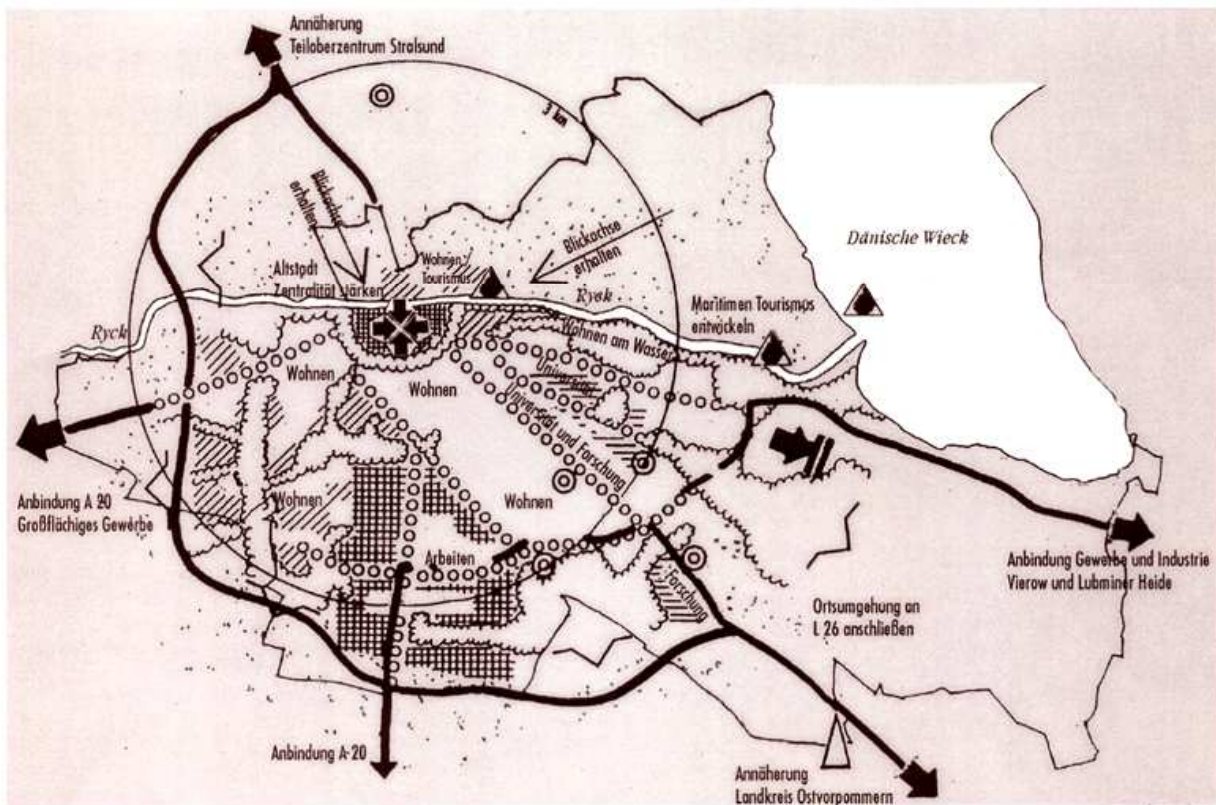




Wettbewerb Stadtumbau Ost Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Greifswald





Hansestadt
Greifswald

Wettbewerb Stadtumbau Ost Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Greifswald

(Stand 31. Juli 2002)

Kommune: Hansestadt Greifswald
Bundesland: Mecklenburg Vorpommern
Einwohner: 53.210

Inhalt:

- A Gesamtstädtisches Stadtumbaukonzept
B Teilräumliche Stadtumbaukonzepte:
- Wohnen an der Universitätsachse (Ostseevierviertel Parkseite und Schönwalde II)
 - Wohnen am Ryck (Nördliche Mühlenvorstadt und Steinbeckervorstadt)



▪ Hansestadt Greifswald

Herr Rieger
Rathaus
17489 Greifswald
Tel. 03834/521107
stadtverwaltung@greifswald.de

▪ F+B GmbH

Herr Dr. Reimann
Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Tel. 040/280810-15
vreimann@f-und-b.de

▪ URBAN Planungsgemeinschaft

Herr Doench
Steinstraße 4
17489 Greifswald
Tel. 03834/829990
volker.doench@arch-n.de

▪ ISRU / populus et regio

Herr Dr. Weiß
Hauptstraße 37
18516 Kreuzmannshagen
Tel. 038332/80334
weiss@uni-greifswald.de



Inhalt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Greifswald.....A-1

Teil A Gesamtstädtisches StadtumbaukonzeptA-3

- 1 EinleitungA-3
 - 1.1 Strukturwandel und StadtumbauA-3
 - 1.2 Aufgaben und Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.....A-3
- 2 Gesamtstädtische Analyse und PrognoseA-4
 - 2.1 Einwohnerentwicklung und Haushalte.....A-4
 - 2.2 Wirtschaft und FinanzenA-13
 - 2.3 Wohnungsbestand und Wohnungsnachfrage.....A-19
 - 2.4 Soziale und technische InfrastrukturA-25
 - 2.5 Baulandentwicklung in Stadt und Umland.....A-31
 - 2.6 Oberzentrum Greifswald-Stralsund / Stadt-Umland.....A-34
 - 2.7 Beteiligung der Wohnungseigentümer und der Bevölkerung.....A-35
- 3 Stärken-/Schwächenprofil der Hansestadt Greifswald.....A-37
- 4 Leitbilder für den Stadtumbau.....A-38
 - 4.1 Ziele für die Gesamtstädtische Entwicklung.....A-38
 - 4.2 Evaluation bestehender gesamtstädtischer Planungen.....A-42
 - 4.3 Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus.....A-44
 - 4.4 Vorbereitung einer indikatorengestützten Erfolgskontrolle.....A-48

Teil B Teilräumliche StadtumbaukonzepteB-51

- 1 Stadtumbaukonzepte für die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus..... B-51
 - 1.1 Festlegung und Begründung der Auswahl.....B-51
- 2 Wohnen an der Universitätsachse- Ostseevierviertel Parkseite und Schönwalde II.... B-52
 - 2.1 Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme.....B-52
 - 2.2 Städtebauliches Konzept.....B-54
 - 2.3 Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept.....B-57
 - 2.4 Partizipationskonzept für die Umsetzung des Stadtteilkonzeptes.....B-59
 - 2.5 Auswirkungen auf Plangebiet und Gesamtstadt.....B-60
- 3 Wohnen am Ryck – Nördliche Mühlenvorstadt und Steinbeckervorstadt..... B-61
 - 3.1 Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme.....B-61
 - 3.2 Städtebauliches Konzept.....B-63
 - 3.3 Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept.....B-65
 - 3.4 Partizipationskonzept für die Umsetzung des Stadtteilkonzeptes.....B-67
 - 3.5 Auswirkungen auf Plangebiet und Gesamtstadt.....B-68

Teil C Zusammenfassung und Ausblick..... C-69

- 1.1 Wettbewerb Stadtumbau OstC-69
- 1.2 Wettbewerbsgebiet I „Wohnen an der Universitätsachse“.....C-70
- 1.3 Wettbewerbsgebiet II „Wohnen am Ryck“C-71

Teil D Quellen-, Abbildungs-, Tabellen- und AbkürzungsverzeichnisD-72



Hansestadt Greifswald – Vorwort

Die Hansestadt Greifswald mit rund 53.000 Einwohnern liegt im östlichen Teil Mecklenburg-Vorpommerns zwischen den beiden größten deutschen Inseln Rügen und Usedom.

Im Jahre 1250 wurde der Stadt das lübische Stadtrecht verliehen. Viele Bauten erinnern noch heute an die Bedeutung der Stadt in der Hanse, deren Mitbegründerin sie war.

Die im Krieg unzerstört gebliebene Altstadt ist geprägt von den großen gotischen Kirchen und den vielfältigen historischen, unter Denkmalschutz stehenden Häusern, die der Stadt ein einmaliges Ambiente geben.

Diese Bauten aus der Blütezeit der Stadt für künftige Generationen zu erhalten, ist eine der wichtigsten Herausforderungen.

Gleichzeitig gilt es, die Innenstadt mit ihren vielfältigen Funktionen als Zentrum des städtischen Lebens zu bewahren und weiter zu entwickeln.

Wichtige Voraussetzungen einer Revitalisierung sind die Stärkung des innerstädtischen und innenstadtnahen Wohnens sowie die Öffnung der Innenstadt zum Wasser – zum geschichtsträchtigen Hafengebiet – und der Brückenschlag zum nördlichen Ryckufer.

Das innerstadtnahe Wohnen am Ryck (größtenteils auf heutigen Brachflächen) ist daher ein zentrales Thema der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus.

Die zweite wichtige Aufgabe ist der Stadtumbau in den Plattenbaugebieten durch Rückbau und Aufwertung der Quartiere – eine sowohl quantitativ als auch qualitativ immense Herausforderung an die Wohnungsunternehmen, an die Stadtplanung, an die Politik und nicht zuletzt an die direkt Betroffenen, die Bewohner.

Beide Themen des Stadtumbaus ordnen sich ein in das Leitziel des Greifswalder Flächennutzungsplans, die „Stadt der kurzen Wege“.

Mit der angestrebten Innenentwicklung verbunden ist auch das Ziel der Nutzungsmischung und baulichen Verdichtung, so dass die Stadt auch weiterhin mit ihrer urbanen Dichte und Vielfalt ihre Attraktivität für die Region behalten und weiter ausbauen kann.

Das nun vorliegende ISEK, das auf breiter Basis und Mitwirkung verschiedenster Institutionen, Interessengruppen, Initiativen und engagierter Bürger entstanden ist, bildet die Handlungsgrundlage für die drängendsten Maßnahmen. Da es sich nicht um ein fertiges Konzept, sondern um einen Handlungsrahmen handelt, sind alle Bürgerinnen und Bürger auch weiterhin aufgefordert, ihre Wünsche einzubringen.

Dr. Arthur König
Oberbürgermeister



Abb. 0.1-1: Der Oberbürgermeister von Greifswald Dr. rer. nat. Arthur König



Abb. 0.1-2: Der Stadtumbau-Prozess findet ein großes Presse-Echo



Teil A Gesamtstädtisches Stadtumbaukonzept

1 Einleitung

1.1 Strukturwandel und Stadtumbau

Die Hansestadt Greifswald steht wie fast alle Städte und Gemeinden Ostdeutschlands seit Anfang der 90er Jahre einem demographischen und wirtschaftlichen Strukturwandel gegenüber. Dieser Strukturwandel beeinflusst die Grundlagen der bisherigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik. Deshalb sind Leitziele, Handlungsansätze und -schwerpunkte der Stadtentwicklung zu überprüfen und ggf. neu auszurichten. Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit Greifswalds hat die Hansestadt beschlossen, zusammen mit der Hansestadt Stralsund als gemeinsamem Oberzentrum an dem Programm Stadtumbau Ost des Bundes teilzunehmen.

Mit dem Bundesprogramm Stadtumbau Ost sollen Maßnahmen zum Erhalt, zur Stärkung und Weiterentwicklung der Funktions- und Leistungsfähigkeit der Städte gefördert werden. Es ist zunächst auf acht Jahre ausgelegt. Im Rahmen des Programms werden Fördermittel zur gezielten Reduzierung des Wohnraumüberangebotes (Rückbau), zur Aufwertung der vom Stadtumbau betroffenen Wohngebiete sowie zur Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren vergeben. Grundlage zur Teilnahme an diesem Förderprogramm ist ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt, dessen Erstellung im Rahmen des Bundeswettbewerbs Stadtumbau Ost gefördert wird.

Das Stadtentwicklungskonzept von Greifswald wird in enger Abstimmung mit dem Konzept von Stralsund erstellt. Ziel ist es, den Charakter eines gemeinsamen Oberzentrums hervorzuheben.

1.2 Aufgaben und Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

Die Bundesregierung geht davon aus, dass die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Städte nur durch einen grundlegenden Stadtumbau erreicht werden kann. Die Stadtstrukturen müssen den veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Nicht mehr städtisches Wachstum wird das vorrangige Entwicklungsziel sein, sondern die Konsolidierung und Aufwertung städtischer Strukturen. Stadt und Wohnungswirtschaft stehen hierbei vor vielfältigen Aufgaben, die nur gemeinsam zu bewältigen sind.

Aufgabe und Ziel des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist es, die notwendigen Maßnahmen für den Stadtumbau zu bestimmen. Dies ist nur über eine umfassende gesamtstädtische Analyse und Prognose der Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren der künftigen Stadtentwicklung möglich. Eines der Ergebnisse ist ein differenziertes Stärken-/ Schwächenprofil, mit dem Probleme, Chancen und Handlungsmöglichkeiten skizziert werden. Im Konsens mit den politischen Entscheidungsträgern in Stadt und Region werden die Leitziele und Entwicklungsschwerpunkte abgeleitet. Diese bilden die Grundlage der Planung für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre und werden mit Hilfe eines laufenden „Monitorings“ periodisch fortgeschrieben und aktualisiert.

Auf der Basis dieser gesamtstädtischen Leitziele werden zwei Stadtteilentwicklungskonzepte erstellt, die konkrete Maßnahmen z.B. zur Anpassung der Wohnungsangebote und zur Konsolidierung und Aufwertung der Wohnquartiere beinhalten. Das hier vorliegende integrierte Stadtentwicklungskonzept wird den Handlungsrahmen der künftigen Förderung im Rahmen des Bundesprogramms Stadtumbau Ost darstellen.

Leitziele, Handlungsansätze und -schwerpunkte der Stadtentwicklung werden überprüft.

Bundesprogramm Stadtumbau Ost fördert Maßnahmen zum Erhalt, zur Stärkung und Weiterentwicklung der Funktions- und Leistungsfähigkeit der Städte.

Grundlage ist ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).

Konsolidierung und Aufwertung städtischer Strukturen

Umfassende gesamtstädtische Analyse und Prognose der künftigen Stadtentwicklung

Ableitung von Leitzielen und Entwicklungsschwerpunkten

Zwei Stadtteilentwicklungskonzepte mit Maßnahmen zur Konsolidierung und Aufwertung der Wohnquartiere



2 Gesamtstädtische Analyse und Prognose

2.1 Einwohnerentwicklung und Haushalte

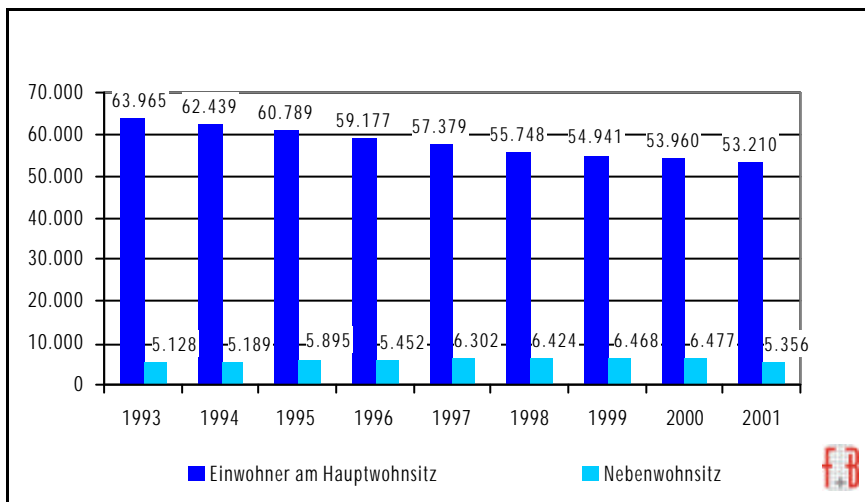
2.1.1 Entwicklung 1993 – 2001

2.1.1.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Eine wichtige Determinante städtischer Entwicklungen stellt die Entwicklung und die Struktur der Bevölkerung dar. Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage, Bedarf und Nutzung von Infrastruktureinrichtungen oder etwa das Steueraufkommen werden davon wesentlich bestimmt.

Wie in vielen anderen ostdeutschen Städten ist auch in Greifswald seit der Wende ein ständiger Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Der Bevölkerungsrückgang der Stadt in den Jahren 1993 bis 2001 liegt mit 17 % deutlich über dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern, welches im gleichen Zeitraum rund 4 % seiner Bevölkerung verloren hat. Ähnlich hohe Bevölkerungsrückgänge wie in Greifswald sind dagegen auch in anderen vergleichbaren kreisfreien Städten, z. B. in Stralsund mit rund minus 14 %, zu verzeichnen.

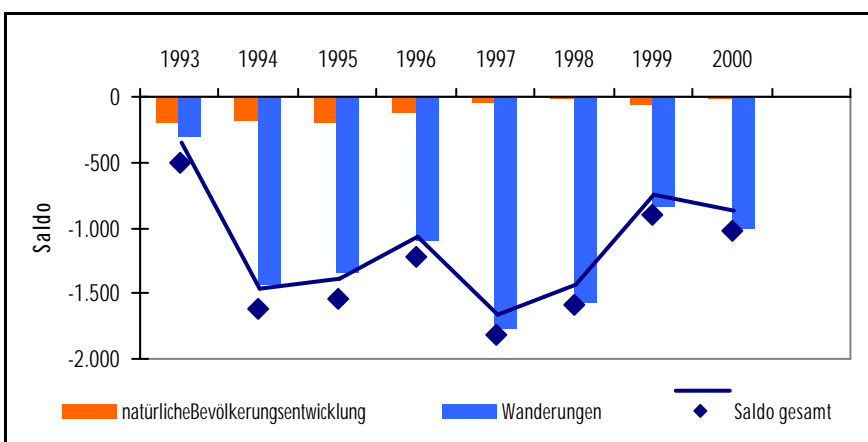
Abb. 2.1-1: Bevölkerungsentwicklung 1993 bis 2001



Quelle: Hansestadt Greifswald

Seit 1999 hat sich der Bevölkerungsrückgang verringert. Wesentliche Ursache des Bevölkerungsrückgangs sind hohe Wanderungsverluste. Demgegenüber ist der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung seit 1997 nahezu ausgeglichen (vgl. Abb. 2.1-2)

Abb. 2.1-2: Einflussfaktoren der Bevölkerungsentwicklung 1993-2000



Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern



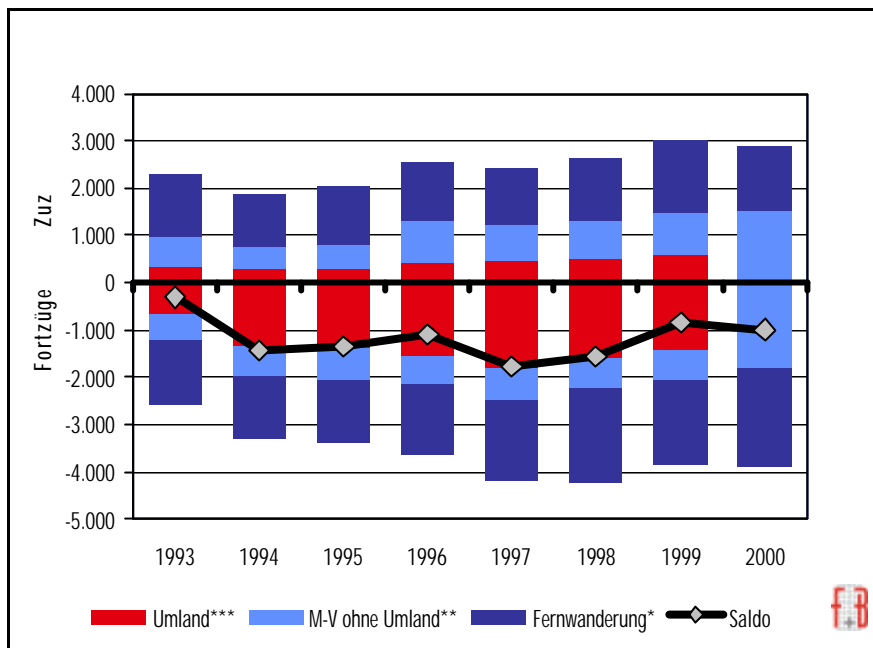
Zwischen 1993 und 2001 hat sich die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz um 17 % verringert.

Wanderungen sind in den letzten Jahren entscheidender Faktor der Bevölkerungsentwicklung.



Der Saldo der Wanderungen wird wesentlich durch die Verflechtungen mit dem Umland geprägt. Dagegen sind die Fernwanderungen von untergeordneter Bedeutung (vgl. Abb. 2.1-3)

Abb. 2.1-3: Wanderungsströme nach Ziel und Herkunft 1993-2001



Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern

* Wanderungen über die Landesgrenzen

** Für 2000: M-V und Umland zusammengefasst

*** Umkreis von ca. 15 km



Negativer Wanderungssaldo wird im Wesentlichen durch Wanderungsverflechtung mit dem Umland verursacht.

Insgesamt ist zu beobachten, dass das Wanderungsvolumen, also die Summe der Zu- und Fortzüge im betrachteten Zeitraum, zunimmt. Ein wichtiger Trend besteht zudem darin, dass Rückwanderungen (Zuzüge aus dem Umland) in letzter Zeit leicht zunehmen.

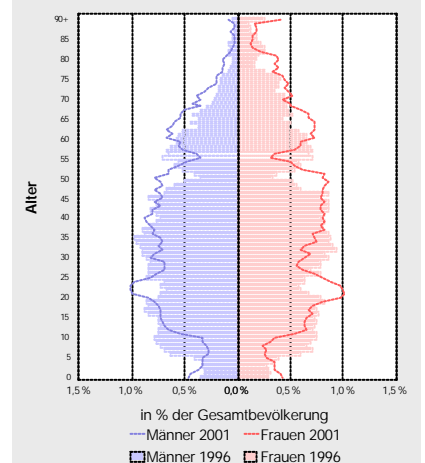
Neben der absoluten Zahl der Einwohner spielt die alters- und geschlechtsspezifische Zusammensetzung der Bevölkerung für die zukünftige Entwicklung eine entscheidende Rolle.

Die konkrete demographische Ausgangssituation der Stadt Greifswald lässt sich dadurch charakterisieren, dass Greifswald eine im Vergleich zu anderen Städten in Ostdeutschland günstige Bevölkerungsstruktur aufweist. Dazu gehören der vergleichsweise hohe Anteil jüngerer Altersgruppen sowie ein besonders großer Anteil der weiblichen Bevölkerung der Geburtsjahre 1976 bis 1988. Die Gruppe der jungen Frauen insgesamt ist trotz ihrer großen Beteiligung am Abwanderungsgeschehen immer noch vergleichsweise stark vertreten, was sich positiv auf die aktuellen Geburtenzahlen auswirkt. Wesentlich geprägt wird die Bevölkerungsstruktur durch die große Gruppe der Studenten mit einem Umfang von ca. 6.900. Von dieser Gruppe ist aber nur ein Teil in Greifswald mit Hauptwohnsitz gemeldet. Die übrigen Studenten gehören entweder der Gruppe der Nebenwohnsitzinhaber an, oder haben ihren Wohnsitz im Umland von Greifswald (vgl. Tab. 2.1.2).

Ein Vergleich der Altersverteilung von 1996 und 2001 zeigt Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerung. Am Altersbaum 2001 ist zu erkennen, dass sich die Geburtenzahl nach dem deutlichen Nachwendeeinbruch wieder etwas erhöht (vgl. Abb. 2.1-4).

Zudem wird der Alterungsprozess der Bevölkerung deutlich. Der Anteil der über 65-jährigen nimmt stark zu. Die Zunahme der über 20-jährigen ist überwiegend „technischer Art“. Neben einer starken Zunahme der Studentenzahlen um rund 2.000 zwischen 1996 und 2001 ist seit drei Jahren ein Programm der Stadt Greifswald wirksam, welches Prämien für diejenigen Studenten vorsieht, die sich für mehr als zwei Jahre mit Hauptwohnsitz in der Stadt anmelden.

Abb. 2.1-4: Altersbaum der Einwohner am Hauptwohnsitz 1996 und 2001

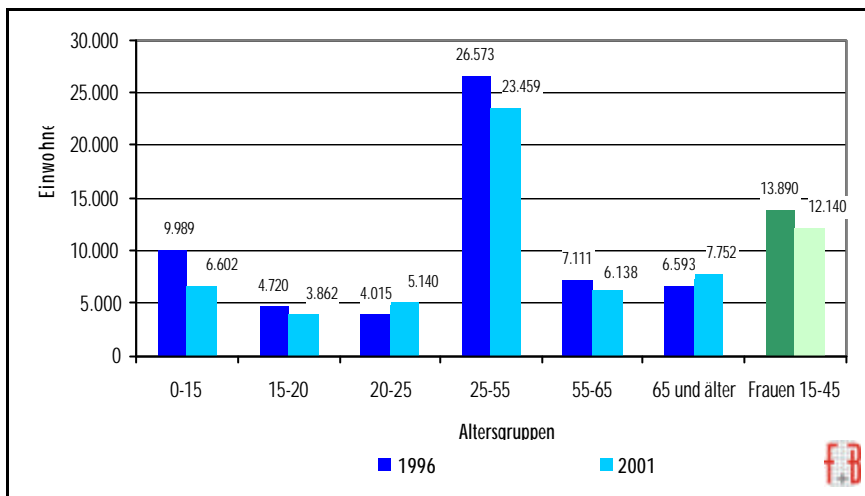


Quelle: Hansestadt Greifswald



Somit werden Teile der ursprünglich nicht gemeldeten bzw. als Nebenwohnsitzinhaber geführten Gruppe zu Einwohnern am Hauptwohnsitz und in der Statistik erfasst.

Abb. 2.1-5: Altersgruppen 1996 und 2001



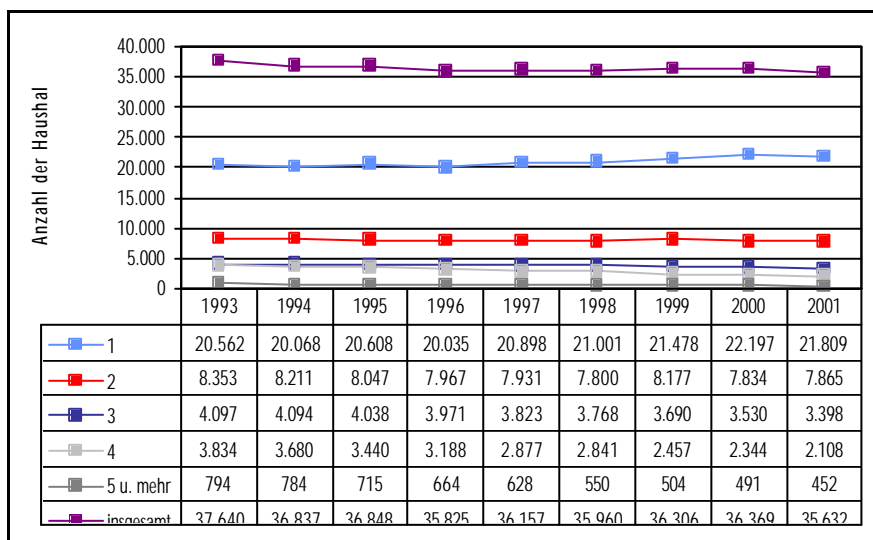
Quelle: Hansestadt Greifswald, F+B GmbH

Vergleicht man die Altersverteilung der Bevölkerung im Jahr 1996 mit aktuellen Daten, so fällt insbesondere der deutliche Rückgang bei den bis unter 15-Jährigen (- 34 %) auf. Auch bei der Gruppe der „Frauen im gebärfähigen Alter“ (15 bis unter 45 Jahre) ist innerhalb des 5-Jahreszeitraumes ein Rückgang von über 12 % zu beobachten. Zuwächse verzeichnet die Gruppe der 20 bis unter 25-Jährigen sowie die Gruppe der Senioren (65 und älter).

2.1.1.2 Haushaltsentwicklung und -struktur

Aus der Zahl und der Größenstruktur der Haushalte kann ein wesentlicher Teil des Bedarfs und der Nachfrage an Wohnungen abgeleitet werden.

Abb. 2.1-6: Haushalte nach Haushaltsgröße 1993-2001



Quelle: Hansestadt Greifswald

Im Trend zeichnet sich eine Entwicklung zu durchschnittlich immer kleineren Haushalten ab. Trotz deutlich sinkender Einwohnerzahlen ist die Zahl der Haushalte zwischen 1993 und 2001 insgesamt nur um 5,3 % gesunken. Zwischen 1998 und 2000 ist sogar ein Anstieg zu beobachten. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte steigt bis 2000 kontinuierlich an, während alle anderen Haushaltsgrößen zurückgehen. Die dargestellte Entwicklung ist als Trendaussage zu werten



Deutlicher Rückgang bei den bis unter 15-Jährigen, Zuwächse bei den 20 bis unter 25-Jährigen sowie bei den Senioren (65 und älter)

Haushaltszahlen:

Bei der Betrachtung der Haushaltszahlen der Stadt muss darauf hingewiesen werden, dass der in der Statistik der Stadt verwendete Haushaltsbegriff sich auf eine Auswertung des Melderegisters nach einem bestimmten Verfahren bezieht. Das Verfahren, in dem sowohl die Haupt- als auch die Nebenwohnsitzbevölkerung eingeschlossen ist, führt zu einer höheren Anzahl von Haushalten als tatsächlich vorhanden sind. Insbesondere werden kleine Haushalte überrepräsentiert. Daher können die dargestellten Zahlen die reale Entwicklung nur näherungsweise beschreiben. Die in der Haushaltsprognose (siehe Punkt 2.1.2.2) berechnete Zahl der Haushalte und Wohnungsbedarfsträger („Wohnungshaushalte“) unterliegen einer anderen Logik.

Geringe Abnahme der Anzahl der Haushalte bei gleichzeitig starker Zunahme kleiner Haushaltsgrößen zwischen 1993 und 2001.



und kann aus dargelegten methodischen Gründen nicht mit den Wohnhaushalten der Haushaltsprognose (vgl. 2.1.2.2) verglichen werden.

2.1.2 Prognose bis 2015

2.1.2.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Für die Bevölkerungsprognosen wurden insgesamt 6 Szenarien erarbeitet, deren Annahmen und Ergebnisse an dieser Stelle kurz beschrieben werden. Zwei dieser Szenarien (Szenario 2b und 4 vgl. Tab. 2.1-1) dienen als Referenzszenarien und somit als Grundgerüst für die weitergehenden Prognosen der Haushalte bzw. der Wohnungsbedarfsträger sowie der Wohnungsnachfrage. Sie stellen die untere bzw. obere Grenze eines Korridors der möglichen zukünftigen Bevölkerungsentwicklungen dar.

Tab. 2.1-1: Übersicht der Szenarien

Szenarien	Name des Szenarios
Szenario 1a	„Natürliche Entwicklung“ ohne MV-Binnenmigration mit Studenten
Szenario 1b	„Natürliche Entwicklung“ ohne MV-Binnenmigration ohne Studenten (Teilgruppe 3, s.u.)
Szenario 2a	„Prozess-konstant“ rückläufig, mit Wanderungskoeffizienten Greifswald („uni-dominant“)
Szenario 2b Referenzszenario: „unterer Korridor“	„Prozess-konstant“ rückläufig, Wanderungskoeffizienten nach MV (d.h. ohne Migrationsstruktur Studenten)
Szenario 3	„Regionale Entwicklung“
Szenario 4 Referenzszenario: „oberer Korridor“	„Gemäßigt optimistische Entwicklung“ dem zunächst hohen regionalen Wanderungsverlust wird eine systematische Verringerung der Salden / Bilanzen als Auswirkungen des ISEK für HGW entgegengesetzt.

Quelle: ISRU

Das erste Szenario (1a) beschreibt den Altersstruktureffekt der aktuellen Bevölkerung mit Studenten, das Szenario 1b ohne diese Gruppe (s.u.). Im Szenario 2a werden die aktuellen Prozesse, welche durch sehr starke Abwanderungen im demographisch aktiven Alter gekennzeichnet sind, leicht rückläufig fortgeschrieben. Im Szenario 2b bzw. Szenario 3 wird analog verfahren, allerdings mit einer Gewichtung der Koeffizienten im durchschnittlichen Landesmaßstab bzw. im regionalen Mittel. Das Szenario 4 geht von positiven Effekten aus, die unter anderem durch das ISEK selbst induziert werden.

Das Referenzszenario 2b („prozess-konstant“) als untere Grenze des zukünftigen Entwicklungskorridors geht von anfänglich hohen Wanderungsraten mit im Saldo deutlichen Wanderungsverlusten aus, welche sich bis zum Jahr 2015 sukzessive zu einem im Volumen rückläufigen und im Ergebnis ausgeglichenen Wanderungsgeschehen entwickeln. Das Referenzszenario 4 („gemäßigt-optimistische Entwicklung“) als obere Grenze des Entwicklungskorridors geht hinsichtlich des Migrationsverhaltens von einem auch anfänglich geringeren Wanderungsumfang und –verlust aus. Der zunächst noch negative Wanderungssaldo gleicht sich bis zum Jahr 2008 aus und entwickelt sich ab 2011 positiv. D.h., dass in diesem Szenario ab 2011 die Zuzüge über die Gemeindegrenze die Fortzüge leicht übersteigen.

Ein besonderes Problem bei der Prognose ist der bereits erwähnte hohe Anteil von Studenten an der Gesamtbevölkerung, der zu bedeutenden Teilen aus anderen Regionen stammt und nach dem Studium die Stadt wieder verlässt. Es ist somit erforderlich, die Gruppe der Studenten hinsichtlich ihrer demographischen Relevanz zu differenzieren. Es wurde dabei eine Unterteilung in



Bevölkerungsprognose:

Insgesamt sind 6 Szenarien für die Bevölkerungsprognose berechnet worden.

Die verschiedenen Szenarien sind grundsätzlich wie folgt aufgebaut worden: Erstens ist anhand der Alters- und Geschlechtergliederung unter ausschließlicher Wirkung von Geburten und Sterbefällen der „naturgesetzliche Rahmen“ der Entwicklung skizziert worden. Zweitens wurde mit verschiedenen Annahmen zur Migration ein Korridor der wahrscheinlichsten Entwicklung abgebildet.

Die Szenarien unterscheiden sich nach der Altersbeteiligung der Migranten (lokale, regionale bzw. landestypische Ausprägung der Koeffizienten), der Entwicklung des Wanderungsvolumens sowie nach den Annahmen zur Entwicklung der Fruchtbarkeit. Die Annahmen zur Sterblichkeit sind für alle Szenarien gleich: Zunahme der Lebenserwartung bis 2015 auf den heutigen bundesdeutschen Mittelwert.



4 Teilgruppen vorgenommen, die sich auf Angaben der Stadt, aber auch auf Befragungen von Studentenwerk, AStA und Studentendezernat stützt:

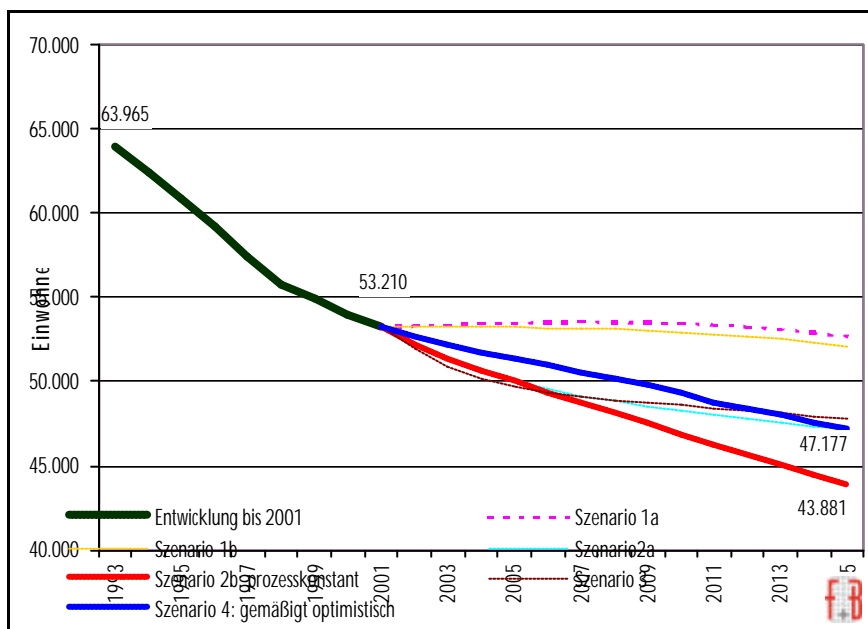
Tab. 2.1-2: Gliederung der Studenten der Universität Greifswald nach demographischer Relevanz

Nr	Studentische Teilgruppen	Anzahl
1	Einheimische Studenten: Elternwohner	1.200
2	Studenten mit Nebenwohnsitz in Greifswald	3.300
3	Studenten, die nicht aus der Region stammen mit Hauptwohnsitz in Greifswald	1.200
4	Studenten mit Quartier im Umland	1.200

Quelle: Erhebung und Auswertung ISRU

In den Einwohnerzahlen (Einwohner am Hauptwohnsitz) der Stadt befinden sich sowohl die erste als auch die dritte Gruppe der Studenten. Die Gruppe 3 wird als demografisch nicht aktiv betrachtet, da ihre Mitglieder in der Mehrzahl die Stadt nach dem Studium wieder verlassen und wird daher für die Bevölkerungsprognose zunächst herausgelöst.

Abb. 2.1-7: Entwicklung und Prognose der Einwohner am Hauptwohnsitz*

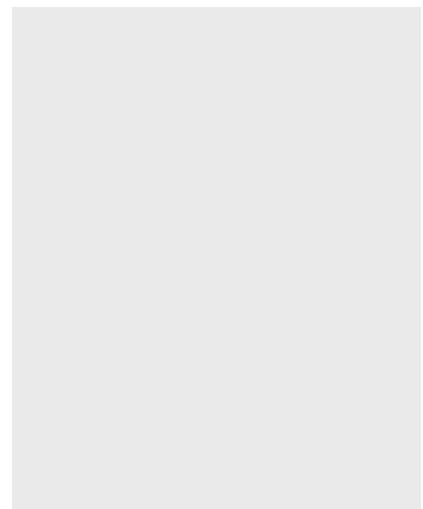


Quellen: Hansestadt Greifswald, ISRU, F+B GmbH

* bis auf Szenario 1a sind alle Szenarien ohne die Teilgruppe 3 der Studenten gerechnet worden. Um eine Vergleichbarkeit mit den Zahlen der Entwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung bis 2001 ermöglichen zu können, sind diese rund 1.200 Personen jeweils für alle Prognosejahre hinzugerechnet worden.

In den beiden Referenzszenarien geht die Zahl der Einwohner am Hauptwohnsitz zwischen 2001 und 2015 zwischen 9.300 (17,5 %, prozesskonstantes Szenario) und 6.000 Einwohner (- 11,3 %, gemäßigt optimistisches Szenario) zurück.

Für die zukünftige Entwicklung sind nicht nur die absoluten Zahlen der Bevölkerung, sondern auch die alters- und geschlechtsspezifische Gliederung der Einwohner von zentraler Bedeutung. Dieses wird anhand des gemäßigt optimistischen Szenarios verdeutlicht.



In den beiden Referenzszenarien geht die Zahl der Einwohner am Hauptwohnsitz zwischen 2001 und 2015 um 17,5 % im prozesskonstanten Szenario bzw. um rund 11,3 % im gemäßigt optimistischen Szenario zurück.

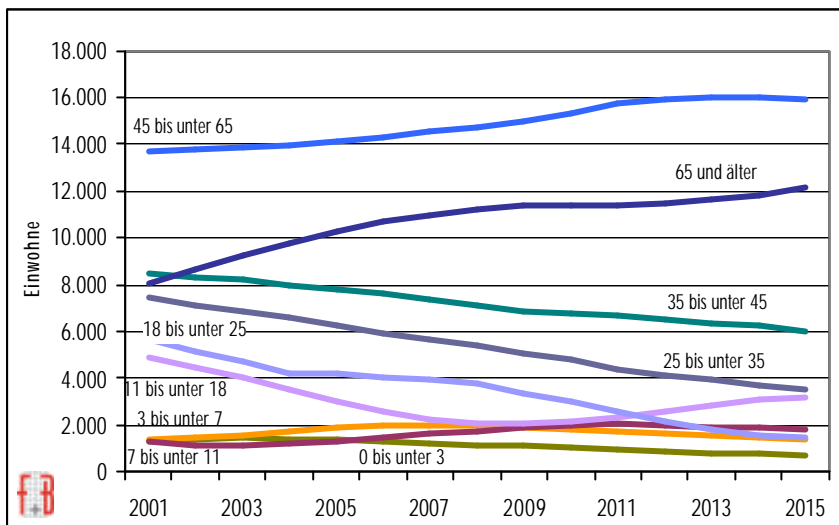
Tab. 2.1-3 Prognosekorridor: Einwohner am Hauptwohnsitz (inkl. Studenten mit Hauptwohnsitz*)

Szenario Jahr	„Prozess- konstant“	„Gemäßigt optimistisch“
2001	53.210	53.210
2005	50.020	51.339
2010	46.877	49.285
2015	43.881	47.177

Quelle: ISRU, F+B



Abb. 2.1-8: Bevölkerungsveränderungen nach Altersgruppen 2001-2015, gemäßigt optimistisches Szenario



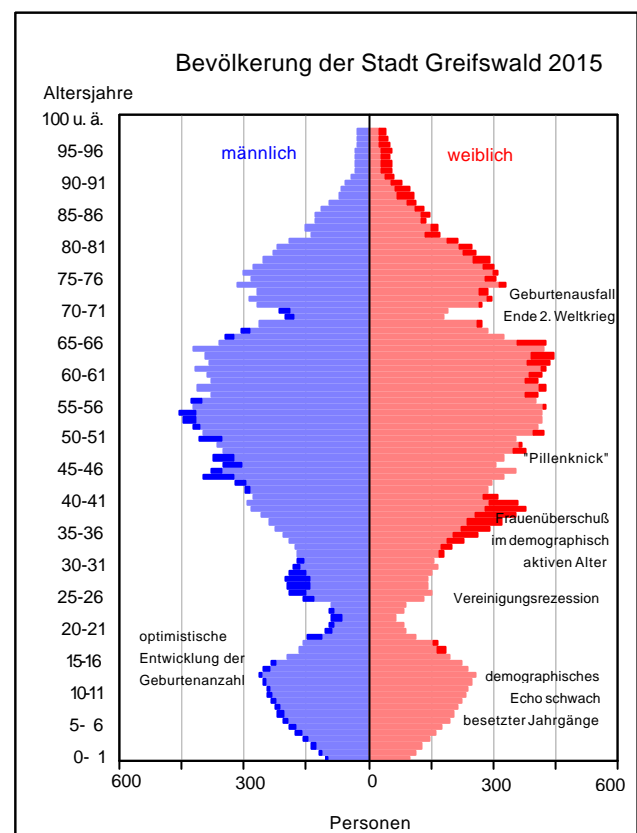
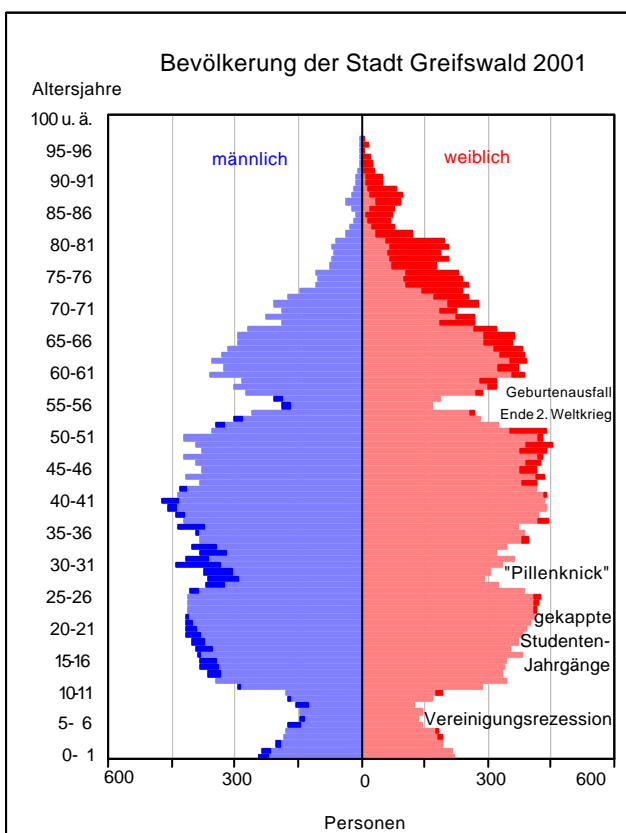
Quelle: ISRU, F+B GmbH



Trotz sinkender Gesamteinwohnerzahlen steigt insbesondere die Zahl der über 45-jährigen bis 2015 deutlich. Sehr starke Rückgänge sind auch in den Altersgruppen der 25 bis 45-Jährigen zu verzeichnen.

Während die Zahl der 45 bis 65-jährigen und die der über 65-jährigen fast durchgehend ansteigt, sind alle anderen Altersgruppen zwischen 18 und 45 von einer stark rückläufigen Entwicklung betroffen. Die zwischenzeitlich ansteigenden Zahlen in den jüngeren Jahrgängen lassen sich durch erhöhte Geburtenzahlen nach dem Nachwendeeinbruch erklären. Die folgenden Altersbäume illustrieren diese Entwicklungen anschaulich.

Abb. 2.1-9: Altersgliederung von Greifswald 2001 und 2015 (gemäßigt optimistisches Szenario, ohne Studenten (Gruppe 3))



Quelle: Berechnungen ISRU



Der im Vergleich zu Mecklenburg-Vorpommern und anderen Städten überdurchschnittlich ausgeprägte Anteil junger Frauen ist insbesondere an berufliche Chancen im Umfeld der Universität gebunden (typische „Frauenberufe“, z. B. im medizinischen Dienst). Diese Struktur führt bei gleichbleibender altersspezifischer Fruchtbarkeit (also der Wahrscheinlichkeit von Frauen eines bestimmten Alters ein Kind zu bekommen) zeitweilig zu einer deutlich erhöhten Geburtenanzahl bis etwa 2006. Dies ist in der Aufweitung des Altersbaums (vgl. Abb. 2.1-9, links) am „Fuß“ der Grafik zu erkennen.

Insgesamt leiten sich aus den verschiedenen Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung bis 2015 folgende ausgewählte Erkenntnisse bzw. Konsequenzen ab:

- Greifswald hat momentan eine vergleichsweise junge Bevölkerung: Ohne Wanderungen (vgl. Szenario 1a bzw. b) und somit auf Geburten und Sterbefälle beschränkt, reduziert sich die Einwohnerzahl bis 2015 nur um 1 % (mit demographischer Einbeziehung der Studenten, Teilgruppe 3) bzw. um maximal 2,5 % (ohne Studenten).
- Unter Einbeziehung der Wanderungen wird die Einwohnerzahl von Greifswald bis 2015 um mindestens rund 12 % (gemäß optimistisches Szenario) sinken.
- Der studentische und sonstige Nebenbedarf, d.h. die insbesondere durch die studentischen Teilgruppen 2 und 3 gebildete Größe, wird bis 2010 von ca. 4.500 auf etwa 5.100 steigen, dann aber bis 2015 voraussichtlich auf ca. 3.000 sinken, was dann ein Drittel unter den heutigen Zahlen liegen würde.
- Momentan dominieren Wanderungsverluste (jährlich etwa 1.000 Personen), wogegen die Geburtendefizite fast unwichtig sind. Diese Relation wird sich rasch umkehren: Die Wanderungsverluste werden sich bis etwa 2007 auf eine kleine, stark begrenzte Gruppe junger Personen reduzieren; die Sterbeüberschüsse werden dann überwiegen. In diesem „demographischen Wandel“ wird sich die Anzahl der Kinder und Jugendlichen auf etwa 6.800 verringern und die Anzahl der Senioren auf über 11.000 steigen.

Der „demographische Wandel“ der einzelnen Stadtteile Greifswalds wird sich erstaunlich gleichmäßig vollziehen, denn die Stadt hat in der Alters- und Geschlechtsgliederung nach Quartieren eine vergleichsweise relativ homogene Bevölkerung. So gibt es für den nach Teilräumen zu differenzierenden Stadtbau keine demographische Empfehlung. Lediglich in der Altstadt wird sich eine typische Citybevölkerung herausbilden.

2.1.2.2 Haushaltsstruktur

Zentrale Kennziffer für die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum ist die zukünftige Entwicklung der Anzahl der Haushalte. Dabei sind diejenigen Haushalte von Interesse, die eine eigenständige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren.

