<b>Kindereinrichtung</b>	<b>Träger</b>	<b>Platzanzahl</b>	<b>Bauzustand/ Sanierungsbedarf</b>
<b>Dettmannsdorf</b>	Kita „ <b>Dachssteig</b> “ Dachssteig 19	Volkssolidarität	21 KK 66 KG	Komplettsanierung erforderlich geschätzte Baukosten ca. 1,0 Mio. Euro z. Z. Nutzung der Kita „Waldweg“
	Kita „ <b>Känguru</b> “ Waldweg 29	privater Träger	23 KK 52 KG	Eigentümer des Objektes ist die AWO, das Objekt ist vollständig saniert
<b>Distelberg</b>	Kita „ <b>Klimperkiste</b> “ Eschenwinkel 26	ASB	52 KK 104 KG	Komplettsanierung erforderlich, geschätzter Sanierungsaufwand: 1.850.000 Euro weitere Zielstellung im Rahmen der Sanierung: Einbau eines Jugendtreffs, Trägerschaft noch offen
	Kita „ <b>Medicus</b> “ Fr.-Trendelenburg-Allee 1	Lebenshilfe	6 KK 24 KG	Mietverhältnis KMG-Klinikum
<b>Südstadt</b>	Kita „ <b>Südlichter</b> “ Fr.-Engels-Str. 26	DRK	17 KK 75 KG 19 Hort Familienberatung	grundhafte Sanierung, abgeschlossen Erneuerung des Zauns sowie Neugestaltung der Außenspielfläche ca. 150.000,00 Euro
	Kita „ <b>Kinderland</b> “ Platz der Freundschaft	AWO	21 KK 65 KG 22 Hort	Teilsanierung erforderlich geschätzte Baukosten 200 T€
	Kita „ <b>Kleckerburg</b> “	Freie Schule e. V.	6 KK 42 KG 88 Hort	Sanierung Heizungsanlage und Sanäreinrichtungen

Stadtteil	Kindereinrichtung	Träger	Platzanzahl	Bauzustand/ Sanierungsbedarf
	Kita „ <b>Regenbogen</b> “ Pfahlweg 2	Diakonie	8 KK 38 KG	mit geschätzten Baukosten von insgesamt 160.000 Euro  Neubau im Jahr 2007
<b>Schweriner Viertel / Weststadt</b>	Kita „ <b>Spatzennest</b> “ Tivolistraße 1	VS	9 KK 35 KG	Komplettsanierung erforderlich geschätzte Baukosten 800.000 Euro
	Kita „ <b>Biene Maja</b> “ Flotowstraße 28	DRK	16 KK 39 KG	Erneuerung des Zauns ca. 16.000,00 Euro
	Kita „ <b>Bärenhaus</b> “ Bärstammweg 16	DRK	30 KK 95 KG 16 integrativ	Komplettsanierung erforderlich Kostenberechnung liegt vor Im Rahmen der Sanierung sind der Einbau einer Begegnungsstätte und die Erweiterung der integrativen Angebote vorgesehen. Gesamtkosten 1,6 Mio. Euro
	DRK <b>Zwergenhaus</b> Hafenstraße 12	DRK	27 KK 42 KG	geschätzte Baukosten für eine Teilsanierung 41.300,00 Euro
	Hort <b>Stelzenvilla</b> Hafenstraße	DRK	130 Hort	Neubau 2014
<b>Altstadt</b>	Kita „ <b>Schlossgeister</b> “ Franz-Parr-Platz	VS	22 KK 45 KG	Fenstersanierung erforderlich geschätzte Baukosten 150.000 Euro
<b>Plauer Viertel</b>	Kita „ <b>Sonnenkinder</b> “ G.-Adolf-Straße 8	Lebenshilfe	20 KK 58 KG	Anbau 2009 Sanierung im Jahr 2005 Sanierungsbedarf im Bestandsgebäude und an den Außenanlagen in Höhe von geschätzten Baukosten von 170.000,00 Euro

Stadtteil	Kindereinrichtung	Träger	Platzanzahl	Bauzustand/ Sanierungsbedarf
	Kita „Butzemannhaus“ Kastanienstraße 1	Stadt Güstrow	12 KK 32 KG	Neubau 2008
<b>Goldberger Viertel</b>	Kita „Sonnenblume“ Bölkower Straße	ASB	24 KK 54 KG	Förderbedarf: 950.000,00 Euro
	Kita <b>Weinbergschnecken</b> Weinbergstraße	VS	24 KK 54 KG 15 Hort	Komplettsanierung mit geschätzten Baukosten in Höhe von 1,2 Mio. Euro

**Tabelle 21: Baulicher Zustand der Kindertagesstätten im Stadtgebiet**

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Anzahl der vorhandenen Betreuungseinrichtungen für Kinder (sowohl Kinderkrippen – und Kindergartenplätze) dauerhaft im Bestand erhalten bleiben muss, um den Bedarf zu decken. Für die dauerhafte Sicherung sind dringend Investitionen in die Gebäude erforderlich (s. oben abgedruckte Tabelle).

## B - Allgemeinbildende Schulen

Schulträger für die Grund-, Haupt-, Real- und Regionalschulen ist die Barlachstadt Güstrow, für die Förderschulen, die Gymnasien und die Berufsschulen der Landkreis Rostock, für die Fachgymnasien, Fachschulen und die Fachhochschule ist es das Land Mecklenburg-Vorpommern. Darüber hinaus gibt es Schulen in freier Trägerschaft.

Von den im Jahr 1990 vorhandenen neun allgemein bildenden Schulen in Güstrow werden im Jahr 2014 zum Schuljahresbeginn 2014/2015 noch fünf Standorte betrieben.

Schule	Klassen	Schüler
1. Grundschule "G. F. Kersting"	9	191
2. Grundschule "Fritz Reuter"	16	317
3. Grundschule "Schule am Hasenwald"	12	196
3. Regionalschule "Thomas Müntzer"	14	304
5. Regionale Schule mit Grundschule "Schule am Insee"	30	514
Regionale Schule "Richard Wossidlo"	14	268
Freie und Alternative Schule Güstrow e.V. Regionale Schule mit Grundschule	10	165
ecolea Internationale Schule Güstrow - Kooperative Gesamtschule mit gymnasialem Bildungsgang	6	123
Gymnasium "John Brinckman"	15	679
Kooperatives Sonderpädagogisches Förderzentrum Güstrow Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen	16	161
Landesförderzentrum für den Förderschwerpunkt "Hören"	26	190
Anne-Frank-Schule Schule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung	9	72
<b>gesamt</b>	<b>177</b>	<b>3.180</b>

**Tabelle 22: Übersicht der allgemeinbildenden Schulen in Güstrow Schuljahr 2013/2014**

Mit Beschluss-Nr. IV/0849/13 erfolgte die Beschlussfassung zur Kapazitätsplanung für die Schulen in Trägerschaft der Barlachstadt Güstrow. Mit dieser Planung wird die Notwendigkeit zum dauerhaften Erhalt der bestehenden Schulen, Sporteinrichtungen und Horte untersetzt.

Die Festlegung der Aufnahmekapazität für die drei Grundschulen, die zwei Regionalen Schulen und die eine Regionale Schule mit Grundschule der Barlachstadt Güstrow erfolgte auf der Grundlage der Schulkapazitätsverordnung M-V vom 26. Januar 2010. Die Verordnung ist bis 31.12.2015 in Kraft.

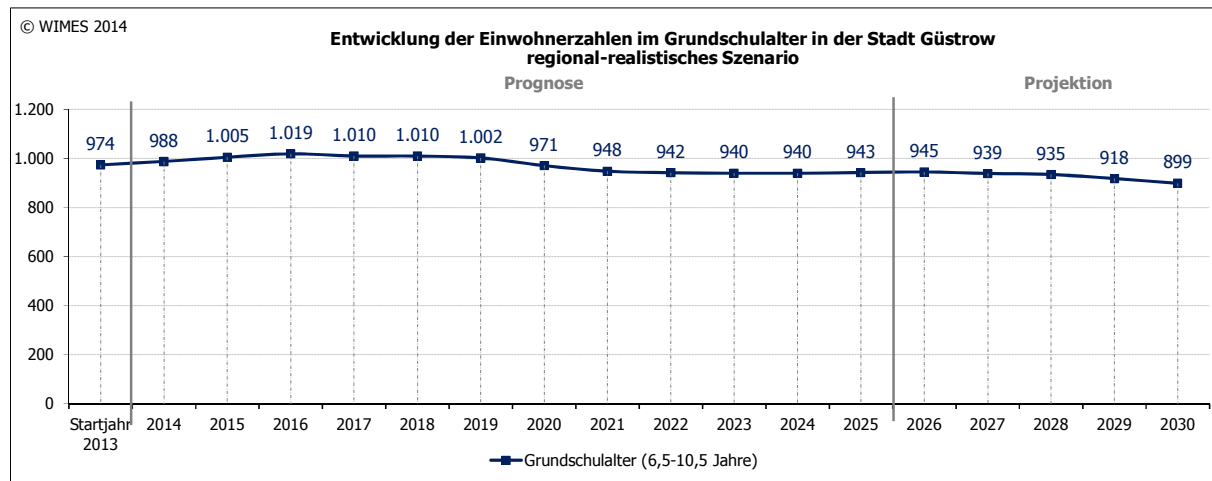


Als Orientierungswert wurden nach Schulkap VO M-V je Schülerarbeitsplatz 1,9 qm als Basis angenommen. Für bessere und effektivere Lernvoraussetzungen wurde seitens der Stadt die Option von 2,2 qm je Schülerarbeitsplatz gewählt.

Im Ergebnis ist eine Über- bzw. freie Kapazität von 352 Schülerplätzen zu verzeichnen.

Die so ermittelte Kapazität der Schulen der Barlachstadt Güstrow ist nach den vorliegenden Schülerzahlen und den daraus abzuleitenden Prognosen für die nächsten Jahre ausreichend.

Die Zahl der Kinder im Grundschulalter von 6,5 bis 10,5 Jahren bleibt im Prognosezeitraum relativ stabil. Im Jahr 2025 wird die Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe voraussichtlich nur um etwa 30 Kinder unter dem heutigen Niveau liegen. Im Projektionszeitraum ergibt sich eine leicht rückläufige Tendenz (-44 Einwohner/-4,7 %).



**Abbildung66: Prognose der Einwohnerzahl im Grundschulalter in Güstrow**

Der leichte Einwohnerrückgang im Prognosezeitraum im Grundschulalter ist auf das Alter entsprechend der 1. und 2. Klasse zurückzuführen.

Die Einwohnerzahl im Alter von 10,5 bis 12,5 Jahren, also entsprechend den Klassen der Orientierungsstufe (Klasse 5 - 6), steigt noch bis zum Jahr 2021 an, danach ist sie leicht rückläufig. Im Jahr 2025 liegt die Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe um 43 Personen (10,1 %) über dem Niveau des Startjahres. Im Projektionszeitraum bleibt die Einwohnerzahl dieser Altersgruppe stabil.

Einen deutlichen Zuwachs erfährt die Zahl der Einwohner im Alter von 12,5 bis 16,5 Jahren (Klasse 7 - 10), sie steigt von derzeit 822 Personen bis auf das Maximum von 1.024 Personen in 2022. Insgesamt ergibt sich im Prognosezeitraum bis 2025 ein Zugewinn um 187 Personen (22,7 %). Im Projektionszeitraum zeigt sich eine geringfügige Abnahme.

Die Zahl der Einwohner von 16,5 bis 18,5 Jahren (Klasse 11 - 12) wird sich voraussichtlich von derzeit 375 Personen bis auf den Höchstwert von 532 Personen im Jahr 2023 erhöhen. Der Zuwachs im Prognosezeitraum bis 2025 liegt insgesamt bei 133 Personen (35,5 %). Im Projektionszeitraum schwankt das Niveau leicht.

Zu beachten ist, dass zum Schuleinzugsbereich der Barlachstadt Güstrow auch die Schüler aus Umlandgemeinden zählen. Ca. 20 % der Schüler, die in Güstrow zur Schule gehen, kommen aus Umlandgemeinden, das sind rund 650 Schüler. Diese Größenordnung ist zu den Prognosewerten der Entwicklung der Zahl der Schüler, die in Güstrow wohnen, hinzuzurechnen. Diese Größenordnung ist durch die Schulkapazitätsplanung der Barlachstadt Güstrow abgedeckt.

Weiterhin sind auch zukünftig Möglichkeiten für die Beschulung von Zuwanderern und Asylsuchenden zu berücksichtigen. Diese Personengruppe hat sich in den vergangenen Jahren deutlich vergrößert.

2013 = ca. 345 Asylbewerber bzw. Flüchtlinge (keine Angaben zur Anzahl der Kinder)

2014 = ca. 400 Asylbewerber bzw. Flüchtlinge (davon ca. 15 Kinder)

2015 = ca. 420 Asylbewerber bzw. Flüchtlinge zuzügl. weitere 80 – 85 Personen  
(davon ca. 50 Schulkinder, die ab Februar 2015 beschult werden sollen)

Neben dem quantitativen Angebot sind auch die qualitativen Aspekte der Bildungsangebote zu berücksichtigen.

So halten die kommunalen Schulen für besondere Förderbedarfe nachfolgende Angebote vor:

	Diagnoseförderklassen	Sprachheilklassen	Klasse für Förderung bei Rechtschreibschwäche	Klassen für verhaltens auffällige Schüler
<b>GS „G. F. Kersting“</b>				
<b>GS „Fritz Reuter“</b>	3		2	
<b>GS „Am Hasenwald“</b>		4		
<b>GS „Schule am Inselsee“</b>	6			4

**Tabelle 23: spezielle qualitative Bildungsangebote**

An der Grundschule „G. F. Kersting“ in der Altstadt gibt es weiterhin das Angebot der vollen Halbtagschule. Hier werden an den Unterrichtstagen bis 14.30 Uhr spezielle Projekte wie z. B. Musik, Englisch, Werken, Sport, Kochen angeboten.

In der Regionalen Schule mit Grundschule „Am Inselsee“ werden z. T. bis 19.00 Uhr nicht abwählbare Zusatzangebote im Rahmen des Konzeptes „Volle Ganztagschule“ angeboten, die z. B. Musik-, Sprach-, Sport- sowie die Ausbildung praktischer Kompetenzen umfassen. An der Realschule „Thomas Müntzer“ wird ab Klasse 8 das produktive Lernen angeboten, d. h., dass Schüler mit Verhaltens- und/oder Lernproblemen zielgerichtet in kleinen Klassen auf die Berufsausbildung orientiert werden. Zur Berufsorientierung werden Praktika in verschiedenen Unternehmen und Einrichtungen angeboten, um mit dem Schulabschluss gleichzeitig den Abschluss eines Ausbildungsvertrages zu gewährleisten.

Neben den Schulen werden auch 3 Horteinrichtungen durch die Kommune betrieben. Im Schuljahr 2014/2015 wurden insgesamt 636 Schüler, Klassenstufe 1 – 4, in kommunalen Horten betreut. Weitere Anbieter von Hortbetreuung sind die freien Träger. Insgesamt 879 Hortkinder sind in Ganz- und Halbtagsbetreuung untergebracht.

In Anbetracht der hohen Auslastung der vorhandenen Plätze und der in den ersten Prognosejahren noch leicht steigenden Zahl an Kindern im Grundschulalter sollten weitere Hortkapazitäten geschaffen werden. Die räumlichen Voraussetzungen sind dafür im Gebäudebestand vorhanden.

Ein Schwerpunkt der kommunalen Investitionstätigkeit war in den vergangenen Jahren die umfassende Sanierung der Bildungseinrichtungen.

Die Zusammenfassung der Investitionen ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

Stadtteil / Objekt	Fertigstellung Sanierung in	Art der Sanierung	ca. Kosten €
--------------------	--------------------------------	-------------------	--------------

**Südstadt**

<b>Schule am Inseesee</b>			
2. Schulteil	2007	Komplett	2.740.000,00
1. Schulteil	2001	Komplett	3.500.000,00
			<b>6.240.000,00</b>

**Dettmannsdorf**

<b>Fritz Reuter Hort</b>	2010	Teilsanierung	400.000,00
	2009	Kellertrockenlegung	130.000,00
	2006	Fenster	180.000,00
	2003	Sanierung WC Anlagen	175.000,00
			<b>885.000,00</b>

**Dettmannsdorf**

<b>Thomas Müntzer Schule</b>			
	2010	Fenster	226.000,00
	2003	WC Anlage	88.000,00
	2003	Rekonstruktion Türen	29.000,00
	1995	Chemieraum mit Vorbereitung (ohne Ausstattung)	20.000,00
	1994	Containererweiterung	290.000,00
	1993	Montage Container	600.000,00
			<b>1.253.000,00</b>
	<b>2015/2016</b>	<b>Anbau und Sanierung</b>	<b>7.000.000,00</b>

**Dettmannsdorf**

<b>Fritz- Reuter- Grundschule</b>			
	2008-2010	Komplettsanierung	<b>1.700.000,00</b>

**Schweriner Viertel / Weststadt**

<b>Regionale Schule R. Wossidlo, Hafenstraße</b>			
<b>Grundschule „Am Hasenwald“</b>			
	2010	Umbau Hausmeisterwohnung, Dach mit PV-	

	Anlage, Brandschutz	980.000,00
2011	Sanierung Sporthalle	350.000,00
2013-2014	Umbau für Einzug der	440.000,00
1993	Modernisierung Elektro	211.674,83
	Hasenwaldschule	
1993-94	Fenstererneuerung	76.693,78
2001	Umbau Toilettengebäude	4.601,62
	zum Gerätehaus	71.580,86
1994-95	Maler-, Tapezier- und	
	Bodenbelagsarbeiten	388.581,82
2003	Außenanlage mit	
	Schulsportanlage	332.339,72

**Altstadt****Kersting- Grundschule mit Schulhof, Heiligengeisthof**

2013-14	Komplettsanierung	2.827.000,00
1993	Sanierung WC- Anlagen	92.032,53
2003	Sanierung Dächer	360.000,00
2001	Umbau Hausmeister- wohnung	51.129,19

**Altstadt****Domschule, Domplatz 14**

2012-14	Komplettsanierung für Haus III Brinckmangymnasium	4.400.000,00
1998-99	Umbau WC- Bereich und Werkräume	92.032,54
	Sicherung und Fassaden- sanierung mit Malerei	

**Altstadt****Schulkinderhaus Mitte, Gleviner Platz**

2009-10	Neubau Erweiterung	750.000,00
2010	Außenanlagen	65.000,00
2013	Akustikdecken, Maler	8.000,00
1992	Ersatzneubau nach Brand	204.516,75

Aus der Darstellung wird deutlich, dass eine Regionalschule (Richard-Wossidlo-Schule) nur teilweise und eine weitere Regionalschule (Thomas-Müntzer-Schule) außer einer Fenstererneuerung nicht instand gesetzt werden konnten.

Der Schulstandort der Grundschule „Am Hasenwald“ in der Hamburger Straße einschließlich Sporthalle, Sportplatz, Hort des DRK, ist in der oben abgedruckten Übersicht nicht enthalten, da an diesem Standort lediglich Instandhaltungen/Wartungsarbeiten erfolgt sind. Durch den Umzug der Grundschule „Am Hasenwald“ in die Richard-Wossidlo-Schule zum Schuljahresbeginn 2014/2015 und den Neubau der DRK-Kita „Stelzenvilla“ zur Absicherung der Hortbetreuung auf dem Gelände des Schulcampus Hafestraße besteht derzeit die Aufgabe zur Nachnutzung der leer stehenden Gebäude (Grundschule und Sporthalle) bzw. die städtebauliche Neuordnung des gesamten Areals (einschließlich der seit längerem leer stehenden unmittelbar angrenzenden Berufsschule des Landkreises).

In der Thomas-Müntzer-Schule ist ca. die Hälfte aller Schüler in einem Container untergebracht, der den Anforderungen an moderne Lernbedingungen nicht mehr entspricht und die erforderlichen technischen Standards (z. B. ENEC) nicht erfüllt. Hier besteht vordringlicher Sanierungsbedarf.

Die Anschaffung des inzwischen verschlissenen Containers war in den letzten 25 Jahren, außer der Fenstersanierung, bislang die einzige Investition an diesem Standort.

Für die grundhafte Sanierung des Bestandsgebäudes der Thomas-Müntzer-Schule sowie den Anbau (Neubau) und den Abbruch des Containers einschließlich der Gestaltung der Außenanlagen wurde eine Kostenberechnung erarbeitet.

Die Gesamtkosten betragen ca. 7,9 Mio. Euro. Der Schwerpunkt der Investition ist die energetische Sanierung des Bestandsgebäudes (Wärmedämmverbundsystem an der gesamten äußeren Hülle, Dämmung im Dach- und Kellerbereich, Erneuerung der kompletten Heizungsanlage) sowie der Anbau der bislang im Container untergebrachten Raumkapazitäten in einer heutigen Bau- und Klimaschutzstandards entsprechenden Bauweise. Im Anschluss wäre dann der Abbruch des verschlissenen Containers möglich, der den heutigen Ansprüchen an eine energetisch akzeptable Konstruktion in keinsten Weise gerecht wird.

Mit der Komplettisanierung einschließlich Neugestaltung der Außenanlagen sollen auch die Lernbedingungen für die Schüler deutlich verbessert werden. Damit ist eine Bündelung der Erfüllung der Ziele 6 und 9 des EFRE-OP gegeben.

An der Richard-Wossidlo-Schule besteht ebenfalls Investitionsbedarf in Bezug auf die Verbesserung der Energieeffizienz und den Klimaschutz unter Beachtung der baukulturellen Bedeutung dieses Einzeldenkmals, um zukünftig die Lehr- und Lernbedingungen zu verbessern und somit die Bildungsarmut effektiv zu minimieren.

Schwerpunkte der dringend erforderlichen Investitionen sind an diesem Objekt vor allem:

- Wärmedämmmaßnahmen an den Dächern, Decken und Außenwänden,
- komplette Erneuerung der Heizungsanlage,
- Erneuerung der Elektroanlage einschließlich der Umstellung der Beleuchtungsanlage auf LED,
- Erneuerung der Außentür,
- Erneuerung der Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Aula).

Insgesamt werden die Baukosten auf 1,6 Mio. Euro geschätzt.

An der Schule am Inselfsee ist die Gestaltung der Außenanlagen in Planung. Diese sollen möglichst aus den restlichen Mitteln der Stadtumbaumaßnahme „Güstrow Südstadt“ finanziert werden. Die Planungen dazu haben begonnen.

Weiterhin ist der Austausch maroder Holzfenster im Regionalschulenteil dringend erforderlich. Hier sollen zu geschätzten Baukosten von ca. 300.000,00 Euro Fenster mit Dreifachverglasung eingebaut werden.

Die o. g. Schulen sind in der Schulentwicklungsplanung des Landkreises, Kreistagsbeschluss Nr. 105, 15. Sitzung des Kreistages, 01.02.2006, als dauerhaft gesichert enthalten und werden zukünftig durch die Barlachstadt Güstrow erhalten und weiterentwickelt. Die Bevölkerungsprognose bis 2030 liefert eine weitere Bestätigung für die Notwendigkeit des dauerhaften Erhalts der Bestandseinrichtungen und qualitativen Aufwertung der vorhandenen Schulstandorte.

Die Quote der Schulabbrecher als Indikator liegt für das Jahr 2014 vor und wird im Rahmen des Monitorings weiter fortgeschrieben.

Schuljahr	RS „Schule am In- selsee“	RS „Thomas Münt- zer“	RS „R. Wossidlo“
2011/12	RS Schüler 231 dar. Abschluss 46 Abbrecher 0	RS Schüler 272 dar. Abschluss 64 Abbrecher 4	RS Schüler 309 dar. Abschluss 25 Abbrecher 1
Schüler im Schuljahr 2011/12 gesamt: <u>1771</u>			
2012/13	RS Schüler 230 dar. Abschluss 42 Abbrecher 1	RS Schüler 266 dar. Abschluss 35 Abbrecher 1	RS Schüler 286 dar. Abschluss 27 Abbrecher 6
Schüler im Schuljahr 2012/13 gesamt: <u>1745</u>			
2013/14	RS Schüler 219 dar. Abschluss 26 Abbrecher 3	RS Schüler 268 dar. Abschluss 34 Abbrecher 1	RS Schüler 304 dar. Abschluss 31 Abbrecher 2
Schüler im Schuljahr 2013/14 gesamt: <u>1790</u>			

**Tabelle 24: Schulabbrecher**

### C - Gymnasien

Von den ursprünglich drei Gymnasien in Güstrow ist durch Zusammenlegung das John-Brinckman-Gymnasium in der Altstadt im dauerhaften Bestand gesichert. Dies ist in der Schulentwicklungsplanung des Landkreises (Beschluss-Nr.:105, 15. Sitzung des Kreistages 01.02.2006) dokumentiert. Mit dem Schuljahr 2014/2015 wurde der Campus des John-Brinckman-Gymnasiums um das Haus 3, die vollständig sanierte ehemalige Domschule, den ältesten Schulbau Mecklenburgs, erweitert. In diesem Gebäude sind 6 Klassenräume, 2 Werkstätten und 2 Fachräume untergebracht.

Durch die Aufgabe bzw. Umwandlung weiterer gymnasialer Standorte im Kreisgebiet erhöhte sich die Schülerzahl am John-Brinckman-Gymnasium in den vergangenen Jahren deutlich.

Weiterhin bestehen an der „Freien und Alternativen Schule Güstrow e. V.“ und an der „ecolea Internationale Schule Güstrow“ gymnasiale Bildungsgänge.

## D - Sonstige Bildungsangebote

Neben dem John-Brinckman-Gymnasium ist der Landkreis Rostock Träger des Kooperativen Sonderpädagogischen Förderzentrums (Träger Landkreis mit 16 Vereinen), der Kreismusikschule sowie der Volkshochschule. Außerdem ist der Landkreis für die Schülerbeförderung zuständig.

In der Barlachstadt studieren mit dem Studienjahr 2014/2015 insgesamt 428 Studenten verschiedener Fachrichtungen an der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege. Weiterhin sind an der Fachhochschule 143 Auszubildende und insgesamt 10.065 FortbildungsteilnehmerInnen für das Jahr 2014 registriert.

An der Beruflichen Schule mit Fachgymnasium in Güstrow Bockhorst sind 1.700 Schüler registriert, darunter 75 Fachgymnasiasten.

Im Stadtgebiet liegt das Landeszentrum für den Förderschwerpunkt „Hören“ mit 190 Schülern sowie die Anne-Frank-Schule in der Südstadt mit dem Förderschwerpunkt „geistige Entwicklung“ (Träger Lebenshilfe mit 72 Schülern).

Innerhalb des Landes M-V koordiniert und realisiert das Landesförderzentrum für den Förderschwerpunkt „Hören“ M-V Güstrow u. a. folgende Maßnahmen:

- pädagogische Arbeit in der Frühförderung,
- pädagogische Arbeit in der Schule für Hörgeschädigte,
- ambulante und unterrichtsbegleitende Förderung der Schüler mit Hörschädigung im gemeinsamen Unterricht in allgemeinbildenden Schulen und anderen Förderzentren,
- Beratung der Eltern, Pädagogen der Kindereinrichtung und Schulen,
- berufliche Orientierung und Vorbereitung der Jugendlichen auf die Berufs- und Arbeitswelt,
- Freizeitangebote im Rahmen der Ganztagschule und im Internat,
- Aufgaben im Rahmen der Lehrerberatung/Lehrerfort- und -weiterbildung im Förderschwerpunkt „Hören“.

Neben den Hortangeboten ermöglicht die Barlachstadt Güstrow im außerschulischen Bereich in den kommunalen Sportstätten und auf Spielplätzen vielfältige Angebote. Für den Kinder-Jugend-Kunsthause. V. wurde durch die Kommune in der Altstadt ein Gebäude erworben, wodurch eine Vielzahl an kreativ-künstlerischen Angeboten zur Verfügung stehen.

Der Komplex Umweltbildung wird durch den Natur- und Umweltpark als 100%iger Tochtergesellschaft der Barlachstadt Güstrow angeboten.

## Weiterbildung

Im Stadtgebiet sind mehrere Träger für Schulungs- und Weiterbildungsangebote tätig. In Bezug auf die Stärkung der im Stadtgebiet ansässigen kleinen und mittleren Betriebe sind die bedarfsgerechten berufsbegleitenden Fortbildungen sowie Umschulungsangebote zur Reduzierung des Fachkräftemangels zukünftig von großer Wichtigkeit.

Folgende Aufgabenkomplexe sollten im Mittelpunkt stehen:

Bedarfsorientierte Verbesserung in Schwerpunktbereichen der wirtschaftsnahen und touristischen Infrastruktur

- Verbesserung der produktbezogenen, beschaffungsseitigen, absatzorientierten Standortfaktoren,
- Stichwort: Existenzgründerzentrum als „Gründungs- und Wissenszentrum“ für Aus-, Weiter- und Fortbildung,

- Weiterführende Maßnahmen zum nachhaltigen Abbau bestehender Infrastrukturlücken,
- Verbesserung der touristischen Infrastruktur (Saisonverlängerung, Qualitätsverbesserung),
- Vernetzung überregionaler, regionaler 4-Sterne-Hotels (webbasiert) → Bereich Wellness, Urlaub im Grünen, Urlaub an der Ostsee
  - verstärkte bundesweite Öffentlichkeitsarbeit
  - Zusammenarbeit Kreuzfahrt (Rostock Port)
  - Stichwort: Flughafen Laage, Radwanderwege
  - Zusammenarbeit IHK, DEHOGA

Steigerung von Wachstum und Beschäftigung in den Branchen der Gesundheitswirtschaft außerhalb ihres Kernbereichs

- Steigerung der Ausbildungs- und Beschäftigungsfähigkeit in der Tourismusbranche durch zielgerichtete Weiterbildungsangebote unter Berücksichtigung der Saisonarbeit, z. B. Umschulung, Ausbildungsangebote über Qualifizierungsbausteine in der saisonfreien Zeit, Beschäftigung in der Saison, z. B. HOGA, Fachkraft Schutz und Sicherheit,
- Stärkung der Beschäftigung im Gesundheitswesen, insbesondere Pflege → Angebot von zielgerichteten Weiterbildungsmöglichkeiten für die stationäre und ambulante Kranken- und Altenpflege, Stärkung des Bekanntheitsgrades, Motivation zukünftiger Arbeitnehmer
- Angebot branchenspezifischer Existenzgründerseminare in Zusammenarbeit mit regionalen KMU und Bildungsträgern,
- Auf- und Ausbau von Kooperationsverbänden → Bildungsdienstleister, JC, Agentur, Unternehmen,
- Reduzierung des Fachkräftemangels durch Nutzung der Potentiale von Zielgruppen, wie Personen mit Migrationshintergrund (Stichwort: Asylbewerber, Flüchtlinge),
- Produktionserhöhung, /-neuerungen von Gesundheitsprodukten,
- Generell: Verstärkte Öffentlichkeit für Berufe in der Gesundheitsbranche,
- Stärkung der Investitionen in der Gesundheitsbranche,
- Zusammenarbeit Bildungsträger, IHK, HWK, Unternehmerverbände, Agenturen für Arbeit, Jobcenter, Wohlfahrtsverbände, Universitäten etc.
- Frühzeitige und nachhaltige Regelung der Unternehmensnachfolge,
- Schlagwort: Vereinbarkeit- Beruf - Familie – Pflege (familienfreundliches Unternehmertum, z. B. Arbeitszeitmodelle, Randzeitenregelungen Kita, Aufbau Kindertagespflegestätten, hausnahe Dienstleistung),
- Weiterführung & Ausbau Masterplan Gesundheitswirtschaft M-V,
- Verstärkte (über-,) regionale, internationale Öffentlichkeitsarbeit zur Förderung der Gesundheitswirtschaft.

### **E - Angebote für Jugendliche**

Die Prognose und Projektion absolut zur Entwicklung der Altersgruppe der > 15 bis 25jährigen (Jugendliche) stellt sich wie folgt dar:



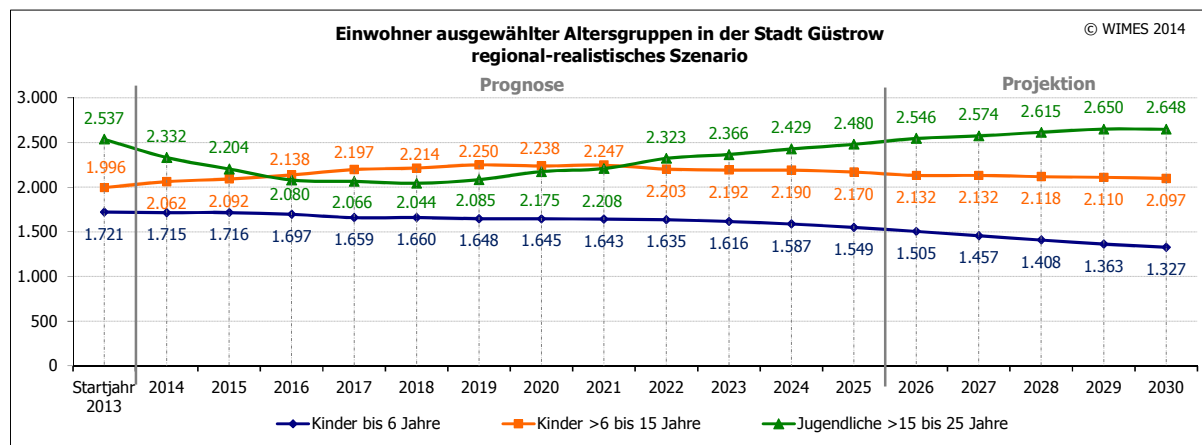


Abbildung67: Einwohnerentwicklung ausgewählter Altersgruppen

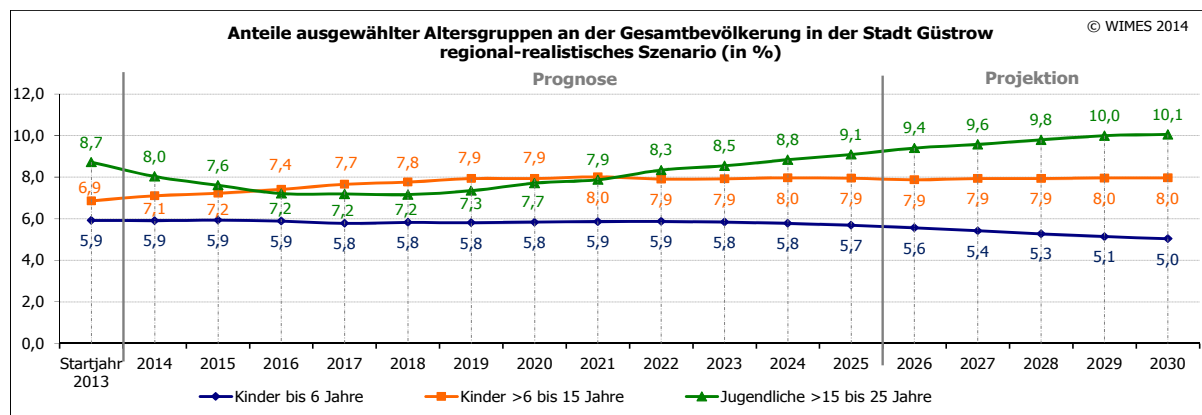


Abbildung68: Anteile ausgewählter Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung

Die Anzahl der Jugendlichen (> 15 bis 25 Jahre) geht bis zum Jahr 2018 zunächst zurück und steigt dann im Prognosezeitraum bis 2025 auf 2.480 Jugendliche (Abnahme um 57 Personen gegenüber Stichtag 31.12.2013). Im Zeitraum der Projektion wird von einer kontinuierlichen Zunahme auf 2.648 Jugendliche im Stadtgebiet ausgegangen.

Den zahlenmäßig höchsten Anteil der Jugendlichen im Jahr 2025 haben die nachfolgenden Stadtteile:

Schweriner Viertel / Weststadt	572	
Südstadt	492	
Distelberg / Dettmannsdorf	255 69	} = 324
Altstadt	254	
Rostocker Viertel	232	
Plauer Viertel / Goldberger Viertel / Magdalenenluster Weg	76 42 28	} = 146

Angebote für Kinder und Jugendliche sind häufig mit den Angeboten für Familien verbunden.

**F - Familien****Einrichtungen der Kinder-, Jugend- und Familienarbeit**

Stadtteil	Träger	Angebote	Sanierungsbedarf / Bemerkungen
<b>Südstadt</b>			
Mehrgenerationenhaus	AWO Güstrow	Familienbegegnung, Familien-Abbildungung, Seniorenbegegnung, Lernberatungszentrum, Kindergarten, Hort, Jugendclub „Yellow Fun Box“	Teilsanierung erforderlich (Kosten s. Tabelle baulicher Zustand der Kitas)
„Haus der Familie“	DRK Güstrow e. V.	Allgemeine Sozialberatung, Migrationsberatung, Schuldnerberatung, Familienbildung, Seniorenbegegnung, Familienzentrum, Kindergarten	grundhafte Sanierung erfolgt
Jugendclub	Filmclub Güstrow e. V.	offene Jugendarbeit	
Begegnungsstätte	Landeskirche		
<b>Goldberger Viertel</b>			
„Haus der Generationen“	Volkssolidarität	Kindergarten, Seniorenbegegnung, Generationsprojekte	Sanierungsbedarf; (Kosten s. Tabelle baulicher Zustand der Kitas)
Stuk Studentenclub	Stuk e. V.	Jugendklub, Projekte zur Integration von Behinderten und Benachteiligten	Sanierung des Gebäudes erforderlich; geschätzte Kosten 354.620 Euro
<b>Distelberg</b>			
„Leuchtturm“ Begegnungsstätte	Landeskirche	offene Kinder- und Jugendarbeit	befristet angemietete Räume
<b>Rostocker Viertel</b>			
Begegnungsstätte	Landeskirche	offene Jugendarbeit	befristet angemietete 1-1/2 –Raum-Wohnung
Streetwork	Filmclub e. V.	offene Jugendarbeit Nordstadt	transportable Jurte
<b>Altstadt</b>			

Stadtteil	Träger	Angebote	Sanierungsbedarf / Bemerkungen
Beratungs- und Begegnungsstätte, Kinderbetreuung	Gemeinsam Für- & Miteinander in Güstrow und Umgebung e. V.	Familienberatung, Familienbegegnung, Not- und Randzeitenbetreuung, offene Kinder- und Jugendarbeit, Migrationsarbeit, Familienparlament	befristet angemietete Räume, jährlich kündbar
Begegnungsstätte	Evangelische Kirche	Pfadfinder, Kinder- und Jugendarbeit	
Kunsthhaus	Kinder-Jugend-Kunsthhaus e. V.	kreativ-künstlerische Angebote; Kino	voll saniert; Kooperation mit dem Filmklub e. V. Eigentümer Barlachstadt Güstrow
<b>Schweriner Vorstadt/Weststadt</b> Jugendclub "Alte Molkerei"	Filmclub Güstrow e. V.	offene Kinder- und Jugendarbeit	erheblicher Sanierungsbedarf; privates Objekt; Schwerpunkt ist die Sanierung einer Halle zum Indoor-Skaten

**Tabelle 25: Einrichtungen der Kinder-, Jugend und Familienarbeit**

Die Stadt unterhält im Stadtgebiet 35 öffentliche, bzw. halböffentliche Spielplätze.

Aus der vorliegenden Übersicht wird deutlich, dass für die Stadtteile Distelberg / Dettmannsdorf und Rostocker Vorstadt / Plauer Viertel nur unzureichende oder gar keine Angebote für Jugendliche / Familien bestehen.

Die Situation hat sich durch die Schließung des Jugendhauses in der Rostocker Straße verschlechtert. Der Filmclub e. V. betreibt für die Stadtviertel Jugendarbeit in einer transportablen Jurte und einem Streetworker. Die Landeskirche hat eine 1 ½-Raum-Wohnung am Distelberg befristet für die offene Jugendarbeit angemietet. Außerdem besteht ein kleines Angebot in der Langen Stege. Weitere Angebote gibt es für die 550 Jugendlichen aus den genannten Stadtteilen nicht.

In der Weststadt / Bärstammweg gibt es derzeit nur ein Angebot in der sogenannten „Alten Molkerei“, das vom Filmclub, freier Träger der Jugendarbeit, betrieben wird. Das Gebäude ist weitgehend unsaniert.

Das Angebot der „Villa Kunterbündnis“ befindet sich in jährlich befristet angemieteten Räumen im OG des bislang von der DP AG genutzten Postgebäudes am Markt. Veräußerungsabsichten zu dem Gebäude gefährden die Kontinuität des Angebotes.

In Auswertung der o. g. Übersicht besteht Handlungsbedarf in den Stadtteilen:

- . Dettmannsdorf/Distelberg
- . Schweriner Vorstadt/Weststadt
- . Rostocker Viertel
- . Plauer Viertel/Goldberger Viertel
- . Altstadt

Detaillierte Übersichten zu Angeboten, insbesondere Beratungsangebote für Familien, enthält der Familiensituationsbericht der Barlachstadt Güstrow.

## G - Angebote für Senioren

Entsprechend der aktuellen Bevölkerungsanalyse und –prognose hat sich der Anteil der Bevölkerungsgruppe im Alter ab 65 Jahre (2013 Anteil von 25,5 % an der Gesamtbevölkerung) und mehr erhöht und wird bis 2030 auf einen Anteil von 33,3 % steigen.

Die Entwicklung der Altersgruppe der Senioren (ab 65 Jahre ) stellt sich wie folgt dar:

	2013	2025	%-Anteil im Jahr 2025
Dettmanskendorf / Distelberg	589 } 620 } = 1209	661 } 733 } = 1394	36,3 39,1
Goldberger Viertel	377	360	31,1
Plauer Viertel	332	415	32,2
Rostocker Viertel	726	826	27,6
Südstadt	1892	1906	35,7
Schweriner Vorstadt / Weststadt	1467	1740	29,8

**Tabelle 26: Entwicklung der Altersgruppe der Senioren**

Der höchste Anteil an Senioren wird 2025 in den Stadtteilen Dettmanskendorf / Distelberg sowie in der Südstadt wohnhaft sein. Die Südstadt (1.996 Senioren) und das Schweriner Viertel/Weststadt (1.740 Senioren) haben zahlenmäßig die größten Bevölkerungsgruppen im Alter über 65 Jahre.

Die Stadt Güstrow hat eine Vielzahl an Einrichtungen altersgerechter Wohnformen mit Pflegeangeboten für die ältere Bevölkerung. In sieben Pflegeheimen gibt es 622 voll stationäre Plätze und im Bereich des betreuten Wohnens sind 302 WE vorhanden (sind zum Teil mit zwei Personen belegt). Damit sind insgesamt etwa 1.075 Plätze mit Pflegeangeboten für die ältere Bevölkerung vorhanden. Zudem gibt es in der Stadt Güstrow noch 455 altersgerechte Wohnungen (ohne Pflege).

### voll stationäre Plätze:

KMG Seniorenheim am Klinikum Güstrow	99
DRK-Seniorenzentrum 4. Viertel	44
AWO-Pflegeheim	160
	140
Pflegeheim „Haus Lindeneck	(davon 7 Kurzzeitpflegeplätze)
Pflegeresidenz Wutschke	38
Diakonie-Pflegeheim Am Rosengarten	81
Seniorenpflegeheim des ASB	60

### Wohnungen betreutes Wohnen:

DRK-Seniorenzentrum 4. Viertel	36
AWO-Seniorenpflegeheim	52

DRK Seniorenzentrum Güstrow Betreutes Wohnen	37
DRK Betreutes Wohnen Seniorengarten	28
Diakonie Betreutes Wohnen	29
Ulrichplatz (seit Ende 2014 im Aufbau)	
Betreutes Wohnen, Sozialakademie mit Verwaltungs- und Clubräumen	50
Seniorenwohnanlage Gertrudenhof der VS	70

**gesamt** **rund 1.075 Plätze\***

\*) für die WE des betreuten Wohnen wird eine durchschnittliche Belegung mit 1,5 Personen unterstellt

**Zudem noch 455 WE im Bereich altersgerechtes Wohnen vorhanden (ohne Pflegeangebote)**

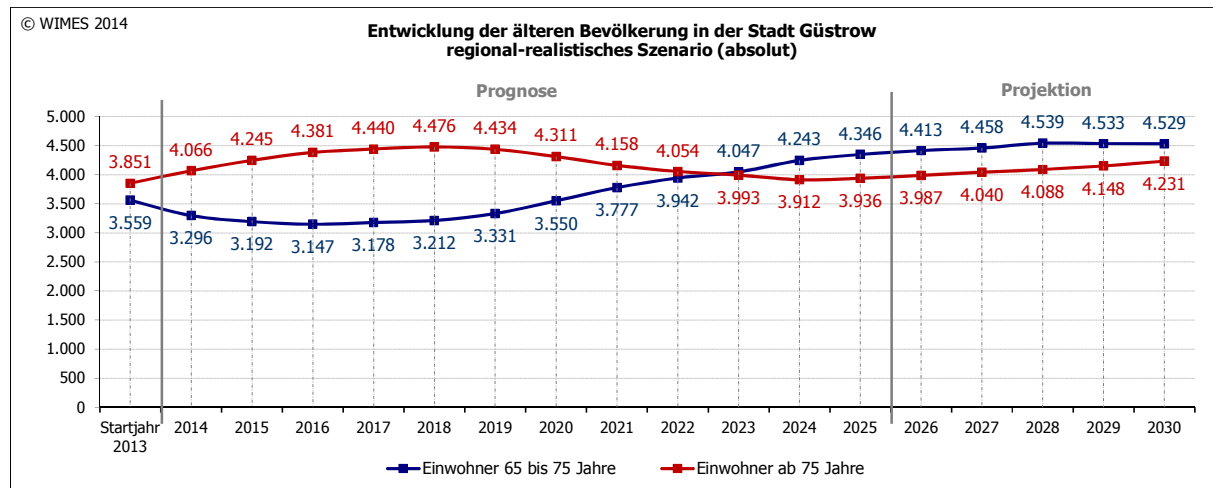
Wohnen für Ältere der AWG	71
Wohnen für Ältere der WGG	384

**Tabelle 27: Übersicht der Wohnformen für Ältere mit Pflegeangeboten**

Die Bevölkerungsprognose/-projektion weist für die Gesamtzahl der Einwohner ab 65\_Jahre im Prognosezeitraum bis 2025 insgesamt eine Erhöhung um 11,8 % auf, das sind rund 870 Personen. Im Projektionszeitraum 2025 bis 2030 ergibt sich dann ein weiterer Zuwachs um 5,8 % (ca. 480 Personen). Dabei sind innerhalb der Altersgruppe aber unterschiedliche Tendenzen erkennbar, wie die folgenden Ausführungen zeigen.

Die Betrachtung der Senioren ab 65 Jahre nach den Altersgruppen 65 bis 75 Jahre und ab 75 Jahre zeigt, dass die Zahl der Senioren von 65 bis 75 Jahren in den ersten Prognosejahren eine rückläufige Tendenz aufweist. Der Tiefpunkt wird 2016 mit 3.147 Personen erreicht, im Startjahr 2013 liegt die Zahl der 65 bis 75jährigen noch bei 3.559 Personen. Nach 2016 sind aber bis zum Ende des Prognosezeitraums 2025 jährliche Zugewinne zu verzeichnen, wobei sich insgesamt von 2013 bis 2025 ein Zuwachs um 787 Personen (22,1 %) ergibt. Im Projektionszeitraum ist mit einer weiteren leichten Zunahme zu rechnen.

Die Zahl der Personen ab 75 Jahre verzeichnet demgegenüber jährliche Zugewinne und erreicht ihr Maximum mit 4.476 Personen im Jahr 2018. Gegenüber dem Startjahr ist das eine Zunahme um 625 Personen. Nach 2018 setzt voraussichtlich bis 2024 eine rückläufige Tendenz ein. Zum Ende des Prognosezeitraums 2025 liegt die Einwohnerzahl bei 3.936 Personen. Für den Projektionszeitraum ist von steten leichten Zugewinnen auszugehen.



**Abbildung69: Prognose Einwohnerzahlen der Altersgruppen 65-75 Jahre und ab 75 Jahre**

Der Anteil an der Gesamtbevölkerung bei den 65 - 75jährigen sinkt entsprechend der absoluten Verluste von 12,2 % in 2013 zunächst ab auf 10,9 % in 2016, 2025 liegt der Wert bei 15,9 %. Bei den ab 75jährigen beläuft sich der Anteil an der Gesamtbevölkerung im Startjahr auf 13,2 %, sein Maximum erreicht der Wert 2018 mit 15,7 %, 2025 ist ein Anteil von 14,4 % zu verzeichnen. Somit ergeben sich erhebliche Verschiebungen innerhalb der Gruppe der Senioren ab 65 Jahre.

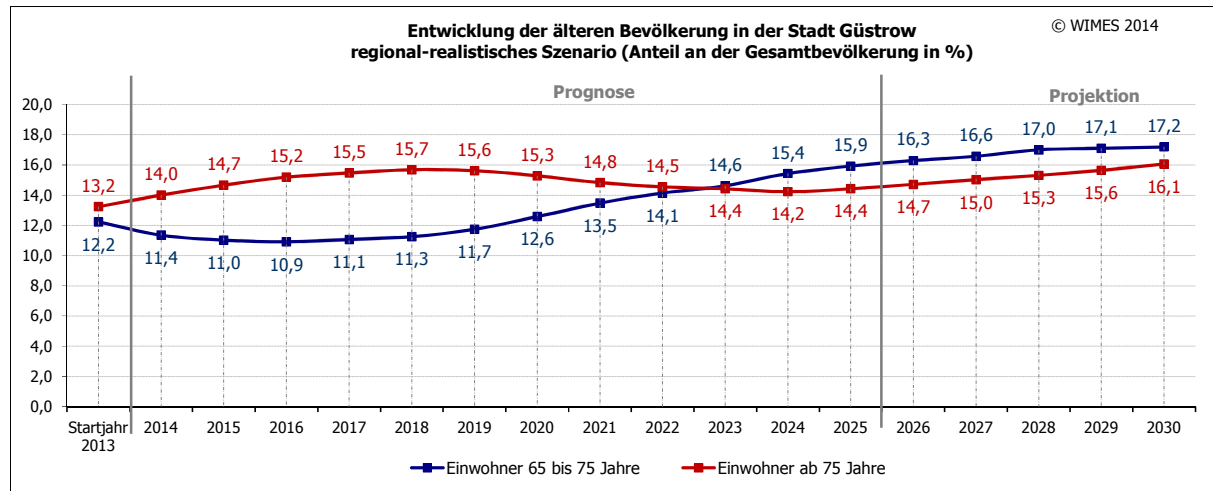


Abbildung70: Anteil Altersgruppe 65-75 Jahre und ab 75 Jahre an der Bevölkerung (in %)

Die Gliederung der Altersgruppe der Senioren in die zwei Altersgruppen 65 bis 75 Jahre und ab 75 Jahre macht deutlich, dass die oberen Alter, d. h. die Einwohner ab 75 Jahre, relativ gesehen, an allen Senioren im Startjahr insgesamt 52,0 % der Einwohner ab 65 Jahre ausmachen. Aufgrund ihres zwischenzeitlichen Zuwachses bei gleichzeitiger Verringerung der Altersgruppe 65 bis 75 Jahre erreichen sie ihren maximalen Anteil an allen Senioren in 2017 mit 58,3 %, zum Ende des Prognosezeitraums in 2025 liegt der Wert bei 47,5 %.

Lag das Verhältnis der jüngeren zu den älteren Senioren in 2013 noch bei 92:100, so liegt der Wert in den Jahren 2016 bis 2018 bei nur noch 72:100. 2025 erreicht das Verhältnis 110:100.

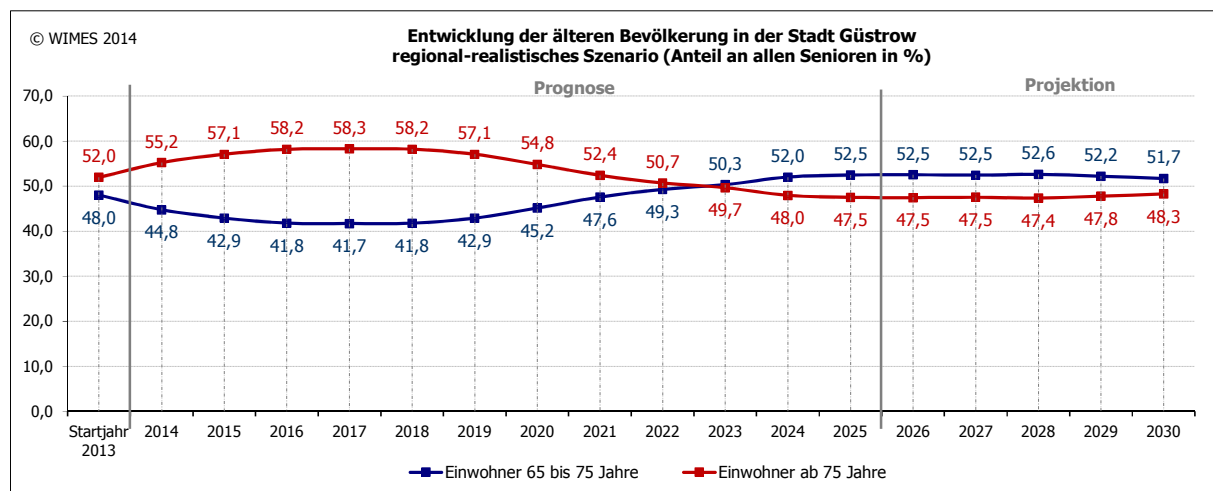


Abbildung71: Anteil Altersgruppe 65-75 Jahre und ab 75 Jahre an allen Senioren (in %)

Erfahrungsgemäß wird für die Altersgruppe der Einwohner ab 75 Jahre rund 20 % altersgerechter Wohnraum mit Pflegeangeboten benötigt. Rein rechnerisch ergibt sich damit, gemessen an der Zahl der Einwohner ab 75 Jahre, ein Bedarf von rund 770 Plätzen in 2013. Bis 2018 erhöht sich der Bedarf auf rund 900 Plätze.

Dem steht gegenwärtig ein Angebot von etwa 1.075 Plätzen gegenüber. Damit wäre der Bedarf für die Bevölkerung, die in Güstrow wohnt, gedeckt. Zu beachten ist jedoch, dass Güstrow auch eine Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden zu erfüllen hat. Altersgerechter Wohnraum in Verbindung mit der dazugehörigen Infrastruktur (Apotheke, Allgemein- und Fachärzte, Kran-

kenhaus, Einkaufen, Kultur etc.) sind Zuzugsgründe.

Neben verschiedenen Wohnformen für Senioren gibt es auch ein breites Angebot an

- Sozialstationen/Ambulanten Pflegediensten sowie
- Tagespflege

in den Stadtteilen Südstadt, Altstadt, Schweriner Vorstadt und Rostocker Viertel.

Begegnungs- und Beratungsstätten sowie Sozialstationen gibt es in der Altstadt, Südstadt, Magdalenenlust, Rostocker Viertel und Schweriner Viertel.

## **H - Sport – Sportangebote**

Die Sportstätten der Barlachstadt Güstrow sind die Basis für Schul- und Vereinssport. Die Sportstätten befinden sich im Eigentum der Stadt, der Vereine, des Landkreises, des Landes oder von freien Trägern.

Insgesamt bestehen mit Stand 31.12.2013 in der Stadt 28 Sportvereine bzw. Sportgruppen mit 4.475 Mitgliedern davon 1.483 Kinder und Jugendliche. Der mit Abstand größte Verein ist der Güstrower Sportclub 09 mit 1.647 Mitgliedern in verschiedenen Sektionen. Das Land unterhält Sportstätten

- in der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege,
  - im Landesförderzentrum für den Förderschwerpunkt „Hören“,
- sowie
- vom Landessportbund.

Die Sportstätten in Trägerschaft des Landessportbundes können auch von Sportvereinen der Stadt genutzt werden.

Die Sportstätten des Landkreises befinden sich

- am John-Brinckman-Gymnasium (Sporthalle am Domplatz, Sporthalle am Goetheplatz, Sportplatz „An der Schanze“/Domwiesen),
  - am Kooperativen Sonderpädagogischen Förderzentrum am Distelberg
- sowie
- an der Anne-Frank-Schule mit dem Förderschwerpunkt „geistige Entwicklung“.

Eine herausragende Stellung nimmt das Sport- und Freizeitbad „OASE“ ein. Neben zahlreichen Freizeitangeboten für Bürger und Touristen trainiert hier auch eine Vielzahl von Vereinen. Das Schulschwimmen, als wichtiges Element des Schulspportes, wird hier durchgeführt. Für den dauerhaften Erhalt der Einrichtung sind dringend Investitionen erforderlich.

Die Übersicht über die kommunalen Sportstätten ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Stadtteil / Objekt	Fertigstellung der Sanierung im Jahr	Art der Sanierung im Jahr	Ca.-Kosten in Euro
<b>Südstadt</b> Schule am Insensee Sporthalle	2011	energetische Erneuerung	1.900.000,00
Sportplatz /Kleinsportanlage	2002	Komplettsanierung (Sanierung erforderlich)	422.327,00
<b>Rostocker Viertel</b> Sporthalle Kessiner	2009	Bindersanierung	198.000,00
Straße	1996	Neubau	<u>3.000.000,00</u>
			<b>3.608.000,00</b>
Sportplatz Kessiner Straße	1998	Neubau (Sanierung erforderlich)	713.263,00
Fritz-Reuter-Sporthalle	2007 - 2008	Komplettsanierung	450.000,00
<b>Schweriner Viertel / Weststadt</b> Richard-Wossidlo- Schule – Außenanlagen mit Schulsportanlage	2002	Außenanlage mit Schul- sportanlage	578.000,00
<b>Altstadt</b> Kersting-Grundschule Sporthalle	2013 – 2014	Komplettsanierung + Anbau	773.000,00
Sportplatz	2009 - 2010	Komplettsanierung	177.743,27
<b>Schweriner Viertel/ Weststadt</b> Sport- und Kongresshal- le Speicherstraße	2004 - 2005	saniert	3.200.000,00
<b>Schweriner Viertel / Weststadt</b> Jahn-Stadion	2003	Komplettsanierung Sportplatzgebäude	977.800,00
			Sanierungsbedarf be- steht für den Haupt- platz einschl. Tribüne etc.

**Tabelle 28: Kommunale Sportstätten**

Die nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick über die Sportstätten in Trägerschaft der Vereine:



Stadtteil / Verein	Ort	Größe	Bemerkungen
<b>Glasewitzer Burg</b>	Glasewitzer Chaussee	500.000 qm	
AERO Club e. V.	Segelflugplatz		
<b>Plauer Viertel</b>			Handlungsbedarf siehe
Güstrower Sportclub 09	Sportplatz „Borwins-Eck“	2,9219 ha	Projektdatenblatt
<b>Magdalenenlust</b>			ggf. Umnutzung per-
Güstrower Sportclub 09	Sportplatz Fischerweg	22.592 ha	spektivisch möglich
<b>Schweriner Vorstadt / West-</b> <b>stadt</b>			
Güstrower Sportclub 09	Sportplatz „Jahn-Stadion“ Speicherstraße	6,3673 ha	Handlungsbedarf siehe Projektdatenblatt
<b>Magdalenenlust</b>			
Kanusportverein 1990	Grundstück am Insensee	ca. 6.000 qm	
<b>Plauer Viertel</b>			
MC Güstrow	Grundstück mit Speedwaybahn Plauer Chaussee	54.463 qm	
<b>Schweriner Vorstadt / West-</b> <b>stadt</b>			
Motorsportverein Güstrow	Industriestraße	ca. 960 qm	
Reitverein Güstrow	Sonnenplatz	35.771 qm	
Schützenverein Güstrow	Sonnenplatz	23.769 qm	
<b>Magdalenenlust</b>			
Segelverein Güstrow	An den Bootshäusern	5.740 qm	
Wassersportverein Güstrow	Grundstück am Insensee	1.686 qm	
<b>Glasewitzer Burg</b>			
Privilegierter Schützenverein	Schießplatz Glasewitzer Burg	200 qm	
<b>Schweriner Vorstadt</b>			
Tennisclub 02	Hansenstraße	4.500 qm	
<b>Südstadt</b>			
Güstrower Sportclub 09	Kegelbahn „Alle Neune“ Platz der Freundschaft	Gebäude 600 qm	
<b>Klueß</b>			
Sportplatz Klueß	Klueßer Sandhasen e. V.		
<b>Südstadt</b>			
DRK Kreisverband e. V.	Sporthalle Tolstoiweg	512 qm	

Tabelle 29 Sportstätten in Trägerschaft von Vereinen

In Bezug auf die Sportstätten der Vereine besteht besonderer Handlungsbedarf bei den Sportstätten „Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion“ und Sportpark „Borwinseck“.

Im Zuge der Sanierung und qualitativen Verbesserung der Sportanlagen „Fr.-L.-Jahn-Stadion“ und Sportpark „Borwinseck“ wäre eine Verlagerung der Kapazitäten vom Sportplatz Fischerweg auf diese beiden Plätze möglich. Ggf. wäre so eine Umnutzung der voll erschlossenen Fläche für eine Wohnbebauung möglich.

Die Sportstätten des Landkreises stehen überwiegend auch für die Nutzung durch die Sportvereine zur Verfügung. Die Sportstätten der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege und des Landesförderzentrums für den Förderschwerpunkt „Hören“ stehen für die Vereinsnutzung nicht zur Verfügung.

### I – Belange Behinderter und Benachteiligter

Gebäude	Anschrift	Barrierefreiheit vorhanden	Bedarf
Rathaus	Markt 1	Fahrstuhl, 2 barrierefreie Zugänge mit Sprechanlage Behinderten WC,	Notruf im Behinderten WC
Technische Rathaus	Baustraße 33	Fahrstuhl, barrierefreier Zugang, Automatiktüren Behinderten WC (Zugang nur mit Hilfe) Sprechanlage	Notruf in Behinderten WC, Verlängerung der Handläufe im Treppenhaus, kontrastreiche Gestaltung der Glasschiebetür
Finanzamt	Klosterhof 1	Fahrstuhl, barrierefreier Seiteneingang, Behinderten WC	z. Zt. keine Umbauten geplant
Postamt	Pferdemarkt	Klingel am Eingang für Rollstuhlfahrer	barrierefreier Zugang, Behinderten WC
Ernst-Barlach-Theater	Franz-Parr-Platz 8		Behinderten WC, barrierefreier Zugang
Touristinformation	Franz-Parr-Platz 10	Fahrstuhl, barrierefreier Zugang, Behinderten WC	
Amtsgericht	Franz-Parr-Platz 2a	barrierefreier Zugang, Automatiktüren, Fahrstuhl, Behinderten WC	
Städtische Galerie Wollhalle	Franz-Parr-Platz 9	ebenerdiger Zugang, Behinderten WC, Treppenlift	barrierefreier Zugang
Stadtwerke Güstrow GmbH	Am Berge 4 - 5	Behinderten WC (nur eingeschränkt zu nutzen), ebenerdiger Zugang (Hintereingang)	barrierefreier Zugang, Fahrstuhl
Pfarrkirche St. Marien	Markt 31		

<b>Gebäude</b>	<b>Anschrift</b>	<b>Barrierefreiheit vorhanden</b>	<b>Bedarf</b>
Landesamt für Umwelt, Naturschutz u. Geologie	Goldberger Straße 12	barrierefreier Zugang durch Rampe, Behinderten WC	Automatiktüren am Eingang, Fahrstuhl
Agentur für Arbeit	Platz der Freundschaft 14	Behinderten WC	barrierefreier Zugang, barrierefreier Fahrstuhl, erreichbarer Notruf im behinderten WC
Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege	Goldberger Straße	barrierefreier Zugang am Gebäude 1 und 4, Behinderten WC	geplant ist im Gebäude 2 ein Fahrstuhl
Natur und Umwelt-park	Verbindungschaussee 1	Fahrstuhl im Besucherzentrum, ebenerdiger Zugang, Behinderten WC, teilweise barrierefreie Wanderwege, barrierefreie Erlebnistouren	kontrastreiche Gestaltung der Glaseingangstür
Landesförderzentrum für den Förderschwerpunkt Hören MV	Plauer Chaussee 6	barrierefreier Zugang durch Rampe, Behinderten WC, Automatiktüren	
OASE Güstrow	Plauer Chaussee 7	ebenerdiger Zugang, Behinderten WC, große Umkleidekabinen	Hebelift für Wasserbecken, Automatiktüren am Eingang
Kreismusikschule	Speicherstraße 5		barrierefreier Zugang, Behinderten WC, Aufzug (kein Umbau geplant)
Bahnhof	Bahnhofsplatz 3	ebenerdiger Zugang, Blindenleitsystem, Aufzug zu den Bahnsteigen, Profil und Brailleschrift an den Handläufen der Treppenaufgänge	Behinderten WC
Bürgerhaus	Sonnenplatz 1	ebenerdiger Seiteneingang, Zugang nur mit Hilfe Behinderten WC	Notruf im behinderten WC, Fahrstuhl
Jobcenter	Eisenbahnstraße 12	Fahrstuhl, ebenerdiger Zugang, Behinderten WC	kontrastreiche Gestaltung der Glaseingangstür
Friedhofsverwaltung (Trauerhalle)	Rostocker Chaussee 1	ebenerdiger Zugang, Behinderten WC	
Ernst Barlach Stiftung Atelierhaus	Heidberg 15	ebenerdiger Zugang, Tastführung für Blinde und Sehbehinder-	Automatiktüren am Eingang, Fahrstuhl

Gebäude	Anschrift	Barrierefreiheit vorhanden	Bedarf
		te, Behinderten WC,	
Polizeidirektion	Schwaaner Straße 24		barrierefreier Zugang, Aufzug, (Umbau nicht vor 2018, ggf. 2020)
KFZ-Zulassungsstelle	Parumer Weg 33	Fahrstuhl, barrierefreier Zugang, Behinderten WC	
Amt Güstrow Land	Haselstraße 4	ebenerdiger Zugang, Behinderten WC ( mit eingeschr. Notruf )	Fahrstuhl, Automatiktüren am Eingang
Moviestar Kino	Eisenbahnstraße 16	Rampe, Zugang nur mit Hilfe	Automatiktüren, Behinderten WC, Fahrstuhl
Uwe-Johnson-Bibliothek	Am Wall 2	Fahrstuhl, barrierefreier Zugang, Behinderten WC,	Notruf im behinderten WC
Gertrudenskapelle	Gertrudenplatz 1	ebenerdiger Zugang, Behinderten WC, Tastführung für Blinde und Sehbehinderte	Eingangstor muss ganztätig geöffnet sein, Notruf im Behinderten WC
Dom	Philipp-Brandin-Straße 5	ebenerdiger Zugang	
Schloss	Franz-Parr-Platz 1		barrierefreier Zugang, Behinderten WC, Fahrstuhl
Landkreis Rostock	Am Wall 3 - 5	Fahrstuhl, barrierefreier Zugang, Behinderten WC	

**Tabelle 30: Barrierefreiheit Öffentlicher Gebäude**

Im Zuge der Bestandsanalyse wurde im Zusammenwirken mit dem örtlichen Behindertenbeirat auch die Barrierefreiheit in/an öffentlichen Gebäuden und im öffentlichen Verkehrsraum untersucht. Dabei wurden sowohl die öffentlichen Gebäude selbst, als auch ihre Erreichbarkeit über öffentliche Verkehrsflächen untersucht. Entsprechend der Analyse, besteht der größte Handlungsbedarf am Ernst-Barlach-Theater. Diese Empfehlung wird an den Eigentümer, den Landkreis Rostock, weitergegeben und bei der ab 2016 vorgesehenen Planung des angrenzenden Franz-Parr-Platzes berücksichtigt.

Weitere Bedarfe fließen in die Gestaltung der öffentlichen Infrastruktur ein.

### 2.7.1.2 Kulturelle Infrastruktur

#### Bestandsanalyse der kulturellen Einrichtungen in der Barlachstadt Güstrow

- Ernst-Barlach Museen

Die Stadt Güstrow ist untrennbar mit dem Namen Ernst Barlach verbunden. Die Ernst Barlach Stiftung bewahrt in ihren Museen Gertrudenkapelle, Atelierhaus und Ausstellungsforum - Graphikkabinett den umfangreichen Nachlass des Bildhauers, Graphikers und Schriftstellers Ernst Barlach (1870-1938) und macht ihn durch Dauer- und Sonderausstellungen der Öffentlichkeit zugänglich.

In der Sammlung aus allen Schaffensbereichen und -perioden sind etwa 320 Skulpturen, über 1100 Handzeichnungen, 200 Druckgraphiken, 110 literarische Manuskripte sowie 110 Skizzen- und Taschenbücher. Das im Juni 2003 eröffnete Graphikkabinett bietet optimale Bedingungen für die Präsentation von Handschriften, Zeichnungen und Druckgraphik. Es werden künftig neben Werken Ernst Barlachs auch Wechseleausstellungen zur Kunst und Kultur der Klassischen Moderne gezeigt.

- Gertrudenkapelle

Im Jahre 1953 wurde in der unweit des Güstrower Stadtzentrums gelegenen Gertrudenkapelle ein Ausstellungsraum eingerichtet. Hier sind neben Barlachs Skulpturen und Plastiken wie z. B. der "Lesende Klosterschüler", "Gefesselte Hexe" auch die Figuren der "Gemeinschaft der Heiligen" oder "Der Zweifler" zu sehen. In den Sommermonaten finden in der Gertrudenkapelle Musikveranstaltungen statt.

- Schloss(museum)

Schloss Güstrow bietet seinen Besuchern neben prachtvoll dekorierten Hofstuben eine reich bestückte Dauerausstellung, die neben einer bedeutenden Mittelaltersammlung, Kunst- und Kunsthandwerk der Renaissance, herzogliche Jagd- und Prunkwaffen, Glas von der Antike bis zur Gegenwart, Malerei der DDR sowie antike Keramik und zeitgenössische Kunst umfasst. Eine eigene Abteilung würdigt die kurzzeitige Regentschaft Wallensteins in Güstrow.

- Museum der Barlachstadt Güstrow

Die Dauerausstellung macht die historische Bedeutung Güstrow's als Zentrum geistiger, politischer und künstlerischer Auseinandersetzungen sowie die bevorzugte Stellung der Stadt innerhalb des Landes Mecklenburg sichtbar. Dabei kann jedoch aufgrund der räumlichen Situation nur auf ausgewählte Themen der Stadtgeschichte Bezug genommen werden. Ausstellungsschwerpunkt im Obergeschoss ist die Dauerausstellung der Stadt als Residenz der Herzöge von Mecklenburg-Güstrow. Ein weiterer Höhepunkt ist die Präsentation zum Leben und Werk Georg Friedrich Kerstings (1785 - 1847). Das Museum besitzt eine kleine, kostbare Sammlung Kerstingscher Arbeiten sowie zahlreiche Werke von Vermehren. 2013 neu hinzugekommen ist die Präsentation „Güstrow im „20. Jahrhundert“, die Einblick in den Alltag, Wirtschaft und Kultur der Stadt in fünf unterschiedlichen Staatsformen gibt.

- Norddeutsche Krippenmuseum

Weihnatskrippen aus aller Welt sind im Norddeutschen Krippenmuseum in der Heilig-Geist-Kirche in Güstrow ganzjährig zu sehen. Mechthild Ringguth aus Hamburg hat über 40 Jahre in ca. 60 Ländern Weihnachtskrippen gesammelt. Zur Sammlung zählen rund 350 Krippen aller Kontinente. Die Krippen sind zum Großteil Auftragswerke, gefertigt von einheimischen Künstlern, die mit ortstypischen Materialien und mit ihrer Kunstfertigkeit sowie der eigenen christlichen Glaubensauffassung die Weihnatsgeschichte gestaltet haben. Die Vielfalt der Formen, des Materials, der Größe und Gestaltung ist auch ethnologisch sehr interessant und unterstreicht die Einmaligkeit und den Wert dieser Sammlung.

- Städtische Galerie Wollhalle

Erbaut als herzoglicher Pferdestall, im 19. Jh. als Handelsplatz für Wolle um im 20. Jh. als Theaterwerkstatt genutzt, wurde das historische Stadtbild prägende Gebäude im Mai 2000 als Städtische Galerie Wollhalle wieder eröffnet. Die Güstrower „Kulturmeile“ um den Franz-Parr-Platz herum mit Schloss, Museum und Theater wurde somit durch ein weiteres Kleinod bereichert. Die Städtische Galerie ist vorrangig der Präsentation zeitgenössischer Kunst vorbehalten.

## Ernst-Barlach-Theater

Seit 1976 ist das Ernst-Barlach-Theater ein Gastspielhaus, das seinem Publikum Musik-, Sprech-, Tanz-, Kinder- und Jugendtheater sowie Sinfoniekonzerte präsentiert. Aber auch freie Künstler wie Liedermacher, Kabarettisten, Entertainer von Film und Fernsehen gastieren im Güstrower Theater vor bis zu 365 Zuschauern.

- Malmström Museum

Wer das Haus Malmström betritt, stößt schon im Flur auf die ersten Spuren der berühmten Artistenfamilie. Erstaunlich ist die Vielzahl von Dokumenten, Fotos, Plakaten, Requisiten ...Viel zu klein sind die beiden Ausstellungsräume, um all das zeigen zu können, was von mehreren Generationen der Malmströms zusammengetragen und aufbewahrt worden ist. Mit dem über hundertjährigen Circuswagen und dessen Ausgestaltung verfügt das Museum über ein einmalig zirkensisches Ausstellungsobjekt.

- Galerie Rambow

Die Galerie Rambow widmet ihr Programm dem zeitgenössischen, künstlerisch gestalteten Plakat. Ziel ist es, hundert der besten Plakatdesigner/innen der Welt in Einzelausstellungen zu präsentieren. Der Galerist Gunter Rambow, selbst Plakatdesigner und den genannten 100 Besten angehörend, sieht im künstlerischen Plakat, Bilder der Straße für ein Massenpublikum und möchte in seiner Galerie dieses Phänomen fokussieren.

- VRK - Galerie - Verein zur Förderung religiös motivierter Kunst

In Gedenken an Hans Naczenski werden Skulpturen, Bilder, Grafiken und Texte des herausragenden katholischen Geistlichen gezeigt, der über 38 Jahre als Gemeindepfarrer in Güstrow wirkte und ebenso beeindruckende Werke als Maler und Dichter schuf.

- Uwe Johnson Bibliothek

Das klassische voll restaurierte Bauwerk aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts, ehemals Pferdestall, Wollhalle und Museum (1928 - 1945) bietet seit 1997 den Bibliotheksbenutzern optimale Nutzungsbedingungen. Seit dem 20. Juli 1994 trägt die Güstrower Bibliothek den Namen des bedeutenden Schriftstellers Uwe Johnson, dessen literarischem Erbe sie sich in Veranstaltungen und Bestandsaufbau verpflichtet fühlt. "Literarisch-musikalischen und audiovisuellen" Wünsche lassen sich aus einem Bestand von 50 000 Medien (Bücher, Zeitschriften, Spiele, Videos, CD, MC und Schallplatten) erfüllen. Ein gebührenpflichtiger Internet-Arbeitsplatz und zwei Benutzer OPAC stehen für Bibliotheksrecherchen zur Verfügung. Zahlreiche literarische Veranstaltungen und Ausstellungen, die jährlich für die Güstrower organisiert werden, locken viele Besucher in das Haus Am Wall.

- Kinder-Jugend-Kunsthaus

Das Kunsthaus ist ein Atelier, eine große Werkstatt für Kinder und Jugendliche. In den professionell ausgestatteten Räumen leiten fachlich kompetente MitarbeiterInnen in den Bereichen kreative Frühförderung, Malen und Zeichnen, Druckgrafik, Textil, Keramik, Holz und Puppentheater Werkstätten an. Neben den regelmäßigen Kursen (auch für Erwachsene) bietet das Kunsthaus fächerübergreifende Projektstage für Schulklassen, Samstagswerkstätten und in den Schulferien thematische Programme mit viel Spaß und Aktion an. Es beteiligt sich an stadtoffener Kulturarbeit mit zahlreichen Projektvorschlägen.

- Renaissanceraum der Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) GmbH

Im Sommer 2004 wurde während laufender Bauarbeiten im Erdgeschoss eine ca. 400 Jahre alte, bemalte Holzbalkendecke, eine sogenannte imitierte Kassettenmalerei, entdeckt und infolge restauriert. In Verbindung mit anderen Bauten und deren Ausstattung lässt die Decke im ehemaligen Festsaal des Hauses Mühlenstr. 17 erahnen, dass Güstrow im 16. und 17. Jahrhundert in starkem Maße vom Hofleben geprägt war.

Seit September 2005 nutzt die neue Verbraucherzentrale diese Räumlichkeiten für ihre Sprechstunden. Zudem kann der Raum auch für kulturelle Veranstaltungen angemietet werden.

- Dom zu Güstrow

Mit dem Bau des Domes wurde 1226 begonnen, nachdem der Enkel von Heinrich dem Löwen,

Heinrich Borwin II. auf seinem Totenbett die Stiftung beschlossen hatte. Doch die Weihe des Altars wurde erst 1335 vorgenommen, denn solange dauerte die Fertigstellung des altherwürdigen Baues. Am Güstrower Dom lässt sich, wie bei vielen Kirchenbauten des 13. Jahrhunderts, der Übergang von der Romanik zur Gotik gut erkennen. Der kreuzförmige Grundriss und der langgestreckte Chorraum weisen auf das romanische Konzept hin. Der massive Westturm ist 44 m hoch. Bedeutsam ist die Innenausstattung des Domes. Kunstwerke des 15. und 16. Jahrhunderts sowie 'Der Schwebende' von Ernst Barlach sind hier zu bewundern. Der den Dom umgebende Platz, die ehemalige Domfreiheit, wurde 1995 saniert. Mit den ihn begrenzenden Bürgerbauten vermittelt der Platz auf besondere Art das Flair eines mittelalterlichen Ensembles.

- Pfarrkirche

Nach dem Stadtbrand von 1503 wurde die gotische Backsteinbasilika stark erneuert und bei weitreichenden Baumaßnahmen Ende des 19. Jh. zu einer dreischiffigen Hallenkirche umgebaut. Erhalten geblieben ist die sehr wertvolle Ausstattung mit Kunstwerken aus dem 16. Jh. insbesondere der Brüsseler Altar von Jan Bormann. Ein herrlicher Blick über die Stadt und ihre reizvolle Umgebung bietet sich vom Kirchturm.

## 2.7.2 Verkehrliche Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung der Barlachstadt über die Straßen, das Schienennetz und den Flughafen Rostock-Laage wurde unter Punkt 2.1.1 Regionale Einbindung beschrieben. Nachfolgend wird auf die verkehrliche Infrastruktur der einzelnen Verkehrsarten näher eingegangen sowie eine Bestandsanalyse und Bewertung vorgenommen.

### Straßennetz

Das Straßennetz in der Gemeinde Güstrow umfasst insgesamt 89 km an Gemeindestraßen, 20,4 km an Bundesstraßen, 10,3 km an Landesstraßen und 4,6 km an Kreisstraßen. Das Vorrangstraßennetz der Barlachstadt besteht aus Gemeinde-, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Nicht dazu gehören die Erschließungsstraßennetze der Wohngebiete in den einzelnen Stadtteilen. Zu den öffentlichen Straßen kommen noch insgesamt 517 m Privatstraßen.

Im Bundesverkehrswegplan (BVWP) von 2003 war im Zuge der B 104, als bedeutende Verbindung zwischen dem Osten und Westen Mecklenburg-Vorpommerns, der Neubau einer Ortsumgehung für Güstrow enthalten. Die geplante Maßnahme war als Vorhaben unter der Nummer MV8604 dem „vordringlichen Bedarf“ zugeordnet. Anhand der Untersuchungen des Straßenbauamtes wurde auf der Grundlage von Entscheidungskriterien wie Umwelt, Nutzen/Kosten und verkehrliche Wirkungen der Ortsumgehung frühzeitig deutlich, dass Effekte zum Abbau raumordnerischer Defizite durch Verlagerung von überregionalen Verkehren auf eine möglichst anbaufreie um die Stadt führende Ortsumgehung nicht erzielt werden können. So ergaben auch die Untersuchungen des Straßenbauamtes wie auch frühere Untersuchungen der Barlachstadt zum Verkehrsentwicklungsplan des Vorrangstraßennetzes einen sehr hohen Anteil an Binnenverkehren. Diese sind jedoch ausschließlich durch die Verbesserung der Infrastruktur in der Stadt zu bewältigen. Die Durchgangsverkehrsanteile fallen mit 5% am Gesamtverkehrsaufkommen, ermittelt für die Nachmittagsspitzenstunde im Jahr 2005, sehr gering aus. Da sich jedoch ausschließlich nur mit einer ortsnahen Umgehungsstraße gewisse Entlastungseffekte von Verkehren (Durchgangs-, Umlenkung von Ziel- und Quellverkehren) erzielen lassen, zeichnete sich für die Ortsumgehung Güstrow ab, dass der Bau wirtschaftlich nicht vertretbar wäre. Im Bundesverkehrswegeplan 2015 ist die Ortsumgehung Güstrow demzufolge nicht mehr enthalten.

Ein Schwerpunkt des Straßenbauamtes neben den Planungen zur Ortsumgehung war es, in den letzten Jahren die Bundes- und Landesstraßen in der Barlachstadt so zu ertüchtigen, dass sie den heutigen und künftigen verkehrlichen Ansprüchen gerecht werden. Dazu gehörten der Neubau der Liebnitzbrücke (B 104) über die Bahn und den Fluss Nebel mit einem 4-streifigen Querschnitt in den Jahren 2002/2003 und der grundhafte Ausbau der B 103/B 104 Ortsdurchfahrt Güstrow von der Liebnitzbrücke über die Rostocker Chaussee bis zum Ortsausgang. Der Ausbau der Ortsdurchfahrt B 103/B104 erfolgte in den Jahren 2013/2014 und umfasste neben einer leistungsfähigen Bundesstraße B 103 mit ausgebauten und signalisierten Knotenpunkten die Nebenanlagen mit beidseitigen benutzungspflichtigen straßenbegleitenden Radwegen oder bei beengten Platzverhältnissen gemeinsamen Rad-/Gehwegen. Gehwege ergänzen das Angebot bei eigenständigen Radwegen. Handlungsbedarf im Ausbau von Bundesstraßen innerhalb der Barlachstadt besteht noch in der Neukruger Straße (B 103/B 104), der Lindenstraße (B 104) und der Bleicherstraße (B 104). Letztere verläuft unmittelbar am nördlichen Altstadtrand, was zu unzumutbaren Belastungen für das Wohnen und die historische Bausubstanz führt. Zur Lösung des Problems würde eine Verlagerung der Bundesstraße (B 104) von der Bleichstraße auf die Trasse des Paradiesweges beitragen. Auf diese Maßnahme wird als Projekt unter Punkt 6 näher eingegangen.

Der abschnittsweise Ausbau der Schwaaner Straße (L 14) wurde im Jahr 2009 abgeschlossen. Zur Verkehrsberuhigung und Untersetzung der Eingangssituation in die Stadt wurde ein Kreisverkehr angelegt.

Die Kreisstraße K 11 wurde in den Jahren 2012/2013 im Bereich der Feldstraße grundhaft ausgebaut. Die Straßenquerschnitte wurden zugunsten der Nebenanlagen reduziert und am Ulrichplatz entstand als verkehrsberuhigendes Element ein Kreisverkehr.

Das Gemeindestraßennetz ist in den letzten Jahren ebenfalls im Rahmen der finanziellen Mög-



lichkeiten saniert und ausgebaut worden. Schwerpunkte bildeten die Erschließungsanlagen der Sanierungsgebiete „Altstadt“, „Erweiterungsgebiet Altstadt“ und „Schweriner Vorstadt“. In diesen Gebieten sind mittlerweile Sanierungsstände von 78 % bis 83% der Erschließungsanlagen erreicht.

Darüber hinaus bildete auf der Grundlage des Verkehrsverkehrsentwicklungsplans der Barlachstadt der Ausbau der Vorrangstraßennetzes einen Schwerpunkt im Aus- und Neubau von Gemeindestraßen. In enger Abstimmung mit dem Städtischen Abwasserbetrieb und der Stadtwerke Güstrow GmbH wurden auf der Grundlage von Maßnahmeplänen für die Erschließungsstraßen nachfolgende Straßen in den zurückliegenden 10 Jahren neu gebaut bzw. grundhaft ausgebaut:

Erschließungsstraße/ Gemeindestraße	Jahr	Neubaulänge	Ausbaulänge
Plauer Chaussee	2005		1.763 m
Bredientiner Straße	2004-2005	368 m	702 m
Bredientiner Weg	2005-2006		620 m
Am alten Hafen	2010-2011	315 m	
Ulrichstraße	2012	150 m	136 m
Elisabethstraße	2013-2014		608 m

**Tabelle 31: Neu- und Ausbau der Erschließungsstraßen/Gemeindestraßen**

In Vorbereitung befindet sich der Ausbau eines weiteren Bauabschnitts, welcher die Ulrichstraße mit der Straße Am alten Hafen verbindet. Dieser Straßenabschnitt gehört zur Straße Industriegelände und bildet den 4. Bauabschnitt der Erschließungsstraßen „Industriegelände-Speicherstraße“. Grundlage für diese Maßnahmen bildet der „Verkehrsentwicklungsplan (VEP) zum Vorrangstraßennetz“ der Barlachstadt. Sämtliche bisher umgesetzten und geplanten Maßnahmen verfolgen das Ziel, dass innerstädtische Gemeindestraßennetz zu ertüchtigen und zu ergänzen, um Entlastungswirkungen auf stark befahrenen Straßen zu erzielen.

Alle Stadt- und Ortsteile sind über das Vorrangstraßennetz mit den Bundes-, Landes-, Kreis- und dazugehörigen Gemeindestraßen gut zu erreichen. Eine deutliche Zäsur bildet im Stadtgebiet jedoch die Nebel und Bahntrasse, welche im zentralen Bereich der Stadt unmittelbar nebeneinander verlaufen. Für den motorisierten Verkehr gibt es eine niveaufreie und 2 niveaugleiche Querungen über die Bahn. Darüber hinaus ist eine weitere niveaugleiche Querung der Gleise für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Rostocker Straße zur Altstadt vorhanden.

Die niveaufreie Querung der nebeneinander verlaufenden Nebel und Gleisanlagen ist über die Liebnitzbrücke (B 104 aus/in Richtung Westen) gewährleistet. Diese leistungsfähige Nord-Süd-Verbindung der Barlachstadt ist mit einem DTV von 14.438 Kfz/24 h, ermittelt für das Jahr 2014, entsprechend stark frequentiert. Die parallel dazu verlaufende niveaugleiche Querung der Bahn in der Verbindungschausee (B 103/B 104) weist einen DTV von 4.655 Kfz/24 h für das Jahr 2014 auf. Sie befindet sich etwa 1.300 m weiter östlich von der Liebnitzbrücke entfernt und nimmt als Bundesstraße den Verkehr aus/in Richtung Osten (B 104) bzw. aus/in Richtung Süden (B 103) auf. Die Verbindungschausee verläuft größtenteils außerorts und spielt für den Binnenverkehr nur eine untergeordnete Rolle.

Anders ist es mit der Eisenbahnstraße, welche die Bahn im Bereich des Umweltbahnhofs niveaugleich quert. Aufgrund der innerstädtischen zentralen Lage ist der DTV auf der Gemeindestraße mit 9.862 Kfz/24 h entsprechend hoch. Dieser wäre voraussichtlich noch höher, wenn die Schließzeiten der Bahn mit bis zu 21 Minuten in den Spitzenstunden des Bahnverkehrs nicht so hoch ausfallen würden. Die Entfernung zur Liebnitzbrücke beträgt 666 m Luftlinie. Die Verbindung zwischen der Eisenbahnstraße und der Liebnitzbrücke südlich der Bahn verläuft über die Bleicherstraße (B 104). Diese befindet sich, wie zuvor schon dargelegt, jedoch unmittelbar am nördlichen Altstadtrand.

Mit dem Bahnübergang in der Eisenbahnstraße ist die Erschließung der westlich von der Liebnitzstraße befindlichen Stadtteile nur eingeschränkt leistungsfähig. Zur Nutzung der niveau-

freien Querung über die Liebnitzstraße sind längere Wege zurückzulegen, welche sich aufgrund der Erschließung um die Altstadt auf die Bleicherstraße (B 104) konzentrieren. Westlich der Eisenbahnstraße befindet sich der nächste niveaugleiche Bahnübergang in einer Entfernung von 2.260 m. Über diesen Bahnübergang ist der Ortsteil Neu Strenz erschlossen. Für die innerstädtischen Verkehrsbeziehungen spielt der Bahnübergang keine Rolle.



**Abbildung 72:** Darstellung der Bahnquerungen im Stadtgebiet für den motorisierten Verkehr

Die Notwendigkeit, mit der innerstädtischen Ertüchtigung des Vorrangstraßennetzes fortzufahren, lässt sich mit folgenden aktuellen Verkehrsbelastungen untersetzen:

Das Gesamtverkehrsaufkommen am ein- und ausfahrenden Verkehr der Barlachstadt beträgt im DTV 2014 insgesamt 48.619 Kfz/24 h.

Die höchsten Belastungen an den Ortseingängen sind auf der Rostocker Chaussee (B 103) mit einem DTV von 11.063 Kfz/24 h, der Glasewitzer Chaussee (L 14) mit 8.930 Kfz/24 h und der Plauer Chaussee (Gemeindestraße) mit 8.179 Kfz/24 h im DTV 2014 zu verzeichnen.

Die Verkehrsbelastungen nehmen innerstädtisch im Erschließungsstraßennetz aufgrund der hohen Binnenverkehrsanteile noch deutlich zu. So wurden DTV-Werte für das Jahr 2014 auf der Bleicherstraße (B 104) unmittelbar am nördlichen Altstadtrand von 10.201 Kfz/24 h ermittelt, welche im weiteren Verlauf der Bleicherstraße auf 12.112 Kfz/24 h ansteigen. Hohe Belastungen sind auch auf der Liebnitzstraße mit 17.800 Kfz/24 h im Bereich der Landesstraße L 17 und mit 14.438 Kfz/24 h auf der B 104 im DTV 2014 zu verzeichnen. Die Belastungen auf der Neukruger Straße betragen 11.065 Kfz/24 h und auf der Lindenstraße 8.574 Kfz/24 h im DTV 2014.

Zur weiteren Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Stadtgebiet liegen folgende Konzepte vor bzw. befinden sich in der Bearbeitung oder Fortschreibung:

- Lärmaktionsplan (Beschluss-Nr. V/0922/13 vom 13.05.2013)
- Überprüfung und Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes Innenstadt (Mitteilungsvorlage Nr. V/0921/13 vom 06.12.2013)

- Studie zur verkehrlichen Entwicklung der nördlichen Altstadt – verkehrstechnische Untersuchung
- Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes 2. Teil: Vorrangstraßennetz, Gesamtstadt, Variantenprüfung innerstädtischer Straßentrassen mit Verbindungsfunktion (Beschluss Nr. V/0584/12 vom 14.06.2012)
- Konzeption zur Bewirtschaftung des ruhenden Verkehrs – Fortschreibung – (Beschluss Nr. V/0828/13 vom 20.06.2013)

### Lärmaktionsplan

Mit dem Lärmaktionsplan gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie (2002/49/EG) soll den schädlichen Auswirkungen, einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm mit gezielten Maßnahmen begegnet werden. Ziel ist es, die schädlichen Auswirkungen auf die Betroffenen zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu mindern.

Im Vorrangstraßennetz der Barlachstadt wurden nachfolgende Straßen ermittelt, auf welchen die Lärmbelastungen durch den motorisierten Verkehr besonders hoch ausfallen:

- B 103 Neukruger Straße
- B 103 Rostocker Straße
- B 104 Bleicherstraße
- L 17 Goldberger Straße
- Gemeindestraße Plauer Straße

Die Ergebnisse zu der Lärmquelle Bahnverkehr im Stadtgebiet lag bis dato noch nicht vor.

Nachfolgende Lärminderungsmaßnahmen wurden als Handlungsschwerpunkte für den Straßenverkehr abgeleitet:

- verkehrsbeschränkende Maßnahmen in Form einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h für Lkw über 7,5 t in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr,
- passive Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des Ausbaus der B 103/B 104 OD Güstrow Rostocker Chaussee,
- Lichtsignalsteuerung und –koordinierung der lichtsignalgesteuerten Knotenpunkte auf dem durchgehenden Straßenzug von der Goldberger Straße bis über die Rostocker Chaussee bei zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h,
- Bau von durchgehenden beidseitigen straßenbegleitenden Rad- und Gehwegen bzw. gemeinsamen Rad-/Gehwegen entlang der OD B 103/B 104

Teile dieser Maßnahmen sind mittlerweile umgesetzt worden. Der Lärmaktionsplan enthält weitere Maßnahmen, die zu einer Reduzierung des Schallpegels beitragen können.

### Verkehrsentwicklungsplan Innenstadt

Die Altstadt der Barlachstadt hat sich in den vergangenen Jahren sehr erfolgreich entwickelt. Die konsequente Sanierung von Gebäuden führte zu einer Erhöhung der Bewohnerzahlen. Hinsichtlich ihrer Funktionen als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum konnte der Standort gestärkt werden. Erschließungsstraßen wurden umfangreich saniert und das Umfeld deutlich aufgewertet.

Der Sanierungsstand bei den Erschließungsanlagen hat 83 % aller Straßen erreicht. Die verkehrlichen Belange werden im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans Innenstadt stetig überprüft und wenn erforderlich Veränderungen vorgenommen. Schwerpunkt der verkehrlichen Zielsetzungen war und ist eine nachhaltige Entlastung der Altstadt vom Durchgangsverkehr. Die Erreichbarkeit des Einzelhandels und Gewerbes ist weiterhin gegeben, attraktive Kurzzeitstellplätze sowie umfangreiche Angebote an der Peripherie der Altstadt stehen den Nachfragegruppen zur Verfügung. In den Nachtstunden wird über automatische Polleranlagen die Altstadt verkehrsberuhigt, indem die Durchfahrbarkeit unterbunden ist.

Selbst vergleichsweise geringe Verkehrsmengen auf den aus Gründen des Denkmalschutzes mit Großpflaster belegten Erschließungsstraßen führen zu hohen Lärmemissionen durch die Rollgeräusche. Insofern ist auch künftig bei der Weiterentwicklung der Verkehrsorganisation darauf hinzuwirken, dass nur der bedingt erforderliche Kfz-Verkehr in den zentralen Bereich der Altstadt einfährt und möglichst geringe Geschwindigkeiten realisiert werden.

Insbesondere eine optimale Verknüpfung zwischen Ruhendem Verkehr, Stadtbusverkehr, Rad- und Fußgängerverkehr kann zu einer Entlastung der Altstadt vom motorisierten Individualverkehr beitragen. Für den Radverkehr werden dazu im Straßenraum seit dem Jahr 2007 sogenannte Angebotsstreifen aus kopfgesägten Großpflaster berücksichtigt, was das Fahren auf der Fahrbahn attraktiver machen und den Radfahrer von der widerrechtlichen Befahrung der Gehwege abbringen soll.

Der Ausbau der an der Peripherie gelegenen Stellplatzanlagen ist aufgrund der Steigerung der Attraktivität des Angebotes dringend erforderlich. Die Angebote sollen künftig durch ein dynamisches Parkleitsystem besser ausgelastet und Parksuchverkehre vermieden werden. Die Konzeption zur Bewirtschaftung des ruhenden Verkehrs für die Altstadt beinhaltet diese Zielsetzungen. Das Konzept wurde als Handlungsgrundlage durch die Stadtvertretung beschlossen.

### **Kombiniert Mobil**

Ein Schwerpunkt für eine zukunftsorientierte Mobilitätsstrategie ist die konkrete Verbesserung von intermodaler Mobilität. Dabei gilt es, die Schnittstellen im Verkehrssystem zu optimieren.

Die Barlachstadt hat sich an der Initiative „Kombiniert mobil – Verkehrsmittel vernetzen“ des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern mit einem ausgearbeiteten Konzept beworben. Durch die Jury wurde der Barlachstadt bescheinigt, dass die eingereichte Ideenskizze ein schlüssiges Konzept aufzeigt, in welcher Problembereiche erkannt und Lösungen benannt werden.

Die Barlachstadt verfolgt als Schwerpunkte des Projektes zur kombinierten Nutzung von Bahn, Bus, Pkw, Fahrrad und Fußgänger Defizite am Umweltbahnhof und dem Bahnhof Primerburg durch gezielte Maßnahmen abzubauen. So sollen am Umweltbahnhof die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit aus den nördlich gelegenen Stadtteilen verbessert werden. Barrierefreiheit, Schaffung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Pkw, Realisierung eines nördlichen Zugangs zu den Bahnsteigen, Verbesserung des Informationssystems zwischen den Verkehrsmitteln sind Schwerpunkte für den Standort Umweltbahnhof. Der Umweltbahnhof selbst wird dabei als Drehscheibe für die unterschiedlichen Verkehrsarten gesehen und definiert sich somit als Mobilitätsdrehscheibe der Barlachstadt. An keinem anderen Ort ist die Konzentration unterschiedlicher Fortbewegungsmittel so hoch.

Mit dem Bahnhof Primerburg verfügt die Barlachstadt über einen weiteren bedeutenden Bahnhof, welcher die Möglichkeiten einer Nutzung durch Berufspendler und Touristen nicht ausschöpft. Hier soll mit gezielten Maßnahmen eine attraktive Schnittstelle zwischen den Verkehrsmitteln wie am Umweltbahnhof in einem kleineren angepassten Maßstab geschaffen werden. Dazu gehören ein Park&Ride Angebot, um auf die Bahn umsteigen zu können, sowie attraktive Rad- und Fußwegeverbindungen zu den touristischen Zielen mit dem Natur- und Umweltpark und dem Kombibad OASE genauso, wie zu der beruflichen Schule am Standort Primerburg und dem ansässigen Gewerbe entlang der Glasewitzer Chaussee. Ein weiterer Schwerpunkt ist die barrierefreie Zugänglichkeit des Bahnhofs, welche gegenwärtig nicht gegeben ist. Die Einbindung des Standortes in die Erschließung durch den ÖPNV und Taxis soll das Ganze künftig ergänzen und den Bahnhof sowohl für die Barlachstadt als auch Bewohner aus dem Umland attraktiver machen.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die REBUS Regionalbus Rostock GmbH mit Sitz in Güstrow betreibt in der Barlachstadt einen Stadtbusverkehr auf 4 Linien. Davon verkehren 2 Linien im 20 bzw. 30 Minutentakt und decken den Großteil des Stadtgebietes ab. Die zwei weiteren Linien fahren im Berufsverkehr in der Frühspitze und am Nachmittag und bedienen die Gewerbestandorte der Barlachstadt.

In den zurückliegenden Jahren ist es der REBUS gelungen, weiterhin ein attraktives Angebot im Stadtbusverkehr vorhalten zu können. Von Bedeutung sind auch hier die Schnittstellen mit anderen Verkehrsmitteln sowie ein dichtes Angebot an Haltestellen. Neben den vorgenannten Vorhaben im Rahmen der Projekte „Kombiniert Mobil“, mit welchen auch die Attraktivität des ÖPNV weiter gestärkt werden soll, ist die behindertengerechte und barrierefreie Ausstattung der Haltestellen im Stadtgebiet in den kommenden Jahren ein Schwerpunkt. Auf der Grundlage des § 8, Absatz 3, Satz 3 des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) ist eine vollständige Barrierefreiheit bis zum 1. Januar 2022 zu erreichen.

### **Fuß- und Radwegenetz**

Die Barlachstadt verfügt über ein umfangreiches Fußwegenetz. Dieses besteht überwiegend aus straßenbegleitenden Gehwegen. Ergänzend wird das Netz durch eigenständige Gehwege und touristische Wanderwege. Straßenbegleitende Gehwege werden im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen mit erneuert. Der Bedarf ist vor allem in den Wohngebieten erheblich aber auch an Straßen des Vorrangstraßennetzes sind Erneuerungen zum Teil dringend erforderlich. Die Maßnahmepläne der Barlachstadt, des Städtischen Abwasserbetriebes und der Stadtwerke Güstrow GmbH berücksichtigen die Erneuerung von Gehwegen im Zusammenhang mit dem Straßenbau oder wie im Projekt Erlebnisvielfalt Inselsee als eigenständige Vorhaben. Letzteres bildet einen Schwerpunkt der touristischen Erschließung des Inselsee innerhalb der Gemarkung Güstrows. Über die Stadtgrenzen hinaus erfolgt eine Zusammenarbeit mit den benachbarten Gemeinden, sodass das Vorhaben einen gesamtheitlichen Ansatz verfolgt.

Der 3. Themenbereich umfasst insgesamt 5.864 m an touristischen Wanderwegen, welche auch den Inselsee für die Radfahrer mit erschließen sollen. Die Wege sind zum Teil schon vorhanden, jedoch für eine touristische Erschließung völlig unzureichend in der Qualität. Die touristische Nutzung des Inselsees hat in den zurückliegenden Jahren durch gezielte Maßnahmen an Bedeutung zugenommen. Die Erschließung des Inselsee auf dem Wasserweg durch ein gemeindeübergreifendes Netz an Anlegestellen sowie die Gestaltung von Rastplätzen entlang des Inselsees auch in der Gemarkung Güstrow haben dazu beigetragen. Jetzt soll mit dem 3. Themenbereich, den Wegeverbindungen entlang des Inselsees, der nächste Schwerpunkt in Angriff genommen werden. Ebenfalls zum Projekt Erlebnisvielfalt Inselsee gehört die Brücke Schöninsel als 4. Themenbereich. Das Projekt umfasst einen Neubau der Brücke über den Inselsee sowie des noch fehlenden Anlegers im Bereich der Brücke, um die Insel „Schöninsel“ auch künftig touristisch erschließen zu können.

Der Bau straßenbegleitender Radwege, welche benutzungspflichtig im Sinne der StVO im Vorrangstraßennetz der Barlachstadt sind, erfolgt im Zusammenhang mit dem Ausbau bzw. Neubau von Erschließungsstraßen. Der Ausbau eigenständiger Radwege als gemeinsame Geh-/Radwege ist mit dem 3. Themenbereich der Erlebnisvielfalt Inselsee als Schwerpunkt der touristischen Erschließung geplant.

### **Handlungsbedarf**

Der Handlungsbedarf in der Barlachstadt lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Aufwertung der historischen Infrastruktur

#### **im historischen Stadtquartier Schweriner Vorstadt:**

- Zu den Wiesen
- Sonnenplatz
- Wegeverbindung zwischen Bürgerhaus und Altstadt
- Krückmannstraße
- Besserstraße
- Sanierung und Umgestaltung des Spaldingsplatzes

**in der historischen Altstadt**

- Neugestaltung des Marktes
- Neugestaltung des Franz-Parr-Platzes

**Ausbau der Infrastruktur/Lärminderung**

- Entlastungsstraßen Altstadt,
- Verlagerung der Bundesstraße B 104 Bleicherstraße,
- Bau einer alternativen Querung der Bahn

**Ausbau des Rad- und Gehwegnetzes**

- Touristische Erschließung des Inlasees, 3. Themenbereich Wegeverbindungen
- Neubau der Verbindung zwischen dem Festland und der Insel „Schöninsel“ als Erschließung für Fußgänger und Radfahrer

**Kombiniert Mobil/Lärminderung**

- Ausbau der Mobilitätsdrehscheiben nördliche Bahnhofsseite und
- Bahnhof Primerburg

**Ruhender Verkehr mit dem Schwerpunkt der Altstadt**

- Errichtung eines dynamischen Parkleitsystems für die historische Altstadt
- Neugestaltung der Parkplätze an der Peripherie der Altstadt

### 2.7.3 Technische Infrastruktur

Die Stadtwerke Güstrow GmbH (SWG) bietet als Unternehmen in der Barlachstadt die Versorgung mit Gas, Strom, Wasser und Fernwärme an. Der Städtische Abwasserbetrieb (SAB), für welchen die Stadtwerke Güstrow als Betriebsführer fungieren, ist für die Entsorgung des Abwassers und des Regenwassers zuständig.

#### Städtischer Abwasserbetrieb

Das Kanalnetz, welches der Städtische Abwasserbetrieb betreibt und unterhält, umfasst insgesamt 58 km Schmutzwasserleitungen, 83 km Regenwasserleitungen, 45 km Mischwasserleitungen und 41 km Abwasserdruckleitungen. Das Alter dieser Leitungen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

0 bis 25 Jahre	ca. 20%
25 bis 50 Jahre	ca. 25%
50 bis 75 Jahre	ca. 15%
75 bis 100 Jahre	ca. 25%
über 100 Jahre	ca. 15%

Zur Gewährleistung der Abwasserentsorgung betreibt der SAB insgesamt 41 Pumpwerke und 89 Hauspumpwerke.

Die jährlichen Abwassermengen belaufen sich auf 2,2 bis 2,8 Mio m<sup>3</sup>. Die tägliche Abwassermenge beträgt 5.000 bis 10.000 m<sup>3</sup>. Das jährlich anfallende Rechengut (gesiebter Abfall) beträgt ca. 200 t/a und die durch den SAB aus den Leitungssystemen zu entfernenden Sedimente ca. 500 t/a.

Um die Regenwasseraufnahme und -ableitung abzusichern, stehen 4 Regenüberlaufbecken und 45 Regenrückhaltebecken zur Verfügung.

Der Städtische Abwasserbetrieb investiert jährlich ca. 2 Mio. in die Erneuerung der Kanalnetze und ca. 350 T€ für planmäßige Reparaturen, Instandhaltungen und Havariebeseitigungen. Bezüglich der notwendigen Erneuerung des Kanalnetzes werden die Vorhaben eng mit der Stadt und den Stadtwerken abgestimmt. Die in der Regel gemeinsamen Bauvorhaben sind in einem Maßnahmenplan für Erschließungsstraßen zusammengefasst, welcher jährlich fortgeschrieben wird.

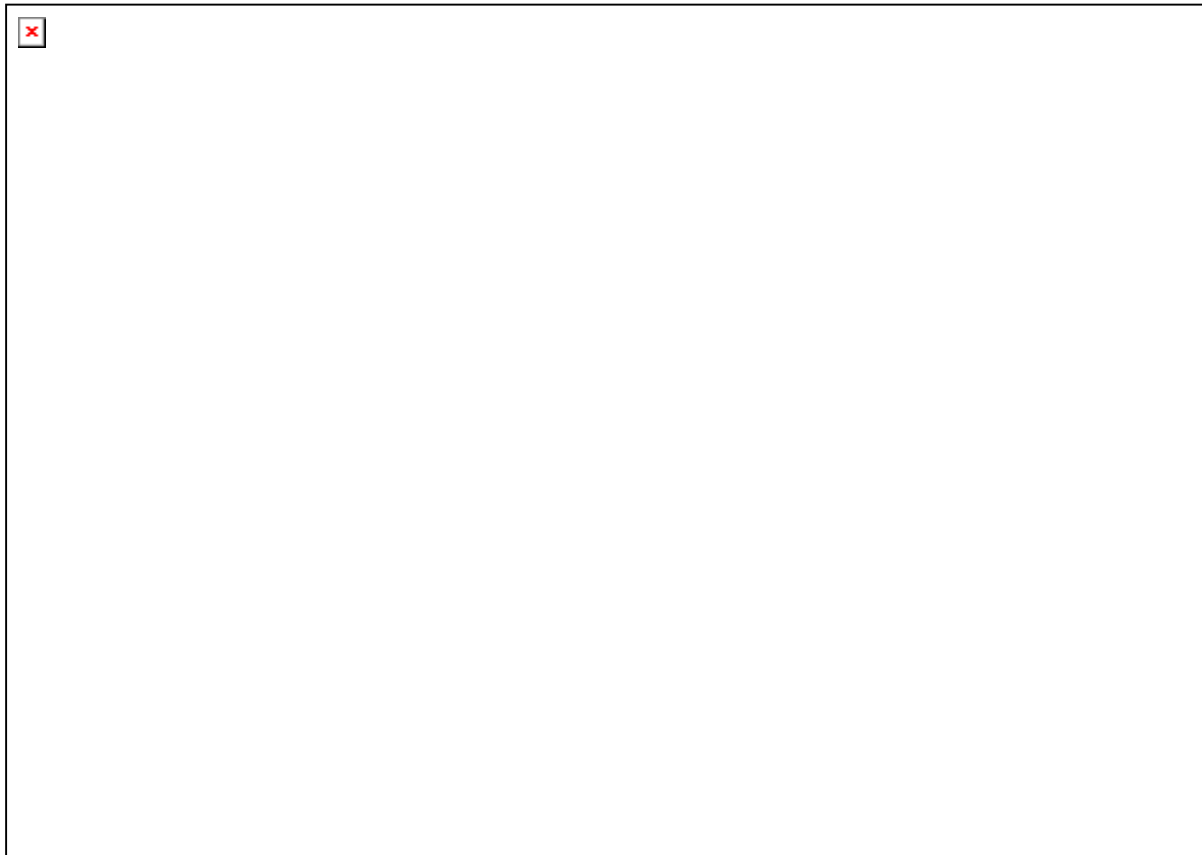
#### **Stadtwerke Güstrow**

Die Stadtwerke Güstrow sind ein leistungsstarker Verbund, der Privat- und Geschäftskunden flexibel und verlässlich mit Strom, Erdgas, Fernwärme und Wasser versorgt. Die dafür notwendige technische Infrastruktur wird den Erfordernissen entsprechend erneuert bzw. ergänzt. Betrachtet man einige Eckdaten der Unternehmensentwicklung so lässt sich positiv herausstellen, dass

- die Stadtwerke ihre Eigenstromerzeugung in Form von Kraft-Wärme-Kopplung seit 2003 mehr als verdoppelt hat.
- Die Fernwärmeanschlussleistung ist seit 2013 leicht rückgängig. Trotz Neukundengewinnung lässt sich diese Entwicklung mit realisierten Energieeffizienzmaßnahmen bei der Gebäudesanierung und der Umsetzung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes begründen.
- Auch der Rückgang des klimabereinigten Wärmeverkaufs seit dem Jahr 2003 ist auf realisierte Energieeffizienzmaßnahmen bei der Gebäudesanierung und die Rückbaumaßnahmen im Gebäudebestand gemäß dem ISEK zurückzuführen.
- Die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Stadtwerke konnten von 2003 bis 2013 um 80 % durch Energieerzeugung in Kraft-Wärme-Kopplung für die Fernwärmeversorgung der Stadt Güstrow, Energieeinsparungen im Gebäudebestand und weiteren umgesetzten Zielen aus dem ISEK

(Rückbau) reduziert werden. Insgesamt konnten 193.000 t CO<sub>2</sub> eingespart werden.

Bezogen auf die Fernwärme betreiben die Stadtwerke Güstrow sechs nicht verbundene Fernwärmenetze in den Bereichen Nord, Süd, West und Mitte. Als Strategie des Netzausbaus verfolgen die Stadtwerke eine gezielte Verdichtung und den Ausbau bestehender Inzellösungen.



#### **Abbildung73: Fernwärmegebiete in Güstrow - Bestand und Planung**

Die zuordenbaren Erzeugerkapazitäten werden als ausreichend aus der Sicht der Versorgungssicherheit eingeschätzt. Die Strategie, dass die vorhandenen Erdgas-Kesselanlagen die Mittel- und Spitzenwärmelast (Grundlast durch Kraft-Wärme-Kopplung) in den jeweiligen Versorgungsbereichen abdecken, entspricht den allgemeinen energiewirtschaftlichen Anforderungen. Das Gleiche gilt für die Abdeckung von 100 % Reservewärmelast im Falle einer Nichtverfügbarkeit der Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen. Die Umstellung der Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen auf den regenerativen Brennstoff BioErdgas wirken sich sehr positiv auf die Primärenergiebilanz aus.

Mit der bestehenden Erzeuger- und Wärmenetzausbaustrategie sind gute Grundlagen für eine sichere und zukunftsorientierte Versorgung in der Stadt Güstrow geschaffen.

Den Aspekten einer Vorsorge gegen einen großräumigen und lang andauernden Ausfall der Stromversorgung für die Stadt Güstrow wird besondere Beachtung geschenkt und die Schaffung geeigneter technischer Reserven wird bei der Planung und Realisierung des Erzeuger- und Wärmenetzausbaus berücksichtigt.

