

Greifswald 2030*plus*

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

DER UNIVERSITÄTS- UND HANSESTADT GREIFSWALD

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

Greifswald ist spannend! Eine kompakte Universitäts- und Hansestadt, genau richtig platziert zwischen den beliebtesten Ferienregionen Deutschlands - den Inseln Rügen und Usedom. Der Ryck verbindet unsere Stadt mit dem Greifswalder Bodden als Teil der Ostsee. Die A20 ermöglicht schnellen Zugang zu den benachbarten Großstädten Rostock und Stettin sowie zu den Metropolregionen Hamburg und Berlin. Die überregionalen Zugverbindungen sind allerdings nach wie vor verbesserungswürdig. Es gibt viel Verkehr in Richtung Greifswald: Studierende, Wissenschaftlerinnen, Touristen, Geschäftspartnerinnen der Unternehmen aus der Gesundheitswirtschaft, Energie und Elektronik sowie der maritimen Wirtschaft.

Der Trubel zu Semesterbeginn, der Nordische Klang, die Greifswalder Bachwochen, der Caspar-David-Friedrich Tag, das Spektakel zum Fischerfest, zu den Eldenaer Jazz-Evenings, zu offenen Musik- und Kneipennächten in der Greifswalder Innenstadt: Dies sind nur einige Facetten der Lebendigkeit unserer Stadt.

Seit knapp zehn Jahren wächst die Einwohnerzahl in Greifswald wieder. Es werden mehr Wohnungen gebraucht. Aber nicht nur mehr Wohnungen, sondern auch mehr Wohnnachfolgeeinrichtungen, d.h. öffentliche Räume als Begegnungsangebote, Sportflächen für Jung und Alt bis hin zu neuen Kindertageseinrichtungen und Schulen.

In einem gut einjährigen Planungsprozess haben wir in Greifswald diesen Facettenreichtum zwischen kreativ-quiriligen Milieus, einer Vorstadtbeschaulichkeit, infrastrukturell ausgedünnten Randlagen und gewichtigen Stimmen der Bevölkerungsschwerpunkte aus den Plattenbaugebieten aufgenommen, mit Daten angereichert und planerisch in ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept übersetzt. Die Herausforderungen einer sich verändernden, wachsenden Stadt wurden intensiv diskutiert.



Es liegt nunmehr mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030*plus* ein räumliches Leitbild für die zukünftige Stadtentwicklung vor. Wo soll sich Greifswald wie

baulich entwickeln? Wo planen wir für wen, welche neuen Wohngebiete oder auch Schulen? Welche Quartiere sollen für eine älter werdende Bevölkerung umgebaut werden? Auf den Punkt gebracht werden diese Leitbild-Aussagen durch „Schlüsselmaßnahmen“. Dadurch wird das ISEK Greifswald 2030*plus* sehr konkret lesbar und zu einer Planungs- und Entscheidungshilfe für Akteure der Stadtentwicklung, Politik und Verwaltung.

Es ist erfreulich, dass unser Stadtentwicklungskonzept von der Bürgerschaft am 27.02.2017 einstimmig und mit viel Anerkennung beschlossen wurde. Den beauftragten Planern vom „Büro für urbane Projekte“ aus Leipzig ist es gemeinsam mit dem Stadtbauamt gelungen, in einem starken Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern, Politik, Verwaltung und zahlreichen wichtigen Stadtakteuren viel Lokalwissen und -kolorit neben der reinen Fachplanungskompetenz einfließen zu lassen. An dieser Stelle möchte ich allen Beteiligten meinen Dank aussprechen.

Mit dem ISEK Greifswald 2030*plus* soll in der fachlichen und politischen Diskussion gearbeitet werden. Wir werden in regelmäßigen Abständen die Prognosen überprüfen, die Daten aktualisieren, um zusammenfassend in Stadtentwicklungsberichten unsere planerisch-strategischen Aussagen im ISEK weiterentwickeln zu können. Bereits heute möchte ich Sie zu diesem zukünftigen Dialog über die Greifswalder Stadtentwicklung einladen und freue mich auf die nächsten spannenden Entwicklungen.

Dr. Stefan Fassbinder, Oberbürgermeister

Inhalt

VORWORT	3
1 ISEK GREIFSWALD 2030<i>plus</i>	8
1.1 Anliegen und Aufbau des Konzeptes	8
1.2 Methode und Prozess	10
2 RAHMENBEDINGUNGEN UND HERAUSFORDERUNGEN DER STADTENTWICKLUNG	20
2.1 Regionale Verflechtung und Rolle als Oberzentrum	20
2.2 Stadtstruktur und Siedlungsentwicklung	22
2.3 Demografische Situation und Perspektive	25
2.4 Soziale Entwicklungen	46
2.5 Zwischenfazit - Worauf Greifswald auch mit der Stadtentwicklung Antworten finden muss	49
3 THEMEN UND QUALITÄTEN – ASPEKTE DER STADTENTWICKLUNG	54
3.1 Wohnen und Standortqualität	56
3.2 Bildung und Wissenschaft	88
3.3 Soziales Miteinander, Kultur, Sport und Freizeit	105
3.4 Wirtschaft, Versorgung und Einzelhandel	116
3.5 Landschaft und Freiraum	127
3.6 Tourismus	134
3.7 Mobilität, technische Infrastruktur und Klimaschutz	142
4 ZIELSYSTEM DER STADTENTWICKLUNG	154
4.1 „Regional verankert – International vernetzt“. Strategisches Leitbild der Universitäts- und Hansestadt.....	155
4.2 Räumliches Leitbild Greifswald 2030 <i>plus</i>	156

5	HANDLUNGSFELDER DER STADTENTWICKLUNG GREIFSWALD 2030<i>plus</i>	164
5.1	Das Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln	165
5.2	Starke Quartiere durch Qualität und Vielfalt in der Bildung, Teilhabe und Kultur sichern	177
5.3	Den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken	182
5.4	Die Erreichbarkeit und Mobilität stadtverträglich ausbauen	186
5.5	Wissenschaft und Wirtschaft stärken und vernetzen.....	189
5.6	Als maritimes Greifswald den Tourismus erschließen	193
5.7	Klimaschutz und Klimawandel mit Know-how und als Selbstverständlichkeit angehen	197
6	UMSETZUNGSPROGRAMM	200
6.1	Fachübergreifende Schwerpunkträume der Stadtentwicklung Greifswald 2030 <i>plus</i>	200
6.2	Maßnahmenplan ISEK Greifswald 2030 <i>plus</i>	202
6.3	Integriertes Planen und Handeln	211
6.4	Monitoring und Evaluierung	213
6.5	Übersicht Maßnahmen und Projekte ISEK Greifswald 2030 <i>plus</i>	216
	ANLAGE UND VERZEICHNIS	224



1

ISEK GREIFSWALD 2030*plus*

1 ISEK GREIFSWALD 2030*plus*

1.1 Anliegen und Aufbau des Konzeptes

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept – kurz ISEK – mit dem programmatischen Titel „Greifswald 2030*plus*“ benennt die zentralen gemeinsamen Leitlinien der Stadtentwicklung und nimmt die Themen, Stadträume und Maßnahmen in den Fokus, die von besonderer strategischer Bedeutung für die Gestaltung der Stadt und ein funktionierendes Zusammenleben sind.

Als interdisziplinär erarbeitetes und vielseitig abgestimmtes Planungsinstrument bildet das ISEK Greifswald 2030*plus* sowohl die Grundlage für abgestimmtes Handeln bei der Planung und Realisierung von Maßnahmen als auch bei der Bewilligung von Finanzierungsmitteln.

Mit der Erstellung dieses Entwicklungskonzeptes im Zeitraum Mitte 2015 bis Ende 2016 fing die Universitäts- und Hansestadt Greifswald jedoch nicht bei „Null“ an.

Bereits im Rahmen des Bundeswettbewerbs Stadtumbau Ost wurde im Sommer 2002 das erste Stadtentwicklungskonzept erarbeitet, welches sich aufgrund des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels der 1990er Jahre vornehmlich mit der Situation und Perspektive des Wohnungsbestandes auseinandersetzte. Damals waren Strategien und Maßnahmen gefragt, die vordringlich auf die langfristige Leistungs- und Funktionsfähigkeit einer schrumpfenden Stadt abzielten. Unter der Prämisse, dass künftig nicht das städtische Wachstum, sondern vielmehr die Konsolidierung und Aufwertung städtischer Strukturen erforderlich sein würden, fokussierte das ISEK auf die Themen Wohnen und Stadtumbau. Dabei wurden die Innenstadt sowie die innerstädtischen Altbauquartiere mit den Zielen der Sanierung und Wohneigentumsbildung sowie die Großwohnsiedlungen mit den Zielen der Aufwertung durch Rückbau und Umstrukturierung benannt.

Auf Basis sich verändernder Rahmenbedingungen (Erarbeitung einer Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsprognose mit dem Zeithorizont 2020) sowie genauerer Datengrundlagen im Zuge der Einführung eines Stadtumbau-Monitorings im Jahr 2004 wurde das ISEK 2005 erstmals fortgeschrieben. Ziel war, die bestehenden Planungen für die Wohnentwicklung zu überprüfen und Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus inklusive Benennung teilräumlicher Entwicklungsziele zu definieren.

Nunmehr, nach über einem Jahrzehnt, haben sich wesentliche Rahmenbedingungen erneut geändert: Greifswald ist wieder eine wachsende Stadt. So hat das weitere Verfolgen der Planungsparadigmen zur Zukunftssicherung einer schrumpfenden Stadt in einer strukturschwachen Region in einigen Themenfeldern der Stadtentwicklung in den letzten Jahren an Aktualität verloren.

Steigende Einwohnerzahlen führen beispielsweise zu steigenden Nachfragen bei Wohnungen und Bildungs- oder Betreuungseinrichtungen. Gleichzeitig ergeben sich aus den Folgen einer sich weiter ausdifferenzierenden und älter werdenden Stadtgesellschaft oder aus den veränderten Ansprüchen an die individuelle Teilhabe und Mitwirkung bei Entscheidungs- und Gestaltungsprozessen neue Aufgaben für die Stadtentwicklung.

Es geht also heute nicht mehr nur um die Fragen der Wohnentwicklung und des Stadtumbaus. Es geht neben den Herausforderungen der soziodemografischen Veränderungen auch um die Betrachtung der zu erwartenden sozialen, wirtschaftlichen sowie klimatischen und ökologischen Chancen und Aufgaben.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat diese neue Herausforderung früh erkannt und Anfang 2015 mit dem „Strategiepapier für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ den Grundstein für die zweite Fortschreibung des ISEK gelegt.

Mit der Fortschreibung des ISEK stellt sie sich den aktuellen und absehbaren Entwicklungstendenzen, benennt die zentralen Handlungsfelder für die Entwicklung der Stadt und definiert räumliche Schwerpunktgebiete.

Die Aufgabenstellung hinter dem gemeinsamen Erarbeitungsprozess spiegelt sich im Aufbau des Konzepts wider:

▼ Kapitel 1 ISEK Greifswald 2030*plus*

Der Prozess zur Erarbeitung des ISEK war mit den Aufgaben verbunden, das gesamte Stadtgebiet zu betrachten, die verschiedenen Themen der Stadtentwicklung aufzurufen, disziplinübergreifend zu bearbeiten und öffentlich zu diskutieren. Um diese Aufgaben zu erfüllen, wurde ein interaktiver Prozess initiiert, der den Vertretern aus Stadtverwaltung und Stadtpolitik, wichtigen Akteuren der Stadtgesellschaft sowie den Bürgerinnen und Bürgern Greifswalds die Möglichkeit gab, ihre jeweiligen Positionen einzubringen und an gemeinsamen Strategien zu arbeiten. Vorgehensweise, Arbeitsformate und Prozessmeilensteine werden im Kapitel 1 beschrieben.

▼ Kapitel 2 Rahmenbedingungen und Herausforderungen der Stadtentwicklung

Im Rahmen der Fortschreibung ging es um die Statusbestimmung zur Stadtentwicklung 2014/2015 sowie um die Auseinandersetzung mit aktuellen und absehbaren Rahmenbedingungen. Maßgebliche Grundlage war dabei die seitens der kommunalen Statistikstelle im Sommer 2015 aufgestellte Bevölkerungsprognose 2015 bis 2030. Die Analyse des Status Quo sowie die Betrachtung möglicher Entwicklungsszenarien hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung als Querschnittsthema finden sich im Kapitel 2.

▼ Kapitel 3 Themen und Qualitäten – Aspekte der Stadtentwicklung

In diesem Kapitel erfolgt die Analyse ausgewählter, maßgeblicher Themenfelder der Stadtentwicklung. Im Sinne einer Ermittlung des Status Quo werden die vorhandenen Strukturen und Potenziale aufgezeigt. Zudem erfolgt jeweils eine Darstellung bisheriger Entwicklungen und dort wo möglich, ein Blick auf absehbare Entwicklungstendenzen.

▼ Kapitel 4 Zielsystem der Stadtentwicklung

Im Zielsystem erfolgt zunächst ein Querverweis auf das Leitbild der Universitäts- und Hansestadt, in dem insgesamt sieben Strategiebereiche mit wichtigen Zielen der Stadtentwicklung aufgestellt wurden. Mit Blick auf eine strategische Siedlungs- und Flächenpolitik wird das Leitbild um weitere Leitlinien im Sinne von Planungsgrundsätzen sowie um ein Räumliches Leitbild ergänzt. Gemeinsam ergeben sich somit drei Bausteine, die sich gegenseitig zu einem Zielsystem der Stadtentwicklung ergänzen.

▼ Kapitel 5 Handlungsfelder der Stadtentwicklung Greifswald 2030*plus*

An dieser Stelle werden auf Basis der in den Kapitel 2 und 3 erarbeiteten Analysen und Szenarien die zentralen Handlungsfelder benannt, in denen die Universitäts- und Hansestadt Greifswald Antworten auf die Herausforderungen für die Stadtentwicklung 2030 finden muss. Für die Handlungsfelder werden jeweils Strategien formuliert. Durch Verortungen im Stadtgebiet werden diese konkretisiert und zugleich durch die Benennung von strategischen Projekten exemplarisch untersetzt.

▼ Kapitel 6 Umsetzungsprogramm

Im Kapitel 6 erfolgt das Herunterbrechen auf Schwerpunkträume der Stadtentwicklung sowie das Definieren von strategischen (also zentralen, gesamtstädtisch bedeutsamen) Maßnahmen und Projekten. Hieraus leiten sich Schlussfolgerungen für die künftige Förderkulisse ab. Im Hinblick auf eine Verstetigung des ISEK-Prozesses beinhaltet dieses Kapitel sowohl – mit den Partnern der Stadtentwicklung abgestimmte und in der Stadtgesellschaft konsensfähige – zentrale Handlungsempfehlungen als auch Empfehlungen für eine tragfähige Kommunikations- und Beteiligungsstruktur für die Umsetzungsphase des ISEK Greifswald 2030*plus*.

1.2 Methode und Prozess

1.2.1 Herangehensweise (Arbeitsphasen)

Die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen der federführenden Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde (Stadtbauamt, Dezernat II) und dem mit der inhaltlichen Bearbeitung sowie der Gestaltung des Beteiligungsprozesses beauftragten Planungsbüro Büro für urbane Projekte aus Leipzig.

Die Konzepterarbeitung erfolgte im Zeitraum Juni 2015 bis Dezember 2016 in drei vorab abgestimmten Arbeitsphasen:

▼ Phase 1 – Analyse und Evaluierung (Juli bis Dezember 2015)

In der ersten Phase „Analyse und Evaluierung“ fand zunächst ein Austausch zwischen der Auftraggeberin und dem beauftragten Planungsbüro zum Prozessdesign, hinsichtlich der grundlegenden Ziele und Vorgehensweisen sowie der Arbeits- und Beteiligungsformate statt. Zudem erfolgte in dieser Phase die Übergabe von Grundlageninformationen, Daten- und Kartenmaterial. Anschließend wurden bestehende und laufende Planungen gesichtet, die Analysen zur Bestimmung des Status Quo zu den jeweiligen Themen der Fachteile des ISEK durchgeführt sowie die soziodemografischen Entwicklungstendenzen betrachtet. In dieser Phase fanden neben zahlreichen Expertengesprächen mit Vertretern der Stadtverwaltung, der Wohnungswirtschaft und weiteren Schlüsselakteuren erste gemeinsame Sitzungen mit der Lenkungsgruppe sowie die erste Denkwerkstatt (vgl. Kap. 1.2.2) statt. Zudem wurde eine Befragung der Vororte (Arbeitsgruppe Ortsteile Am Rande der Stadt, vgl. Sitzungsprotokoll vom 28.06.2016 im Anhang Nr.1) hinsichtlich ihrer Einschätzung bzgl. vorhandener Potenziale, Defizite sowie Entwicklungschancen durchgeführt.

▼ Phase 2 – Strategieerarbeitung (Januar bis Mai 2016)

In der zweiten Phase „Strategieerarbeitung“ erfolgte die Erarbeitung der strategischen Ziele für die einzelnen Themenfelder einer integrierten Stadtentwicklung in Greifswald. Auf Grundlage der Analysen, Sichtung bestehender Fachplanungen und insbesondere der Ergebnisse der öffentlichen Denkwerkstätten wurde das Zielsystem für das ISEK 2030*plus* formuliert. Zudem ging es um die Erarbeitung der Schwerpunkträume sowie der konkreten Handlungsempfehlungen, strategischen Maßnahmen und Projekte für die Umsetzung der Leitlinien. In einer öffentlichen Veranstaltung, der Stadtkonferenz, wurde im September 2016 der Entwurf für die Strategie des ISEK öffentlich vorgestellt und diskutiert.

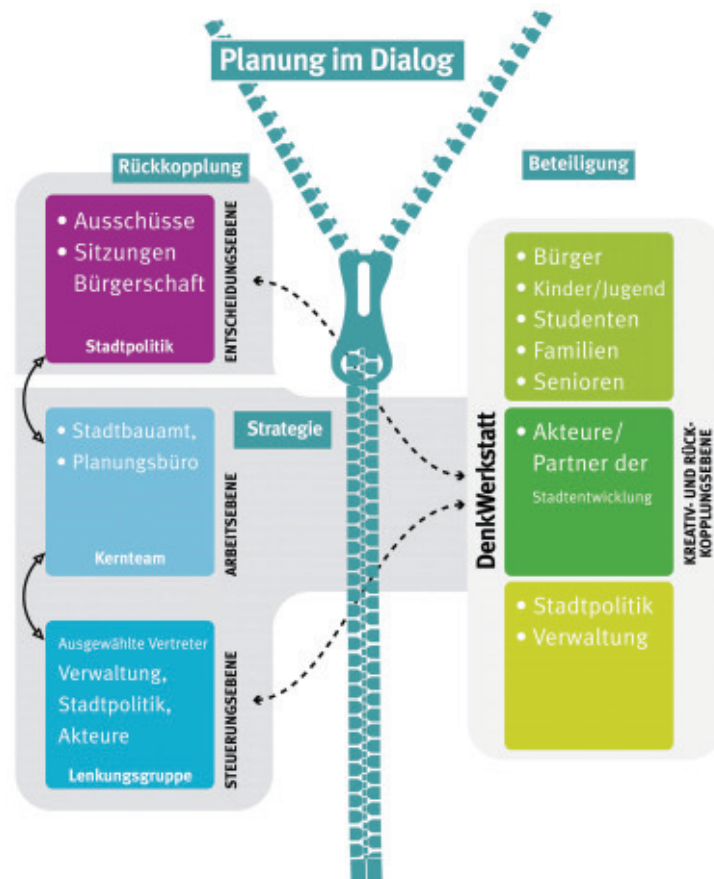
▼ Phase 3 – Konzepterarbeitung und Abstimmung (Juni 2016 bis Februar 2017)

Anschließend wurden die konzeptionellen Aussagen des ISEK konkretisiert und gemeinsam mit den Analysen in einem Entwurf zum Endbericht festgehalten. Ab Herbst 2016 erfolgte ein intensiver Diskurs und Abstimmungsprozess innerhalb der Greifswalder Stadtverwaltung, Stadtpolitik und mit Partnern und Akteuren der Stadtentwicklung sowie weiteren Vertretern der Stadtgesellschaft.

1.2.2 Arbeitsstruktur und Beteiligungsformate

Der Arbeitsprozess zum ISEK war von Beginn an so angelegt, dass neben der fachlichen Analyse von Datengrundlagen und Konzeptionen vor allem das Wissen vieler Personen und Akteure sowie differenzierte und reflektierte Meinungsbilder der Bürgerinnen und Bürger aufgegriffen werden konnten. Im Sinne einer Gemeinschaftsaufgabe wurden sowohl die Vertreterinnen und Vertreter der verschiedenen Fachbereiche der Stadtverwaltung, der Stadtpolitik sowie Partner und Schlüsselakteure als auch deren Positionen zur Stadtentwicklung aktiv in den planerisch-konzeptionellen Prozess einbezogen.

Abb. 1 Arbeitsstruktur und Beteiligungsformate



Kernteam

Im sogenannten Kernteam erfolgte die direkte Abstimmung mit Blick auf das Prozessmanagement, die Organisation und inhaltliche Ausrichtung der einzelnen Beteiligungs- und Informationsveranstaltungen sowie die Bearbeitung des Entwicklungskonzeptes. Das Kernteam fungierte somit als zentrales, inhaltliches und organisatorisches Abstimmungsgremium. Im Kernteam vertreten waren Mitarbeiter des Stadtbauamtes sowie Vertreter des Planungsbüros.

Lenkungsgruppe

Die Lenkungsgruppe diente der ressortübergreifenden Abstimmung innerhalb der Verwaltung, dem Informationsaustausch und der partnerschaftlichen Arbeit zwischen Verwaltung, Wohnungsbauunternehmen und weiteren zentralen Akteuren der Stadtentwicklung. In insgesamt drei Sitzungen wurden jeweils die Ergebnisse zu zentralen Meilensteinen des Prozesses durch das Büro für urbane Projekte vorgestellt und diskutiert sowie die weiteren Vorgehensweisen und Aufgaben der nachfolgenden Arbeitsschritte vereinbart. Somit hatte dieses Arbeitsgremium die Aufgabe einer strategischen Rückkopplung und Beratung inne.

Expertengespräche, Befragungen, Workshops

Für die Analysen in den Themenfeldern führten die Vertreter des Büros für urbane Projekte mit ausgewählten Partnern und Akteuren der Stadtentwicklung sogenannte Expertengespräche vor Ort durch. Dabei wurden sowohl die Fachressorts der Stadtverwaltung befragt als auch Schlüsselakteure (Vertreter von Einrichtungen, Institutionen, Vereinen, o.ä.) interviewt. Neben dem ersten inhaltlichen Einstieg dienten diese Gespräche im Sommer 2015 der Identifizierung wichtiger Themen, Räume und Orte, die im Prozessverlauf zur Erstellung des ISEK eine besondere Gewichtung erfahren sollten.

Als weiteren Teil der Konzipierung und Abstimmung des ISEK initiierte die Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde einen parallelen Arbeitsprozess, in dem die Bedarfe und Potenziale der Greifswalder Vororte explizit abgefragt und diskutiert wurden.

Zudem fand ein Austausch mit der AG Bezahlbares Wohnen statt.

Denkwerkstätten

Im Rahmen öffentlicher Denkwerkstätten erfolgte die breite Beteiligung der Stadtöffentlichkeit. Die insgesamt vier Veranstaltungen, jeweils mit einer Dauer von zwei Stunden, wurden an wechselnden Orten im Stadtgebiet durchgeführt und dienten dem gemeinsamen kreativen Vordenken und Diskutieren von Zielstellungen, Szenarien und Umsetzungsvorschlägen. Damit wurde den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Partnern und Akteuren der Stadtentwicklung gemeinsam die Gelegenheit gegeben, sich aktiv in die Erstellung der Entwicklungskonzeption einzubringen.