Die Analyse der Haushaltsentwicklung in der Vergangenheit basierte auf den Auszügen des Melderegisters der Stadt (vgl. Kapitel 2.1.1.2). Zur Bestimmung der Zahl der Haushalte mit eigenständigem Wohnungsbedarf war eine eigene Abschätzung und Berechnung erforderlich. Grundlage waren u.a. Vergleichsdaten anderer Städte und Ergebnisse der Mikrozensus-erhebungen gewesen. Die Haushaltsstruktur wurde zunächst auf Basis der Einwohner am Hauptwohnsitz ohne die Teilgruppe 3 der Studenten (vgl. Tab. 2.1-2) und ohne die von der Stadt angegebene Zahl der Heimbewohner, die keine Wohnungen nachfragen, berechnet. In einem zweiten Schritt wurden dann Studenten und sonstigen Nachfrager ohne Hauptwohnsitz mit eigenständiger Wohnungsnachfrage berücksichtigt. Die Größe dieser Gruppe wurde auf aktuell rund 4.500 Personen geschätzt, denen wiederum ein eigenes Haushaltsbildungsverhalten unterstellt wird. In diesem Haushaltsbildungsverhalten sind bereits Annahmen zu Untermietverhältnissen dieser Neben- gruppe enthalten. Ergebnis ist eine Projektion der Alters- und Größenstruktur aller Haushalte, die eine Wohnung benötigen (=Wohnungsbedarfsträger).



Der Anteil junger Frauen ist im Vergleich zu anderen Städten in Mecklenburg-Vorpommern hoch.

Abb. 2.1-10: Ablaufschema Haushaltsprognose

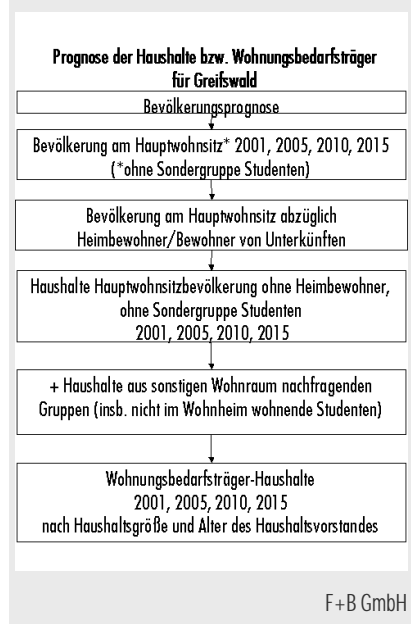
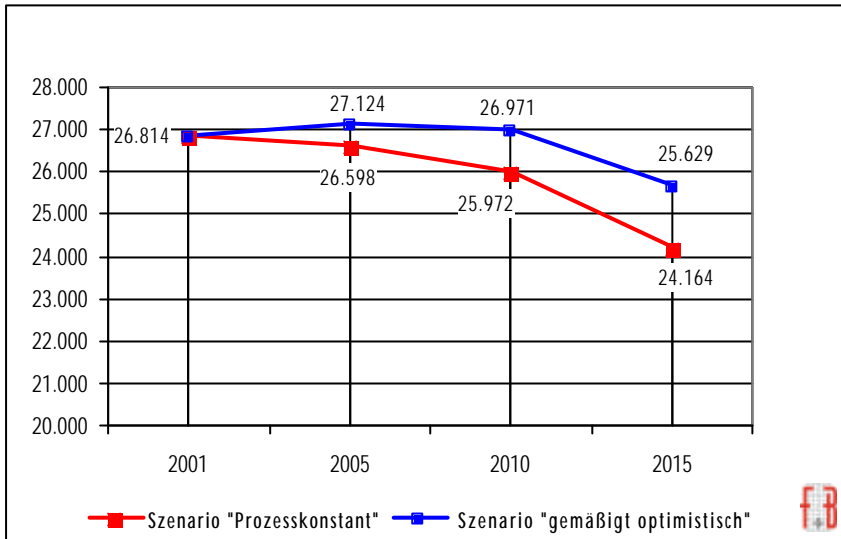


Abb. 2.1-11: Prognose Haushalte/Wohnungsbedarfsträger



Quelle: F+B GmbH, ISRU

Die Haushaltsprognose erfolgt nach einem modifizierten Haushaltsmitglieder- und Haushaltsvorstandsquotenverfahren. In dem verwendeten Verfahren wird neben der Berücksichtigung des unterschiedlichen Haushaltsbildungsverhaltens von Altersgruppen auch eine Veränderung des Haushaltsbildungsverhaltens in der Zukunft dynamisch einbezogen. Nach den Ergebnissen der Prognose ist in den beiden unterschiedlichen Referenzszenarien bis zum Jahre 2010 bzw. 2015 mit einem Entwicklungskorridor von 26.971 bzw. 25.629 Wohnungsbedarfsträgern im gemäßigt optimistischen Szenario und 25.372 bzw. 24.164 Wohnungsbedarfsträgern im prozesskonstanten Szenario zu rechnen (vgl. Abbildung 2.1-11).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße¹ reduziert sich von einem Ausgangswert von 2,03 Personen im Jahr 2001 sukzessive auf 1,85 im gemäßigt optimistischen bzw. auf 1,83 im prozesskonstanten Szenario bis zum Jahr 2015. Die Reduktion der Haushaltsgrößen lässt sich dabei auf zwei verschiedene, einander überlagernde Prozesse zurückführen: die veränderte Altersstruktur, u.a. mit der starken Zunahme alter und damit auch kleinerer Haushalte, und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten mit einem altersunabhängigen Trend zu kleineren Haushalten.

Insgesamt geht die Anzahl der Haushalte in beiden Szenarien bis zum Jahr 2015 zurück, aufgrund der Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße allerdings deutlich weniger, als es der prognostizierten Einwohnerzahl entspricht.



Die Haushaltsprognose beruht auf einem Haushaltsquotenverfahren, welches eine Veränderung zukünftiger Haushaltsbildung dynamisch berücksichtigt.

Die Anzahl der Wohnungen nachfragenden Haushalte reduziert sich bis 2015 um rund 4,5 % (gemäßigt optimistisches Szenario) bzw. 10 % (prozesskonstantes Szenario).

Tab. 2.1-4: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße 2001-2015

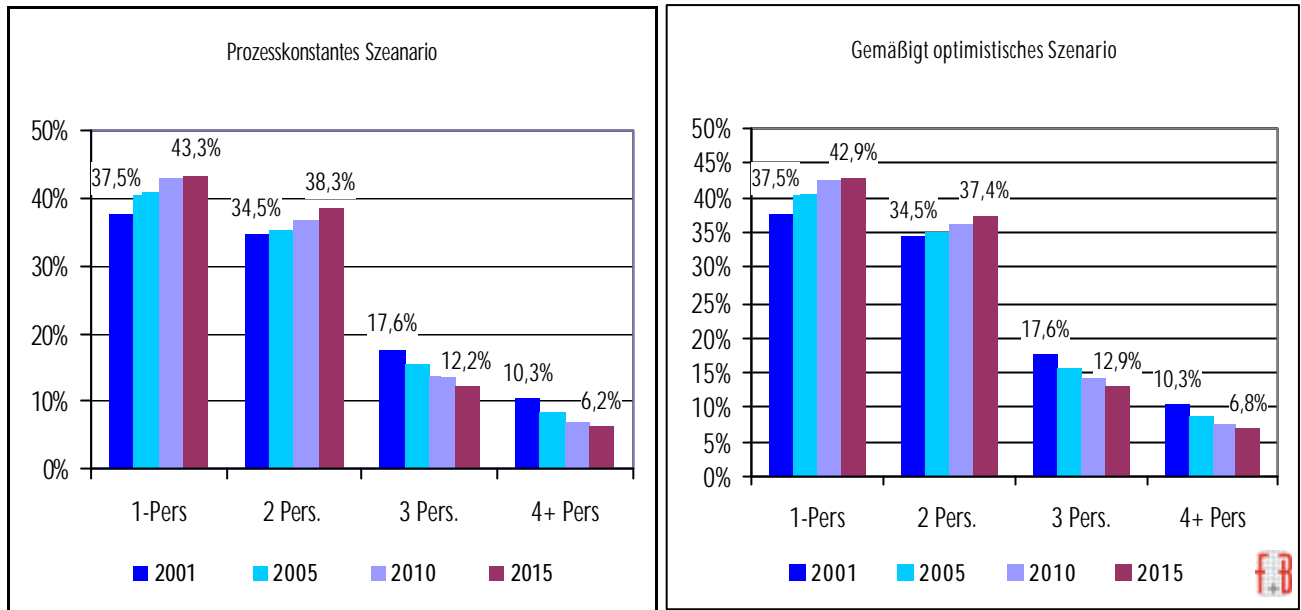
	Szenario „prozesskonstant“	Szenario „gemäßigt optimistisch“
2001	2,03	2,03
2005	1,93	1,94
2010	1,86	1,88
2015	1,83	1,85

Der Anteil an kleinen Haushalten nimmt aufgrund veränderter Altersstruktur und einem veränderten Haushaltsbildungsverhalten deutlich zu.

¹ Die durchschnittliche Haushaltsgröße bezieht sich auf die Anzahl der in einer Wohnung zusammenlebenden Personen. Diese Betrachtung geht somit von einem Haushalt als „Wohnungshaushalt“ aus.



Abb. 2.1-12: Entwicklung Haushaltsgrößenstrukturen 2001 bis 2015: Prozesskonstantes und gemäßigt optimistisches Szenario

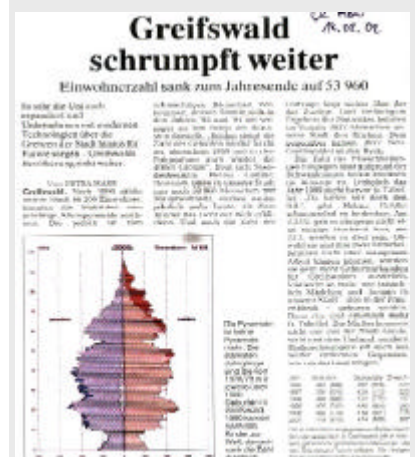


Quelle: F+B GmbH, ISRU

Im prozesskonstanten Szenario beträgt der Rückgang der Haushalte knapp 10 %, während der Rückgang der Haushalte im gemäßigt optimistischen Szenario rund 4,5 % beträgt. Der verhältnismäßig starke Rückgang der Haushalte zwischen 2010 und 2015 ist zu einem nicht unwesentlichen Teil dem prognostizierten starken Rückgang der Nachfragegruppe der Studenten geschuldet.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte wird deutlich zunehmen. Im Jahr 2015 sind 43,3 % bzw. 42,9 % der Haushalte 1-Personen-Haushalte, gegenüber 37,5 % im Jahr 2001. Demgegenüber nimmt der Anteil größerer Haushalte (mit 3 und mehr Personen) deutlich ab. Die Verteilung der Haushaltsgrößen in den beiden Szenarien weist relativ geringe Unterschiede auf. Da das Haushaltsbildungsverhalten in beiden Szenarien identisch gewählt wurde, werden nur die Effekte der unterschiedlichen Alterstruktur innerhalb der Szenarien aufgezeigt.

Abb. 2.1-13: Die Ostseezeitung brachte die Meldung aktuell für alle Bürger



Quelle: Ostseezeitung vom 14.02.2002



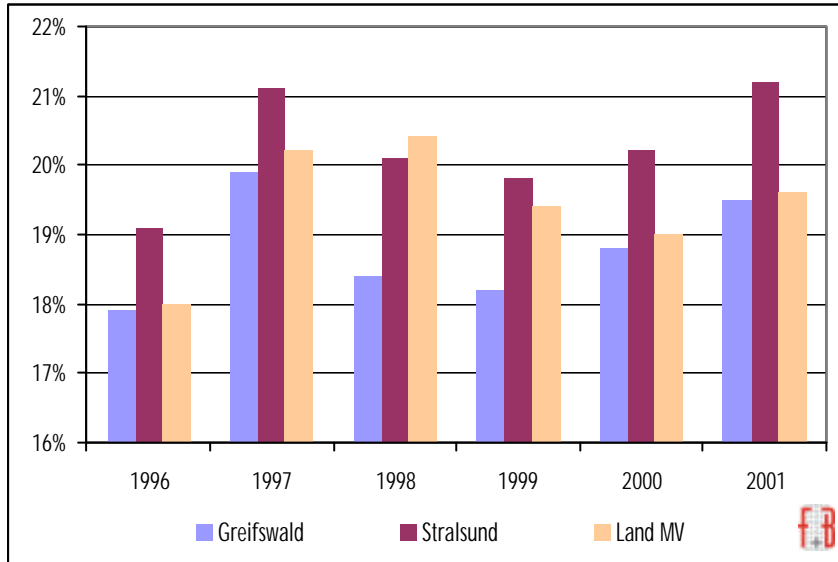
2.2 Wirtschaft und Finanzen

2.2.1 Entwicklung 1996 bis 2001

2.2.1.1 Arbeitsmarkt

Die Arbeitslosenquote der abhängig zivilen Erwerbspersonen ist in Greifswald (Arbeitsamt Geschäftsstelle Greifswald) von 17,9 % im Jahr 1996 auf rund 19,5 % im Jahr 2001 gestiegen. Nichtsdestotrotz ist die u.a. durch Universität sowie Forschungs- und Technologieeinrichtungen mitgeprägte Wirtschaftsstruktur dafür verantwortlich, dass die Arbeitslosenquote sowohl gegenüber dem Land als auch gegenüber Stralsund günstiger ausfällt (vgl. Abb. 2.2-1).

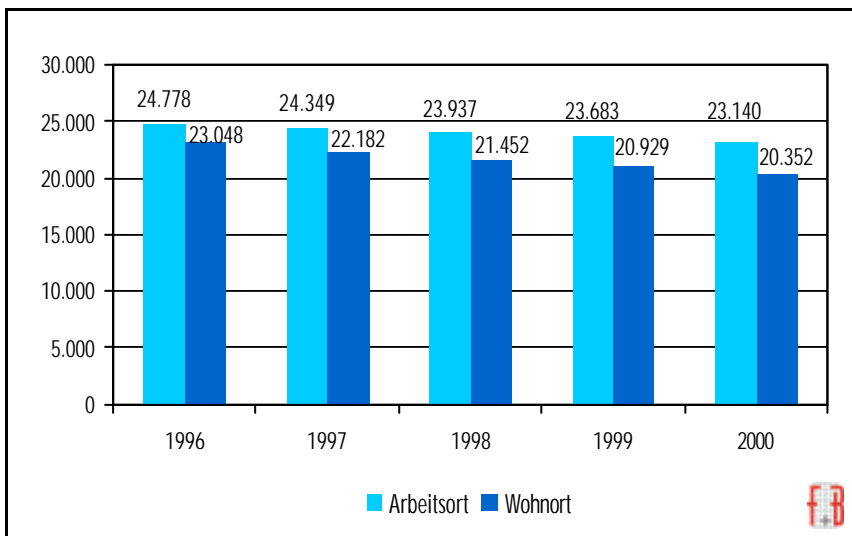
Abb. 2.2-1: Entwicklung der Arbeitslosenquote von 1996 bis 2001



Quelle: Arbeitsamt Stralsund

Eine relativ große Anzahl von Personen, die nicht im ersten Arbeitsmarkt vertreten ist, aber durch Qualifizierungs- oder Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen nicht in der Arbeitslosenquote auftaucht, wurde zum Stand Ende April 2002 mit rund 2.113 Personen (Vorjahr 1.841) beziffert. Nimmt man die Zahl von 287 Kurzarbeitern hinzu, errechnet sich eine Quote für die sogenannte Gruppe der Unterbeschäftigten von 23,1 % (bezogen auf Erwerbspersonen).

Abb. 2.2-2: Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 1996-2000



Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern



Abb. 2.2-3: Meldung der Ostseezeitung vom März 2002

Stadt Greifswald zählt 5300 Erwerbslose

Greifswald. Die Zahl der Arbeitslosen in der Ostseezeitung wurde im März 2002 veröffentlicht. Waren es im Vormonat noch 5241 Greifswald, der ohne Job, sind es derzeit 5300. Die Quote liegt damit bei 19,5 Prozent. Das Hauswirth und die Altstädte Greifswald bilden zusammen aktuell 1148 Erwerbslose, das sind 11,8 Prozent der Stadtbevölkerung. Die Quote liegt bei 18,2 Prozent.

„Darüber hinaus sind im gesamten Arbeitsmarkt der Ostseezeitung zu sehen“, heißt Heiko Mühl, Leiter des Greifswalder Arbeitsamtes. In Stralsund liegt die Quote ebenfalls bei 21,2 %, in Anklam gar bei 28,7 %. Nach dem letzten Mal, als die Zahlen der, wenn man die sogenannte Unterbeschäftigtenquote (Erwerbslose zuzüglich des PTABM- und PTBSAM-Beschäftigten sowie der 992 Bildungsstellen) betrachtet, Mühl erreichte damit bereits 26,7 %, erreichte 21,1 % im Bereich Greifswald sind hingegen 23,4 % verzeichnet. Vor zwei Jahren lag die Unterbeschäftigtenquote bei nur noch zwei Prozentpunkten höher“, heißt Heiko Mühl.

„Dabei spielt aber die Entwicklung in der Jugendberufszone eine Rolle. Während die Statistik derzeit 1140 Erwerbslose unter 25 Jahren aufweist, sind es vor ein paar Jahren noch 300. Unter 18-Jährigen sind es 25 bis 24-Jährigen sind in diesem Zeitraum von 56,9 auf 49,7 Prozent“, heißt es. Mühl. Der verstärkten Bemühungen der Bundesagentur für Arbeit bezüglich dieser Altersgruppe liegen offenbar Gründe.

Einmal hat nach unten völlig hingegen die Zahl der Vollzeit-Jungen. Von 295 im Januar auf 199 im Februar. Die Mitarbeiter sind aufgrund der heutigen Arbeitsmarktsituation selbst in zweifelhafte eine Vermittlung nicht abzuwickeln, da der Bedarf nachher bedeckt ist“, heißt Heiko Mühl.

Arbeitslosenquote ist mit unter 20 % günstiger als der Landesdurchschnitt.

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 1996 – 2000 positiver als im Landesdurchschnitt:

- am Arbeitsort: -6,6 %
- am Wohnort: -11,7 %

Stärkerer Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist ein Hinweis auf Umlandwanderungen.

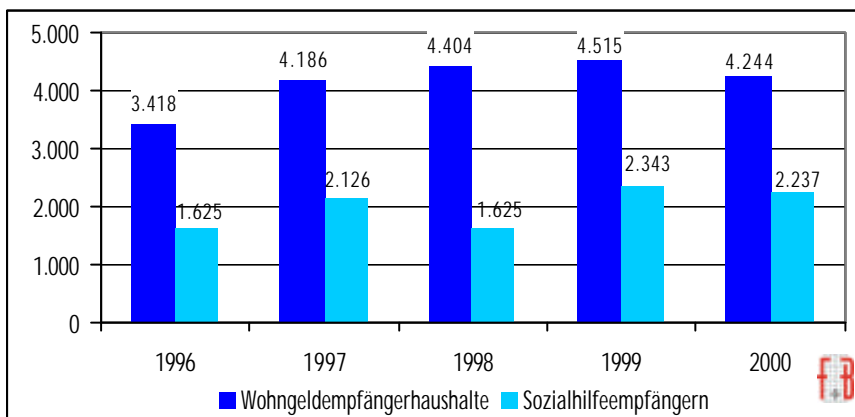


Neben der Arbeitslosenquote ist auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ein wichtiger Indikator für die Analyse des Arbeitsmarktes. Die Entwicklung dieses Bereiches ist in Greifswald insgesamt rückläufig. Zwischen 1996 und 2000 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um 6,6% zurückgegangen. Die Beschäftigtenzahl hat sich damit zugleich positiver entwickelt als in Stralsund (-10,0%) und im Landesdurchschnitt (-7,2%). Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist in Greifswald im gleichen Zeitraum um 11,7% zurückgegangen. Der stärkere Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist auch ein Hinweis auf die in diesem Zeitraum stattfindende Umlandwanderung (vgl. Kapitel 2.1.1).

2.2.1.2 Sozialhilfe und Wohngeldempfänger

Die Entwicklung der Zahl der Sozialhilfeempfänger verlief in Greifswald in den Jahren zwischen 1996 und 2000 uneinheitlich. Die Schwankungen fielen teilweise beträchtlich aus. Die höchste Anzahl wurde 1999 mit 2.343 Personen erreicht und fiel im Folgejahr wieder auf 2.237 Personen (-4,5%).

Abb. 2.2-4: Entwicklung der Sozialhilfeempfänger und Wohngeldempfängerhaushalte 1996 - 2000

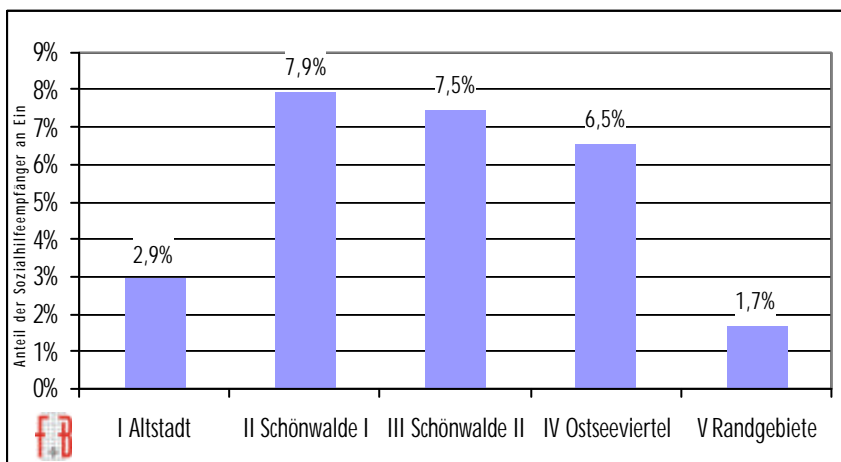


Quelle: Hansestadt Greifswald

War die Zahl der Empfängerhaushalte für Wohngeld von 3.418 (1996) bis auf 4.515 (1999) permanent angestiegen, so gab es im Folgejahr einen Rückgang auf 4.244 Empfängerhaushalte.

Eine räumliche Differenzierung der Sozialhilfequote ergibt für die Sozialräume Schönwalde I eine Quote von 7,9%, für Schönwalde II 7,5% sowie für das Ostseevierviertel 6,5%. Im Vergleich zur Gesamtstadt (5,2%) weisen die Sozialhilfequoten hier überdurchschnittlich hohe Werte auf.

Abb. 2.2-5: Räumliche Betrachtung der Sozialhilfequote 2001 nach Sozialräumen



Quelle: Hansestadt Greifswald



Entwicklung der Zahl der Sozialhilfeempfänger verlief in Greifswald in den Jahren zwischen 1996 und 2000 uneinheitlich.

Die Zahl der Wohngeldempfänger stieg zwischen 1996-1999. Im Jahr 2000 war sie rückläufig.

Überdurchschnittlicher Anteil an Beziehern von Sozialhilfe in den Sozialräumen II, III und IV. Städtischer Durchschnitt liegt bei 5,2% im Jahr 2001.



2.2.1.3 Wirtschaftsstruktur und Gewerbeentwicklung

Die Hansestadt Greifswald hat sich in den vergangenen Jahren als Universitätsstadt und Standort der Wissenschaften mit interessanten Entwicklungen auf den Gebieten Forschung und Technologie profilieren können. Es konnten dabei die folgenden Einrichtungen entwickelt bzw. angesiedelt werden:

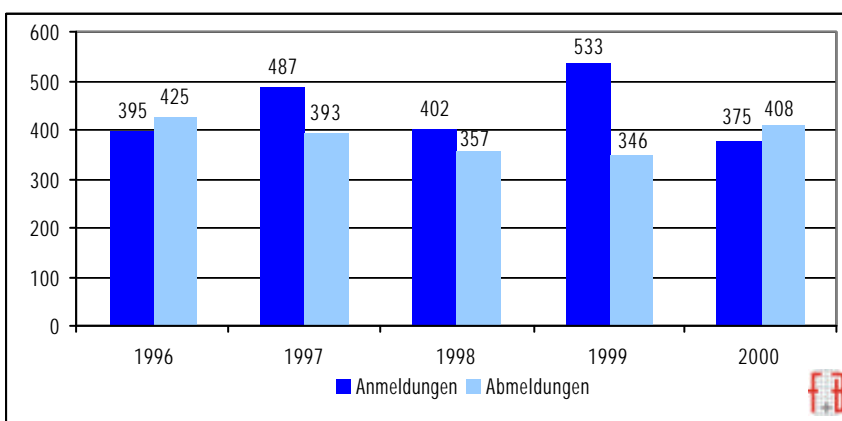
- Technologiezentrum
- Biotechnikum
- Max-Planck-Institut für Plasmaphysik (IPP) mit gegenwärtig ca. 150 Arbeitsplätzen (angestrebt werden 300 Arbeitsplätze)
- Institut für Niedertemperatur-Plasmaphysik (INP) mit ca. 90 Arbeitsplätzen
- Bundesforschungsanstalt für Krankheit der Tiere mit ca. 100 Arbeitsplätzen.

Weiterhin entsteht ein Technologiepark für technologieorientierte Firmen, dessen Erschließung noch in diesem Jahr beginnt. Durch diesen Technologiepark kann eine wichtige Lücke in der Versorgung von entsprechenden Existenzgründungen befriedigt werden, die bisher in verschiedenen „klassischen“ Gewerbegebieten untergebracht werden mussten.

Zum wichtigsten Wirtschaftsbereich hat sich in den letzten Jahren der Sektor „Öffentliche und private Dienstleistungen“ entwickelt, der im Jahre 2000 36,8 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Greifswald stellte. Weitere wichtige Wirtschaftsbereiche stellen das „Grundstücks- u. Wohnungswesen, Vermietung beweglicher Sachen, Erbringung v. unternehmensorientierten Dienstleistungen“ mit 14,0 %, der „Handel“ mit 12,5 %, das „Verarbeitende Gewerbe“ mit 9,7 % sowie die „Bauwirtschaft“ mit 9,6 % dar.

Allein in den drei Bereichen „Gastgewerbe“, „Verarbeitendes Gewerbe“ und „Grundstücks- u. Wohnungswesen, Vermietung beweglicher Sachen, Erbringung von unternehmensorientierten Dienstleistungen“ hat sich die Zahl der Beschäftigten von 1999 auf 2000 um 10,0 %, 6,2 % bzw. um 4,7 % gesteigert und damit die positive Entwicklung des Vorjahrs fortgesetzt. Insbesondere die Entwicklung des verarbeitenden Gewerbes, das sich damit deutlich stabilisieren konnte, aber auch die Steigerung der Erwerbstätigen bei den Dienstleistungen ist für die Stadt Greifswald bedeutsam und zeigt, dass trotz einer insgesamt leicht rückläufigen Beschäftigtenzahl deutliche Aufwärtstendenzen zu erkennen sind.

Abb. 2.2-6: Entwicklung von Gewerbean- und -abmeldungen 1996 - 2000



Quelle: Hansestadt Greifswald

• Durch eine Änderung in der Systematik von 1998 auf 1999 ist die Vergleichbarkeit der Daten erschwert.



Greifswald ist ein bedeutender Universitäts- und Wissenschaftsstandort.

Öffentliche und private Dienstleistungen haben sich zum wichtigsten Wirtschaftsbereich entwickelt.

Saldo der Gewerbean- und -abmeldungen im Durchschnitt der letzten Jahre deutlich positiv



Das Gründungsgeschehen in Greifswald weist mit durchschnittlich 438 Gewerbeanmeldungen pro Jahr eine relativ hohe gewerbliche Dynamik auf. In den Jahren zwischen 1996 und 2000 gab es einen Überschuss von insgesamt 263 Anmeldungen. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Präsenz der Universität und technologischen Einrichtungen, die zu technologieorientierten Unternehmensgründungen angeregt haben und weiterhin stimulieren werden. Diese Tendenz wird sich vermutlich noch verstärken, sobald der Technologiepark zur Verfügung steht.

Die Funktion der Stadt als Oberzentrum wird auch durch den Überschuss im Einpendlersaldo deutlich, welcher während des Zeitraumes von 1996 bis 1999 nicht zuletzt in Folge der Abwanderung von Einwohnern Greifswalds in das Umland weiter anstieg und zuletzt bei etwa 29 % lag.

Die Hansestadt Greifswald hat in den vergangenen Jahren vier neue Gewerbegebiete entwickelt und verfügt damit mittlerweile über ein breites Gewerbeflächenangebot. Insgesamt entstanden in den letzten Jahren Gewerbeflächen in einem Gesamtbruttoumfang von 128,5 ha (entsprechend 104 ha Nettoflächen). Auf 81,8 ha (netto) wurden Betriebe aus Greifswald und außerhalb angesiedelt, was einer Flächenauslastung von 78 % entspricht. Aus den Ansiedlungen lässt sich ein Volumen von rund 2.000 Arbeitsplätzen ableiten.

Darüber hinaus existieren im Bereich des Stadthafens Greifswald-Ladebow weitere 19 ha (netto), die für Gewerbeansiedlungen genutzt werden können.

Tab. 2.2-1: Gegenwärtig verfügbare Gewerbeflächen (Stand: 2002)

Gebiet	Verfügbare freie Nettofläche (alle Angaben ca.)
Helmshäger Berg	13,0 ha
Herrenhofen-Süd	6,2 ha
Am Mühlenweg	3,3 ha
Ziegelhof	0,3 ha
Stadthafen Greifswald-Ladebow	19,0 ha
Summe	41,8 ha

Quelle: Hansestadt Greifswald

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang wiederum der zukünftige Technologiepark, der speziell technologieorientierte Unternehmen beherbergen soll.

Als Oberzentrum erfüllt die Hansestadt Greifswald eine wichtige Versorgungsfunktion für einen größeren Einzugsbereich. Seit Anfang der 1990er Jahre existiert sowohl ein durch die Bürgerschaft beschlossenes Einzelhandelskonzept als auch der Arbeitskreis „Revitalisierung der Innenstadt“, welcher sich mit der Einzelhandelsentwicklung der Stadt insgesamt beschäftigt. Nach einer Untersuchung, die vom Geographischen Institut und dem Stadtplanungsamt 2001/2002 durchgeführt bzw. ausgewertet wurde, betragen die Verkaufsflächen des Einzelhandels in der Hansestadt Greifswald insgesamt ca. 95.000 m². Von diesen Flächen entfällt ca. ein Fünftel auf die Innenstadt und etwa die Hälfte auf die Randgebiete. Wird die Fläche des Einkaufszentrums in Neuenkirchen (ca. 28.000 m²) hinzugerechnet, so kann eine Verkaufsfläche von nahezu 123.000 m² zu Grunde gelegt werden. Gleichzeitig sind in dieser Untersuchung trotz umfangreicher Verkaufsflächen Angebotsdefizite im gehobenen Warenssegment des Einzelhandels festgestellt worden.

Der Einzelhandelsumsatz lag 2001 bei ca. 313.555 T€. Daraus lässt sich ein Flächenumsatz von ca. 2.430 € errechnen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft lag 2000 bei 264.609 T€, die Kaufkraft insgesamt bei 740.396 T€, was einer Kaufkraft pro Kopf von 13.409 € entspricht. Das Landesmittel lag zum Vergleich bei 12.524 €. Die Kaufkraftkennziffer lag 2001 für Greifswald bei 81,7, in Stralsund bei 80 und im Landesmittel Mecklenburg-Vorpommern bei 77,4.



Relativ hohe gewerbliche Dynamik

In den vergangenen Jahren wurden vier neue Gewerbegebiete entwickelt.

Technologiepark für speziell technologieorientierte Unternehmen

Bereits 1992 beschließt die Bürgerschaft ein Einzelhandelskonzept.

Der Arbeitskreis „Revitalisierung der Innenstadt“, beschäftigt sich mit der Einzelhandelsentwicklung der Stadt insgesamt und insbesondere mit dem Standort Innenstadt.

Kaufkraft liegt über Landesdurchschnitt.

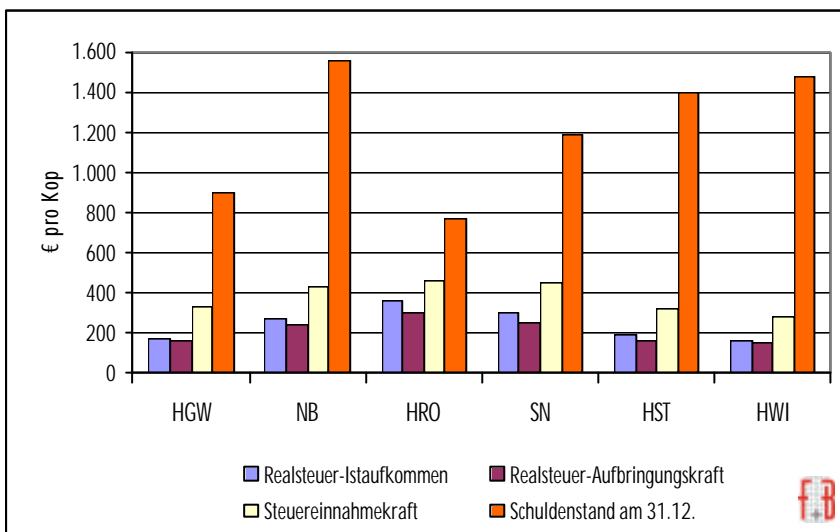


Die Zentralitätskennziffer als Maßzahl für den Kaufkraftzu- bzw. -abfluss der Stadt lag bei 1,18. Dies entspricht einem Kaufkraftzufluss von 18 %. Dieser Wert ist für ein Oberzentrum relativ gering. Bei Berücksichtigung des dem Oberzentrum funktional zugeordneten Fachmarktes in Neuenkirchen dürfte die Zentralitätskennziffer allerdings höher sein.

2.2.1.4 Finanzstatus

Greifswald weist im Vergleich des Jahres 2000 mit den kreisfreien Städten Mecklenburg-Vorpommerns bei den Kennziffern „Realsteuer-Istaufkommen“, „Realsteueraufbringungskraft“ und „Steuereinnahmekraft“ jeweils einen eher unteren Rang auf. Beim Realsteuer-Istaufkommen liegt der Wert für Greifswald bei 177 €/EW nur noch vor Wismar mit 164 €/EW, ähnlich bei der Realsteueraufbringungskraft mit 167 €/EW gleichauf mit Stralsund vor Wismar mit 150 €/EW und bei der Steuereinnahmekraft mit 330 €/EW vor Stralsund mit 323 €/EW und Wismar mit 284 €/EW. Bei der Kennziffer „Schuldenstand“ nimmt Greifswald mit 902 €/EW einen günstigen niedrigen Rang hinter Rostock mit 772 €/EW ein.

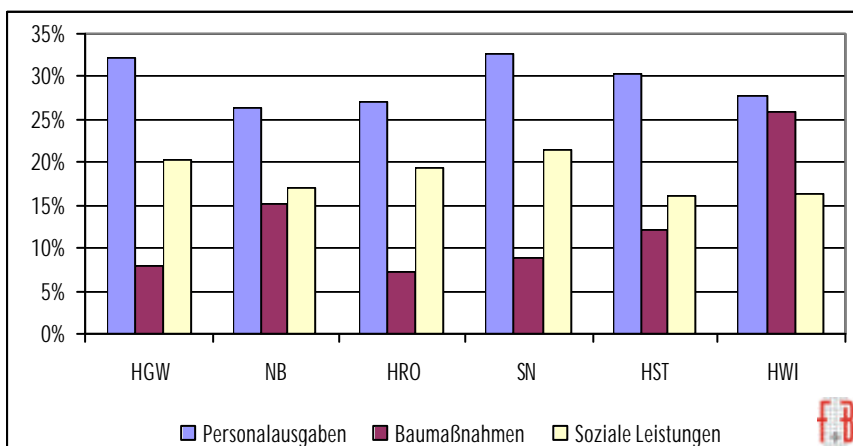
Abb. 2.2-7: Finanzielle Kenndaten im Städtevergleich - 2000



Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern

Bei der Betrachtung der Ausgabenstruktur fallen die vergleichsweise hohen Anteile der Personalausgaben und der Sozialausgaben an den Gesamtausgaben auf. Hier weist Greifswald jeweils den zweithöchsten Wert hinter Schwerin auf. Beim Anteil investiver Baumaßnahmen nimmt Greifswald wiederum hinter Schwerin einen vorletzten Platz ein.

Abb. 2.2-8: Ausgabenstruktur im Vergleich – Anteile an den Gesamtausgaben (2000)



Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern



Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer:

Konsumpotenzial basierend auf der Summe aller Nettoeinkünfte einer Region oder Pro-Kopf. Die Kaufkraftkennziffer ist dabei die prozentuale Abweichung der Kaufkraft vom Durchschnitt der BRD (Indexwert = 100). Die Zahlen werden von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) ermittelt.

Mittlere Steuereinnahmekraft und relative geringe Pro-Kopf-Verschuldung

Relativ hoher Anteil an Personal- und Sozialausgaben



2.2.2 Abschätzung von Trends der zukünftigen Entwicklung

2.2.2.1 Wirtschaftsentwicklung, Arbeitsmarkt sowie Wissenschaft und Forschung

Zur Einschätzung der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung der Hansestadt Greifswald werden die folgenden Einflussfaktoren verwendet, die für die regionale Wirtschaftsentwicklung in den neuen Bundesländern prägend sind³. Die Einschätzung erfolgte auf der Grundlage von Experteninterviews.

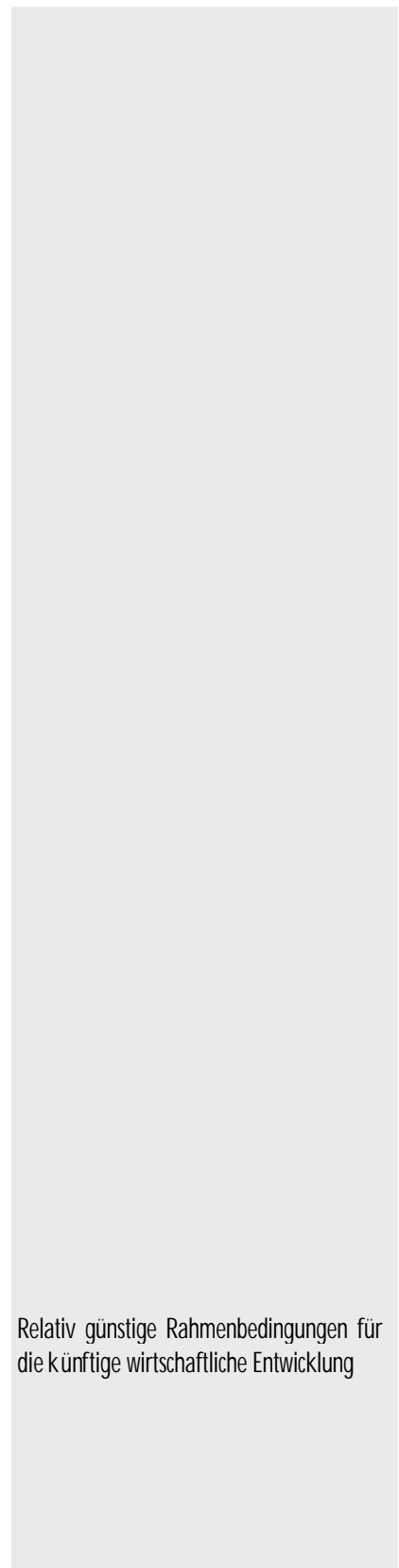
Tab. 2.2-2: Einflussfaktoren für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung

Erfolgsprägung der Wirtschaftsentwicklung durch	Generelle Wirksamkeit	Wirkungsgrad in Greifswald
1. Präsenz von Unternehmen mit Angeboten für		
1.1 den lokalen Markt	stark	Mit positiver Ausprägung in den Bereichen Tourismus, unternehmensorientierte DL und Zulieferer zu 1.3
1.2 den regionalen Markt	eher gering	Abnehmende Bedeutung
1.3 den überregionalen Markt	stark	Mit deutlich positiver Ausprägung in den Bereichen Biotechnologie, Medizintechnik, Elektronik, innovative Fleischverarbeitung
2. Standortgunst		
2.1 Lokale Wirtschaftsberatung	gegeben	Wird als eher positiv angesehen
2.2 Bildungs-; Forschungs- u. Entwicklungsaktivitäten	gegeben (in Zukunft)	Sehr wirksame Aktivitäten
2.3 Infrastruktur-Ausstattung	gegeben	z.Zt. beschränkt, da Verkehrsanbindung unbefriedigend; nach Fertigstellung von A 20 deutlich besser; Infrastruktur sonst befriedigend
2.4 Intraregionale Vernetzung	gegeben (in Zukunft)	Günstig, da Greifswald offen ist für Kooperationen auf unterschiedlichen Gebieten innerhalb der Region; erste Ansätze laufen
4. Qualifikations-Struktur der Arbeitskräfte	eher schwächer	Tendenziell durch Universität und Technologieorientierung eher gut
5. Grenzlage	gegeben	Öffnung zum baltischen Raum kann positiv genutzt werden
6. Gebietsstruktur	gegeben	Peripher Osten wirkt dämpfend

© F+B GmbH 2002

Die Rahmenbedingungen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung erscheinen für den Standort relativ günstig. Ausschlaggebend dafür sind vor allem die starke Position Greifswalds mit der Universität und der technologieorientierten Fertigung sowie den Kooperationsansätzen in Richtung baltischer Raum. Daraus dürfte eine Stärkung der Wirtschaft in Greifswald mit einer mittelfristigen Steigerung der Arbeitsplätze resultieren.

³ IAB/DIW (2001): Neue Bundesländer - Einflussfaktoren der Regionalentwicklung, Studie im Auftrag der Kreditanstalt für Wiederaufbau.



Relativ günstige Rahmenbedingungen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung



2.2.2.2 Bedeutung für die Region

Greifswald bildet zusammen mit Stralsund ein Oberzentrum. Mit dieser Funktion hat die Stadt folgende Bedeutung für das Umland:

- Überregionale Ausstrahlung als Universitäts-, Wissenschafts- und Technologiestandort
- Regionale Ausstrahlung als Wirtschaftsstandort und „Beschäftigungsgeber“
- Stärkung der regionalen Kooperation als Stadtregion und Mitglied von Städteneetzen
- Stärkung des Tourismus durch verbesserte regionale Zusammenarbeit mit Usedom und Rügen
- Interkommunale Kooperation bei Gewerbeflächenentwicklung (z. B. Autobahndreieck ‚Pommerndreieck‘ in der Gemeinde Süderholz)
- Ausstrahlung als Einkaufsstadt, Kultur- und Freizeitstandort
- Starke Orientierung zum Landkreis Ostvorpommern
- Attraktiver Schul- und Bildungsstandort
- Überregionale Ausstrahlung als Gesundheitsstandort
- Innovationszentrum für Community medicine

Greifswald kann durch seinen technologieorientierten Bestand an Forschungseinrichtungen und Gewerbebetrieben und seine nach Fertigstellung der A 20 bessere Verkehrsanbindung zum vorgesehenen Gewerbegroßstandort „Pommerndreieck“ bei Grimmen zu einem führenden Wirtschaftsstandort im Städtedreieck Greifswald-Stralsund-Grimmen werden. Angesichts der nur noch geringen und zu kleinteiligen Gewerbeflächenreserven in Greifswald selbst ist der Standort „Pommerndreieck“ für regionale Schlüsselbranchen, wie großflächige Agrarproduzenten, Nahrungs- und Genussmittelhersteller als Veredler von Agrarprodukten, Logistikdienstleister oder sogar Metallverarbeiter gemeinsam mit dem Teilerzentrum Stralsund, der Stadt Grimmen und der Gemeinde Süderholz vordringlich zur langfristigen Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region zu entwickeln.

2.3 Wohnungsbestand und Wohnungsnachfrage

2.3.1 Entwicklung 1996 – 2000

2.3.1.1 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand der Hansestadt Greifswald umfasste zum Dezember 2000 nach der amtlichen Wohnungsfortschreibung 28.825 Wohnungen (WE) in Wohngebäuden und 546 Wohnungen in Nichtwohngebäuden, insgesamt mithin 29.371 Wohnungen. Gegenüber 1996 bedeutet dies eine Zunahme um 7,3 % bzw. 1.992 WE. Hinter diesem Nettozugang verbirgt sich jedoch eine deutliche größere Erneuerung des Bestands: im Zeitraum 1996-2000 standen einem Bruttozugang von 3.310 WE (2.295 WE durch Neubau, 1.015 WE durch Bestandsmaßnahmen) ein Abgang von 1.320 WE gegenüber.

Der überwiegende Teil der Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern. Der Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden mit ein und zwei Wohnungen (Ein- und Zweifamilienhäuser) beträgt nur 11,5 % (3.320 WE), 88,5 % der WE befinden sich in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Zwischen 1996 und 2000 nahm die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 29,8 % deutlich stärker zu als die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (4,7 %). Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Gesamtbestand stieg dadurch um zwei Prozentpunkte. Seit 1998 ist die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern praktisch gleichgeblieben. Auch der Zuwachs bei den Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich abgeschwächt. So registrierte der Gutachterausschuss Greifswald im Jahr 1999 noch 96 Verkäufe an



Gemeinsames Oberzentrum Greifswald – Stralsund

Herausgehobener Wirtschaftsstandort im Städtedreieck Greifswald-Stralsund-Grimmen

Eckdaten des Wohnungsbestandes:

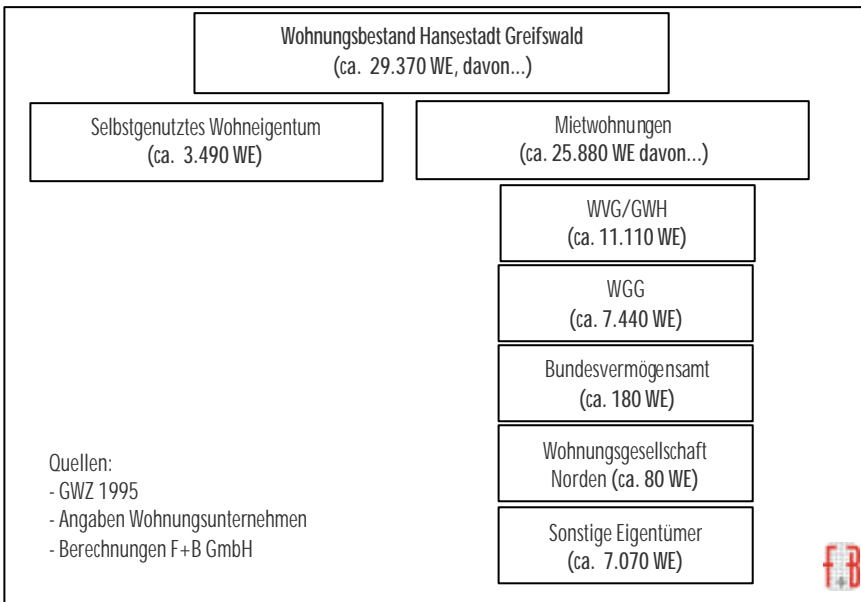
- 29.371 WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden
- Anteil von rund 11,5 % Ein- und Zweifamilienhäuser
- Eigentümerquote liegt heute bei etwa 13 %



unbebauten Grundstücken im individuellen Wohnungsbau, für 2000 58 und für 2001 nur noch 50 Transaktionen. Die abnehmende Gesamtdynamik des Wohnungsmarktes der letzten Jahre spiegelt sich in den registrierten Grundstücksverkäufen.

Der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums an der Gesamtzahl bewohnter Wohnungen liegt heute bei ca. 13 % (ca. 3.500 WE). Der Greifswalder Wohnungsmarkt ist damit ein ausgeprägter Mietwohnungsmarkt.

Abb. 2.3-1: Eigentümerstruktur des Wohnungsmarktes Greifswald 2000



Wichtigste Anbieter des lokalen Mietwohnungsmarktes sind mit einem Marktanteil von zusammen ca. 72 % (18.550 WE) zwei große Unternehmen: Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) mit 11.110 WE (einschließlich 3.430 WE der in die WVG aufgegangenen Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH (GWH)) sowie die Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG (WGG) mit 7.440 WE. Weitere 1.310 WE anderer Eigentümer werden von diesen Unternehmen verwaltet.