Als Zukunftsstrategie setzen die Stadtwerke auf eine verbrauchernahe Erzeugung und Verteilung. So lassen sich die Umwandlungs- und Transportverluste minimieren. Die Kopplung der Stromerzeugung mit der gleichzeitigen Wärmenutzung und Realisierung erzeugerstandortnaher Wärmenutzungskonzepte (Kraft-Wärme-Kopplung) ist auch künftig der Weg, welchen die



Stadtwerke beschreiten wollen.

Die Stadtwerke Güstrow GmbH (SWG) verfügen über zukunftssichere Erzeugerkapazitäten im Bereich der Wärme- und Stromversorgung. Als Primärenergieträger wird derzeit Erdgas, bei den Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen BioErdgas eingesetzt. Erdgas ist auch zukünftig auf absehbare Zeiträume ausreichend und vermutlich auch preisgünstig verfügbar. Durch den bereits bestehenden, hohen Anteil an Kraft-Wärme-Kopplung wird eine hohe Effizienz bei der Ausnutzung des Primärenergieträgers gewährleistet. Das zeigt sich in der Entwicklung des Primärenergiefaktors. Sollte sich die Verfügbarkeit und/oder Preiswürdigkeit von Erdgas mittelfristig ungünstig entwickeln, können SWG kurzfristig die vorhandenen Anlagen weiter auf BioErdgas bzw. BioMethan umstellen. BioMethan ist darüber hinaus als Produkt des Konzeptes „Power to Gas“ zukunftsorientiert. Von Vorteil ist, dass die in Deutschland vorhandene Gasinfrastruktur auch im Falle einer Energieträgerumstellung uneingeschränkt nutzbar ist. Die Versorgungssicherheit kann durch weiteren, wirtschaftlichen Ausbau hocheffizienter KWK-Anlagen in Verbindung mit der Nutzung und dem Ausbau der Wärmespeicherkapazitäten weiter verbessert werden. Hydraulische Wärmenetzsimulationen haben gezeigt, dass die Wärmenetze für ein Havarie-Management tauglich sind. Durch die Netzberechnungen wurden vorhandene Schwachpunkte identifiziert. Die noch bekannten Schwachpunkte werden derzeit schrittweise beseitigt. Geeignete Stromerzeugungsanlagen werden schrittweise in das städtische Havarie-Management einbezogen.

Einsatz von hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung auf der Grundlage des Primärenergieträgers Erdgas und BioErdgas in den Nah- und Fernwärmenetzen der Stadt Güstrow sind ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung (Vergleich der CO<sub>2</sub>-Freisetzung: Erdgas 0,20 kg/kWh; leichtes Heizöl 0,26 kg/kWh; Braunkohle 0,40 kg/kWh). Die Anlagentechnik ist darüber hinaus jederzeit auf erneuerbare Energieträger umstellbar, wenn der wirtschaftliche Betrieb der Anlagen dafür nachgewiesen ist. Eine Zukunftsvision bietet die Einbindung thermosolarer Energiepotenziale; bei der heute, üblichen KWK-Grundlastfahrweise jedoch nur in Verbindung mit saisonalen Speicherkonzepten. Saisonale Speicher sind derzeit noch im Entwicklungsstadium und vergleichsweise noch zu teuer. Der Erhalt und der Ausbau zentraler Wärmenetze in Bereichen mit Gebäudebeständen ist dafür aber eine wesentliche Grundlage. In der Modernisierung der Gebäudetechnik sind dazu niedrige Rücklauftemperaturen ( $\leq 35$  °C) und möglichst große Temperaturspreizungen (Vor- und Rücklauf) ( $\leq 40$  K) anzustreben.

Zentrale Wärmenetze eignen sich darüber hinaus sehr gut auch für die Einbindung und den Betrieb CO<sub>2</sub>-neutraler Biomasse-Erzeugungsanlagen. Der Schwerpunkt der Stadtwerke Güstrow liegt aber derzeit und absehbar auf dem weiteren sinnvollen und wirtschaftlichen Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung mit dem Energieträger BioErdgas. Die weitere Entwicklung wird aber sehr stark von den politischen Rahmenbedingungen (EEG, KWKG) abhängen.

Bis zum Jahr 2020 sind von Seiten der Stadtwerke auch umfangreiche Investitionen für die Sicherung der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom geplant.

Zu den Vorhaben gehören in der **Gasversorgung** die **Umrüstung der Vorwärmanlage und Heizung einer Gasdruckregelstation** im Bereich des Ortsteiles Neu Strenz auf neusten technischen Stand. Dazu ist geplant, die vorhandene Heizungsanlage mit 2 Kesseln zum Vorwärmen des Erdgases aus der Versorgungsleitung der Barlachstadt Güstrow durch ein modernes BHKW zu ersetzen. Mit dem BHKW, welches über den Primärenergieträger Erdgas bzw. BioErdgas laufen soll, wird Strom erzeugt und in das vorhandene Stromnetz eingespeist. Die dabei entstehende Abwärme wird zum Vorwärmen des Erdgases genutzt und ersetzt die Funktion der bestehenden Heizungsanlage. Die Umrüstung der Vorwärmanlage trägt maßgeblich zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung bei. Die **geschätzten Investitionskosten** belaufen sich auf **46 T€**

Ein weiteres bedeutendes Vorhaben bis 2020 ist die geplante **Errichtung einer Erdgastankstelle** in der Barlachstadt. Dazu soll an einem bestehenden Standort einer Tankstelle diese um eine Erdgastankstelle ergänzt werden. Die dafür **geschätzten Investitionskosten** der Stadtwerke belaufen sich auf **420 T€** Diese Kosten umfassen die Baukosten, die Abrechnungsein-

heit und Erschließung. Betrieben wird die Erdgastankstelle über den bestehenden Tankstellenpächter.

Über diese Vorhaben hinaus erneuern die Stadtwerke im Zuge von Erschließungsmaßnahmen bei Bedarf die Gasleitungen einschließlich der Hausanschlüsse. Dies ist auch ein Schwerpunkt für die Versorgungsmedien Wasser und Strom. Aufeinander abgestimmte Maßnahmepläne sichern bei vorliegender Notwendigkeit die Erneuerung des Leitungssystems im Zuge der Sanierungsvorhaben von Straßen, Wegen und Plätzen.

Weitere Investitionen im **Strombereich** sind im Netzausbau für die Einspeisung regenerativer Energien privater PV-Anlagen sowie für den Strom von BHKW-Anlagen, für die Schaffung eines intelligenten Stromnetzes (Smart Grid), im Netzausbau bzw. der Netzerweiterung im Zusammenhang mit Wohnbebauung, im Breitbandausbau, für den Bau von ortsregelbaren Transformatoren, für die Einsparung und den Rückbau von Transformatoren, den Austausch von alten Schaltanlagen/Stationen, den Rückbau von Freileitungen und den Bau von Standorten für Elektro-Tankstellen für Fahrräder und Pkw im Zusammenhang mit der E-Mobilität geplant.

Im Zuge der E-Mobilität sind **2 e-Tankstellen für Pkw** in der Altstadt am Franz-Parr-Platz vorgesehen. Diese sollen sich unmittelbar im Bereich der Güstrow-Information befinden und sind somit auch für Touristen leicht zugänglich. Weitere Standorte für e-Tankstellen sind an der OASE und im Bereich der Erweiterung des P&R-Angebotes auf der Nordseite des Bahnhofes im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Kombiniert Mobil“ geplant. Insgesamt sollen von 2015 bis 2018 vier e-Tankstellen an drei Standorten aufgestellt werden. Die geplante **Investitionssumme** beläuft sich auf ca. **80 T€**

Die Investitionskosten in die **Automatisierung des Stromnetzes (Smart Grid)** betragen bis zum Jahr 2020 insgesamt **115 T€** Umfangreiche Investitionen erfolgen auch bis 2020 für die **Demontage und Neuerrichtung von Stationen (geplantes Volumen = 870 T€)**

Im Bereich der **Trinkwasserversorgung** sind in kommenden Jahren weitere Investitionen in die Erneuerung der Netze geplant, um die Versorgung in den Stadtteilen auch künftig zu sichern.

## 2.8 SWOT-Analyse Zusammenfassende Darstellung auf Stadtteil-ebene sowie für festgelegte Schwerpunktgebiete

### 2.8.1 Stadtteil Altstadt



Abbildung 74: Altstadt

**Fläche:** 79,27 ha - davon bebaute Fläche: 41,09 ha,

#### Historie

- Die Historie der Stadt Güstrow ist bis etwa 1700 gleichzusetzen mit der Altstadt von Güstrow, räumlich bewegte sie sich innerhalb der Stadtmauern,
- 1503, 1508 und 1512: verheerende Stadtbrände, Wiederaufbau auf historischen Parzellen,
- 1620: 607 „Feuerstellen“ entspricht Haushalten,
- 1628: erste mecklenburgische Postanstalt im „Grünen Winkel“ Nr. 4, danach befand sich eine Posthalterei in der Lange Straße 11, ab 1831: Postamt in der Langen Straße 41, ab 1866 in der Domstraße 6: der Nachweis eines Oberpostamtes, 1896: Fertigstellung des neuen Postamts (heute Pferdemarkt 56),
- 1643: Bau einer Papiermühle am Mühlentor,
- 1648: Ende des 30jährigen Krieges: 2.435 Einwohner,
- 1720: 4019 Einwohner,
- 1700-1846: Verfall der Befestigungsanlagen,
- 1807: Erwähnung des Seifensieders Kabisch [Kabischhof],
- 1815: Anlage einer Promenade vom Hageböcker- zum Schnoientor,
- 1819: Erwähnung eines "Hagemeister-Walles",
- 1823: Bau der Justizkanzlei am Schlossplatz,
- 1828: Eröffnung des Güstrower Theaters nach Entwürfen von G.A. Demmler, 1945: Wiedereröffnung mit einer Matinee als erstes in Mecklenburg, 1955 Schließung und Umbau, 1957: Wiedereröffnung und es erhält den Namen „Ernst-Barlach-Theater“,

- 1829: Einweihung der III. Synagoge im Krönchenhagen,
- 1858: Anbau an das 1579 errichtete Gymnasium am Domplatz 14,
- 1864: Abbrand der Glevinermühle mit Wohnhaus,
- 1863-65: Errichtung des Denkmals zur Erinnerung an die in den Befreiungskriegen (1813–1815) gefallenen Güstrower (heute: Franz-Parr-Platz),
- 1865: Errichtung eines Woll-Lager-Hauses, (später Reichsbank und Museum), im Winter als Festhalle genutzt (3000 Plätze),
- 1870: die Stadt übernimmt die Wälle,
- 1870 bis 1890: erste Bebauung außerhalb der historischen Stadtgrenzen entlang der Bleicherstraße, Neue Wallstraße, Wallmauer und der Hansenstraße,
- um 1880: Anlage von 3 Filterbecken für Trinkwasser, 1882: Errichtung des ersten Güstrower Wasserwerks Am Berge (heute: Kundenberatungszentrum der Stadtwerke), 1928: Aufgabe des Wasserwerks und Nutzung der Filterbecken für die Brauerei Am Berge, 1959: Umbau durch die Stadt zur städtischen Badeanstalt, Nutzung bis 2000, auf den zugeschütteten Becken heute Skaterbahn,
- 1921: Einrichtung der Landwirtschaftlichen Schule am Domplatz 16 (Kanzlei Wallensteins),
- 1936: Landesbauernschaft am Wall,
- 1939 bis 1945: keine Kriegszerstörungen, damit Erhalt der mittelalterlichen Stadtstruktur,
- 1946-1990: Sowjetische Besatzung der ehemaligen Landesbauernschaft mit Wallanlagen,
- zu DDR-Zeiten: Flächendenkmal von nationalem Rang,
- bis 1953: Private Eigentümer verlassen Güstrow und übergeben ihre Gebäude der Stadt oder hinterlassen ungeklärte Eigentumsverhältnisse,
- 1953: Umbenennung von Schlossplatz in Franz-Parr-Platz,
- 1967: 7. Parteitag der SED: „Aufbau der Grundlagen für den Sozialismus“ und „ Sozialistische Umgestaltung der Städte“, 1967-1989: Entwicklung von Konzepten zur Flächensanierung, Entstehung von Plattenbauten auch in der Altstadt, starke Vernachlässigung historischer Bausubstanz,
- 1989: 653 Hauptgebäude, davon 40 % Denkmale und 40 % Gebäude von besonderer städtebaulichen Bedeutung mit 4.300 Einwohnern,
- 1991: Aufnahme der Güstrower Altstadt in das Modellstadtprogramm zur Stadterneuerung der neuen Bundesländer, => Sanierungsgebiet Altstadt,
- 1991: Fall der Mauer um das ehemalige sowjetische Lazarett Am Wall (heute Kreisverwaltung) und damit erstmalige Zugänglichkeit der Wallanlagen nach Ende des 2. Weltkriegs,
- 1997: Einzug der Stadt- und Kreisbibliothek in das Haus Am Wall 2,
- 2001: Kreishaus Am Wall 3-5,
- 2002: Sanierung des Rathauses abgeschlossen,
- 2008: Erlebnispfad Altstadttrundweg,

### Stadtbild/Bausubstanz

Die Altstadt umfasst das 1226 gegründete mittelalterliche Güstrow, das trotz der verheerender Stadtbrände 1503, 1508 und 1512 bis heute in seinen Bebauungsstrukturen erhalten geblieben ist.

Von den 651 Hauptgebäuden stammen noch 60 aus der Zeit bis 1660 (9,2 %), 66 aus der Zeit 1661 bis 1780 (10,14 %), 105 aus der Zeit 1781 bis 1850 (16,13 %), 184 aus der Zeit 1851 bis 1899 (28,26 %) und 56 aus der Zeit von 1900 -1919 (4,15 %). In der Summe sind dies 471 Gebäude, die 76,59 % des gesamten Gebäudebestands ausmachen. Die Mehrzahl dieser Gebäude hat Überformungen aus dem Klassizismus.

In der Zeit von 1919 bis 1945 entstanden 37 Gebäude, die ca. 5 % des Gebäudebestandes ausmachen. Von 1945 bis 1959 gab es keinerlei hochbauliche

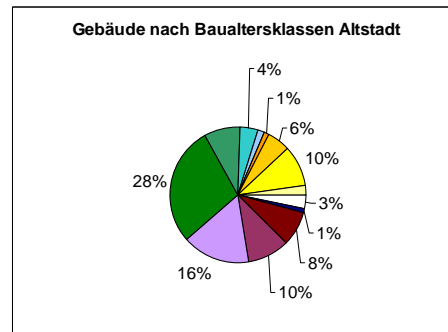


Abbildung 75: Altstadt - Gebäude nach Baualtersklassen

Baualtersklassen	nicht erfasst	vor 1520	1520-1660	1661-1780	1781-1850	1851-1899	1900-1919	1920-1932	1933-1945	1946-1959	1960-1979	1980-1990	1991-2010	ab 2011	Gesamt
Anzahl	21	7	53	66	105	184	56	27	10	0	8	36	64	14	651
Prozent	3,23	1,08	8,14	10,14	16,13	28,26	8,60	4,15	1,54	0,00	1,23	5,53	9,83	2,15	100

Tabelle 32: Altstadt - Baualtersklassen

Bautätigkeiten und kaum Sanierungsmaßnahmen. 1960 bis 1990 entstanden vornehmlich Plattenbauten bzw. Rekonstruktionsmaßnahmen. Davon sind noch 44 Gebäude erhalten. Nach der Wende neugebaut wurden 78 Gebäude.

296 Gebäude sind Denkmale (45,5 %), 185 Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (28,4 %). Hier sind insbesondere zu nennen: Dom, Pfarrkirche, Schloss, Theater, Domschule, Rathaus, Derzsches Haus.

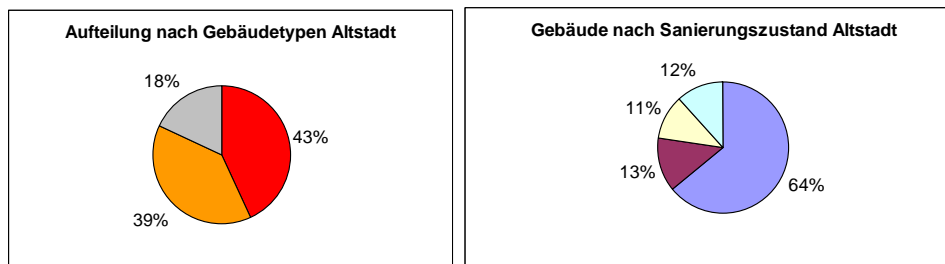


Abbildung 76: Altstadt - Gebäudetypen und Sanierungszustand der Gebäude

	Wohngebäude		Gemischt genutzte Gebäude		Nichtwohngebäude		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
saniert	165	58,72	180	71,15	71	60,68	416	63,90
teilsaniert	42	14,95	33	13,04	11	9,40	86	13,21
unsaniert	35	12,46	20	7,91	18	15,38	73	11,21
neugebaut	39	13,88	20	7,91	17	14,53	76	11,67
gesamt	281	100,00	253	100,00	117	100,00	651	100,00
Anteil am Gesamtbestand		43,16		38,86		17,97		

Tabelle 33: Altstadt - Gebäudetypen und Sanierungszustand der Gebäude

Die Altstadt ist geprägt durch eine starke Nutzungsmischung. Ca. 43 % sind reine Wohngebäude mit 1.089 Wohnungen, weitere ca. 39 % sind gemischt genutzte Gebäude mit 809 WE, ca. 18 % sind Nichtwohngebäude (117): Bei den gemischt genutzten Gebäuden handelt es sich überwiegend um Wohn- und Geschäftshäuser, bei den Nichtwohngebäuden um Verwaltungsgebäude, kulturelle Einrichtungen, etc., störendes Gewerbe gibt es in der Altstadt nicht.

Ca. 64 % der Gebäude ist saniert, ca. 25 % unsaniert oder teilsaniert und ca. 12 % sind Neubauten nach der Wende. Die unsanierten Gebäude sind fast ausschließlich Denkmale (46) und Gebäude von besonderer städtebaulicher Bedeutung (28).

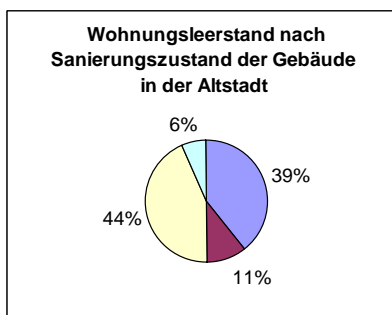
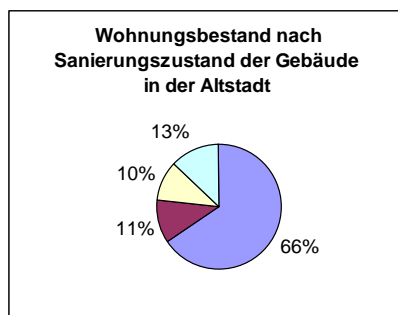
In der Altstadt sind 34 Baulücken sofort verfügbar.

## Wohnen

Mit 1.859 Wohnungen ist Güstrow wichtiger Wohnstandort in der Barlachstadt Güstrow. 65,3 % der Wohnungen (1214 WE) befindet sich in voll sanierten Gebäuden, weitere ca. 13 % (241 WE) in Neubauten, dies sind in der Summe ca. 78 % des Gebäudebestandes. 11,3 % der Wohnungen (210 WE) liegt in teilsanierten Gebäuden, ca. 10 % der Wohnungen liegt in unsanierten Gebäuden.

	vollsaniert		teilsanierte		unsanierte		Neubau nach		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
<b>Wohnungsbestand</b>	1214	65,30	210	11,30	194	10,44	241	12,96	1859	100,00
<b>davon Wohnungs-leerstand</b>	124	39,12	34	10,73	139	43,85	20	6,31	317	100,00

Tabelle 34: Altstadt - Wohnungsbestand/Wohnungsl Leerstand nach Sanierungszustand



Der Wohnungsl Leerstand ist mit 17,05 % der höchste Leerstand in der Gesamtstadt. 53 % des Leerstandes liegt im unsanierten und teilsanierten Gebäuden

Abbildung 77: Altstadt - Wohnungsbestand nach Sanierungszustand und Wohnungsl Leerstand

## Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Altstadt hatte insgesamt 2.747 Einwohner, davon 2.644 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 103 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2013 zeichnete sich stets durch Einwohnergewinne aus, sodass die Einwohnerentwicklung deutlich positiver verlief als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Im Betrachtungszeitraum ist insgesamt ein Einwohnergewinn von 652 Personen (+24 %) zu verzeichnen, der deutlich über der gesamtstädtischen Entwicklung (- 6,3 %) lag.

	Einwohner mit Hauptwohnsitz											Entwicklung		
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	%
Altstadt	2.133	2.127	2.182	2.202	2.333	2.439	2.451	2.500	2.516	2.597	2.640	2.644	511	24,0
Güstrow	31.043	30.993	30.912	30.653	30.569	30.287	29.992	29.653	29.521	29.252	29.136	29.098	-1.945	-6,3

Tabelle 35: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt

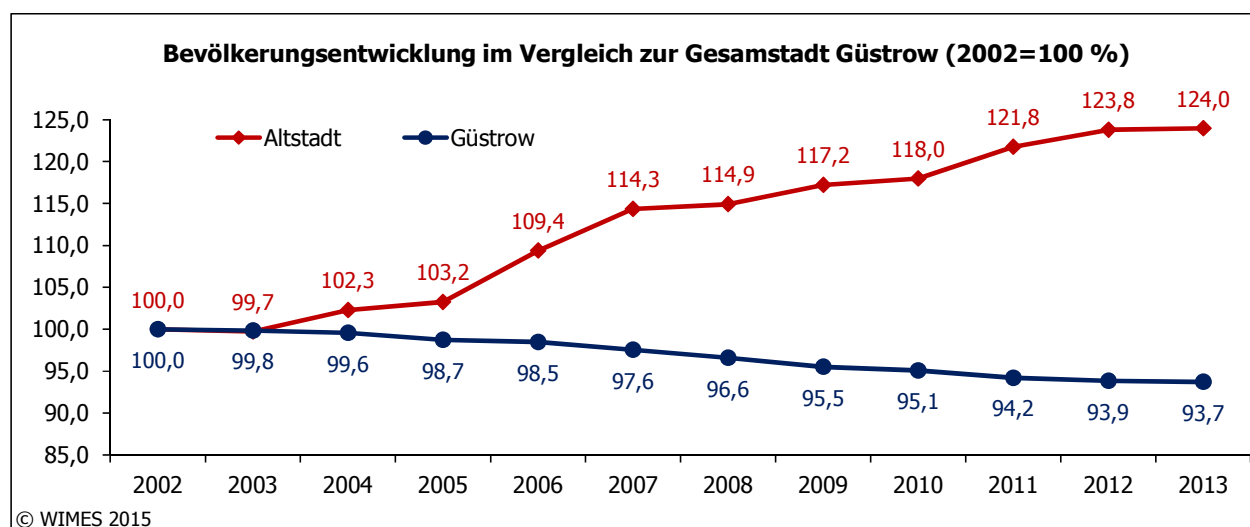


Abbildung78: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre hat sich gegenüber 2002 verdoppelt (+104) und ist auch prozentual an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils um 3 Prozentpunkte gestiegen.

Auch die Anzahl Kinder zwischen 6 und 15 Jahren ist gestiegen (+40), ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils hat sich jedoch um 0,3 Prozentpunkte auf 6,8 % erhöht. Der Anteil der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren hat sich allerdings verringert (-51) damit ist ihr Anteil innerhalb des Stadtteils von 17,3 % (2002) auf 12,0 % (2013) gesunken.

Die Anzahl der Einwohner im Haupterwerbsalter ist um 260 Personen gestiegen, aufgrund der hohen Einwohnergewinne sank ihr Anteil innerhalb des Stadtviertels leicht von 54,8 % auf 54 %. Die Anzahl der Senioren hat im Betrachtungszeitraum um 158 Personen zugenommen, wodurch ihr prozentualer Anteil innerhalb des Stadtteils von 16,9 % auf 19,6 % gestiegen ist.

Im gesamtstädtischen Vergleich ergab sich auch im Hinblick auf die Altersstruktur eine insgesamt positive Entwicklung, insbesondere liegt der Anteil der Kinder bis 6 Jahre mit 7,5 % deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von 5,9 %. Der Anteil der Jugendlichen von 15-25 Jahren liegt trotz eines Rückgangs innerhalb des Stadtteils mit nunmehr 12,0 % deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von 8,7 %. Trotz eines absoluten Zuwachses bei den Personen im Haupterwerbsalter ergab sich prozentual ein leichter Rückgang auf 54 %, der aber noch über dem gesamtstädtischen Wert von 53,0 % liegt. Der Anteil der Senioren liegt trotz eines Anstiegs mit 19,6 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert von 25,5 %

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Altstadt	95	199	139	179	369	318	1.169	1.429	361	519
Güstrow	1.269	1.721	2.297	1.996	4.591	2.537	16.988	15.434	5.898	7.410

Tabelle 36: Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 der Altstadt und Gesamtstadt absolut

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Altstadt	4,5	7,5	6,5	6,8	17,3	12,0	54,8	54,0	16,9	19,6
Güstrow	4,1	5,9	7,4	6,9	14,8	8,7	54,7	53,0	19,0	25,5

Tabelle 37: Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 der Altstadt und Gesamtstadt in Prozent

Abbildung79: Vergleich der Alterstruktur 2002/2013 der Altstadt und Gesamtstadt in %

### Einwohnerprognose

## Annahme

Der Saldo der Außenwanderungen fiel in der Altstadt in den Jahren 2011 bis 2013 positiv aus. Insgesamt zogen 766 Personen von außerhalb über die Stadtgrenzen der Barlachstadt Güstrow in die Altstadt und 644 Personen zogen fort.

Bei den innerstädtischen Umzügen ergaben sich in den Jahren 2011 und 2012 ebenfalls Zugewinne, in 2013 war dann aber ein geringfügiger Negativsaldo zu verzeichnen. Insgesamt zogen in den letzten drei Jahren 721 Personen aus anderen Stadtteilen Güstrows in die Altstadt und 585 Personen sind in andere Stadtteile umgezogen. Demzufolge war von 2011 bis 2013 insgesamt ein Positivsaldo zu verzeichnen.

Unterstellt wurde in diesem Szenario, dass sich im Prognosezeitraum durchweg Wanderungsgewinne ergeben. Berücksichtigt wurde dabei das noch vorhandene Potenzial für Wohnungsneubau in Baulücken und auf unbebauten Grundstücken sowie die Fortführung der Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt. Da diese Potenziale nicht unendlich sind, gehen das Wandervolumen und auch die Höhe der Wanderungsgewinne im Prognosezeitraum zurück.

Bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung lag die Zahl der Gestorbenen 2011 bis 2013 stets über der der Geborenen. Somit ergaben sich Negativsalden, welche die wanderungsbedingten Zugewinne abschwächten. Es wurde im Rahmen des regional-realistischen Szenarios angenommen, dass auch künftig in der Altstadt bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von Verlusten auszugehen ist, mit leicht steigender Tendenz.

Insgesamt ergeben sich im Prognosezeitraum jährliche Migrationsgewinne, d. h. Einwohnerzuwächse. Aufgrund der Abnahme der Wanderungsgewinne und des steigenden Negativsaldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung verringern sich diese aber stetig. Im Projektionszeitraum sind dann schließlich leichte Einwohnerverluste zu erwarten, ausschließlich zurückzuführen auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung.

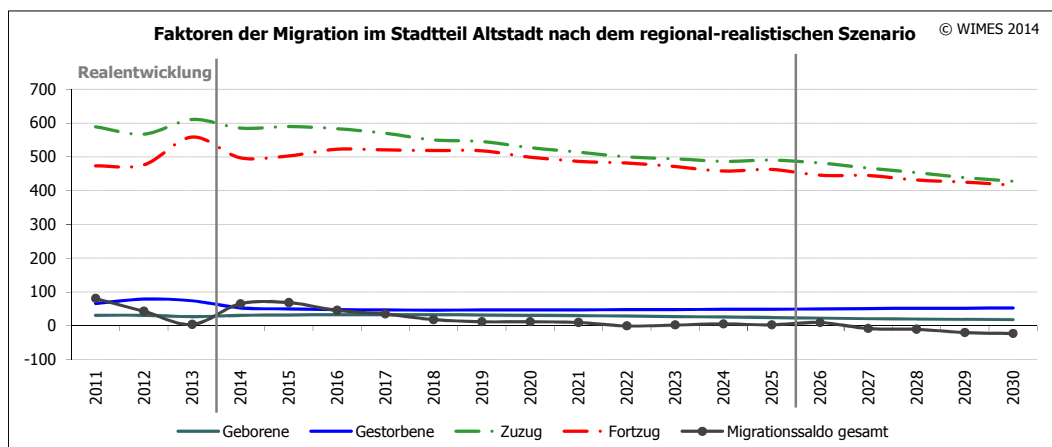


Abbildung80: Faktoren der Migration in der Altstadt

## Ergebnisse

Im Ergebnis der Prognoserechnung wird sich die Zahl der Einwohner in der Altstadt bis 2025 um rund 300 Personen erhöhen, das ist ein Zuwachs um 11,2 %. Im Projektionszeitraum bis 2030 ist dann ein leichter Verlust von etwa 50 Einwohnern zu erwarten.

Nach diesem Szenario werden die Zahl der Kinder bis sechs Jahre und der Anteil an der Gesamtbevölkerung abnehmen. Die Einwohnerzahl und der Anteil der Schulkinder (6-15 Jahre) werden bis 2020 ansteigen, danach werden leichte Verluste eintreten.

Die Zahl der Jugendlichen sinkt aufgrund des Geburtenknicks in den 1990er Jahren noch bis 2018, danach verläuft die Entwicklung leicht schwankend.

Die Altersgruppe im Haupterwerbsalter (25-65 Jahre) steigt bis 2018 an, in den Folgejahren verläuft die Entwicklung leicht rückläufig, weil ein Teil der Bevölkerung dann ins Seniorenalter hineinwächst.



Die Zahl der Senioren nimmt bis 2030 um etwa 390 Personen zu, der Anteil an der Gesamtbevölkerung steigt von 19,6 % in 2013 auf wahrscheinlich 31,5 % in 2030.

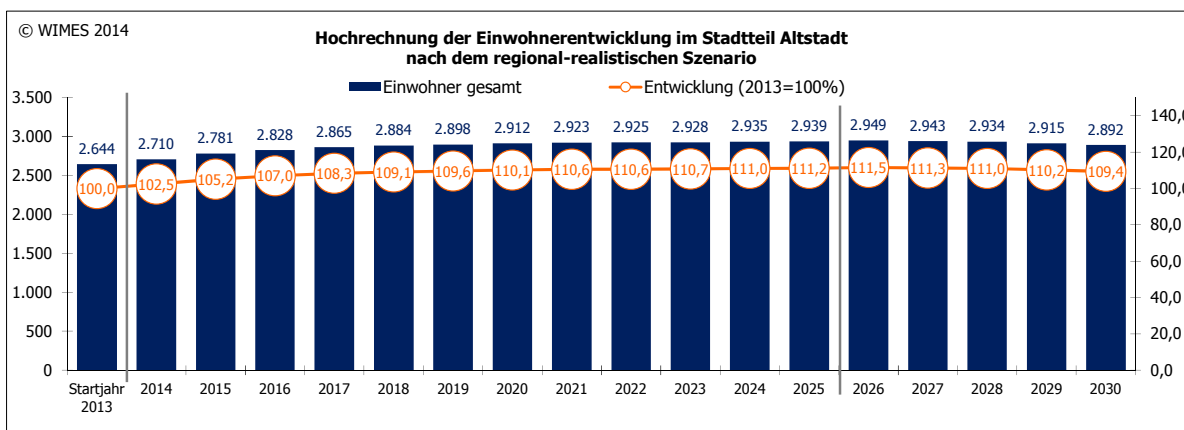


Abbildung81: Hochrechnung der Einwohnerzahl gesamt in der Altstadt

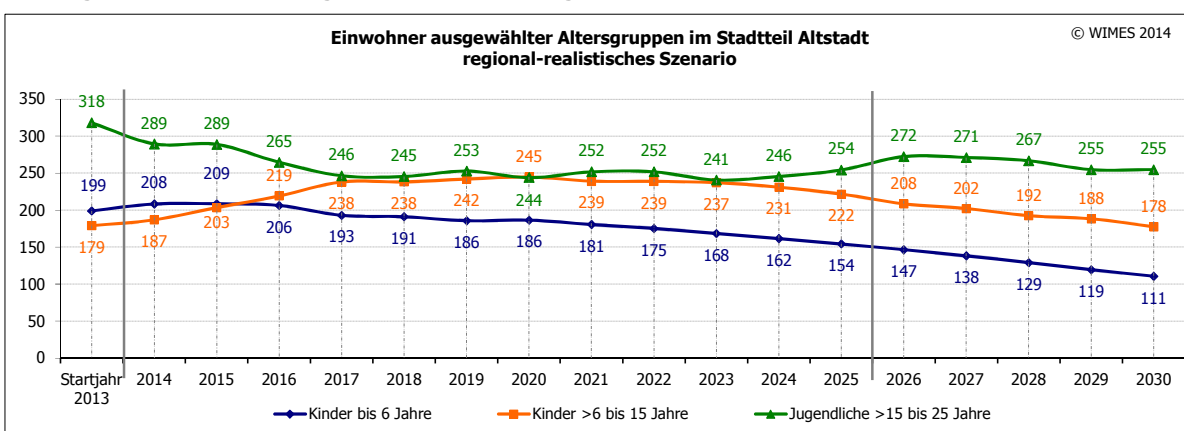


Abbildung82: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in der Altstadt (absolut)

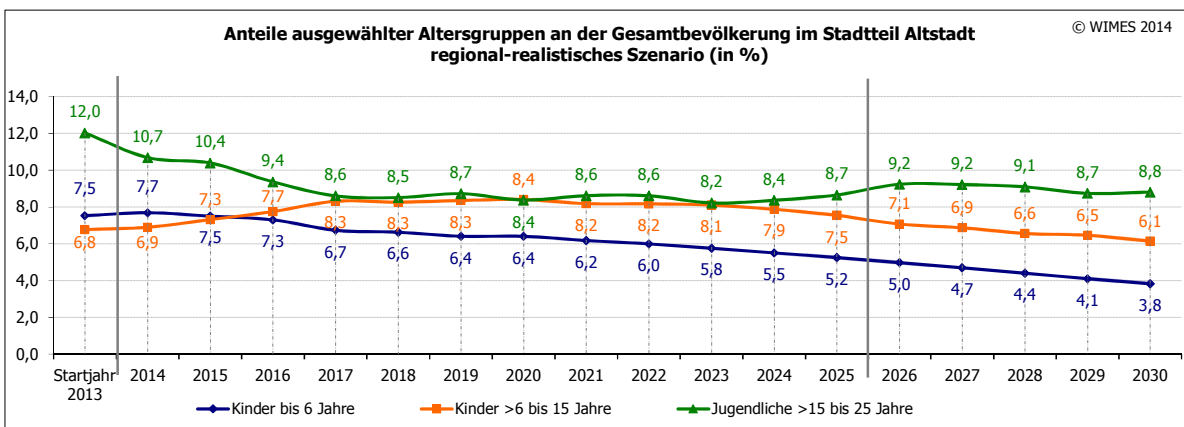


Abbildung83: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in der Altstadt (Anteil in %)

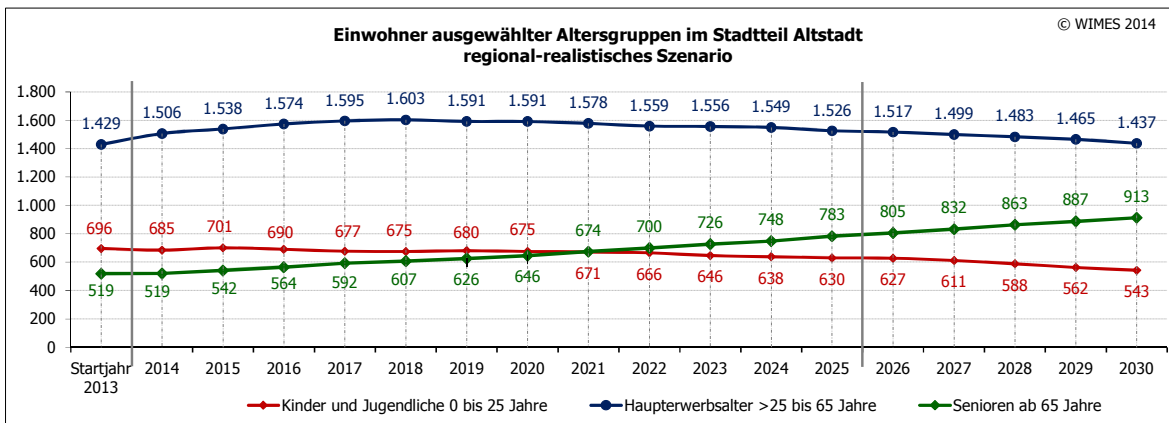


Abbildung84: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in der Altstadt (absolut)

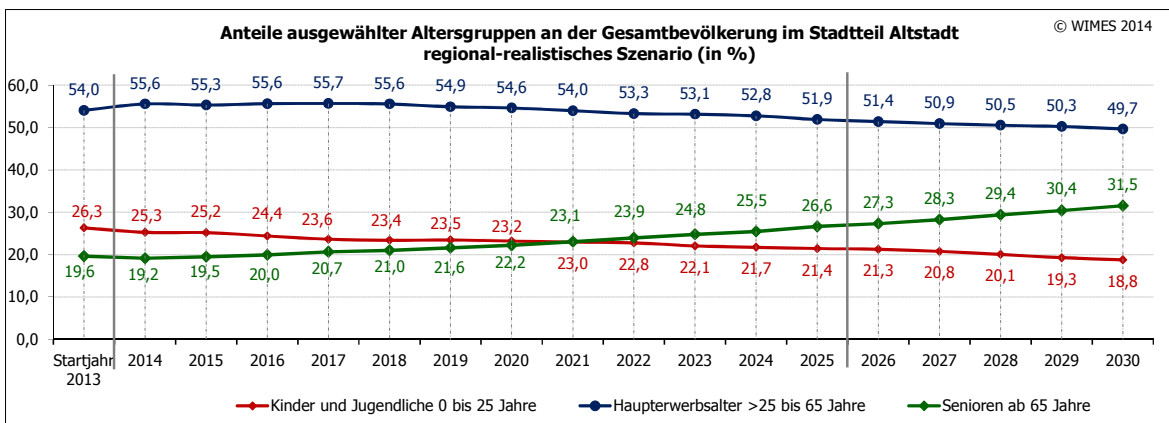


Abbildung85: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in der Altstadt (Anteil in %)

**Wirtschaft/Gewerbe**

Durch den Anfang der 80er Jahre vorangetriebenen Ausbau der Gewerbegebiete im Norden und Osten der Stadt wurden die Innenstadtlagen nicht mehr so intensiv genutzt und immer mehr Gebäude dem Verfall preisgegeben, insbesondere in der Altstadt und der westlichen Vorstadt.

Die historische Altstadt der Barlachstadt Güstrow wurde in den letzten 25 Jahren saniert. Die Güstrower Altstadt ist vor allem durch den vielfältigen Einzelhandel mit den vielen kleinen Ladengeschäften und den Dienstleistungsangeboten geprägt. Mehr als 120 Einzelhändler, Dienstleister und Gastronomen sind mit ihren Unternehmen in der Innenstadt vertreten. Zusätzlich sind größere Bankunternehmen wie V+R Bank, Deutsche Bank, Postbank und Sparkasse genauso wie Niederlassungen der größeren Krankenkassen in der Altstadt vertreten. Die Hauptlage bilden dabei der Pferdemarkt und der Markt, die sich durch die höchste Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz auszeichnen. Nebenlagen bilden die angrenzenden Straßen zur Hauptlage mit geringerer Einzelhandelsdichte und weniger Passantenfrequenz.

**Umwelt/Grün/Brachflächen**

**Bildungseinrichtungen**

**Kulturelle Einrichtungen**

**Soziale Einrichtungen**

## Sport- und Freizeiteinrichtungen

### Verkehr

Das Erschließungsstraßennetz im Stadtteil Altstadt umfasst eine Gesamtlänge von 11,18 km. Davon sind 9,24 km Gemeindestraßen, 511 m Landesstraßen und 1,43 km Bundesstraßen.

Die Gemeindestraßen dienen bis auf den Paradiesweg der Erschließung der historischen Altstadt. Von diesen 46 Gemeindestraßen sind bis Ende des Jahres 2014 insgesamt 35 Erschließungsanlagen grundhaft saniert bzw. in Abschnitten teilsaniert worden. Darin eingeschlossen waren die Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Güstrow und des Städtischen Abwasserbetriebes. Die Sanierung der Erschließungsanlagen orientierte sich neben den funktionalen Anforderungen an die Verkehrsanlagen durch die unterschiedlichen Verkehrsarten auch an den historischen Materialien der Straßen in ihren Oberflächen. Zum Erhalt der Erschließungsanlagen als historische Kulturgüter wurden alle sanierten Straßen wieder mit Natursteinpflaster und Klinkermaterialien gestaltet. Um die Belastung durch den Verkehr gering zu halten, wurde das Erschließungsstraßennetz der Altstadt konsequent verkehrsberuhigt gestaltet und eine Verkehrsführung gewählt, die eine bloße Durchfahrung der Altstadt unattraktiv macht.. In den Nachtstunden tragen 2 automatische Polleranlagen dazu bei, die Durchfahrbarkeit gänzlich zu unterbinden um die Wohnqualität zu erhöhen. Die Verknüpfung der Sanierung von Erschließungsanlagen mit verkehrlichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung haben in den zurückliegenden Jahren dazu beigetragen, dass sich das Wohnumfeld positiv verändert hat. Dies setzte wiederum Impulse für die Sanierung bisher leerstehender Objekte, wie z.B. in der Langen Straße.

Der Bedarf an weiteren Sanierungen von Gemeindestraßen beläuft sich noch auf 23,9%. Das entspricht 11 unsanierte Straßen bzw. Abschnitte von Straßen. Darin eingeschlossen sind auch Plätze wie der Markt oder der Franz-Parr-Platz, deren historische und funktionale Bedeutung für die Altstadt weit über die reiner Straßen hinausgeht.

Von den Bundesstraßen im Stadtteil der Altstadt bereitet ein Abschnitt von 575 m Länge große Probleme für die historische Altstadt. Die Bleicherstraße unmittelbar am nördlichen Altstadtrand gelegen, kann aufgrund ihrer Widmung als Bundesstraße und der damit verbundenen Verkehrsbedeutung für regionale und überregionale Verkehre nicht seiner historischen Bedeutung gerecht werden. Wie unter Punkt 2.7.2 Verkehrliche Infrastruktur dargelegt sind die Verkehrsbelastungen hoch, was sich störend auf die unmittelbar angrenzenden Stadtvillen auswirkt. Ein Einsatz von Natursteinmaterialien im Fahrbahnbereich nach dem historischen Vorbild ist unter den gegebenen Bedingungen undenkbar. Zudem bildet die Bundesstraße eine Barriere zwischen der Altstadt und dem Rosengarten als Naherholungsflächen mit Kinderspielplatz. Die Verlagerung der Bundesstraße von der Bleicherstraße auf die dafür notwendigerweise auszubauende Trasse des Paradiesweges ist daher ein Projekt von gehobener Bedeutung.

Ebenso von Bedeutung ist die Errichtung eines dynamischen Parkleitsystems für die Parkplätze und Parkieranlagen der Altstadt. Mit einem Parkleitsystem, welches auf eine Restplatzanzeige für die Stellplatzangebote der Altstadt abstellen soll, können gezielt Verkehrsströme gesteuert und Parksuchverkehre vermieden werden. Ziel dieser Maßnahme ist deshalb, die Altstadt von den negativen Auswirkungen des Verkehrs zu entlasten. Auch künftig sollen die Stellplatzangebote an der Peripherie der Altstadt die Hauptnachfrage des ruhenden Verkehrs aufnehmen. Eine Vielzahl dieser Parkplätze sind gegenwärtig sowohl funktional als und städtebaulich mangelhaft und bedürfen in der Zukunft einer Neugestaltung. Dabei ist es von nicht unwesentlicher Bedeutung, die Parkplätze in den Landschaftsraum rund um die historische Altstadt zu integrieren. Maßnahmen wie diese stärken nicht unwesentlich die Altstadt als Wohnstandort.

Unmittelbar in der Altstadt sind für ebenerdige Stellplatzangebote die Flächenpotentiale begrenzt. Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum wird durch wenige öffentliche und private Parkhäuser und Tiefgaragen sowie ein umfangreiches Angebot an Stellflächen auf privaten Grundstücken ergänzt. Diese Angebote decken schwerpunktmäßig die Nachfrage der Altstadt als Wohn-, Arbeits- und Einkaufsstandort. Viele dieser Stellflächen sind fest vermietet. Die Nachfrage wird durch die Sanierung und den Neubau von Wohngebäuden in Baulücken noch zunehmen. Das Parkraumbewirtschaftungskonzept sieht dafür im Bereich Tiefetal, unmit-

telbar angrenzend an die Fußgängerzone, den Bau einer Parkierungsanlage vor.

Die Erschließung der Altstadt durch den Stadtbusverkehr ist sehr gut. Beide Linien, welche die Barlachstadt erschließen, verkehren über den Markt. Mangelhaft ist der bauliche Zustand der Haltestelle auf dem Markt. Hier wird bisher lediglich ein Gehwegbereich genutzt, was zu Konflikten zwischen den längs laufenden Fußgängern und den wartenden Fahrgästen führt. Hier bedarf es im Rahmen der Sanierung des Marktes der Berücksichtigung einer behindertengerechten Haltestelle, welche sich städtebauliche in das Umfeld einpasst. Ein positives Beispiel in dieser Hinsicht sind die im Jahr 2013 neu errichteten Haltestellen Am Berge.

**Einstufung der Gebiete**

ISEK 2005	ISEK 2015
Altstadt: Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf (Nr. 13)	Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nr. 1: Altstadt
	Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf: Nr. 1: Wasser- und Grüngürtel Altstadt-ring

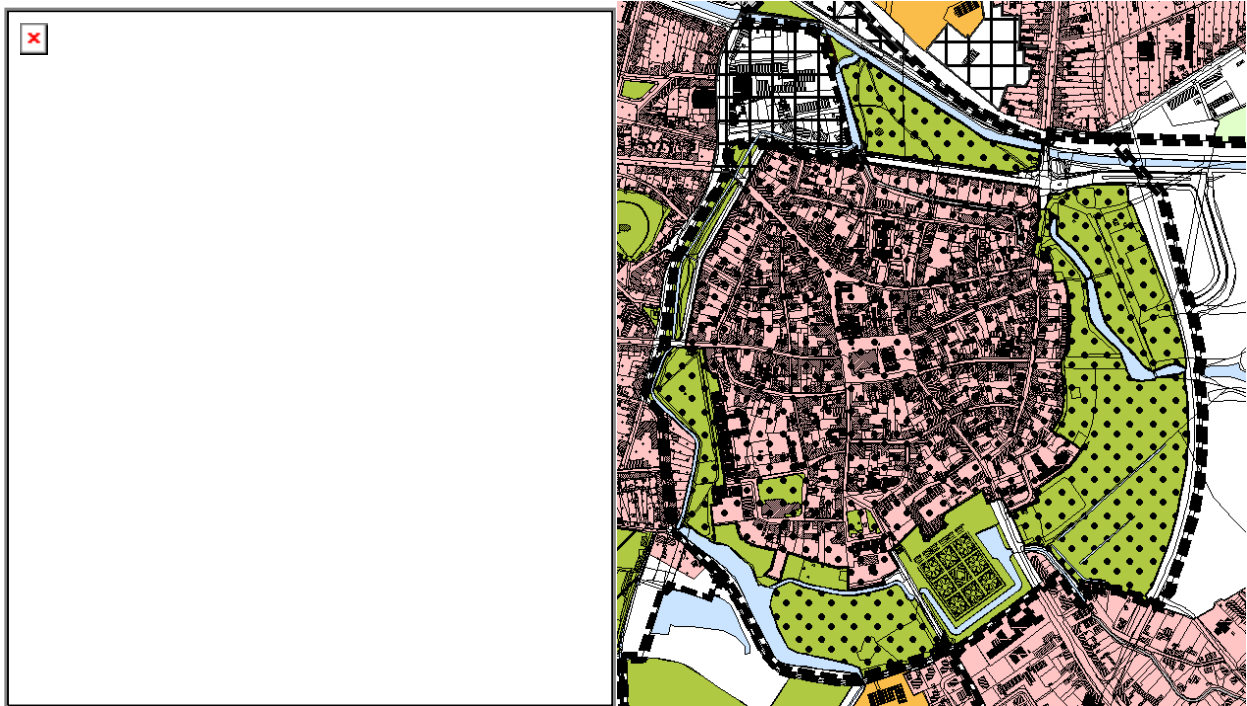


Abbildung 86: Altstadt - ISEK 2005/2015

## 2.8.2 Stadtteil Bauhof

**Abbildung87: Bauhof**

**Fläche:** 387,18 ha - davon bebaute Fläche: 29,85 ha,

### Historie

- 1749: Bestätigung der Güstrower Schützenbrüderschaft durch den Herzog, ihr Schießstand befand sich bei den Schildknecht'schen Gärten (beim heutigen Ortsteil Bauhof),
- etwa 1850: Ackerbürgerhäuser im Bereich der Straße Bauhof, Klinkerbauten,
- 1870: die Stadt übernimmt Schöninsel,
- 1962: Einzelhausbebauung im Bereich Eichenweg,
- um 1970: verputzte Einfamilienhäuser mit Flachdach im Grünen Weg,
- 1980: ergänzende Bebauung Eichenweg,
- 1994 bis 2014: Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und wenigen Mehrfamilienhäusern, vorwiegend Putzbauten, größtenteils über den Bebauungsplan Nr. 7 - Bauhof, Nr. 32 Seeblick (ab 1999) und Nr. 48 Bauhof Süd/Grüner Weg (ab 1999) realisiert,
- 1999: Tankstelle,
- 2003: Einzelhandelseinrichtung,

### Stadtbild/Bausubstanz

Der Stadtteil Bauhof wird geprägt durch eine Einfamilienhaussiedlung, die zu 78 % aus der Zeit zwischen 1991 und 2011 (266 Gebäude) stammt. Nur 3 % wurde während der Zeit zwischen 1660 und 1990 errichtet. Die nicht erfassten Gebäude sind früheren Datums. Denkmale gibt es jedoch nicht.

Ca. 96 % sind reine Wohngebäude (435 WE), weniger als 3 % sind gemischt genutzte Gebäude (35 WE) und es gibt nur 4 Nichtwohngebäude im Stadtteil.

Baualtersklassen	nicht erfasst	vor 1520	1520-1660	1661-1780	1781-1850	1851-1899	1900-1919	1920-1932	1933-1945	1946-1959	1960-1979	1980-1990	1991-2010	ab 2011	Gesamt
Anzahl	59										8	3	266	1	337
Prozent	17,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,37	0,89	78,93	0,30	100

Tabelle 38:: Bauhof - Baualtersklassen

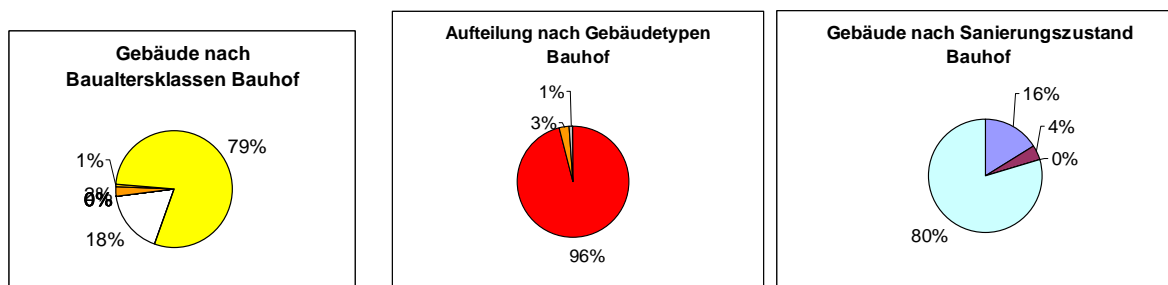
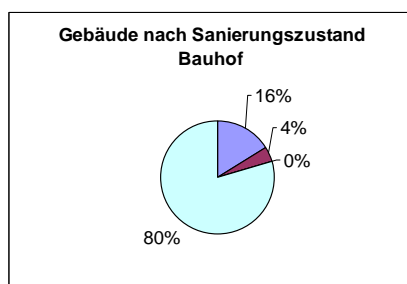


Abbildung88: Bauhof - Gebäudetypen und Sanierungszustand der Gebäude

	Wohngebäude		Gemischt genutzte Gebäude		Nichtwohngebäude		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
saniert	50	15,43	4	44,44		0,00	54	16,02
teilsaniert	14	4,32	0	0,00		0,00	14	4,15
unsaniert	1	0,31	0	0,00		0,00	1	0,30
neugebaut	259	79,94	5	55,56	4	100,00	268	79,53
gesamt	324	100,00	9	100,00	4	100,00	337	100,00
Leerstand	1	0,30	0	0	0	0	1	0,30

Tabelle 39: Bauhof - Gebäudetypen und Sanierungsstand der Gebäude



Ca. 80 % der Gebäude sind nach 1991 neu gebaut, ca. 16 % vollsaniert, so dass in der Summe ca. 95 % vollsaniert oder neugebaut sind, nur 1 Gebäude steht leer.

In Bauhof sind 10 Baulücken sofort verfügbar. Erfolgreiche Arrondierung des Stadtgebiets durch ein, nach der Wende erschlossenes Einfamilienhausgebiet, keine Ausdehnung in den Außenbereich.

Abbildung89: Bauhof-Gebäude nach Sanierungsstand

### Wohnen

Mit 337 Wohnungen, vornehmlich in Einzel-, Doppel-, und Reihenhäusern ist der Stadtteil wichtiger Wohnstandort in der Barlachstadt Güstrow. 11,7 % der Wohnungen (55 WE) befindet sich in voll sanierten Gebäuden, weitere ca. 85 % (400 WE) in Neubauten, dies sind in der Summe ca. 97 % des Gebäudebestandes. Nur 2,8 % der Wohnungen (14 WE) liegt in teilsanierten Gebäuden und 1 der Wohnungen liegt in un sanierten Gebäuden.

	vollsaniert Gebäude		teilsanierte Gebäude		un sanierte Gebäude		Neubau nach 1990		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
<b>Wohnungsbestand</b>	55	11,70	14	2,98	1	0,21	400	85,11	470	100,00
<b>davon Wohnungs-leerstand</b>	1	20,00	0	0,00	0	0,00	4	80,00	5	100,00

Tabelle 40: Bauhof - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungszustand

Nur 5 Wohnungen stehen leer. Das sind weniger als 1 %.

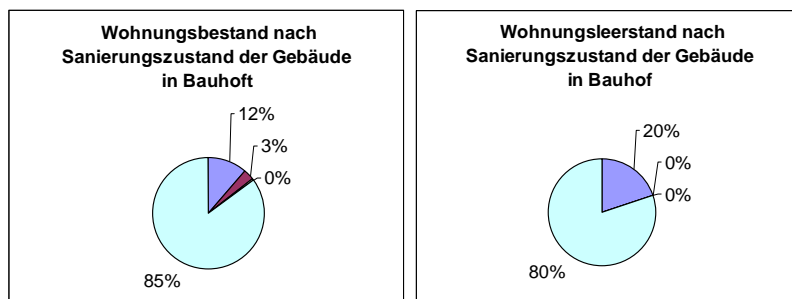


Abbildung90: Bauhof - Wohnungsbestand/ Wohnungsleer-stand nach Sanierungszustand

### Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Bauhof hatte insgesamt 1.125 Einwohner, davon 1.080 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 45 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2013 zeichnete sich durch jährliche Einwohnerverluste aus, sodass im Betrachtungszeitraum insgesamt ein Einwohnerverlust von 185 Personen (-14,6 %) zu verzeichnen war, der deutlich unter der gesamtstädtischen Entwicklung (- 6,3 %) lag.

	Einwohner mit Hauptwohnsitz												Entwicklung	
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	%
Bauhof	1.265	1.258	1.242	1.229	1.211	1.182	1.155	1.143	1.114	1.116	1.089	1.080	-185	-14,6
Güstrow	31.043	30.993	30.912	30.653	30.569	30.287	29.992	29.653	29.521	29.252	29.136	29.098	-1.945	-6,3

Tabelle 41: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Bauhof im Vergleich zur Gesamtstadt

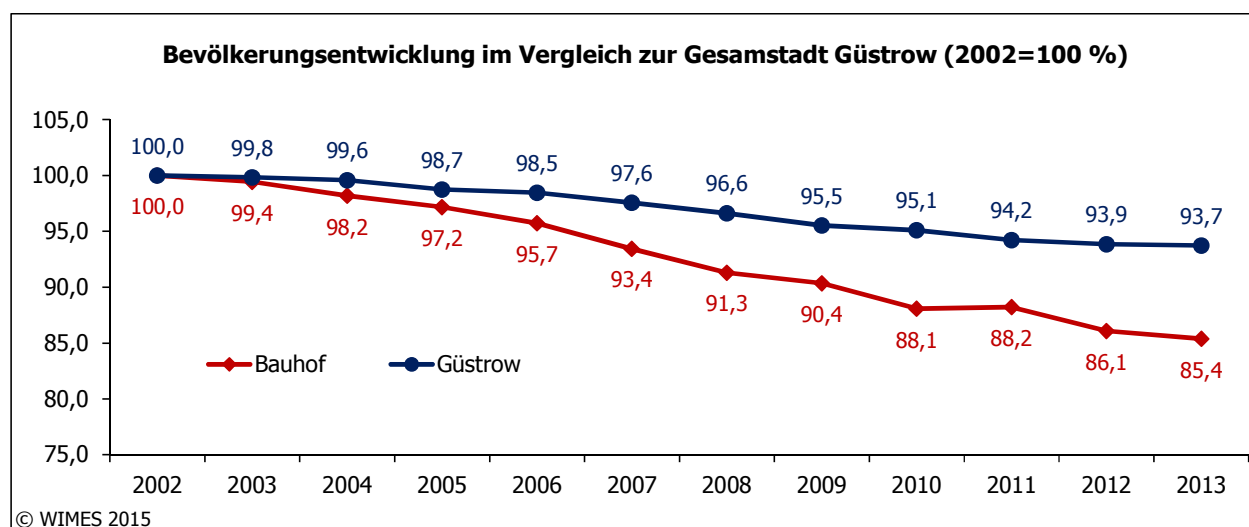


Abbildung91: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Bauhof im Vergleich zur Gesamtstadt

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Bauhof	50	27	115	71	159	67	773	618	168	297
Güstrow	1.269	1.721	2.297	1.996	4.591	2.537	16.988	15.434	5.898	7.410

Tabelle 42: Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 Bauhof/Gesamtstadt absolut

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Bauhof	4,0	2,5	9,1	6,6	12,6	6,2	61,1	57,2	13,3	27,5
Güstrow	4,1	5,9	7,4	6,9	14,8	8,7	54,7	53,0	19,0	25,5

Tabelle 43: Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 Bauhof/Gesamtstadt in %

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ist gegenüber 2002 deutlich gefallen (-23), prozentual an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils reduzierte sich ihr Anteil auf 2,5 %. Die Anzahl Kinder zwischen 6 und 15 ist ebenfalls deutlich gesunken (-44). Ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils sank dadurch auf 6,6 %. Der Anteil der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren hat sich mehr als halbiert (-92 %), ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils hat sich dadurch ebenfalls deutlich reduziert von 12,6 % auf 6,2 %. Die Einwohner im Haupterwerbsalter sind um 155 Personen zurückgegangen, prozentual hat sich ihr Anteil innerhalb des Stadtviertels damit von 61,1 % auf 57,2 % reduziert. Die Anzahl der Senioren hat im Betrachtungszeitraum um 76,3 % (+129 Personen) zugenommen, wodurch ihr prozentualer Anteil innerhalb des Stadtteils von 13,3 % auf 27,5 % gestiegen ist.

Im gesamtstädtischen Vergleich ergab sich im Hinblick auf die Altersstruktur eine eher negative Entwicklung, insbesondere liegt der Anteil der Kinder bis 6 Jahre mit 2,5 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert von 5,9 %. Auch der Anteil der Kinder von 6-15 Jahren liegt mit 6,6 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 6,9 %. Der Anteil der Jugendlichen von 15-25 Jahren liegt mit nunmehr 6,2 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert von 8,7 %. Trotz eines absoluten Rückgangs bei den Personen im Haupterwerbsalter liegt der prozentuale Anteil von nunmehr 57,2 % noch über dem gesamtstädtischen Wert von 53,0 %. Durch die starke Erhöhung des Anteils der Senioren auf 27,5 % wurde ein Wert erreicht, der deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von 25,5 % liegt.

Das Durchschnittsalter liegt mit 51 Jahren deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von 46 Jahren. Die Haushaltsgröße liegt mit 2,42 Einwohnern je Wohnung über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,81 Einwohnern je Wohnung.

Abbildung92: Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 Bauhof/Gesamtstadt in %

## Einwohnerprognose

### Annahme

Im Stadtteil Bauhof fiel der Saldo der Außenwanderungen in 2011 und 2012 negativ aus, 2013 war der Wert dann positiv. Insgesamt sind 67 Personen von außerhalb in den Stadtteil Bauhof gezogen und 82 Personen sind über die Grenzen Güstrows aus dem Stadtteil fortgezogen, damit trat ein leichter Negativsaldo durch Außenwanderungen ein.

Bei den innerstädtischen Umzügen waren 2011 und 2012 dagegen Zugewinne zu verzeichnen, in 2013 ergab sich aber ein Negativsaldo. Insgesamt zogen in den letzten drei Jahren 63 Personen aus anderen Stadtteilen Güstrows in den Stadtteil Bauhof und ebenfalls 63 Personen sind in andere Stadtteile umgezogen. Somit war ein ausgeglichener Saldo zu verzeichnen.

Für das künftige Wanderungsgeschehen zeigt sich eine schwankende Entwicklung, zum Großteil wurden dabei Wanderungsgewinne unterstellt. Die Zugewinne ergeben sich dadurch, dass im Gebiet noch ein geringes Neubaupotenzial vorhanden ist. Zudem wurde angenommen, dass aus Altersgründen freiwerdende Einfamilienhäuser durch Familien wieder belegt werden (Nachzug der jüngeren Generation).

Wie in den Jahren 2011 bis 2013 wurde bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung über den Prognosezeitraum von Negativsalden mit leicht zunehmender Tendenz aufgrund einer Zunahme der Sterbefälle ausgegangen.

In den ersten Prognosejahren ist im Stadtteil Bauhof noch von Migrationsgewinnen auszugehen. Nach 2018 ergeben sich jährliche Verluste, zurückzuführen vor allem auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung.

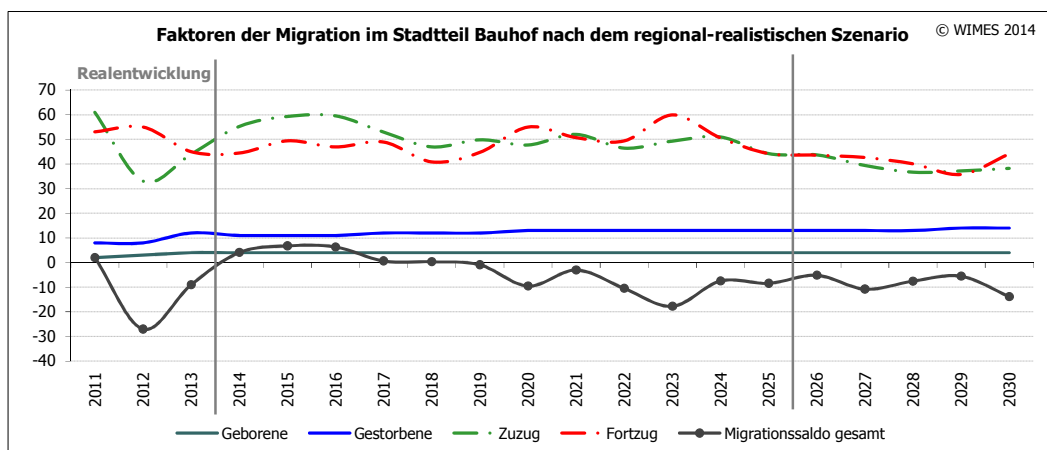


Abbildung93: Faktoren der Migration im Stadtteil Bauhof

## Ergebnisse

Bis zum Jahr 2018 verweist die Zahl der Einwohner im Stadtteil Bauhof voraussichtlich auf geringfügige Zugewinne, in den Folgejahren ist sie leicht rückläufig. Zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2025 liegt die Einwohnerzahl um 40 Personen (-3,7 %) unter dem heutigen Niveau. Im Projektionszeitraum bis 2030 ergibt sich ein weiterer Verlust um rund 40 Personen.

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung werden im Prognosezeitraum ansteigen. Die Einwohnerzahl und der Anteil der Schulkinder (6-15 Jahre) werden bis 2022 sinken, danach ergeben sich leichte Zugewinne. Die Zahl der Jugendlichen sowie auch der Anteil werden sich bei schwankender Entwicklung insgesamt verringern.

Die Altersgruppe im Haupterwerbsalter (25-65 Jahre) wird tendenziell sinken, da ein Teil der Bevölkerung, die sich heute in dieser Altersgruppe befindet, in das Seniorenalter hinein wächst.

Die Zahl der Senioren ab 65 Jahre steigt stetig an. Bis 2030 ergibt sich insgesamt ein Zuwachs um knapp 200 Personen. Liegt der Anteil an der Gesamtbevölkerung im Startjahr bei 27,5 %, so wird für 2030 ein Wert von 49,3 % prognostiziert.



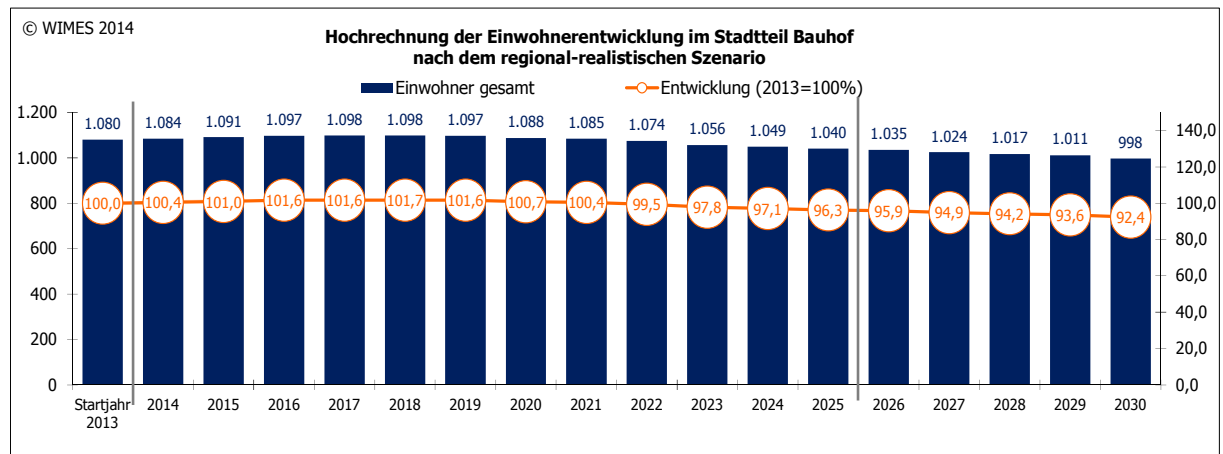


Abbildung94: Hochrechnung der Einwohnerzahl gesamt im Stadtteil Bauhof

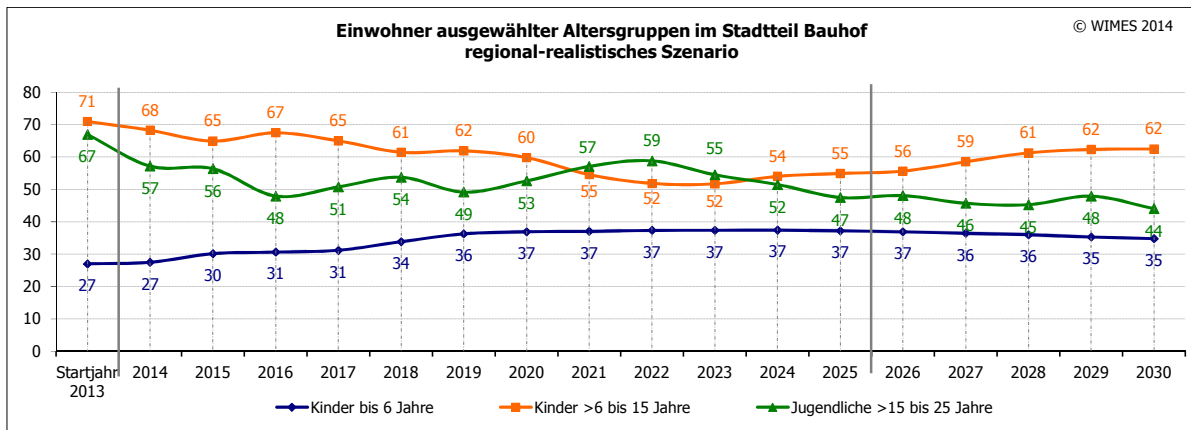


Abbildung95: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen im Stadtteil Bauhof (absolut)

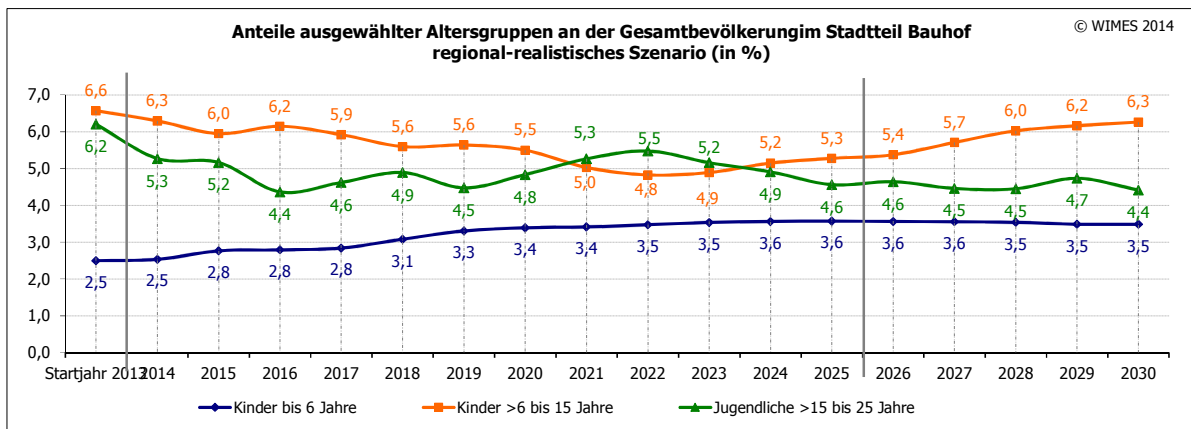
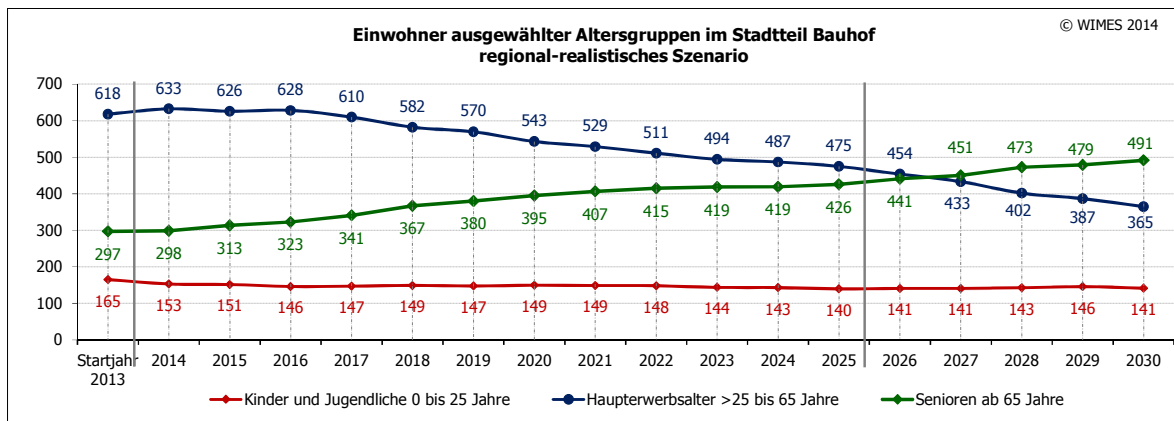
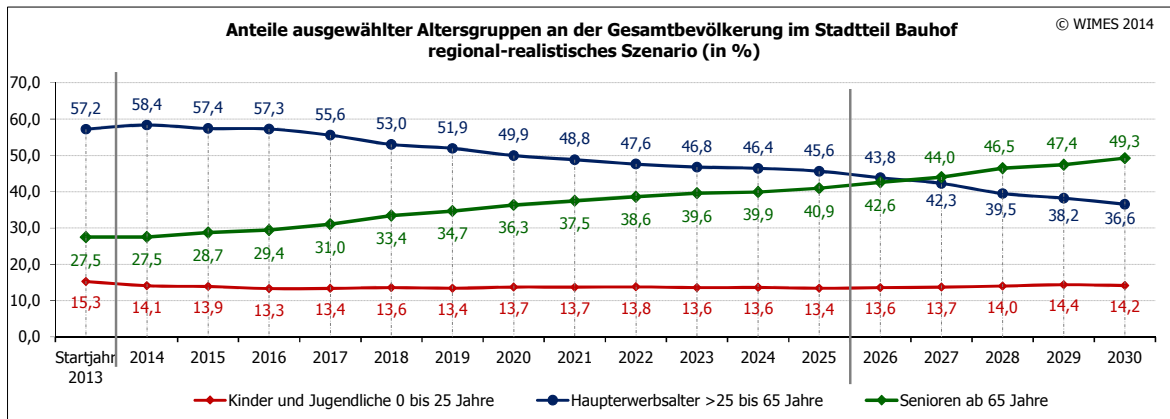


Abbildung96: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen im Stadtteil Bauhof (Anteil in %)



**Abbildung97: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen im Stadtteil Bauhof (absolut)****Abbildung98: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen im Stadtteil Bauhof (Anteil in %)**

### Wirtschaft/Gewerbe

Zwischen dem Stadtteilen Bauhof und der Südstadt hat sich ein größerer Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Des Weiteren befindet sich eine Tankstelle im Gebiet.

### Umwelt/Grün/Brachflächen

Der Stadtteil Bauhof nahe dem Sumpfsee ist vor allem für die Wohnbebauung entstanden und hat neben einer Kleingartenanlage auch landwirtschaftliche Flächen.

### Bildungseinrichtungen

Im Gebiet sind keine Einrichtungen vorhanden.

### Kulturelle Einrichtungen

Im Gebiet sind keine Einrichtungen vorhanden.

### Soziale Einrichtungen

Betreutes Wohnen im Thünenweg

### Sport- und Freizeiteinrichtungen

Im Gebiet sind keine Einrichtungen vorhanden.

### Verkehr

Von den 14 Erschließungsanlagen im Stadtteil Bauhof sind 10 neu gebaut und dienen der Erschließung von neu entstandenen Wohngebieten mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Lediglich 1 Straße dient noch der Erschließung der ursprünglichen Bebauung. Dabei handelt es sich um die Straße „Bauhof“, welche als einzige Straße mit Granitpflaster gestaltet ist. Die Straße „Schöninsel“ erschließt als unbefestigter Weg die Insel Schöninsel und den Naherholungsbe- reich Inselsee mit seinen touristischen Rad- und Wanderwegen.

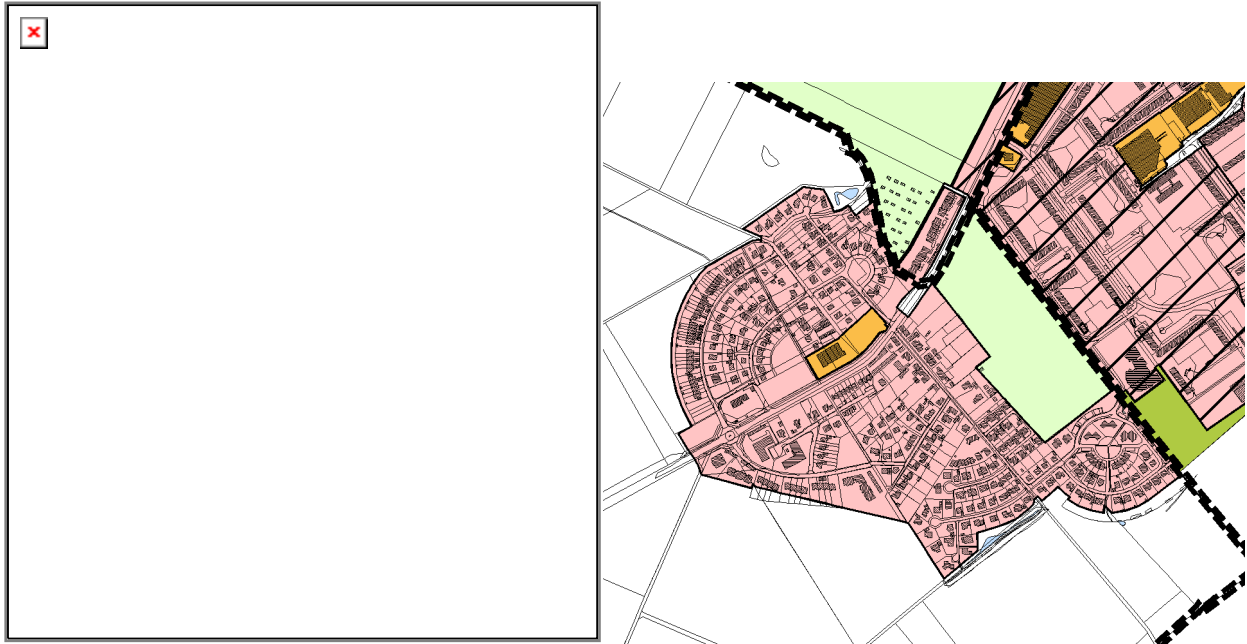
Der Stadtteil Bauhof ist mit einer Haltestelle für den ÖPNV gut an den Stadtbuslinienverkehr angebunden.

Entlang des Vorrangstraßennetzes mit der Goldberger Straße sind die beidseitig gelegenen Wohngebiete an das Radwegenetz der Barlachstadt angeschlossen. Eine Anbindung an die angrenzende Gemeinde Gutow ist ebenfalls durch einen straßenbegleitenden Radweg vorhan-

den.

**Einstufung der Gebiete**

ISEK 2005	ISEK 2015
Konsolidiertes Gebiet: Einfamilienhaussiedlung Bauhof (Nr. 19),	Konsolidiertes Gebiet Nr. xx: Einfamilienhaussiedlung Bauhof,
	Sonderfläche Einzelhandel Nr. xx: Bauhof Süd

**Abbildung99: Bauhof - ISEK 2005 /2015**

### 2.8.3 Stadtteil Dettmannsdorf



Abbildung100: Dettmannsdorf

**Fläche:** 216,43 ha - davon bebaute Fläche: 86,22 ha,

#### Historie

- Keimzelle von Güstrow (Alt Güstrow),
- ab 1900: Jüdischer Friedhof an der Neukruger Straße, 1910: Einweihung der neuen Trauerkapelle auf dem jüdischen Friedhof in der Neukruger Straße, 1937: letzte Beerdigung auf dem jüdischen Friedhof von Güstrow,
- von 1911 bis in die 1940er Jahre des letzten Jahrhunderts: Entstehung der Gartenstadtsiedlung Dettmannsdorf mit 1 bis 2-geschossiger Einzel- bzw. Doppelhausbebauung, zum größten Teil mit Sichtmauerwerk, erste Arbeitersiedlung Mecklenburgs, z. T. Einzeldenkmale, z. T. als Offizierbauten für die Reichsarmee gebaut,
- Wendenstraße/Heinrich-Borwin-Straße: 2 bis 3 geschossiger Geschosswohnungsbau in traditioneller Bauweise mit Sichtmauerwerk,
- 1929: Hotel Tannenhof,
- 1930er: Reichsbahnausbildungsstätte,
- 1946: Gründung der Kleingartenanlagen Nr. 9: Am Waldessaum und Nr. 10: Neue Heimat
- 1938: Fritz-Reuter-Schule
- 1950: Fritz-Reuter-Hort,
- ergänzende Doppelhausbebauung in den 1970er Jahren entlang der Wilsenstraße und Einzelhausbebauung im westlichen Teil des Distelwegs und im östlichen Teil des Waldweges sowie Reihenhausbebauung entlang der Primerstraße in den 1980er Jahren,
- Mitte der 1970er: südlich der Neukruger Straße/westlich der Verbindungschaussee: Kraftfahrzeuginstandhaltungswerk (KIW),
- 1978-1980: Thomas-Müntzer-Schule, Errichtung in traditioneller Bauweise,
- 1990: Teilung des KIW in verschiedene Firmen (z. B. Autohäuser, Autowerkstätten, Autoteile etc. z. T. Nutzung der vorhandenen Gebäude), ab 2001 bis 2012: Manika,

- 1992: Tankstellenbau Verbindungsschausee,
- ab 1996 bis 2001: Arrondierung der Wohnbebauung über den Bebauungsplan Nr. 25 - Am Stettiner Teich sowie
- 1997: Verlagerung von Güstrower Schloßquell in die Ziegeleiwiesen,
- seit 2006 bis 2014: den Bebauungsplan Nr. 11 - Hengstkoppelweg 1. Bauabschnitt (BA), der 2. und 3. BA ist für 2015 ff. geplant,

**Stadtbild/Bausubstanz**

Das Stadtbild Dettmannsdorf wird geprägt durch die Gartenstadtsiedlung Dettmannsdorf, deren ersten 23 Häuser 1919 an der Neukruger Straße entstanden. Sie wurden ergänzt um weitere 64 Häuser, die noch der ursprünglichen Gartenstadt zuzuordnen sind. Sie machen ca. 12 % der Bebauung Dettmannsdorf aus. Mehr als ein Drittel der Gartenstadt entstand zur Zeit des Nationalsozialismus (258 Gebäude). Zu DDR-Zeiten entstanden weitere 117 Gebäude zum Teil in Reihenhäusern. Bei den 20 % der Gebäude, die nach der Wende entstanden sind, handelt es sich die nach der Wende entstanden ist handelt es sich um die Einfamilienhäuser am Stettiner Teich und am Hengstkoppelweg.

Baualtersklassen	nicht erfasst	vor 1520	1520-1660	1661-1780	1781-1850	1851-1899	1900-1919	1920-1932	1933-1945	1946-1959	1960-1979	1980-1990	1991-2010	ab 2011	Gesamt
Anzahl	108						23	64	258	8	66	51	78	87	743
Prozent	14,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,10	8,61	34,72	1,08	8,88	6,86	10,50	11,71	100

Tabelle 44: Dettmannsdorf - Baualtersklassen

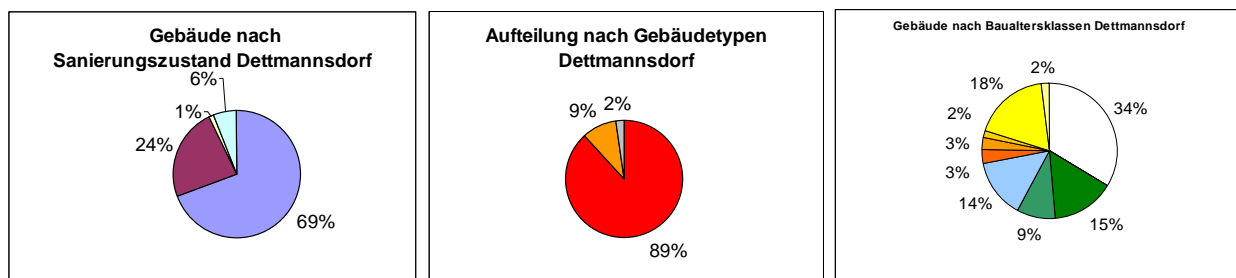


Abbildung101: Dettmannsdorf - Gebäudetypen und Sanierungsstand der Gebäude

	Wohngebäude		Gemischt genutzte		Nichtwohngebäude		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
saniert	416	68,31	52	80,00	9	56,25	477	69,13
teilsaniert	149	24,47	13	20,00	2	12,50	164	23,77
unsaniert	7	1,15	0	0,00	2	12,50	9	1,30
neugebaut	37	6,08	0	0,00	3	18,75	40	5,80
gesamt	609	100,00	65	100,00	16	100,00	690	100,00
Anteil am Gesamtbestand		92,50		9,42		2,32		

Tabelle 45: Dettmannsdorf - Gebäudetypen und Sanierungsstand der Ggebäude

Von den 690 Gebäuden im Stadtteil sind ca. 69 % (477) vollsaniert, nach 1991 neu gebaut wurden nur ca. 6 % (40), sodass in der Summe ca. 75 % vollsaniert oder neugebaut sind. Nur 1 Gebäude steht leer.

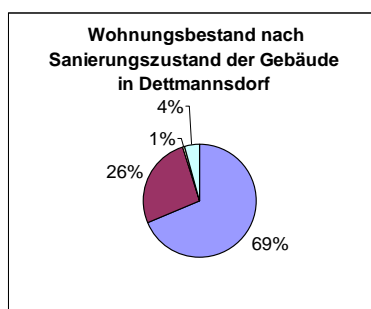
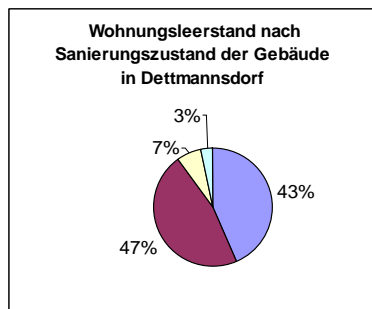
**Wohnen**

Mit 935 Wohnungen, vornehmlich in Einzel-, Doppel-, und Reihenhäusern ist der Stadtteil wichtiger Wohnstandort in der Barlachstadt Güstrow. Ca. 69 % der Wohnungen (642 WE) befindet sich in voll sanierten Gebäuden, weitere ca. 4 % (38 WE) in Neubauten, dies sind in der Summe

ca. 72 % des Gebäudebestandes. Noch 26 % der Wohnungen (247 WE) liegen in teilsanierten Gebäuden und 8 % der Wohnung in unsanierten Gebäuden.

	vollsaniiert		teilsanierte		unsanierte		Neubau nach		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
<b>Wohnungsbestand</b>	642	68,66	247	26,42	8	0,86	38	4,06	935	100,00
<b>davon Wohnungs-leerstand</b>	13	43,33	14	46,67	2	6,67	1	3,33	30	100,00

Tabelle 46: Dettmannsdorf - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungszustand



30 Wohnungen stehen leer. Das sind ca. 3 % des Wohnungsbestandes.

Abbildung102: Dettmannsdorf - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungszustand

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 - Hengstkoppelweg gibt es ein Wohnungsbaulandpotenzial für 53 Einfamilienhäuser, das sich im Eigentum der Stadt befindet. Nach Vorliegen der Erschließungsplanung soll die Vermarktung erfolgen.

Die Wohnbebauung verteilt sich auf folgende Gebiete:

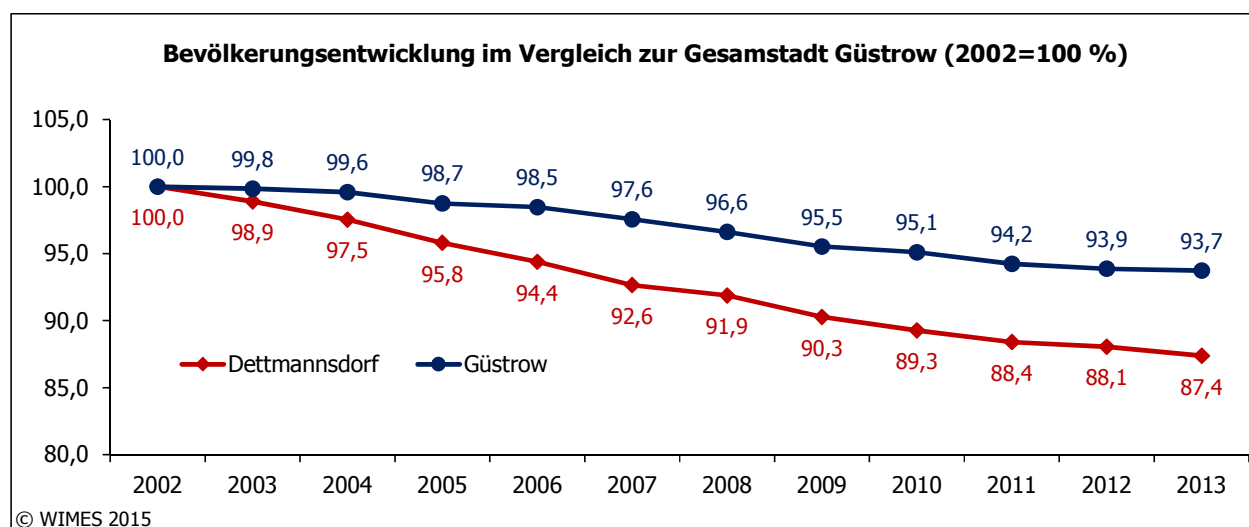
- Gartenstadtsiedlung Dettmannsdorf, ein traditioneller Wohnungsstandort mit Einfamilienhäusern aus den 20er und 30er Jahren und Arrondierung während der Zeit des Nationalsozialismus und der DDR.
- Mehrfamilienhausbebauung zwischen Wenden- und Werlestraße mit einem hohen Anteil teilsanierter Gebäude.
- Einfamilienhausbebauung im 1. Bauabschnitt des Hengstkoppelweges, die in den letzten 3 Jahren entstanden ist.

### Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Dettmannsdorf hatte insgesamt 1.872 Einwohner, davon 1.806 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 66 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2013 zeichnete sich durch jährliche Einwohnerverluste aus, sodass im Betrachtungszeitraum insgesamt ein Einwohnerverlust von 261 Personen (-12,6 %) zu verzeichnen war, der deutlich über der gesamtstädtischen Entwicklung (-6,3 %) lag.

	Einwohner mit Hauptwohnsitz												Entwicklung	
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	%
Dettmannsdorf	2.067	2.044	2.016	1.980	1.951	1.915	1.899	1.866	1.845	1.827	1.820	1.806	-261	-12,6
Güstrow	31.043	30.993	30.912	30.653	30.569	30.287	29.992	29.653	29.521	29.252	29.136	29.098	-1.945	-6,3

Tabelle 47: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 in Dettmannsdorf im Vergleich zur Gesamtstadt



**Abbildung103: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 in Dettmannsdorf im Vergleich zur Gesamtstadt**

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ist gegenüber 2002 deutlich gestiegen (+32), prozentual an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils hat sich dadurch ihr Anteil von 2,4 % auf 4,5 % erhöht. Die Anzahl Kinder zwischen 6 und 15 Jahren ist dagegen zurückgegangen (-44). Ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils hat sich dadurch um 1,9 Prozentpunkte auf 5,6 % verringert. Der Anteil der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren hat sich allerdings mehr als halbiert (-145) damit ist ihr Anteil innerhalb des Stadtteils von 15,3 % (2002) auf 7,2 % (2013) gesunken. Der deutlichste Verlust ist bei den Einwohnern im Haupterwerbsalter mit einem Rückgang von 290 Personen zu verzeichnen. Prozentual hat sich ihr Anteil innerhalb des Stadtviertels auf dadurch 59,5 % auf 52 % reduziert. Die Anzahl der Senioren hat im Betrachtungszeitraum um 190 Personen zugenommen, wodurch ihr prozentualer Anteil innerhalb des Stadtteils von 19,3 % auf 32,5 % gestiegen ist. Dieser Wert liegt damit weit über dem Wert der Gesamtstadt (25,5 %).

Im gesamtstädtischen Vergleich ergab sich im Hinblick auf die Altersstruktur eine eher negative Entwicklung, insbesondere liegt der Anteil der Kinder bis 6 Jahre trotz eines Anstiegs auf 4,5 % noch unter dem gesamtstädtischen Wert von 5,9 %. Auch der Anteil der Kinder von 6-15 Jahren liegt durch den Rückgang auf 4,6 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 6,9 %. Der ohnehin geringe Anteil der Jugendlichen von 15-25 Jahren ist seit 2002 weiter gesunken und liegt mit nunmehr 5,3 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert von 8,7 %. Der 2002 noch relativ hohe Anteil der Personen im Haupterwerbsalter ist durch den starken Rückgang dieser Altersgruppe auf von nunmehr 52 % gesunken und liegt jetzt unter dem gesamtstädtischen Wert von 53,0 %. Durch die starke Erhöhung des Anteils der Senioren auf 32,5 % wurde ein Wert erreicht, der deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von 25,5 % liegt.

Das Durchschnittsalter liegt mit 51 Jahren deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von 46 Jahren. Die Haushaltsgröße liegt mit 2,07 Einwohnern je Wohnung über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,81.

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Dettmannsdorf	49	81	155	101	234	95	1.230	940	399	589
Güstrow	1.269	1.721	2.297	1.996	4.591	2.537	16.988	15.434	5.898	7.410

**Tabelle 48: Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 Dettmannsdorf im Vergleich zur Gesamtstadt absolut**

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Dettmannsdorf	2,4	4,5	7,5	5,6	11,3	5,3	59,5	52,0	19,3	32,6
Güstrow	4,1	5,9	7,4	6,9	14,8	8,7	54,7	53,0	19,0	25,5

**Tabelle 49: Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 Dettmannsdorf im Vergleich zur Gesamtstadt in %**



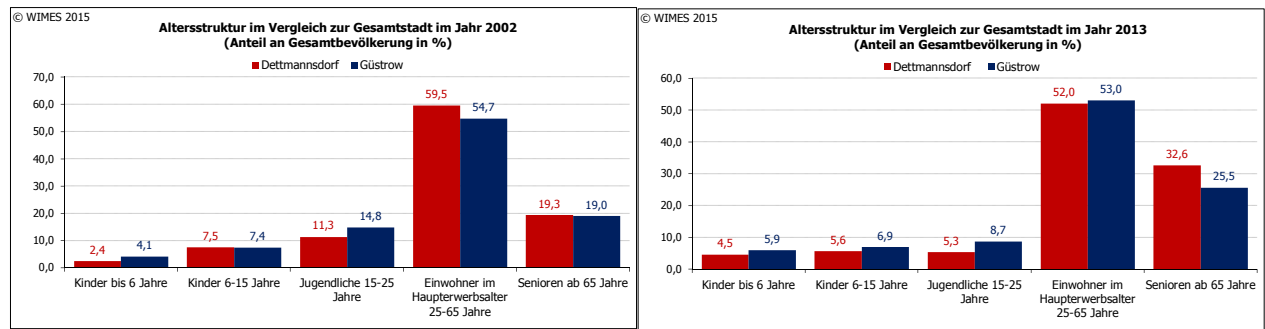


Abbildung104: Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 Dettmannsdorf im Vergleich zur Gesamtstadt in %

### Einwohnerprognose

#### Annahme

Der Saldo der Außenwanderungen fiel in Dettmannsdorf 2011 und 2013 negativ aus, im Jahr 2012 war ein Wanderungsgewinn zu verzeichnen. Insgesamt zogen 120 Personen von außerhalb in den Stadtteil Dettmannsdorf zu und 148 Personen sind über die Grenzen Güstrows fortgezogen, damit war der Saldo Außenwanderungen negativ.

In den Jahren 2011 und 2012 waren die Salden der innerstädtischen Umzüge negativ, in 2013 war dieser Saldo positiv. Im 2013 zogen 83 Personen aus anderen Stadtteilen Güstrows nach Dettmannsdorf und 69 Personen sind in andere Stadtteile umgezogen.

Aufgrund vorhandener Potenziale für Wohnungsneubau im Stadtteil (Hengstkoppelweg) wurde angenommen, dass sich im Prognosezeitraum bis 2021 Wanderungsgewinne ergeben. Zudem wurde unterstellt, dass aus Altergründen freierwerdende Einfamilienhäuser durch die Kindergeneration übernommen werden bzw. ein Zuzug von jungen Familien erfolgt.

Wie in den Vorjahren wird auch im Prognosezeitraum die Zahl der Gestorbenen über der der Geborenen liegen. Durch den Anstieg der Sterbefälle nehmen die Verluste der natürlichen Bevölkerungsentwicklung dabei zum Ende des Prognosezeitraums zu.

Bis zum Jahr 2021 werden insgesamt noch Migrationsgewinne in Dettmannsdorf erwartet, zurückzuführen auf die Wanderungen.

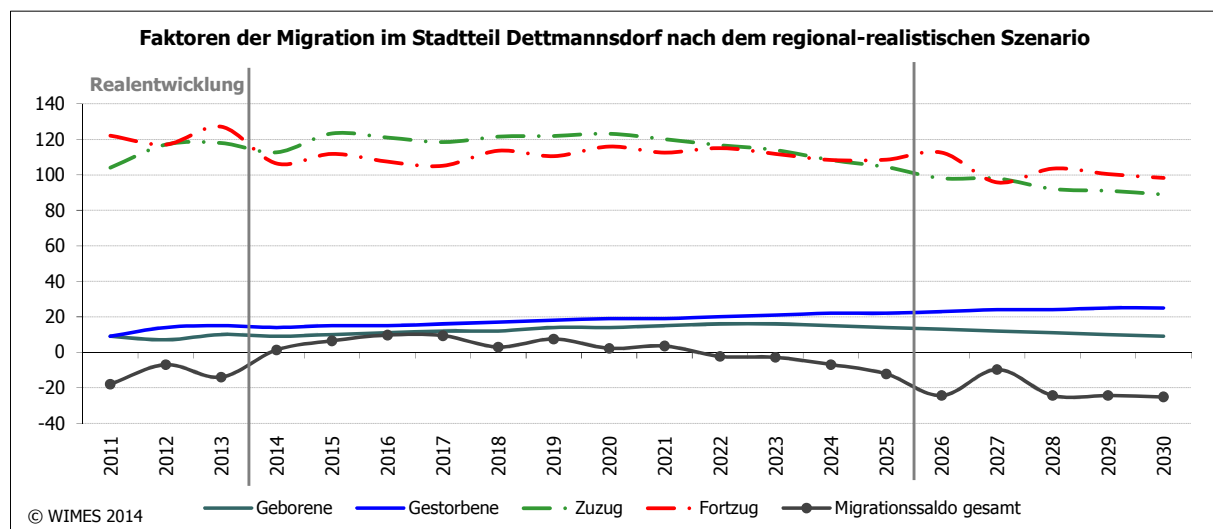


Abbildung105: Faktoren der Migration im Stadtteil Dettmannsdorf

### Ergebnisse

Bis zum Jahr 2021 verweist die Zahl der Einwohner im Stadtteil Dettmannsdorf voraussichtlich auf geringfügige Zugewinne, in den Folgejahren ist sie leicht rückläufig. Zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2025 liegt die Einwohnerzahl um etwa 40 Personen (2,1 %) über dem heutigen Niveau. Im Projektionszeitraum bis 2030 ergibt sich dann wahrscheinlich ein Verlust um rund 70 Personen.

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung werden im Prognosezeitraum ansteigen. Die Einwohnerzahl und der Anteil der Schulkinder (6-15 Jahre) nehmen bei schwankender Entwicklung ebenfalls zu. Die Zahl der Jugendlichen sinkt noch bis 2016, danach bleibt das Niveau relativ stabil.

Die Altersgruppe im Haupterwerbsalter (25-65 Jahre) ist ab 2018 durch geringfügige Verluste gekennzeichnet. Bis zum Ende des Prognosezeitraums verringert sie sich nur um rund 50 Personen. Die Zahl der Senioren ab 65 Jahre steigt bis 2025 leicht an, der Zuwachs liegt bei etwa 70 Personen. Im Projektionszeitraum bleibt die Einwohnerzahl eher stabil. Liegt der Anteil der Senioren ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung im Startjahr bei 32,6 %, so wird für 2030 ein Wert von 36,3 % prognostiziert.

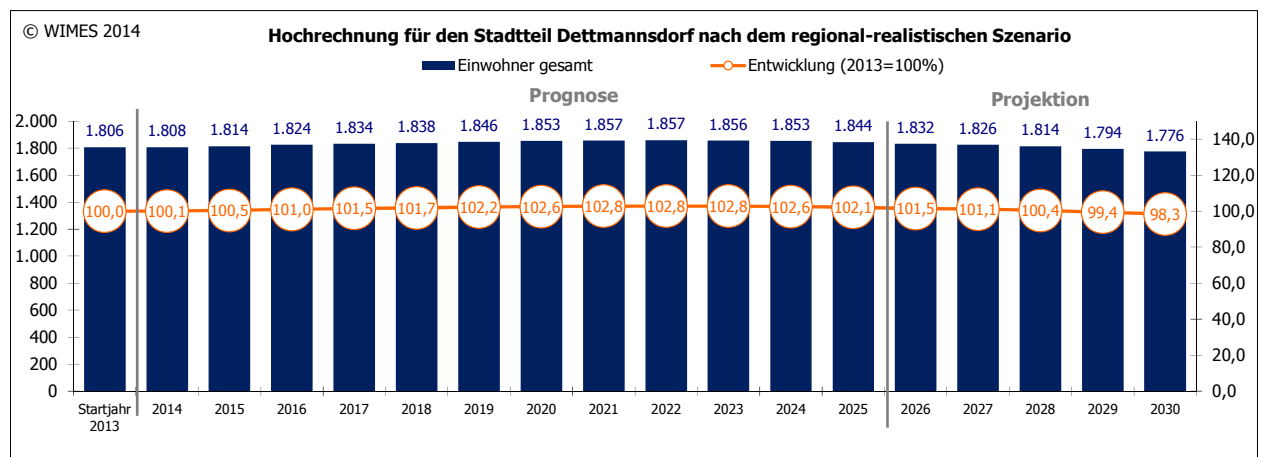


Abbildung106: Hochrechnung der Einwohnerzahl gesamt im Stadtteil Dettmannsdorf

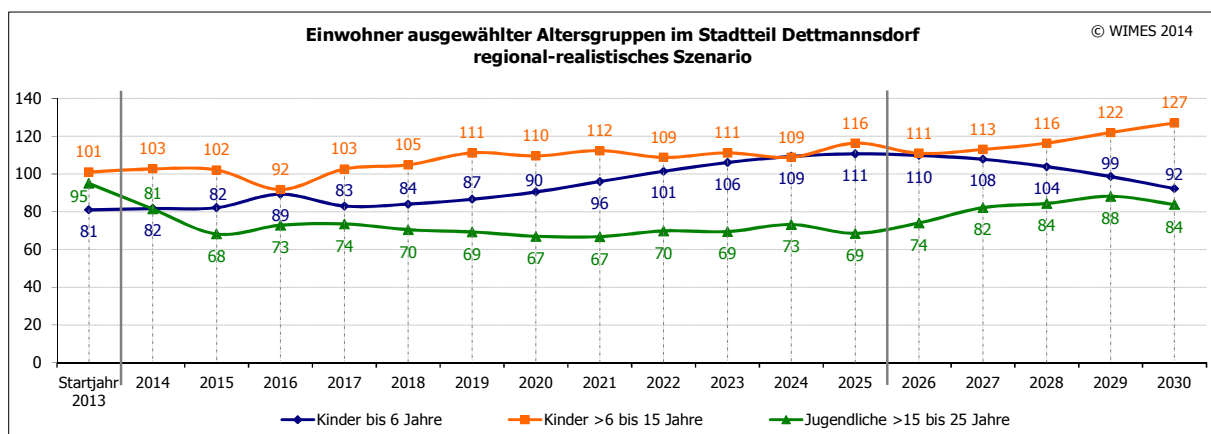


Abbildung107: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Dettmannsdorf (absolut)

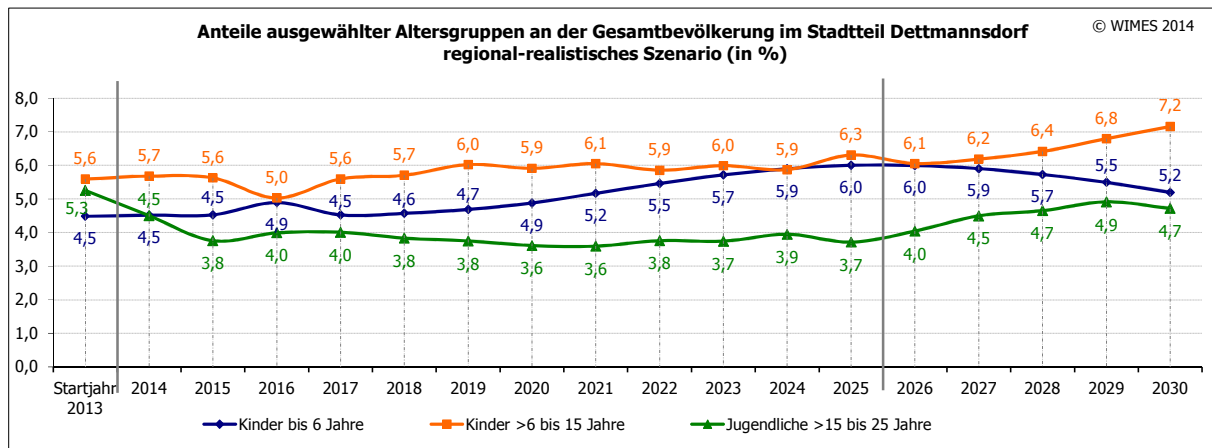


Abbildung108: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Dettmannsdorf (Anteil in %)

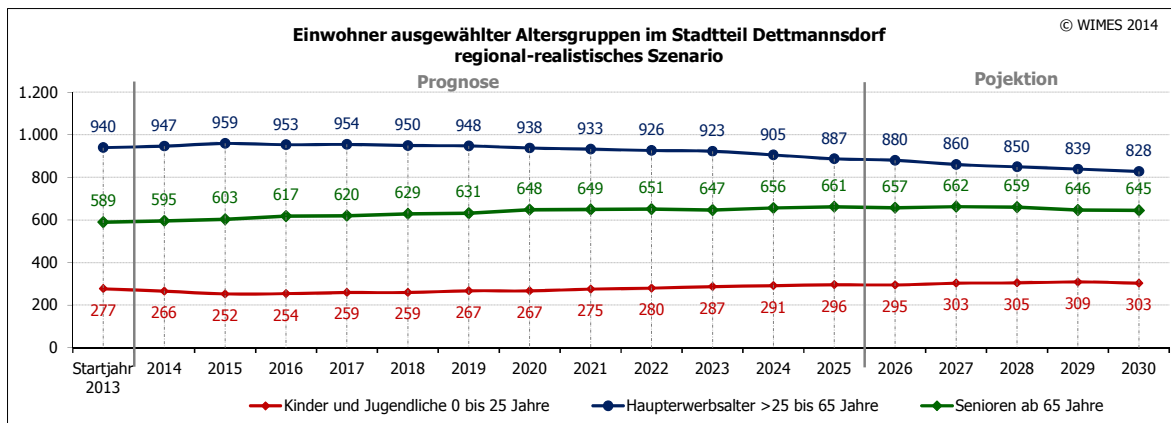


Abbildung109: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Dettmannsdorf (absolut)

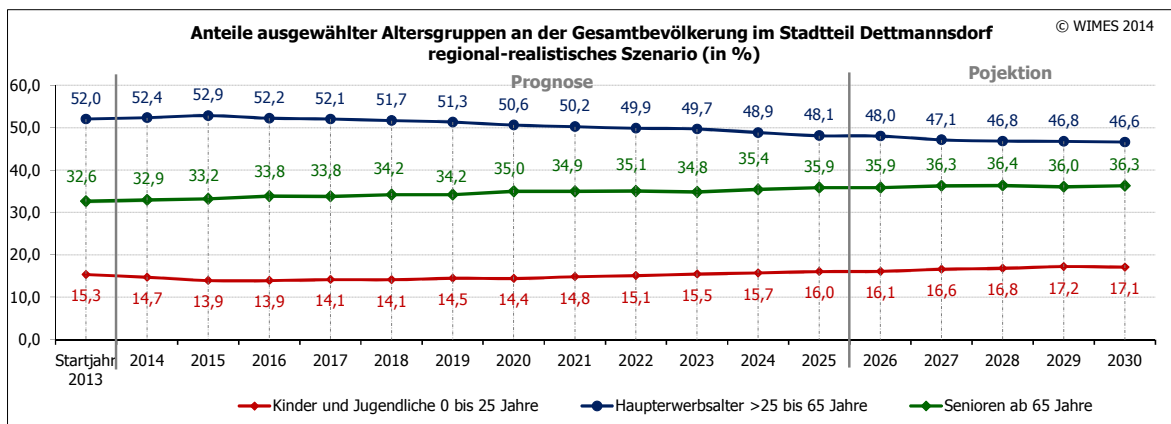


Abbildung110: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Dettmannsdorf (Anteil in %)

### Wirtschaft/Gewerbe

Im Gebiet Dettmannsdorf hat sich ein Lebensmitteldiscounter etabliert und es sind gastronomische Einrichtungen vorhanden. Im südlichen Bereich der Neukruger Straße/westlich der Verbindungschausee gingen aus dem ehemaligen Kraftfahrzeuginstandhaltungswerk (KIW) verschiedene gewerbliche Nutzungen hervor. Es entstanden nach 1992 mehrere Autohäuser, Autowerkstätten, Autoteile, eine Autowäsche, Tankstelle etc. Die Hauptgebäude und Hallen des ehem. KIW werden durch einen gewerblichen Vermieter für andere gewerbliche Nutzungen weitervermietet. Dadurch ist ein vielfältiger Mix aus Gewerbebetrieben entstanden. Seit Ende der 1990iger Jahre ist der Getränkehersteller Güstrower Schloßquell an dem Standort in den Ziegeleiwiesen ansässig.

### **Umwelt/Grün/Brachflächen**

- Flächen für die Landwirtschaft,
- Waldflächen,
- Grünflächen: 8 Kleingartenanlagen.

### **Bildungseinrichtungen**

Im Gebiet befinden sich 2 Bildungseinrichtungen, die Grundschule Fritz Reuter Schule mit Sporthalle und die Regionale Schule Thomas Müntzer Schule.

### **Kulturelle Einrichtungen**

Im Gebiet sind keine Einrichtungen vorhanden.

### **Soziale Einrichtungen**

Im Gebiet befinden sich zwei Kindereinrichtungen, die Kita Dachssteig und die Kita „Känguru,“. Des Weiteren gibt es eine Tagesmutter und den Fritz Reuter Hort.

### **Sport- und Freizeiteinrichtungen**

Bowlingbahn

### **Verkehr**

Dettmannsdorf verfügt über ein Erschließungsstraßennetz von 9,46 km, wovon 8,6 km Straßen in der Baulast der Barlachstadt sind. Lediglich die Neukruger Straße verläuft in Randlage südlich des Wohngebietes.

Im Wohngebiet Dettmannsdorf ist der Bedarf an Sanierungen von Erschließungsanlagen hoch. Von den 20 Erschließungsstraßen sind nur der Hengstkoppelweg und Am Stettiner Teich durch eine Erweiterung des Stadtteils mit Bauplätzen für Einfamilienhäuser neu dazu gekommen. Die Erweiterung des Hengstkoppelweges befindet sich gegenwärtig in der Planung, um weitere Bauflächen für Einfamilienhäuser zur Verfügung stellen zu können.

In der historischen Gartenstadt Dettmannsdorf sind bisher 2 Straßen teilsaniert. Dazu gehört die Wendenstraße, in welcher die Erneuerung der technischen Infrastruktur die Teilsanierung nach sich zog. Der Bedarf darüber hinaus in den anderen 16 Straßen sowohl bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen als bei der Stadt mit den vorhandenen Verkehrsanlagen hoch. In die Maßnahmepläne der Stadtwerke, des Städtischen Abwasserbetriebes und der Stadt wurden deshalb erste Erschließungsstraßen aufgenommen. Mit den betroffenen Anliegern wird die künftige Gestaltung in der Vorplanungsphase abgestimmt. Funktionale Gestaltung wie auch historische Bezüge werden dabei eine nicht unwesentliche Rolle spielen.

