

# Gemeinde Borkow

Beschluss - Nr.:BVB-085/2014

## Betr.: Festlegung des Fördergebietes Stadtumbau Ost im Ortsteil Borkow u. Bestätigung des Grobkonzeptes für die Gemeinde Borkow

Beteiligte Gremien:

Datum                      Gremium  
04.02.2014              Gemeindevertretung Borkow

TOP

1. Zuständige/federführende Abt. Amt für Stadt-und Gemeindeentwicklung	Aktenzeichen	Handzeichen/Datum 17.01.2014
--	--------------	---------------------------------

2. Mitwirkende Ämter:	keine Einwände <input type="checkbox"/>	siehe Anlage <input type="checkbox"/>	Handzeichen/Datum <input type="checkbox"/>
-----------------------	---	---------------------------------------	--

3. Sichtvermerk des Leitenden Verwaltungsbeamten:

4. Sichtvermerk des Bürgermeisters:

5. Finanzielle Auswirkungen:

keine                       Einnahmen                       Ausgaben  
Betrag                      Haushaltsstelle                      Haushaltsjahr

Die Mittel stehen zur Verfügung

Die Mittel stehen nicht zur Verfügung

Die Mittel stehen nur teilweise zur Verfügung

Teilbetrag in €	Deckungsvorschlag	Sichtvermerk/Kämmerei
-----------------	-------------------	-----------------------



# Grobkonzept gemäß Rückbaurichtlinie Stadtumbau Ost

## Gemeinde Borkow

### INHALT:

#### **1. Beschreibung der aktuellen Situation**

- 1.1. Lage und Umfeld
- 1.2 Angaben zur Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumbedarf
- 1.3 Angaben zum Gewerbebestand der Gemeinde Borkow

#### **2. Standortbeschreibung**

- 2.1 Wohngebiete und Wohnungsbestand
- 2.2 Leerstandssituation im Geschosswohnungsbau
- 2.3 künftige Wohnungsnachfrage
- 2.4 Infrastruktur, Dienstleistungsangebote

#### **3. Erwartete Entwicklung der Gemeinde**

- 3.1 Gewerbe- und Neuansiedlungen
- 3.2 Arbeitsplatzangebot
- 3.3 Bautätigkeit
- 3.4 Erwartete Bevölkerungsentwicklung
- 3.5 Wohnraumbedarf

#### **4. Schlussfolgerungen für den Wohnungsbau**

- 4.1 Entwicklung der ländlichen Ortsteile und Eigenheimstandorte
- 4.2 Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Gemeinde

## Vorbemerkungen:

Das Territorium der Gemeinde Borkow umfasst die Ortsteile Borkow, Schlowe, Rothen, Hohenfelde, Woserin und Neu Woserin. Der Geschosswohnungsbau befindet sich nur in Borkow. In diesem Grobkonzept wird daher der Ort Borkow betrachtet.

## 1. Beschreibung der aktuellen Situation

### 1.1 Lage und Umfeld

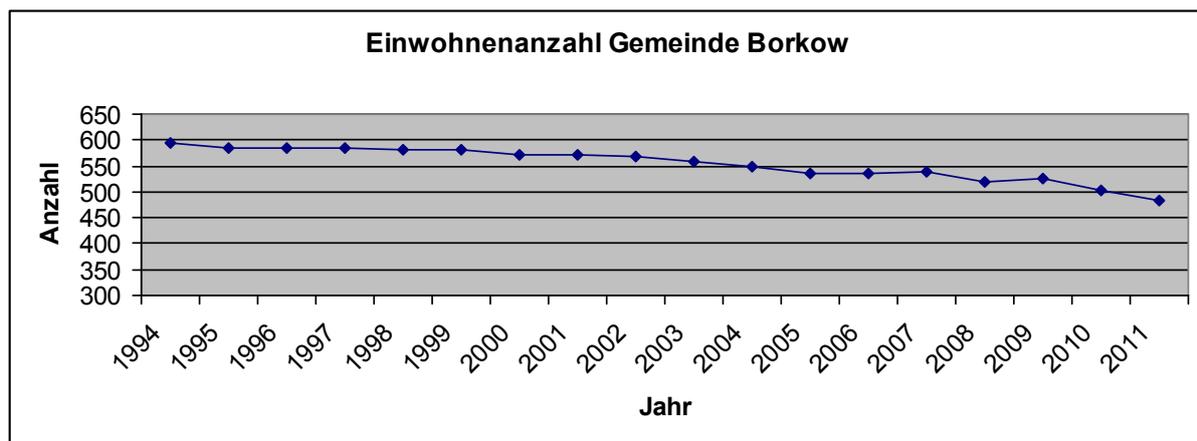
Die Gemeinde Borkow liegt im Zentrum von Mecklenburg im Landkreis Ludwigslust-Parchim, ca. 40 km östlich von Schwerin, ca. 20 km westlich von Güstrow und 40 km südlich von Wismar.