Weitere größere Wohnungsanbieter sind u.a. das Bundesvermögensamt (ca. 180 WE), und die Wohnungsgesellschaft Norden (ca. 80 WE) [Abb. 2.3-1].

Die großen Wohnungsunternehmen haben für die Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes stichtagsbezogene Daten bereitgestellt. Um auch das private Wohneigentum und den übrigen Mietwohnungsbestand in die Analyse einbeziehen zu können, müssten umfangreiche Erhebungen erfolgen. Dies konnte im begrenzten Bearbeitungszeitraum des ISEK nicht geleistet werden. Derzeit wird jedoch geprüft, inwieweit im Rahmen des zukünftigen Monitorings diese Daten erfasst werden können.

Das Wohnungsangebot wird seiner Größenstruktur nach zu fast der Hälfte (46 %) von Wohnungen mit einer Größe zwischen 60-80 m² bestimmt. Immerhin ein knappes Drittel (29 %) der Wohnungen ist zwischen 80-100 m² groß. Kleine Wohnungen unter 40 m² haben mit 13 % ebenso wie große Wohnungen mit 80-100 m² bzw. mit mehr als 100 m² mit 5 % bzw. 7 % nur einen geringen Marktanteil. In dieser Bestandsstruktur spiegelt sich sowohl der hohe Anteil der in Montagebauweise gefertigten Wohnungen mit ihren standardisierten Grundrissen wider, als auch die relativ geringe Zahl an Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Baualterstruktur der Wohnungen wird durch die Stadterweiterungsphase der späten 60er bis 80er-Jahre sowie durch die 1978 begonnene Altstadtsanierung mit Flächenabriss und



WVG/GWH und WGG decken 72 % des Mietwohnungsmarktes ab.

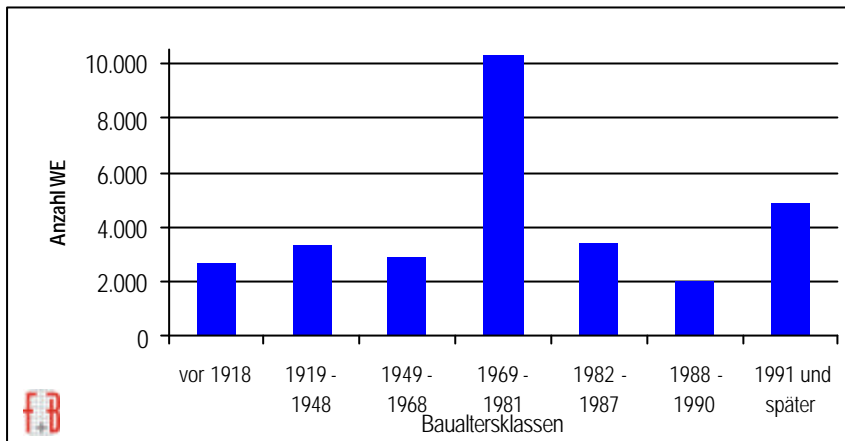
Knapp die Hälfte der Wohnungen sind 60-80 m² groß.

Die Baualterstruktur der Wohnungen wird durch die Stadterweiterungsphase der späten 60er bis 80er-Jahre bestimmt.



Neubau in Montagebauweise bestimmt. Zwischen 1969 und 1987 ist in den Neubaugebieten Schönwalde I + II sowie dem Ostseeviertel-Parkseite knapp die Hälfte (47 %) des heutigen Wohnungsbestandes entstanden. Diese Ausbauphase fand Ende der 80er-Jahre mit dem Neubaugebiet Ostseeviertel-Ryckseite ihren Abschluss. Der mit ca. 60 % hohe Anteil von Wohnungen in Plattenbauweise ist das Ergebnis dieser Stadterweiterungsphase des industriellen Wohnungsbaus. Gut ein Viertel des Bestands (17 %) wurde seit 1991 gebaut. Ein Fünftel der Wohnungen stammt als Altbau aus der Zeit vor 1949.

Abb. 2.3-2: Wohnungsbestand nach Baualter



Quelle: Wohnungsunternehmen WVG, WGG und GWH, Auswertung F+B GmbH

Daten zum Modernisierungsstand liegen aktuell nur für den im ISEK erfassten Wohnungsbestand der großen Unternehmen vor. Danach sind knapp 28 % der Wohnungen seit 1990 komplett, immerhin 48 % teilmodernisiert. Von den rund 18.550 WE befinden sich nur 23 % in nicht modernisiertem Zustand.

Das Mietpreisniveau in Greifswald liegt, bezogen auf einen bundesweiten Mietpreisindex (Bundesdurchschnitt=100) im Jahr 2001 mit 97 Punkten um 7 Punkte über dem Mietendurchschnitt in den neuen Bundesländern, aber immer noch 3 Punkte unter dem Bundesdurchschnitt. Die Mieten in Greifswald sind damit deutlich niedriger als in Stralsund (110), aber höher als in anderen kreisfreien Städten in Mecklenburg-Vorpommern wie Neubrandenburg (91), Rostock (93) oder Wismar (89).

2.3.1.2 Wohnungsleerstand

Der Leerstand bei den im Rahmen des ISEK erfassten Wohnungsunternehmen WVG/GWH und WGG lag im Jahr 2001 bei 8,9%. Er hat sich zwischen 1997-2001 von 670 WE auf 1.650 WE mehr als verdoppelt. Diese Zunahme basiert im wesentlichen auf den seit 1997 stark gestiegenen Leerständen in den Neubaugebieten Ostseeviertel-Parkseite (35,1%), Schönwalde I/Südstadt (8,7%) und Schönwalde II (7,8%) (siehe Abb. 2.3-3). Lediglich Schönwalde II konnte seit 2000 diesen negativen Trend brechen. In den genannten Gebieten konzentrieren sich rund drei Viertel des gesamten Wohnungsleerstands.

Der Leerstand bei den von diesen Wohnungsunternehmen fremdverwalteten Wohnungen lag 2001 bei 9,5%. Der Leerstand des übrigen, nicht im ISEK erfassten Mietwohnungsbestands, wird auf Grundlage einer Auswertung der abgemeldeten Wohnungszähler durch die Stadtwerke sowie anhand von Expertengesprächen auf ca. 500-700 WE geschätzt. Der Gesamtleerstand in Greifswald liegt damit derzeit zwischen 7 und 8%.

Obwohl detaillierte Angaben zum Wohnungsleerstand nur für die WVG/GWH sowie für die WGG vorliegen, lassen sich daraus verlässliche Befunde für den Gesamtleerstand in der Stadt ableiten.



Gehobenes Mietpreisniveau:

(Index 100= Durchschnitt aller Mieten in 316 Städten Deutschland, Durchschnitt Ost=90)

- Greifswald=97
- Stralsund =110
- Neubrandenburg=91
- Rostock=93
- Schwerin=100
- Wismar=89

(Quelle: Mietpreisindex, F+B GmbH 2001)

Eckdaten des Leerstandes:

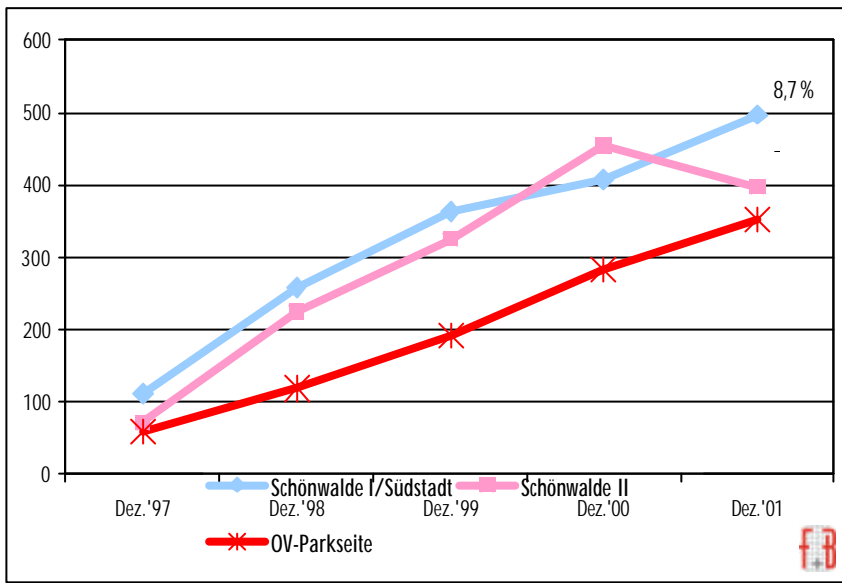
- Leerstand bei den großen Wohnungsunternehmen der Stadt 2001 liegt bei 8,9%.
- Gesamtleerstand in Greifswald beträgt etwa 7 bis 8%



Mehr als 60 % der leer stehenden Wohnungen stehen seit mehr als einem halben Jahr leer. Schwerpunkte bilden Wohnungen in Plattenbaugebieten. Bezogen auf die Wohnungsgrößen ist der Leerstand prozentual in den Wohnungen mit 60-80 m² (13,5 %) und größer 100 m² (13,8 %) am höchsten und bei Wohnungen unter 40 m² (4,5 %) am geringsten. Eine deutliche Abhängigkeit besteht zwischen dem Leerstand einer Wohnung und ihrer Lage im Gebäude. Dieser liegt bei 25,3 % für Wohnungen im fünften Obergeschoss von Gebäuden ohne Aufzug.

Bezogen auf den Sanierungsstand ist der Leerstand in unmodernisierten Wohnungen mit 15,6 % doppelt so hoch wie in teilmodernisierten Wohnungen (7,9 %) und mehr als dreimal so hoch wie im komplett modernisierten Bestand (4,7 %).

Abb. 2.3-3: Entwicklung des Leerstands in den Schwerpunktgebieten 1997-2001



Quelle: Wohnungsunternehmen WWG, WGG und GWH



Bei Wohnungen im fünften Obergeschoss (in Gebäuden ohne Aufzug) beträgt der Leerstand 25,3 %.

Der Leerstand betrifft in weit höherem Maße unmodernisierte Wohnungen.

2.3.2 Prognose bis 2015

2.3.2.1 Wohnungsbestand

Für die künftige Planung ist die Zahl der auf dem Wohnungsmarkt für die Versorgung verfügbaren Wohnungen abzuschätzen. Dazu werden die Daten der amtlichen Wohnungsfortschreibung um Ferienwohnungen und einen geschätzten Fortschreibungsfehler aufgrund nicht erfasster Wohnungsabgänge bereinigt. Der Bestand an verfügbaren Wohnungen wird für 2001 mit 29.100 WE angesetzt.

Tab. 2.3-1: Wohnungswirtschaftliche Annahmen

	Quote p.a.	WE p.a.
Wohnungsentwicklung im Bestand		
- Abgang durch Zusammenlegung, Umnutzung, Abriss:	-0,6%	-170
- Zugang im Bestand	0,3%	90
Wohnungsentwicklung durch Neubau		
- Zugang gemäß Nachfrage nach EFH:	0,2%	60
- Zugang gemäß Nachfrage MFH (Innenentwicklung)	0,15%	40
Wohnungsentwicklung gesamt		20

Quelle: Berechnungen F+B GmbH



Die Wohnungsfortschreibung berücksichtigt den autonomen Wohnungsbau, also jenen Bestandszugang, der durch Maßnahmen der Innenentwicklung oder der Bestandsergänzung im Einfamilienhaussegment notwendig oder erwartbar ist. Auf der Grundlage einer Analyse der Bestandsentwicklung zwischen 1997 und 2000 und einer angenommenen weiter abnehmenden Dynamik des Wohnungsmarktes wird ein Zuwachs von 20 WE pro Jahr angenommen, somit rund 300 WE im Prognosezeitraum (Tab. 2.3-1).

Der Wohnungsbestand wächst unter diesen Annahmen zwischen 2001 und 2015 kontinuierlich bis auf 29.380 WE (Tab. 2.3-2). Dieser Zuwachs resultiert im wesentlichen aus der Zunahme der Ein- und Zweifamilienhäuser von 3.450 auf 4.010 WE, die den Rückgang der Wohnungen in Mehrfamilienhäuser von 25.650 auf 24.370 WE überkompensiert.

Tab. 2.3-2: Wohnungsbestandsentwicklung nach Gebäudetyp

	Ein- und Zweifamilienhäuser WE	Mehrfamilienhäuser WE	Gesamt WE
2001	3.450	25.650	29.100
2005	3.610	25.570	29.180
2010	3.810	25.470	29.280
2015	4.010	25.370	29.380

Quelle: Berechnungen F+B GmbH

Unter Annahme der weitgehend gleichbleibenden Wohnungsgrößenverteilung der Wohnungszugänge kann der Bestand nach Größe der Wohnungen fortgeschrieben werden. Zwischen 2001 und 2015 ergeben sich leichte Verschiebungen hin zu größeren Wohnungen. Der Anteil der Wohnungen mit einer Fläche von bis zu 80 m² wird von 88 % auf 84 % sinken, der Anteil der Wohnungen über 80 m² wird von 12 % auf 16 % ansteigen. Neben der Zunahme des Wohnflächenbedarfs spiegelt sich hierin auch die sinkende Zahl der in der Regel kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und die Zunahme der Ein- und Zweifamilienhäuser wider.

2.3.2.2 Wohnungsbedarf

Zur Ermittlung des Wohnungsbedarfes wird zunächst die Zahl der Wohnungsbedarfsträger ermittelt. Wohnungsbedarfsträger sind alle für die Wohnungsnachfrage relevanten Haushalte. Sie umfassen sämtliche Haushalte der mit Hauptwohnsitz gemeldeten Bevölkerung, abzüglich der Haushalte in Heimen und in Untermietverhältnissen sowie zuzüglich der zusätzlich mit Wohnraum zu versorgenden Bevölkerung (vgl. Kapitel 2.1.2.2).

Tab. 2.3-3: Entwicklung des Wohnungsüberhangs bis 2015

	Szenario „gemäßigt optimistisch“		Szenario „prozesskonstant“	
	Sollwohnungsbestand * WE	Wohnungsüberhang WE	Sollwohnungsbestand * WE	Wohnungsüberhang WE
2001	27.350	1.750	27.350	1.750
2005	27.666	1.514	27.130	2.050
2010	27.510	1.770	26.491	2.789
2015	26.142	3.238	24.647	4.733

Quelle: Berechnungen F+B GmbH

* Sollwohnungsbestand=Anzahl der Wohnungsbedarfsträger zzgl. einer Fluktuations-/Mobilitätsreserve von 2 %

Für 2001 ergibt sich nach dieser Berechnung insgesamt ein Volumen von 26.814 Wohnungsbedarfsträgern, davon 3.486 Eigentümerhaushalten. Will man jeden dieser Wohnungsbedarfsträger mit einer eigenen Wohnung versorgen, so ergibt sich unter Berücksichtigung einer Mobi-



Bis zum Jahr 2015 wächst der Wohnungsbestand bis auf 29.380 WE.

Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser wächst, Rückgang bei Mehrfamilienhäuser

Zwischen 2001 und 2015 ergeben sich leichte Verschiebungen hin zu größeren Wohnungen.

Der gegenwärtige Wohnungsüberhang von 1.750 WE wird bis 2015 je nach Szenario auf 3.228-4.733 WE ansteigen, was einer Verdopplung entspricht.



litäts-/Fluktuationsreserve von 2%, die für ein Funktionieren des Marktes notwendig ist, ein Soll-Wohnungsbestand von 27.350 Wohnungen. Der Überhang an Wohnungen gegenüber dem Sollwohnungsbestand beträgt somit ca. 1.750 WE. Die künftige Entwicklung des Wohnungsbedarfes wurde auf Basis der Bevölkerungsszenarien „gemäßigt optimistisch“ und „prozesskonstant“ prognostiziert (vgl. Tab. 2.3-3).

Im gemäßigt optimistischen Szenario sinkt ohne zusätzliche Rückbaumaßnahmen der Wohnungsüberhang aufgrund der zunächst steigenden Zahl von Wohnungsbedarfsträgern bis zum Jahr 2005 auf 1.514 WE. 2010 erreicht der Wohnungsüberhang wieder ungefähr den heutigen Stand und steigt bis 2015 an. Ursache für den Rückgang der Wohnungsbedarfsträger auf 3.000 ist neben der allgemeinen demographischen Entwicklung vor allem der prognostizierte Rückgang der Studentenzahlen. Im prozesskonstanten Szenario erhöht sich der Wohnungsüberhang kontinuierlich auf über 4.700 WE im Jahr 2015.

Die Wohnungsnachfrage wird sich nicht nur quantitativ, sondern insbesondere aufgrund der veränderten Altersstruktur der Bevölkerung und der damit eng verbundenen Haushaltsbildung auch qualitativ verändern. Diese Veränderung wurde mittels einer Projektion der Belegungsstruktur der Haushalte in Wohnungen nach Wohnflächen untersucht (Tab. 2.3-4).

Tab. 2.3-4: Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2015 nach Wohnungsgrößen

	Szenario	< 40 m ² WE	40- <60 m ² WE	60- <80 m ² WE	80- <100 m ² WE	ab 100 m ² WE
2001		3.700	12.330	7.210	1.470	2.100
2005	Gem. opt.	3.920 -	12.460 -	7.000 -	1.660 -	2.080 -
	Prozesskon.	3.870	12.290	6.850	1.600	1.990
2010	Gem. opt.	3.920 -	12.250 -	6.740 -	1.880 -	2.190 -
	Prozesskon.	3.820	11.950	6.470	1.740	1.990
2015	Gem. opt.	3.600 -	11.460 -	6.330 -	2.010 -	2.230 -
	Prozesskon.	3.450	11.010	5.960	1.800	1.940

Quelle: Berechnungen F+B GmbH

Tabelle 2.3-4 zeigt den sich aus den beiden Prognosevarianten ergebenden Korridor der Bedarfsentwicklung. Bei konstantem Haushaltsbildungsverhalten und einem nur leicht zunehmenden aktiven Wohnflächenverbrauch geht die Nachfrage in beiden Szenarien bis 2010 absolut bei Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 80 m² zurück. Eine Zunahme erfahren insbesondere Wohnungen der Größe zwischen 80 und 100 m², während große Wohneinheiten ab 100 m² je Szenariovariante einen leichten Nachfragerückgang bzw. eine Nachfragesteigerung erfahren werden. Anteilsmäßig am größten ist der Rückgang bei den Wohnungen mit 60-80 m²; hier nimmt die Nachfrage um 12-17 % ab.

Gleichzeitig wird aber auch deutlich, dass trotz der skizzierten Nachfrageveränderungen bei einem leicht zunehmenden Wohnflächenverbrauch und gleichzeitig abnehmenden Haushaltsgrößen die heute zahlenmäßig am häufigsten vorhandenen Wohnungen mit Flächen von 40 bis 60 m² bzw. 60 bis 80 m² auch weiterhin den Kernbestand der nachgefragten Wohnungsgrößen bilden werden.

Bezogen auf die unterschiedlichen Wohnrechtstformen zeigt sich eine deutlich gegenläufige Bedarfsentwicklung. Bei Eigentümerwohnungen steigt der Bedarf bis zum Jahr 2010 je nach Szenario um 3,3-14,3 % bzw. um 1,5-17,9 % bis 2015. Dies entspricht einer Steigerung der heutigen Eigentumsquote von 13,0 % auf 13,9-14,8 % im Jahr 2010 bzw. auf 14,6-16,0 % in 2015. Bei Mieterwohnungen ist dagegen ein deutlicher Nachfragerückgang zu verzeichnen, nämlich um 1,5-4,1 % bis 2010 bzw. 7,8-11,6 % bis 2015.



Quantitativ und qualitativ veränderte Wohnungsnachfrage

Der Bedarf bei Wohnungen mit 60 bis 80 m² erfährt bis 2015 mit 12-17 % den größten Rückgang.

Wohnungen mit 40 bis 60 m² bzw. 60 bis 80 m² bilden auch weiterhin den Kernbestand der nachgefragten Wohnungsgrößen.

Eigentümerquote steigt bis 2015 von 13,0 % auf 14,6-16,0 %.



Auch zukünftig werden Wohneinheiten leer stehen bzw. schwieriger vermietbar sein, die sich nach Wohnungsgröße und Zuschnitt, Ausstattung / Modernisierungsstand, Lage, Gebäudetyp und Preis als nicht nachfragegerecht erweisen, insbesondere wenn Negativmerkmale kumuliert zutreffen. Hierbei wird es sich im Kern um Wohnungen handeln, deren Ausstattung und Modernisierungsstand nicht den nachgefragten Standards entsprechen (z. B. kein Balkon, Sammelheizung), zu klein sind/ungünstige Raumzuschnitte aufweisen oder sich in Quartieren mit einem schlechten Image respektive in benachteiligten Lagen (z. B. Lärm belastet) befinden. Generell werden Wohnungen in kleineren Gebäuden leichter zu vermieten sein als in Gebäuden mit vielen Wohnungen. Sofern sich keine nachhaltige Verbesserung der sozialen und ökonomischen Rahmendaten einstellt, bleiben die vorhandenen engen Mietpreisspielräume auch weiterhin bestehen. Ebenso werden preiswerte unsanierte Wohnungen weiterhin in größerem Umfang nachgefragt werden. Für die Eigentümer von Wohnraum steht somit eine Analyse der Bestände im Hinblick auf ihre künftige Marktfähigkeit an. Für die Portfolioanalyse spielt neben der Marktattraktivität die Objektattraktivität eine Rolle. Nur auf dieser Grundlage lassen sich Entscheidungen bezüglich der weiteren Entwicklung dieser Bestände treffen.

2.4 Soziale und technische Infrastruktur

2.4.1 Soziale Infrastruktur

2.4.1.1 Soziale Einrichtungen

Der anhaltende Rückgang der Bevölkerung und die Veränderung der Altersstruktur in der Hansestadt Greifswald haben weitreichende Auswirkungen auf Bedarf und Nutzung der städtischen Infrastruktur, insbesondere für die auf spezifische Altersgruppen ausgerichteten sozialen Einrichtungen. Dies erfordert eine differenzierte Analyse der Entwicklung der relevanten Altersgruppen und der sich daraus ergebenden Bedarfe nach den einzelnen Einrichtungsarten.

Diese Analyse erfordert zwingend eine Differenzierung nach einzelnen städtischen Teilräumen. Zum einen entwickeln sich die genannten Veränderungsprozesse nicht gleichmäßig innerhalb der Stadt, zum anderen gilt in Greifswald für die Sozialplanung grundsätzlich das Sozialraumprinzip, d.h. Einrichtungen müssen den Bedarf des betreffenden Sozialraums (SR) decken bzw. sollte der Bedarf innerhalb des jeweiligen Sozialraums gedeckt werden. Grundlage der weiteren Berechnungen ist jeweils das gemäßigt optimistische Referenzszenario der Bevölkerungsprognose. Die Datengrundlagen der bestehenden Planungen sind hiermit zu vergleichen (z.B. Fortschreibung der Kindertagesstättenkonzeption).

Krippen, Kindergärten und Horte

In der Hansestadt Greifswald besteht ein breites Angebot an Einrichtungen für Kinder im Alter von 0-11 Jahren. Im Jahr 2000 gab es 15 Kindertagesstätten (Kitas) mit den Betreuungsformen Kinderkrippe, Kindergarten und Hort sowie 3 Schulhorte in kommunaler und 11 Einrichtungen zur Kinderbetreuung in freier Trägerschaft. Die freien Träger bieten ebenfalls die gesamte Palette der Betreuungsformen an. Diese Vielfalt der pädagogischen Angebote soll auch künftig weitgehend beibehalten werden. Die aktuelle Jugendhilfeplanung der Hansestadt Greifswald trägt diesem Ziel Rechnung.

Die Bedarfsentwicklung bei Kinderbetreuungseinrichtungen in Greifswald ist im Folgenden dargestellt (Tab. 2.4-1). Ausgehend von den in Greifswald lebenden Kindern der jeweils relevanten Altersgruppen für die Kinderbetreuung wird auf Grundlage eines von der Jugendhilfeplanung festgesetzten Bedarfsschlüssels (siehe rechts) die für die jeweilige Betreuungsform relevante bzw. zu berücksichtigende Kinderanzahl ermittelt.

Die ermittelten Bedarfe sollten zur detaillierten Planung der Betreuungsplätze mit dem Anmeldeverhalten abgeglichen werden. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus der zu beobachtenden Abweichung der tatsächlichen Anmeldungen für öffentliche und freie Träger von dem Bedarfsschlüssel der Jugendhilfeplanung. Entsprechend betrug das Anmeldeverhalten 2001/2002 im



Enge Mietpreisspielräume bleiben bestehen.

Sozialraumgliederung der Hansestadt Greifswald:

- Sozialraum I: Altstadt
- Sozialraum II: Schönwalde I/Südstadt
- Sozialraum III: Schönwalde II
- Sozialraum IV: Ostseevierviertel
- Sozialraum V: Randgebiete

Bedarfsschlüssel der Jugendhilfeplanung:

Berechnung der für die Betreuung relevanten Kinderzahlen:

1. Kinderkrippen: 50 % der unter 1 Jährigen, 100 % der Kinder im Alter von 1 bis 2 und Jahren sowie 30 % der 3-Jährigen
2. Kindergärten: 70 % der 3-Jährigen, 100 % der Kinder im Alter von 4 und 6 Jahren und 50 % der 7-Jährigen
3. Horte: 50 % der 7-jährigen Kinder, 100 % der Kinder in den Altersgruppen 7 bis 10 sowie 50 % der 11-Jährigen

Quelle: 2. Fortschreibung der Kindertagesstättenkonzeption, Hansestadt Greifswald 2001



Krippenbereich 34 %, im Kindergartenbereich 97% und im Hortbereich 52%. Maßgebliche Einflussgröße auf das schwankende Anmeldeverhalten scheint die Entwicklung des Arbeitsmarktes zu sein.

Tab. 2.4-1: Anzahl der für die Betreuung relevanten Kinder in Greifswald

	Kinderkrippen	Kindergärten	Horte	Gesamt
2001	1.184	1.084	1.234	3.502
2005	1.272	1.515	1.378	4.165
2010	1.003	1.423	2.014	4.440
2015	691	1.109	1.740	3.540
Veränderung 2001-2015	-42%	2%	41%	1 %

Quelle: ISRU, F+B GmbH

Bei Krippen steigt bis 2004 die Anzahl der für die Betreuung relevanten Kinder leicht an, um dann bis 2015 gegenüber heute um insgesamt 42 % abzunehmen. Bei Kindergärten wird bis 2006 ein deutlicher Anstieg der Kinderzahlen erwartet, die bis 2015 aber wieder in etwa auf das heutige Niveau sinken werden. Der Bedarf an Hortplätzen wird bis 2010 deutlich steigen und danach wieder sinken. Dennoch wird er 2015 immer noch 41 % höher liegen als die heutige Anzahl an Plätzen.

Zusammenfassend ist bei den verschiedenen Einrichtungen für Kinder im Jahr 2015, unter der Voraussetzung eines gleichbleibenden Anmeldeverhaltens, der Bedarf an Betreuungsplätzen insgesamt leicht höher als im Jahr 2001. Innerhalb des Gesamtbedarfs kommt es zu einer Bedarfsverschiebung in den einzelnen Betreuungsformen, zu Lasten von Krippen und zu Gunsten der Kindergärten und Horte. Unter der Prämisse, dass für die Betreuung von Krippenkinder mehr räumliche Kapazität pro Kind bereitgestellt werden muss als für die Betreuung von Kindern im Kindergarten und Hort, ist zu untersuchen, inwieweit ab 2010 räumliche Überkapazitäten entstehen. Bei vorhandenen räumlichen Überkapazitäten ist der teilweise Rückbau von dreigeschossigen Kindertagesstätten geplant. Empfohlen wird, nicht ausschließlich wirtschaftliche Kriterien zur Grundlage für Rückbau- bzw. Schließungspläne zu machen, um zu gewährleisten, dass Schließungsvorschläge auch politisch durchsetzbar sind.

Die unterschiedlich starke Ausprägung der dargestellten demographischen Prozesse innerhalb der Stadt macht eine differenzierte Betrachtung der Bedarfsentwicklung nach Sozialräumen erforderlich. Diese ist im Folgenden für die unterschiedlichen Betreuungsformen dargestellt.

Bei Kinderkrippen ist bis 2015 gegenüber 2001 mit über 50 % der stärkste Rückgang des Bedarfs im Sozialraum I zu verzeichnen, auch wenn der Bedarf dort bis 2004 noch steigen wird. Aber auch in den Sozialräumen II, III und IV ist der Bedarf stark rückläufig und selbst in den Randgebieten (SR V) verringert sich der Bedarf um etwa ein Fünftel (Tab. 2.4-2). Künftig ergeben sich ganz erhebliche Überkapazitäten.

Tab. 2.4-2: Anzahl der für die Betreuung in Kinderkrippen relevanten Kinder nach Sozialräumen

Sozialraum	I	II	III	IV	V
2001	403	285	233	170	94
2005	496	272	211	181	112
2010	354	228	158	158	106
2015	222	168	114	111	76

Quelle: ISRU, F+B GmbH



Starker Rückgang der in Kinderkrippen zu betreuenden Kinder ab 2004 erfordert Abbau von Überkapazitäten

Steigender Bedarf an Plätzen in Kindergärten steigt bis 2006, danach Abnahme bis 2015 bis ungefähr auf das Niveau von 2001

Bedarf an Betreuungsplätzen im Hort nimmt zu, Höhepunkt 2010

Kapazitäten den geänderten Bedarfen in den jeweiligen Betreuungsformen anpassen (Strukturanpassung)

Prüfen, ob Rückbau in den einzelnen Sozialräumen erforderlich und möglich nach



Bei Kindergärten wird bis 2015 mit Ausnahme von Schönwalde II (SR III), wo ein Rückgang von etwa einem Viertel zu verzeichnen ist, gegenüber 2001 die Anzahl der zu betreuenden Kinder in der Summe steigen (Tab. 2.4-3). Die Zahl der Kinder wird bis 2005 deutlich wachsen, danach aber stark abnehmen. Damit wird eine hohe Flexibilität in der Angebotsplanung erforderlich.

Tab. 2.4-3: Anzahl der für die Betreuung in Kindergärten relevanten Kinder nach Sozialräumen

Sozialraum	I	II	III	IV	V
2001	360	256	228	152	87
2005	542	359	270	219	126
2010	532	310	231	210	139
2015	376	257	176	177	123

Quelle: ISRU, F+B GmbH

Der Bedarf an Hortplätzen wird bis 2015 in allen Sozialräumen steigen; mit knapp 10 % am geringsten in Schönwalde II (SR III) und am stärksten in der Innenstadt (SR I) mit 69 %. Aber auch hier handelt es sich um keinen kontinuierlichen Prozess. Die Anzahl der zu betreuenden Kinder wird gegen 2010 ihren Höhepunkt erreichen und dann mit Ausnahme von Sozialraum V wieder sinken (Tab. 2.4-4). Vordringliche Aufgabe wird es hierbei sein, den bis 2010 erheblich steigenden Bedarf notwendiger Hortplätze zur Verfügung zu stellen.

Tab. 2.4-4: Anzahl der für die Betreuung in Horten relevanten Kinder nach Sozialräumen

Sozialraum	I	II	III	IV	V
2001	376	291	256	192	119
2005	457	322	294	198	108
2010	757	453	338	292	176
2015	634	386	280	263	178

Quelle: ISRU, F+B GmbH

Jugendeinrichtungen

Mit den bestehenden Einrichtungen wird eine Vielzahl von Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen abgedeckt. In der Regel handelt es sich um kleinere Einrichtungen. Um den teilweise geänderten Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen entsprechen zu können, ist es Ziel, den mobilen Bereich zu stärken. Durch Straßensozialarbeit gelingt es zunehmend, Kinder und Jugendliche an Orten zu betreuen, an denen sie sich in der Regel aufhalten. Wichtig ist aufgrund der hohen Schulabbrecherquote die Berufsfrühorientierung für Jugendliche. Durchgeführt werden Vorbereitungsmaßnahmen in Kooperation mit dem Arbeitsamt. Als problematisch ist anzusehen, dass in den sozialen Brennpunkten keine Informations- und Beratungseinrichtungen existieren.

Altenpflege/Altengerechtes Wohnen

In Greifswald existieren zwei Altenpflegeeinrichtungen. Geplant sind zwei 50-Betten-Neubauten. Daneben besteht ein umfangreiches Angebot an ambulanten Betreuungsformen, Seniorenbegegnungsstätten und Seniorengruppen. Für betreutes Wohnen stehen rund 300 WE zur Verfügung, weitere ca. 200 WE sind geplant. Nach betreuten Wohnformen besteht eine große Nachfrage. Für die Stadt liegt das Problem bei der Abstimmung der Ansiedlung der verschiedenen Projekte. Es besteht die Gefahr, dass neue Projekte in diesem Bereich einen Sogeffekt auf die Älteren haben, die gegenwärtig noch zur Miete im Bestand wohnen; zusätzliche Leerstände wären die Folge. Es gibt ca. 460 alten- und behindertengerechte Wohnungen, generationsübergreifende Wohnprojekte fehlen.



Hohe Flexibilität in der Angebotsplanung erforderlich

Tab. 2.4-5 Anzahl der Senioren in Greifswald

	Senioren (älter 65 Jahre)
2001	8.009
2005	10.238
2010	11.410
2015	12.143

Quelle: ISRU, F+B GmbH

Umfassendes Angebot für ältere Menschen:

- Altersgerechte und betreute Wohnformen
- Ambulante und Tagespflege
- Pflegeeinrichtungen
- Seniorenbegegnungsstätten
- Seniorenvereine
- Behindertenforum Greifswald als Begegnungsstätte für 29 Selbsthilfegruppen und Behindertenvereine



In engem Kontakt mit den Wohnungsunternehmen sollte über verstärkte Maßnahmen des betreuten Wohnens nachgedacht werden. Ziel ist es, einen möglichst langen Verbleib älterer Menschen in ihrer angestammten Umgebung zu sichern. Dazu ist die ambulante und teilstationäre medizinische Betreuung alter Menschen weiter auszubauen (geronto-psychiatrische Betreuung).

Bis 2015 wird die Zahl der Einwohner in Greifswald, die älter 65 Jahre sind, entsprechend dem gemäßigt optimistischen Szenario der Bevölkerungsprognose (vgl. Kapitel 2.1.2) um mehr als die Hälfte ansteigen: von ca. 8.000 EW im Jahr 2001 auf rund 12.100 EW (Tab. 2.4-5). Der Bedarf an Angeboten für die Bedürfnisse älterer Menschen wird steigen: altengerechte Wohnformen, ambulante und stationäre Alteinrichtungen, spezifische Kulturangebote etc.. Aufgabe der Stadt wird es sein, dieses Angebot im notwendigen Umfang und in der erforderlichen Vielfalt sicherzustellen.

2.4.1.2 Bildung

In der Hansestadt Greifswald bieten sowohl freie Träger als auch die Kommune ein breites Spektrum an Bildungsangeboten in allgemein bildenden Schulen, einschließlich Integrierter Gesamtschule, Förderschule, Schule mit Integration behinderter Kinder und Gymnasien an. Das Ziel der Schulentwicklungsplanung ist es, dieses vielfältige Angebot auch für die Zukunft zu sichern. Zur Aus- und Weiterbildung dienen die zwei kommunalen Berufsschulen, die Volkshochschule, das Abendgymnasium, das Berufsbildungswerk Greifswald, das BiG Bildungszentrum, die Berufsfachschule Greifswald sowie weitere private Einrichtungen.

Die Anzahl der Schüler in Greifswald wird bis zum Jahr 2010 um ca. ein Drittel auf unter 5.000 sinken und dann bis 2015 wieder um etwa 800 auf knapp 80 % des heutigen Standes steigen. Dieser zunächst stark rückläufigen Entwicklung trägt die Schulentwicklungsplanung mit umfangreichen Kapazitätsanpassungen in Form von Aufhebungen oder Zusammenlegung, vor allem bei Grundschulen, aber auch durch den Ausbau einzelner Schulen in den kommenden Jahren Rechnung. Schwerpunkte des Kapazitätsabbaus sind die Sozialräume Ostseeviertel und Schönwalde I und II. In Schönwalde II beispielsweise, bleiben alle allgemein bildenden Schulstandorte durch die Zusammenlegung gleicher Schularten an einem bestehenden Standort erhalten. Auch hier sind die Berechnungsgrundlagen der bestehenden Planungen mit den aktuellen Zahlen abzustimmen.

2.4.1.3 Universität

Die mit Abstand wichtigste Bildungseinrichtung ist die Ernst-Moritz-Arndt-Universität. Sie prägt, nicht zuletzt durch die Studenten und ihre vielen innerstädtischen Standorte, seit Jahrhunderten entscheidend das Erscheinungsbild und das städtische Leben Greifswalds. In den letzten zehn Jahren hat sie hinsichtlich der Studentenzahlen ein erhebliches Wachstum erlebt: von 3.590 im Jahr 1993 auf ca. 7.000 heute, bei einer gleichzeitig leicht rückläufigen Personalausstattung.

Die Universität ist zugleich größter Arbeitgeber in Greifswald und - zusammen mit dem Universitätsklinikum sowie zahlreichen „An-Instituten“ - auch ein entscheidender Wirtschaftsfaktor für die künftige Stadtentwicklung. Trotz ihrer Bedeutung für die Stadt und die Region ist der Universitätsstandort Greifswald aufgrund seiner im Bundesvergleich geringen Größe im Hinblick auf die erwarteten (bundesweiten) demographischen Veränderungen langfristig nicht ungefährdet. Bei rückläufigen Studentenzahlen, der geplanten Aufhebung der zentralen Studienplatzvergabe und einem steigenden bundesweiten Wettbewerb zwischen den Universitäten werden gemeinsame Bemühungen der Universität und der Stadt Greifswald notwendig sein, die Zukunft der Universität zu sichern. Eine engere Kooperation und verbesserte Abstimmung zwischen Stadt und Universität wird hierfür eine notwendige Voraussetzung sein.

Bestehende bzw. geplante nationale und internationale Kooperationen, u.a. mit der Fachhochschule Stralsund und verschiedenen Universitäten im nordischen und baltischen Raum, aber auch

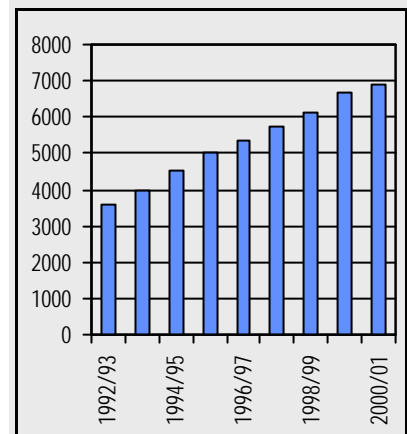


Tab. 2.4-6 Anzahl der Schüler in Greifswald

	Schülerzahlen (6 bis unter 19 Jahre)
2001	7.258
2005	5.429
2010	4.886
2015	5.675

Quelle: ISRU, F+B GmbH

Abb. 2.4-1: Anzahl der Studenten in Greifswald



Quelle: Hansestadt Greifswald

Wirtschaftsfaktor Universität:

Notwendigkeit der langfristigen Sicherung des Universitätsstandorts Greifswald. Voraussetzung: eine engere Kooperation und verbesserte Abstimmung zwischen Stadt und Universität.

Abb. 2.4-2: Mittelpunkt Uni-Campus mit neuer Bibliothek



eine stärkere Vernetzung mit der Wirtschaft stellen einen wichtigen Beitrag zur Zukunftssicherung der Universität dar.

2.4.1.4 Kultur

Als Universitätsstadt mit ihren Verflechtungen in Vorpommern, der EURO-Region Pomerania sowie zum Ostseeraum ist Greifswald traditionell das geistig-kulturelle Zentrum der Region. Die Hansestadt verfügt über ein vielfältiges Kulturangebot. Es wird durch verschiedene öffentliche und private Träger, wie der Stiftung „Pommersches Landesmuseum“, der Vorpommerschen Theater und Sinfonieorchester GmbH, den kommunalen Kultureinrichtungen Stadtbibliothek Hans Fallada, Musikschule, Volkshochschule, das Sozio-kulturelle Zentrum Sankt Spiritus, die Kirchen sowie die Universität einschließlich ihrer umfangreichen Sammlungen bereitgestellt. Auch zahlreiche Vereine und freie Gruppen tragen einen wichtigen Beitrag zum kulturellen Leben der Hansestadt bei. Ereignisse mit überregionaler Bedeutung sind u.a. die Bachwoche und das Bachfest, die internationalen Tanztendenzen, die Eldenaer Jazz Evenings sowie das Festival Nordischer Klang.

Das 1997 beschlossene Kulturentwicklungskonzept der Hansestadt Greifswald umfasst die Greifswalder Kulturträger einschließlich ihrer Angebote und Einrichtungen und entwirft Strategien zur künftigen Entwicklung der Kultur in Greifswald. Das kulturelle Leitbild der Hansestadt Greifswald ist eine plurale und offene Stadtgesellschaft. Aufgabe der Stadt wird es sein, sicherzustellen, dass auch unter den Bedingungen des Stadtumbaus ein Kulturangebot im notwendigen Umfang und in der erforderlichen Vielfalt zur Verfügung stehen kann.

2.4.1.5 Gesundheit und Sport

In Greifswald besteht eine gute medizinische Versorgung. Aufgrund des umfassenden Angebotspektrums (Universitätsklinikum mit zahlreichen Kliniken, Polikliniken und medizinischem Zentrum, Geriatrische Klinik, Neurologisches Rehabilitationszentrum) kommen insbesondere viele ältere Menschen aus der Region zur medizinischen Versorgung in die Hansestadt. Der Stadt wird dadurch die Chance geboten, sich als attraktiver Standort für Ältere zu profilieren. Zu den weiteren Einrichtungen in der Hansestadt, die auch der medizinischen Gesundheitsvorsorge dienen, gehören das Gesundheitsamt, das Landeshygieneinstitut sowie die Umweltmedizinische Beratung.

Durch die Kooperation zwischen der Stadt und der Universität wird sich die Stadt in den kommenden Jahren zu einem Innovationszentrum für Community medicine entwickeln. Damit ist eine Verknüpfung der präventiv orientierten Medizin mit der Krankenversorgung gegeben. Diese Verknüpfung wird Entwicklungspotenziale für den Ausbau des Gesundheitssektors zu einem effektiven Standortfaktor Gesundheit bieten.

Für Sportinteressierte ist ein vielfältiges und in der Regel wohnungsnahes Angebot an Sportstätten und Vereinen vorhanden. Mit rund 9.000 Mitgliedern in 75 Sportvereinen belegt Greifswald mit einem Organisationsgrad von 17 % der Bevölkerung den Spitzenplatz in Mecklenburg-Vorpommern. Gleichwohl besteht in Greifswald ein Nachholbedarf an Sportplatzflächen, insbesondere in der Achse Fleischervorstadt- Südliche Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung – Südstadt/Schönwalde I- Schönwalde II. Dieser Nachholbedarf wird sich auch bei einer weiter rückläufigen Bevölkerung nur geringfügig verringern, da mittel- bis langfristig eine weitere Erhöhung des Anteils von Einwohnern mit Vereinsmitgliedschaft erwartet wird. Aufgabe der seit 1993 bestehenden und 2002 fortgeschriebenen der Stadt ist es, diesen Fehlbestand an Sportflächen kontinuierlich verringern.

Für die Pflichtaufgabe Schulsport stehen der Hansestadt Greifswald 16 Sporthallen zur Verfügung. Trotz umfangreicher Maßnahmen in den letzten Jahren (Neubau zweier Dreifeldhallen, Teilsanierung fünf weiterer Hallen) besteht derzeit (Planungsstand Schuljahr 2000/2001) ein Fehlbedarf von knapp 6.000 m² Hallenfläche. Die stark rückläufigen Schülerzahlen werden hier in den nächsten Jahren eine Verbesserung bewirken.



Weicher Standortvorteil Kultur:

Vielfältiges Kulturangebot öffentlicher und privater Träger, u.a.:

- Pommersches Landesmuseum
- Theater Vorpommern
- Stadtbibliothek Hans Fallada
- Musikschule
- Volkshochschule
- Sozio-kulturelles Zentrum Sankt Spiritus
- Universität
- Veranstaltungen und Festivals mit überregionaler Bedeutung

Standortfaktor Gesundheit:

- Umfassendes medizinisches Angebotsspektrum – speziell für ältere Menschen
- Community Medicine
- Netzwerk „Gesunde Stadt“
- Verein für regionale Gesundheitsförderung
- Stadtmarketing-Arbeitskreis „Gesundheit“
- Behindertenforum Greifswald
- Sozial-Pädiatisches Zentrum

Vielfältiges und in der Regel wohnungsnahes Angebot an Sportstätten und Vereinen

9.000 Mitgliedern in 75 Sportvereinen bedeuten mit einem Organisationsgrad von 17 % der Bevölkerung den Spitzenplatz in Mecklenburg-Vorpommern.

Nachholbedarf an Sportplatzflächen

Sportstättenentwicklungsplanung besteht seit 1993 und wird 2002 fortgeschrieben.



Gleichwohl werden weiterhin umfangreiche Investitionen für die Sanierung der vorhandenen Hallen und Sportanlagen notwendig sein. Durch diese Investitionen werden gleichzeitig die entsprechenden Wohngebiete mit Kleinsportanlagen aufgewertet.

2.4.2 Technische Infrastruktur

2.4.2.1 Ver- und Entsorgung

Das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Greifswald ist an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Davon ausgenommen ist der Ortsteil Friedrichshagen im Hinblick auf eine zentrale Entwässerung. Der Anschlussgrad bezüglich der Entwässerung beträgt 99 %. Versorgungsdefizite bestehen nach Aussagen der Stadtwerke nicht.

Die Hansestadt Greifswald verfügt insgesamt über ein modernes und leistungsstarkes Gas- und Fernwärmeversorgungsnetz. Die Wärmeversorgung der Bevölkerung erfolgt zu etwa einem Viertel durch Gas und zu etwa knapp drei Viertel durch Fernwärme.

Die rückläufigen Bevölkerungszahlen haben aus Sicht der Stadtwerke bislang keine Anpassung des Versorgungsnetzes erforderlich gemacht. Sicherzustellen ist, dass auch bei einem weiteren Bevölkerungsrückgang die technischen Anforderungen an Druck und Durchflussmengen für Wasser- und Abwasserleitungen für einen möglichst störungsfreien Betrieb gewährleistet sind.

Im Falle von geplanten Rückbaumaßnahmen im Ostseeviertel-Parkseite kann es zum lokal begrenzten Rückbau von Hausanschlüssen bzw. Teilerschließungsleitungen kommen. Hier ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadt, Wohnungsgesellschaften und Stadtwerken nötig.

2.4.2.2 Verkehr

Das Kfz-Verkehrsaufkommen hat sich seit 1990 stark erhöht. Das sternförmige Hauptverkehrsstraßennetz mit seinem Knotenpunkt am Platz der Freiheit kann die heutigen Verkehrsmengen, insbesondere den Durchgangsverkehr, nur noch begrenzt bewältigen.

Zur Entlastung des Greifswalder Straßennetzes wird aus diesem Grunde zur Zeit die Westumgehung B 96/B109 gebaut, mit deren Fertigstellung der Durchgangsverkehr in Richtung Jarmen und Anklam bzw. Stralsund um die Stadt herumgelenkt wird. Als zweite wesentliche Straßennetzergänzung ist eine Bahnparallele zwischen Grimmer und Gützkower Straße geplant, welche die höhengleichen Bahnübergänge beseitigen und ein neues „Tor“ zur Altstadt sowie eine direkte Anbindung der südwestlich der Bahntrasse gelegenen Bereiche schaffen soll.

Diese Neubauvorhaben werden sich ebenso wie die Anbindung an die geplante Autobahn A 20, die ca. 12-15 km westlich von Greifswald verläuft, positiv auf die Wirtschaft auswirken. Handlungsbedarfe bestehen in den Bereichen ruhender Verkehr, Verkehrslenkungsmaßnahmen für LKW, Stärkung der Fahrradverbindungen, Trennung von Fuß- und Radwegen sowie der barrierefreie Ausbau von Fußwegen. Diesem Handlungsbedarf trägt u.a. der Verkehrsentwicklungsplan sowie das ‚Verkehrs- und Parkraumkonzept Innenstadt‘ und deren Umsetzung Rechnung.