Der Stadtteil Dettmannsdorf ist gut über den Stadtbusverkehr im ÖPNV erschlossen. Die Haltestellen bedürfen noch einer behindertengerechten Ausstattung.

**Einstufung der Gebiete**

ISEK 2005	ISEK 2015
Gartenstadtsiedlung Dettmannsdorf (Nr. 4): Konsolidiertes Gebiet	Konsolidiertes Gebiet Nr. xx: Gartenstadtsiedlung Dettmannsdorf
	Konsolidiertes Gebiet Nr. xx: Einfamilienhausgebiet Hengstkoppelweg
	Umstrukturierungsgebiet Nr. xx: Einfamilienhausgebiet Hengstkoppelweg
	Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nr. xx: Mehrfamilienhausbebauung zwischen Wenden- und Werlestraße
	Konsolidiertes Gewerbegebiet Nr. xx: südlich der Neukruger Straße/westlich der Verbindungschaussee
	Sonderfläche Nr. xx Energie: Blockheizkraftwerk Hengstkoppelweg
	Sonderfläche Bildung Nr. xx: Schulstandort Wendenstraße
	Sonderfläche Soziale Einrichtungen: Waldweg
	Grünfläche Nr. xx: Hengstkoppelweg
	Grünräume/Plätze in der Gartenstadtsiedlung Dettmannsdorf

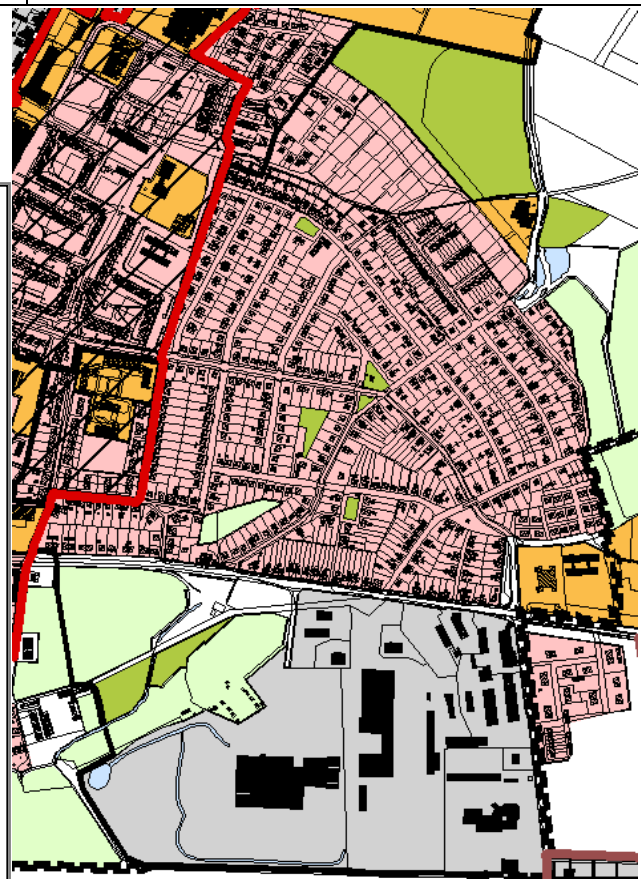
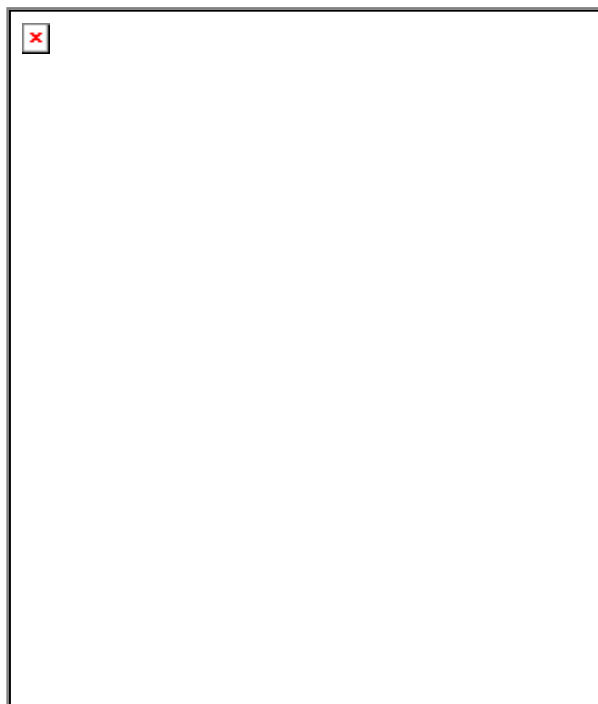


Abbildung111: Dettmannsdorf - ISEK 2005/2015

## 2.8.4 Stadtteil Distelberg



Abbildung112: Distelberg

**Fläche:** 73,71 ha - davon bebaute Fläche: 44,02 ha,

### Historie

- ab 1977 bis Anfang der 1990er Jahre Mehrfamilienhausbebauung in Plattenbauweise (Typ WBS 70), 5-geschossig;
- Mit der Wende wurde diese Planung nicht weiterverfolgt, die begonnenen Gebäude Buchenweg 1/2 wurden 1990 bzw. Nr. 3/4 1992 fertig gestellt, ebenso Eschenwinkel 6-10 und 16-24 und Lärchenstraße 9-15 (1990) sowie Am Eicheneck 1-4 und Eschenwinkel 1-5 und 11-15 im Jahr 1991,
- Die Haselstraße 2 blieb lange Rohbau, bis die städtische Wohnungsgesellschaft das Gebäude 19xx als Ärztehaus fertig stellte.
- 1995: Wohn- und Geschäftshaus Ebereschenweg 1-1e,
- 1996: Amt Güstrow Land (Haselstraße 6)
- 1996: Neubaublöcke Buchenweg, Mehrfamilienhausbebauung, 4-geschossig;
- 1999: Kreiskrankenhaus Güstrow, heute KMG Klinikum
- 1996: Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandelseinrichtung im Ebereschenweg im Rahmen des V+E-Plan Nr. 7 Real,
- 1993 und 1998: östlich der Rostocker Chaussee großflächige Einzelhandelseinrichtungen,
- 19xx: Geschäftshaus mit Einzelhandelseinrichtungen,
- 19xx: Autohaus,
- 2002 bis 2008: 32 Einfamilienhäuser im Ebereschenweg (realisiert über BP 22-Distelberg),
- 2004: Mehrfamilienhäuser (realisiert über BP 22-Distelberg) ,
- 2006: 2 Wohn- und Geschäftshäuser und eine Soziale Einrichtung für Geschütztes Wohnen (realisiert über BP 22-Distelberg)
- 2009: Tankstelle,

- 2011: Schnellrestaurant,
- 2012: Mehrfamilienhaus Ebereschenweg (realisiert über BP 22-Distelberg),
- 2014: Altenpflegeheim am KMG Klinikum,

### Stadtbild/Bausubstanz

Der Stadtbild Distelbergs wird wesentlich geprägt durch die zwischen 1980 und 1990 entstandene vier- bis fünfgeschossige Plattenbausiedlung. Durch den hohen Anteil von Plattenbauten hat das relativ große Gebiet nur 203 Gebäude, davon stammen ca. 32 % der Gebäude (65 Gebäude) aus der Entstehungszeit der Plattenbausiedlung. 46 % der Gebäude wurde in der Zeit zwischen 1991 und 2011 (93 Gebäude) errichtet. Nur 3 Gebäude entstanden nach 2011. Denkmale sind im Stadtteil nicht vorhanden

Baualtersklassen	nicht erfasst	vor 1520	1520-1660	1661-1780	1781-1850	1851-1899	1900-1919	1920-1932	1933-1945	1946-1959	1960-1979	1980-1990	1991-2010	ab 2011	Gesamt
Anzahl	34									2	6	65	93	3	203
Prozent	16,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,99	2,96	32,02	45,81	1,48	100

Tabelle 50: Distelberg - Baualtersklassen

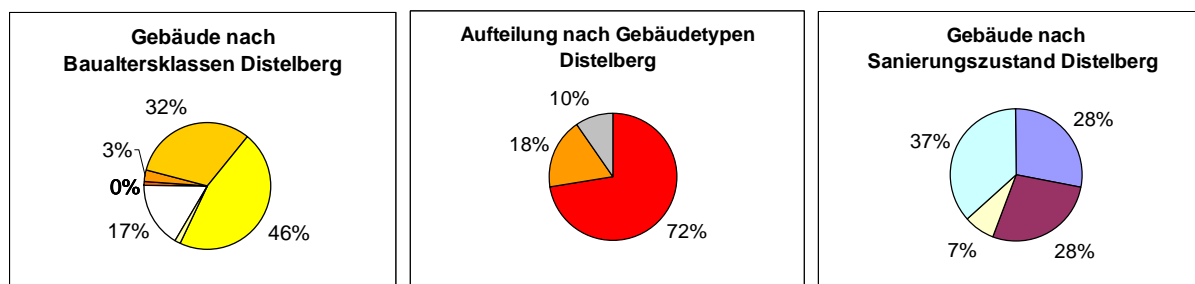


Abbildung113: Distelberg - Gebäudetypen und Sanierungsstand der Gebäude

	Wohngebäude		Gemischt genutzte		Nichtwohngebäude		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
saniiert	43	29,25	14	38,89	0	0,00	57	28,08
teilsaniert	43	29,25	11	30,56	2	10,00	56	27,59
unsaniert	13	8,84	2	5,56	0	0,00	15	7,39
neugebaut	48	32,65	9	25,00	18	90,00	75	36,95
gesamt	147	100,00	36	100,00	20	100,00	203	100,00
Anteil am		72,41		17,73		9,85		

Tabelle 51: Distelberg - Gebäudetypen und Sanierungsstand der Gebäude

Ca. 70 % sind reine Wohngebäude (1,117 WE), 17 % gemischt genutzte Gebäude mit 388 WE und es gibt 20 Nichtwohngebäude im Stadtteil.

Von den 203 Gebäuden im Stadtteil sind ca. 28 % (57) vollsaniert, nach 1991 neu gebaut wurden nur ca. 40 % (75), so dass in der Summe ca. 70 % vollsaniert oder neugebaut sind. Gebäudeleerstand gibt es nicht.

### Wohnen

Mit 1.565 Wohnungen, vornehmlich im Mehrfamilienhausbau und ca. 40 Wohnungen in Einfamilienhäusern ist der Stadtteil wichtiger Wohnstandort in der Barlachstadt Güstrow. Ca. 38 % der Wohnungen (599 WE) befindet sich in voll sanierten Gebäuden, weitere ca. 12 % (188 WE) in Neubauten, dies sind jedoch nur ca. 50 % des Wohnungsbestandes. Der gleiche Anteil der Wohnungen befindet sich in teil- und unsanierten Gebäuden und zwar liegen ca. 36 % der Wohnungen (558 WE) in teilsanierten und über 14 % der Wohnungen (220 WE) in unsanierten Gebäuden. Damit hat dieser Stadtteil den größten Anteil von un- und teilsanierten Wohnungen im gesamtstädtischen Vergleich.

	vollsaniert		teilsanierte		unsanierte		Neubau nach		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
<b>Wohnungsbestand</b>	599	38,27	558	35,65	220	14,06	188	12,01	1565	100,00
<b>davon Wohnungs-leerstand</b>	6	37,50	3	18,75	0	0,00	7	43,75	16	100,00

Tabelle 52: Distelberg -- Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungszustand

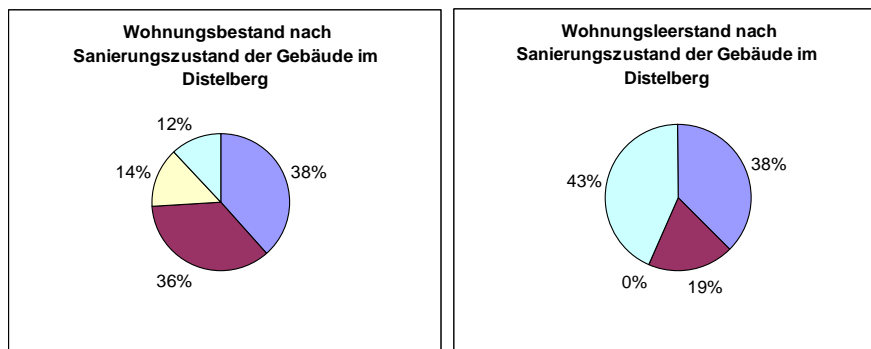


Abbildung114: Distelberg -Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand

Nur 16 Wohnungen stehen leer. Das sind 1,5 % des Wohnungsbestandes.

Im Gebiet wurden im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost 15 Wohnungen abgebrochen. Baulandpotenzial gibt es in 3 Baulücken, die sofort verfügbar sind.

Die Wohnbebauung verteilt sich auf folgende Gebiete:

- Plattenbaugebiet Distelberg mit hoher Dichte und sehr geringem Leerstand sehr geringen Wohnungsleerstand aber einem Großteil teilsanierte und unsanierte Wohnungen/Gebäude,
- Mehrfamilienhausgebiet Buchenweg um Einfamilienhausgebiet am Ebereschenweg ergänzt

### Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Distelberg hatte insgesamt 2662 Einwohner, davon 2613 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 49 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2013 zeichnete sich insgesamt durch Einwohnerverluste aus. Dabei war bis 2007 zunächst eine relativ konstante Entwicklung festzustellen, danach waren jedoch jährliche Einwohnerverluste zu verzeichnen, sodass im Betrachtungszeitraum insgesamt ein Einwohnerverlust von 105 Personen (-3,9 %) zu verzeichnen war, der jedoch deutlich unter der gesamtstädtischen Entwicklung (- 6,3 %) lag.

	Einwohner mit Hauptwohnsitz												Entwicklung	
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	%
Distelberg	2.718	2.691	2.686	2.697	2.706	2.711	2.693	2.667	2.650	2.629	2.617	2.613	-105	-3,9
Güstrow	31.043	30.993	30.912	30.653	30.569	30.287	29.992	29.653	29.521	29.252	29.136	29.098	-1.945	-6,3

Tabelle 53: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Distelberg im Vergleich zur Gesamtstadt



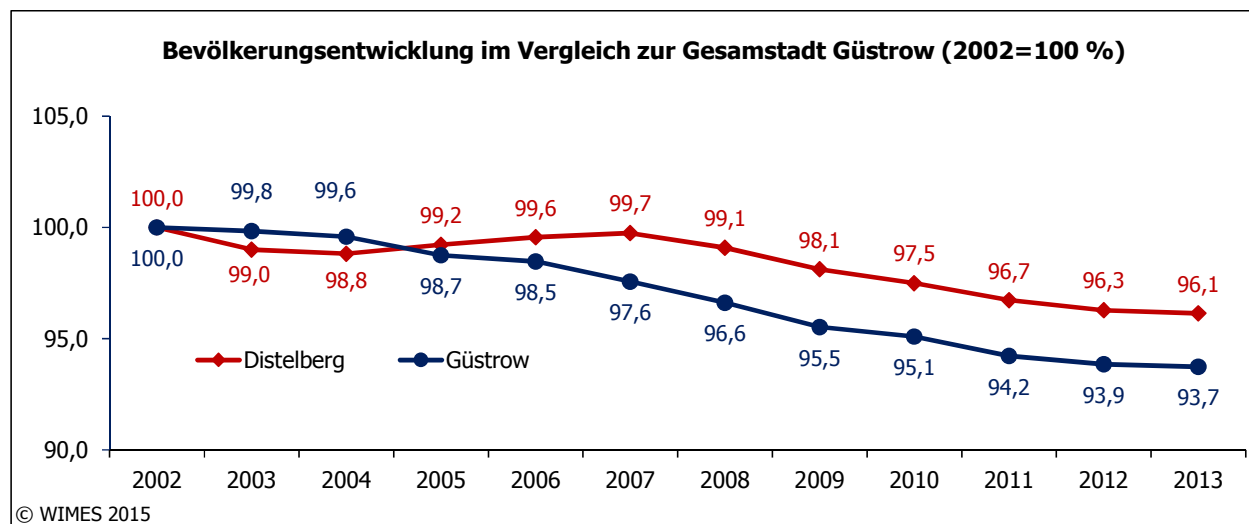


Abbildung115: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Distelberg im Vergleich zur Gesamtstadt

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Einwohner im Haupterwerbsalter		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Distelberg	155	158	247	193	483	269	1.344	1.373	489	620
Güstrow	1.269	1.721	2.297	1.996	4.591	2.537	16.988	15.434	5.898	7.410

Tabelle 54: Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 Distelberg im Vergleich zur Gesamtstadt absolut

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ist gegenüber 2002 absolut leicht gestiegen (+3) prozentual an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils ist ebenfalls ein leichter Anstieg zu verzeichnen, die Anzahl Kinder zwischen 6 und 15 Jahren hat sich reduziert (-56), ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils hat sich dadurch ebenfalls um 1,7 Prozentpunkte auf 7,4 % reduziert.

Der Anteil der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren hat sich allerdings nahezu halbiert (-214) damit ist ihr Anteil innerhalb des Stadtteils von 17,8 % (2002) auf 10,3 % (2013) gesunken.

Die Einwohner im Haupterwerbsalter sind mit 29 Personen leicht gestiegen, prozentual hat sich ihr Anteil innerhalb des Stadtviertels dadurch von 49,4 % auf 52,5 % erhöht.

Die Anzahl der Senioren hat im Betrachtungszeitraum um 131 Personen zugenommen, wodurch ihr prozentualer Anteil innerhalb des Stadtteils von 18,0 % auf 23,7 % gestiegen ist. Dieser Wert liegt aber noch unter dem Wert der Gesamtstadt (25,5 %).

Im gesamtstädtischen Vergleich fand bezüglich der Altersstruktur im Stadtteil Distelberg eine relativ konstante Entwicklung statt, die sich den gesamtstädtischen Durchschnittswerten annähert. Der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter hat sich erhöht und erreicht mit einem Anteil von 52,5 % nahezu das städtische Mittel von 53,0 %. Trotz starkem Rückgang der Altersgruppe der Jugendlichen von 15-25 Jahren bleibt diese mit 10,3 % über dem städtischen Durchschnitt von 8,7%.

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Einwohner im Haupterwerbsalter		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Distelberg	5,7	6,0	9,1	7,4	17,8	10,3	49,4	52,5	18,0	23,7
Güstrow	4,1	5,9	7,4	6,9	14,8	8,7	54,7	53,0	19,0	25,5

Tabelle 55: Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 Distelberg im Vergleich zur Gesamtstadt in %

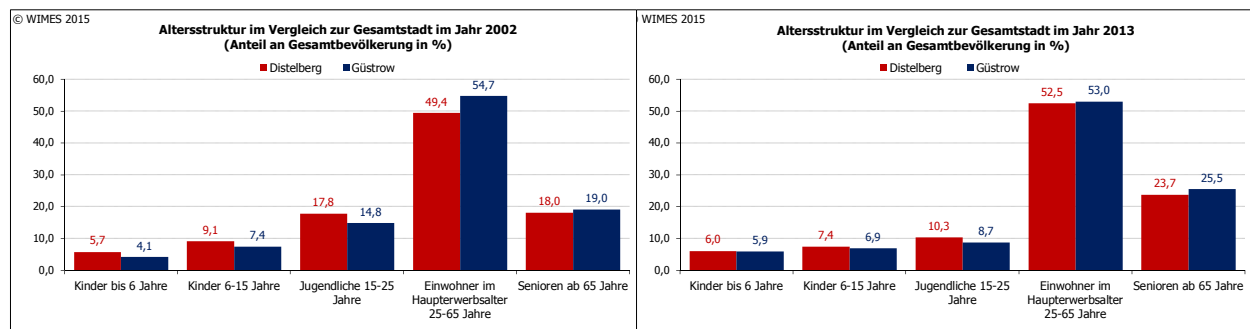


Abbildung116: Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 Distelberg im Vergleich zur Gesamtstadt in %

## Einwohnerprognose

### Annahme

Die Einwohnerstruktur im Stadtteil Distelberg ist durch einen hohen Anteil an Personen, die Transferleistungen beziehen, gekennzeichnet. Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den vergangenen drei Jahren relativ stabil. Die leichten negativen Außenwanderungssalden wurden durch leichte positive innerstädtische Umzugssalden ausgeglichen. Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung war in den vergangenen Jahren stets negativ.

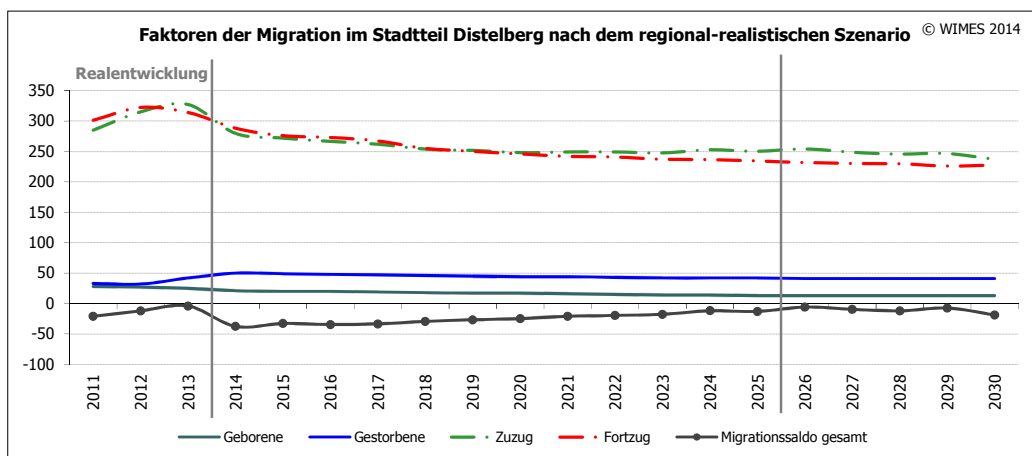


Abbildung117: Faktoren der Migration im Stadtteil Distelberg

Für die Hochrechnung wurde unterstellt, dass aufgrund der Sozialstruktur der Einwohner auch weiterhin ein relativ geringer Bevölkerungsumschlag stattfindet und demzufolge die Wanderungssalden bis 2020 nahezu ausgeglichen sind.

Nach 2020 werden die Sterbefälle dann deutlich höher als die Geburten ausfallen. Angenommen wird, dass die positiven Wanderungssalden nach 2020 überwiegend durch innerstädtische Umzüge realisiert werden, freigewordene Wohneinheiten (aus Altersgründen) werden durch Familien wieder belegt (Nachzug der jüngeren Generation).

### Ergebnisse

Im Ergebnis der Hochrechnung wird es zu einem Einwohnerverlust im Stadtteil Distelberg bis 2025 von rund 300 Personen (-11,7 %) kommen, danach wird ein weiterer Verlust von ca. 50 Personen erwartet.

Nach Altersgruppen betrachtet, werden hohe Einwohnerverluste in der Altersgruppe der 25-65jährigen eintreten und demgegenüber hohe Gewinne in der Altersgruppe der Senioren. Die Zahl der Jugendlichen wird nach 2020 entsprechend der Annahme dieser Hochrechnung nach leichten Verlusten wieder ansteigen.

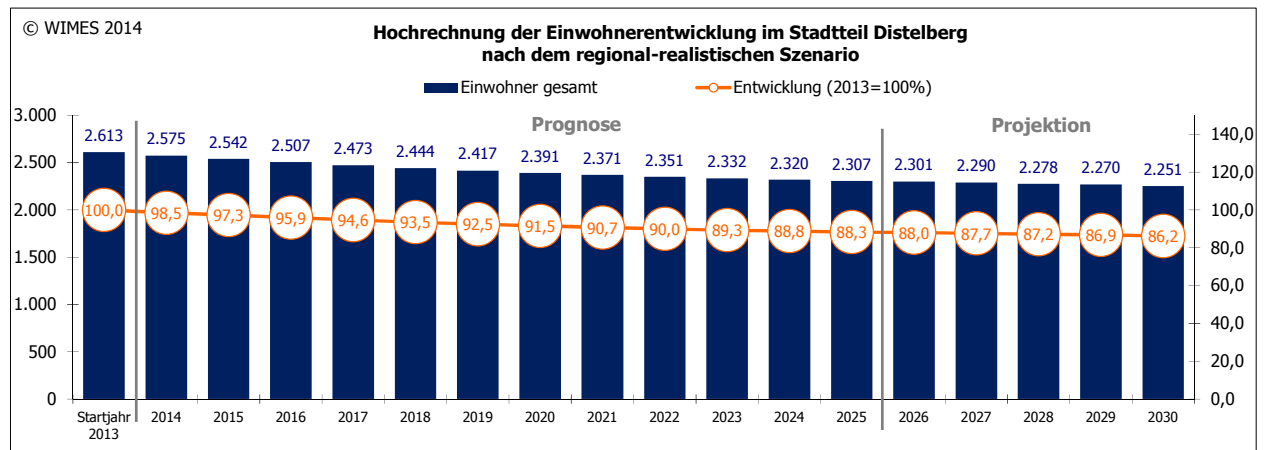


Abbildung118: Hochrechnung der Einwohnerzahl gesamt im Stadtteil Distelberg

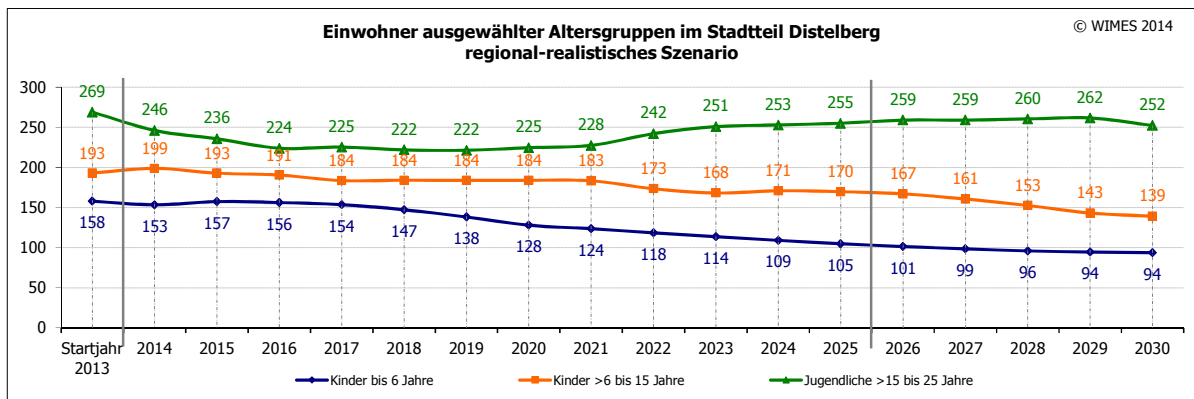


Abbildung119: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Distelberg (absolut)

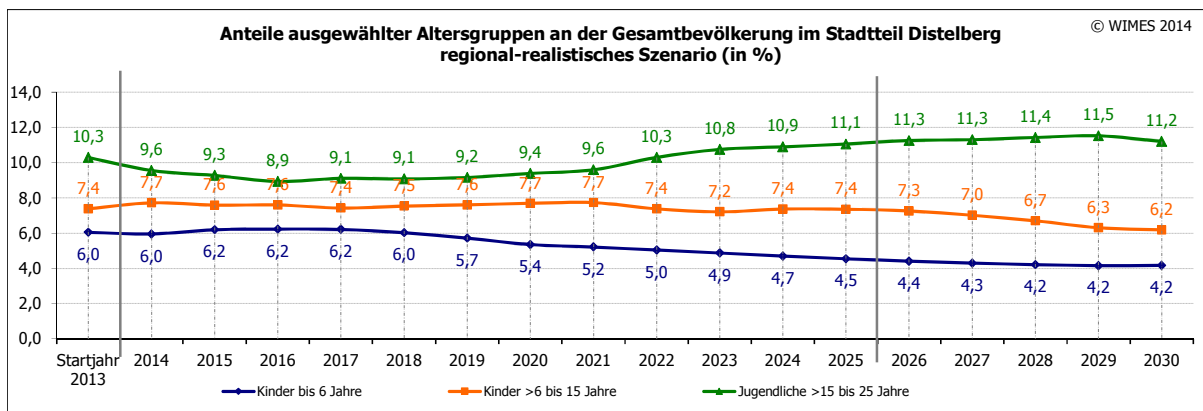


Abbildung120: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Distelberg (Anteil in %)

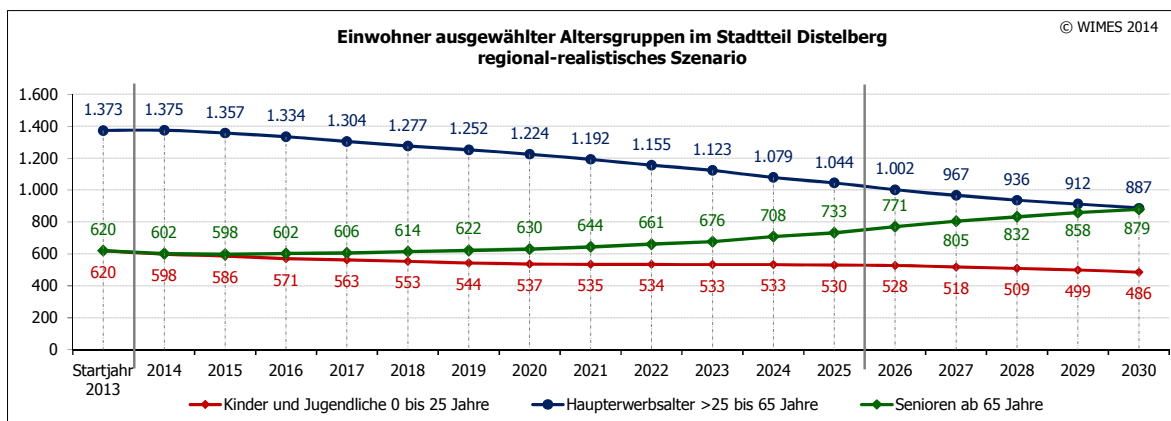
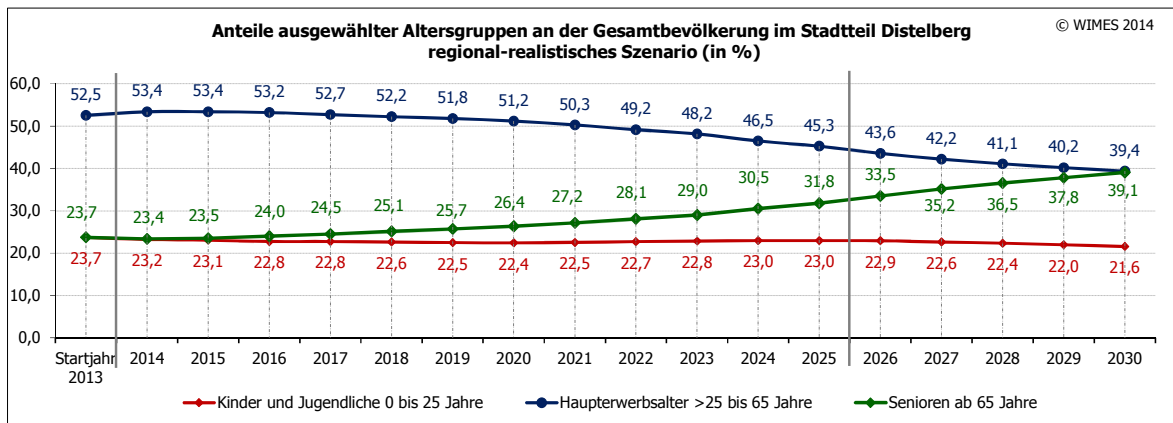


Abbildung121: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Distelberg (absolut)



**Abbildung122: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Distelberg (Anteil in %)**

## Wirtschaft/Gewerbe

Der Stadtteil Distelberg wird vor allem durch die in DDR-Zeiten errichtete Mehrfamilienhausbebauung in Plattenbauweise und durch weitere Wohnbebauung, wie einer Einfamilienhaussiedlung geprägt. Im nördlichen Bereich des Stadtteils hat sich die KMG Klinikum Güstrow GmbH angesiedelt, mit mehr als 850 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber in der Barlachstadt Güstrow. In unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus wurde auch ein Altenpflegeheim errichtet. Östlich der Rostocker Chaussee entstanden großflächige Einzelhandelseinrichtungen, mit Lebensmitteldiscountern und einem Lebensmittelvollsortimenter sowie großflächiger Einzelhandel für Wohnungseinrichtungen. Dieses Stadtteilzentrum Distelberg erfüllt dabei die Versorgungsfunktion dieses Stadtteils. Dazu zählt ebenso das neu errichtete Geschäftshaus mit verschiedenen Einzelhandelsunternehmen und gastronomischen Nutzungen sowie Ärzten und weiteren Dienstleistern. Daneben wurde ein Autohaus errichtet, es entstanden eine Tankstelle und ein Schnellrestaurant. Das Amt Güstrow Land hat ebenfalls seinen Hauptsitz im Stadtteil Distelberg. Im Stadtteil befinden sich weitere Gesundheitseinrichtungen mit Ärztehaus und Apotheken.

## Umwelt/Grün/Brachflächen

## Bildungseinrichtungen

## Kulturelle Einrichtungen

## Soziale Einrichtungen

## Sport- und Freizeiteinrichtungen

## Verkehr

Der Stadtteil Distelberg ist durch 3,9 km an Gemeindestraßen erschlossen. Westlich ist der Stadtteil durch die B 103 Rostocker Chaussee begrenzt, welche in den Jahren 2013/2014 grundhaft ausgebaut wurde. Von den 11 Gemeindestraße sind 4 saniert, 2 teilsaniert und 1 Straße, welche das Krankenhaus im Norden der Stadt erschließt, ist neu gebaut. Der Sanierungsbedarf im Stadtteil Distelberg bezieht sich auf die Straßen, welche die mehrgeschossigen Wohngebäude in Plattenbauweise aus den Jahren von 1977 bis Anfang der 90-er Jahren erschließen. Eine Wohnumfeldverbesserung aus früheren Programmen konnte hier zu keiner Verbesserung beitragen.

Der Distelberg sowie das Krankenhaus sind gut durch den Stadtbusverkehr erschlossen. Die behindertengerechte Ausstattung der Haltestellen ist noch mangelhaft.

### Einstufung der Gebiete

ISEK 2005	ISEK 2015
Distelberg (Nr. 2): Umstrukturierungsgebiet	Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nr. xx: Plattenbaugelände Distelberg
Neubaublöcke Buchenweg (Nr. 1): Konsolidiertes Gebiet	Konsolidiertes Gebiet Nr. xx: Mehrfamilienhausgebiet Buchenweg/ Einfamilienhausgebiet Ebereschenweg
	Sonderstandort Einzelhandel Nr. xx: Einzelhandelsstandorte zwischen Lindenallee und Rostocker Chaussee
	Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nr. x: Einzelhandelsstandorte Ebereschenweg
	Konsolidiertes Gebiet Nr. x: Gewerbegebiet Rostocker Chaussee
	Sonderstandort Gesundheit Nr. x: Friedrich-Trendelenburg-Allee



Abbildung123: Distelberg - ISEK 2005/2015

### 2.8.5 Stadtteil Glasewitzer Burg

Abbildung124: Glasewitzer Burg

Fläche: 435,78 ha - davon bebaute Fläche: 48,22 ha,

#### Historie

- um 1293: zum Schutze der städtischen Besitzungen wurde die Glasewitzer Burg errichtet,
- 1449: die Nortmann auf Rossewitz verkaufen der Stadt das Dorf/Gut Glasewitz,
- 1887 ff: Garnisonstadt Güstrow: Exerzier- und Schießplatz Grosser Bockhorst,
- 1914 bis 1921: Kriegsgefangenenlager Bockhorst auf dem Gelände des Exerzierplatzes, für bis zu 25.000 Gefangene unterschiedlicher Nationalitäten, mit Gebetsräumen für Christen, Juden und Muslime, später Katholischer Kirche und eigenem Friedhof (heute Franzosenfriedhof), bis 1923 diente das Lager als Flüchtlingsunterkunft,
- 1933: Planierung des Exerzierplatzes als Notlandeplatz für die deutsche Luftwaffe, 1935 Erweiterung der Rollfläche sowie Offizierskasino, Wirtschaftsgebäude und 2 Flugzeughallen und Bunker, Ausbau des Schießplatzes, ab 08/1938 -1940: Standort für Flieger-Ersatz-Abteilung 22 /später Flieger-Ausbildungsregiment 22, 1945 zeitweilig Transportgeschwader, 1948 veranlasste die Sowjetische Militäradministration die Sprengung bzw. Demontage der meisten technischen Bauten auf dem Gelände. Lediglich das Kasino und das Wirtschaftsgebäude wurden bereits 1949 für einen Ausbildungsstandort der VVMAS (Vereinigung volkseigener Maschinenausleihstationen) genutzt und später zur Fachschule für Landwirtschaft ausgebaut, ab Mitte der 1950er Jahre: Nutzung des Flugfeldes für den Segelflugbetrieb durch die Gesellschaft für Sport- und Technik (GST), heutiger Nutzer ist der AERO CLUB VON GÜSTROW e.V. „HANS GRADE,
- 1970er Jahren: 2 kleine Einfamilienhaus-Splittersiedlungen in der Glasewitzer Chaussee,
- ab 1991: als Gewerbestandort durch den Bebauungsplan Nr. 4 „Glasewitzer Burg“ entwickelt,
- 2004: Hundesportplatz,
- ab 2012: Nachnutzung der aufgegebenen Absetzbecken der ehemaligen Zuckerfabrik durch Freiflächenfotovoltaikanlagen (Bebauungspläne Nr. 80 - Am Aufragen und 81 Glasewitzer Chaussee/Am Steinsitz).

#### Stadtbild/Bausubstanz

Das Stadtbild von Glasewitzer Burg wird wesentlich geprägt durch die zwischen 1981 und 2010 entstandenen Gewerbebauten im Bereich des Bebauungsplans Glasewitzer Burg. Nach 2011 ist keine weitere Bebauung erfolgt. Bei den 21 vom Baualter bislang nicht erfassten Gebäuden handelt es sich einerseits um die Splittersiedlungsfläche an der Glasewitzer- Chaussee, Denkmale sind im Stadtteil nicht vorhanden.

Baualterklassen	nicht erfasst	vor 1520	1520-1660	1661-1780	1781-1850	1851-1899	1900-1919	1920-1932	1933-1945	1946-1959	1960-1979	1980-1990	1991-2010	ab 2011	Gesamt
Anzahl	21											1	35		57
Prozent	36,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,75	61,40	0,00	100

Tabelle 56: Glasewitzer Burg - Baualterklassen

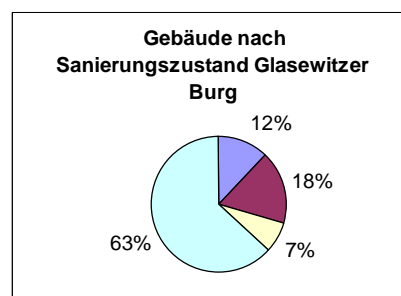
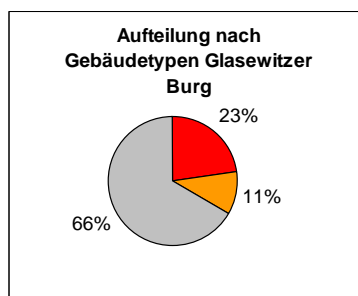
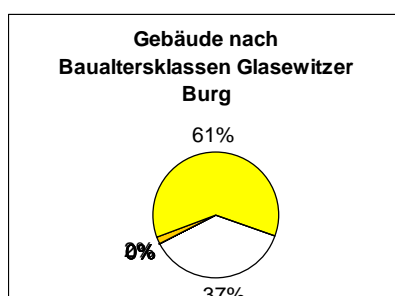


Abbildung125: Glasewitzer Burg - Gebäudetypen und Sanierungsstand der Gebäude

	Wohngebäude		Gemischt genutzte		Nichtwohngebäude		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
saniert	6	46,15	0	0,00	1	2,63	7	12,28
teilsaniert	6	46,15	1	16,67	3	7,89	10	17,54
unsaniert	1	7,69	2	33,33	1	2,63	4	7,02
neugebaut	0	0,00	3	50,00	33	86,84	36	63,16
gesamt	13	100,00	6	100,00	38	100,00	57	100,00
Anteil am Gesamtbestand		22,81		10,53		66,67		

Tabelle 57: Glasewitzer Burg - Gebäudetypen und Sanierungsstand der Gebäude

Nur ca. 23 % (13 Gebäude) sind reine Wohngebäude mit 15 WE und 11 % sind gemischt genutzte Gebäude (6) mit 6 WE. Den größten Anteil mit 66 % machen die 38 Nichtwohngebäude aus. Dabei handelt es sich überwiegend um die Gewerbebauten im Gewerbegebiet Glasewitzer Burg.

Von den 57 Gebäuden im Stadtteil sind ca. 12 % (7) vollsaniert. Nach 1991 neu gebaut wurden nur ca. 63 % (36), sodass in der Summe ca. 75 % vollsaniert oder neugebaut sind. 3 Gebäude stehen leer.

**Wohnen**

Mit nur 21 Wohnungen hat der Stadtteil für das Wohnen keine Bedeutung. Baupotenziale sind nicht vorhanden.

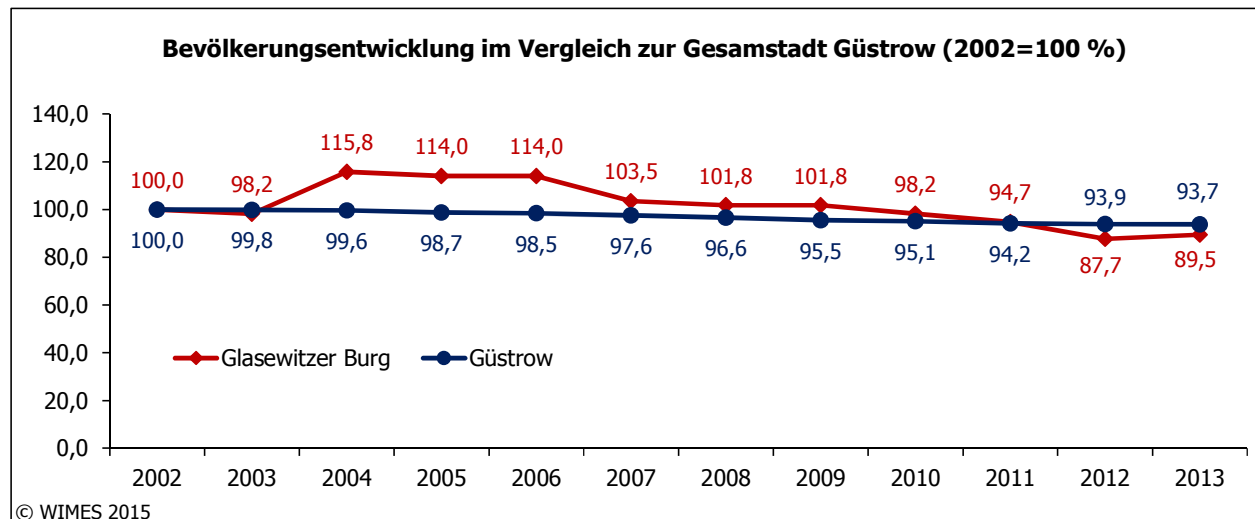
Die Wohnungen befinden sich im Einfamilienhausgebiet Glasewitzer Chaussee.

**Demografische Entwicklung**

Der Stadtteil Glasewitzer Burg ist gewerblich geprägt und hatte insgesamt nur 52 Einwohner, davon 51 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 1 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2013 war bis 2009 positiv, danach waren Einwohnerverluste zu verzeichnen, so dass im Betrachtungszeitraum insgesamt ein Einwohnerverlust von 6 Personen (-10,5 %) zu verzeichnen war, der höher war als der gesamtstädtische Bevölkerungsverlust (- 6,3 %) lag.

	Einwohner mit Hauptwohnsitz													Entwicklung	
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	%	
Glasewitzer Burg	57	56	66	65	65	59	58	58	56	54	50	51	-6	-10,5	
Güstrow	31.043	30.993	30.912	30.653	30.569	30.287	29.992	29.653	29.521	29.252	29.136	29.098	-1.945	-6,3	

Tabelle 58: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Glasewitzer Burg im Vergleich zur Gesamtstadt



**Abbildung126: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Glasewitzer Burg im Vergleich zur Gesamtstadt**

Im gesamtstädtischen Vergleich ist der Stadtteil geprägt durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen im Haupterwerbsalter von 78,4 %, der deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von 53,0 % liegt. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen macht insgesamt nur 6 % aus. Dieser Wert liegt deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert für diese drei Altersgruppen von 21,5 %. Der Anteil der Senioren ist mit 15,7 % gegenüber dem gesamtstädtischen Mittel von 25,5 % sehr gering.

Das Durchschnittsalter liegt mit 51 Jahren deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von 46 Jahren. Die Haushaltsgröße liegt mit 2,48 Einwohnern je Wohnung über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,81.

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Glasewitzer Burg	1	1	5	1	12	1	36	40	3	8
Güstrow	1.269	1.721	2.297	1.996	4.591	2.537	16.988	15.434	5.898	7.410

**Tabelle 59: Altersstruktur 2002/2013 Glasewitzer Burg im Vergleich zur Gesamtstadt absolut**

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Glasewitzer Burg	1,8	2,0	8,8	2,0	21,1	2,0	63,2	78,4	5,3	15,7
Güstrow	4,1	5,9	7,4	6,9	14,8	8,7	54,7	53,0	19,0	25,5

**Tabelle 60: Altersstruktur 2002/2013 Glasewitzer Burg im Vergleich zur Gesamtstadt in %**

**Abbildung127: Altersstruktur 2002/2013 Glasewitzer Burg im Vergleich zur Gesamtstadt in %**

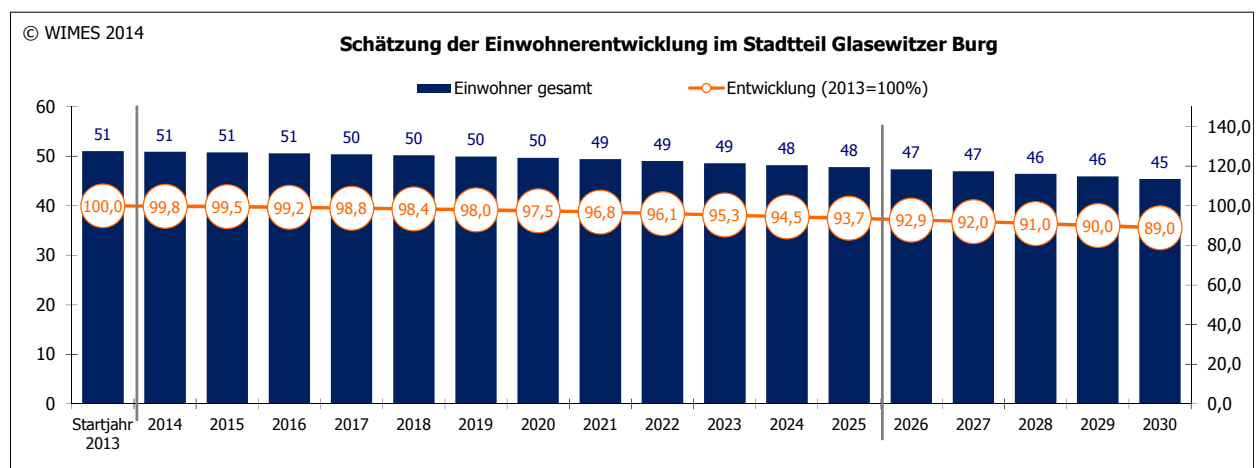
**Einwohnerprognose**

**Annahme**

Im Stadtteil Glasewitzer Burg war der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren ausgeglichen. Bei den Wanderungen ergaben sich geringfügige Verluste. Dies wurde im Rahmen der Einwohnerschätzung so beibehalten.

**Ergebnisse**

Die Einwohnerzahl im Stadtteil Glasewitzer Burg wird künftig recht stabil bleiben. Insgesamt ergibt die Hochrechnung bis 2030 eine Abnahme um 11 %, das wären sechs Personen.



**Abbildung128: Schätzung der Einwohnerzahl gesamt im Stadtteil Glasewitzer Burg**

**Wirtschaft/Gewerbe**

Der Stadtteil Glasewitzer Burg ist vor allem ein Gewerbestandort. Der Gewerbestandort entstand zwischen 1992 und 1997 als Flächenpotential für die Ansiedlung von produzierenden und produktionsnahen Unternehmen. Das Gewerbe- und Industriegebiet liegt im Osten der Barlachstadt Güstrow, mit direkter Anbindung über die Landesstraße L 14 an die Autobahn A 19 (8 km



Entfernung). Am Gewerbestandort haben sich Unternehmen aus verschiedenen Branchen, wie Dienstleistungen, Lebensmittelindustrie, Großhandel, Logistik, Baugewerbe, Soziale Werkstätten angesiedelt. Das Gewerbe- und Industriegebiet „Glasewitzer Burg“ hat eine Nettofläche von 36,67 ha. Davon stehen noch 1,69 ha als freie Fläche zur Verfügung. Der Stadtteil Glasewitzer Burg zeichnet sich durch dünnere Wohnbebauung aus. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Versorgung des Gewerbegebietes mit schnellem Internet für die Gewerbebetriebe. Leider ist dort derzeit kein schnelles Internet verfügbar. Der Breitbandausbau bis zum Gewerbegebiet ist dringend zu empfehlen.

### Umwelt/Grün/Brachflächen

Neben Flächen für die Landwirtschaft gibt es noch einen Segelflugplatz, der durch den Aero-Club Güstrow genutzt wird sowie einen Schießplatz und ein Hundesportplatz.

### Bildungseinrichtungen

Es befinden sich keine Einrichtungen im Gebiet.

### Kulturelle Einrichtungen

Es befinden sich keine Einrichtungen im Gebiet.

### Soziale Einrichtungen

Es befinden sich keine Einrichtungen im Gebiet.

### Sport- und Freizeiteinrichtungen

### Verkehr

Der Stadtteil Glasewitzer Burg ist geprägt von Gewerbeansiedlungen. Die Gemeindegasse mit einer Länge von 4,6 km sind für die Erschließung des Gewerbegebietes neu errichtet worden. Die Glasewitzer Chaussee als Landesstraße und Verbindung von der Autobahn A 19 bzw. aus dem Stadtgebiet zu den Gewerbestandorten ist teilsaniert.

In der beruflichen Früh- und Nachmittagsspitze ist das Gewerbegebiet durch 2 Linien des Stadtbusverkehrs erschlossen.

### Einstufung der Gebiete

ISEK 2005	ISEK 2015
Wohnbebauung Konsolidiertes Gebiet (ohne Nr.)	Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Glasewitzer Chaussee
	Konsolidiertes Gewerbegebiet Nr. xx: Glasewitzer Burg
	Konsolidierte Grünflächen Nr. xx: Glasewitzer Burg

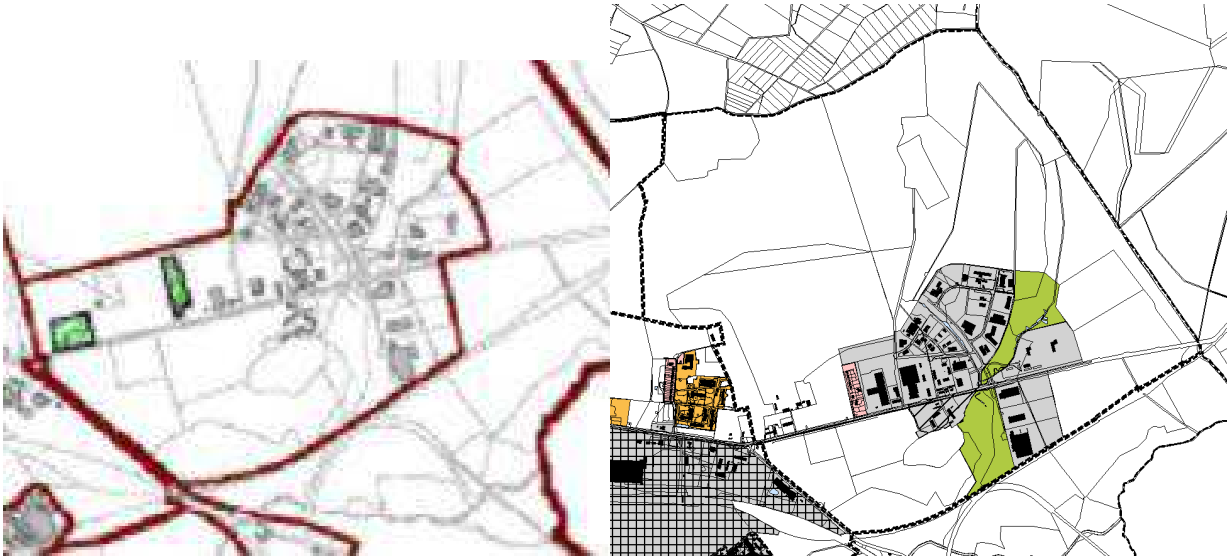


Abbildung129: Glasewitzer Burg - ISEK 2005/2015

## 2.8.6 Stadtteil Goldberger Viertel



Abbildung130: Goldberger Viertel

**Fläche:** 125,13 ha - davon bebaute Fläche: 45,39 ha

### Historie

- Stadterweiterung auf den Flächen xx in der Zeit von xx
- 1820: wurde an der Ecke Goldberger Chaussee - Pustekowstraße eine holländische Windmühle errichtet und an den Pächter der Glevinermühle verpachtet.
- um 1925 bis 1940: 1 bis 3-geschossige Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilien- bzw. vorwiegend Mehrfamilienhäusern, z. T. in Form von Stadtvillen,
- 1928: Errichtung Wasserturm in Zusammenhang mit dem Wasserwerk am Pfahlweg
- ab 1936: Bau der Lehrerbildungsanstalt (Eröffnung 1938),  
1944/1945 heutiges Hauptgebäude (Goldberger Straße 12) sowie die Goldberger Straße 8 und 9 (alles Einzeldenkmale) entstanden,  
ab 1952: Institut für Lehrerbildung, später Pädagogisches Institut, das 1972 in die Pädagogische Hochschule „Liselotte Herrmann“ umgewandelt wurde,  
1990/1991 wurde die Einrichtung aufgelöst, am 19. August 1991 wurde die heutige Fachhochschule für öffentliche Verwaltung Polizei und Rechtspflege des Landes Mecklenburg-Vorpommern eröffnet, die neben den heutigen Fachbereichen auch die Bereiche Forstwirtschaft und Sozialverwaltung umfasste. Diese Fachbereiche wurden 1996 (Forstwirtschaft) und 1999 (Sozialverwaltung) geschlossen.
- ergänzende Gebäude aus den 1950/1970er Jahren sowie 2007: Neubau Sporthalle und 2014: Raumschießanlage,
- 2008 bis 2014f: 1 bis 3-geschossige Wohnbebauung in freistehenden Einzel- und Mehrfamilienhäusern realisiert über den Bebauungsplan Nr. 19 Wallensteinstraße/Schwarzer Weg,

### Stadtbild/Bausubstanz

Das Stadtbild des Goldberger Viertels wird wesentlich geprägt durch die zwischen 1920-1945 entstandene Wohnbebauung mit Stadtvillen in Klinkerbauweise (137 Gebäude) mit 2-3 WE. Ca. 55 % der Gebäude stammen aus dieser Zeit. Ca. 19 % (46 Gebäude) entstanden zwischen 1960 und 1979. Nach der Wende wurden ca. 24 % der Gebäude errichtet. Es handelt sich hierbei überwiegend um die Neuerschließung des Wohngebiets Wallensteinstraße.

Baualtersklassen	nicht erfasst	vor 1520	1520-1660	1661-1780	1781-1850	1851-1899	1900-1919	1920-1932	1933-1945	1946-1959	1960-1979	1980-1990	1991-2010	ab 2011	Gesamt
Anzahl	5							16	121	1	46	2	45	14	250
Prozent	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,40	48,40	0,40	18,40	0,80	18,00	5,60	100

Tabelle 61: Goldberger Viertel - Baualtersklassen

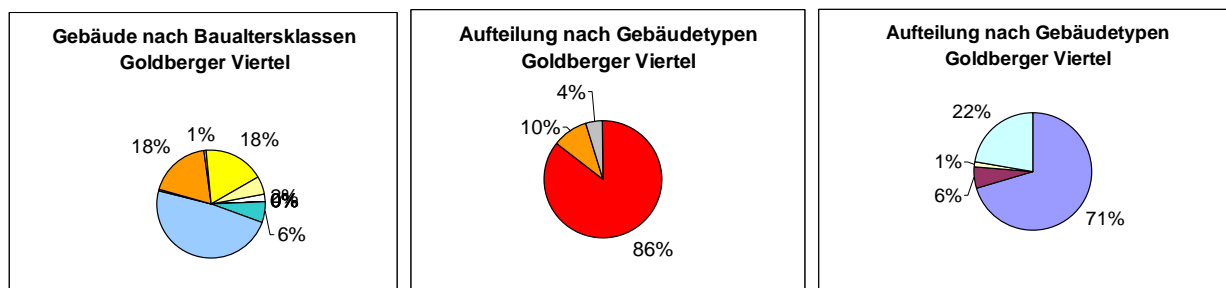


Abbildung131: Goldberger Viertel - Gebäudetypen und Sanierungsstand der Gebäude

	Wohngebäude		Gemischt genutzte		Nichtwohngebäude		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
saniert	153	71,50	19	76,00	4	36,36	176	70,40
teilsaniert	9	4,21	1	4,00	5	45,45	15	6,00
unsaniert	2	0,93	0	0,00	1	9,09	3	1,20
neugebaut	50	23,36	5	20,00	1	9,09	56	22,40
gesamt	214	100,00	25	100,00	11	100,00	250	100,00
Anteil am Gesamtbestand		85,60		10,00		4,40		

Tabelle 62: Goldberger Viertel - Gebäudetypen und Sanierungsstand der Gebäude

Ca. 86 % sind reine Wohngebäude (527 WE), 10 % gemischt genutzte Gebäude mit 53 WE und es gibt 11 Nichtwohngebäude im Stadtteil. Dabei zählt insbesondere der Gebäudekomplex der Fachhochschule zu den Stadtbild prägenden Gebäuden.

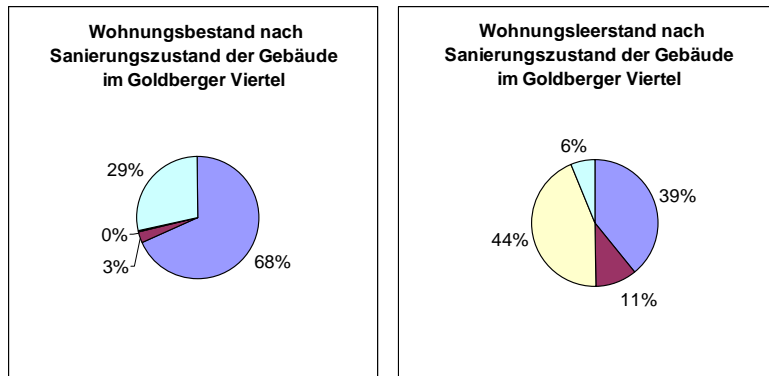
Von den 250 Gebäuden im Stadtteil sind ca. 71 % (176) vollsaniert, nach 1991 neu gebaut wurden nur ca. 22 % (56), so dass in der Summe ca. 93 % vollsaniert oder neugebaut sind. Gebäudeleerstand gibt es nicht. Teil- und unsaniert sind nur 7 % der Gebäude. Im Stadtteil liegen 7 Denkmale. Davon sind 2 un- bzw. teilsaniert und stehen komplett leer. Sie sind zu den **Kulturgütern** zu zählen, bei denen erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht, für die Defizite bei der dauerhaften Nutzung feststellbar ist und die in ihrem Bestand gefährdet sind.

### Wohnen

Mit 580 Wohnungen, vornehmlich in Gebäuden mit 2-3 WE, ist der Stadtteil ein traditioneller hochwertiger Wohnstandort. Ca. 68 % der Wohnungen (397 WE) befindet sich in voll sanierten Gebäuden, weitere ca. 29 % (166 WE) in Neubauten. In der Summe befinden sich somit 97 % der Wohnungen in voll sanierten oder neu gebauten Gebäuden.

	vollsaniiert		teilsanierte		unsanierte		Neubau nach		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
<b>Wohnungsbestand</b>	397	68,45	15	2,59	2	0,34	166	28,62	580	100,00
<b>davon Wohnungs-leerstand</b>	2	100,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	2	100,00

**Tabelle 63: Goldberger Viertel - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungszustand**



**Abbildung132: Goldberger Viertel - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungszustand**

Nur 2 Wohnungen stehen leer. Das sind 0,3 % des Wohnungsbestandes.

Es gibt noch Baulandpotenzial in 11 Baulücken, die sofort verfügbar sind.

Die Wohnbebauung verteilt sich auf folgende Gebiete:

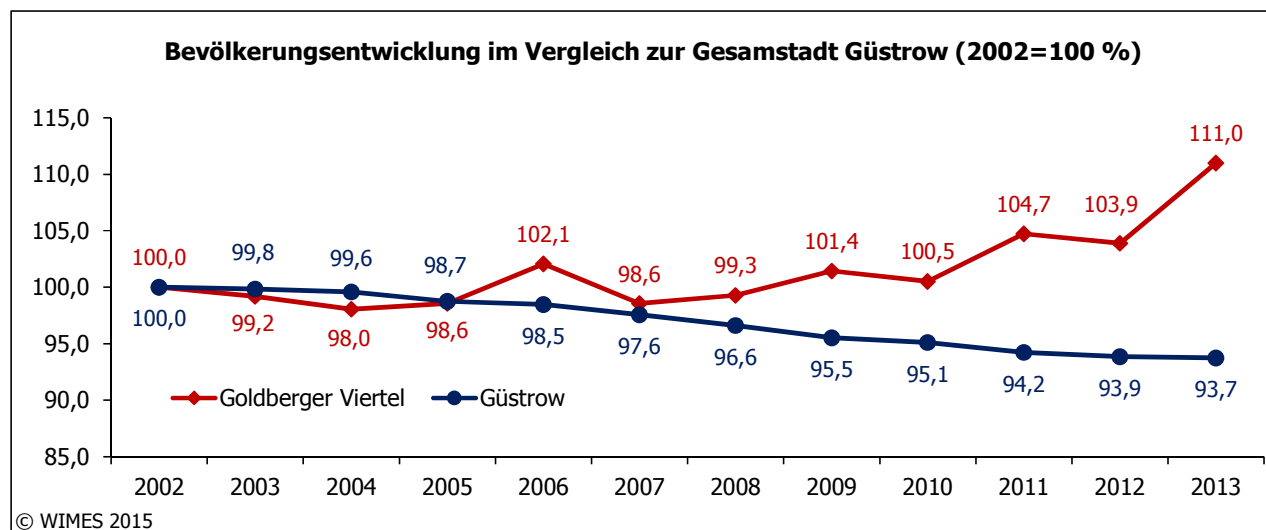
- Traditionelles Wohngebiet Goldberger Straße/ Weinbergstraße
- Neubebauung Wallensteinstraße/Zu den Domwiesen

**Demografische Entwicklung**

Das Goldberger Viertel hatte insgesamt 1.117 Einwohner, davon 1080 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 37 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2013 zeichnete sich bis 2005 zunächst durch leichte Einwohnerverluste aus, so dass die Einwohnerentwicklung zunächst negativer verlief als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Von 2006 bis 2010 schwankten die Werte zwischen leichten Gewinnen und leichten Verlusten. Seit 2011 war dann, bedingt durch die Entwicklung des Wohngebietes an der Wallensteinstraße eine sehr positive Einwohnerentwicklung zu verzeichnen, so dass im Betrachtungszeitraum insgesamt ein Einwohnergewinn von 107 Personen (+11,0 %) zu verzeichnen war, der deutlich über der gesamtstädtischen Entwicklung (- 6,3 %) lag.

	Einwohner mit Hauptwohnsitz											Entwicklung		
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	%
Goldberger Viertel	973	965	954	959	993	959	966	987	978	1.019	1.011	1.080	107	11,0
Güstrow	31.043	30.993	30.912	30.653	30.569	30.287	29.992	29.653	29.521	29.252	29.136	29.098	-1.945	-6,3

**Tabelle 64: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Goldberger Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt**



**Abbildung133: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Goldberger Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt**

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ist gegenüber 2002 deutlich gestiegen (+30), prozentual an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils erhöhte sich der geringe Anteil von 1,4 % auf nunmehr 4,1 %. Die Anzahl der Kinder zwischen 6 und 15 Jahren hat sich kaum verändert (-1), ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils hat sich jedoch um 0,7 Prozentpunkte auf 5,0 % verringert. Der Anteil der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren hat sich allerdings halbiert (-55) damit ist ihr Anteil innerhalb des Stadtteils von 11,5 % (2002) auf 5,3 % (2013) gesunken. Die Einwohner im Haupterwerbsalter haben sich um 19 Personen auf 548 erhöht, prozentual hat sich ihr Anteil innerhalb des Stadtviertels auf Grund des relativ hohen Bevölkerungswachstums dennoch von 54,4 % auf 50,7 % reduziert. Die Anzahl der Senioren hat im Betrachtungszeitraum um 114 Personen zugenommen, wodurch ihr prozentual ohnehin schon hoher Anteil innerhalb des Stadtteils von 27 % auf 34,9 % gestiegen ist.

Im gesamtstädtischen Vergleich ist festzustellen, dass der Anteil der Kinder und Jugendlichen, sowie der Anteil der Personen im Haupterwerbsalter unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt, während der Anteil der Senioren mit 34,9 % überdurchschnittlich hoch ist (Gesamtstadt 25,5 %).und mehr als ein Drittel der Einwohner im Stadtteil ausmacht. Die spiegelt sich auch im Altersdurchschnitt von 52 Jahren wider, während die Haushaltsgröße mit 1,83 Personen je Wohnung sogar etwas über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt.

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Goldberger Viertel	14	44	55	54	112	57	529	548	263	377
Güstrow	1.269	1.721	2.297	1.996	4.591	2.537	16.988	15.434	5.898	7.410

**Tabelle 65: Altersstruktur 2002/2013 Goldberger Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt absolut**

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Goldberger Viertel	1,4	4,1	5,7	5,0	11,5	5,3	54,4	50,7	27,0	34,9
Güstrow	4,1	5,9	7,4	6,9	14,8	8,7	54,7	53,0	19,0	25,5

**Tabelle 66: Altersstruktur 2002/2013 Goldberger Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt in %**

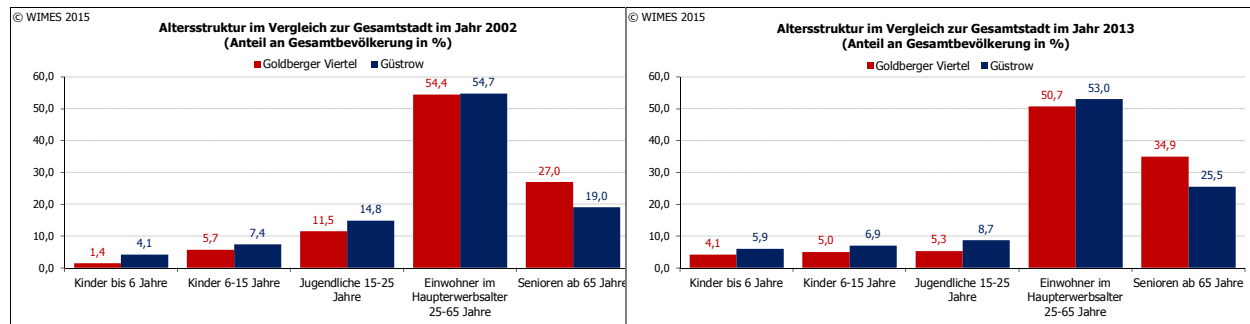


Abbildung134: Altersstruktur 2002/2013 Goldberger Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt in %

### Einwohnerprognose

#### Annahme

Für das Goldberger Viertel werden aufgrund noch vorhandener Wohnbaupotenziale bis 2020 positive Wanderungssalden unterstellt. Nach 2020 nähern sich Zu- und Fortzüge an. Die positiven Wanderungssalden werden überwiegend durch innerstädtische Umzüge realisiert, zum einen bestehen Potentiale für Eigenheimbau und zum anderen sollen freigewordene Einfamilienhäuser (aus Altersgründen) durch Familien wieder belegt werden. Angenommen wurde ein Nachzug der jüngeren Generation.

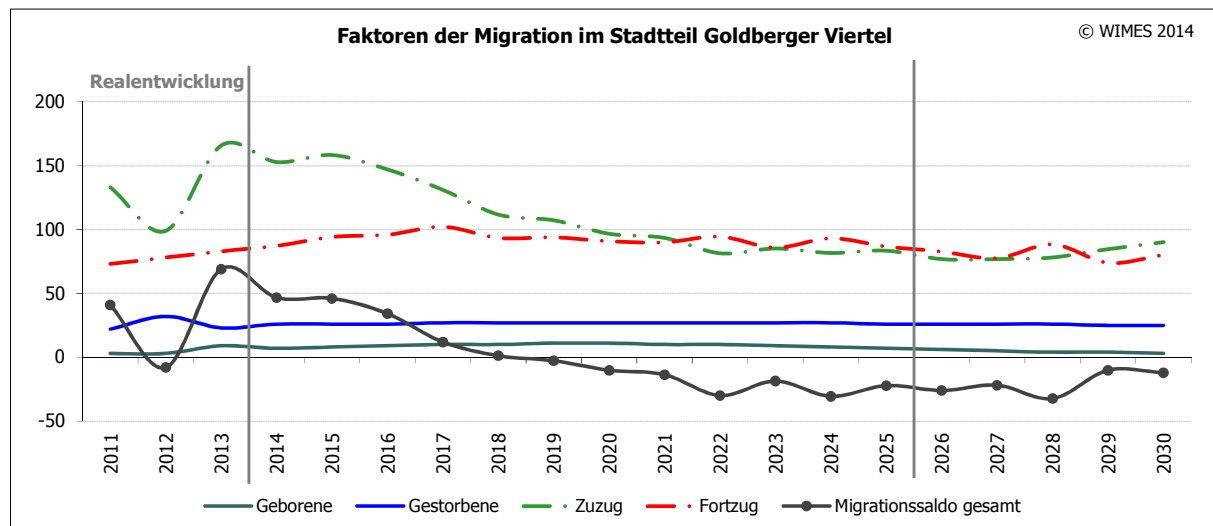


Abbildung135: Faktoren der Migration im Stadtteil Goldberger Viertel

#### Ergebnisse

Im Ergebnis der Hochrechnung werden bis 2020 Einwohnergewinne erwartet. Danach werden leichte Einwohnerverluste aufgrund der negativen Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung eintreten.

Nach Altersgruppen betrachtet, werden zunächst Einwohnerverluste in der Altersgruppe der 15-25jährigen eintreten, nach 2020 wird es zu leichten Zugewinnen kommen. Am Ende der Hochrechnung wird die Zahl der Jugendlichen aber unter dem heutigen Niveau liegen. Demgegenüber wird die Zahl der Kinder bis sechs Jahre bis 2020 stetig steigen und danach werden wahrscheinlich Verluste eintreten. Die Entwicklung in der Altersgruppe der Schulkinder wird leicht schwankend verlaufen und am Ende des Hochrechnungszeitraumes wird die Zahl etwa auf dem heutigen Niveau liegen. Die Zahl der Senioren bleibt entsprechend der Annahme dieser Hochrechnung relativ stabil. Im Haupterwerbsalter werden Zugewinne erwartet.

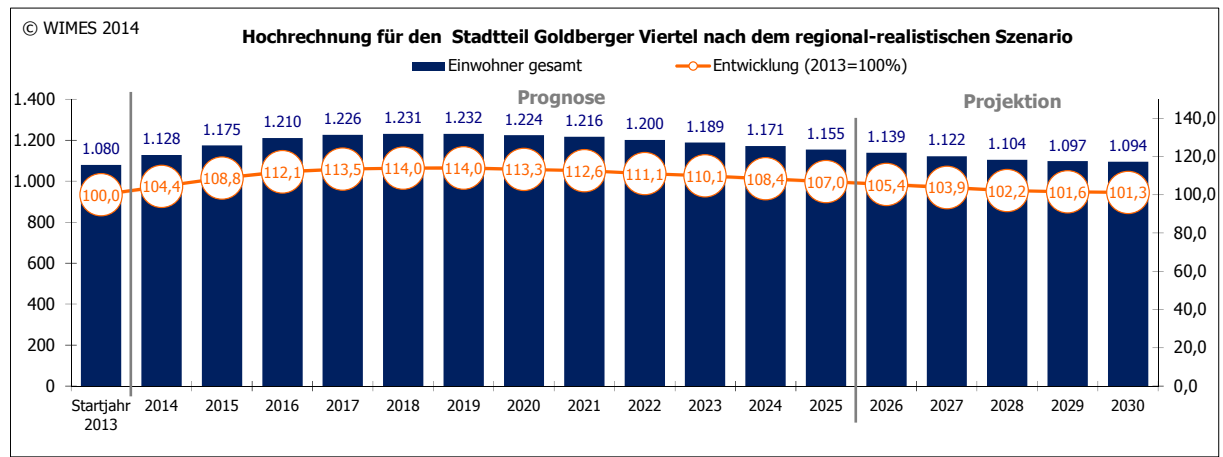


Abbildung136: Hochrechnung der Einwohnerzahl gesamt im Stadtteil Goldberger Viertel

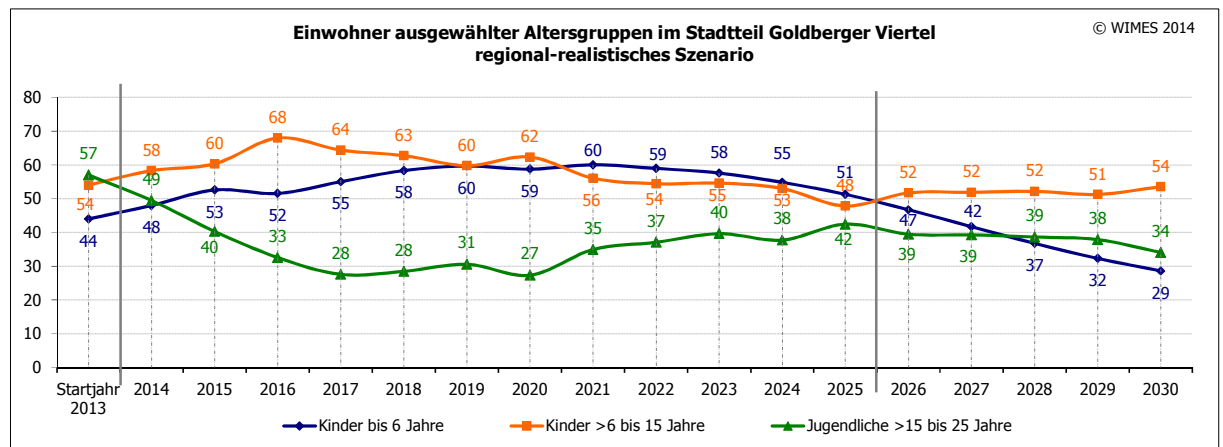


Abbildung137: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Goldberger Viertel (absolut)

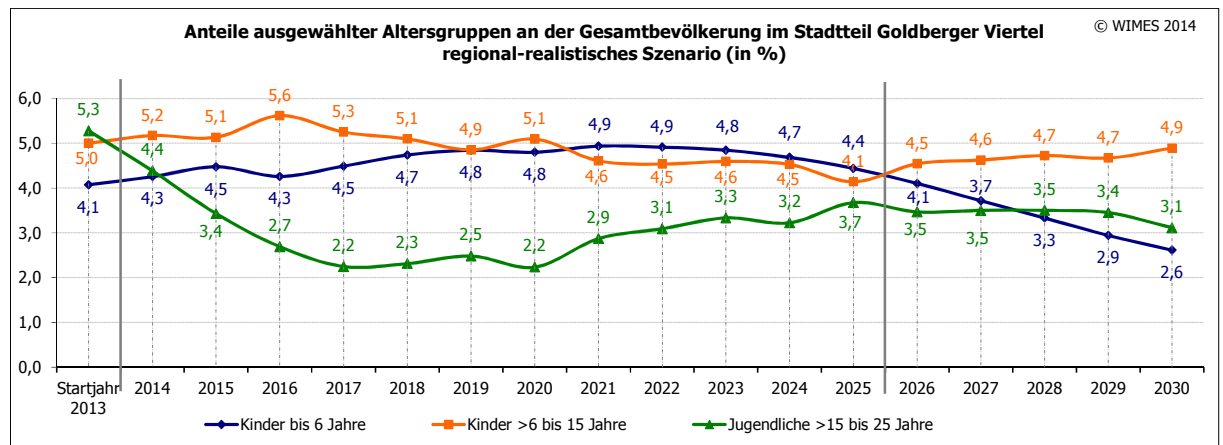


Abbildung138: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Goldberger Viertel (Anteil in %)



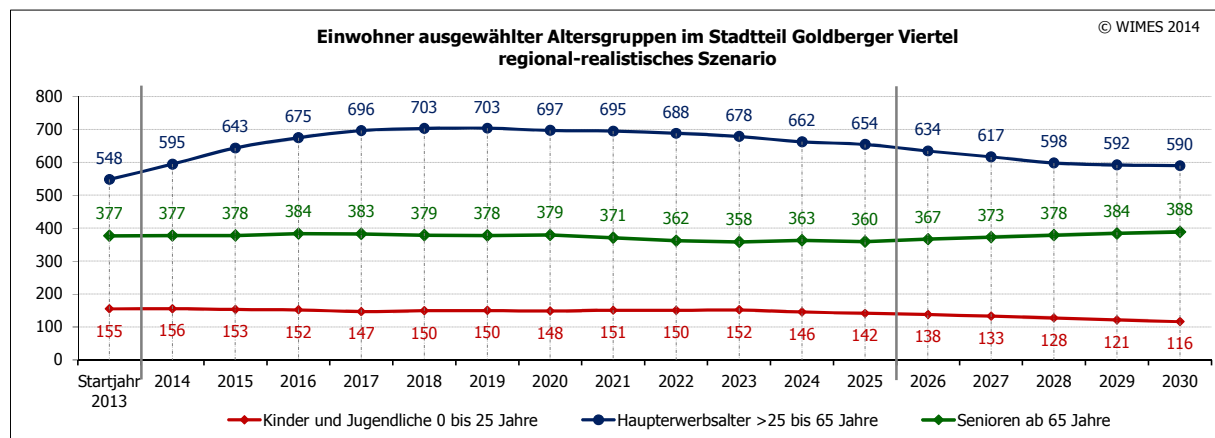


Abbildung139: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Goldberger Viertel (absolut)

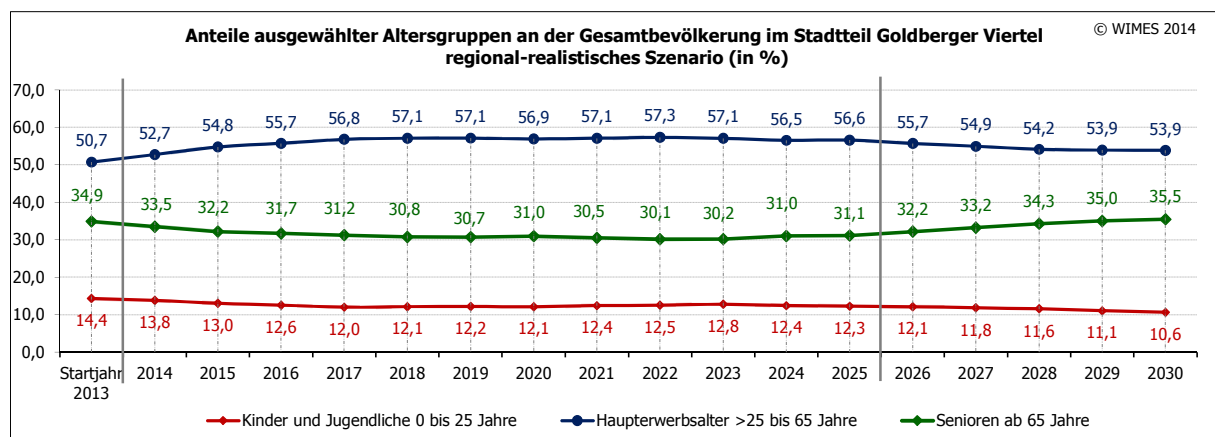


Abbildung140: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Goldberger Viertel (Anteil in %)

## Wirtschaft/Gewerbe

Der Stadtteil ist geprägt durch verschiedene Bildungseinrichtungen wie der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege des Landes Mecklenburg-Vorpommern sowie Verwaltungseinrichtungen, wie dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) und dem Eigenbetrieb der Abfallentsorgung des Landkreises Rostock. Daneben gibt es in dem Stadtteil Gesundheitseinrichtungen mit Arztpraxen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie dem Studentenclub Güstrow, dem Studentenkeller „Stuk“ sowie das Wasserwerk und mehrere Kleingartenanlagen.

## Umwelt/Grün/Brachflächen

- Flächen für die Landwirtschaft
- Verwaltungseinrichtungen: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), Eigenbetrieb der Abfallentsorgung des Landkreises Rostock
- Wasserwerk Goldberger Straße,
- Grünflächen mit 7 Kleingartenanlagen

## Bildungseinrichtungen

- Bildungseinrichtungen: Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege des Landes Mecklenburg-Vorpommern,

## Kulturelle Einrichtungen

## Soziale Einrichtungen

- Gesundheitseinrichtungen: Arztpraxen,

## Sport- und Freizeiteinrichtungen

- Freizeiteinrichtungen: Studentenclub Güstrow „Stuk“,
- Sportplatz des John-Brinckman-Gymnasiums

## Verkehr

Der Stadtteil Goldberger Viertel ist verkehrlich durch die hoch belastete Goldberger Straße (Landesstraße L 17) geprägt, welche mittig durch den Stadtteil verläuft. Westlich der Goldberger Straße befindet sich die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Der Bereich östlich der Goldberger Straße ist durch Wohnbebauung geprägt. Das Erschließungsstraßennetz für die Wohnbebauung im Stadtteil Goldberger Viertel besteht aus einer Länge von 3,79 km in der Baulast der Gemeinde. Von den insgesamt 13 Gemeindestraßen sind lediglich eine neugebaut und eine weitere in einem Abschnitt saniert. Der Bedarf der Sanierung der Wohnstraßen, welche für das ursprüngliche Wohngebiet historische Kulturgüter sind, ist hoch.

Als schwierig sind im Erschließungsstraßennetz des östlich der Goldberger Straße gelegenen Wohngebietes die Verkehrsbelastungen auf der Weinbergstraße aufgrund von sogenannten Abkürzungsverkehren von der parallel verlaufenden Goldberger Straße zu bewerten. Auch der ruhende Verkehr, verursacht durch die Fachhochschule und das Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie (LUNG), belastet das Wohngebiet zusätzlich. Die eigenen Stellplatzangebote, welche die Fachhochschule und das LUNG vorhalten, decken nicht die Nachfrage beider Einrichtungen. Somit sind auf den Erschließungsstraßen im Wohngebiet hohe Fremdverkehrsanteile festzustellen. Mit der Einrichtung einer Grünen Welle auf der von Süden nach Norden durchgehenden Hauptverkehrsachse im Jahr 2014 sollte auch die Leitungsfähigkeit der Goldberger Straße erhöht und das Wohngebiet entlastet werden. Die Wirkungskontrolle der Maßnahme steht noch aus. Die Verkehrsbelastungen im Wohngebiet selbst sind für die Sanierung der Erschließungsanlagen und die damit verbundene Gestaltung der Oberflächen maßgeblich von Bedeutung. Eine Gestaltung nach historisch belegbaren Vorbild ist nur möglich, wenn die Verkehrsberuhigung einhergeht mit einer Entlastung vom Durchgangsverkehr und gebietsfremden ruhenden Verkehr. Erschließungsstraßen mit einer Haupteerschließungsfunktion für das Wohngebiet müssen in ihrer künftigen Gestaltung lärmindernde Maßnahmen mit berücksichtigen.

Der Stadtbusverkehr erschließt den Stadtteil in guter Qualität. Die Haltestellen bedürfen noch einer behindertengerechten Ausstattung.

## Einstufung der Gebiete

ISEK 2005	ISEK 2015
Konsolidiertes Gebiet: Mehrfamilienhausbebauung Goldberger Viertel (Nr. 14)	Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Mehrfamilienhausbebauung Goldberger Viertel
Konsolidiertes Gebiet: Einfamilienhausbebauung Goldberger Viertel (Nr. 15).	Konsolidiertes Gebiet: Wohnen Nr. xx: Einfamilienhausbebauung Goldberger Viertel
	Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Neubebauung Wallensteinstraße/Zu den Domwiesen
	Sonderfläche Bildung Nr. xx: Fachhochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege
	Revitalisierungsgebiet Nr. xx: Goldberger Straße

	Konsolidierte Grünfläche Nr. xx: Schwarzer Weg
--	--

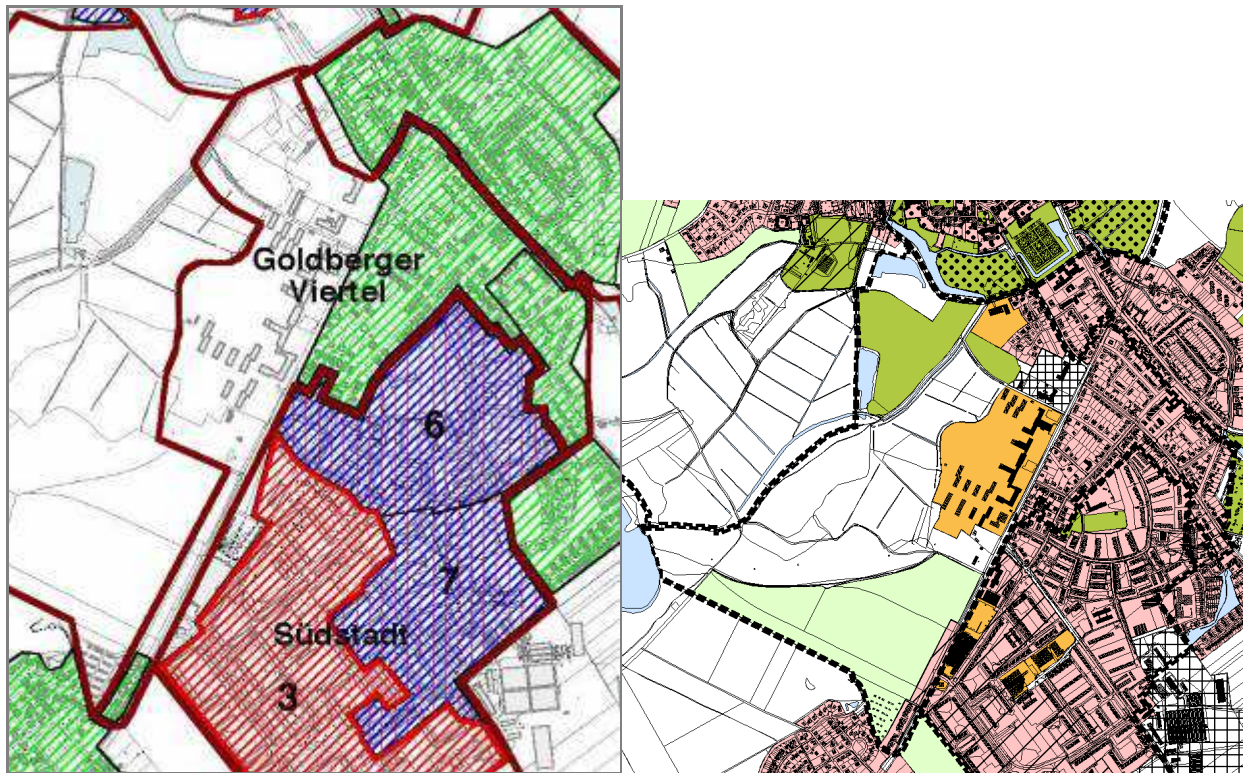


Abbildung141: Goldbergerviertel - ISEK 2005/2015

## 2.8.7 Stadtteil Heidberg

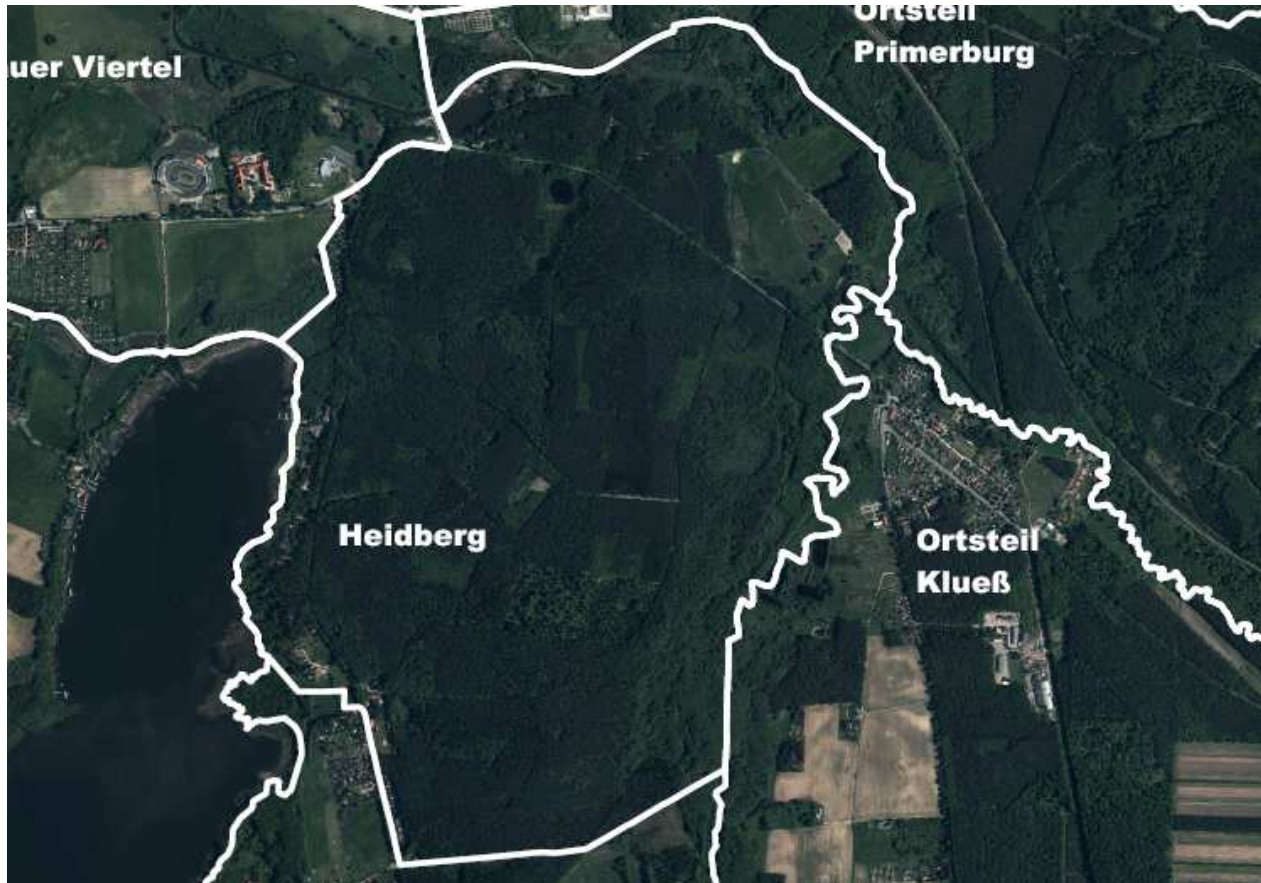


Abbildung142: Heidberg

**Fläche:** 474,57 ha - davon bebaute Fläche: 25,19 ha,

### Historie

- um 1293: zum Schutz der städtischen Besitzungen wurde die Gleviner Burg errichtet, d.h. einfache Befestigung zum Schutze der Feldmark,
- im 14. Jahrhundert: Dorf Glevin mit einer Mühle und Entstehung einer kleinen Landwirtschaft deren Pächter ab 1604 das Schankrecht besaßen, ca. 1630: Zerstörung des Dorfes, im 18. Jahrhundert entstand ein einfacher Backsteinbau, der später um Anbauten für Gästezimmer und eine Kegelbahn erweitert wurde, 1797: Abbruch der Reste der Gleviner Burg, Ende der 1960er Jahre wurden die Gebäude überbaut, erweitert und werden bis heute von der Forstverwaltung genutzt.
- 1573: Herzogin Elisabeth ließ die Heidberge mit Bäumen bepflanzen. Zu ihrem Gedächtnis wurde der Elisabeth-Stein in den Heidbergen errichtet,
- um 1700: erste Erwähnung einer Grenzburg, kleines Haus für den Holzvogt, der die städtischen Wälder auf den Heidbergen überwachte, 1708 Anbau, 1729 Bau eines neuen Grenzhouses und Nutzung als Wohnung durch Holzwächter bis 1784, ab 1784: Verpachtung an verschiedene Nutzer, um 1800: Neubau eines Pächterhauses der Grenzburg mit Gästezimmern und Saal, seit etwa 1850: Schankbetrieb nachgewiesen, 1924 verkaufte die Stadt das Anwesen, das sich zu einem beliebten Ausflugslokal der Güstrower Bürger entwickelt hatte, 1932 Abbrand und Wiederaufbau als Gasthof, wechselnde Besitzer bis 2004, dann Leerstand, 2007: Neueröffnung Restaurant „Zur Grenzburg“, heute: Burghotel Am Inselfsee mit Restaurant,
- 1795: die Äcker im Heidberg werden mit Tannen bepflanzt,
- 1819: Mineral-Quelle der Gleviner Burg erstmalig erwähnt,
- 1825: Gastwirtschaft Schabernack, 1938 Kauf des Geländes durch die Stadt, in den 1940er Jahren Ergänzungsgebäude, zu DDR-Zeiten Nutzung einzelner Gebäude als Fachschule für Landwirtschaft, nach der Wende Nutzung als Jugendherberge, 2002 Neubau Bettenhaus,

- 1914: Ausflugsgaststätte Kurhotel Waldhaus am Insee, heute: Kurhaus am Insee,
- 1931: Barlach-Atelierhaus, seit 1978 Gedenkstätte,
- Splittersiedlung aus den 1920/30er Jahren im Bereich Heidberg und Schabernack (zum Teil gesichert durch den Bebauungsplan Nr. 41 - Heidberg Teil A - Altbebauung),
- Splittersiedlung Gleviner Burg: 5 Holzhäuser aus dem Jahr 19xx und 3 Häuser 1978/1981, in Verbindung mit dem Forstamt Güstrow (Gleviner Burg 1),
- 1958/59: Gründung Heimattierpark Güstrow, 1992: Gründung der Mecklenburgischen Tierpark Güstrow gGmbH, ab 1991: Natur- und Umweltpark Güstrow, 2000: Eröffnung Umweltbildungszentrum im NUP,
- 1998: Eröffnung des "Ausstellungsforums" neben dem Atelierhaus von Ernst Barlach,
- 2012 bis 2014: Erlebnisvielfalt Insee:

  - Drehsteg über den Insee Kanal,
  - Neubau Toilettenanlage,
  - Neugestaltung Parkplatz,
  - Sanierung des Badesteges und der Badestelle Insee und
  - Bau von 2 weiteren Anlagestegen,
  - Neubau Hotel und Restaurant: Strandhaus am Insee,

- auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 41 - Heidberg Teil B - Badestelle,

**Wohnen**

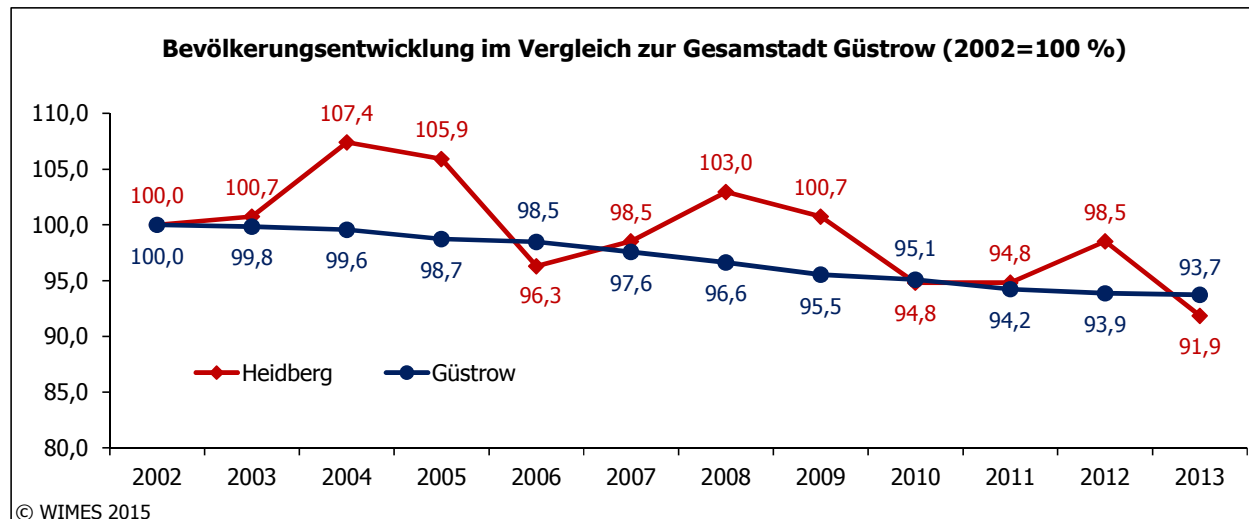
Im Stadtteil Heidberg hat sich ein Wohnstandort für gehobenes Wohnen im Waldgebiet der Heidberge entwickelt. Hier gibt es lediglich 55 Wohnungen, die vorwiegend in Einfamilienhäusern untergebracht sind

**Demografische Entwicklung**

Der Stadtteil Heidberg hatte insgesamt 131 Einwohner, davon 124 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 7 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2013 schwankte sehr stark. Bis 2009 ergaben sich in der Summe noch Einwohnergewinne. Seit 2011 ist eine rückläufige Einwohnerentwicklung zu verzeichnen, so dass im Betrachtungszeitraum insgesamt ein Einwohnerverlust von 11 Personen (-8,1 %) zu verzeichnen war, der über der gesamtstädtischen Entwicklung (- 6,3 %) lag.

	Einwohner mit Hauptwohnsitz													Entwicklung	
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	%	
Heidberg	135	136	145	143	130	133	139	136	128	128	133	124	-11	-8,1	
Güstrow	31.043	30.993	30.912	30.653	30.569	30.287	29.992	29.653	29.521	29.252	29.136	29.098	-1.945	-6,3	

**Tabelle 67: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Heidberg im Vergleich zur Gesamtstadt**



**Abbildung143: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Heidberg im Vergleich zur Gesamtstadt**

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre hat sich gegenüber 2002 von 8 Kindern auf 1 Kind reduziert, prozentual beträgt der Anteil an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils nur noch 0,8 %. Die Anzahl der Kinder zwischen 6 und 15 Jahren hat sich kaum verändert (+1) ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils hat sich jedoch um 1,5 Prozentpunkte auf 8,9 % erhöht. Der Anteil der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren ist leicht zurückgegangen (-3) damit ist ihr Anteil innerhalb des Stadtteils von 9,6 % (2002) auf 8,1 % (2013) gesunken. Die Einwohner im Haupterwerbsalter sind um 12 Personen zurückgegangen, prozentual ist ihr Anteil innerhalb des Stadtviertels dadurch auf 60,5 zurückgegangen. Die Anzahl der Senioren hat im Betrachtungszeitraum um 10 Personen zugenommen, wodurch ihr prozentualer Anteil innerhalb des Stadtteils von 19,0 % auf 21,8 % gestiegen ist.

Im gesamtstädtischen Vergleich liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen mit insgesamt 17,8 % unter dem gesamtstädtischen Mittelwert von 21,5 %. Trotz eines Rückgangs der Altersgruppe im Haupterwerbsalter liegt ihr Anteil mit 60,5 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 53,0 % und trotz der Zunahme der Senioren auf 21,3 % wird der Durchschnittswert der Gesamtstadt (25,5 %) nicht erreicht.

Trotz eines Rückgangs der Kinder und Jugendlichen liegt die Haushaltsgröße mit 2,52 Personen je Wohnung deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,81. Der Altersdurchschnitt liegt mit 49 Jahren über dem der Gesamtstadt mit 46 Jahren.

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Heidberg	8	1	10	11	13	10	87	75	17	27
Güstrow	1.269	1.721	2.297	1.996	4.591	2.537	16.988	15.434	5.898	7.410

**Tabelle 68: Alterstruktur 2002/2013 Heidberg im Vergleich zur Gesamtstadt absolut**

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Heidberg	5,9	0,8	7,4	8,9	9,6	8,1	64,4	60,5	12,6	21,8
Güstrow	4,1	5,9	7,4	6,9	14,8	8,7	54,7	53,0	19,0	25,5

**Tabelle 69: Alterstruktur 2002/2013 Heidberg im Vergleich zur Gesamtstadt in %**

**Abbildung144: Alterstruktur 2002/2013 Heidberg im Vergleich zur Gesamtstadt in %**

## Einwohnerprognose

### Annahme

Kennzeichnend für die bisherige Entwicklung im Stadtteil Heidberg ist ein ausgeglichener Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Bei den Wanderungen ergaben sich Verluste.

Im Rahmen der Einwohnerschätzung für den Heidberg wurde angenommen, dass sich künftig zum Teil Zuwanderungen ergeben. Diese Wanderungsgewinne werden überwiegend durch innerstädtische Umzüge realisiert, insbesondere sollen freigewordene Einfamilienhäuser (aus Altersgründen) durch Familien wieder belegt werden. Angenommen wurde ein Nachzug der jüngeren Generation. Durch die voranschreitende Alterung der Gesellschaft wird sich der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zunehmend im negativen Bereich bewegen. Dadurch werden sich vor allem nach 2025 Bevölkerungsverluste einstellen.

### Ergebnisse

Die Einwohnerzahl im Stadtteil Heidberg bleibt bis 2025 recht stabil (Abnahme um rund 10 Personen), nach 2025 bis 2030 ist sie geringfügig rückläufig.

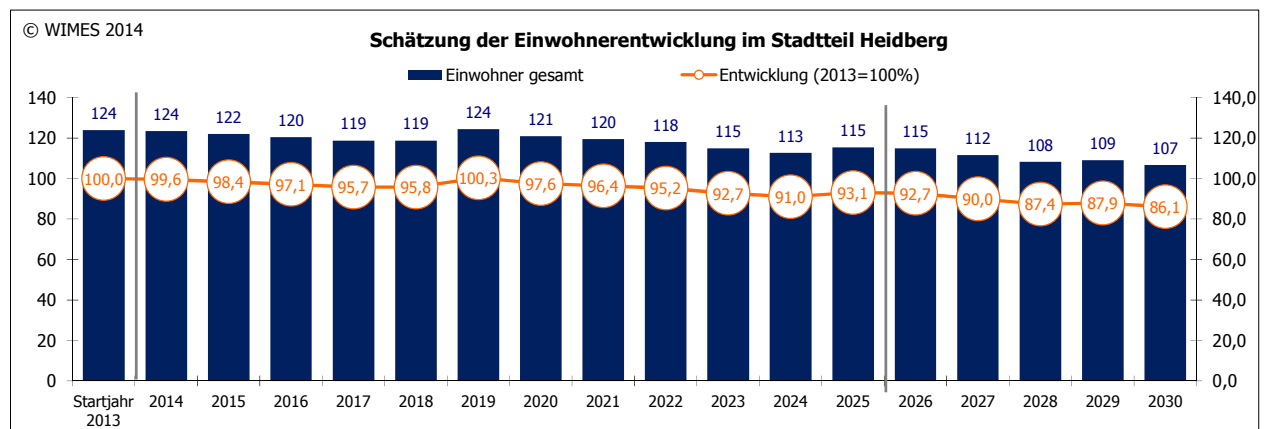


Abbildung145: Schätzung der Einwohnerzahl gesamt im Stadtteil Heidberg

### Wirtschaft/Gewerbe

Der Stadtteil Heidberg wird vor allem durch Wald, Wohnbebauung, Bootshäuser sowie durch gastronomische Einrichtungen mit etablierten Hotels bestimmt. Vor allem in diesem Bereich wurden und werden unter dem Projektnamen „Erlebnisvielfalt Inselfee“ vor allem touristische Potenziale entwickelt und erschlossen, wie die verschiedenen Freizeiteinrichtungen. So wurden Wege saniert, der Parkplatz und die Badestelle am Inselfee neu gestaltet. In dem Zusammenhang entstand auch das neue Hotel und Restaurant: Strandhaus am Inselfee, das neben dem traditionellen Kurhaus am Inselfee die gastronomischen Einrichtungen am Inselfee prägen. Der überregional bedeutende Natur- und Umweltpark ist ein besonderer Publikumsmagnet und ein besonderes Highlight in Güstrow, einige Flächen erstrecken sich bis in den Stadtteil Heidberg. Als bedeutende Kultureinrichtung ist vor allem das Barlachatelierhaus mit Ausstellungsforum am Inselfee zu nennen.

### Umwelt/Gün/Brachflächen

- Wald (Heidberge),

### Bildungseinrichtungen

### Kulturelle Einrichtungen

- Kultureinrichtungen: Barlachatelierhaus mit Ausstellungsforum,

### Soziale Einrichtungen

### Sport- und Freizeiteinrichtungen

- Freizeiteinrichtungen: Badestelle am Inselfee, Jugendherberge Schabernack, Natur- und Umweltpark,
- Bootshäuser,

### Verkehr

Die Wohnbebauung im Heidberg ist über eine unbefestigte Gemeindestraße erschlossen. Ein Bedarf zum Ausbau dieser Straße wird aktuell nicht als erforderlich angesehen.

**Einstufung der Gebiete**

ISEK 2005	ISEK 2015
Wohnbebauung Heidberg und Schabernack als Konsolidierte Gebiete (ohne Nr.).	Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Heidberg
	Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Schabernack
	Sonderflächen Freizeit Nr. xx Badestelle am Insee
	Sonderflächen Kultur/Tourismus Nr. xx: Barlachatelierhaus und Ausstellungsforum
	Sonderflächen Kultur/Tourismus Nr. xx: Kur- und Strandhaus am Insee
	Sonderflächen Kultur/Tourismus Nr. xx: Burghotel am Insee (ehemals Grenzbug)
	Sonderflächen Kultur/Tourismus Nr. xx: Jugendherberge Schabernack
	Konsolidierte Grünfläche Nr. xx: Badestelle am Insee

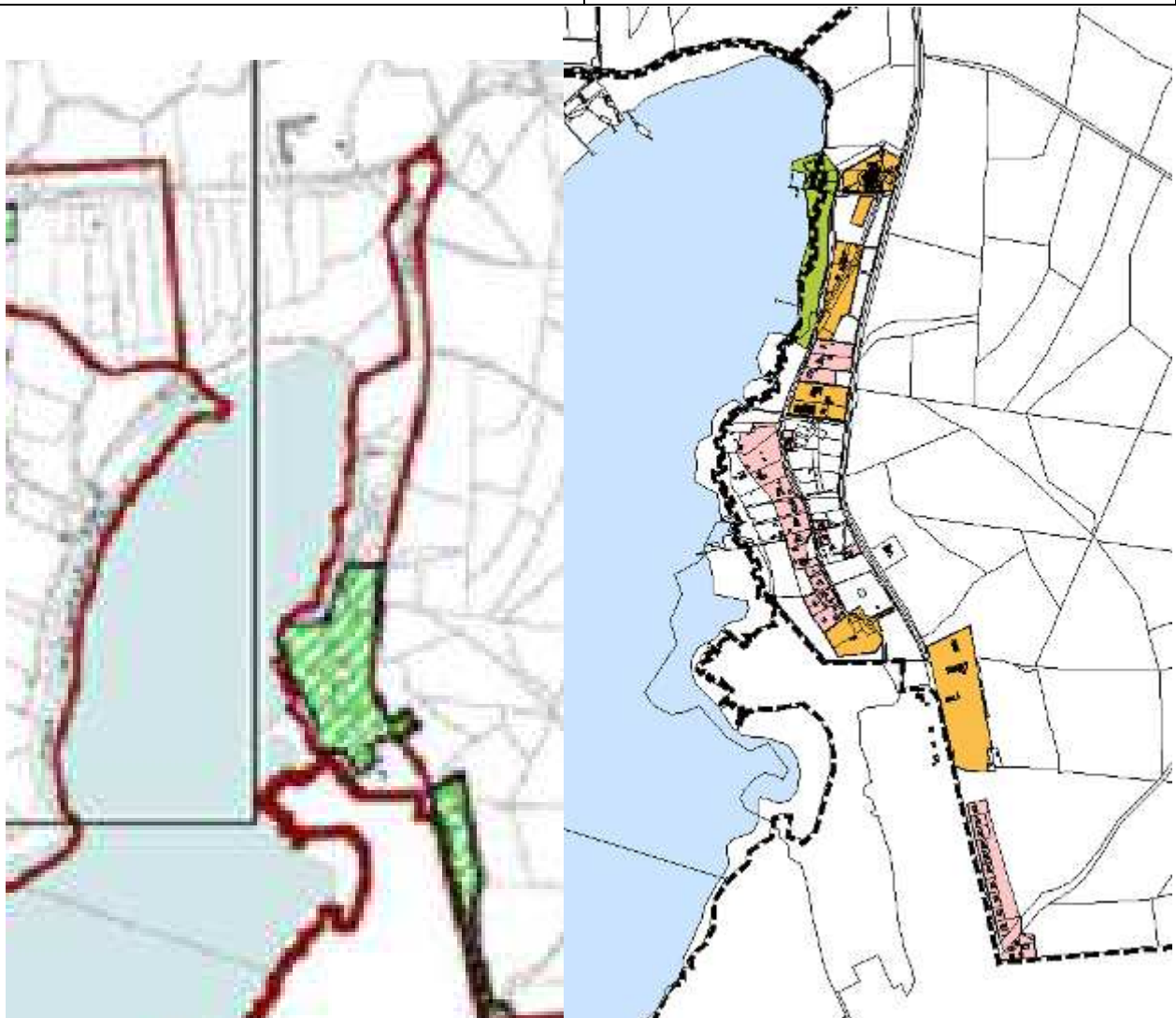


Abbildung 146: Heidberg - ISEK 2005/2015



## 2.8.8 Stadtteil Magdalenenlust



Abbildung147: Magdalenenlust

**Fläche:** 419,49 ha - davon bebaute Fläche: 33,21 ha

### Historie

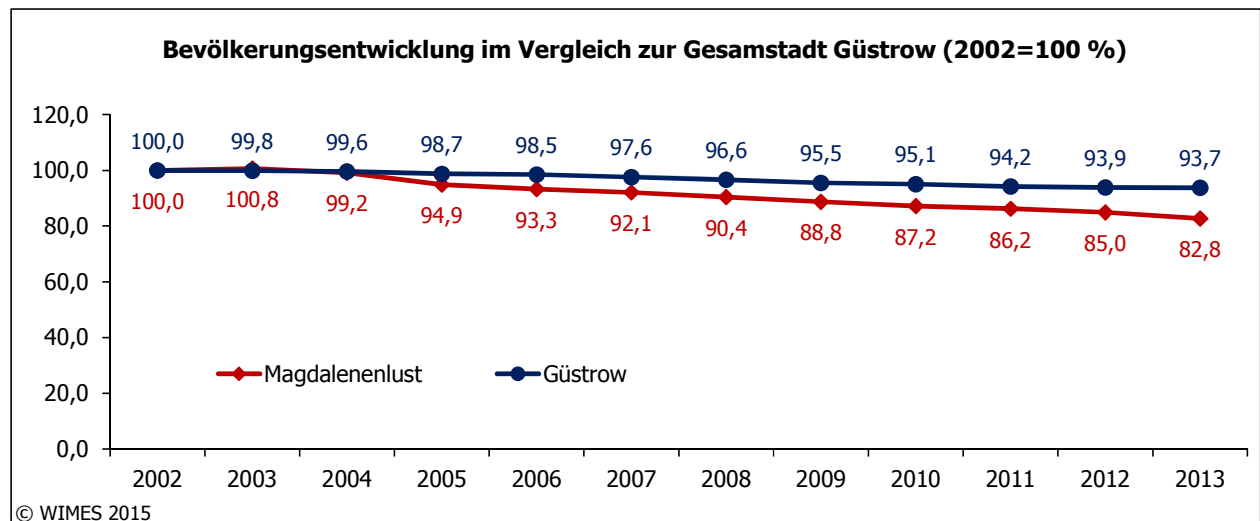
- 1870: die Stadt übernimmt Magdalenenlust, Schöninsel und die Wälle
- 1899: Gutshaus Magdalenenlust
- Splittersiedlung Pfahlweg,
- 1928: Grundwasserwerk am Inselsee
- Bootshäuser (gesichert über den Bebauungsplan Nr. 58 Bootshäuser-westlicher Inselsee),
- Gärtnerei Pfahlweg,
- 1970-1980: Einfamilienhausbebauung im Fischerweg, Ergänzungsbebauung 1989
- 1975: Alten- und Pflegeheim,
- 1980: Geschosswohnungsbau Magdalenenluster Weg 6, heute genutzt für Altengerechtes Wohnen,
- 1992/1993: Reihenhausbauung Fischerweg,
- 1994/1995: Einfamilienhausgebiet Magdalenenluster Weg über den Bebauungsplan Nr. 10 Magdalenenluster Weg,
- 2010: Umnutzung des ehemaligen Wasserwerks zu Wohnzwecken
- 2014: Neubau Altersgerechtes Wohnen

### Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Magdalenenlust hatte insgesamt 1009 Einwohner, davon 974 Einwohner mit Haupt- und 35 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2013 zeichnete sich durch einen kontinuierlichen Einwohnerrückgang aus, so dass im Betrachtungszeitraum insgesamt ein Einwohnerverlust von 203 Personen (-17,2 %) entstand. Damit waren in diesem Stadtteil prozentual die höchsten Bevölkerungsverluste zu verzeichnen (Gesamtstadt -6,3 %).