Den Startschuss für die Beteiligung und dem damit verbundenen fachlichen Austausch bildete am 19. Oktober 2015 die erste Denkwerkstatt im Alexander-von-Humboldt-Gymnasium. Im Ergebnis konnten gemeinsam die wichtigen Themen und Räume identifiziert werden, die im Rahmen des Erarbeitungsprozesses zum ISEK Greifswald 2030*plus* eine besondere Beachtung erfahren sollen.

Auf diesen ersten inhaltlichen und räumlichen Schwerpunkten baute am 27. Januar 2016 die zweite Denkwerkstatt in den Räumen der Regionalen Schule Ernst Moritz Arndt auf. Diesmal lag der Fokus auf den Themen Wohnen und Städtebau sowie öffentlicher Raum. Dabei wurden für die Greifswalder Stadt- und Ortsteile bzw. für die verschiedenen Wohnstandorte die jeweiligen Charaktere, Qualitäten und Herausforderungen sowie Aussagen zu den dort lebenden Menschen herausgearbeitet. Weiterhin gelang die konkrete Benennung und Verortung von ersten möglichen Entwicklungsstrategien und Maßnahmen vor Ort.

Abb. 2 Situationen und Gesichter DenkWorkstätten (Fotos: SK Media)

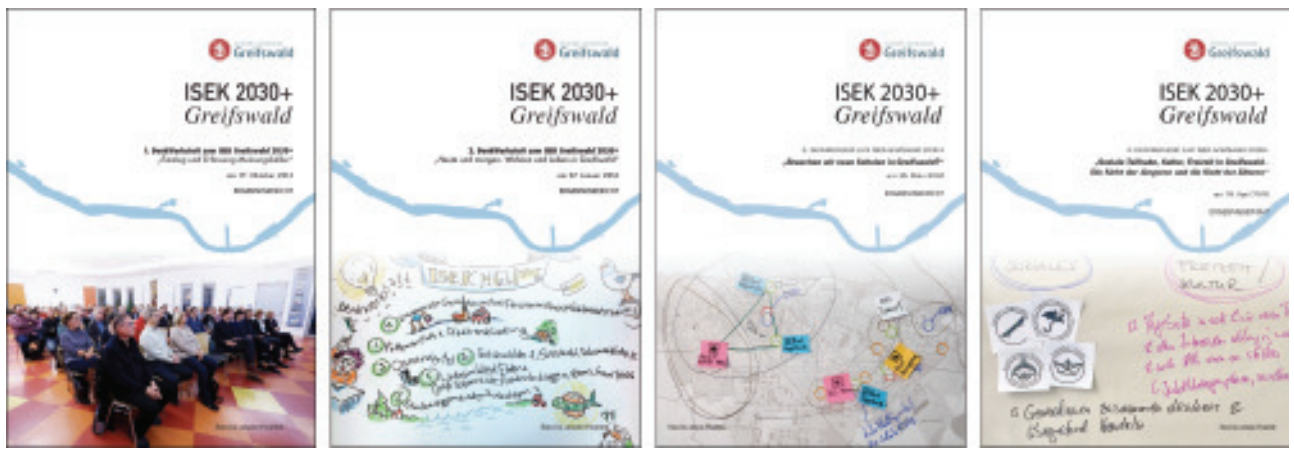


Vor dem Hintergrund der positiven Einwohnerprognose und insbesondere mit Blick auf die anhaltend zunehmenden Schülerzahlen zielte im „Haus der Begegnung“ die dritte Denkwerkstatt am 16. März 2016 auf das Thema der Schulversorgung und die Frage, welche Optionen die Stadtverwaltung diesbezüglich prioritär verfolgen soll.

Nach einer inhaltlichen Einführung durch Herrn Jörg Hochheim, 1. Stellvertretender Oberbürgermeister und Baudezernent, entspann sich eine lebhaft Diskussions hinsichtlich grundlegender Strategien und Handlungsweisen zu wichtigen Knackpunkten bei den Themen Bildung und Inklusion.

Aufgrund der Komplexität sowie der Brisanz des Bildungsthemas konnten in der dritten Denkwerkstatt die Themen Jugend, Kultur, Freizeit und Teilhabe – anders als ursprünglich gedacht und angekündigt – nicht aufgegriffen und diskutiert werden. Daher wurde aus dem Plenum heraus der Wunsch geäußert, diese Diskussion in einer zusätzlichen, vierten Denkwerkstatt nachzuholen. Diese fand am 18. April 2016 unter der Überschrift „Soziale Teilhabe, Kultur, Freizeit in Greifswald – Die Sicht der Jüngeren und die Sicht der Älteren“ im „Offenen Kinder- und Jugendhaus LABYRINTH“ statt. Nach kurzer Begrüßung und einführenden Statements von Oberbürgermeister Dr. Fassbinder, Regina Werner vom Seniorenbeirat sowie Yvonne Görs vom Stadtjugendring Greifswald e.V. ging es in zwei Arbeitsgruppen direkt in den Gedankenaustausch. Nach einer kurzen Sammlung von Stärken und Schwächen bzgl. der Oberbegriffe „Soziales“ und „Kultur“ waren jeweils Positionen und gemeinsame Vereinbarungen zu Entwicklungszielen für Greifswald 2030plus gefragt. In einer letzten Arbeitsrunde ging es dann um konkrete Ideen, wie diese Ziele erreicht werden können. Dies gab den Mitwirkenden nicht zuletzt auch die Möglichkeit, ihre „mitgebrachten“ Vorschläge für konkrete Projekte einzubringen.

Abb. 3 Denkwerkstätten ISEK Greifswald 2030plus



Auf der kommunalen Internetpräsenz der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sind ausführliche Dokumentationen der Veranstaltungen abrufbar.

ISEK StadtKonferenz

In Anknüpfung an die öffentlichen Denkwerkstätten fand am 21. September 2016 in der Aula der Käthe-Kollwitz-Schule mit der StadtKonferenz ein öffentliches Forum statt, in dem der Entwurf zum ISEK Greifswald 2030*plus* präsentiert und zur Diskussion gestellt wurde.

Mit Blick auf den Beteiligungs- und Kommunikationsprozess zur Erarbeitung des ISEK stellte die Veranstaltung damit den letzten wichtigen Meilenstein der Partizipation dar.

Nach der Begrüßung durch Ute Prochnow, Schulleiterin Käthe-Kollwitz-Grundschule, bedankte sich Oberbürgermeister Dr. Stefan Fassbinder zunächst bei all denjenigen, die engagiert und produktiv am gemeinsamen Prozess mitgewirkt haben. Dabei unterstrich er, dass man zu Recht stolz auf die starke Beteiligungsbereitschaft in Greifswald sein könne. So haben viele interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie zahlreiche, wichtige Akteure und Partner der Stadtentwicklung gemeinsam mit den Vertretern der Stadtverwaltung und Stadtpolitik in konstantem Kreis offen und produktiv in den Denkwerkstätten gearbeitet. Die besonderen Highlights dabei waren das Engagement der Jugendlichen des FC Dubben (Sportanlage Dubnaring), die Forderung der Teilnehmer nach einer vierten (zusätzlichen) Denkwerkstatt sowie die aktive Beteiligung der Ortsteile Am Rande der Stadt.

Jörg Hochheim, 1. Stellvertretender Oberbürgermeister und Baudezernent, unterstrich, dass man somit in einem Jahr engen Zusammenarbeitens zahlreiche Bedürfnisse lokalisieren und einordnen konnte. Zudem sei mit dem ISEK nun endlich das – seit langem virulent ablesbare – Planungsziel einer wachsenden Stadt mit Daten belegt und in Strategien entsprechend untersetzt worden. Von besonderer Bedeutung für die Zukunft sind ihm dabei, dass das Wohnen auch in Zukunft bezahlbar und gleichzeitig qualitativ und attraktiv bleibt, die Herausforderungen im Bereich der Schulen und Kindertagesstätten bewältigt werden und die zunehmende Bedeutung des Freiraums und der Begegnungsorte mit adäquaten Konzepten berücksichtigt wird.

Nachdem durch das Büro für urbane Projekte die Kernaussagen zum räumlichen Leitbild sowie zu den Strategien der verschiedenen Themenfelder der Stadtentwicklung vorgestellt wurden, waren die Anwesenden eingeladen, sich in einer Arbeitsausstellung die einzelnen Handlungsempfehlungen sowie inhaltlichen und räumlichen Schwerpunktsetzungen im Detail anzusehen.

Im Anschluss hatten die Anwesenden die Möglichkeit, ihre Fragen in einer Podiumsdiskussion direkt an die Bearbeiter des ISEK zu stellen. Auf dem von Maik Wittenbecher, freier Journalist, moderierten Podium nahmen teil:

- ▼ Dr. Stefan Fassbinder, Oberbürgermeister
- ▼ Jörg Hochheim, 1. Stellvertretender Oberbürgermeister und Baudezernent
- ▼ Thilo Kaiser, Leiter Stadtbauamt
- ▼ Heino Förste, Arbeitsgruppe „Ortsteile Am Rande der Stadt“
- ▼ Klaus-Peter Adomeit, Geschäftsführer WVG mbH
- ▼ Jörn Roth, Vorstand WGG eG.
- ▼ Waldemar Okon, Universität Greifswald, Referat Bau und Raumplanung
- ▼ Dr. Lydia Neugebauer, Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald
- ▼ Andreas Paul, Büro für urbane Projekte

Dabei wurden wichtige Themen wie sozialverträgliches Bauen, die Stadt-Umland-Kooperation, die Förderung der Barrierefreiheit, die Rolle von Schulen im Quartier sowie die Fortführung der Beteiligung im Umsetzungsprozess zum ISEK Greifswald 2030*plus* diskutiert. Die Vereinbarungen zu diesen Themen flossen in das ISEK ein.

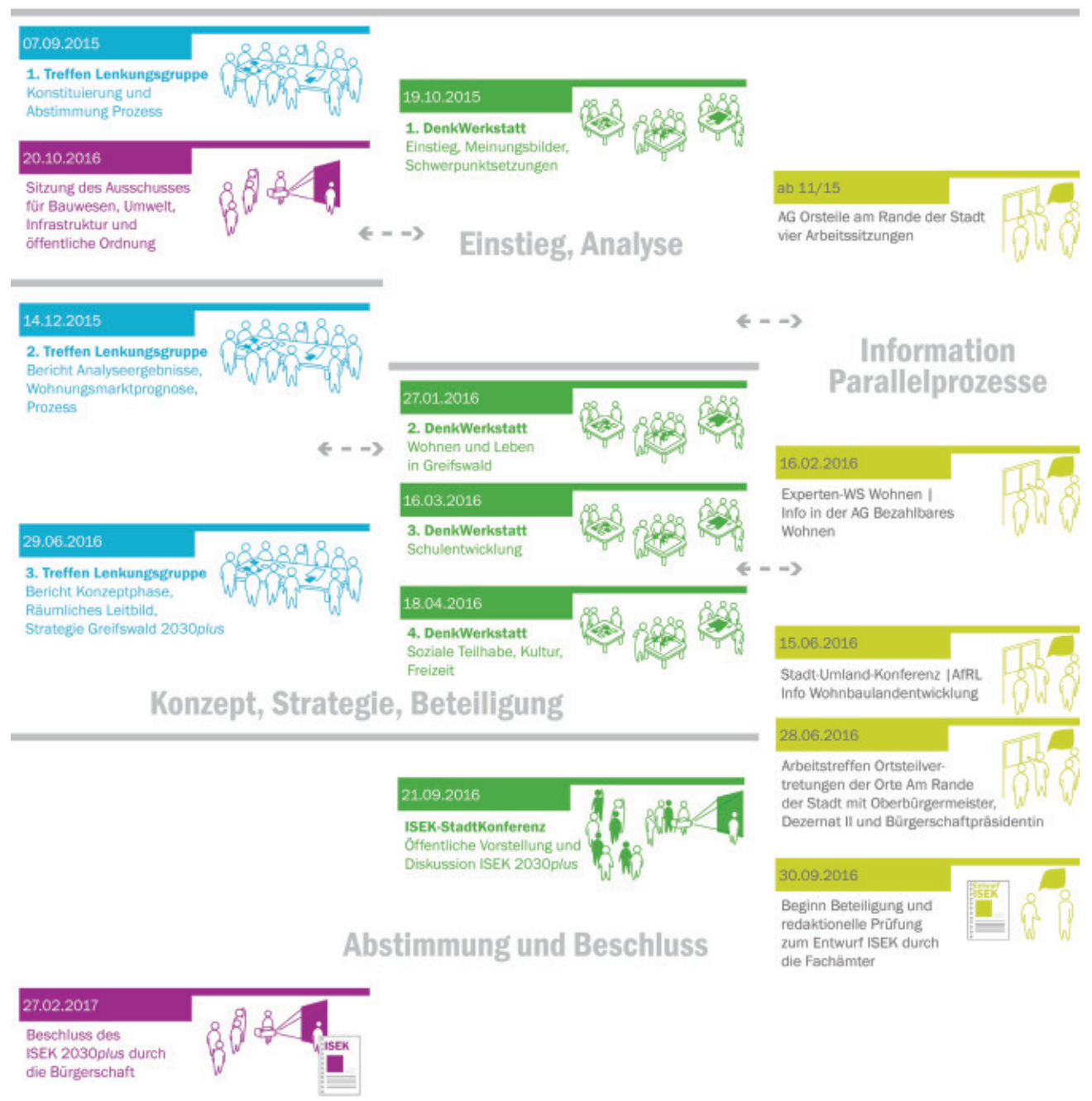
Abb. 4 Situationen und Gesichter StadtKonferenz (Fotos: SK Media)



1.2.3 Prozesskalender im Überblick

Die beigefügte Grafik zeigt den unter der Überschrift „Planung im Dialog“ absolvierten Arbeitsprozess in einer Übersicht. Dabei wird deutlich, wie sehr die verschiedenen Akteursebenen der Planungs- und Steuerungsebene mit denen der Beteiligung und der Parallelprozesse verknüpft waren. Dies ermöglichte einen stetigen Austausch.

Abb. 5 Übersicht Prozessfahrplan ISEK Greifswald 2030plus





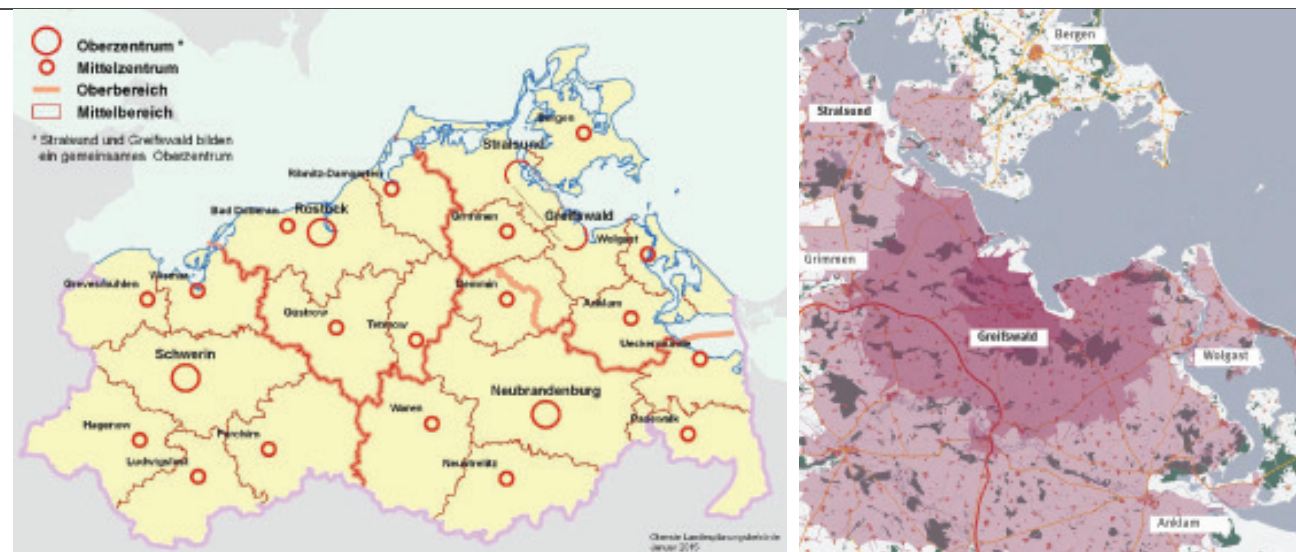
2

RAHMENBEDINGUNGEN

2 RAHMENBEDINGUNGEN UND HERAUSFORDERUNGEN DER STADTENTWICKLUNG

2.1 Regionale Verflechtung und Rolle als Oberzentrum

Abb. 6 Lage im Verflechtungsraum Vorpommern¹



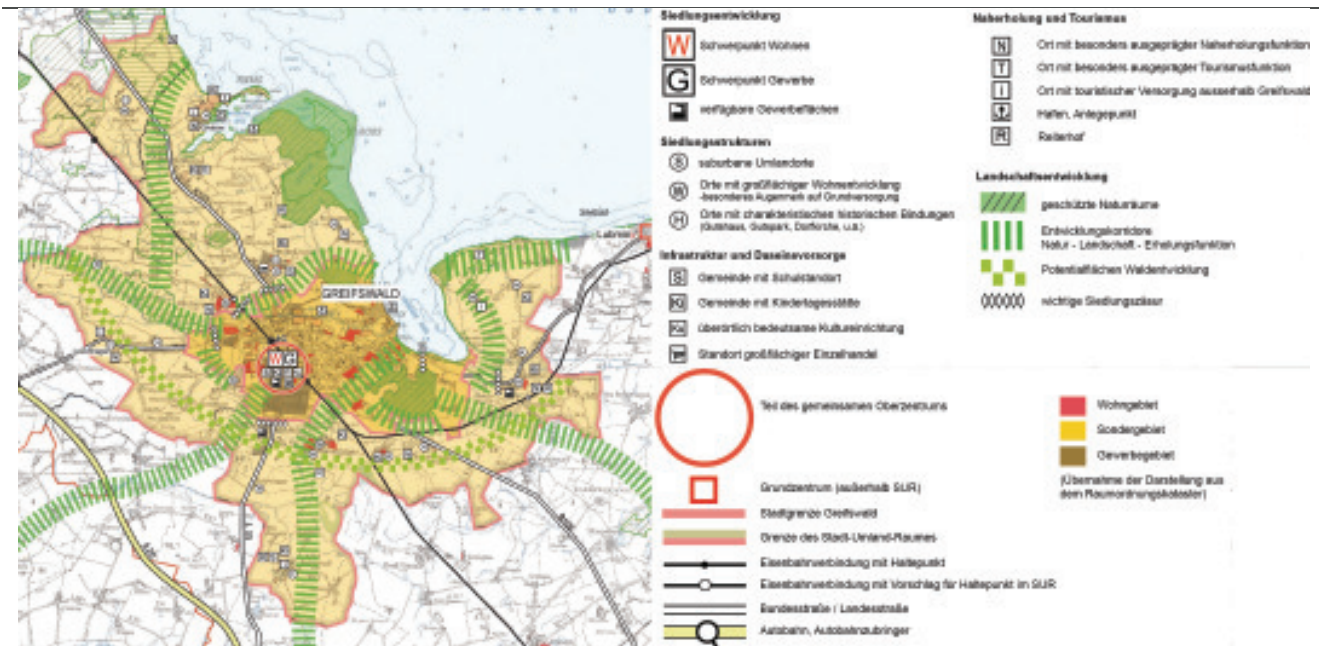
Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald liegt in der geografischen Mitte Vorpommerns und ist nach Stralsund die fünfgrößte Stadt in Mecklenburg-Vorpommern. Eingebunden in das regionale Verkehrsnetz beträgt im unmittelbaren Verflechtungsraum die Entfernung zur nächst größeren Stadt Stralsund 40 km. Die kleineren Städte Wolgast und Anklam befinden sich in einer Entfernung von 30 und 40 km. Rostock sowie Stettin als ehemaliges Oberzentrum der Region sind in 60 Minuten (100 km) bzw. 90 Minuten (150 km) zu erreichen.

Zwischen den Inseln Rügen und Usedom gelegen, profitiert Greifswald von einer exponierten Lage in einem hochwertigen Landschafts- und Naturraum, der zunehmend an touristischer Bedeutung gewonnen hat. Durch die unmittelbare Lage an der Mündung des Ryck in die Dänische Wiek, als Teil des Greifswalder Boddens, verfügt die Stadt dabei über hohe landschaftsorientierte Freizeitqualitäten.

Die seit der Kreisgebietsreform 2011 dem neu gegründeten Landkreis Vorpommern-Greifswald angehörige Stadt bildet mit der Hansestadt Stralsund ein gemeinsames Oberzentrum. Mit dieser Funktion hat die Stadt eine überregionale Ausstrahlung als Universitäts-, Wissenschafts-, Wirtschafts- und Technologiestandort.

Die Ernst-Moritz-Arndt-Universität nimmt dabei eine besondere Rolle ein. Sie ist größter Arbeitgeber und zusammen mit dem Universitätsklinikum sowie zahlreichen in ihrem Umfeld angesiedelten Instituten der wichtigste Wirtschaftsfaktor für die Stadt und ihr Umland. Zugleich prägen ihre im Stadtgebiet verteilten Standorte und ihre Vielzahl an Studierenden und Mitarbeitern das Selbstverständnis und Erscheinungsbild der Stadt ebenso wie ihre Wahrnehmung von außen.

¹ Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, Juni 2016

Abb. 7 Kooperationskarte Stadt-Umland-Raum Greifswald²

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) sieht vor, dass die Bündelung von Infrastrukturen in den Zentralen Orten in allen Teilräumen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten hat. Damit wird Greifswald als Vorrangstandort für Einrichtungen der Daseinsvorsorge benannt, der als bedeutsamer Infrastruktur- und Wirtschaftsstandort so zu entwickeln und zu sichern ist, dass er für die Gemeinden seines Verflechtungsbereiches die Aufgaben der überörtlichen Versorgung wahrnimmt. Dies schließt auch die adäquate Erreichbarkeit Greifswalds sowie eine zukunftsfähige Siedlungs- und Freiraumentwicklung mit ein.

Zudem soll die Stadt als zentraler Ort in ihrer Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandort unterstützt werden. Ziel ist, dass das gemeinsame Oberzentrum Stralsund-Greifswald die Bevölkerung seines Oberbereiches mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgt und Entwicklungsimpulse in die Region ausstrahlt.

Diese Aufgaben nimmt Greifswald als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund-Greifswald zusammen mit Stralsund und für den gemeinsamen Stadt-Umland-Raum ein. Für die Gemeinden, die dem Stadt-Umland-Raum zugeordnet sind, gilt dabei ein Kooperations- und Abstimmungsgebot.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Planungsregion Vorpommern 2010 zählt zum Greifswalder Stadt-Umland-Raum neben Greifswald selbst die Gemeinden Behrenhoff, Diedrichshagen, Hinrichshagen, Kemnitz, Kirchdorf, Levenhagen, Loissin, Mesekenhagen, Neuenkirchen, Wackerow und Weitenhagen.³

Weiterhin definiert das RREP, dass das Kooperations- und Abstimmungsgebot wechselseitig für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf die betreffenden Gemeinden gilt. So beinhaltet die gemeinsame (offe-

² Rahmenkonzept für die Gestaltung der Stadt-Umland-Beziehungen im Stadt-Umland-Raum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, 2010

³ Im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) Mecklenburg-Vorpommern 2016 wurde die Anzahl der Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Greifswald und Stralsund reduziert. So werden den Stadt-Umland-Räumen nur ganze Gemeinden, keine Gemeindeteile, zugeordnet. Zum Stadt-Umland-Raum Greifswalds zählen somit Diedrichshagen, Hinrichshagen, Kemnitz, Levenhagen, Neuenkirchen, Mesekenhagen, Wackerow, Weitenhagen.

ne) Themenliste die Handlungsfelder Siedlungsentwicklung, Einzelhandel, Verkehr, Tourismusentwicklung und Naherholung, Radwegenetz sowie Natur und Landschaft mit Erholungsfunktion.

Mit den besonderen Befähigungen und Aufgaben Greifswalds geht also auch ein hohes Maß an Verantwortung für den die Stadt umgebenden ländlichen Raum einher.