Greifswald besitzt ein ausgebautes Liniennetz im öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV). Lediglich der Stadtteil Ladebow sowie Riems und Koos sind nicht an das Verkehrsnetz angeschlossen. Gewünscht wird die Verbesserung einiger Verkehrsangebote im ÖPNV, so etwa die Einrichtung von Nachtbuslinien am Wochenende und eine bessere Vertaktung zwischen Bahn und Bussen. Schwerpunkt der weiteren Planung ist die Integration von Stadt- und Regionalverkehr sowie der Aufbau einer Verkehrskooperation in Vorpommern unter Einbeziehung des Schienenpersonennahverkehrs. Außerdem gelten die regionalen und überregionalen Zugverbindungen als verbesserungsbedürftig.



Technische Infrastruktur:

- Modernes und leistungsstarkes Gas- und Fernwärmeversorgungsnetz
- Derzeit keine Anpassung des Versorgungsnetzes erforderlich

Verkehrliche Infrastruktur:

- Stark gestiegenes Kfz-Verkehrsaufkommen
- Westumgehung und Bahnparallele entlasten Innenstadt bzw. verbessern die Anbindung der Altstadt
- Positive Wirtschaftsimpulse durch die A 20
- Ausgebautes ÖPNV-Netz mit einzelnen Angebotsdefiziten
- Integration von Stadt- und Regionalverkehr
- Aufbau einer Verkehrskooperation in Vorpommern



2.5 Baulandentwicklung in Stadt und Umland

2.5.1 Baulandentwicklung nach Lage und Fläche

Gemäß dem Anspruch ein möglichst differenziertes Angebot an Bauflächen bereitzustellen, wurden Flächen für Miet- und Eigentumswohnungen, verdichtetes Bauen und Wohnen in freistehenden Einfamilienhäusern bauleitplanerisch entwickelt. Großflächige Baulandentwicklung entstand ab 1992 im Ostseeviertel Ryckseite mit flächensparenden Reihenhäusern. In Eldena, der Stadtrandsiedlung und in Groß-Schönwalde wurde seit etwa 1995 eine Mischung aus Reihenhausbauung und freistehenden Einfamilienhäusern angestrebt. 70 % der ca. 3.000 Wohnungen, die in Greifswald in den letzten Jahren errichtet wurden, sind im bebauten Stadtgebiet entstanden.

Im Umland sind Flächen für frei stehende Einfamilienhäuser bereits früher bereitgestellt worden. Daher sind wesentliche Einwohnerverluste in das Umland zu verzeichnen. Hier sind jedoch die Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der raumordnerischen Zielstellung bereits erschöpft und teilweise übertroffen worden. Großflächige Wohngebiete sind hier schwerpunktmäßig in den Gemeinden Neuenkirchen, Wackerow, Weitenhagen, Lubmin, Wusterhusen und Kemnitz entstanden.

2.5.2 Standorte nach Planungsrecht

Greifswald weist insgesamt derzeit (aktualisierter Stand 31.03.02) ein Wohnbaupotenzial von 5.140 Wohneinheiten (WE) im beplanten Innenbereich (§§ 30 / 33 BauGB) auf. Zusätzlich sind im Flächennutzungsplan auf Bauerwartungsland noch weitere 1.380 WE möglich. Nach einer Abschätzung des Amtes für Raumordnung vom 03.09.2001 ist im Ordnungsraum Greifswald noch für weitere ca. 500 Wohneinheiten Baurecht vorhanden, ca. 200 WE sind in den jeweiligen Flächennutzungsplänen als Bauerwartungsland dargestellt.

2.5.3 Nachverdichtungspotenziale

Die Nachverdichtungspotenziale im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB sind vom Stadtplanungsamt mit Stand 12/2001 auf insgesamt 900 Wohneinheiten geschätzt worden. Ein aktuelles Baulückenkataster gibt es nicht, die Zahlen basieren aber auf verschiedenen Untersuchungen. Beispiel dafür ist eine Untersuchung des Stadtplanungsamtes vom 14.02.1997, welche die Entwicklung in der Kernstadt für die Jahre 1990 (ca. 207 Baulücken) bis 1996 (ca. 174 Baulücken) auflistet. Weitere Aussagen trifft die städtebauliche Rahmenplanung für die Sanierungsgebiete sowie andere geeignete Datengrundlagen, die aber noch nicht ausreichend trennscharf stadtteilbezogen oder auf statistische Bezirke bezogen wurden. Daher liegen keine spezifischen Zahlen vor.

Eine Übersicht über den Stand der prognostizierten Baulandentwicklung stellt die folgende Tabelle unter Angabe von Flächenbezeichnung, rechtlichem Status, zeitlicher Entwicklung und verbleibendem Potenzial dar:



70 % der ca. 3.000 Wohnungen, die in Greifswald in den letzten Jahren errichtet wurden, sind im bebauten Stadtgebiet entstanden.

Entwicklungsmöglichkeiten für frei stehende Einfamilienhäuser im Umland sind erschöpft.

Wohnbaupotenzial von 5.140 WE im beplanten Innenbereich

Im Ordnungsraum Greifswald ist noch für weitere ca. 500 WE Baurecht vorhanden.

Nachverdichtungspotenziale im unbeplanten Innenbereich von ca. 900 WE





Tab. 2.5-1: Wohnraumpotenziale in Greifswald - Teil 1

WOHNRAUMPOTENZIALEHGW	geplante WE in BP	geplante WE im FP	Kommentar	realisierte WE 97 bis 99 ¹	WE Bestand 2000 ²	WE Bestand 1995 (WGBZ)	HH-Bestand 2000
Stadtteil Innenstadt (1)							
nach § 30/33 BauGB							
B 83 A-Quartiere	110		Geschoß WE				
nach § 34 BauGB				165			
Summe Innenstadt:	110	0		165	2376	2101	3068
Stadtteil Seinbecker Vorstadt (2)							
nach § 30/33 BauGB							
B 3 Stralsunder Straße	80		Vorentwurf				
B 30 Holzleichenquartier	200		Satzung	71			
F 3 Nördlicher Stadthafenbereich		80	Geschoß WE				
nach § 34 BauGB				2			
Summe Seinbecker Vorstadt:	280	80		73	176	95	175
Stadtteil Fleischerstadt (3)							
nach § 30/33 BauGB							
B 16 Lange Reihe - Steinstraße	50						
B 74 Scharnhorststraße (Studentenwohnungen)	36						
nach § 34 BauGB				45			
Summe Fleischerstadt:	86	0		45	2048	1907	2359
Stadtteil Nördliche Mühlenvorstadt (4)							
nach § 30/33 BauGB							
B 44 Sportlerheim	32		Satzung, realisiert				
B 55 Hafenstraße	350		Aufstellungschluß, Geschoß WE				
B 62 An den Wurthen	60						
nach § 34 BauGB				212			
Summe Nördliche Mühlenvorstadt:	442	0		212	1983	1679	2691
Stadtteil Südliche Mühlenvorstadt (5)							
nach § 30/33 BauGB							
B 75 Gärtnerei Feldstraße	150		Entwurf				
B 82 Brinkstraße	20						
B 85 Anklamer-/ Vulkanstraße	10						
nach § 34 BauGB				208			
Summe Südliche Mühlenvorstadt:	180	0		208	2928	2585	3278
Stadtteil Fettenvorstadt_ Stadtrandsiedlung (6)							
nach § 30/33 BauGB							
B 24 Schillerstraße	35		Satzung	27			
B 25 Fontanestraße	49		Satzung	38			
B 41 Am Mühlenweg	60		Satzung, realisiert	33			
B 63 Ellenholz	40		Entwurf				
B 64 Wohnpark Brauerei	90		Entwurf				
B 65 Grimmer Straße	63						
B 66 Loitzer Landstraße	109			56			
B 67 Fritz-Reuter-Straße	15		Satzung				
B 70 Gärtnerei Soldmannstraße	30		Entwurf				
B 71 Südliche Herderstraße	31		Satzung	25			
B 72 Galgenkampwiesen	132		Satzung, in Realisierung				
B 81 Theodor-Storm-Straße	10						
F 9 Entwicklungssachse Südwest Brandteichgraben							
Brandteichgraben West	450	450					
B 88 Heinrich-Heine-Straße	98		Vorentwurf				
B 89 Westliche Loitzer Landstraße							
F 6 Entwicklungssachse Südwest Fleischerwiese		250	nach 2015				
F 38 Stadtgrenze zu Hinrichshagen		400	200 WE nach 2015				
nach § 34 BauGB				269			
Summe Fettenvorstadt_ Stadtrandsiedlung	1212	1100		448	1448	933	1847
Stadtteil Ostseeviertel (7)							
nach § 30/33 BauGB							
B 23 Ostseeviertel Ryckseite	538		Satzung, realisiert	149			
B 40.1 Wolgaster Straße / West	12		realisiert				
B 40.2 Wolgaster Straße / Mitte	11		Entwurf				
B 40.3 Wolgaster Straße / Ost	6		Entwurf				
nach § 34 BauGB							
Summe Ostseeviertel	29	0		149	4243	3905	4864

Quelle: Hansestadt Greifswald, F+B GmbH





Fortsetzung der Wohnbaupotenzial - Tabelle:

Tab. 2.5-2: Wohnraumpotenziale in Greifswald - Teil 2

WOHNRAUMPOTENZIALE HGW	geplante WE in BP	geplante WE im FP	Kommentar	realisierte WE 97 bis 99 ¹	WE Bestand 2000 ²	WE Bestand 1995 (WGBZ)	HH-Bestand 2000
Stadtteil Schönwalde I_Südstadt (8)							
nach § 30/33 BauGB							
B 26 Bahnhof Süd	60		nach 2015				
B 27 Geschwister-Scholl-Straße	30		nach 2015				
B 42 Schönwalde I / West	200						
nach § 34 BauGB				1			
Summe Schönwalde I_Südstadt:	290	0		1	6647	6339	8097
Stadtteil Schönwalde II (9)							
nach § 30/33 BauGB							
nach § 34 BauGB							
Summe Schönwalde II:	0	0		0	5517	5259	7027
Stadtteil Industriegebiet (10)							
nach § 30/33 BauGB							
B 90 Westliche Herderstraße	30						
B 4 Speicher Gützkower Landstraße	67		Satzung, teilw., Geschoß WE, teilw. Studenten WE				
B 31 Am Gorzberg	120		Satzung, Geschoß We	28			
B 43 Östlicher Gorzberg	100		Entwurf, Geschoß WE				
B 29 Gützkower Landstraße	48		Entwurf				
nach § 34 BauGB							
Summe Industriegebiet:	365	0		28	154	119	541
Stadtteil Ladebow (11)							
nach § 30/33 BauGB							
B 52 Ladebower Chaussee	50		Satzung, in Realisierung				
B 54 Ladebow - Max-Reimann-Straße	55		Vorentwurf, nach 2015				
B 56 Nördliche Max-Reimann-Straße			Entwurf, nach 2015				
nach § 34 BauGB				1			
Summe Ladebow	105	0		1	197	167	271
Stadtteil Wieck (12)							
nach § 30/33 BauGB							
B 7 Am Deich - Wieck	20		Entwurf, nach 2015, aber WE fraglich				
B 57 Neue Straße / Wieck	10		Vorentwurf				
nach § 34 BauGB				29			
Summe Wieck	30	0		29	198	160	253
Stadtteil Eldena (13)							
nach § 30/33 BauGB							
B 2 Hainstraße - Am Bierbach	33		Entwurf				
B 9 An der Klosterruine	23		Vorentwurf				
B 32 Elsenhain	177		Satzung, realisiert	83			
B 50 Ortssteilzentrum Eldena	65		Vorentwurf, teilweise realisiert				
B 68 Am Eichenbrink	34		Satzung, realisiert				
B 69 Eldena westl. Am Hohen Graben	30		Satzung, realisiert	24			
B 1 Eldena Kurzer Weg	19		realisiert	2			
B 84 Eldena-Am Boddenweg	61						
F 40 Eldena-Wolgaster Landstr./ östl. Hoher Graben		200	160 WE nach 2015				
nach § 34 BauGB				29			
Summe Eldena	442	200		138	688	518	992
Stadtteil Groß Schönwalde(14)							
nach § 30/33 BauGB							
B 13 An den Gewächshäusern	800		nach 2015				
B 51 Groß Schönwalde	64		realisiert	57			
B 58 Gut Koitenhagen	430		178 WE nach 2015, 192 WE realisiert	134			
nach § 34 BauGB				8			
Summe Groß Schönwalde	1294	0		199	357	141	386
Stadtteil Friedrichshagen (15)							
nach § 30/33 BauGB							
B 77 Friedrichshagen Nord			kein Aufstellungsbeschuß, nach 2015	16			
B 78 Friedrichshagen Ost	75		kein Aufstellungsbeschuß				
B 79 im Hof 1	50		nach 2015				
nach § 34 BauGB				6			
Summe Friedrichshagen	125	0		22	77	51	150
Stadtteil Insel Riems (16)							
nach § 30/33 BauGB							
B 73 Riems Ort	150		Vorentwurf				

Quelle: Hansestadt Greifswald, F+B GmbH



2.6 Oberzentrum Greifswald-Stralsund / Stadt-Umland

2.6.1 Abstimmung mit dem Teilerzentrum Stralsund

Eine Besonderheit, die Greifswald von anderen Städten unterscheidet, ist die Tatsache, dass sich Greifswald die Funktion eines Oberzentrums mit Stralsund teilt. Diese Besonderheit resultiert daraus, dass nach der Festlegung im 1. Landesraumordnungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern ein Oberzentrum eine Mindestbevölkerung von 100.000 Einwohnern aufweisen soll, eine so große Stadt aber in der Planungsregion Vorpommern nicht vorhanden ist.

In der Planungsregion sind die Hansestädte Greifswald und Stralsund die bevölkerungsreichsten und wichtigsten Städte. Aus diesem Grund wurde die ungewöhnliche Entscheidung gefällt, dass die Hansestädte Stralsund und Greifswald, die gemeinsam ca. 114.000 Einwohner haben, die Funktion eines Oberzentrums gemeinsam erfüllen sollen. Sie teilen sich den Katalog infrastruktureller Regelausstattung und sind dementsprechend dazu verpflichtet, ihre Entwicklungen aufeinander abzustimmen. (Siehe auch Arbeit des Arbeitskreises F im Stadtmarketing unter Kap. 2.6.2)

Die gegenwärtige Abstimmung der beiden Städte erfolgt im Wesentlichen in informeller Form auf den verschiedenen Arbeitsebenen der beiden Verwaltungen. Die übergeordnete Abstimmung in der Ausrichtung und im Handeln der Städte sollte noch verstärkt werden. Entwürfe für einen institutionalisierten Rahmen für die gegenseitige Abstimmung, z.B. in Form einer regelmäßig tagenden gemeinsamen Projektgruppe, bestehen bereits. Voraussetzung für deren Umsetzung ist der politische Wille beider Städte, die Chancen einer abgestimmten Stadt- und Wirtschaftsentwicklung oberzentraler Funktionen zu nutzen. Bereiche, in denen ein gemeinsames Vorgehen besondere Synergieeffekte erzielen könnte sind u.a. die Tourismusentwicklung und eine Vernetzung in Wissenschaft und Bildung.

Vertreter der Hansestadt Stralsund haben an Workshops in Greifswald teilgenommen, die am 21. März und 18. April 2002 zur Entwicklung der Leitziele und Maßnahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts veranstaltet wurden. Im Gegenzug haben Vertreter aus Greifswald an den Workshops, die in Stralsund durchgeführt wurden teilgenommen. Um den fachlichen Austausch beider Städte im Rahmen des ISEK besser steuern zu können, haben sich beide Städte derselben Büros zur Erarbeitung der ISEK bedient. Hierdurch konnten die Entwicklungsziele der beiden Teilerzentren in optimaler Weise miteinander abgestimmt werden.

2.6.2 Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Am 09.03.1999 wurde das „Leitbild für Greifswald“ durch die Bürgerschaft beschlossen. Entsprechend der Schwerpunkte dieses Leitbildes wurden sechs Arbeitskreise mit öffentlichem Charakter gebildet. Hiervon beschäftigt sich der Arbeitskreis F „Oberzentrum, Region, Umland“ seither mit entsprechenden Maßnahmenfeldern unter Teilnahme von Vertretern aus Stralsund, der Region und dem Umland. So konnte während der Erarbeitung des ISEK auf ein bestehendes Forum zur Abstimmung für Ziele und Maßnahmen zurückgegriffen werden.

Vertreter der Greifswalder Umlandgemeinden haben an den beiden Workshops zur Entwicklung der Leitziele und Maßnahmen in Greifswald teilgenommen.

Letztendlich ist eines der wichtigsten Ziele die politische Kooperation zwischen der Stadt und dem Umland, die bis jetzt noch an vielen Punkten scheitert, obwohl die Hansestadt Greifswald 1998/99 bundesweit vielbeachtete Stadt-Umland-Verträge angeboten hatte.

Die angestrebte Kooperation sollte zunächst auf streitfreien Themen aufgebaut werden, um zu verbindlichen Regelungen in folgenden Handlungsfeldern zu gelangen:



Oberzentrale Funktionen:

Greifswald und Stralsund teilen sich als gemeinsames Oberzentrum den Katalog infrastruktureller Regelausstattung:

Greifswald:

- Universität
- Berufsbildungswerk
- Technologiezentrum
- Pommersches Landesmuseum
- Verfassungsgericht
- Oberverwaltungsgericht

Stralsund:

- Fachhochschule
- Berufsförderungswerk
- Marinetechnikschule
- Seehafen- und schiffsbauorientierte Betriebe
- Gründer- und Technologiezentrum
- Bundesversicherungsanstalt für Arbeit
- Arbeitsamt
- Museum für Meereskunde und Fischerei
- Landgericht
- Sozialgericht
- Arbeitsgericht



- Regelmäßige politische Konsultationen (z.B. Bürgermeisterrunden)
- Abstimmung regionaler Planungen wie Straßen- und Wegebau in Priorität und Ausführung
- Organisatorische und finanzielle Zusammenarbeit im Bereich Kultur und Sport
- Gemeinsame Vermarktung des Tourismuspotenzials
- Gemeinsame Vermarktung der Gewerbestandorte
- Organisatorische und finanzielle Zusammenarbeit im Bereich Schule und Erwachsenenbildungseinrichtungen (VHS, Musikschule etc.)
- Abstimmung der regionalen Planungen in der stationären Versorgung zwischen den Klinika der Hansestädte Greifswald und Stralsund
- Entwicklung der Zusammenarbeit auf dem Gebiet der Telemedizin zwischen den Hochschuleinrichtungen und den Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge (ambulante und stationäre) der Hansestädte Greifswald und Stralsund

In einer zweiten Stufe könnte dann eine gemeinsame Politik in verschiedenen Handlungsfeldern über den Abschluss von Stadt-Umland Verträgen bis hin zu Zweckverbandsstrukturen abgewickelt werden. Hier würde eine kurzfristige Stadt-Umland-Initiative auch finanzielle Möglichkeiten für eine verbesserte Stadt-Umland-Kooperation eröffnen, wenn Stadt und anliegende Landkreise einen gemeinsamen Antrag an das Innenministerium M-V zur Veränderung des Finanzausgleichsgesetzes unter dem Aspekt der Förderung der Kooperation von Stadt und Umland zur Realisierung folgender Ziele formulieren würden:

- Interpretation des § 10 e FAG über Mittel für übergemeindliche Aufgaben und Bereitstellung von Mitteln für Aufgaben der Zusammenarbeit wie z.B.
- Schullastenausgleich
- Sport- und Kulturpolitik (Sportplätze, Stadthalle, Theater)
- Finanzierung eines Stadt-Umland-Fonds zum Ausgleich fiskalischer und förder technischer Nachteile von Stadt und Umlandgemeinden -(Ordnungsraum)-

Ein erstes konkretes Ergebnis der Diskussion auf regionaler Ebene könnte die nunmehr begonnene gemeinsame Erarbeitung eines Raumentwicklungskonzeptes des Amtes Lubmin mit der Hansestadt Greifswald sein, die auf den Ergebnissen des ISEK aufbauen wird.

2.7 Beteiligung der Wohnungseigentümer und der Bevölkerung

Grundlage für den Erfolg des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist ein möglichst breiter Konsens innerhalb der Stadt über die in diesem Konzept festgeschriebenen Ziele und Maßnahmen. Neben der Beteiligung des Teilerzentrums Stralsund und den Umlandgemeinden Greifswalds waren die Wohnungseigentümer die wichtigsten Partner bei der Erstellung dieses Konzeptes, da sie die eigentlichen Akteure sind, welche die hier festgelegten Maßnahmen umsetzen werden. Aber auch die Abstimmung mit den Bürgerinnen und Bürgern, welche von den Stadtumbaumaßnahmen betroffenen sein werden sowie die Abstimmung mit der Kommunalpolitik, ohne deren Rückhalt eine Umsetzung des Konzeptes nicht möglich wäre, ist bei der Erstellung des ISEK berücksichtigt worden.

Zentrales Gremium bei der Erarbeitung des ISEK war eine etwa monatlich tagende Koordinierungsrunde aus Vertretern der Stadt, den Wohnungsunternehmen, den beteiligten Beratern und Planern, einem wissenschaftlichen Beirat sowie weiteren städtischen Akteuren (z.B. Stadtmarketing-Arbeitskreisvorsitzende, Mieterverein, Vertreter der Privateigentümer) (Abb. 2.7-3). Diese Koordinierungsrunde stellte das Bindeglied zwischen der Verwaltung, der Politik und den übrigen Projektbeteiligten dar. In ihr wurden die wesentlichen Aufgaben, Ziele und Maßnahmen des ISEK abgestimmt.



Verstärkte Kooperation mit Umlandgemeinden angestrebt



Abb. 2.7-1: Bürger und Experten gemeinsam am Tisch – die Workshops im Rahmen des ISEK

Workshop zur Stadtentwicklung in Greifswald

Weitere Veranstaltung bereits im April geplant

Greifswald (AK). Zugelebte Briefkästen in den großen Greifswalder Wohngebieten machen deutlich sichtbar, dass immer mehr Wohnungen leer stehen. Allein in den Plattenbausiedlungen ist ein Leerstand von immerhin 8 Prozent zu verzeichnen, der durch den allgemeinen Bevölkerungsrückgang, die Abwanderung Bauwilliger in das Umland und in die neuen Eigenheimsiedlungen Greifswalds und vor allem auch durch die Abwanderung junger Leute, die der Arbeit hinterziehen, verursacht ist. Die schrumpfende Stadt braucht neue Strategien zur Stadtentwicklung, belonte die 1. Beigeordnete Gabriele Döng-Poppensieker auf dem Zielworkshop zur Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, der am vergangenen Donnerstag in der Hansestadt stattfand. Das Programm „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“, beschlossen von der Bundesregierung, stellt ostdeutschen Kommunen in den nächsten acht Jahren 1,12 Mrd. Euro Förderung zur Verfügung. Wer Förderung braucht, muss Bedarf nachweisen. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept ist ab September 2002 Voraussetzung dafür, überhaupt städtebauliche Fördermittel zu bekommen.

Ziele definiert
Dass dieser Auftrag an die ostdeutschen Kommunen nicht nur Last, sondern auch Lust ist und zugleich auch als Chance begriffen wird, vor Jahren festgeschriebene Zielstellungen zu überdenken, zeigte die rege Beteiligung von mehr als 50 Greifswalderinnen und Greifswaldern am Zielworkshop. Dazu eingeladen hatte das mit der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes beauftragte Büro F+B, Hamburg. Vertreter und Vertreterinnen ausgewählter Unternehmen, Vereine, Verbände, Institutionen, Banken, Krankenkassen, Bildungsträger, der Verwaltung und der Universität diskutierten auf der Grundlage des Leitbildes für Greifswald, des Flächennutzungsplanes und der Sozialplanung Entwicklungsziele für den Stadtumbau. Gearbeitet wurde in zwei Gruppen. Im Mittelpunkt der Gruppe 1 stand die Auslotung wohnungswirtschaftlicher und infrastruktureller Entwicklungsziele. In der zweiten Arbeitsgruppe wurden städtebauliche, wirtschaftliche und Entwicklungsziele für Kooperation und Kommunikation diskutiert. Dem Zielworkshop wird im April der Maßnahmeworkshop folgen. Im Mittelpunkt dieser Veranstaltung stehen Handlungsfelder, die geeignet sind, diese Entwicklungsziele zu erreichen. Aufschwung durch Umbau, formulierte der Leiter des Stadtmarketingarbeitskreises Gesundheit, Dr. Hans-Ulrich Maronde, den Optimismus, den Greifswald in die Erarbeitung und Realisierung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes setzt.

Abb. 2.7-2: Presseecho des ersten ISEK Workshops in der Ostsee-Zeitung



Abb. 2.7-3: Organisationsschema ISEK Greifswald

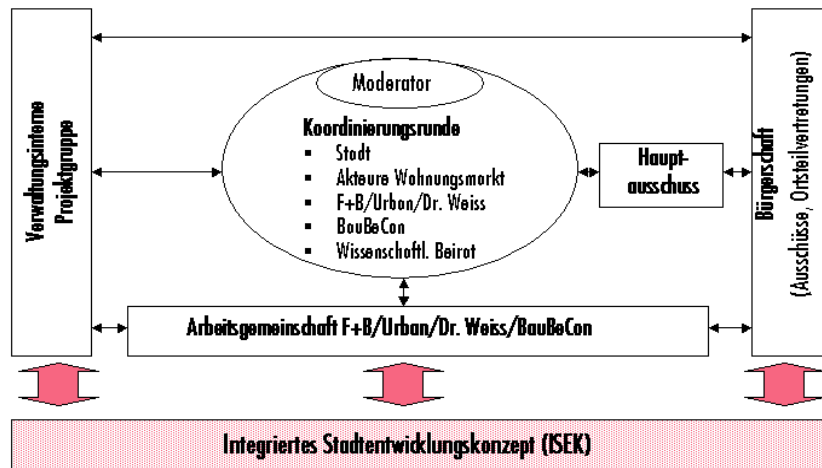


Abb. 2.7-4: Vertreter der Wohnungsunternehmen bei den Workshops (hier: WVG + GWH)

2.7.1 Abstimmung mit den Wohnungseigentümern

Ergänzend zu der kontinuierlichen Abstimmung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Rahmen der Koordinierungsrunden sowie den beiden Workshops erfolgten am 2. Mai und 23. Juli 2002 ausführliche Beratungen zu den Schwerpunktbereichen des Stadtumbaus mit besonderem Handlungsbedarf (Rückbau, Aufwertung). Teilgenommen haben Vertreter der Stadt, die beiden größten Wohnungsunternehmen sowie die beauftragten Planer des ISEK. Darüber hinaus gab es Gespräche mit den Wohnungsunternehmen zur Einbindung der von diesen gefertigten Planungsunterlagen.

Im Ergebnis wurde ein allgemeiner Konsens bezüglich einer grundsätzlich notwendigen Reduzierung des Wohnungsbestands sowie eine Abschätzung der Rückbaupotenziale (Umfang, Lage, Zeithorizont) erzielt. Die im ISEK in den Schwerpunktegebieten geplanten Abriss- und Rückbaumaßnahmen orientieren sich an diesen Rahmendaten. Die Planungen folgen sowohl städtebaulichen wie auch wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten (z.B. Nachfrage, Mieterstruktur). Die gebäudeweise Untersetzung der Planungen ist in Teilen noch abzustimmen. Diese Detailabstimmung erfolgt in den kommenden Monaten. Durch den hohen Marktanteil der am ISEK beteiligten Wohnungsunternehmen am Mietwohnungsmarkts bestehen gute Voraussetzungen für eine Einigung in den Kernbereichen des künftigen Stadtumbaus. In diesen Abstimmungsprozess sind soweit möglich auch weitere, bislang nicht vertretene Wohnungseigentümer einzubeziehen.

2.7.2 Abstimmung mit Bewohnern und Betroffenen

Die Bürgerinnen und Bürger haben durch die Teilnahme an den öffentlichen Workshops an der Erstellung des ISEK mitgewirkt. Darüber hinaus wurde in regelmäßigen Abständen in regionalen Zeitungen über den Arbeitsstand informiert.

In einem nächsten Schritt der Öffentlichkeitsarbeit soll das integrierte Stadtentwicklungskonzept den Bürgerinnen und Bürgern in einer gemeinsamen Veranstaltung mit den Wohnungseigentümern und der Stadtverwaltung vorgestellt werden. Im Zuge des Stadtumbaumanagements (Umzugsmanagement etc.) wird eine detaillierte Abstimmung jeder Maßnahme durchgeführt.

2.7.3 Abstimmung mit der Kommunalpolitik

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept wurde am 10. Juni 2002 dem Hauptausschuss vorgelegt und zustimmend zur Kenntnis genommen. Das ISEK wird der Bürgerschaft zum Beschluss vorgelegt. Vertreter der einzelnen Fraktionen haben an der Erstellung des ISEK durch die Teilnahme an den Workshops mitgewirkt.

Abstimmung mit Wohnungsunternehmen und Vertretern der Stadt der

Konsens bezüglich einer grundsätzlich notwendigen Reduzierung des Wohnungsbestands

Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an öffentlichen Workshops



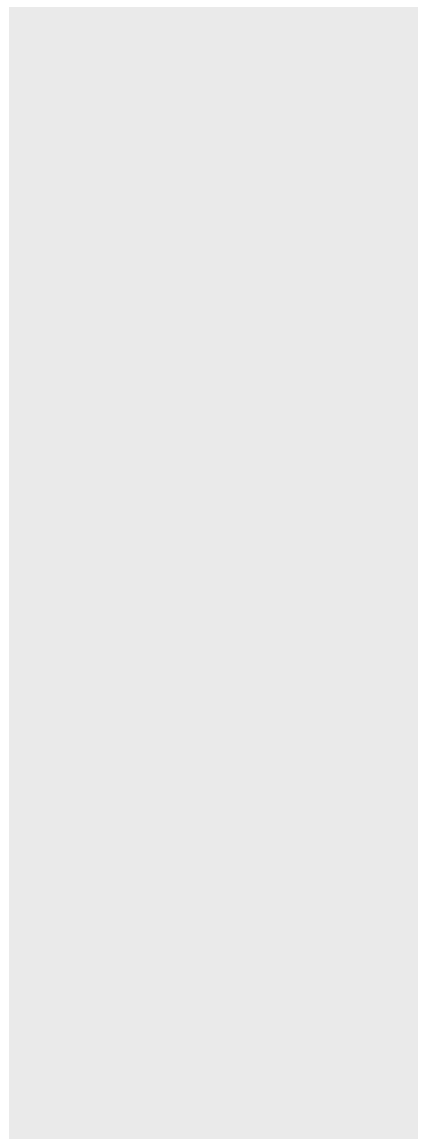
3 Stärken-/Schwächenprofil der Hansestadt Greifswald

Programme einer integrierten Stadtentwicklungsplanung haben die wichtigsten Fachbereiche und Potenziale der Stadt im Blick. Zur Vorbereitung von umsetzbaren Maßnahmeprogrammen hat es sich bewährt, sogenannte Stärken-/Schwächenprofile zu erstellen. Daran sind außer den Verantwortlichen in der Stadtverwaltung auch andere Handlungsträger beteiligt. Im Gegensatz zu traditioneller Planungsheuristik, die in den Maßnahmen ausschließlich eine Antwort auf Probleme und Defizite sah; bilden Stärken-/ Schwächenprofile eine wichtige Grundlage für moderne chancenorientierte Planung. Als ebenso wichtig wie der Abbau von Defiziten und Schwächen erweist sich in einer visionären kommunalen Planung die Nutzung von Chancen bzw. der Ausbau von Stärken.



Abb. 3-1: Ergebnisse des Ziele-Workshops aus dem Metaplanverfahren, die das Stärken-Schwächen-Profil konkretisierten

Potenziale / Stärken	Defizite / Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Touristisch attraktive Hafenstadt ▪ Historische Altstadt ▪ Naturraumpotenziale Ryck, Umland ▪ Nähe zu Erholungs- und Badeorten an der Ostsee (Rügen, Usedom) ▪ Lage zum Baltikum (Schweden) und Polen (Stettin) ▪ Universitätsstandort ▪ Technologieorientierte Wirtschaft in den Bereichen Medizin, Information und Kommunikation ▪ Qualifizierte Arbeitskräfte ▪ Aktives Stadtmarketing ▪ Umfangreiches Wohnungsangebot ▪ Gute soziale Infrastruktur als Teil-Oberzentrum ▪ „Gesunde Stadt Greifswald“ als Mitglied des Gesunde Städte Netzwerks der Bundesrepublik 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Historisches Flair in Teilen der Innenstadt fehlt: Attraktion der Innenstadt konzentriert sich im wesentlichen auf einen Straßenzug ▪ Gegenwärtig mangelhafte Verkehrsanbindung ▪ Hohe Arbeitslosigkeit ▪ Mangelhaftes Einzelhandelsangebot im gehobenen Segment ▪ Wohnen am Wasser bisher nicht ausreichend entwickelt ▪ Fehlen von preisgünstigem Wohnraum für Familien ▪ Touristische Attraktivität ist unzureichend ▪ Zu wenige Kommunikationszentren/ Treffpunkte ▪ Starke soziale Unterschiede einzelner Stadtteile ▪ Steigende Wohnungsleerstände ▪ Verbesserungsbedürftige Rad- und Fußwege
Entwicklungschancen	Entwicklungshemmnisse / -risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der maritimen Orientierung der Stadt/Verbindung von Innenstadt und Hafen ▪ Ausbau des Verkehrsnetzes ▪ Ausbau von technologie-/dienstleistungsorientierten Arbeitsplätzen ▪ Verstärkte Kooperation mit Partnern im baltischen Raum ▪ Stärkung der Kooperation mit der FH Stralsund ▪ Verstärkung der regionalen Kooperation ▪ Profilierung als „gehobener“ Wohnstandort für Ältere ▪ Stärkung des Standortes im Bereich „Gesundheitswirtschaft“ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Universität ist relativ klein ▪ Weitere Bevölkerungsverluste sind zu erwarten ▪ Kooperation zwischen Stadt und Universität ist unterentwickelt ▪ Unzureichende regionale und überregionale Kooperation (Stadt/Umland, Greifswald/Stralsund) ▪ Längerfristig angespannte Haushaltslage der Stadt mit begrenzten finanziellen Handlungsspielräumen



4 Leitbilder für den Stadtumbau

4.1 Ziele für die Gesamtstädtische Entwicklung

Die Hansestadt Greifswald hat schon seit 1996 eine intensive und öffentliche Diskussion über die Ziele und Leitbilder der städtischen Entwicklung begonnen. Als vorläufiges Ergebnis dieses fortlaufenden Prozesses beschloss die Bürgerschaft im März 1999 das in Zusammenarbeit mit der Universität entwickelte Leitbild. Im Frühjahr 2000 konstituierten sich entsprechend der Schwerpunkte und Handlungsfelder des Leitbildes sechs Stadtmarketing-Arbeitskreise, die Maßnahmevorschläge zur städtischen Entwicklung bewerten, überarbeiten und weiter entwickeln. Im Juli 2000 erfolgte die Gründung eines Stadtmarketing-Beirates.

Das von der Bürgerschaft verabschiedete Leitbild für die Hansestadt Greifswald ist im Folgenden dargestellt:

Greifswald und seine Umlandregion bilden eine im norddeutschen Raum einmalige Verbindung aus einer über die Jahrhunderte gewachsenen, überschaubaren Universitätsstadt, der dörflich geprägten vorpommerschen Landschaft, und der Ostseeküste zwischen Rügen und Usedom mit ihren günstigen Voraussetzungen für Tourismus sowie für den Waren-, Dienstleistungs- und Technologieaustausch mit Nord- und Osteuropa.

Unverwechselbares Kennzeichen dieser Verbindung ist die von Land und See her weithin einsehbare Silhouette der Greifswalder Altstadt. Wirtschaftlich und kulturell ist Greifswald mit seinem Umland vielfältig und untrennbar verflochten.

Die Universitätsstadt Greifswald und ihr Umland sollen sich zu einem lebendigen, innovationsorientierten, international wettbewerbsfähigen Wirtschafts-, Forschungs- und Bildungsstandort entwickeln:

- mit einem mittelstandsfreundlichen, offenen Technologie- und Dienstleistungsumfeld
- mit einem überregional und international bedeutsamen Gesundheitswesen
- mit nachfragegerechten, kreativitäts- und innovationsfördernden Ausbildungs- und Weiterbildungsketten von der Schule zu Berufs- und Hochschulqualifikationen
- mit einer wirtschafts- und techniknahen, ökologisch und multikulturell orientierten Universität, die ihre Auslandsschwerpunkte in Nord- und Osteuropa ausbaut
- mit hohem Wohn-, Freizeit- und Tourismuswert durch Verknüpfung von Natur, Kultur, Sport, Bildung und Geschichte
- und mit einem vollwertigen oberzentralen Dienstleistungs- und Infrastrukturspektrum, einschließlich der Voraussetzungen für Kongresstourismus

Dieses Leitbild erfasst die unterschiedlichen Fachbereiche der städtischen Entwicklung. Deshalb bildet es auch für den geplanten Stadtumbau eine langfristig tragfähige und zukunftsorientierte Grundlage. In größeren zeitlichen Abständen sollte aber eine Überprüfung der Leitziele und Aussagen vorgesehen werden.

Für die Zwecke des ISEK ist eine Konkretisierung der Ziele erforderlich. Deshalb wurden im Zuge der Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Hansestadt Greifswald zwei Workshops veranstaltet, in denen im Hinblick auf die künftigen Erfordernisse des Stadtumbaus für die Bereiche städtebauliche Entwicklung, Wohnungswirtschaft, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, städtische Infrastruktur und Kooperation/Kommunikation (Umland) spezifische Entwicklungsziele und Maßnahmekonzepte definiert wurden.

Die Workshops, an denen neben den einzelnen Fachressorts der Verwaltung, den Vertretern der Bürgerschaft, des Stadtmarketings und den bereits über die Koordinierungsrunde angeschlosse-



Die Universitätsstadt Greifswald und ihr Umland sollen sich zu einem lebendigen, innovationsorientierten, international wettbewerbsfähigen Wirtschafts-, Forschungs- und Bildungsstandort entwickeln.

Arbeitskreise im Stadtmarketing

- Mittelstand, Technologie, Dienstleistung, Wirtschaft
- Standortfaktor Gesundheit
- Wohnen, Freizeit, Kultur, Sport, Jugend, Natur, Tourismus
- Oberzentrum, Region, Umland



nen Wohnungsunternehmen auch die Ortsteilvertretungen sowie interessierte Bürgerinnen und Bürger teilnahmen, fanden am 21. März und 18. April 2002 statt.

Als Ergebnis der Workshops ergeben sich zu den einzelnen Handlungsfeldern folgende übergeordnete gesamtstädtische Ziele:

Städtebauliche Entwicklung

- Stärkung des maritimen Charakters (Wohnen am Wasser, Verbindung Altstadt-Ryck)
- Stadt-Region funktional-räumlich definieren und gemeinsam vermarkten
- Historisches Zentrum stärken

Wirtschaft und Arbeitsmarkt:

- Stärkung des Wirtschaftsstandortes u.a. durch Regionalmarketing und /-management
- Ausbau als Technologie- und Gewerbestandort
- Stärkung der Universität
- Ausbau als Dienstleistungsstandort
- Ausbau des Tourismus

Wohnungswirtschaft:

- Erhöhung der Stabilität und Wohnqualität der Stadtteile
- Rückbau des Wohnraumüberhanges
- Aufwertung und Anpassung des dauerhaft benötigten Wohnungsbestandes
- Entwicklung qualitätsvoller innerstädtischer Standorte für den Eigenheimbau

Städtische Infrastruktur:

- Erhalt und Sicherung der vorhandenen Infrastruktur
- Quantitativer Rückbau bei gleichzeitig qualitativer Aufwertung der Einrichtungen

Kooperation und Kommunikation:

- Weiterer Ausbau der Städte Greifswald und Stralsund zum gemeinsamen Oberzentrum
- Stadt-Umland-Kooperationen auf unterschiedlichen Ebenen

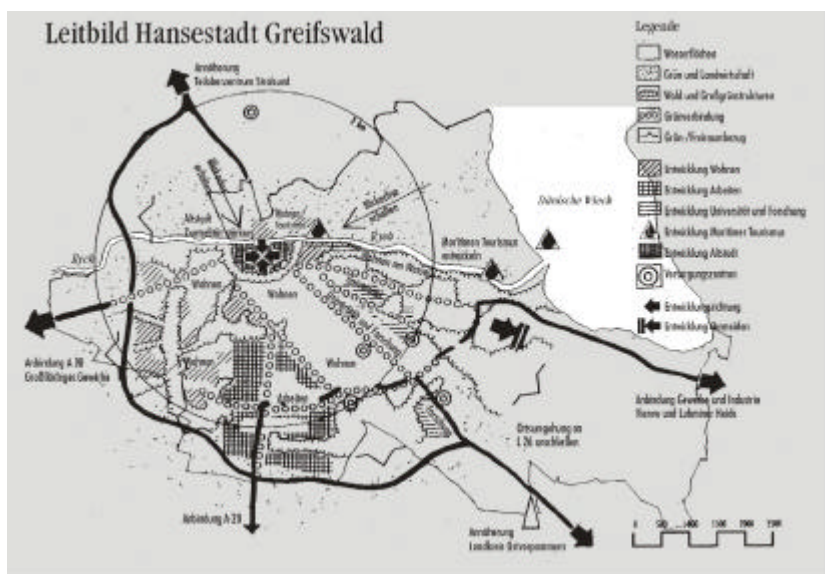
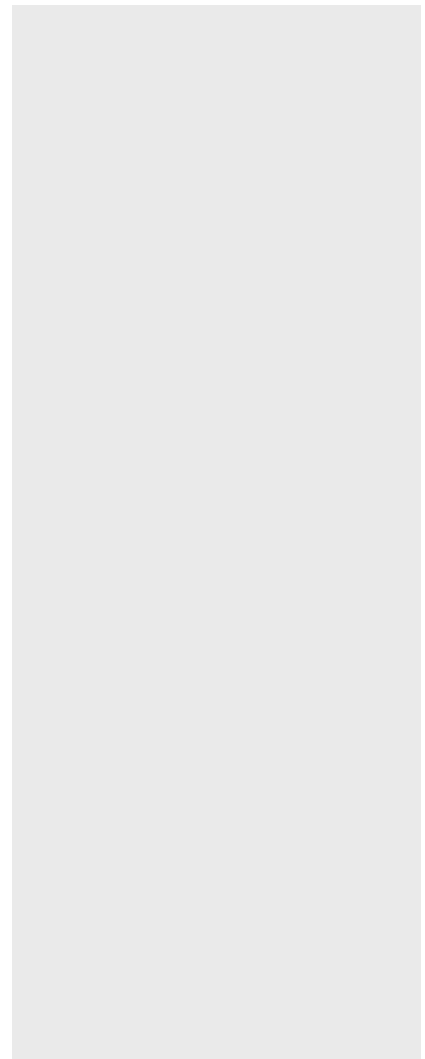


Abb. 4.1-1: Plan zum Leitbild der Hansestadt Greifswald

Leitbildplan:

- Darstellung der Grünzüge und -vernetzungen
- Darstellung der übergeordneten Verkehrsverbindungen
- Darstellung der Entwicklungsbereiche zur vordringlichen Potenzialnutzung
- Darstellung der regionalen und überregionalen Verknüpfungen



4.1.1 Zielsetzung für die Wohnungsbestandspflege

Die Ergebnisse der Wohnungsbestandsanalyse und der Wohnraumbedarfsprognose zeigen, dass unter Berücksichtigung einer Fluktuations- /Mobilitätsreserve von 2 % in Greifswald gegenwärtig ein Wohnungsüberhang von 1.750 WE besteht, der sich bis zum Jahr 2010 auf 1.770-2.789 WE bzw. 3.238-4.733 WE im Jahr 2015 erhöhen wird.

Die im Jahr 2000 von der Bundesregierung einberufene Kommission zum wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in den neuen Bundesländern empfiehlt zur Sicherung des Marktgleichgewichts, den für 2010 prognostizierten Wohnungsüberhang durch Rückbaumaßnahmen zumindest zu halbieren. Bei einem vorsichtigen Planungsansatz auf Grundlage des prozesskonstanten Szenarios ergibt dies für Greifswald ein Rückbauvolumen von ca. 1.350 WE bis zum Jahr 2010 bzw. 2.350 WE bis 2015. Räumliche Schwerpunkte des Rückbaus werden die im Wettbewerbsgebiet I zusammengefassten Wohngebiete in Schönwalde II und im Ostseeviertel sowie Schönwalde I sein. (Tab. 4.1-1). Dieser Rückbaubedarf ist im geplanten Monitoring jährlich zu prüfen und ggf. anzupassen.

Tab. 4.1-1: Zielsetzung Wohnraumminderung (Richtwerte)

	Gesamtstadt	Wettbewerbsgebiet I "Wohnen an der Universitätsachse"	Wettbewerbsgebiet II "Wohnen am Ryck"	Weitere Schwerpunkte
	WE	WE	WE	
2002-2005	350	245	46	Schönwalde I/Südstadt
2005-2010	1.000	685	-	Schönwalde I/Südstadt
2010-2015	1.000	411	-	Schönwalde I/Südstadt
Gesamt bis 2015	2.350	1.341	46	

© F+B GmbH 2002

Das Ostseeviertel Parkseite und Schönwalde II als Plattenbausiedlungen wurden als Umstrukturierungsgebiete mit dringender Priorität eingestuft und als typische Plattenbausiedlungen zum Wettbewerbsgebiet I ("Wohnen an der Universitätsachse") zusammengefasst. Die Steinbeckervorstadt und Teile der Nördlichen Mühlenvorstadt wurden ebenfalls als Umstrukturierungsgebiete mit dringender Priorität eingestuft und als innenstadtnahe Quartiere mit hohem Leerstand, bzw. „chaotische“ Gebiete mit herausragender Bedeutung für das Stadtbild zum Wettbewerbsgebiet II („Wohnen am Ryck“) zusammengefasst. (siehe auch Teil B 1.1)

Bei der Berechnung des künftigen Wohnungsbestands und Wohnungsüberhangs wurde auf Basis einer sehr konservativen Schätzung für den Betrachtungszeitraum bis 2015 eine nur geringe Neubautätigkeit von 60 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH) sowie 40 WE bei Mehrfamilienhäusern (MFH) pro Jahr angenommen. Dies entspricht bis 2010 einem Neubausvolumen von 540 WE bei EFH und 360 WE bei MFH bzw. 840 WE in EFH und 560 WE in MFH bis 2015. Dies bedeutet zugleich, dass jede weitere Wohnung, die gebaut wird, an anderer Stelle einen zusätzlichen Überhang schafft. Die tatsächliche Bestandsentwicklung ist im geplanten Monitoring jährlich zu prüfen und ggf. anzupassen.

Einer der Schwerpunkte der Neubautätigkeit wird im Wettbewerbsgebiet II in der Steinbeckervorstadt und der Nördlichen Mühlenvorstadt mit jeweils über 300 WE bei EFH und MFH bis 2015 liegen und damit einen substanziellen Anteil der Neubautätigkeit in Greifswald auf sich konzentrieren (Tab. 4.1-2).



Zur Sicherung des Marktgleichgewichts soll der für 2010 prognostizierte Wohnungsüberhang durch Rückbaumaßnahmen halbiert werden.

Die räumliche Schwerpunkte des Rückbauvolumens von ca. 1.350 WE bis zum Jahr 2010 werden die im Wettbewerbsgebiet I zusammengefassten Wohngebiete in Schönwalde II und im Ostseeviertel Parkseite sein.

Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit wird im Wettbewerbsgebiet II in der Steinbeckervorstadt und der Nördlichen Mühlenvorstadt mit jeweils über 300 WE bei EFH und MFH bis 2015 liegen.