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz												Entwicklung	
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	%
Magdalenenlust	1.177	1.186	1.167	1.117	1.098	1.084	1.064	1.045	1.026	1.015	1.000	974	-203	-17,2
Güstrow	31.043	30.993	30.912	30.653	30.569	30.287	29.992	29.653	29.521	29.252	29.136	29.098	-1.945	-6,3

**Tabelle 70: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Magdalenenlust im Vergleich zur Gesamtstadt**



**Abbildung148: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Magdalenenlust im Vergleich zur Gesamtstadt**

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre blieb mit 16 Kindern im Betrachtungszeitraum zwar konstant, prozentual beträgt der Anteil an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils jedoch nur noch 1,6 %. Die Anzahl der Kinder zwischen 6 und 15 Jahren hat sich fast halbiert (-41), ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils beträgt nur noch 4,7 %. Der Anteil der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren ist drastisch von 164 Personen auf 50 Personen zurückgegangen (-114) damit ist ihr Anteil innerhalb des Stadtteils von 13,9 % (2002) auf 5,1 % (2013) gesunken. Der Anteil der Einwohner im Haupterwerbsalter ist um 46 Personen zurückgegangen, prozentual ist ihr Anteil innerhalb des Stadtviertels, bedingt durch den hohen allgemeinen Bevölkerungsrückgang, dennoch von 50,5 % auf 56,3 % gestiegen. Die Anzahl der Senioren ist im Betrachtungszeitraum um 2 Personen gesunken, dennoch ist ihr prozentualer Anteil innerhalb des Stadtteils, bedingt durch den hohen allgemeinen Bevölkerungsrückgang von 26,8 % auf 32,2 % gestiegen.

In Bezug auf die Altersstruktur zeichnet sich im gesamtstädtischen Vergleich eher eine negative Entwicklung ab. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen liegt in allen 3 Altersgruppen unter den gesamtstädtischen Durchschnittswerten. In der Summe macht er nur 11,4 % aus und liegt damit mehr als 50 % unter dem gesamtstädtischen Mittelwert von 21,5 %. Trotz eines Rückgangs der Altersgruppe im Haupterwerbsalter liegt ihr Anteil mit 56 % über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 53,0 %. Der Anteil der Senioren liegt mit 32,2 % deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von 25,5 %.

Trotz eines Rückgangs der Kinder und Jugendlichen liegt die Haushaltsgröße mit 1,95 Personen je Wohnung noch über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,81. Im gesamtstädtischen Vergleich spiegelt sich der Rückgang der Kinder bis 6 Jahre und der Jugendlichen von 15-25 Jahre, verbunden mit einem relativ hohen Anteil von Senioren, in dem höchsten Altersdurchschnitt von 55 Jahren wider (Gesamtstadt 46 Jahre).

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Magdalenenlust	16	16	87	46	164	50	594	548	316	314
Güstrow	1.269	1.721	2.297	1.996	4.591	2.537	16.988	15.434	5.898	7.410

**Tabelle 71: Altersstruktur 2002/2013 Magdalenenlust im Vergleich zur Gesamtstadt absolut**

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Magdalenenlust	1,4	1,6	7,4	4,7	13,9	5,1	50,5	56,3	26,8	32,2
Güstrow	4,1	5,9	7,4	6,9	14,8	8,7	54,7	53,0	19,0	25,5

**Tabelle 72: Altersstruktur 2002/2013 Magdalenenlust im Vergleich zur Gesamtstadt in %**

**Abbildung149: Altersstruktur 2002/2013 Magdalenenlust im Vergleich zur Gesamtstadt in %**

### Einwohnerprognose

#### Annahme

Es werden für den Stadtteil Magdalenenlust durchweg Wanderungsgewinne unterstellt. Zurückzuführen sind diese auf einen hohen Bevölkerungsumschlag. Magdalenenlust ist durch einen hohen Anteil älterer Bevölkerung gekennzeichnet und demzufolge ist die Sterberate überdurchschnittlich hoch. Aus Altergründen frei gewordene Wohneinheiten werden schnell wieder belegt, insbesondere durch Zuzug aus anderen Stadtteilen Güstrows. Seit Jahren verzeichnet Magdalenenlust innerstädtische Umzugsgewinne. Zudem ist für 2014 die Fertigstellung einer altersrechten Wohnanlage mit 36 WE der AWO geplant.

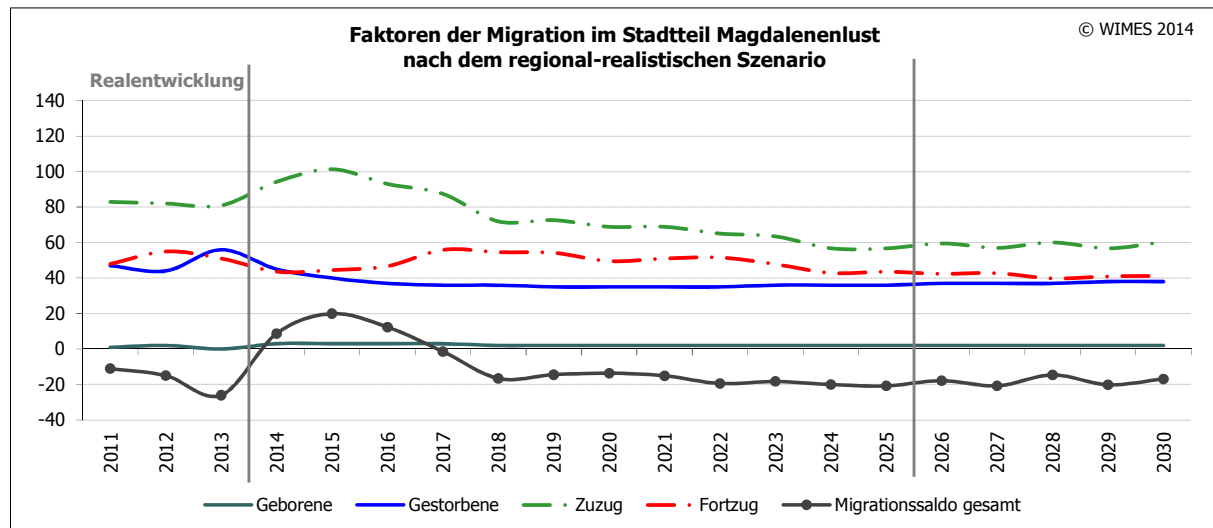


Abbildung150: Faktoren der Migration im Stadtteil Magdalenenlust

#### Ergebnisse

Bis 2016 wird im Ergebnis der Hochrechnung von einem leichten Einwohnerzuwachs ausgegangen. Danach wird jedoch aufgrund hoher Sterberaten ein Einwohnerrückgang erwartet.

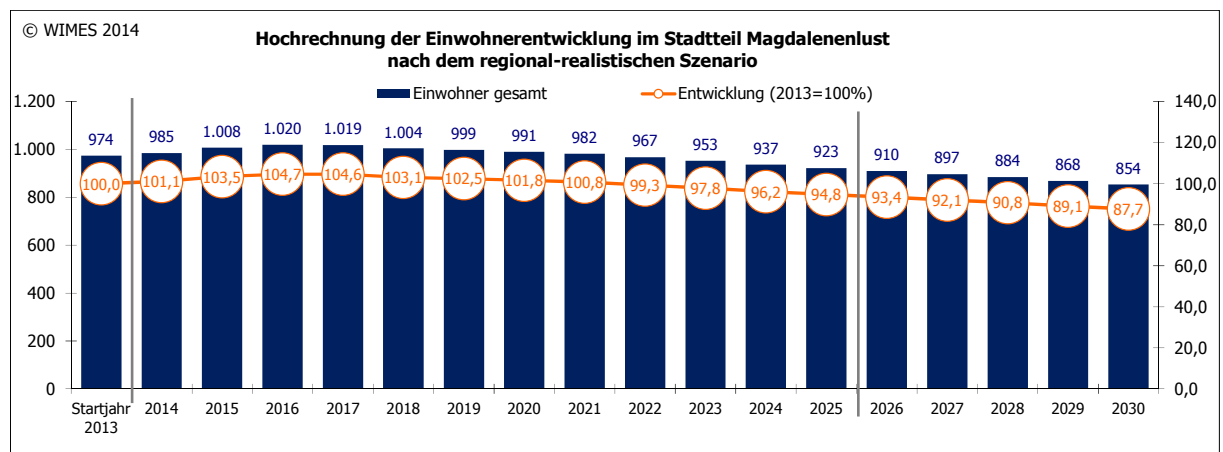


Abbildung151: Hochrechnung der Einwohnerzahl gesamt im Stadtteil Magdalenenlust

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre wird wahrscheinlich noch bis 2020 leicht ansteigen, danach aber wieder sinken. Im Jahr 2030 könnte entsprechend der Hochrechnung das heutige Niveau in dieser Altersgruppe erreicht werden. Bei leicht schwankenden Entwicklungen werden in den Altersgruppen der Schulkinder und der Jugendlichen Einwohnerverluste eintreten.

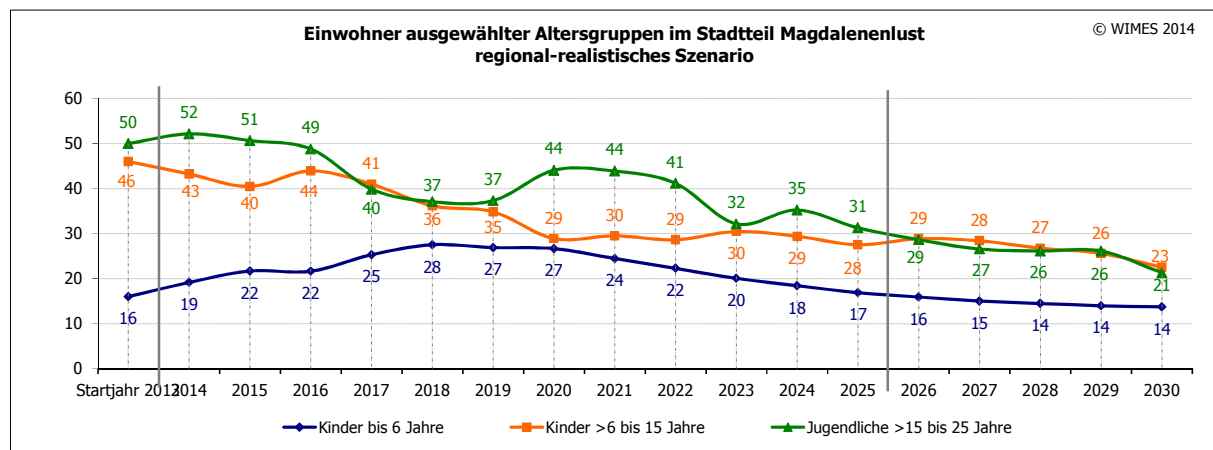


Abbildung152: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Magdalenenlust (absolut)

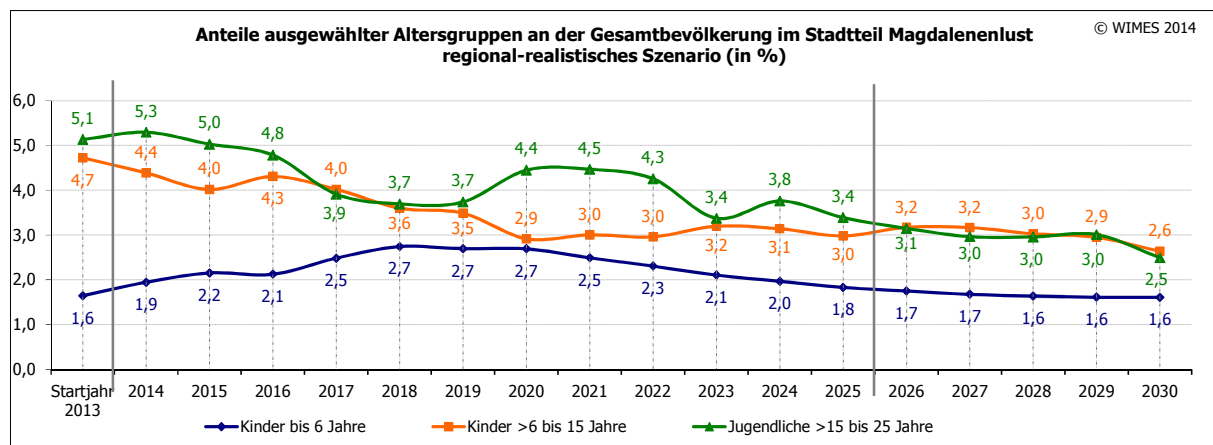


Abbildung153: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Magdalenenlust (Anteil in %)

Die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter wird sich bis 2030 wahrscheinlich halbieren. Demgegenüber werden in der Altersgruppe der Senioren hohe Einwohnergewinne erwartet. Der Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung wird sich entsprechend dieser Hochrechnung von 32,2 % im Jahr 2013 auf 63,8 % im Jahr 2030 erhöhen.

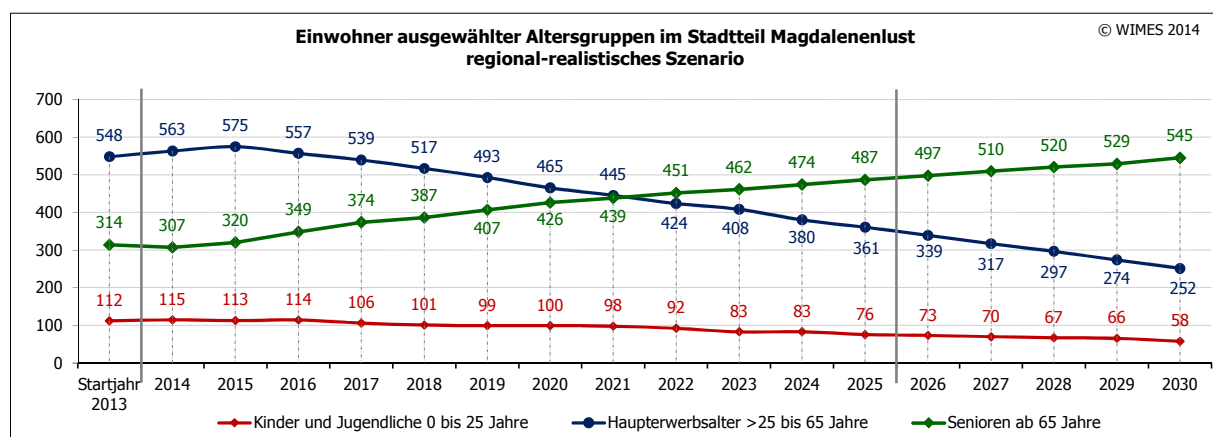
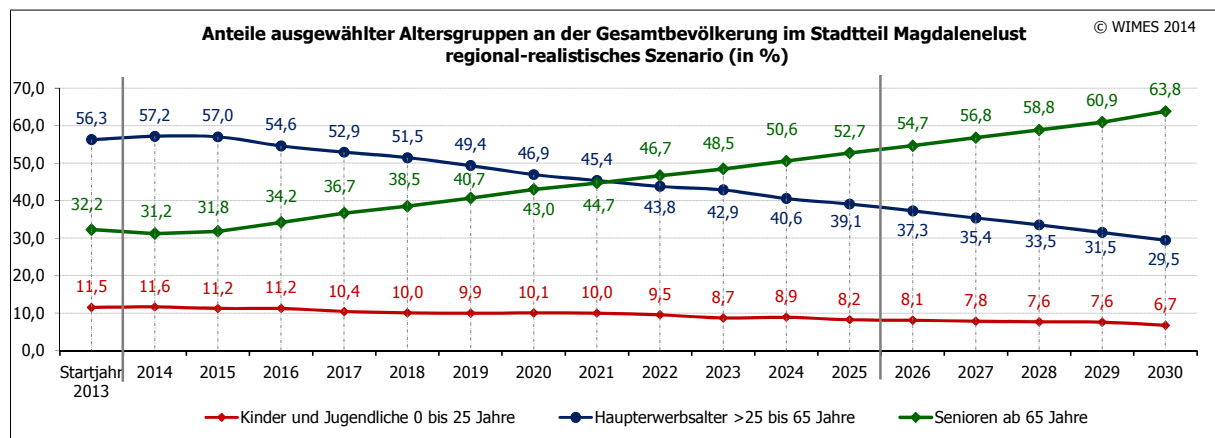


Abbildung154: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Magdalenenlust (absolut)



**Abbildung155: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Magdalenenlust (Anteil in %)**

## Wohnen

- Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern,

## Stadtbild/Bausubstanz

## Wirtschaft/Gewerbe

Der Stadtteil Magdalenenlust ist geprägt durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und gesundheitlichen Einrichtungen wie dem Ärztehaus am Pfahlweg mit Apotheken und Arztpraxen. Daneben wird der Stadtteil bestimmt durch die Nutzungen am Inselsee mit Bootshäusern und gastronomischen Angeboten und durch Flächen für die Landwirtschaft.

## Umwelt/Grün/Brachflächen

- Wasserfläche (Inselsee),
- Flächen für die Landwirtschaft,
- Grünflächen mit 2 Kleingartenanlagen,

## Bildungseinrichtungen

## Kulturelle Einrichtungen

## Soziale Einrichtungen

- Gesundheitliche Einrichtungen: Ärztehaus am Pfahlweg, Apotheke, Arztpraxen,
- Soziale Einrichtungen: Kindergarten, Altenpflegeeinrichtungen,

## Sport- und Freizeiteinrichtungen

- Bootshäuser,

## Verkehr

Der Stadtteil Magdalenenlust ist über 8 Gemeindestraßen erschlossen. Diese sind zum Teil im Zusammenhang mit entstandenen Eigenheimgebieten neu gebaut. Vorhandene Straßen wurden saniert bzw. teilsaniert. Sanierungsbedarf besteht vor allem noch im Fischerweg bis hin zum Inselsee.

Die Erschließung des Stadtteils mit seiner Eigenheimbebauung und dem Pflegeheim am Magdalenenluster Weg ist ausschließlich nur über die Bürgermeister-Dahse-Straße gewährleistet. Auch große Teile des Naherholungsbereiches auf der Westseite des Inselfees sind über diese Zufahrt erschlossen. Das führt zu einer hohen Belastung auf der Bürgermeister-Dahse-Straße und Gutower Straße im angrenzenden Stadtteil Goldberger Viertel. Eine Entlastung wäre nur möglich, wenn man eine zusätzlich Anbindung von Magdalenenlust zur Südstadt schaffen würde.

Der Stadtteil verfügt aufgrund seiner Lage über keine eigene Anbindung an den ÖPNV in Form einer Haltestelle. Bis zur nächsten Haltestelle in der Gutower Straße sind teilweise Fußwege von 700 m und mehr zurückzulegen.

**Einstufung der Gebiete**

ISEK 2005	ISEK 2015
Wohnbebauung Fischerweg/ Magdalenenluster Weg Konsolidierte Gebiete (ohne Nr.)	Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Wohnbebauung Fischerweg/Magdalenenluster Weg
	Revitalisierungsgebiet Nr. xx: Pfahlweg

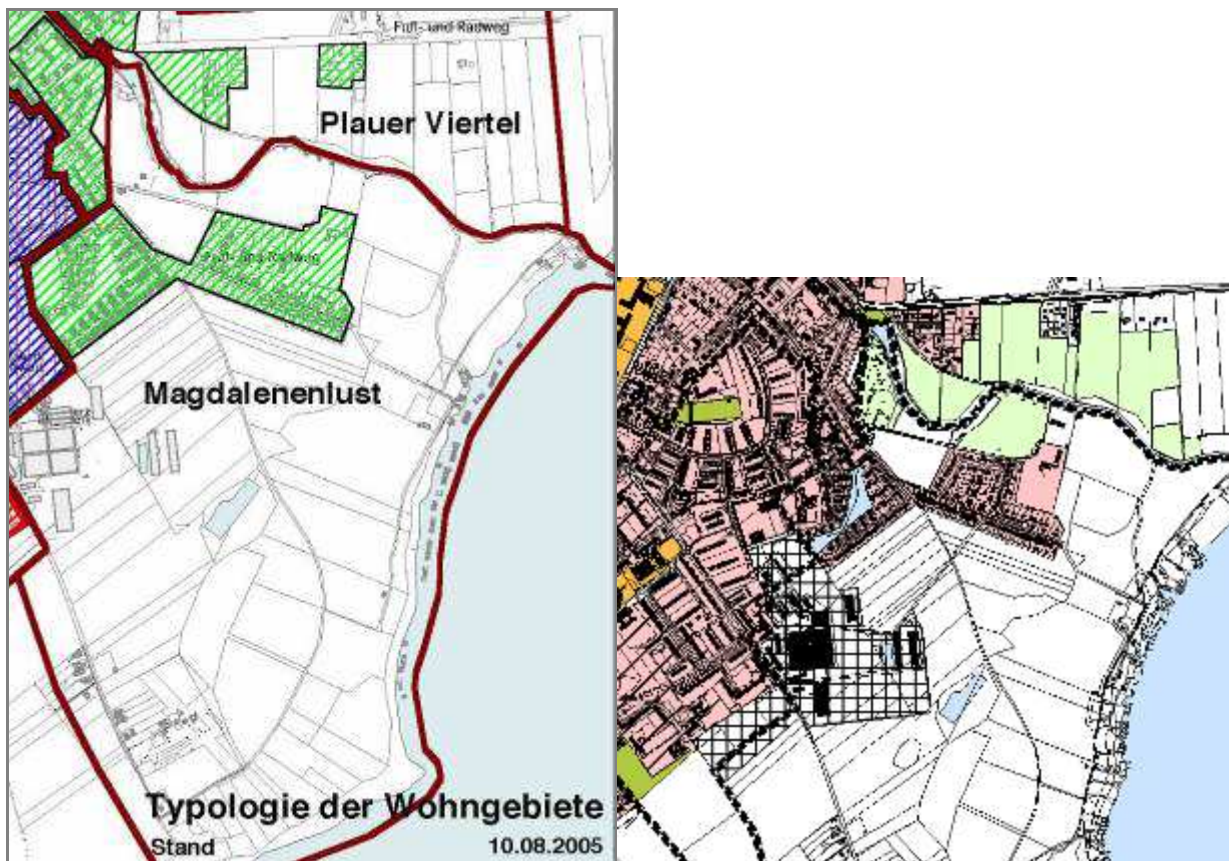


Abbildung156: Magdalenenlust - ISEK 2005/2015

### 2.8.9 Ortsteil Klueß

Abbildung157: Ortsteil Klueß

Fläche: 720,35 ha - davon bebaute Fläche: 29,28 ha

#### Historie

- 1316: erste Erwähnung im Zusammenhang mit dem Tode Nikolaus II, Fürst von Werle, am 12.10.1316 als Forsthof Klueß, das heute denkmalgeschützte Forstgehöft stammt aus dem 19. Jahrhundert,
- Altbestand Ackerbürgerhäuser durch die dort ansässige Land- und Forstwirtschaft entstanden, Klinkerbauten,
- 1915: Gaststätte Fünf Linden
- 1900 bis 1939: Einfamilienhausbebauung im Bereich des Sandweges, der Teterower und Krakower Chaussee,
- bis zum 2. Weltkrieg beliebter Ausflugsort und Waldkurort
- in den 1950er Jahren in die Stadt Güstrow eingemeindet,
- 1952: Forstschule an der Krakower Chaussee,
- 19xx:-2014: Nerzfarm,
- ab 1994 ergänzende Einfamilienhausbebauung,

#### Demografische Entwicklung

Der Ortsteil Klueß hatte insgesamt 467 Einwohner, davon 451 Einwohner mit Haupt- und 16 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2013 war leicht schwankend, zeichnete sich bis 2012 jedoch in der Summe durch eine negative Bevölkerungsentwicklung aus, die unter dem städtischen Durchschnitt lag. 2013 war zum ersten Mal wieder ein Bevölkerungsgewinn zu verzeichnen, so dass im Betrachtungszeitraum insgesamt ein Einwohnerverlust von 42 Personen (-8,5 %) entstand, der über der gesamtstädtischen Entwicklung (-6,3 %) lag.

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz													Entwicklung	
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	%	
Ortsteil Klueß	493	487	482	482	471	474	474	456	453	445	438	451	-42	-8,5	
Güstrow	31.043	30.993	30.912	30.653	30.569	30.287	29.992	29.653	29.521	29.252	29.136	29.098	-1.945	-6,3	

Tabelle 73: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Klueß im Vergleich zur Gesamtstadt

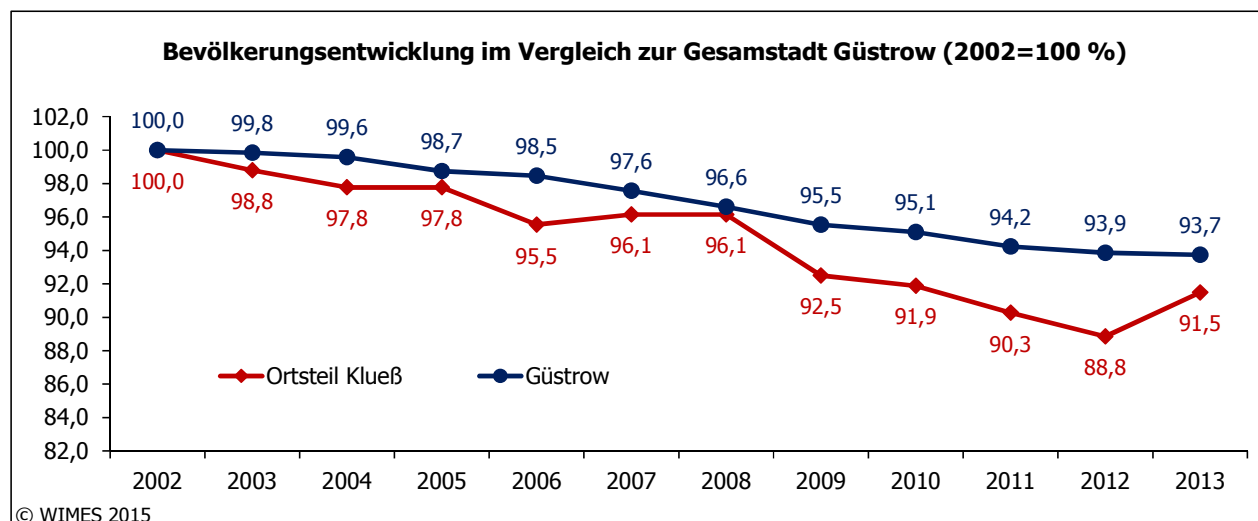


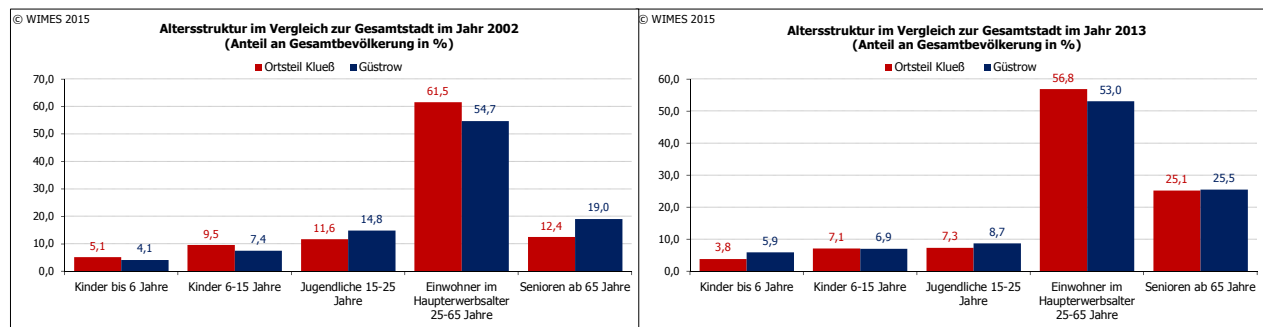
Abbildung158: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Klueß im Vergleich zur Gesamtstadt

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Ortsteil Klueß	25	17	47	32	57	33	303	256	61	113
Güstrow	1.269	1.721	2.297	1.996	4.591	2.537	16.988	15.434	5.898	7.410

Tabelle 74: Altersstruktur 2002/2013 Klueß im Vergleich zur Gesamtstadt absolut

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Ortsteil Klueß	5,1	3,8	9,5	7,1	11,6	7,3	61,5	56,8	12,4	25,1
Güstrow	4,1	5,9	7,4	6,9	14,8	8,7	54,7	53,0	19,0	25,5

**Tabelle 75: Altersstruktur 2002/2013 Klueß im Vergleich zur Gesamtstadt in %**



**Abbildung159: Altersstruktur 2002/2013 Klueß im Vergleich zur Gesamtstadt in %**

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ist um 8 Kinder zurückgegangen, prozentual reduzierte sich damit der Anteil an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils von 5,1 % auf 3,8 %. Die Anzahl Kinder zwischen 6 und 15 Jahren ist um 15 Personen zurückgegangen, ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils beträgt nur noch 4,7 %. Auch der Anteil der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren reduzierte sich von 57 Personen auf 33 Personen (-24) damit ist ihr Anteil innerhalb des Stadtteils von 11,6 % (2002) auf 7,3 % (2013) gesunken. Die Einwohner im Haupterwerbsalter sind um 47 Personen zurückgegangen, prozentual ist ihr Anteil dadurch von 61,5 % auf 56,8 % gesunken. Die Anzahl der Senioren hat sich im Betrachtungszeitraum nahezu verdoppelt (+52). Dadurch hat sich ihr prozentualer Anteil innerhalb des Stadtteils, der 2002 nur 12,4 % ausmachte, auf 25,1 % erhöht.

Im gesamtstädtischen Vergleich liegt der Anteil der Kinder bis 6 und der Anteil der Jugendlichen von 15-25 Jahren leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt, der Anteil der Kinder von 6-15 Jahren leicht darüber. Der Ortsteil, der schon 2002 durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil der Personen im Haupterwerbsalter geprägt war, liegt trotz eines Rückgangs in dieser Altersgruppe mit 56,8 % noch über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 53,0 %. Trotz einer Zunahme des Seniorenanteils liegt dieser mit 21,1 % noch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 25,5 %.

Diese Entwicklung spiegelt sich auch im Altersdurchschnitt von 48 Jahren wider (Gesamtstadt 46 Jahre).

Trotz eines Rückgangs der Kinder und Jugendlichen liegt die Haushaltsgröße mit 2,61 Personen je Wohnung deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,81.

## Einwohnerprognose

### Annahme

Im Ortsteil Klueß ist für die vergangenen Jahre insgesamt ein ausgeglichener Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Bei den Wanderungen ergaben sich leichte Verluste, zurückzuführen auf die Außenwanderungen.

Für den Ortsteil Klueß wurde angenommen, dass sich künftig zum Teil Zuwanderungen ergeben. Diese Wanderungsgewinne werden überwiegend durch innerstädtische Umzüge realisiert, insbesondere sollen freigewordene Einfamilienhäuser (aus Altersgründen) durch Familien wieder belegt werden. Angenommen wurde ein Nachzug der jüngeren Generation. Zudem bestehen noch geringe Wohnbaupotenziale im Gebiet. Durch die voranschreitende Alterung der Gesellschaft wird sich der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zunehmend im negativen Bereich bewegen. Dies wird die längerfristige Bevölkerungsentwicklung bestimmen.

### Ergebnisse



Im Rahmen der Einwohnerschätzung im Ortsteil Klueß ergibt sich bis 2025 ein Einwohnerrückgang um rund 30 Personen, danach bis 2030 ergibt sich ein weiterer Verlust um 25 Personen.

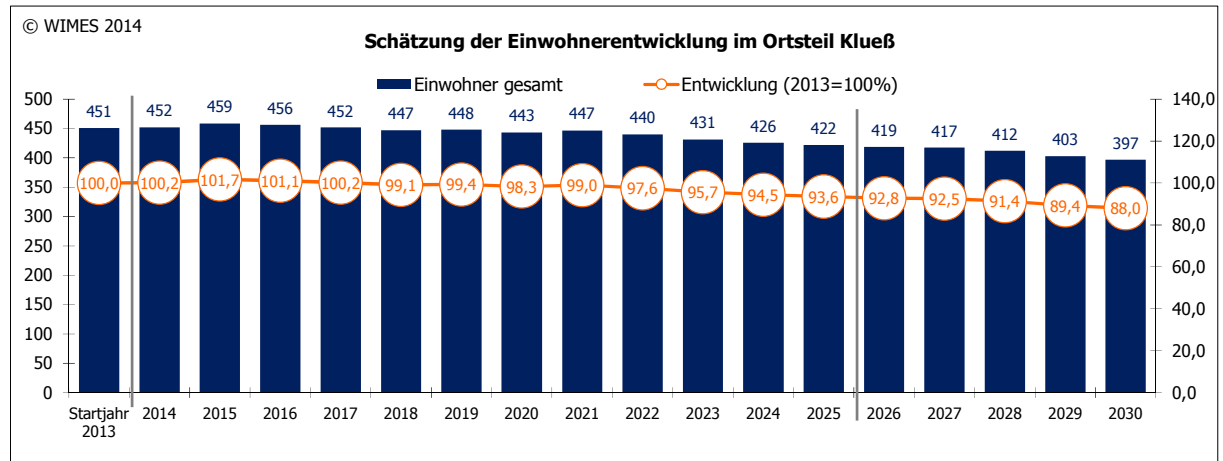


Abbildung160: Schätzung der Einwohnerzahl gesamt im Ortsteil Klueß

## Wohnen

Wohnbebauung vorwiegend in Einfamilienhäusern, etwa 5 km von der Altstadt Güstrow entfernt,

## Wirtschaft/Gewerbe

Der Stadtteil Klueß ist vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Daneben gibt es gastronomische Einrichtungen und kleingewerbliche Nutzungen, eine Baumschule sowie Verwaltungseinrichtungen, wie das Straßenbauamt. Daneben wird der Stadtteil bestimmt durch große Waldflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Wasserflächen.

## Umwelt/Grün/Brachflächen

- Waldfläche,
- Flächen für die Landwirtschaft,
- Wasserflächen: Lößnitz- und Nebelniederung,

## Bildungseinrichtungen

## Kulturelle Einrichtungen

## Soziale Einrichtungen

## Sport- und Freizeiteinrichtungen

## Verkehr

Im Ortsteil Klueß gibt es zwar einen Sanierungsbedarf an den Gemeindestraßen, welche jedoch nicht Vorrang gegenüber dringenderen Maßnahmen hätte. Teilweise sind Erschließungsstraßen in der Oberfläche noch unbefestigt. Hier gibt es die größten Probleme bei Schlechtwetterperioden. Für diese Straßen besteht noch vorrangig Bedarf an einem Ausbau.

Der Ortsteil Klueß ist an den ÖPNV über die Regionalbuslinien angebunden.

Vom Ortsteil in die Barlachstadt gibt es entlang der Bundesstraße B 103/B 104 einen straßenbegleitenden Radweg.

### Einstufung der Gebiete

ISEK 2005	ISEK 2015
Konsolidiertes Gebiet: Einfamilienhaussiedlung Klueß (Nr. 21)	Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Einfamilienhaussiedlungssiedlung Klueß
	Umstrukturierungsgebiet Gewerbe Nr. xx: Krakower Chaussee
	Sonderfläche Verwaltung Nr. xx: Autobahnamt

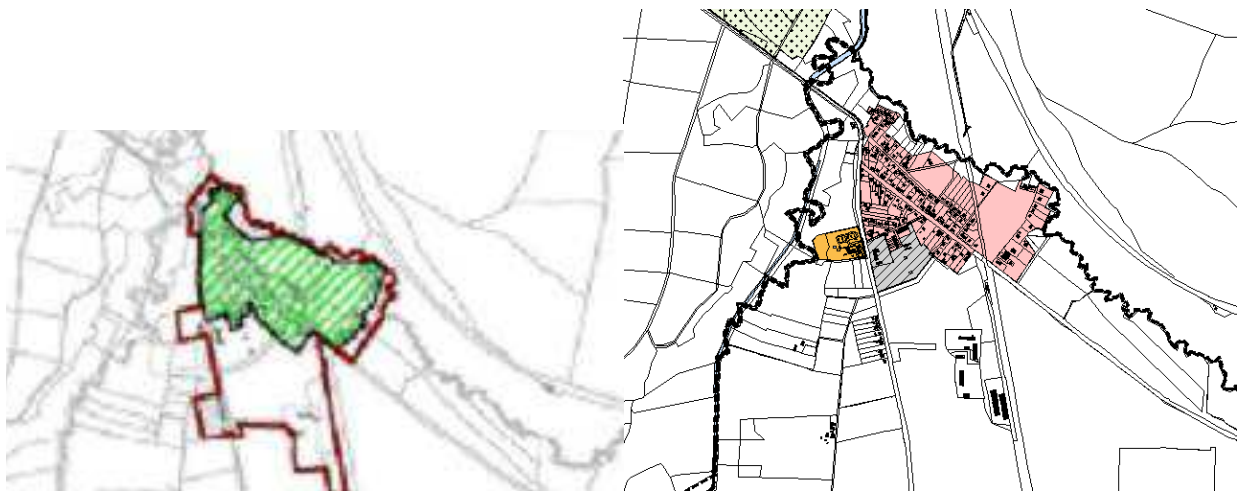


Abbildung161: Ortsteil Klueß - ISEK 2005/2015

## 2.2.10 Ortsteil Neu Strenz

### Abbildung162: Ortsteil Neu Strenz

**Fläche:** 125,88 ha - davon bebaute Fläche: 6,61 ha

### Historie

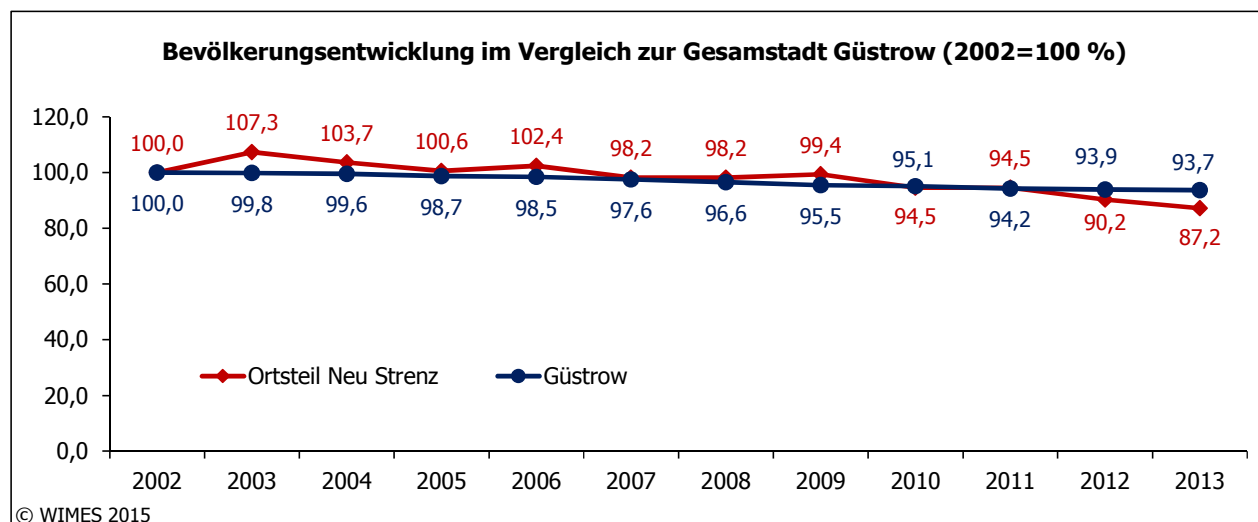
- Ackerbürgerhäuser durch die dort ansässige Landwirtschaft entstanden, um die Jahrhundertwende des 19. Jh. erbaut,
- ab 1990 ergänzende Einfamilienhausbebauung,

### Demografische Entwicklung

Der Ortsteil Neu Strenz hat insgesamt 148 Einwohner, davon 143 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 5 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2013 war leicht schwankend, ab 2006 sind jedoch sinkenden Einwohnerzahlen festzustellen, so dass im Betrachtungszeitraum insgesamt ein Einwohnerverlust von 21 Personen (-12,8 %) entstand, der deutlich über der gesamtstädtischen Entwicklung (- 6,3 %) liegt.

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz												Entwicklung	
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	%
Ortsteil Neu Strenz	164	176	170	165	168	161	161	163	155	155	148	143	-21	-12,8
Güstrow	31.043	30.993	30.912	30.653	30.569	30.287	29.992	29.653	29.521	29.252	29.136	29.098	-1.945	-6,3

**Tabelle 76: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Neu Strenz im Vergleich zur Gesamtstadt**



**Abbildung163: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Neu Strenz im Vergleich zur Gesamtstadt**

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ist um 5 Kinder zurückgegangen, prozentual reduzierte sich damit der Anteil an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils von 6,1 % auf 3,5 %. Die Anzahl Kinder zwischen 6 und 15 Jahren ist mit 15 Personen konstant geblieben, ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils hat sich dadurch von 9,1 % auf 10,5 % erhöht. Dagegen hat sich der Anteil der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren von 24 Personen auf 5 Personen (-19) reduziert, damit ist ihr Anteil innerhalb des Stadtteils von 14,6 % (2002) auf 3,5 % (2013) gesunken. Die Einwohner im Haupteinwerbalters sind um 20 Personen zurückgegangen, prozentual ist ihr Anteil dadurch von 65,9 % auf 61,5 % gesunken. Die Anzahl der Senioren hat sich im Betrachtungszeitraum von 7 auf 30 Personen erhöht. Dadurch hat sich ihr prozentualer Anteil innerhalb des Stadtteils, der 2002 nur 4,3 % ausmachte, auf 21,0 % erhöht.

Im gesamtstädtischen Vergleich liegen der Anteil der Kinder bis 6 Jahre und der Anteil der Jugendlichen von 15-25 Jahren deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt, der Anteil der Kinder von 6-15 Jahren deutlich darüber. Der Ortsteil, der schon 2002 durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil der Personen im Haupteinwerbalters geprägt war, liegt trotz eines Rückgangs in dieser Altersgruppe mit 61,5 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 53,0 %. Trotz einer Zunahme des Seniorenanteils liegt dieser mit 21,0 % noch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 25,5 %.

Der Altersdurchschnitt entspricht mit 46 dem der Gesamtstadt.

Trotz eines Rückgangs der Kinder und Jugendlichen liegt die Haushaltsgröße mit 2,60 Personen je Wohnung deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,81.

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Ortsteil Neu Strenz	10	5	15	15	24	5	108	88	7	30
Güstrow	1.269	1.721	2.297	1.996	4.591	2.537	16.988	15.434	5.898	7.410

Tabelle 77: Altersstruktur 2002/2013 Neu Strenz im Vergleich zur Gesamtstadt absolut

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Ortsteil Neu Strenz	6,1	3,5	9,1	10,5	14,6	3,5	65,9	61,5	4,3	21,0
Güstrow	4,1	5,9	7,4	6,9	14,8	8,7	54,7	53,0	19,0	25,5

Tabelle 78: Altersstruktur 2002/2013 Neu Strenz im Vergleich zur Gesamtstadt in %

Abbildung164: Altersstruktur 2002/2013 Neu Strenz im Vergleich zur Gesamtstadt in %

### Einwohnerprognose

Annahme

Im Ortsteil Neu Strenz ist in den vergangenen Jahren ein leicht negativer Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung eingetreten. Auch bei den Wanderungen ergaben sich leichte Verluste. Diese Faktoren wurden im Rahmen der Einwohnerschätzung beibehalten.

Ergebnisse

Die Einwohnerschätzung für den Ortsteil Neu Strenz ergibt eine rückläufige Tendenz, die Einwohnerzahl verringert sich bis 2030 insgesamt um rund 15 % (20 Personen).

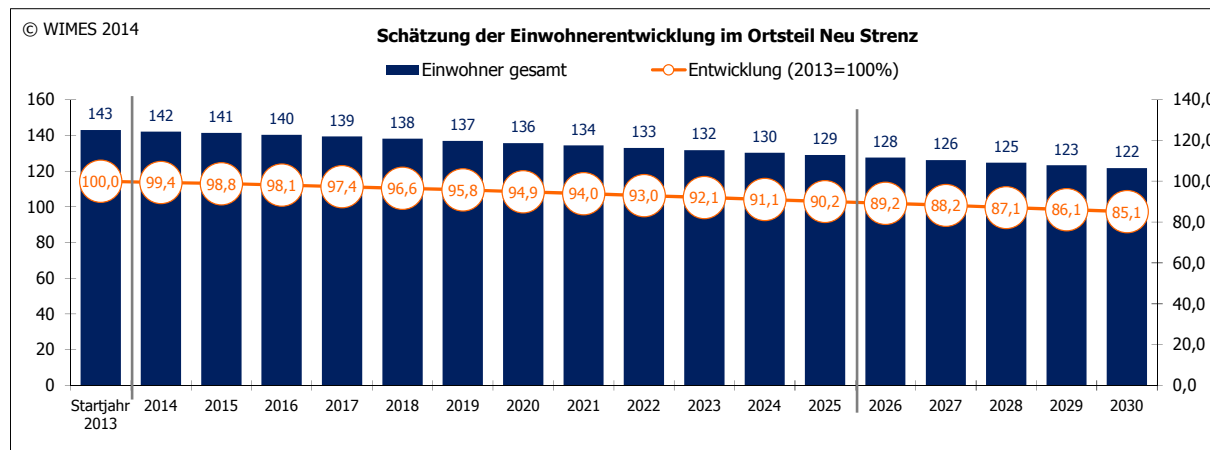


Abbildung165: Schätzung der Einwohnerzahl gesamt im Ortsteil Neu Strenz

### Wohnen

- Wohnbebauung in Einfamilienhäusern, etwa 2,5 km von der Altstadt Güstrow entfernt

### Wirtschaft/Gewerbe

Der Stadtteil Neu Strenz wird vor allem durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Flächen für die Landwirtschaft bestimmt.

### Umwelt/Gün/Brachflächen

- Flächen für die Landwirtschaft

## Bildungseinrichtungen

## Kulturelle Einrichtungen

## Soziale Einrichtungen

## Sport- und Freizeiteinrichtungen

## Verkehr

Der Ortsteil Neu Strenz ist gegenwärtig nur über die Speicherstraße von der Stadt kommend ordentlich erschlossen. Die Straße zwischen Strenz (Gemeinde Lüssow) und Neu Strenz ist mit dem Auto aufgrund des sehr schlechten Straßenzustandes nicht befahrbar. Ein Ausbau dieser Straße, welcher durch die Gemeinde Lüssow als auch die Barlachstadt zu tragen wäre, würde die Erschließung des Ortsteiles deutlich verbessern. Seit Jahren scheitert dies jedoch an der Finanzierung, die beide Gemeinden aufbringen müssten.

Im Ortsteil selber die Straßen aufgrund von Reparaturmaßnahmen befahrbar. Ein Ausbau hat bisher aber nicht stattgefunden. Es besteht kein vordringlicher Bedarf.

Der Ortsteil ist über die Speicherstraße an den ÖPNV (Schülerverkehr) angebunden. Die Busse wenden in Neu Strenz und fahren die Speicherstraße auch wieder zurück.

Eine Anbindung über einen straßenbegleitenden Radweg besteht nur bis zum Ortsausgangsschild von Güstrow (Speicherstraße). Ein Lückenschluss zwischen dem vorhandenen Radweg und dem Ortsteil Neu Strenz ist notwendig (Vorhaben Radwege an Gemeindestraßen).

## Einstufung der Gebiete

ISEK 2005	ISEK 2015
Konsolidiertes Gebiet: Einfamilienhaussiedlung Neu Strenz (Nr. 20),	Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Einfamilienhaussiedlung Neu Strenz

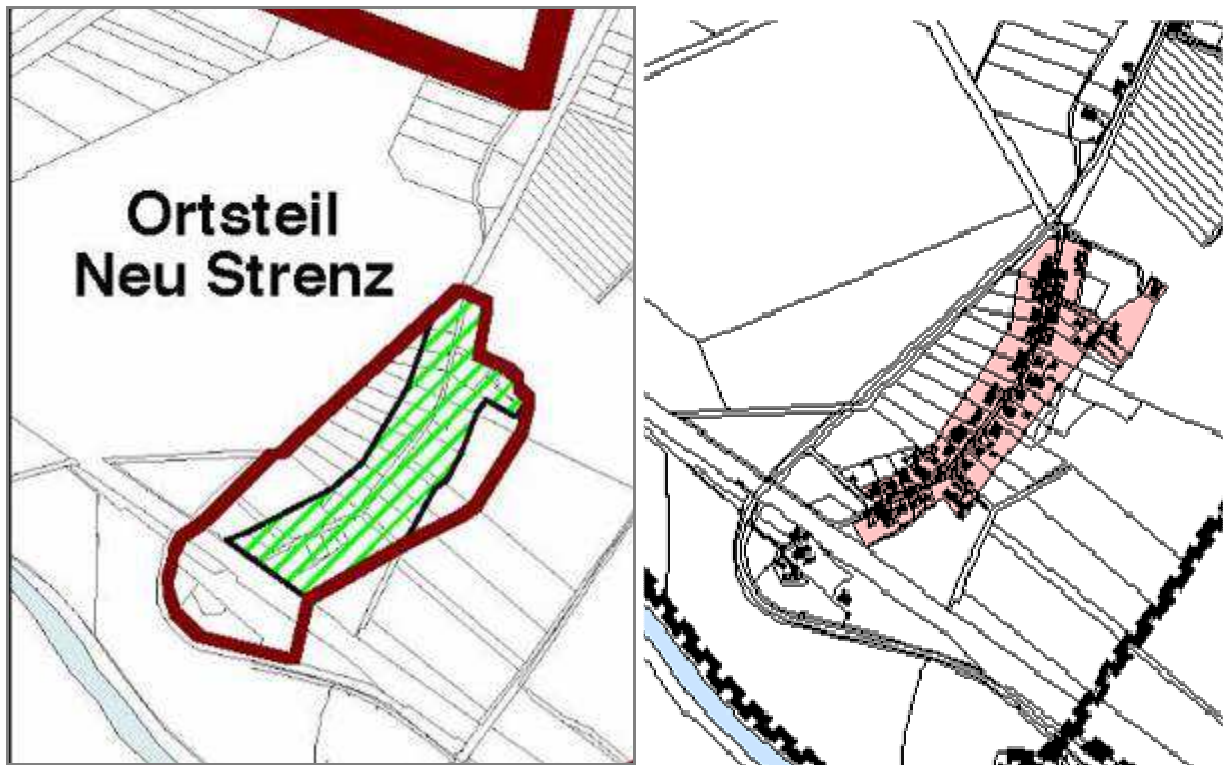


Abbildung166: Ortsteil Neu Strenz - ISEK 2005/2015

## 2.8.11 Ortsteil Primerburg

### Abbildung167: Ortsteil Primerburg

**Fläche:** 776,91 ha - davon bebaute Fläche: 7,30 ha

### Historie

- ab Stadtgründung Güstrows bis zum Ende des 19. Jahrhunderts ausschließlich forstwirtschaftliche Nutzung insgesamt 670 Jahre,
- 1556 "... neuen erbauten Landtwehre im Primer, die Oebelgönne genandt, ..."
- 1595: Schlagbaum im Primer
- 1613/14: Primerburg: "beim Turm die steine ausgebrochen"
- 1645: Verordnung der Stadt über die Holzabfuhr an den Holztagen aus Övelgönne im Primer
- 1785: Övelgönne (in der Nähe vom Tiefen See): Forsthaus mit Backstein- und Fachwerkstall sowie den dazugehörigen Forstarbeiterhäusern,
- ab 19. Jh. touristisches Ausflugsziel,
- ab 1924 Övelgönne Ausflugslokal,
- ca. 1900: Forsthaus Zum Steinsitz,
- 1934: Veräußerung von 210 ha Stadtwald an den Reichsfiskus zum Bau der Heeresmunitionsanstalt, es entstanden 100 Hallen und Gebäude sowie 120 Erdbunker,
- nach Kriegsende: Übernahme durch die Rote Armee,
- 1949 -1953: Polizeischule der DDR,
- ab März 1953 Wiederbelegung durch die sowjetische Armee mit ca. 650 Mann und 93 Panzern,
- Oktober 1990: endgültiger Abzug der sowjetischen Truppen aus dem Primerwald, zurück blieben 99 Altlastenflächen mit 8.600 t Ablagerungen verschiedenster Art,
- ab 1997/1998: Beginn der Aufräumarbeiten
- 1945: Landwirtschaftliches Instandsetzungswerk Güstrow (LIW), wurde nach der Wende zum Motoreninstandsetzungswerk (MIW)/ Motorenwerke Güstrow,
- 1990: Ansiedlung Stahlbauunternehmen,

### Demografische Entwicklung

Der Ortsteil Primer Burg ist durch ausgedehnte Waldflächen geprägt. Insgesamt wohnten hier nur 22 Einwohner (alle mit Hauptwohnsitz). Die Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2013 schwankte, in der Summe ergab sich im Betrachtungszeitraum insgesamt ein Einwohnerverlust von 5 Personen (-18,5 %), der deutlich über der gesamtstädtischen Entwicklung (-6,3 %) liegt

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz											Entwicklung		
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	%
Ortsteil Primerburg	27	27	26	26	27	23	21	25	25	24	22	22	-5	-18,5
Güstrow	31.043	30.993	30.912	30.653	30.569	30.287	29.992	29.653	29.521	29.252	29.136	29.098	-1.945	-6,3

**Tabelle 79: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 OT Primerburg im Vergleich zur Gesamtstadt**

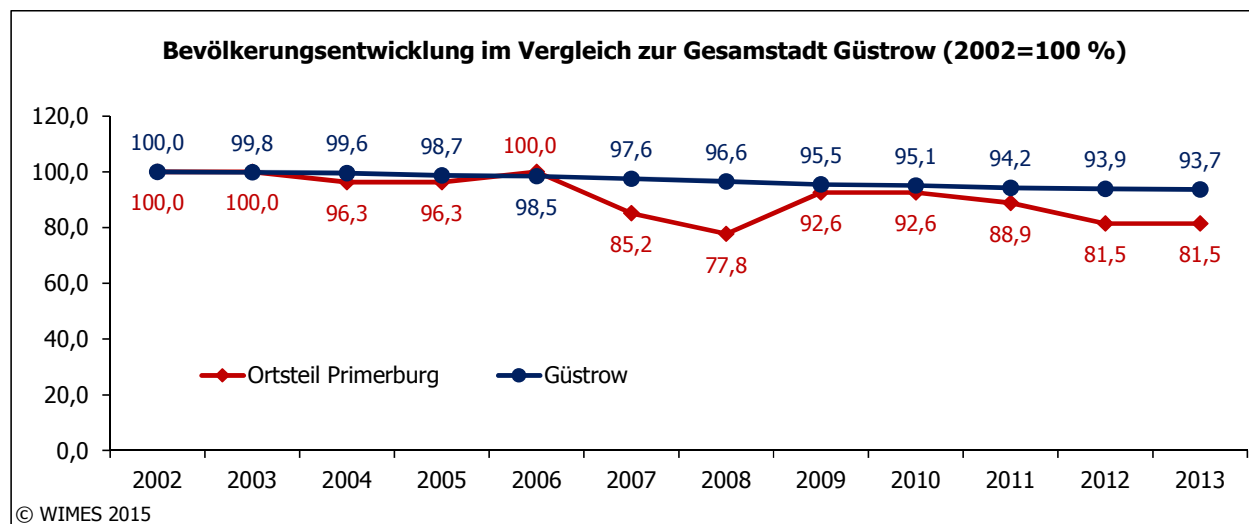


Abbildung168: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 OT Primerburg im Vergleich zur Gesamtstadt

Insgesamt ist ein Rückgang der Anzahl der Kinder bis 6 Jahre und der Kinder zwischen 6 und 15 Jahren festzustellen, während sich der Anteil der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren erhöhte. Lebten 2002 noch 8 Personen aus diesen Altersgruppen im Stadtteil, waren es 2013 nur noch 4 Personen. Der Anteil der Einwohner im Haupterwerbsalter ist um 4 Personen gesunken, prozentual hat sich ihr Anteil innerhalb des Stadtviertels dadurch auf 54,5 % reduziert. Die Anzahl der Senioren hat im Betrachtungszeitraum von 3 auf 6 Personen zugenommen, wodurch ihr prozentualer Anteil innerhalb des Stadtteils von 11,1 % auf 27,3 % gestiegen ist.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl erübrigt sich ein gesamtstädtischer Vergleich.

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Ortsteil Primerburg	2	0	4	1	2	3	16	12	3	6
Güstrow	1.269	1.721	2.297	1.996	4.591	2.537	16.988	15.434	5.898	7.410

Tabelle 80: Alterstruktur 2002/2013 OT Primerburg im Vergleich zur Gesamtstadt absolut

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Ortsteil Primerburg	7,4	0,0	14,8	4,5	7,4	13,6	59,3	54,5	11,1	27,3
Güstrow	4,1	5,9	7,4	6,9	14,8	8,7	54,7	53,0	19,0	25,5

Tabelle 81: Alterstruktur 2002/2013 OT Primerburg im Vergleich zur Gesamtstadt in %

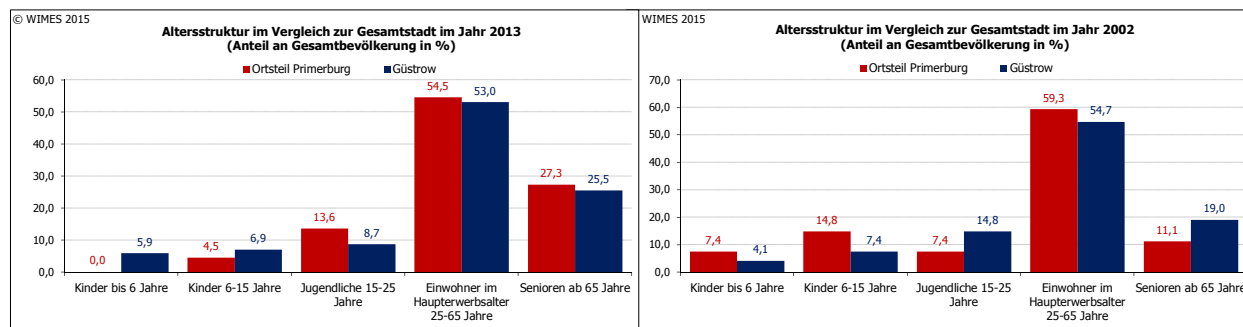


Abbildung169: Alterstruktur 2002/2013 OT Primerburg im Vergleich zur Gesamtstadt in %

## Einwohnerprognose

### Annahme

Im Ortsteil Primerburg waren der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungssaldo in den vergangenen Jahren recht ausgeglichen. Im Rahmen der Hochrechnung wurde dies berücksichtigt. Aufgrund der Alterung ist aber künftig davon auszugehen, dass der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den negativen Bereich geht.



## Ergebnisse

Im Ergebnis der Schätzung wird die Einwohnerzahl bis 2030 sinken.

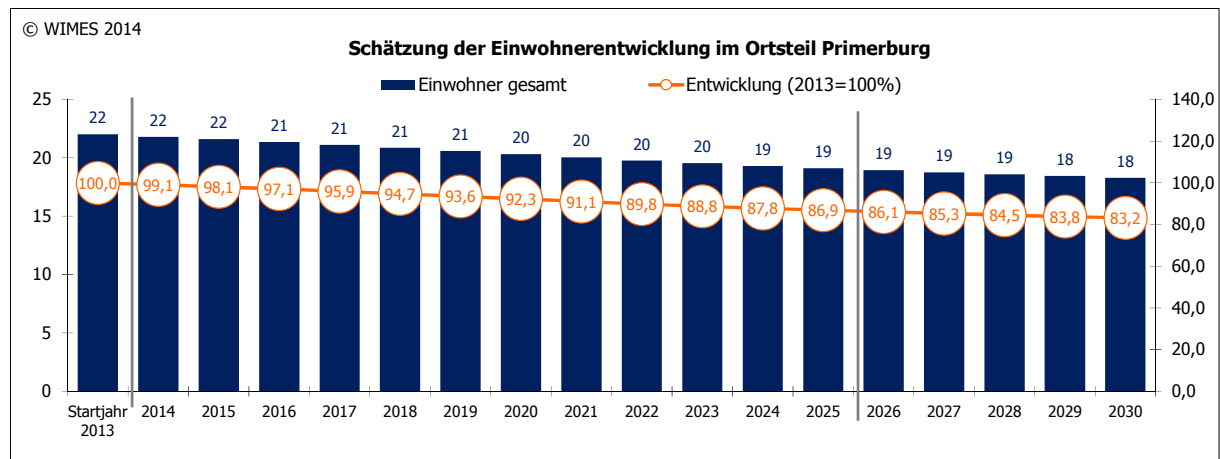


Abbildung170: Schätzung der Einwohnerzahl gesamt im Ortsteil Primerburg

## Wohnen

### Wirtschaft/Gewerbe

Der Stadtteil Primerburg wird im südlichen Bereich durch Waldflächen bestimmt, teilweise als militärische Konversionsfläche und auch Flächen für die Landwirtschaft. Daneben gibt es im nördlichen Bereich des Stadtteils auch gewerbliche Nutzungen. Dort hat sich ein Stahlbauunternehmen angesiedelt und es befinden sich gewerbliche Bauflächen, vorwiegend genutzt durch Kfz-Betriebe und Kleingewerbe auf den Flächen des ehem. Motoreninstandsetzungswerk (MIW)/ Motorenwerke Güstrow.

- gewerbliche Bauflächen, vorwiegend durch Kfz-Betriebe und Stahlbaufirma genutzt (Sicherung und Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten über BP 65 Stahlbau Stieblich/ 2009),

### Umwelt/Gün/Brachflächen

- Brachflächen mit Altlastenverdacht,
- Waldfläche teilweise militärische Konversionsfläche,
- Flächen für die Landwirtschaft

## Bildungseinrichtungen

## Kulturelle Einrichtungen

## Soziale Einrichtungen

## Sport- und Freizeiteinrichtungen

## Verkehr

Im Ortsteil Primerburg besteht Bedarf in der Sanierung der Straße Primerburg. Diese ist Erschließungsstraße zum Natur- und Umweltpark (NUP) und verfügt über eine straßenbegleitenden Rad- und Gehwege. Der NUP ist durch den ÖPNV erschlossen.

**Einstufung der Gebiete**

ISEK 2005	ISEK 2015
keine Einstufung	Konsolidiertes Gebiet Gewerbe Nr. xx: Stahlbau Stieblich
	Revitalisierungsgebiet Nr. xx: ehemals MIW
	Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf: Natur- und Umweltpark

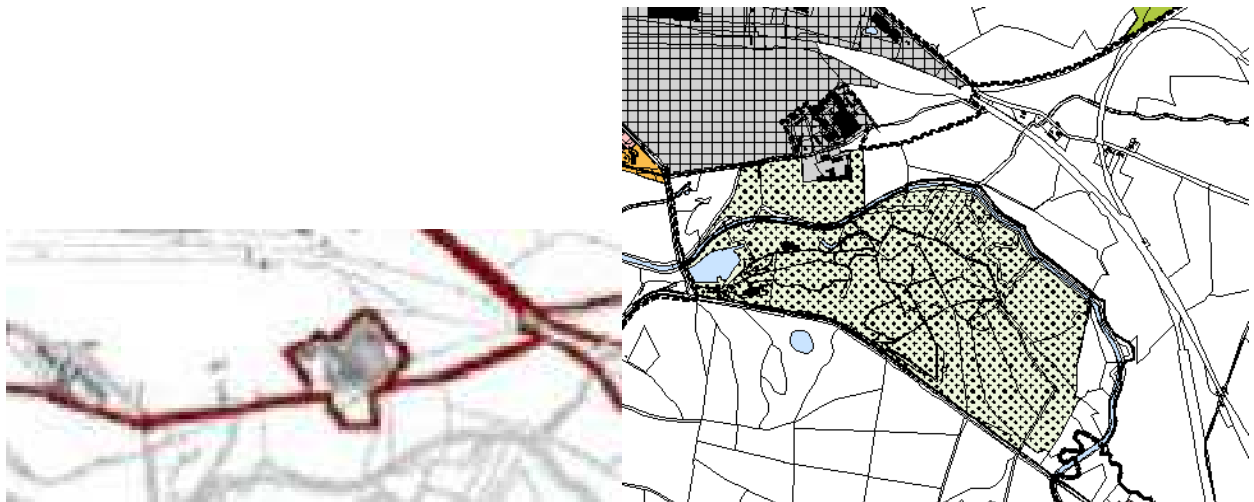


Abbildung171: Ortsteil Primerburg - ISEK 2005/2015

### 2.8.12 Ortsteil Suckow

Abbildung172: Ortsteil Suckow

Fläche: 872,52 ha - davon bebaute Fläche: 46,73 ha

#### Historie

- Suckow gehörte bis 1952 zur Gemeinde Sarmstorf (vormals Eigentum des Freistaates Mecklenburg-Schwerin) und wurde dann mit der Auflösung der Länder und Abbildung der Bezirke Ortsteil von Güstrow,
- 18xx: Dorfkirche, Denkmalschutz,
- 18xx: Gutshaus Suckow, Denkmalschutz,
- 1884: Dorfschule (heute Wohnhaus),
- 19xx: Zeppelinhalle, Denkmalschutz,
- ab 19xx: Einfamilienbebauung mit Altbestand entlang der Dorfstraße/Hubertusweg, vorwiegend Doppelhäuser,
- Einfamilienhausbebauung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 Suckow-Siedenlande ab 1999-2002 im Bereich des Rosenwegs, ab 2000 bis 2014 im Bereich Im Siedenlande/Hubertusweg,
- 1999 bis 2014f: Einfamilienhausbebauung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 6a Suckow1-Kattenberg-Dorfstraße,  
19xx: Trockenbaufirma,
- 2002: Stahlbaufirma,
- 2009: Biogasanlage realisiert über den Bebauungsplan Nr. 70 Bioenergiepark,

#### Demografische Entwicklung

Der Ortsteil Suckow hat 454 Einwohner insgesamt, davon 443 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 11 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2013 ist deutlich positiver als die gesamtstädtische Entwicklung, es sind 87 Einwohner mehr zu verzeichnen als im Basisjahr (+24, 4%).

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz												Entwicklung	
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	%
Ortsteil Suckow	356	424	439	433	450	446	449	442	447	449	441	443	87	24,4
Güstrow	31.043	30.993	30.912	30.653	30.569	30.287	29.992	29.653	29.521	29.252	29.136	29.098	-1.945	-6,3

Tabelle 82: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 OT Suckow im Vergleich zur Gesamtstadt

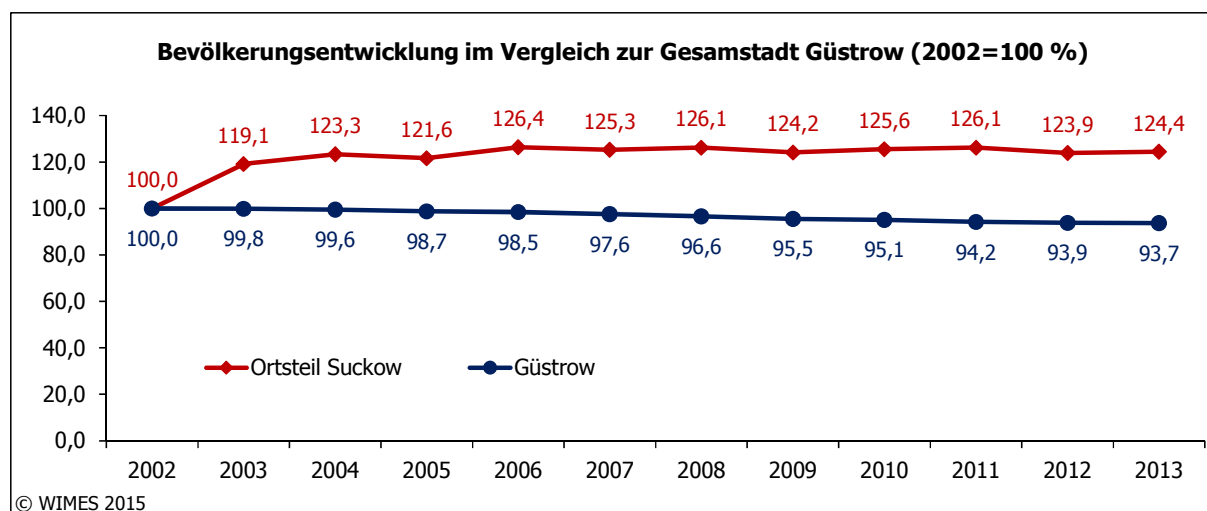


Abbildung173: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 OT Suckow im Vergleich zur Gesamtstadt

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ist gegenüber 2002 absolut leicht angestiegen (+4) prozentual an der Gesamtbevölkerung des Ortsteils jedoch leicht zurückgegangen. Die Kinder zwischen 6 und 15 Jahren haben sich hingegen verdoppelt (+31), prozentual sind dies + 5,4 Prozentpunkte, der Anteil der Jugendlichen von 15 bis 25 hat sich allerdings halbiert (-26) bzw. - 8,7 Prozentpunkte. Die Einwohner im Haupterwerbsalter haben um 54 Personen zugenommen, prozentual ist auch hier ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Auch die Anzahl der Senioren hat sich im Betrachtungszeitraum nahezu verdoppelt, so dass auch hier der prozentuale Anteil um 4,1 Prozentpunkte gestiegen ist.

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist im Bezug auf die Altersstruktur eine positive Entwicklung zu verzeichnen, da der Anteil der Kinder zwischen 6 und 15 Jahren und der Anteil der Einwohner im Erwerbsalter deutlich höher ausfällt als in der Gesamtstadt und der Anteil der Senioren weit unter dem städtischen Durchschnitt liegt. Dies spiegelt sich auch im Altersdurchschnitt von 40 Jahren wider, womit Suckow zu den Stadtteilen mit dem geringsten Durchschnittsalter gehört. Die Haushaltsgröße liegt mit 2,67 deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 1,81.

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Einwohner im Haupterwerbsalter		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Ortsteil Suckow	22	26	30	61	51	25	228	282	25	49
Güstrow	1.269	1.721	2.297	1.996	4.591	2.537	16.988	15.434	5.898	7.410

**Tabelle 83: Altersstruktur 2002/2003 OT Suckow im Vergleich zur Gesamtstadt absolut**

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Einwohner im Haupterwerbsalter		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Ortsteil Suckow	6,2	5,9	8,4	13,8	14,3	5,6	64,0	63,7	7,0	11,1
Güstrow	4,1	5,9	7,4	6,9	14,8	8,7	54,7	53,0	19,0	25,5

**Tabelle 84: Altersstruktur 2002/2003 OT Suckow im Vergleich zur Gesamtstadt in %**

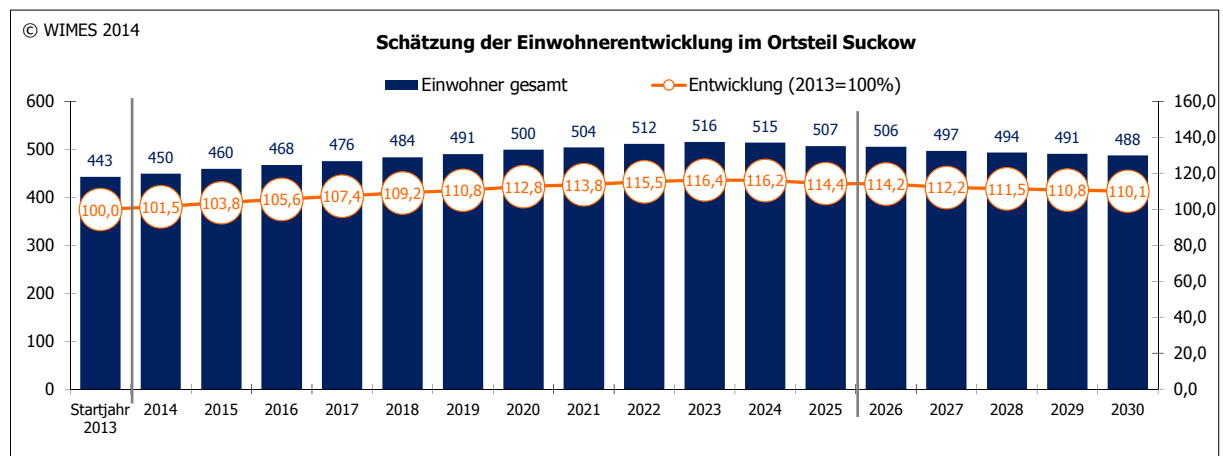
## Einwohnerprognose

Im Ortsteil Suckow ist für die vergangenen Jahre insgesamt ein recht ausgeglichener Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Bei den Wanderungen ergaben sich leichte Verluste, zurückzuführen allein auf die Außenwanderungen. Bei den innerstädtischen Umzügen waren leichte Zugewinne festzustellen.

Bei der Einwohnerschätzung für den Ortsteil Suckow wurde berücksichtigt, dass noch ein geringes Neubaupotenzial vorhanden ist, wodurch sich Zuwanderungen ergeben. Zudem wurden dadurch Wanderungsgewinne unterstellt, dass freigewordene Einfamilienhäuser (aus Altersgründen) durch Familien wieder belegt werden. Die Zuwanderungen erfolgen vor allem im Rahmen innerstädtischer Umzüge und führen zu einem Zuzug der jüngeren Generation.

### Ergebnisse

Die Einwohnerzahl im Ortsteil Suckow steigt bis zum Jahr 2025 um etwa 60 Personen an, danach nimmt die Zahl der Einwohner aufgrund einer höheren Sterberate leicht ab.



**Abbildung174: Schätzung der Einwohnerzahl gesamt im OT Suckow**

Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,67 und liegt damit deutlich über der gesamtstädtischen Größe von 1,81.

Aus den Zahlen ergibt sich, dass der Ortsteil ein Wohnstandort für Familien mit Kindern ist.

### Stadtbild/Bausubstanz

- dörfliche Struktur
- überschaubare Nachbarschaft

### Wohnen

- ruhige Wohnlage
- PKW-orientierter Wohnstandort

### Wirtschaft/Gewerbe

Der Stadtteil Suckow wird durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern aber auch durch gewerbliche Nutzungen bestimmt. So gibt es ein Stahlbauunternehmen und ein Trockenbauunternehmen, die sich in den Ort integriert haben. Im westlichen Bereich des Stadtteils hat sich die größte Bioenergieanlage Europas angesiedelt, der NAWARO Bioenergiepark Güstrow.

- integrierte Gewerbeflächen in der Ortslage von denen keine Störungen ausgehen
- keine Einkaufsmöglichkeit
- keine Nahversorgung im 500 bzw. 700 m -Radius vorhanden
- Immissionsbelastung durch Bioenergieanlage in Abhängigkeit von Windrichtung und Jahreszeit

### Umwelt/Gün/Brachflächen

- gute naturräumliche Ausstattung

### Bildungseinrichtungen

- keine Bildungseinrichtungen

### Kulturelle Einrichtungen

- 4 Kulturgüter von besonderer Bedeutung
- Kulturgüter sind alle unsaniert und teilweise vom Verfall bedroht

- keine kulturellen Einrichtungen

### **Soziale Einrichtungen**

- keine soziale infrastrukturelle Ausstattung

### **Sport- und Freizeiteinrichtungen**

- keine Freizeiteinrichtungen

### **Verkehr**

Der Ortsteil Suckow verfügt über Radverkehrsanbindung an die Barlachstadt durch einen eigenständigen Radweg. Für den motorisierten Verkehr ist der Ortsteil über die ausgebaute Güstrower Straße erschlossen, welche in die Bundesstraße B 103 mündet. Der Knotenpunkt an der Bundesstraße ist leistungsfähig ausgebaut.

Im Ortsteil Suckow gibt es Bedarf am Ausbau der Dorfstraße und dem Hubertusweg.

Der Ortsteil wird durch den ÖPNV erschlossen. Für die bestehende Haltestelle soll Ersatz geschaffen werden, weil diese sich auf einem privaten Grundstück befindet. Die neue Haltestelle wird behindertengerecht gebaut.

- nur eine Straßenanbindung an die Stadt
- mangelnde Anbindung ÖPNV

**Einstufung der Gebiete**

ISEK 2005	ISEK 2015
Einfamilienhaussiedlung Suckow (Nr. 22): Konsolidiertes Gebiet	Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Einfa- milienhaussiedlung Suckow
	Konsolidiertes Gewerbegebiet Nr. xx: Bio- energiepark

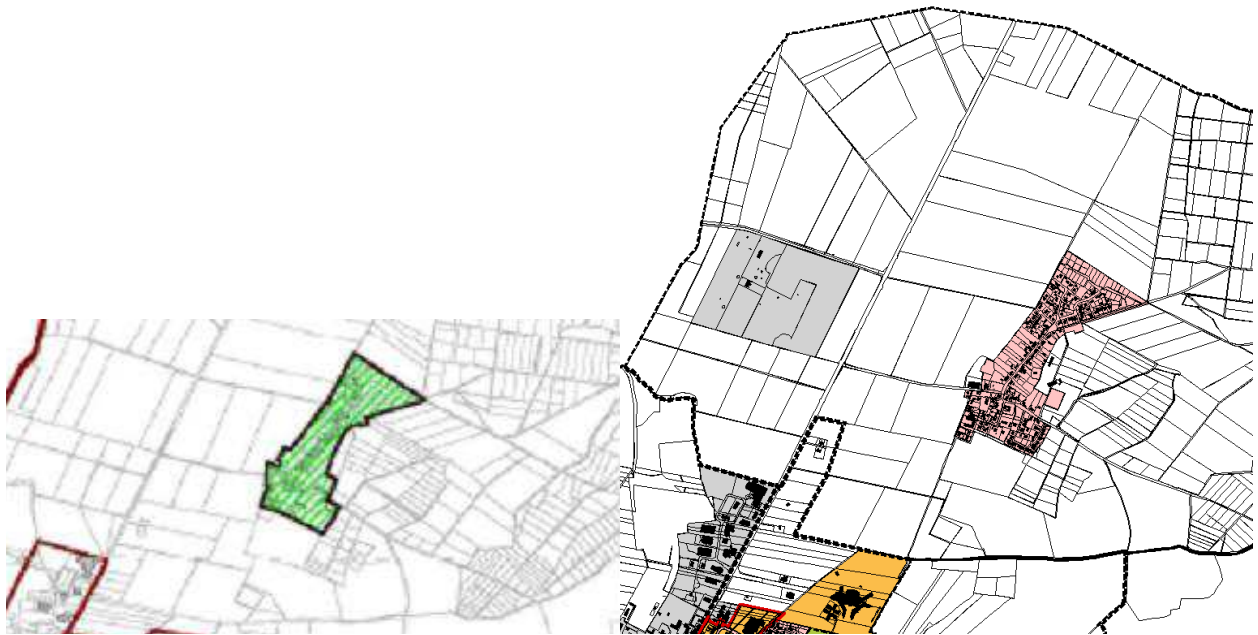


Abbildung175: Ortsteil Suckow - ISEK 2005/2015

## 2.8.13 Stadtteil Plauer Viertel

**Abbildung176: Plauer Viertel**

**Fläche:** 323,40 ha - davon bebaute Fläche: 56,90 ha

### Historie

- Stadtviertel entstand auf der Fläche Sibeth Camp mit Gleviner Mühle, Gleviner Vorstadt genannt,
- 1292-1953: Gleviner Mühle in der Plauer Straße, 1864 Abbrand der ursprünglichen Gleviner Mühle, danach umgehender Wiederaufbau in der heutigen Form, ab 1953 -1968 Lagerraum, ab 1968 medizinische Einrichtung, heute Leerstand,
- Ehrendenkmal für die Gefallenen und verstorbenen Angehörigen der Sowjetarmee, Gedenkstätte
- 1874: Plauer Chaussee 1: Saal- und Gartenwirtschaft Neue Welt, nach 1937 erhielt das Restaurant den Namen "Alte Mühle", den es die gesamte DDR-Zeit über behielt, 1996 wurde das baufällige Objekt abgerissen, 2015: voraussichtliche Fertigstellung einer Tierklinik realisiert über den BP 82 Tierklinik an der Plauer Chaussee
- um 1900: Krankenhaus (Plauer Straße 86), heute Schulstandort
- 1918: Tankstellenbau, saniert: 1994,
- 1920: Mehrfamilienhausbebauung Plauer Viertel nördlich der Plauer Straße, vereinzelt Ackerbürgerhäuser, erbaut um die Jahrhundertwende,
- 1930er Jahre: Stadtvillen Gustav-Adolf-Straße/Wallensteinstraße,
- 1930er/1940er Jahre: Erweiterung und Ergänzung Krankenhausstandort Plauer Straße Nutzung bis 1994, seit 199x: Hotelnutzung,
- 1945: Altbebauung Am Werder,
- 1950er Jahre: Wohnbebauung Plauer Chaussee,
- 1956: Gehörlosenschule, heute Landesförderzentrum für den Förderschwerpunkt „Hören“ Mecklenburg-Vorpommern,
- 1959: Speedwaystadion des Motorsportvereins, später Speedwayverein MC Güstrow,
- 1991-1993: Neubebauung Am Werder mit Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern,
- 1995 und 1997: Einfamilienhausbebauung im rückwärtigen Bereich,
- 2000: Freizeitbad Oase: realisiert über den V+E Nr. 9 Güstrower Thermen,
- 2001 bis 2003: Einfamilienhausbebauung Am Inselfeekanal und Plauer Chaussee,
- 2003-2007: Mehrfamilienhaus- und Reihenhausbebauung über BP 47 Lindengarten
- 2009: Neubau Kindergarten Butzemannhaus,
- 2012/2013: Freiflächenfotovoltaikanlagen auf ehemaliger, sanierter Hausmülldeponie realisiert über BP 79 Nördlich Plauer Chaussee,
- Bootshäuser am Inselfeekanal

### Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Plauer Viertel hatte 1.557 Einwohner insgesamt, davon 1.449 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 108 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2013 ist deutlich negativer als die gesamtstädtische Entwicklung. Es sind 177 Einwohner weniger zu verzeichnen als im Basisjahr (-10,9 %) (Gesamtstadt (-6,3 %)).

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz											Entwicklung		
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	%
Plauer Viertel	1.626	1.616	1.560	1.543	1.554	1.543	1.540	1.543	1.539	1.520	1.473	1.449	-177	-10,9
Güstrow	31.043	30.993	30.912	30.653	30.569	30.287	29.992	29.653	29.521	29.252	29.136	29.098	-1.945	-6,3

**Tabelle 85: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Plauer Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt**



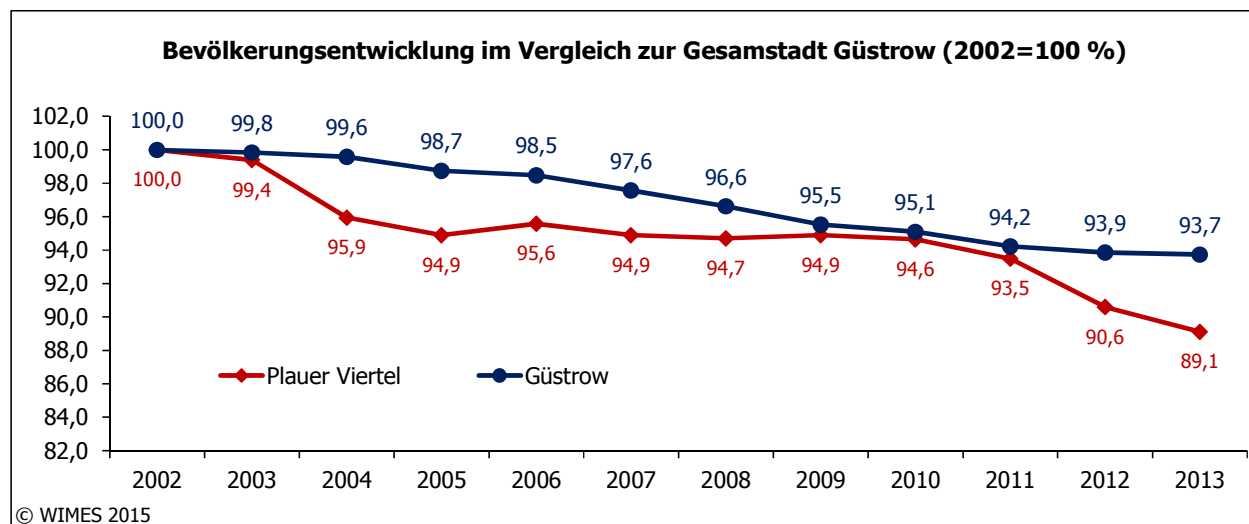


Abbildung177: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Plauer Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ist gegenüber 2002 absolut leicht gefallen (-4), prozentual an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils jedoch leicht gestiegen. Die Anzahl Kinder zwischen 6 und 15 Jahren hat sich kaum verändert (-3), ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils hat sich jedoch um 0,6 Prozentpunkte auf 7,2 % erhöht. Der Anteil der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren hat sich allerdings mehr als halbiert (-145) damit ist ihr Anteil innerhalb des Stadtteils von 15,3 % (2002) auf 7,2 % (2013) gesunken. Die Einwohner im Haupterwerbsalter sind um 96 Personen zurückgegangen, prozentual hat sich ihr Anteil innerhalb des Stadtviertels aufgrund des insgesamt hohen Bevölkerungsrückgangs kaum verändert. Nur die Anzahl der Senioren hat im Betrachtungszeitraum um 71 Personen zugenommen, wodurch ihr prozentualer Anteil innerhalb des Stadtteils von 16,1 % auf 22,9 % gestiegen ist.

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Plauer Viertel	78	74	108	105	249	104	930	834	261	332
Güstrow	1.269	1.721	2.297	1.996	4.591	2.537	16.988	15.434	5.898	7.410

Tabelle 86: Altersstruktur 2002/2013 Plauer Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt absolut

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Plauer Viertel	4,8	5,1	6,6	7,2	15,3	7,2	57,2	57,6	16,1	22,9
Güstrow	4,1	5,9	7,4	6,9	14,8	8,7	54,7	53,0	19,0	25,5

Tabelle 87. Altersstruktur 2002/2013 Plauer Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt in %

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist in Bezug auf die Altersstruktur eine etwas günstigere Entwicklung zu verzeichnen, da der Anteil der Einwohner im Haupterwerbsalter mit 57,6 % höher ausfällt als in der Gesamtstadt (53 %) und der Anteil der Senioren mit 22,9 % unter dem städtischen Durchschnitt von 25,5 % liegt.

Dies spiegelt sich auch im Altersdurchschnitt von 45 Jahren wider (Gesamtstadt 46 Jahre). Die Haushaltsgröße liegt mit 1,95 Personen je Wohnung etwas höher als der gesamtstädtische Durchschnittswert.

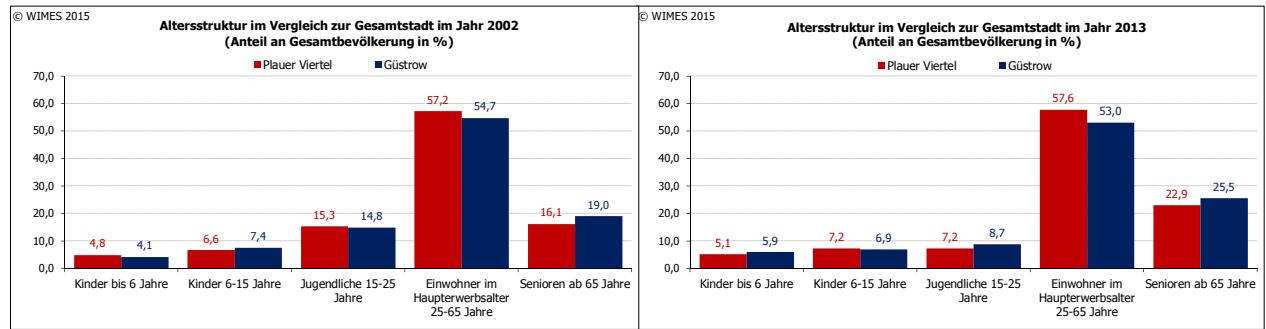


Abbildung178: Altersstruktur 2002/2013 Plauer Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt in %

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,95 und liegt damit etwas über der gesamtstädtischen Größe von 1,81.

### Einwohnerprognose

#### Annahme

Bezüglich der Wanderungen wurden für das Plauer Viertel aufgrund der bisherigen Entwicklung über den gesamten Zeitraum leichte Negativsalden angenommen. In den vergangenen Jahren waren die Salden der innerstädtische Umzüge stets negativ, das heißt, es zogen immer mehr Personen aus dem Plauer Viertel in andere Stadtteile als umgekehrt. Auch die Außenwanderungssalden waren, bis auf das 2011, stets negativ. Demgegenüber war der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aber bisher fast ausgeglichen.

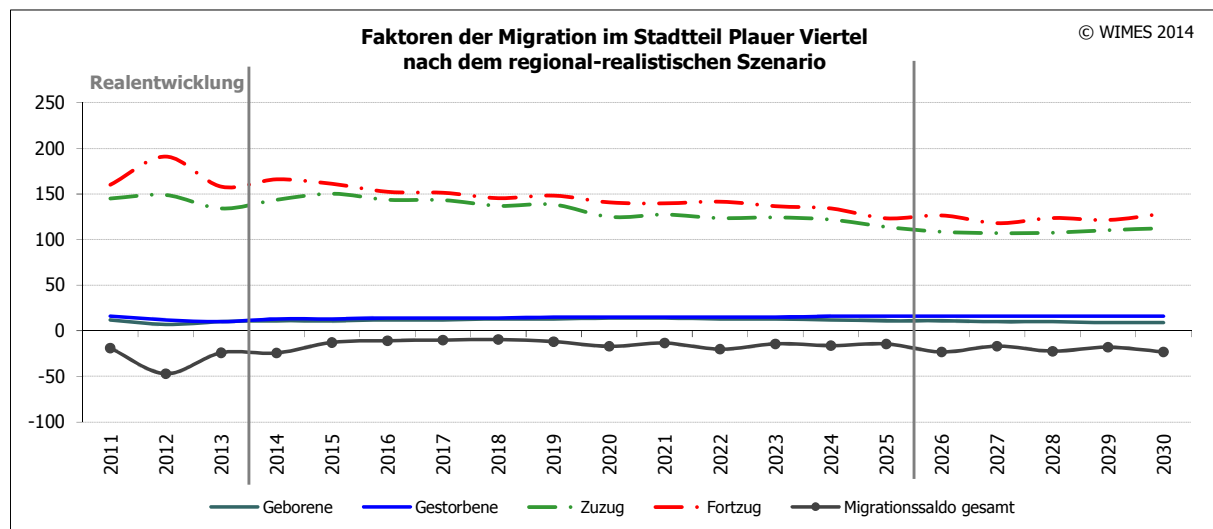


Abbildung179: Faktoren der Migration im Stadtteil Plauer Viertel

#### Ergebnisse

Entsprechend der Hochrechnung wird die Einwohnerentwicklung aufgrund der negativen Wanderungssalden im Plauer Viertel stetig sinken.

Insgesamt wird entsprechend der Annahmen ein Einwohnerverlust für das Plauer Viertel von 16,5 % bis 2030 vorausgesagt.

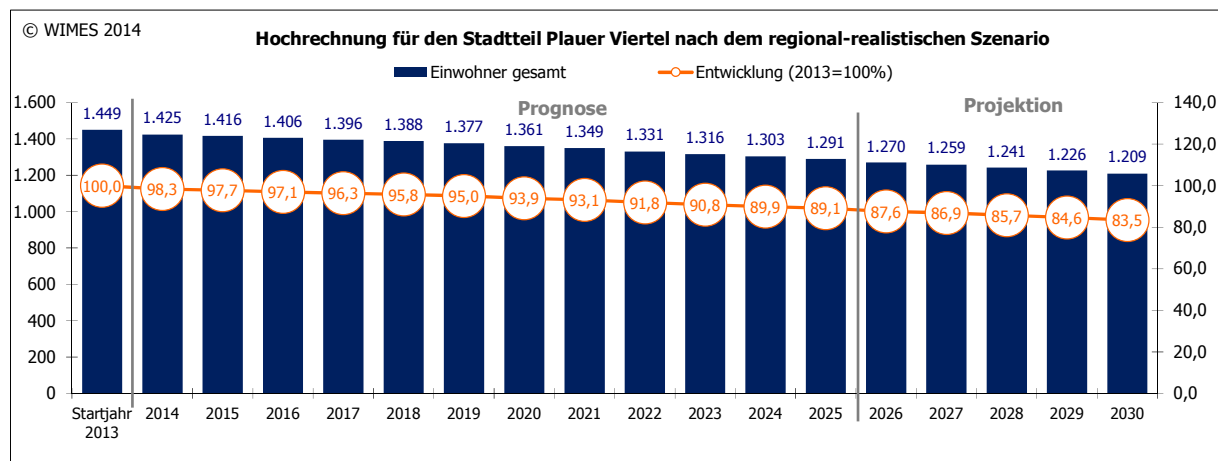


Abbildung180: Hochrechnung der Einwohnerzahl gesamt im Plauer Viertel

Bis auf die Altersgruppe der Senioren werden in allen anderen gewählten Altersgruppen wahrscheinlich Einwohnerverluste eintreten. Die höchsten Verluste werden wiederum in der Altersgruppe der 25-65jährigen (Haupterwerbsalter) erwartet.

Demgegenüber wird der Anteil der Senioren von 22,9 % im Basisjahr der Hochrechnung auf 36,7 % in 2030 steigen.

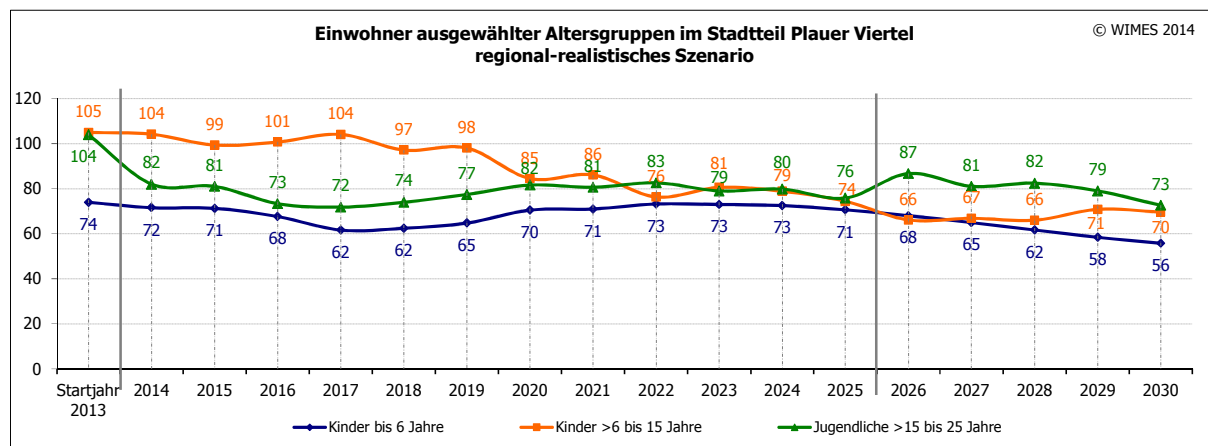


Abbildung181: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Plauer Viertel (absolut)

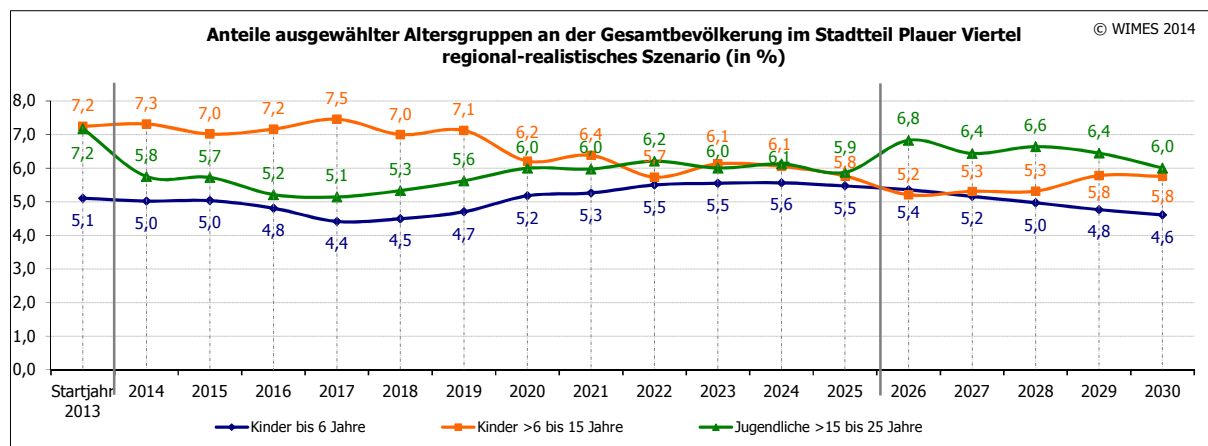


Abbildung182: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Plauer Viertel (Anteil in %)

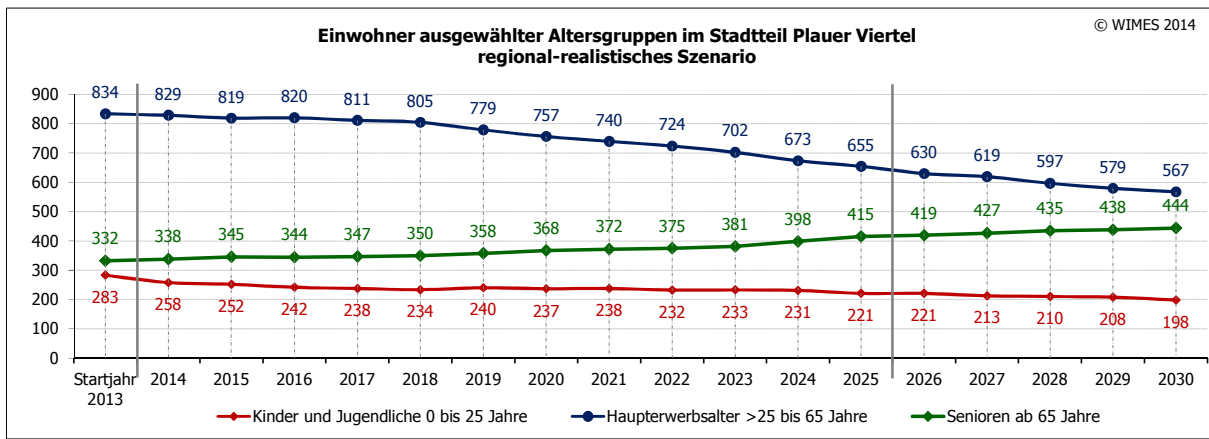


Abbildung183: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Plauer Viertel (absolut)

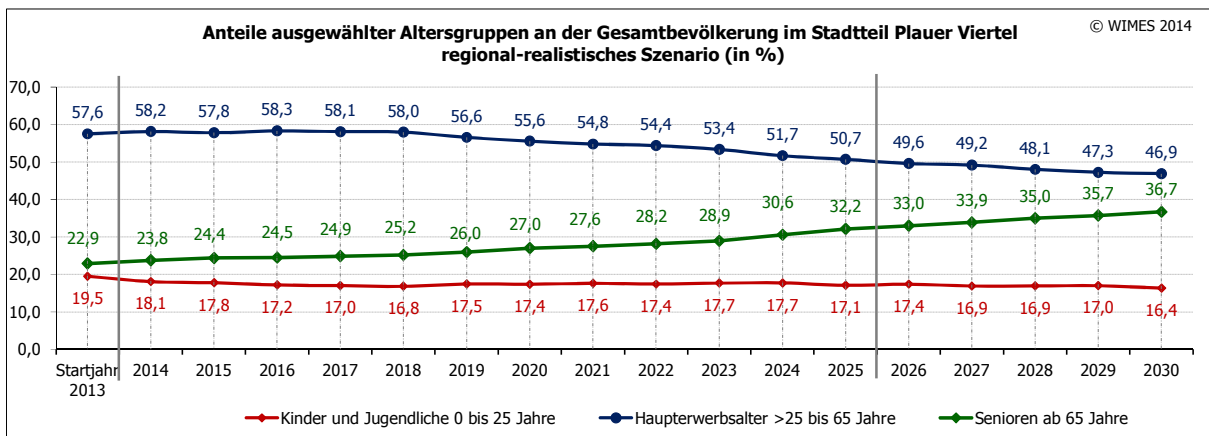


Abbildung184: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Plauer Viertel (Anteil in %)

### Wohnen

Der Stadtteil Plauer Viertel wird im tadnahen Bereich durch Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau in traditioneller Bauart bis 1920er und 1930er Jahren und Einfamilienhausbebauung aus verschiedenen Epochen seit den 1950er Jahren bis heute, bestimmt.

### Wirtschaft/Gewerbe

Daneben gibt es aber auch gewerbliche Nutzungen durch Kleingewerbetreibende und eine Tierklinik. sowie Daneben wird der Stadtteil durch großflächige Freiflächenfotovoltaikanlagen bestimmt.

### Umwelt/Gün/Brachflächen

- Waldflächen
- Wasserflächen (Nebel),
- Grünflächen mit 7 Kleingartenanlagen

### Bildungseinrichtungen

Im östlichen Bereich des Stadtteils gibt es das Landesförderzentrum für den Förderschwerpunkt „Hören“ Mecklenburg-Vorpommern

### Kulturelle Einrichtungen

### Soziale Einrichtungen

## Sport- und Freizeiteinrichtungen

Bootshäuser am Inselfseekanal

bedeutende Freizeiteinrichtungen wie das weit über die Landesgrenzen hinaus bekannte Speedwaystadion und das moderne Freizeitbad Oase.

## Verkehr

Der Stadtteil Plauer Viertel ist über die Plauer Straße (Gemeindestraße) und Liebnitzstraße (Landesstraße) an das Vorrangstraßennetz angeschlossen. Die Haltestellen des ÖPNV befinden sich an der Plauer Straße und fußläufig gut zu erreichen. Der Sanierungsbedarf von Straße ist vorhanden aber nicht vordringlich. Die Erschließung des Wohngebietes ist als gut zu bewerten.

## Einstufung der Gebiete

ISEK 2005	ISEK 2015
Konsolidiertes Wohngebiete Mehrfamilienhausbebauung Plauer Viertel (Nr. 14)	Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Mehrfamilienhausbebauung Plauer Viertel
Konsolidiertes Wohngebiete Einfamilienhausbebauung Plauer Viertel (Nr. 15)	Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Einfamilienhausbebauung Plauer Viertel
	Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Einfamilienhausgebiet Barlachweg/Zum Inselfseekanal
	Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Einfamilienhausgebiet Plauer Chaussee
	Sonderflächen Bildung Nr. Xx: Gehörlosenschule
	Sonderflächen Freizeit Nr. xx Freizeitbad Oase
	Sonderfläche Freizeit Nr. xx: Speedwaystadion



Abbildung 185: Plauer Viertel - ISEK 2005/2015

## 2.8.14 Stadtteil Rövertannen

### Abbildung186: Rövertannen

**Fläche:** 211,67 ha - davon bebaute Fläche: 100,69 ha,

### Historie

- ursprünglich Waldgebiet,  
1930er Jahre: Mehrfamilienhausbebauung Rövertannen, 1-3 geschossige Klinkerbauten, für die Flakersatzabteilung 60 der Reichsarmee,
- um 1935 für Offiziere erbaute Backsteinbauten mit den typischen Fensterteilungen und Walmdächern,
- 50/60er Jahre: Wohnbebauung Bockhorst Reihenhäuser und Mehrfamilienhausbebauung
- 1940er Jahre Niklotstadion, 199x/200x: Sportschule Güstrow mit Außenanlagen, Sanierung 19xx, 200x: Neubau Sporthalle,
- 19xx: Chausseehaus,
- 19xx: Bahnhof Primerburg, Gleisanlagen mit diversen Anschlussgleisen,
- 1945: Zerstörung des Heereszeugamts durch Luftangriff,
- 1946: Gründung der Kleingartenanlagen Nr. 8 Am Stadion,
- ab 1956: Aufräumarbeiten auf dem Gelände des ehem. Herreszeugamts,  
1957: Grundsteinlegung Zuckerfabrik mit Anschlussgleisen,  
1960: offizielle Gründung der VEB Zuckerfabrik Güstrow war am 01.07.1960,  
1962: erste Rübenkampagne,  
1965: Zusammenschluss mit den Zuckerfabriken in Tessin und Lütz zum VEB Zuckerfabrik Nordkristall Güstrow,  
1990: Übernahme durch die Zucker AG Uelzen-Braunschweig (späte: Nordzucker AG),  
2008: Außerbetriebnahme der Zuckerfabrik,  
2008-2009: Beräumung der Gebäude und Flächen, Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik als Industriegebiet gesichert über BP 76 Industriegebiet Verbindungsschausee (2011),
- 19xx: Werkswohnungen Zuckerfabrik,  
19xx bis 19xx: Ausbildungsstätte und Internat der Bahn
- 1986: Das Heizwerk in Güstrow - Rövertannen nimmt seinen Betrieb auf.
- ab 1976 Bau der neuen Betriebsstätte des Landmaschinenbaus Güstrow (LMB) in der Glasewitzer Chaussee mit Anschlussgleisen, 1990 wurde das Unternehmen zunächst in zwei Gesellschaften mit beschränkter Haftung (Güstrow und Dargun) umgewandelt und unter Treuhandverwaltung gestellt, 1992 entstand aus einem Teil des Güstrower Unternehmens die Maschinen- und Antriebstechnik GmbH,
- 19xx: Hotel in Verbindung mit Caravanplatz (BP 78 Caravanplatz Verbindungsschausee 2008/2009),
- 19xx: Coop-Verteilerzentrum,
- 19xx: Baustoffhandel und Baumarkt, Möbelmarkt
- 19xx: Tankstelle
- 2011: Freiflächenfotovoltaikanlage realisiert über BP 78 WEMAG
- 2014: Nachnutzung des ehemaligen Reichsbahninternats zum Asylbewerberheim.

### Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Rövertannen hatte 447 Einwohner insgesamt, davon 441 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 6 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2013 bewegt sich stets unter der gesamtstädtischen Entwicklung. Nur im Jahr 2013 ist durch den Zuzug von Asylbewerbern ein deutliches Plus zu verzeichnen. Dadurch ergibt sich trotz der Bevölkerungsrückgänge in den Vorjahren ein Gewinn von 56 Personen gegenüber dem Basisjahr (14,5 %).

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz													Entwicklung	
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	%	
Rövertannen	385	371	354	349	344	343	363	347	336	343	326	441	56	14,5	
Güstrow	31.043	30.993	30.912	30.653	30.569	30.287	29.992	29.653	29.521	29.252	29.136	29.098	-1.945	-6,3	

Tabelle 88: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Rövertannen im Vergleich zur Gesamtstadt

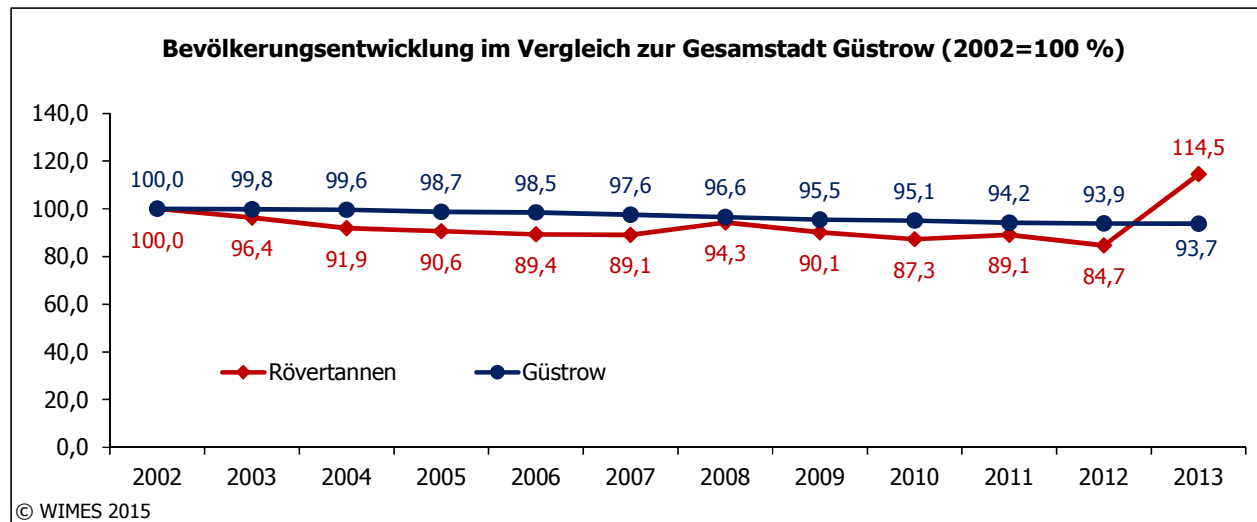


Abbildung187: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Rövertannen im Vergleich zur Gesamtstadt

Da fast ein Drittel der Einwohner Asylbewerber sind, sind die Aussagen zur demografischen Entwicklung im Stadtteil nur bedingt aussagefähig!

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre hat sich gegenüber 2002 mehr als verdoppelt (+24), prozentual an der Gesamtbevölkerung bedeutet dieses einen Anstieg um 4,8 Prozentpunkte auf 9,5 %.

Die Anzahl der Kinder zwischen 6 und 15 Jahren ist gesunken (-10), ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils macht nur noch 3,4 % aus.

Der Anteil der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren ist relativ konstant geblieben (-3), ihr Anteil innerhalb des Stadtteils ist dadurch von 18,2 % (2002) auf 15,2 % (2013) gesunken.

Die Einwohner im Haupterwerbsalter sind um 23 Personen gestiegen, prozentual hat sich ihr Anteil innerhalb des Stadtviertels aufgrund des Bevölkerungsgewinns dennoch leicht reduziert.