2.2 Stadtstruktur und Siedlungsentwicklung

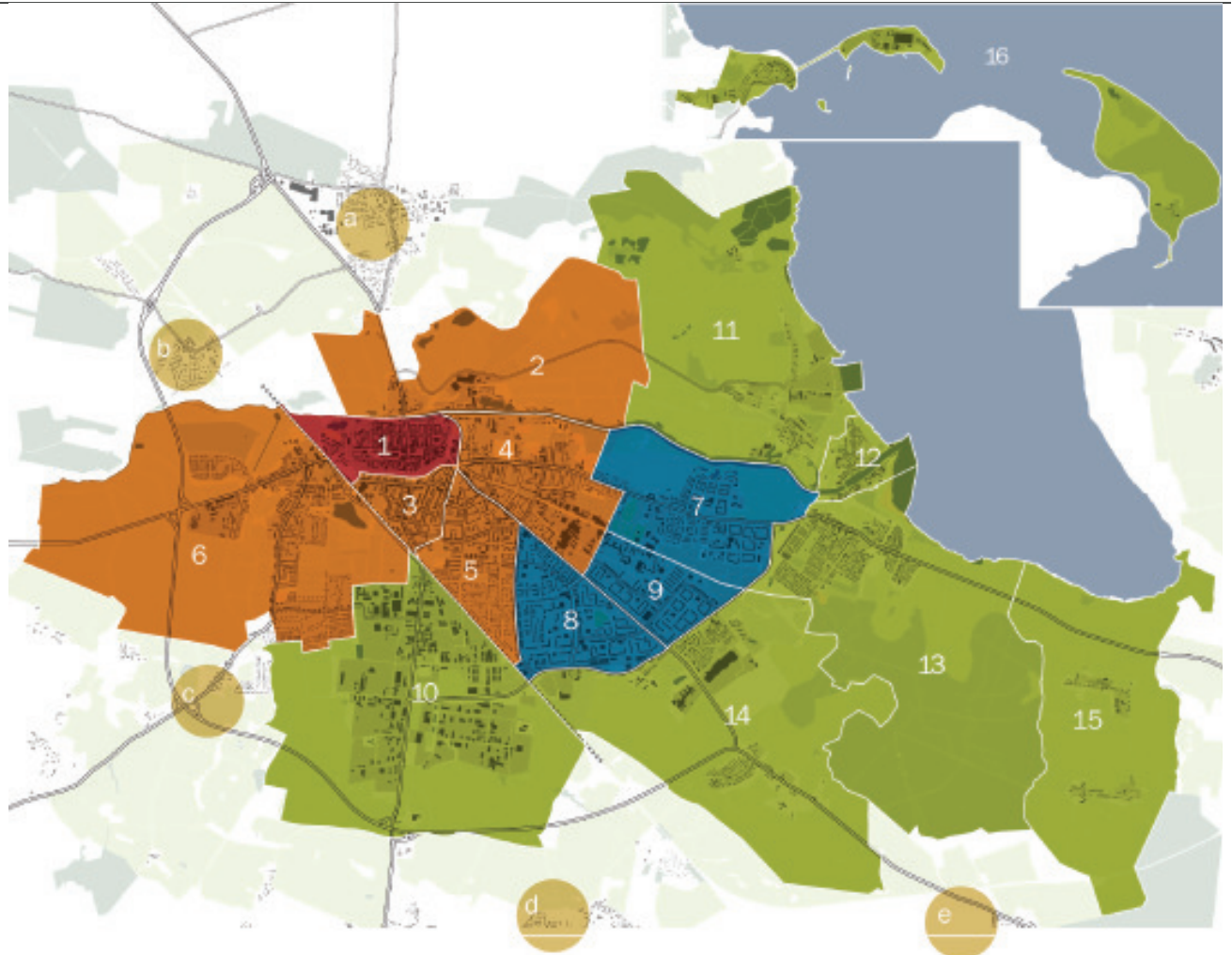
Das Stadtgebiet Greifswalds erstreckt sich über 51 km² und hat eine Ausdehnung von 12,3 km von Ost nach West sowie von 7,7 km von Nord nach Süd. Die zum Stadtgebiet gehörenden Inseln Koos und Riems befinden sich in einer Entfernung von 7,5 bzw. 9 km von der Innenstadt entfernt.

Besonders auffallend beim Blick auf die Stadtstruktur ist, dass ihre räumliche Ausdehnung aufgrund der Feuchtgebiete nordwestlich der Innenstadt fast ausschließlich in südliche bzw. östliche Richtung erfolgte. Zudem sind die Lage am Ryck und die von der Küste zurückgesetzte Lage der Innenstadt charakteristisch. Die multizentrale Stadtstruktur Greifswalds findet mit den Großwohnsiedlungen der 1970er und 1980er Jahre ihren Ursprung in der jüngeren Siedlungsgeschichte.

Auf Basis der unterschiedlichen stadtgeschichtlichen Entstehungszeiten, ihrer charakteristischen Besonderheiten und Identitäten sowie ihrer städtebaulichen Struktur bzw. Körnung kann die Stadt somit in verschiedene Gebietstypen gegliedert werden. Insgesamt lassen sich – auch als Annäherung an die räumliche Stadtstruktur sowie die unterschiedlichen Typologien von Siedlungsräumen – vier übergeordnete Stadtraumstrukturen ausmachen: Die historische Altstadt, der urban geprägte Innenstadtrand, die Großwohnsiedlungen sowie die Vororte im ländlich geprägten Stadtgebiet.

- ▼ Die historische Altstadt zwischen Ryck und Wallanlagen bildet das Herzstück der Stadt. Sie ist Teil der Gemarkung Innenstadt und im Wesentlichen durch einen historischen, dicht und rasterförmig angelegten Grundriss mit zahlreichen historischen Gebäuden geprägt. Zwar blieb sie im Zweiten Weltkrieg weitestgehend unversehrt, dennoch büßte die Hansestadt bis 1990 etwa 50 % ihrer historischen Bausubstanz ein. Ursächlich hierfür waren Maßnahmen zum Abbruch der mittelalterlichen Strukturen und der Ersatz durch kleinteilige, aber dennoch monostrukturierte Plattenbauten. In der Altstadt befinden sich bedeutsame Nutzungen wie Rathaus, Stadthaus, der neue Innenstadt-Campus der Universität, das Verwaltungsgericht oder das Pommersche Landesmuseum. Daneben ist die Altstadt das kulturelle, touristische und Einzelhandelszentrum der Stadt.
- ▼ Der Innenstadtrand wird durch Stadtquartiere gebildet, die (bis auf den Nordosten) ringförmig an die Altstadt angrenzen. Die Bereiche sind vor allem durch gründerzeitliche Baustrukturen sowie (mit zunehmender Entfernung von der historischen Altstadt) durch Siedlungserweiterungen der 1920er bis 1950er Jahre geprägt. Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe sowie Einzelhandel sind die dominierenden Funktionen und werden durch Verwaltungs- sowie Bildungs- und Kultureinrichtungen ergänzt. Zu diesem Bereich gehören die Steinbeckervorstadt, die Nördliche Mühlenvorstadt, die Fleischervorstadt, die Südliche Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung sowie die Fettenvorstadt und die Stadtrandsiedlung. Während die westlich gelegenen Stadtquartiere direkt an die Altstadt angrenzen und entlang radial ausgerichteter Magistralen angelegt sind, sind die Steinbeckervorstadt durch den Ryck und die Fettenvorstadt durch die Bahntrasse Berlin-Stralsund räumlich von der Altstadt getrennt.
- ▼ Die Großwohnsiedlungen wurden ab Mitte der 1960er Jahre bis 1988 direkt am östlichen und südöstlichen Innenstadtrand realisiert. Die Plattenbau-Wohngebiete Schönwalde I, Schönwalde II, Ostseevierviertel/Parkseite sowie Ostseevierviertel/Ryckseite beherbergen heute einen Großteil der Greifswalder Bevölkerung und verfügen über eigene Infrastrukturen und Ausstattungen. Ihre Stadtteilzentren begründen die polyzentrale Stadtstruktur der Universitäts- und Hansestadt.

Karte 1 Räumliche Stadtstruktur und Planungsräume ISEK



Planungsräume ISEK 2030plus

- Historische Altstadt
- Innenstadtrand
- Großwohnsiedlungen
- Vororte
- Umlandgemeinden

Stadtteile

- 1 Innenstadt
- 2 Steinbeckervorstadt
- 3 Fleischervorstadt
- 4 Nördliche Mühlenvorstadt
- 5 Südliche Mühlenvorstadt/
Obstbausiedlung
- 6 Fettenvorstadt/
Stadttrandsiedlung
- 7 Ostseevierviertel
- 8 Schönwalde I/ Südstadt

- 9 Schönwalde II
- 10 Industriegebiet
- 11 Ladebow
- 12 Wieck
- 13 Eldena
- 14 Groß Schönwalde
- 15 Friedrichshagen
- 16 Riems/ Insel Koos

Umlandgemeinden

- a Neuenkirchen
- b Wackerow
- c Hinrichshagen
- d Weitenhagen
- e Diedrichshagen

- Die Vororte liegen randstädtisch und setzen sich aus den Siedlungseinheiten Groß Schönwalde und Koitenhagen (eingemeindet 1974), Eldena, Ladebow und Wieck (1939) und Friedrichshagen (1974) sowie Riems (1957) zusammen. Mit Blick auf ihre räumliche Lage und Entfernung zur Innenstadt haben sie ganz unterschiedliche Charaktere und Voraussetzungen.

Aufgrund der starken Prägung durch Gewerbe- bzw. Industrie- und Sondergebiete gelten die Stadtteile Industriegebiet (10) und Ladebow (11) als Vororte mit starker funktionaler Mischung.

Kommunalrechtlich ist das Stadtgebiet gem. Hauptsatzung in 16 Ortsteile gegliedert und bildet acht Ortsteilvertretungen.

- Da das ISEK explizit auch die direkt an das Stadtgebiet angrenzenden Nachbarn des Stadt-Umland-Raums im Amt Landhagen themenbezogen berücksichtigen soll (vordringlich Einwohnerentwicklung, Wohnbedarf, Anbindung), wird unter dem Begriff „Umlandgemeinden“ eine fünfte Raumkategorie aufgestellt.

Diese fünf Stadtraumstrukturen werden in den folgenden Analysen und Strategieaussagen als Planungsräume bezeichnet.

2.3 Demografische Situation und Perspektive

2.3.1 Greifswald im Vergleich

Bevölkerungsentwicklung auf Landesebene

Die Stadt Greifswald nimmt aufgrund ihrer herausgehobenen Funktion in der Region (vgl. Kap. 2.1) und aufgrund ihres Status als Universitäts- und Kreisstadt von Vorpommern-Greifswald eine besondere Rolle ein. Dies hat selbstverständlich Auswirkungen auf die demografische Entwicklung der Hansestadt.

Um diese sowohl zurückblickend als auch in die Zukunft gerichtet besser einschätzen zu können, ist der Vergleich auf Landesebene notwendig. Dafür werden ausgewählte Städte des Landes Mecklenburg-Vorpommern betrachtet, um eine größtmögliche Vergleichbarkeit zu erzielen.

Über den Betrachtungszeitraum von 2004 bis 2014 hinweg konnte Greifswald fast einen durchgehenden Anstieg der Einwohnerzahlen verzeichnen. Damit hebt sich die Stadt sowohl vom landesweiten Trend als auch von den Entwicklungen der herangezogenen Vergleichsstädte deutlich ab. Lediglich Rostock kann auf ein ähnliches Bevölkerungswachstum verweisen.

Im Ergebnis konnte die Universitäts- und Hansestadt im Jahr 2014 ein Bevölkerungswachstum von ca. +7,6 % gegenüber 2004 verzeichnen. Damit nimmt Greifswald die Spitzenposition in Mecklenburg-Vorpommern ein.

Der Blick auf die letzten Jahre zeigt, dass sich auch in den zum Vergleich herangezogenen Städten die demografische Entwicklung nach anfänglicher Stabilisierung zunehmend in eine positive Richtung bewegte. Ursächlich hierfür ist vor allem ein bundesweit ab 2007 verstärkt wahrnehmbarer Trend zur Reurbanisierung.

Im Vergleich zum Jahr der Zensuserhebung 2011 (auf die auch die starken Schwankungen in den jeweiligen Entwicklungskurven zurückzuführen sind) konnten bis auf Neubrandenburg alle in die Betrachtung einbezogenen Städte einen Anstieg der Bevölkerungszahlen verbuchen.

Abb. 8 Greifswald im Vergleich – Veränderung der Einwohnerentwicklung in % 2004 bis 2014 (Statistisches Amt M-V)

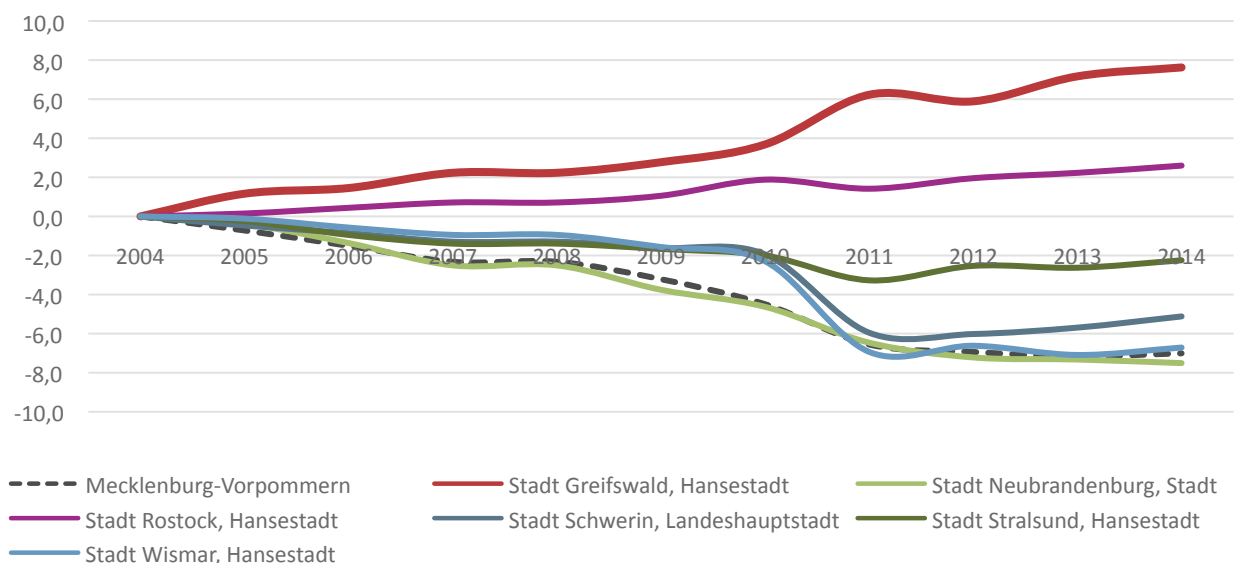


Tabelle 1 Greifswald im Vergleich – Einwohnerentwicklung 2011 bis 2014 in absoluten Zahlen (Statistisches Amt M-V)

	2011	2012	2013	2014	gesamt
Stadt Greifswald	55.949	55.771	56.445	56.685	+1,3 %
Stadt Neubrandenburg	64.027	63.509	63.437	63.311	-1,1 %
Stadt Rostock	201.813	202.887	203.431	204.167	+1,2 %
Stadt Schwerin	91.327	91.264	91.583	92.138	+0,9 %
Stadt Stralsund	56.921	57.357	57.301	57.525	+1,1 %
Stadt Wismar	42.290	42.433	42.219	42.392	+0,2 %
Mecklenburg-Vorpommern	1.606.899	1.600.327	1.596.505	1.599.138	-0,5 %

Neben der Entwicklung der reinen Einwohnerzahlen spielt die Betrachtung der Altersstruktur eine wichtige Rolle. Sie kann Aufschluss darüber geben, wie die Einwohnerstruktur zusammengesetzt ist und wo aktuell bzw. zukünftig gesellschaftliche Chancen und Risiken zu erwarten sind.

Im Allgemeinen weisen Rostock und Greifswald als Universitätsstädte eine ausgeglichene Altersstruktur als die übrigen betrachteten Städte auf. Sie verfügen meist über einen deutlich höheren Anteil an jungen Erwerbstätigen (18 bis 30 Jahre) sowie an klassischen potenziellen Eigentümbildnern (Altersgruppe zwischen 30 und 45 Jahre). Dieser überdurchschnittlich starke Anteil lässt sich auch auf die Studierenden und das Universitätspersonal zurückführen. Dagegen ist in Greifswald der Anteil der ganz jungen und alten Teile der Bevölkerung weit unter dem landesweiten Durchschnitt.

Der Vergleich der ausgewählten Städte mit dem Landesdurchschnitt zeigt deutlich, dass die Städte im Durchschnitt eine jüngere Altersstruktur aufweisen. Allerdings sind die Entwicklungstendenzen in den letzten 10 Jahren im Allgemeinen die gleichen: Landesweit haben der Anteil der Kinder unter 18 Jahren sowie der Anteil der Senioren zugenommen. In der Folge sank der Teil der potenziell Beschäftigten in Greifswald sowie im gesamten Bundesland um etwa 1 % bzw. 1,9 %.

Die landesweite Alterung der Bevölkerung wird sich laut diversen Prognosen fortsetzen, sodass mit den damit verbundenen Herausforderungen umgegangen werden muss.

Tabelle 2 Veränderungen Anteile Altersgruppen 2014 und 2010 in % (Statistisches Amt M-V)

	2014					im Vergleich zu 2010				
	unter 18 Jahre	18 bis 30 Jahre	30 bis 45 Jahre	45 bis 65 Jahre	über 65 Jahre	unter 18 Jahre	18 bis 30 Jahre	30 bis 45 Jahre	45 bis 65 Jahre	über 65 Jahre
Stadt Greifswald	13,1	23,7	18,3	25,8	19,2	0,8	-0,6	0,5	-0,9	0,2
Stadt Neubrandenburg	13,9	13,7	17,1	32,0	23,3	1,4	-2,9	-0,1	0,2	1,5
Stadt Rostock	13,2	18,2	18,6	27,1	23,0	1,4	-1,6	0,4	-0,1	-0,1
Stadt Schwerin	14,2	13,0	17,9	30,2	24,7	1,6	-2,2	-0,6	0,3	0,9
Stadt Stralsund	13,8	13,7	17,8	29,5	25,1	1,5	-2,4	0,0	0,9	0,0
Stadt Wismar	13,1	15,4	16,9	29,1	25,6	1,6	-1,6	-0,8	0,1	0,7
Mecklenburg-Vorpommern	14,4	11,9	17,3	33,7	22,8	1,2	-2,5	-0,9	1,5	0,7

Entwicklung in den Gemeinden des Greifswalder Stadt-Umland-Raums⁴

Im Gegensatz zu den 1990er und frühen 2000er Jahren können die ländlichen Gebiete keine großen Einwohnerzugewinne mehr verzeichnen. Im Zeitraum 2011 bis 2014 waren es nur noch Diedrichshagen, Neuenkirchen und Kemnitz, die einen positiven Saldo aufweisen konnten.

Die Ursachen hierfür liegen in verminderten Zuzügen (durch geringere Neubaumaßnahmen von Eigentumsbildnern bzw. geringerer Neubaureserven in den Umlandgemeinden) sowie in gestiegenen Fortzugsquoten. Vor allem sind es die mittlerweile erwachsenen Kinder der Eigentumsbildner der 1990er Jahre, die zur Ausbildung oder Berufsausübung ihre Heimatorte zugunsten größerer Städte oder wirtschaftlicher Ballungsräume verlassen.

Tabelle 3 Einwohnerentwicklung Stadt-Umland-Raum 2011 bis 2014 in absoluten Zahlen (Statistisches Amt M-V)

	2011	2012	2013	2014	gesamt
Behrenhoff	767	769	761	765	-0,3 %
Diedrichshagen	488	503	508	533	+9,2 %
Hinrichshagen	837	825	825	816	-2,5 %
Kemnitz	1.099	1.100	1.101	1.102	+0,3 %
Levenhagen	402	393	374	386	-4,0 %
Loissin	797	796	784	780	-2,1 %
Mesekenhagen	1.055	1.052	1.038	1.016	-3,7 %
Neuenkirchen	2.300	2.306	2.323	2.355	+2,4 %
Sundhagen	5.191	5.131	5.121	5.128	-1,2 %
Wackerow	1.372	1.381	1.355	1.356	-1,2 %
Weitenhagen	1.508	1.509	1.493	1.461	-3,1 %

Tabelle 4 Veränderungen Anteile Altersgruppen Stadt-Umland-Raum 2014 und 2010 in % (Statistisches Amt M-V)

	2014					im Vergleich zu 2010				
	unter 15 Jahre	15 bis 30 Jahre	30 bis 50 Jahre	50 bis 65 Jahre	über 65 Jahre	unter 15 Jahre	15 bis 30 Jahre	30 bis 50 Jahre	50 bis 65 Jahre	über 65 Jahre
Behrenhoff	13,7	12,8	29,2	29,9	14,4	-0,1	-1,5	-4,4	5,9	0,1
Diedrichshagen	20,5	8,8	34,7	26,3	9,8	5,1	-10,9	-2,0	7,7	0,2
Hinrichshagen	12,5	11,5	30,4	30,1	15,4	2,2	-13,0	-6,0	9,5	7,2
Kemnitz	12,7	11,9	27,8	30,5	17,2	0,6	-8,7	-7,4	11,3	4,2
Levenhagen	14,2	10,1	30,6	29,8	15,3	3,6	-12,6	-3,3	10,8	1,6
Loissin	9,7	9,6	25,8	32,9	21,9	-1,7	-8,5	-7,3	8,3	9,2
Mesekenhagen	12,6	8,3	26,0	33,8	19,4	3,2	-12,9	-9,4	13,2	5,9
Neuenkirchen	14,6	10,8	27,5	29,4	17,7	0,1	-8,2	-8,0	9,9	6,3
Sundhagen	13,6	11,3	27,4	29,1	18,6	1,3	-7,8	-7,3	10,8	2,9
Wackerow	13,9	12,4	26,0	32,4	15,3	0,4	-9,8	-10,4	13,0	6,8
Weitenhagen	13,2	9,3	23,8	35,1	18,5	2,7	-11,2	-10,2	10,1	8,5

⁴ Nachfolgende räumliche Umgriffe und Daten beziehen sich auf den Stadt-Umland-Raum, wie er im LEP 2005 bzw. RREP 2010 festgelegt war. Dieser wurde im LEP 2016 verkleinert. (vgl. Kap. 2.1). Des Weiteren gehörte aus der Gemeinde Sundhagen nur der Ortsteil Kirchdorf zum Stadt-Umland-Raum Greifswald. Statistische Daten werden jedoch nur für Gemeinden und nicht für Ortsteile geführt.

Die prozentuale Verteilung der Altersgruppen im Stadt-Umland-Raum Greifswalds ist mit denen der Kernstädte Mecklenburg-Vorpommerns (vgl. Tabelle 1) ungefähr vergleichbar. Dennoch besteht eine Auffälligkeit bei der Altersgruppe der Personen unter 18 Jahren. So ist sowohl deren Anteil im Stadt-Umland-Raum geringer, als auch ihre Entwicklung gegenüber 2010 oftmals weniger positiv (mit Ausnahme der wenigen Gebiete mit Zuzug).

Zudem ist der Anteil der Personen über 65 Jahre in den Kernstädten teilweise doppelt so hoch als im Stadt-Umland-Raum Greifswalds.