Das Gebiet, incl. Ortsteile, umfasst eine Fläche von 2.810,68 ha und hatte im Jahr 1994 593 Einwohner.

Die dörfliche Struktur ist geprägt durch eine naturräumliche Situation.

### 1.2 Angaben zur Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumbedarf

Im betrachteten Zeitraum von 1994 bis 2011 hat sich die Einwohnerzahl der Gemeinde um 110 Einwohner (ca. 18,55 %) verringert.



### Bestehender Wohnraumbedarf

Zur Bestimmung des durchschnittlichen Wohnraumbedarfes ist eine Betrachtung der Haushaltsgrößen erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass die durchschnittliche Entwicklung der Haushaltsgrößen in Mecklenburg-Vorpommern auch für die Entwicklung in Borkow repräsentativ ist.

Hieraus ist seit 1996 eine deutliche Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte zu erkennen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat von 2,37 Personen/Haushalt (1996) auf 2,02 (Mai 2006) abgenommen.

Die Entwicklung hin zu kleineren Haushalten geht auch in den nächsten Jahren weiter und vollzieht sich in sämtlichen Bundesländern. Dies zeigt die Haushaltsvorausberechnung 2007 des Statistischen Bundesamtes (Destatis), die Ergebnisse für die Bundesländer bis zum Jahr 2020 umfasst. In den neuen Ländern sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2007 bis 2020 von 2,00 auf 1,90 Personen je Haushalt.

In der Gemeinde Borkow sind 159 Wohngebäude vorhanden mit 232 Wohnungen (lt. Zensus 2011). Nach 1990 wurden im gesamten Gemeindegebiet 34 Eigenheime neu gebaut, aber seit 2009 fanden keine weiteren Neuansiedlungen mehr statt. Die Entwicklung stagniert, obwohl die Gemeinde Borkow im Wohngebiet „Möllerbarg“ noch 14 freie Bauplätze vorhält.

#### **1.4 Angaben zum Gewerbebestand der Gemeinde Borkow**

In der Gemeinde Borkow existieren insgesamt 36 Gewerbeanmeldungen. Davon treten alle Firmen als regionaler Arbeitgeber auf bzw. sind ohne weitere sozialversicherungspflichtige Beschäftigte.

Diese sind unter anderem:

- Landwirtschaftsgesellschaft Borkow GmbH

Mit weiteren größeren Gewerbeansiedlungen ist zukünftig nicht zu rechnen.

## **2. Standortbeschreibung**

Die Gemeinde ist von Seen, Wäldern und landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Zur Gemeinde Borkow gehören folgende Ortsteile:

- Borkow
- Schlowe
- Rothen
- Woserin
- Neu Woserin
- Hohenfelde

### **2.1. Wohngebiete und Wohnungsbestand**

Die Wohnbebauung in den Ortsteilen der Gemeinde Borkow ist hauptsächlich geprägt von Wohneigentum (Einfamilien- und Doppelhäuser) und in geringerem Umfang von Mietwohnungsbau (Geschosswohnungsbau u. Mietwohnungen im alten Bestand).

Die örtliche Wohnungsgesellschaft, STEWO GmbH mit Sitz in Sternberg, ist derzeit der größte Vermieter in der Gemeinde Borkow. In Borkow ist sie Eigentümerin von 4 Wohngebäuden mit insgesamt 46 Wohnungen, dazu zählt der Wohnblock Hauptstraße 4-7 u. die Mehrfamilienhäuser Hauptstraße 22, 23 und 24.

Der Bestand an Wohneigentum wird sich in absehbarer Zeit aufgrund der allgemeinen schlechten wirtschaftlichen Lage nicht vergrößern. Im Gegensatz dazu ist die Tendenz zu erkennen, dass die Nachfrage an Mietwohnungen in der Gemeinde sinkt.

### **2.2 Leerstandssituation im Geschosswohnungsbau**

In den vorhandenen 32 Wohnungen (Hauptstraße 4-7) gibt es per 31.12.2013 folgenden Leerstand:

Gesamtleerstand:                      27 WE = 84,4 %

## **2.3 Künftige Wohnungsnachfrage**

Zurzeit ist der Wohnraumbedarf abgedeckt. Die zukünftige Wohnungsnachfrage an Mietwohnungen wird eine sinkende Tendenz haben u. letztendlich gegen Null gehen. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, werden weiterhin Abwanderungen von Bevölkerungsschichten im erwerbsfähigen Alter erwartet.

Die jüngere Generation verlässt die Gemeinde und wandert in Regionen ab, in denen sie Arbeit erhält oder wo eine Selbständigkeit lukrativer ist. Dieser Trend ist seit Jahren Ausdruck der stetig sinkenden Einwohnerzahl in der Gemeinde Borkow. Die Zahl der Fortzüge übersteigt die der Zuzüge.

Es wird erwartet, dass der seit 1991 anhaltende Geburtenrückgang weiter anhalten wird. Gleichzeitig bewirkt die zunehmende Alterung der Bevölkerung und damit die Abnahme der Mobilität eine sinkende Wohnungsnachfrage.