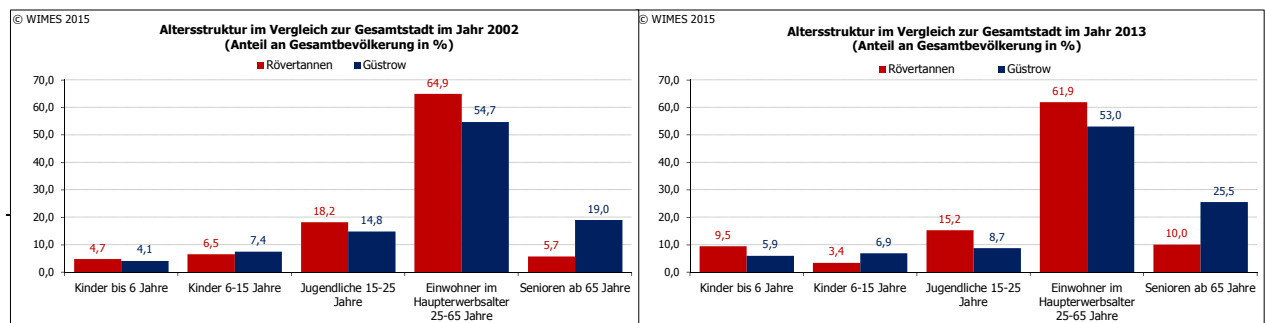
Die Anzahl der Senioren hat im Betrachtungszeitraum verdoppelt (+22), wodurch ihr prozentualer Anteil innerhalb des Stadtteils von 5,7 % auf 10,0 % gestiegen ist. Dieser Wert liegt aber weit unter dem Wert der Gesamtstadt (25,5 %).

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Rövertannen	18	42	25	15	70	67	250	273	22	44
Güstrow	1.269	1.721	2.297	1.996	4.591	2.537	16.988	15.434	5.898	7.410

Tabelle 89: Altersstruktur 2002/2013 Rövertannen im Vergleich mit der Gesamtstadt absolut

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Rövertannen	4,7	9,5	6,5	3,4	18,2	15,2	64,9	61,9	5,7	10,0
Güstrow	4,1	5,9	7,4	6,9	14,8	8,7	54,7	53,0	19,0	25,5

Tabelle 90: Altersstruktur 2002/2013 Rövertannen im Vergleich mit der Gesamtstadt in %



**Abbildung188: Altersstruktur 2002/2013 Rövertannen im Vergleich mit der Gesamtstadt in %**

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist in Bezug auf die Altersstruktur eine günstigere Entwicklung zu verzeichnen, da der Anteil der Kinder bis 6 Jahren, der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren und der Personen im erwerbsfähigem Alter deutlich über und der Anteil der Personen über 65 Jahren deutlich unter dem liegt. Dies spiegelt sich auch im niedrigsten Altersdurchschnitt mit 37 Jahren wider.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,04 und liegt im gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,81.

**Einwohnerprognose**

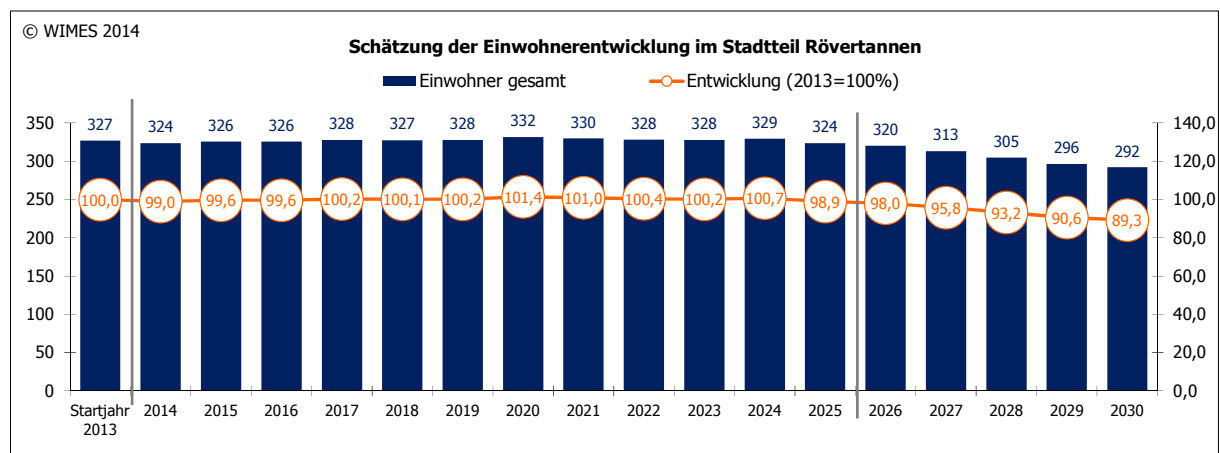
*Beachte:* Die eigentliche Einwohnerzahl im Stadtteil Rövertannen lag Ende 2013 bei 441 Personen. Davon entfallen allerdings 114 Einwohner auf das Asylbewerberheim im Waldweg (im Vorjahr waren hier noch keine Einwohner gemeldet). Die Asylbewerber wurden im Rahmen der Einwohnerschätzung vernachlässigt. Für die Prognose der Gesamtstadt wurden sie aber berücksichtigt.

**Annahme**

Im Stadtteil Rövertannen fiel der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren leicht positiv aus. Bezüglich der Wanderungen waren geringe Verluste festzustellen. Für die Einwohnerschätzung wurden zunächst weiterhin leicht positive Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung angenommen, längerfristig kehren sich diese aufgrund der Alterung aber in den negativen Bereich. Bezüglich der Wanderungen wird ein Nachzug junger Familien unterstellt, wenn aus Altersgründen Eigenheime/Wohnungen frei werden.

**Ergebnisse**

Die Einwohnerzahl im Stadtteil Rövertannen wird bis 2024 recht stabil bleiben, danach setzt eine rückläufige Tendenz ein, vor allem bedingt durch die Alterung.

**Abbildung189: Schätzung der Einwohnerzahl gesamt im Stadtteil Rövertannen****Stadtbild/Bausubstanz****Wohnen****Wirtschaft/Gewerbe****Stadtteil Rövertannen**

Der Stadtteil Rövertannen ist vor allem ein Gewerbestandort und hat eine geringere Wohnbebauung. Der Gewerbestandort wird im südlichen Bereich durch die über 40 ha großen beräum-



ten Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik markiert (siehe 2.4.2). Die zusammenhängende große Potenzialfläche mit Gleisanschluss ist als Industriefläche ausgewiesen und steht für Gewerbeansiedlungen zur Verfügung. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Nordzucker-Gruppe. Das Areal liegt direkt an der Bundesstraße B 103/104 (Verbindungschaussee), südlich der Bahngleise, in ca. 9 km Entfernung zur Autobahn A 19 (siehe auch 2.4.2.9). Südlich der Bundesstraße B 103/ 104 ist ein Hotel mit Caravanparkplatz entstanden. Nördlich der Bahngleise direkt an der Glasewitzer Chaussee liegt der Industriepark Güstrow. Dabei handelt es sich um mehrere großflächige Industriehallen und Bürogebäude des ehemaligen Landmaschinenbaus Güstrow, die jetzt von einem privaten Eigentümer vermietet werden. Daneben befindet sich die Betriebsstätte eines Landmaschinenunternehmens, das sich aus dem ehemaligen Landmaschinenbau Güstrow herausgelöst hat. Das Gewerbe- und Industriegebiet „Glasewitzer Chaussee/ Rövertannen“, ebenfalls an der Glasewitzer Chaussee gelegen, ist ein Gewerbebestandort, an dem sich verschiedene Dienstleistungsunternehmen und Logistikunternehmen (z. B. Coop) als auch Baugewerbe angesiedelt hat (siehe 2.4.2). Wichtig ist auch in diesem Zusammenhang die Versorgung der Gewerbebestände mit schnellem Internet für die Gewerbebetriebe. Leider ist auch in diesem Bereich derzeit kein schnelles Internet verfügbar. Der Breitbandausbau bis zum Gewerbegebiet „Rövertannen“ und dann weiter bis zum Gewerbegebiet „Glasewitzer Burg“ ist dringend zu empfehlen.

Im nördlichen Bereich der Güstrower Chaussee liegt der Sonderstandort Rövertannen (siehe 2.4.5), ein Einzelhandelsstandort der von Baumarkt, Baustoffhandel und Möbelmarkt geprägt ist. Daneben befindet sich die Sportschule Güstrow und die Fachschule für Agrarwirtschaft des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

## **Umwelt/Grün/Brachflächen**

## **Bildungseinrichtungen**

## **Kulturelle Einrichtungen**

## **Soziale Einrichtungen**

## **Sport- und Feizeinrichtungen**

## **Verkehr**

Die Erschließung von Rövertannen ist mangelhaft. Weitestgehend handelt es sich dabei jedoch um Erschließungsanlagen auf Privatgelände. Von den Straßen in der Baulast der Gemeinde sind alle mangelhaft. Hier gibt es zum Teil auch erschließungstechnisch für die Ver- und Entsorgungssysteme dringenden Handlungsbedarf.

Innerhalb des Stadtteils Rövertannen befindet sich der Haltepunkt der Bahn Rövertannen. Dieser ist unzureichend an das Erschließungsstraßennetz der Barlachstadt angeschlossen. Die südliche Anbindung in Richtung Natur- und Umweltpark existiert lediglich in Form eines unbefestigten Waldweges. Der Bahnsteig ist nur über eine Fußgängerbrücke zu erreichen, was es Behinderten unmöglich macht. Eine Anbindung durch ein ÖPNV-Angebot, Bike&Ride- und Park&Ride-Angebot ist nicht vorhanden. Im Rahmen des Vorhabens „Kombiniert Mobil“ soll das für den 2. Bahn-Haltepunkt der Barlachstadt verbessert werden.

## Einstufung der Gebiete

ISEK 2005	ISEK 2015
Konsolidiertes Gebiet: Mehrfamilienhaus Bebauung Rövertannen (Nr. 4)	Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Einfamilienhausbebauung Bockhorst
	Umstrukturierungsgebiet Wohnen Nr. xx: Verbindungschaulsee
	Sonderflächen Soziale Einrichtungen Nr. xx: Waldweg:
	Sonderflächen Sport Nr. xx: Sportschule
	Sonderflächen Kultur/Tourismus Nr. xx: Hotel und Caravanplatz am Tierpark
	Sonderflächen Einzelhandel Nr. xx Glasewitzer Chaussee:
	Sonderflächen Bildung Nr. xx: Bockhorst

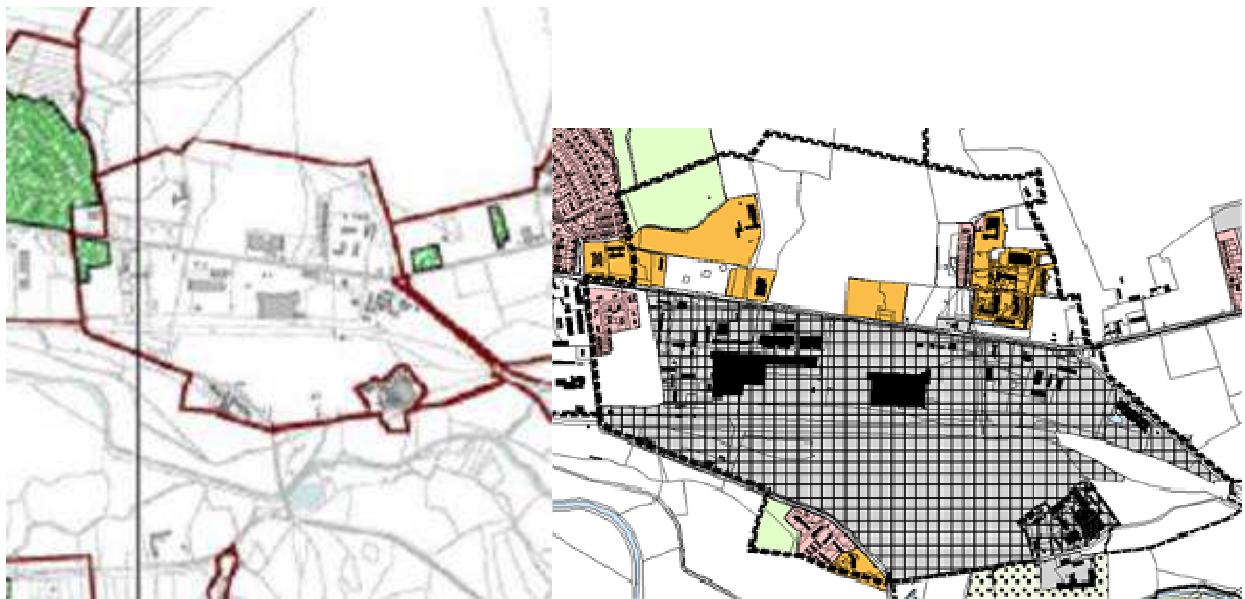


Abbildung190: Rövertannen - ISEK 2005/2015

## 2.8.15 Stadtteil Rostocker Viertel



Abbildung191: Rostocker Viertel

**Fläche:** 494,86 ha - davon bebaute Fläche: 192,01 ha

### Historie

- 1833: Anlage des Städtischen Friedhofs an der Rostocker Chaussee,
- ab 1850 bis 1919: Stadterweiterung mit Mehrfamilienhausbebauung Rostocker Viertel entlang der Rostocker Straße/Querstraße/Rostocker Platz/Prahmstraße bis Hopfenweg und entlang der Schwaaner Straße bis zum St.-Jürgens-Weg und der Nordseite der Neuen Straße, überwiegend mehrgeschossige, verputzte Mietshäuser,
- 1854: Gaswerk im Werkweg - es ist das erste in Mecklenburg, die Baukosten beliefen sich auf 50.000 Taler Preußischer Courant, 1890 Kauf durch die Stadt Güstrow zum Preis von 115.000 Mark, Ausserbetriebnahme?, Sanierung seit 19xx
- um 1870: Bahnbetriebswerk mit 2 Lokschuppen
- 1887: Errichtung der Güstrower Garnison, Unterbringung des Militärs zunächst in der Schule in der Neuen Straße, ab 1891 wurden die Artilleriekasernen in der Neukruger Straße, als 3-geschossige Backsteinbauten für die Heeresunterkunft erbaut, teilweise abgebrochen 2007
- 1888: Rostocker Straße 30, Schankwirtschaft, nach Ende des I. Weltkriegs: Hotel Güstrower Hof und Saalanbau, zu DDR-Zeiten: Jugendklubhaus, 1990-2014: Jugendclub,
- um 1890: Petershof mit Stallungen, seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr bewirtschaftet,
- 1907: Türen- und Fensterfabriken H. Böckmann Co, südlich der Neuen Straße, später: Küchenmöbel/Agrotechnik, 200x Abbruch der historischen Bausubstanz, erhalten ist lediglich das Wohnhaus Neue Straße 33 von 19xx, seit 200x: Einzelhandelseinrichtungen/Möbelhaus realisiert über BP 26 Neue Straße/Nebelgang,
- 1920er Jahre: Wohnbebauung Strenzer Weg,
- 1920/30er Jahre: Schwaaner Straße ab Ecke Bredentiner Weg, Demmlerstraße, 1 bis 3-geschossige verputzte Ein- und Mehrfamilienhäuser,
- 1933: Inbetriebnahme eines modernen Freiluftumspannwerkes im Norden Güstrows,

- 1936: Kasernen in der Rostocker Chaussee,
- bis 1945: Lange Stege, 3-geschossige Mehrfamilienhausbebauung in Backstein,
- 1945: Prahmstraße/Hopfenweg, 4-geschossige Mehrfamilienhausbebauung,
- ab 1950: Einfamilienhausbebauung Nord-West (Schwaaner Straße), Einfamilienhäuser, verputzt, 1 bis 2-geschossig,
- 19xx: Prahmstraße/Lange Stege: Landmaschinenbau (LMB),
- 19xx: VEB xx, seit 19xx Getreide AG und seit 19xx Nordkorn,
- 1957/58: 4-geschossige Mehrfamilienhausbebauung Neukruger Straße/ Willi-Schröder-Straße/Hopfenweg und Neukruger Straße 68-75,
- 1958 bis 19xx: PGH Motor; 1999/2001: Ankauf des Geländes durch die Stadt, 2002: Sanierung und Umbau der Opel-Halle zur Feuerwehr,
- ab 1970: Wohnungs- und Gesellschaftsbaukombinat Schwerin, Bereich Lagerwirtschaft und Berlinverladung, 1990 bis 1995: Kappel Bau Union, 2013: Abbruch der gesamten Bebauung, seit 2013: Freiflächenfotovoltaikanlagen auf der Grundlage des BP 52 Anschlussgleis Nord-west,
- 1990: Bredentiner Weg: Ansiedlung Textilladen und Bildungseinrichtung in vorhandenen Hallen und Gebäuden, ab 2006: Bestandssicherung vorhandener Gewerbebetriebe entlang des Bredentiner Wegs über den BP 67: Östlich Bredentiner Weg,
- 1996/1997: Mehrfamilienhaus- und Reihenhausbauung Prahmstraße über BP 40 Prahmstraße,
- 1996 bis 1998: Neubaublöcke Kessiner Straße, 4-geschossige Mehrfamilienhausbebauung,
- ab 1997: Gewerbegebiet Rostocker Chaussee mit Autohäusern, Bau- und Agrarmärkte, Waschstraße, Baustoffzentrum, Schnellrestaurant realisiert über BP 35: Westlich der Rostocker Chaussee,
- ab 1999: Gewerbegebiet Wolfskrögen realisiert über BP 34: Westlich Rostocker Chaussee/südlich Wolfskrögen,
- ab 20xx: Gewerbegebiet Bredentiner Straße Bestandssicherung Getreide AG sowie Erschließung weiterer gewerblicher Flächen (Autohaus, Tankstelle etc.) und realisiert über BP 51 Bredentiner Weg,
- 2001 bis 2003: 1-geschossige Doppelhausbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss Schwaaner Straße/Korngasse,
- 2001: Seniorenwohnpark Neue Straße 1/2,
- 2003: Einzelhandelseinrichtung Neukruger Straße/Ecke Wendenstraße,
- 2007: THW-Neubau Landesbrandmeister-Bever-Straße
- Garagenkomplexe,
- Gewerbeflächenentwicklung Lagerstraße/Lagerweg und Wohnbauflächen entlang Strenzer Weg

## Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Rostocker Viertel/Nord West hat insgesamt 3295 Einwohner, davon 1449 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 108 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2013 zeichnete sich durch Einwohnergewinne bis 2005, einen leichten Rückgang bis 2009 und seitdem durch wieder steigende Einwohnerzahlen aus, so dass am Ende des Betrachtungszeitraum nur ein Einwohnerverlust von 1 % (-33) zu verzeichnen ist. Damit lagen die Einwohnerverluste deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 6,3 %.

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz												Entwicklung	
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	%
Rostocker Viertel	3.242	3.261	3.306	3.362	3.351	3.337	3.299	3.172	3.166	3.162	3.204	3.209	-33	-1,0
Güstrow	31.043	30.993	30.912	30.653	30.569	30.287	29.992	29.653	29.521	29.252	29.136	29.098	-1.945	-6,3

**Tabelle 91: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Rostocker Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt**

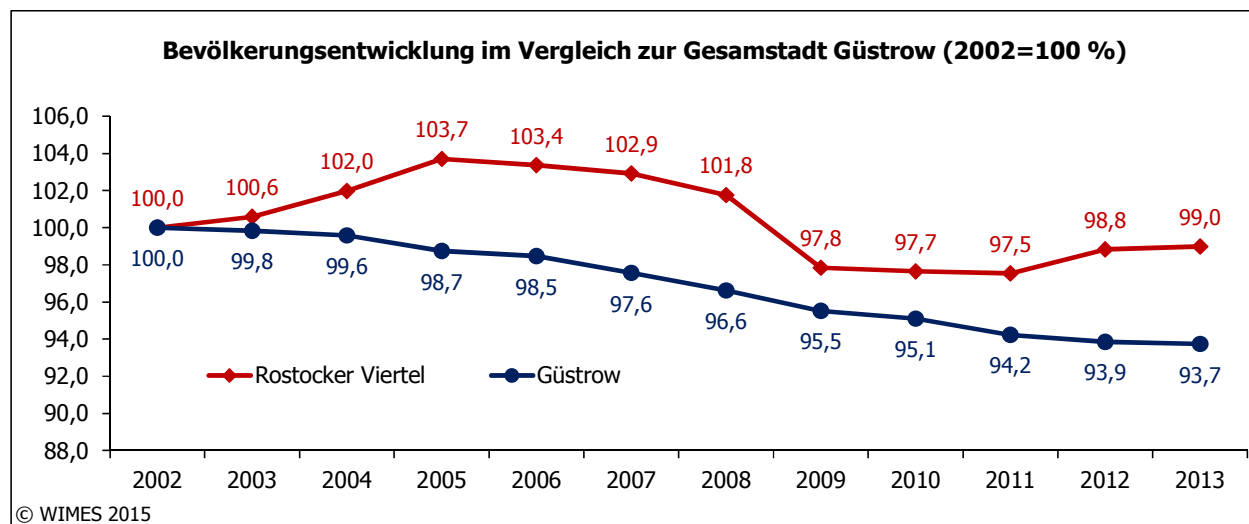


Abbildung192: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Rostocker Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt

Der Anteil der Kinder bis 6 Jahre hat sich deutlich erhöht (+79), prozentual an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils macht er nunmehr 6,4 % aus. Die Anzahl Kinder zwischen 6 und 15 Jahren hat sich geringfügig (+16) erhöht, ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils liegt bei 6,9 %. Der Anteil der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren hat sich allerdings mehr als halbiert (-219) damit ist ihr Anteil innerhalb des Stadtteils von 16,1 % (2002) auf 9,4 % (2013) gesunken. Die Einwohner im Haupterwerbsalter sind nur geringfügig um 28 Personen zurückgegangen, prozentual ist ihr Anteil innerhalb des Stadtviertels, jedoch nur um 0,3 Prozentpunkte auf nunmehr 54,7 % gesunken. Die Anzahl der Senioren hat im Betrachtungszeitraum um 119 Personen zugenommen, wodurch ihr prozentualer Anteil innerhalb des Stadtteils von 18,7 % auf 22,5 % gestiegen ist.

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Rostocker Viertel	125	204	205	221	522	303	1.783	1.755	607	726
Güstrow	1.269	1.721	2.297	1.996	4.591	2.537	16.988	15.434	5.898	7.410

Tabelle 92: Altersstruktur 2002/2013 Rostocker Viertel im Vergleich mit der Gesamtstadt absolut

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Rostocker Viertel	3,9	6,4	6,3	6,9	16,1	9,4	55,0	54,7	18,7	22,6
Güstrow	4,1	5,9	7,4	6,9	14,8	8,7	54,7	53,0	19,0	25,5

Tabelle 93: Altersstruktur 2002/2013 Rostocker Viertel im Vergleich mit der Gesamtstadt in %

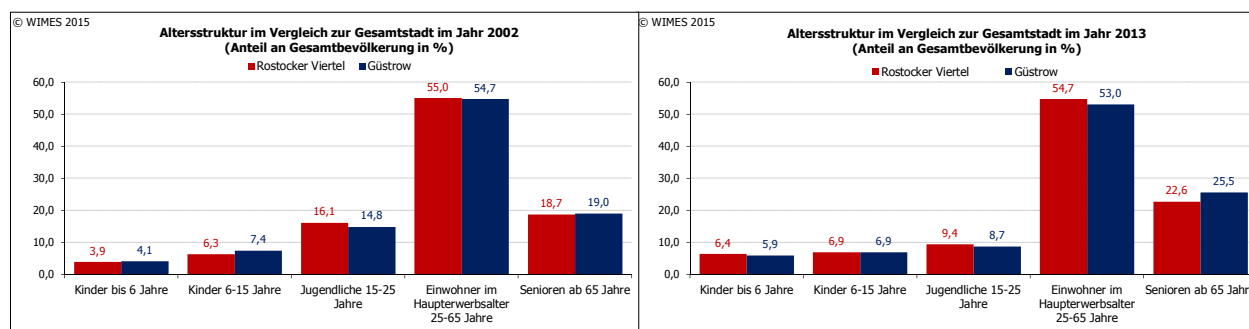


Abbildung193: Altersstruktur 2002/2013 Rostocker Viertel Vergleich mit der Gesamtstadt in %

### Einwohnerprognose

#### Annahme

Beachte: Die eigentliche Zahl im Stadtteil Rostocker Viertel lag in 2013 bei 3.209 Einwohnern.

Davon sind 29 Personen Asylbewerber. Die Asylbewerber wurden im Rahmen der Einwohnerhochrechnung vernachlässigt. Für die Prognose der Gesamtstadt wurden sie aber berücksichtigt.

Aber auch ohne den Zuzug durch Asylbewerber sind in den vergangenen drei Jahren positive Wanderungsgewinne eingetreten, sowohl durch Außenwanderungen als auch durch innerstädtische Umzüge. Für die Folgejahre bis 2020 wurden weiter positive Wanderungssalden mit deutlich geringerem Volumen unterstellt, danach wird ein ausgeglichener Saldo angenommen.

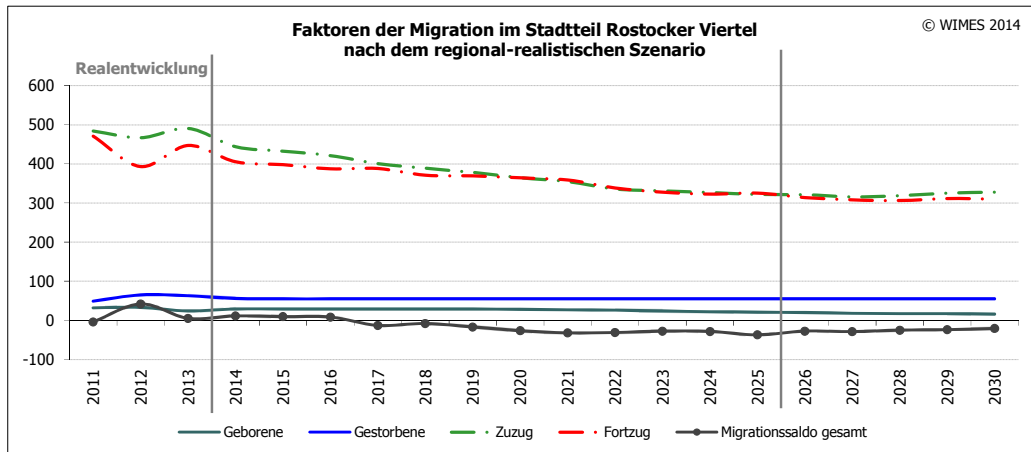


Abbildung194: Faktoren der Migration im Stadtteil Rostocker Viertel

### Ergebnisse

Bis 2016 wird im Ergebnis der Hochrechnung von einem leichten Einwohnerzuwachs ausgegangen. Danach wird jedoch aufgrund zunehmender Sterberaten ein Einwohnerrückgang erwartet.

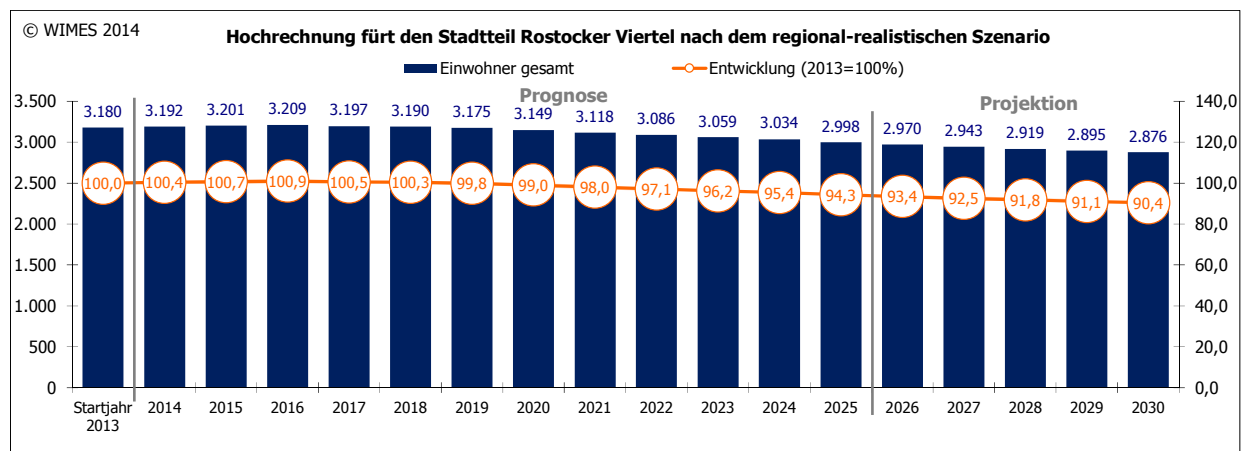


Abbildung195: Hochrechnung der Einwohnerzahl gesamt im Stadtteil Rostocker Viertel

Nach Altersgruppen betrachtet, werden zunächst Einwohnerverluste in der Altersgruppe der 15-25jährigen eintreten, nach 2020 wird es zu leichten Zugewinnen kommen. Am Ende der Hochrechnung wird die Zahl der Jugendlichen knapp unter dem heutigen Niveau liegen. Demgegenüber wird die Zahl der Kinder von 6 bis 15 Jahren bis 2024 stetig steigen, danach werden wahrscheinlich Verluste eintreten. Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre würde bis 2020 entsprechend dieser Hochrechnung relativ stabil bleiben, danach werden aber Verluste eintreten. Im Haupterwerbalters werden zunächst Zugewinne erwartet. Nach 2016 wird die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe aber stetig sinken. Die Zahl der Senioren wird entsprechend der Annahme dieser Hochrechnung bis 2030 leicht steigen. Der Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung wird sich aber wahrscheinlich von 22,8 % im Basisjahr der Hochrechnung auf 31,1 % im Jahr 2030 erhöhen.

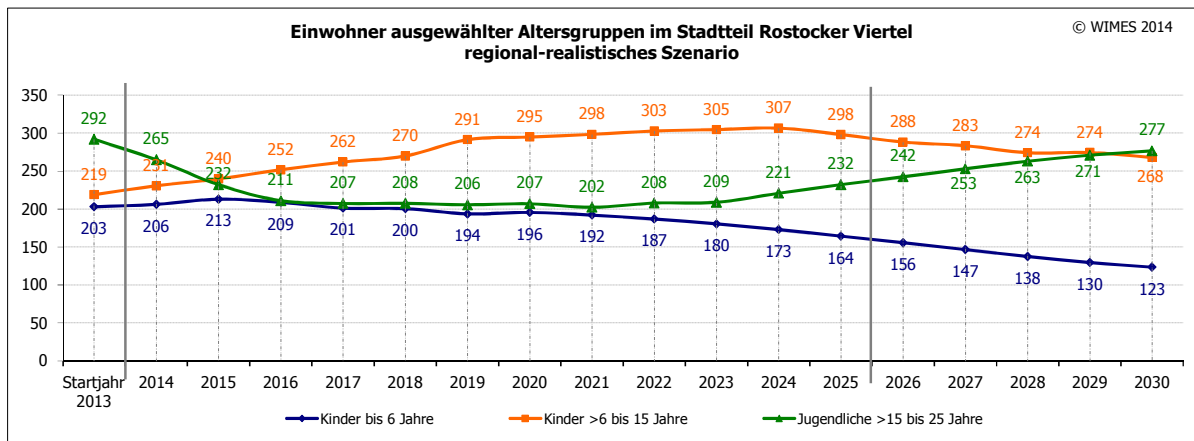


Abbildung196: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Rostocker Viertel (absolut)

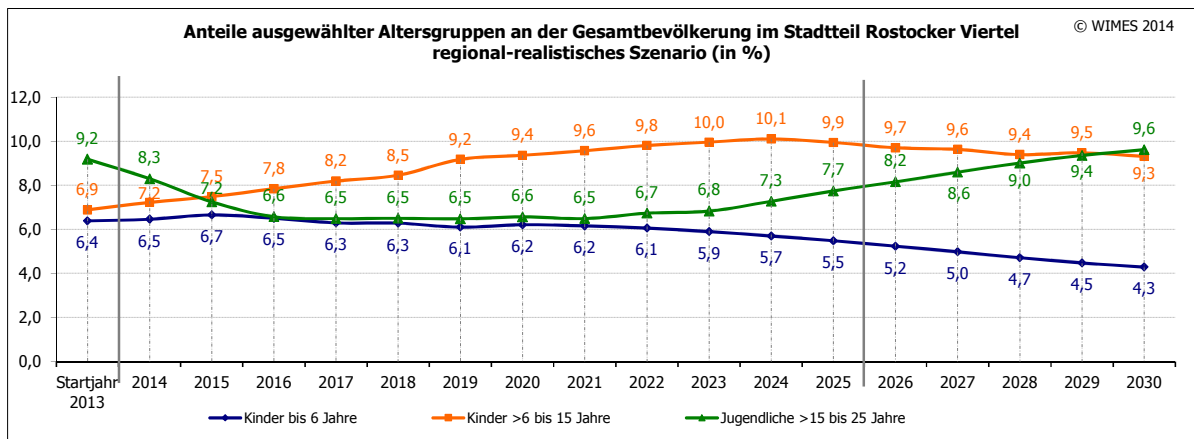


Abbildung197: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Rostocker Viertel (Anteil in %)

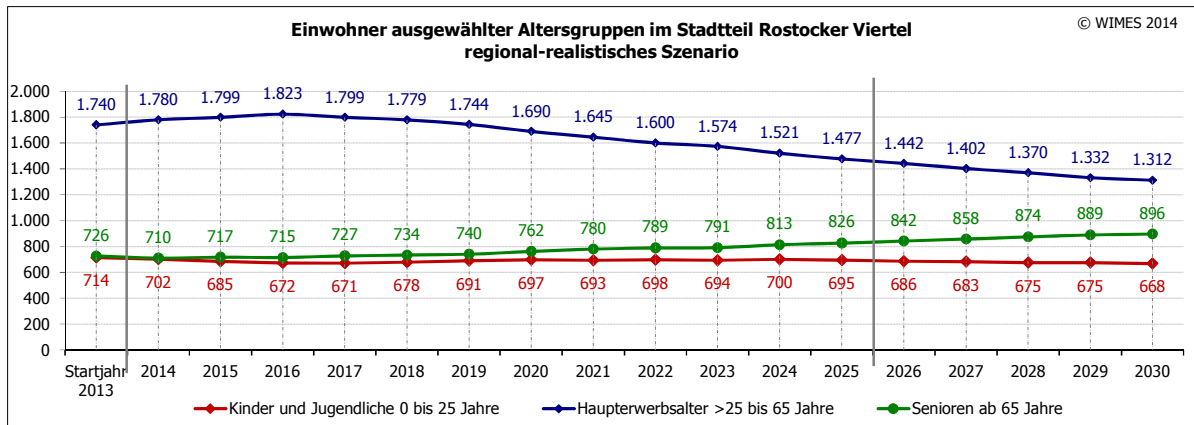


Abbildung198: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Rostocker Viertel (absolut)

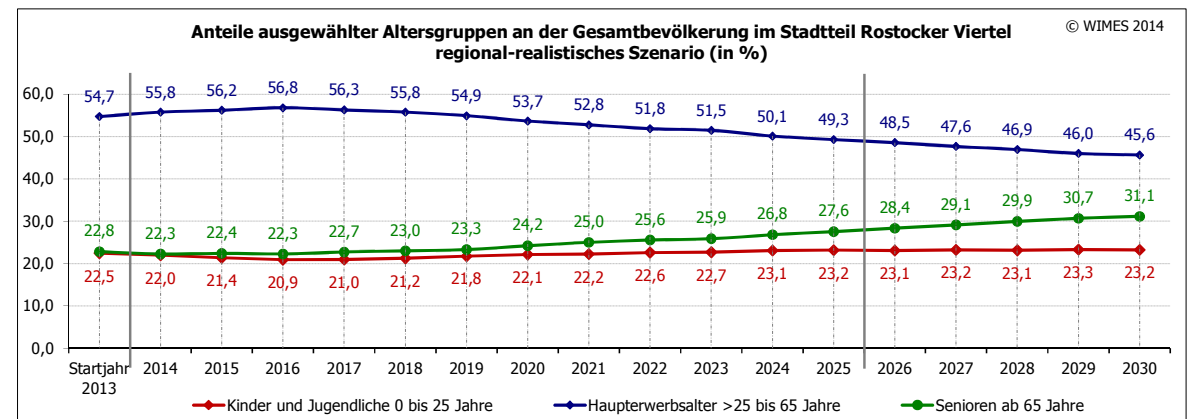


Abbildung199: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Rostocker Viertel (Anteil in %)

**Stadtbild/Bausubstanz**

Das Stadtbild des Rostocker Viertels wird im Bereich der 1. Stadterweiterung geprägt von einer Bebauung, die aus der Zeit des Beginns der Industrialisierung bis zur Jahrhundertwende entstanden ist. Sie machen ca. 15 % der Gebäude (83) aus. Dabei handelt es sich vorwiegend um die Gebäude, die entlang der Rostocker-, Neuen- und Schwaaner Straße errichtet wurden, aber auch zum Teil um die Kasernenbauten. Etwa 15 % der Bebauung entstand in der Zeit des Nationalsozialismus und 18 % nach der Wende.

Baualtersklassen	nicht erfasst	vor 1520	1520-1660	1661-1780	1781-1850	1851-1899	1900-1919	1920-1932	1933-1945	1946-1959	1960-1979	1980-1990	1991-2010	ab 2011	Gesamt
Anzahl	188					83	51	1	79	18	16	9	102	11	558
Prozent	33,69	0,00	0,00	0,00	0,00	14,87	9,14	0,18	14,16	3,23	2,87	1,61	18,28	1,97	100

Tabelle 94: Rostocker Viertel - Baualtersklassen

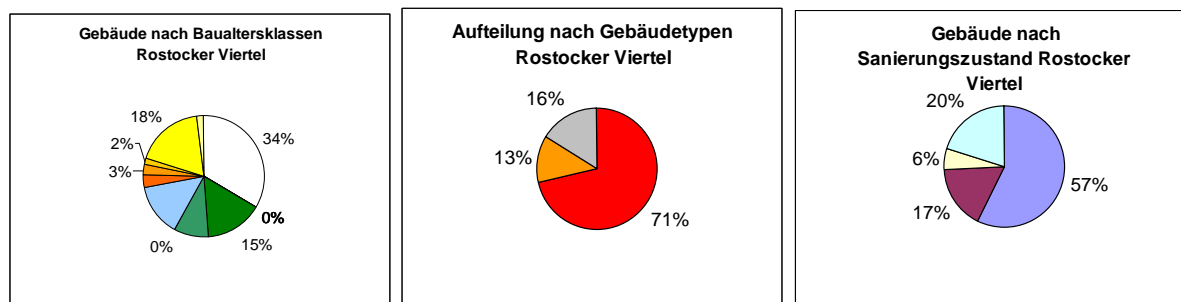


Abbildung200: Rostocker Viertel - Aufteilung nach Gebäudetypen und Sanierungsstand

	Wohngebäude		Gemischt genutzte		Nichtwohngebäude		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
saniert	256	64,48	34	47,89	29	32,22	319	57,17
teilsaniert	57	14,36	21	29,58	17	18,89	95	17,03
unsaniert	12	3,02	7	9,86	12	13,33	31	5,56
neugebaut	72	18,14	9	12,68	32	35,56	113	20,25
gesamt	397	100,00	71	100,00	90	100,00	558	100,00
Anteil am Gesamtbestand		71,15		12,72		16,13		

Tabelle 95: Rostocker Viertel- Aufteilung nach Gebäudetypen und Sanierungsstand

Das Rostocker Viertel wird durch Wohngebäude geprägt, mehr als 70 % sind reine Wohngebäude mit 397 Wohnungen, davon sind 83 % vollsaniert oder neugebaut, 12 % sind gemischt genutzte Gebäude mit 71 WE.

Fast 80 % der Gebäude ist saniert oder wurde neu gebaut (432), ca. 17 % sind teilsaniert (95) und 5 % (31) unsaniert.

	vollsaniert		teilsanierte		unsanierte		Neubau nach		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	1342	70,52	264	13,87	42	2,21	255	13,40	1903	100,00
davon Wohnungs-leerstand	113	63,13	33	18,44	32	17,88	1	0,56	179	100,00

Tabelle 96: Rostocker Viertel - Wohnungsbestand und Leerstand

Mit knapp 2000 Wohnungen ist die Rostocker Vorstadt ein bedeutender Wohnstandort. 84 % der Wohnungen (1597 WE) befindet sich in vollsanierten oder neu gebauten Gebäuden. Der Anteil der Wohnungen, die sich teil- und unsanierten Gebäuden befindet, beträgt zwar nur ca. 15 %, von der Anzahl her sind dies jedoch über 306 Wohnungen.



9,4 % der Wohnungen (179) stehen leer. Mehr als die Hälfte des Wohnungsleerstands liegt in vollsanierten Gebäuden.

### **Wirtschaft/Gewerbe**

Der Stadtteil Rostocker Viertel ist eine Mischung aus Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und mehreren Gewerbestandorten. Im nördlichen Bereich wird der Stadtteil dominiert durch das Umspannwerk Güstrow und westlich der Rostocker Chaussee durch den Städtischen Friedhof. Im Norden des Stadtteils an der Ausfallstraße nach Rostock, der Rostocker Chaussee/ B 103, wurde das Gewerbegebiet „Rostocker Chaussee“ oder Wolfskrögen genannt, zwischen 1995 und 2000 vor allem als Fläche für Dienstleistungsunternehmen erschlossen (siehe 2.4.2.). Dort haben sich vorwiegend Autohäuser, Dienstleistungsunternehmen und Einzelhandelsunternehmen, wie Bau- und Gartenmarkt sowie die Filiale einer Restaurantkette angesiedelt. Der Standort ist im Einzelhandelskonzept der Barlachstadt Güstrow als autokundenorientierter Sonderstandort mit Vorprägung durch Baumarkt und Fachmärkte (siehe 2.4.5) aufgeführt.

Entlang der belebten Rostocker Chaussee haben sich weitere Einzelhandelseinrichtungen, wie Tankstellen und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Daneben ist das Gewerbegebiet „Bredentiner Weg“, ein traditionelles Mischgebiet mit verträglichem Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen entstanden. Das Areal liegt im Nordwesten der Barlachstadt Güstrow zwischen dem Bredentiner Weg und der Rostocker Chaussee. Neben der Getreide AG Güstrow sind am Gewerbestandort verschiedene Dienstleistungsunternehmen, Bildungsträger, Baugewerbe, Einzelhandel, Handwerk und Gaststätten vertreten. Das Mischgebiet ist nur teilweise erschlossen und bietet durch vorhandene ungenutzte Grünflächen und Gewerbebrachen Potenzialflächen für zukünftige Entwicklungen (siehe 2.4.2). Das Gewerbegebiet „Anschlussgleis Nordwest“, ein Mischgebiet nördlich der Bahngleise, liegt ebenfalls im Stadtteil Rostocker Viertel. Dort haben sich Unternehmen der Energiewirtschaft, Baugewerbe und Handwerksunternehmen angesiedelt (siehe 2.4.2). Der westliche Bereich des Stadtteils wird durch eine großflächige Obstplantage genutzt.

Im südlichen Bereich wird der Stadtteil durch die Bahnschienen begrenzt. Die ehemaligen Kasernenbauten in der Neukruger Straße werden durch Institutionen, Dienstleistungsunternehmen sowie gastronomische Einrichtungen genutzt. Für die Feuerwehr Güstrow und das THW sind daneben Neubauten entstanden. Im südlichen Bereich ist 2009 der Sonderstandort Neue Straße (siehe 2.4.5) entstanden, der durch einen Lebensmitteldiscounter, Zoofachgeschäft und Möbelhäuser geprägt ist.

### **Umwelt/Gün/Brachflächen**

### **Bildungseinrichtungen**

### **Kulturelle Einrichtungen**

### **Soziale Einrichtungen**

### **Sport- und Feizeinrichtungen**

### **Verkehr**

Von den Erschließungsstraßen mit insgesamt 12,05 km Länge sind 8,9 km Gemeindestraßen. Davon weist ein hoher Anteil Missstände auf. Schwerpunkt der zurückliegenden Entwicklung waren die Verbesserungen in der gewerblichen Erschließung mit dem Gebiet Bredentiner Weg / Bredentiner Straße, die Neuerschließung des entstandenen Gewerbegebietes Nord und der Ausbau der Ortsdurchfahrt Güstrow B 103/B 104 Rostocker Chaussee und Schwaaner Straße

(L 17). Mängel an den Erschließungsanlagen weisen insbesondere die Bereiche auf, die auch über städtebauliche Mängel verfügen. Hier konnten die Ziele aus der Rahmenplanung bisher nicht umgesetzt werden. Von den insgesamt 29 Erschließungsstraßen sind 23 Gemeindestraßen, wovon lediglich 7 saniert, teilsaniert oder neu gebaut wurden.

Die Erschließung des Stadtteils durch straßenbegleitende Radwege an den Straßen des Vorrangstraßennetzes ist gut.

In das Liniennetz des Stadtbusverkehrs ist der Stadtteil aufgrund seiner bisher unzureichenden städtebaulichen Entwicklung nur mit einem geringen Fahrtenaufkommen eingebunden.

### Einstufung der Gebiete

ISEK 2005	ISEK 2015
Neubaublöcke Kessiner Straße (Nr. 3): Konsolidiertes Gebiet	Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nr. x: Rostocker Chaussee/Kessiner Straße
Mehrfamilienhausbebauung Rostocker Viertel (Nr. 5): Erhaltungsgebiet	für die historische Bebauung bis 1919: Erhaltungsgebiet Nr. x: Mehrfamilienhausbebauung Rostocker Viertel alle übrigen Teilbereiche werden separat eingestuft Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nr. x: Neukruger Straße/Rostocker Chaussee
Kasernengelände Neukruger Straße (Nr. 6): Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf	Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nr. x: südlich der Neukruger Straße, plus: aufgegebene Gewerbeflächen im Blockinnenbereich und Ergänzungsflächen bis zur Rostocker Chaussee,
Einfamilienhausbebauung Nord-West (Nr. 7): Erhaltungsgebiet	Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. x: Einfamilienhausbebauung Nord-West plus Erweiterung Neubebauung Korngasse
	Konsolidiertes Gebiet Nr. x: Gewerbegebiet westlich Rostocker Chaussee
	Konsolidiertes Gebiet Nr. x: Gewerbegebiet Bredentiner Straße
	Konsolidiertes Gebiet Nr. x: Gewerbegebiet Anschlussgleis Nord-West
	Umstrukturierungsgebiet Nr. x: Flächen entlang des Bredentiner Wegs
	Revitalisierungsgebiet Nr. x: nördlich der Bahngleise/ Strenzer Weg
	Revitalisierungsgebiet Nr. x: Speicher Sankt - Jürgens-Weg
	Revitalisierungsgebiet Nr. x: Rostocker Straße/Querstraße
	Sonderflächen Einzelhandel Nr. x: Neue Stra-

	ße
	Sonderflächen Einzelhandel Nr. x: Neukruger Straße/ Ecke Wendenstraße
	Konsolidiert Grünfläche Nr. x: Friedhof Rostocker Chaussee
	Konsolidiertes Gebiet Nr. x: Regenrückhaltebecken Werkweg

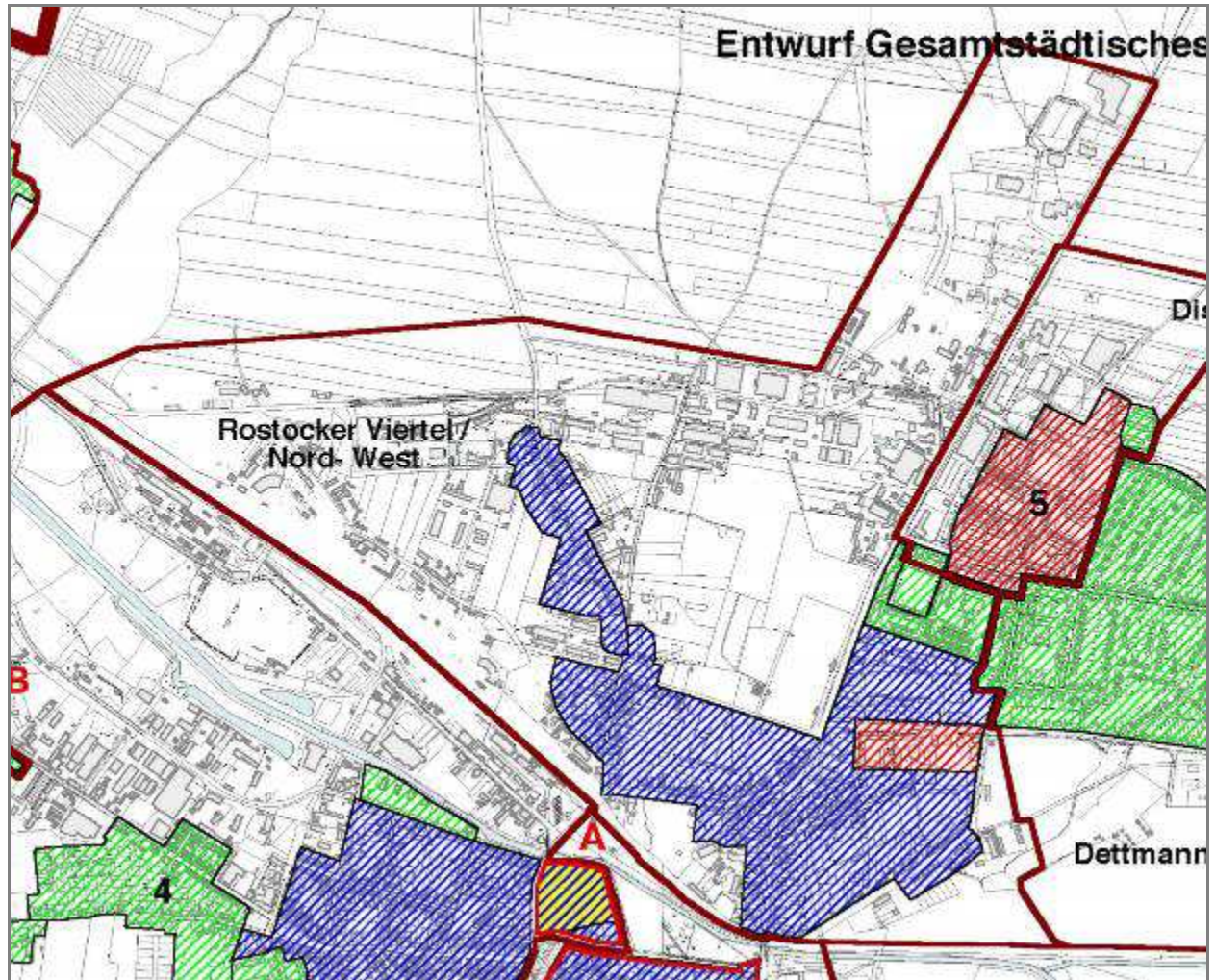




Abbildung201: Rostocker Viertel - ISEK 2005/2015

## 2.8.16 Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt

**Abbildung202: Schweriner Viertel/Weststadt**

**Fläche:** 969,66 ha - davon bebaute Fläche 197,54 ha

### Historie

- 1430: Gertudenkapelle erstmals erwähnt, 1937 wurde die Gertrudenkapelle zur Ahnenhalle hergerichtet, 1951 bis 1953 Restaurierung der Gertrudenkapelle und Eröffnung als Ernst-Barlach-Gedenkstätte,
- 17. Jh. erste Bebauung rund um die Gertrudenkapelle in einer kleinteiligen, eingeschossigen, geschlossenen Baustruktur,
- Beginn des 18. Jh. erste Stadterweiterung im Bereich des Stahlhofs, um den Spaldingshof und den Gertudenkirchhof mit kleinteiligen Blockstrukturen, westliche Grenze bildete der Straßenzug Walkmühlenstraße/Tivolistraße/Brunnenplatz/Gliner Straße/Schützenstraße (heute Zu den Wiesen)
- ca. 1821: wurde die holländische Windmühle hinter dem Friedhof erbaut.
- 1836: Eisengießerei und Maschinenfabrik (später van Tongelsche Stahlwerke) gegründet, bis 1848: befand sich der Ackerhof des Ratsherrn Spalding im Bereich des heutigen Spaldingsplatzes,
- ab 1850-1919: Erweiterung der Bebauung bis zur John-Brinckman-Straße/Ulmenstraße/Bützower Straße/Hafenstraße, es entstanden die Plätze Spaldingsplatz und Sonnenplatz,
- 1850: Bahnhofsgebäude und Eisenbahnanschluss nach Schwerin, ein Güterbahnhof entwickelte sich und ein Reichsbahnausbesserungswerk entstand,
- 1852: Bau eines milchwirtschaftlichen Instituts am Ulrichplatz,
- 1867 und 1882 entstanden 2 Bettfedernfabriken im Heideweg, beide Betriebe wurden 1926 durch Max Oppen zusammengeführt,
- 1868: neue Domschule am Annenplatz, heutiges Haus 2 des John-Brinckman-Gymnasium Am Goetheplatz
- 1880-1890: Villen an der Grabenstraße,
- 1881 bis 1883: Bau der Zuckerfabrik Güstrow AG in der Speicherstraße, seit 1896: Anlieferung der Rüben über den eigenen Rübenhafen am Güstrow-Bützow-Kanal, 1912: Anschluss einer Kartoffelflockenfabrik, 1929: Großfeuer zerstört das Hauptgebäude der Zuckerfabrik, es wurden lediglich die Zuckerrübenannahme mit Abspritzanlage und Rübenwäsche wieder hergerichtet und blieben bis 1945 bestehen, die Rüben wurden per Zug zur Zuckerfabrik nach Rostock geliefert, der Hafen am Kanal verlor an Bedeutung,
- 1893: Bau des Schützenhauses auf dem Schwalbenbrink, heute Bürgerhaus,
- 1894: Bau einer Chemischen Fabrik am Ulrichplatz 14
- 1901: Bau der Feldbahn zwischen Chemischer Fabrik (Heilmann/Ulrichplatz) und dem Hafen
- 1902: Grundsteinlegung durch Großherzog Friedrich Franz IV. für das Realgymnasium am Annenplatz (heute Goetheplatz), heute Haus 2 des John-Brinckman-Gymnasium, die Einweihung erfolgte 1906.
- ab 1920: Einfamilienhausbebauung nördlich der Schweriner Straße (Hypothekenberg), vorwiegend Klinkerbauten,
- 1921: Reit- und Turnierplatz, heute Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion in der Speicherstraße,
- 1923: Bau des Verwaltungsgebäudes für die Van Tongelschen Stahlwerke GmbH Güstrow, in den 1930er Jahren Umnutzung zum Reichsbahnamt, Anfang der 90er Jahre des 20. Jh. Erdgeschoss saniert und durch eine Bank genutzt, heute Leerstand,
- 1929/30: Knabenvolksschule in der Hafenstraße, heute: Regionale Schule Richard-Wossidlo und Grundschule am Hasenwald,
- 1928/1929: Bau der Katholische Kirche in der Grünen Straße,
- ab 1930: Einfamilienhausbebauung im Bereich des Heidewegs, vorwiegend Klinkerbauten,
- 1935: Ausstellungs- und Kongresshalle,

- 1946: Mehrfamilienhausbebauung Westseite Walter-Griesbach-Platz,
- 1950/60er Jahre: Einfamilienhausbebauung Heideweg, Parumer Weg, Klötterpott, Kleiner und Großer Kraul und Gewerbe,
- 1961/1963: Mehrfamilienhausbebauung Walter-Griesbach-Platz Ostseite,
- 1971-1975: Plattenbauten Elisabethstraße, Mehrfamilienhausbebauung in Plattenbauweise (Typ Q6), 4-geschossig,
- 1975 bis 1980: Einfamilienhausbebauung Kuhlenweg, Mühlenweg (Typ EW 65), verputzt,
- 1984-1989: Plattenbaugebiet Bärstammweg, Mehrfamilienhausbebauung in Plattenbauweise, (Typ CW 83) 4- geschossig, 1994: ergänzt um ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus, Rückbau von 3 Gebäuden 2008 und 2010,
- 1991: Kita Bärenhaus,
- ab 1992: Umnutzung bestehender Hallen für Einzelhandel im Heideweg,
- 1997: Mehrfamilienhausbebauung über den Teilbebauungsplan Hasenwald/Grundloser See (nördlicher Teilbereich),
- 1996/1997: Neubaugebiet Hafenstraße über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 Hafenstraße/Bützower Straße, Mehrfamilienhausbebauung in 3-geschossiger Bauweise (Porenbeton), Reihenhausbebauung in Porenbetonbauweise, verputzt,
- 1997: Erhaltungssatzung Schweriner Vorstadt,
- 1991: Autohaus realisiert über den BP 37 Autohaus Schweriner Chaussee/Hasenwald,
- ab 1999 bis 2003: Einfamilien - und Mehrfamilienhausbebauung Kuhlenweg/Zum Apfelpfad über den Bebauungsplan Nr. 46/I Kuhlenweg,
- 2003 bis 2014: Einfamilienhausbebauung über den Bebauungsplan West 2a/Hasenwald-Molchkuhle,
- 2004: förmliche Festlegung Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt und Erweiterungsgebiet Altstadt,
- 2001 bis 2007: Einfamilienhausbebauung als eingeschossige Reihen- und Einzelhäuser realisiert über den BP 64 Brunnenplatz,
- seit 2013: Einfamilienhausbebauung Hamburger Straße,
- 2014: Neubau Hort Stelzenvilla,

weitere Gebäude und Einrichtungen im Gebiet deren Entstehungszeit bisher nicht bekannt ist:

- 19xx: Schule am Hasenwald Bau und Aufgabe 2014,
- 19xx: Berufsschule des Landkreises
- 1965: Berufsschule Stadt mit Internat, Rückbau Internat 2011,
- 19xx: Gewerbestandort Industriegelände, gesichert über die Bebauungspläne BP 27 Parumer Weg, BP 28 Heideweg, BP 29 Industriegelände, BP 30 a westlich Ulrichstraße,
- 19xx: Villa Marie,
- 19xx: Reitplatz,
- 19xx: Schützenhaus,
- 19xx: MQD Speicherstraße,
- 19xx: Türenwerke
- 19xx: Speicherstraße Landmaschinenbau Güstrow und Bützower Straße (heute MSH),

### **Stadtbild/Bausubstanz**

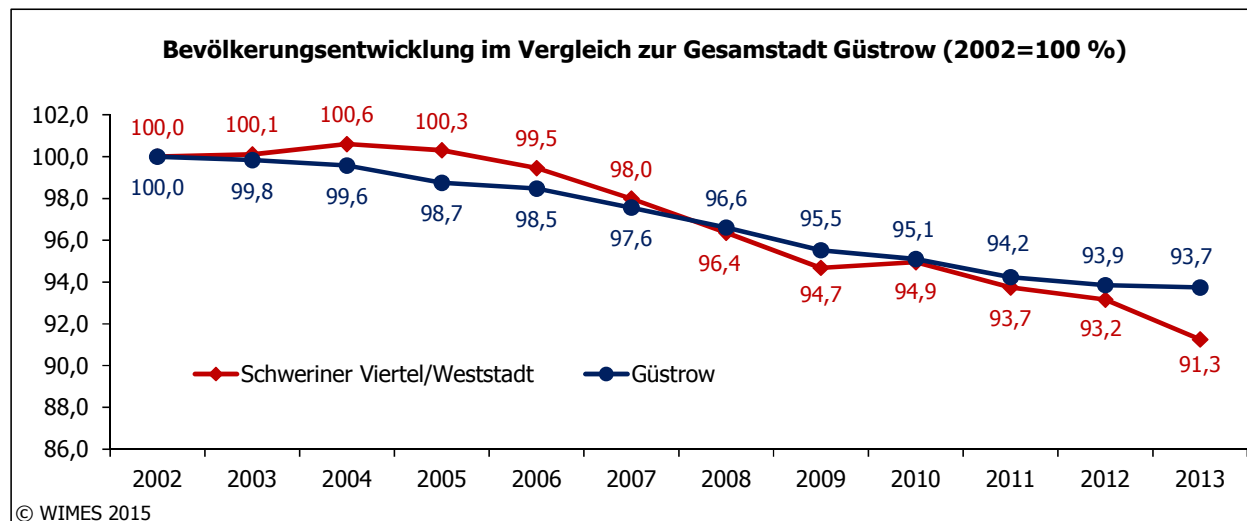
Der Stadtteil Schweriner Viertel ist ebenfalls eine Mischung aus Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern bzw. auch Einfamilienhäusern und Gewerbestandorten. Im nördlichen Bereich wird der Stadtteil durch die Bahnstrecke vom Stadtteil Rostocker Viertel abgegrenzt. Dort ist das Bahnhofsgebäude des Güstrower Hauptbahnhofs sowie der neu gestaltete ZOB Güstrow zu finden.

### Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt hatte insgesamt 6.749 Einwohner, davon 6.591 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 158 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2013 zeichnete sich bis 2005 zunächst durch leichte Einwohnergewinne aus, sodass die Einwohnerentwicklung zunächst positiver verlief als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Danach waren jedoch jährliche Einwohnerverluste zu verzeichnen, so dass im Betrachtungszeitraum insgesamt ein Einwohnerverlust von 652 Personen (-8,7 %) zu verzeichnen war, der deutlich über der gesamtstädtischen Entwicklung (- 6,3 %) lag.

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz											Entwicklung		
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	%
Schweriner Viertel/Westst.	7.223	7.231	7.267	7.245	7.184	7.078	6.960	6.839	6.858	6.771	6.729	6.591	-632	-8,7
Güstrow	31.043	30.993	30.912	30.653	30.569	30.287	29.992	29.653	29.521	29.252	29.136	29.098	-1.945	-6,3

**Tabelle 97: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Schweriner Viertel/Weststadt im Vergleich zur Gesamtstadt**



**Abbildung203: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Schweriner Viertel/Weststadt im Vergleich zur Gesamtstadt**

Der bereits 2002 relativ hohe Anteil der Kinder bis 6 Jahre hat sich weiter deutlich erhöht (+95), prozentual an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils macht er nunmehr 6,2 % aus.

Die Anzahl Kinder zwischen 6 und 15 Jahren ist dagegen rückläufig (-44), ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils hat sich, bedingt durch den allgemeinen Bevölkerungsrückgang im Stadtteil gegenüber 2002 nicht verändert. Er liegt weiterhin bei 7,1 %.

Der Anteil der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren hat sich allerdings mehr als halbiert (-514), damit ist ihr Anteil innerhalb des Stadtteils von 14,9 % (2002) auf 8,6 % (2013) gesunken.

Die Einwohner im Haupterwerbsalter sind um 389 Personen deutlich zurückgegangen, prozentual ist ihr Anteil innerhalb des Stadtviertels, aufgrund des insgesamt hohen Bevölkerungsrückgangs jedoch nur um 0,5 Prozentpunkte auf nunmehr 55,8 % gesunken.

Nur die Anzahl der Senioren hat im Betrachtungszeitraum um 220 Personen deutlich zugenommen, wodurch ihr prozentualer Anteil innerhalb des Stadtteils von 17,3 % auf 22,3 % gestiegen ist.

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Schweriner Viertel/Weststadt	316	411	515	471	1.078	564	4.067	3.678	1.247	1.467
Güstrow	1.269	1.721	2.297	1.996	4.591	2.537	16.988	15.434	5.898	7.410

**Tabelle 98: Altersstruktur 2002/2013 Schweriner Viertel/Weststadt im Vergleich zur Gesamtstadt absolut**

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Schweriner Viertel/Weststadt	4,4	6,2	7,1	7,1	14,9	8,6	56,3	55,8	17,3	22,3
Güstrow	4,1	5,9	7,4	6,9	14,8	8,7	54,7	53,0	19,0	25,5

**Tabelle 99: Altersstruktur 2002/2013 Schweriner Viertel/Weststadt im Vergleich zur Gesamtstadt in %**

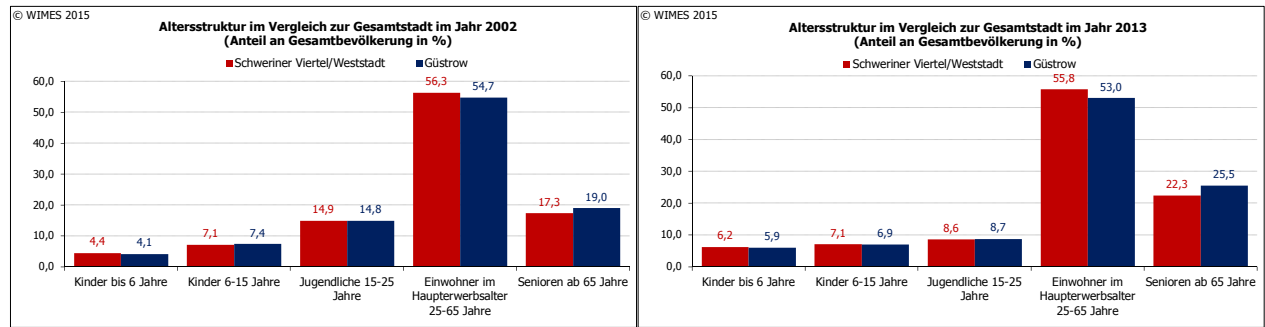


Abbildung204: Altersstruktur 2002/2013 Schweriner Viertel/Weststadt im Vergleich zur Gesamtstadt in %

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist in Bezug auf die Altersstruktur eine etwas günstigere Entwicklung zu verzeichnen, da der Anteil der Kinder bis 6 Jahre, der Jugendlichen von 6-15 Jahre und der Personen im Haupterwerbsalter leicht über dem städtischen Durchschnitt und der Anteil der Senioren 3,2 Prozentpunkte liegt. Der deutliche Rückgang der Jugendlichen entspricht zwar der gesamtstädtischen Entwicklung, ist aber durch die hohe absolute Anzahl von einem Minus von 514 Personen besonders dramatisch. Dies spiegelt sich auch in der Haushaltsgröße wider, die mit 1,78 Einwohner je Wohnung unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,81 liegt. In Bezug auf den Altersdurchschnitt liegt der Stadtteil mit 45 Jahren jedoch noch unter dem gesamtstädtischen Wert von 46 Jahren.

### Einwohnerprognose

#### Annahme

Diesem Szenario sind umfangreiche Auswertungen zu den Wanderungsbewegungen nach Alter, Geschlecht und Zielort (innerstädtisch und darüber hinaus) zugrunde gelegt worden. Weiterhin fanden die Sozialstruktur der Einwohner, geplante Rückbaumaßnahmen und vorhandene Wohnbaukapazitäten Eingang in die Prognoseberechnung.

Entsprechend der Annahme für das regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose für das Schweriner Viertel/Weststadt wurden bis 2025 weiterhin negative Wanderungssalden unterstellt, danach aber ein nahezu ausgeglichener Wanderungssaldo.

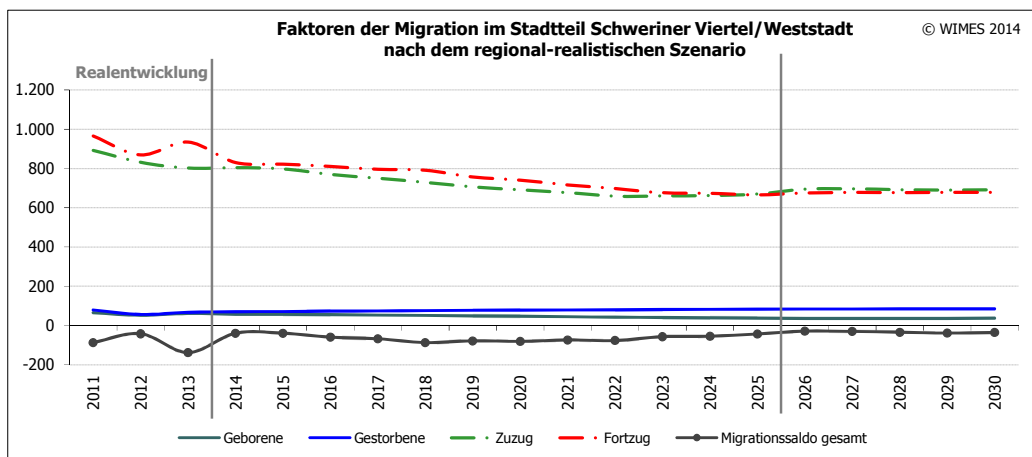


Abbildung205: Faktoren der Migration im Schweriner Viertel/Weststadt

### Ergebnisse

Nach dem regional-realistischen Szenario wird die Einwohnerentwicklung aufgrund der stetig zunehmenden negativen Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der negativen Wanderungssalden bis 2025 um 11,4 % (rund -750 Personen) sinken. Im Zeitraum von 2025 bis 2030 wird ein weiterer Rückgang um rund 170 Personen erwartet.



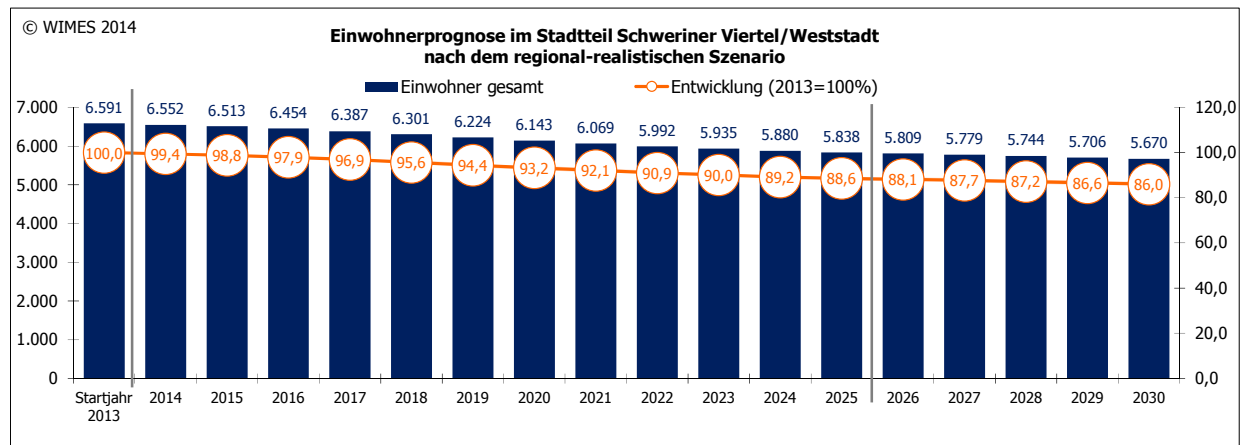


Abbildung206: Prognose Einwohnerzahl gesamt im Schweriner Viertel/Weststadt

Nach Altersgruppen betrachtet, wird es zu einem Gewinn in den Altersgruppen der Senioren und der Jugendlichen kommen. Die Zahl der Kinder im Schulalter von 6 bis 15 Jahren wird noch bis 2019 relativ stabil bleiben und danach werden Verluste in dieser Altersgruppe eintreten. Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre wird stetig sinken. Die größten Einwohnerverluste werden im Haupterwerbsalter eintreten, weil ein Teil der Bevölkerung dieser Altersgruppe ins Seniorenalter hineinwächst.

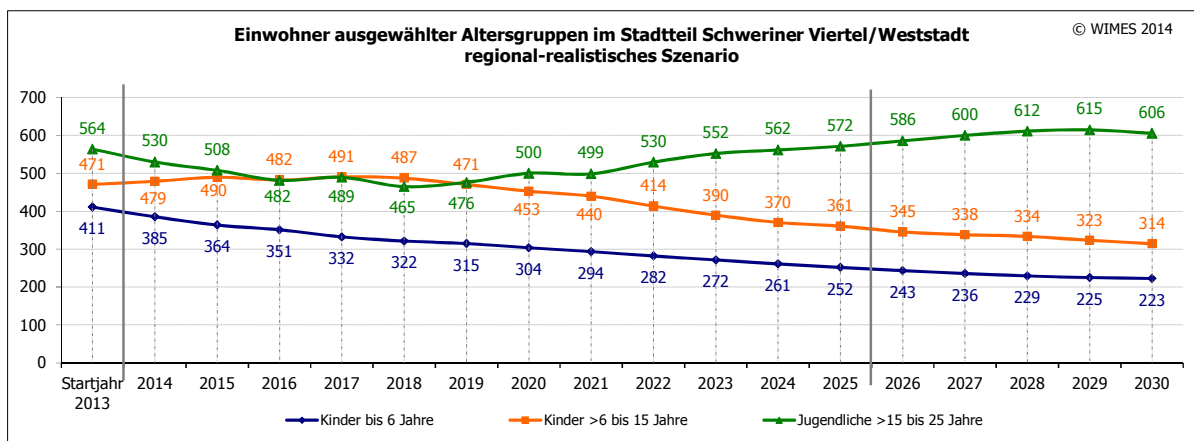


Abbildung207: Prognose ausgewählter Altersgruppen Schweriner Viertel/Weststadt (absolut)

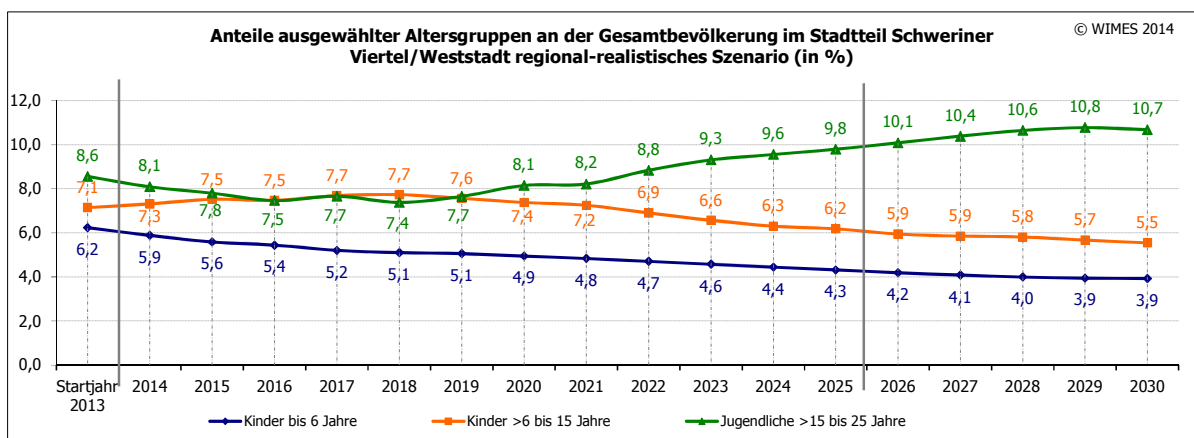


Abbildung208 Prognose ausgewählter Altersgruppen Schweriner Viertel/Weststadt (Anteil in %)

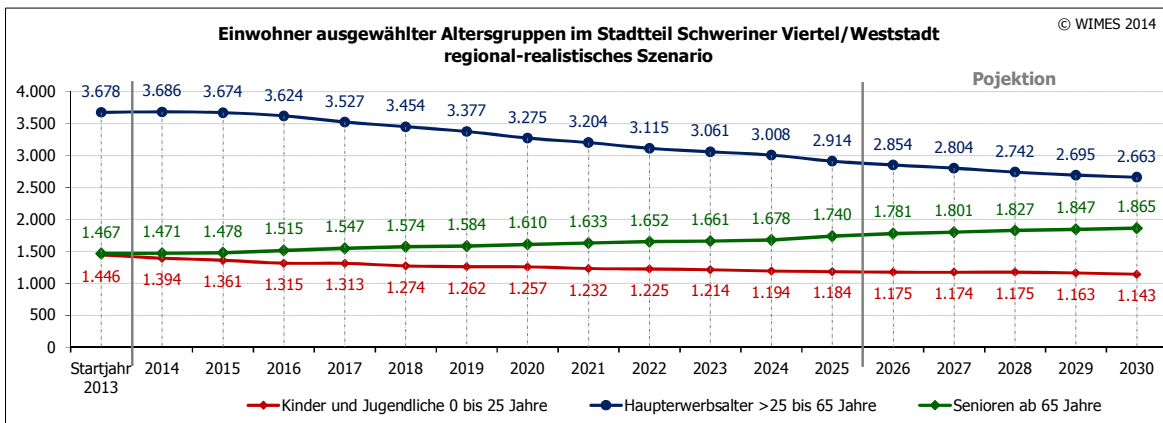


Abbildung209: Prognose ausgewählter Altersgruppen Schweriner Viertel/Weststadt (absolut)

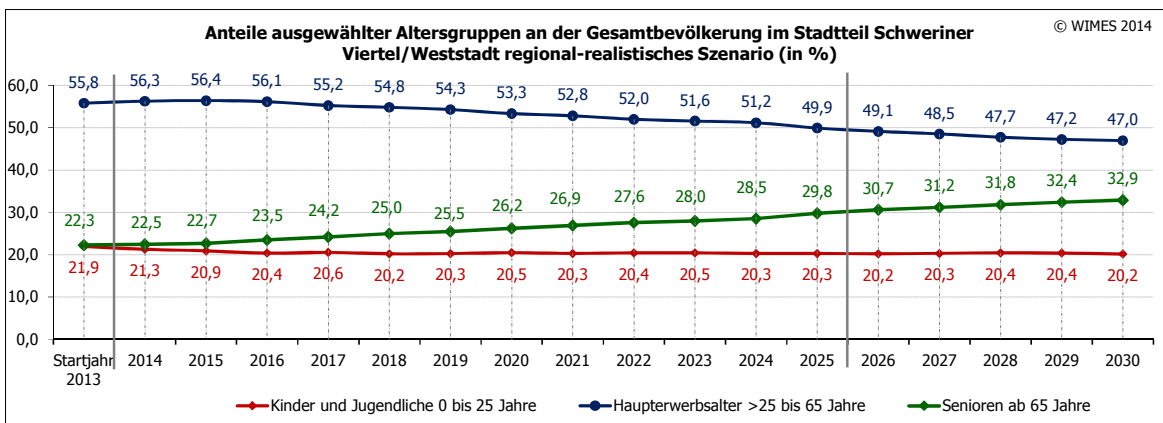
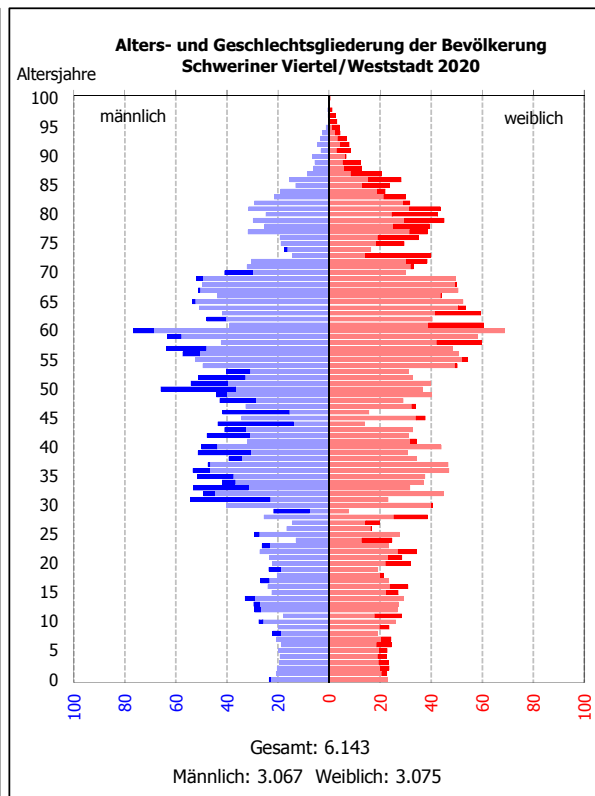
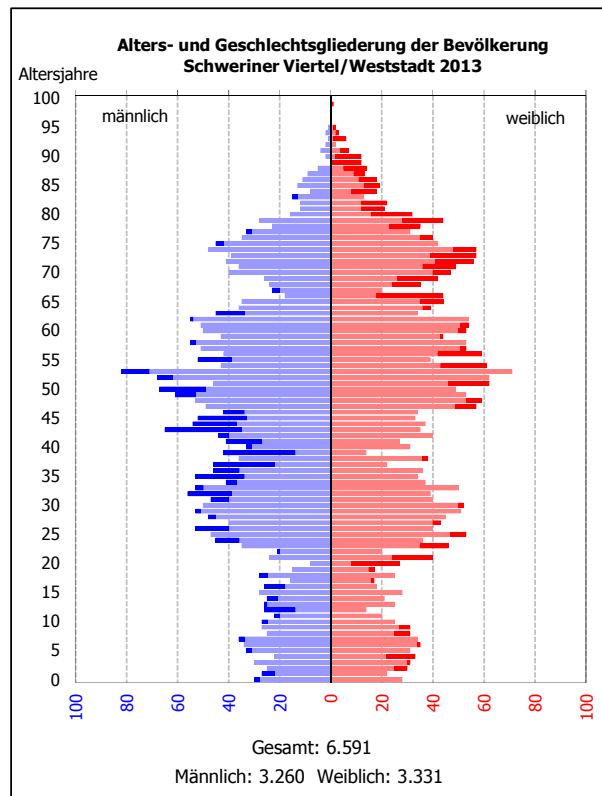


Abbildung210: Prognose ausgewählter Altersgruppen Schweriner Viertel/Weststadt (Anteil in %)

Folgende Abbildungen geben einen Überblick über die Entwicklung der Altersjahrgänge nach Geschlecht im Basisjahr 2013 und in den Prognose-/Projektionszeiträumen 2020, 2025 und 2030 entsprechend dem regional-realistischen Szenario für das Schweriner Viertel/Weststadt.



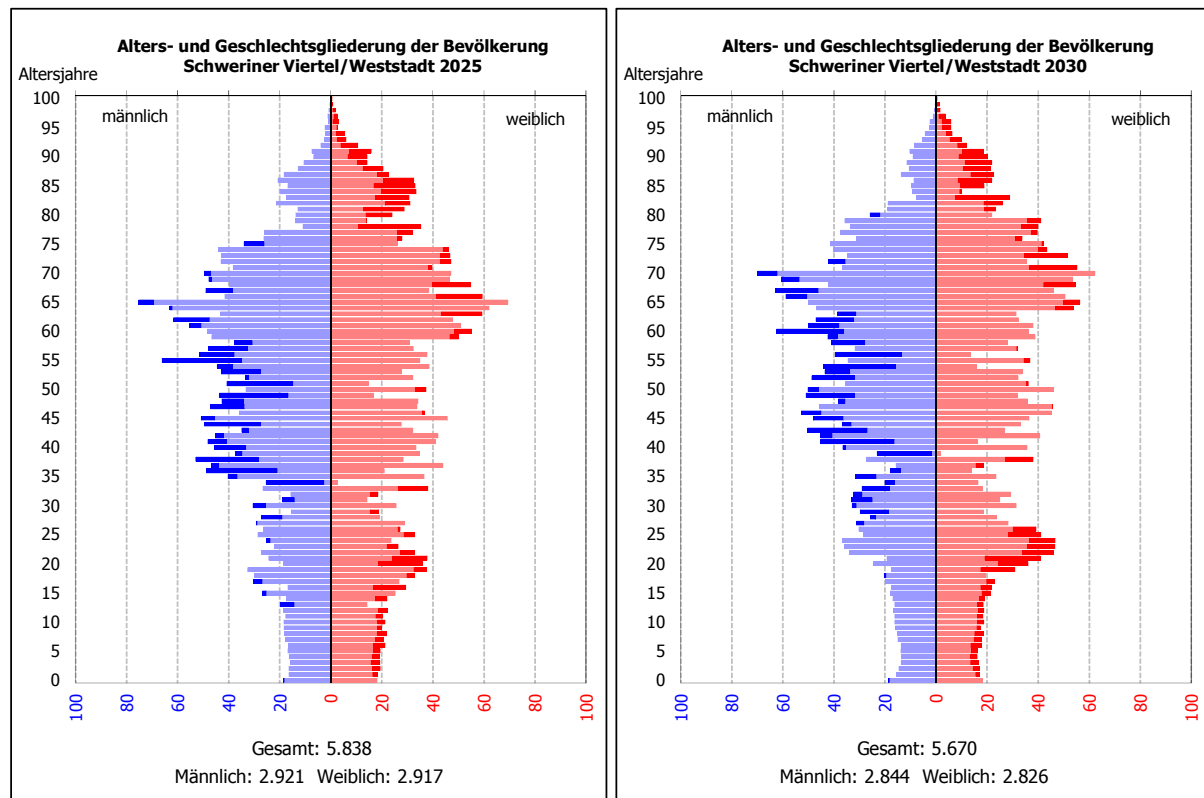


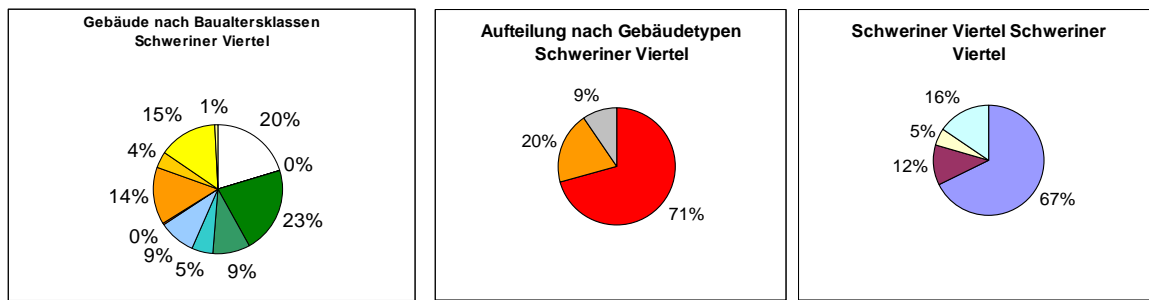
Abbildung211: Alters- und Geschlechtsgliederung im Schweriner Viertel/Weststadt 2013 bis 2030

### Stadtbild/Bausubstanz

Das Stadtbild des Schweriner Viertels wird im Bereich der 1. Stadterweiterung geprägt von einer Bebauung, die aus der Zeit des Beginns der Industrialisierung bis zur Jahrhundertwende entstanden ist. Sie machen mehr als 20 % der Gebäude des Schweriner Viertels aus. Gebäude aus der Zeit der 2. Stadterweiterung von 1900 bis 1932 machen einen Anteil von 14,82 % aus. In der Summe stammen mehr als ein Drittel der 522 Gebäude aus der Zeit vor 1933, davon sind 143 Gebäude als Denkmale eingestuft. Ein Gebäude- die Gertrudenkapelle wurde vor 1520 errichtet. Ca 10 % der Gebäude wurden in der Zeit des Nationalsozialismus errichtet als Einfamilienhäuser am Westrand der Stadt im Bereich des Bärstämmweges errichtet. In der Zeit von 1660 bis 1979 entstanden ca. 15 % der Gebäude vornehmlich im Bereich der Elisabethstraße. Weiter 15 % entstanden nach der Wende. Bei den nicht erfassten Gebäuden handelt es sich hauptsächlich um die Einfamilienhäuser, die in der Schweriner Vorstadt zu DDR-Zeiten entstanden sind.

Baualterklassen	nicht erfasst	vor 1520	1520-1660	1661-1780	1781-1850	1851-1899	1900-1919	1920-1932	1933-1945	1946-1959	1960-1979	1980-1990	1991-2010	ab 2011	Gesamt
Anzahl	290	1	0	0	2	309	135	78	130	5	208	54	212	13	1437
Prozent	20,18	0,07	0,00	0,00	0,14	21,50	9,39	5,43	9,05	0,35	14,47	3,76	14,75	0,90	100

Tabelle 100: Schweriner Viertel/Weststadt - Baualterklassen



	Wohngebäude		Gemischt genutzte		Nichtwohngebäude		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
saniert	765	75,07	153	53,87	54	40,30	972	67,64
teilsaniert	111	10,89	29	10,21	28	20,90	168	11,69
unsaniert	3	0,29	32	11,27	38	28,36	73	5,08
neugebaut	140	13,74	70	24,65	14	10,45	224	15,59
gesamt	1019	100,00	284	100,00	134	100,00	1437	100,00
Anteil am Gesamtbestand		70,91		19,76		9,32		

Tabelle 101: Schweriner Viertel/weststadt: Gebäude nach Baualtersklassen, Aufteilung nach Gebäudetypen und Sanierungsstand

Das Schweriner Viertel wird durch Wohngebäude geprägt, mehr als 70 % sind reine Wohngebäude mit 4079 Wohnungen, davon sind 87 % vollsaniert oder neugebaut, 20 % sind gemischt genutzte Gebäude mit 708 WE. Bei den Nichtwohngebäuden handelt es vornehmlich um gewerblich genutzte Gebäude entlang der Straße Industriegelände und Speicherstraße.

Fast 80 % der Gebäude ist saniert oder wurde neu gebaut (1196 Gebäude), ca. 12 % sind teilsaniert (168) und 5 % (73) unsaniert.

	vollsaniert		teilsanierte		unsanierte		Neubau nach		Gesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungsbestand	2878	70,56	427	10,47	102	2,50	672	16,47	4079	100,00
davon Wohnungsleerstand	162	55,86	47	16,21	53	18,28	28	9,66	290	100,00

Tabelle 102: Schweriner Viertel/weststadt - Wohnungsbestand und Leerstand

Mit über 4000 Wohnungen ist die Schweriner Vorstadt ein bedeutender Wohnstandort. 87 % der Wohnungen (3550 WE) befindet sich in vollsanierten oder neu gebaute Gebäuden. Der Anteil der Wohnungen, die sich teil- und unsanierten Gebäuden befindet, beträgt zwar nur ca. 13 %, von der Anzahl her sind dies jedoch über 500 Wohnungen.

7,1 % der Wohnungen (290) stehen leer. Etwa die Hälfte des Wohnungsleerstands liegt in vollsanierten Gebäuden.

### Wirtschaft/Gewerbe

Rund um den Bahnhof siedelten sich viele Institutionen, Dienstleistungsunternehmen und Einzelhandelsunternehmen an. Im Einzelhandelskonzept der Barlachstadt Güstrow wird der Eisenbahnstraße mit den Einzelhandelseinrichtungen eine „Scharnierfunktion“ zwischen Bahnhof und historischer Innenstadt zugesprochen. Die Eisenbahnstraße bildet zusammen mit dem neu zu entwickelnden Areal „Stahlhof“ einen funktionalen Ergänzungsbereich zum Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

Das Gewerbegebiet Industriegelände liegt im Westen der Barlachstadt Güstrow ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt. In dem Areal waren bis 1990 produzierende Betriebe mit langer Tradition in Güstrow ansässig. An dem Gewerbebestandort haben sich heute verschiedene Dienstleistungsunternehmen, Recyclingunternehmen, Bildungsträger, Baugewerbe und Einzelhandelsun-

ternehmen angesiedelt. Zur Nahversorgung des Stadtteils dient das Stadtteilzentrum Heideweg mit Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen und Möbelmarkt (siehe 2.4.5). Daneben hatte auch die Speicherstraße in unmittelbarer Bahngleisnähe im nördlichen Bereich des Stadtteils in der Vergangenheit große gewerbliche Bedeutung. Diese ist heute nicht mehr in dem Maße gegeben. Trotzdem haben sich auch im Bereich der Speicherstraße mehrere Dienstleistungsunternehmen und Kleingewerbetreibende angesiedelt. Dort befindet sich auch die Sport- und Kongresshalle Güstrow, in der heute Sportveranstaltungen und Messen stattfinden sowie daneben der Landeskontrollverband für Leistungs- und Qualitätsprüfung Mecklenburg-Vorpommern e.V. Zusätzlich bildet die Eisenbahnstraße mit der Entwicklungspotentialfläche „Stahlhof“ eine Scharnierfunktion zum Bahnhof.

Für die Zukunft bieten sich mit dem Stahlhofgelände Potentialflächen an, die aufgrund ihrer Lage sehr gut bis gut für den Einzelhandel bzw. Dienstleistungsgewerbe geeignet sind (siehe 2.4.5 EHK). Diese Flächen gilt es je nach Bedarf und Nachfrage künftig für Entwicklungen im Einzelhandel bzw. für Dienstleistungsunternehmen bevorzugt zu betrachten. Vor allem in den Nebenlagen ist in der jüngeren Vergangenheit vermehrt Leerstand von ehemaligen Einzelhandelsgeschäften zu beobachten. Dies ist vor allem durch den Trend zur Abwanderung in die Hauptlage oder durch Geschäftsaufgaben entstanden.

### **Umwelt/Grün/Brachflächen**

### **Bildungseinrichtungen**

### **Kulturelle Einrichtungen**

### **Soziale Einrichtungen**

### **Sport- und Freizeiteinrichtungen**

### **Verkehr**

Im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt sind insgesamt 70 Straßen mit einer Länge von 22,85 km vorhanden. Davon sind 17,12 km Gemeindestraßen, 2,3 km Kreisstraßen, 3,17 km Bundesstraßen und 230 m Privatstraßen. Von den Gemeindestraßen sind 4 Straßen bzw. Abschnitte von Straßen neugebaut. Grundhaft saniert sind insgesamt 17 Erschließungsanlagen, wobei der Schwerpunkt in den letzten Jahren auf das Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt lag. Im Sanierungsgebiet ist bis auf 3 Erschließungsanlagen die Sanierung fast vollständig abgeschlossen. Mit den noch zur Verfügung stehenden Mitteln sollen die Bülower Straße, Kösterstraße und der Bereich östliche Ulmenstraße saniert werden. Für den Spaldingsplatz besteht ebenfalls dringender Sanierungsbedarf Neben den Straßen Zu den Wiesen, der Krückmannstraße, der Besserstraße, dem Sonnenplatz und dem Weg zum Bürgerhaus gehört der Spaldingsplatz zu den besonderen Kulturgütern des Schweriner Viertels. Alle diese Straßen gehören mit zu den ältesten Straßen im Verlauf der Gründerzeit und des Wachstums der Stadt. Sie sind Bestandteil der Projektantrages zur Sicherung, Bewahrung und Inwertsetzung des kulturellen Erbes und der Wohnumfeldgestaltung.

Misstände gibt es im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt darüber hinaus an einer Vielzahl

weiterer Erschließungsanlagen. Einen weiteren Schwerpunkt bilden die Erschließungsanlagen im Bereich der Weststadt. Das betreffende Gebiet mit den Plattenbauten am Bärstammweg, dem sich angrenzenden Einfamilienhausgebiet, der Mehrfamilienhausbebauung am Walther Griesbachplatz und dem ehemaligen Schulstandort an der Hamburger Straße ist bewertet mit besonderem Handlungsbedarf, welcher die Erschließungsanlagen einbezieht.

Die Erschließung des Schweriner Viertels und der Weststadt durch die Stadtbusverkehr erfolgt ausschließlich über das Vorrangstraßennetz mit der Kreisstraße (K 11) und der Bundesstraße (B 104) sowie der Elisabethstraße als Gemeindestraße, welche die Bundes- und Kreisstraße miteinander verbindet und als Haupteerschließung der mittleren Schweriner Vorstadt fungiert. Die Elisabethstraße wurde in den letzten beiden Jahren komplett saniert. Die beiden Haltstellen wurden behindertengerecht gestaltet.

Das Gemeindestraßennetz wurde durch Neubaumaßnahmen ergänzt. Dazu gehören eine Verbindung von der Straße Industriegelände zur Speicherstraße mit einem Brückenneubau über die Nebel und die Aus- sowie Neubau der Ulrichstraße. Der Ulrichplatz als Verknüpfungspunkt von Elisabethstraße und Ulrichstraße wurde zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut. Mit diesen Maßnahmen konnte die innere Erschließung des Stadtteils Schweriner Viertel/Weststadt deutlich verbessert werden und andere hoch belastete Straßen wie die Lindenstraße von Binnenverkehren entlastet werden. Der Stadtteil ist damit auch besser an den Verknüpfungspunkt von Bahn und Bus mit Bike&Ride und Park&Ride, den sogenannten Umweltbahnhof, angebunden. Sämtliche Straßen wurden mit straßenbegleitenden Radwegen in Form von gemeinsamen Geh-/Radwegen ausgestattet.

## Einstufung der Gebiete

ISEK 2005	ISEK 2015
Mehrfamilienhausbebauung Schweriner Viertel (Nr. 9): Erhaltungsgebiet	für den Teil der historischen Bebauung bis 1932: Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nr. xx: Mehrfamilienhausbebauung Schweriner Viertel, plus Arrondierung um die Bereiche Eisenbahnstraße 16-18, Villenbebauung Grabenstraße und Bürgerhaus/Weg zum Bürgerhaus,
Neubaugebiet Hafestraße (Nr. 8): Konsolidiertes Gebiet	für den bereits bebauten Teilbereich: Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Neubaugebiet Hafestraße, für den unbebauten Teilbereich: Umstrukturierungsgebiet Nr. x Name,
Einfamilienhausbebauung Schweriner Viertel (Nr. 10): Konsolidiertes Gebiet	Konsolidiertes Gebiet Nr. xx: Einfamilienhausbebauung Schweriner Viertel
Einfamilienhausbebauung Bärstammweg (ohne Nr.): Konsolidiertes Gebiet	Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf: Einfamilienhausgebiet Bärstammweg
Plattenbauten Elisabethstraße (Nr. 11): Konsolidiertes Gebiet	Umstrukturierungsgebiet Nr. xx Plattenbauten Elisabethstraße, plus Ergänzung der Gärtnereiflächen
Plattenbauten Bärstammweg (Nr. 12): Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf	Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf: Plattenbauten Bärstammweg
Stahlhof: Entwicklungsgebiet	Revitalisierungsgebiet Nr. xx: Stahlhof
	Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nr. xx: Hamburger Straße/Walter-Griesbach-Platz
	Konsolidiertes Gebiet Nr. xx: nordwestlich Bützower Straße
	Umstrukturierungsgebiet Nr. xx: Gewerbegebiet Industriegelände/ Parumer Weg
	Konsolidiertes Gebiet Nr. xx: Gewerbegebiet Bützower Straße/Speicherstraße
	Revitalisierungsgebiet Nr. xx: nördlich Speicherstraße
	Umstrukturierungsgebiet Nr. xx Speicherstraße/Bahnhof
	Sonderflächen Einzelhandel Nr. xx Stadtteilzentrum Heideweg
	Sonderflächen Einzelhandel Nr. xx Nahversorgungszentrum Elisabethstraße
	Sonderflächen Freizeit: Nr. xx: Sport- und Kongresshalle

Sonderflächen Freizeit: Nr. x: Jahn-Stadion

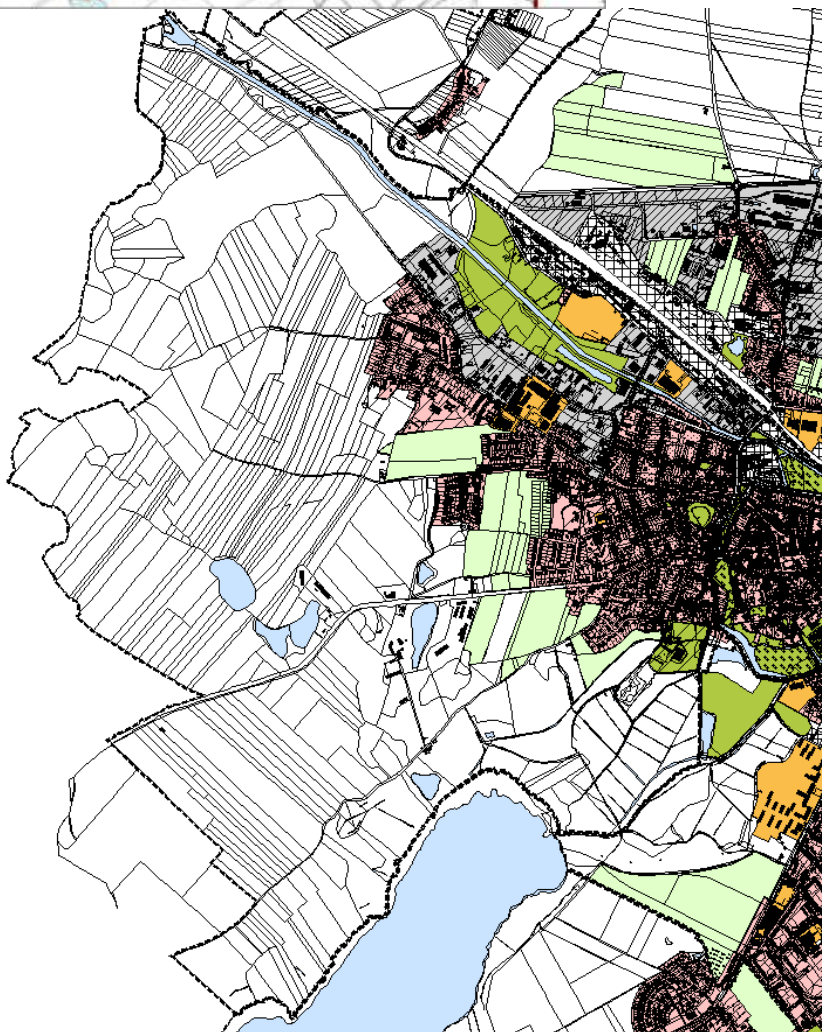
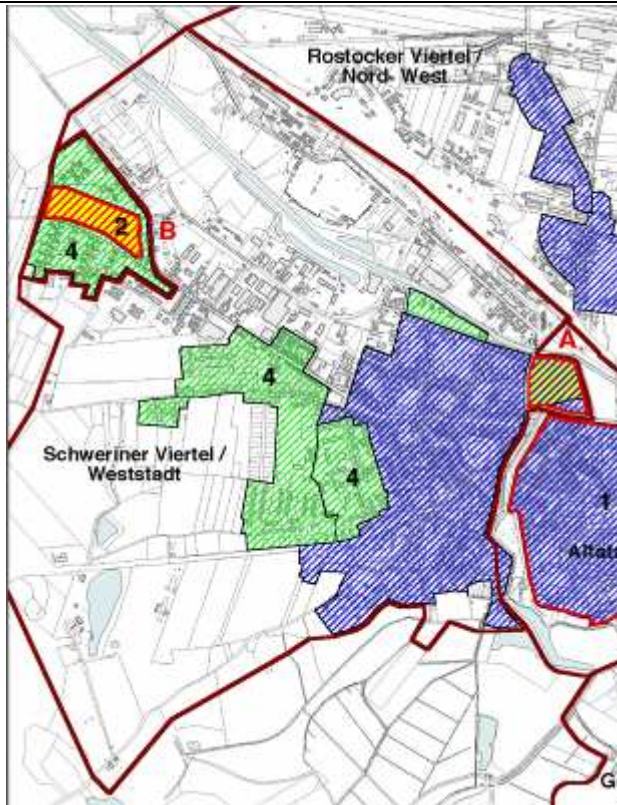


Abbildung212: Schweriner Viertel/Weststadt - ISEK 2005/2015



## 2.8.17 Stadtteil Südstadt



Abbildung213: Südstadt

**Fläche:** 402,80 - davon bebaute Fläche 63,85 ha,

### Historie

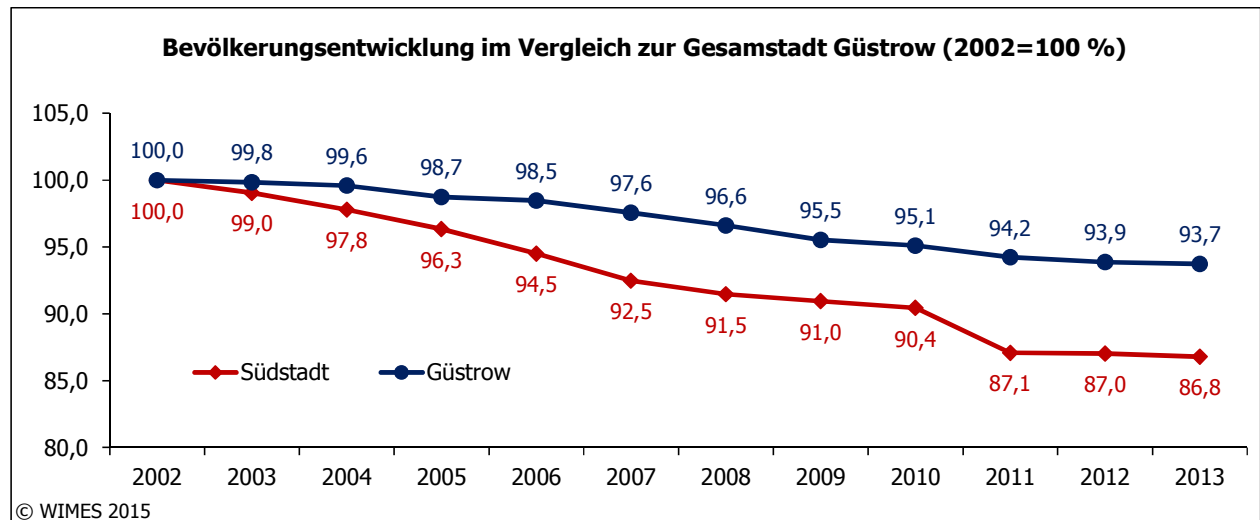
- 1959-1963: 1. Bauabschnitt (BA), 3-4 geschossige Zeilenbauten, Satteldach,
- 1964-1976: 2. BA, 4-5 geschossige Großplattenbauten mit Satteldach oder umgekehrtes - Satteldach (WBS 70),
- 1977-1983: BA, 5 geschossige Großplattenbauten mit Flachdach (WBS 70),
- 1993: Aufnahme in das Programm Wohnumfeldverbesserung (WuV) Südstadt,
- 2002: Aufnahme in das Programm Stadtumbau Ost (Überleitung des WuV), in diesem Rahmen Rückbau von 454 Wohnungen
- 2006: Aufnahme in das Städtebauförderprogramm für Maßnahmen zur Rückführung der städtischen Infrastruktur
- 2010: Bebauungsplan Nr. 38 Goldberger Straße/Clara-Zetkin-Straße (ehemals Plattenwerk) - Wohnen und Ärztehaus, Parkhaus

### Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Südstadt hatte insgesamt 6.077 Einwohner, davon 5.977 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 100 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2013 zeichnete sich - bedingt durch die Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ - durch stetig sinkende Einwohnerzahlen aus, so dass im Betrachtungszeitraum insgesamt ein Einwohnerverlust von 652 Personen (-13,2 %) zu verzeichnen war, der zwar deutlich über der gesamtstädtischen Entwicklung (- 6,3 %) lag, aber sich aus den Zielvorstellungen des ISEK 2005 ergab.

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz											Entwicklung		
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	%
Südstadt	6.887	6.821	6.735	6.635	6.509	6.369	6.300	6.264	6.229	5.998	5.994	5.977	-910	-13,2
Güstrow	31.043	30.993	30.912	30.653	30.569	30.287	29.992	29.653	29.521	29.252	29.136	29.098	-1.945	-6,3

**Tabelle 103: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Südstadt im Vergleich zur Gesamtstadt**



**Abbildung214: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Südstadt im Vergleich zur Gesamtstadt**

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre ist gegenüber 2002 absolut leicht gefallen (-4), prozentual an der Gesamtbevölkerung des Stadtteils jedoch leicht gestiegen.

Die Anzahl Kinder zwischen 6 und 15 Jahren hat sich kaum verändert (-3), ihr Anteil an den Einwohnern des Stadtteils hat sich jedoch um 0,6 Prozentpunkte auf 7,2 % erhöht.

Der Anteil der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren hat sich allerdings mehr als halbiert (-145) damit ist ihr Anteil innerhalb des Stadtteils von 15,3 % (2002) auf 7,2 % (2013) gesunken.

Die Einwohner im Haupterwerbsalter sind um 96 Personen zurückgegangen, prozentual hat sich ihr Anteil innerhalb des Stadtviertels auf Grund des insgesamt hohen Bevölkerungsrückgangs kaum verändert.

Nur die Anzahl der Senioren hat im Betrachtungszeitraum um 71 Personen zugenommen, wodurch ihr prozentualer Anteil innerhalb des Stadtteils von 16,1 % auf 22,9 % gestiegen ist. Dieser Wert liegt aber noch unter dem Wert der Gesamtstadt (25,5 %).

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Südstadt	282	415	526	419	959	566	3.472	2.685	1.648	1.892
Güstrow	1.269	1.721	2.297	1.996	4.591	2.537	16.988	15.434	5.898	7.410

**Tabelle 104: Altersstruktur 2002/2013 Südstadt im Vergleich zur Gesamtstadt absolut**

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013	2002	2013
Südstadt	4,1	6,9	7,6	7,0	13,9	9,5	50,4	44,9	23,9	31,7
Güstrow	4,1	5,9	7,4	6,9	14,8	8,7	54,7	53,0	19,0	25,5

**Tabelle 105: Altersstruktur 2002/2013 Südstadt im Vergleich zur Gesamtstadt in %**

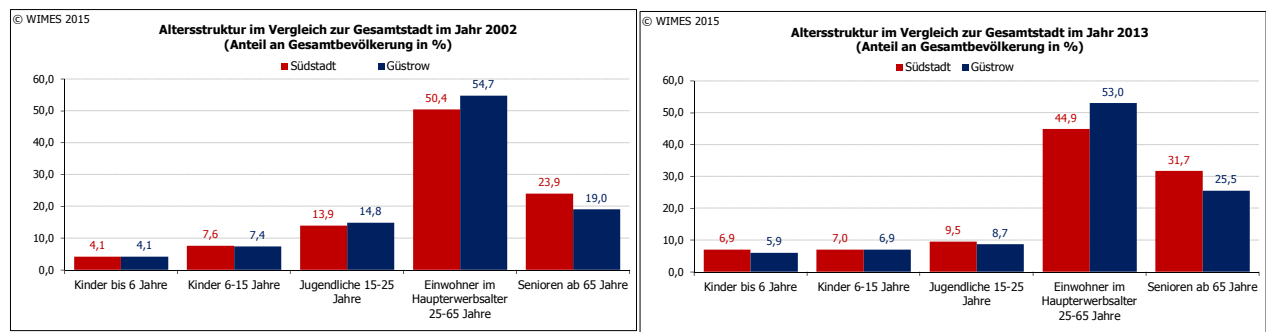


Abbildung215: Altersstruktur 2002/2013 Südstadt im Vergleich zur Gesamtstadt in %

## Stadtbild/Bausubstanz

Eine detaillierte Betrachtung erfolgt unter Punkt 2.9.5

## Wohnen

Eine detaillierte Betrachtung erfolgt unter Punkt 2.9.5

## Wirtschaft/Gewerbe

Die Südstadt hat zahlreiche Dienstleistungseinrichtungen. Störendes Gewerbe befindet sich lediglich im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Pfahlweg. Als Nahversorgungszentrum für den Stadtteil dient das Stadtteilzentrum Güstrow-Süd mit Lebensmitteeinzelhandelsunternehmen und Dienstleistern mit zentrenergänzender Funktion (siehe 2.4.5). Neben der dichten Wohnbebauung schließt der Stadtteil auch einen Teil des Insees sowie die Insel Schöninsel mit ein.

## Umwelt/Grün/Brachflächen

Eine detaillierte Betrachtung erfolgt unter Punkt 2.9.5.

## Bildungseinrichtungen

In der Südstadt sind 3 Schulen vorhanden. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt unter Punkt 2.9.5

## Kulturelle Einrichtungen

Keine Einrichtungen im Gebiet vorhanden.

## Soziale Einrichtungen

In der Südstadt sind 4 Horteinrichtungen vorhanden, außerdem gibt es 4 Kitas. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt unter Punkt 2.9.5

## Sport- und Freizeiteinrichtungen

Die Südstadt verfügt über 2 sanierte Turnhallen und 3 neu angelegt Sportplätze im Bereich der Schulen. Damit ist das Wohngebiet gut versorgt.

## Verkehr

In der Südstadt erschließen 13 Straßen mit einer Gesamtlänge von 6,5 km ein Wohngebiet mit mehrgeschossiger Wohnbebauung. In den zurückliegenden Jahren sind über die Wohnumfeld-

verbesserung 9 Erschließungsstraßen in der Baulast der Gemeinde saniert sowie 2 weitere teilsaniert worden. Die Wohnungsgesellschaften beteiligten sich an der Wohnumfeldverbesserung durch die Schaffung von Stellplatzangeboten und die Aufwertung der Grünbereiche.

Die Südstadt ist in guter Qualität an der Stadtbusliniennetz der Stadt angebunden. Bedarf besteht noch in der behindertengerechten Ausstattung einiger Haltestellen.

Der gesamte Stadtteil ist in Form einer Tempo-30-Zone verkehrsberuhigt.