2.3.2 Einwohnerentwicklung in Greifswald

Veränderung der Einwohnerzahlen

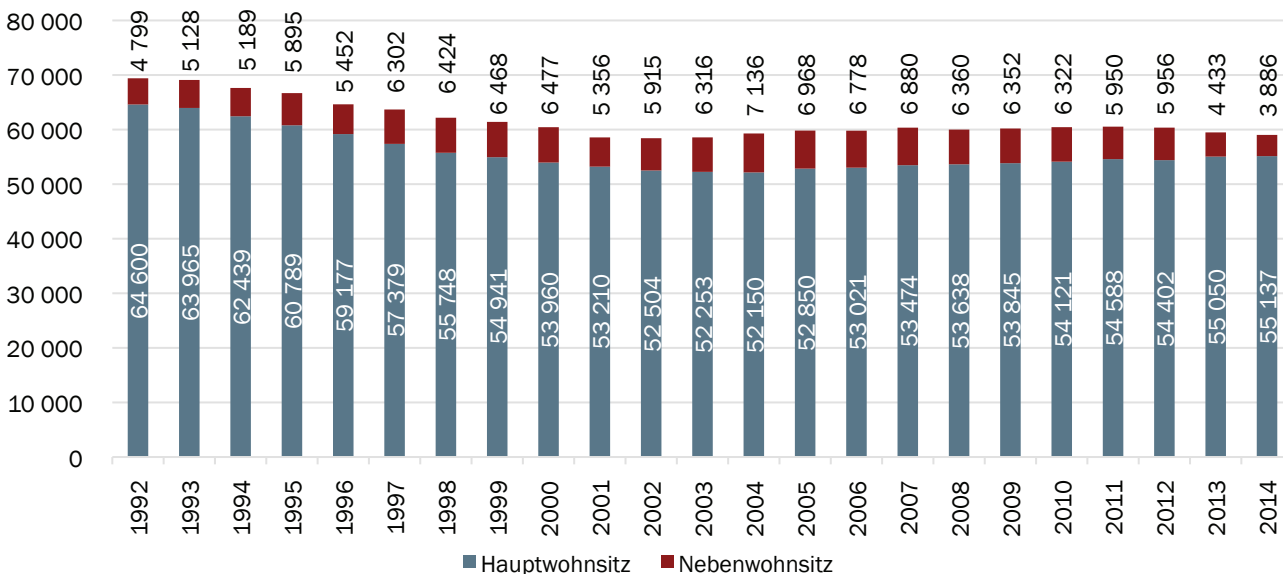
Der Blick auf die Bevölkerungsentwicklung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald der vergangenen 25 Jahre zeigt starke Bewegungen in unterschiedliche Richtungen. Konnte Greifswald 1990 noch insgesamt 66.251 Einwohner verzeichnen, so führte die politische und gesellschaftliche Wende dazu, dass die Stadt bis 2001 etwa ein Fünftel ihrer Bevölkerung einbüßen musste. Bis dahin „verlor“ die Stadt jährlich im Schnitt 1.200 Einwohner, so dass 2001 nur noch ca. 53.500 Personen in Greifswald lebten.

Allerdings setzte ab 2001 auch eine allmähliche Stabilisierung ein, die im Jahr 2005 sogar zu einer Trendumkehr führte. Seit 10 Jahren steigt nun die Einwohnerzahl nahezu konstant. Im Vergleich zu 2004 nahm die Zahl der Einwohner um etwa 4.000 Personen zu. Zum 31.12.2014 lebten wieder 56.685 Menschen in Greifswald.⁵

Die Entwicklung der Anzahl der Personen, die mit Nebenwohnsitz in Greifswald gemeldet sind, verhält sich größtenteils parallel zur Entwicklung der mit Hauptwohnsitz gemeldeten Einwohner. Naturgemäß ist der Anteil der Einwohner mit einem Nebenwohnsitz in Universitätsstädten aufgrund der Studierenden höher als in anderen Städten.

Die Abnahme der Nebenwohnsitze um ca. 45 % seit 2005 ist vor allem auf die Einführung der Umzugsbeihilfe im Jahr 2005 sowie auf eine umfangreiche Registerbereinigung zurückzuführen.

Abb. 9 Einwohnerentwicklung in Greifswald 1992 bis 2014 (Haupt- und Nebenwohnsitze) (Einwohnermelderegister, UHGW)



⁵ Daten gem. Statistischem Amt M-V für Hauptbewohner.

Die Stadtteile Greifswalds sind hinsichtlich ihrer Einwohnerzahl und deren Entwicklung sehr ungleich aufgestellt. Die Ursachen hierfür liegen in ihren unterschiedlichen historischen Entwicklungen, flächenhaften Ausdehnungen, Nutzungen sowie ihrer Lage und Rolle im Stadtgebiet.

So sind es meist die urbanen Gebiete der Stadt, die aufgrund ihrer Baustrukturen am dichtesten besiedelt sind. Die einwohnerstärksten Stadtteile bilden Schönwalde I/Südstadt und Schönwalde II. In diesen beiden Teilen der Stadt lebt über ein Drittel der Einwohner Greifswalds. Weitere bevölkerungsreiche Stadtteile sind das Ostseevierteil, die Südliche Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung sowie die Innenstadt. Zusammengefasst wohnen in knapp einem Achtel der Stadtfläche etwa zwei Drittel der Bevölkerung. Das spricht für eine stärkere Wohnbauungsdichte in diesen Teilen der Stadt.

Tabelle 5 Einwohnerentwicklung auf Stadtteilebene 2010 bis 2014 in absoluten Zahlen (Personen Hauptwohnsitz) (UHGW)

	2010	2011	2012	2013	2014	Entwicklung in %
Innenstadt	4.514	4.619	4.551	4.677	4.678	3,6
Steinbeckervorstadt	366	385	383	405	389	6,3
Fleischervorstadt	4.251	4.317	4.284	4.433	4.440	4,4
Nördliche Mühlenvorstadt	4.268	4.389	4.403	4.443	4.392	2,9
Südl. Mühlenvorst./ Obstbausiedlung	5.365	5.436	5.458	5.535	5.528	3,0
Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung	3.936	4.006	4.042	4.112	4.240	7,7
Ostseevierteil	6.090	6.075	6.078	6.065	6.150	1,0
Schönwalde I/ Südstadt	10.694	10.740	10.727	10.792	10.852	1,5
Schönwalde II	8.686	8.583	8.433	8.460	8.318	-4,2
Industriegebiet	793	817	792	802	797	0,5
Ladebow	684	681	693	684	680	-0,6
Wieck	452	481	481	478	485	7,3
Eldena	2.174	2.242	2.243	2.250	2.233	2,7
Groß Schönwalde	1.080	1.070	1.104	1.186	1.242	15,0
Friedrichshagen	202	202	200	211	224	10,9
Riems/ Insel Koos	566	545	530	517	489	-13,6
Greifswald gesamt	54.121	54.588	54.402	55.050	55.137	1,9

Zwischen 2011 und 2014 nahm die Bevölkerungszahl Greifswalds um ca. 2 % zu.

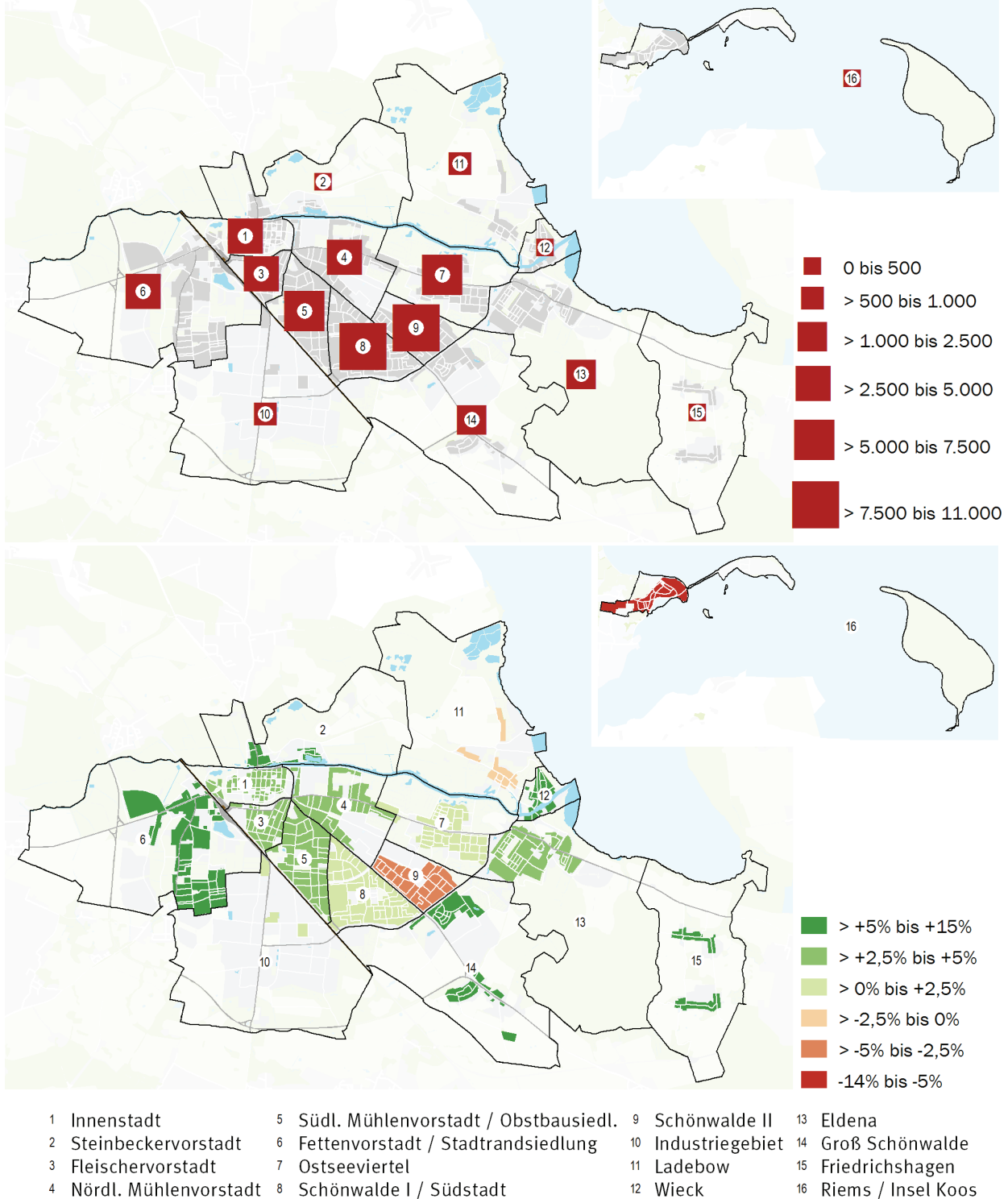
Allerdings verläuft die Entwicklung nicht in allen Stadtteilen in die gleiche Richtung bzw. auf dem selben Niveau. In Riems/Insel Koos lebten beispielsweise Ende 2014 nur noch 489 Personen, das entspricht einem Rückgang von fast 14 % (bei allerdings verhältnismäßig geringer Einwohnerzahl). In Schönwalde II ist die prozentuale Abnahme mit 4,2 % weitaus geringer. Mit Blick auf die absoluten Zahlen ist der Rückgang um etwa 360 Personen jedoch ebenfalls nicht unerheblich.

Die meisten Stadtteile konnten aber ein Bevölkerungswachstum verzeichnen.

Unter den städtischen Gebieten konnten die Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung (+7,7 %) sowie die Fleischervorstadt (+4,4 %) die zahlenmäßig größten Einwohnergewinne verbuchen.

Durch Neubaumaßnahmen konnten die Vororte Groß Schönwalde und Friedrichshagen starke Einwohnerzugewinne verzeichnen.

Abb. 10 Kleinräumige Einwohnerzahl 2014 (o.) und Einwohnerentwicklung 2010-2014 (u.) auf Stadtteilebene (Hauptwohnsitz)



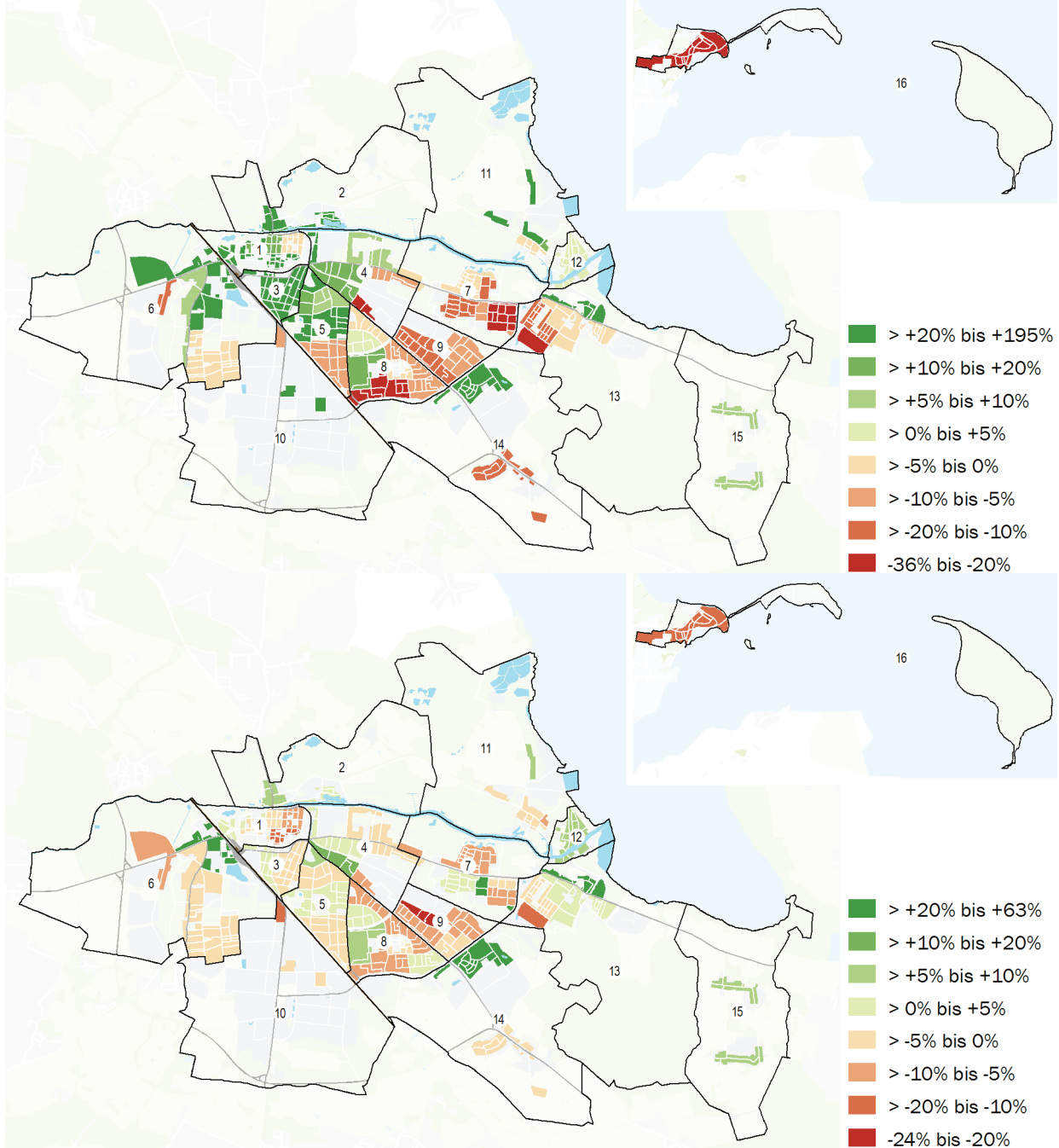
Um die lokalen Entwicklungen in den 16 Stadtteilen näher zu untersuchen, wird die Betrachtung der Statistischen Bezirksebene herangezogen. Denn auch innerhalb der Stadtteile gibt es kleinräumig durchaus gegensätzliche Entwicklungstendenzen. So zeigt die Abb. 11, dass auch innerhalb der Stadtteile mit einem Bevölkerungsrückgang einzelne Bezirke ein Wachstum verzeichnen konnten und umgekehrt einige Bezirke in prosperierenden Stadtteilen an Einwohnern verloren. Grundsätzlich überwiegen aufgrund der positiven Entwicklung der Gesamtstadt in den letzten 12 Jahren auch auf Ebene der Statistischen Bezirke die Einwohnerzugewinne.

Dies wird besonders in Teilbereichen der Innenstadt, der Fleischervorstadt sowie in zentrennahen Bereichen der Steinbeckervorstadt oder der Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung sichtbar. Aber auch vom Stadtzentrum weiter entfernte Teilbereiche in Schönwalde I, Ostseeviertel oder auch Wieck können Wachstumstendenzen aufweisen.

Daneben existiert jedoch auch eine Reihe von Siedlungsbereichen, die von einem stetigen Rückgang der Einwohnerzahlen geprägt sind. Das betrifft insbesondere weite Teile der Großwohnsiedlungen, periphere Wohnstandorte am Rand der urban geprägten Stadtteile sowie den Bereich Insel Riems/Koos. Vor allem entlang der Bundesstraßen wie der Anklamer Str. oder der Wolgaster Straße sind Quartiere auszumachen, die anhaltend negative Trends aufweisen. Der Vergleich der Entwicklungen zwischen 2002-2014 und 2010-2014 zeigt jedoch, dass auch hier in den letzten Jahren – vor allem aufgrund der Erfolge des Stadtumbaus – die negativen Entwicklungen abgeschwächt werden konnten.

Eine weitere demografische Auffälligkeit betrifft das Verhältnis zwischen Haupt- und Nebenwohnsitz der Bevölkerung. Wie bereits im Kap. 2.3.2 erwähnt, können Schwankungen im Bereich der An- bzw. Ummeldungen von Personen mit Nebenwohnsitz – besonders in Gebieten mit erhöhten Studierendenzahlen – Auswirkungen auf Darstellung der Einwohnerentwicklungen haben. So haben bspw. in der Innenstadt sowie der Fleischervorstadt die mit Hauptwohnsitz gemeldeten Einwohner zugenommen. Gleichwohl ist die Gesamtbevölkerungszahl (also inkl. Nebenwohnsitze) zurückgegangen. Diese Entwicklung hat in den letzten fünf Jahren an Dynamik zugelegt. Während zwischen 2005 und 2010 die besagten Gebiete noch ein Zuwachs an Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz verzeichnen konnten, sank nach 2010 bis 2014 die Zahl der Nebenwohnsitze um bis zu 50 %.

Abb. 11 Kleinräumige Einwohnerentwicklung 2002-2014 (oben) und 2010-2014 (unten) auf Ebene statistischer Bezirke*



- | | | | |
|-------------------------|--|--------------------|-----------------------|
| 1 Innenstadt | 5 Südl. Mühlenvorstadt / Obstbausiedl. | 9 Schönwalde II | 13 Eldena |
| 2 Steinbeckervorstadt | 6 Fettenvorstadt / Stadtrandsiedlung | 10 Industriegebiet | 14 Groß Schönwalde |
| 3 Fleischervorstadt | 7 Ostseeviertel | 11 Ladebow | 15 Friedrichshagen |
| 4 Nördl. Mühlenvorstadt | 8 Schönwalde I / Südstadt | 12 Wieck | 16 Riems / Insel Koos |

*Haupt- und Nebenwohnsitze

Veränderungen im Wanderungsverhalten

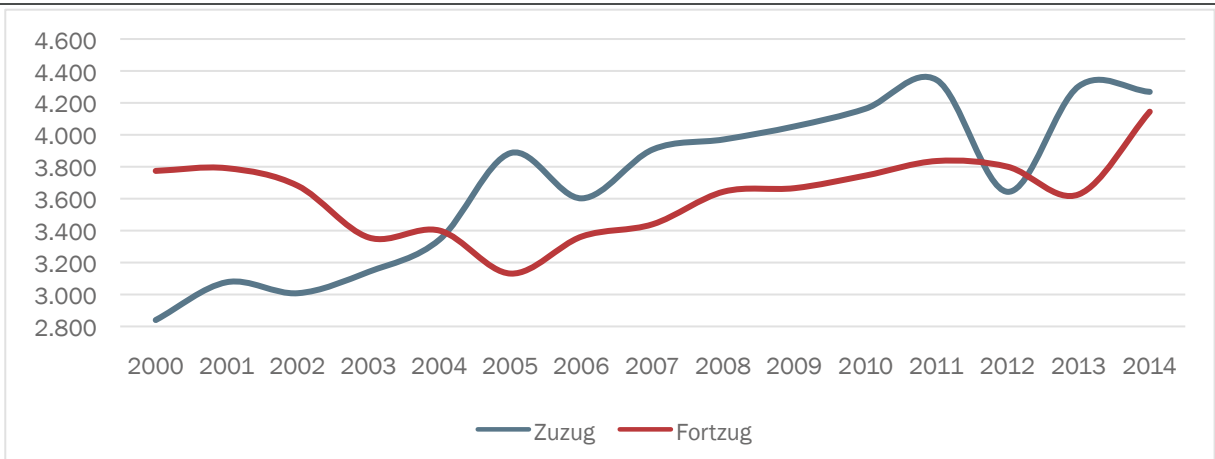
Grundsätzlich kann konstatiert werden, dass die positive Einwohnerentwicklung Greifswalds in den letzten 10 Jahren darauf zurückzuführen ist, dass die Stadt in Hinsicht auf die Zuwanderung zu den Gewinnern in Mecklenburg-Vorpommern und ganz Ostdeutschland gehört.

So konnte Greifswald seit 2005 auf einen fast ununterbrochen positiven Saldo im Wanderungsverhalten verweisen. Bis dahin profitierten die Umlandgemeinden im Stadt-Umland-Raum von der Wohnsuburbanisierung. Im konkreten Fall der Stadt Greifswald ist die Wanderungsbilanz gegenüber den direkt angrenzenden Gemeinden in ihrer Gesamtheit seit dem Jahr 2008 positiv. Es ziehen also jährlich mehr Personen aus den Nachbargemeinden nach Greifswald, als aus Greifswald in das nahe Umland.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wer diese Leute sind, die in die Hansestadt Greifswald ziehen. Laut einer Studie des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung⁶ sind es vor allem die Universitätsstädte, die besonders im Bereich der Bildungswanderung einen Wanderungsüberschuss von jungen Leuten verzeichnen können. Diese Bildungswanderer sind junge Erwachsene zwischen 18 und 24 Jahren, die auf der Suche nach einem Ausbildungs- oder Hochschulstandort in die größeren Städte ziehen. Diese Zugewinne gehen zu Lasten des ländlichen Raums. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald gehört eindeutig zu den Städten, die über eine große Anziehungskraft für Auszubildende und Studierende verfügen. In einem Ranking, welches das Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner zwischen 2008 und 2013 als Berechnungsgrundlage nahm, landete Greifswald hinter Jena, Leipzig und Dresden auf Platz vier in Ostdeutschland. Damit ist Greifswald die bestplatzierte Mittelstadt in den neuen Bundesländern.

Allerdings ist auch für Greifswald der Wanderungssaldo bei den Bildungswanderern, die sich nach ihren berufsqualifizierenden Abschlüssen auf Arbeitssuche befinden, leicht negativ.

Abb. 12 Wanderungssaldo von Greifswald insgesamt (Einwohnermelderegister, UHGW)

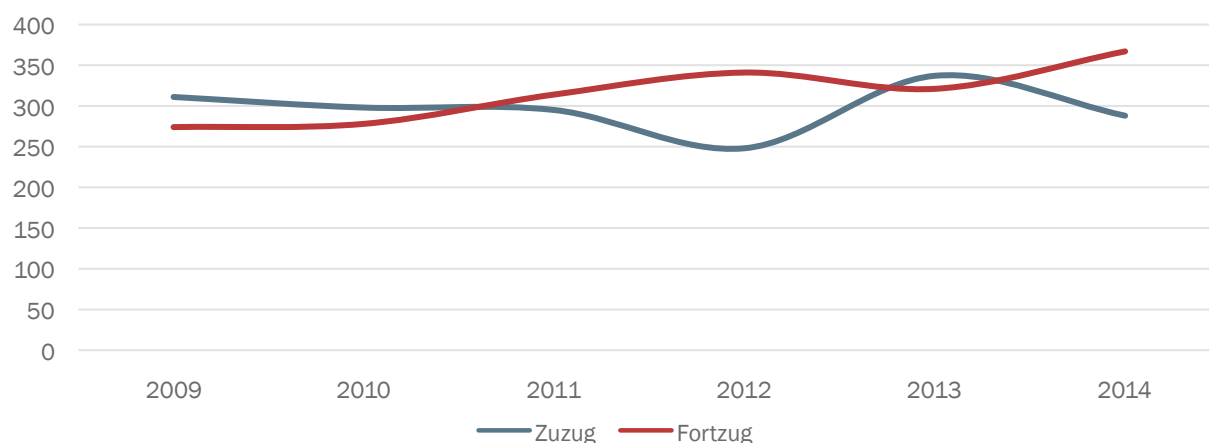


	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Zuzug nach Greifswald	2.840	3.077	3.008	3.142	3.345	3.886	3.602	3.908	3.971	4.053	4.164	4.343	3.643	4.304	4.269
Fortzug aus Greifswald	3.774	3.791	3.681	3.357	3.400	3.131	3.363	3.440	3.644	3.666	3.745	3.836	3.800	3.627	4.145
Saldo	-934	-714	-673	-215	-55	755	239	468	327	387	419	507	-157	677	124

⁶ „Im Osten auf Wanderschaft“, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, 2016

Der Blick auf das Wanderungsverhalten zwischen Greifswald und dem Stadt-Umland-Raum zeigt aber auch, dass die Stadt trotz eines positiven Saldo noch immer Einwohner an das Umland abgibt.