Tab. 4.1-2 Zielsetzung Neubau für die Wettbewerbsgebiete

	Wettbewerbsgebiet I *		Wettbewerbsgebiet II *	
	EFH	MFH	EFH	MFH
2002-2005	-		57	123
2005-2010	-		210	79
2010-2015	-		80	100
Gesamt bis 2015	-		347	302

© F+B GmbH 2002

*Beschreibung der Wettbewerbsgebiete siehe oben und Teil B

4.1.2 Zielsetzung für Aufwertungsmaßnahmen

Von den 18.550 im ISEK erfassten Wohnungen sind 4.290 WE (23,1 %) unsaniert, 8.860 WE (47,8 %) teilsaniert und 5.170 WE (27,9 %) vollständig saniert. Für 230 WE (1,2 %) liegen keine Angaben zum Sanierungsstand vor. Geht man davon aus, dass für alle unsanierten und teilsanierten Wohnungen Modernisierungsbedarf besteht, so ergibt sich ein Modernisierungsbedarf in einer Größenordnung von 13.150 WE (70,9 %). Eine vollständige Sanierung aller Wohngebäude sollte aufgrund ihrer repräsentativen Bedeutung für die Stadt nur in der Altstadt angestrebt werden. Prinzipiell muss aber darauf geachtet werden, dass es immer auch ein Bewohnerklientel gibt, das - zumeist aus finanziellen Gründen - unsanierte Wohnungen bevorzugt. Darüber hinaus wird voraussichtlich nicht ausreichend Kapital zur vollständigen Sanierung des Greifswalder Wohnungsbestandes mobilisiert werden können.

Als realistisches Ziel für die Aufwertung des Wohnungsbestandes wird empfohlen, mindestens ein Drittel, also 4.340 WE, des bislang noch un- oder teilsanierten Wohnungsbestandes bis 2010 zu modernisieren.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass im Rahmen des ISEK lediglich ca. 72 % des Greifswalder Mietwohnungsmarktes analysiert wurden. Das geplante Monitoring könnte die Chance bieten, auch Informationen über den Modernisierungsstand und -bedarf des restlichen Wohnungsbestandes zumindest in Teilbereichen zu erhalten.

4.1.3 Konformität der Zielsetzungen mit Entwicklung und Prognose

Die Zielsetzungen, insbesondere die des Rückbaus, resultieren aus der bisherigen Entwicklung und den Prognosen und laufen somit mit diesen konform.



Empfehlung bis 2010: Sanierung von 4.340 WE, entspricht einem Drittel des bislang noch un- oder teilsanierten Wohnungsbestandes



4.2 Evaluation bestehender gesamtstädtischer Planungen

4.2.1 Überprüfung der Zielstellungen der Regionalplanung

Die Ziele und Maßnahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes stehen nicht im Konflikt zu den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP).

Auch wenn sich das Maßnahmenspektrum um Maßnahmen zur Reduzierung von Wohnraum erweitert hat, werden gerade durch das ISEK die Ziele des RROP aufgenommen und in konkrete Maßnahmenvorschläge überführt.

Themenbezogene Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms:

- Sicherstellung einer ausgewogenen Versorgung mit Wohnraum,
- Schaffung eines breit gefächerten Wohnungsangebotes,
- Ermöglichung von sozialer Mischung innerhalb der Wohngebiete,
- Abstimmung der Kernstadt und der Umlandgemeinden zur Baulandentwicklung,
- Vitalisierung der Innenstadt,
- Aufwertung der Wohnfunktion der industriellen Großwohnsiedlungen und
- Erhalt historischer Stadtviertel

Dennoch sei an dieser Stelle gesagt, dass insbesondere in Bezug auf die Siedlungsentwicklung / Baulandausweisung die Steuerungsmöglichkeiten des RROP in der Vergangenheit nicht ausreichend ausgeschöpft wurden bzw. werden aufgrund zunächst fehlender Regulative. Laut RROP sollen neben Greifswald die Gemeinden Mesekenhagen, Neuenkirchen, Hinrichshagen, Wackerow, Weitenhagen und Kemnitz Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sein. Weiteren Gemeinden gesteht das RROP eine "angemessene" Eigenentwicklung zu (RROP, 1998, Seite 23). Die starren Grenzen des Ordnungsraumes haben überregionale Entwicklungen erschwert. Das Ziel einer Achsenentwicklung zwischen Greifswald und Stralsund hat wenig Erfolge gezeigt. Die Abstimmungen zwischen den teiligen Oberzentren haben leider zu wenigen Synergien geführt.

Die Rolle des gemeinsamen Oberzentrums in der Hierarchie der zentralen Orte sollte ebenfalls raumordnerisch zugunsten einer Kategorie der Städteneetze überprüft werden, damit übergeordnete und flächenbergreifende Aufgaben wie z.B. die Wirtschaftsentwicklung mit der Bereitstellung großflächiger Gewerbestandorte besser gelöst werden können.

4.2.2 Überprüfung der Zielstellungen der Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) von 1995/97 wird ein Baulandpotenzial ausgewiesen, das sich an der Prognose einer bis 2010 nur leicht sinkenden Bevölkerung orientierte. Angenommen wurde in der damaligen Stadtentwicklungskonzeption eine Entwicklung auf ca. 60.000 bis 70.000 Einwohner (einschließlich Nebenbewohner). Der Flächennutzungsplan orientierte sich darauf hin an der Zielgröße von 70.000 Einwohnern.

Die zwischenzeitlich in der verbindlichen Bauleitplanung erzielten Dichtewerte liegen aber darunter und entsprechen in etwa einem Baulandpotenzial für 60.000 Einwohner (einschließlich Nebenbewohner). Insoweit sind die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen zu überprüfen.



Ziele und Maßnahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes stehen nicht im Konflikt zu den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP).

Starren Grenzen des Ordnungsraumes haben überregionale Entwicklungen erschwert

Ziel einer Achsenentwicklung zwischen Greifswald und Stralsund hat wenig Erfolge gezeigt

Flächennutzungsplan hat ein aktuelles Potenzial von ca. 6.000 WE

Bezüglich Neubaubedarf ist aufgrund der Prognoseergebnisse eine rückläufige Tendenz zu erwarten



4.2.3 Überprüfung der örtlichen Zentrenhierarchie

Greifswald baut auf einer Zentrenhierarchie von Innenstadt und Stadtteilzentren auf, die aufgrund eines von der Bürgerschaft 1992 beschlossenen Einzelhandelsgutachtens entstanden ist. Erkennbar ist heute aber, dass die Stärkung der Innenstadt weiter intensiv verfolgt werden muss, um einer ungesunden Konkurrenz der Stadtteilzentren zur Innenstadt als Dienstleistungs- und Handelszentrum vorzubeugen. Die Stadtteilzentren haben jedoch auch bei schrumpfender Bevölkerung in der Funktion für die kleinräumliche Stadtteilversorgung ihre Berechtigung im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“.

Die Revitalisierung der Innenstadt unter besonderer Berücksichtigung des Einzelhandels - für die im Stadtmarketing ein eigener Arbeitskreis G gebildet wurde - hat in Greifswald bereits einiges erreicht und für die Neuordnung, Neugestaltung und Entwicklung des Stadtkerns einen ersten Preis im Rahmen eines Bundeswettbewerbes erhalten.

4.2.4 Strategien zur Nachhaltigkeit des Stadtumbaus

Zwar ist aufgrund überproportionaler, konkurrierender Flächenentwicklung in Stadt und Umland wie in vielen anderen ostdeutschen Kommunen eine kommunale Konkurrenz entstanden. Auch ist eine unerwünschte Zersiedlung und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen deutlich erkennbar. Dennoch wird in Expertenrunden davon ausgegangen, dass diese Entwicklung nicht fortschreitet. Vor allem aufgrund mangelnder Nachfrage und eines geringen Potenziales im Umland ist die Situation derzeit bereits weitgehend entschärft.

Daher besteht momentan kein Interesse von Stadt, Landkreis oder Regionalplanung, ein qualitatives Bauflächenkataster für Stadt und Umland zu erstellen, um eine unter ökologischen, ökonomischen, sozialen und topographischen Gesichtspunkten sinnvolle stadtregionale Wohnbauflächenentwicklung zu erreichen. Im Stadtmarketing Arbeitskreis F „Oberzentrum-Region-Umland“, in dem Vertreter aus Stadt, Umlandgemeinden, Landkreisen und Regionalplanung zusammenarbeiten, wurde dies Thema ebenso wie in den Workshops zum ISEK ausführlich diskutiert, jedoch als nicht dringlich eingestuft.

Ein abgestimmtes Verkehrskonzept und die gewerbliche Entwicklung sind als gemeinsame Projekte in den Vordergrund getreten und werden zur Nachhaltigkeit einer stadtregionalen Gesamtentwicklung weiterverfolgt. Hier kann die Stadt auf bestehende Organisationsformen zurückgreifen. Zwei Arbeitsgruppen des Arbeitskreises werden Beschlussvorlagen für die Bürgerschaft erarbeiten, die zunächst im Arbeitskreis beraten werden.

4.2.5 Aufgaben der Kommunalpolitik

Vordringliche Aufgabe der Kommunalpolitik wird es sein, die kommunalen Rahmenbedingungen für einen nachhaltigen und sozialverträglichen Stadtumbau zu schaffen. Grundlage hierfür ist das vorliegende Stadtentwicklungskonzept, das den Rahmen des zukünftigen Handelns bilden wird. Durch die Einbindung der verschiedenen kommunalen Entscheidungsgremien (Bürgerschaft, Ortsteilvertretungen) ist der Stadtumbauprozess unterstützend zu begleiten und abzusichern.



Stadtteilzentren haben auch bei schrumpfender Bevölkerung in der Funktion für die kleinräumliche Stadtteilversorgung ihre Berechtigung im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“

Konkurrierender Flächenentwicklung in Stadt und Umland bereits weitgehend entschärft

Abgestimmtes Verkehrskonzept und abgestimmte gewerbliche Entwicklung sind als gemeinsame Projekte in den Vordergrund getreten

Durch die Einbindung der verschiedenen kommunalen Entscheidungsgremien (Bürgerschaft, Ortsteilvertretungen) ist der Stadtumbauprozess unterstützend zu begleiten und abzusichern



4.3 Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus

4.3.1 Gebietstypen

Auf Grundlage der gesamtstädtischen Bestandsanalyse und Wohnungsbedarfsprognose sind die Entwicklungschancen der einzelnen Stadtteile genauer zu bestimmen. Dabei wurden folgende Bewertungskriterien zugrunde gelegt:

Einwohnerstruktur und Sozialstatus <ul style="list-style-type: none">▪ Einwohnerentwicklung 1993 bis 2001▪ Durchschnittsalter der Einwohner▪ Anteil Arbeitslose▪ Sozialhilfeempfänger	Wohnungswirtschaft <ul style="list-style-type: none">▪ Wohneinheiten gesamt▪ Anteil unsanierter Wohneinheiten▪ Besitz durch Wohnungsunternehmen▪ Leerstand
Infrastruktur <ul style="list-style-type: none">▪ Verkehrsanbindung und Parkplätze▪ ÖPNV- Anzahl der Linien und Haltestellen▪ Handel/Dienstleistungen▪ Gemeinbedarfs-, Soz. Und kulturelle Einrichtungen	Wohnqualität <ul style="list-style-type: none">▪ Lagegunst in der Stadt▪ Wohnumfeldqualität▪ Wohnimage▪ Stadtbildwirkung

Ziel ist es, für den Stadtumbauprozess Investitionsvorranggebiete zu bestimmen. Dies sind Gebiete, in denen aufgrund des anstehenden Handlungs- und Investitionsbedarfs ein besonderer Einsatz an Fördermitteln aller Art erkennbar wird, der über das in einer Stadtentwicklung normale Maß deutlich hinaus geht. Ausgehend von einer eingehenden Bewertung (Kriterien nebensächlich) werden die überwiegend zum Wohnen genutzten Stadtteile entsprechend dem jeweils bestehenden Handlungs- bzw. Investitionsbedarf den folgenden Gebietskategorien zugeordnet:

1. Stabile Gebiete (kein besonderer Handlungsbedarf)

Gebiete, die aufgrund ihrer Bebauungsstruktur (z. B. Ein- und Zweifamilienhausgebiete) bzw. ihrer spezifischen Rahmenbedingungen eine positive Entwicklung zeigen und auch künftig erwarten lassen und daher als „Selbstläufer“ eingestuft werden können. Ein erhöhter Steuerungs- und Fördermitteleinsatz wird nicht erwartet. Es kann ein punktueller Handlungsbedarf bestehen, der aber im Rahmen der üblichen Stadtentwicklung abgedeckt wird. Typisch: Ein- und Zweifamilienhausgebiete in Groß Schönwalde, Stadtrandsiedlung, Eldena.

2. Erhaltungsgebiete (Handlungsbedarf mit Vorrang auf Erhaltung)

Gebiete mit erhaltenswerter städtebaulicher Struktur und Sanierungsbedarf. Es besteht ein besonderer öffentlicher Investitions- und Steuerungsbedarf mit dem Vorrang auf Erhaltung. Typisch: Sanierungsgebiete und Gebiete mit Erhaltungssatzungen.

3. Umstrukturierungsgebiete mit kurzfristiger Priorität (dringender Handlungsbedarf bis 2005)

Gebiete mit dringendem Handlungsbedarf. Hoher und in der Regel steigender Wohnungsleerstand und/oder ein mögliches „Umkippen“ der städtebaulichen Qualität und des sozialen Milieus erfordern Strategien zur Aufwertung und ggf. für den Rückbau. Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen sowie der dadurch entstehende hohe Steuerungsbedarf erfordern spezielle öffentliche Förderinstrumente. Typisch: Großwohnsiedlungen oder innenstadtnahe Quartiere mit hohem Leerstand, „chaotische“ Gebiete mit herausragender Bedeutung für das Stadtbild.

4. Umstrukturierungsgebiete mit mittelfristiger Priorität (dringender Handlungsbedarf bis 2010)

Gebiete mit Handlungsspielräumen bezüglich ihrer künftigen städtebaulich-funktionalen Entwicklung, kennzeichnend ist die mittelfristige Entwicklungsperspektive. Der Einsatz von besonderen Förderinstrumenten für investive Maßnahmen ist mittelfristig vorge-



Stadtteile wurden aufgrund der Bewertung den folgenden Gebietstypen zugeordnet:

1. Stabile Gebiete (kein besonderer Handlungsbedarf)
2. Erhaltungsgebiete (Handlungsbedarf mit Vorrang auf Erhaltung)
3. Umstrukturierungsgebiete mit kurzfristiger Priorität (dringender Handlungsbedarf bis 2005)
4. Umstrukturierungsgebiete mit mittelfristiger Priorität (dringender Handlungsbedarf bis 2010)
5. Umstrukturierungsgebiete mit langfristiger Priorität (weniger dringender Handlungsbedarf bis 2015)



sehen. Typisch: Großwohnsiedlungen oder innenstadtnahe Quartiere mit Handlungsdruck, bei noch moderatem Leerstand, „chaotische“ Gebiete mit herausragender Bedeutung für das Stadtbild.

5. Umstrukturierungsgebiete mit langfristiger Priorität (weniger dringender Handlungsbedarf bis 2015)

Gebiete mit Handlungsspielräumen bezüglich ihrer künftigen städtebaulich-funktionalen Entwicklung, kennzeichnend ist die langfristige Entwicklungsperspektive. Der Einsatz von besonderen Förderinstrumenten für investive Maßnahmen ist langfristig vorgesehen. Typisch: Großwohnsiedlungen oder innenstadtnahe Quartiere mit demographisch oder strukturell voraussehbarem Handlungsdruck.

4.3.2 Kategorisierung der Stadtteile nach Schwerpunktgebieten

4.3.2.1 Innenstadt und Fleischervorstadt

Hier handelt es sich um die klassischen städtebaulichen Sanierungsgebiete. Gekennzeichnet durch einen mittlerweile recht guten privaten Sanierungsstand, relativ geringe Leerstände (ca. 8-10%), eine gute Anbindung aber Defizite in der verkehrlichen und technischen Infrastruktur, sind die Stadtteile als Erhaltungsgebiete eingestuft worden.

4.3.2.2 Mühlenvorstadt und Steinbeckervorstadt

Die Südliche Mühlenvorstadt ist gekennzeichnet durch verhältnismäßig günstige Sozialdaten, geringe Leerstandszahlen, gute technische und soziale Infrastruktur in einer günstigen Lage zur Innenstadt, relativ hohe Wohnumfeldqualität, ein gutes Wohnimage und geringe Auswirkung auf das Stadtbild. Diese ist daher als stabiles Gebiet eingestuft.

Die Steinbeckervorstadt und Teile der Nördlichen Mühlenvorstadt haben dagegen wegen der desolaten Wasserfront eine negative Stadtbildwirkungsbewertung aber aufgrund der geringen Einwohnerzahl wenig negative Werte in den wohnungswirtschaftlichen und Einwohnerentwicklungs- sowie Sozialstatusbewertungsfeldern. In der Wohnqualität ist bis auf die potenziell positiv zu sehende Lagegunst ein negatives Image bei fehlender Wohnumfeldqualität zu verzeichnen. Die Steinbeckervorstadt und Teile der Nördlichen Mühlenvorstadt wurden daher als Umstrukturierungsgebiete mit kurz- bis mittelfristiger Priorität eingestuft. Die Lagegunst für z.B. Wohnen am Wasser ist bisher nicht ausreichend genutzt worden.

4.3.2.3 Ostseevierviertel Parkseite und Schönwalde II

Das Ostseevierviertel Parkseite hat als Stadteingang aus Richtung Wolgast bzw. von Osten, Schönwalde II als Stadteingang von Anklam aus eine negative Stadtbildwirkung. Aufgrund der relativ hohen Einwohnerzahl und -dichten bzw. der hohen Bebauung sind negative Werte in den wohnungswirtschaftlichen sowie Einwohnerentwicklungs- und Sozialstatusbewertungsfeldern festzustellen. In der Wohnqualität ist ein negatives Image und geringe Wohnumfeldqualität bei zur Innenstadt ungünstiger Lage zu verzeichnen. Die Infrastruktur ist insbesondere aufgrund der Stadtteil- bzw. Einkaufszentren als gut einzustufen. Negativ zu werten sind insbesondere die verhältnismäßig engen Höfe und sehr hohen Gebäude (fast ausschließlich 6 Geschosse), die daher auch besonders hohe Leerstandsquoten aufweisen.

Das Ostseevierviertel Parkseite und Schönwalde II wurden daher als Umstrukturierungsgebiete mit kurz- bis mittelfristiger Priorität eingestuft. Ein Teilbereich des Gebietes (Thälmannring und Puschkinring, Statistischer Bezirk 902) wurde kürzlich saniert und ist daher in der Priorität bis 2015 verschoben.

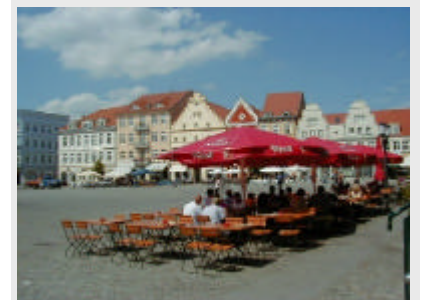
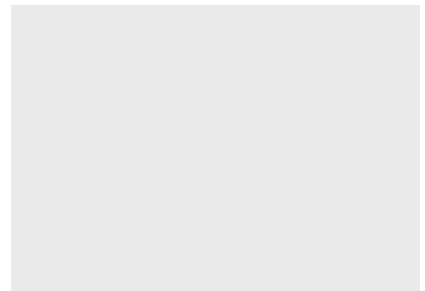


Abb. 4.3-1: Sanierter Marktplatz in der Greifswalder Innenstadt



Abb. 4.3-2: Desolate Bebauung an der Hafensstraße im Stadtteil Nördliche Mühlenvorstadt



Abb. 4.3-3: Monotone und enge Hofstruktur im Ostseevierviertel Parkseite



Viel Frust bei Bewohnern des Ostseeviertels

Ostseeviertel. Ich denke, dass die Leute insgesamt nicht mehr glauben, dass noch etwas passiert. Die Meise, der das sagt, wird vermehrt gebremst, ertränkt. Er hat die Ostsee umarmt. In Anwesenheit der Ostseeviertel und Nordsee... von diesem Ort... Seit 1994, im Februar, plant die Stadt nun schon an der Umgestaltung des Ostseeviertels. 1996... neue... im Ostseeviertel... heute... ein... (Text is partially illegible)

Ostseeviertel... Sie... 3000... (Text is partially illegible)



... (Text is partially illegible)

Ein Blick im Herbstlicht. Aus dem vierten Stockwerk des Hauses unten links ist die Straße zu sehen. Foto: P. B.

Abb. 4.3-4: Artikel aus der Ostsee-Zeitung mit Auflistung der Defizite im Gebiet

4.3.2.4 Ostseeviertel Ryckseite (Altbestand)

Das Ostseeviertel Ryckseite ist im Altbestand prinzipiell genauso zu bewerten wie das Ostseeviertel Parkseite. Aufgrund des geringeren Gesamtvolumens und dem neueren Baualter (1988/89) wurde das Gebiet als Umstrukturierungsgebiet mit Priorität bis 2010 eingestuft.

4.3.2.5 Schönwalde I und Südstadt

Weite Teile von Schönwalde I sind als Großwohnsiedlung der 70er Jahre mit fortgeschrittener Wohnumfeldverbesserung und relativ hohen Sanierungsstand gekennzeichnet. Die Südstadt ist charakterisiert als stabiles Großwohngebiet mit wenigen Mängeln, durch Veränderungen in der Bewohnerstruktur wird hier mittel- bis langfristig ein Handlungsbedarf entstehen.

4.3.2.6 Riems

Für die Großwohnsiedlung in Riemserort, die als Sondersiedlung für das Institut für Tierseuchenforschung konzipiert war, ist die Entwicklungsperspektive aufgrund eines privaten Investors derzeit positiv. Mittel- und langfristig muss aber überprüft werden, ob die bestehenden Defizite ausgeglichen werden. Die ungünstig große Entfernung mit schlechter ÖPNV-Verbindung zum Stadtgebiet hat einen dauerhaft negativen Einfluss auf dieses Gebiet.

4.3.3 Teilräumliche Entwicklungsziele

4.3.3.1 Innenstadt und Fleischervorstadt

Die Innenstadt ist das älteste Siedlungsgebiet der Stadt. Ein Teil der Altstadt wurde in den 80-iger Jahren durch eingepasste Gebäude in Plattenbauweise ersetzt. Die Neuordnung, Neugestaltung und Entwicklung des Stadtkerns hat im Rahmen eines Bundeswettbewerbes den ersten Preis erhalten. Die Stärken dieses Bereiches liegen in den historischen Wurzeln und den umgesetzten Projekten: Einrichtung der Fußgängerzone Lange Straße, Umgestaltung von Markt- und Domplatz, Rekonstruktion der Stadtmauer und Wallanlagen und dem multifunktionalen Kauf- und Kinocenter „Dompassage“. Die Schwächen drücken sich in den Ergebnissen der Workshops deutlich aus: Die Gestaltung der Innenstadt mit mehr Fantasie (Vorbild Hundertwasser) und weitere Belebung des Einzelhandels stehen im Vordergrund. Eine Vergrößerung und Vernetzung von Grünflächen/Anlagen und von Parks ist ein weiteres Entwicklungsziel.

4.3.3.2 Fettenvorstadt

Neben der Nachverdichtung innerhalb der bestehenden und ausgewiesenen Wohnbaugebiete ist die gewerbliche Entwicklung zusammen mit den Ansiedlungen im Industriegebiet, wie z.B. rund um das Technologiezentrum als Software Entwicklungszentrum u. a. durch Bereitstellung von kostenlosen Büroflächen während der Start-Up-Phase Schwerpunkt. Hiervon ausgehend soll ein stadtinternes Kommunikationsnetz „City-Netz“ zu Wettbewerbsbedingungen eingerichtet werden, um „Kompetenzzentrum Sensorik“ neu zu beleben und fördern.



Abb. 4.3-5: Preisgekrönter Umbau eines zur Wende nicht vollständig fertig gestellten Plattenblocks



Abb. 4.3-6: Plattenblocks an der Lomonossow-Allee in Schönwalde I mit Unterlagerungen, die lebendige Sozialeinrichtungen beherbergen

Die Gestaltung der Altstadt mit mehr Fantasie und weitere Belebung des Einzelhandels stehen im Vordergrund.

Nachverdichtung innerhalb der bestehenden und ausgewiesenen Wohnbaugebiete ist neben der gewerblichen Entwicklung Schwerpunkt



4.3.3.3 Nördliche Mühlenvorstadt und Steinbeckervorstadt

Die Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes durch mehr „Baukultur“ (Architekturqualität, städtebauliche Qualität), der Ausbau des nördlichen Museumshafens und Neubau einer Fußgängerbrücke über den Ryck sind die Leitprojekte der Stadtentwicklung in diesem Bereich.

Für den Stadtteil ist die Entwicklung der ufernahen Bereiche des Rycks für attraktives Wohnen, insbesondere des Bereiches Hafestraße / An den Wurthen als orts- und imagebildende Stadterweiterung, die Steigerung der Zahl von selbst genutzten Eigentümerwohnungen beim Neubau, sowie die Nutzung der Speicher für individuelle Wohnformen zentrales Ziel. Weitere Ziele der Entwicklung: innovatives und verdichtetes Wohnen als typische Wohnform einer hanseatischen Speicherstadt unter dem Motto: „Wasserstadt am Ryck“ mit Holländischen Wohnformen und Lofts - auch das Wohnen auf dem Wasser als individuelle Wohnform (Hausboote) - sind kreative Ideen aus den Workshops, die weiterverfolgt werden sollen. Sehr problematisch durch Abgase aus der Kunststoffverarbeitung ist die Bootswerft am Holzteichquartier für eine weitere Wohnentwicklung, sie wirkt störend für attraktive Wohngebiete und durchlässige Wegeverbindungen. Hier waren Lösungsansätze in der Auslagerung nach Ladebow angedacht, derzeit wird eine Entflechtung am Standort favorisiert. eine Konfliktlösung steht noch aus. Verkehrstechnisch sind Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer zu entwickeln (Verlängerung des Deiches nördlich des Rycks, Anbindung der Wohngebiete nördlich des Rycks durch Fußgängerbrücke).

4.3.3.4 Eldena und Wieck

Das gesamte Areal um die Klosterruine Eldena soll vor allem unter touristischen Aspekten ausgebaut bzw. hergerichtet werden. Die Sanierung der Klosterscheune für die Sommernutzung in Verbindung mit der Klosterruine Eldena sowie Sanierung des Umfelds ist vorgesehen. Auch eine Überplanung des Strandbades in Eldena unter Einbeziehung des Deichbaus im Hinblick auf alle Bevölkerungsgruppen (Verlegung des Haupteingangs, Tiefwasserbereich, Wasserspielgeräte, Tretwasserboote, FKK- Bereich, Hundestrand, Nutzungsangebote außerhalb der Saison) wurde als Entwicklungsziel definiert.

In Wieck ist der Bau der Marina und ein Rundweg über Deich, Hafenvorplatz, Promenade, Dorfstraße und der Bau des Südanlegers, die Wiedereinrichtung der Fährverbindung nach Ludwigsburg, aber auch ein Schutz vor Emissionen des Stadthafens Ladebow (Arbeitsteilung mit Hafen Stralsund) Ziel der weiteren Entwicklung.

4.3.3.5 Schönwalde I und Südstadt

Mit dem Rückbau soll durch Auflockerung der Blöcke und Reduktion der Bauhöhen eine Individualität einzelner Wohnblöcke erreicht werden. Angeregt wurde auch die Ausschreibung eines Wettbewerbs „Umgestaltung von Plattenbauten zu familienfreundlichen Wohnungen“ und die Bereitstellung von Mietergärten.

In diesen Stadtteilen gibt es noch erhebliche Baupotenziale im Bestand auf den Flächen der ehemaligen „Ostseetrans“ in Schönwalde I oder den Flächen der ehemaligen Lindgren-Schule neben der Fritz-Reuter-Schule in der Südstadt, auf denen die WGG plant, ein zielgruppenorientiertes Wohnangebot - z.B. im Eigenheimbereich - als Ersatz für wegfallende Plattenwohnungen zu schaffen.

4.3.3.6 Schönwalde II

Ziel ist die Aufwertung des Stadtteiles durch mehr „reizvolle“ Gebäude mit Öffentlichkeitswirksamkeit und die Herstellung von Individualität einzelner Wohnblöcke und deren Umfeld durch Auflockerung der Blöcke und Reduktion der Bauhöhen und Anpassung der Gebäude und Wohnungen an die Bedürfnisse der Mieter (z.B. durch Aufzüge, Grundrissänderungen, Wohnungszusammenlegungen). Für Schönwalde I und II wird die Ausschreibung eines Wettbewerbs zur



Die Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes durch mehr „Baukultur“ (Architekturqualität, städtebauliche Qualität) und die Entwicklung der ufernahen Bereiche des Rycks für attraktives Wohnen sind die Leitlinien für diesem Bereich.

Areal um die Klosterruine Eldena soll vor allem unter touristischen Aspekten ausgebaut bzw. hergerichtet werden.

In Wieck ist der Bau der Marina u.a. Ziel der weiteren Entwicklung

Rückbau und Auflockerung der Blöcke sowie Reduktion der Bauhöhen sind neben den Baupotenzialen im Bestand auf den Flächen der ehemaligen „Ostseetrans“ in Schönwalde I und den Flächen der ehemaligen Lindgren-Schule die Stadtumbauziele für diesen Bereich.



„Umgestaltung von Plattenbauten zu familienfreundlichen Wohnungen“ als eine Möglichkeit innovative Lösungen zu finden angeregt.

Die Mitwirkung der Bewohnerschaft und Beteiligung von Jugendlichen bei der Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfeldes und bei quartierbezogenen Aktivitäten (Quartiermanagement) ist eine wichtige Komponente bei der Umsetzung der Maßnahmen. Die Aufwertung von Frei-, Grünflächen für Aufenthalt und Spiel für verschiedene Bevölkerungsgruppen; gezielte Nutzung von Baulücken und Grünflächen zwischen Ostseevierviertel und Schönwalde II und die Bereitstellung von Mietergärten gehören zu den wichtigsten Zielen der Gebietsbevölkerung und der Wohnungsunternehmen.

Initiativen zur Ansiedlung von universitätsnahen Instituten besonders im „Life-Science“-Bereich sind zu fördern. Dafür sind Flächen im unmittelbaren Campus-Umfeld bereitzustellen. Diese sind aufgrund der örtlichen Verknüpfung eng mit der Entwicklung des Stadtteils verbunden, da hier auch Wohnblöcke umgenutzt bzw. frei werdende Flächen durch Abriss umgewidmet werden können.

Verkehrlich ist der Ausbau der zukünftigen Universitätsachse als Fahrradachse durch Erweiterung einer Fahrradstraße im Abschnitt Biotechnikum – Europakreuzung vorgesehen.

4.3.3.7 Ostseevierviertel Parkseite und Ryckseite (Altbestand)

Neben den ähnlich gelagerten Entwicklungszielen, wie schon in Schönwalde I und II und der Südstadt genannt, ist hier auch Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes durch mehr „Baukultur“ (Architekturqualität, städtebauliche Qualität) neben der Aufwertung von Stadtteilen durch mehr „reizvolle“ Gebäude mit Öffentlichkeitswirksamkeit besonders hervorzuheben.

Individuelle, aufgelockerte und in ihrer Höhe reduzierte Wohnblöcke sowie an die Bedürfnisse der Bewohner angepasste Gebäude und Wohnungen sind das Leitmotiv für den Stadtumbau in diesem Gebiet. Der Wettbewerb „Umgestaltung von Plattenbauten zu familienfreundlichen Wohnungen“ und die Mitwirkung der Bewohnerschaft bei der Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfeldes sind wichtige Faktoren bei der Umsetzung. Die Gestaltung von Frei- und Grünflächen, die gezielte Nutzung von Baulücken sowie die Bereitstellung von Mietergärten sind die wichtigsten Ziele für das Wohnumfeld.

4.4 Vorbereitung einer indikatorengestützten Erfolgskontrolle

Zur Überprüfung des Realisierungsgrads der im ISEK dargelegten Ziele und Maßnahmen wird zukünftig im Rahmen eines Monitorings eine indikatorengestützte Erfolgskontrolle durchgeführt. Das Sachgebiet Statistik der Stadt Greifswald bereitet den überwiegenden Teil der veröffentlichten Daten bereits heute kleinräumig anhand der bestehenden Gebietsgliederung (statistische Bezirke) der Hansestadt auf. Hierdurch liegt die Mehrzahl der in Greifswald veröffentlichten Daten auf Ebene der Wettbewerbsgebiete vor und kann jeweils jährlich kleinräumig auf Veränderungen hin untersucht werden. Gleichzeitig wird im Rahmen der Sozialberichterstattung von der Stadt bereits eine umfangreiche Sozialstrukturdatenbank unterhalten, in der kontinuierlich auf Ebene der Sozialräume wesentliche soziale Indikatoren fortgeschrieben und analysiert werden.

4.4.1 Monitoringgebiete:

Für das Monitoring sind sieben Gebiete ausgewählt worden, die bezüglich der Zuordnung zu den statistischen Bezirken wie folgt gegliedert sind:

1. **Innenstadt/Fleischervorstadt/Fettenvorstadt**

Statistische Bezirke: 101, 102, 103, 104, 105, 301, 302, 303, 602, 603

2. **Steinbeckervorstadt/Nördliche Mühlenvorstadt**

Statistische Bezirke: 202, 204, 401, 402



Rückbau und Auflockerung der Blöcke und Verbesserung des Wohnumfeldes

Ansiedlung von universitätsnahen Instituten besonders im „Life-Science“-Bereich auf Flächen im unmittelbaren Campus-Umfeld

Rückbau, Wohnumfeldaufwertung und Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes durch mehr „Baukultur“ (Architekturqualität, städtebauliche Qualität) stehen im Vordergrund.

Zur Überprüfung des Realisierungsgrads der im ISEK dargelegten Ziele und Maßnahmen wird zukünftig im Rahmen eines Monitorings eine indikatorengestützte Erfolgskontrolle für sieben Monitoringgebiete durchgeführt.



3. Ostseeviervtel

Statistische Bezirke: 703, 705, 706, 707

4. Schönwalde II

Statistische Bezirke 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907

5. Schönwalde I

Statistische Bezirke: 802, 803, 804, 805, 806, 807

6. Wieck/Eldena

Statistische Bezirke: 1201, 1301

7. Riems

Statistische Bezirke: 1601

Die Hansestadt Greifswald ist darüber hinaus einer der Verbundpartner eines von der EU geförderten aktuellen Forschungsvorhabens der Universität Rostock zur „Entwicklung nachhaltiger kommunaler Sozialberichtssysteme in den kreisfreien Städten Mecklenburg-Vorpommerns“, dessen Ziel es ist, ein langfristig funktionierendes Sozialberichtssystem zur laufenden Beobachtung und Bewertung der sozialräumlichen Entwicklung aufzubauen.

Die Wettbewerbsgebiete setzen sich aus Bereichen (statistischen Bezirken) der offiziellen Gebietsgliederung zusammen. Das Wettbewerbsgebiet I „Wohnen an der Universitätsachse“ umfasst das Ostseeviervtel Parkseite und Schönwalde II, das Wettbewerbsgebiet II „Wohnen am Ryck“ fasst Teile der Steinbeckervorstadt und Nördlichen Mühlenvorstadt zusammen. Alle Daten die auf Ebene der Wettbewerbsgebiete ausgewiesen werden, liegen also jeweils auch für die übrigen Stadtteile vor. Dies ermöglicht den Aufbau eines zukünftigen flächendeckenden städtischen Teilraumbewertungssystems, welches einen Vergleich einzelner Stadtteile untereinander sowie mit der Gesamtstadt ermöglicht.

Folgende Daten liegen sowohl für die Gesamtstadt als für die Stadtteile vor und werden zukünftig im Rahmen des Monitorings dargestellt und fortgeschrieben:

- Wohnberechtigte Bevölkerung insgesamt,
- Hauptwohnsitzbevölkerung insgesamt und differenziert nach Alter und Anteil Nichtdeutsche,
- Haushaltsstruktur nach Anzahl der Haushalte und Haushaltsgröße,
- Zu- und Fortzüge: Anzahl und Alter der Personen, die im Laufe eines Jahres aus dem Stadtteil fort- und zugezogen sind,
- Gebäudebestand nach Gebäudetyp und Baualter (Gesamtstadt),
- Wohnungen nach Baualter sowie Raumzahl und Gebäudetyp [nur Gesamtstadt],
- Wohnfläche insgesamt und pro Einwohner [nur Gesamtstadt],
- Leerstandsentwicklung der Wohnungen der am ISEK beteiligten kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen differenziert nach Wohnungsgrößen, Baualter etc.,
- Plätze in Kindertageseinrichtungen je 100 Kinder bis 11 Jahre,
- Plätze in Altenpflegeheimen je 100 Einwohner über 65 Jahre,
- Arbeitslosigkeit: Anzahl registrierter Arbeitsloser und ihr Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre),

Stadtteil Nummer	Stadtteil	Einwohner (Hauptwohnsitz) Stand 2011
	Bewertung (+ 3/2/1/0/-1/-2/-3/-)	
	Sozialraum I - Altstadt	18.771
1	Innenstadt	3.814
2	Steinbeckenvorstadt	203
3	Flexthenorstadt	3.046
4	Nördliche Mühlenvorstadt	4.136
5	Südliche Mühlenvorstadt	4.556
6	Fettenvorstadt /Stadtrandbebauung	3.016
	Sozialraum II - Schönwalde I/Südost	7.752
8	Schönwalde I	
8	Südost	
	Sozialraum III - Schönwalde II	11.689
9	Schönwalde II	
	Sozialraum IV - Ostseeviervtel	9.378
7	Ostseeviervtel-Parkseite ("weg. Altbestand)	
7	Ostseeviervtel-Parkseite	
7	Altes Ostseeviervtel	
	Sozialraum V - Randgebiete	5.620
10	Industriegebiet	693
11	Ladebow	464
12	Wieck	447
13	Eldena	2.117
14	Greif Schönwalde	1.041
15	Friedrichshagen	216
16	Riems/Isel Koos	642
	Insgesamt	53.210

Greifswald ist Verbundpartner eines aktuellen Forschungsvorhabens der Universität Rostock zur „Entwicklung nachhaltiger kommunaler Sozialberichtssysteme in den kreisfreien Städten Mecklenburg-Vorpommerns“.



- Beschäftigung: Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter und ihr Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre).

Für die Gesamtstadt werden zudem die gemeindliche Steuerkraft (absolut u. je Einwohner), die gemeindlichen Schulden je Einwohner sowie die freie Finanzspitze dargestellt. Differenzierte Angaben zur Flächennutzungsstruktur werden mittelfristig mit dem weiteren Aufbau des GIS der Stadt möglich sein.

Aussagen zur Wohnungsmarktentwicklung werden über die weitere Einbeziehung der am ISEK beteiligten Wohnungsunternehmen erreicht. Diese werden neben den Angaben zur Leerstandsentwicklung auch über die Mieterfluktuation im Bestand und quantitative und qualitative Nachfrageaspekte (z. B. Ausstattungsstandards, nachgefragte Wohnungsgrößen, Imageentwicklung von Stadtteilen) berichten. Zur weiteren Beobachtung der Wohneigentumsbildung werden zusätzlich die jährlichen Ergebnisse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte herangezogen.

Um Sicherheit bzgl. weiterer Rahmendaten des Wohnungsmarktes zu erlangen, wird zudem eine flächendeckende Erhebung des Leer- sowie des Sanierungs-/Modernisierungsstands jener Gebäude, die über die am ISEK beteiligten Wohnungsunternehmen nicht erfasst sind, empfohlen. Grundsätzlich anzustreben ist zudem eine repräsentative empirische Untersuchung zur Wohnungsnachfrage der Greifswalder Haushalte bzgl. der Beurteilung der aktuellen Wohnsituation, Wohnwünschen, Umzugs-/Eigentumsbildungsplänen etc.. Hierdurch könnten Daten zur Absicherung zukünftiger Planungen im Bereich Wohnen und Bauen in Greifswald gewonnen und Fehlentwicklungen vermieden werden.



Aussagen zur Wohnungsmarktentwicklung werden über die weitere Einbeziehung der am ISEK beteiligten Wohnungsunternehmen erreicht

Grundsätzlich anzustreben ist eine repräsentative empirische Untersuchung zur Wohnungsnachfrage der Greifswalder Haushalte bzgl. der Beurteilung der aktuellen Wohnsituation, Wohnwünschen, Umzugs-/Eigentumsbildungsplänen etc..



Teil B Teilräumliche Stadtumbaukonzepte

1 Stadtumbaukonzepte für die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus

1.1 Festlegung und Begründung der Auswahl

Anhand der Einstufung nach der Kriterienliste wurde die Festlegung der Wettbewerbsgebiete im 2. Workshop, in der Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen und der Koordinierungsrunde diskutiert. Die Gebietskategorien wurden wie folgt festgelegt:



Abb. 1.1-1: Übersichtskarte der Schwerpunktgebiete für den Stadtumbau

Tab. 1.1-1: Bewertung der Stadtteile

Einstufung Gebietskategorien - Bewertung der Stadtteile						
Stadtteil Nummer	Stadtteil	Einwohner (Hauptwohnsitz)	Mittelwert Gesamtbewertung	Anmerkungen	Gebietskategorie	Wettbewerbsgebiet
	Bewertung: (+) 3/2/1/0/-1/-2/-3 (-)	Stand 2001	Punktzahl			
	Sozialraum I - Altstadt	18.771	0,6			
1	Innenstadt	3.814	1,3	Sanierungsgebiet mit Defiziten aber sehr guter Teilentwicklung	2	
2	Steinbeckervorstadt	203	-0,4	Desolate Stadtteingsituation besonders gewichtet	3	2
3	Fleischervorstadt	3.046	1,1	Sanierungsgebiet mit Defiziten aber positiver Teilentwicklung	2	
4	Nördliche Mühlenvorstadt	4.136	0,0	nördl. Teil negativer (etwa wie 2)/südl. positiver	1/3/4a	2 teilw.
5	Südliche Mühlenvorstadt	4.556	0,6	Stabile Altbestände	1	
6	Fettenvorstadt / Stadtrandsiedlung	3.016	0,8	Städtebauliche Gemengelage mit hohem Privateigentumsanteil	1/2	
	Sozialraum II - Schönwalde I/Südstadt	7.752	0,1			
8	Schönwalde I		0,2	Großwohngebiet der 70er mit Wohnumfeldverbesserung	4a/4b/3	
8	Südstadt		-0,1	stabiles Großwohngebiet der 60er mit Mängeln	1	
	Sozialraum III - Schönwalde II	11.689	-0,2			
9	Schönwalde II		-0,2	Großwohngebiet der 70er und 80er mit starken Mängeln	3/4b	1
	Sozialraum IV - Ostseeviertel	9.378	-0,1			
7	Ostseeviertel-Ryckseite (*wg. Altbestand)		-0,2	Großwohngebiet der End 80er (negativ) mit verd. Neubebauung	4a	
7	Ostseeviertel-Parkseite		-0,5	Großwohngebiet der 80er mit starken Mängeln in Campusnähe	3	1
7	Altes Ostseeviertel		0,4	Stabile Altbestände	1	
	Sozialraum V - Randgebiete	5.620	0,0			
10	Industriegebiet	693	-0,5	Städtebauliche Gemengelage mit sehr geringem Wohnanteil	1	
11	Ladebow	464	-0,2	Militärsiedlung der 30er mit mangelhafter Anbindung	1	
12	Wieck	447	0,4	Dörfliches Sanierungsgebiet mit positiver Teilentwicklung	2	
13	Eldena	2.117	0,6	Gemengelage mit EFH-Siedlungen u. problem. Stadtteingsit.	1/2	
14	Groß Schönwalde	1.041	0,5	Stabile Situation mit EFH-Siedlungen	1	
15	Friedrichshagen	216	-0,3	Stabile Dörfliche Gemengelage mit EFH-Anteilen	1	
16	Riems/Insel Koos	642	-0,4	Sondersiedlung der 50er mit mangelhafter Anbindung	4a/1	
	Insgesamt	53.210				

Legende zur Einstufung:

Stabile Gebiete 1
Erhaltungsgebiete 2

Umstrukturierungsgebiete mit Priorität (2005) 3
Umstrukturierungsgebiete (2010) 4a
Umstrukturierungsgebiete (2015) 4b

Quelle: F+B, Urban

Im Rahmen des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau-Ost“ wurde als Wettbewerbsgebiet I „Wohnen an der Universitätsachse“ für den Bereich der Plattenbauten das Ostseeviertel Parkseite ausgewählt, da hier aus der Erfahrung von Verwaltung und Unternehmen der größte Handlungsdruck besteht und ein Planungsvorlauf durch eine vorgeschaltete Rahmenplanung auch eine kurzfristige Umsetzung erwarten lässt, ergänzt durch das benachbarte Schönwalde II, da hier insbesondere in der Verknüpfung zur Universitätsachse eine Umstrukturierung mit großen Erfolgsaussichten ansteht.

Wettbewerbsgebiet I:
Wohnen an der Universitätsachse

Wettbewerbsgebiet II:
Wohnen am Ryck



Als Ergebnis der Zielsetzungen und Maßnahmen, die sich in den Workshops vordringlich herauskristallisierten, wurden unter dem Thema der Entwicklung von innenstadtnahem Wohnen am Wasser die Steinbeckervorstadt und Teile der Nördlichen Mühlenvorstadt als Umstrukturierungsgebiete zum Wettbewerbsgebiet II „Wohnen am Ryck“ ausgewählt.



2 Wohnen an der Universitätsachse - Ostseeviertel Parkseite und Schönwalde II

2.1 Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme

2.1.1 Einwohnerstruktur und Haushaltsentwicklung

Das Wettbewerbsgebiet I „Wohnen an der Universitätsachse“ umfasst das Ostseeviertel Parkseite (Stadtteil 7, Statistische Bezirke 05, 06, 07) sowie Schönwalde II (Stadtteil 9, Statistische Bezirke 01 bis 07).

Im Jahr 2001 lebten im Wettbewerbsgebiet 13.119 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Gegenüber 1996 bedeutet dies einen Rückgang von 25 %. Die Bevölkerung des Wettbewerbsgebietes setzt sich etwa zu einem Drittel aus Bewohnern des Ostseeviertels Parkseite und zu zwei Dritteln aus Bewohnern aus Schönwalde II zusammen. Diese Sozialräume besitzen eine relativ ähnliche Alterstruktur. Im Ostseeviertel liegt das Durchschnittsalter mit 42,0 Jahren etwa 5 über dem in Schönwalde II (40,1 Jahre). Der Durchschnitt in Greifswald liegt bei 39,6 Jahre.

Nach der für die einzelnen Sozialräume vorliegenden Bevölkerungsprognose wird die Entwicklung der Einwohnerzahl für das Wettbewerbsgebiet auf Grundlage des gemäßigt optimistischen Referenzszenarios abgeschätzt. Bis 2010 wird die Einwohnerzahl auf 12.055 EW und bis 2015 auf 11.463 EW zurückgehen. Dies entspricht einem Bevölkerungsverlust von 13 % zwischen 2001 und 2015. Hierbei sind die geplanten umfangreichen Maßnahmen zur Wohnraummindern und deren Einfluss auf die künftige Einwohnerentwicklung noch nicht berücksichtigt.

Die Zahl der Haushalte und damit die Zahl der Wohnungsbedarfsträger wird sich von 6.464 im Jahr 2001 auf 6.414 in 2010 und auf 6.189 in 2015 verringern. Dies entspricht für den Zeitraum 2001-2015 einem Rückgang von 4 % und fällt damit aufgrund der abnehmenden durchschnittlichen Haushaltsgröße deutlich geringer aus als der Rückgang der Bevölkerung (siehe Tab. 2.1-1)

Tab.2.1-1: Projektion der Bevölkerung und Wohnungsbedarfsträger im Wettbewerbsgebiet I

Bevölkerung Szenario gemäßigt optimistisch	WB I EW	Wohnungsbedarfsträger	
		HGW	WB I
1996	17.432	-	-
2001	13.119	26.814	6.464
2005	13.043	27.124	6.696
2010	12.055	26.971	6.414
2015	11.463	25.629	6.189

Quelle: F+B

2.1.2 Wohnungsbestand und Wohnungsnachfrage

Der Wohnungsbestand im Wettbewerbsgebiet befindet sich zu großen Teilen in Besitz der im ISEK erfassten Wohnungsunternehmen und umfasste 2001 7.198 WE. Davon stehen 743 WE leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 10,3 %, die damit 2-3 Prozentpunkte über dem

Sehr starker Bevölkerungsrückgang

Prognostizierter Bevölkerungsverlust zwischen 2001 und 2015 von 13 %

Überdurchschnittlicher Leerstand



durchschnittlichen Leerstand in Greifswald liegt. Die folgenden Angaben beziehen sich jeweils auf diesen Bestand.