### Einstufung der Gebiete

ISEK 2005	ISEK 2015
Bestandserhaltungsgebiete mit langfristigem Umstrukturierungsbedarf: Mehrfamilienhausbebauung Südstadt 1. BA (Nr. 6)	Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Mehrfamilienhausbebauung Südstadt 1. BA
Bestandserhaltungsgebiete mit langfristigem Umstrukturierungsbedarf Plattenbauten Südstadt 2. BA (Nr. 7)	Konsolidiertes Gebiet Wohnen Nr. xx: Plattenbauten Südstadt 2. BA
Umstrukturierungsgebiete mit besonderem Handlungsbedarf: Südstadt 3. BA (Nr.18)	Umstrukturierungsgebiete mit besonderem Handlungsbedarf Wohnen Nr. xx: Südstadt 3. BA
	Sonderflächen Einzelhandel Nr. xx: Stadtteilzentrum Südstadt
	Sonderflächen Einzelhandel Nr. xx: Goldberger Straße
	Revitalisierungsgebiet Nr. xx: Pfahlweg

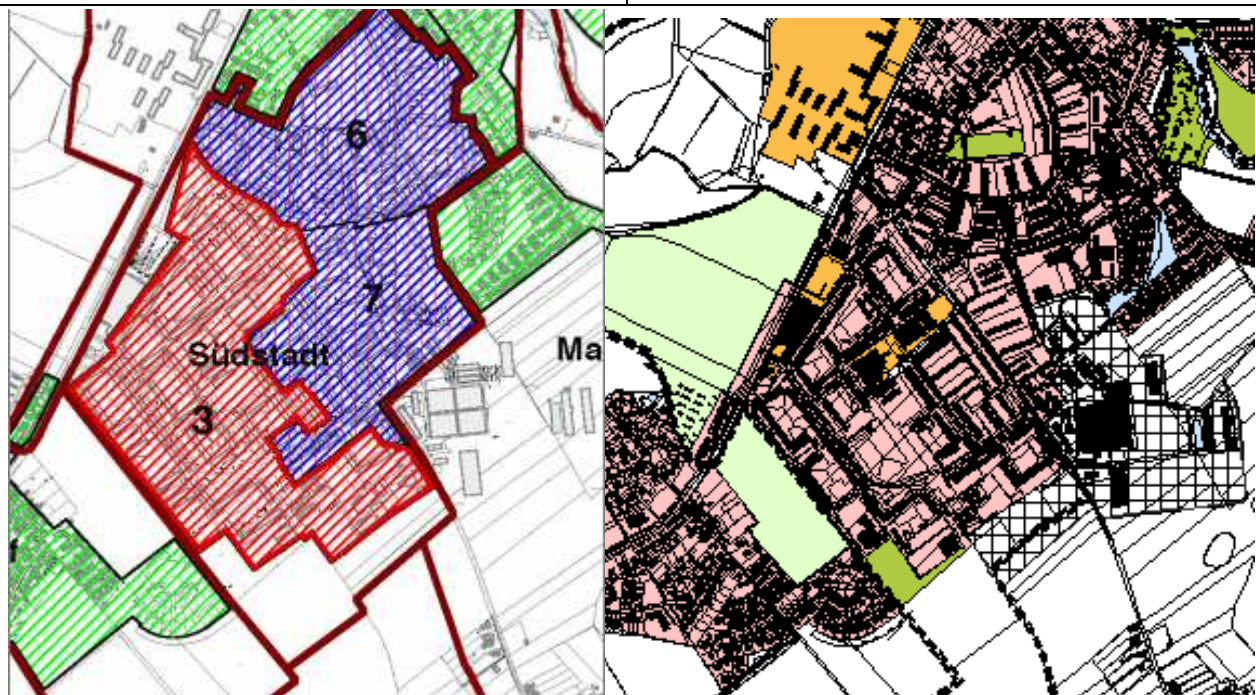


Abbildung 216: Südstadt - ISEK 2005/2015

## 2.9 Stärken und Schwächen Analyse für ausgewählte Handlungsbereiche

### 2.9.1 Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Altstadt

Das Gebiet hat eine Fläche von 758.351 m<sup>2</sup> und umfasst

- den historischen Altstadtkern und
- den ihn umgebenden Grüngürtel



**Abbildung217: Altstadt**

Das Gebiet liegt im Stadtteil Altstadt und umfasst mit Ausnahme des Umstrukturierungsgebietes am Paradiesweg den gesamten Stadtteil. Eine ausführliche Analyse des Stadtteils erfolgte bereits unter Pkt. 2.8.1 so dass hierzu nur zusammenfassende oder ergänzende Aussagen gemacht werden.

Die Güstrower Altstadt ist gekennzeichnet durch ihre nahezu vollständig erhaltene historische Bebauung mit ihren besonderen Elementen Schlossanlage, Franz-Parr-Platz, Dom, Markt, Stadtmauer, Grüngürtel mit Wallanlagen und Nebelniederung. Zur historischen Altstadt gehören die Bereiche innerhalb der historischen Befestigungsanlagen mit Gebäuden aus dem 13. bis 19. aber auch die Stadterweiterungen des 19. und 20. Jahrhundert an der Bleicherstraße, Am Wall, Wallstraße und die Hansenstraße. Die Altstadt ist geprägt durch ihre Blockbebauung und ein gitterförmiges Straßennetz. Vom Zentrum (Markt und Pfarrkirche) führen die vier historischen Ausfallstraßen zu den ehemaligen Stadttoren sowie die Domstraße zum Schloss mit besonders repräsentativen Gebäuden. Die Straßenkreuzungen werden durch aufwendig gestaltete, meist giebelständige Häuser betont. Die Straßen sind durch unterschiedliche Querschnitte hierarchisiert. Elemente von besonderer kulturhistorischer Bedeutung sind die Platzanlagen Markt und Franz-Parr-Platz.

Die gesamte Altstadt blieb von Kriegszerstörungen in den Weltkriegen verschont und hatte zu DDR-Zeiten den Status eines Flächendenkmals. In der Denkmalliste des Landkreises waren 40 % der Hauptgebäude als Denkmal definiert.

### 2.9.1.1 Bedeutung des Standortes Altstadt

Die Altstadt hat sich durch die Aufnahme in das Modellstadtprogramm 1991, durch die Fördermittelbündelung unterschiedlichster Programme und einem umfangreichen privaten Engagement

- zum Zentrum des Mittelzentrums mit dem Zentralen Versorgungsbereich und dem Schwerpunkt von Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen wie Kreisverwaltung, Stadtverwaltung, Finanzamt,
- zum kulturellen und touristisches Zentrum mit einer Vielzahl kultureller Einrichtungen in Verbindung mit der wertvollen Bausubstanz,
- zu einem wichtigen Schulstandort mit dem sanierten John-Brinckman-Gymnasium unter Einbeziehung der historischen Domschule und der sanierten Georg-Friedrich-Kersting Grundschule und nicht zuletzt
- zu einem begehrten Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen entwickeln können.

### 2.9.1.2 Festlegungen der Raumordnung

Die vielfältigen kulturellen und bauhistorischen Potenziale des Landes sollen als Kulturerbe in ihren regionalen Besonderheiten erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

Regional und überregional bedeutsame Denkmale von zeitgeschichtlicher, kulturhistorischer, künstlerischer, wissenschaftlicher, technischer oder volkskundlicher Bedeutung und Anziehungskraft sollen als wesentliche Bestandteile der Kulturlandschaft erhalten werden.

Denkmalgeschützte Stadt- und Dorfanlagen, Siedlungsbereiche und Gebäude sollen erhalten und einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden.

### 2.9.1.3 Stadtbild und Baustruktur

Die Altstadt umfasst das 1226 gegründete mittelalterliche Güstrow, das trotz der verheerender Stadtbrände 1503, 1508 und 1512 bis heute in seinen Bebauungsstrukturen erhalten geblieben ist.

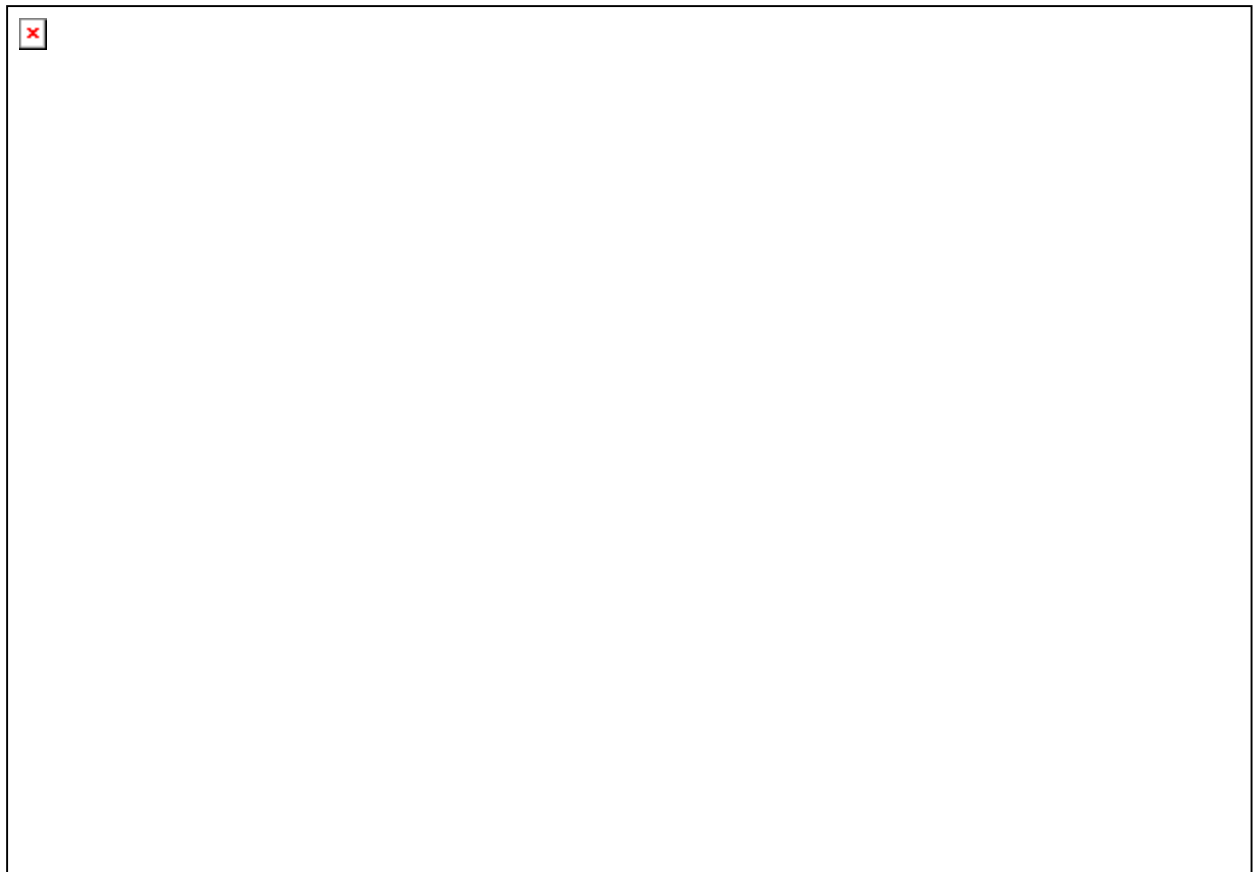


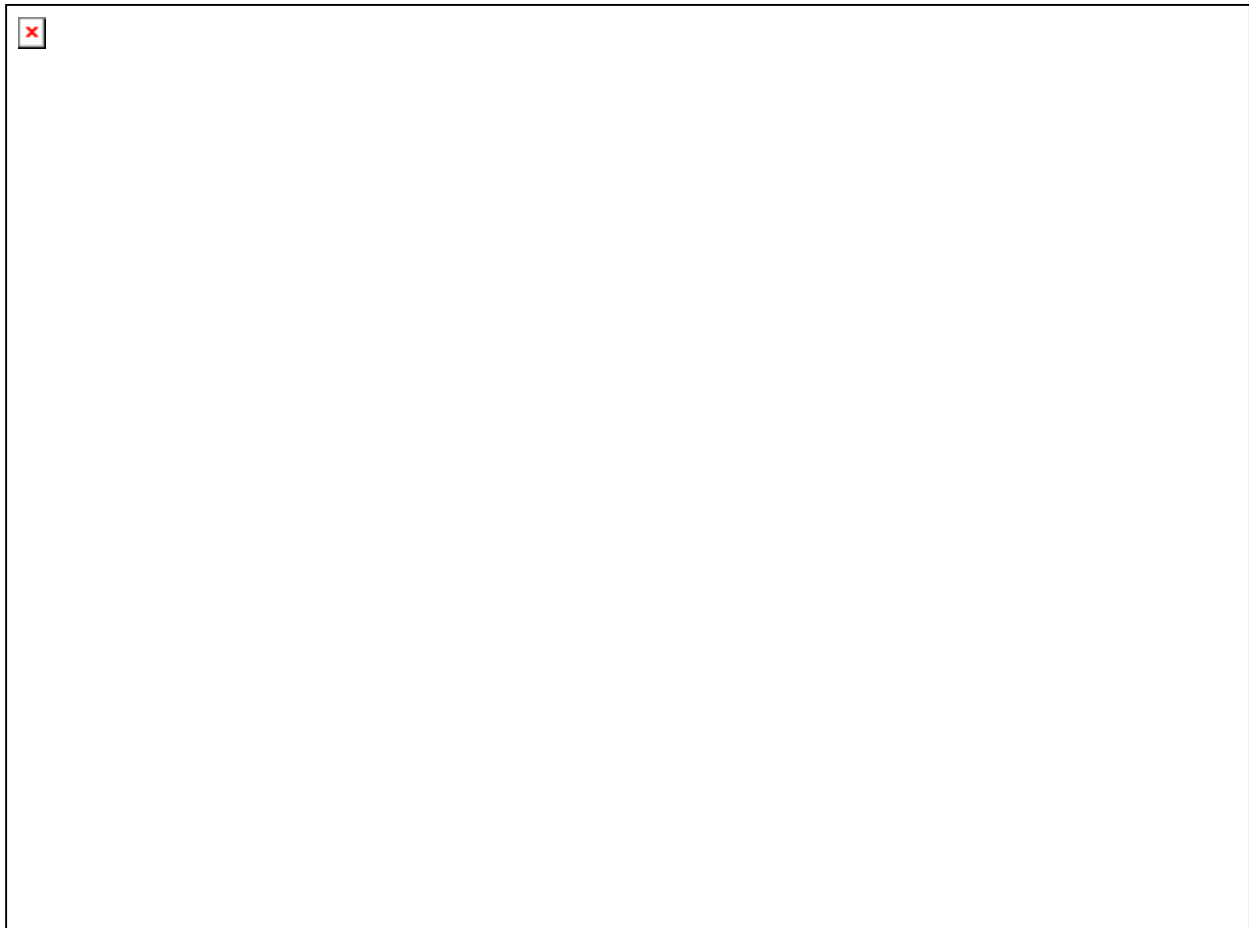
Abbildung218: Altstadt- Denkmalschutz und städtebauliche Bedeutung

Von den 651 Hauptgebäuden sind 77 % der Gebäude (471) vor 1920 errichtet worden. Von besonderem kulturhistorischem Wert sind die Gebäude, die vor 1660 (10 % des Gebäudebestandes), in der Zeit von 1661 bis 1780 (10,14 %) und von 1781 bis 1850 (16,13 %) entstanden sind. Stadtbild prägend sind insbesondere die klassizistischen Gebäude, die fast ein Drittel des Gebäudebestandes ausmachen und die klassizistischen Überformungen der Gebäude früheren Datums. Mehr als 45 % der Gebäude (296) sind Denkmale und knapp 30 % (185) von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Hier sind insbesondere zu nennen: Dom, Pfarrkirche, Schloss, Theater, Domschule, Rathaus und Bürgerhäuser wie das Derzsche Haus, Gleviner Straße 1 und Domstraße 14.

Die zu DDR Zeiten entstandenen Plattenbauten wurden weitgehend durch Aufnahme von Baufluchten und Gebäudehöhen in die Baustruktur integriert, teilweise wurden die Straßenfassaden oder gesamte Gebäude als Rekonstruktionsmaßnahmen ausgeführt. Drei Stadtbild störende Plattenbauten in Zeilenbebauung wurden mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost abgebrochen. Die nach der Wende errichteten Neubauten fügen sich mit moderner Formensprache in die Stadtstruktur ein.

Die Altstadt ist geprägt durch eine starke Nutzungsmischung. Ca. 40 % sind reine Wohngebäude mit 1.089 Wohnungen, weitere ca. 40 % Wohn- und Geschäftshäuser und 20 % Verwaltungsgebäude, kulturelle Einrichtungen, etc. .Störendes Gewerbe gibt es in der Altstadt nicht.

Ca. 64 % der Gebäude ist saniert, ca. 25 % unsaniert oder teilsaniert und ca. 12 % sind Neubauten nach der Wende.



**Abbildung 219: Altstadt - abgeschlossene geförderte Maßnahmen**

Die unsanierten Gebäude sind fast ausschließlich Denkmale (46) und Gebäude von besonderer städtebaulicher Bedeutung (28). Diese 74 Gebäude sind nach dem Operationellen Programm der EFRE Förderung als Kulturgüter einzustufen, bei denen erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht, für die Defizite bei der dauerhaften Nutzung feststellbar sind und die in ihrem Bestand gefährdet sind. Bei 37 Gebäuden bestehen zu 100 % Sanierungsdefizite, darunter sind 9 Gebäude vom Verfall bedroht. Dabei handelt es sich um leer stehende Ein-

zeldenkmale wie Gleviner Straße 1, Markt 27/28, Domstraße 14. Durch Brand wurde eines der wertvollsten Gebäude der Altstadt, der Markt 29, vernichtet und das benachbarte Gebäude, Markt 30, dessen Fassade als Denkmal eingestuft ist, so geschädigt, das Einsturzgefahr besteht.



Abbildung220: Altstadt - Gleviner Straße 1 und Markt 27, 28



Abbildung221: Altstadt - Domstraße 14 und Markt 29/30 unmittelbar nach dem Brand (Markt 29 wurde inzwischen angebrochen)

Die in der Altstadt noch vorhandenen 34 Baulücken wirken sich störend auf das Stadtbild aus.

#### 2.9.1.4 Bestandsanalyse

Die positive Einwohnerentwicklung im Zeitraum seit 2002 mit einem Einwohnergewinn von +24 % zählt zweifellos zu den Stärken der Altstadtentwicklung.

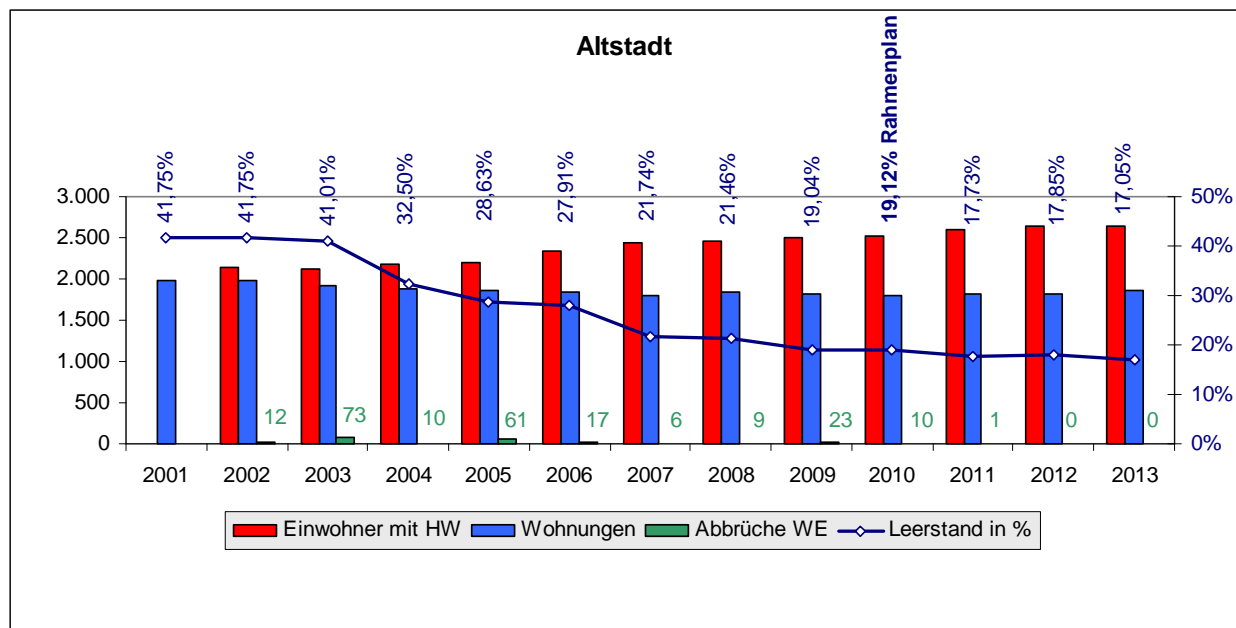
Im gesamtstädtischen Vergleich ergab sich auch im Hinblick auf die Altersstruktur eine insgesamt positive Entwicklung, insbesondere liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen deutlich über dem gesamtstädtischen Wert. Der Anteil der Senioren liegt trotz eines Anstiegs unter dem gesamtstädtischen Wert.

Zudem hat sich die Altstadt in den vergangenen Jahren zu einem beliebten Zuzugsgebiet entwickelt und so helfen auch die stetigen Einwohnergewinne seit 2003 den Leerständen entgegenzuwirken. Durch die Etablierung eines Pflegeheims und Einrichtungen für betreutes und barrierefreies Wohnen ist die Einbeziehung von älteren Menschen und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen erfolgt. Da gleichzeitig Familien mit Kindern zugezogen sind, blieb die Altstadt mit einem Durchschnittsalter von 42 Jahren ein junger Stadtteil.

Dennoch verzeichnete die Altstadt auch im Jahr 2013 mit 17,05 % wieder eine überdurchschnittliche Leerstandsquote. Es zeigt sich jedoch eine drastische Verringerung der Quote um



24,7 Prozentpunkte gegenüber dem Basisjahr, womit sich der Wert mehr als halbiert hat. Das entspricht einer Abnahme der Zahl der leer stehenden Wohnungen um 508 WE.



**Abbildung 222: Altstadt - Einwohner-, Wohnungs- und Leerstandsentwicklung**

Der Rückbau hat in der Altstadt nahezu keine Bedeutung mehr, da die Erhaltung der Bebauung vorrangiges Ziel ist.

### 2.9.1.5 Soziale Infrastruktur

In der Altstadt befindet sich eine Kindertagesstätte Schlossgeister und eine Tagesmutter. Des Weiteren befinden sich 2 Schulen im Gebiet, die Grundschule Georg-Friedrich-Kersting einschließlich Sporthalle, Sportplatz und dem Hort SchulKinderHaus Mitte sowie das Haus 1 und 3 des John-Brinkman-Gymnasiums.

Nur ein (gutes) Freizeitangebot im Kunsthaus, ansonsten gibt es aber kein weiteres Freizeitangebot für Jugendliche in der Altstadt.

Darüber hinaus befinden sich in der Altstadt zwei Pflegeheime, zwei Einrichtung für betreutes Wohnen und zwei ambulante Pflegedienste sowie zahlreiche Wohnungen die für ältere und mobilitätseingeschränkte Bürger geeignet sind.

### 2.9.1.6 Erschließung/ technische Infrastruktur

Das Erschließungsstraßennetz im Stadtteil Altstadt umfasst eine Gesamtlänge von 11,18 km. Davon sind 9,24 km Gemeindestraßen, 511 m Landesstraßen und 1,43 km Bundesstraßen.

Die Gemeindestraßen dienen bis auf den Paradiesweg der Erschließung der historischen Altstadt. Von diesen 46 Gemeindestraßen sind bis Ende des Jahres 2014 insgesamt 35 Erschließungsanlagen grundhaft saniert bzw. in Abschnitten teilsaniert worden. Darin eingeschlossen waren die Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Güstrow und des Städtischen Abwasserbetriebes. Die Sanierung der Erschließungsanlagen orientierte sich neben den funktionalen Anforderungen an die Verkehrsanlagen durch die unterschiedlichen Verkehrsarten auch an den historischen Materialien der Straßen in ihren Oberflächen. Zum Erhalt der Erschließungsanlagen als historische Kulturgüter wurden alle sanierten Straßen wieder mit Natursteinpflaster und Klinkermaterialien gestaltet. Um die Belastung durch den Verkehr gering zu halten, wurde das Erschließungsstraßennetz der Altstadt konsequent verkehrsberuhigt gestaltet und eine Verkehrsführung gewählt, die eine bloße Durchfahrt der Altstadt unattraktiv macht. In den Nachtstunden tragen 2 automatische Polleranlagen dazu bei, die Durchfahrbarkeit gänzlich zu unterbinden um die Wohnqualität zu erhöhen. Die Verknüpfung der Sanierung von Erschließungsanlagen mit verkehrlichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung hat in den zurückliegen-

den Jahren dazu beigetragen, dass sich das Wohnumfeld positiv verändert hat. Dies setzte wiederum Impulse für die Sanierung bisher leerstehender Objekte, wie z.B. in der Langen Straße.

Der Bedarf an weiteren Sanierungen von Gemeindestraßen beläuft sich noch auf 23,9%. Das entspricht 11 unsanierten Straßen bzw. Abschnitte von Straßen. Darin eingeschlossen sind auch Plätze wie der Markt oder der Franz-Parr-Platz, deren historische und funktionale Bedeutung für die Altstadt weit über die reiner Straßen hinausgeht.

Von den Bundesstraßen im Stadtteil Altstadt bereitet ein Abschnitt von 575 m Länge große Probleme für die historische Altstadt. Die Bleicherstraße, unmittelbar am nördlichen Altstadtrand gelegen, kann aufgrund ihrer Widmung als Bundesstraße und der damit verbundenen Verkehrsbedeutung für regionale und überregionale Verkehre nicht seiner historischen Bedeutung gerecht werden. Wie unter Punkt 2.7.2 Verkehrliche Infrastruktur dargelegt, sind die Verkehrsbelastungen hoch, was sich störend auf die unmittelbar angrenzenden Stadtvillen auswirkt. Ein Einsatz von Natursteinmaterialien im Fahrbahnbereich nach dem historischen Vorbild ist unter den gegebenen Bedingungen undenkbar. Zudem bildet die Bundesstraße eine Barriere zwischen der Altstadt und dem Rosengarten als Naherholungsflächen mit Kinderspielplatz. Die Verlagerung der Bundesstraße von der Bleicherstraße auf die dafür notwendigerweise auszubauende Trasse des Paradiesweges ist daher ein Projekt von gehobener Bedeutung.

Ebenso von Bedeutung ist die Errichtung eines dynamischen Parkleitsystems für die Parkplätze und Parkieranlagen der Altstadt. Mit einem Parkleitsystem, welches auf eine Restplatzanzeige für die Stellplatzangebote der Altstadt abstellen soll, können gezielt Verkehrsströme gesteuert und Parksuchverkehre vermieden werden. Ziel dieser Maßnahme ist deshalb, die Altstadt von den negativen Auswirkungen des Verkehrs zu entlasten. Auch künftig sollen die Stellplatzangebote an der Peripherie der Altstadt die Hauptnachfrage des ruhenden Verkehrs aufnehmen. Eine Vielzahl dieser Parkplätze sind gegenwärtig sowohl funktional als auch städtebaulich mangelhaft und bedürfen in der Zukunft einer Neugestaltung. Dabei ist es von nicht unwesentlicher Bedeutung, die Parkplätze in den Landschaftsraum rund um die historische Altstadt zu integrieren. Maßnahmen wie diese stärken nicht unwesentlich die Altstadt als Wohnstandort.

Unmittelbar in der Altstadt sind für ebenerdige Stellplatzangebote die Flächenpotentiale begrenzt. Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum wird durch wenige öffentliche und private Parkhäuser und Tiefgaragen sowie ein umfangreiches Angebot an Stellflächen auf privaten Grundstücken ergänzt. Diese Angebote decken schwerpunktmäßig die Nachfrage der Altstadt als Wohn-, Arbeits- und Einkaufsstandort. Viele dieser Stellflächen sind fest vermietet. Die Nachfrage wird durch die Sanierung und den Neubau von Wohngebäuden in Baulücken noch zunehmen. Das Parkraumbewirtschaftungskonzept sieht dafür im Bereich Tiefetal, unmittelbar angrenzend an die Fußgängerzone, den Bau einer Parkieranlage vor.

### **2.9.1.7 Grün- und Freiraum**

Von besonderer kulturhistorischer Bedeutung ist der die Altstadt umgebene ausgedehnte Grün- und Wassergürtel, der mit teilweise strukturreichen Grünanlagen vom Rosengarten über Parkanlagen am Stadtgraben, den Pfaffenteich, die Pulverkoppel, die Grünanlagen am Schlossgraben bis zum Ellerbruch nicht nur Grün- und Freiflächen für die relativ dicht bebaute Altstadt anbietet, sondern auch ein Alleinstellungsmerkmal ist (blau-grüner Gürtel um die Altstadt)

Er umfasst nicht nur intensiv gepflegte Bereiche mit wertvollem Altbaumbestand - Grünflächen am Stadtgraben, am Schlossgraben und am Rosengarten, sondern auch naturnahe Flächen - Wasserflächen und Verlandungsbereiche des Pfaffenbruchs (Strukturreiche Flachgewässer mit Schwimmblattrasen, Röhricht- und Gehölzsäumen, in Randbereichen Hochstaudenfluren), Pulverkoppel (aufgelassene Weiden mit Mosaik aus Großseggenrieden und Röhrichten) und Ellerbruch (degradierte Niedermoorgrünländer mit von Gehölzen gesäumten Entwässerungsgräben).

Die Altstadt selbst hat mit überwiegend dichter Bebauung und versiegelten Plätzen, die teilweise fast vegetationslos sind (Marktplatz), teilweise aber auch wichtige innerstädtische Grünflächen darstellen (Franz-Parr-Platz, Domplatz) einen hohen Versiegelungsgrad.

Private Grünflächen bestehen in Form von begrünten Innenhöfen (Initiative „Grüne Inseln in der Altstadt“ zur BUGA 2009).

### 2.9.1.8 Fazit

Durch den Einsatz von Fördermitteln aus den unterschiedlichsten Töpfen konnten zwar viele Denkmale und Gebäude von besonderer städtebaulicher Bedeutung wie auch Straßen, Wege und Plätze saniert und vor dem Verfall gestoppt werden, dennoch liegt der Wohnungsleerstand weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

In der westlichen Altstadt ist die Sanierung nahezu abgeschlossen. Das gleiche gilt für die östliche Altstadt, nachdem hier 2008 die Aufnahme in das Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren erfolgt ist.

Inzwischen konzentriert sich der Wohnungs- und Gebäudeleerstand auf den zentralen Bereich der Altstadt und befindet sich fast ausschließlich in Denkmalen. Der Leerstand betrifft in diesem Bereich jedoch nicht nur den Wohnungsleerstand, sondern die Gebäude stehen meist komplett leer. Aber auch sanierte Gebäude stehen komplett leer. Besonders dramatisch ist der Leerstand des traditionsreichen Hotels „Erbgroßherzog“, das im Zentrum der Altstadt von hoher touristischer Bedeutung ist.

Auch die bislang nicht sanierten Plätze von besonderer kulturhistorischer, touristischer und funktionaler Bedeutung wie der Markt, der Franz-Parr-Platz und der Klosterhof liegen im zentralen Bereich der Stadt.

Der die Altstadt umgebende Grün- und Wassergürtel ist in weiten Teilen noch nicht saniert.

Im Ergebnis der Problemlagen und der Potenziale in der Altstadt wurde eine Stärken- und Schwächenanalyse erarbeitet und die sich daraus ergebenden Chancen und Risiken abgeleitet.

Stärken	→	Chancen
höchsten Einwohnergewinne, hoher Kinder- und Jugendanteil; geringer Seniorenanteil		Stärkung der Altstadt als Wohnstandort, Reduzierung der Wohnungsleerstände und damit verbunden Erhöhung der Attraktivität der Altstadt; Innen- vor Außenwicklung fördert die nachhaltige Stärkung der Innenstadt
Prognose: weitere Erhöhung der Einwohnerzahl bis 2025 im 11,5 % (300 EW)		Weitere Stärkung der Altstadt als Wohnstandort
starke Nutzungsmischung:		gute Voraussetzung für ein vielseitiges Angebot in der Altstadt
Große Anzahl Denkmale und Gebäude von besonderer städtebaulicher Bedeutung		Potenzial für individuelle Nutzungen, insbesondere im höherwertigen Wohnungsmarkt, Ansiedlung einkommensstarker Haushalte; Potenzial zur Revitalisierung und Chance für die Ansiedlung neuer Nutzergruppen (individuelles bedarfsgerechtes und/oder barrierefreies Wohnen);
höchster Wohnungsleerstand		Potenzial zur Revitalisierung und Chance für die Ansiedlung neuer Nutzergruppen
34 Baulücken sofort verfügbar		Potenzial zur Revitalisierung und Chance für die Ansiedlung neuer Nutzungsgruppen (individuelles bedarfsgerechtes und/oder barrierefreies Wohnen)
Altstadt insgesamt: förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, umfangreicher Fördermitte-		Sanierung historisch wertvoller Bausubstanz, Bewahrung des kulturhistorischen Erbes,

<b>Stärken</b> →	<b>Chancen</b>
leinsatz, und private Investitionen seit 1991	nachhaltige Aufwertung und Stärkung der Altstadt als Mittelzentrum und Wohnstandort, Erhöhung der touristischen Attraktivität
westlicher und östlicher Teil mit guten Sanierungsfortschritt	Aufwertung der Quartiere an den Gebietsrändern
Schulen saniert	interessanter Wohnstandort für Familien mit Kindern
Pflegeheime und betreutes Wohnen	interessanter Wohnstandort für Senioren und Mobilitätseingeschränkte Personen
Vielzahl kultureller und touristischer Einrichtungen	Magnet für Touristen
Zentraler Geschäftsbereich mit vielfältigen Sortimenten und Dienstleistungsangeboten	Stärkung der Altstadt als Einkaufsstandort
Konzentration der Verwaltungseinrichtungen	Stärkung der mittelzentralen Funktion
hoher Sanierungsstand bei Erschließungsanlage	Impulse für bisher nicht sanierte Gebäude in den betreffenden Straßen
konsequente Verkehrsberuhigung in der Altstadt sowie attraktive Stellplatzangebote für Bewohner im privaten als auch öffentlichen Bereich mit Bewohnerstellflächen	Steigerung der Attraktivität der Altstadt als Wohnstandort
Ausgedehnte Grünanlagen rund um die Altstadt	Zusätzliche Stärkung der attraktiven Wohnlagen am Altstadtrand durch wohnungsnahen Grünflächen
Naturnahe Flächen im südlichen und östlichen Bereich des grünen Altstadtgürtels	Möglichkeit der Verknüpfung ökologisch wertvoller Flächen mit Flächen für die Naherholung
Private Grünflächen in Form von begrünten Innenhöfen	Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung von wohnungsnahen privaten Grünflächen und dadurch Steigerung des Wohnwertes

<b>Schwächen</b> →	<b>Risiken</b>
25 % des Gebäudebestandes unsaniert oder teilsaniert, unsanierte und vom Verfall bedrohte Denkmale	Negativwirkung auf das Stadtbild; Gefahr des Verfalls des historischen Gebäudebestandes und Imageverlust, Gefahr für die öffentliche Ordnung und Sicherheit
53 % des Leerstandes liegt im unsanierten und teilsanierten Gebäuden	Leer stehende Wohnungen erzeugen negative Auswirkungen auf das Gesamtgebiet und erhöhen die Gefahr einer Abwanderung, Imageverlust des Gebietes
Baulücken teilweise bereits über Jahre vorhanden	Baulücken erzeugen negative Auswirkungen auf das Gesamtgebiet und erhöhen die Gefahr einer Abwanderung, Imageverlust des Gebietes
Im zentralen Bereich vom Klosterhof über Markt, Franz-Parr-Platz, Schloss und Stellplatzanlage Am Schloss, Vielzahl unsanierter Denkmale und historischer Plätze, Baulücken und Leerstände	Imageverlust als Einkaufsstandort, Verlust der touristischen Attraktivität
Kita unsaniert	Wohnstandort nicht so attraktiv für Familien

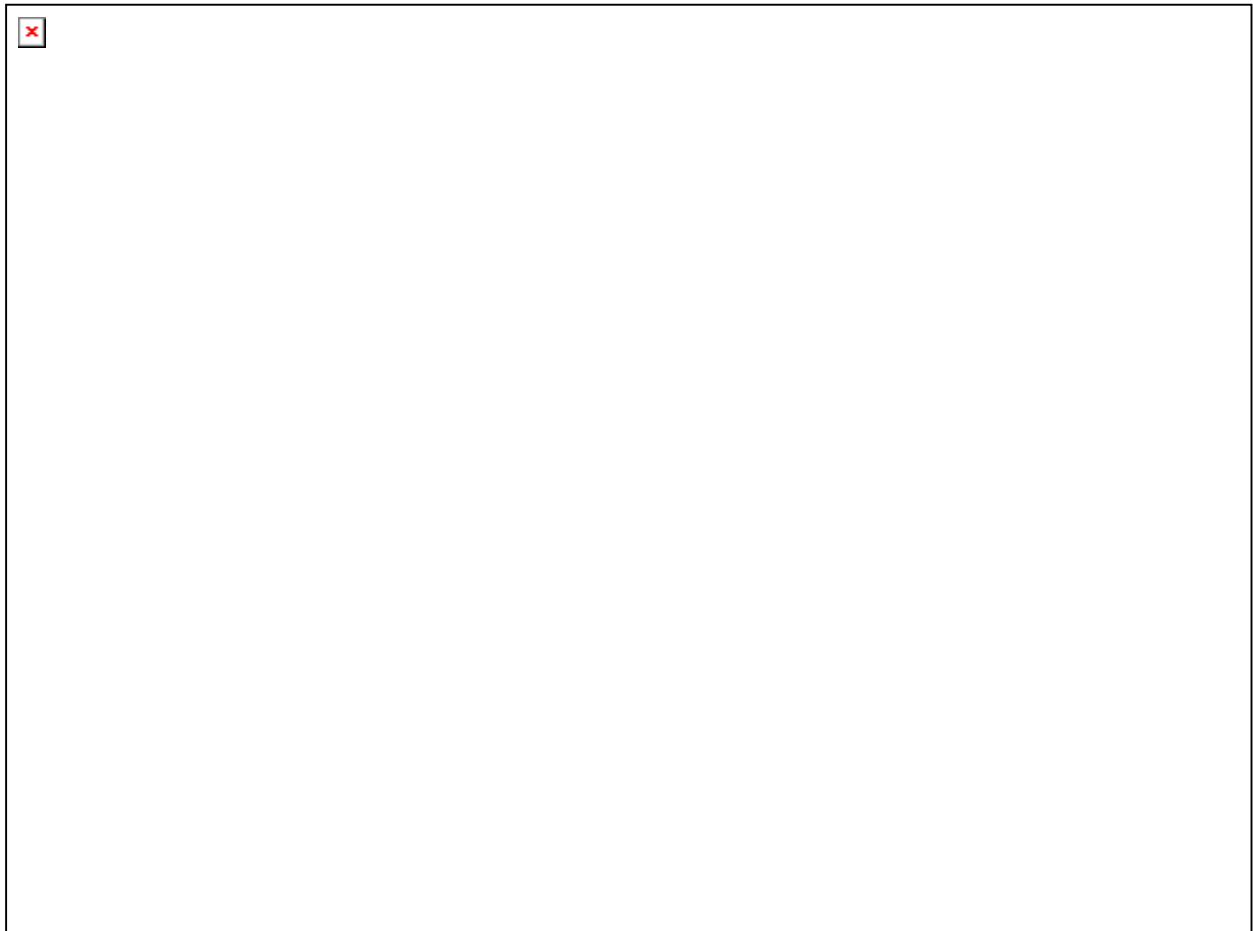
<b>Schwächen</b> →	<b>Risiken</b>
	mit kleinen Kindern
Fehlendes Freizeitangebot für Jugendliche	Wohnstandort nicht so attraktiv für Familien mit Jugendlichen
Hotelleerstand am Markt	Imageverlust als Tourismusstandort
fehlende Flächen für die Ansiedlung weitere großflächiger Einzelhandels und Dienstleistungseinrichtungen	Funktionsverlust
fehlende Flächen für die Ansiedlung weitere großflächiger Verwaltungseinrichtungen	Funktionsverlust
Dauerhafte Unterhaltung und Pflege der Grünanlagen ist sicherzustellen	Verwahrlosung der Grünanlagen bei Einstellung der Unterhaltung
Auflagen bei Neu- und Umgestaltungen	Erschwerung von Bauvorhaben aufgrund von Natur- und Artenschutzauflagen
Verschlammung des Pfaffenbruchs und desolante Uferbefestigung	Verwahrlosung der Bereiche (Müllablagerungen), Hochwassergefahr
Hoher Versiegelungsgrad und überwiegend dichte Bebauung	Unattraktive Wohnumfeldbedingungen für höherwertigen Wohnungsmarkt
Vorrang von Verkehrsflächen vor Freiflächen Beispiel Platz An der Bleiche	Mangelnde Aufenthaltsqualität von Plätzen in der Altstadt und dadurch sinkende Attraktivität der Innenstadt für Bewohner und Touristen
hohe Verkehrsbelastung auf der Bleicherstraße als Bundesstraße B 104	Verlärmung der angrenzenden Wohnbereiche und damit starke Reduzierung der Wohnqualität Verlärmung des Rosengartens und damit Reduzierung der Aufenthaltsqualität

Tabelle 106: Altstadt - SWOT-Analyse

### 2.9.1.9 Handlungsbedarf

Handlungsbedarf zur Bewahrung des kulturhistorischen Erbes:

- Sanierung der Plätze Markt, Franz-Parr-Platz, Klosterhof sowie der weiteren noch zu sanierenden Erschließungsstraßen
- Entlastung der Bleicherstraße durch Verlagerung der Bundesstraße auf den Paradiesweg
- Sanierung der Bleicherstraße nach Verlagerung der Bundesstraße nach den Grundsätzen für die Erschließungsstraßen der Altstadt
- Errichtung eines dynamischen Parkleitsystems zur Entlastung der Altstadt vom Parksuchverkehr
- Bau eines Parkhauses im Tiefetal zur Bedarfsdeckung der Nachfrage durch Bewohner, Pendler und Einkaufs- und Besorgungsverkehr im Bereich der nördlichen Altstadt
- Sanierung der vom Verfall bedrohten Gebäude,
- Beseitigung des Leerstandes,
- Sanierung und funktionsgerechte Gestaltung des Grüngürtels.



**Abbildung223: Altstadt - erforderliche Maßnahmen bis zum Abschluss der Sanierung**

## 2.9.2 Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Schweriner Vorstadt

Das Gebiet hat eine Fläche von 538.714 m<sup>2</sup> und umfasst den gesamten Bereich, der seit der 1. Erwähnung der Gertrudenkapelle (1430) bis 1932 entstanden ist. Er ist identisch mit dem 2004 förmlich festgelegten Erhaltungsgebiet Schweriner Vorstadt.

Der Wohnstandort liegt im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt und gehört zu den ersten Stadterweiterungsgebieten. Es wird geprägt durch eine Bebauung, die überwiegend in der Zeit seit der Industrialisierung (1850) bis zum Nationalsozialismus (1932) entstanden ist.

Das Gebiet ist sehr homogen und wird geprägt durch Wohngebäude, die teilweise unter Denkmalschutz stehen oder von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind. Auch der öffentliche Raum ist mit seinen Straßen, Wegen und Plätzen von besonderem kulturhistorischen Wert.



Abbildung224: Erhaltungsgebiet Schweriner Vorstadt

### 2.9.2.1 Bedeutung der Schweriner Vorstadt als Wohnstandort

Die Schweriner Vorstadt ist ein traditioneller Wohnstandort der Barlachstadt Güstrow. Mit einem Angebot an individuellem Wohnraum in Mehrfamilienhäusern deckt sie, je nach Nachfrage Wohnraum in allen Preissegmenten ab.

### 2.9.2.2 Festlegungen der Raumordnung

Die vielfältigen kulturellen und bauhistorischen Potenziale des Landes sollen als Kulturerbe in ihren regionalen Besonderheiten erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

### 2.9.2.3 Stadtbild und Baustruktur



Abbildung225: Stadtkarte von 1653

Ausgangspunkt für die Entstehung der Schweriner Vorstadt ist die Gertrudenkapelle (erstmal erwähnt 1430).

Die Stadtkarte von 1653 zeigt die Entwicklung im 17. Jahrhundert.

Erkennbar ist eine erste Bebauung um die Gertrudenkapelle in einer kleinteiligen, eingeschossigen, geschlossenen Baustruktur, die heute noch ablesbar ist.

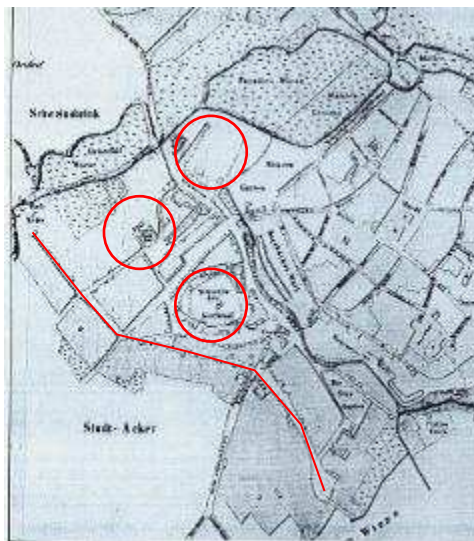


Abbildung226: Stadtkarte von 1831

Zu Beginn des 18. Jahrhunderts entstanden die ersten Stadterweiterungen.

Die Karte von 1831 zeigt die Entwicklung in der Mitte des 19. Jahrhunderts. Im Norden entstand der Stahlhof und im Westen entwickelte sich die Schweriner Vorstadt. Um den Spaldingshof (18. Jhd.) und den Gertrudenkirchhof (18. Jhd.) entstanden kleinteilig parzellierte Blockstrukturen mit geschwungenen Straßenläufen, die sich bis hin zum Straßenzug Walkmühlenstraße-Tivolistraße-Brunnenplatz-Gliner Straße-Schützenstraße (heute: Zu den Wiesen) (rot gekennzeichnet) ausdehnte.

Die Parzellenstruktur ist noch heute ablesbar, ein Teil der Gebäudesubstanz ist erhalten geblieben.

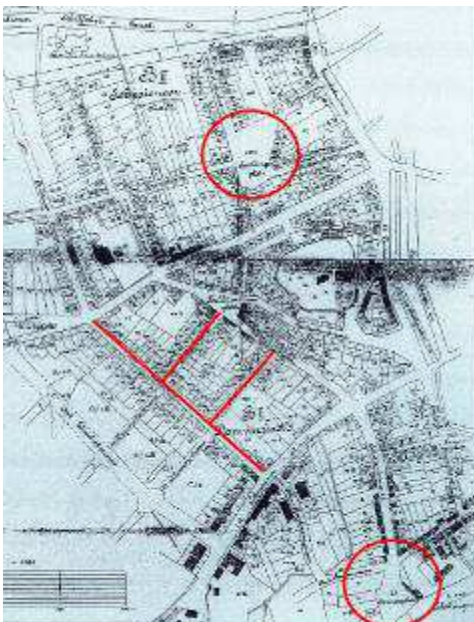


Abbildung227: Stadtkarte von 1890

Den größten Entwicklungsschub erhielt die Stadt ab 1850 durch den Eisenbahnanschluss und die Industrialisierung.

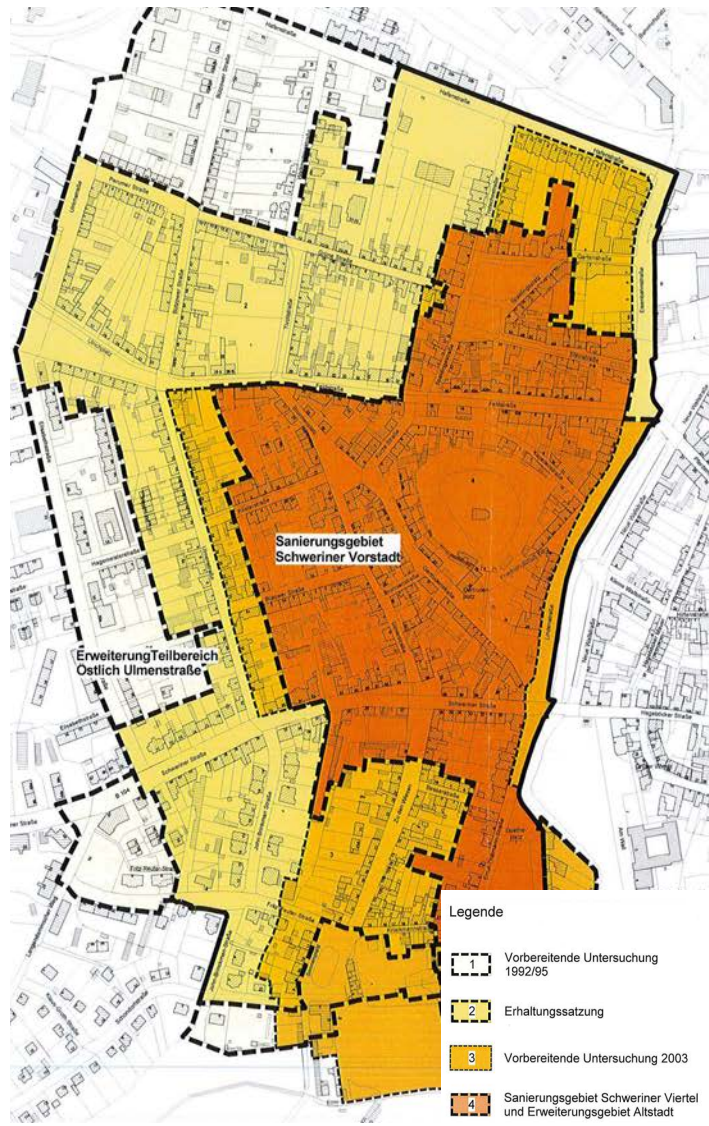
In der Schweriner Vorstadt entstanden in Anbindung an vorhandene Blockstrukturen planmäßig angelegte Baublöcke und Straßenräume mit zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden um den Spaldingsplatz (ehemals Spaldingshof), Ulmenstraße, Kösterstraße, Bülower Straße und Sonnenplatz.

Die Karte von 1890 (Abb.3) zeigt den Beginn der gründerzeitliche Entwicklung (1890- 1919)

1919 ist die Entwicklung des Stadtteils so gut wie abgeschlossen. Die Westgrenze Abbildung die Ulmenstraße



.Die vorbereitenden Untersuchungen aus den Jahren 1992 und 1995 für die Festlegung eines Sanierungsgebietes in der Schweriner Vorstadt nach § 141 Abs. 1 BauGB trugen dieser städtebaulichen Situation mit ihrer Gebietsabgrenzung noch Rechnung.



Das Untersuchungsgebiet (Fläche 1) umfasste:

die Gertrudenkapelle und Umgebung,  
die Gründerzeitliche Bebauung und Ergänzung bis 1935,  
Plattenbauten Elisabethstraße Ostseite.

Die Erhaltungssatzung von 1997 (Fläche 2) bezog die gesamte bis 1932 entstandene Bebauung mit ein.

Auch die Grenze der vorbereitenden Untersuchungen 2004 orientierte sich mit der Gebietsgrenze an der historischen Entwicklung der Schweriner Vorstadt und umfasste den Bereich der sich bis 1919 städtebaulich entwickelt hatte. Die Sanierungsgebiete umfassen jedoch nicht den gesamten Bereich der Vorbereitenden Untersuchung und auch nicht in jedem Fall zusammenhängende städtebauliche Quartiere.

**Abbildung 228: Gebietsabgrenzung Vorbereitender Untersuchung und Satzungen**

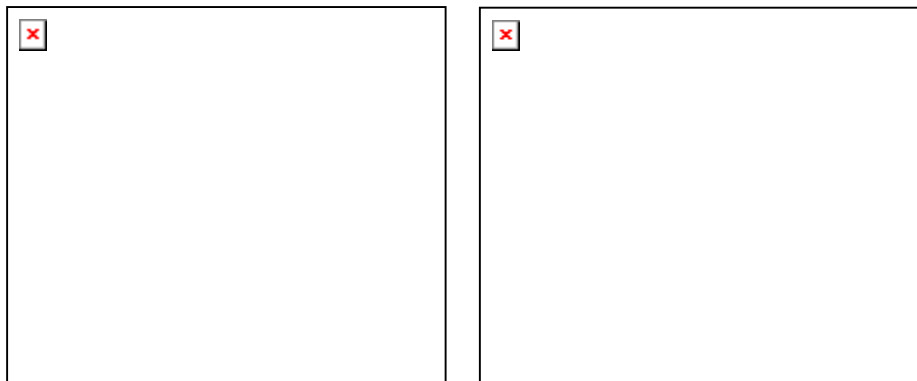
### 2.9.2.4 Stadtbild und Baustruktur

Die Einstufung als Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf erfolgte, weil einerseits in den vorhandenen Sanierungsgebieten der Wohnungsleerstand und der schlechte Gebäudezustand auch nach 10 Jahren Stadtsanierung überproportional hoch ist und andererseits zu erwarten ist, dass außerhalb der Sanierungsgebiete der Gebäudezustand und der Zustand der öffentlichen Räume eher schlechter ist.

### Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt/Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt

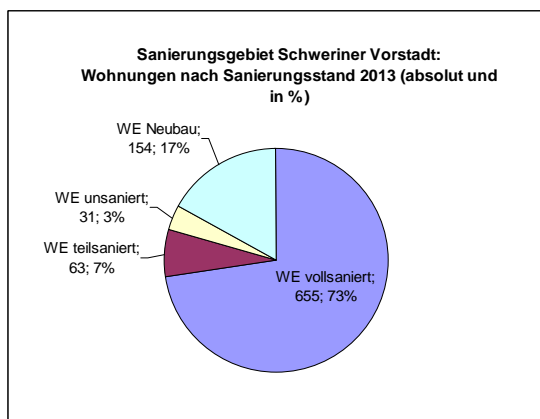
Bei der Verbesserung der Wohnsituation, deren Schwerpunkt im Sanierungsgebiet der Schweriner Vorstadt auf der Verbesserung des Wohnumfeldes und der Erschließung liegt, sind Erfolge zu verzeichnen.

Eine Betrachtung im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt auf Gebäudeebene zeigt, dass Ende 2013 bereits 70,6 % aller Gebäude voll saniert waren, 24 Gebäude (9,7 %) wurden nach 1990 neu gebaut. Dennoch besteht weiterhin Handlungsbedarf, 23 Gebäude waren noch unsaniert (9,3 %). Zum Teil handelt es sich um ruinöse Gebäude, die einen erheblichen Sanierungsaufwand erfordern. An 26 Gebäuden wurden bisher Teilsanierungen vorgenommen, zum Teil sind weitere erhebliche Sanierungen erforderlich.



**Abbildung229: Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt/Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt: Gebäudesanierungsstand 2013**

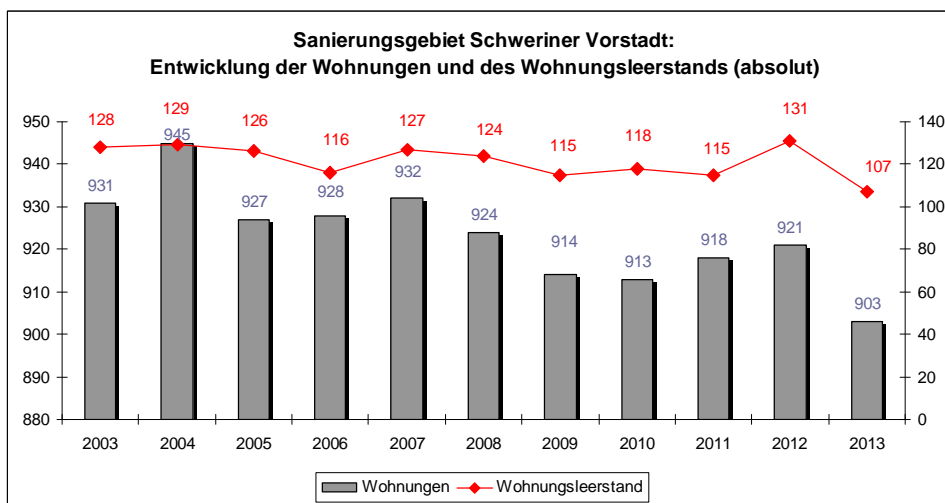
Im Gebiet Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt waren von den insgesamt 29 Gebäuden 2013 15 Gebäude in einem voll sanierten Zustand (rund die Hälfte). Vier Gebäude im Erweiterungsgebiet des Sanierungsgebietes Altstadt waren noch unsaniert.



**Abbildung230: Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt: Wohnungen nach Sanierungsstand 2013**

Im Teilgebiet Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt sind acht Gebäude denkmalgeschützt, davon waren 2013 fünf Gebäude bereits saniert und drei Gebäude noch unsaniert. Im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt gibt es 26 denkmalgeschützte Gebäude. Ende 2013 waren davon 22 Gebäude voll saniert (84,6 %), lediglich ein denkmalgeschütztes Gebäude war noch unsaniert.

Der Zustand der Wohngebäude hat sich im Wesentlichen durch den Einsatz privater Mittel verbessert. Bereits 89,6 % des Wohnungsbestandes waren Ende 2013 in voll sanierten bzw. neu-gebauten Gebäuden



**Abbildung231: Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt: Entwicklung der Wohnungen und des Wohnungsleerstands**

Dennoch war der Leerstand im Jahr 2013 mit 11,8 % fast doppelt so hoch wie der städtische Durchschnitt von 6,4 % und hat sich gegenüber 2005 nur geringfügig reduziert.

Im Jahr 2005 standen in der Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt fünf WE leer. Aufgrund des vergleichsweise geringen Wohnungsbestandes ergab sich daraus eine Leerstandsquote von 7,8 %. Ende 2013 waren alle vorhandenen Wohnungen belegt.

Im Jahr 2005 betrug der Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt 13,6 % (126 leere WE). Im Jahr 2013 standen 107 Wohnungen leer, die Wohnungsleerstandsquote erreichte 11,8 %. Angesichts der rückläufigen Einwohnerentwicklung ist von einer Verkleinerung der Haushalte auszugehen.

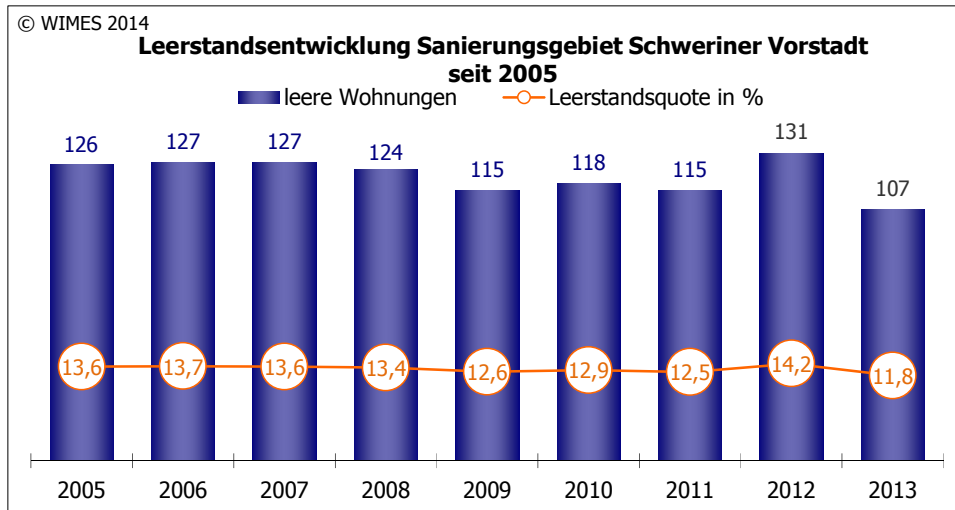


Abbildung232: Wohnungsleerstand Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt seit 2005

Insgesamt ist gegenüber dem Jahr 2005 nur ein geringfügiger Rückgang von 19 leer stehenden WE zu verzeichnen (von 126 WE auf 107 WE bzw. 1,8 %).

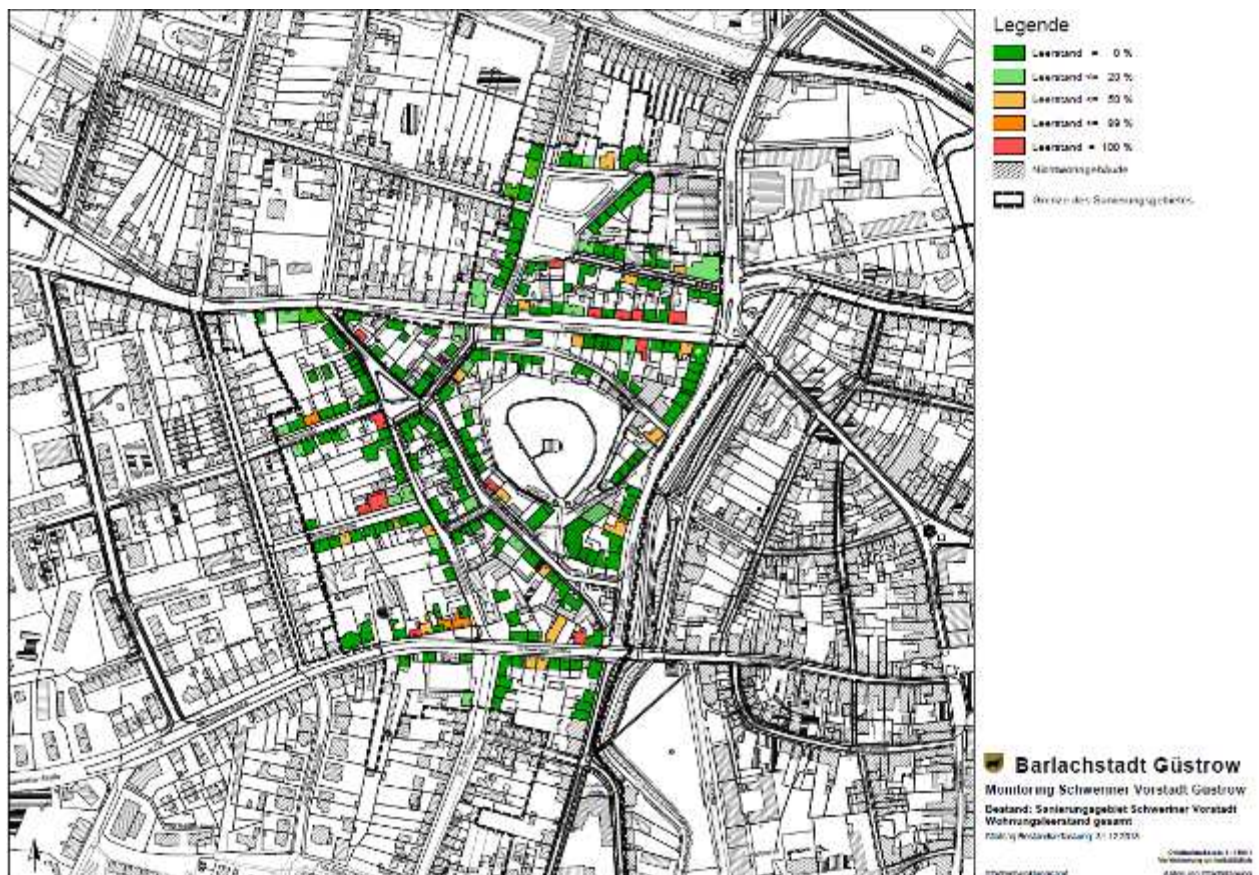


Abbildung233: Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt: Wohnungsleerstand

Mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von nur 1,61 Personen war die Haushaltsstruktur im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt im Jahr 2013 durch einen sehr hohen Anteil von Single-Haushalten gekennzeichnet. Im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt liegt die Haushaltsgröße insgesamt bei 1,78 Personen je Haushalt, in der Gesamtstadt liegt er bei 1,81.

### 2.9.2.5 Demografische Entwicklung

Die Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt ist seit Jahren rückläufig, von 2003 zu 2013 fand ein Einwohnerrückgang von 11,8 %, das sind 167 Personen, statt. Geht man vom höchsten Einwohnerstand 2004 aus, ist sogar ein Verlust von 225.

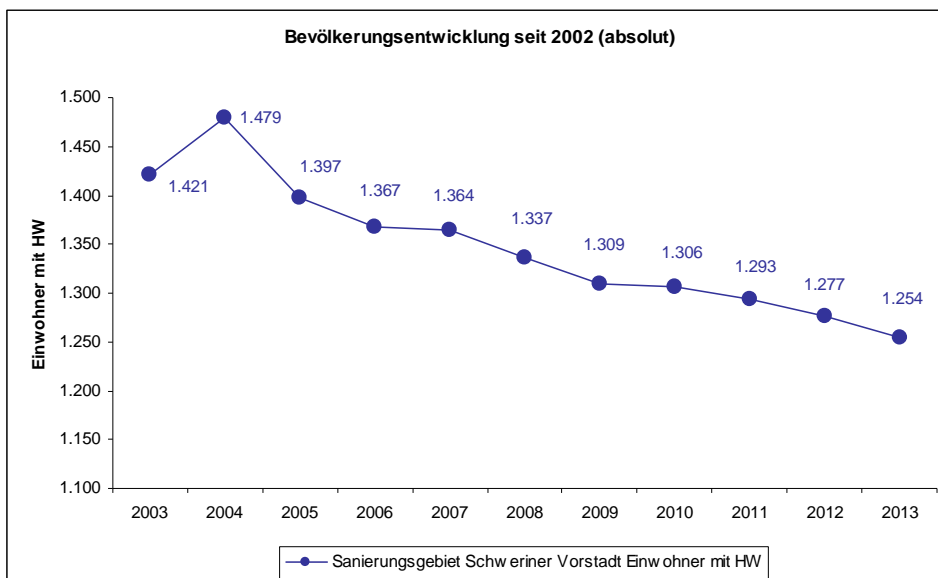


Abbildung234: Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt (nur HW)

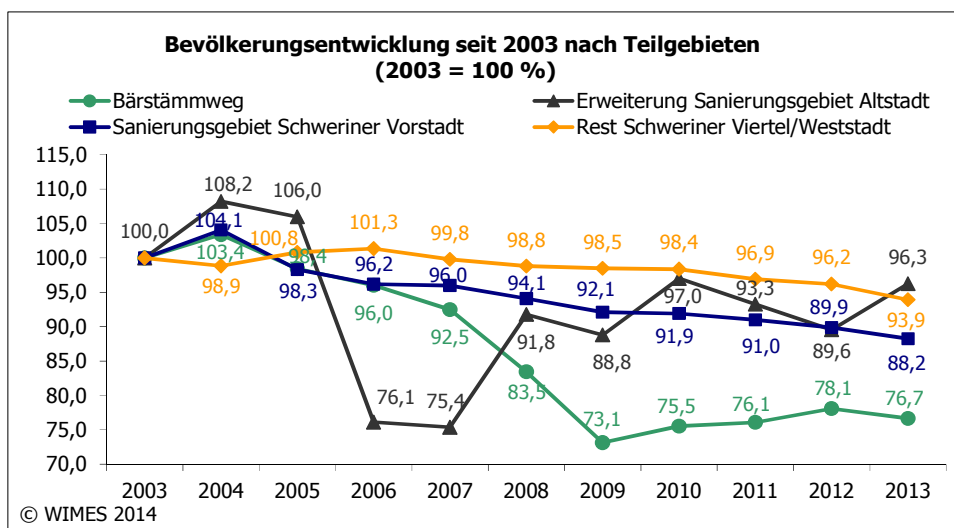


Abbildung235: Bevölkerungsentwicklung nach Teilgebieten im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt (2003 = 100 %)

In der Erweiterung des Sanierungsgebiets Altstadt zeigt sich eine schwankende Entwicklung, auch bedingt durch die geringe Bevölkerungsanzahl. Insgesamt blieb die Einwohnerzahl hier in 2013 gegenüber 2003 recht stabil

Die Unterteilung nach Bevölkerungsgruppen stellt sich wie folgt dar:

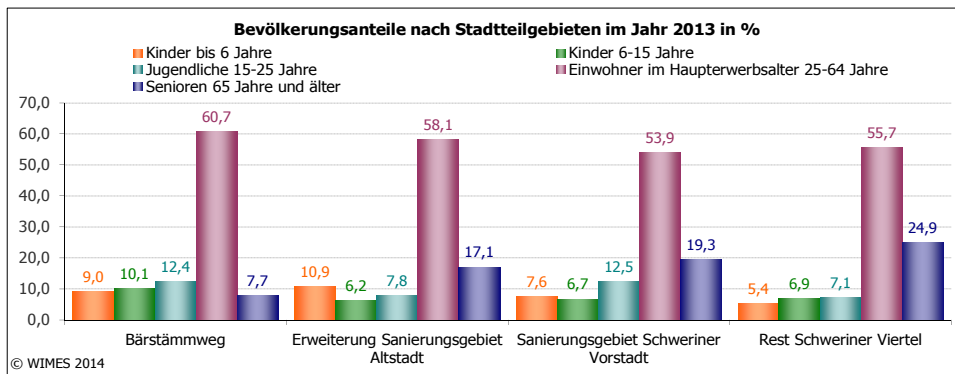


Abbildung 236: Altersstruktur (ausgewählte Altersgruppen) nach Teilgebieten im Schweriner Viertel/Weststadt im Jahr 2013

	Kinder bis 6 Jahre	Kinder 6-15 Jahre	Jugendliche 15-25 Jahre	Haupterwerbsalter 25-64 Jahre	Senioren 65 Jahre und älter
Bärstammweg	49	55	67	329	42
Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt	14	8	10	75	22
Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt	95	84	157	676	242
Rest Schweriner Viertel	253	324	330	2.598	1.161
<b>gesamt</b>	<b>411</b>	<b>471</b>	<b>564</b>	<b>3.678</b>	<b>1.467</b>

Tabelle 107: Einwohner nach Altersgruppen 2013

Im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt waren von den Jugendlichen 20 Personen im Alter von 15 bis unter 18 Jahren und 137 Personen im Alter von 18 bis 25 Jahre. Von den insgesamt 242 Senioren ab 65 Jahre waren 116 Personen 65 bis 75 Jahre alt und 126 Personen waren 75 Jahre und älter.

In der Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt zählten von den insgesamt 10 Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren alle zur Gruppe von 18 bis 25 Jahren. Bei den Senioren waren 9 Personen 65 bis 75 Jahre alt und 13 Personen 75 Jahre und älter.

### Übriges Erhaltungsgebiet Schweriner Vorstadt

Das übrige Erhaltungsgebiet Schweriner Vorstadt wurde im Rahmen des jährlichen Monitorings bislang nicht gesondert erfasst, so dass hier keine vergleichbaren Daten vorliegen.

Aussagen zur demografischen Entwicklung und zur Wohnungsmarktentwicklung liegen nicht vor.

### 2.9.2.6 Soziale Infrastruktur

Im Erhaltungsgebiet Schweriner Vorstadt liegen die Kitas Spatzennest und Zwergenhaus. Darüber hinaus gibt es 6 Tagesmütter. Es befinden sich im Gebiet die Grundschule Schule am Hasenwald (Umzug in 2014) und die Regionale Schule Richard Wossidlo sowie der Hortneubau Stelzenvilla (Fertigstellung 2014). Es gibt keine Jugendeinrichtung innerhalb des Gebietes, aber eine unmittelbar angrenzend.

Für die ältere Bevölkerung gibt es 70 WE des betreuten Wohnens und neun altersgerechte Wohnungen. Zudem sind für die ältere Bevölkerung vier Tagespflegeplätze vorhanden und es gibt zwei Sozialstationen.

### 2.9.2.7 Erschließung/ technische Infrastruktur

In der Schweriner Vorstadt gibt es einen guten Sanierungsstand bei der Erschließungsanlagen und der technischen Infrastruktur. So konnten in den zurückliegenden Jahren insgesamt 16 Erschließungsanlagen erneuert werden, wobei der Schwerpunkt in den Bereichen der Sanierungsgebiete Schweriner Vorstadt und Erweiterungsgebiete Altstadt lag. Im Sanierungsgebiet ist bis auf 3 Erschließungsanlagen die Sanierung fast vollständig abgeschlossen. Mit den noch

zur Verfügung stehenden Mitteln sollen die Bülower Straße, Kösterstraße und der Bereich östliche Ulmenstraße saniert werden. Für den Spaldingsplatz besteht ebenfalls dringender Sanierungsbedarf wie auch für die Straße Zu den Wiesen, die Krückmannstraße, die Besserstraße, den Sonnenplatz und den Weg zum Bürgerhaus. Alle diese Erschließungsanlagen gehören zu den besonderen Kulturgütern der Schweriner Vorstadt. Zu Teilen liegen sie jedoch nicht in den förmlich beschlossenen Sanierungsgebieten. Etwa 20 sanierungsbedürftige Straßen, die außerhalb der Sanierungsgebiete liegen, sind ebenfalls als Kulturgüter einzustufen.

Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt nur über die Bundesstraße B 104 und die Kreisstraße K 11. Eine direkte Erschließung in die Wohngebiete hinein erfolgt nur über die Elisabethstraße, welche sich am westlichen Rand der Schweriner Vorstadt befindet.

Über die Straßen des Vorrangstraßennetzes sind die Wohnquartiere der Schweriner Vorstadt auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen und an das regionale und überregionale Radwegenetz angebunden.

### 2.9.2.8 Grün- und Freiraum

Im Erhaltungsgebiet befinden sich 4 stadtbildprägende Plätze (Sonnenplatz, Spaldingsplatz, Brunnenplatz sowie der Gertrudenplatz). Der Sonnenplatz und der Spaldingsplatz sind als Kulturerbe einzustufen und sind noch nicht saniert, sie werden zurzeit vorrangig zum Parken genutzt. Die einzige Grünfläche, der Freiraum um die Gertrudenkapelle ist nur gegen Bezahlung (Kultureinrichtung) zugänglich.

### 2.9.2.9 Fazit

Als Fazit aus dem Monitoring zum Stichtag 31.12.2013 ergibt sich für das Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt, dass es trotz einer Weiterführung der Sanierung im Bestand und Durchführung von Wohnumfeldverbessernden Maßnahmen einen hohen Wohnungsleerstand gibt, der deutlich über dem städtischen Durchschnitt liegt. Damit besteht weiterhin die Notwendigkeit für die Weiterführung der Sanierung unter Einsatz von Fördermitteln.

Es besteht weiterhin Handlungsbedarf zur positiven Entwicklung. Neben der Leerstandssituation bestehen weiterhin Mängel im Wohnumfeld und im Bereich der Zuwegungs- und Verkehrsanlagen. Die Leerstände konzentrieren sich auf einige wenige unsanierte Gebäude, die trotz saniertem Wohnumfeldes nicht von privater Seite saniert wurden. Das Hauptaugenmerk muss deshalb zwar weiterhin auf die Neuordnung und Neugestaltung der öffentlichen Räume und des Wohnumfeldes gelegt werden. Nachrangig auf ortsbildverbessernde Maßnahmen am Gebäudebestand, da hier bereits in der Vergangenheit erhebliche Leistungen durch die Eigentümer selber erbracht wurden. Beobachtet werden müssen jedoch die Entwicklung der komplett leer stehenden unsanierten Gebäude, da diese einen städtebaulichen Missstand darstellen und die Wohnqualität insgesamt beeinträchtigen.

Durch die Reduzierung der Fördermittel in den letzten Jahren wurde bisher davon ausgegangen, dass sich der Förderzeitraum bis 2020 verlängern wird. Mit dem Bewilligungsbescheid für 2011 wurde jedoch mitgeteilt, dass die Förderung mit dem Programmjahr 2012 – also 2016 ausläuft.

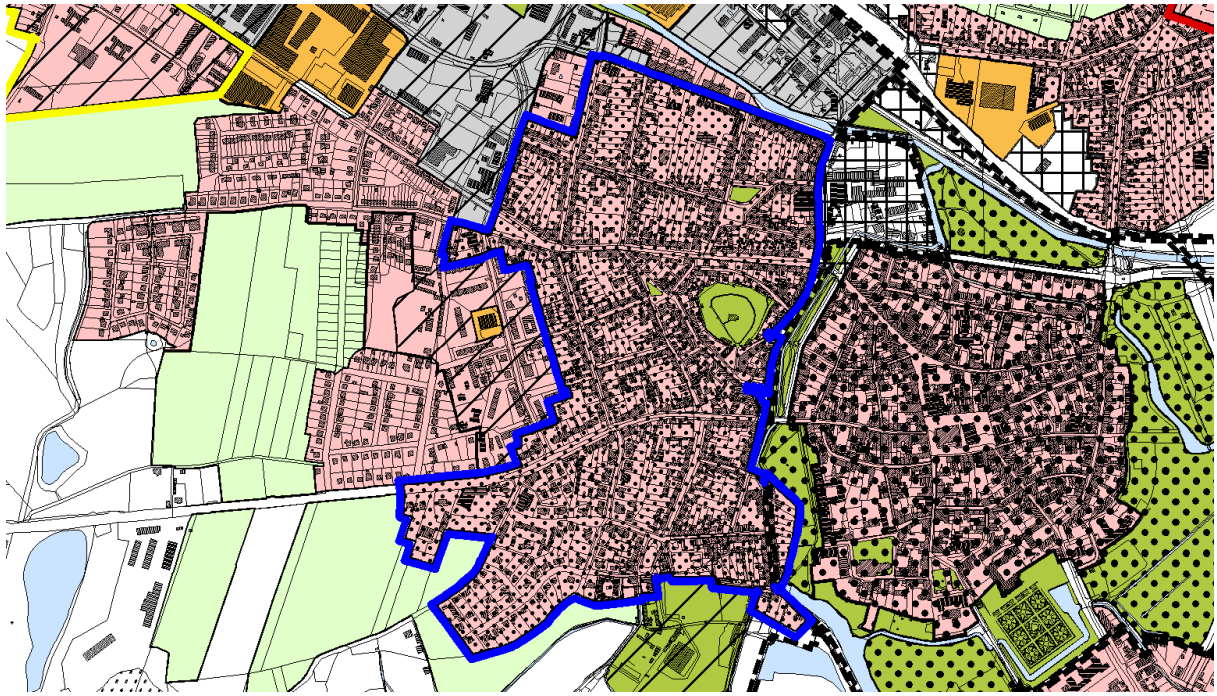
Die im Programmjahr 2012 bewilligten Mittel reichen nach jetzigem Stand nicht aus, um die gesetzten Sanierungsziele insgesamt zu erreichen. Insbesondere für die Sanierung des städtebaulich bedeutsamen Spaldingsplatzes wird sich auch nach der Erhebung von Ausgleichbeträgen ein Fehlbetrag ergeben.

In diesem Bereich liegen jedoch wichtige Straßen, Wege und Plätze die noch vor der Industrialisierung entstanden sind und als Kulturgüter von besonderem Wert einzustufen sind wie der Sonnenplatz oder die Straße zu den Wiesen, die Krückmann- und Besserstraße oder auch der Weg zum Bürgerhaus. Der Zustand dieser Straßen ist als äußerst mangelhaft einzuschätzen, so dass die Gefahr besteht, dass das kulturhistorische Erbe unwiederbringlich verloren geht. Darüber hinaus liegen ca. 20 weitere Straßen in diesem Gebiet, die sich in einem äußerst desolaten Zustand befinden und deren kulturhistorischer Wert zu untersuchen ist.

Das gleiche gilt für die Bausubstanz. Erste Erfassungen zu den denkmalgeschützten Gebäuden haben zu dem Ergebnis geführt, dass es ca. 140 Baudenkmale im Erhaltungsgebiet Schweriner Vorstadt insgesamt gibt, davon sind ca. 100 Gebäude saniert, und jeweils 20 un- bzw. teilsaniert. Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung gibt es ca. 40. Es ist zu vermuten, dass zumindest in den teilsanierten und unsanierten Gebäuden erheblicher Instandsetzungsbedarf besteht, um diese Kulturgüter zu erhalten. Ihr Bauzustand und Leerstand wurde aktuell nicht erfasst, so dass es auch hier zwingend erforderlich ist, vertiefende Untersuchungen durchzuführen.

<b>Stärken</b>	<b>Chancen</b>
Quartier mit historisch wertvoller Bebauung der 1. Stadterweiterung bis 1932, über 20% der Gebäude aus der Zeit 1851-1919, 143 denkmalgeschützte Gebäude historische Straßen Wege und Plätze hohe Anzahl städtebaulicher wertvoller Gebäude (noch nicht erfasst)	stadtnahes Wohnquartier; fußläufige Erreichbarkeit
Historisches Quartier zum Teil Bestandteil von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten	Sanierung der Erschließungsanlagen und des Wohnumfeldes weitgehend abgeschlossen, Einsatz von Städtebaufördermitteln grundsätzlich möglich
Gertrudenskapelle von 1430 mit Städtebaufördermitteln saniert; Umfeld aufgewertet	Touristisches Ziel
Westlich des Altstadtrings Ein- und Mehrfamilienhäuser, teilweise in Blockrandbebauung mit grünen Innenbereichen durch zusammenhängende Gartenflächen mit Zier- und Nutzgärten	Potenzial als attraktiver zentrumsnaher Wohnstandort bei Erhaltung der Grünflächen
Übergang zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft durch zahlreiche Kleingartenanlagen	Hohes Potenzial der Kleingärten als Naherholungsflächen für die Pächter und zur Einbindung der Siedlung in die freie Landschaft
Hohes Potenzial der Nebel bzw. des Bützow-Güstrow-Kanals mit begleitendem Gehölzsaum	lineares Biotopverbundelement durch das gesamte Gemeindegebiet, Ausbau touristischer Erschließung und zur Naherholung

<b>Schwächen</b>	<b>Risiken</b>
Hoher Anteil an wertvollen Gebäude und Straßen bisher nicht oder nicht ausreichend saniert; hoher Wohnungsleerstand von 11,8% = 107 Wohnungen	der ohnehin hohe Wohnungsleerstand erhöht sich und führt zu städtebaulichen Missständen
Einzeldenkmal Wossidloschule nur teilsaniert Sanierungsbedarf 1,6 Mio. €	Verlust des kulturellen Erbes,
keine Jugendeinrichtung im Gebiet	Wohnstandort wird uninteressant für Familien mit Jugendlichen, mangelhaftes Freizeitangebot für Jugendliche
Geringe Gliederung und Begrünung von Straßenräumen im dicht bebauten Schweriner Viertel, geringe Ausstattung mit attraktiven, ökologisch wertvollen Grünflächen	Schlechte kleinklimatische Situation (fehlende Verschattung, Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung)



**Abbildung237: Schweriner Vorstadt: ISEK Einstufung 2015: Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungs- und Förderbedarf als Sanierungsgebiet**

### 2.9.2.10 Handlungsbedarf

- Handlungsbedarf zur Bewahrung des kulturhistorischen Erbes:
- Sanierung der Plätze Sonnenplatz und Spaldingsplatz
- Sanierung diverser Straßen, davon vorrangig Krückmannstraße, Besserstraße und Straße Zu den Wiesen,
- Sanierung der vom Verfall bedrohten Gebäude,
- Beseitigung des Leerstandes,
- Schaffung von wohnungsnahen Grünflächen,
- Vertiefende Untersuchungen zum Sanierungsstand in den bestehenden Sanierungsgebieten und dem restlichen Erhaltungsgebiet.



### 2.9.3 Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Nordstadt

Das Gebiet hat eine Fläche 455.837m<sup>2</sup> und umfasst

- - die Plattenbausiedlung Distelberg,
- - die Kasernenbauten an der Neukruger Straße
- - das Mehrfamilienhausgebiet Kessiner Viertel,
- - das Mehrfamilienhausgebiet Wendenstraße/Werlestraße
- - den Schulstandort mit der Grundschule Fritz Reuter, der Regionalschule Thomas Müntzer und der Sporthalle mit Sportplatz Kessiner Straße sowie
- - den Einzelhandelsstandort Distelberg.



Abbildung238: Luftbild der Nordstadt

#### 2.9.3.1 Bedeutung der Nordstadt als Wohn- und Schulstandort und als Stadtteilzentrum

Die Nordstadt ist ein traditioneller Wohnstandort in der Barlachstadt Güstrow. Mit einem Angebot an Wohnraum in Mehrfamilienhäusern im mittleren und unteren Preisniveau deckt er wichtige Segmente des Wohnungsmarktes Güstrows ab. Der hohe Anteil unsanierter Gebäude, der niedrige Leerstand und der hohe Anteil von Wohngeldempfängern könnten jedoch ein Indiz für eine soziale Problemlage sein.

Der Schulstandort ist der einzige Schulstandort mit allgemeinbildenden Schulen in der Barlachstadt nördlich der Bahn, so dass er Versorgungsfunktionen für den gesamten Norden und das angrenzende Umland übernehmen muss.

Das gleiche gilt für das Stadtteilzentrum, das außer Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten auch ein Angebot für die soziale und kulturelle Freizeitgestaltung vorhalten muss.

### 2.9.3.2. Festlegungen der Raumordnung

Die Neuausweisung von Siedlungsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sind die Anforderungen einer Ressourcen schonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und von Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Als Ziele werden formuliert:

- - Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- - Vermeidung von Zersiedlungen,
- - Nutzung innerörtlicher Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen, leer stehende Bausubstanz) und Möglichkeiten der Nachverdichtung,
- - Neue Siedlungsflächen nur in begründeten Ausnahmefällen,
- - Entwicklung von Konzepten für Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und Flächen sparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen,
- - Denkmalgeschützte Stadt- und Dorfanlagen, Siedlungsbereiche und Gebäude sollen erhalten und einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden,
- - Bedarfsgerecht soll in allen Teilräumen eine Versorgung mit Einrichtungen der Kindertagesförderung sowie der Kinder- und Jugendbetreuung und -bildung sichergestellt werden,
- - Bedarfsgerecht soll in allen Teilräumen eine Versorgung mit Einrichtungen für Familienangebote sichergestellt werden. Es ist darauf hinzuwirken, dass zumindest in geeigneten Mittelzentren und Oberzentren derartige Einrichtungen vorgehalten werden,
- - Zur Sicherstellung der Grundversorgung sollen in allen Teilräumen vorrangig ambulante Angebote der Alten- und Behindertenhilfe bedarfsgerecht weiterentwickelt werden,
- - Bedarfsgerecht soll in allen Teilräumen eine Versorgung mit stationären Einrichtungen der Alten- und Behindertenhilfe, vorrangig in den Zentralen Orten, sichergestellt werden. Neue Standorte sollen städtebaulich integriert werden.

### 2.9.3.3. Stadtbild und Stadtstruktur

Das Umstrukturierungsgebiet ist der zentrale Bereich des Güstrower Stadtgebietes nördlich der Bahn und muss eine Reihe von Versorgungsfunktionen für die gesamte nördliche Stadt und das angrenzende Umland übernehmen.

Das Gebiet ist sehr heterogen und in Bezug auf seine Stadtstruktur äußerst problematisch durch

- - die Plattenbausiedlung Distelberg, mit deren Bau auf der Grundlage eines zu DDR-Zeiten entwickelten städtebaulichen Konzeptes 1987 begonnen wurde, mit einem hohen Anteil teil-sanierter Gebäude und mangelhaftem Umfeld.
- - die Kasernenbauten aus der Garnisonszeit Güstrows an der Neukruger Straße, die teilweise abgebrochen wurden,
- - den Schulstandort inmitten einer Wohnbebauung aus den 30er und 40er Jahren des letzten Jahrhundert,
- - die Sporthalle mit Sportplatz in direkter Nachbarschaft zu einem nach der Wende entstandenen Wohnquartier im Kessiner Viertel,
- - Brachen, aufgegebene Gewerbestandorte und Garagenkomplexe
- - die das Gebiet beeinträchtigenden Bundesstraßen und
- - die ungeordneten Flächen im Bereich der Einzelhandelsflächen mit leerstehenden Verkaufsflächen von mehr als 1000 m<sup>2</sup>

Da das Gebiet bislang nicht als Gesamtmaßnahme betrachtet wurde, gibt es auch kein entsprechendes Monitoring. Lediglich die Plattenbausiedlung Distelberg war durch ihre Aufnahme ins Rückbauprogramm Bestandteil der sog. Eckwertetabelle, die jährlich mit den Fördermittelanträgen einzureichen ist. Insofern liegt auch nur für diesen Bereich ein jährliches Monitoring seit 2002 vor. Für die übrigen Gebiete der Gesamtmaßnahme Güstrow Nordstadt-Soziale Stadt erfolgte eine pauschale Auswertung der Datenerfassung zum Stichtag 31.12.2013.

Gebiete	Einwohner	Wohnungen	Leerstand (Anzahl)	Leerstand %	Denkmal/Teil eines Denkmals
Plattenbauten Distelberg	2130	1351	9	0,67	0
Kasernenbauten Neukruger Straße Nr. 1,2,3,3a,4	53	41	3	7,32	5
Wohnungsbau Neukruger Straße Nr. 68-75	67	111	1	0,90	10
Kasernebauten Rostocker Chaussee Nr. 60-62b und 67-69, sowie Gebäude 63-66	195	129	1	0,78	3
Wohnungsbau der Kessiner Straße	296	164	0	0,00	0
Wohnungsbau Niklotstraße Nr. 1-9	195	133	1	0,75	0
Wohnungsbau Wendenstraße Nr. 3-30	152	112	9	8,04	17
Wohnungsbau Heinrich Borwinstraße Nr. 18-21	19	17	3	17,65	4
Werlestraße Nr. 1-6	67	40	2	5,00	2
<b>Summe</b>	<b>3174</b>	<b>2098</b>	<b>29</b>	<b>1,38</b>	<b>41</b>

**Tabelle 108: Nordstadt: Bilanz Einwohner, Wohnungen, Leerstand**

Mit 3.174 Einwohnern und 2.098 Wohnungen zählt die Nordstadt zu den großen Wohngebieten innerhalb Güstrows. Die Wohnungsleerstandsquote beträgt lediglich 1,38 %. 165 Personen sind Wohngeldempfänger, so dass davon auszugehen ist, dass hier in Teilbereichen Wohnungen im unteren Preissegment angeboten werden. Die Bebauung stammt aus unterschiedlichen Zeitepochen. 41 Adressen sind in Gebäuden, die Denkmale sind.

Die Bebauung verteilt sich auf folgende Gebiete:

#### **Plattenbausiedlung Distelberg Stadtteil Distelberg**

Das Wohngebiet Distelberg entstand überwiegend in den Jahren 1987 bis 1992 im Norden der Barlachstadt Güstrow und grenzt direkt an die Einfamilienhausbebauung Dettmannsdorf an.

Planungsgrundlage war ein zu DDR Zeiten entwickeltes städtebauliches Konzept. Der städtebauliche Entwurf sah eine Großwohnsiedlung in fünfgeschossiger Plattenbauweise mit blockartigen Strukturen vor, die im Norden bis zu Kleingartenanlage reichen sollte. Die Blöcke waren an einer mittigen Fußgängererschließung (Ahornpromenade) angeordnet und sollten in den Erdgeschosszonen gewerbliche Unterlagerungen erhalten. Im Zentrum der Wohnanlage war ein zentraler Platz vorgesehen, an dem sich Schule, Kindergarten und andere öffentliche Einrichtungen befinden sollten.

Mit der Wende wurde diese Planung nicht weiterverfolgt, die begonnenen Gebäude Buchenweg 1/2 wurden 1990 bzw. Nr. 3/4 1992 fertig gestellt, ebenso Eschenwinkel 6-10 und 16-24 und Lärchenstraße 9-15 (1990) sowie Am Eicheneck 1-4 und Eschenwinkel 1-5 und 11-15 im Jahr 1991. Damit wurde nur ca. die Hälfte der vorgesehenen Bebauung realisiert. Maßnahmen im Wohnumfeld wurden jedoch nicht durchgeführt. Die damit verbundenen städtebaulichen und funktionalen Mängel konnten bis heute nicht beseitigt werden.

Insgesamt entstanden auf einer Fläche von 15,7 ha. in 5-geschossiger Bauweise 1334 Wohnungen. Die Plattenbausiedlung besteht hauptsächlich aus sog. Wendebauten mit großen Wohnungen für Familien. Die Wohnungen befanden sich 2002 zu 80 % im Eigentum der Wohnungsgesellschaft Güstrow GmbH und zu 20 % im Eigentum der Allgemeinen Wohnungsbau-genossenschaft Nord e.G.

Bei der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes 2002 lebten im Gebiet der Platten-

bausiedlung 2386 Einwohner mit Hauptwohnsitz. 1993 waren es noch 3.657 Einwohner, allerdings mit Haupt- und Nebenwohnsitz gewesen. Der geringe Wohnungsleerstand 2001 von nur 5,4 % trotz des mangelhaften Umfeldes ließ darauf schließen, dass in diesen Wohnungen Personen lebten, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen waren.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2002 wurde das Gebiet als Umstrukturierungsgebiet mit einem Rückbaubedarf von 160 Wohnungen eingestuft. Der Antrag auf Gewährung von Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost/Aufwertung wurde jedoch abgelehnt.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des ISEK 2005 hatte sich die Situation nicht wesentlich verändert. Die Einwohnerzahl war gegenüber 2002 um 116 Personen (4,9 %) auf 2270 Einwohner gesunken. Der Wohnungsbestand war unter anderem durch den Rückbau von 15 Wohnungen in der Niklotstraße 2 auf 1314 Wohnungen gesunken. Der Wohnungsleerstand war mit 52 Wohnungen (4 %) weiterhin gering. Die Arbeitslosenquote gemessen an den 15-65 jährigen erreichte mit 24,1 % den höchsten Wert im gesamtstädtischen Vergleich. Der größte Teil der Wohnungen war weiterhin unsaniert und Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes waren nicht durchgeführt worden.



**Abbildung 239: Plattenbauten Distelberg 2005**

Das ISEK 2005 bestätigte die Einstufung als Umstrukturierungsgebiet, was auch so durch die Stadtvertretung bestätigt wurde. Eine Aufnahme in das Aufwertungsprogramm wurde nicht in Aussicht gestellt. Ein Antrag auf Rückbaumittel wurde auf Grund des geringen Wohnungsleerstandes nicht gestellt.

Zum Stichtag 31.12.2013 war die Einwohnerzahl wiederum auf nunmehr 2130 Personen (-10,7 % zum Jahr 2002) gesunken. Die Anzahl der Wohnungen hatte sich durch Wohnungsteilungen leicht auf 1351 Wohnungen erhöht und ca. 230 Wohnungen in der Platanen- und Niklotstraße waren voll saniert und zum Teil barrierefrei umgebaut worden. Die einst für die gewerblichen Unterlagerungen vorgesehenen Flächen wurden teilweise den Erdgeschosswohnungen zugeordnet, so dass sich deren Wohnwert entscheidend verbesserte.

In Bezug auf den Gesamtbestand hat sich bis 2013 dennoch die Situation zu 2002/2005 nicht wesentlich verbessert. Über 50 % der Wohnungen sind weiterhin nur teilsaniert und Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld haben nicht stattgefunden. Dennoch ist der Wohnungsleerstand weiterhin auf jetzt nur noch 1 % gesunken, wobei im unsanierten Bereich keine Wohnung leer steht. 14,4 % der Wohngeldempfänger Güstrows leben am Distelberg. Der geringe Sanierungsstand und der nicht mehr zeitgemäße Zuschnitt der Wohnungen führen zu einer Vermietung nur im unteren Preissegment. Dies prägt die soziale Bevölkerungsstruktur maßgeblich und kann zu sozialen Spannungen führen.

Die eintönige, sehr enge Bebauungsstruktur mit Plattenbauten, die fehlende Durchgrünung des Gebietes, der hohe Stellplatzbedarf und die mangelhafte Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen prägen das Wohnumfeld und führen zu einer geringen Attraktivität dieses Wohnstandortes. Auch die Innenhöfe haben eine geringe Aufenthaltsqualität. Die technische

Infrastruktur ist durch die Entstehungszeit des Wohngebietes geprägt. Straßenzüge mit Gestaltungsarmut und minderwertigem Oberflächenaufbau zeigen eine geringe städtebauliche Qualität.



**Abbildung 240: Ahornpromenade und Erschließungsstraße Platanenstraße**

Das ISEK 2015 stuft das Wohngebiet Plattenbausiedlung Distelberg als Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf ein und ordnet es der Gesamtmaßnahme Soziale Stadt Güstrow Nord zu.

#### **Kasernenbauten an der Neukruger Straße (Stadtteil Rostocker Viertel)**

Die Kasernenbauten stammen aus der Garnisonszeit Güstrows und wurden ab 1887 errichtet. Sie wurden als aufwendig gestaltete Klinkerbauten mit Satteldach gebaut und stehen unter Denkmalschutz. Nach Ende des 2. Weltkrieges wurden sie zu Wohnungen.

Der größte Kasernenbau von 1891, in dem nach dem 2. Weltkrieg 63 Wohnungen eingebaut worden waren, stand wegen ungünstiger Wohnungsgrundrisse und wirtschaftlich nicht finanzierbarer Sanierung seit 2001 leer. Als nach 6 Jahren Leerstand weder ein Investor noch eine Finanzierungsmöglichkeit gefunden worden war, wurde ein Abbruchantrag gestellt. Nach Zustimmung der Denkmalbehörde erfolgte der Abbruch mit Unterstützung aus dem Programm Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau. Aufwertungsmaßen wurden nicht durchgeführt. Die beräumte Fläche ist bis heute eine Brachfläche.



**Abbildung 241: Kasernenbauten Neukrugerstraße 65 bis 67 kurz vor dem Abbruch**

Die verbleibenden sechs unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind inzwischen saniert und haben 51 Wohnungen.



**Abbildung 242: Kasernenbauten an der Neukruger- Straße**



**Abbildung 243: Neukruger Straße 68**

Die aus den 1950er Jahren stammende Bebauung Neukruger Straße 68-75 steht ebenfalls unter Denkmalschutz und hat 107 Wohnungen. Der Bereich hat 163 Einwohner.



**Abbildung 244: Kasernenbauten an der Rostocker Chaussee aus der Zeit vor und nach dem ersten Weltkrieg**

An der Rostocker Chaussee setzen sich die Kasernenbauten aus der Garnisonszeit mit roten Backsteingebäuden fort. Im Norden erfolgte 1937 eine Ergänzung um drei Kasernen mit

schlichten lang gestreckten verputzten Zeilenbauten. Hier wohnen 195 Einwohner in 129 Wohnungen. Direkt vor den Gebäuden verläuft die Bundesstraße. Dennoch steht nur eine Wohnung leer. In diesem Bereich gibt es 36 Wohngeldempfänger. Die Gebäude befinden sich in Privatbesitz. Es ist zu vermuten, dass hier Wohnungen im untersten Preissegment angeboten werden.

### Mehrfamilienhausgebiet Kessiner Straße

Im Inneren des Blockbereichs sind 1982 viergeschossige Zeilenbauten in Plattenbauweise mit 96 Wohnungen entstanden. Die Gebäude sind voll saniert. Nach der Wende wurden sie 1997 bis 1999 mit einem individuellen dreigeschossigen Wohnungsbau mit 68 Wohnungen ergänzt. Das Quartier hat 296 Einwohner. Wohnungsleerstand gibt es nicht.



Abbildung 245: Plattenbauten und Neubauten an der Kessiner Straße

### Mehrfamilienhäuser Wendenstraße

Die zweigeschossigen Wohnungsbauten in Backstein mit Satteldach sind eine typische Bebauung aus den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts. Alle Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Die Gebäude befinden sich im Eigentum der Wohnungsgesellschaft und sind voll saniert. In den 112 Wohnungen wohnen 152 Personen, 9 Wohnungen stehen leer.



Abbildung 246: Denkmalschutz Gebäude an der Wendenstraße

### Mehrfamilienhäuser Werlestraße/Heinrich Borwin Straße

Die dreigeschossigen Wohngebäude mit 17 Wohnungen an der Heinrich Borwin Straße entstanden 1929, die an der Werlestraße, mit 40 Wohnungen 1936. Sechs Adressen liegen in Gebäuden, die als Denkmal eingestuft sind. Insgesamt wohnen hier 86 Personen, 5 Wohnungen stehen leer.

### 2.9.3,4 Demografische Entwicklung

Da das Gebiet bislang kein Maßnahmegebiet war, liegen keine demografischen Daten vor. Für

den Bereich der Plattenbauten Distelberg gibt es lediglich Aussagen zur Einwohnerentwicklung. Da zu vermuten ist, dass in diesem Teil der Barlachstadt Güstrow, soziale Probleme bestehen, ist es dringend erforderlich detaillierte Untersuchungen zu Arbeitslosigkeit, Wohngeldempfängern etc. durchzuführen.

### 2.9.3.5 Soziale Infrastruktur

In der Nordstadt befinden sich zwei Kindertagesstätten, die KITA Dachssteig und die KITA Klimperkiste. Beide Gebäude bedürfen einer dringenden Sanierung.



**Abbildung 247: Unsanierte KITA Klimperkiste**

Des Weiteren befinden sich 2 Schulen im Gebiet, die sanierte Grundschule Fritz Reuter mit Hort und die unsanierte Regionalschule Thomas Müntzer. Dieser Schulstandort ist der einzige im gesamten Stadtbereich nördlich der Bahn. Er muss die Schulversorgung für mehrere Stadtteile und einen Teil der Umlandgemeinden übernehmen.



**Abbildung 248: unsanierte Regionalschule Thomas Müntzer und Schulcontainer**

Das Schulgebäude wurde 1980 errichtet. Bis auf den Einbau neuer Fenster wurden bislang keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Schulräume sind zum Teil in einem Container untergebracht.

Das Betreuungsangebot für über 550 Kinder und Jugendliche in den Stadtteilen Distelberg, Dettmannsdorf und das Rostocker Viertel beschränkt sich auf eine 1-Raumwohnung.

Im Gebiet gibt es keine Begegnungsstätte für ältere Menschen, jedoch einige Wohnungen die für ältere und mobilitätseingeschränkte Bürger geeignet sind. Nördlich, im direkten Anschluss an das Gebiet, gibt es weitere Angebote.



### 2.9.3.6 Sportflächenversorgung



**Abbildung 249: Sporthalle und Sportplatz Kessiner Straße**

Im Gebiet liegt die vollständig sanierte Sporthalle Kessiner Viertel mit dem angrenzenden Sportplatz für dessen Oberfläche Sanierungsbedarf besteht. Eine weitere kleinere Sporthalle ist direkt an die Fritz-Reuter-Grundschule angebaut und auch vollständig saniert.

### 2.9.3.7 Stadtteilzentrum Distelberg



**Abbildung 250: Einzelhandelseinrichtungen Distelberg**

Die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durchgeführte Bestandsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass hier ein Überangebot besteht. Das beweisen auch großflächige Leerstände von über 1000 m<sup>2</sup>. Außer Einzelhandelseinrichtungen gibt es in diesem Stadtteilzentrum jedoch nur wenige Dienstleistungseinrichtungen und nur eine einzige Gaststätte. Der gesamte Bereich ist ungeordnet und weist keine Aufenthaltsqualität auf. Zudem liegt es in Randlage direkt an der Bundesstraße.

Auf dem, im damaligen Konzept vorgesehenen zentralen Platz ist das Amt Güstrow Land angesiedelt worden und es wurden Stellplätze für das Ärztehaus angeordnet. Damit bleibt kein Raum für einen zentralen öffentlichen Raum.



Abbildung 251: Ärztehaus und Amt Güstrow Land

### 2.9.3.8 Brachen und Garagenkomplexe

Im Blockinneren des Kessiner Viertels werden große Flächenanteile durch Garagen genutzt. Außerdem befinden sich hier die aufgegebenen Flächen eines KFZ-Betriebes. Da sich diese Flächen im städtischen Besitz befinden, stellen sie gleichzeitig ein Potenzial für neue Nutzungen dar.



Abbildung 252: Gewerbebrachen und Garagenkomplexe

### 2.9.3.9 Erschließung/ technische Infrastruktur

Die Anbindung der Nordstadt an das Vorrangstraßennetz der Barlachstadt ist gut. Mit den Bundesstraße B 103 und B 104 ist die Nordstadt an das regionale und überregionale Netz angeschlossen. Die B 103 Rostocker Chaussee wurde in den Jahren 2013/2014 grundhaft ausgebaut. Dabei wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte durch separate Abbiegespuren verbessert und eine Grüne Welle auf dem durchgehenden Straßenzug von Norden nach Süden eingerichtet. Die Rostocker Chaussee verfügt beidseitig über straßenbegleitende benutzungspflichtige Radwege. Für die B 103/B104 Neukruger Straße steht die Sanierung noch aus. Beidseitig benutzungspflichtige Radwege sind bisher nicht vorhanden, obwohl aufgrund der Verkehrsbelastung dem Radfahrer das Fahren auf der Fahrbahn nicht zugemutet werden kann.

In den Wohngebieten abseits des Vorrangstraßennetzes ist der Sanierungsbedarf von Erschließungsstraßen zum Teil sehr hoch. Wohnumfeldmaßnahmen wie in der Südstadt standen für den Distelberg nicht zur Verfügung. Der Bedarf bezieht sich sowohl auf die Erschließungsstraßen als auch das Wohnumfeld. Förderprogramme stehen bisher dafür nicht zur Verfügung.

Die Erschließung der Nordstadt durch den ÖPNV in Form des Stadtbusverkehrs ist gut. Eine behindertengerechte Ausstattung der Haltestellen an den Gemeindestraßen, wie zuletzt an der Rostocker Chaussee realisiert, steht aber noch aus.

Die technische Infrastruktur wird im Rahmen der Sanierung von Erschließungsstraßen mit erneuert.

### 2.9.3.10 Grün und Freiraum

Die Plattenbausiedlung Distelberg ist durch eine mangelnde Gestaltung des Wohnumfeldes geprägt. Hier bestehen große Defizite, aber es ist ein großes Flächenpotential für die Gestaltung von attraktiven Grün- und Spielflächen vorhanden. Mit einer intensiveren Durchgrünung kann die ökologische Funktion von innerstädtischen Flächen wesentlich verbessert werden.

In den weiteren Teilbereichen sind teilweise sehr schöne Einzelbäume und wertvolle Gartenbereiche vorhanden. Es fehlt jedoch jegliche Vernetzung und fußläufige Verbindungen sowohl zwischen den Teilbereichen als auch in die freie Landschaft.

Die sozialen Einrichtungen im Gebiet weisen erhebliche Mängel in der Gestaltung der Außenanlagen auf.

### 2.9.3.11 Fazit

Stärken	Chancen
hoher Anteil reiner Wohngebäude	Weiterentwicklung als Wohnstandort
sehr geringer Wohnungsleerstand	Eignung als Wohnstandort
Distelberg: Einwohnerverluste deutlich unter dem städtischen Durchschnitt, hoher Anteil von Personen im Haupterwerbsalter hat sich erhöht, überdurchschnittlich hoher Anteil Jugendlicher,	Sicherung des Wohnstandortes,
Prognose für Distelberg: Anstieg der Jugendlichen nach 2020	Verbesserung der Altersstruktur
2 KITAS	Versorgung quantitativ gegeben
Schulstandort mit Grund- und Regionalschule	Schulstandort gesichert
Einzelhandelseinrichtungen zwischen Lindenallee und Rostocker Chaussee gemäß Entwurf der Einzelhandelskonzeption als Stadtteilzentrum ausgewiesen	Nahversorgung gesichert
Flächenpotential zwischen Krankenhaus und Stadtteil	Schaffung eines Bürgerparkes für die gesamte Nordstadt, Verbesserung von Naherholung und Erhöhung Biodiversität
Angrenzender Landschaftsraum mit Wald und Wiesenflächen	Bessere Erlebbarkeit des angrenzenden Naturraumes, Aufwertung des Siedlungsrandes

Schwächen	Risiken
hoher Anteil von Personen, die Transferleistungen beziehen	Entwicklung eines sozialen Problemgebietes
großer Anteil teilsanierter und unsanierter Wohnungen/Gebäude, dennoch geringer Wohnungsleerstand	Entstehung eines Standortes für eine sozial-schwache Bevölkerung
Prognose für Plattenbauten Distelberg: geringer Bevölkerungsumschlag, verbunden mit Einwohnerverlusten vornehmlich im Haupt-	Verfestigung einer sozialen Problemlage

<b>Schwächen</b> →	<b>Risiken</b>
erwerbsalter und Zunahme des Seniorenanteils	
unsanierte KITAS	Gefahr, dass Standards nicht eingehalten werden können
unsanierte Regionalschule Thomas Müntzer, zum Teil in Containern untergebracht	Schulversorgung gemäß § 102 des Schulgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern kann nicht ordnungsgemäß sichergestellt werden
keine Jugendeinrichtung, Jugendarbeit in einer 1-Raumwohnung völlig unzureichend	Entstehung von sozialen Problemlagen und Konflikten
Einzelhandelsstandorte Ebereschenweg in einem Umstrukturierungsprozess mit Verkaufsflächenleerstand	Entstehung städtebaulicher Missstände
außer Einzelhandel kein Zentrums ergänzendes Angebot im Stadtteilzentrum	Stadtteilzentrum wird seiner Funktion nicht gerecht
Stadtteilzentrum in Randlage an der Bundesstraße ohne Einbindung ins Quartier	Entstehung funktionaler und städtebaulicher Missstände
Ungestaltete Freiflächen und sanierungsbedürftige Spielflächen sowohl im privaten wie im öffentlichen Bereich	Höherer Unterhaltungsaufwand für attraktive Neugestaltungen statt "Rasenmähd"

Tabelle 109: SWOT-Analyse Nordstadt

### 2.9.3.12 Handlungsbedarf

- Flächenbezogener Einsatz von Förderinstrumenten zur Aufwertung des gesamten Quartiers vorrangig mittels des Programms Soziale Stadt,
- Aufwertung und Strukturanpassung in sozialer und technischer Infrastruktur, mit den Schwerpunkten grundlegende Sanierung der Thomas-Müntzer-Schule sowie der Kindertagesstätte Klimperkiste,
- Sanierung der Verkehrsinfrastruktur,
- Ausbau von Grün- und Erholungsflächen,
- Errichtung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr,

## 2.9.4 Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Weststadt Güstrows Beitrag zu einer klimagerechten und flächensparenden Stadtentwicklung

Das Gebiet hat eine Fläche von 243.410 m<sup>2</sup> und umfasst

- - die Plattenbausiedlung Bärstämmweg,
- - die Einfamilienhausgebiet rund um den Bärstämmweg,
- - die Mehrfamilienhausbebauung Walther Griesbachplatz
- - den aufgegebenen Schulstandort Hamburger Straße und
- - den Standort des Blockheizkraftwerkes Sandberg.

Der Wohnstandort liegt im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt. Er bildet den westlichen Stadtrand Güstrows. Er wird geprägt durch die Plattenbausiedlung Bärstämmweg, die inmitten des Einfamilienhausgebietes noch kurz vor der Wende entstand. Prägend sind auch die leerstehenden Gebäude des ehemaligen Schulstandortes an der Hamburger Straße mit den sie umgebenden Brachflächen.



Abbildung 253: Luftbild Weststadt

### 2.9.4.1 Wohnungswirtschaftliche Bedeutung des Wohnstandortes Weststadt

Der Wohnstandort Weststadt ist ein traditioneller Wohnstandort in der Barlachstadt Güstrow. Mit einem Angebot an preisgünstigen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern und einem historisch gewachsenen Einfamilienhausgebiet deckt er wichtige Segmente des Wohnungsmarktes Güstrows ab. Nach Abbruch von Internatsgebäuden der Berufsschule an der Hamburger Straße erfolgte eine Parzellierung der Fläche für eine Einfamilienhausbebauung. Zwischenzeitlich sind alle Grundstücke verkauft und zum größten Teil bereits bebaut. Die rege Nachfrage zeigt, dass die Weststadt der Wohnstandort begehrt ist. Ziel der Stadt ist es nach Abbruch der Schulgebäude hier ein weiteres Einfamilienhausgebiet unter besonderer Berücksichtigung klimatischer Aspekte zu entwickeln. Dabei soll insbesondere die Chance einer Fernwärmeversorgung durch

ein Blockheizkraftwerk auf der Basis nachwachsender Rohstoffe genutzt werden. Gleichzeitig soll geprüft werden, ob damit auf Wohnbauflächen auf der „Grünen Wiese“, für die schon Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne bestehen, verzichtet werden kann.