Abb. 13 Wanderungssaldo von Greifswald gegenüber dem Stadt-Umland-Raum 2009 bis 2014 (Statistisches Amt M-V)



2012 bis 2014	Zuzug aus Greifswald	Fortzug nach Greifswald	Saldo gegenüber HGW
Behrenhoff	68	48	+20
Diedrichshagen	58	29	+29
Hinrichshagen	61	55	+6
Kemnitz	82	59	23
Levenhagen	31	37	-6
Loissin	50	60	-10
Mesekenhagen	77	81	-4
Neuenkirchen	261	184	+77
Sundhagen	90	95	-5
Wackerow	123	102	21
Weitenhagen	128	123	5

Hier sind es vor allem die sogenannten Familienwanderer zwischen 30 und 50 Jahren, die in die umliegenden Gemeinden ziehen. Der Stadt-Umland-Raum profitiert durch den nachgefragten Mix aus verfügbaren Eigenheimen bzw. Baugrundstücken und der Nähe zu den zentralörtlichen Einrichtungen des Oberzentrums Greifswald bei gleichzeitiger Nähe zur Natur.

Bei den älteren Kohorten ab 50 Jahren kann die Stadt wiederum auf Basis ihrer Einrichtungen von zentralörtlicher Bedeutung punkten. Die Stadt besitzt somit auch für diese Altersgruppen eine Strahlkraft, die weit über die Stadtgrenzen hinaus wirkt. Mit einer zunehmenden Alterung der Gesellschaft wächst der Stellenwert der Seniorenwanderung. Der Anteil der über 65-Jährigen wächst und wird für die Kommunen immer wichtiger. Ältere Personen bleiben meist im näheren Umfeld und suchen vermehrt Orte mit guten Versorgungsinfrastrukturen auf.

Veränderungen in der Altersstruktur

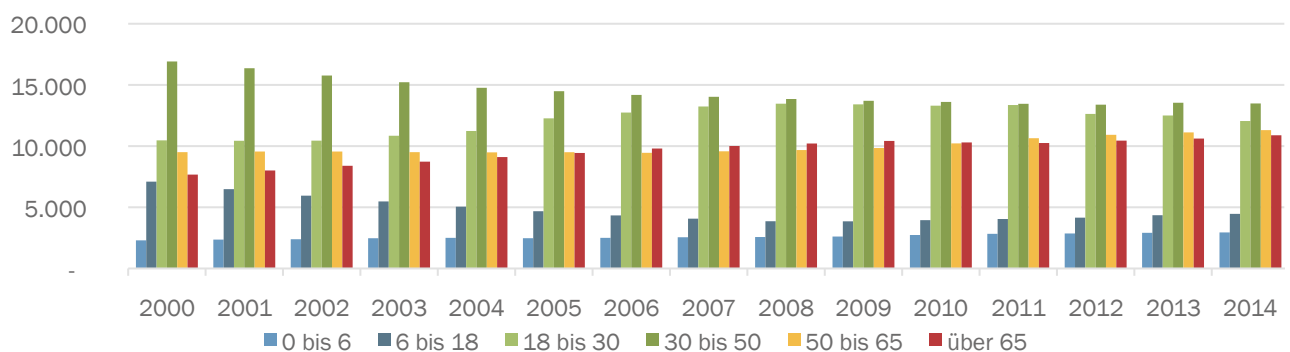
Die in Greifswald lebende Bevölkerung weist einige Besonderheiten auf (vgl. Kap. 2.3.2). So ist die Aufteilung der einzelnen Alterskohorten, wie in vielen Universitätsstädten, ausgeglichener als in vergleichbar großen Städten oder gar in ländlich geprägten Räumen. Dennoch zeigt die Betrachtung der langjährigen Altersentwicklung, dass sich auch in der Hansestadt der demografische Wandel hin zu einer älteren Gesellschaft vollzieht.

Die Abb. 14 zeigt den anteilmäßigen Verlauf sechs definierter Kohorten. Auffällig dabei ist der vergleichsweise starke Anteil von Personen zwischen 18 und 50 Jahren. Jedoch haben in der Vergangenheit die Anteile dieser beiden Altersgruppen abgenommen. So sank der Anteil der Personen im berufsfähigen Alter (Personen zwischen 30 und 50 Jahren) konstant. Diese Entwicklung ist im gesamten Bundesgebiet feststellbar. Zudem ist der Anteil der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 30 Jahren seit 2009 ebenfalls rückläufig.

Die abnehmenden Tendenzen dieser mittleren Bevölkerungsteile verlaufen zugunsten der beiden ältesten Personengruppen. Ihr Anteil steigt fast ununterbrochen auf etwa 40,2 % an der Gesamtbevölkerung an. Das entspricht einem Anstieg von über 5.000 Personen bzw. etwa 8 %.

Positiv zu werten ist, dass auch die Zahl der Kinder und Jugendlichen seit 2009 – wenn auch auf wesentlich geringerem Niveau – angestiegen ist. Bis dahin verloren die jüngsten Bevölkerungsgruppen etwa 3.000 Personen. Seit 2009 konnte hingegen ein Anstieg um ca. 1.000 Kinder registriert werden.

Abb. 14 Entwicklung Anteile der Altersgruppen von 2000 bis 2014 in absoluten Zahlen (Einwohnermelderegister, UHGW)

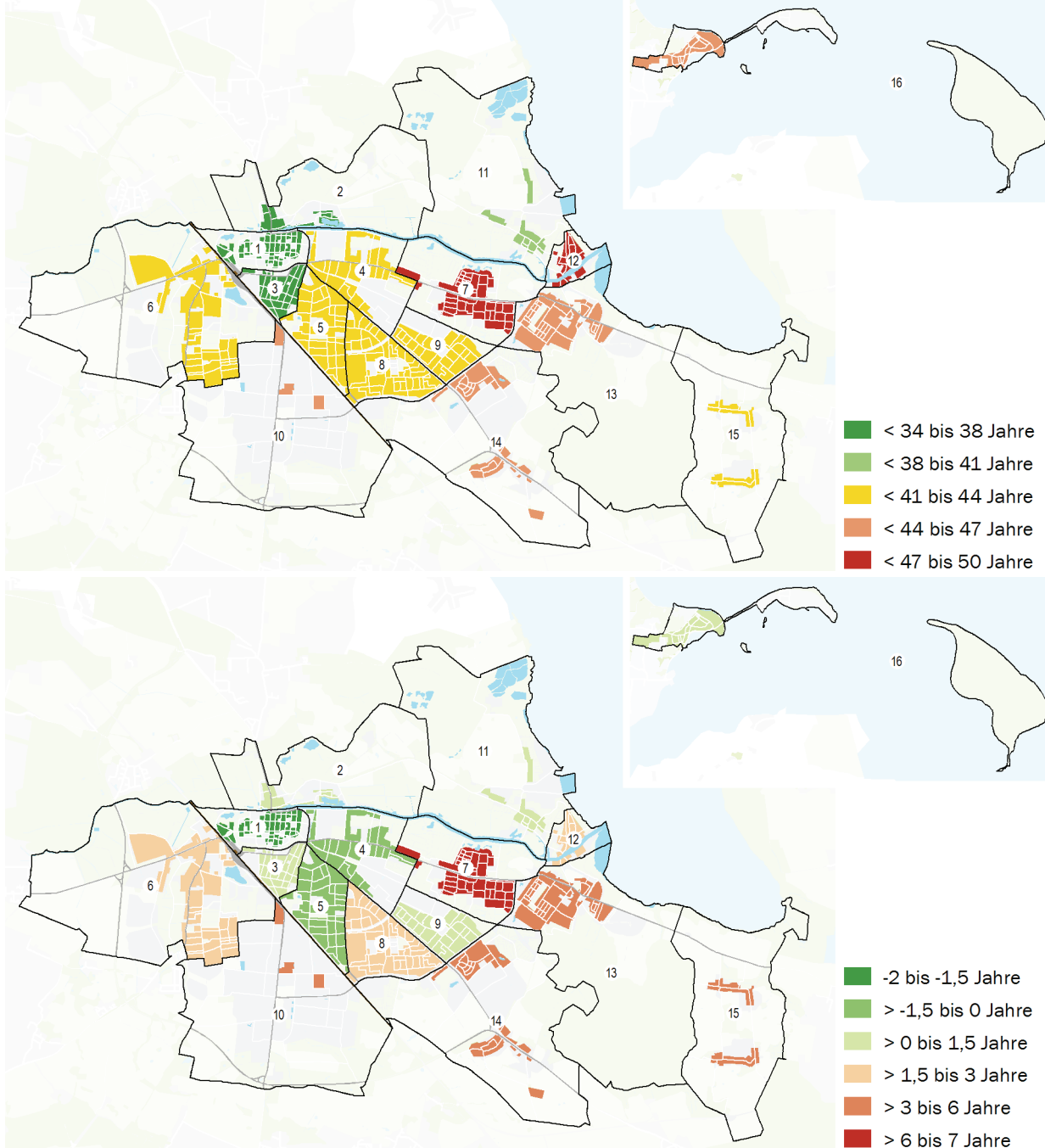


Die Alterungsraten sowie die Verteilung der Altersgruppen verhalten sich im Stadtgebiet sehr unterschiedlich, was eine genauere Betrachtung der Stadtteile erfordert.

So zeigt die Betrachtung des Durchschnittsalters der Bevölkerung, dass die Bewohner der innerstädtischen Bereiche um die Altstadt im Durchschnitt zwischen 34 und 38 Jahre alt sind. Sie stellen somit mit Blick auf ihre Bewohnerschaften die jüngsten Teile der Stadt dar. Mit Ausnahme des recht jungen Stadtteiles Ladebow nimmt in der Regel das durchschnittliche Alter mit steigender Entfernung zur Innenstadt zu. Darüber hinaus sind es oftmals die Teile der Stadt, die schon ein hohes Durchschnittsalter vorweisen, die in den Jahren zwischen 2005 und 2014 weiterhin älter wurden.

Diese Entwicklungen lassen sich oftmals mit dem Wanderungsverhalten in den Stadtteilen verbinden. Die städtischen Bereiche mit einer höheren Fluktuation behalten durch Zuzüge oftmals ihre jüngere Altersstruktur, während hingegen Stadtteile mit verwurzelten Bewohnern weniger Einwohneraustausch aufweisen und in der Folge höhere Alterungsraten aufweisen. So sind es neben Schönwalde I/Südstadt auch die Stadtteile mit einem erhöhten Anteil von Eigenheimen wie Groß Schönwalde, Eldena oder Friedrichshagen, die eine zunehmende Alterung ihrer Bevölkerung aufzeigen.

Abb. 15 Durchschnittsalter der Bevölkerung 2014 (oben) und die Altersentwicklung 2005-2014 (unten) auf Stadtteilebene



- | | | | |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| 1 Innenstadt | 5 Süd. Mühlenvorstadt / Obstbausiedl. | 9 Schönwalde II | 13 Eldena |
| 2 Steinbeckervorstadt | 6 Fettenvorstadt / Stadtrandsiedlung | 10 Industriegebiet | 14 Groß Schönwalde |
| 3 Fleischervorstadt | 7 Ostseevierviertel | 11 Ladebow | 15 Friedrichshagen |
| 4 Nördl. Mühlenvorstadt | 8 Schönwalde I / Südstadt | 12 Wieck | 16 Riems / Insel Koos |

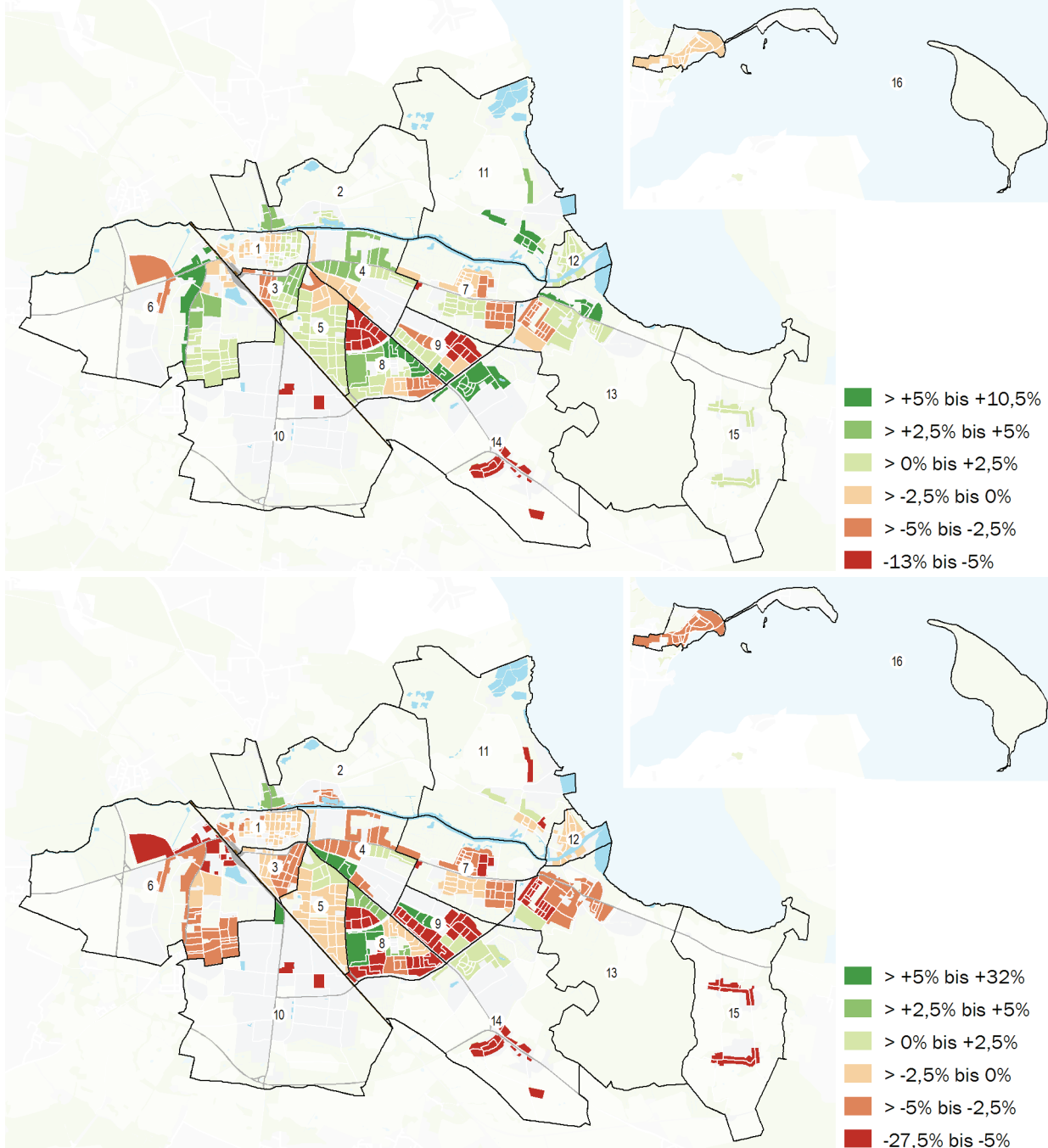
In weiten Bereichen der Stadtteile mit einem hohen Durchschnittsalter nahm der Anteil der Senioren in den letzten fünf Jahren weiterhin zu. Es sind meist die abseits gelegenen Statistischen Bezirke, in denen ein zusätzliches Wachstum in dieser Altersgruppe registriert wurde. Das betrifft im besonderen Maße die plattenbaudominierten Quartiere in Schönwalde I/Südstadt, Schönwalde II, das Ostseevierviertel sowie die peripherer gelegenen Bereiche wie Wieck oder die Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung.

Im Gegensatz dazu entwickelt sich die Verteilung der Kohorte der unter 18-Jährigen weitaus differenzierter im Stadtgebiet. Es ist zwar oftmals der innerstädtische Bereich, der häufig über eine prosperierende Entwicklung verfügt, dennoch existieren auch viele Bereiche in Schönwalde I oder in der Südlichen Mühlenvorstadt sowie in den randstädtischen Wohnquartieren, die von einer zunehmend jüngeren Bevölkerungsschicht profitieren. Zudem konnte in weiten Teilen der Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung ein Anstieg bei den Kindern und Jugendlichen registriert werden.

Trotz abnehmender Tendenzen leben die Personen der Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen oftmals in der Innenstadt, Fleischervorstadt sowie in den zentrumsnahen Quartieren der Stadtteile Nördliche Mühlenvorstadt, Südliche Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung, Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung sowie Steinbeckervorstadt. Zusätzlich werden Wohngebiete in der Nähe der universitären Einrichtungen wie dem Universitätsklinikum oder Campus durch einen hohen Anteil von Personen zwischen 18 und 30 Jahren geprägt. Jedoch konnten abseits der „traditionellen“ jungen Quartiere einige Wohngebiete in Schönwalde II einen Anstieg bei dieser Altersgruppe der Haushaltsbildner verzeichnen.

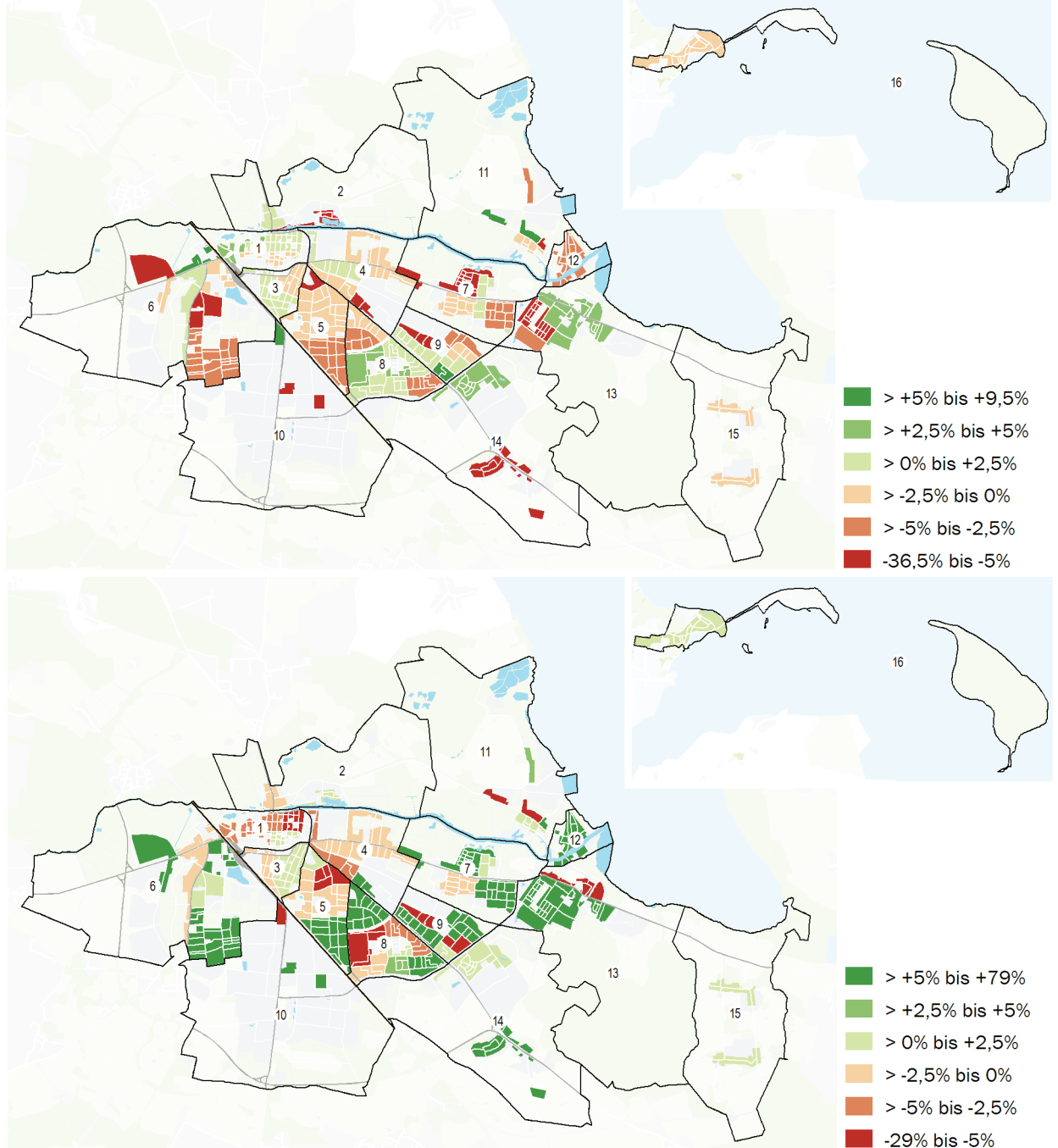
Eine ähnlich räumliche Verteilung weisen die potenziellen Eigentumsbildner (Personen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren) auf. Auch diese Kohorte bevorzugt offensichtlich die zentrumsnahen Bereiche der Stadt. Allerdings sind auch in Schönwalde, Ladebow oder Friedrichshagen hohe Anteile an Personen zwischen 30 und 45 Jahren zu registrieren. Die Entwicklungen in den letzten fünf Jahren verstärkt dieses zweigeteilte räumliche Bild, bei dem die zentralörtlichen sowie die peripheren Wohngebiete einen Zuwachs an Personen dieser Altersgruppe verzeichnen konnten. Die Zwischenräume, beispielsweise in der Nähe des Universitätscampus bzw. nördlich des Karl-Liebknecht-Rings, sind für andere Personengruppen interessanter geworden. Als Folge kommt es in einigen solcher Quartiere zu einer Umverteilung zwischen den beteiligten Kohorten.

Abb. 16 Entwicklung der Altersgruppen von unter 18 Jahren (oben) und 18 bis 30 Jahren (unten) nach Stadtteilen, 2010-2014



- | | | | |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| 1 Innenstadt | 5 Süd. Mühlenvorstadt / Obstbausiedl. | 9 Schönwalde II | 13 Eldena |
| 2 Steinbeckervorstadt | 6 Fettenvorstadt / Stadtrandsiedlung | 10 Industriegebiet | 14 Groß Schönwalde |
| 3 Fleischervorstadt | 7 Ostseevierviertel | 11 Ladebow | 15 Friedrichshagen |
| 4 Nördl. Mühlenvorstadt | 8 Schönwalde I / Südstadt | 12 Wieck | 16 Riems / Insel Koos |

Abb. 17 Entwicklung der Altersgruppen von 30 bis 50 Jahren (oben) und über 65 Jahre (unten) nach Stadtteilen, 2010-2014



- | | | | |
|-------------------------|--|--------------------|-----------------------|
| 1 Innenstadt | 5 Südl. Mühlenvorstadt / Obstbausiedl. | 9 Schönwalde II | 13 Eldena |
| 2 Steinbeckervorstadt | 6 Fettenvorstadt / Stadtrandsiedlung | 10 Industriegebiet | 14 Groß Schönwalde |
| 3 Fleischervorstadt | 7 Ostseeviertel | 11 Ladebow | 15 Friedrichshagen |
| 4 Nördl. Mühlenvorstadt | 8 Schönwalde I / Südstadt | 12 Wieck | 16 Riems / Insel Koos |

2.3.3 Größe der durchschnittlichen Haushalte

Die Einwohnermelderegisterdaten zeigen deutlich, dass der Anteil der 1-Personen-Haushalte weiter zunimmt und Ende 2011 bei 73,4 % lag. Dem hingegen nahmen die 3-, 4- und 5-Personenhaushalte, die 2001 noch einen Anteil von knapp 17 % aller Haushalte darstellten, bis auf 6 % im Jahr 2011 ab. Im Schnitt lebten im Erhebungsjahr 2011 1,36 Personen je Haushalt. Die Tendenz „sich verkleinernder“ Haushalte wird mit Blick auf die weiter anhaltende Singularisierung (als gesellschaftliches und bundesweit geltendes Phänomen) wohl auch bis zum Jahr 2030 weiter anhalten.