Etwa zwei Drittel des Wohnungsbestands der im ISEK erfassten Wohnungsunternehmen (67,1 %) entstand in den Jahren 1969-1981. Die übrigen 32,9% wurden in den Jahren 1982 bis 1987 gebaut. Entsprechend der Baualtersklassen handelt es sich weitgehend um in Montagebauweise erstellte Wohnungen. Knapp 60 % der Wohnungen sind teil- oder komplett saniert.

2.1.3 Soziale und technische Infrastruktur

2.1.3.1 Soziale Infrastruktur

In Schönwalde II wird die Haupt- und Realschule Pablo-Neruda erhalten und ausgebaut, die Grundschule läuft als Nebenstelle der Erich-Weinert-Schule bis 2003/2004 aus. Die Haupt- und Realschule Erich-Weinert läuft bis 2003/2004 als Nebenstelle der Neruda Schule aus. Erhalten und ausgebaut wird die Grundschule Erich-Weinert. Das Alexander-von-Humboldt-Gymnasium bleibt erhalten. Im Bereich der Wohngebiete Ostseeviertel bleiben die Grundschulen Karl-Marx und Martin-Andersen-Nexo erhalten. Die Verbundene Haupt- und Realschule Friedrich-Engels bleibt bis zur Neuentscheidung im Schuljahr 2002/2003 erhalten. Die Caspar-David-Friedrich Schule läuft als Grundschule bis zum Schuljahr 2002/2003 aus und der Standort wird für eine andere Schulform umgenutzt. Die Berufsfachschule Greifswald GmbH in MediGreif bleibt ebenso wie die „nicht-städtischen“ Schulen erhalten: Montessori-Schule (Ostseeviertel) und privates Gymnasium (Schönwalde II). Schulstandorte werden im Wettbewerbsgebiet nicht aufgegeben. Auch die Kindertagesstätten bleiben erhalten. Im Wesentlichen werden Schularten an Standorten zusammengefasst aber nicht aufgegeben. Die Schulentwicklungsplanung und die Kindertagesstättenplanung reicht aber nur bis zum Jahr 2006. Im Anschluss werden auch hier Rückbauten oder die Aufgabe von Standorten notwendig werden. In diesem Zuge muss überprüft werden, ob ein Abriss oder ein geschossweiser Rückbau der Einrichtungen sinnvoll ist. Hier sind u. a. Einzugsradien zu beachten.

An Einrichtungen der Altenpflege sind im Wettbewerbsgebiet zu nennen das betreute Altenwohnen der MediGreif Gruppe an der Pappelallee sowie das neue Kursana Alten- und Pflegeheim an der Talliner Straße. Hier besteht das Problem der Nachnutzung der in städtischem Besitz befindlichen, sich westlich anschließenden ehemaligen Altenheimgebäude (unsanierte Plattenbauten).

Im Wettbewerbsgebiet sind derzeit insgesamt mehr als 8.000 qm Verkaufsraumfläche vorhanden. Damit ist das Einzelhandelsangebot, welches sich im Schönwalde Center und Ostsee-Einkaufszentrum OEZ konzentriert, quantitativ ausreichend. Gewerbe ist in spürbaren Größenordnungen nicht vorhanden.

2.1.3.2 Technische Infrastruktur

Verkehrlich ist das Gebiet gut angebunden, wobei es Sanierungsbedarf insbesondere im Straßenkörper der Rigaer Straße/Talliner Straße und einiger Anliegerstraßen gibt. Das Problem fehlender Parkplätze dürften durch den Bevölkerungsrückgang und den beabsichtigten Rückbau entspannt werden.

Das gesamte Wettbewerbsgebiet ist an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadtwerke angeschlossen und verfügt über ein leistungsstarkes Gas- und Fernwärmeversorgungsnetz. Im Falle der geplanten Rückbaumaßnahmen im Ostseeviertel-Parkseite kann es zum lokal begrenzten Rückbau von Hausanschlüssen bzw. Teilerschließungsleitungen kommen. Hier ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadt, Wohnungsgesellschaften und Stadtwerken nötig.

2.1.4 Baulandentwicklung

Eine Baulandentwicklung ist im Wettbewerbsgebiet nicht vorgesehen. In Schönwalde II sind derzeit keine Baulandentwicklungen vorgesehen und auch nicht sinnvoll.



Derzeit keine Aufgabe von Schulstandorten geplant.

Rückbau Technischer Infrastruktur kann gegebenenfalls lokal begrenzt notwendig werden.

Baulandentwicklung ist im Wettbewerbsgebiet nicht vorgesehen



2.2 Städtebauliches Konzept

2.2.1 Wohnungsprofil

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an den Prognosedaten des Wohnungsbedarfes und der Nachfrage nach Wohngrößen. Der Wohnungsbestand muss an die veränderten Bedürfnisse angepasst werden. Das Ostseevierviertel und Schönwalde II sind aufgrund des hohen und weiter steigenden Wohnungsleerstands prädestinierte Gebiete für den Stadtumbau.

Die im Wettbewerbsgebiet geplanten Abriss- und Rückbaumaßnahmen orientieren sich an den zusammen mit den Wohnungsunternehmen ermittelten Rückbaupotenzialen. Die Planungen folgen sowohl städtebaulichen wie auch wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten (z.B. Nachfrage, Mieterstruktur). Die gebäudeweise Untersetzung der Planungen ist in Teilen noch abzustimmen. Diese Detailabstimmung erfolgt in den kommenden Monaten. In diesen Abstimmungsprozess sind soweit möglich auch weitere, bislang nicht vertretene Wohnungseigentümer einzubeziehen.

Unabhängig vom Rückbau ist ein wesentlicher Aspekt des Umbaus die Veränderung der Wohnungsgrundrisse. Dabei soll der künftigen Nachfrage nach größeren Wohnungen (bes. ab 80 qm) Rechnung getragen werden. Durch Zusammenlegung von 1 bis 3-Raum-Wohnungen kann dies erreicht werden, ohne dass ein Rück- oder Abbau notwendig wird. Derzeit bestehen grundsätzliche Probleme bei der Vermietung von Wohnungen ohne Aufzug ab der 5. Etage, wobei Wohnungen mit Aufzug dagegen begehrt sind. Das Marktsegment der 1 ½ Raum-Wohnungen soll erhöht werden., ab 80 qm muss deutlich erhöht werden, das der dazwischenliegenden 40 bis 80 qm Wohnungen wird reduziert sein.

Tab.2.2-1: Veränderungen in % gegenüber 2001 – Mieterwohnungen in Greifswald (gemäßigt optimistisches Szenario)

	<40m ²	40-<60 m ²	60-<80 m ²	80<100m ²	ab100m ²	Gesamt
2001	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2005	105,1	100,5	96,5	125,2	91,3	100,7
2010	104,0	98,2	92,0	147,4	121,5	98,5
2015	95,1	91,4	85,6	164,7	131,8	92,2

Quelle: F+B

Dieses größenabhängige Profil ist auch noch nach Standards zu staffeln. Mietpreisgünstige Wohnungen für sozial Schwache sind entsprechend vorzuhalten, wie andererseits auch Wohnungen des mittleren und gehobenen Standards.

Schließlich ist Wert auf die Schaffung von zielgruppenorientierten Wohnungen zu legen; dabei wird ein Schwerpunkt auf der Schaffung von altengerechten Wohnungen liegen. Durch die Nähe zu den in Bau befindlichen universitären Einrichtungen sind zukünftig auch vermehrt Studentenwohnungen für Einzelne und Wohngemeinschaften nachgefragt.

Die Bildung von Wohnungseigentum ist derzeit kein vorrangiges Ziel der Wohnungsunternehmen, sollte jedoch im Rahmen der Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes erneut in Erwägung gezogen werden.

2.2.2 Rückbaumaßnahmen

Einen Überblick über den Umfang des geplanten Rückbaus und Abriss im Wettbewerbsgebiet stellt die folgende Tabelle dar.

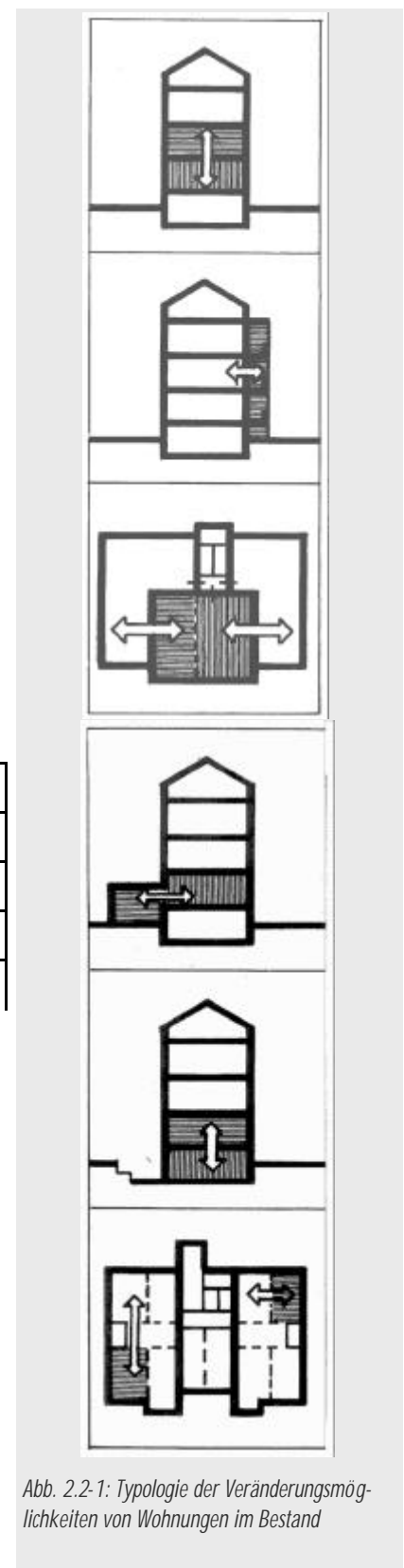


Abb. 2.2-1: Typologie der Veränderungsmöglichkeiten von Wohnungen im Bestand



Tab.2.2-2: Planungszahlen für das Wettbewerbsgebiet I

Planung des Wohnungsbestandes bis 2015

Wettbewerbsgebiet 1	Abgang Gesamt	davon Rückbau	davon Abriss	Zugang Gesamt	davon EZH	davon MFH	Bilanz
Wohnen an der Universitätsachse	1.341 WE	919 WE	422 WE	0 WE	0 WE	0 WE	-1.341 WE
2005	245 WE	194 WE	51 WE	0 WE	0 WE	0 WE	-245 WE
2010	685 WE	353 WE	332 WE	0 WE	0 WE	0 WE	-685 WE
2015	411 WE	372 WE	39 WE	0 WE	0 WE	0 WE	-411 WE

Quelle: Urban

Innerhalb des Wettbewerbsgebietes liegt der Schwerpunkt der Rückbaumaßnahmen im Ostseeviertel Parkseite, weil hier durch die 6-geschossigen unsanierten Gebäude mit engen Höfen die größten Defizite bestehen, die nur durch Abriss und Rückbau gemindert werden können.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt in Schönwalde II im Bereich der Makarenkostraße. Hier wird jedoch nur teilweise abgerissen und rückgebaut, da hier auch schon einige Gebäude saniert sind.

2.2.3 Aufwertungsmaßnahmen

Das Wettbewerbsgebiet soll durch Strukturveränderung und gezielten koordinierten Rückbau aufgewertet werden. Die Sanierung der Wohnungen und des Wohnumfeldes sollen die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Stadtgebiet erhöhen. Einer sozialen Segregation, wie sie besonders im Ostseeviertel für den Bereich der Plattenbauten schon begonnen hat, muss entgegengewirkt werden.

Die geplanten Aufwertungsmaßnahmen beziehen sich außerhalb der Gebäude auf:

- die Gestaltung der Innenhöfe durch Mietergärten, nutzergerechte bereichsweise Zuordnung der Grünflächen zu „Hausaufgängen“ bzw. Hausgemeinschaften
- die Umgestaltung der Flächen des ruhenden und fließenden Verkehrs
- die Gestaltung und Vernetzung von Fuß- und Radwegen im Gebiet und nach außen
- die Gestaltung von Spielflächen für Kinder aller Altersgruppen und öffentlichen Sportflächen

Die Sanierung der Gebäude ist im Wettbewerbsgebiet für alle Gebäude, die vom Rückbau (außer Abriss) betroffen sind und im Ostseeviertel liegen, notwendig. Hier muss noch ein konkretes Konzept zur Sanierung in verschiedenen Standards entwickelt werden. Im Ostseeviertel Parkseite sind die Sanierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Rückbau bis 2005 zu beginnen.

In Schönwalde II sind bereits einige Gebäude saniert, im Zuge des Rückbaus sind hier noch bis 2005 die Makarenkostr. 13, 14, 15 und bis 2010 die Makarenkostr. 41 und 47 zu sanieren.

2.2.4 Überprüfung bestehender teilräumlicher Planungen, Konzepte und Projekte

2.2.4.1 Rahmenplan Ostseeviertel Parkseite

Derzeit wird durch die Arbeitsgemeinschaft Mikolajczyk, Kessler, Kirsten und die Garten- und Landschaftsarchitektur Proseke und Steinhausen ein Rahmenplan für das Ostseeviertel Parkseite erarbeitet, ein Zwischenbericht liegt vor.

Neben den allgemeinen Leitthesen:

- Qualität der vorhandenen Grundsubstanz (Gebäude + Infrastruktur) erhalten, aber städtebauliche Proportionen verändern



Abb. 2.2-2: Innenhof im Ostseeviertel Parkseite



Abb. 2.2-3: Planungsskizze für Rückbau um 2 Geschosse bei gleichzeitiger Aufwertung des Wohnumfeldes

Leitthesen Rahmenplan Ostseeviertel Parkseite:

- Qualität der vorhandenen Grundsubstanz (Gebäude + Infrastruktur) erhalten, aber städtebauliche Proportionen verändern
- kleinere überschaubare Nachbarschaften zur Aufhebung der Anonymität gestalten
- ein insgesamt zu verringerndes Wohnungsangebot mit qualitativ breiterem Spektrum für jetzige und neue Bewohnergruppen schaffen



- kleinere überschaubare Nachbarschaften zur Aufhebung der Anonymität gestalten
- ein insgesamt zu verringerndes Wohnungsangebot mit qualitativ breiterem Spektrum für jetzige und neue Bewohnergruppen schaffen

sind auch allgemeine Ziele zu folgenden Themenbereichen dargestellt:

- Bewohner und Wohnungsbestand
- Städtebau und Stadtraum
- Wohnumfeld und öffentliches Grün
- Kultur- und Freizeit
- Verkehr

Positiv sind die Zielsetzungen zum Verbleib der jetzigen Bewohnerschaft neben dem Erreichen eines Hinzuziehens neuer Mieter. Die Steigerung der Attraktivität des Gebietes durch neu gebaute Wohnungen am Parkrand wird vor allem vor dem Hintergrund, dass die Stadt bereits zuviel Potenziale für Bauflächen hat, als ausgesprochen negativ angesehen.

Der gute Ansatz zur Vernetzung und Verbindung zwischen Ryck und Campus muss unbedingt stärker herausgearbeitet werden. Ebenfalls positiv ist die Erweiterung der multifunktionalen Freifläche im Osten des OEZ für Märkte, Feste u.ä..

2.2.4.2 Überprüfung der Zentrenhierarchie

Die Stadtteilzentren haben in der Funktion als Stadtteilversorgung ihre Berechtigung. Durch ein Sinken der Bevölkerung wird die Kaufkraft ebenfalls geschmälert und vermutlich zu einer notwendigen Reduzierung der Flächen führen. Hier bietet sich aufgrund der zentralen Lage eine Umnutzung für Stadtteiltreffs, die nicht ausreichend vorhanden sind, und die Unterbringung des Büros für das Stadtumbaumanagement an. Greifswald baut auf die derzeit intakte Zentrenhierarchie auf, wobei die Stärkung der Innenstadt weiterverfolgt werden muss.

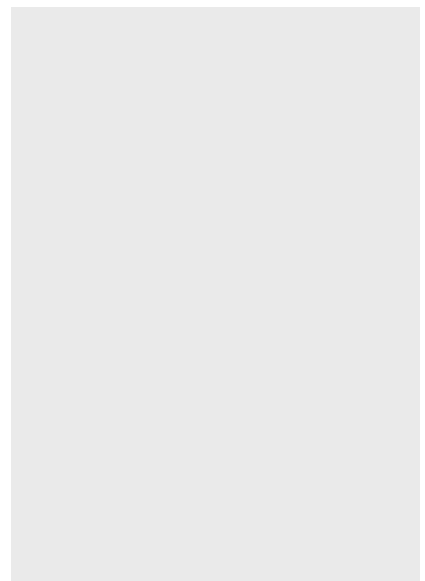
2.2.4.3 Nachhaltigkeit der Stadtumbaustrategie

Der Grundsatz eines behutsamen Umgangs mit natürlichen Ressourcen, um die Lebensgrundlagen dauerhaft zu sichern, wird durch die kontrollierte Stadtentwicklung und damit dem Entgegenwirken einer Zersiedlung der Landschaft grundsätzlich erfüllt. Da die Bevölkerung nicht steigt, die Leerstände durch den Rückbau gemildert werden und der Abriss zur Entsiegelung von Flächen beiträgt und weiter auch noch das Verkehrsaufkommen sinken wird, trägt das Stadtumbauplanungskonzept für das Wettbewerbsgebiet ohne Zweifel den Anspruch der Nachhaltigkeit. Dies ist im Einzelnen in der konkreten Umsetzung durch das Monitoring bzw. Stadtumbaumanagement weiter zu verfolgen.

2.2.4.4 Kommunalpolitische Sicherung

Da es in Greifswald derzeit noch keinen Stadtumbaumanager gibt und der Rahmenplan erst als Zwischenbericht vorliegt, wird der übliche Abstimmungsweg durch die Verwaltung bis zur Erarbeitung einer Beschlussvorlage beschritten. Die grundsätzlichen Rahmenbedingungen sind mit der Vorlage des ISEK gegeben, die konkreten Maßnahmen müssen dann von der Bürgerschaft und unter Einbeziehung der Wohnungseigentümer und Gebietsbevölkerung entschieden werden.

Hilfreich ist das vorgeschlagene Stadtumbaumanagement, welches die verschiedenen Akteure, die zur Problemlösung und Gebietsentwicklung beitragen können, mit ihren unterschiedlichen Handlungshintergründen, Interessenlagen und Beziehungsgeflechten zusammenbringen muss.



Stadtteilzentren haben in der Funktion als Stadtteilversorgung ihre Berechtigung

Stadtumbauplanungskonzept erfüllt den Anspruch der Nachhaltigkeit: Bevölkerung sinkt, Leerstände durch den Rückbau gemildert, Abriss trägt zur Entsiegelung von Flächen bei, das Verkehrsaufkommen sinkt.

Grundsätzlichen Rahmenbedingungen sind mit der Vorlage des ISEK gegeben.



2.3 Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept

2.3.1 Wohnungseigentumsstruktur

Der Wohnungsbestand des Wettbewerbsgebiets befindet sich weitgehend in Besitz der im ISEK erfassten Wohnungsunternehmen. Diese einheitliche Eigentümerstruktur bietet eine sehr gute Grundlage für die Abstimmung und Steuerung der geplanten Maßnahmen des Stadtumbaus.

2.3.2 Steuerungskonzept

Von allen Beteiligten wurde die Notwendigkeit eines integrierten Steuerungskonzeptes gesehen, um den Prozess erfolgreich durchzuführen und allen Wohnungsunternehmen eine Überlebenschance einzuräumen. Dieses Steuerungskonzept beinhaltet sowohl die zeitliche und finanzielle Koordinierung der Maßnahmen, als auch die soziale Betreuung der Bewohner in Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen (Umzugsvorbereitung und -begleitung). In den Arbeitsgruppen wurden folgende Kriterien herausgestellt:

- Gemeinsames Vorgehen aller Wohnungsunternehmen
- Gezielten Leerstand für die rückbaubetroffenen Gebäude produzieren
- Gleichmäßige Verteilung der Rückbaumaßnahmen auf die Unternehmen
- Finanzielle Ausgewogenheit

Der organisatorische Rahmen der Durchführung und Steuerung muss in der weiteren Verfolgung des ISEK erarbeitet werden. Aus heutiger Sicht wird als Steuerungsplattform das einzurichtende Stadtumbaumanagement dienen.

2.3.3 Entwicklungsschritte

Das Stadtumbaukonzept soll in drei Entwicklungsschritten umgesetzt werden. Die kurzfristigen Maßnahmen bis 2005 konzentrieren sich auf den Bereich des heute größten Leerstandes, der unsanierten Bereiche mit Missständen im Wohnumfeld und der größten Unzufriedenheit im Ostseeviertel Parkseite. Hier wird der Großteil des Abrisses für diesen Zeitabschnitt durchgeführt. Im Bereich Schönwalde II werden zwei Blöcke ebenfalls im ersten Schritt rückgebaut. Im zweiten Zeitabschnitt bis 2010 sind in erster Linie Wohnumfeldmaßnahmen in Schönwalde II vorgesehen. Im dritten Abschnitt sind zwei Blöcke in Schönwalde II für Wohnumfeldverbesserungen vorgesehen. Damit sind bis 2005 bereits umfangreiche Baumaßnahmen zu realisieren.



Wohnungsbestand des Wettbewerbsgebiets befindet sich weitgehend in Besitz der im ISEK erfassten Wohnungsunternehmen

Steuerungskonzept beinhaltet sowohl die zeitliche und finanzielle Koordinierung der Maßnahmen, als auch die soziale Betreuung der Bewohner in Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen.

Stadtumbaukonzept soll in drei Entwicklungsschritten umgesetzt werden.



2.3.4 Finanzierungskonzept

Aufgrund der Mengenermittlung der geplanten Maßnahmen differenziert nach Gebäudeabriss, Rückbau einzelner Geschosse im Wohnungsbau und Rückbau von Schul- und Kita Gebäuden (kein Rückbau gem. der Entwicklungskonzepte bis 2006) ergeben sich folgende Summen und Kostenverteilungen:

Tab. 2.3-1: Kostenüberschlag und Finanzierungskonzept nach aktuellen Planungen der Fördermittelgeber

ISEK Hansestadt Greifswald - Finanzierungskonzept - Wettbewerbsgebiet 1

Wohnen an der Universitätsachse

Beschreibung	Kosten / Einheit	durchschn. Größe Einheit	Anzahl Einheiten/ Größe	Summe	Anteil Privat	Anteil Stadt	Obergrenze	Anteil	Summe Förderung
							Förderung / Einheit*	Förderung effektiv	
Abrissmaßnahmen WE**	60 €	56 m ²	422 WE	1.417.920 €	1.417.919 €		60 €	100%	1.417.920 €
Rückbaumaßnahmen WE	200 €	56 m ²	919 WE	10.292.800 €	10.292.800 €		60 €	30%	3.087.840 €
Rückbaumaßnahmen andere	100 €	0 m ²	0	0 €	0 €	0 €	60 €	60%	0 €
Infrastrukturanpassung	20 €		24.607 m ²	492.140 €	492.139 €			67%	328.061 €
Teilsumme Rückbau				12.202.860 €	12.202.858 €	0 €			4.833.821 €
Aufwertung Gebäude/WE	900 €	56 m ²	120 WE	6.048.000 €	6.048.000 €			30%	1.814.400 €
Aufwertung Wohnumfeld	50 €	34.016 m ²	3	15.307.386 €	5.051.437 €	5.051.437 €	66%	66%	10.102.875 €
Wohnumfeldverbesserung bis 2005	50 €	126.680 m ²	1	6.333.979 €	2.090.213 €	2.090.213 €	66%	66%	4.180.426 €
Wohnumfeldverbesserung bis 2010	50 €	113.810 m ²	1	5.690.482 €	1.877.859 €	1.877.859 €	66%	66%	3.755.718 €
Wohnumfeldverbesserung bis 2015	50 €	65.658 m ²	1	3.282.925 €	1.083.365 €	1.083.365 €	66%	66%	2.166.730 €
Aufwertung Infrastruktur		56 m ²		0 €	0 €	0 €		67%	0 €
Teilsumme Aufwertung				21.355.386 €	11.099.437 €	5.051.437 €			11.917.275 €
Nebenkosten /Projektbegleitung		10%		3.355.825 €	2.330.230 €	505.144 €			1.675.110 €
Gesamtsumme netto				36.914.070 €	25.632.525 €	5.556.581 €			18.426.205 €

* Förderhöchstgrenzen lt. Förderrichtlinien des Min. f. Arbeit u. Bau M-V v. 28.06.02

** zusätzlich 15 € für Herrichten der Abrissflächen möglich

Quelle: Urban

Bei den Rückbaumaßnahmen wurden die förderfähigen Kostenobergrenzen – soweit bekannt – als Maßstab genommen und mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße multipliziert. Die Kosten für die Infrastrukturanpassung werden von der Energieagentur Sachsen-Anhalt mit etwa 20 – 40 € je m² angegeben. Aufgrund der Aussage der Stadtwerke Greifswald werden hier 20 € je qm rückgebaute Wohnfläche in Anschlag gebracht.

Bei den Aufwertungsmaßnahmen wurden die förderfähigen Kostenobergrenzen bei Wohnungsmodernisierungen und -zusammenlegungen angenommen, wobei die Anzahl von 120 WE für Wohnungszusammenlegungen und Grundrissveränderungen nach Kenntnis der Baustrukturen überschlägig angenommen wurde. Die Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen werden mit einem flächenabhängigen Mischpreis aus Grünflächenaufwertung (ca. 35 € je m²) und Wege- und Straßenbau mit ca. 65 € je m² angenommen.

Diese Kosten werden teilweise anteilig vom Bund gefördert. Der verbleibende Teil muss von den jeweiligen Eigentümern getragen werden. Daraus ergibt sich oben stehende prognostizierte Kostenverteilung (Der jeweilige Anteil der Förderung wurde den Förderrichtlinien des Landes Mecklenburg-Vorpommern; Ministerium für Arbeit und Bau vom 28.06.02 entnommen). Die Nebenkosten sind ein Ansatz für Betreuung der Maßnahmen in den Bereichen Projektbegleitung/Management (Stadtumbaumanagement, Stadtteilmanagement, Projektmanagement) sowie Planung.

Das Finanzierungskonzept geht von insgesamt ca. 40,3 Mio. Euro Gesamtkosten aus, die Förderungsmöglichkeiten liegen dann bei 19,3 Mio.



2.4 Partizipationskonzept für die Umsetzung des Stadtteilkonzeptes

2.4.1 *Management und organisatorische Planung*

Das Stadtumbaumanagement muss die verschiedenen Akteure, die zur Problemlösung und Gebietsentwicklung beitragen können mit ihren unterschiedlichen Handlungshintergründen, Interessenlagen und Beziehungsgeflechten zusammenbringen. Die Stadtumbaumanager sind daher Moderatoren, Vermittler und Koordinatoren. Dies kann sinnvoll auf der Basis des für die Soziale Stadt entwickelten Stadtteilmanagement konzipiert werden.

Das Stadtumbaumanagement organisiert ein für die Akteure transparentes Verfahren zur Entwicklung, Begleitung und Auswertung der ISEK-Maßnahmen und Strategien. Es entwickelt und betreibt Kooperationsmodelle für die lokalen Akteure mit dem Ziel eines breit getragenen Konsenses für die Zukunft des Stadtteils und seiner Menschen.

Das Stadtumbaumanagement sollte neben der gesamtstädtischen Verwaltung für jedes Schwerpunktgebiet mit einem Büro vor Ort präsent sein, das als Informations-, Beratungs- und Tagungseinrichtung dient.

Das Stadtumbaumanagement benötigt einen Handlungsspielraum und Entscheidungsbefugnisse, die es in die Lage versetzt, die gemeinsam vereinbarten Ziele und ISEK-Maßnahmen zu realisieren. Sinnvoll wäre es auch einen finanzieller Verfügungsfonds zu definieren, durch den schnell und kurzfristig die abgestimmten Maßnahmen umgesetzt werden können. Dies können insbesondere solche Maßnahmen sein, die kurzfristig verdeutlichen, dass eine Entwicklung zur Verbesserung der Lebensqualität im Stadtumbaugebiet einsetzt.

2.4.2 *Beteiligung der Wohnungseigentümer*

Über ein Jahr lang wurden bereits Gespräche zwischen der Verwaltung und den Wohnungsunternehmen geführt, um die Einwohnerentwicklung, den Leerstand und mögliche Rückbaupotenziale gemeinsam zu analysieren und Strategien für den Stadtbau zu entwickeln. Ergebnis ist der vorliegende Rahmenplan für das Ostseeeviertel Parkseite, der auf Grundlage eines ausgelobten Wettbewerbes der Wohnungsunternehmen erarbeitet wurde. Hier fanden auch bereits zwei Einwohnerversammlungen statt.

Das Stadtumbaumanagement kann nur dann erfolgreich sein, wenn die betroffenen Eigentümer unmittelbar einbezogen werden, Sinn und Nutzen der Maßnahmen langfristig mittragen können. Die betroffenen Wohnungseigentümer müssen an der Planung direkt und kontinuierlich beteiligt werden, wobei auf einen Interessenausgleich unter den Wohnungsunternehmen besonders geachtet werden muss. Dies muss in Hinblick auf die Finanzplanung der Eigentümer frühzeitig geschehen und sollte nach Bedarf mindestens einmal monatlich stattfinden.

2.4.3 *Beteiligung der Gebietsbevölkerung*

Das Stadtumbaumanagement kann auch hier nur dann erfolgreich sein, wenn die eigentlichen Adressaten unmittelbar erreicht werden, Sinn und Nutzen der Maßnahmen erkennen können und dazu befähigt werden, an der Entwicklung zu partizipieren und diese langfristig zu unterstützen. Die Beteiligung der Bewohner/innen bei allen Fragen und Planungen bezüglich des Quartiers muss ermöglicht werden. Sie sind möglichst so einzubinden, dass sie Vertrauen in ihre eigenen Stärken und Handlungsfähigkeiten gewinnen. Durch mehrfach wöchentliche Sprechstunden im Ortsbüro des Stadtumbaumanagements und regelmäßige etwa monatliche öffentliche Versammlungen im Stadtumbaugebiet kann dies am besten realisiert werden.



Stadtumbaumanager sind Moderatoren, Vermittler und Koordinatoren

Die betroffenen Wohnungseigentümer müssen an der Planung direkt und kontinuierlich beteiligt werden, wobei auf einen Interessenausgleich unter den Wohnungsunternehmen besonders geachtet werden muss

Die Beteiligung der Bewohner/innen bei allen Fragen und Planungen bezüglich des Quartiers muss ermöglicht werden



2.5 Auswirkungen auf Plangebiet und Gesamtstadt

2.5.1 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Die geplanten umfangreichen Maßnahmen zur Wohnraumminderung aber auch zur Aufwertung der Wohnquartiere im Wettbewerbsgebiet zielen darauf ab, ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt (wieder-) herzustellen und das Wettbewerbsgebiet städtebaulich aufzuwerten. Damit soll dessen Position auf dem Greifswalder Wohnungsmarkt langfristig gesichert werden.

2.5.2 Auswirkungen auf zentralörtliche Funktionen und deren Standorte

Da sich die Umstrukturierung im Wettbewerbsgebiet auf Maßnahmen zum Rückbau konzentriert, wird sich die zentralörtliche Funktion des Gebietes innerhalb der Stadt nicht negativ verändern.

Ziele des Stadtumbaukonzeptes sind die Entwicklung des Stadtgebietes zu einem lebendigen Wohngebiet mit einer eigenen ganz besonderen Qualität, in dem sich die Bewohner wohlfühlen und nicht nur aus Kostengründen wohnen müssen.

Durch die Rückbaumaßnahmen wird vor allem für das Ostseeviertel Parkseite eine wesentlich bessere Staffelung zu den Grünzonen zwischen Eldena und dem Viertel erreicht sowie die Durchgrünung der Höfe und Straßenräume verbessert.

Die Verknüpfung des Ostseeviertels mit Schönwalde II über die dazwischenliegende Grünzone mit Rad- und Fußwegverbindungen und Aufenthaltsbereichen und die Verbindung an den Ryck muss im Detail noch weiterverfolgt werden.

Vorhandene soziale und kulturelle Einrichtungen sollen qualitativ aufgewertet werden, so dass die Stadt der kurzen Wege weiterhin beibehalten wird und die Versorgungsfunktion erfüllt wird.

Die Strukturveränderung und Höhenreduzierung der Plattenbauten wird Anonymität durch Individualität ersetzen. Soziale Kontrolle und mehr Privatheit sind Voraussetzungen für funktionierende Gemeinschaften (haus- und blockweise) die sich wiederum mit ihrem Wohngebiet identifizieren. Die Blockbauweise mit halböffentlichen Innenhöfen bietet die Chance der großzügigen Freiflächengestaltung um eine Gliederung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Zonen zu schaffen.

2.5.3 Auswirkungen auf die städtische Wirtschafts- und Haushaltswicklung

Durch die Stärkung und Aufwertung der im Wettbewerbsgebiet zusammengefassten Wohngebiete werden positive Impulse auf die Stadtentwicklung allgemein und auf die städtische Wirtschaft im besonderen erwartet. Die geplanten umfangreichen investiven Maßnahmen zur Wohnraumminderung und zur Aufwertung besitzen mit über 40 Mio. € ein beträchtliches Auftrags- und Investitionsvolumen, das bewusst zur Förderung der lokalen Wirtschaft, insbesondere der vom Strukturwandel stark betroffenen Bau- und Wohnungswirtschaft, eingesetzt werden kann. Von der Stadt Greifswald ist zu gewährleisten, dass im städtischen Haushalt die notwendigen Finanzmittel für den von der Stadt aufzubringenden Finanzierungsanteil bereitgestellt werden.

Von der städtebaulichen Aufwertung und Stärkung der Wohngebiete wird eine Stabilisierung der Gebietsbevölkerung erwartet und dadurch, aufgrund der auch bevölkerungsbezogenen Bedeutung des Wettbewerbsgebietes, auch ein wichtiger Beitrag zur Konsolidierung der Bevölkerungs- und Haushaltswicklung in Greifswald insgesamt.



Die geplanten umfangreichen Maßnahmen zur Wohnraumminderung aber auch zur Aufwertung der Wohnquartiere im Wettbewerbsgebiet zielen darauf ab, ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt (wieder-) herzustellen und das Wettbewerbsgebiet städtebaulich aufzuwerten

Da sich die Umstrukturierung im Wettbewerbsgebiet auf Maßnahmen zum Rückbau konzentriert, wird sich die zentralörtliche Funktion des Gebietes innerhalb der Stadt nicht negativ verändern

Strukturveränderung und Höhenreduzierung der Plattenbauten wird Anonymität durch Individualität ersetzen

Durch die Stärkung und Aufwertung der im Wettbewerbsgebiet zusammengefassten Wohngebiete werden positive Impulse auf die Stadtentwicklung allgemein und auf die städtische Wirtschaft im besonderen erwartet



3 Wohnen am Ryck – Nördliche Mühlenvorstadt und Steinbecker- vorstadt

3.1 Vertiefung der teilräumlichen Bestandaufnahme

3.1.1 Einwohnerstruktur und Haushaltsentwicklung

Das Wettbewerbsgebiet II „Wohnen am Ryck“ umfasst Teile der Steinbeckervorstadt (statistische Bezirke 2 und 4) und Teile der Nördlichen Mühlenvorstadt (statistische Bezirke 1 und 2).

Im Jahr 2001 lebten im Wettbewerbsgebiet 1.283 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Gegenüber 1996 bedeutet dies einen leichten Rückgang von 3 %. Die Bevölkerung des Wettbewerbsgebietes setzt sich zu 15 % aus Bewohnern des Stadtteils Steinbeckervorstadt und zu 85 % aus der Nördlichen Mühlenvorstadt zusammen. Diese Stadtteile unterscheiden sich in ihrer Alterstruktur deutlich. In der Steinbeckervorstadt liegt das Durchschnittsalter bei 34,0 Jahren, gegenüber 42 Jahren in der Nördlichen Mühlenvorstadt (Durchschnitt Greifswald 39,6 Jahre).

Nach der für die einzelnen Sozialräume vorliegenden Bevölkerungsprognose wird die Entwicklung der Einwohnerzahl im Wettbewerbsgebiet abgeschätzt. Bis 2010 wird diese von 1.283 EW im Jahr 2001 auf 1.192 EW und bis 2015 auf 1.135 EW zurückgehen. Dies entspricht einem Bevölkerungsverlust von 12 % zwischen 2001 und 2015. Hierbei sind die geplanten umfangreichen Neubaumaßnahmen und deren Einfluss auf die künftige Einwohnerentwicklung nicht berücksichtigt.

Die Zahl der Haushalte und damit die Zahl der Wohnungsbedarfsträger wird sich von 632 im Jahr 2001 auf 634 in 2010 zunächst geringfügig erhöhen und sich dann auf 613 in 2015 verringern. Dies entspricht für den Zeitraum 2001-2015 einem Rückgang von 3 % und fällt damit aufgrund der abnehmenden durchschnittlichen Haushaltsgröße deutlich geringer aus als bei der Bevölkerung.

3.1.2 Wohnungsbestand und Wohnungsnachfrage

Der Wohnungsbestand im Wettbewerbsgebiet ist durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt. Die Gewerbeflächen, die in vielen Fällen brach liegen, befinden sich vor allem östlich des Stadtgrabens. Die unterschiedlichen Nutzungen sind häufig innerhalb der Parzellen gestaffelt, mit Wohnen in der ersten Reihe und Gewerbe dahinter, letzteres häufig in desolatem Zustand.

Ein Großteil der Gebäude ist Altbaubestand vor 1949. Aufgrund der Hochwassergefährdung sind größere Flächen des Wettbewerbsgebietes nicht bebaut. Die Bebauungsdichte ist insgesamt relativ gering.

Die Eigentümerstruktur ist sehr heterogen, nur ein geringer Anteil von 31 WE, befindet sich im Besitz der im ISEK erfassten Wohnungsunternehmen. Detaillierte Angaben zum Wohnungsbestand liegen nur für diesen Teilbestand vor.

Dieser Teilbestand ist vollständig Altbau vor 1949, von dem über 80 % voll saniert und der Rest unsaniert ist. Der Leerstand beträgt 16 %.

3.1.3 Soziale und technische Infrastruktur

3.1.3.1 Soziale Infrastruktur

Da im Wettbewerbsgebiet selbst keine Schulen und Kindertagesstätten liegen, diese Bereiche aber dem Sozialraum I angehören und daher durch diese Einrichtungen versorgt werden, wird hier die Schulentwicklungsplanung bis 2006 der Hansestadt Greifswald für den Sozialraum I kurz dargestellt.



Abb. 3.1-1: Eigentumswohnungen in stark verdichteter Form auf dem Gelände des ehemaligen Heizkraftwerkes am Ryck



Abb. 3.1-2: Desolate Gewerbebrachen am Ryck in Fußwegentfernung zur Innenstadt

Wohnungsbestand im Wettbewerbsgebiet ist durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt

Versorgung durch soziale und kulturelle Einrichtungen vor allem durch die benachbarte Altstadt



Für die Innenstadt, Steinbeckervorstadt und Fleischervorstadt bleiben die Grundschulen Karl-Krull und Käthe-Kollwitz erhalten, die Ernst-Moritz-Arndt-Grundschule wird bis 2003/2004 als Nebenstelle der Kollwitz-Schule weitergeführt. Als Haupt- und Realschule wird die Ernst-Moritz-Arndt-Schule erhalten und ausgebaut. Die Käthe-Kollwitz-Realschule wird als Nebenstelle der Arndt-Schule bis 2003/2004 weitergeführt. Das Friedrich-Ludwig-Jahn-Gymnasium und das am selben Standort befindliche Abendgymnasium bleiben erhalten.

Weiterhin bleiben die Musikschule und die Volkshochschule in der Innenstadt bestehen. Schulstandorte werden im Sozialraum nicht aufgegeben. Im Wesentlichen werden Schularten an Standorten zusammengefasst aber nicht aufgegeben. Die Schulentwicklungsplanung und die Kindertagesstättenplanung gehen aber nur bis zum Jahr 2006. Da im Wettbewerbsgebiet Bauflächen entwickelt werden, können diese bestehenden Einrichtungen zukünftig besser ausgelastet werden.

Im Wettbewerbsgebiet sind derzeit insgesamt mehr als 2600 qm Verkaufsraumfläche vorhanden. Damit ist das Einzelhandelsangebot quantitativ ausreichend.

3.1.3.2 Technische Infrastruktur

Das gesamte bebaute Wettbewerbsgebiet ist an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadtwerke angeschlossen.

3.1.4 Baulandentwicklung

Tab. 3.1-1: Wohnraumpotenziale im Wettbewerbsgebiet II

WOHNRAUMPOTENZIALE HGW	geplante WE in BP	geplante WE im FP	Potenziale ab 2002	Kommentar
Stadtteil Steinbecker Vorstadt (2)				
nach § 30/33 BauGB				
B 3 Stralsunder Straße	80		80	Vorentwurf
B 30 Holzteichquartier	200		129	Satzung
F 3 Nördlicher Stadthafenbereich		80	80	Geschoß WE
Summe Steinbecker Vorstadt:	280	80	289	
Stadtteil Nördliche Mühlenvorstadt (4)				
nach § 30/33 BauGB				
B 44 Sportlerheim	32		0	Satzung, realisiert
B 55 Hafestraße	350		350	Aufstellungschluß, Geschoß WE
B 62 An den Wurthen	60		60	
nach § 34 BauGB				
Summe Nördliche Mühlenvorstadt:	442	0	410	

Quelle: Urban

In der Vergangenheit sind die Flächen aufgrund von Hochwassergefährdung oder Durchfeuchtung nicht besiedelt worden. Erst durch Schutzmaßnahmen und zukünftig durch das geplante Sperrwerk in Wieck ist eine zusätzliche Nutzung möglich. Östlich des Stadtgrabens wurde die Fläche überwiegend gewerblich genutzt, diese Flächen stehen aufgrund der Aufgabe dieser Nutzung für Neuplanungen zur Verfügung.

Eine Übersicht über die Planungen und Verdichtungspotenziale bietet die obenstehende Tabelle

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan Nr. 55 geht von ca. 350 möglichen WE aus, das Konzept für den Bebauungsplan Nr. 62 wurde für das ISEK überarbeitet, insgesamt können hier 60 neue WE entstehen. Die geeigneten Flächen sind südlich des Ryck durch Bebauungspläne überplant. In der Steinbeckervorstadt sind im Bereich des Holzteiches bereits 200 WE über eine Satzung entwickelt (Bebauungsplan Nr. 12), hiervon sind bereits 71 WE gebaut. Im Anschluss hieran ist der Bebauungsplan (BP) Nr. 49 im Verfahren. Aufgrund der Nutzungskonflikte mit



Abb. 3.2-1: Beginn der Bebauung im Holzteichquartier



Quantitativ ausreichendes Einzelhandelsangebot



dem angrenzenden Yachtzentrum ruht die Planung derzeit. Hier gibt es anhaltende Diskussionen über eine Verlagerung des Yachtzentrums oder sogar Erweiterung in das Gebiet des BP 49. Im Bereich der Stralsunder Straße die bisher nur in der ersten Reihe bebaut ist, sind Planungen über Bebauungspläne für Reihenhäuser angelaufen. (BP 3).

3.2 Städtebauliches Konzept

3.2.1 Wohnungsprofil/ Entwicklungsmaßnahmen

Aus der nachfolgenden gesamtstädtischen Prognose geht der zukünftige Bedarf an Eigentümerwohnungen hervor, während also die Nachfrage nach Mietwohnungen erheblich sinkt, steigt diese Nachfrage noch an.

Tab. 3.2-1: Veränderungen gegenüber 2001 – Eigentümerwohnungen in Greifswald (gemäß optimistisches Szenario)

	< 40 m ²	40-<60 m ²	60-<80 m ²	80-<100 m ²	ab 100 m ²	Gesamt
2001	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2005	134,2	140,4	106,5	107,9	100,3	106,1
2010	166,6	183,4	118,4	118,6	101,7	114,3
2015	172,9	201,9	124,2	124,1	102,2	117,9

Quelle: F+B

Der derzeitige Bestand an Wohnungen ist sehr gering, da wie oben beschrieben bisher keine nennenswerte Wohnbaulandentwicklung stattgefunden hat.

Der innenstadtnahe und am Wasser gelegene Standort soll nun aber vorwiegend für die Bildung von Wohnungseigentum entwickelt werden. Schließlich ist Wert auf die Schaffung von zielgruppenorientierten Wohnungen zu legen. Dabei wird ein Schwerpunkt auf der Bereitstellung von altengerechten Wohnungen liegen. Eine weitere Zielgruppe sind Familien, denen hier ein Standort der kurzen Wege in ruhiger Wohnlage geboten wird. Durch die relative Nähe zum Campus sind aber auch Studenten, Professoren und andere Universitätsangehörige potenzielle Nachfrager für diesen Standort.

In der folgenden Tabelle ist nicht berücksichtigt, dass hier umfangreiche Neubaumaßnahmen entwickelt werden. Damit können natürlich wesentlich mehr Wohnungsbedarfsträger auch aus anderen Gebieten versorgt werden.

Tab. 3.2-2: Projektion der Bevölkerung und Wohnungsbedarfsträger im Wettbewerbsgebiet II

Szenario gemäßigt optimistisch	WB II EW	Wohnungsbedarfsträger	
		HGW	WB II
1996	1.328	-	-
2001	1.283	26.814	632
2005	1.241	27.124	637
2010	1.192	26.971	634
2015	1.135	25.629	613

Quelle: F+B

Diese Entwicklung wird auch durch ein Sonderprogramm unterstützt, das mit zinsgünstigen Krediten den Bau und Kauf von Doppel- und Reihenhäusern fördert. Da dieses Programm sich an Familien mit mindestens einem Kind wendet, werden hier deutlich Impulse erwartet, auf die



Abb. 3.2-2: Gegenüber liegende Eigentumswohnungsanlage in der Steinbeckervorstadt am „Holzteichquartier“

Der derzeitige Bestand an Wohnungen ist sehr gering, da wie oben beschrieben bisher keine nennenswerte Wohnbaulandentwicklung stattgefunden hat.



sich die Stadt Greifswald durch die gezielte Entwicklung des Wohnens am Ryck in ruhiger Innenstadtnähe einstellt. In der Vergangenheit wurde die Nachfrage in diesem Bereich vor allem kurz nach der Wende bei weitem nicht gedeckt. Da zukünftig die Nachfrage aufgrund der rückläufigen Bevölkerung insgesamt zurückgeht, soll der Bedarf im Wettbewerbsgebiet gedeckt werden.

Folgende Zielsetzung ist geplant:

Tab. 3.2-3: Planungszahlen für das Wettbewerbsgebiet II

Planung des Wohnungsbestandes bis 2015

Wettbewerbsgebiet 2	Abgang Gesamt	davon Rückbau	davon Abriss	Zugang Gesamt	davon EZH	davon MFH	Bilanz
Wohnen am Ryck	46 WE	0 WE	46 WE	649 WE	347 WE	302 WE	603 WE
2005	46 WE	0 WE	46 WE	180 WE	57 WE	123 WE	134 WE
2010	0 WE	0 WE	0 WE	289 WE	210 WE	79 WE	289 WE
2015	0 WE	0 WE	0 WE	180 WE	80 WE	100 WE	180 WE

Quelle: Urban

3.2.2 Aufwertungsmaßnahmen

Ziel der Aufwertungsmaßnahmen ist die Entwicklung der ufernahen Bereiche des Rycks für attraktives Wohnen, insbesondere des Bereiches Hafenstraße/ An den Wurthen als orts- und imagebildende Stadterweiterung. Grundsätzlich wird das Gebiet bereits durch die Baulandentwicklung aufgewertet.

Südlich des Ryck ist als übergreifende Maßnahme die Anlage einer öffentlichen Uferpromenade in Verlängerung der Promenade des Stadthafens und als Verbindung zum bestehenden Anleger der vorhandenen Gebäude geplant.