#### **2.9.4.2 Festlegungen der Raumordnung**

Die Neuausweisung von Siedlungsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sind die Anforderungen einer Ressourcen schonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und von Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Als Ziele werden formuliert:

- - Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- - Vermeidung von Zersiedlungen,
- - Nutzung innerörtlicher Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen, leer stehende Bausubstanz) und Möglichkeiten der Nachverdichtung,
- - Neue Siedlungsflächen nur in begründeten Ausnahmefällen,
- - Entwicklung von Konzepten für Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und Flächen sparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen.
- - In allen Teilräumen soll eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung bereitgestellt werden. Dabei soll der Anteil erneuerbarer Energien deutlich erhöht werden.

#### **2.9.4.3 Stadtbild und Baustruktur**

##### **Plattenbausiedlung Bärstämmweg**

Das Wohngebiet ist die kleinste Plattenbausiedlung in Güstrow. Sie wird umgeben von dem Einfamilienhausgebiet Bärstämmweg und entstand auf einer Fläche, die noch für den Einfamilienhausbau planerisch vorbereitet worden war. Noch 1978 gab es ein Konzept für Eigenheimbauten auf der ehemaligen Fläche einer Obstplantage, welche jedoch aus Mangel an Wohnraum in mehrgeschossige Plattenbauten umgewandelt wurde.

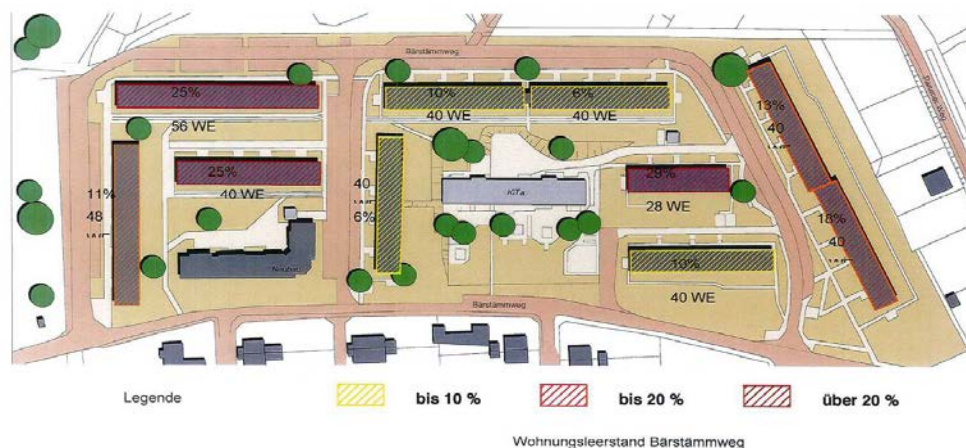
Die Plattenbausiedlung Bärstämmweg wurde in den Jahren 1984 bis 1989 auf einer Fläche von 5,2 ha mit 10 4-geschossigen Zeilenbauten (Typ CW 83 - Großblockbauweise) mit Satteldach und Sockel gebaut. 1994 entstand ein ergänzender Neubau mit 32 WE. Damit gab es in der Plattenbausiedlung 412 Wohneinheiten. Den Wohnungsbestand teilten sich die zwei großen Güstrower Wohnungsunternehmen. Die Wohnungsgesellschaften Güstrow (WGG) hatte 252 WE und die Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft Güstrow (AWG) hatte 160 WE.

Bereits im Rahmen des ISEK 2002 wurde die Plattenbausiedlung Bärstämmweg als Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Im Zeitraum 1993 bis 2001 hatte das Wohngebiet Bärstämmweg einen Einwohnerverlust von insgesamt 14 % zu beklagen. Der damit verbundene Leerstand an Wohnraum stieg von 2001 9 % auf 2005 15,8 % an und resultierte aus der mangelhaften infrastrukturellen Ausstattung, den nicht zeitgemäßen Wohnungsgrößen (zum Teil zu große Wohnungen mit 4-5 Räumen) und dem schlechten Sanierungszustand. Hinzu kam, dass der insgesamt schlechte Zustand und die städtebauliche Situation dazu führten, dass sich das Gebiet zu einem Wohnstandort für sozialschwache Bevölkerungsgruppen entwickelte.

Bis zum Zeitpunkt der Fortschreibung des ISEK 2005 verschlechterte sich die Situation weiter, da ohne eine Förderung auf Grund der noch bestehenden Altschulden seit der Zeit keine Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnwertes durchgeführt werden konnten. Der Sanierungsstand konnte zwar insgesamt als teilsaniert definiert werden, der Bauzustand der Gebäude war jedoch sehr unterschiedlich, wobei bei einigen Gebäuden ernsthafte bauphysikalische und konstruktive Probleme bestanden.

Es wurde empfohlen die Rückbaumaßnahmen im Gebiet Bärstämmweg zu erweitern und im 3. Bauabschnitt Südstadt zurück zu nehmen. Das Ergebnis der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes war, dass das Wohngebiet Bärstämmweg aufgrund seiner sozio-ökonomischen und wohnungswirtschaftlichen Defizite als Umstrukturierungsgebiet mit Hand-

lungsdruck eingestuft und durch die Stadtvertretung 2005 bestätigt wurde.



**Abbildung 254: Wohnungsleerstand 2005**

In den sechs Blöcken der WGG standen von 252 Wohnungen 49 Wohnungen (19,5 %) leer und in den vier Blöcken der AWG von 160 Wohnungen 5 WE (3,1 %). Der Leerstand verteilte sich auf die zehn Blöcke, wie in der obigen Abbildung dargestellt. Die Vermietungsprobleme der beiden Gesellschaften konzentrieren sich vor allem auf die 4-Raumwohnungen (um 75 bis 80 qm WF) und 5-Raumwohnungen (um 95 qm WF) sowie auf die Wohnungen in den obersten Geschossen.



**Abbildung 255: Verteilung des Wohnungsleerstands 2005**

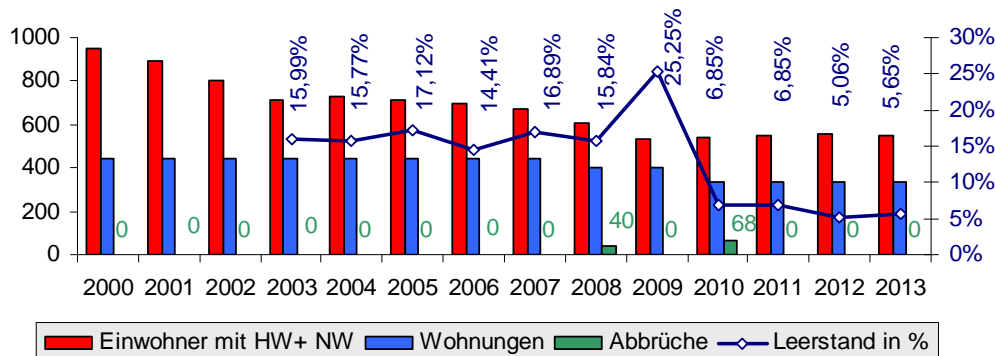
Die Entwicklung von 2002 bis 2005 hatte gezeigt, dass sich der Handlungsdruck in diesem Wohngebiet erhöht hatte und es zwingend erforderlich wurde, ein langfristiges Entwicklungs- und Umbaukonzept aufzustellen, welches Voraussetzung ist, um sowohl aus städtebaulicher Sicht, als auch aus wohnungswirtschaftlicher Sicht Aussagen über die Erforderlichkeit von Rückbau- und etwaigen Wohnumfeld verbessernden Maßnahmen treffen zu können.

Am 29.06.2006 hat dann die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow das Gebiet als Stadtumbauegebiet nach § 171 b BauGB beschlossen.

In Folge wurde mit Datum vom 09.10.2006 ein Fördermittelantrag für das Programmjahr 2007 gestellt, der jedoch mit Schreiben des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung mit Datum vom 12.10.2006 mit der Begründung abgelehnt wurde, dass auf Grund begrenzter Mittel Neuaufnahmen nicht möglich seien.

Durch die Verlagerung von Rückbaumaßnahmen von der Südstadt auf den Bärstammweg gab es von Seiten des Ministeriums allerdings die Zustimmung zum Einsatz der für die Südstadt eingeplanten Rückbaumittel für den Bärstammweg. Ein Einsatz von Mitteln aus dem Programm

Stadtumbau Ost Programmteil Aufwertung zur Durchführung Wohnumfeld verbessernder Maßnahmen wurde jedoch nicht in Aussicht gestellt. Im Zeitraum von 2008-2010 wurden insgesamt 108 WE zurückgebaut. Mit diesen Maßnahmen erfolgte ein Rückgang des Leerstandes von 15,99 % (2003) auf 5,65 (2013) und damit eine Stabilisierung der Leerstandsentwicklung im Wohngebiet.



**Abbildung 256: Entwicklung der Einwohner, Wohnungen, Abbrüche und Leerstand im Bärstämmweg**

Nach der Entscheidung, dass der Bärstämmweg ein wichtiges Segment im Bereich des preiswerten Wohnraums für die Wohnungsversorgung Güstrows bleiben soll, haben die beteiligten Wohnungsunternehmen und die Stadtwerke Anfang 2010 eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnet. Im Rahmen dieser Vereinbarung wurde ein Nutzungs- und Freiraumkonzept erarbeitet, städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Missstände erfasst und Maßnahmen zur Aufwertung des Wohngebietes aufgezeigt. Darüber hinaus wurde ein Standort zur Errichtung eines BHKWs mit regenerativen Energien zur Versorgung des Bärstämmwegs und angrenzender Gebiete ausgewiesen.

Die im Freiraumkonzept aufgezeigten Maßnahmen konnten ohne eine Unterstützung mit Fördermitteln bisher nicht umgesetzt werden, so dass nur eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs ohne eine gestalterische Aufwertung des Wohngebietes erfolgte.

Festzustellen ist, dass die bisher positive Einwohnerentwicklung im Wohngebiet Bärstämmweg sich 2013 nicht fortsetzen konnte. Von 2012 zu 2013 war ein Einwohnerverlust von 10 Personen zu verzeichnen.

Entsprechend ist auch die Leerstandsquote gestiegen, lag sie 2012 noch bei 5,06 %, so waren 2013 5,65 % zu verzeichnen. Der Leerstand konzentrierte sich auf den teilsanierten Bestand. Von den 144 sanierten Wohneinheiten standen nur noch 3 leer, in dem einzigen Neubau im Bärstämmweg stand keine Wohnung leer.

2013 stellte sich damit die Situation wie folgt dar:

- - Wohnungsbestand 2013 = 336 WE, 2002 = 444 WE;
- - Leerstand 2013 = 19 WE (5,7 %), 2005 = 76 WE (17,1 %);
- - Sanierungsstand Wohnungsbestand = 52,4 % (176 von 336 WE sind voll saniert bzw. Neubau nach 1990);
- - Wohnungsrückbau im Zeitraum 2002 bis 2013 = 108 WE;
- - Einwohnerverlust im Zeitraum 2003 bis 2013 = -23,3 % (von 707 EW auf 542 EW mit Hauptwohnsitz).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Bärstämmweg lag bei 1,73 Personen und verweist damit auf einen überdurchschnittlichen Anteil von Single-Haushalten. In der Gesamtstadt liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 1,81.

Die bisherige Entwicklung hat gezeigt, dass trotz erheblicher Bemühungen seitens der Wohnungsunternehmen nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass keine weiteren Rückbaumaßnahmen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes erforderlich werden. Daher sind die Wohnblöcke Bärstämmweg 1-4 und 5-8 mit insgesamt 80 WE für den Zeitraum von 2015 bis 2020 in den Eckwerteberichten der Barlachstadt Güstrow enthalten. Von einem Abschluss der



Gesamtmaßnahme kann daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgegangen werden.

Aufgrund seiner Größen- und Gebäudeanordnung weist dieser Stadtteilbereich die typischen städtebaulichen Mängel auf, es gibt keinen Bezug zu den angrenzenden Kleinsiedlungsgebieten und keine Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsraumes.



**Abbildung 257 : Unsanierete Plattenbauten Bärstammweg und unattraktives Wohnumfeld**

Durch die erfolgten Rückbaumaßnahmen stehen nun Flächen für die Neuordnung und Aufwertung des Wohnumfeldes zur Verfügung.

**Karte 12: Weststadt: städtebauliche Situation nach Abbruch von 3 Blöcken mit 108 WE**

### **Einfamilienhausgebiet rund um den Bärstammweg**

Das Kleinsiedlungsgebiete Heideweg, Großer und Kleiner Kraul, Klötterpott, Sandberg und Parumer Weg ist in der Zeit zwischen 1933 und 1945 entstanden. Diese Siedlungen bestehen aus Parzellen mit Doppelhäusern, deren äußere Gestaltung aus roten Klinkersteinen bzw. hellen Putzfassaden mit dunklen Holzverkleidungen versehen sind. Insgesamt sind hier 176 Einfamilienhäuser entstanden, in denen 2013 knapp 400 Personen wohnten.

### Mehrfamilienhausbebauung Walther Griesbach Platz

Die zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit Satteldach und verputzter Fassade entstand zum Teil 1946 und zum Teil 1979. In 53 Wohnungen wohnen 74 Einwohner.

#### 2.9.4.4 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Wohngebietes befinden sich die Krippe und der integrative Kindergarten „Bärenhaus“. Träger der Einrichtung ist das DRK. Die Auslastung der Kita ist zu 91,7% gewährleistet d.h. von 132 Plätzen sind 121 belegt. Das Gebäude der Einrichtung ist komplett unsaniert.

Die für die Sanierung derzeit zur Verfügung stehenden Fördermittel decken jedoch die hohen Kosten nicht, sodass zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Finanzierung noch nicht abschließend geklärt ist. Das DRK, als Träger der Einrichtung möchte die integrative Kindertagesstätte "Bärenhaus" grundhaft sanieren und gleichzeitig eine Begegnungsstätte für den Stadtteil Bärstämmweg, insbesondere für Familien und die Begegnung von Kindern und Senioren einrichten. Weiterhin soll die Kita so umgebaut werden, dass eine Krippen- und mehrere Kindergartengruppen als integrierte Gruppen unter Beteiligung von Kindern mit Behinderung etabliert werden können.

Diese Maßnahme wird von der Stadt Güstrow sehr befürwortet, da die Kita in dem Stadtteil die einzige soziale Infrastruktur darstellt, die für die Wohnqualität im Quartier unbedingt erhalten werden sollte.

#### 2.9.4.5 Erschließung/ technische Infrastruktur

Sowohl die technische als auch infrastrukturelle Erschließung des Gebietes ist dringend sanierungsbedürftig.

Der überwiegende Teil der Erschließungsanlagen weist gravierende Missstände auf. So gibt es einen erheblichen Handlungsbedarf im Bereich der Plattenbauten am Bärstämmweg, dem sich angrenzenden Einfamilienhausgebiet mit noch unbefestigten Erschließungsanlagen, der Mehrfamilienhausbebauung am Walther Griesbachplatz und dem ehemaligen Schulstandort an der Hamburger Straße.



Abbildung 258: Erschließungsanlagen in den Einfamilienhausgebieten rund um den Bärstämmweg

#### 2.9.4.6 Grün und Freiflächen

Die Plattenbausiedlung weist einen geringen Durchgrünungsgrad auf. Die Rückbauflächen sind monotone Rasenflächen ohne Aufenthaltsqualitäten.



**Abbildung 259 Wohnumfeld in der Plattenbausiedlung Bärstammweg**

Der Spielplatz zwischen dem Plattenbaugebiet und dem Siedlungsbau am Parumer Weg entstand 1995 durch die Stadt Güstrow und hat einen hohen Sanierungsbedarf. Die Erschließungsstraßen sind kaum begrünt.

Durch die Lage am Stadtrand besteht aber ein hohes Potenzial in der Aufwertung und besseren Erschließung des angrenzenden Landschaftsraumes.

#### **2.9.4.7 Ehemaliger Schulstandort Hamburger Straße**

Auf Grund der demografischen Entwicklung in der Schweriner Vorstadt hat sich des Weiteren ergeben, dass für den Schulstandort in der Hamburger Straße, welcher überwiegend zur Versorgung des Wohngebietes „Bärstammweg“ errichtet wurde, kein Bedarf mehr besteht. Der hohe Sanierungsaufwand für diesen Schulkomplex mit einem viergeschossigem Schulgebäude und einer Sporthalle hat zu der Entscheidung der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow geführt, die Nutzungen 2014 innerhalb des Stadtteiles zu verlagern und die Sporthallennutzung im Juli 2014 ebenfalls einzustellen. Es ist beabsichtigt die Gebäude abzubauen.

Die daneben liegende ehemalige Berufsschule des Landkreises steht ebenfalls seit langem leer. Das Objekt wurde von einem privaten Investor erworben, der ebenfalls beabsichtigt das Gebäude abzubauen. Es bietet sich an, diese Fläche in Abhängigkeit von der Wohnungsbedarfsprognose als Wohnbaufläche zu nutzen.

Im Zusammenhang mit der Nutzung dieser Fläche für den Wohnungsbau, soll geprüft werden, ob im Gegenzug auf eine im Flächennutzungsplan im Außenbereich vorgesehene Fläche, für die es schon einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gibt, verzichtet werden kann.



**Abbildung 260: Leerstände und Brachen am Schulstandort Hamburger Straße**

### 2.9.4.8 Energieversorgung

Die Stadtwerke Güstrow haben 2014 ein modernes Blockheizkraftwerk auf der Basis nachwachsender Rohstoffe innerhalb des Gebietes errichtet, das vornehmlich der Versorgung der Plattenbauten am Bärstammweg dienen sollte. Da die Einfamilienhäuser und die Geschosswohnungen in diesem Bereich alle in einer Zeit entstanden sind, als Klimaschutz noch kein Thema war, genügen die meisten Gebäude nicht den heutigen Anforderungen. In diesem Zusammenhang entstand die Idee, die ca. 180 Einfamilienhäuser und die 53 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern am Walter Griesbach Platz ebenfalls mit Fernwärme zu versorgen. Im Zusammenhang mit der Verlegung der Fernwärmeleitungen können die Missetände in den Erschließungsanlagen ebenfalls beseitigt werden.

Darüber hinaus kann im Zusammenhang mit der Revitalisierung des ehemaligen Schulstandortes als innerstädtische Wohnbaufläche ein Klimaschonendes Fernwärmekonzept umgesetzt werden.

### 2.9.4.9 Fazit

Im Ergebnis der Problemlagen und der Potenziale in der Weststadt wurde eine Stärken- und Schwächenanalyse erarbeitet und die sich daraus ergebenden Chancen und Risiken abgeleitet.

<b>Stärken</b>	<b>Chancen</b>
Traditionelles Ein- und Mehrfamilienhausgebiet	Stabilisierung des Wohnstandortes mit bezahlbaren Einfamilienhäusern
Plattenbausiedlung Bärstammweg	Angebot von Wohnungen im unteren Preissegment
Weitere Arrondierung mit Einfamilienhausbebauung durch Revitalisierung von Brachflächen durch Abriss aufgegebener Schulstandorte und ggf. weiterem Rückbau von Plattenbauten	Sparsamer Umgang mit der Ressource Boden, bessere Ausnutzung der Infrastruktur, Durchmischung der Bevölkerungsstruktur durch Arrondierung mit Einfamilienhausbebauung
Verzicht auf einen geplanten Einfamilienhausstandort im Außenbereich	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
Freiflächen durch Rückbaumaßnahmen	Potenzial zur Aufwertung der Außenanlagen der Plattenbauten durch Schaffung von Aufenthaltsqualitäten für die verschiedenen Altersgruppen der Bewohner, bessere Durchgrünung
Fläche der ehemaligen Grundschule im städtischen Besitz, Wegerecht über die Fläche der ehemaligen Berufsschule vorhanden	gute Steuerungsmöglichkeiten
Integrative KITA „Bärenhaus“	Barrierefreie Kinderbetreuung , Ausbau zu einer Begegnungsstätte
Lage zum Landschaftsraum, Aussichtspunkte am Glockenberg	Hohes Potenzial für eine Aufwertung als Naherholungsgebiet
Potenzial an wohnungsnaher Naturerlebnismöglichkeit	Erhöhung des Artenpotentials durch Gehölzstrukturen und Nutzungsextensivierung des Grünlandes, Verbesserung der Wegeverbindungen
Blockheizkraftwerk auf der Basis nachwachsender Rohstoffe	Klimaschonende Energieversorgung

<b>Schwächen</b>	<b>Risiken</b>
hoher Anteil an Brachflächen, leerstehenden Gebäuden und Altlasten mit hohem Investitionsbedarf für Abbruch und Sanierung	Erschwerung der Revitalisierung, teilweise schwierige Eigentumsverhältnisse
Hoher Sanierungsbedarf für die einzige soziale Einrichtung im Gebiet	Keine qualitative Bedarfsdeckung für Kinderbetreuung im Wohngebiet
In Einfamilienhausgebiet nicht integrierte Plattenbausiedlung	Imageverlust des Gebietes
Leerstehende Infrastruktur (Schulen, Turnhalle)	Vandalismus und Verwahrlosung, Entstehung eines städtebaulichen Missstandes
Erschließung, Wohnumfeld und Wärmeversorgung entsprechen nicht den heutigen Anforderungen	Imageverlust, Energieverschwendung
Durch anhaltende Einwohnerverluste wird sich der Wohnungsleerstand wieder erhöhen	Imageverlust des Gebietes und Erhöhung der Anonymität
Mangelhafte Erschließungsanlagen auch im Bereich von Rückbauflächen	Vermarktung ohne standortgerechte Erschließung nur bedingt möglich
Einbindung der Siedlung in die freie Landschaft	Gestörtes Landschaftsbild am Stadtrand, Negativwirkung auf das Stadtbild;
Ehemalige Berufsschule in Privatbesitz	Erschließung kann erschwert werden

Tabelle 110: SWOT- Analyse Bärstammweg

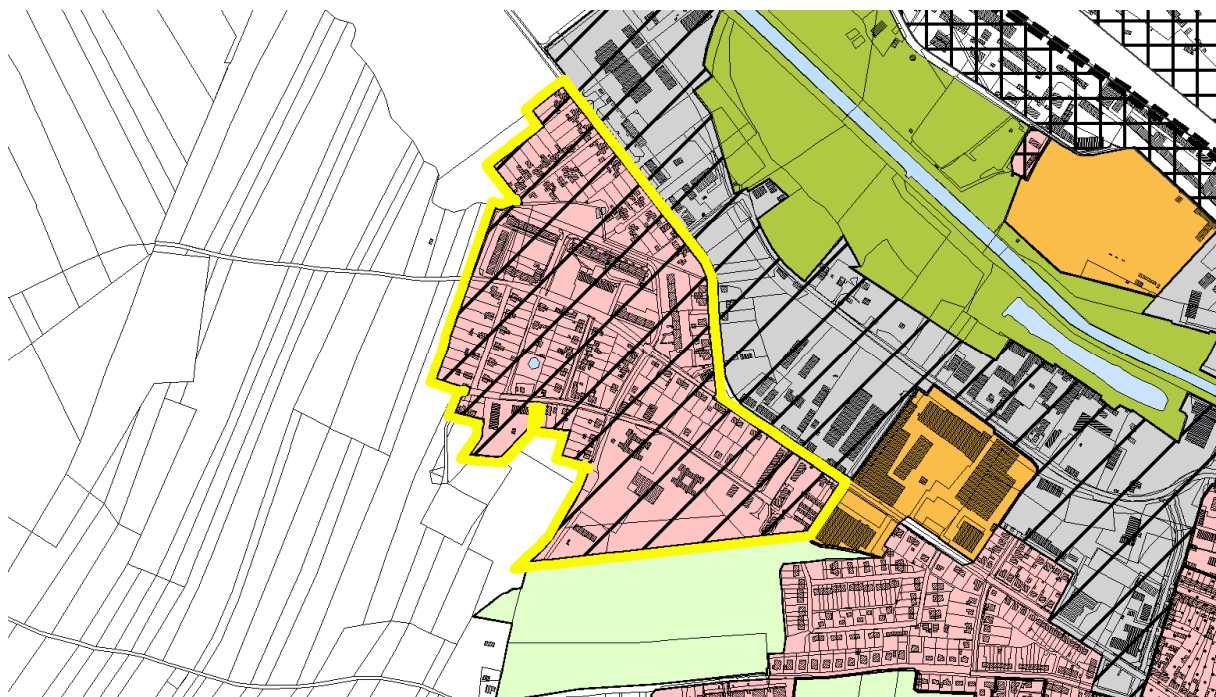


Abbildung 261: Weststadt: ISEK Einstufung 2015 Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungs- und Förderbedarf als Stadtumbaugebiet

### 2.9.5.10 Handlungsbedarf

- Sanierung Krippe und integrative KITA Bärenhaus (s. auch Projektblatt),
- Schaffung einer Begegnungsstätte im Quartier (s. auch Projektblatt),
- Abbruch der ehemaligen Schulgebäude und der Sporthalle,

- Entwicklung des innerstädtischen Wohngebiets durch Revitalisierung von ehemaligen Schulstandorten,
- Sanierung der Erschließungsanlagen,
- Sanierung und funktionsgerechte Gestaltung von Grünzügen in den Landschaftsraum und Nachnutzung von Rückbauflächen,
- Durchgrünung und Sanierung von Erschließungsstraßen.

## 2.9.5 Umstrukturierungsgebiet Südstadt mit Revitalisierungsbereichen

Das Gebiet hat eine Fläche von 402,80 ha und umfasst:

- - die Plattenbausiedlung Südstadt und die Revitalisierungsgebiete am Pflahlweg
- - den angrenzenden Landschaftsraum mit dem Nordwestufer des Inelsees und Schöninsel



Abbildung 262: Luftbild Südstadt

### 1. und 2. Bauabschnitt (BA)

Die umfassende Attraktivitätssteigerung im 1. und 2. Bauabschnitt durch hohe Investitionen im öffentlichen und privaten Bereich spiegeln sich in einer hohen Wohnzufriedenheit und einem geringen Leerstand wider. Die koordinierten Maßnahmen von Sanierungen der Wohnblöcke und den Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich im Rahmen des Stadtumbaus führten zu einem stabilen und nachgefragten Wohngebiet. Mit der Neugestaltung der Straße der DSF und den Nebenstraßen als auch der Schaffung attraktiver Grünanlagen wurden umfassende Aufwertungsmaßnahmen realisiert.

### 3. Bauabschnitt

Durch den Stadtumbau konnten die Schrumpfungsprozesse städtebaulich geordnet verlaufen. Durch die Bündelung privater und öffentlicher Initiativen werden zukunftsfähige Siedlungsbereiche entwickelt. Zudem geht es um die Entlastung des Wohnungsmarktes durch den Rückbau leer stehender Wohnungen in dem Plattenbaugelände. Das Monitoring 2014 hat aufgezeigt, dass durch die Maßnahmen zur Wohnungsmarktstabilisierung seitens der Wohnungsunternehmen und die derzeitige Nachfrage nach Wohnungen die Leerstandsquote in der Südstadt auf 4 % gesunken ist. Der Wohnungsleerstand konzentriert sich vor allem auf den 3. BA, hier standen in 2013 insgesamt 111 WE (6,2 %) leer.

## Revitalisierungsbereich Pfahlweg

Eine langjährige Gewerbebrache im Pfahlweg in Randlage der Südstadt wurde 2009 beräumt und kann über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 68- Pfahlweg bebaut werden. Das Angebot von Einfamilienhausbebauungen wird im Prozess des Stadtumbaus positiv bewertet. Es verbessert das Image des Stadtteils und entspricht der aufgezeigten Nachfrage in diesem Wohnungsmarktsegment, schafft eine bessere Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und wertet den Siedlungsrand zur freien Landschaft auf. Mit einer Fläche von 3,8 ha können in diesem Bereich ca.50 Wohneinheiten geschaffen werden.



Abbildung 263: Revitalisierungsfläche Gärtnerei Pfahlweg

Eine ehemalige Gärtnereifläche zwischen dem Wohngebiet Magdalenenluster Weg und dem Pfahlweg weist eine sehr ungeordnete Struktur auf. Nachnutzungen von Gewerbehallen erfolgten teilweise mit störendem Gewerbe und die Erschließung ist unzureichend und liegenschaftlich ungeordnet. Große Bereiche stehen leer und sind ungenutzt. Die gesamte Fläche von 15,85 ha hat ein hohes Potenzial für innerstädtische Wohnbauflächen.

### 2.9.5.1 Bedeutung des Standortes Südstadt

Die Südstadt mit ihren drei Bauabschnitten ist ein gewachsener Stadtteil, der sich gut in die Stadtstruktur von Güstrow integriert. Der Stadtteil ist mit seiner sozialen Infrastruktur, günstiger Erschließung durch den ÖPNV, einem guten Angebot an Dienstleistungs-, Versorgungs- und medizinischen Einrichtungen, einem attraktiven Wohnumfeld mit guten Spiel- und Freizeitmöglichkeiten, angrenzenden Kleingartenanlagen und einem guten Bezug zum Landschaftsraum ein zukunftsfähiger Wohnstandort in Güstrow.

Die Südstadt ist das größte Wohngebiet der Barlachstadt und hat sich durch die Aufnahme in die Städtebauförderungsprogramme zur städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete „Wohnumfeldverbesserung“ und „Stadtumbau Ost“ und durch die Fördermittelbündelung unterschiedlichster Wohnungsbauprogramme sowie einem umfangreichen privaten Engagement der beiden großen Wohnungsunternehmen seit 1993

- zu einem nachgefragten Wohnstandort mit Zentralen Versorgungsbereichen im 2. Bauabschnitt und einem im Stadtumbau befindlichen 3. Bauabschnitt,
- sowie zu einem wichtigen Schulstandort mit der sanierten Regionalen Schule mit Grundschule „Schule am Inselfsee“ einschließlich Sporthalle und Sportplatz, dem attraktiven Neubau der



Anne- Frank Schule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung und der Alternativen Schule Güstrow e.V.entwickelt.

### 2.9.5.2 Festlegungen der Raumordnung

Die Neuausweisung von Siedlungsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sind die Anforderungen einer Ressourcen schonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und von Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Die Revitalisierung von innerstädtischen Brachen ist ein wichtiges Entwicklungsziel und die beiden Standorte im Stadtteil Südstadt entsprechen diesen Zielen.

### 2.9.5.3 Stadtbild und Baustruktur

Der Stadtteil Südstadt wurde im Zeitraum von 1958 bis 1984 in drei Bauabschnitten erbaut:

Der 1. BA wurde in 3-4geschossiger Zeilenbebauung mit Satteldach im Zeitraum von 1958 bis 1963 errichtet.

Der 2. BA wurde in 4-5geschossiger Großplattenbauweise mit Satteldach oder umgekehrtes Satteldach im Zeitraum von 1964 bis 1976 erbaut.

Der 3. BA wurde im Zeitraum von 1977 bis 1984 in 5geschossiger Großplattenbauweise mit Flachdach errichtet.

Die Südstadt ist geprägt durch eine Nutzungsmischung. Störendes Gewerbe gibt es in der Südstadt nicht. Zentrale Bereiche befinden sich sowohl an der Goldberger Straße als auch im Gebietszentrum.

Im 1. BA befinden sich 97,8 % aller Wohnungen in vollsanierten Gebäude, die restlichen 2,2 % sind neu gebaute Wohnungen nach 1990. Im 2. BA befinden sich nunmehr 89,2 % aller Wohnungen in vollsanierten Gebäuden.

Im 3. BA befinden sich noch 28,4 % der Wohnungen in unsanierten Gebäuden. Hier besteht aber zurzeit kein akuter Handlungsbedarf, da aufgrund der Sozialstruktur der Bevölkerung eine hohe Nachfrage nach einfachem Wohnraum vorhanden ist.

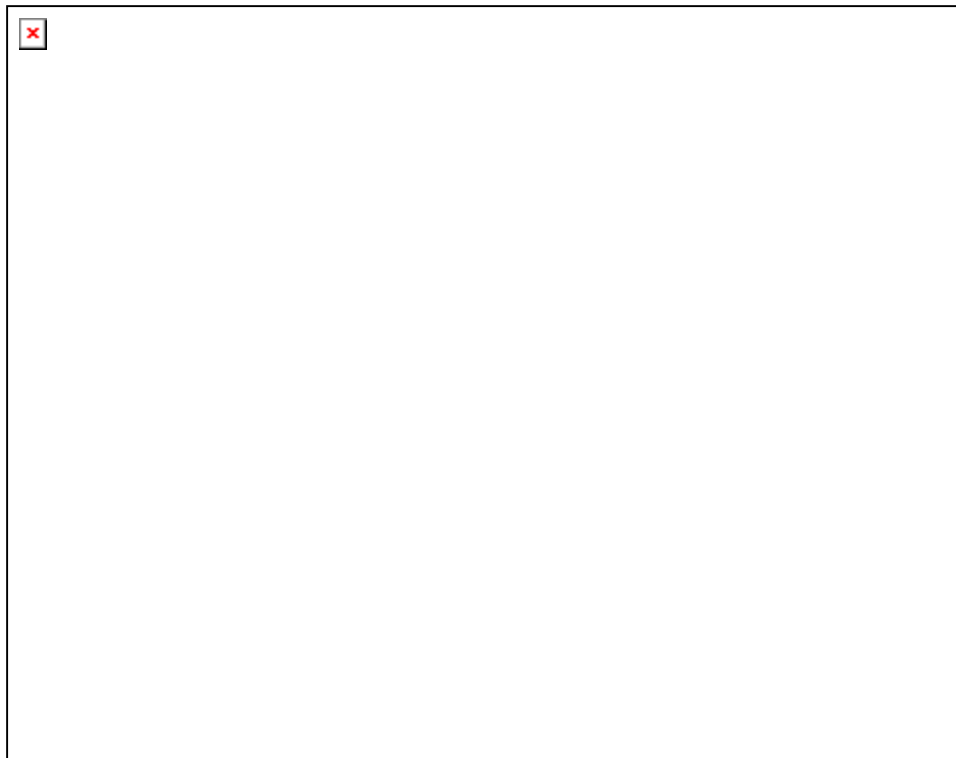


Abbildung 264: Sanierungsstand nach Bauabschnitten

### 2.9.5.4. Bestandsanalyse

Mit Ausnahme der Jahre 2009 und 2012 waren Einwohnerverluste zu verzeichnen. Insgesamt verringerte sich die Einwohnerzahl im 3. BA seit 2003 um 17,9 % (648 Personen). Aber auch in den anderen beiden Bauabschnitten ging die Zahl der Einwohner im Vergleich zum Jahr 2003 zurück.

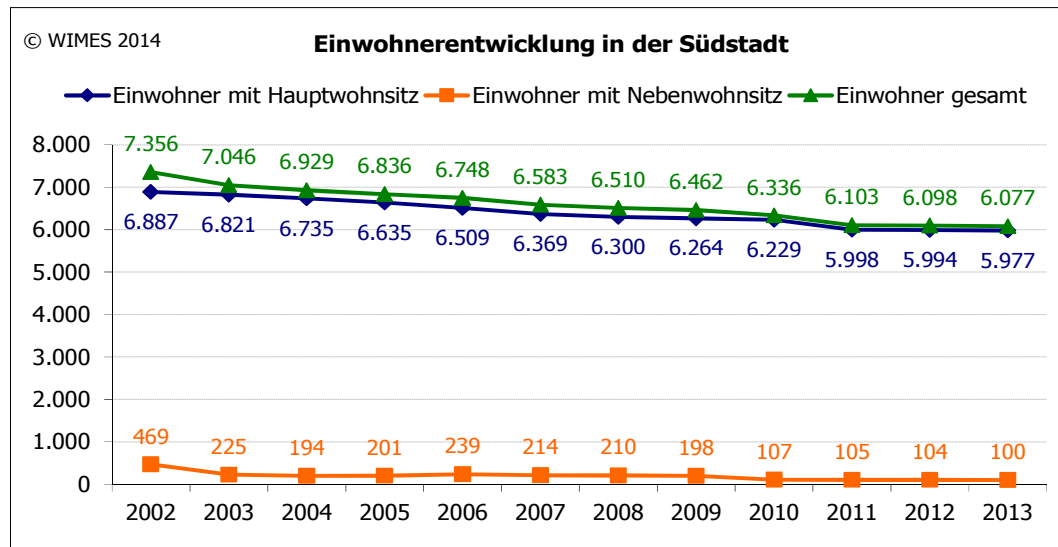


Abbildung 265: Bevölkerungsentwicklung Südstadt

Bei der Betrachtung der Einwohnerentwicklung im Stadtteil Südstadt nach den drei BA wird deutlich, dass sich die Einwohnerverluste hauptsächlich auf den 3. BA konzentrieren, welcher etwa die Hälfte der Einwohner der Südstadt umfasst.

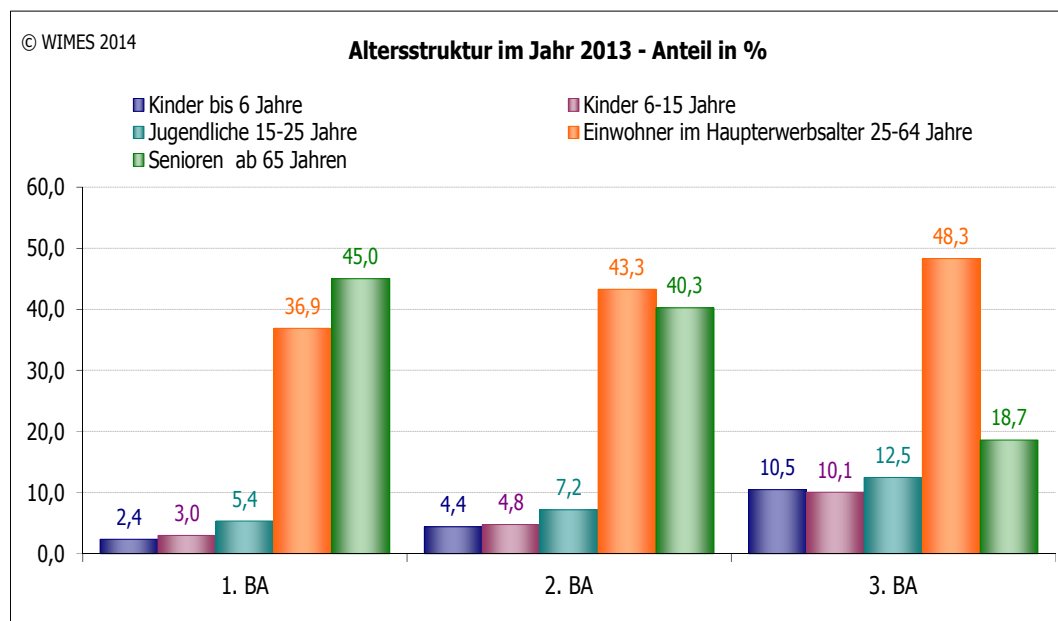


Abbildung 266: Altersstruktur (ausgewählte Altersgruppen) nach Bauabschnitten im Stadtumbaugebiet Südstadt im Jahr 2013

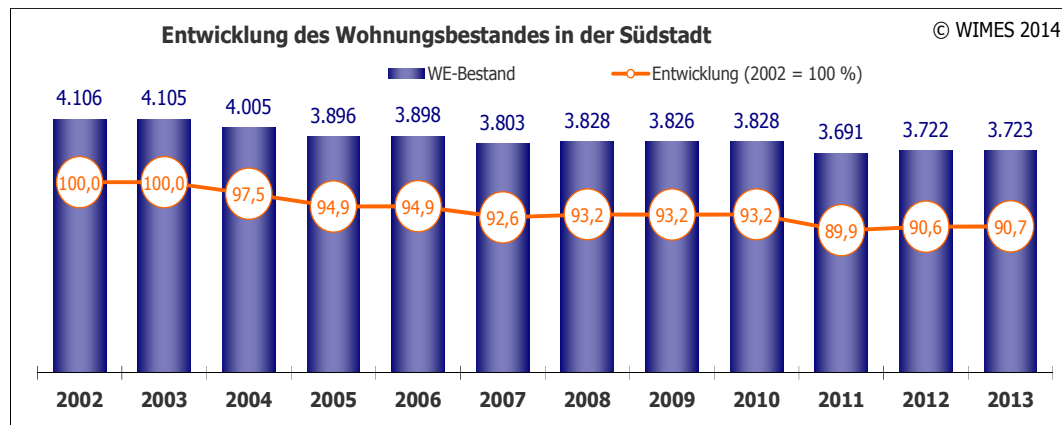
Die Abbildung der Altersstruktur zeigt deutlich die Überalterung des 1. BA und im Gegensatz dazu den 3. BA, mit einer relativ jungen Altersstruktur. Der Anteil der Kleinkinder ist entsprechend der absoluten Zunahme an der Gesamtbevölkerung im Betrachtungszeitraum angestiegen. Im Basisjahr entsprach der Bevölkerungsanteil in der Südstadt dem der Gesamtstadt. In

den Folgejahren waren in der Südstadt stets überdurchschnittliche Werte zu verzeichnen.

Mit einem Anteil der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung von 9,5 % lag der Stadtteil Südstadt im Jahr 2013, wie schon in 2009 bis 2012, über dem städtischen Durchschnitt (8,7 %). Nach Bauabschnitten betrachtet, zeigt sich, dass der Anteil im 1. BA und 2. BA deutlich unter dem städtischen Durchschnitt lag, im 3. BA aber merklich darüber. Hier waren 12,5 % der Einwohner zwischen 15 und 25 Jahre alt.

Im Stadtteil Südstadt lag der Anteil der ab 65jährigen in 2013 bei 31,7 % und damit deutlich über dem städtischen Durchschnitt.

In der Südstadt leben 228 Wohngeldempfänger.



**Abbildung 267: Entwicklung des Wohnungsbestandes**

Im Jahr 2002 gab es in der Südstadt noch 4.106 Wohnungen, im Jahr 2013 waren es 3.723 Wohnungen. Das entspricht einer Reduzierung im Saldo von -383 WE.

Die Gründe für die Veränderung des Wohnungsbestandes sind insbesondere die durch Rückbau vom Wohnungsmarkt genommenen 454 Wohneinheiten (WE). Um 71 WE im Saldo erhöhte sich der Bestand durch Veränderungen im Zuge von Sanierungs- und Neubaumaßnahmen. So wurde z. B. im Jahr 2012 die ehemalige Pestalozzi-Schule zu altersgerechten Wohnungen mit insgesamt 28 WE umgebaut.



Abbildung 268: Umbau ehemalige Schule in altersgerechte Wohnungen im Tolstoiweg

Im Jahr 2002 standen im Stadtumbaugebiet noch 471 Wohnungen leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 11,2 %.

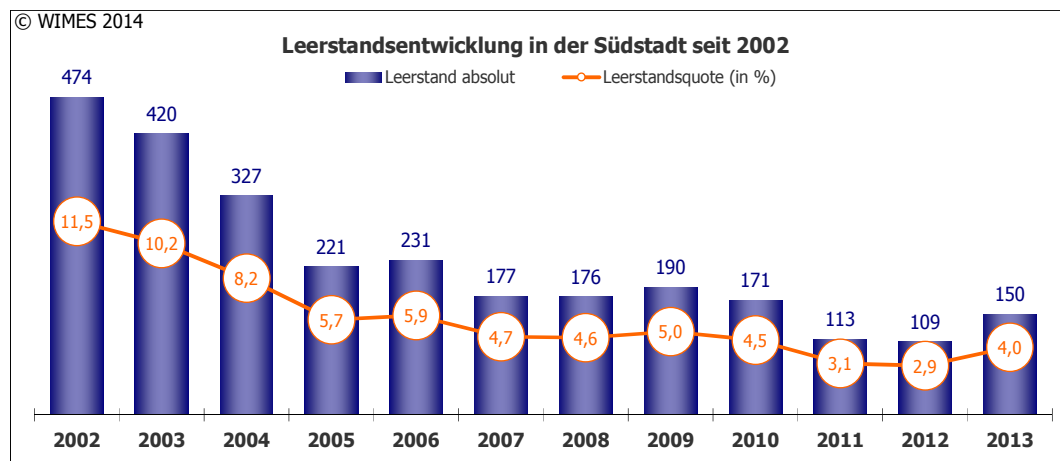


Abbildung 269: Leerstandsentwicklung seit 2002

Durch Umzugsmanagement für die Bewohner der Gebäude, die für den Rückbau vorgesehen waren, konnten seit 2002 454 WE vom Markt genommen werden. Dies führte zu einer deutlichen Reduzierung der leer stehenden Wohnungen in der Südstadt. Aufgrund eines Einwohnerrückgangs von 2002 zu 2013 um 900 Personen entstand jedoch ein weiterer Leerstand. Dieser konzentriert sich im Wesentlichen auf den Block Werner- Seelenbinder- Str. 9-12 mit 40 WE, der wegen Abbruch freigezogen wurde.

Die Leerstandsquote betrug im Dezember 2013 nur noch 4,0 % (150 freie WE). Gegenüber dem Vorjahr ist der Wohnungsleerstand aufgrund des gezielten Freizuges wieder leicht angestiegen. Die Leerstandsquote in der Südstadt lag im gesamten Betrachtungszeitraum unter dem städtischen Durchschnitt.



Abbildung 270: Leerstandsverteilung im Stadtteil Südstadt

### 2.9.5.5 Soziale Infrastruktur

In der Südstadt befinden sich die Regionale Schule mit Grundschule „Schule am Insee“ sowie die Anne-Frank-Schule in Trägerschaft der Güstrower Werkstätten GmbH sowie die Freie und Alternative Schule Güstrow e.V. Regionale Schule mit Grundschule. Diese verlagerte ihren Standort in den 1. BA. Die Anne-Frank-Schule ist ein Neubau. Die Freie und Alternative Schule Güstrow e.V. ist teilsaniert, soll erweitert und saniert werden. Die Regionale Schule mit Grundschule „Schule am Insee“ ist vollsaniert.

Für die Grundschul Kinder standen in 2013 in vier Einrichtungen (Hort am Insee, „Südlicher“ DRK, „Kinderland“, „Kleckerburg“) insgesamt 286 Hortplätze zur Verfügung. Diese waren nahezu ausgelastet (es gab nur sechs freie Hortplätze).

In der Südstadt gibt es vier Kindertageseinrichtungen (Südlicher, „Kinderland“, „Kleckerburg“ und „Regenbogen“). Die Einrichtungen verfügen insgesamt über 345 Plätze. Die angebotenen Plätze waren zu 96,5 % ausgelastet. Im Kindergartenbereich waren in 2013 die vorhandenen 257 Plätze zu 99,2 % ausgelastet. Die Krippenplätze waren zu 88,6 % belegt.

Einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur leistet der Neubau des Jugendzentrums in der Ringstraße, das mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln gebaut wurde. Als Freizeitangebot ist weiterhin das Familien-, Freizeit- und Lernberatungs-Zentrum der AWO am Platz der Freundschaft vorhanden.

Die medizinische Versorgung des Stadtteiles ist mit dem Ärztehäusern an den Goldberger Straße und im Pfaflweg gut versorgt. Bei letzterem ist jedoch die Stellplatzversorgung ein großes Problem. An der Goldberger Straße sind Baulandpotentiale für Mischnutzungen vorhanden.

### Versorgung mit altersgerechten Wohnformen

In der Südstadt stehen den Bewohnern 41 WE im Bereich betreutes Wohnen und 52 altersgerechte WE zur Verfügung. Dabei handelt es sich um zwei Einrichtungen des Betreuten Woh-

nens in der Ringstraße mit 15 WE und in der August-Bebel-Straße mit 26 WE sowie einer Wohnanlage für Ältere mit 24 altersgerechten WE in der Straße der DSF und 28 altersgerechten WE im Tolstoiweg. Bezogen auf die Einwohner ab 75 Jahre erreicht die Südstadt einen Versorgungsgrad von 10 Plätzen/WE je 100 Senioren ab 75 Jahre.

**2.9.5.6 Erschließung/ technische Infrastruktur**

Das Wohngebiet Südstadt ist verkehrstechnisch gut erschlossen und an das Stadtbusliniennetz angebunden. Mit Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen wurden neue Haltestellen zur besseren Anbindung von Ärztehäusern mit überregionalen Funktionen geschaffen.

Von den insgesamt 13 Erschließungsstraßen mit einer Gesamtlänge von 6,5 km sind über die Wohnumfeldverbesserung 9 Erschließungsstraßen saniert sowie 2 weitere teilsaniert worden. Darin eingeschlossen waren Flächen der Wohnungsunternehmen, welche sich mit der Schaffung von Stellplatzangeboten und der Aufwertung von Grünbereichen an den Vorhaben der Wohnumfeldverbesserung beteiligten.

Defizite bestehen im 3. BA und wurden in der Fortschreibung des Rahmenplanes mit Maßnahmen, wie der Umgestaltung der Ringstraße oder des Zentrumsbereichs konkretisiert.

**2.9.5.7 Grün- und Freiraum**

Mit dem Wohnumfeldverbesserungsprogramm wurden umfassende Aufwertungsmaßnahmen der privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen erzielt. Zahlreiche Grünverbindungen zwischen den Bauabschnitten und attraktive Neugestaltungen von größeren Frei- und Spielflächen haben die Grün- und Freiraumstruktur wesentlich aufgewertet. Die intensive Nutzung von Spieleinrichtungen hat nach fast 20 Jahren aber bereits an einigen Standorten einen Erneuerungsbedarf. Schwerpunkte in der weiteren Freiraumgestaltung sind der Umgang mit den Rückbauflächen und Grünverbindungen in den Landschaftsraum. Gestalterische und funktionale Mängel weisen auch das Umfeld mehrerer sozialer Einrichtungen auf.

**2.9.5.8 Fazit**

Mit den seit 1993 laufenden Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen und dem Stadtumbau wurde das Erscheinungsbild der Südstadt sehr aufgewertet. Die gute Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen und die hohen Investitionen, die in Sanierungen und Umfeldgestaltungen geflossen sind, haben zur Entwicklung der Südstadt zu einem nachgefragten Wohnstandort geführt.

Mit dem teilweise rasant zunehmenden Leerstand im 3. BA und den umfangreichen Abstimmungsrunden zum ISEK wurde auf Empfehlung des wohnungswirtschaftlichen und teilräumlichen städtebaulichen Konzeptes der Schwerpunkt für Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen in die Bestandserhaltungsgebiete des 1. und 2. BA verlagert. Für den 1. und 2. BA der Südstadt kann ein erfolgreicher Schlusspunkt im Stadtumbau gesetzt werden.

Lediglich der 3. Bauabschnitt hat ein schlechtes Image in der Bevölkerung. Durch die Beendigung der Förderung durch das Stadtumbauprogramm, Programmteil Aufwertung sind die gemäß Fortschreibung des Rahmenplanes aufgezeigten Maßnahmen nicht mehr alle finanziell abgesichert. Daher muss an dieser Stelle eingeschätzt werden, dass die gesteckten Entwicklungsziele für den 3. Bauabschnitt der Südstadt entsprechend der Fortschreibung des Rahmenplanes nicht vollständig erreicht werden können.

Die Entwicklung der Revitalisierungsflächen im Pfahlweg wird eine wesentliche Aufgabe zur Entwicklung des gesamten Wohnstandortes Südstadt sein.

Stärken	→	Chancen
Sehr gute infrastrukturelle Ausstattung (Einzelhandelsversorgung, medizinische Ver-		Erhöhung Bildungschancen und Lebensqualität durch wohnungsnahе Versorgungseinrichtungen und Freizeitangebote, Außenwirkung

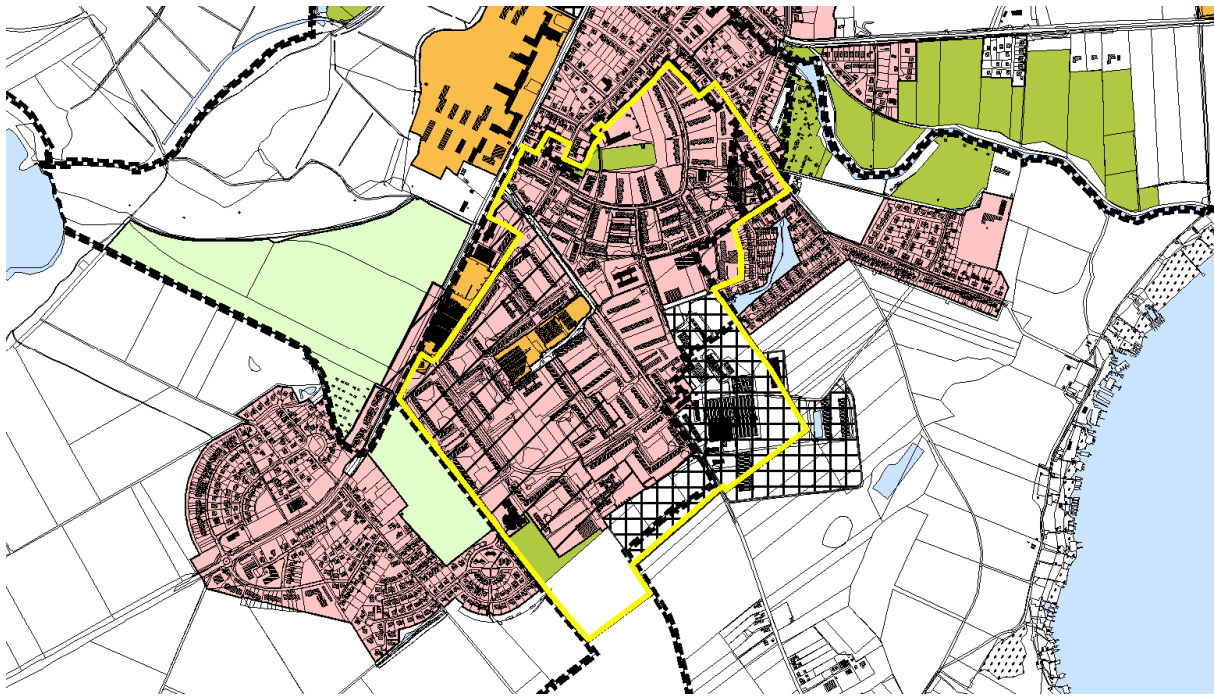
<b>Stärken</b> →	<b>Chancen</b>
sorgung, Kitas, Schulen, Jugendzentrum)	und Imageverbesserung
Gute Ausstattung mit Freizeitanlagen	aktive Freizeitgestaltung für Bewohner
Weitere Arrondierung mit Einfamilienhausbebauung durch Revitalisierung von Brachflächen	Bessere Ausnutzung der Infrastruktur, Durchmischung der Bevölkerungsstruktur
Durch Rückbau zusammenhängender Bebauungsstruktur bereits großzügige Freiflächen mit Altbaumbeständen vorhanden	Möglichkeit zur weiteren Aufwertung der Außenanlagen der Plattenbauten durch Ergänzung der Aufenthaltsqualitäten für die verschiedenen Altersgruppen der Bewohner,
Lagegunst und landschaftliche Qualitäten	Stadtteilübergreifende Naherholung und Freizeitgestaltung
LSG „Inselsee und Heidberg“ und Schöninsel als Teil des NSG mit Teilen des Inselsees und Gutower Moor mit hoher ökologischer Qualität und touristischen Ressourcen	Hohes Potenzial für die Naherholung der Bevölkerung und Touristen Maßnahmen zur „Erlebnisvielfalt Inselsee“: Aufwertung der Schöninsel
Effektive Versorgung mit modernem Blockheizkraftwerk	Entwicklung von Einfamilienhausgebieten mit CO <sup>2</sup> minimierter Energienutzung
<b>Schwächen</b> →	<b>Risiken</b>
28 % des Gebäudebestandes im 3. BA unsaniert und unattraktives Wohnumfeld unattraktiver Zentrumsbereich	Negativwirkung auf das Stadtbild; Imageverlust, Gefahr für die öffentliche Ordnung und Sicherheit
Sozialstruktur der Einwohner – hohe Arbeitslosigkeit, geringe Beschäftigung	Fortsetzung der sozialen Entmischung, stetig steigende Kinderarmut, beginnende Altersarmut, aufgrund Langzeitarbeitslosigkeit im Berufsleben oder geringem Verdienst, Steigerung der Anzahl der Asylbewerber im Gebiet
in Randlage Intensive Ackernutzung mit beeinträchtigten wertvollen Biotopen und Schutzgebieten, fehlender Biotopverbund	Schadstoffeintrag in das FFH- Gebiet Inselsee und Gefährdung der Artenvielfalt- und Biotopstrukturen

Tabelle 111: Südstadt

-

SWOT-

Analyse



**Abbildung 271: Gebietsabgrenzung Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Südstadt und Revitalisierungsflächen am Pfahlweg**

#### **2.9.5.9 Handlungsbedarf**

- Entwicklung des Zentrumsbereiches Platz der Freundschaft und Neugestaltung der Ringstraße,
- Entwicklung der Revitalisierungsflächen als innerstädtische Wohnbauflächen,
- Sanierung und funktionsgerechte Gestaltung von Grünzügen in den Landschaftsraum und Nachnutzung von Rückbauflächen,
- Umfeldgestaltung von sozialen Einrichtungen.



## 2.9.6 Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Gewerbe und Industriegebiet Güstrow Ost

Das Gewerbe- und Industriegebiet Güstrow Ost hat eine Größe von ca. 110 ha und umfasst die Teilbereiche

- Gewerbe- und Industriegebiet Glasewitzer Chaussee/Rövertannen,
- Gewerbe- und Industriegebiet Verbindungschaussee und
- Gewerbe- und Industriegebiet Verbindungschaussee/Primerburg

Es ist gekennzeichnet durch Brachen, leer stehende, nicht mehr benötigte Gebäude und Kontaminationen. Andererseits haben sich hier auch mittelständische Unternehmen und ein Logistikzentrum angesiedelt.



Abbildung 272: Gewerbe und Industriegebiet Güstrow Ost

### 2.9.6.1 Wirtschaftliche Bedeutung des Gewerbe und Industriegebietes Güstrow Ost

Die Entwicklung der Wirtschaft der Region um die Barlachstadt Güstrow wird vor allem durch die Branchen Verkehr/Mobilität/Logistik, Bioenergie, Gesundheit/Wellness und Tourismus bestimmt. Die Barlachstadt Güstrow bietet sich auf Grund ihrer zentralen Lage in Mecklenburg - Vorpommern und durch die unmittelbare Nähe zur Hafenstadt Rostock besonders für den Bereich Logistik an.

Das übergeordnete Ziel der Festlegung des Vorranggebietes Gewerbe und Industrie Güstrow Ost ist die zielgerichtete Entwicklung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes Güstrow. Zur Förderung der Wirtschaftsentwicklung gehört neben der Bestandsbetreuung der Unternehmen die Bereitstellung von Flächenangeboten für die Erweiterung und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Die Gesamtfläche ist ein wichtiger Bestandteil der Gewerbeflächenentwicklung im Osten der Barlachstadt Güstrow. Sie kann für Logistikunternehmen, Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes und Dienstleistungsunternehmen genutzt werden, die hier sehr gute Standortbedingungen vorfinden. Die Nutzungen können stör- und umschlagsintensiv sein. Es besteht

die Absicht, die Gewerbeflächen besonders für großflächige industrielle und logistische Ansiedlungen vorzubereiten.

Zur Entwicklung der Logistikbranche ist die Barlachstadt Güstrow seit 2007 Mitglied in der AG HUB 53/12°, eines überregionalen Logistiknetzwerkes.

Hierbei ist das Gebiet eine der wenigen sofort verfügbaren zusammenhängenden Gewerbeflächen mit Gleisanschluss und optimaler überregionaler Verkehrsanbindung. Perspektivisch wird durch die Qualifizierung als Vorranggebiet auch die Vermarktung einer der größten der Region verbessert.

### 2.9.6.2 Festlegungen der Raumordnung

Nach dem Entwurf des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (Januar 2015) ist das Gewerbe- und Industriegebiet Güstrow-Ost als Vorrangstandort für die Ansiedlung flächenintensiver Industrie- und Gewerbeunternehmen mit landesweiter Bedeutung festgelegt.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm MM/R vom August 2011 war dieses Gebiet als Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie mit einer Größe von 255 ha definiert und soll zum Vorranggebiet GE/GI entwickelt werden.

Mit der Festlegung des Vorbehaltsgebietes Gewerbe und Industrie Güstrow Ost soll die wirtschaftliche Bedeutung des größten Mittelzentrums der Region weiter gestärkt werden. Die vorhandenen großflächigen freie Flächenpotentiale innerhalb des Vorbehaltsgebietes sowie die verkehrlichen und technischen Infrastrukturen wurden als Gründe für die Ausweisung des Vorbehaltsgebietes genannt.

Die Entwicklungsabsichten der Barlachstadt Güstrow zielen darauf ab, dass das Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie „Güstrow Ost“ langfristig in seiner Gesamtheit von etwa 255 ha bedarfsgerecht entwickelt wird. In einem ersten Schritt soll der Kernbereich von 110 ha als Vorranggebiet qualifiziert werden. Dazu wurden entsprechende vertiefend Untersuchungen durchgeführt.

### 2.9.6.3 Einbindung in die europäischen Entwicklungsachsen

Aufgrund der zentralen Lage im transeuropäischen Verkehrsnetz, an der TEN-Achse Ostsee-Adria-Entwicklungskorridor und im Logistiknetz HUB 53/12 verfügt die Barlachstadt Güstrow über vielfältige Entwicklungspotentiale. Das Logistiknetz Güstrow • Prignitz • Ruppiner steht für eine kommunale Initiative der Städte Güstrow (Mecklenburg-Vorpommern), Pritzwalk, Kyritz und der Regionalen Wachstumskerne Fontanestadt Neuruppin und Prignitz (Städte Wittenberge und Perleberg, Gemeinde Karstädt) (alle Brandenburg) mit dem Ziel, die Häfen und das Hinterland zusammen zu bringen. Die Standortvorteile der Region sollen zur Entwicklung eines hochwertigen Logistiknetzes mit den Verkehrsträgern Schiene, Straße und Wasserstraße beitragen.

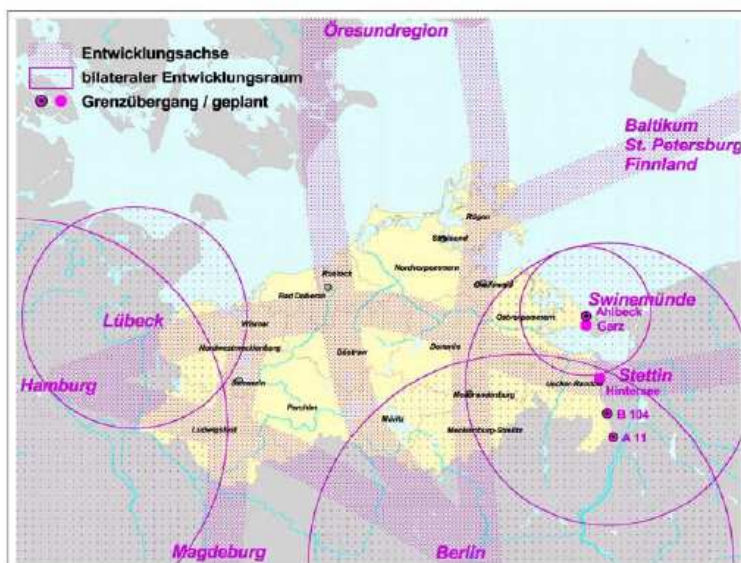


Abbildung 273: Europäische Entwicklungsachsen

#### 2.9.6.4 Überregionale Einbindung

Das Gebiet ist straßenseitig über die Glasewitzer Chaussee, Landesstraße L14 und die Verbindungschaussee, die Bundesstraßen 103/104 erschlossen. Die östlich des Gebietes liegende

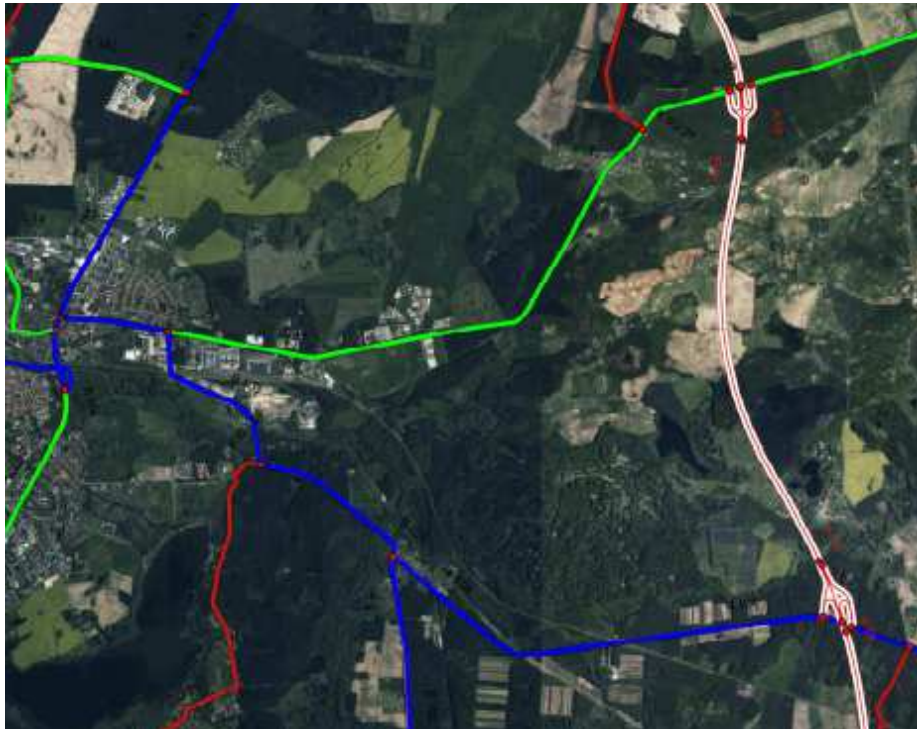


Abbildung 274: Gewerbe- und Industriegebiet Güstrow Ost: Verkehrsanbindungen

A 19 ist über diese Landes- und Bundesstraßen gut zu erreichen. Die übergeordneten Straßen befinden sich in einem guten Zustand.

Damit ist die äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes ist eine gute Voraussetzung zur Ansiedlung von großflächiger Industrie und Logistik affinen Wirtschaftsbereichen. Sowohl die Anbindung an das überregionale Schienennetz als auch die überregionalen Straßenanbindungen bieten Standortvorteile.

Besonderer Vorteil sind die mittig verlaufenden Bahngleise, welche sowohl für den nördlichen als auch den südlichen Bereich Anschlussgleise haben. In diesem Areal wird die Gewerbestruktur durch Dienstleistungsbetriebe, Bauunternehmen und einen Autohandel bestimmt. Insgesamt haben sich 4 gewerbliche Unternehmen angesiedelt.

Die bestehenden Bahnstrecken mit den Zielen Rostock- Berlin, und Hamburg- Stettin, sind somit direkt mit der Kernzone verbunden. Gleisanschlüsse sind im nördlichen und südlichen Bereich vorhanden und ermöglichen somit Transporte über das Schienennetz.

#### 2.9.6.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Mit der zentral liegenden Bahnstation Primerburg ist eine Anbindung für den Personennahverkehr vom Grundsatz gegeben. Ein Ausbau als Schnittstelle mit anderen Verkehrsarten ist jedoch noch nicht erfolgt.

Der Anschluss an den ÖPNV ist gewährleistet. Haltestellen befinden sich sowohl in der Glasewitzer Chaussee als auch in der Verbindungschaussee.

#### 2.9.6.6 Umweltbelange

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt wurde bei der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter nicht festgestellt.

Aufgrund der bisherigen gleichartigen Vorbelastung durch eine industrielle Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass die Ausweisung eines Vorranggebietes zusätzliche negative Auswirkungen auf die Schutzziele und Schutzzwecke der NATURA-2000-Gebiete haben wird.

### 2.9.6.7 Bestandsanalyse

#### Gewerbe- und Industriegebiet Glasewitzer Chaussee/Rövertannen

Die gewerbliche Entwicklung entlang der Glasewitzer Chaussee begann in der DDR, als die Fläche für die Errichtung des Landmaschinenbaus (LMB) erschlossen wurde. Dieser ca. 52 ha große Bereich zwischen der Glasewitzer Chaussee und den Bahngleisen wurde nach der Liquidation in Teilen nachgenutzt.

Die vorhandenen unsanierten Hallen und Bürogebäude, die nicht mehr den heutigen Nutzungsansprüchen entsprechen, fanden nur bedingt Nachnutzer und stehen zum Teil leer. Als einer aus der ursprünglichen Nutzung hervorgegangener Betrieb hat sich die Maschinen- und Antriebstechnik GmbH (MAT) kontinuierlich weiterentwickelt und nutzt 2 große Hallen des Industrieparks. Eine weitere Firma hat den Landmaschinenbau weiterbetrieben. Eine ca. 2,3 ha große Fläche wurde durch die Stadtwerke Güstrow eingenommen. Da die Stadtwerke ihren Verwaltungssitz Ende 2012 einschließlich der technischen Bereiche verlagert haben, steht diese Fläche für eine Nachnutzung zur Verfügung.

Aber auch weitere mittelständische Unternehmen des Dienstleistungsbereichs und ein großes Unternehmen der Nahrungsmittelindustrie haben hier ihren neuen Standort gefunden. Ein seit Jahren in den modernisierten Hallen produzierender Betrieb ist die Spirituosen herstellende Firma Winkelhausen, welche aus der Altstadt heraus verlagert wurde.



**Abbildung 275: Gewerbegebiet Glasewitzer Chaussee/Rövertannen: Mittelständische Gewerbebetriebe und Leerstand ehemaliger Bürogebäude**



**Abbildung 276: Gewerbegebiet Glasewitzer Chaussee/Rövertannen: Nachnutzungen in den Hallen des ehemaligen LMB**

Prägend sind jedoch zahlreiche Brachen und leer stehende Gebäude im Gebiet. Eine Nachnutzung leer stehender Gebäude ist auf Grund der maroden Bausubstanz und der für Gewerbeansiedlungen ungeeigneten Gebäudetypen problematisch. Ebenso machen zahlreiche Flächen, dazu zählen auch insgesamt die Verkehrsflächen einen verwahrlosten Eindruck.

Das Gebiet, einschließlich der Erschließungsanlagen befindet sich insgesamt im Eigentum zahlreicher Privatpersonen.

Die innere Erschließung des nördlichen Bereiches erfolgt von der Glasewitzer Chaussee über zwei öffentliche Stichstraßen und die Straße Zum Steinsitz. Darüber hinaus gibt es zwei private Erschließungsstraßen. Der Zustand der öffentlichen Straßen ist überwiegend schlecht und es liegen kaum Erschließungsmedien im öffentlichen Straßenraum. Lediglich die Erschließungsstraße für den Recyclingbetrieb ist durch die Errichtung in den letzten Jahren in einem guten Zustand, allerdings wurden wenig Leitungsrechte für die Versorgung mit Medien berücksichtigt.

Die innere verkehrliche Erschließung der Gewerbegrundstücke ist insgesamt als mangelhaft einzustufen, so dass hier ein Investitionsbedarf und die Notwendigkeit einer Neuordnung bestehen.

In der Glasewitzer Chaussee, in der Verbindungschaussee und in der Straße Primerburg befinden sich Anlagen für Strom, Wasser und Abwasser.

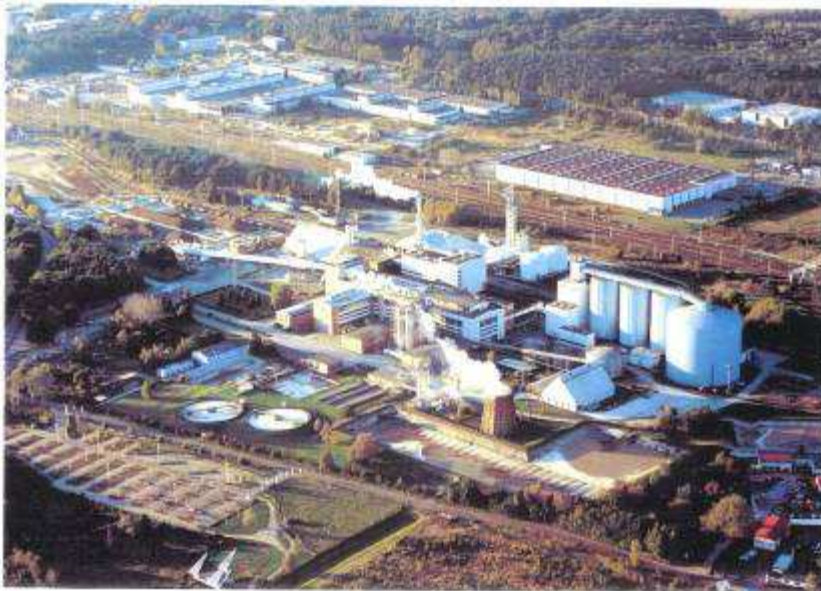
Die Versorgung mit Medien innerhalb des bereits bestehenden Gewerbegebietes ist ebenfalls unzureichend. Vielfach sind ungeordnete Anschlüsse aus der früheren gewerblichen Nutzung vorhanden und entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Der bedarfsgerechte Ausbau aller Medien ist erforderlich.

Problematisch stellt sich im Gebiet die Niederschlagsentwässerung dar. Der Bereich ist zwar an ein neu errichtetes Regenrückhaltebecken in den Liebnitzwiesen angeschlossen. Die vorhandenen Hauptleitungen sind jedoch eigentumsrechtlich nicht gesichert.

Der Bereich ist zu Teilen nach § 34 BauGB bebaubar. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung mit entsprechender Rechtssicherheit für Investoren lässt sich jedoch nur über ein Bebauungsplanverfahren realisieren.

### **Revitalisierungsgebiet Gewerbe- und Industriegebiet Verbindungschaussee**

Der Bereich südlich der Bahnlinie wurde geprägt durch die Zuckerfabrik. Die Zuckerproduktion hatte eine lange Tradition in der Barlachstadt Güstrow. Die erste Fabrik entstand von 1881-83 in der Speicherstraße. 1962 wurde das Werk in der Verbindungschaussee als einziger Neubau einer Zuckerfabrik in der DDR in Betrieb genommen. Begonnen wurde mit einer Kapazität von 2000 Tonnen pro Tag. In der Kampagne 1993 konnte das Werk die Verarbeitung auf 8000 Tonnen Rüben pro Tag steigern. In der letzten Kampagne 2008 wurden 1,1 Millionen Tonnen Rüben verarbeitet, die bisher größte Menge in der Geschichte der Zuckerfabrik. Im Rahmen der Neuordnung des Zuckermarktes in der Europäischen Union wurde das Werk aufgegeben. Die Nordzucker AG Braunschweig hat zum Ende der Kampagne 2007/08 die Schließung der Zuckerfabrik in Güstrow beschlossen



**Abbildung 277: Zuckerfabrik bis 2008**



**Abbildung 278: Brachfläche der Zuckerfabrik seit 2009**

Der gesamte Betrieb wurde bis Ende 2009 abgerissen. Damit ging eine 125 Jahre alte Zuckerproduktionstradition in Güstrow zu Ende. Dies hatte gravierende wirtschaftliche und soziale Auswirkungen auf Güstrow und die Region zur Folge.

Die Erschließung erfolgt über die Straße Primerburg und die Verbindungschaussee, der B 103/104. Weitere öffentliche Straßen zur Erschließung des ca. 40 ha großen Gebietes sind nicht vorhanden. Das ehemalige Gelände der Zuckerfabrik hat keine interne Erschließung. Diese ergibt sich aus der zukünftigen industriellen oder gewerblichen Nachnutzung. Ein geringer Restbestand der ehemaligen Erschließungsstraße ist als Baustraße erhalten geblieben.

Für das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik sind alle Medien im angrenzenden Straßenraum in ausreichender Dimensionierung vorhanden. Durch den Bau eines Regenrückhaltebeckens südlich der Straße Primerburg ist eine gute Vorflut geschaffen worden.

Dieser komplett beräumte Flächenanteil befindet sich im Eigentum der Nordzucker-Gruppe. Das Gewerbegebiet „Verbindungschaussee/ Primerburg“ hat eine Nettogröße von 49,35 ha. Davon stehen noch 42,30 ha als freie Fläche zur Verfügung.

**Gewerbe- und Industriegebiet Verbindungschausee/Primerburg**

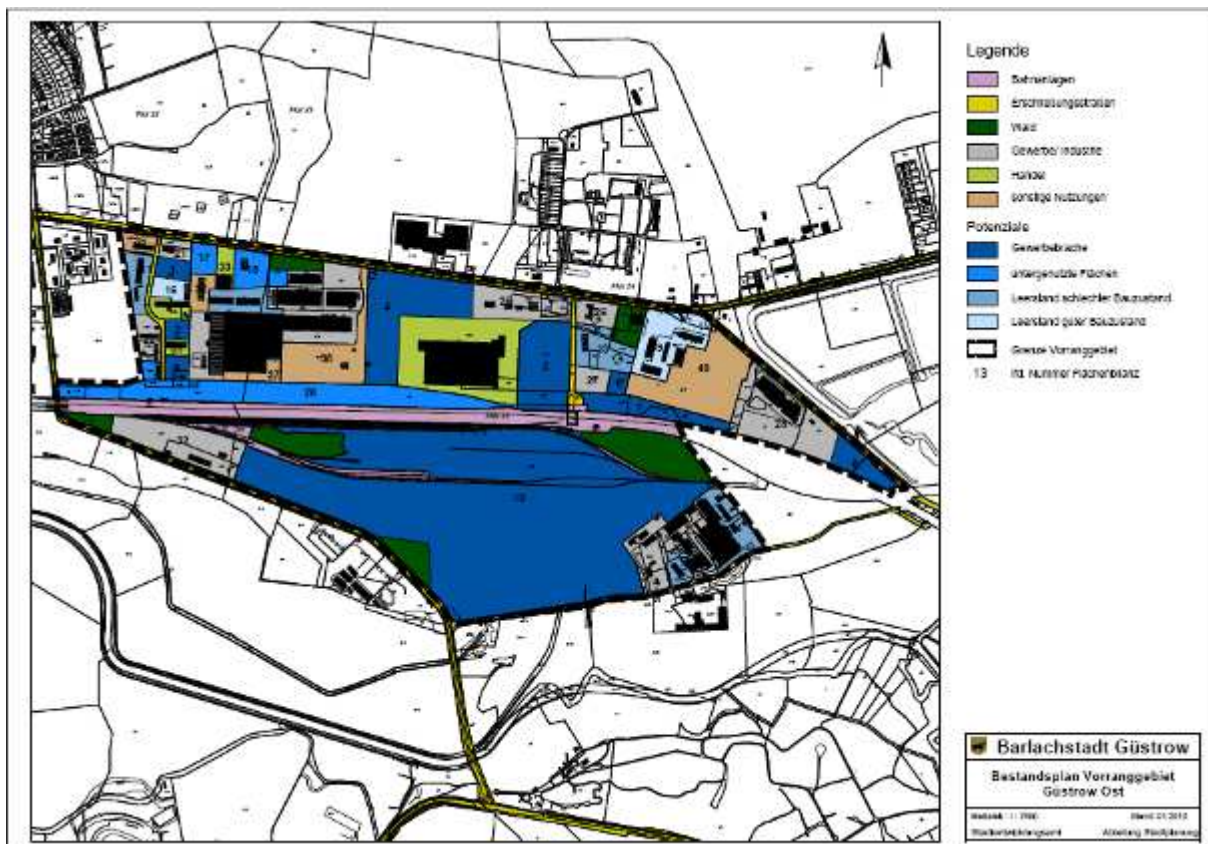
Der Gewerbestandort Primerburg hat sich aus dem früheren Motoreninstandsetzungswerk (MIW) entwickelt. Hier siedelten sich insbesondere KFZ - Werkstätten und Speditionen an. Durch Altlasten, ungeklärte Eigentumsverhältnisse und unzureichende Erschließung sind Nachnutzungen dieser Gewerbebrachen sehr schwierig.



**Abbildung 279: Gewerbegebiet Primerburg: Gebäudeleerstand und Brachflächen**

Es liegt ein Entwicklungskonzept zur Erschließung vor. Es konnte jedoch durch die vorhandenen Probleme und fehlende Fördermöglichkeiten zur besseren gewerblichen Erschließung bisher nicht umgesetzt werden. Die interne Erschließung des Bereiches MIW ist absolut unzureichend. Sie verläuft über private Grundstücke mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen und mit Altlastenverdacht. Die alten Versorgungsleitungen liegen nicht im Straßenraum.

**2.9.6.8 Nutzungen und Nutzungspotenziale**



**Abbildung 280: Gewerbe und Industriegebiet Güstrow Ost: Bestandsplan**

Gewerbebrachen	42,23	
Leerstand (schlechte Bausubstanz)	5,69	
Leerstand (gute Bausubstanz)	2,88	
Untergenutzte Flächen	6,97	
<b>Summe Potenzial</b>		<b>57,77</b>
Gleisanlagen	9,89	
Sonstige Erschließung	2,28	
<b>Summe Erschließung</b>		<b>12,17</b>
Gewerbe	19,63	
Handel	7,06	
Sonstiges	7,99	
<b>Summe genutzter Flächen</b>		<b>34,69</b>
<b>Wald</b>		<b>5,80</b>
<b>Kernzone = Vorranggebiet</b>		<b>110,43</b>

**Tabelle 112: Gewerbe und Industriegebiet Güstrow Ost: Flächenbilanz gemäß Bestandsplan**

Die Flächenbilanz zeigt auf, dass von den 110 ha großen lediglich 34,6 ha mit gewerblicher Nutzung ausgelastet sind. Demgegenüber besteht ein Flächenpotential von 57,7 ha. Zusätzlich sind 12,1 ha Erschließungsflächen mit Straßen und Bahngleisen vorhanden. Die Waldflächen umfassen insgesamt 5,7 ha. Die größte zusammenhängende Fläche mit 31,5 ha ist dabei die Brache der ehemaligen Zuckerfabrik, die das größte zusammenhängende Potential darstellt. Diese steht auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes einer industriellen Nutzung sofort zur Verfügung. Für diese Flächen wurden bereits die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen durch den Eigentümer realisiert, sodass auf dieser Fläche unmittelbar eine gewerbliche oder industrielle Nutzung erfolgen kann.

Anderweitige Nutzungsansprüche im Vorranggebiet wie Erholungsnutzungen oder naturschutzrechtliche Ausweisungen bestehen nicht. Zu berücksichtigen sind jedoch mehrere Flächen, die gemäß Landeswaldgesetz als Wald einzustufen sind. Teilweise dienen diese als gute Pufferzonen zur Wohnbebauung oder zum Landschaftsraum, schränken jedoch die Nutzbarkeit wegen erforderlicher Waldabstandsflächen ein. Insbesondere die kleinen Restflächen entlang der Glasewitzer Chaussee sollten umgewandelt werden. Entsprechende Aufforstungsflächenpotenziale hat die Stadt im nördlichen Stadtgebiet.

### 2.9.6.9 Fazit

Mit einer Potenzialfläche von ca. 70 ha (unter Berücksichtigung anteiliger Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen) wird die geforderte Mindestgröße für ein Vorranggebiet von 55 ha erfüllt.

Stärken	→	Chancen
Optimale Einbindung in überregionale und regionale Verkehrsnetze		Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Region
Vorrangstandort im Entwurf des Landesentwicklungskonzeptes		Entwicklung eines bedeutsamen Standortes für die zukünftige gewerbliche und industrielle Entwicklung des Landes
Bahnanschluss mit Anschlussgleisen		Nutzung umweltfreundliche Verkehrsarten
Bahnhaltepunkt zentral im Gebiet, ÖPNV Haltestelle am Gebietsrand		Anschluss an Verkehrsarten des Umweltverbundes
Revitalisierung des Altstandortes mit einem Flächenpotential von 70 ha		sparsamer Umgang mit Grund und Boden, keine Versiegelung neuer Flächen, Nutzung von vorbelasteten industriell und gewerblich genutzten Siedlungsflächen, keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen Keine Vergrößerung bereits versiegelter Flä-



<b>Stärken</b>	<b>Chancen</b>
	chen
großes Potenzial an siedlungsnaher Gewerbe- und Industrieflächen	Potenzial für eine landesweite Vermarktung
keine anderweitigen Nutzungsansprüche durch Erholungsnutzungen	Optimale Vorraussetzung für die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes

<b>Schwächen</b>	<b>Risiken</b>
hoher Anteil an Brachflächen, leerstehenden Gebäuden und Altlasten mit hohen Investitionsbedarf für Abbruch und Sanierung	Erschwerung der Revitalisierung
kein städtisches Eigentum	Erschwerung des Zugriffs auf die Flächen
mangelhafte innere Erschließung	Vermarktung ohne Sanierung nicht oder nur bedingt möglich
Alltlasten auf den Flächen des ehemaligen MIW und im Ölgraben	Beeinträchtigung des Grund- und Oberflächenwassers

**Tabelle 113: Gewerbe und Industriegebiet Güstrow Ost: SWOT- Analyse**

#### 2.9.6.10 Handlungsbedarf

- Revitalisierung und Wiedernutzung aller vorhandenen Brachen und leer stehender Gebäude,
- Altlastenbeseitigung auf dem Gelände des ehemaligen MIW (s. auch Projektdatenblatt),
- Nutzung der Gleisanschlüsse zur Ansiedlung von Unternehmen mit Bezug zum Hafen Rostock,
- Herstellung einer barrierefreien Erschließung des Gewerbe- und Industriegebiets (s. auch Projektdatenblatt),
- Verbesserung der Erreichbarkeit durch den ÖPNV am Bahnhof Güstrow Ost (s. auch Projektdatenblatt),
- Anbindung des NUP an den Bahnhof Güstrow Ost einschließlich einer Erweiterung der Stallplatzanlage (s. auch Projektdatenblatt),
- Schaffung von Planungssicherheit für Investoren.

## 2.9.7 Revitalisierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Stahlhof

Das Gebiet hat eine Fläche von 55.553 m<sup>2</sup> und umfasst

- den Gebäudeleerstand und die Brache der ehemals industriell genutzte Fläche,
- die klassizistischen Villen an der Grabenstraße und der Eisenbahnstraße und
- den Verkehrs- und Freiraum im Bereich „Fuchs und Igel“.



Abbildung 281: Stahlhof

### 2.9.7.1 Bedeutung des Standortes Stahlhof

Das Gebiet ist im Nutzungsgefüge der Gesamtstadt von herausragender Bedeutung. Die Kreisstadt Güstrow besitzt als Mittelzentrum auch eine wichtige Versorgungsfunktion für das Umland, unter anderem in Bezug auf Einzelhandel und Dienstleistungen. Der damit verknüpfte Wirtschaftssektor ist für die Stadt von großer Bedeutung.

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe konzentrieren sich traditionell im Altstadtkern. Das nahezu vollständig erhaltene, kleinteilige Stadtbild, die lebendige Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe sowie eine konsequente Verkehrsberuhigung machen die Attraktivität der Altstadt als Geschäftsstandort aus.

Im Rahmen der Stadtentwicklung Güstrows zu einem funktionstüchtigen Mittelzentrum sind in Ergänzung des Zentrumsbereiches weitere (großflächigere) Einzelhandels-, Dienstleistungsfunktionen oder Betriebe, die auf eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto angewiesen sind sowie Wohnraumangebote erforderlich. Diese können aufgrund der kleinteiligen Struktur der Altstadt und ihrer denkmalpflegerischen Bedeutung jedoch nicht in den Altstadtbereich integriert werden.

Der zentrumsnahe Bereich Stahlhof bietet auf Grund seiner Lage und Flächenpotenziale gute Voraussetzungen für die Zentrumsergänzenden Funktionen und für die Entwicklung als Wohnstandort.

Seit der Wende wird das Ziel verfolgt, die historische Altstadt mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie Wohnen als zentralen Bereich eines funktionsfähigen

higen Mittelzentrums zu revitalisieren. In diesem Zusammenhang war der Bereich des Stahlhofs aufgrund seiner Lage zwischen historischer Altstadt und Bahnhof sowie seines Flächenpotenzials als Gegenstand von Überlegungen, hier Zentrumsergänzende Funktionen unterzubringen.

Die Barlachstadt Güstrow beabsichtigt im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung städtebauliche Konzepte für den Bereich „Stahlhof“, eine gewerbliche Konversionsfläche in exponierter zentraler Lage, zu finden.

Der Stahlhof entstand im Zuge der Industrialisierung als eine der ersten Stadterweiterungen Güstrows. Hier wurde 1836 die erste Eisengießerei gegründet, aus der sich später die van Tongelschen Stahlwerke entwickelten. 1945 wurde das Werk enteignet und das Betriebsgelände von mehreren Volkseigenen Betrieben übernommen.

Mit der Wende gingen einige dieser Betriebe in Liquidation und es entwickelte sich ein städtebaulicher Missstand im zentralen Bereich der Stadt. Im Zuge einer Entwicklungsmaßnahme konnten einige Betriebe verlagert und Flächen erworben und beräumt werden. Die Verfügung über das letzte Schlüsselgrundstück durch ein Enteignungsverfahren zu erlangen, scheiterte an der Normenkontrollklage des Eigentümers, die 2004 zur Nichtigkeit der Satzung führte. Ein seitdem laufendes Rechtsstreitverfahren konnte jetzt insoweit beendet werden, dass es der Barlachstadt Güstrow gelungen ist, das fehlende Grundstück zu erwerben. Aktuell läuft der Abbruch der Betriebsgebäude. Damit wird ein innerstädtisches Flächenpotenzial entstehen, das unter Berücksichtigung vorhandener Bausubstanz neu bebaut werden kann.

#### **2.9.7.2 Festlegungen der Raumordnung**

Die Neuausweisung von Siedlungsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sind die Anforderungen einer ressourcenschonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und von Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Als Ziele werden formuliert:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- Vermeidung von Zersiedlungen,
- Nutzung innerörtlicher Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen, leerstehende Bausubstanz) und Möglichkeiten der Nachverdichtung,
- Neue Siedlungsflächen nur in begründeten Ausnahmefällen,
- Entwicklung von Konzepten für Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und Flächen sparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen.

Die vielfältigen kulturellen und bauhistorischen Potenziale des Landes sollen als Kulturerbe in ihren regionalen Besonderheiten erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

### 2.9.7.3 Stadtbild und Baustruktur



**Abbildung 282: Van Tongelsche Stahlwerke**

Die Bezeichnung des Gebietes „Stahlhof“ hat ihren Ursprung in einer großen Stahlfabrik, die hier ansässig war und die Form des durch den Verlauf des Flusses Nebel begrenzten Gebietes entscheidend geprägt hat.

Strukturell gliedert sich das gesamte Gebiet in drei Komponenten:

- zum einen in denkmalgeschützte Stadtvillen an den westlichen und südlichen Blockrändern zur Eisenbahnstraße und zur Grabenstraße, die z. T. vollständig saniert (Eisenbahnstraße 18, Grabenstraße 16, Grabenstraße 14 und 15), teilsaniert (Eisenbahnstraße 16) oder unsaniert, leer stehend bzw. vom Verfall bedroht sind (Eisenbahnstraße 14, 17, Grabenstraße 4, 11, 12 und 13) und
- zum anderen in den vollständig brach gefallenen Gebäudekomplex der ehemaligen Kleiderwerke im Zentrum des Gebietes, der bis zum Erwerb durch die Stadt im Jahr 2014 Gegenstand eines über ein Jahrzehnt währenden Rechtsstreits war sowie
- bereits durch die Kommune angekaufte und beräumte Flächen ehemaliger Volkseigener Betriebe, deren Entwicklung durch den v. g. Rechtsstreit gehemmt war.



**Abbildung 283: Villen am Rande des Stahlhofes**

Prägend für das Stadtbild des Areals sind weiterhin der Übergang zum Rosengarten (Erholungs- und Grünfläche) mit dem Stadtgrabenverlauf im Osten sowie die direkt als Uferbefestigung der Nebel dienende Stützwand im Norden des Gebietes.

Funktional nachteilig stellt sich die trennende Wirkung der Bundesstraße B 104 dar, die direkt zwischen der südlichen Bebauung des Gebietes und der Altstadt verläuft. Das hohe Verkehrsaufkommen mit den Emissionsbeeinträchtigungen mindert die Aufenthaltsqualität in beiden angrenzenden Bereichen.

### 2.9.7.4 Bestandsanalyse



**Abbildung 284: Stahlhof mit Kennzeichnung der Brachfläche und der zu erhaltenen Denkmale**

Die im Bestand vorhandenen Einzeldenkmale, überwiegend Stadtvillen sowie das Kino, sollen als Teil des kulturellen Erbes, dauerhaft im Bestand gesichert werden. Dabei besteht Sanierungsbedarf für 6 Einzeldenkmale sowie Teilsanierungsbedarf für das als Kino genutzte Denkmal Eisenbahnstraße 16.

Alle anderen noch auf dem Stahlhofareal befindlichen Gebäude der ehemaligen Kleiderwerke befinden sich derzeit im Abbruch. Parallel wurde durch die Kommune eine Mehrfachbeauftragung zur Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs für die Neugestaltung der gesamten Fläche erteilt. Die Entwürfe sollen bis Ende April 2015 vorliegen.

### 2.9.7.5 Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind gegenwärtig nicht vorhanden, diese werden in der angrenzenden Altstadt und der Schweriner Vorstadt vorgehalten.

Von gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung ist das unter Denkmalschutz stehende private Kino „Movie Star/ Schauburg Filmpalast“ mit vier Sälen und modernster Kinotechnik.

### 2.9.7.6 Erschließung/ technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Bundesstraße B 104 mit der Bleicherstraße und der Lindenstraße an das überörtliche Verkehrsnetz und über die Eisenbahnstraße an das innerstädtische Verkehrsnetz angeschlossen. Diese Straßen gehören zum Vorrangstraßennetz der Barlachstadt. Alle drei Straßen weisen Verkehrsbelastungen an Werktagen von 10.000 bis 11.600 Kfz/Tag auf.

Die B 104 verläuft über die Lindenstraße und die Bleicherstraße, am Altstadt kern entlang. Dort, wo sich die Lindenstraße und Bleicherstraße mit der Feldstraße (Kreisstraße K 11) und der Eisenbahnstraße kreuzen, befindet sich aktuell ein unregelmäßiger Knotenpunkt. Der Verkehrsablauf an dem so genannten „Fuchs & Igel“ ist als unbefriedigend einzustufen und stellt ein erhebliches Gefahrenpotential für alle Verkehrsarten dar.

Aus diesem Grund wurde im Verkehrsentwicklungsplan und im Flächennutzungsplan der Stadt Güstrow nach alternativen Verkehrsführungen gesucht und ein Vorrangstraßennetz entwickelt. Im Rahmen des Entflechtungsgesetzes wurde im Westen der Stadt bereits eine Verbesserung der Verkehrsbeziehungen hergestellt. Dazu wurden beginnend von der Schweriner Straße, die Elisabethstraße grundhaft saniert, die Kreuzung mit der Feldstraße als Kreisverkehr gestaltet, die Ulrichstraße ausgebaut und bis an die Straße Industriegelände geführt. Von dort ausgehend erfolgt eine direkte Anbindung an die Speicherstraße und damit den Bahnhof über eine neu

gebaute Nebelbrücke (Straße: Am alten Hafen).

Als nächster Schritt ist geplant, die innerörtlichen Verkehre der Bleicherstraße auf den Paradiesweg zu verlagern, um so die nördliche Altstadt zu entlasten.

Planungsziel ist es, einen Teil des fließenden Verkehrs zukünftig von der Schweriner Straße über die Verbindung Speicherstraße - Paradiesweg zur Liebnitzstraße zu führen. Bei der Planung des Stahlhofgeländes ist deshalb von einer erhöhten Lärmbelastung im Norden des Gebietes auszugehen und diese ist zu berücksichtigen.



**Abbildung 285: Verkehrsknoten „Fuchs und Igel“**

Mit dieser Verkehrsplanung wird erreicht, dass die Bleicherstraße verkehrberuhigt umgestaltet werden kann und künftig der Erschließung der Altstadt dient. Im Bereich „Fuchs und Igel“ ist es sogar möglich, die Straßenverknüpfung zur Bleicherstraße künftig aufzuheben. Es entstünde damit in diesem Bereich insgesamt eine neue städtebauliche Situation, die dazu genutzt werden soll, das Gebiet funktional und stadträumlich besser an die Altstadt anzubinden. Gleichzeitig kann so die wichtigste Wegebeziehung zwischen dem Bahnhof/Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB) und der Altstadt (Pferdemarkt-Fußgängerzone) unter Wegfall der gefährlichen Fußgängerquerung am „Fuchs und Igel“ aufgewertet werden.

Diese stadtverträgliche, innerstädtische Verkehrslösung ist eine Antwort auf die hohen Verkehrsbelastungen, die in Abhängigkeit von den Entwicklungen im Plangebiet noch zunehmen werden, da eine Ortsumgehung B 104 als Lösung für die Barlachstadt nicht mehr in Betracht gezogen wird.

Die derzeit fehlende innere Erschließung des Gebietes ist Gegenstand des städtebaulichen Entwurfs, der dann in einen Bebauungsplan mündet und durch eine detaillierte Erschließungsplanung weiter zu untersetzen ist.

Alle für die technische Erschließung erforderlichen Medien liegen in den angrenzenden Straßenzügen Bleicherstraße und Eisenbahnstraße an.

### 2.9.7.7 Schallimmissionsplan

Der Schallimmissionsplan der Stadt Güstrow (Stand: Oktober 1996) zeigt für die Bereiche der Eisenbahnstraße und Bleicherstraße am Tag eine Lärmbelastung von 75 dB (A) und für die Nacht von 65 dB (A) auf. Diese Werte reduzieren sich jeweils um 5 dB (A) bis zu den vorhandenen Gebäuden. Der Bereich der Grabenstraße weist je nach Nähe zur Eisenbahnstraße/Bleicherstraße unterschiedliche Lärmbelastungen auf (Tag: 75 dB (A) bis 60 dB (A); Nacht: 65 dB (A) bis 55 dB (A)). Die Lärmbelastung der inneren Bereiche des Plangebietes nimmt mit ihrer Entfernung zu den Hauptverkehrsstraßen immer mehr ab, im inneren Kern reduzieren sich die Lärmbelastungen teilweise tags auf 45/50 dB (A) und nachts auf 35/40 dB (A).

### 2.9.7.8 Lärmaktionsplan

Mit dem Beschluss am 05.12.2013 hat die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow den Lärm-

aktionsplan zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, sich hinsichtlich der Prüfung und Umsetzung von kurz- bzw. mittelfristigen Maßnahmen an den Baulastträger, das Straßenbauamt Güstrow zu wenden. Bezogen auf den unmittelbar angrenzenden Bereich des Plangebietes wurde eine Geschwindigkeitsbegrenzung für Lkw mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr für die Bleicherstraße B 104 beantragt. Im Rahmen des Zustimmungsverfahrens wurde dem Antrag im Abschnitt zwischen der Bleicherstraße 1 und der Bleicherstraße 22 stattgegeben. Die Umsetzung ist im Jahr 2014 erfolgt. Damit konnte der Lärmpegel an der Bebauung in der Bleicherstraße und den Stadtwillen an der Grabenstraße gezielt um 2 bis 3 dB(A) gemindert werden. Um jedoch die Beurteilungspegel derart abzumindern, dass die Richtwerte unterschritten werden, wären weitergehende Maßnahmen notwendig. Eine Verlagerung der Bundesstraßenverkehre auf den zur Bahnstrecke parallel verlaufenden Paradiesweg würde die deutlichste Entlastung bringen und zu einer Aufwertung der nördlichen Altstadt führen. Damit einhergehend würde die Barrierewirkung der Bundesstraße zwischen Altstadt und dem Plangebiet aufgehoben werden. Erste Untersuchungen dazu liegen vor. Jedoch bestehen die Schwierigkeiten darin, dass die Verkehre nicht einfach nur von der Bleicherstraße auf den Paradiesweg und die Eisenbahnstraße verlagert werden können. Eine schon heute hohe Verkehrsbelastung der Eisenbahnstraße und der beschränkte Bahnübergang mit seinen Schließzeiten in der Eisenbahnstraße stellen dabei eine planerische Herausforderung an die künftige Verkehrsentwicklungsplanung und Lärminderungsplanung dar.

#### **2.9.7.9 ÖPNV**

Das Planungsgebiet ist an den ÖPNV über beidseitige Haltestellen in der Eisenbahnstraße direkt angebunden. Die Standorte sind in der Planung zu berücksichtigen.

Auch der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) am Umsteigepunkt zur Bahn befindet sich fußläufig in einer Entfernung von nur 300 m. Hier besteht eine sehr gute Anbindung an den Schienenverkehr (Inter-Regio-Haltepunkt). Hier kreuzen sich die Linien Rostock - Berlin und Hamburg - Stettin.

#### **2.9.7.10 Grün- und Freiraum**

Im Landschaftsplan wird der Bereich Stahlhof als Biotop der geschlossenen Bebauung, unterlegt mit Gewerbeflächen und Infrastrukturstandorten ausgewiesen. Als Ziele werden die Erhöhung des Vegetationsflächenanteils durch Entsiegelung, der Schutz und die Neupflanzung von Großbäumen und Obstbäumen sowie der Schutz und die Entwicklung linienhaft wertvoller Biotopstrukturen genannt. Die Uferbereiche der Nebel mit ihrer typischen Ufervegetation stellen dabei einen wertvollen Biotopabschnitt dar. Dieser soll in einem von West nach Ost durch die Stadt führenden Grünzug entlang der Nebel integriert werden.

Die Nebel nördlich und östlich des Plangebietes mit ihren Niederungen ist Teil des die Stadt Güstrow umgebenden Grüngürtels.

Die im Norden angrenzende Nebel ist mit ihrem Flusslauf als FFH-Gebiet „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ ausgewiesen. Durch die bisherige Bebauung und gewerbliche Nutzung bestehen bereits anthropogene Überformungen und Einflüsse.

Die Gewässergüte der Nebel wird als II „mäßig belastet“ eingestuft. Im Rahmen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie wird durch zahlreiche Maßnahmen die Herstellung eines ökologisch intakten Gewässersystems mit verbesserter Gewässergüte angestrebt. Der Bereich Stahlhof befindet sich in der TWSZ III des Oberflächengewässers Warnow/Nebel.

Im Umfeld des Stahlhofes hat die Barlachstadt Güstrow Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung durchgeführt. Der das Gebiet östlich und nördlich umschließende Nebelarm/Stadtgraben wurde wieder freigelegt und durch seine Gestaltung auch für Spaziergänger erlebbar.



**Abbildung 286: Wieder freigelegter und gestalteter Stadtgraben östlich des Stahlhofes, 2008 und Rosengarten mit Konzertpavillion und Spielplatz, 2012**

Der Rosengarten unmittelbar östlich an den Stahlhof angrenzend, ist ebenfalls ein Element dieses Grünsystems. Er hat den Status eines Gartendenkmals. Er ist vollständig erneuert und wieder zu einer parkähnlichen Gartenanlage mit Spielplatz, Konzertpavillion und Aufenthaltsmöglichkeiten für Bewohner und Besucher gestaltet worden. Diese Maßnahme steigert die Lagequalität besonders des östlichen Teiles des Stahlhofes.

### 2.9.1.11 Fazit

Im Ergebnis der Analyse der Problemlagen und der Potenziale wurde eine Stärken- und Schwächenanalyse für den Stahlhof erarbeitet und die sich daraus ergebenden Chancen und Risiken abgeleitet:

Stärken	→	Chancen
Leistungsfähige äußere Erschließung		gute Anbindungsmöglichkeit für die innere Erschließung
Lagegunst durch die Nähe zur Altstadt und zum Bahnhof		Barrierefreie Verbindung möglich
Sanierung der vorhandenen Einzeldenkmale		Bewahrung und Sicherung des kulturellen Erbes
Grün im unmittelbar angrenzenden Rosengarten		hoher Anteil von Erholungsflächen für Nutzer und Bewohner
Brachflächen in zentraler Lage der Stadt		Entwicklungspotenzial mit hoher Lagegunst, Innen- vor Außenentwicklung
Revitalisierung einer Brachfläche		Nachhaltige Ressourcen sparende Bebauung und Erschließung
Brachflächen befinden sich komplett im Eigentum der Stadt		Entwicklung und Vermarktung werden durch kommunale Interessen bestimmt
Kino im Quartier		Attraktives Freizeitangebot
Verlagerung der Bundesstraße		Verbesserung der funktionalen Anbindung
Lage direkt an Stadtgraben und Nebel		Attraktive Wohnnutzung mit Blick auf Gewässer möglich
Nähe zum Bahnhof		Nutzung der Verkehrsarten des Umweltverbundes
Nähe zur Altstadt		Nutzung des kulturellen und gastronomischen Angebotes



Schwächen	Risiken
Untergenutzte brach gefallene Flächen	weiter andauernde Beeinträchtigung des Stadtbildes in exponierter Lage
gescheiterte Entwicklungsmaßnahme	hoher finanzieller Aufwand für alle an der Finanzierung Beteiligten, Refinanzierung problematisch
Langjähriges noch nicht vollständig abgeschlossenen Rechtstreitverfahren	weitere Verzögerungen sind nicht ausgeschlossen, Verfestigung des städtebaulichen Missstandes, hoher finanzieller Aufwand
hohe Lärm- und Verkehrsbelastung durch Straße und Schiene	Erhöhung des Anteils von kartierungspflichtigem Umgebungslärm Betroffener
hoher Anteil unsanierter Bestandsgebäude	Beeinträchtigung des Stadtbildes, Missstand
fehlende Stellplätze für das Kino und die Einzelhändler der Eisenbahnstraße	Weitere Erhöhung des Parkdrucks auf angrenzende Wohngebiete
hohe Verkehrsbelastung auf der Bleicherstraße als Bundesstraße B 104	Verlärmung der angrenzenden Wohnbereiche und damit starke Reduzierung der Wohnqualität Verlärmung des Rosengartens und damit Reduzierung der Aufenthaltsqualität

Tabelle 114: Stahlhof SWOT-Analyse

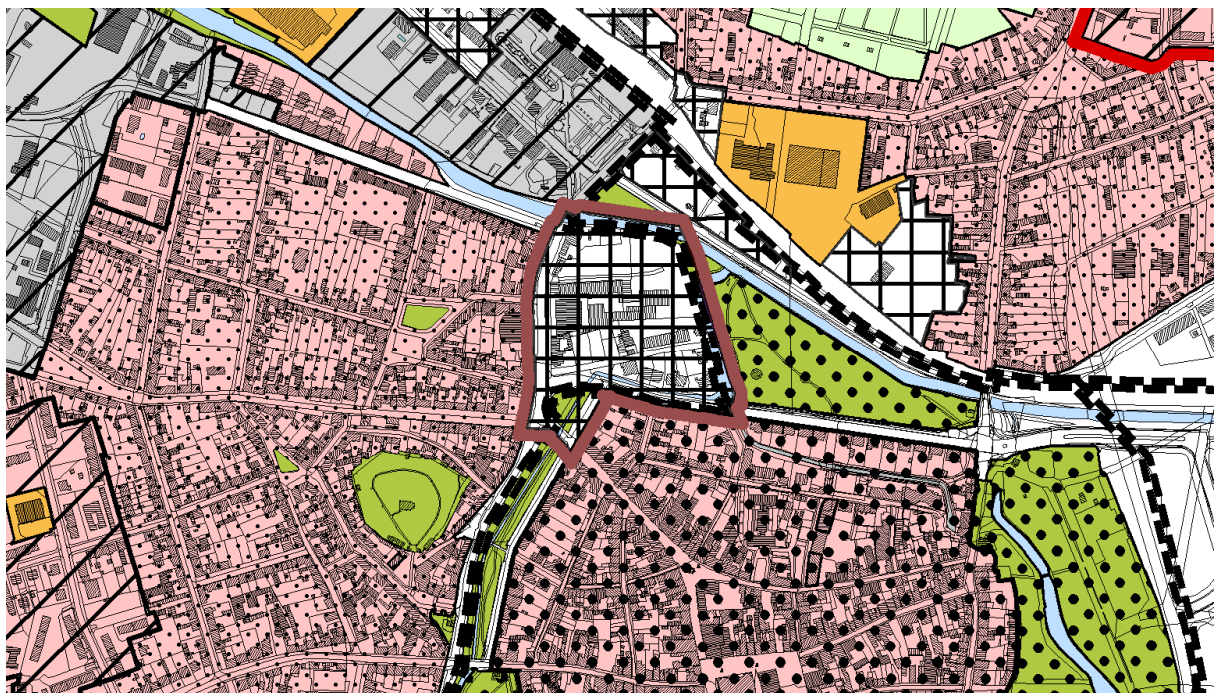


Abbildung 287: Stahlhof: ISEK Einstufung 2015: Revitalisierungsgebiet mit besonderem Handlungs- und Förderbedarf

### 2.9.1.12 Handlungsbedarf

- Städtebauliches Konzept, Bebauungsplan und Erschließungsplanung als Grundlage für die Quartiersplanung,
- Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes
- Schaffung von Stellplätzen für das Kino, den Einzelhandel an der Eisenbahnstraße, die Altstadt und die neu anzusiedelnden Nutzungen,

- Minderung des Umgebungslärm von Straße und Schiene,
- Schaffung einer barrierefreien Verbindung zwischen Bahnhof, Stahlhof und Altstadt möglichst durch die Verlagerung von Bundesstraßenverkehren,
- Aufwertung des Bereiches um den Brunnen „Fuchs und Igel“ als zentralen Platz und funktionale, barrierefreie Verbindung zur Altstadt,
- Vernetzung des Stahlhofes mit dem Rosengarten (Grünvernetzung),
- Erweiterung der Kapazitäten der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in den angrenzenden Stadtteilen für Bewohner des Stahlhofes.

## 3. Lokale und interkommunale Zusammenarbeit

### 3.1 Bürgerbeteiligung

Die erste Stufe der Öffentlichkeitsarbeit zur Fortschreibung des ISEK begann mit der Leitbild-diskussion bereits im Jahr 2013.

Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat auf ihrer Sitzung am 12.09.2013 die Erarbeitung eines Leitbildentwurfs im Rahmen einer Arbeitsgruppe beschlossen. Im Ergebnis wurde der Entwurf des Leitbildes am 23.10.2014 durch die Stadtvertretung beschlossen und die Diskussion zur abschließenden Leitbildformulierung durch die Stadtvertretung eröffnet. Mit der Begleitung des Diskussionsprozesses ist der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung beauftragt.

Die bislang im Rahmen des Diskussionsprozesses zum Leitbild erarbeiteten Handlungsansätze /Schwerpunkte/Projektvorschläge wurden durch die im Rahmen der SWOT-Analyse herausgefilterten Handlungsansätze und daraus abgeleiteten Investitionsprioritäten des EFRE ergänzt und fließen in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ein.

Es wurden darüber hinaus insbesondere die Ergänzungsvorschläge des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung als federführenden Ausschuss berücksichtigt.

Nach intensiven ca. 1 ½ Jahren andauernden öffentlichen Diskurs wurde nachfolgendes Leitbild:

**„Weiterentwicklung des nachhaltigen, integrierten, wirtschaftlich tragfähigen und diskriminierungsfreien Wachstums der Barlachstadt Güstrow“**

in der Stadtvertretung am 12.02.2015 beschlossen.

Seit August 2014 sind in den Prozess zur Leitbilddiskussion die Ziele der Europäischen Union sowie des OP's EFRE M-V eingeflossen. Diese spiegeln sich insbesondere in den in Form von 6 Leitgedanken zusammengefassten Handlungsansätzen wider.

Der Beschluss ist der Konzeptfortschreibung als Anlage beigefügt.

Weitere Beteiligungsverfahren fanden im Jahr 2014 zur Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungskonzeptes Rostock und zum Landesentwicklungskonzept statt. Auch in diesen umfangreichen Beteiligungsprozessen mit öffentlicher Auslegung, Pressearbeit und Internetpräsenz wurden ganzheitliche, nachhaltige Entwicklungsoptionen für die Barlachstadt diskutiert, die im ISEK Berücksichtigung finden.

Neben den Beteiligungsverfahren im Bebauungsplanverfahren und anderen formalen Verfahren, die ebenfalls durch intensive Presse- und Internetpublikationen begleitet wurden, wurden in direktem Zusammenhang zu den 4 Handlungsfeldern des ISEK eine Vielzahl von diskursiven Verfahren im Dialog mit den Bürgern durchgeführt. Diese werden nachfolgend kurz anhand von zwei Beispielen erläutert und schwerpunktmäßig als Übersicht zusammengefasst.