Tabelle 6 Entwicklung der Haushaltsgrößen (Angabe Pers-HH Einwohnermelderegister 2016, Angabe gesamt Statistikstelle)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1-Pers-HH	61,21	62,41	63,78	65,44	67,00	67,66	68,64	72,22	72,30	73,06	73,36	72,89	72,24	71,84
2-Pers-HH	22,07	22,10	21,69	21,30	20,88	20,94	20,77	21,21	20,92	20,61	20,45	20,57	20,88	21,03
3-Pers-HH	9,54	9,13	8,68	8,06	7,48	7,08	6,62	4,19	4,23	3,84	3,68	3,83	3,99	4,11
4-Pers-HH	5,92	5,22	4,76	4,24	3,78	3,52	3,21	1,87	2,00	1,96	1,97	2,12	2,22	2,30
5-Pers-HH	1,27	1,15	1,09	0,96	0,86	0,80	0,76	0,51	0,56	0,53	0,53	0,60	0,67	0,71
gesamt	1,64	1,61	1,58	1,54	1,51	1,49	1,47	1,37	1,38	1,36	1,36	1,38	1,39	1,41

Allerdings handelt es sich bei den oben dargestellten Haushalten nicht um die wohnungsnachfragenden Haushalte. Um diese herzuleiten, muss berücksichtigt werden, dass bspw. mehrere 1-Personen-Haushalte in einer Wohnung leben können. Insofern ist für das ISEK Greifswald 2030plus der Bestand der wohnungsnachfragerelevanten Haushalte herzuleiten.

Diese Herleitung basiert zunächst auf der Annahme, dass jede belegte Wohnung für einen wohnungsnachfragenden Haushalt steht. Somit wird die Anzahl der Haushalte auf die bewohnten Wohneinheiten kalibriert (d.h. Haupt- und Nebenbewohner sind berücksichtigt).

Für Greifswald bedeutet dies:

- ▼ 59.023 Einwohner in 32.539 belegten Wohneinheiten ergibt einen Haushaltsfaktor von 1,81 Personen je HH.
- ▼ Grundlage für diese Rechnung sind die für die kommunale Einwohnerprognose verwendeten und somit für die verschiedenen Szenarien des ISEK 2030plus geltenden Daten des Basisjahres 2014.

Über die Hinzunahme der Zensus-Daten aus dem Jahr 2011 konnte der Wert von 1,81 Personen je HH bestätigt werden. Die Erhebungen des Zensus beinhalten Daten zu Einwohnern, Haushalten sowie Wohnungsbeständen. So ergibt sowohl der Abgleich der Einwohnerzahl mit den erhobenen Haushalten als auch mit den belegten Wohneinheiten jeweils den Wert von 1,81 EW/HH.

Im Zeitraum von 2004 bis 2014 hat sich dieser Haushaltsfaktor aufgrund der zunehmenden Singularisierung, des Auszugs junger Menschen aus den Elternhaushalten etc. stark reduziert. Prozentual trifft dies auf alle Stadtteile und damit auch auf alle in Greifswald vorhandenen Wohnbaustrukturen (vgl. Kap. 3.1) in vergleichbarem Maße zu.

Tabelle 7 Entwicklung des Haushaltsfaktors in Greifswalds (gemäß Zensus 2011)

	2004	2008	2011	2014
Personen je HH	2,14	2,02	1,94	1,81

Klar ist, dass Greifswald durch den hohen Anteil an Studierenden über eine besondere Einwohner- und Haushaltsstruktur verfügt. Der Vergleich mit anderen – vor allem ostdeutschen Universitätsstädten – zeigt aber, dass die Haushaltsfaktoren in etwa die gleiche Größenordnung besitzen. (vgl. Tabelle 8)

Tabelle 8 Haushaltsfaktoren im Vergleich (gemäß Zensus 2011)

	Einwohner	Studierende	in %	Haushalte	HH-Faktor	WE gesamt	WE leer	WE belegt	HH-Faktor
Jena	105.000	19.000	18,10	60.100	1,75	58.800	1.200	57.600	1,82
Greifswald	57.000	10.500	18,42	31.470	1,81	32.800	1.360	31.440	1,81
Chemnitz	240.000	12.000	5,00	131.400	1,83	154.200	21.000	133.200	1,80
Kassel	193.000	24.000	12,44	105.400	1,83	103.600	3.300	100.300	1,92
Cottbus	102.000	9.000	8,82	53.790	1,90	56.800	2.900	53.900	1,89
Bayreuth	73.000	13.300	18,22	38.100	1,92	40.200	1.600	38.600	1,89
Dessau	89.000	7.000	7,87	45.100	1,97	53.350	7.450	45.900	1,94

Allerdings verdeutlicht die Tabelle 9, dass in Bezug auf die durchschnittliche Anzahl der in einer Wohnung lebenden Personen große Unterschiede zwischen den Stadtteilen bestehen. So weisen die innerstädtischen Stadtteile – mit Ausnahme der Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung – im Schnitt die kleinsten Haushaltsgrößen auf. Ursache ist, dass die innerstädtischen Stadtgebiete über mehr alleinstehende Personen, viele Studierende, kleinere Familien etc. verfügen. Ähnlich verhält es sich in den Großwohnsiedlungen. Hier führt ein erhöhter Anteil an Ein- und Zweiraumwohnungen zu ebenfalls vergleichsweise niedrigen Haushaltswerten.

Die Vororte, geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser im Privateigentum, die oft größeren Familien (mehr Familienmitglieder und teilw. über mehrere Generationen) ein Zuhause geben, kommen hingegen auf Werte zwischen 2,3 und 2,6 Personen je Haushalt.

Tabelle 9 Entwicklung der Haushaltsfaktoren in den Greifswalder Stadtteilen (Monitoringbericht 2012, Daten 2014)

innerstädtisch	Innenstadt	Steinbeckervorstadt	Fleischervorstadt	Nördliche Mühlenvorstadt	Südl. Mühlenvorst. / Obstbaus.	Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung
2004	1,86	2,04	1,97	1,90	2,09	2,50
2008	1,84	1,84	1,93	1,88	1,87	2,46
2011	1,86	k.A	1,88	1,71	1,67	2,43
2014	1,58	1,78	1,72	1,71	1,61	2,09
Großwohns.	Ostseeviertel	Schönwalde I/ Südstadt	Schönwalde II	Industriegebiet		
2004	2,08	2,17	2,06	3,67		
2008	1,98	2,03	1,98	2,87		
2011	1,90	1,99	1,86	3,61		
2014	1,74	1,89	1,79	3,06		
Vororte	Ladebow	Wieck	Eldena	Groß Schönwalde	Friedrichshagen	Riems/Insel Koos
2004	3,12	2,53	3,04	3,22	2,22	2,03
2008	2,81	2,18	2,58	2,46	2,53	1,68
2011	k.A	2,24	2,58	2,26	k.A	1,75
2014	2,62	2,25	2,29	2,41	2,52	1,61

2.3.4 Einwohnerprognose für Greifswald 2030

Im Rahmen der Vorbereitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erstellte die städtische Statistikstelle im Jahr 2015 die 3. Kommunale Bevölkerungsprognose. Die Grundlage für die Berechnungen stellen die Jahre 2012 bis 2014 dar. Damit ist sie aktueller als die 4. Landesprognose Mecklenburg-Vorpommerns, die auf das Basisjahr 2010 zurückgreift. Letztere wurde zudem vor den zensusbedingten Anpassungen aufgestellt.

Im Zuge der kommunalen Bevölkerungsprognose wurden drei Szenarien berechnet. Für das ISEK Greifswald 2030plus wurde vereinbart, zur Aufstellung konkreter Entwicklungsszenarien das erste und zweite Szenario der Einwohnerprognose heranzuziehen. Damit besteht ein klar abgegrenzter Prognosekorridor, innerhalb dessen die weitere Einwohnerentwicklung Greifswalds angenommen werden muss.

Dieser Korridor spannt sich zwischen dem stabilen und dem wachsenden Szenario in einem Bereich von ca. 2.700 Personen auf.

Veränderung der Einwohnerzahlen bis 2030

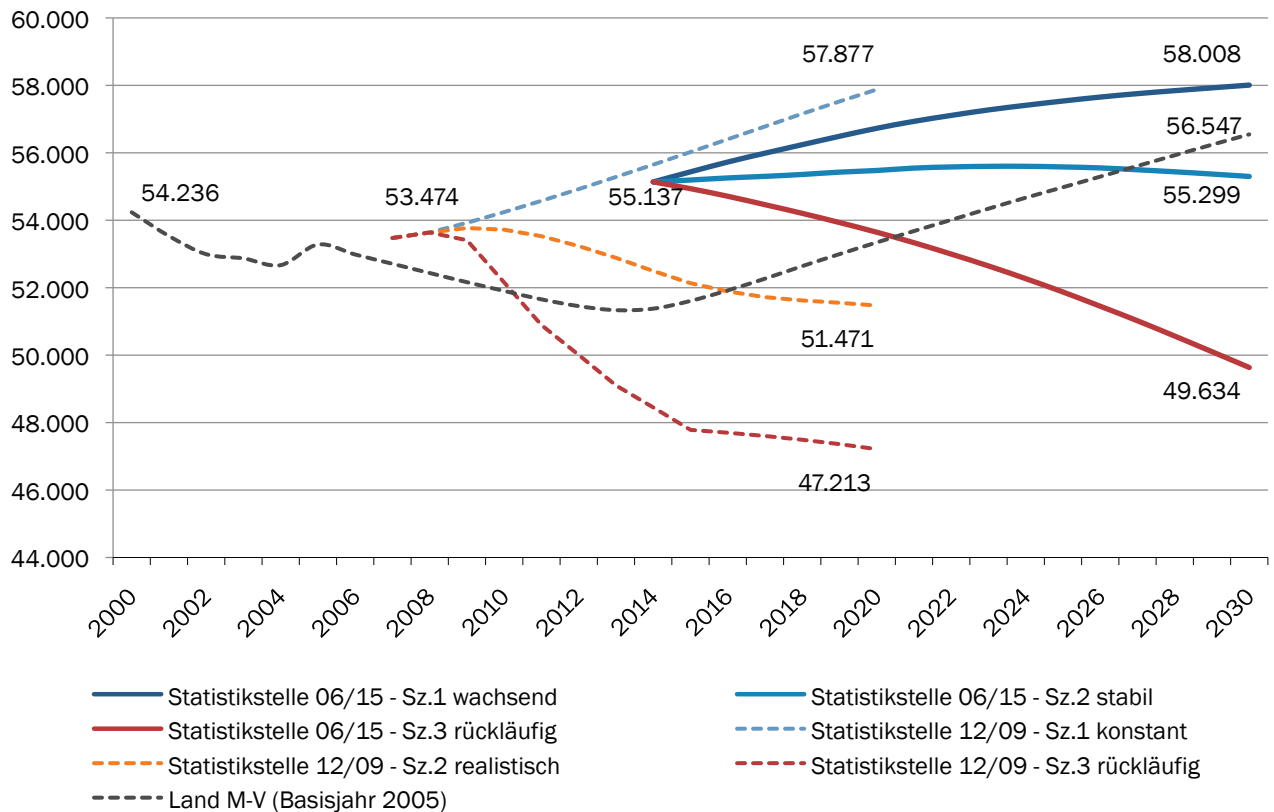
Laut dem Szenario 2 „stabil“ wird angenommen, dass sich das Einwohnerwachstum bis 2024 moderat fortsetzen wird. In dem Jahr würde gemäß Berechnung die Bevölkerungszahl mit 55.600 ihren Höhepunkt erreichen. Als Basis für diese Variante wurde der Zuzug mit +0,3 % leicht oberhalb der Fortzugsrate angesetzt. Eine weitere Annahme betrifft die Zahl der weiblichen Studierenden pro Jahr. Demnach wird ab dem Jahr 2021 die Anzahl der neuen Studierenden von 1.700 auf 1.500 abgesenkt. Die Auswirkungen dieser mathematischen Anpassung äußern sich ab dem Jahr 2024 bis 2030 in einer leicht rückläufigen Einwohnerentwicklung. Gemäß diesem Szenario würden im Jahr 2030 mit angenommenen 55.299 Personen nur geringfügig mehr Menschen in der Universitäts- und Hansestadt leben als heute.

Im Szenario 1 „wachsend“ wird mit +0,7 % der Wanderungszugewinn im gesamten Prognosezeitraum etwas höher angesetzt. Zusätzlich wird die Anzahl der neuen weiblichen Studierenden auf dem Basisniveau von 1.700 pro Jahr belassen. Als Ergebnis steigt die angenommene Bevölkerungszahl besonders bis 2025 stark an. Im Jahr 2030 sollen laut Szenario 1 angenommene 58.008 Personen in Greifswald leben.

Der Vergleich der Szenarien von der 3. mit der 2. Kommunalen Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2009 zeigt, dass die aktuelle Einwohnerzahl sehr dicht am damaligen Positivszenario liegt. Insgesamt basieren die kommunalen Berechnungen auf genauen Datengrundlagen und stimmigen Berechnungen und sind als sehr treffsicher anzusehen.

Aufgrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung bereits im ersten Prognosejahr sowie vor allem der erhöhten Zuzugsraten und der überregionalen Bevölkerungsentwicklung hat sich die ISEK-Lenkungsgruppe für das Szenario 1 (wachsend) als Grundlage für die weiteren planerischen Betrachtungen im ISEK ausgesprochen.

Abb. 18 Bevölkerungsprognose 2015 bis 2030 ohne Nebenwohnsitze (Amt für Wirtschaft und Finanzen, Statistikstelle, 2015)



Veränderungen in der Altersstruktur bis 2030

Neben der prognostizierten Entwicklung der reinen Einwohnerzahl muss auch hier der Blick auf die Entwicklung der Alterung der Gesellschaft sowie der einzelnen Altersgruppen gelegt werden.

Hier weisen beide Szenarien („stabil“ sowie „wachsend“) eine Reihe von Gemeinsamkeiten auf.

So wird für den Anteil der Kinder unter 6 Jahren szenarioübergreifend eine Entwicklung auf heutigem Niveau angenommen. Hingegen wird für den Anteil der Personen bis 18 Jahre ein leichter Anstieg prognostiziert. Dieser Anstieg umfasst über den gesamten Prognosezeitraum ca. 200 bzw. 1.000 Kinder und Jugendliche.

In beiden Fällen wird damit klar, dass auch in Zukunft die notwendigen Einrichtungen gewährleistet werden müssen, um eine nachhaltige Ausstattung von Bildungseinrichtungen gewährleisten zu können.

Die Zahl der jungen Erwerbstätigen (18 bis 30 Jahre) ist jedoch in beiden Szenarien rückläufig. Damit wird besonders auf die prognostizierten bundesweiten demografischen Anpassungen einer älter werdenden Gesellschaft Rechnung getragen. Hier wird sich auch in Greifswald aller Voraussicht nach eine Entwicklung vollziehen, auf die seitens einer Kommune nur bedingt eingewirkt werden kann.

Die beiden Gruppen der Personen im Alter von 50 bis 65 Jahre sowie der Personen über 65 Jahre verhalten sich in beiden Szenarien etwa gleich. Hier wechseln vor allem die letzten geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre in das Rentenalter. Als Folge wird die Seniorenzahl steigen, sodass laut Bevölkerungsprognose im Ergebnis jeder vier-

te Bewohner im Jahr 2030 älter als 65 Jahre sein wird. Im direkten Vergleich zu 2014 entspricht das einem Wachstum von +3.200 Personen im Szenario 2 bis +3.400 Personen im Szenario 1.

Der Unterschied zwischen beiden Szenarien liegt in der Kohortengruppe der 30- bis 50-Jährigen. Während die stabile Prognose (Szenario 2) von einem gleichbleibenden Niveau ausgeht, steigt der Anteil der Altersgruppe im wachsenden Szenario 1 um ca. 1.200 Personen. Diese Berechnung würde somit einen breiteren mittleren „Altersgürtel“ sehen, welches für die Stadt im Ergebnis ein jüngeres Bild für die zukünftige Entwicklung prognostiziert. Dabei ist diese „positivere“ Einschätzung stark von den weiteren Zuzugsströmen in die Stadt und somit von den damit verbundenen Anziehungspunkten wie der Universität und diversen Forschungseinrichtungen abhängig.

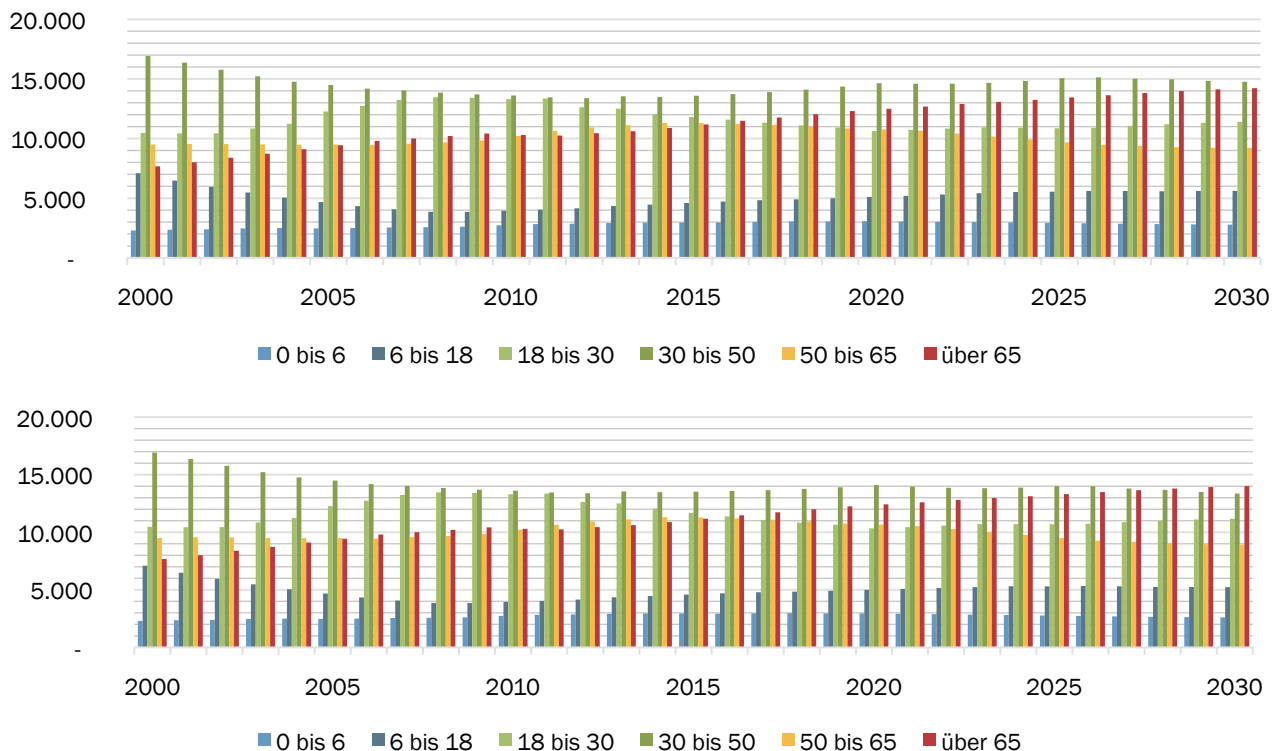
Es bleibt festzuhalten, dass beide Szenarien einen positiven und optimistischen Blick für die Zukunft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald aufzeigen.

Deutlich wird aber auch, dass die Herausforderungen für die Stadtpolitik und ihre zahlreichen Partner und Akteure in den unterschiedlichsten Themenfeldern der Stadtentwicklung nicht in der rein zahlenmäßigen Entwicklung der Einwohner, sondern vielmehr in den Alterungsprozessen und sich damit verändernden Ansprüchen und Gewichtungen der jeweiligen Altersgruppen liegen.

Trotz positiver Tendenzen – mit denen Greifswald aller Voraussicht nach in Mecklenburg-Vorpommern sowie in den neuen Bundesländern noch immer eine Spitzenposition einnehmen wird – steht auch Greifswald vor der Aufgabe, die Folgen des demografischen Wandels zu meistern.

Die Stadt kann dabei jedoch auf einen verhältnismäßig starken jüngeren Teil der Bevölkerung zurückgreifen.

Abb. 19 Prognose der Entwicklung der Altersgruppen gemäß Szenario 1 „wachsend“ (o.) und 2 „stabil“ (u.) (Statistikstelle)



Veränderungen der durchschnittlichen Haushaltsgröße bis 2030

Es wird angenommen, dass sich die Zahl der durchschnittlich in einer Wohnung lebenden Personen auch in Zukunft weiter reduzieren wird.

Mit Blick auf die kommunale Einwohnerprognose 2015, die Berechnung der Altersgruppen sowie auf die für absehbare Zeit stabile Entwicklung der Studierendenzahl wird jedoch mit einer deutlichen Abschwächung der bisherigen Entwicklung gerechnet.

Konkret wird das Szenario aufgestellt, dass sich der HH-Faktor von 1,81 im Jahr 2014 auf 1,76 Personen je Haushalt im Jahr 2030 reduzieren wird. Dies entspricht einer Abnahme von jährlich 0,003 % und entspricht in etwa den aktuellen Schätzungen für die neuen Bundesländer.⁷

Reduziert sich die Anzahl der durchschnittlich pro Haushalt lebenden Personen, kann es jedoch bedeuten, dass – je nach Entwicklung der Einwohnerzahl – mehr wohnungsnachfragende Haushalte entstehen.

In Greifswald hätte die Reduzierung des HH-Faktors auf 1,76 zur Folge, dass

- ▼ im Wachstumsszenario (Sz. 1) der Einwohnerprognose 2015 ca. 2.700
- ▼ und im Stabilitätsszenario (Sz. 2) ca. 1.000 Haushalte

mehr wohnungsnachfragende Haushalte im Stadtgebiet würden.

⁷ Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Entwicklung der Privathaushalte bis 2030, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung, Statistisches Bundesamt, 30.03.2011

2.4 Soziale Entwicklungen

In Greifswald bestehen teilträumlich differenzierte bzw. sich abzeichnende, besondere soziale Situationen, die mit Blick auf die Fürsorgepflicht der Stadt für ihre Bewohner Strategien oder Maßnahmen für ein Entgegenwirken erfordern.

Von daher sind im Rahmen der ISEK-Erarbeitung die räumlichen Konzentrationen von potenziell sozial bzw. finanziell benachteiligten Personen näher zu beleuchten. Für die Betrachtung der sozialen Situation wurden exemplarisch die Arbeitslosenquote, der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach Sozialgesetzbuch II (SGB II) an der Bevölkerung, der Jugendarbeitslosenanteil sowie – im Sinne einer annähernden Aussage für die tendenzielle Betroffenheit bzw. Entwicklung hinsichtlich der Altersarmut – die Arbeitslosengeldempfänger mit einem Alter von über 55 Jahren herangezogen.

Nach den Berechnungen waren im Jahr 2014 13,9 % der in Greifswald lebenden Personen im arbeitsfähigen Alter erwerbslos und 12,3 % der Stadtbevölkerung lebten in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Beide Indikatoren zeigten im Zeitraum 2010-2014 jedoch eine rückläufige Entwicklung.