Weiterhin ist vorgesehen öffentliche Grünflächen zu entwickeln. Ein Teil der Flächen wird als Ausgleichsfläche für eventuelle Eingriffe verbleiben.

Zur Anbindung der Innenstadt an die Steinbeckervorstadt nördlich des Ryck entsprechend der Zielsetzungen der Stadtentwicklung ist der Ausbau des nördlichen Museumshafens und der Neubau einer Fußgängerbrücke über den Ryck zur Förderung bei der Pomerania beantragt.



Abb. 3.2-3: Verbesserung des Stadtimage durch Schließung von Baulücken im Rahmen der Reparatur des Stadteingangs aus Richtung Stralsund

3.2.3 Überprüfung bestehender teilräumlicher Planungen, Konzepte und Projekte

3.2.3.1 Bauleitpläne/Rahmenpläne

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan Nr. 55 geht von ca. 350 möglichen WE aus, das Konzept für den Bebauungsplan Nr. 62 wurde für das ISEK überarbeitet, insgesamt können hier 60 neue WE entstehen. Damit wurde das bisherige Konzept mit verdichtetem Geschosswohnungsbau den aktuellen Anforderungen entsprechend überarbeitet.

Südlich des Ryck sind die Flächen durch Bebauungspläne überplant. In der Steinbeckervorstadt sind im Bereich des Holzteiches bereits 200 WE über eine Satzung entwickelt (Bebauungsplan Nr. 12), hiervon sind bereits 71 WE gebaut.

Im Anschluss hieran ist der Bebauungsplan (BP) Nr. 49 im Verfahren. Aufgrund der Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Yachtzentrum ruht die Planung derzeit. Hier gibt es unterschiedene Diskussionen über eine Verlagerung des Yachtzentrums oder sogar Erweiterung in das Gebiet des BP 49. Letzteres ist derzeit die bevorzugte Lösung. Das ISEK geht daher von keiner



Abb. 3.2-4: Qualitätsveränderung im Wohnungsbestand durch Neubau von Stadtvillen an der Hafenstraße am Ufer des Ryck



Entwicklung in der nächsten Zeit aus. Im Bereich der Stralsunder Straße die bisher nur in der ersten Reihe bebaut ist, sind Planungen über Bebauungspläne für Reihenhäuser angelaufen. (BP 3). Konflikte sind hier derzeit nicht bekannt.

Für den Bereich am Ryck hat es bereits mehrere Rahmenpläne gegeben, aktuell ist die Planung des Büros Gerkan, Mark und Partner gmp.

3.2.3.2 Projekte

Der Ausbau des nördlichen Museumshafens und der Neubau einer Fußgängerbrücke über den Ryck sind zur Förderung bei der Euroregion Pomerania beantragt. Damit würde der Bereich nördlich des Ryck entsprechend der Zielsetzungen der Stadtentwicklung besser angeschlossen.

Der Antrag baut auf das o.g. Rahmenplankonzept auf.

3.2.3.3 Überprüfung der Zentrenhierarchie

Die Innenstadt wird durch die Entwicklung von Bauflächen in Innenstadtnähe gestärkt, die zusätzliche Kaufkraft und Nachfrage der sozialen Infrastruktur stärkt deren zukünftige Existenz. Greifswald baut damit auf die derzeit intakte Zentrenhierarchie auf.

3.2.3.4 Nachhaltigkeit der Stadtumbaustrategie

Der Grundsatz eines behutsamen Umgangs mit natürlichen Ressourcen, um die Lebensgrundlagen dauerhaft zu sichern, wird durch die Stadtentwicklung und damit Entgegenwirken einer Zersiedelung der Landschaft grundsätzlich erfüllt. Die Bevölkerung des Wettbewerbsgebietes wird leicht steigen. Durch die Innenstadtnähe wird das Verkehrsaufkommen kaum steigen, da das Prinzip der Stadt der kurzen Wege eingehalten wird. Die teilweise Umwidmung von Gewerbebrachen wird eine zusätzliche Versiegelung von Flächen gering gehalten. Damit trägt das Stadtumbaukonzept für dieses Wettbewerbsgebiet ohne Zweifel den Anspruch der Nachhaltigkeit. Dies ist im Einzelnen in der konkreten Umsetzung durch das Monitoring bzw. Stadtumbau-management weiter zu verfolgen.

3.3 Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept

3.3.1 Wohnungseigentumsstruktur

Die Eigentümerstruktur im Wettbewerbsgebiet ist sehr heterogen. Nur ein geringer Anteil von 31 WE befindet sich im Besitz der im ISEK erfassten Wohnungsunternehmen.

3.3.2 Steuerungskonzept

Da hier zunächst keine großen Wohnungsunternehmen beteiligt sind und auch eine nur geringe Gebietsbevölkerung anzutreffen ist, sind hier noch andere Faktoren für das Steuerungskonzept zu bedenken. Dieses Steuerungskonzept beinhaltet sowohl die zeitliche und finanzielle Koordination der Maßnahmen, als auch die soziale Betreuung der Bewohner in Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen. Eine Umzugsvorbereitung und -begleitung ist beispielweise nicht notwendig, sehr wohl aber eine Abstimmung mit den verschiedenen privaten Eigentümern der Flächen und den Investoren.

Der organisatorische Rahmen der Durchführung und Steuerung muss in der weiteren Verfolgung des ISEK erarbeitet werden, baut jedoch auf den üblichen Regeln der Baulandentwicklung bzw. Bebauungsplanung mit städtebaulichen Verträgen etc. auf. Aus heutiger Sicht wird als Steuerungsplattform das einzurichtende Stadtumbau-management zusätzlich dienen, um den Erfolg der gesetzten Stadtumbauziele zu sichern.

3.3.3 Entwicklungsschritte

Das Stadtumbaukonzept soll in drei Entwicklungsschritten umgesetzt werden.



Abb. 3.2-5: Bebauungsplan Nr. 12 Holzteichquartier

Stadtumbaukonzept trägt für dieses Wettbewerbsgebiet ohne Zweifel den Anspruch der Nachhaltigkeit.

Die Eigentümerstruktur im Wettbewerbsgebiet ist sehr heterogen

Ein besonderer Faktor des Steuerungskonzeptes ist die Abstimmung mit den verschiedenen privaten Eigentümern der Flächen und den Investoren.



Die kurzfristigen Maßnahmen bis 2005 sind in der Nördlichen Mühlenvorstadt jeweils in den stadtnahen Teilbereichen von der Marienstraße und vom St. Georgsfeld aus geplant. Die Entwicklungsstufen bis 2010 und 2015 schließen sich daran Richtung Osten an.

In der Steinbeckervorstadt wird von der weiteren Umsetzung des Holzteichquartiers in zwei Entwicklungsstufen ausgegangen. Denkbar ist zunächst eine Bebauung bis 2005 für die wasser-nahen Baufelder und anschließend bis 2010 die weiter hinten liegenden, tatsächlich wird die Vermarktung bzw. der Verkauf der Grundstücke den zeitlichen Rahmen bestimmen. Bis 2010 ist dann der östlich der Stralsunder Straße liegende Bereich und bis 2015 der westliche Teil der Stralsunder Straße vorgesehen.

Der Abriss einiger kleiner bereits weitgehend zerfallener Gebäude ist bereits bis 2005 vorgesehen.

Als Steuerungsplattform soll das Stadtumbaumanagement eingerichtet werden.

3.3.4 Finanzierungskonzept

Da im Bereich der Steinbeckervorstadt und der Nördlichen Mühlenvorstadt kaum Rückbaumaßnahmen im Sinne von geschossweiser Reduzierung sinnvoll und möglich sind, beschränkt sich die Kostenschätzung in Bezug auf Abrissmaßnahmen hier konzentriert auf einige wenige Gebäude:

Tab. 3.3-1: Kostenüberschlag und Finanzierungskonzept nach aktuellen Planungen der Fördermittelgeber

ISEK Hansestadt Greifswald - Finanzierungskonzept - Wettbewerbsgebiet 2

Wohnen am Ryck

Beschreibung	Kosten / Einheit	durchschn. Größe Einheit	Anzahl Einheiten/Größe	Summe	Anteil Privat	Anteil Stadt	Obergrenze Anteil Förderung / Förderung		
							Einheit*	effektiv	Summe Förderung
Abrissmaßnahmen WE**	125 €	63 m ²	40 WE	315.000 €	315.000 €		60 €	48%	151.200 €
Rückbaumaßnahmen WE	200 €	63 m ²	0 WE	0 €	0 €		60 €	30%	0 €
Rückbaumaßnahmen andere	100 €	0 m ²	0	0 €	0 €	0 €	60 €	60%	0 €
Infrastrukturanpassung	20 €		2.583 m ²	51.660 €	51.659 €			67%	34.437 €
Teilsomme Rückbau				366.660 €	366.659 €	0 €			185.637 €
Aufwertung Gebäude/WE	900 €	63 m ²	25 WE	1.417.500 €	1.417.500 €			30%	425.250 €
Aufwertung Wohnumfeld	30 €	24.535 m ²	6	4.281.512 €	413.838 €	1.279.010 €	83%	83%	3.867.675 €
Offtl. Grün Steinbecker Vorstadt	25 €	24.140 m ²	1	603.503 €	0 €	199.156 €	100%	100%	603.503 €
Grünzüge Steinbecker Vorstadt	35 €	9.158 m ²	1	320.544 €	108.985 €	70.520 €	66%	66%	211.559 €
Offtl. Grün Mühlenvorstadt	35 €	1.620 m ²	1	56.712 €	0 €	18.715 €	100%	100%	56.712 €
Grünzüge Mühlenvorstadt	35 €	16.331 m ²	1	571.578 €	194.337 €	125.747 €	66%	66%	377.242 €
Offtl. Grün Wurthen	15 €	160.275 m ²	1	2.404.128 €	0 €	793.362 €	100%	100%	2.404.128 €
Grünzüge Wurthen	35 €	9.287 m ²	1	325.046 €	110.516 €	71.510 €	66%	66%	214.531 €
Aufwertung Infrastruktur	65 €	63 m ²	3	4.028.842 €	402.884 €	3.625.956 €		67%	2.685.626 €
Straßenbau Steinbecker Vorstadt	65 €	15.500 m ²	1	1.007.482 €	100.748 €	906.733 €		67%	671.588 €
Straßenbau Mühlenvorstadt	65 €	2.592 m ²	1	168.491 €	16.849 €	151.641 €		67%	112.316 €
Straßenbau Wurthen	65 €	43.890 m ²	1	2.852.869 €	285.287 €	2.567.581 €		67%	1.901.722 €
Teilsomme Aufwertung				9.727.854 €	2.234.221 €	4.904.967 €			6.978.551 €
Nebenkosten /Projektbegleitung		10%		1.009.451 €	260.088 €	490.497 €			716.419 €
Gesamtsumme netto				11.103.966 €	2.860.968 €	5.395.463 €			7.880.606 €

* Förderhöchstgrenzen lt. Förderrichtlinien des Min. f. Arbeit u. Bau M-V v. 28.06.02

** zusätzlich 15 € für Herrichten der Abrissflächen möglich

Quelle: Urban

Bei den Rückbaumaßnahmen wurden die förderfähigen Kostenobergrenzen – soweit bekannt – als Maßstab genommen und mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße multipliziert. Die Kosten für die Infrastrukturanpassung wurden der Publikation einer Studie der Energieagentur Sachsen-Anhalt entnommen, die Kosten für Infrastrukturanpassungsmaßnahmen bei der Stadttechnik mit etwa 20 – 40 € je m² angibt, wobei hier wegen des Fehlens verschiedener Versorgungsmedien nur 20 € je qm rückgebaute Wohnfläche in Anschlag gebracht werden.

Die Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen in den Schwerpunktgebieten im Bereich Stadthafen, Ryck und in der Nördlichen Mühlenvorstadt werden mit einem flächenabhängigen Mischpreis aus



Das Stadtumbaukonzept soll in drei Entwicklungsschritten umgesetzt werden

Das Finanzierungskonzept geht von insgesamt ca. 11 Mio. Euro Gesamtkosten aus, die Förderungsmöglichkeiten liegen dann bei 7,8 Mio.



Grünflächenaufwertung von ca. 35 € je m² und Wege- und Straßenbau mit ca. 65 € je m² angenommen.

Diese Kosten werden anteilig vom Bund gefördert. Der verbleibende Teil muss von den jeweiligen Eigentümern getragen werden. Daraus ergibt sich oben stehende prognostizierte Kostenteilung (Der jeweilige Anteil der Förderung wurde den Förderrichtlinien des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Ministerium für Arbeit und Bau vom 28.06.2002).

Die Nebenkosten sind ein Ansatz für Betreuung der Maßnahmen in den Bereichen Projektbegleitung/Management (Stadtteilmanagement, Projektmanagement) sowie Planung.

3.4 Partizipationskonzept für die Umsetzung des Stadtteilkonzeptes

3.4.1 *Management und organisatorische Planung*

Das Stadtumbaumanagement muss die verschiedenen Akteure, die zur Problemlösung und Gebietsentwicklung beitragen können mit ihren unterschiedlichen Handlungshintergründen, Interessenlagen und Beziehungsgeflechten zusammenbringen. Die Stadtumbaumanager sind daher Moderatoren, Vermittler und Koordinatoren. Dies kann sinnvoll auf der Basis des für die Soziale Stadt entwickelten Stadtteilmanagement konzipiert werden.

Das Stadtumbaumanagement organisiert ein für die Akteure transparentes Verfahren zur Entwicklung, Begleitung und Auswertung der ISEK-Maßnahmen und Strategien. Es entwickelt und betreibt Kooperationsmodelle für die lokalen Akteure mit dem Ziel eines breit getragenen Konsenses für die Zukunft des Stadtteils und seiner Menschen.

Das Stadtumbaumanagement sollte neben der gesamtstädtischen Verwaltung für jedes Schwerpunktgebiet mit einem Büro vor Ort präsent sein, das als Informations-, Beratungs- und Tagungseinrichtung dient.

Das Stadtumbaumanagement benötigt einen Handlungsspielraum und Entscheidungsbefugnisse, die es in die Lage versetzt, die gemeinsam vereinbarten Ziele und ISEK-Maßnahmen zu realisieren. Sinnvoll wäre es auch einen finanzieller Verfügungsfonds zu definieren, durch den schnell und kurzfristig die abgestimmten Maßnahmen umgesetzt werden können. Dies können insbesondere solche Maßnahmen sein, die kurzfristig verdeutlichen, dass eine Entwicklung zur Verbesserung der Lebensqualität im Stadtumbaugebiet einsetzt.

3.4.2 *Beteiligung der Wohnungseigentümer*

Das Stadtumbaumanagement kann nur dann erfolgreich sein, wenn die betroffenen Eigentümer unmittelbar einbezogen werden, Sinn und Nutzen der Maßnahmen langfristig mittragen können. Die betroffenen Wohnungseigentümer müssen an der Planung direkt und kontinuierlich beteiligt werden, wobei auf ein Interessenausgleich unter den Wohnungsunternehmen besonders geachtet werden muss. Dies muss in Hinblick auf die Finanzplanung der Eigentümer frühzeitig geschehen und sollte nach Bedarf mindestens einmal monatlich stattfinden.

3.4.3 *Beteiligung der Gebietsbevölkerung*

Das Stadtumbaumanagement kann auch hier nur dann erfolgreich sein, wenn die eigentlichen Adressaten unmittelbar erreicht werden, Sinn und Nutzen der Maßnahmen erkennen können und dazu befähigt werden, an der Entwicklung zu partizipieren, so dass sie langfristig mittragen werden. Die Beteiligung der Bewohner/innen bei allen Fragen und Planungen bezüglich des Quartiers muss ermöglicht werden. Sie sind möglichst so einzubinden, dass sie Vertrauen in ihre eigenen Stärken und Handlungsfähigkeiten gewinnen. Durch mehrfach wöchentliche Sprechstunden im Ortsbüro des Stadtumbaumanagements und regelmäßige etwa monatliche öffentliche Versammlungen im Stadtumbaugebiet kann dies am besten realisiert werden.



Das Stadtumbaumanagement muss die verschiedenen Akteure, die zur Problemlösung und Gebietsentwicklung beitragen können mit ihren unterschiedlichen Handlungshintergründen, Interessenlagen und Beziehungsgeflechten zusammenbringen.

Die betroffenen Wohnungseigentümer müssen an der Planung direkt und kontinuierlich beteiligt werden, wobei auf ein Interessenausgleich unter den Wohnungsunternehmen besonders geachtet werden muss.

Das Stadtumbaumanagement kann auch hier nur dann erfolgreich sein, wenn die eigentlichen Adressaten unmittelbar erreicht werden.



3.5 Auswirkungen auf Plangebiet und Gesamtstadt

3.5.1 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Die geplanten umfangreichen Maßnahmen zur Wohneigentumsbildung aber auch zur Aufwertung zielen darauf ab, einen attraktiven innenstadtnahen Wohnstandort zu schaffen, der die bestehende Nachfrage nach zentrumsnahem Wohneigentum in Greifswald befriedigt. Die Entwicklung des Wettbewerbsgebiets ist ein wichtiger Beitrag, um die Abwanderung vor allem junger Haushalte ins Umland zu verringern. Die Ausbildung eines neuen Wohnstandortes am Ryck in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt ermöglicht eine verstärkte Ausrichtung von Wohnen zum Wasser und steigert damit auch die Attraktivität der Hansestadt als Wohnstandort insgesamt.

3.5.2 Auswirkungen auf zentralörtliche Funktionen und deren Standorte

Die Stadtumbaumaßnahmen in diesem Wettbewerbsgebiet werden die zentralörtlichen Funktionen stärken. Durch die Entwicklung von Bauflächen und die Erhöhung der Bevölkerung an dieser innenstadtnahen Stelle erhöhen die Kaufkraft und die Nachfrage sozialer, kultureller und technischer Infrastruktur. Damit wird die Existenz der sozialen Einrichtungen zukünftig gesichert und der Einzelhandel in der Innenstadt langfristig erhalten.

3.5.2.1 Städtebauliche Auswirkungen

Ziel des Stadtumbaukonzeptes ist die Stadt der kurzen Wege. Durch die Entwicklung von Wohnen am Wasser wird die Beziehung der Stadt zum Wasser gestärkt. Die Entwicklung von Wohnen, Erholung und Gewerbe in der Nähe der Innenstadt und des Campus erhöht die Urbanität des Ortes. Der maritime Bezug stärkt die Erlebbarkeit des Wasserzone bzw. des Ryck, verbindet die Stadt mit dem Meer und der (maritimen) Welt.

Der Brückenschlag über den Ryck verbindet bisher abgehängte Bereiche und wertet sie städtebaulich auf. Die Nutzung von Brachen in der Nähe der Innenstadt bremst die Zersiedelung der Landschaft und hemmt die Entwicklung von innenstadtentfernten Gebieten. Die Verbindung mit der Landschaft wird über die innenliegende „grüne Lunge“ geschaffen, welche die Funktionen Erholung, Freizeit, Sport und Natur erfüllt.

3.5.3 Auswirkungen auf die städtische Wirtschafts- und Haushaltsentwicklung

Durch die Entwicklung und Aufwertung des Wettbewerbsgebietes werden positive Impulse auf die Stadtentwicklung allgemein und auf die städtische Wirtschaft im besonderen erwartet. Die geplanten umfangreichen investiven Maßnahmen zum Wohnungsneubau und zur Aufwertung besitzen mit ca. 11 Mio. Euro ein beträchtliches Auftrags- und Investitionsvolumen, das bewusst zur Förderung der lokalen Wirtschaft, insbesondere der vom Strukturwandel stark betroffenen Bau- und Wohnungswirtschaft, eingesetzt werden kann. Von der Stadt Greifswald ist zu gewährleisten, dass im städtischen Haushalt die notwendigen Finanzmittel für den von der Stadt aufzubringenden Finanzierungsanteil bereitgestellt werden.

Von der städtebaulichen Aufwertung und Stärkung des Wohngebietes wird eine Stabilisierung der Gebietsbevölkerung erwartet und dadurch, aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Wettbewerbsgebietes für Greifswald, auch ein wichtiger Beitrag zur Konsolidierung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Greifswald insgesamt.

Budgetansätze für die städtische Kofinanzierung von Fördermitteln für Aufwertungsmaßnahmen können dem Finanzierungsplan für die einzelnen Planungshorizonte entnommen werden.



Die Entwicklung des Wettbewerbsgebiets ist ein wichtiger Beitrag, um die Abwanderung vor allem junger Haushalte ins Umland zu verringern.

Durch die Entwicklung von Bauflächen und die Erhöhung der Bevölkerung an dieser innenstadtnahen Stelle erhöhen die Kaufkraft und die Nachfrage sozialer, kultureller und technischer Infrastruktur.

Ziel des Stadtumbaukonzeptes ist die Stadt der kurzen Wege und die Entwicklung von Wohnen am Wasser.

Maßnahmen zum Wohnungsneubau und zur Aufwertung mit einem Auftrags- und Investitionsvolumen von ca. 11 Mio. Euro



Teil C Zusammenfassung und Ausblick

1.1 Wettbewerb Stadtumbau Ost

Wie in vielen anderen ostdeutschen Städten ist auch in der Hansestadt Greifswald ein anhaltender Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Greifswald hat mit 53.210 Einwohnern mit Hauptwohnsitz im Jahr 2001 gegenüber 1993 fast 11.000 EW (17 %) verloren. Dieser Bevölkerungsrückgang verringert sich seit 1999. Die Verluste sind vor allem auf hohe Wanderungsverluste, zum Großteil ins Umland, und nur zu einem geringen Teil auf niedrige Geburtenraten zurückzuführen. Nach den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose ist in den nächsten Jahren mit einem weiteren, wenn auch abgeschwächten Rückgang der Bevölkerung zu rechnen. Je nach Szenario wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2010 um 7-12 %, bzw. um 11-18 % bis 2015 abnehmen. Greifswald wird im Jahr 2010 eine Bevölkerung von etwa 46.900 bis 49.300 EW und 2015 von 43.900 bis 47.200 EW aufweisen. Damit einher geht eine deutliche Verschiebung in der Altersstruktur. So wird insbesondere der Anteil der Senioren zunehmen, während der Anteil von Kindern/Jugendlichen rückläufig sein wird.

Anhaltende Einwohnerverluste und Altersstrukturveränderungen verändern die Anforderungen an das Angebot an städtischer Infrastruktur. Bei verschiedenen Einrichtungen und Betreuungsformen (z. B. Schulen, Kinderkrippen) ist mit steigenden Überkapazitäten zu rechnen. Die Kapazitäten sind den geänderten Bedarfen anzupassen. Andererseits sind weitere Angebote, z. B. bei Alteinrichtungen aber auch an Betreuungsplätzen im Hort, erforderlich.

Außer bei der demographischen Entwicklung hat es in Greifswald strukturelle Veränderungen auch in der Wirtschafts- und Sozialstruktur gegeben. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist von 1996 bis 2000 um 6,6 % gesunken. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich im gleichen Zeitraum um rund drei Prozentpunkte und lag 2001 bei 19,5 %. Dennoch weist Greifswald im Vergleich zu anderen Städten, wie z.B. Stralsund, eine immer noch günstigere Entwicklung auf. Diese kann sich stabilisierend auf die Einwohnerentwicklung auswirken.

Die Auswirkungen des Strukturwandels auf den Wohnungsmarkt sind z. Zt. noch nicht so eklatant wie in anderen Städten. Die Leerstandsquote im Bestand der großen Wohnungsunternehmen lag Ende 2001 bei knapp 9 % (1.700 WE), mit allerdings steigender Tendenz. Für den Gesamtwohnungsbestand ist aktuell nach Schätzungen von F+B von einer Leerstandsquote von maximal 8 % auszugehen. Damit liegt die Leerstandsquote in der Stadt deutlich unter dem Durchschnitt des Landes von gut 10 %. Stadtteile mit überdurchschnittlichem Leerstand sind insbesondere das Ostseevierviertel Parkseite sowie Schönwalde I und II. Aufgrund der in der Zukunft abnehmenden Zahl der Wohnungsnachfrager ist von weiter steigenden Leerständen auszugehen, insbesondere in jenen Stadtteilen und Gebäudetypen, deren Angebot nicht (mehr) den Wünschen der Nachfrager entspricht und die zudem Image- und Infrastrukturnachteile aufweisen.

Maßgeblich für den Wohnungsbedarf ist die Zahl der Haushalte mit eigenständigem Wohnungsbedarf. Ihre Entwicklung hat weitreichende Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum, auch wenn der Rückgang der Haushalte aufgrund zukünftig sinkender Haushaltsgröße kleiner sein wird als der Bevölkerungsrückgang. Bei einem moderat angesetzten Netto-Wohnungszugang (autonomer Wohnungsbau), ist im Jahr 2010 je nach Szenario mit einem Wohnungsüberhang von etwa 1.800 bis 2.800 WE zu rechnen. Dieser wird bis 2015 auf rund 3.200 bis 4.700 WE wachsen. Zudem wird die Nachfrage nach Wohneigentum an Bedeutung gewinnen. Die Eigentümerquote, heute bei etwa 13 %, wird bis 2010 auf 14-15 % und bis 2015 auf etwa 15-16 % ansteigen. Grundlage ist eine sehr konservative Schätzung. Aufgrund der im Vergleich zu anderen Städten günstigen wirtschaftlichen Entwicklung in Greifswald kann sich die Eigentümerquote auch noch günstiger entwickeln.

Für die verschiedenen funktionellen Bereiche der Stadt wurden Leitbilder entwickelt, die das Ziel haben, die vorhandenen Funktionen zu sichern und zu stärken sowie an zukünftige Bedürfnisse



- Seit 1993 hat Greifswald 17 % seiner Einwohner verloren und ein weiterer, wenngleich abgeschwächter Bevölkerungsrückgang ist zu erwarten
- Die Altersstruktur verschiebt sich: der Anteil der Senioren wird deutlich zunehmen, der Anteil von Kindern/Jugendlichen rückläufig sein
- Bedarfsverschiebungen und Umschichtungen bei der sozialen Infrastruktur
- Strukturelle Veränderungen auch in der Wirtschafts- und Sozialstruktur
- Der Gesamtwohnungsleerstand liegt mit ca. 8 % unter Landesdurchschnitt
- Im Jahr 2010 ist mit einem Wohnungsüberhang von etwa 1.800 bis 2.800 WE zu rechnen
- Die Eigentümerquote wird steigen



anzupassen. Für den Bereich Wohnen gilt es, den Wohnraumüberhang zu reduzieren und die dauerhaft benötigten Wohnungen zielgruppenorientiert zu sanieren und sie damit den Wohnbedürfnissen künftiger Nachfrager anzupassen sowie die Wohnquartiere insgesamt aufzuwerten. Nach den Ergebnissen der Prognosen wird bis zum Jahre 2010 für Greifswald ein Rückbaubedarf von ca. 1.400 WE (ca. 2.400 WE bis 2015) sowie ein Modernisierungsbedarf von mindestens 4.300 WE bilanziert. Dazu ist von einem erheblichen Aufwertungsbedarf im Bereich Wohnumfeld und bei der Anpassung der städtischen Infrastruktur auszugehen.

Um die Leitziele mit konkreten Maßnahmen zum Stadtumbau umzusetzen, wurden die Stadtteile Steinbeckervorstadt, Nördliche Mühlenvorstadt, Schönwalde II und das Ostseeviertel Parkseite als „Schwerpunktgebiete mit kurzfristiger Priorität“ festgelegt. Mittel- bis langfristig müssen auch die Stadtgebiete Schönwalde I, Südstadt, Ostseeviertel Ryckseite sowie Riems untersucht werden. Voraussetzung für die Bewertung der einzelnen Stadtgebiete war eine eingehende Analyse der Gebietsentwicklung mit Hilfe eines Indikatorenkatalogs. Für die beiden themenbezogenen Wettbewerbsgebiete „Wohnen an der Universitätsachse“ und „Wohnen am Ryck“ wurden vertiefend Analysen unternommen und Stadtteilentwicklungskonzepte erstellt. Deren Ziel ist es, die Zukunftsfähigkeit der Gebiete und der Gesamtstadt sicherzustellen.

1.2 Wettbewerbsgebiet I „Wohnen an der Universitätsachse“

Teile des Ostseeviertels und Schönwalde II bilden das Wettbewerbsgebiet I „Wohnen an der Universitätsachse“, da hier nicht nur besonderer Handlungsdruck, sondern auch Entwicklungspotenzial für Umnutzungen besteht. Der Name resultiert aus der Lage an dem Grünzug längs der Rudolf-Petershagen-Allee bzw. Pappelallee von der Innenstadt zum Stadtwald Elisenhain, an der künftig der Universitätsschwerpunkt entlang einer Achse für Wissenschaft, Forschung und Technologie liegen wird. Das Ostseeviertel Parkseite hat als Stadteingang von Osten, Schönwalde II als Stadteingang von Süden eine negative Stadtbildwirkung. Das derzeit negative Image des Gebiets resultiert vor allem aus hohen Einwohnerzahlen und einer großen Bebauungsdichte mit überwiegend 6-geschossigen Gebäuden und hat, zusammen mit einem unzulänglichen Wohnumfeld, zu hohen Leerstandsquoten geführt.

Aufgrund der teilweise schlechten Wohnumfeldqualität und der großen Entfernung zur Innenstadt hat das Gebiet ein negatives Image, das durch städtebauliche und wohnungstechnische Maßnahmen verbessert werden soll. Die vorhandene Infrastruktur ist insbesondere aufgrund der Stadtteil/Einkaufszentren ein wichtiges Potenzial zur Entwicklung eines „lebenswerten Stadtteils“ mit dem Ziel der Intensivierung studentisch-universitären Lebens besonders entlang der Makarenkostraße (z. B. durch Ansiedlung von Gastronomie und Dienstleistungen).

Der behutsame Rückbau auf menschlich überschaubare Dimensionen und ein lokal begrenzter Gesamtabriss von Wohnblöcken soll enge Hofsituationen auflockern („Sicht und Licht für alle“). Durch Abtreppung von Geschossen werden Übergänge zur Landschaft hin geschaffen bzw. Grünzüge durch das Gebiet ermöglicht. Die Anpassung der Gebäude und Wohnungen an die Bedürfnisse der Mieter, ansprechende Fassadengestaltung und nutzerorientierte Wohnumfeldgestaltung (unter Mitwirkung der Bewohnerschaft) soll mehr Individualität der Wohnungen, der Wohnblöcke bzw. der Wohnhöfe schaffen, damit eine Identifikation mit Wohnung und Stadtteil ermöglichen und der sozialen Segregation entgegenwirken.

Die Ansiedlung von Uni-nahen Instituten besonders im „Life-Science“-Bereich im unmittelbaren Universitätsumfeld kann durch Umnutzung vorhandener Blöcke oder freierwerdender Flächen einen behutsamen Stadtumbau ohne größere Abrisse wesentlich fördern. Der Ausbau dieser „Universitätsachse“ wird von der Einrichtung einer Fahrradstraße im Abschnitt Biotechnikum – Europakreuzung begleitet. Innerhalb des Wettbewerbsgebietes liegt der Schwerpunkt der Rückbaumaßnahmen im Ostseeviertel Parkseite, in geringerem Umfang in Schönwalde II im Bereich der Makarenkostraße. Das Konzept sieht einen Wohnungsrückbau von ca. 1.340 WE bis 2015 auf drei Zeitabschnitte verteilt vor. Unabhängig vom Rückbau ist ein wesentlicher Aspekt des



Bis 2010:

- Modernisierungsbedarf von ca. 4.300 WE und Rückbaubedarf von ca. 1.400 WE
- Bildung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau

Zielstellung „Wohnen an der Universitätsachse“:

- Intensivierung studentisch-universitären Lebens besonders entlang der Makarenkostraße z. B. durch Ansiedlung von Gastronomie und Dienstleistungen
- behutsamer Rückbau auf menschlich überschaubare Dimensionen und lokal begrenzter Gesamtabriss von Wohnblöcken
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch „Privatisierung“ der Blockinnenhöfe und Verbesserung der Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume z. B. durch Schaffung von Platzsituationen
- Konversion von Wohngebäuden zu Instituten und Einrichtungen z. B. aus dem Bereich „Life-Sciences“
- Zielgruppenspezifische Qualitätsveränderung des Wohnungsbestandes z.B. in Richtung universitärer Mitarbeiter, Studenten, Senioren
- Rückbau von ca. 1.340 WE bis 2015; davon durch Gebäudeabriss ca. 420 WE, durch Geschossrückbau ca. 920 WE



Umbaus die Veränderung der Wohnungsgrundrisse. Dabei soll der künftigen Nachfrage nach größeren Wohnungen (bes. ab 80 qm) durch Zusammenlegung von 1 bis 3-Raum-Wohnungen Rechnung getragen werden. Mietpreisgünstige ggf. nur teilsanierte Wohnungen für sozial Schwache sind ebenso vorzuhalten. Die Schaffung von zielgruppenorientierten Wohnungen beinhaltet sowohl altengerechte Wohnungen, wie auch Studentenwohnungen.

1.3 Wettbewerbsgebiet II „Wohnen am Ryck“

Das zweite Wettbewerbsgebiet „Wohnen am Ryck“ setzt sich aus Teilen der Steinbeckervorstadt und Teilen der Nördlichen Mühlenvorstadt zusammen, das durch eine Vielzahl städtebaulicher Mängel eine äußerst negative Stadtbildwirkung, verbunden mit einer schlechten Wohn- und Wohnumfeldqualität, aufweist. Die Gebiete verfügen jedoch über eine hervorragende Lagegunst im innerstädtischen Bereich mit der Nähe zur Altstadt und zum Flüsschen Ryck und haben aufgrund der Stadteingangslage große Bedeutung für das Gesamtimage der Stadt. Daraus resultiert ein dringender Entwicklungsbedarf im Sinne einer Aufwertung dieser innerstädtischen Stadtgebiete mit städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Mitteln.

Der Ausbau des Museumshafens und der Neubau einer Fußgängerbrücke über den Ryck sind die Leitprojekte der Stadtentwicklung in diesem Bereich. Der Entwicklung attraktiven Wohnens dienen die ufernahen Bereiche des Rycks, insbesondere die Bereiche Hafenstraße / An den Wurthen. Die Nutzung der Speicher und Wohnen auf dem Wasser (Hausboote), holländische Wohnformen und Lofts als individuelle Wohnformen, innovatives und verdichtetes Wohnen als typische Wohnform einer hanseatischen Speicherstadt unter dem Motto „Wasserstadt am Ryck“ sind kreative Ideen aus den Workshops, die weiterverfolgt werden sollen. Nutzungskonflikte zwischen dieser angestrebten Wohnentwicklung sowie geplanten, dringend notwendigen Rad- und Fußwegenetzen und der bestehenden Bootswerft am Holzteichquartier müssen durch die Entflechtung von Wohnen und Gewerbe gelöst werden.

Diese attraktiven Standorte sollen vorwiegend für die Bildung von Wohnungseigentum entwickelt werden. Neben der Schaffung von altengerechten Wohnungen liegt ein weiterer Schwerpunkt bei Familien, aber auch bei Studenten, Professoren und anderen Universitätsangehörigen. Insgesamt gibt es ein planerisch nachgewiesenes Entwicklungspotenzial bis 2015 von ca. 650 WE, davon ca. 350 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 300 WE in Mehrfamilienhäusern. Die kurzfristigen Maßnahmen bis 2005 sind in der Nördlichen Mühlenvorstadt in den stadtnahen Teilbereichen von der Marienstraße und vom St. Georgsfeld aus geplant. Die Entwicklungsstufen bis 2010 und 2015 schließen sich Richtung Osten an.

In der Steinbeckervorstadt wird von der weiteren Umsetzung des Holzteichquartiers in 2 Entwicklungsstufen ausgegangen - bis 2005 die wassernahen Baufelder und anschließend bis 2010, die weiter nördlich liegenden. Bis 2015 ist dann auch der östlich der Stralsunder Straße liegende Bereich zur Entwicklung vorgesehen.

Stadtumbau-Ost bedeutet somit für Greifswald nicht nur Rückbau, sondern auch auf Stadtentwicklung und Aufwertung. Mit der Umsetzung und der Fortschreibung (Monitoring) dieses Konzeptes wird ein Stadtumbauprozess in Gang gesetzt, der sich über Jahre, vielleicht Jahrzehnte fortsetzen wird. Er wird Auswirkungen auf alle Bereiche der Stadt haben. Aus diesem Grund wurde versucht, durch die Beteiligung aller betroffenen Akteure einen möglichst breiten Konsens für das vorliegende Konzept zu erzielen. Mit den kommunalen Wohnungsunternehmen wurden regelmäßige Beratungen geführt, für eine zukünftig engere Abstimmung mit den Umlandgemeinden wurde ein hoffentlich nachhaltiger Anstoß gegeben und in Form von zwei Workshops wurden interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie die Kommunalpolitik an den wichtigsten Entscheidungen beteiligt. Um den politischen Umsetzungswillen zu dokumentieren, wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept am 10.06.2002 dem Hauptausschuss vorgestellt und wird der Bürgerschaft zum Beschluss vorgelegt.



Zielstellung „Wohnen am Ryck“:

- Das Gebiet hat aufgrund seiner Stadteingangslage aus Richtung Norden und vom Wasser her große Bedeutung für das Gesamtimage der Stadt
- Der Ausbau des Museumshafens und der Neubau einer Fußgängerbrücke über den Ryck sind die Leitprojekte der Stadtentwicklung
- Die attraktiven Standorte am Wasser sollen vorwiegend für die Bildung von Wohnungseigentum entwickelt werden
- Dem Rückbau von ca. 50 WE in ruinösen Gebäuden steht ein prognostizierter Zugang von ca. 650 WE gegenüber, davon ca. 350 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 300 WE in Mehrfamilienhäusern

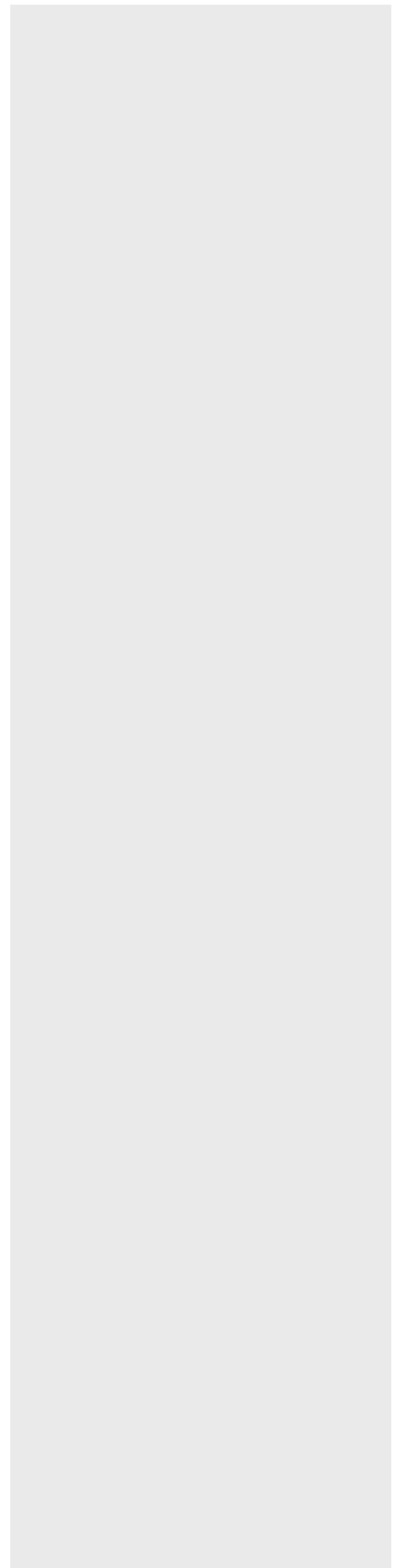
- Stadtumbau-Ost bedeutet für Greifswald nicht nur Rückbau, sondern auch Stadtentwicklung und Aufwertung
- Mit der Umsetzung und der Fortschreibung dieses Konzeptes wird ein Stadtumbauprozess in Gang gesetzt, der sich über Jahre, vielleicht Jahrzehnte fortsetzen wird. Er wird Auswirkungen auf alle Bereiche der Stadt haben



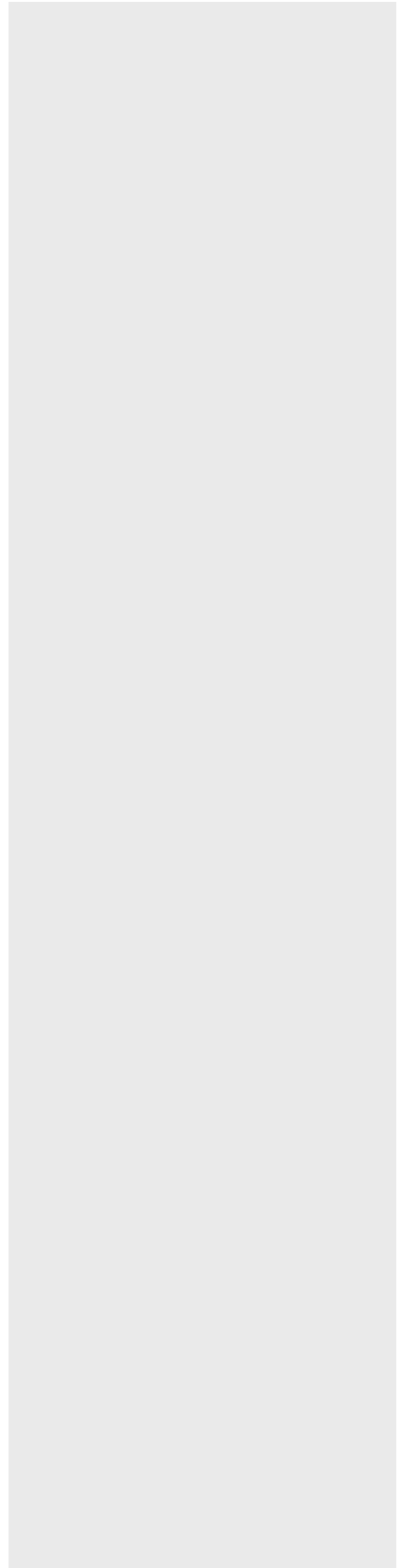
Teil D Quellen-, Abbildungs-, Tabellen- und Abkürzungsverzeichnis

Quellenverzeichnis

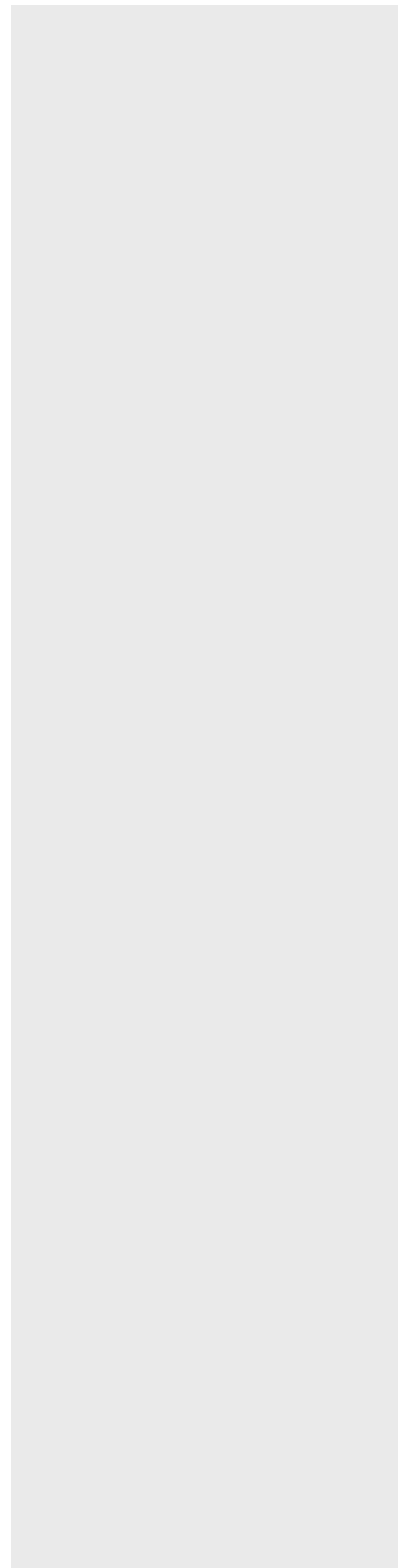
- Rahmenplan Wieck- Eldena, Erläuterungsbericht; Broschüre; gmp, Hansestadt Greifswald; 2/2001
- Rahmenplan Friedrichshagen; Broschüre; PPL Hamburg; 4/1996
- Rahmenplan Ostseeviertel Parkseite; Wohnumfeldverbesserung; Broschüre; Tangram, OLAF, Hansestadt Greifswald; 7/1997
- Rahmenplan Mühlenvorstadt; Broschüre; Planungsgemeinschaft Marsiske & Habrich, Hansestadt Greifswald; 11/1997
- Untersuchung der arbeitsteiligen Wahrnehmung oberzentraler Funktionen durch die Hansestädte Stralsund und Greifswald; Broschüre; Büro für Städtebau, Spengelin-Gerlach-Kistler und Partner; 1994/95
- Machbarkeitsstudie 1999; Plan/Erläut.; IPO, Hansestadt Greifswald; 10/1999
- Wohnpark Schönwalde, städtebauliches Gutachten, Wohnumfeldverbesserung; Broschüre A3; Tangram, Schreckenber u. Partner, Hanseplanung; 10/1994
- Rahmenplan Komplex Jahnstraße- Fleischmannstraße; Broschüre A3; HWP Planungsgesellschaft mbH, Universität Greifswald; November 1993
- Städtebauliches Gutachten „An den Gewächshäusern“; Broschüre A3; ORBIS Investitionsgesellschaft mbH,
- Büro für Städtebau und Architektur, Frankfurt a. M.; 12/1996
- Entwicklungsachse Süd- West, Planungskonzept Bereich Fleischerwiese; Broschüre A3; Büro f. Städtebau Spengelin u. Partner, Hansestadt Greifswald; 6/1995
- Gutachten Deponieberg Am Rosental Greifswald; Broschüre A3; WES, Wehberg & Partner, Krafft- Wehberg, Hansestadt Greifswald; 2/ 2001
- Städtebauliche Gesamtkonzeption für die Ryckzone von Greifswald, Seglerhäfen, Siedlungs- und Freiraumentwicklung; Broschüre A3; Hansestadt Greifswald, Aminde + Loweg; 3/1994
- Bebauungsplan Nr. 73 Riemser Ort; Plan M1:2000; BBN, Hansestadt Greifswald; 11/2000
- Liste der Wohnbauflächen lt. F Plan, Stand Januar 2002; ; Hansestadt Greifswald; 01/2002
- B- Plan Nr. 92 - Am Grünland - Anlage zum Aufstellungsbeschluss/Lageplan; Plan 1:5000; Hansestadt Greifswald/ PHS; 01/2002
- B- Plan Nr. 9 - An der Klosterruine-, Vorentwurf; Plan; Hansestadt Greifswald;
- B- Plan Nr. 88 - Heinrich Heine Straße -, Vorentwurf; Plan 1:1000; Hansestadt Greifswald; 09/2001
- B- Plan Nr. 89 - Westliche Loitzer Landstraße-, Vorentwurf; Plan 1:1000; Hansestadt Greifswald; 09/2001
- B- Plan Nr. 91 -Einkaufszentrum Grimmer Straße-, Anlage zum Aufstellungsbeschluss; Plan 1:1000; Hansestadt Greifswald; 01/2001