Ein wichtiges Handlungsfeld des OP's EFRE M-V ist die Reduzierung des Anteils von kartierungspflichtigem Umgebungslärm.

Die Lärmaktionsplanung umfasste im Wesentlichen vier Handlungsblöcke:

- die Bestandsanalyse durch Auswertung der Lärmkarten und der bereits vorliegenden Planungen,
- die Maßnahmeplanung durch Entwicklung von geeigneten Maßnahmen zur Lärminderung,
- die Wirkungsanalyse durch Abschätzung der voraussichtlichen Reduzierung von Lärmbetroffenheit und
- die Öffentlichkeitsarbeit durch Informationen und Beteiligungen der Betroffenen.

Mit Beginn der Lärmaktionsplanung wurden die BürgerInnen über Presse und Internet kontinu-

ierlich über den Planungsprozess informiert. Zur aktiven Einbeziehung der Öffentlichkeit wurden zwei Bürgerforen in einem Hörsaal der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Lärmaktionsplanes erfolgte vom 02.09. – 27.09.2013, weiterhin wurde der Planentwurf durch den Stadtanzeiger und auf den Internetseiten der Barlachstadt bekannt gemacht. Damit wurde die Öffentlichkeit zu den Vorschlägen der Lärmaktionsplanung angehört und hatte die Möglichkeit, aktiv am Planungsprozess mitzuwirken.

Parallel wurde die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Altstadt, in dem bereits einige Vorschläge aus der Lärmaktionsplanung zur Minimierung des Umgebungslärms umgesetzt wurden, in der Öffentlichkeit diskutiert. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens fasste die Stadtvertretung am 05.12.2013 die Beschlüsse V/0921/13 zur Überprüfung und Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes Innenstadt sowie V/0922/13 „Lärmaktionsplan“.

Diese beiden parallelen Beteiligungsverfahren und die im Ergebnis gefassten Beschlüsse sind wichtige Grundlagen für die Fortschreibung des ISEK.

Als weiteres Beispiel für die Bürgerbeteiligung im Vorfeld der Erarbeitung des ISEK sei das Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ genannt. In Vorbereitung des Programmstarts dieses Fördergebietes für das Areal der Altstadt mit dem größten Handlungsbedarf wurde ein Integriertes Handlungskonzept erarbeitet. Neben einer detaillierten Analyse des gesamten Gebäudebestandes einschließlich konkreter Ermittlung des Sanierungsbedarfs (Gebäudekartei) wurde als Expertengremium eine Arbeitsgruppe „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ etabliert. Die im Quartier wohnenden BürgerInnen, die dort ansässigen UnternehmerInnen und die Experten wurden an einer Vor-Ort-Befragung auf Grundlage von standardisierten Fragebögen beteiligt. Zur Vorstellung des Förderprogramms sowie des Integrierten Handlungskonzeptes und zur Auswertung der Befragungsergebnisse wurde ein Workshop im Quartier durchgeführt.

Seit dem Programmstart erfolgt jährlich eine umfangreiche Pressearbeit zum Fortschritt im Programmgebiet (einschließlich Internetpräsenz). Im Rahmen einer Selbstevaluation wird einmal jährlich vor der Stadtvertretung über die Entwicklung im Programmgebiet Bericht erstattet, diese Selbstevaluation wird auch im Stadtanzeiger und im Internet öffentlich bekannt gemacht.

Im Ergebnis der Entwicklung von 2009 bis heute, wurde festgestellt, dass mit dem Programm sehr gute Ergebnisse erzielt werden konnten und dass deshalb eine Verlagerung der Gebietskulisse auf die im Rahmen der ISEK-Fortschreibung 2015 analysierten Altstadtgebiete mit besonderem Handlungsbedarf erfolgen sollte.

Weitere Bürgerbeteiligungen im Vorfeld der ISEK-Erarbeitung sind entsprechend der Handlungsschwerpunkte nachfolgend als Übersicht aufgeführt:

#### **Handlungsfeld: „Städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung, Bewahrung und Inwertsetzung des kulturellen Erbes“**

- Fortschreibung des Rahmenplans Altstadt,
- Fortschreibung des Rahmenplans Südstadt,
- Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen zur Gebietserweiterung des Sanierungsgebietes Schweriner Vorstadt,
- turnusmäßige Beratungen der Arbeitsgruppen Wohnen, Kultur / Tourismus und Einzelhandel zu wichtigen Projekten in der Altstadt z. B. Sanierungsmaßnahmen oder Events, wie z. B. Güstrower Einkaufsnacht, Brunnenfest etc.,
- jährliche Vergabe des „Bauherrenpreises“ für die beste Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahme in der Altstadt im Zusammenwirken mit der Arbeitsgruppe Wohnen,
- umfangreiches Programm zur Präsentation von sanierten Gebäuden, Freiflächen etc. im Rahmen des Tages des offenen Denkmals,
- erstmalige Präsentation besonderer Sanierungsleistungen durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln am „Tag der Städtebauförderung“ am 09.05.2015,
- kontinuierliche Berichterstattung zu Sanierungsprojekten in der örtlichen Presse, Güstrow TV,

Internet und Stadtanzeiger,

- Vernetzung der touristischen Anbieter z. B. im Rahmen der Europäischen Route der Backsteingotik.

### **Handlungsfeld „Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung“**

- Fortschreibung des Rahmenplans Altstadt,
- Fortschreibung des Rahmenplans Südstadt,
- Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen zur Gebietserweiterung des Sanierungsgebietes Schweriner Vorstadt,
- Schulhofgestaltungen in der Altstadt und Südstadt gemeinsam mit Schülern und Lehrern,
- Entwicklung des Konzeptes „Erlebnisvielfalt Inselfee“ einschließlich des interkommunalen Kooperationsvertrages,
- Erarbeitung eines Baumkatasters,
- Weiterentwicklung des Natur- und Umweltparks mit jährlich ca. 150.000 Besuchern,
- Weiterführung der gemeinschaftlich (Arbeitsgruppe und Sonderausschuss) erarbeiteten Projekte zur LAGA-Bewerbung aus dem Jahr 2012 im Grün- und Umweltbereich.

### **Handlungsfeld Umweltrelevante Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen**

- Fortschreibung des Rahmenplans Altstadt,
- Fortschreibung des Rahmenplans Südstadt,
- Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen zur Gebietserweiterung des Sanierungsgebietes Schweriner Vorstadt,
- Erarbeitung und stufenweise Umsetzung der Lärmaktionsplanung,
- Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes für die Innenstadt,
- Fortschreibung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes,
- Erarbeitung von Projekten zur Beteiligung an der Initiative „Kombiniert mobil – Verkehrsmittel vernetzen“ zur Aufwertung des Umweltbahnhofes und zur Entwicklung des Bahnhofes Priemerburg mit Vertretern des Landkreises Rostock, der DB AG, der Rebus GmbH, des ADFC, des Amtes für Raumordnung und Landesplanung, dem Güstrower Tourismus e. V., den Hoteliers der Stadt, der NUP GmbH, der FIG GmbH und weiteren touristischen Anbietern aus dem Bereich der kleinen und mittleren Unternehmen, Infra Regio sowie der Ernst-Barlach-Stiftung,
- Erarbeitung erster Machbarkeitsstudien mit Verkehrssimulationen zur Planung der Entlastungstrasse „Altstadt“ mit zahlreichen Partnern.

### **Handlungsfeld Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales**

- jährliche Bildungskonferenzen mit allen Beteiligten aus den Bereichen Bildung, Erziehung, Betreuung von Kindern und Jugendlichen im gesamten Stadtgebiet einschließlich regionaler / überregionaler Behörden,
- Fortschreibung des Familiensituationsberichtes,
- kontinuierliche Fortschreibung der Schulkapazitätsplanung,
- Weiterentwicklung des „Güstrower Bündnisses für Kinder- und Familienfreundlichkeit“ mit ca. 30 Partnern,
- jährliche Beratung mit allen Trägern von Kindertagesstätten und Trägern der Jugendarbeit,
- Unterstützung von Projekten im Rahmen der Jugend- und Schulsozialarbeit.

In die Fortschreibung des ISEK wurden die o. g. Beteiligungsprozesse und die daraus resultierenden Ergebnisse integriert.

Weiterhin erfolgte über ca. 1,5 Jahre ein intensiver öffentlicher Diskurs zum Leitbild. Der dazu gefasste Beschluss (12.02.2015) ist Bestandteil dieser ISEK-Fortschreibung. Am 11.02.2015 fand eine Expertenrunde (47 Personen aus allen gesellschaftlichen Bereichen) zur Diskussion der SWOT-Analyse sowie der Stadtteile mit besonderem Handlungsbedarf statt. Im Rahmen dieses Termins wurden weiterhin alle Projektvorschläge für potentielle EFRE-Projekte vorgestellt und von den Teilnehmern anonym bewertet. Diese Bewertung ist Grundlage für die Priorisierung der Projekte im ISEK.

Der am 27.02.2015 im Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus M-V eingereichte Entwurf wird bis zur Sitzung der Stadtvertretung am 26.03.2015 weiter diskutiert und zu den Projektvorschlägen wird es weitere Diskussionen / Beteiligungsverfahren im Zuge der konkreten Antragstellung / Planung für die Einzelprojekte geben.

### 3.2 Öffentlichkeitsarbeit

In ihrer aktiven Presse- und Öffentlichkeitsarbeit informiert die Barlachstadt Güstrow umfassend und gezielt über städtische Vorhaben und Entwicklungen. Sie nutzt neben den vielfältigen Möglichkeiten der Pressearbeit und der Herausgabe von Publikationen auch den Internetauftritt der Stadt ([www.questrow.de](http://www.questrow.de)) und ermöglicht so den öffentlichen Zugang zu allen wesentlichen neuen Planungen und Konzepten.

Ein wichtiger Schwerpunkt der Öffentlichkeitsarbeit ist die Kooperation mit dem Güstrow Tourismus e. V., um Touristen gezielt auf Angebote in der historischen Altstadt, die Sehenswürdigkeiten, wie z. B. den Dom, die Pfarrkirche, das Renaissance-Schloss oder die Museen der Ernst-Barlach-Stiftung aufmerksam zu machen und die Fortschritte bei der Sanierung der Altstadt für große überregionale Zielgruppen zu kommunizieren. So wurden in den letzten Jahren immer wieder Projekte zur Stärkung des Tourismus in der Barlachstadt initiiert, wie z. B. der Ausbau des „Blauen Fadens“ (Tourismusleitsystem mit dem Schwerpunkt historische Altstadt), Ausweitung der Angebote von Stadtführungen für verschiedene Zielgruppen, Bündelung aller kulturellen Angebote sämtlicher Anbieter in einem gemeinsamen Katalog, der vierteljährlich aktualisiert und überregional publiziert und verteilt wird (einschließlich Internet). Etablierung der Güstrow-Information im städtischen Museum am Franz-Parr-Platz unmittelbar an der Achse zwischen Dom und Schloss etc.

Mit all diesen Aktivitäten soll zum einen das Bewusstsein der hier lebenden Menschen für das kulturelle Erbe und den Denkmalschutz geweckt und gestärkt werden, um das Engagement für alle Maßnahmen zur Erhaltung und Sanierung der Altstadt und des gesamten kulturellen Erbes weiter zu forcieren. Zum anderen sollen Interessierte bundesweit und möglichst darüber hinaus auf die Barlachstadt und ihre Denkmalsubstanz aufmerksam gemacht und zu einem Kennenlernen motiviert werden. Weitere Aktivitäten der Barlachstadt liegen in der Präsentation der Sanierungserfolge gegenüber dem Fachpublikum. So wurden im Jahr 2014 bundesweit die Erfolge im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und im Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ der Güstrower Altstadt präsentiert. Ein weiterer Schwerpunkt ist die gezielte Ansprache und Einwerbung von Investoren durch verschiedene Aktivitäten, z. B. Beteiligung an Messen von der Güstrow-Schau bis hin zur EXPO-Real.

### 3.3 Kooperationen mit Kommunen/Umland

Über das im Landesraumentwicklungsprogramm M-V verankerte Kooperations- und Abstimmungsgebot in den Stadt-Umland-Räumen und der im Baugesetzbuch (BauGB) vorgegebenen nachbargemeindlichen Abstimmung im Rahmen der Bauleitplanung (§ 3 BauGB) hinaus, gibt es interkommunale Zusammenarbeit auch auf den einzelnen fachlichen Ebenen. Dies betrifft insbesondere gemeinsame Initiativen im Bereich der Wirtschaft und des Tourismus.

Für die Förderung des Tourismus wurde im Jahr 2010 der Beschluss zur Bildung der freiwilligen Arbeitsgemeinschaft (ARGE) „Erlebnisvielfalt Inselfee“ im Rahmen einer interkommunalen Ko-

operation mit den Gemeinden Gutow und Mühl Rosin gefasst.

Die inhaltlichen Ziele und Aufgaben der ARGE sind auf nachfolgende Schwerpunkte ausgerichtet:

- durch eine interkommunale Kooperation der um den Insee gelegenen Gemeinden dauerhaft ein touristisch und wirtschaftlich tragfähiges Netzwerk zu errichten und zu unterhalten,
- die Elemente Wasser-, Rad-, Natur-, Städte-, Familien- und Kulturtourismus zu verknüpfen,
- die Aufenthaltsqualität und den Ausbau der touristischen Vielfalt zu erhöhen,
- die Besucherzahlen / Übernachtungszahlen in der Stadt / Region zu steigern sowie
- die regionale Wirtschaftskraft zu stärken.

Die ARGE setzt im Sinne der o. g. Ziele wesentliche Maßnahmen des Landestourismuskonzeptes M-V 2010 durch, errichtet dauerhaft ein touristisch und wirtschaftlich tragfähiges Netzwerk und sorgt für die qualitative Verbesserung des Standortes. Bislang konnten die Themenbereiche 1 und 2 des gesamten Projektes „Erlebnisvielfalt Insee“ geplant und gebaut werden.

Zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung wurde am 12.09.2013 die Mitteilungsvorlage zur Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung des Logistiknetzes Güstrow-Prignitz-Ruppiner HUB 53/12° gebilligt. Dieser Unterzeichnung geht ein jahrelanger Entwicklungsprozess voraus, der im Rahmen eines MORO-Projektes initiiert wurde. Mitglieder der kommunalen Arbeitsgemeinschaft (KAG HUB 53/12° sind

- die Stadt Pritzwalk,
- der Regionale Wachstumskern Prignitz,
- die Stadt Kyritz,
- der Regionale Wachstumskern Fontanestadt Neuruppin und
- die Barlachstadt Güstrow.

Übergeordnetes Ziel der KAG HUB 53/12° ist es, die Häfen und das Hinterland zusammenzubringen und dabei die Schiene und die Elbe verstärkt als Verkehrsträger zu nutzen. Die im Rahmen der Initiative verfolgten Entwicklungsziele umfassen:

- den Erhalt, die Sicherung und den Ausbau der regionalen Schieneninfrastruktur,
- den Erhalt und die Entwicklung der bestehenden Güterverkehrsnachfrage in der Region,
- die Verbesserung des Zugangs zur Schiene und dem Elbhafen für Unternehmen sowie Vertiefung der Kontakte zu den Seehäfen Rostock und Hamburg,
- die Neuansiedlung von schienen- und hafenauffinen Betrieben,
- die Entwicklung der Region zu einem Drehkreuz mit europäischer Bedeutung,
- Aufbau eines regionalen Netzwerkes von Logistikdienstleistern, Eisenbahnverkehrsunternehmen, Industrie- und Handelsunternehmen,
- die Stärkung der verwaltungsmäßigen Zusammenarbeit im Hinblick auf die Entwicklung eines gemeinsamen Marktauftritts sowie die Nutzung von Synergieeffekten für die Wirtschaftsförderung,
- überregionales Standortmarketing für die „Logistikregion Nordwestbrandenburg –Güstrow“,
- Erarbeitung von Anträgen zur Förderung logistischer Entwicklungen.

Über die kommunale Zusammenarbeit hinaus soll der Schwerpunkt den Unternehmen gelten. Durch die Reaktivierung von Verladeplätzen und von Schieneninfrastruktur sowie durch den Lagevorteil für logistische Transportketten im Hafenhinterlandverkehr sind große Potentiale sichtbar. Bestehende Angebotsstrukturen gilt es, gemeinsam mit den ansässigen Unternehmen

verstärkt zu vermarkten, um weitere Nachfragen zu generieren.

Weiterhin engagiert sich die Barlachstadt aktiv an der Entwicklung der Regiopolregion Rostock.

Neben der Mitwirkung im Regionalen Planungsverband wurde hier am 15.05.2014 der Beschluss zu einer Kooperationsvereinbarung unter Beteiligung der nachfolgenden Partner gefasst:

- der Hansestadt Rostock,
- dem Landkreis Rostock,
- der Barlachstadt Güstrow,
- der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten,
- der Stadt Teterow,
- dem Planungsverband Region Rostock,
- dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V,
- der Industrie- und Handelskammer zu Rostock,
- und der Region Rostock Marketing Initiative e. V.

Die gemeinsamen Maßnahmen der beteiligten Partner der Regiopole Rostock liegen schwerpunktmäßig in folgenden Bereichen:

- Kooperation und Vernetzung zwischen der Hansestadt Rostock und dem Verflechtungsraum fördern,
- regionale Impulse, insbesondere auf kommunaler Ebene, aufgreifen oder initiieren und die Projektentwicklung unterstützen sowie begleiten,
- mit bestehenden regionalen Strukturen und Netzwerken kooperieren und diese bei Bedarf verbinden und um überregionale oder internationale erweitern,
- Regionalmarketing unterstützen,
- bestehende Aktivitäten in der Regiopolregion transparent machen und positiv kommunizieren,
- interkommunale Abstimmungsprozesse durch projektbezogene Aktivitäten erleichtern,
- die Regiopolregion Rostock im nationalen und internationalen Umfeld repräsentieren,
- die Inhalte „Regiopole“ und „Regiopolregion“ auf regionaler, nationaler und internationaler Ebene bekannt machen.

Die Ergebnisse der interkommunalen Zusammenarbeit sind ebenfalls Bestandteile dieser ISEK-Fortschreibung; Projekte zur Weiterentwicklung finden sich unter den eingereichten Projektdatenblättern.



## 4. Leitbild mit Handlungsansätzen

Leitbild  
Barlachstadt Güstrow



Entwurfstand : 10.12.2014

-1-

Die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow hat auf ihrer Sitzung am 12.02.2015 nachfolgendes Leitbild für die Stadtentwicklung beschlossen:

**„Weiterentwicklung des nachhaltigen, integrierten, wirtschaftlich tragfähigen und diskriminierungsfreien Wachstums der Barlachstadt Güstrow“**

Die strategischen Entwicklungsziele in diesem qualitativ ausgerichteten Entwicklungsprozess orientieren sich an 11 thematischen Zielen der Europäischen Union für den Zeitraum 2014 – 2020/2023, insbesondere an den Zielen:

- Stärkung von Forschung, technologischer Entwicklung und Innovation
- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit von KMU, des Agrarsektors bzw. des Fischerei- und Aquakultursektors (in Bezug auf den ELER bzw. EMFF)
- Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in allen Branchen der Wirtschaft
- Umweltschutz und Förderung der Ressourceneffizienz
- Förderung der sozialen Eingliederung und Bekämpfung der Armut

zur Entwicklung von Mittel- und Oberzentren in MV entsprechend des Operationellen Programms des Landes MV zum EFRE.

Die bislang im Rahmen des Diskussionsprozesses zum Leitbild erarbeiteten Handlungsansätze / Schwerpunkte / Projektvorschläge werden durch die im Rahmen der SWOT-Analyse herausgefilterten Handlungsansätze und daraus abgeleiteten Investitionsprioritäten des EFRE ergänzt und fließen in das integrierte Stadtentwicklungskonzept ein.

Dabei finden insbesondere die Ergänzungsvorschläge des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung als federführender Ausschuss auf der Projektebene Berücksichtigung.

Leitbild  
Barlachstadt Güstrow



### Präambel - In der Barlachstadt Güstrow hat Zukunft Tradition.

Im Rahmen der Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes zwischen 2001 bis 2003 und der Bewerbung der Barlachstadt Güstrow für eine Landesgartenschau von 2009 bis 2011 wurden die Grundlagen zur Erarbeitung des zukünftigen Leitbilds gelegt. Beteiligt waren Vertreter aus der Stadtpolitik, der Verwaltung, von Vereinen, Verbänden, Unternehmen und interessierte Bürger.

Den aus diesem Konsens heraus aus entwickelten Ideen und vorgeschlagenen Schwerpunkten sowie in Schrift gefassten Erwartungen trägt das Leitbild Rechnung. Es zeigt die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung in der Barlachstadt Güstrow auf.

Basis sind die in sechs Leitgedanken zusammengefassten Handlungsansätze, die sich wie folgt gliedern:

- Das mittelalterliche Güstrow an der Nebel
- Güstrow als Wohn- und Arbeitsstandort
- Güstrow als lebenslanger Lern- und Lehrstandort
- Güstrow als Kultur- und Tourismusstadt
- Güstrow als mobile Stadt
- Güstrow als Stadt für Mitbestimmung und Mitsprache ihre Bürger

Prägend für die zukünftige Entwicklung sind dabei:

- Die Barlachstadt Güstrow liegt im unmittelbarem Einflussbereich der Hansestadt Rostock
- Sie ist Partner in der Regiopoleregion Rostock und Kreisstadt im Landkreis Rostock und damit Motor der Entwicklung
- Güstrows Stärke liegt in seiner Vielfalt und den sich daraus ergebenden Möglichkeiten
- Güstrow bemüht sich um ausgeglichenes Haushalten, die Chancengleichheit aller Partner sowie um bewusstes Handeln im Sinne nachfolgender Generationen

Folgende Ebenen der Planung und Umsetzung liegen dem nachfolgenden Konzept zu Grunde:

Integrierte Stadtentwicklungskonzeption, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Festsetzungen in der Bauleitplanung, Einzelprojekte (z. B. Konzept LAGA, Erlebnisvielfalt Insee etc.) Sanierungssatzungen, Erhaltungssatzung, Wirtschaftsförderungskonzept, Einzelhandelsfachplan, Jahreswirtschaftsbericht, Tourismuskonzeption, Stadtmarketingkonzept, Schulentwicklungsplan, Sportstättenentwicklungsplan, Spielplatzentwicklungsplan, Grünflächenplanung, Verkehrsentwicklungsplan, Straßenplanung, Lärmaktionsplan, Parkraumbewirtschaftungskonzept usw.

Leitbild  
Barlachstadt Güstrow



## I Das mittelalterliche Güstrow an der Nebel

**Die Barlachstadt ist die mittelalterliche Stadt am Rande der Mecklenburger Seenplatte in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hansestadt Rostock und der Ostsee.**

Die Barlachstadt ist durch ihren mittelalterlichen Stadtkern mit einer von Grün flankierten Innenstadt attraktiver Lebensmittelpunkt für alle Generationen. Sie steht in räumlicher und inhaltlicher Verbindung mit der Ostsee und der Mecklenburgischen Seenplatte. Der Schutz und der Erhalt des kulturellen Erbes, des naturräumlichen Angebots und die stetige Verbesserung der städtischen Umwelt bildet die Grundlage für eine hohe Lebensqualität.

### Handlungsansätze:

- Fortschreibung des Konzeptes „Umweltgerechte Barlachstadt Güstrow“ durch Erarbeitung und Umsetzung lokaler Klimaschutzziele und ressourcenschonender Wasserkreisläufe, Umweltfreundliche Energieversorgung, Erhaltung und Sicherung der Trinkwassergewinnung und der Badewasserqualität der See
- Förderung der naturräumlichen Prägung der Barlachstadt Güstrow durch Schutz und Entwicklung des Natur- und Landschaftsraums, Bewahrung der Landschaft vor weiterer Zersiedlung, Schutz, Entwicklung von innerörtlichen Grün-, Frei- und Wasserflächen zur Verbesserung der städtischen Umweltqualität
- Verknüpfung von Grün- und Freiflächen mit dem Natur- und Landschaftsraum sowie behutsame Integration von Touristischen und Erholungsbelangen in den Natur- und Landschaftsraum
- Mehrung der Waldfläche an geeigneten Stellen und deren nachhaltige, betriebswirtschaftliche Bewirtschaftung bei der Gleichrangigkeit der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen
- Erhaltung und Schaffung wohnungsnaher Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels
- Fortsetzung der Altlastensanierung unter besonderer Berücksichtigung der Sanierung bzw. Modernisierung der baulichen Kulturgüter

Leitbild  
Barlachstadt Güstrow



## II Güstrow als Wohn- und Arbeitsstandort

### **Die Barlachstadt ist ein Ort zum Wohnen und Arbeiten gleichermaßen**

In Güstrow findet Wohnen und Arbeiten nebeneinander statt. Die Stadt verknüpft die Attraktivität des wohnumfeldverträglichen Arbeitens mit attraktiven Wohnstandorten sowie den Vorteilen eines gut ausgebauten Mittelzentrums mit einer breiten Palette an Dienstleistungen. Der Schwerpunkt liegt auf der Unterstützung des bestehenden Gewerbes, der Aktivierung stadtnaher Brachflächen, der Stärkung des Dienstleistungssektors sowie den Branchen Bioenergie, Gesundheit, Logistik, Metallbau und Tourismus.

#### **Handlungsansätze:**

- Stärkung der Mittelzentralen Funktion als Standortsicherung durch Ausbau des Dienstleistungsbereichs, Stabilisierung des regionalen Einkaufsstandortes durch Aktivierung des Einzelhandels sowie Fortsetzung der Vitalisierung der Altstadt als zentraler Versorgungsbereich
- Qualifizierung der Barlachstadt Güstrow als Wohnstandort für die Region und Rostock durch Fortsetzung der Vitalisierung der Historischen Altstadt und Schaffung eines neuen, vielfältigen Wohnungsangebotes einschl. einer Erhöhung des Anteils an Erholungsflächen
- Fortsetzung des Anpassungsprozesses an die demographische Entwicklung in den Großwohnsiedlungen Südstadt, Distelberg und Bärstammweg
- Bewahrung der Gründerzeitlichen Quartiere im Schweriner- und Rostocker Viertel sowie von traditionellen und nach der Wende entstandenen Wohngebiete
- Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfs und Vorhaltung und Schaffung von Baugebieten und Bauplätzen für Ein- und Mehrfamilienhäuser
- Stärkung der Wirtschaft durch Etablierung und Entwicklung der vorhandenen mittelständischen Wirtschaftsstruktur und Sicherung/Schaffung wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze
- Ausbau der prägenden Kompetenzfelder in den Branchen Bioenergie, Gesundheit, Logistik, Metallbau und Tourismus und somit Stärkung Güstrows als zukunftsfähiger, selbsttragender Wirtschaftsstandort
- Optimierung der Bedingungen für Existenzgründer und Unterstützung von Gewerbeansiedlungen bei der individuellen Standortsuche, bei der Projektbegleitung sowie in den Genehmigungsverfahren
- Stärkung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Güstrow

Leitbild  
Barlachstadt Güstrow



### III Güstrow als lebenslanger Lern- und Lehrstandort

#### **Güstrows Bildungslandschaft ist vielfältig**

Leistungsfähige Bildungseinrichtungen und andere Institutionen der Bildung und Erziehung sind ein wichtiger Standortfaktor der Stadt. Es stärkt die Rolle Güstrows als wirtschaftliches Mittelzentrum des Landes Mecklenburg-Vorpommern und ist Grundvoraussetzung für eine junge, lebendige und familienfreundliche Stadt. Die Verbesserung der städtischen Infrastruktur im Bereich Bildung und Soziales ist Grundvoraussetzung zur Bekämpfung von Bildungsarmut und Grundlage für soziale Inklusion in der Barlachstadt.

#### **Handlungsansätze:**

- Vernetzung des gesamtstädtischen Bildungsangebots auf Basis des bestehenden Bildungskatalogs
- Partnerschaftliche und kooperative Zusammenarbeit der über 30 Bildungseinrichtungen; Sicherung und weiterer Ausbau des Angebotsspektrums
- gleichberechtigte Entwicklung von staatlichen und privaten Schulangeboten
- Sicherung einer bedarfsgerechten Kinderbetreuung
- Erhöhung der Anzahl um- oder ausgebauter bildungsbezogener Infrastruktureinrichtungen
- Erweiterung außerschulischer Bildungseinrichtungen und –veranstaltungen, u.a. der kreisangehörigen Volkshoch- und Musikschule
- Stärkung der Fachhochschule für öffentlichen Verwaltung, Polizei und Rechtspflege M-V und der Fachhochschule für Agrarwirtschaft des Landes M-V, des Landesförderzentrum für den Förderschwerpunkt "Hören" und der Sportschule Güstrow

Leitbild  
Barlachstadt Güstrow



#### IV Güstrow als Kultur-, Sport- und Tourismusstadt

##### Die Barlachstadt hat viele Facetten

Die Barlachstadt hält für ihre Bewohner(innen) sowie ihre Gäste eine breite Palette an Kultur-, Freizeit-, Spiel- und Sportmöglichkeiten vor. Basis hierfür ist die große Zahl an baulichen Sehenswürdigkeiten, kulturellen Höhepunkten und ein vielfältiges Vereinsleben. Güstrow ist attraktiv für seine Gäste und Bewohner aller Altersgruppen.

##### Handlungsansätze:

- Sicherung, Bewahrung und Pflege des (bau)kulturellen und historischen Erbes unter dem Schwerpunkt der Wahrung des mittelalterlichen historischen Stadtkerns mit dem bedeutenden Renaissanceschloß, den Backsteinbauten Dom, Pfarrkirche, Gertrudenskapelle, Heilig-Geist Kirche sowie des klassizistischen Rathauses, des Theaters und der zahlreichen Bürgerhäusern
- Förderung der vorhandenen Verknüpfung von Kultur&Natur mit Schwerpunktsetzung auf die Kunstsammlungen der Ernst Barlach Stiftung, des Schlosses, des Stadtmuseums, den Krippen in Heilig Geist und den zeitgenössischen Ausstellungen in der Städtische Galerie Wollhalle sowie der Erlebnisvielfalt Inselfsee, dem Natur- und Umweltpark, dem Badeparadies OASE (als attraktive regionale und überregionale Kultur- und Freizeitangebote)
- Schwerpunktsetzung im Wirtschaftszweig Tourismus auf Umwelt, Natur und Wellness; Event- und Tagungstourismus sowie Kultur & Geschichte als übergreifende Aufgabe unter Berücksichtigung der vorab genannten Förderschwerpunkte
- Unterstützung von Vereinen und Verbänden auf dem touristischen und kulturellen Sektor wie u.a. den Vereinen GüstrowTourismus e.V., „Wasser in Güstrow e.V.“; Fördervereinen wie dem Theaterförderverein; dem Verein der Freunde der Güstrower Barlachmuseen e.V., Gesellschaften wie der John Brinckman Gesellschaft, der Goethe Gesellschaft, ...
- Unterstützung von Vereinen und Verbänden im kulturellen sportlichen Bereich
- Kontinuierliche Förderung und Sanierung der Sportstätten, Förderung und Unterstützung der Sportler sowie Etablierung von nationalen/ internationalen Sportveranstaltungen
- Vernetzung aller bestehenden Angebote unter Beachtung der Belange aller Zielgruppen (Barrierefreiheit) und Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration

Leitbild  
Barlachstadt Güstrow



## V Güstrow als mobile Stadt

### **In der Barlachstadt ist Mobilität ein unverzichtbarer Bestandteil der Lebensqualität.**

Die Stadt verfolgt eine nachhaltige, stadt- und umweltverträgliche Mobilitätssteuerung und fördert dabei umweltverträgliche Verkehrsmittel wie Stadtbusverkehr, Fußwege und Radwege. Die Grundlage bildet hierfür ein mit breiter Mehrheit getragener Verkehrsentwicklungsplan, der ständig fortgeschrieben und der aktuellen Entwicklung angepasst wird. Der Fokus liegt auf der Umsetzung von umweltrelevanten Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen.

#### **Handlungsansätze:**

- Fortschreibung des bestehenden integrierten Verkehrsentwicklungsplans unter Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer und Verkehrsarten sowie Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs
- Umsetzung und Fortschreibung der Lärmaktionsplanung zur Minderung des Umgebungslärms
- Optimierung der Parkraumbewirtschaftung (Aufbau eines dynamischen Parkleitsystems, Verbesserung der Gestaltung öffentlicher Parkplätze)
- Stärkung des Radverkehrs durch Ausbau des (über)regionalen und innerstädtischen Radwegenetzes, Ausbau von Radfahrinfrastrukturmaßnahmen (Fahrradstellplätze etc.) und Stärkung der Zusammenarbeit mit dem ADFC Rostock
- Attraktivierung des Stadtbusverkehrs durch Anbindung von Wohngebieten, Arbeitsstätten und Freizeiteinrichtungen sowie Stärkung der Bahn durch attraktive (über)regionale Anbindungen
- Optimierung der Schulwegsicherung
- Verbesserung barrierefreier Angebote im öffentlichen Raum
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger



Leitbild  
Barlachstadt Güstrow



## VI Güstrow als Stadt für Mitbestimmung und Mitsprache

### **In der Barlachstadt Güstrow herrscht eine offene kommunikative Atmosphäre; hier leben die Bürger gern.**

Güstrow ist eine eigenständige und unverwechselbare Stadt mit guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Sie stellt eine Einheit ihrer einzelnen, durchaus verschiedenen Teile dar und wahrt dabei deren Vielfalt, Schönheit, Eigenarten und Traditionen.

Sie bietet eine Vielzahl von Beteiligungsmöglichkeiten und hat immer ein offenes Ohr für die Meinung ihrer Bürger. Güstrow bietet einen breiten Spielraum für Mitbestimmung und Mitgestaltung sowie eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Integration in Bildung, Arbeit und Gesellschaft.

#### **Handlungsansätze:**

- Stärkung des Ehrenamts und breiter Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahren
- Ausbau der Beteiligungsmöglichkeiten über das Internet
- Einführung neuer Möglichkeiten für bürgerliches Engagement
- Schaffung von Netzwerken zum Austausch innerhalb vorhandener Strukturen (bestehende Vereine/Verbände/Interessengruppen)
- Entwicklung von gesamtstädtischen Gestaltungsleitlinien unter Beachtung der besonderen baulichen Eigenarten der Stadtteile, Schutz prägender Bausubstanz und städtebaulicher Strukturen wie den historischen Stadtkern Güstrows
- Gestaltung öffentlicher Räume mit Bezug zu historischen und ortsüblichen Vorbildern (Bepflanzung, Materialwahl etc.)
- Schaffung von Plattformen zur Förderung der sozialen Eingliederung

## 5 Umsetzungsstrategien

Basierend auf einer umfassenden Bestandsanalyse aller Dimensionen der gesamtstädtischen Entwicklung (Wirtschaft, Demographie, Ökologie, Klima, Kultur, Soziales) wurden auf der Ebene der Stadtteile und gesamtstädtisch Stärken und Chancen sowie Schwächen und Risiken für die weitere Entwicklung der Barlachstadt bis 2025 bzw. in der Projektion bis 2030 herausgearbeitet.

Im Ergebnis der stadtteilbezogenen Analysen wurden flächenhaft die Gebiete herauskristallisiert, für die in den kommenden Jahren besondere Handlungsbedarfe besteht.

Diese Gebiete sind unter Punkt 2.9 ausführlich dargestellt:

Neben diesen Gebieten mit besonderen Handlungsbedarfen wurden auch punktuell Projekte und Maßnahmen identifiziert, die in Bezug auf eine nachhaltige diskriminierungsfreie Stadtentwicklung eine Schlüsselfunktion erfüllen.

Diese Projekte / Maßnahmen sind räumlich zu einem großen Teil in den o. g. Schwerpunktgebieten verortet. Zum Teil liegen sie aber auch in Stadtteilen, die ansonsten als konsolidierte Gebiete definiert wurden. In diesen konsolidierten Bereichen sollen durch die Umsetzung der vorgelegten Projekte punktuelle Verbesserungen erzielt werden, die als Baustein für die Verbesserung der Lebensbedingungen in der gesamten Stadt zu werten sind.

Diese ausgewählten Schwerpunktprojekte sind kohärent mit der Programmstrategie des Operationellen Programms für den EFRE des Landes M-V und mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Für die Finanzierung dieser Maßnahmen sollen Mittel aus dem EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) für die „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“ und ergänzende Mittel eingeworben werden.

Eine Zusammenfassung dieser Projektvorschläge einschließlich einer Darstellung der Projekte mit oberster Priorität ist unter Punkt 7 abgedruckt. Die Projektdatenblätter befinden sich im Anhang.

Die Entwicklung der Schwerpunktgebiete und die Realisierung der Projekte sind allein mit Haushaltsmitteln der Barlachstadt Güstrow nicht finanzierbar. Die Unterstützung der Kommune durch Mittel der EU, des Bundes und des Landes ist zum weiteren Abbau von Entwicklungsrückständen, zur Minimierung der negativen Konsequenzen des demographischen Wandels sowie zur Etablierung einer nachhaltigen, diskriminierungsfreien Stadtentwicklung unerlässlich.

Unter Punkt 6 sind die Möglichkeiten zur Mittelbündelung im Überblick dargestellt.

Neben diesen Optionen zur Absicherung der Finanzierung der vorgeschlagenen Schwerpunktgebiete und Projekte soll der Einsatz von Mitteln

- der Klimaschutzrichtlinien Kommunen und Unternehmen,
- der Richtlinie für die Mitfinanzierung der Investitionen in den Bau von Radwegen an kommunalen Straßen sowie ggf.
- weiter auf Basis des EFRE, ELER oder ESF entwickelter Richtlinien von Land und Bund geprüft und beantragt werden.

Aus der weiteren Entwicklung im Zeitraum bis 2025 ergeben sich ggf. weitere Projekte / Handlungsbedarfe, insofern ist die im Anhang enthaltene Übersicht nicht als abschließendes Ergebnis, sondern als aktueller Stand des Stadtentwicklungsprozesses zu verstehen.

Weiterhin erfordert die Umsetzung und weitere Entwicklung dieses ISEK die verlässliche, dauerhafte Kooperation aller beteiligten Partner in der Kommune und in der Region sowie in interkommunalen Netzwerken.

Kontinuierliche Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit sind dabei unverzichtbar. Die schematische verkürzte Darstellung der Organisationsstruktur ist in Punkt 7 enthalten.

## 6. Maßnahmen- und Finanzierungskonzept (städtebauliche Kalkulation)

### 6.1 Geplante Maßnahmen und Projekte

In der nachfolgenden Zusammenstellung sind die geplanten Maßnahmen/Projekte den vier Handlungsfeldern zugeordnet. Maßnahmen/Projekte, die mehreren Handlungsfeldern entsprechen, wurden dem überwiegend zutreffenden Handlungsfeld zugeordnet:

#### Handlungsfeld A:

- Neugestaltung des Marktes,
- Neugestaltung des Franz-Parr-Platzes,
- Barrierefreie Sanierung von Erschließungsanlagen des historischen Stadtquartiers Schweriner Vorstadt,
- Grundhafte Sanierung und Umgestaltung des Spaldingsplatzes,
- Vertiefende Untersuchungen zur Umsetzung einer integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklung im Bereich Schweriner Vorstadt/Weststadt,
- Aufwertung des Fließgewässersystems um die Altstadt mit Stadtgraben am Pfaffenbruch,
- Vertiefende Untersuchungen zur Umsetzung einer integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklung im Bereich Rostocker Viertel

#### Handlungsfeld B:

- Revitalisierung des ehemaligen Stahlhofgeländes,
- Revitalisierung und Erschließung des Gewerbegebietes Rövertannen,
- Schaffung von Infrastruktur für die Einführung E-Mobilität in Kombination mit dem Projekt - Kombiniert Mobil – ,
- Sanierung der Altlasten auf dem Gelände des ehemaligen Motoreninstandsetzungswerkes (MIW) Güstrow einschließlich Ölgraben,
- Aufbau eines Ökokontos, Schwerpunkt Klimaschutz,
- Neuausrichtung des Konzepts für Kleingartennutzung,
- Campingplatz,
- Erlebnisvielfalt Insensee 3. TB,
- Erlebnisvielfalt Insensee 4. TB,
  - Aufwertung des historischen Grüngürtels um die Altstadt im Bereich zwischen Mühlentor und Gleviner Platz

#### Handlungsfeld C:

- Ausbau des innerstädtischen Radwegenetzes durch den Ausbau von Radwegen an Landes- und Kommunalstraßen,
- Erweiterung Parkplatz und Verbund zwischen dem Bahnhof Primerburg und dem Haupteingang des NUP,
- Ausbau des innerstädtischen Radwegenetzes durch den Ausbau von Radwegen entlang von Bundesstraßen,
- Barrierefreie Gestaltung des Parkplatzes vor der Sport- und Kongresshalle einschließlich Schaffung barrierefreier Zugänge zum Gebäude,
- Überprüfung und Umrüstung der Güstrower Straßenbeleuchtung auf LED-Technik,
- Errichtung eines barrierefreien Parkhauses am Standort „Tiefetal“,

- Kombiniert Mobil (Entwicklung des Bahnhofs Ost),
- Errichtung eines dynamische Parkleitsystems in der Barlachstadt Güstrow
- für die Stellplatzangebote in und um die Altstadt,
- Entlastungstrasse „Altstadt“.

#### Handlungsfeld D:

- Erweiterung und Sanierung der Thomas-Müntzer-Schule einschließlich Aufwertung des Schulumfeldes,
- Sanierung des denkmalgeschützten Wasserturms einschließlich Anbau von Räumen als zentrales Jugendhaus,
- Erweiterung und energetische Sanierung / Optimierung der OASE,
- Diskriminierungsfreie und energetische Sanierung der Kita „Klimperkiste“ in Verbindung mit der Schaffung eines Jugendtreffs für die Nordstadt,
- Energetische Sanierung und Umbau der Kindertagesstätte „Bärenhaus“ zum sozialen Zentrum der Weststadt,
- Energetische und barrierefreie Sanierung der integrativen Kita „Sonnenkinder“ sowie Kita „Kleckerburg“ und Kita „Kinderland“ zur Schaffung zusätzlicher Bildungs- und Betreuungsangebote,
- Diskriminierungsfreie und energetische Sanierung der Kita „Spatzennest“, Kita „Schlossgeister“, Kita „Dachssteig“, Kita „Sonnenblume“, Kita „Weinbergsschnecken“,
- Fenstererneuerung an der Regionalen Schule mit Grundschule „Schule am Inselfee“, Werner-Seelenbinder-Straße 1,
- Sanierung der Wossidlo Schule,
- Neugestaltung des Sportparks Borwinseck einschließlich Sanitär- und Umkleidebereich, Gebäude für Sportplatztechnik und Stellplatzanlage,
- Neugestaltung des Hauptgebäudes und Trainingsplatzes des F.-L.-Jahn-Stadions einschließlich Tribüne und Stellplatzanlage,
- Erschließung des Gewerbegebietes „Glasewitzer Burg“ mit Breitband-Internetzugang,
- Errichtung eines Jugendhilfezentrums mit dem Schwerpunkt „lerntherapeutische Arbeit“,
- Errichtung von Unterkünften einschließlich Betreuungszentrum für Flüchtlinge.

Insgesamt ergibt sich für die Umsetzung der ermittelten Projekte nach vorläufiger Schätzung ein Gesamtfinanzierungsbedarf von ca. 76 Mio. Euro:

A Handlungsfeld Städtebau / kulturelles Erbe	8,8 Mio. Euro
B Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen	
Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung	14,1 Mio. Euro
C Umweltrelevante Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen	27,7 Mio. Euro
D Soziale Infrastruktur und Bildung	25,5 Mio. Euro

**Zusätzlich entsteht Förderbedarf für die Erhaltungs-, Umstrukturierungs-, und Revitalisierungsgebiete. Dazu werden zeitnah konkrete Förderanträge eingereicht.**

In der Expertenrunde am 11.02.2015 wurden die nachfolgenden Projekte mit der Priorität 1 bewertet:

- Erweiterung und Sanierung der Thomas-Müntzer-Schule einschließlich Aufwertung des Schulumfeldes,
- Neugestaltung des Marktes,
- Revitalisierung des ehemaligen Stahlhofgeländes,
- Neugestaltung des Franz-Parr-Platzes,
- Barrierefreie Sanierung von Erschließungsanlagen des historischen Stadtquartiers Schweriner Vorstadt,
- Sanierung des denkmalgeschützten Wasserturms einschließlich Anbau von Räumen als zentrales Jugendhaus,
- Erweiterung und energetische Sanierung / Optimierung der OASE,
- Diskriminierungsfreie und energetische Sanierung der Kita „Klimperkiste“ in Verbindung mit der Schaffung eines Jugendtreffs für die Nordstadt,
- Energetische Sanierung und Umbau der Kindertagesstätte „Bärenhaus“ zum sozialen Zentrum der Weststadt,
- Energetische und barrierefreie Sanierung der integrativen Kita „Sonnenkinder“ sowie Kita „Kleckerburg“ und Kita „Kinderland“ zur Schaffung zusätzlicher Bildungs- und Betreuungsangebote,
- Diskriminierungsfreie und energetische Sanierung der Kita „Spatzennest“, Kita „Schlossgeister“, Kita „Dachssteig“, Kita „Sonnenblume“, Kita „Weinbergschnecken“,
- Ausbau des innerstädtischen Radwegenetzes durch den Ausbau von Radwegen an Landes- und Kommunalstraßen,
- Erweiterung Parkplatz und Verbund zwischen dem Bahnhof Primerburg und dem Haupteingang des NUP,
- Ausbau des innerstädtischen Radwegenetzes durch den Ausbau von Radwegen entlang von Bundesstraßen.

## 6.2. Ex-ante Bewertung der geplanten Maßnahmen

Die ex-ante Bewertung beschreibt den Zustand vor geplanten Maßnahmen und das erwartete Ergebnis nach Umsetzung der Maßnahmen. Das Ziel der ex-ante Bewertung besteht darin, einzuschätzen, ob die geplanten Maßnahmen und Projekte geeignet sind, die Entwicklungsziele zu erreichen und ob eine nachhaltige Wirkung erwartet werden kann.

Sie dient als Instrument, um zu überprüfen, ob mit den ausgewählten Zielen, Handlungsschwerpunkten und Projekten positive, nachhaltige Ergebnisse in Bezug auf die identifizierten Stärken und Risiken erreicht werden können. Außerdem werden so die erwarteten Ergebnisse aus der Umsetzung der Maßnahmen und Projekte auf die verschiedenen Dimensionen der integrierten Stadtentwicklung bewertbar.

Übergreifend, alle 4 Handlungsfelder betreffend, wurden die Stadtteile mit vordringlichem bzw. besonderem Handlungsbedarf herausgearbeitet. Diese werden unter dem Punkt 29 näher erläutert.

Die für das Handlungsfeld Städtebau / kulturelles Erbe beabsichtigten Projekte/Maßnahmen zielen vorrangig auf den Erhalt und die Sanierung hochwertiger Einzeldenkmale und die Gestaltung des historischen Stadtherzens der Güstrower Altstadt sowie im Erweiterungsgebiet Altstadt ab. **Der historische Stadtkern Altstadt** soll zum lebendigen Ort entwickelt werden, der für Wohnen, Arbeit, Kultur und Freizeit gleichermaßen attraktiv ist und sowohl Einwohner als auch Besucher anzieht. Auch als Wirtschafts- und Standortfaktor ist der baukulturell wertvolle Stadtkern von großer Bedeutung. Der historisch gewachsene Stadtkern mit seinem individuellem Erscheinungsbild zieht Touristen an und soll Unternehmen als Standortfaktor nahegebracht

werden.

Darüber hinaus stärken Sanierungsmaßnahmen die örtliche mittelständische Wirtschaft, insbesondere das Handwerk. Weiterhin geht es auch in der **Schweriner Vorstadt** um die Erhaltung und Entwicklung von hochwertigen bauhistorischen Anlagen wie Straßen, Wegen und Plätzen. Für weitere Stadtteile (Rostocker Viertel, Schweriner Vorstadt/Weststadt) sollen bedarfsgerechte Planungen analog des integrierten Handlungskonzeptes im Rahmen des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren erarbeitet werden, um diese Bereiche schrittweise zu entwickeln und Leerstände/Brachen zu minimieren.

Innerhalb des Handlungsfeldes „Städtebauliche Maßnahmen zur Erschließung und Entwicklung Stadtnaher Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung“ konzentrieren sich die Projekte/Maßnahmen auf die Revitalisierung/ Neuerschließung und nachhaltige Entwicklung stadtnaher Brachflächen, die Beseitigung von Altlasten, die langfristige Nachnutzung brachgefallener/ untergenutzter Kleingartenanlagen sowie die Aufwertung des Wohnumfeldes, insbesondere des Grüngürtels um die historische Altstadt.

Für die touristische Nutzung und die Naherholung sollen die Rad- und Wanderwege um den Inselfee einschließlich der Erschließung der Insel „Schöninsel“ ausgebaut und mit dem bereits errichteten Wassersportangeboten vernetzt werden, um so die Infrastruktur für KMU in dieser Branche dauerhaft zu verbessern.

Im Rahmen des Handlungsfeldes „Umweltrelevante Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen“ stehen die Sanierung von Erschließungsanlagen, die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen durch den weiteren Ausbau des Radwegenetzes und die Entwicklung des Bahnhofes Güstrow Ost ,mit der Anbindung an den NUP sowie die weitere planerische Vorbereitung des Projekts „Entlastungstrasse Altstadt“ im Vordergrund.

Die geplanten Projekte tragen zur Verbesserung der Qualität, des Wegenetzes mit hoher Nutzungs-/Aufenthaltsqualität und zur Beseitigung städtebaulicher Missstände bei. Die Straßenbaumaßnahmen und die Schaffung von neuen Verkehrsanlagen wirken nachhaltig, insbesondere auch zu Verbesserung der Bedingungen der Gewerbetreibenden und tragen somit zur Stärkung der Wirtschaft bei. Im Zusammenhang mit der nachhaltigen Sanierung von Erschließungsanlagen ist auch die Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf die LED-Technik zu betrachten, die dauerhaft zur Ressourceneinsparung im Bereich der öffentlichen Infrastruktur beiträgt.

Die Projekte innerhalb des Handlungsfeldes „Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Soziales“ sind vorrangig auf die Sanierung und Aufwertung der dauerhaft erforderlichen Kindertagesstätten und Schulen ausgerichtet. Hier besteht in vielen Einrichtungen dringender Handlungsbedarf, um die Gebäude für die Anforderungen der Nutzer und moderne Bau- und Umweltstandards zu ertüchtigen. In einigen Fällen handelt es sich bei den Gebäuden zu dem um Einzeldenkmale. Das Angebot der Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sind wichtige Indikatoren zur Beurteilung von Wohnqualität. Aktivitäten zur Verbesserung der Chancengleichheit sowie die Vermeidung und Prävention sozialer Ausgrenzung tragen zur Erhöhung der Arbeitsmarktchancen für sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen bei. Soziale Netze und Begegnungsstätten, gekoppelt mit Beratungs- und Betreuungsangeboten, verbessern die „weichen“ Standortfaktoren und erhöhen die Lebensqualität der Bevölkerung.

Weitere Projektschwerpunkte bestehen in der Aufwertung vorhandener Sportanlagen, die im Rahmen der Gesundheitsvorsorge unerlässlich sind.

Die nachfolgenden Übersichten stellen die ex-ante-Bewertung der, den vier Handlungsschwerpunkten zugeordneten Projekten, im Überblick dar:

---

## **Handlungsfeld A - Städtebau/Kulturelles Erbe**

(Einzelprojekte und Maßnahmen: Siehe Leitbild und Maßnahmeplan)

### **Input**

alle Projekt- und Maßnahmekosten aus den unterschiedlichen Förderprogrammen

### **Basis** (Jahr 2013) quantitative und qualitative Indikatoren

- ungenügende Aufenthaltsqualität im historischen Stadtkern der Altstadt
- (Markt, Franz-Parr-Platz)
- sowie öffentlicher Straßen, Wege und Plätze in der Schweriner Vorstadt,
- hoher Anteil brachliegender, ungenutzter Flächen und leerstehender Gebäude vor allem in der Altstadt (Tiefe Tal, Armesünderstraße),
- Wohnungsleerstand in der Gesamtstadt von 1.083 WE (6,4%), in der Altstadt 11,05%, in der Schweriner Vorstadt 107 WE (11,8%),
- Schlechte Außenwirkungen durch Vielzahl leer stehender unsanierter Gebäude in exponierter Lage in der Altstadt.

### **Output** (siehe Projektbeschreibung)

- Fortsetzung der Sanierung stadtbildprägender, kulturhistorisch bedeutsamer Gebäude in der Altstadt, sowie Gestaltung des historischen Stadtkerns,
- Sanierung leer stehender unsanierter Gebäude in der Altstadt vor allem hochwertige Einzeldenkmale,
- Schließen von Baulücken in der Altstadt zur Blockkantenherstellung sowie Neuordnung/Gestaltung der Brachflächen (insbesondere Tiefe Tal, Armesünderstraße),
- Entwicklung umsetzungsorientierter Planungen, schwerpunktmäßig für die Schweriner Vorstadt und das Rostocker Viertel.

### **Ergebnis**

- Erhalt und Bewahrung hochwertiger baukultureller Anlagen,
- Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes,
- Herstellung städtebaulich wichtiger Wegeverbindung zu Objekten des Kulturerbes,
- Erhöhung des Anteils barrierefreier Zugänge zu öffentlichen Gebäuden und Anlagen,
- Beseitigung von städtebaulichen Missständen,
- Erhöhung der Attraktivität des Gebietes und Verbesserung der Standortfaktoren,
- Stärkung der Wohnfunktion in den Innenstadtlagen.

### **Wirkung**

Mit der Realisierung werden folgende Wirkungen erwartet:

- Positive Effekte für die touristische Entwicklung,
- Erhöhung der Lebensqualität/Zufriedenheit,
- gestiegene Attraktivität als Wohnstandort,
- Imageverbesserung, verbessertes Erscheinungsbild und Beseitigung funktionaler Schwächen der Schwerpunktgebiete.

Zielgruppen sind alle Bewohner/innen der Gebiete, Vereine, Soziale Verbände, Gewerbetreibende, Investoren und Touristen.

---

---

**Handlungsfeld B - Erschließung und Entwicklung stadtnaher Brachflächen****Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung**

(Einzelprojekte und Maßnahmen: Siehe Leitbild und Maßnahmenplan)

**Input**

alle Projekt- und Maßnahmekosten aus den unterschiedlichen Förderprogrammen

**Basis** (Jahr 2013) quantitative und qualitative Indikatoren

- hoher Anteil brachliegender ungenutzter Flächen, vor allem in der Altstadt,
- Hamburger Straße, Petershof,
- teilweise schlechter Zustand öffentlicher Freizeit- und Spielanlagen;
- teilweise mangelnder Zustand der Grün- und Freiflächen;
- unzureichender Sanierungszustand des Gewässersystems um die Altstadt;
- Altlastenbeseitigung noch nicht abgeschlossen:

**Output** (siehe Projektbeschreibung)

- Sanierung des Stadtgrabens und des Pfaffenbruchs;
- Erhöhung der Naherholungspotenziale durch Sanierung des Wegenetzes um den Insee einschließlich der Erschließung der Insel „Schöninsel“;
- Aufwertung eines Teilbereiches der historischen Befestigungsanlagen für die Naherholung;
- Umgestaltung diverser Freiflächen und öffentlicher Platzanlagen incl. Begrünung;
- Beräumung von Altlasten als Voraussetzung für neue Nutzungen im Stadtteil Primerburg,
- Entwicklung ungenutzter Flächen am Bahnhof für P&R- Anlagen mit Begrünung, Umnutzung von Freiflächen für einen Campingplatz.

**Ergebnis**

- Stabilisierung der Erholungsräume und der Freizeitangebote;
- Umnutzung ungenutzter Siedlungsflächen für Freizeit, zur Naherholung und dadurch Erhöhung der Anteile der Flächen für Erholung und Freizeit an der Gesamtsiedlungs- und Verkehrsfläche,
- Renaturierung und Altlastenbeseitigung, Neuordnung der Flächen,
- Schaffung hochwertiger Aufenthaltsflächen,
- Minimierung des Flächen(neu)verbrauches,
- Bodenschutz / Grundwasserschutz:

**Wirkung**

Mit der Realisierung werden folgende Wirkungen erwartet:

- Verbesserung des Mikroklimas durch eine qualitative Verbesserung der Begrünung und des Gewässersystems,
- positive Wirkungen für alle Schutzgüter,
- Steigerung der Aufenthaltsqualität für BewohnerInnen, Besucher und Touristen.

Zielgruppe sind alle Bewohner/innen sowohl im Gebiet als auch stadtgebietsübergreifend und vor allem auch Touristen und Besucher der Barlachstadt Güstrow.



## **Handlungsfeld C - Umweltrelevante Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen**

(Einzelprojekte und Maßnahmen: Siehe Leitbild und Maßnahmeplan)

### **Input**

alle Projekt- und Maßnahmekosten aus den unterschiedlichen Förderprogrammen

### **Basis** (Jahr 2013) quantitative und qualitative Indikatoren

- lückenhaftes Radwegenetz,
- Defizite im Lärmschutz,
- mangelhafte Qualität von Straßenoberflächen sowie von Geh- und Radwegen einschließlich Straßenbeleuchtung,
- zum Teil ungeordneter ruhender Verkehr, fehlendes Parkleitsystem,
- ungenutzte/brachliegende Flächen nicht mehr benötigter Bahnanlagen,
- Defizite am Bahnhof Güstrow Ost einschließlich fehlende Anbindung an den NUP,

### **Output** (siehe Projektbeschreibung)

- Erneuerung diverser Geh- und Radwege sowie Lückenschlüsse im Wegenetz,
- Neugestaltung von Straßen/Erneuerung der Straßenoberflächen auch im Hinblick auf einen Abbau der Lärmemission und die Einführung der LED-Technik für die Straßenbeleuchtung;
- Ordnung des ruhenden Verkehrs durch Straßenraumgestaltungen und Schaffung von Parkmöglichkeiten;
- Entwicklung Bahnhofsumfeld Güstrow Ost einschließlich Wegeverbindung zum NUP:

### **Ergebnis**

- verbesserte Voraussetzungen besonders für Verkehrsarten des Umweltverbundes;
- Verbesserung der direkten Erreichbarkeit der Gebiete, ihre Verknüpfung untereinander und ihre Anbindung an das Umland;
- verbesserte Anbindung an den Landschaftsraum,
- Verbesserung der Verkehrssicherheit, sichere Schulwege,
- Ressourceneffizienz (Senkung Stromverbrauch durch LED, Senkung Flächenverbrauch durch Revitalisierung),
- 

### **Wirkung**

Mit der Realisierung werden folgende Wirkungen erwartet:

- attraktiveres Ortsbild,
- Reduzierung des Anteils des Umgebungslärms,
- Verringerung der CO<sub>2</sub>- Emissionen,
- dauerhaftes attraktives Wegenetz mit hoher Aufenthalts- und Umweltqualität,
- Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Zielgruppe sind alle BewohnerInnen der Gebiete, der Umlandgemeinden, Besucher, Touristen.

---

**Handlungsfeld D - Verbesserung städtischer Infrastruktur in den Bereichen****Bildung und Soziales**

(Einzelprojekte und Maßnahmen: Siehe Leitbild und Maßnahmenplan)

**Input**

alle Projekt- und Maßnahmekosten aus den unterschiedlichen Förderprogrammen

**Basis** (Jahr 2013) quantitative und qualitative Indikatoren

- dringend sanierungsbedürftige Betreuungs- und Bildungseinrichtungen,
- Anzahl der Schulabbrecher,
- fehlende soziale Infrastruktur (Begegnungsstätten, Jugendhaus, Beratungsangebote) in den Stadtteilen,
- zum Teil ungenügender Zustand von Sportanlagen,
- ungenutzte oder untergenutzte, da unsanierte Potenzialflächen (z.B. Wasserturm, Kita Klimperkiste, Bärenhaus, etc).

**Output** (siehe Projektbeschreibung)

- Erweiterung und Sanierung der Thomas-Müntzer-Schule einschließlich Aufwertung des Schulumfeldes,
- Sanierung des denkmalgeschützten Wasserturms einschließlich Anbau von Räumen als zentrales Jugendhaus,
- Erweiterung und energetische Sanierung / Optimierung der OASE (Plauer Viertel) Diskriminierungsfreie und energetische Sanierung der Kita „Klimperkiste“ in Verbindung mit der Schaffung eines Jugendtreffs für die Nordstadt,
- Energetische Sanierung und Umbau der Kindertagesstätte „Bärenhaus“ zum sozialen Zentrum der Weststadt,
- Energetische und barrierefreie Sanierung der integrativen Kita „Sonnenkinder“ sowie Kita „Kleckerburg“ und Kita „Kinderland“ zur Schaffung zusätzlicher Bildungs- und Betreuungsangebote,
- Diskriminierungsfreie und energetische Sanierung der Kita „Spatzennest“, Kita „Schlossgeister“, Kita „Dachssteig“, Kita „Sonnenblume“ sowie Kita „Weinbergschnecken“,
- Fenstererneuerung an der Regionalen Schule mit Grundschule „Schule am Insensee“, Werner-Seelenbinder-Straße 1 (Südstadt),
- Sanierung der Richard- Wossidlo Schule,
- Neugestaltung des Sportparks Borwinseck einschließlich Sanitär- und Umkleidebereich, Gebäude für Sportplatztechnik und Stellplatzanlage,
- Neugestaltung des Hauptgebäudes und Trainingsplatzes des F.-L.-Jahn-Stadions einschließlich Tribüne und Stellplatzanlage.

**Ergebnis**

- Verbesserte Kinderbetreuung,
- Verbesserte Rahmenbedingungen für sozial benachteiligte Gruppen, insbesondere benachteiligte Kinder und Jugendliche sowie Menschen mit Behinderung,
- zeitgemäße Sport- und Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen,
- Minderung von Segregationsprozessen und Förderung der sozialen Inklusion, Bekämpfung von Armut und jeglicher Diskriminierung,

- Förderung der Kommunikationsmöglichkeiten und Aufbau generationsübergreifender sozialer Netze.

### **Wirkung**

Mit der Realisierung werden folgende Wirkungen erwartet:

- Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Bildung, Arbeit und Gesellschaft (Verbesserung der Chancengleichheit),
- Stärkung sozialer Netzwerke,

Zielgruppen sind alle Bewohner/innen, vor allem Kinder- und Jugendliche, die sich in einer Krisensituation befinden, Frauen, Behinderte, Ältere und Migranten sowie andere sozial ausgegrenzte Personen. Die Gleichstellung hat bei allen Maßnahmen eine hohe Priorität.

## **6.3. Effektive Kombination von Finanzierungsmöglichkeiten Städtebauförderprogramm**

Die Mittel aus dem Städtebauförderprogramm wurden in der Barlachstadt für

- das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt“ und Erweiterungsgebiet Altstadt
- das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Schweriner Vorstadt“, sowie
- das Stadtumbaugebiet Südstadt

eingesetzt.

Um optimale Ergebnisse bei der Entwicklung der Gebiete zu erreichen, wurden die entsprechend der Zuwendungsbescheide verfügbaren Mittel aus verschiedenen Programmen in Zusammenarbeit mit den treuhändischen Sanierungsträgern verwendet.

Bislang kamen dabei folgende Programme zum Einsatz:

- „Allgemeine Städtebauförderung“ und Landesprogramm
- „Städtebaulicher Denkmalschutz“
- „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
- „Stadtumbau Ost“ mit den Programmteilen Rückbau und Aufwertung
- EFRE- Förderung

Für diese Programme besteht in den beiden Sanierungsgebieten weiterhin Bedarf. Insbesondere in der Altstadt werden für die Anwendung des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ mit einem neuen Zuschnitt der Gebietsabgrenzung wesentliche Bedarfe begründet. Für die Schweriner Vorstadt bedarf die Abschätzung gegebenenfalls weiterer Förderbedarfe für die flächenhafte Sanierung weiterer vertiefender Untersuchungen.

Punktuelle Projekte/Maßnahmen werden für beide Gebiete in Form von EFRE-Projektdateiblättern im Rahmen dieses Konzeptes angemeldet.

Weiterhin wurden/werden für weitere Projekte/Maßnahmen im Stadtgebiet nachfolgende Programme eingereicht:

- |        |  |
|--------|--|
| • ESF  | Einsatz für Projekte im sozialen Bereich, wie z. B. Jugendförderung, Gleichstellungsförderung      |
| • ELER | Einsatz für Projekte in den Ortsteilen und für Projekte des NUP im Rahmen der LEADER-Aktionsgruppe |
| • GA   | Einsatz zur Verbesserung der wirtschaftsnahen und touristischen Infrastruktur                      |

- Sportstättenförderung Einsatz für Sportanlagen, Sportinfrastruktur
- Förderung auf der Grundlage des Finanzausgleichsgesetzes Einsatz für kommunale Infrastruktursanierungen  
Feuerwehr, Schulen, Sportstätten
- Energetische Erneuerung sozialer Infrastruktur Einsatz für Sporthalle, Kita
- KfW-Förderprogramm Einsatz für Sanierung Wohnungsbestand
- Förderung auf der Grundlage des Entflechtungsgesetzes Sanierung Verkehrsinfrastruktur

Für die Finanzierung aller Vorhaben der Kommune kommen **kommunale Mittel der Barlachstadt** zum Einsatz, mit denen die jeweiligen erforderlichen kommunalen Eigenanteile, die nicht förderfähigen Kosten sowie die für die Städtebauförderprogramme erforderlichen zusätzlichen Eigenanteile abgesichert werden.

Weiterhin werden in Größenordnungen **private Mittel** der jeweiligen Eigentümer von Gebäuden/Immobilien für Sanierungsmaßnahmen insbesondere bei hochwertigen Einzeldenkmalen eingesetzt. Auch **Vereine und Verbände** bringen aktiv ihre finanziellen und personellen Ressourcen in die Projektfinanzierung ein.

Neben dem mit diesem Konzept beantragten Einsatz von EFRE-Mitteln und dem weiteren Bedarf an Städtebaufördermitteln, insbesondere für Maßnahmen im Zentrum der Altstadt besteht Bedarf zum Einsatz des Programms „Soziale Stadt“ für das Gebiet Güstrow „Nord“ sowie zum Einsatz des Programms „Stadtumbau Ost“ für das Stadtumbaugebiet „Weststadt“.

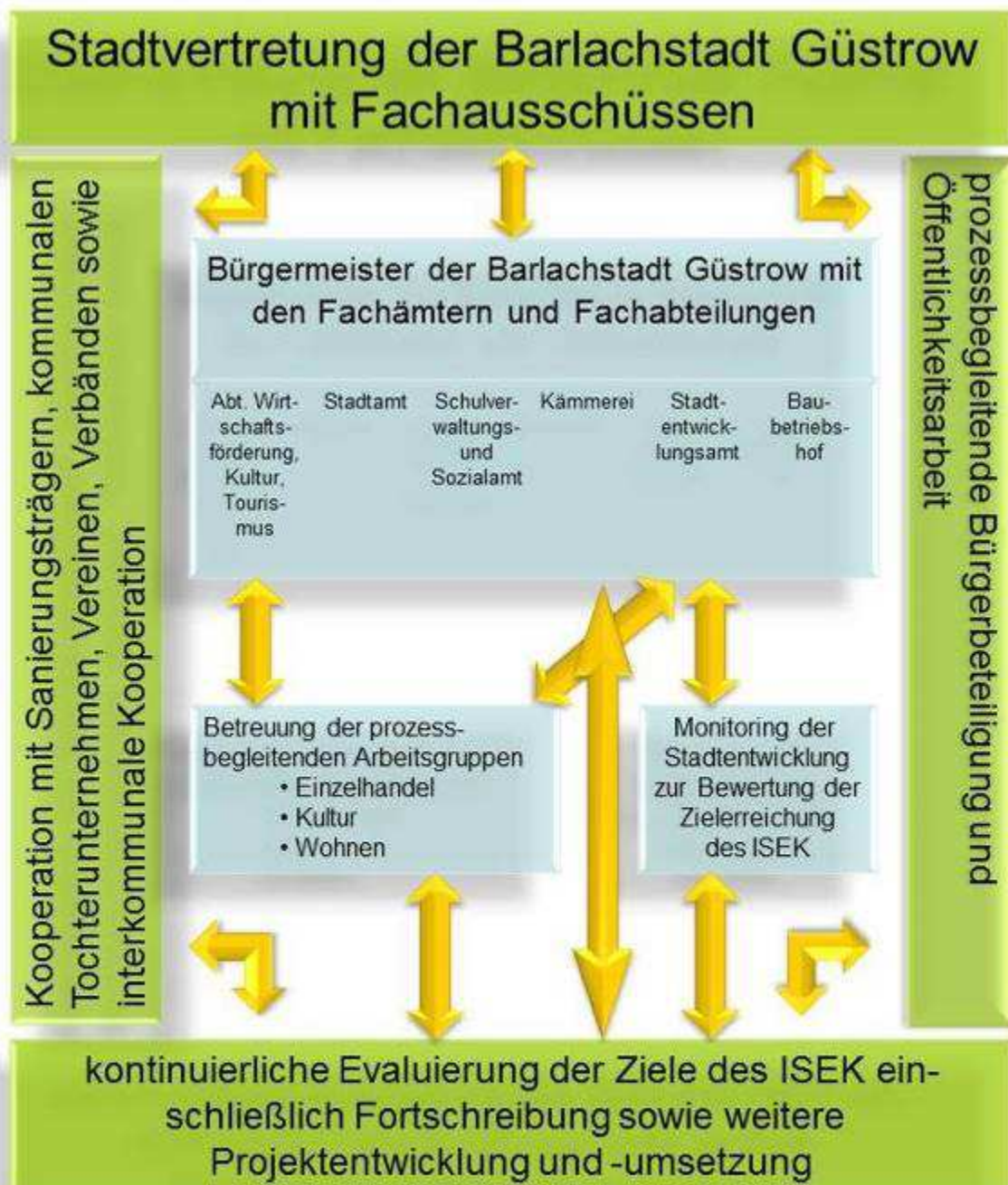
Für die Gebiete „Schweriner Vorstadt“ und „Rostocker Viertel“ besteht zunächst weiterer Untersuchungsbedarf. In der Förderperiode 2014-2020 ist im Stadtgebiet auch der Einsatz von ELER-Mitteln geplant. So sollen z.B. für die Sanierung der Straße und Brücke an der Zufahrt zur Gemeinde Dehmen (geschätzte Kosten 714.000 €), für den Bau eines Vereinshauses der „Klueßer Sandhasen e.V.“ im OT Klueß (geschätzter Kostenanteil

20.000 €) und für den NUP im Rahmen der LEADER – Aktionsgruppe ELER-Mittel beantragt werden.

Zur Finanzierung der mit der ISEK-Fortschreibung angemeldeten Programme, die im Zusammenarbeit mit Akteuren aus allen gesellschaftlichen Bereichen entwickelt wurden, wird auch zukünftig eine Bündelung verschiedener Programme auf Gebietsebene angestrebt, um eine ganzheitliche, nachhaltige Stadtentwicklung erreichen zu können. Gerade Großprojekte sind ohne Mischfinanzierungen oftmals nicht umsetzbar. Dabei geht es nicht um eine reine Zusammenführung verschiedener Förderprogramme, sondern um koordiniertes Handeln und einen daraus abgeleiteten und abgestimmten Einsatz von finanziellen und personellen Ressourcen für die Planung und die Umsetzung der Projekte, einschließlich ihrer dauerhaften Unterhaltung.

## 7. Organisationsstruktur

Entsprechend der unter Punkt 5. beschriebenen Umsetzungsstrategie wird zur ressort- und ämterübergreifenden Information und Abstimmung einschließlich zur Realisierung der Maßnahmen, zur prozessbegleitenden Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit sowie zum Monitoring die nachfolgende Organisationsstruktur genutzt:



## 8. Ausblick

Seit Anfang der 1990er Jahre wird in der Barlachstadt Güstrow der Stadtsanierungs- und –erneuerungsprozess kontinuierlich fortgeführt. Schwerpunkte waren und sind dabei sowohl die Sanierung der historischen Altstadt mit über 500 Denkmälern und Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung als auch die Aufwertung der vorwiegend in Plattenbauweise errichteten Wohngebiete in der Südstadt und die Sanierung der Schweriner Vorstadt, als erster Stadterweiterung. Mit Unterstützung durch Finanzmittel der EU, des Bundes und des Landes sowie den Einsatz kommunaler Haushaltsmittel und das enorme Engagement privater Investoren konnten so nicht nur in den genannten Stadtteilen, sondern auch in Bezug auf die Errichtung moderner Unternehmen, die kommunale Infrastruktur, die Bildungs-, Betreuungs- und Kultureinrichtungen sowie die Sportstätten spürbare Verbesserungen erreicht werden.

Mit der thematischen Ausweitung dieser 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes auf alle Dimensionen der kommunalen Entwicklung werden alle vorhandenen Fachplanungen miteinander verknüpft.

Im Ergebnis der Bestandsanalyse mit der stadtteilbezogenen SWOT-Analyse werden weitere Investitionsbedarfe deutlich, um noch vorhandene Probleme und Mängel im Stadtgebiet zu beseitigen. Von vielen Akteuren wurden dazu konkrete Projektvorschläge eingebracht und die Mitwirkungsbereitschaft an der Umsetzung bekundet. Die Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung wird im ISEK-Prozess und bei der Weiterentwicklung der Einzelprojekte im Dialog weiter fortgeführt.

Ebenso wird das prozessbegleitende Monitoring zur kontinuierlichen Überprüfung der Zielerreichung der Vorgaben aus dem ISEK verstetigt.

Das Monitoring enthält Basisdaten und Kontextindikatoren zur Bevölkerung nach ihrer Struktur, zum Bereich Wirtschaft und Beschäftigung, zur Wohnungswirtschaft, zum Bereich Städtebau und zu Infrastruktur, Natur und Umwelt.

Regional-realistische Bevölkerungs-, Haushalts-, Wohnungsnachfrage- und Infrastrukturprognosen wurden auf der Grundlage der stadt eigenen Statistik unter Einbeziehung der Umlandentwicklung erarbeitet und sind Bestandteil des Monitoring Stadtentwicklung der Barlachstadt Güstrow. Es erfolgt ein jährliche Abgleich der Realentwicklung mit den Prognosewerten, um zu überprüfen, ob die Prognosen noch als Planungs- und Entscheidungsgrundlage geeignet sind. Mit Beginn der Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung zum Stichtag 31.12.2014 wird das Monitoring um weitere maßnahmebezogenen Hauptindikatoren (Output) ergänzt werden. Die Auswahl und Festlegung dieser Indikatoren orientiert sich an den geplanten Maßnahmen und Projekten. Die Output-Indikatoren sind direkte Wirkungsindikatoren, die projektmaßnahmebezogene Effekte beschreiben.

Zur Information der Stadtvertretung erfolgt einmal jährlich eine Berichterstattung über den Stand der Zielerreichung. Diese wird auch öffentlich bekannt gemacht.

Als erste Schritte zur Umsetzung des ISEK wird die Barlachstadt die Projektanträge für die Schwerpunktgebiete und Einzelprojekte erarbeiten und nach Freigabe durch die Stadtvertretung an die zuständigen Behörden übermitteln.

Die Anregungen / Hinweise und Vorschläge aus dem weiteren Prozess der Bürgerbeteiligung werden in die ISEK-Fortschreibung einfließen und ggf. Gegenstand im Rahmen des 2. Konzeptauftrages, der für 2016/2017 angekündigt wurde, sein.

Insgesamt ist die hier vorliegende ISEK-Fortschreibung schon jetzt eine fundierte Handlungsgrundlage für die nachhaltige Stadtentwicklung der Barlachstadt.

Mit dem vorliegenden umfangreichen Datenmaterial empfiehlt es sich, die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zeitnah in Angriff zu nehmen.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung1:	Güstrow - Lage im Raum	12
Abbildung 2:	Stadtgebiet Güstrow	12
Abbildung3:	Verflechtungsbereich Güstrow	14
Abbildung4:	Güstrow im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern	17
Abbildung5:	Güstrow im Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg Rostock	18
Abbildung6:	1585: Ansicht von Güstrow auf der Vicke Schorler	34
Abbildung7:	Casper Merian: Ansicht von Güstrow (1653)	36
Abbildung8:	Vogelschaubild Güstrow 1706	37
Abbildung9:	1851 Grundriss der Vorderstadt Güstrow und ihrer Vorstädte	39
Abbildung10:	1904 Karte von der Stadt und Cämmereigebiet der Vorderstadt Güstrow	40
Abbildung11:	Stadtplan von 1939 (erstellt vom Stadtbauamt Güstrow)	41
Abbildung12:	Gebietsabgrenzung der Stadt- und Ortsteile	46
Abbildung13:	Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2013 in der Stadt Güstrow	47
Abbildung14:	Zahl der Kinder bis sechs Jahre und Anteil an der Gesamtbevölkerung	49
Abbildung15:	Bevölkerungsanteile der Kinder bis sechs Jahre 2002 und 2013	49
Abbildung16:	Einwohnerzahlen der Kinder bis sechs Jahre 2002 und 2013	50
Abbildung17:	Zahl der über 6-15jährigen Kinder und Anteil an der Gesamtbevölkerung	50
Abbildung18:	Bevölkerungsanteile der Kinder 6-15jährigen Kinder 2002 und 2013	51
Abbildung19:	Einwohnerzahlen der Kinder 6-15jährigen Kinder 2002 und 2013	51
Abbildung20:	Zahl der 15-25jährigen und Anteil an der Gesamtbevölkerung	52
Abbildung21:	Bevölkerungsanteile der 15-25jährigen in 2002 und in 2013	52
Abbildung22:	Einwohnerzahlen der 15-25jährigen in 2002 und in 2013	53
Abbildung23:	Einwohnerzahl im Haupterwerbssalter und Anteil an der Bevölkerung	53
Abbildung24:	Bevölkerungsanteile der 25-65jährigen in 2004 und in 2013	54
Abbildung25:	Einwohnerzahlen der 25-65jährigen in 2004 und in 2013	54
Abbildung26:	Einwohnerzahl im Seniorenalter und Anteil an der Gesamtbevölkerung	55
Abbildung27:	Bevölkerungsanteile der Senioren in 2002 und 2013	55
Abbildung28:	Einwohnerzahlen der Senioren in 2002 und 2013	56
Abbildung29:	Gewinn/Verlust ausgewählter Altersgruppen von 2002 zu 2013	56
Abbildung30:	natürliche Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum seit 2002 bis 2013	58
Abbildung31:	Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung 2013 im Vergleich	58
Abbildung32:	Wanderungsbewegung im Zeitraum seit 2002 bis 2013	59
Abbildung33:	Wanderungssalden (über die Stadtgrenze) in 2013 im Vergleich	59
Abbildung34:	Umzugssaldo im Vergleich der Stadtteile im Jahr 2013	60
Abbildung35:	Migrationssaldo gesamt 2004 bis 2013 absolut (in Personen)	61
Abbildung36:	Migrationssaldo gesamt 2013 absolut (in Personen) im Vergleich	61
Abbildung37:	Prognose Einwohnerzahl in Güstrow – regional-realistisches Szenario	63
Abbildung38:	Alterspyramide 2013 und 2030	63
Abbildung39:	Verteilung der SV-Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen	66
Abbildung40:	Aufteilung der Gewerbebetriebe 2013	67
Abbildung41:	Entwicklung der Gewerbebetriebe von 1990 bis 2013	68
Abbildung42:	Entwicklung der Arbeitslosigkeit seit 2002	77
Abbildung43:	Arbeitslose unter 25 Jahre	77
Abbildung44:	Entwicklung der SV-Beschäftigung seit 2002	78

Abbildung45: Geringfügig entlohnte SV-Beschäftigte (Wohnort)	78
Abbildung 46: Anzahl der SV-Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort Güstrow	79
Abbildung47: Geringfügig entlohnte Beschäftigte (am Arbeitsort)	80
Abbildung48: Grafik Wohngeldempfänger nach Stadtteilen	80
Abbildung49: Entwicklung der Anzahl der Ein- und Auspendler	82
Abbildung50: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet 2013 im Vergleich	83
Abbildung51: Entwicklung der Arbeitsplatzdichte	84
Abbildung52: Kaufkraft im Vergleich zum LK Rostock und zu M-V gesamt	86
Abbildung53: Einkommenssteueranteile im Vergleich zum LK Rostock und zu M-V	87
Abbildung54: Veränderung der Versorgungsquote im Prognosezeitraum bis 2030	89
Abbildung55: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen entsprechende der Annahme 1	90
Abbildung56: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen entsprechend der Annahme 2	90
Abbildung57: Entwicklung Wohnungsbestand von 2002 bis 2013 in der Stadt Güstrow	92
Abbildung58: Wohnungsneubau und -rückbau seit 2002 nach Stadtteilen	93
Abbildung59: Entwicklung des Leerstandes in Güstrow seit dem Jahr 2002	97
Abbildung60: Entwicklung Einwohner und Haushalte im Vergleich	100
Abbildung61: Kleingartenanlagen im Stadtgebiet	110
Abbildung62: Prognose Krippen- sowie Kindergartenalter in Güstrow	132
Abbildung63: Prognose Bedarf an Krippenplätzen bei derzeitiger Inanspruchnahme (70 %)	132
Abbildung64: Prognose Bedarf an Krippenplätzen bei Inanspruchnahme von 90 %	133
Abbildung65: Prognose Bedarf Kindergartenplätze bei derzeitiger Inanspruchnahme (100 %)	133
Abbildung66: Prognose der Einwohnerzahl im Grundschulalter in Güstrow	137
Abbildung67: Einwohnerentwicklung ausgewählter Altersgruppen	145
Abbildung68: Anteile ausgewählter Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung	145
Abbildung69: Prognose Einwohnerzahlen der Altersgruppen 65-75 Jahre und ab 75 Jahre	149
Abbildung70: Anteil Altersgruppe 65-75 Jahre und ab 75 Jahre an der Bevölkerung (in %)	150
Abbildung71: Anteil Altersgruppe 65-75 Jahre und ab 75 Jahre an allen Senioren (in %)	150
Abbildung 72: Darstellung der Bahnquerungen im Stadtgebiet für den motorisierten Verkehr	162
Abbildung73: Fernwärmegebiete in Güstrow - Bestand und Planung	168
Abbildung 74: Altstadt	171
Abbildung 75: Altstadt - Gebäude nach Baualtersklassen	173
Abbildung76: Altstadt - Gebäudetypen und Sanierungsstand der Gebäude	173
Abbildung77: Altstadt - Wohnungsbestand nach Sanierungszustand und Wohnungsleerstand	174
Abbildung78: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt	175
Abbildung79: Vergleich der Alterstruktur 2002/2013 der Altstadt und Gesamtstadt in %	175
Abbildung80: Faktoren der Migration in der Altstadt	176
Abbildung81: Hochrechnung der Einwohnerzahl gesamt in der Altstadt	177
Abbildung82: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in der Altstadt (absolut)	177
Abbildung83: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in der Altstadt (Anteil in %)	177
Abbildung84: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in der Altstadt (absolut)	178
Abbildung85: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in der Altstadt (Anteil in %)	178
Abbildung 86: Altstadt - ISEK 2005/2015	180
Abbildung87: Bauhof	181



Abbildung88: Bauhof - Gebäudetypen und Sanierungsstand der Gebäude	181
Abbildung89: Bauhof-Gebäude nach Sanierungsstand	182
Abbildung90: Bauhof - Wohnungsbestand/ Wohnungsleer-stand nach Sanierungszustand	182
Abbildung91: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Bauhof im Vergleich zur Gesamtstadt	183
Abbildung92: Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 Bauhof/Gesamtstadt in %	183
Abbildung93: Faktoren der Migration im Stadtteil Bauhof	184
Abbildung94: Hochrechnung der Einwohnerzahl gesamt im Stadtteil Bauhof	185
Abbildung95: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen im Stadtteil Bauhof (absolut)	185
Abbildung96: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen im Stadtteil Bauhof (Anteil in %)	185
Abbildung97: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen im Stadtteil Bauhof (absolut)	186
Abbildung98: Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen im Stadtteil Bauhof (Anteil in %)	186
Abbildung99: Bauhof - ISEK 2005 /2015	188
Abbildung100:Dettmannsdorf	189
Abbildung101:Dettmannsdorf - Gebäudetypen und Sanierungsstand der Gebäude	190
Abbildung102:Dettmannsdorf - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungszustand	191
Abbildung103:Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 in Dettmannsdorf im Vergleich zur Gesamtstadt	192
Abbildung104:Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 Dettmannsdorf im Vergleich zur Gesamtstadt in %	193
Abbildung105:Faktoren der Migration im Stadtteil Dettmannsdorf	193
Abbildung106:Hochrechnung der Einwohnerzahl gesamt im Stadtteil Dettmannsdorf	194
Abbildung107:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Dettmannsdorf (absolut)	194
Abbildung108:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Dettmannsdorf (Anteil in %)	195
Abbildung109:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Dettmannsdorf (absolut)	195
Abbildung110:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Dettmannsdorf (Anteil in %)	195
Abbildung111:Dettmannsdorf - ISEK 2005/2015	197
Abbildung112:Distelberg	198
Abbildung113:Distelberg - Gebäudetypen und Sanierungsstand der Gebäude	199
Abbildung114:Distelberg -Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungsstand	200
Abbildung115:Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Distelberg im Vergleich zur Gesamtstadt	201
Abbildung116:Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 Distelberg im Vergleich zur Gesamtstadt in %	202
Abbildung117:Faktoren der Migration im Stadtteil Distelberg	202
Abbildung118:Hochrechnung der Einwohnerzahl gesamt im Stadtteil Distelberg	203
Abbildung119:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Distelberg (absolut)	203
Abbildung120:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Distelberg (Anteil in %)	203
Abbildung121:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Distelberg (absolut)	203
Abbildung122:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Distelberg (Anteil in %)	204
Abbildung123:Distelberg - ISEK 2005/2015	205
Abbildung124:Glasewitzer Burg	206
Abbildung125:Glasewitzer Burg - Gebäudetypen und Sanierungsstand der Gebäude	207
Abbildung126: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Glasewitzer Burg im Vergleich zur Gesamtstadt	208
Abbildung127:Altersstruktur 2002/2013 Glasewitzer Burg im Vergleich zur Gesamtstadt in %	208
Abbildung128: Schätzung der Einwohnerzahl gesamt im Stadtteil Glasewitzer Burg	208

Abbildung129: Glasewitzer Burg - ISEK 2005/2015	210
Abbildung130:Goldberger Viertel	211
Abbildung131:Goldberger Viertel - Gebäudetypen und Sanierungsstand der Gebäude	212
Abbildung132:Goldberger Viertel - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungszustand	213
Abbildung133: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Goldberger Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt	214
Abbildung134: Altersstruktur 2002/2013 Goldberger Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt in %	215
Abbildung135: Faktoren der Migration im Stadtteil Goldberger Viertel	215
Abbildung136:Hochrechnung der Einwohnerzahl gesamt im Stadtteil Goldberger Viertel	216
Abbildung137:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Goldberger Viertel (absolut)	216
Abbildung138:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Goldberger Viertel (Anteil in %)	216
Abbildung139:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Goldberger Viertel (absolut)	217
Abbildung140:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Goldberger Viertel (Anteil in %)	217
Abbildung141:Goldberger Viertel - ISEK 2005/2015	219
Abbildung142:Heidberg	220
Abbildung143:Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Heidberg im Vergleich zur Gesamtstadt	221
Abbildung144: Alterstruktur 2002/2013 Heidberg im Vergleich zur Gesamtstadt in %	222
Abbildung145:Schätzung der Einwohnerzahl gesamt im Stadtteil Heidberg	223
Abbildung 146: Heidberg - ISEK 2005/2015	224
Abbildung147: Magdalenenlust	225
Abbildung148: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Magdalenenlust im Vergleich zur Gesamtstadt	226
Abbildung149:Altersstruktur 2002/2013 Magdalenenlust im Vergleich zur Gesamtstadt in %	226
Abbildung150:Faktoren der Migration im Stadtteil Magdalenenlust	227
Abbildung151:Hochrechnung der Einwohnerzahl gesamt im Stadtteil Magdalenenlust	227
Abbildung152:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Magdalenenlust (absolut)	228
Abbildung153:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Magdalenenlust (Anteil in %)	228
Abbildung154:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Magdalenenlust (absolut)	228
Abbildung155:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen in Magdalenenlust (Anteil in %)	229
Abbildung156: Magdalenenlust - ISEK 2005/2015	230
Abbildung157:Ortsteil Klueß	231
Abbildung158: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Klueß im Vergleich zur Gesamtstadt	231
Abbildung159: Altersstruktur 2002/2013 Klueß im Vergleich zur Gesamtstadt in %	232
Abbildung160: Schätzung der Einwohnerzahl gesamt im Ortsteil Klueß	233
Abbildung161: Ortsteil Klueß - ISEK 2005/2015	234
Abbildung162: Ortsteil Neu Strenz	235
Abbildung163: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Neu Strenz im Vergleich zur Gesamtstadt	235
Abbildung164:Altersstruktur 2002/2013 Neu Strenz im Vergleich zur Gesamtstadt in %	236
Abbildung165:Schätzung der Einwohnerzahl gesamt im Ortsteil Neu Strenz	236
Abbildung166:Ortsteil Neu Strenz - ISEK 2005/2015	238
Abbildung167: Ortsteil Primerburg	239
Abbildung168: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 OT Primerburg im Vergleich zur Gesamtstadt	240
Abbildung169: Alterstruktur 2002/2003 OT Primerburg im Vergleich zur Gesamtstadt in %	240

Abbildung170: Schätzung der Einwohnerzahl gesamt im Ortsteil Primerburg	241
Abbildung171:Ortsteil Primerburg - ISEK 2005/2015	242
Abbildung172:Ortsteil Suckow	243
Abbildung173: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 OT Suckow im Vergleich zur Gesamtstadt	243
Abbildung174: Schätzung der Einwohnerzahl gesamt im OT Suckow	245
Abbildung175:Ortsteil Suckow - ISEK 2005/2015	247
Abbildung176:Plauer Viertel	248
Abbildung177: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Plauer Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt	249
Abbildung178: Altersstruktur 2002/2013 Plauer Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt in %	250
Abbildung179: Faktoren der Migration im Stadtteil Plauer Viertel	250
Abbildung180:Hochrechnung der Einwohnerzahl gesamt im Plauer Viertel	251
Abbildung181:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Plauer Viertel (absolut)	251
Abbildung182:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Plauer Viertel (Anteil in %)	251
Abbildung183:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Plauer Viertel (absolut)	252
Abbildung184:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Plauer Viertel (Anteil in %)	252
Abbildung185:Plauer Viertel - ISEK 2005/2015	253
Abbildung186:Rövertannen	254
Abbildung187:Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Rövertannen im Vergleich zur Gesamtstadt	255
Abbildung188:Altersstruktur 2002/2013 Rövertannen im Vergleich mit der Gesamtstadt in %	256
Abbildung189:Schätzung der Einwohnerzahl gesamt im Stadtteil Rövertannen	256
Abbildung190:Rövertannen - ISEK 2005/2015	258
Abbildung191: Rostocker Viertel	259
Abbildung192: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Rostocker Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt	261
Abbildung193: Altersstruktur 2002/2013 Rostocker Viertel Vergleich mit der Gesamtstadt in %	261
Abbildung194: Faktoren der Migration im Stadtteil Rostocker Viertel	262
Abbildung195: Hochrechnung der Einwohnerzahl gesamt im Stadtteil Rostocker Viertel	262
Abbildung196:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Rostocker Viertel (absolut)	263
Abbildung197:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Rostocker Viertel (Anteil in %)	263
Abbildung198:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Rostocker Viertel (absolut)	263
Abbildung199:Hochrechnung ausgewählter Altersgruppen Rostocker Viertel (Anteil in %)	263
Abbildung200: Rostocker Viertel - Aufteilung nach Gebäudetypen und Sanierungsstand	264
Abbildung201:Rostocker Viertel - ISEK 2005/2015	268
Abbildung202:Schweriner Viertel/Weststadt	269
Abbildung203:Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Schweriner Viertel/Weststadt im Vergleich zur Gesamtstadt	271
Abbildung204:Altersstruktur 2002/2013 Schweriner Viertel/Weststadt im Vergleich zur Gesamtstadt in %	272
Abbildung205:Faktoren der Migration im Schweriner Viertel/Weststadt	272
Abbildung206:Prognose Einwohnerzahl gesamt im Schweriner Viertel/Weststadt	273
Abbildung207:Prognose ausgewählter Altersgruppen Schweriner Viertel/Weststadt (absolut)	273
Abbildung208 Prognose ausgewählter Altersgruppen Schweriner Viertel/Weststadt (Anteil in %)	273

Abbildung209:Prognose ausgewählter Altersgruppen Schweriner Viertel/Weststadt (absolut)	274
Abbildung210:Prognose ausgewählter Altersgruppen Schweriner Viertel/Weststadt (Anteil in %)	274
Abbildung211:Alters- und Geschlechtsgliederung im Schweriner Viertel/Weststadt 2013 bis 2030	275
Abbildung212:Schweriner Viertel/Weststadt - ISEK 2005/2015	280
Abbildung213:Südstadt	281
Abbildung214: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Südstadt im Vergleich zur Gesamtstadt	282
Abbildung215: Altersstruktur 2002/2013 Südstadt im Vergleich zur Gesamtstadt in %	283
Abbildung216:Südstadt - ISEK 2005/2015	284
Abbildung217:Altstadt	285
Abbildung218:Altstadt- Denkmalschutz und städtebauliche Bedeutung	286
Abbildung 219:Altstadt - abgeschlossene geförderte Maßnahmen	287
Abbildung220:Altstadt - Gleviner Straße 1 und Markt 27, 28	288
Abbildung221:Altstadt - Domstraße 14 und Markt 29/30 unmittelbar nach dem Brand (Markt 29 wurde inzwischen angebrochen)	288
Abbildung222:Altstadt - Einwohner-, Wohnungs- und Leerstandsentwicklung	289
Abbildung223:Altstadt - erforderliche Maßnahmen bis zum Abschluss der Sanierung	294
Abbildung224:Erhaltungsgebiet Schweriner Vorstadt	295
Abbildung225:Stadtkarte von 1653	296
Abbildung226:Stadtkarte von 1831	296
Abbildung227:Stadtkarte von 1890	296
Abbildung228:Gebietsabgrenzung Vorbereitender Untersuchung und Satzungen	297
Abbildung229:Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt/Erweiterung Sanierungsgebiet Altstadt: Gebäudesanierungsstand 2013	298
Abbildung230:Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt: Wohnungen nach Sanierungsstand 2013	298
Abbildung231:Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt: Entwicklung der Wohnungen und des Wohnungsleerstands	298
Abbildung232: Wohnungsleerstand Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt seit 2005	299
Abbildung233:Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt: Wohnungsleerstand	299
Abbildung234:Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet Schweriner Vorstadt (nur HW)	300
Abbildung235:Bevölkerungsentwicklung nach Teilgebieten im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt (2003 = 100 %)	300
Abbildung236:Altersstruktur (ausgewählte Altersgruppen) nach Teilgebieten im Schweriner Viertel/Weststadt im Jahr 2013	301
Abbildung237:Schweriner Vorstadt: ISEK Einstufung 2015: Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungs- und Förderbedarf als Sanierungsgebiet	304
Abbildung238:Luftbild der Nordstadt	305
Abbildung 239:Plattenbauten Distelberg 2005	308
Abbildung 240: Ahornpromenade und Erschließungsstraße Platanenstraße	309
Abbildung 241: Kasernenbauten Neukrugerstraße 65 bis 67 kurz vor dem Abbruch	309
Abbildung 242: Kasernenbauten an der Neukruger- Straße	310
Abbildung 243:Neukruger Straße 68	310
Abbildung 244:Kasernenbauten an der Rostocker Chaussee aus der Zeit vor und nach dem ersten Weltkrieg	310
Abbildung 245: Plattenbauten und Neubauten an der Kessiner Straße	311

Abbildung 246: Denkmalgeschützte Gebäude an der Wendenstraße	311
Abbildung 247: Unsanierte KITA Klimperkiste	312
Abbildung 248: unsanierte Regionalschule Thomas Müntzer und Schulcontainer	312
Abbildung 249: Sporthalle und Sportplatz Kessiner Straße	313
Abbildung 250: Einzelhandelseinrichtungen Distelberg	313
Abbildung 251: Ärztehaus und Amt Güstrow Land	314
Abbildung 252: Gewerbebrachen und Garagenkomplexe	314
Abbildung 253: Luftbild Weststadt	317
Abbildung 254: Wohnungsleerstand 2005	319
Abbildung 255: Verteilung des Wohnungsleerstands 2005	319
Abbildung 256: Entwicklung der Einwohner, Wohnungen, Abbrüche und Leerstand im Bärstämmweg	320
Abbildung 257 : Unsanierte Plattenbauten Bärstämmweg und unattraktives Wohnumfeld	321
Abbildung 259: Erschließungsanlagen in den Einfamilienhausgebieten rund um den Bärstämmweg	322
Abbildung 260: Wohnumfeld in der Plattenbausiedlung Bärstämmweg	323
Abbildung 261: Leerstände und Brachen am Schulstandort Hamburger Straße	323
Abbildung 262: Weststadt: ISEK Einstufung 2015 Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungs- und Förderbedarf als Stadtumbaugebiet	325
Abbildung 263: Luftbild Südstadt	327
Abbildung 264: Revitalisierungsfläche Gärtnerei Pfahlweg	328
Abbildung 265: Sanierungsstand nach Bauabschnitten	329
Abbildung 266: Bevölkerungsentwicklung Südstadt	330
Abbildung 267: Altersstruktur (ausgewählte Altersgruppen) nach Bauabschnitten im Stadtumbaugebiet Südstadt im Jahr 2013	330
Abbildung 268: Entwicklung des Wohnungsbestandes	331
Abbildung 269: Umbau ehemalige Schule in altersgerechte Wohnungen im Tolstoiweg	332
Abbildung 270: Leerstandsentwicklung seit 2002	332
Abbildung 271: Leerstandsverteilung im Stadtteil Südstadt	333
Abbildung 272: Gebietsabgrenzung Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf Südstadt und Revitalisierungsflächen am Pfahlweg	336
Abbildung 273: Gewerbe und Industriegebiet Güstrow Ost	337
Abbildung 274: Europäische Entwicklungsachsen	338
Abbildung 275: Gewerbe- und Industriegebiet Güstrow Ost: Verkehrsanbindungen	339
Abbildung 276: Gewerbegebiet Glasewitzer Chaussee/Rövertannen: Mittelständische Gewerbebetriebe und Leerstand ehemaliger Bürogebäude	340
Abbildung 277: Gewerbegebiet Glasewitzer Chaussee/Rövertannen: Nachnutzungen in den Hallen des ehemaligen LMB	340
Abbildung 278: Zuckerfabrik bis 2008	342
Abbildung 279: Brachfläche der Zuckerfabrik seit 2009	342
Abbildung 280: Gewerbegebiet Primerburg: Gebäudeleerstand und Brachflächen	343
Abbildung 281: Gewerbe und Industriegebiet Güstrow Ost: Bestandsplan	343
Abbildung 282: Stahlhof	346
Abbildung 283: Van Tongelsche Stahlwerke	348
Abbildung 284: Villen am Rande des Stahlhofes	348
Abbildung 285: Stahlhof mit Kennzeichnung der Brachfläche und der zu erhaltenen Denkmale	349

---

Abbildung 286: Verkehrsknoten „Fuchs und Igel“	350
Abbildung 287: Wieder freigelegter und gestalteter Stadtgraben östlich des Stahlhofes, 2008 und Rosengarten mit Konzertpavillion und Spielplatz, 2012	352
Abbildung 288: Stahlhof: ISEK Einstufung 2015: Revitalisierungsgebiet mit besonderem Handlungs- und Förderbedarf	353

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Fläche der Stadtteile und der Gesamtstadt	45
Tabelle 2: Innerstädtische Umzüge im Jahr 2013	60
Tabelle 3: BBS START GmbH - Teilnehmerzahlen (Jugendliche unter 27)	71
Tabelle 4: Ausgewählte Ist-Steuererinnahmen	72
Tabelle 5: Übersicht der städtischen und nicht-städtischen Gewerbeflächen	76
Tabelle 6: Verteilung der Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren in 2013	79
Tabelle 7: Tabelle Wohngeldempfänger nach Stadtteilen	81
Tabelle 8: SV-Beschäftigte sowie Ein- und auspendler nach dem Geschlecht	82
Tabelle 9: Ein- und Auspendler nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet in 2013	82
Tabelle 10: Kaufkraftentwicklung in € im Vergleich	86
Tabelle 11: Gründe der Veränderungen im WE-Bestand seit 2002 in der Gesamtstadt	92
Tabelle 12: Wohnungen nach der Gebäudenutzung im Jahr 2013	94
Tabelle 13: Wohnungen nach dem Sanierungsstand der Gebäude im Jahr 2013	96
Tabelle 14: Entwicklung des Wohnungsleerstandes absolut seit 2002	97
Tabelle 15: Entwicklung der Leerstandsquote seit dem Basisjahr	98
Tabelle 16: Verteilung der Leerstände nach dem Sanierungsstand im Jahr 2013	99
Tabelle 17: Haushaltentwicklung in der Stadt Güstrow seit 2002	100
Tabelle 18: Haushalte und Haushaltsgröße nach Wohnungsteilmärkten	101
Tabelle 19: Kleingärten in der Barlachstadt Güstrow	109
Tabelle 20: Versorgung mit Kindertagesplätzen in der Stadt Güstrow	131
Tabelle 21: Baulicher Zustand der Kindertagesstätten im Stadtgebiet	136
Tabelle 22: Übersicht der allgemeinbildenden Schulen in Güstrow Schuljahr 2013/2014	136
Tabelle 23: spezielle qualitative Bildungsangebote	138
Tabelle 24: Schulabbrecher	142
Tabelle 25: Einrichtungen der Kinder-, Jugend und Familienarbeit	147
Tabelle 26: Entwicklung der Altersgruppe der Senioren	148
Tabelle 27: Übersicht der Wohnformen für Ältere mit Pflegeangeboten	149
Tabelle 28: Kommunale Sportstätten	152
Tabelle 29: Sportstätten in Trägerschaft von Vereinen	153
Tabelle 30: Barrierefreiheit Öffentlicher Gebäude	156
Tabelle 31: Neu- und Ausbau der Erschließungsstraßen/Gemeindestraßen	161
Tabelle 32: Altstadt - Baualtersklassen	173
Tabelle 33: Altstadt - Gebäudetypen und Sanierungsstand der Gebäude	173
Tabelle 34: Altstadt - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungszustand	174
Tabelle 35: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt	174
Tabelle 36: Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 der Altstadt und Gesamtstadt absolut	175
Tabelle 37: Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 der Altstadt und Gesamtstadt in Prozent	175
Tabelle 38:: Bauhof - Baualtersklassen	181
Tabelle 39: Bauhof -Gebäudetypen und Sanierungsstand der Gebäude	181
Tabelle 40: Bauhof - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungszustand	182
Tabelle 41: Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Bauhof im Vergleich zur Gesamtstadt	182
Tabelle 42: Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 Bauhof/Gesamtstadt absolut	183

Tabelle 43:	Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 Bauhof/Gesamtstadt in %	183
Tabelle 44:	Dettmannsdorf - Baualtersklassen	190
Tabelle 45:	Dettmannsdorf - Gebäudetypen und Sanierungsstand der Gebäude	190
Tabelle 46:	Dettmannsdorf - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungszustand	191
Tabelle 47:	Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 in Dettmannsdorf im Vergleich zur Gesamtstadt	191
Tabelle 48:	Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 Dettmannsdorf im Vergleich zur Gesamtstadt absolut	192
Tabelle 49:	Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 Dettmannsdorf im Vergleich zur Gesamtstadt in %	192
Tabelle 50:	Distelberg - Baualtersklassen	199
Tabelle 51:	Distelberg - Gebäudetypen und Sanierungsstand der Gebäude	199
Tabelle 52:	Distelberg -- Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungszustand	200
Tabelle 53:	Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Distelberg im Vergleich zur Gesamtstadt	200
Tabelle 54:	Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 Distelberg im Vergleich zur Gesamtstadt absolut	201
Tabelle 55:	Vergleich der Altersstruktur 2002/2013 Distelberg im Vergleich zur Gesamtstadt in %	201
Tabelle 56:	Glasewitzer Burg - Baualtersklassen	206
Tabelle 57:	Glasewitzer Burg - Gebäudetypen und Sanierungsstand der Gebäude	207
Tabelle 58:	Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Glasewitzer Burg im Vergleich zur Gesamtstadt	207
Tabelle 59:	Altersstruktur 2002/2013 Glasewitzer Burg im Vergleich zur Gesamtstadt absolut	208
Tabelle 60:	Altersstruktur 2002/2013 Glasewitzer Burg im Vergleich zur Gesamtstadt in %	208
Tabelle 61:	Goldberger Viertel - Baualtersklassen	212
Tabelle 62:	Goldberger Viertel - Gebäudetypen und Sanierungsstand der Gebäude	212
Tabelle 63:	Goldberger Viertel - Wohnungsbestand/Wohnungsleerstand nach Sanierungszustand	213
Tabelle 64:	Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Goldberger Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt	213
Tabelle 65:	Altersstruktur 2002/2013 Goldberger Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt absolut	214
Tabelle 66:	Altersstruktur 2002/2013 Goldberger Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt in %	214
Tabelle 67:	Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Heidberg im Vergleich zur Gesamtstadt	221
Tabelle 68:	Alterstruktur 2002/2013 Heidberg im Vergleich zur Gesamtstadt absolut	222
Tabelle 69:	Alterstruktur 2002/2013 Heidberg im Vergleich zur Gesamtstadt in %	222
Tabelle 70:	Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Magdalenlust im Vergleich zur Gesamtstadt	226
Tabelle 71:	Altersstruktur 2002/2013 Magdalenenlust im Vergleich zur Gesamtstadt absolut	226
Tabelle 72:	Altersstruktur 2002/2013 Magdalenenlust im Vergleich zur Gesamtstadt in %	226
Tabelle 73:	Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Klueß im Vergleich zur Gesamtstadt	231
Tabelle 74:	Altersstruktur 2002/2013 Klueß im Vergleich zur Gesamtstadt absolut	231
Tabelle 75:	Altersstruktur 2002/2013 Klueß im Vergleich zur Gesamtstadt in %	232



Tabelle 76:	Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Neu Strenz im Vergleich zur Gesamtstadt	235
Tabelle 77:	Altersstruktur 2002/2013 Neu Strenz im Vergleich zur Gesamtstadt absolut	236
Tabelle 78:	Altersstruktur 2002/2013 Neu Strenz im Vergleich zur Gesamtstadt in %	236
Tabelle 79:	Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 OT Primerburg im Vergleich zur Gesamtstadt	239
Tabelle 80:	Alterstruktur 2002/2003 OT Primerburg im Vergleich zur Gesamtstadt absolut	240
Tabelle 81:	Alterstruktur 2002/2003 OT Primerburg im Vergleich zur Gesamtstadt in %	240
Tabelle 82:	Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 OT Suckow im Vergleich zur Gesamtstadt	243
Tabelle 83:	Altersstruktur 2002/2003 OT Suckow im Vergleich zur Gesamtstadt absolut	244
Tabelle 84:	Altersstruktur 2002/2003 OT Suckow im Vergleich zur Gesamtstadt in %	244
Tabelle 85:	Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Plauer Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt	248
Tabelle 86:	Altersstruktur 2002/2013 Plauer Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt absolut	249
Tabelle 87:	Altersstruktur 2002/2013 Plauer Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt in %	249
Tabelle 88:	Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Rövertannen im Vergleich zur Gesamtstadt	255
Tabelle 89:	Altersstruktur 2002/2013 Rövertannen im Vergleich mit der Gesamtstadt absolut	255
Tabelle 90:	Altersstruktur 2002/2013 Rövertannen im Vergleich mit der Gesamtstadt in %	255
Tabelle 91:	Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Rostocker Viertel im Vergleich zur Gesamtstadt	260
Tabelle 92:	Altersstruktur 2002/2013 Rostocker Viertel im Vergleich mit der Gesamtstadt absolut	261
Tabelle 93:	Altersstruktur 2002/2013 Rostocker Viertel im Vergleich mit der Gesamtstadt in %	261
Tabelle 94:	Rostocker Viertel - Baualtersklassen	264
Tabelle 95:	Rostocker Viertel- Aufteilung nach Gebäudetypen und Sanierungsstand	264
Tabelle 96:	Rostocker Viertel - Wohnungsbestand und Leerstand	264
Tabelle 97:	Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Schweriner Viertel/Weststadt im Vergleich zur Gesamtstadt	271
Tabelle 98:	Altersstruktur 2002/2003 Schweriner Viertel/Weststadt im Vergleich zur Gesamtstadt absolut	271
Tabelle 99:	Altersstruktur 2002/2003 Schweriner Viertel/Weststadt im Vergleich zur Gesamtstadt in %	271
Tabelle 100:	Schweriner Viertel/Weststadt - Baualtersklassen	275
Tabelle 101:	Schweriner Viertel/weststadt: Gebäude nach Baualtersklassen, Aufteilung nach Gebäudetypen und Sanierungsstand	276
Tabelle 102:	Schweriner Viertel/weststadt - Wohnungsbestand und Leerstand	276
Tabelle 103:	Einwohnerentwicklung 2002 bis 2013 Südstadt im Vergleich zur Gesamtstadt	282
Tabelle 104:	Altersstruktur 2002/2013 Südstadt im Vergleich zur Gesamtstadt absolut	282
Tabelle 105:	Altersstruktur 2002/2013 Südstadt im Vergleich zur Gesamtstadt in %	282
Tabelle 106:	Altstadt - SWOT-Analyse	293
Tabelle 107:	Einwohner nach Altersgruppen 2013	301
Tabelle 108:	Nordstadt: Bilanz Einwohner, Wohnungen, Leerstand	307
Tabelle 109:	SWOT-Analyse Nordstadt	316
Tabelle 110:	SWOT- Analyse Bärstammweg	325

---

Tabelle 111: Südstadt - SWOT- Analyse	335
<b>Tabelle 112: Gewerbe und Industriegebiet Güstrow Ost: Flächenbilanz gemäß Bestandsplan</b>	344
<b>Tabelle 113: Gewerbe und Industriegebiet Güstrow Ost: SWOT- Analyse</b>	345
Tabelle 114: Stahlhof SWOT-Analyse	353

## Kartenverzeichnis

Karte 1:	Einwohnergewinn bzw. -verlust nach Gebieten	48
Karte 2:	Altersstruktur im Jahr 2013 auf Stadtteilebene	57
Karte 3:	Prognose Einwohnerentwicklung gesamt nach Stadtteilen 2013 bis 2025	64
Karte 4:	Prognose Einwohnerentwicklung im ehem. Landkreis Güstrow 2013 bis 2025	65
Karte 5:	Pendlerverflechtungen mit dem Landkreis Rostock 2013	85
Karte 6:	Neubauquote seit 2002 auf Stadtteilebene	93
Karte 7:	Rückbauquote seit 2002 auf Stadtteilebene	94
Karte 8:	Wohnungsbestand nach der Gebäudenutzung 2013 auf Stadtteilebene	95
Karte 9:	Wohnungsbestand nach Sanierungsstand der Gebäude 2013 auf Stadtteilebene	96
Karte 10:	Wohnungsleerstand 2013 nach Stadtteilen	98
Karte 11:	durchschnittliche Haushaltsgröße 2013 nach Stadtteilen	101
Karte 12:	Weststadt: städtebauliche Situation nach Abbruch von 3 Blöcken mit 108 WE	321

---

## **9. Planteil**

### **9.1 Gesamtkonzept mit Schwerpunktgebieten**

#### **9.1.1 Bestand**

#### **9.1.2 Analyse**

#### **9.1.3 Darstellung der Maßnahmen (ressortübergreifend) nach Prioritäten und Zeitrahmen: Projektdatenblätter**

#### **9.1.4 Plan mit Darstellung des Schwerpunktgebietes/Fördergebietes**

**Alle Pläne und Datenblätter befinden sich im Anhang.**