Tabelle 10 Entwicklung ausgewählter Sozialindikatoren für die Greifswalder Stadtteile (2014, Entwicklung 2010-2014; in %)⁸

	Arbeitslosenquote ⁹		Pers. in Bedarfsgemeinschaften		Altersarmut (Arbeitslosengeldempf. Ü. 55 J.)		Jugendarbeitslosenanteil ¹⁰	
	2014	2010 - 2014	2014	2010 - 2014	2014	2010 - 2014	2014	2010 - 2014
Innenstadt	10,0	-1,4	8,2	-0,9	8,0	2,3	1,7	-0,5
Steinbeckervorstadt	5,5	-1,8	2,2	-0,8	3,1	-2,1	2,3	2,3
Fleischervorstadt	7,6	-0,4	4,6	-0,4	4,2	-0,9	1,2	-0,4
Nördliche Mühlenvorst.	7,0	-0,3	4,1	-0,5	6,6	1,5	2,0	-0,3
Südl. Mühlenvorst./ Obstbausiedlung	8,8	-0,9	5,3	-1,4	7,5	0,5	1,7	-0,3
Fettenvorstadt/ Stadttrandsiedlung	5,9	-0,1	2,9	-0,5	6,3	0,4	1,4	-0,6
Ostseeviertel	13,8	-0,7	11,4	-1,8	7,9	0,0	5,4	-1,0
Schönwalde I/ Südstadt	21,2	0,9	21,3	-1,2	10,3	0,3	5,9	1,3
Schönwalde II	26,6	0,2	25,7	-2,2	11,9	1,2	8,5	1,8
Industriegebiet	13,7	1,2	10,0	2,6	5,6	2,6	3,7	-3,0
Ladebow	4,8	0,2	4,5	1,5	5,8	0,4	0,0	-2,0
Wieck	8,9	4,9	2,7	-1,1	6,8	5,7	11,1	8,5
Eldena	6,4	0,1	1,9	-1,7	5,7	0,3	4,2	3,2
Groß Schönwalde	6,9	0,0	4,6	-2,5	7,8	1,6	3,1	-1,2
Friedrichshagen	4,8	0,2	1,5	-3,5	0,0	0,0	0,0	-4,5
Riems/Insel Koos	17,0	0,1	11,5	-1,1	9,2	2,6	8,7	-3,2
Greifswald gesamt	13,9	-0,3	12,3	-1,2	8,2	0,6	4,1	0,1

⁸ Quelle Agentur für Arbeit Greifswald über Statistikstelle der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

⁹ Die Arbeitslosenquote ergibt sich aus dem Anteil der arbeitslosen Personen an der Gesamtheit aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der arbeitssuchenden Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 65 Jahren

¹⁰ Der Jugendarbeitslosenanteil ist der Anteil der jugendlichen Arbeitslosen an allen Jugendlichen im Alter zwischen 15 und 25 Jahren

Im Vergleich der Stadtteile untereinander ist auffallend, dass vor allem die vom seriellen Wohnungsbau geprägten Gebiete Schönwalde I und Schönwalde II jeweils die höchsten Quoten bzw. Betroffenzahlen aufweisen.

Die gründerzeitlich geprägten Stadtteile Steinbeckervorstadt, Fleischervorstadt, Nördliche Mühlenvorstadt, Südliche Mühlenvorstadt/ Obstbausiedlung sowie Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung zeigen die günstigsten sozialen Entwicklungen auf. Größtenteils sind hier die Quoten bzw. die Entwicklungen noch positiver als in den Vororten.

Bei Beachtung der jeweils in den Stadtteilen dominierenden Wohnstrukturtypen (vgl. Kap. 3.1.1) zeigt sich, dass die räumliche Verteilung der finanziell benachteiligten Personen mit den jeweiligen siedlungsstrukturellen Eigenschaften bzw. Rahmenbedingungen korreliert. Daraus können folgende Thesen abgeleitet werden:

- ▼ Der Großteil der auf Sozialleistungen angewiesenen Personen wohnt im Marktsegment des mehrgeschossigen Mietwohnungsbaus. Hier vor allem in den Beständen der seriellen Bauweise der 1970/1980er Jahre (Plattenbau).
- ▼ In diesen Segmenten befinden sich viele Ein- und Zweiraumwohnungen sowie Wohneinheiten mit niedrigeren Mieten (vgl. Kap. 3.1.3), die von finanzschwächeren Personen verstärkt nachgefragt werden. Es ist anzunehmen, dass die durchschnittlichen Haushaltsgrößen eher gering sind (Singles, alleinstehende Senioren, Auszubildende, Alleinerziehende).
- ▼ Für die Gebiete, die zudem über einen überdurchschnittlich hohen Anstieg des Durchschnittsalters verfügen, wird angenommen, dass dort die Themen Altersarmut und Segregation von Senioren und Hochbetagten zunehmend an Relevanz gewinnen werden.
- ▼ Für die Vororte ist vor dem Hintergrund, dass dort vor allem Eigenheime die Wohnstrukturen prägen, eine grundsätzlich bessere finanzielle Situation der Bevölkerung anzunehmen. Die Tendenzen der Altersarmutsentwicklung sind hier – mit Verweis auf die höheren Durchschnittsalter und höheren Alterungsraten – jedoch ausgeprägter als in den innerstädtischen Stadtteilen mit jüngerer Bevölkerung.

In der Abb. 20 werden die Unterschiede zwischen den Stadtteilen und jeweiligen Baustrukturtypen noch deutlicher. Für die Darstellung wurde sowohl die Situation der einzelnen Sozialindikatoren im Jahr 2014 als auch ihre Entwicklung zwischen den Jahren 2010-2014 nach dem Schulnotenprinzip bewertet.

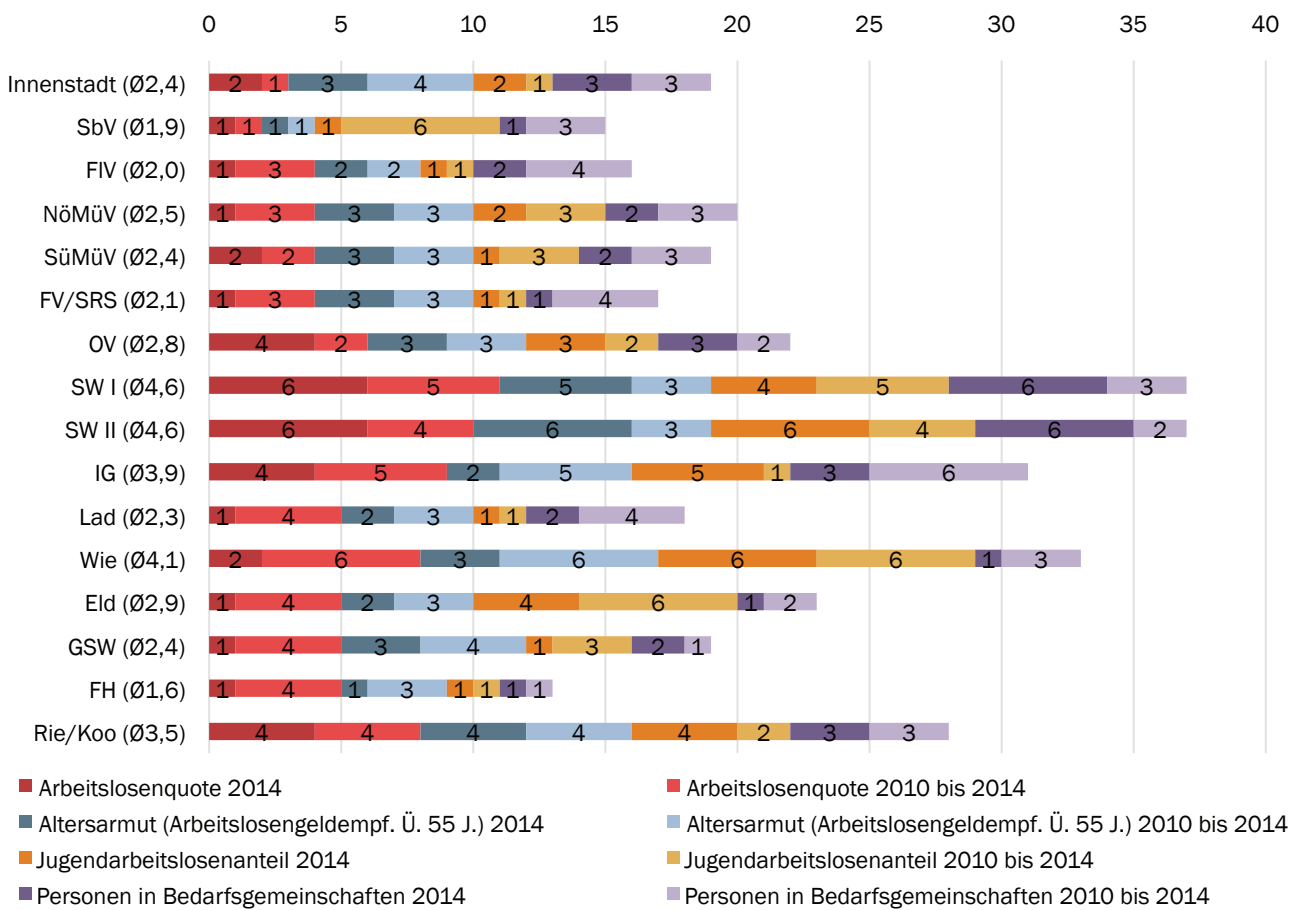
In der Addition wird augenscheinlich:

- ▼ Die urbanen, gründerzeitlichen Quartiere konnten gemeinsam die mit Abstand günstigsten Bewertungen erzielen. Mit einer durchschnittlichen Gesamtnote von 2,0 bis 2,5 liegen sie deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert. Die Bestnote erhält (neben Friedrichshagen mit einer Gesamtnote von 1,6) die Steinbeckervorstadt mit 1,9.
- ▼ In Schönwalde I und II zeigen sich mit einer Note von jeweils 4,6 die negativsten Bewertungen.
- ▼ Die Vororte liegen zumeist knapp unterhalb des gesamtstädtischen Mittelwertes.

Allerdings muss hier erwähnt werden, dass aufgrund der geringeren Einwohnerzahlen auch die Bedarfsfälle teilweise sehr niedrig ausfielen. Insofern kann es in den Tabellen zu Verzerrungen führen, die rein statistischer Natur sind. So ist zu bezweifeln bzw. zu hinterfragen, ob die Situation in Wieck wirklich so drastisch ist, wie die Daten und die Bewertung es behaupten (siehe hierzu Ferienwohnungen Kap. Leerstandsentwicklung S. 66).

Dies wird auch für Riems/Insel Koos zutreffen. Allerdings kann mit dem Wissen über die dezentrale Lage des Stadtteils sowie dort vorhandene unsanierte Geschosswohnungsbauten vermutet werden, dass die Daten dennoch – wenn auch nicht in dem Ausmaß – auf eine kritische Situation und Entwicklung in dem Gebiet hinweisen.

Abb. 20 Ranking der Greifswalder Stadtteile nach ausgewählten Sozialindikatoren (hohe Punktzahl = hohe Auffälligkeit)



Innenstadt	Sbv = Steinbeckervorstadt	FIV = Fleischervorstadt	NöMüV = Nördliche Mühlenvorstadt
SüMüV = Südliche Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung	FV/SRS = Fettenvorstadt./ Stadtrandsiedlung	OV = Ostseeviertel	SW I = Schönwalde I/Südstadt
SW II = Schönwalde II	IG = Industriegebiet	Lad = Ladebow	Wie = Wieck
Eld = Eldena	GSW = Groß Schönwalde	FH = Friedrichshagen	Rie/Koo = Riems/Insel Koos

2.5 Zwischenfazit - Worauf Greifswald auch mit der Stadtentwicklung Antworten finden muss

2.5.1 Vitaler Impulsgeber und Zentrum im Landkreis und in der Region

- ▼ Als Teil-Oberzentrum und mit bedeutsamen Alleinstellungsmerkmalen versehen, nimmt Greifswald eine herausgehobene Rolle in der Region Vorpommern ein und verfügt über wichtige Bezüge zum Wirtschaftsraum Ostsee.
- ▼ Die seit der Kreisgebietsreform 2011 dem neu gegründeten Landkreis Vorpommern-Greifswald angehörige Stadt nimmt als Teil-Oberzentrum bedeutende Funktionen eines überregional ausstrahlenden Universitäts-, Wissenschafts-, Wirtschafts- und Technologiestandortes ein.
- ▼ Die Landesentwicklungs- und Raumordnungsplanung benennt Greifswald als Vorrangstandort für Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der als bedeutsamer Infrastruktur- und Wirtschaftsstandort sowie hinsichtlich einer zukunftsfähigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung zu entwickeln ist.
- ▼ Größte Impuls- und Wirtschaftsfaktoren sind dabei die Ernst-Moritz-Arndt-Universität und die in ihrem Umfeld angesiedelten Forschungseinrichtungen und Institute. Die Universität prägt maßgeblich das Selbstverständnis und Erscheinungsbild der Stadt sowie ihre Wahrnehmung von außen.
- ▼ Mit den besonderen Befähigungen und Aufgaben Greifswalds geht aber auch ein hohes Maß an Verantwortung für den die Stadt umgebenden ländlichen Raum einher. Für die Gemeinden, die dem Stadt-Umland-Raum Greifswald zugeordnet sind, gilt dabei ein Kooperations- und Abstimmungsgebot.
- ▼ Mit Blick auf die Siedlungsstruktur Greifswalds sowie auf die Verortung zentraler Funktionen und Adressen stellt die Innenstadt ganz deutlich das Zentrum der Stadt dar.
- ▼ Allerdings ist ebenso deutlich erkennbar, dass die Stadtteile Schönwalde I/Südstadt, Schönwalde II und Ostseeviertel mit ihren Großwohnsiedlungen eine gewichtige Rolle einnehmen und mit ihren Stadtteilzentren über eigene, gesamtstädtisch bedeutsame Bezugspunkte verfügen.
- ▼ Die zur Stadt gehörenden Vororte verfügen über eigenständige Identitäten und Potenziale und bereichern mit ihren wertvollen Landschaftsräumen sowie freizeit- und tourismusorientierten als auch ländlichen Wohnlagen das Portfolio der Stadt.
- ▼ Greifswald ist aktuell die Stadt mit dem größten Einwohnerwachstum in Mecklenburg-Vorpommern. Eine Stabilisierung war bereits seit dem Jahr 2001 erkennbar. 2004 erfolgte dann die Trendumkehr von einer schrumpfenden zu einer prosperierenden Stadt. So ist die Einwohnerzahl in den letzten zehn Jahren nahezu konstant um 4.000 Einwohner gestiegen.
- ▼ Hier macht sich auch der bundesweit spürbare Trend zur Rückkehr in die Städte – oftmals wird von der „Renaissance der Städte“ gesprochen – bemerkbar. So konnte auch hinsichtlich des Wanderungsverhaltens gegenüber dem direkten Umland 2008 die Trendumkehr – bis dahin verlor die Stadt Greifswald seit 1990/91 in der Bilanz jährlich Einwohner an die Nachbargemeinden – erreicht werden.
- ▼ Am stärksten haben davon die Greifswalder Innenstadt, die Fleischervorstadt sowie die zentrennahen Bereiche der Steinbeckervorstadt und der Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung profitiert. Zudem konnten die Großwohnsiedlungen maßgeblich stabilisiert werden.

- ▼ Zwar verfügt Greifswald über die geringste Alterungsrate in Mecklenburg-Vorpommern und über die höchsten Wachstumsraten bei den Personen unter 18 sowie zwischen 18 und 30 Jahren, dennoch zeigt die Betrachtung der langjährigen Altersentwicklung, dass sich auch in der Hansestadt der demografische Wandel hin zu einer älteren Gesellschaft vollzieht. So nahm in den letzten Jahren keine Einwohnergruppe so stark zu wie die Personen im Alter von über 60 Jahren.
- ▼ Für die Entwicklung bis zum Jahr 2030 rechnet die 2015 erstellte kommunale Einwohnerprognose mit zwei maßgeblichen Szenarien:¹¹ Nach dem Szenario 1 „wachsend“ würden im Jahr 2030 mit 58.008 Personen spürbar mehr Menschen (+5,2 %) in Greifswald leben als heute. Das Szenario 2 „stabil“ hingegen geht mit 55.299 Personen nur von einem sehr geringfügigen Anstieg der Einwohnerzahl (+0,3 %) aus.
- ▼ Hinsichtlich des Haushaltsfaktors ist mit einer weiteren Verkleinerung der Haushalte zu rechnen. So wird bis 2030 eine Reduzierung von derzeit durchschnittlich 1,81 in einem Haushalt¹² lebenden Personen auf 1,76 Personen prognostiziert.
- ▼ Somit ist davon auszugehen, dass im Jahr 2030 nicht nur mehr Menschen, sondern auch mehr wohnungsnachfragende Haushalte im Stadtgebiet leben werden.
- ▼ Die urbanen, gründerzeitlichen Quartiere zeigen hinsichtlich der sozialen Situation und Entwicklung die günstigsten Vorzeichen auf. Die Vororte liegen zumeist knapp hinter den innerstädtischen und unterhalb des gesamtstädtischen Mittelwertes.
- ▼ In den Großwohnsiedlungen ist eindeutig eine Konzentration finanziell schwächer gestellter Personen festzustellen. Hier bedarf es Maßnahmen zur Unterstützung der Einzelpersonen und Familien sowie Strategien zur Vermeidung einer weiteren Ausdifferenzierung und Segregation.
- ▼ Darüber hinaus sind die Großwohnsiedlungen als Wohnstandorte mit günstigem Wohnraumangebot wichtig für die finanzschwächeren Milieus, die empfindlich auf sich verändernde Wohnungsmärkte und Mieten reagieren.

¹¹ Nur Hauptwohnsitze (vgl. Kap. 2.3.4)

¹² Hiermit sind Wohnungshaushalte, also wohnungsrelevante Haushalte gemeint. Diese unterscheiden sich von gemeldeten Haushalten, da bspw. mehrere gemeldete Haushalte in einer Wohngemeinschaft o.ä. leben können.

2.5.2 Zentrale Aufgabenfelder für das ISEK Greifswald 2030*plus*

Mit den in den vorangegangenen Kapiteln herausgearbeiteten Erkenntnissen und nachgewiesenen Entwicklungstrends wird deutlich, dass Greifswald vor einem Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklung steht.

So wird es nach mehr als einer Dekade, die vor allem von Fragen des Wohnungsrückbaus und der Stabilisierung des Wohnungsmarktes sowie der Sicherung lebenswerter Stadtquartiere geprägt war, nun wieder um die Frage des Bauens gehen.

Dies bedeutet, dass die bisherigen Szenarien und Planungsprinzipien auf den Prüfstand gestellt und strategische Fragen zur künftigen Siedlungsentwicklung geklärt werden müssen.

Dabei geht es zunächst vor allem um Fragen des Wohnens:

- ▼ Wie viel zusätzlicher Wohnraum wird benötigt?
- ▼ Für welche Zielgruppen (bzw. in welchen Marktsegmenten) soll er geschaffen werden?
- ▼ In welchen Stadtgebieten soll und kann der Wohnungsneubau realisiert werden, ohne dass neue (städtebauliche) Missstände bspw. durch die Erzeugung zu hoher Dichten entstehen?
- ▼ Wie steht es – vor allem angesichts der Alterung der Stadtbevölkerung – um die Anpassung des bestehenden Wohnraumangebotes?
- ▼ Und nicht zuletzt eine der wichtigsten Fragen: Wie kann trotz zunehmender Anspannung des Wohnungsmarktes auch in Zukunft bezahlbarer Wohnraum angeboten werden?

Die Auseinandersetzung mit diesen Fragen der Siedlungsentwicklung und des Wohnens führt automatisch auf die Quartiersebene.

Spätestens hier sind weitere Fragestellungen aufzugreifen, die sowohl die sogenannten Wohnfolgeeinrichtungen als auch die Verknüpfungen zwischen den Quartieren und Stadtteilen betreffen. Hier geht es um die Betrachtung der Anforderungen an

- ▼ die Bildungslandschaft Greifswalds,
- ▼ die Infrastrukturen und die Gestaltung des sozialen Miteinanders,
- ▼ den öffentlichen Raum sowie die Grün- und Freiraumstrukturen,
- ▼ die Erreichbarkeit zentraler Adressen, Stadträume und den Zugang zu Mobilität sowie
- ▼ sich verändernde Ansprüche an Kommunikation und Kooperation



3

THEMEN & QUALITÄTEN

3 THEMEN UND QUALITÄTEN – ASPEKTE DER STADTENTWICKLUNG

Im Folgenden werden sieben Themenfelder der integrierten Stadtentwicklung analysiert.

Diese sind auf verschiedene inhaltliche Aspekte ausgerichtet und verstehen sich sowohl als Bestandsanalyse als auch als wesentliche Grundlage für ressortspezifische Empfehlungen und deren inhaltliche sowie räumliche Fokussierung.

Trotz der unterschiedlichen Herangehensweisen und zugrunde liegenden Planungs- und Datenmaterialien sind sie in ihrem Aufbau vergleichbar und zeigen in der Bestandsanalyse und -prognose die wesentlichen Erfolgspositionen, Hemmnisse sowie Entwicklungstendenzen auf.

Die Themenfelder lauten im Einzelnen:

- ▼ 3.1 Wohnen und Standortqualität
- ▼ 3.2 Bildung und Wissenschaft
- ▼ 3.3 Soziales Miteinander, Kultur, Sport und Freizeit
- ▼ 3.4 Wirtschaft, Versorgung und Einzelhandel
- ▼ 3.5 Landschaft und Freiraum
- ▼ 3.6 Tourismus
- ▼ 3.7 Mobilität, technische Infrastruktur und Klimaschutz

Wohnen und Standortqualität

Die Städte unterliegen bezüglich der Nutzung und Gestalt ihrer gebauten Umwelt einem stetigen Wandel.

Greifswald möchte den qualitativen und quantitativen Veränderungsprozessen Rechnung tragen und auch künftig die städtebaulichen Rahmenbedingungen verbessern sowie die Wohn- und Raumangebote weiterentwickeln. Zur Ausdehnung des Wohnungsbestands gehören auch neue und besser gestaltete öffentliche Räume im direkten Wohnumfeld.

Ziel ist die Sicherung der Wohn- und Lebensqualität für alle Altersgruppen sowie für die eingesessenen und neu hinzukommenden Einwohner. Die Anpassung des Wohnungsbestands an eine älter werdende Gesellschaft ist vor allem für die Plattenbaugebiete eine große Herausforderung.

Dabei geht es vor allem auch um eine zukunftsfähige, nachhaltige Siedlungspolitik und Flächenentwicklung sowie die Stärkung der Stadtquartiere und urbanen Kerne.

3.1 Wohnen und Standortqualität

3.1.1 Stadtstrukturtypologien

Die Baustruktur der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zeigt ein sehr heterogenes Bild. Im Zuge der Stadtentwicklung bildeten sich je nach den verfolgten städtebaulich-architektonischen Leitbildern der unterschiedlichen Epochen sowie in Abhängigkeit der funktionalen Lage der einzelnen Quartiere ganz unterschiedliche (städte-)bauliche Strukturtypen heraus. Die städtebauliche Körnung des kompakten Stadtgebietes ist klassischerweise in der Mitte (Altstadt) am dichtesten und lockert sich in Richtung Siedlungsrand (Einfamilienhausgebiete, Dorflagen) zunehmend auf. Dazwischen befinden sich verschiedene Typen des Geschosswohnungsbaus.

Die im Folgenden dargestellten, unterschiedlichen Bau- und Siedlungsstrukturen zeigen, dass die sehr heterogenen städtebaulichen Strukturen ein breites Angebot an Gebäude- und Wohnformen bieten. Neben den Aufgaben des Wohnens haben die Strukturtypen jedoch auch unterschiedliche Charaktere, die sich auf die jeweiligen Potenziale und Hemmnisse in den betreffenden Stadtquartieren auswirken. Insofern sind die Stadtstrukturtypologien auch für die Themen soziale Infrastruktur, Grünflächen- und Freiraumangebote, Mobilität u.ä. mitzudenken.