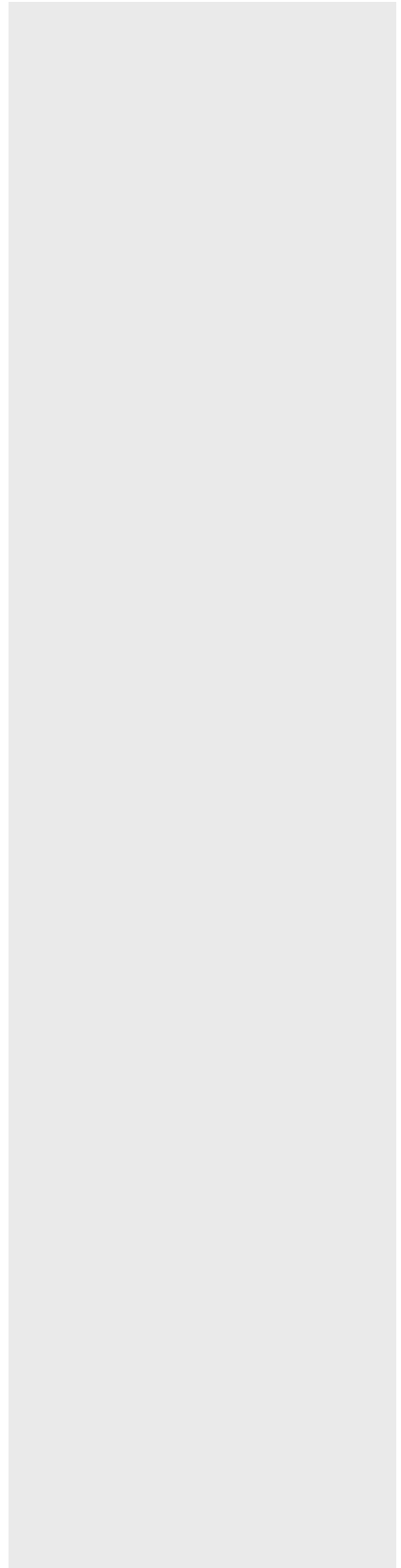
- Stadtteil Friedrichshagen, Lage- und Hausnummernplan; Plan 1:1000; Stadtplanungsamt; 9/1993
- Bebauungsplan Nr. 90 -Westliche Herderstraße-, Vorentwurf; Plan 1:1000; Hansestadt Greifswald; 01/2001
- B- Plan Nr. 84 -Am Boddenweg-, Städtebauliches Konzept; Plan 1:1000; Hansestadt Greifswald; 02/2000
- Entwicklungskonzept (Wettbewerb) Hafenstraße; Plan; ;
- F- Plan -Änderungen; Plan; Hansestadt Greifswald;
- FNP Ergänzung, 7. Änderung (Riems); Plan 1:10.000; Hansestadt Greifswald; 02/2002
- FNP 5. Änderung; Plan 1:10.000; Hansestadt Greifswald; 03/2002
- Bauleitverfahren der Hansestadt Greifswald; Listen; Hansestadt Greifswald; 12/2001
- Hansestadt Greifswald: Jahreszahlen 1992- 2000; Broschüre; Hansestadt Greifswald; 1992- 2000
- Jugendhilfeplanung in der Hansestadt Greifswald: 2. Fortschreibung der Kindertagesstättenkonzeption für die Jahre 2000/01 bis 2005/06; Broschüre; Hansestadt Greifswald; 11/2001
- 1. Fortschreibung der Jugendhilfeplanung für das Sachgebiet Hilfen zur Erziehung (Planungsbericht); Broschüre; Hansestadt Greifswald; 10/2000
- Spielraumplanung der Hansestadt Greifswald - Bestandteil der Jugendhilfeplanung (Spielplatzplan 1997); Broschüre; Hansestadt Greifswald; 1997
- Teil C: Handlungsprogramm für eine bedarfsgerechte Gestaltung der Jugendhilfe in Greifswald; Broschüre; Hansestadt Greifswald; 12/1995
- Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung der Hansestadt Greifswald für den Zeitraum 2001 bis 2006; Broschüre; Hansestadt Greifswald; 2000/ 2001
- Sozialplanung für die Hansestadt Greifswald: Ziele, Methoden, Ausgewählte Ergebnisse und Perspektiven ; Broschüre; Institut für soziale Arbeit und Organisationsplanung (e.V.); 08/1999
- Konzept der Hansestadt Greifswald (...) zur Umsetzung des Aktionsprogramms zur Integration von Sozialhilfeempfängern in den allgemeinen Arbeitsmarkt; Broschüre; Hansestadt Greifswald; 06/2001
- Sozialanalyse 2000; Broschüre; Hansestadt Greifswald; IIIQ./2000
- Materialien zur Sportentwicklung der Hansestadt Greifswald: Perspektiven zur Sportentwicklung und Konzeptionen für die Sportstättenentwicklung in der Hansestadt Greifswald ; Broschüre; Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforshung - GmbH; 08/1993
- Sportinformationen der Hansestadt Greifswald 2002, 12. Jhg.; Broschüre; Hansestadt Greifswald, Sportbund; 2002
- Das beste suchen: Konzept zur Entwicklung der Kultur in Greifswald; Broschüre; Hansestadt Greifswald; 05/1997
- Ausgerechnet: Gleichberechtigung, Bericht zur Gleichstellung zwischen Männern und Frauen in der Hansestadt Greifswald ; Broschüre; Hansestadt Greifswald; 11/1999
- Beteiligungsbericht 1999 der Hansestadt Greifswald; Broschüre; Hansestadt Greifswald; 1999



- Flächennutzungsplan: Erläuterungsbericht; Broschüre; Hansestadt Greifswald; 1998/1999
- Grundstücksmarktbericht 1999 ; Broschüre; Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Greifswald; 1999
- Grundstücksmarktbericht 2000 ; Broschüre; Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Greifswald; 2000
- Geschäftsbericht 1995- 2000; Broschüre; Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald; 1995- 2000
- 10 Jahre: Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald ; Broschüre; Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald; 07/2000
- Geschäftsbericht 2000: Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft; Broschüre; Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft; 2000
- 10 erfolgreiche Jahre; Broschüre; Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft; 2000
- 10 Jahre Stadtplanung 1990- 2000: Eine Bilanz; Broschüre; Hansestadt Greifswald; 01/2001
- Bodenrichtwertkarte Hansestadt Greifswald: Teilkarte 1 mit den Anfangswerten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Wieck; Plan 1:10.000; Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Greifswald; 12/2000
- Bodenrichtwertkarte Hansestadt Greifswald: Teilkarte 2 Anfangswerte im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Innenstadt/ Fleischervorstadt; Plan 1:10.000; Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Greifswald; 12/2000
- Erfassung von geschaffenen Wohneinheiten im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und in Bebauungsplangebiet nach §§ 30 und 33 BauGB in der Hansestadt Greifswald von 1997-1999; Broschüre; Hansestadt Greifswald; 05/2000
- Neubauvorhaben als Verdichtungen in der Hansestadt Greifswald 1990- 1996; Broschüre; Hansestadt Greifswald; 07/1997
- Wege Ebenen: Greifswalder Behinderten Stadtführer; Broschüre; Behindertenforum Greifswald e.V., Hansestadt Greifswald; 09/1999
- Behörden, Firmen, Institutionen, Vereine; Broschüre; Hansestadt Greifswald; IVQ./2001
- Bauen, Wohnen, Leben in Greifswald; Broschüre; Hansestadt Greifswald; 2001
- Stadtmarketingprojekt der Hansestadt Greifswald: Workshop am 16.11.2000, Zwischenbilanz, Dokumentation; Broschüre; Hansestadt Greifswald; 2000
- Zahn um Zahn: Abreißen oder Erhalten? 10 Jahre Stadtsanierung Hansestadt Greifswald - Bilanz und Ausblick; Broschüre; Hansestadt Greifswald; 08,09/2001
- Plan der Wirtschaftseinheiten der WGG; Plan 1:10.000; Hansestadt Greifswald; Grundlage 10/1995; Stand 2000
- Wirtschaftsentwicklungskonzept für die Hansestadt Greifswald; Broschüre; ExpertConsult Kommunalberatung GmbH & Co. KG; 1999(?)
- Städtebauliches Konzept: Wohnpark Schönwalde, Hansestadt Greifswald- Schönwalde I Wohnumfeldverbesserung; Broschüre; Hansestadt Greifswald (Auftraggeber); 10/1994
- Rahmenplan Ostseeviertel Parkseite Wohnumfeldverbesserung; Broschüre; Hansestadt Greifswald (Auftraggeber); 7/1997



- Revitalisierung der Innenstadt Greifswald; Broschüre; Hansestadt Greifswald; 07/1995
- Revitalisierung der Greifswalder Innenstadt; Broschüre; Hansestadt Greifswald; 08/1998
- Erfassung und Schließung von Baulücken; Studie; Hansestadt Greifswald; 1997

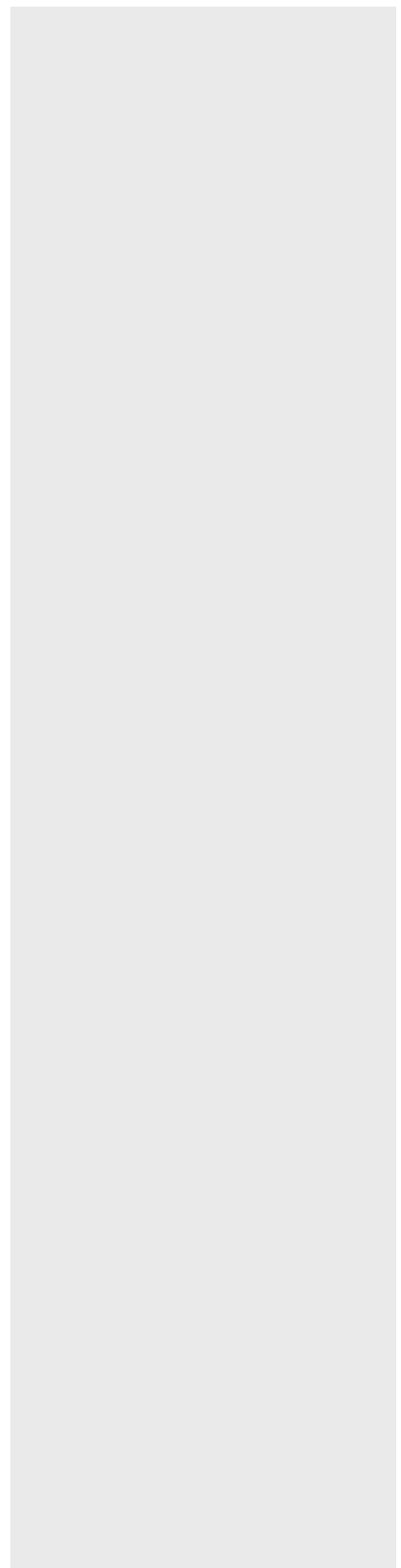


Abbildungsverzeichnis



Teil A

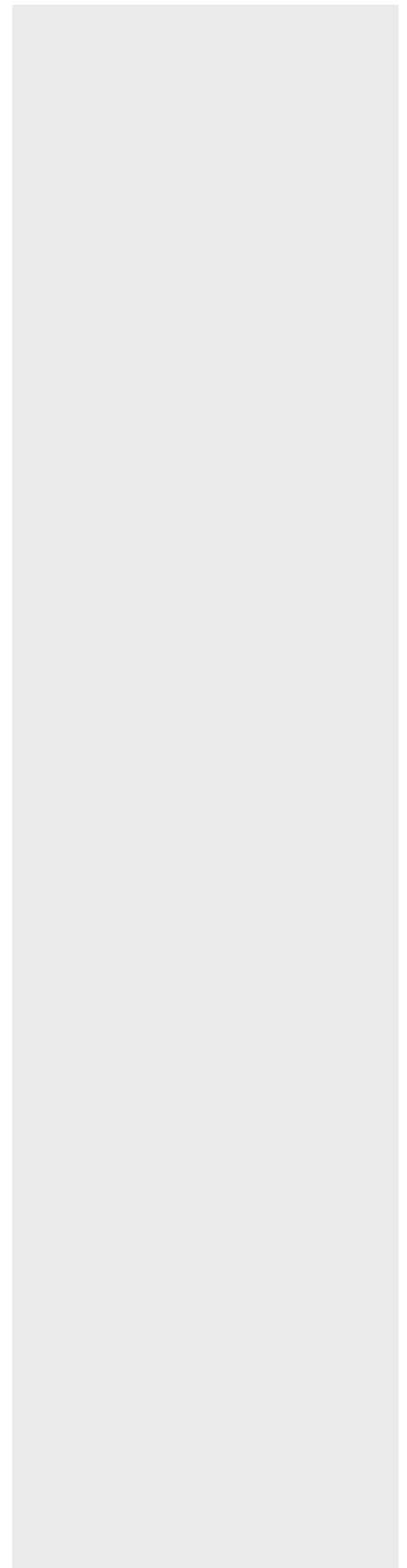
- Abb. 0.1-1 Der Oberbürgermeister von Greifswald Dr. rer. nat. Artur König
- Abb. 0.1-2 Der Stadtumbau-Prozess findet ein großes Presse-Echo
- Abb. 2.1-1 Bevölkerungsentwicklung 1993 – 2001
- Abb. 2.1-2 Einflussfaktoren der Bevölkerungsentwicklung 1993 – 2001
- Abb. 2.1-3 Wanderungsströme nach Ziel und Herkunft 1993 – 2001
- Abb. 2.1-4 Altersbaum der Einwohner am Hauptwohnsitz 1996 und 2001
- Abb. 2.1-5 Altersgruppen 1996 – 2001
- Abb. 2.1-6 Haushalte und Haushaltsgröße 1993 – 2001
- Abb. 2.1-7 Entwicklung und Prognose der Einwohner am Hauptwohnsitz
- Abb. 2.1-8 Bevölkerungsveränderung nach Altersgruppen 2001-2015
(gemäßigt optimistisches Szenario)
- Abb. 2.1-9 Altersgliederung von Greifswald 2001 und 2015
(optimistisches Szenario)
- Abb. 2.1-10 Ablaufschema Haushaltsprognose
- Abb. 2.1-11 Prognose Haushalte/Wohnungsbedarfsträger
- Abb. 2.1-12 Entwicklung Haushaltsgrößenstrukturen 2001 bis 2015
Prozesskonstantes Szenario und Gemäßigt optimistisches Szenario
- Abb. 2.1-13 Die Ostseezeitung brachte die Meldung aktuell für alle Bürger
- Abb. 2.2-1 Entwicklung der Arbeitslosenquote von 1996 bis 2001
- Abb. 2.2-2 Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 1996-2000
- Abb. 2.2-3 Meldung der Ostseezeitung vom März 2002
- Abb. 2.2-4 Entwicklung der Sozialhilfeempfänger und Wohngeldempfängerhaushalte
1996 - 2000
- Abb. 2.2-5 Räumliche Betrachtung der Sozialhilfequote 2000 nach Sozialräumen
- Abb. 2.2-6 Entwicklung von Gewerbean- und -abmeldungen 1996 - 2000



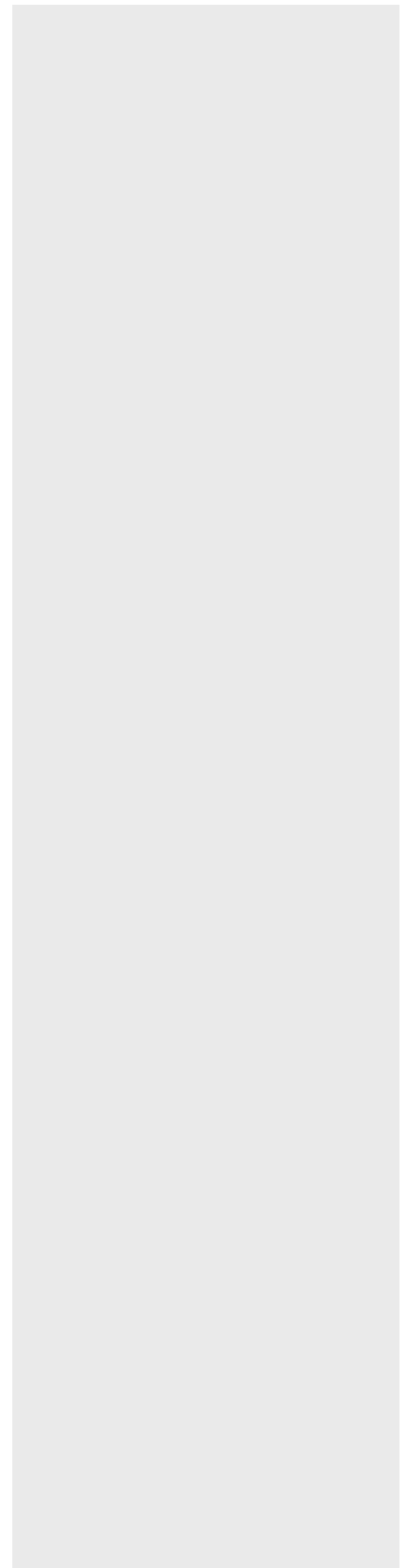
- Abb. 2.2-7 Finanzielle Kenndaten im Städtevergleich - 2000
- Abb. 2.2-8 Ausgabenstruktur im Vergleich – Anteile an den Gesamtausgaben (2000)
- Abb. 2.3-1 Eigentümerstruktur des Wohnungsmarktes Greifswald 2000
- Abb. 2.3-2 Wohnungsbestand nach Baualter
- Abb. 2.3-3 Entwicklung des Leerstands in den Schwerpunktgebieten 1997-2001
- Abb. 2.4-1 Anzahl der Studenten in Greifswald
- Abb. 2.7-1 Bürger und Experten gemeinsam an Tisch – die Workshops im Rahmen des ISEK
- Abb. 2.7-2 Presseecho des ersten ISEK Workshops in der Ostsee-Zeitung
- Abb. 2.7-3 Organisationsschema ISEK Greifswald
- Abb. 2.7-4 Vertreter der Wohnungsunternehmen bei den Workshops (hier: WVG + GWH)
- Abb. 3-1 Ergebnisse des Ziele-Workshops aus dem Metaplan-Verfahren, die das Stärken-Schwächen-Profil konkretisierten
- Abb. 4.1-1 Plan zum Leitbild der Hansestadt Greifswald
- Abb. 4.3-1 Sanierter Marktplatz in der Greifswalder Innenstadt
- Abb. 4.3-2 Desolate Bebauung an der Hafenstraße im Stadtteil Nördliche Mühlenvorstadt
- Abb. 4.3-3 Monotone und enge Hofstruktur im Ostseeviertel-Parkseite
- Abb. 4.3-4 Artikel aus der Ostsee-Zeitung mit Auflistung der Defizite im Gebiet
- Abb. 4.3-5 Preisgekrönter Umbau eines zur Wende nicht vollständig fertig gestellten Plattenblocks
- Abb. 4.3-6 Plattenblocks an der Lomonossow-Allee in Schönwalde I mit Unterlagerungen, die lebendige Sozialeinrichtungen beherbergen

Teil B

- Abb. 1.1-1 Übersichtskarte der Schwerpunktgebiete für de Stadtumbau
- Abb. 2.1-1 Planung für das Baufeld 2 im Ostseeviertel Ryckseite (B-Plan 23)
- Abb. 2.2-1 Typologie der Veränderungsmöglichkeiten von Wohnungen im Bestand
- Abb. 2.2-2 Innenhof im Ostseeviertel Parkseite



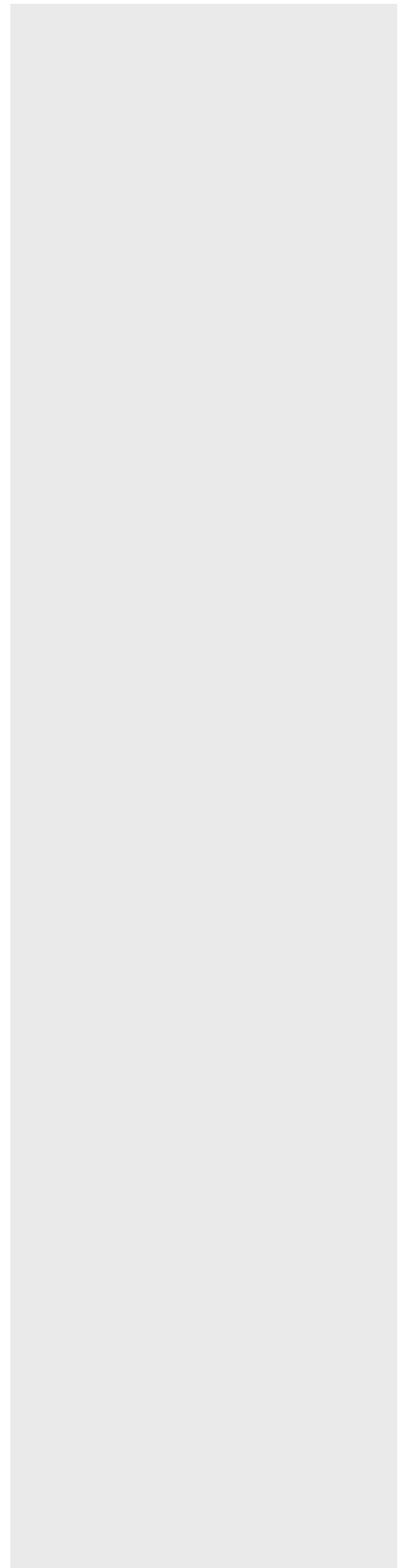
- Abb. 2.2-3 Planungsskizze für Rückbau um 2 Geschosse bei gleichzeitiger Aufwertung des Wohnumfeldes
- Abb. 2.2-4 Auszug aus dem Wettbewerbsplan für den differenzierten Rückbau
- Abb. 3.1-1 Eigentumswohnungen in stark verdichteter Form auf dem Gelände des ehemaligen Heizkraftwerkes am Ryck
- Abb. 3.1-2 Desolate Gewerbebrachen am Ryck in Fußwegentfernung zur Innenstadt
- Abb. 3.2-1 Beginn der Bebauung im Holzteichquartier
- Abb. 3.2-2 Gegenüber liegende Eigentumswohnungsanlage in der Steinbeckervorstadt am „Holzteichquartier“
- Abb. 3.2-3 Verbesserung des Stadtimago durch Schließung von Baulücken im Rahmen der Reparatur des Stadteingangs aus Richtung Stralsund
- Abb. 3.2-4 Qualitätsveränderung im Wohnungsbestand durch Neubau von Stadtvillen an der Hafenstraße am Ufer des Ryck
- Abb. 3.2-5 Bebauungsplan Nr. 12 Holzteichquartier



Tabellenverzeichnis

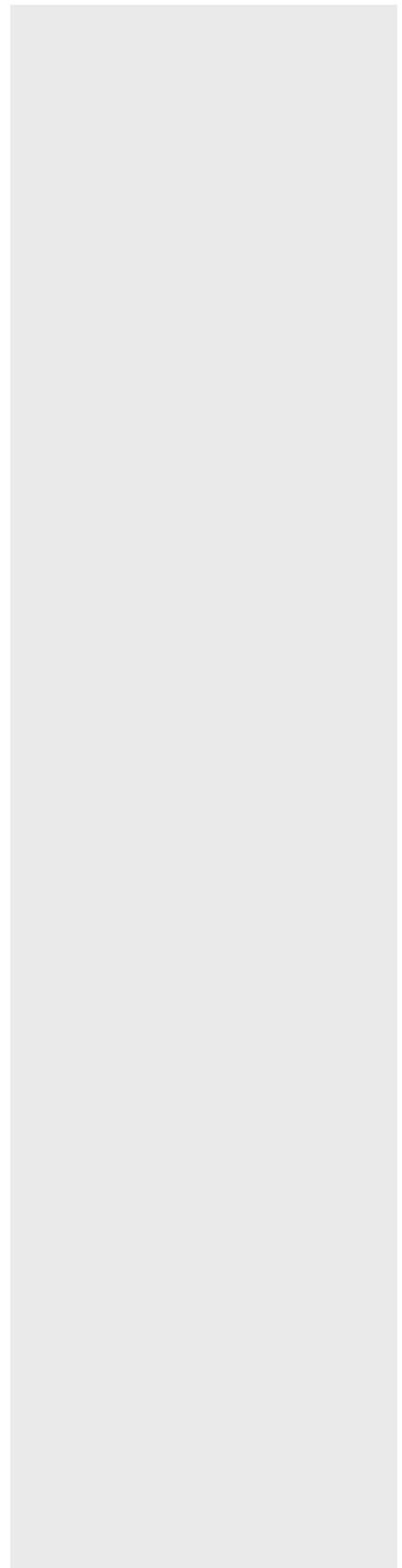
Teil A

Tab. 2.1-1	Übersicht der Szenarien
Tab. 2.1-2	Gliederung der Studenten der Universität Greifswald nach demographischer Relevanz
Tab. 2.1-3	Prognosekorridor: Einwohner am Hauptwohnsitz (inkl. Studenten mit Hauptwohnsitz)
Tab. 2.1-4	Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße 2001-2015
Tab. 2.2-1	Gegenwärtig verfügbare Gewerbeflächen (Stand: 2002)
Tab. 2.2-2	Einflussfaktoren für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung
Tab. 2.3-1	Wohnungswirtschaftliche Annahmen
Tab. 2.3-2	Wohnungsbestandsentwicklung nach Gebäudetyp
Tab. 2.3-3	Entwicklung des Wohnungsüberhangs bis 2015
Tab. 2.3-4	Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2015 nach Wohnungsgrößen
Tab. 2.4-1	Anzahl der für die Betreuung relevanten Kinder in Greifswald
Tab. 2.4-2	Anzahl der für die Betreuung in Kinderkrippen relevanten Kinder nach Sozialräumen
Tab. 2.4-3	Anzahl der für die Betreuung in Kindergärten relevanten Kinder nach Sozialräumen
Tab. 2.4-4	Anzahl der für die Betreuung in Horten relevanten Kinder nach Sozialräumen
Tab. 2.4-5	Anzahl der Senioren in Greifswald
Tab. 2.4-6	Anzahl der Schüler in Greifswald
Tab. 2.5-1	Wohnraumpotenziale in Greifswald- Teil 1
Tab. 2.5-2	Wohnraumpotenziale in Greifswald - Teil 2
Tab. 4.1-1	Zielsetzung Wohnraumminderung (Richtwerte)
Tab. 4.1-2	Zielsetzung Neubau für die Wettbewerbsgebiete



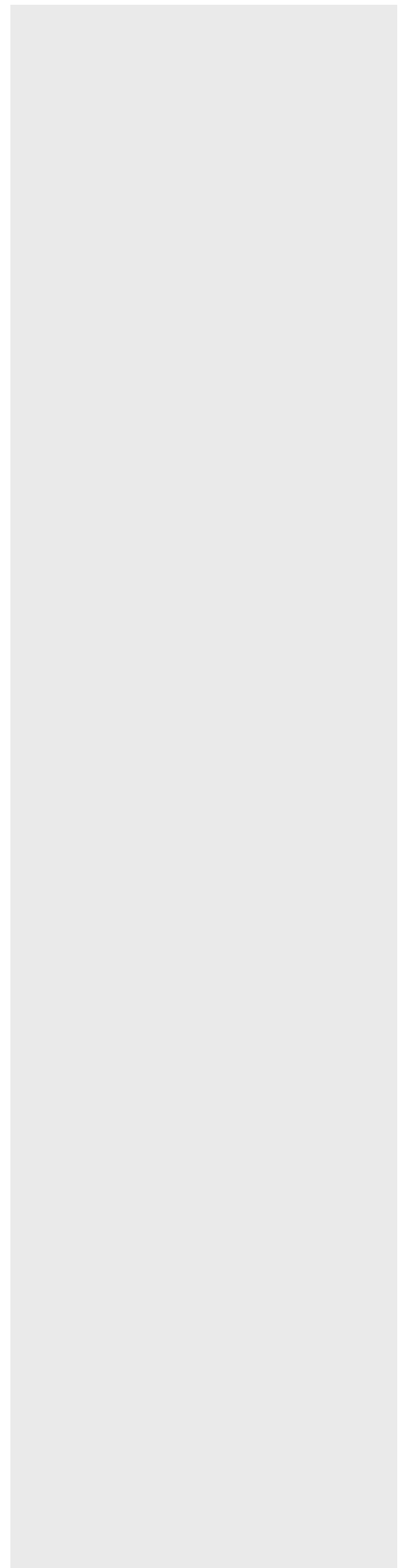
Teil B

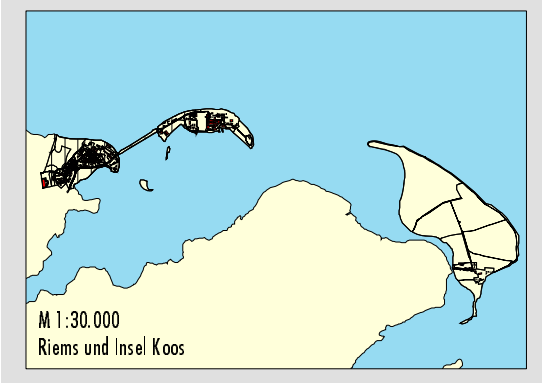
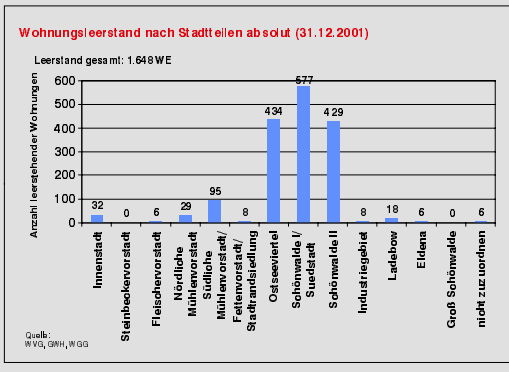
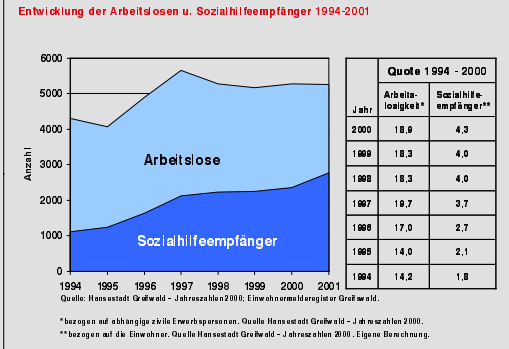
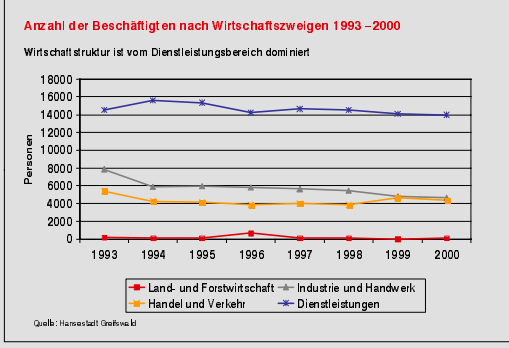
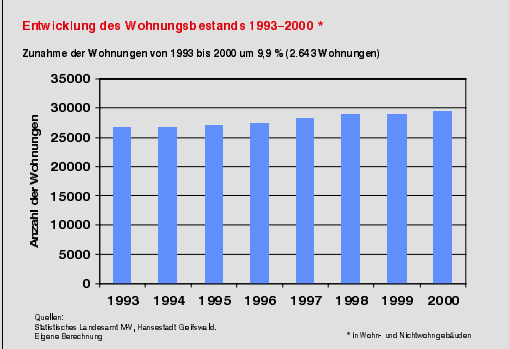
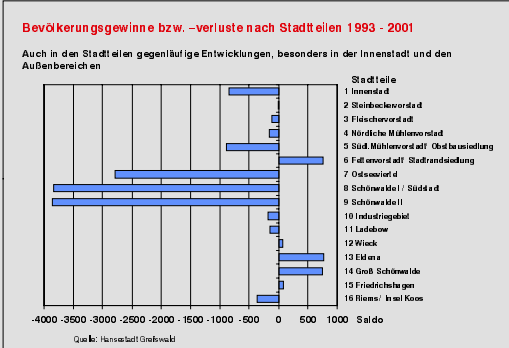
Tab. 1.1-1	Bewertung der Stadtteile
Tab.2.1-1	Projektion der Bevölkerung und Wohnungsbedarfsträger im Wettbewerbsgebiet I
Tab.2.2-1	Veränderungen in % gegenüber 2001 – Mieterwohnungen in Greifswald (gemäßigt optimistisches Szenario)
Tab.2.2-2	Planungszahlen für das Wettbewerbsgebiet I
Tab. 2.3-1	Kostenüberschlag und Finanzierungskonzept nach aktuellen Planungen der Fördermittelgeber
Tab. 3.1-1	Wohnraumpotenziale im Wettbewerbsgebiet II
Tab. 3.2-1	Veränderungen gegenüber 2001 – Eigentümerwohnungen (gemäßigt optimistisches Szenario)
Tab. 3.2-2	Projektion der Bevölkerung und Wohnungsbedarfsträger im Wettbewerbsgebiet II
Tab. 3.2-3	Planungszahlen für das Wettbewerbsgebiet II
Tab. 3.3-1	Kostenüberschlag und Finanzierungskonzept nach aktuellen Planungen der Fördermittelgeber



Abkürzungsverzeichnis

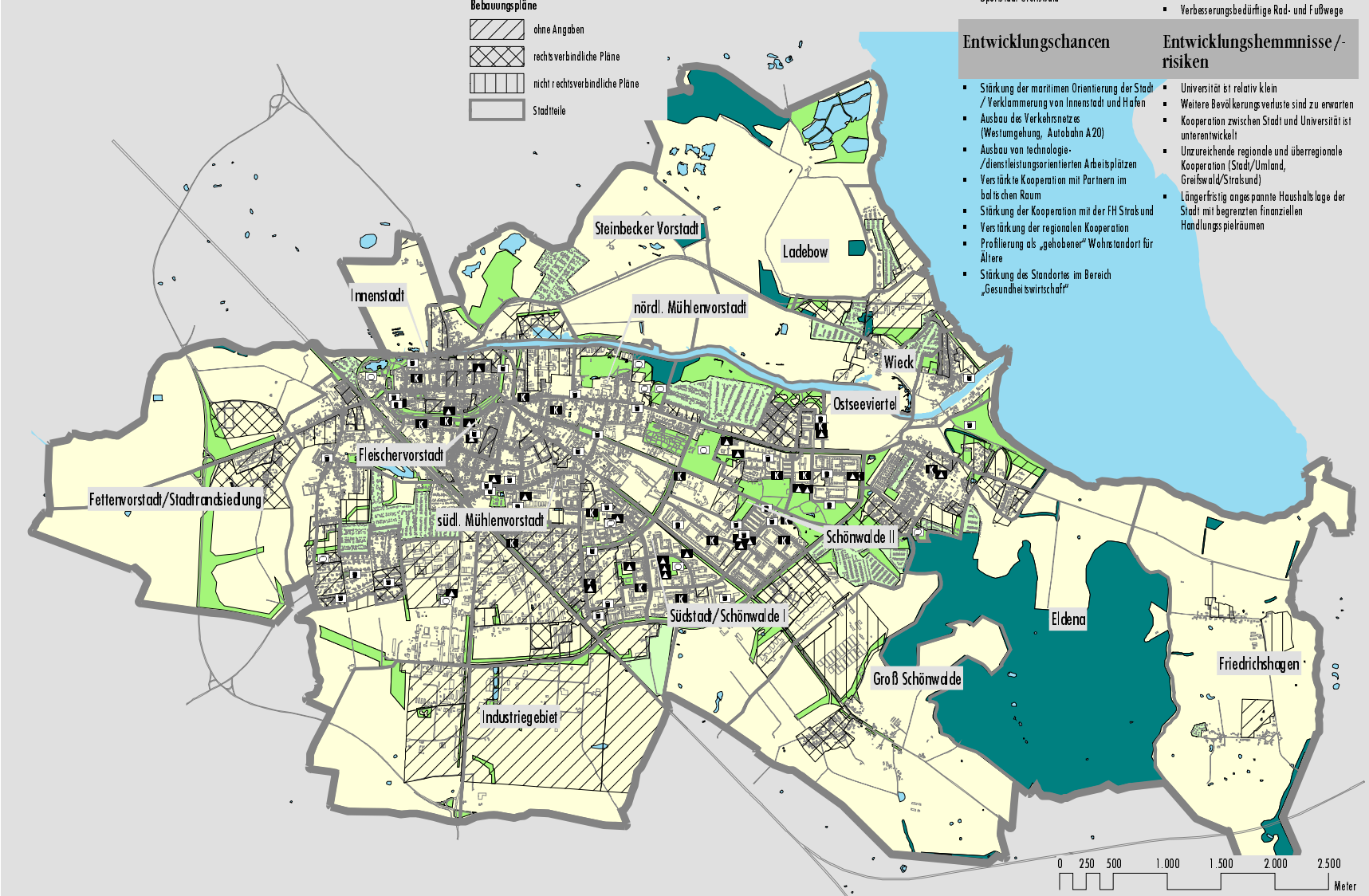
Abb.	Abbildung
B-Plan	Bebauungsplan
BMZ	Baumassenzahl
DH(H)	Doppelhaus(hälfte)
eG	eingetragene Genossenschaft
e.V.	eingetragener Verein
EFH	Ein- und Zweifamilienhaus
EKZ	Einkaufszentrum
EP	Erwerbspersonen
ETW	Eigentumswohnung
EU	Europäische Union
EW	Einwohner
F+B	Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
F-Plan	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
GWH	Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft mbH
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
HGW	Hansestadt Greifswald
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
ISRU	Institut für sozialwissenschaftliche Regional- und Umweltforschung
k.A.	keine Angaben
Kita	Kindertagesstätte
MFH	Mehrfamilienhaus
MV, M-V	Mecklenburg-Vorpommern
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
p.a.	pro Jahr
SR	Sozialraum
Stala	Statistisches Landesamt
Tab.	Tabelle
TEURO,T€	Eintausend Euro
Urban	Urban Planungsgemeinschaft
V-E-Plan	Vorhaben und Erschließungsplan
WBT	Wohnungsbedarfsträger
WE	Wohnung
WGG	Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG
WVH	Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald





Zeichenerklärung M 1:20.000

- Gebäude
- Schulen
- Berufliche Schulen
- Kindertagesstätten
- Sportflächen
- Spielflächen
- Waldflächen
- allgemeine Grünflächen
- Dauerkleingärten
- Wasserflächen
- Bebauungspläne
 - ohne Angaben
 - rechtsverbindliche Pläne
 - nicht rechtsverbindliche Pläne
 - Stadtteile



Potenziale / Stärken

- Touristisch attraktive Hafenstadt
- Historische Altstadt
- Naturpotenziale Ryck, Umland
- Nähe zu Erholungs- und Badeorten an der Ostsee (Rügen, Usedom)
- Lage zum Balkum (Schweden) und Polen (Stettin)
- Universitätsstandort
- Technologieorientierte Wirtschaft in den Bereichen Medizin, Information und Kommunikation
- Qualifizierte Arbeitskräfte
- Aktives Stadtmaking
- Umfangreiches Wohnungsangebot
- Gute soziale Infrastruktur als Teil-Oberzentrum
- Sportstadt Greifswald

Defizite / Schwächen

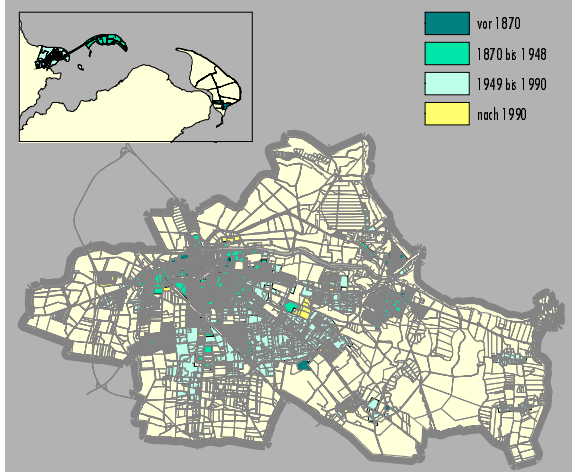
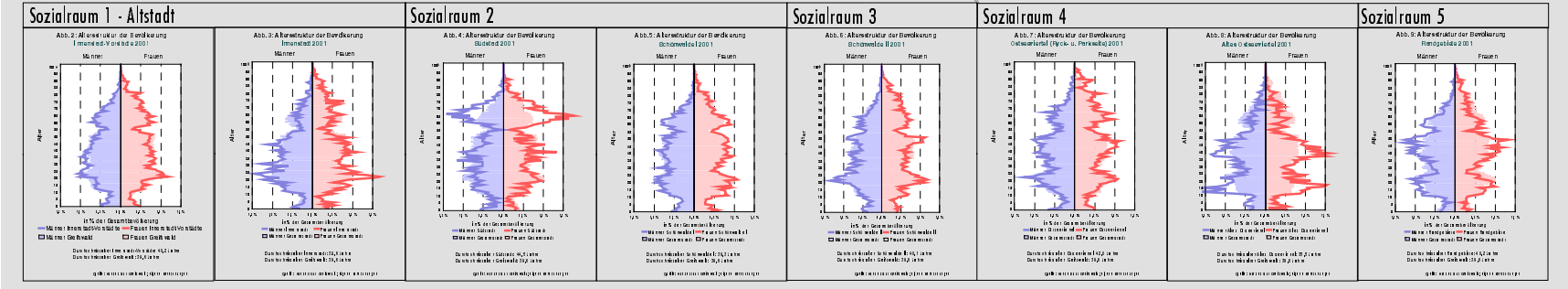
- Historisches Flair in Teilen der Innenstadt fehlt: Attraktion der Innenstadt konzentriert sich im wesentlichen auf einen Straßenzug
- Gegenwärtig mangelhafte Verkehrsanbindung
- Hohe Arbeitslosigkeit
- Mangelhaftes Einzelhandelsangebot im gehobenen Segment
- Wohnen am Wasser bisher nicht ausreichend entwickelt
- Fehlen von preisgünstigem Wohnraum für Familien
- Touristische Attraktivität ist unzureichend
- Zu wenige Kommunikationszentren/Treffpunkte
- Starke soziale Unterschiede einzelner Stadtteile
- Steigende Wohnungsleerräte
- Verbesserungsbedürftige Rad- und Fußwege

Entwicklungschancen

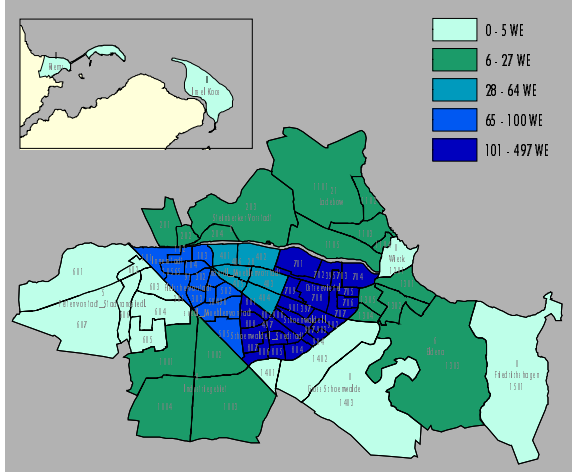
- Stärkung der maritimen Orientierung der Stadt / Verklammerung von Innenstadt und Hafen
- Ausbau des Verkehrsnetzes (Westumgehung, Autobahn A 20)
- Ausbau von technologie-/dienstleistungsorientierten Arbeitsplätzen
- Verstärkte Kooperation mit Partnern im balteischen Raum
- Stärkung der Kooperation mit der FH Stralsund
- Verstärkung der regionalen Kooperation
- Profilierung als „gehoobener“ Wohnort für Ältere
- Stärkung des Standortes im Bereich „Gesundheitswirtschaft“

Entwicklungshemmnisse / -risiken

- Universität ist relativ klein
- Weitere Bevölkerungsverluste sind zu erwarten
- Kooperation zwischen Stadt und Universität ist unterentwickelt
- Unzureichende regionale und überregionale Kooperation (Stadt/Umland, Greifswald/Stralsund)
- Längerfristig angespannte Haushaltslage der Stadt mit begrenzten finanziellen Handlungsoptionen

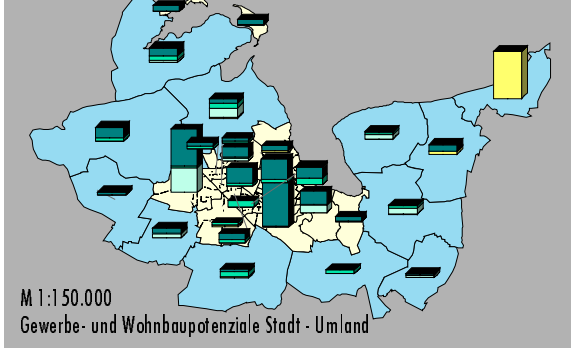


M 1:60.000 Baualterstruktur



M 1:60.000 Wohnungsleerstand der Wohnungsgesellschaften nach Stadtteilen

STADT-BAUSTRUKTUR	1870	1870-1948	1949-1990	nach 1990
Innenstadt	100	100	100	100
Steinbecker Vorstadt	100	100	100	100
Fleischer Vorstadt	100	100	100	100
Nördliche Mühlenvorstadt	100	100	100	100
Südliche Mühlenvorstadt	100	100	100	100
Fährviertel / Stadtrandansiedlung	100	100	100	100
Ostseviertel	100	100	100	100
Schornwald I / Südstadt	100	100	100	100
Schornwald II	100	100	100	100
Industriegebiet	100	100	100	100
Ladebow	100	100	100	100
Eldena	100	100	100	100
Groß Schornwalde	100	100	100	100
Friedrichshagen	100	100	100	100
Saldo	100	100	100	100



M 1:50.000 Gewerbe- und Wohnbaupotenziale Stadt - Umland



Stadtteilkonzept 1 - Wohnen am Campus



Herstellung von individuellen Wohnflächen und deren Qualität
Auflockerung der Baulinien und Erhöhung der Qualität in Schaffung von großen Innenhöfen.

Plattenbauten in Institute der Uni verwandeln
Nachvollziehbar

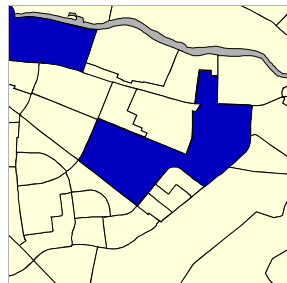
Mitwirkung der Bewohnerschaft bei der Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfeldes und bei organisatorischen Aktivitäten (Qualitätsmanagement)
Anschließen an bestehende Wohnbereiche: "Organisierte Pflege von Plattenbauten ist ein wesentlicher Bestandteil der Wohnqualität."

Verbesserung des öffentlichen Erscheinungsbildes durch mehr "Baukultur"
(Anforderungen an die Baukultur in Qualität)
Beachtung der Regeln der Baukultur.
Vergleich der Regeln mit den Regeln von Paris.

Vor 2003 wird kein Wohnblock abgerissen
Hochwertige Wohnqualität und hohe Qualität der Bausubstanz

Planung des Wohnungsbestandes bis 2015

Wohnbereich	Abgang Gesamt	davon Rückbau	Zugang Gesamt	davon EZH	davon MFH	Bilanz
Wohnen am Campus	1.538 WE	899 WE	639 WE	0 WE	0 WE	-1.538 WE
2003	400 WE	310 WE	90 WE	0 WE	0 WE	-400 WE
2010	972 WE	549 WE	423 WE	0 WE	0 WE	-972 WE
2015	166 WE	40 WE	126 WE	0 WE	0 WE	-166 WE





Stadtteilkonzept 2 - Wohnen am Ryck



Mitteilung der Spätkriegs-Wohnen auf dem Wasser als individuelle Wohnform möglich (Hans Post)
 In den 1930er und 1940er Jahren wurden in typischen Wohnformen in der Hansestadt am Ryck: Hofhäuser, Wohnhäuser, Läden.

Wohnen am Ryck

Mehrere neue für die Arbeiter in den 1930er Jahren
 Wohnhäuser für die Arbeiter in den 1930er Jahren (Verfügung des Reichsausschusses für die Arbeiter, Aktion der Wohnbauvereine in der Hansestadt am Ryck durch Folgebauverfahren)

Das neue Wohnen in der Hansestadt am Ryck
 Das neue Wohnen in der Hansestadt am Ryck (Verfügung des Reichsausschusses für die Arbeiter, Aktion der Wohnbauvereine in der Hansestadt am Ryck durch Folgebauverfahren)

Wohnen in der Stadt wird attraktiver
 Wohnen in der Stadt wird attraktiver (Verfügung des Reichsausschusses für die Arbeiter, Aktion der Wohnbauvereine in der Hansestadt am Ryck durch Folgebauverfahren)

Planung des Wohnungsbaujahres bis 2015						
Wohnen am Ryck	Allg. Gesamt	Arbeiter	Zugang	Arbeiter	Arbeiter	Arbeiter
	40 WE	0 WE	40 WE	649 WE	347 WE	609 WE
2003	40 WE	0 WE	40 WE	180 WE	57 WE	123 WE
2010	0 WE	0 WE	0 WE	289 WE	210 WE	79 WE
2015	0 WE	0 WE	0 WE	180 WE	80 WE	100 WE