## **2.4 Infrastruktur, Dienstleistungsangebote**

Die in der Gemeinde vorhandene Infrastruktur entspricht dem üblichen Standard der ländlichen Räume in Mecklenburg-Vorpommern. Mit der Ansiedlung von weiteren Dienstleistungsangeboten wird nicht gerechnet.

Eine Grundversorgung der Bevölkerung erfolgt über mobile Einkaufswagen oder durch das in relativer Nähe befindliche Grundzentrum Sternberg bzw. Dabel (Siedlungsschwerpunkt).

Noch nutzen viele ältere Leute die mobilen Einkaufswagen, werden sich aber zukünftig auch nicht mehr wegen Alter und Krankheit selbst versorgen können und dann in die Städte in Einrichtungen des betreuten Wohnens umziehen müssen.

Zur Versorgung mit allen darüber hinaus gehenden Waren und Dienstleistungen, einschließlich Behördengängen, ist eine erhöhte eigene Mobilität der Einwohner notwendig.

# **3. Erwartete Entwicklung der Gemeinde**

## **3.1 Gewerbe- und Neuansiedlungen**

Auch zukünftig werden mittelfristig keine Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben stattfinden. Neue Gewerbeflächen kann die Gemeinde nicht zur Verfügung stellen.

## **3.2 Arbeitsplatzangebot**

Die nach wie vor schlechte wirtschaftliche Situation u. der fehlende Konjunkturaufschwung in der gesamten Region lassen erkennen, dass auch die Gemeinde Borkow eine eher zurückhaltende Entwicklung nehmen wird. Es wird mittelfristig zu keiner Neuschaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen kommen; im Gegenteil – es wird eher mit einer rückläufigen Arbeitsplatzentwicklung gerechnet.

## **3.3. Bautätigkeit**

Die Gemeinde Borkow bietet im Baugebiet „Möllerberg“ Wohnungsbauflächen für Eigenheime an. Die Nachfrage danach ist eher zurückhaltend. Der weitere Bedarf von Flächen für die Errichtung von Eigenheimen kann bzw. soll zusätzlich über vereinzelte Lückenbebauungen in den vorhandenen Ortlagen abgedeckt werden. Ausweisungen von weiteren neuen Baugebieten sind nicht vorgesehen.

### **3.4 Erwartete Bevölkerungsentwicklung**

Hier ist eindeutig ein Negativtrend vorhanden. Dieser wird sich zukünftig weiter fortsetzen, da besonders die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter sinkt.

### **3.5 Wohnraumbedarf**

Es herrscht ein Überangebot an Wohnungen, insbesondere im Mietwohnungsbau. In Auswertung der bereits erläuterten Bevölkerungsentwicklung und des vorhandenen Wohnungsbestandes wird sich die Diskrepanz zwischen dem Überangebot und der Nachfrage weiter verschärfen.

Der Leerstand von fast 85 % im Wohnblock Hauptstraße 4-7 in Borkow verdeutlicht die Situation in der Gemeinde. Für die Mehrfamilienhäuser, Hauptstraße 22, 23 und 24, wird ebenfalls mittelfristig mit Leerstand zu rechnen sein, da auch hierfür eine sinkende Nachfrage prognostiziert wird.

## **4. Schlussfolgerungen für den Wohnungsbau**

### **4.1 Entwicklung der ländlichen Ortsteile und Eigenheimstandorte**

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der zukünftige Wohnraumbedarf fast ausschließlich über den Neubau von Eigenheimen abgedeckt wird und somit die Nachfrage nach Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau weiter abnimmt.

### **4.2 Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Gemeinde**

Die zukünftige Wohnungsnachfrage in der Gemeinde Borkow wird, wie vorstehend dargelegt, keinen gravierenden Aufschwung erleben. Auch wird die Theorie des steigenden pro Kopf Wohnflächenbedarfs bei sinkender Haushaltsgröße aufgrund der anhaltenden wirtschaftlichen Schwäche der Region für nicht zutreffend gehalten.

Um diesem vorzubeugen und aktiv auf die künftige Wohnraumentwicklung der Gemeinde Borkow Einfluss zu nehmen, geht die Gemeindevertretung Borkow davon aus, dass die Wohnungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus in Borkow, Hauptstraße 4-7, vollständig rückgebaut werden müssen (32 WE mit 1.676 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Die Leerstandsentwicklung in den Mehrfamilienhäusern Hauptstraße 22, 23 und 24 ist mittelfristig zu überprüfen.

Dieser Abriss der Geschosswohnungsbaus Hauptstraße 4-7 in Borkow ist Bestandteil des Unternehmenskonzeptes der STEWO Sternberger Wohnungsbaugesellschaft mbH vom 15. August 2003. Nach dem Abbruch werden auf diesen Grundstücken Grünflächen (Rasenansaat) angelegt.

Ziel der Gemeinde Borkow ist es, dem Wohnungsleerstand entgegen zu wirken.