Innenstadt

Die Innenstadt bezieht sich ausschließlich auf den Bereich innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung. Sie wird noch immer durch das überlieferte mittelalterliche Straßenraster, geschlossene Baublöcke und vielfältige Nutzungen geprägt. Hier finden sich auf engstem Raum zentrale, hochkarätige Kulturstätten sowie Universitäts-, Verwaltungs- und Dienstleistungsstandorte. Durch Überformungen und zum Teil implementierte Strukturen des komplexen Wohnungsbaus der DDR-Zeit haben weite Teile der Innenstadt einen architektonisch und städtebaulich heterogenen Charakter erfahren. Aufgrund ihrer städtebaulichen sowie nutzungsstrukturellen Besonderheiten gilt die Innenstadt als eigener, räumlich sehr eng gefasster Strukturtyp.

Gründerzeit

Im Bereich des Innenstadtrandes und entlang der Hauptausfallstraßen finden sich zusammenhängende Gebiete mit gründerzeitlich geprägter Blockrandbebauung. Die Klassifizierung „Gründerzeit“ wird dabei als Überbegriff verstanden. Unter diesem finden sich sowohl Bestände der Gründerzeit ab 1873-1890, des Jugendstils 1895-1905, des Neoklassizismus 1905-1912/14 als auch Gebäude, die bereits vor 1873 errichtet wurden. Die Baustrukturen sind in der Regel zwischen drei- und viergeschossig und weisen teils stark überbaute, teils aufgelockerte und durchgrünte Innenhöfe auf.

Zwischenkriegsbebauung

Wohngebäude dieses Strukturtyps bezeichnen den zumeist mehrgeschossigen Siedlungsbau aus der Zeit zwischen 1919 bis 1949. Die Wohngebäude wurden zum überwiegenden Teil in den 1920er/1930er Jahren errichtet. Zusammenhängende Anlagen befinden sich vor allem im Bereich zwischen Wolgaster und Anklamer Straße bis hin zur Langen Reihe. Direkt an die Gründerzeitquartiere angrenzend sind sie dennoch vom frühen sozial orientierten Wohnungsbau geprägt und weisen entsprechend die typischen Siedlungselemente auf, die Ansprüchen an Belichtung und Belüftung sowie dem sozialen Gemeinschaftsgedanken Rechnung tragen. Weitere Bestände sind in Labow sowie auf dem Riems zu finden. Neben den mehrstöckigen Strukturen existieren auch Quartiere mit freistehenden Gebäuden. Klassisches Beispiel hierfür sind die Obstbausiedlung und die Stadtrandsiedlung.

Mehrgeschosswohnungsbau 1949 bis 1970

Der Geschosswohnungsbau der frühen Nachkriegszeit (1950er Jahre) besteht vor allem aus offen errichteter Zeilenbauweise. Zum Teil befinden sie sich in direkter Nachbarschaft zum Siedlungsbau der 1920er bis 1940er Jahre. Die Gebäude der 1960er Jahre sind denen der 1950er Jahre sehr ähnlich, jedoch wurden sie – teilweise bereits in serieller Bauweise – in größerem räumlichen Zusammenhang errichtet. Vereinzelt auftretende Gebäude dieses Typs, die zu Zwecken der Stadtreparatur zwischen gründerzeitlichen Gebäuden errichtet wurden, sind nicht so dominant, dass sie den Block hinsichtlich seiner Strukturtypklassifizierung prägen könnten. Zusammenhängende Gebiete finden sich im Bereich Wolgaster Straße sowie im Alten Ostseevierviertel.

Mehrgeschosswohnungsbau 1971 bis 1990

Exemplarisch für diesen Strukturtyp stehen die Großwohnsiedlungen Schönwalde I, II sowie das Ostseevierviertel Park- und Ryckseite. Zur Umsetzung der Ziele des Wohnungsbauprogramms von 1973 wurden zunehmend ganze Stadtteile in seriell gefertigter, kompakter Plattenbauweise errichtet. Die Baukörper reichen dabei von fünf- und sechsgeschossigen Wohnkarrees über langgezogene Reihen bis hin zu freistehenden Gebäuden.

Daneben besteht eine Vielzahl von kleineren und über weite Teile des Greifswalder Stadtgebietes verteilten Quartieren dieses Strukturtyps. Insbesondere im Bereich der Innenstadt sowie in den innenstadtnahen Quartieren sind zudem Maßnahmen zur Lückenschließung und Nachverdichtung erfolgt, die durchaus das Stadtbild dominieren können.

Mehrgeschosswohnungsbau nach 1990

Der Geschosswohnungsbau nach 1990 wurde nur sehr punktuell in zusammenhängenden Strukturen errichtet, sodass nur sehr wenige Blöcke diesem Strukturtyp zuzuordnen sind. Insbesondere in den 1990er Jahren wurden zusammenhängende Gebiete in peripheren Lagen des Stadtgebietes errichtet. Ihre Bauweise ist zumeist sehr kompakt. Einzelne Lückenschließungen in gründerzeitlichen Quartieren sind zumeist nicht dominant. Seit den frühen 2000er Jahren kommt es wieder vermehrt zu Baumaßnahmen in erschlossenen, innerstädtischen Lagen. Solche Ensembles weisen eher offene Strukturen auf und sind beispielsweise im Ostseevierviertel-Ryckseite sowie in Schönwalde I zu finden.

Historische Ortslage/ländlich gemischt

In den Vororten befinden sich ursprüngliche, kleinteilige Lagen, die ihren dörflichen Charakter bewahrt haben. Teilweise prägen hier auch dörfliche Wirtschafts- und Nebengebäude das Ortsbild. Aufgrund ihrer wichtigen, identitätsprägenden Ortsbilder und besonderen Bedeutung (bspw. für den Tourismus) gelten sie als eigenständige Strukturtypen.

Ein- und Zweifamilienhausstandorte von 1945 bis heute

Neben den ländlich gemischten Gebieten bestehen zahlreiche Ein- und Zweifamilienhausgebiete sowohl im städtischen Bereich am Rand oder in unmittelbarer Nähe zu den verdichteten innerstädtischen Raumstrukturen als auch in Nähe zu historischen Ortslagen. Sie besitzen eher homogene Baustrukturen, durchliefen jedoch verschiedene Wachstumsphasen. Die jeweiligen Erscheinungsformen stehen für unterschiedlichste Epochen, Bauweisen und regionale Besonderheiten. Die gewachsenen Einfamilienhausgebiete profitieren wegen ihrer Lage zumeist noch von den Infrastrukturen der inneren Stadt.

Der Großteil des Eigenheimbaus nach 1990 befindet sich in den peripheren Lagen des Stadtgebietes und ergänzt die dortigen Wohnquartiere. Neben schlichten baulichen Ergänzungen, straßenzugorientierten Erweiterungen oder Abrundungen wurden teilweise auch "gartenstadtartige" Siedlungen errichtet.

3.1.2 Wohnungsbestand

Entwicklung der Wohngebäude und Wohneinheiten

Im Rahmen der Städtebauförderung werden für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald die Gebäude und wohnungsrelevanten Daten durch die Geoware Monitoring GmbH erhoben und für das städtische Monitoring bereitgestellt. Demnach befanden sich im Jahr 2014 7.353 Wohngebäude mit zusammen 33.708 Wohneinheiten (WE) in Greifswald.

Davon können 3.086 WE dem Segment des Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhäuser, MFH) und 4.267 WE dem Segment des Ein- und Zweifamilienhauses (EZFH) zugeordnet werden.

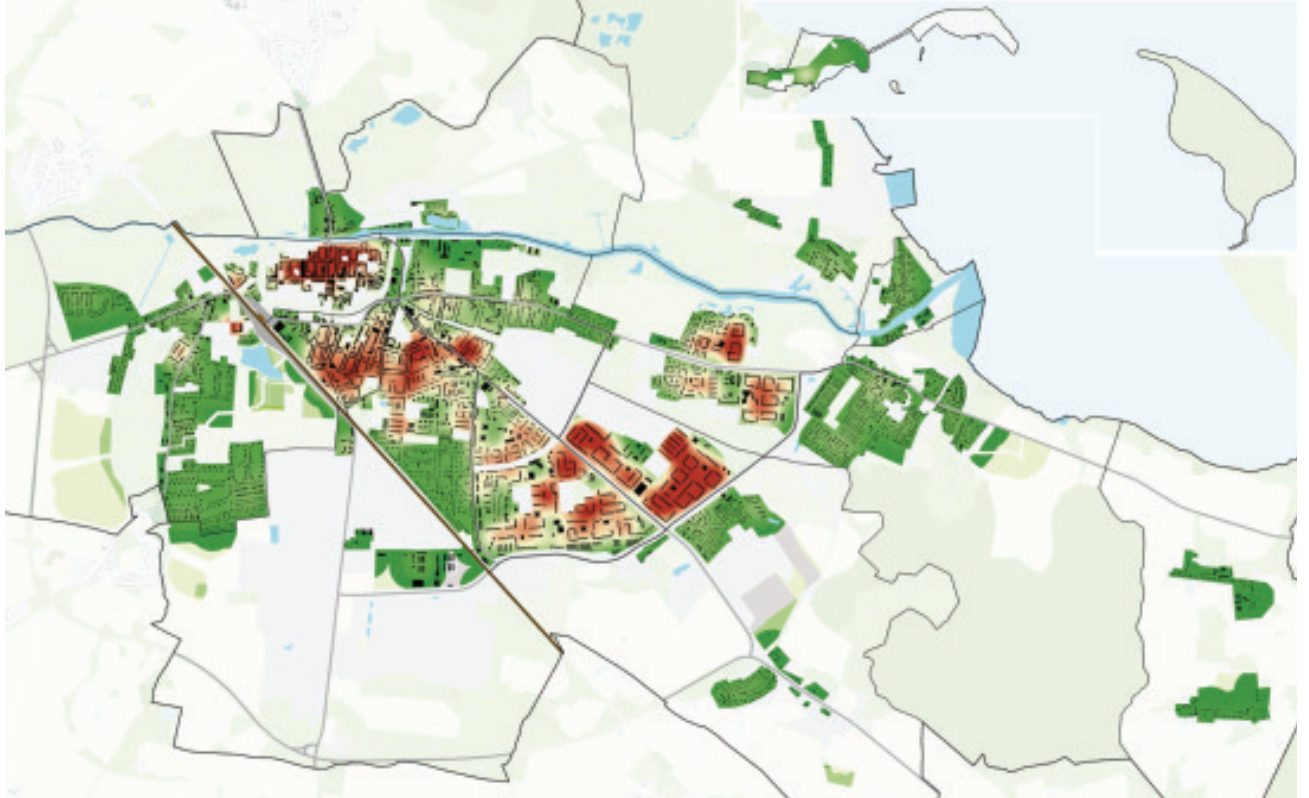
Ähnlich der Einwohnerverteilung bilden die Stadtteile Schönwalde I/Südstadt und Schönwalde II auch hier die Räume mit der höchsten Dichte. Hier befindet sich ein Drittel aller Wohnungen. Unter Hinzunahme des Ostseeviertels können diese drei Stadtteile etwa die Hälfte des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes auf sich vereinen.

Ein weiteres Drittel findet sich zusammengenommen in den Stadtteilen Innenstadt, Südliche und Nördliche Mühlenvorstadt sowie Fleischervorstadt.

Tabelle 11 Anzahl Wohngebäude und Wohneinheiten in den Greifswalder Stadtteilen (GeoWare, 2014)

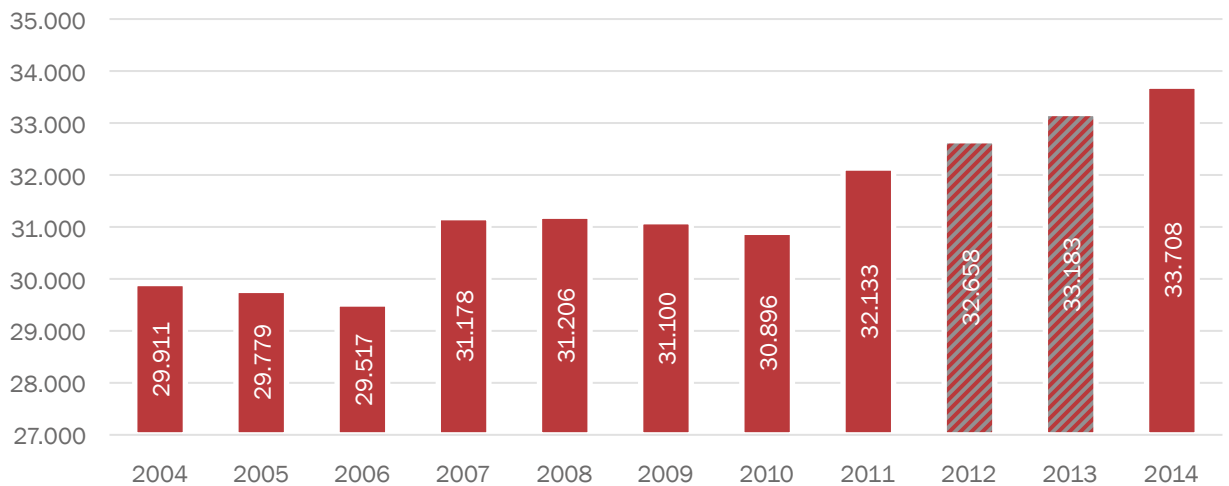
Stadtteil	Wohngebäude	Wohneinheiten	Anteil WE am Wohnungsmarkt (%)	Durchschnittliche Anzahl WE pro Gebäude
Innenstadt	569	3.509	10,4	6,2
Steinbeckervorstadt	83	259	0,8	3,1
Fleischervorstadt	575	2.984	8,9	5,2
Nördliche Mühlenvorstadt	608	2.908	8,6	4,8
Südliche Mühlenvorstadt/ Obstbausiedlung	801	3.745	11,1	4,7
Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung	1.295	2.179	6,5	1,7
Ostseeviertel	693	3.707	11,0	5,3
Schönwalde I/Südstadt	588	6.223	18,5	10,6
Schönwalde II	401	5.305	15,7	13,2
Industriegebiet	111	300	0,9	2,7
Ladebow	126	268	0,8	2,1
Wieck	186	255	0,8	1,4
Eldena	721	1.038	3,1	1,4
Groß Schönwalde	377	541	1,6	1,4
Friedrichshagen	91	96	0,3	1,1
Riems/Insel Koos	128	391	1,2	3,1
Gesamtstadt	7.353	33.708	100	6,2

Abb. 21 Verortung der Wohnungsdichte im Stadtgebiet (GeoWare 2014)



Trotz der Rückbaumaßnahmen in den Stadtumbauquartieren ist der Wohnungsbestand im Zeitraum 2004 bis 2014 um ca. 3.800 Wohneinheiten angestiegen.

Abb. 22 Entwicklung der Wohnungsanzahl 2004-2014 in absoluten Zahlen (Monitoringbericht 2004-2011, GeoWare 2014) ¹³



¹³ Die Säulen der Jahre 2012 und 2013 stellen interpolierte Werte zwischen den Daten Zensus 2011 und Monitoringdaten 2014 dar

Mit Blick auf die durchschnittlichen Wohnungsgrößen sind folgende prozentuale Verteilungen festzustellen:

- ▼ 80 % aller WE haben eine Wohnfläche von unter 80 qm
- ▼ 50 % aller WE haben eine Wohnfläche von unter 60 qm
- ▼ 30 % aller WE haben eine Wohnfläche von unter 40 bis 60 qm
- ▼ 25 % aller WE haben eine Wohnfläche von 60 bis 80 qm

Somit liegt mit einem Anteil von zwei Dritteln am Gesamtbestand der Schwerpunkt auf kleineren Wohnungen zwischen 40 und 80 qm (vgl. Abb. 23 Darstellung links, zweite und dritte Säule).

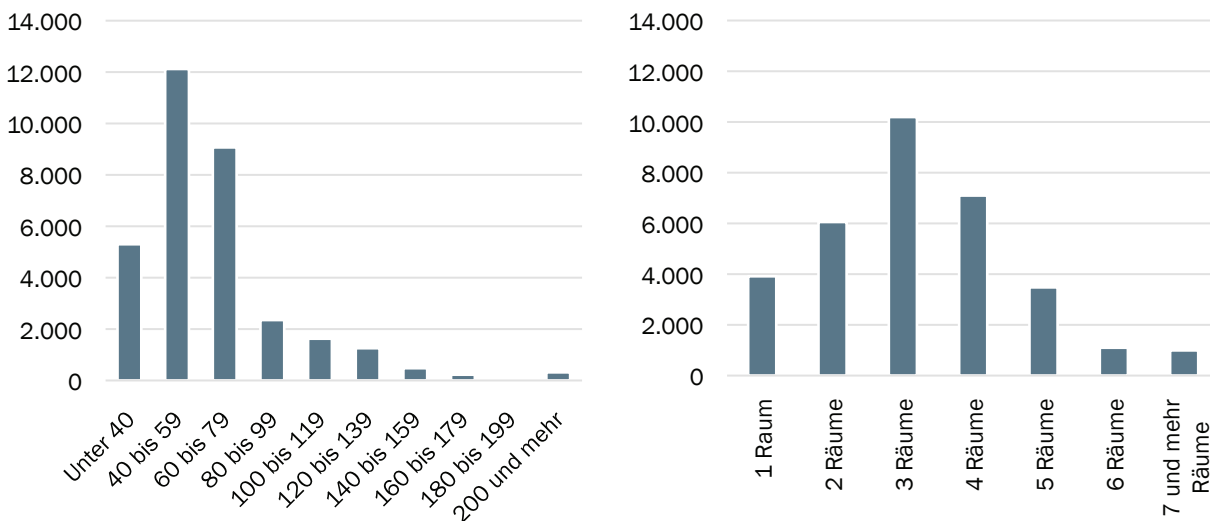
Hinsichtlich der durchschnittlichen Anzahl der Wohnräume je Wohnung zeigt sich, dass:

- ▼ etwa 30 % des Wohnungsbestandes aus 1- und 2-Raum-Wohnungen
- ▼ etwa 50 % des Wohnungsbestandes aus 3- und 4-Raum-Wohnungen und
- ▼ etwa 6 % des Wohnungsbestandes aus Wohnungen mit mehr als 6 Räumen

bestehen.

Der Großteil der Wohneinheiten liegt mit 75 % im Segment der Wohnungen mit 2 bis 4 Räumen.

Abb. 23 Verteilung der Wohneinheiten nach Wohnungsgröße in qm (li) und nach Anzahl der Wohnräume (re) (Zensus 2011)



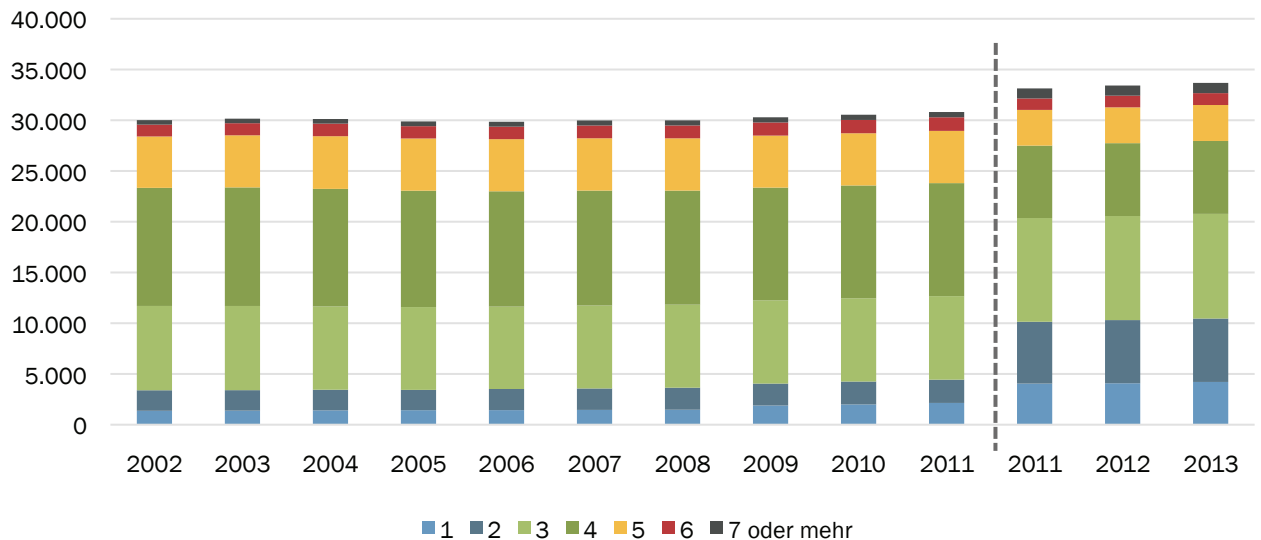
Die für Greifswald am meisten verbreitete Wohnungsform liegt also in der Spanne von 2-Raum-Wohnungen ab 40 qm bis 4-Raum-Wohnungen bis 80 qm Wohnfläche.

Im Zeitraum 2002 bis 2013¹⁴ haben sich die Anteile der jeweiligen Wohnungstypen bzgl. ihrer Anzahl an Räumen je Wohnung kaum verändert (vgl. Abb. 24). Deutlich wird aber, dass die Anzahl der Wohneinheiten mit 1 bzw. 2 Räumen kontinuierlich gestiegen ist. Aufgrund der Veränderungen in der Datengrundlage im Zuge der Zensus-Erhebung 2011 ist ein direkter Vergleich der Bestände aus dem Jahr 2002 mit dem Jahr 2013 nicht möglich.

¹⁴ Die Schwankung im Jahr 2011 beruht auf der Verwendung der Zensus-Daten, die eine Korrektur der Gebäudedatenbank zur Folge hatte.

Von 2011 bis 2013 ist jedoch festzustellen, dass alle Wohnungstypen zwischen 1 % und 4 % zugenommen haben.

Abb. 24 Entwicklung der Wohnungen nach Anzahl der Räume (GeoWare, 2014)



Die Gegenüberstellung mit ausgewählten Städten in Mecklenburg-Vorpommern zeigt, dass der Greifswalder Wohnungsbestand hinsichtlich der Raumanzahl je Wohneinheit am ehesten mit dem von Rostock und Schwerin zu vergleichen ist. Zwar ist in Greifswald der Anteil an 1- und 2-Raum-Wohnungen etwas geringer, aber in beiden Städten befindet sich in etwa die gleiche Verteilung an Geschosswohnbauten, die unter Beachtung der Wohnungsanzahl den Großwohnsiedlungen in Segmentbauweise (Plattenbau) zugeordnet werden können.

Die Unterschiede zwischen den betrachteten Städten sind jedoch eher gering. Sie alle zeichnet eine eher urbane Siedlungsstruktur aus, die nur in geringem Maße (vor allem gegenüber dem ländlichen Raum in Mecklenburg-Vorpommern) über Ein- und Zweifamilienhäuser verfügt.

Tabelle 12 Wohngebäude und Wohneinheiten nach Anzahl der Wohnungen im regionalen Vergleich in % (Zensus 2011)¹⁵

Anzahl der WE im Gebäude	Greifswald		Rostock		Schwerin		Stralsund		Wismar		Neubrandenburg	
	Geb.	WE	Geb.	WE	Geb.	WE	Geb.	WE	Geb.	WE	Geb.	WE
1 WE	50,0	10,7	47,7	8,5	49,0	11,1	59,0	15,0	52,8	15,5	57,3	12,5
2 WE	6,9	2,9	5,8	2,0	6,8	3,0	6,5	3,1	8,6	4,9	5,6	2,4
3 bis 6 WE	14,4	14,1	13,9	11,0	15,5	15,2	12,4	13,8	20,4	25,0	11,4	11,4
7 bis 12 WE	23,9	46,9	23,6	38,5	25,9	53,2	15,6	35,4	14,3	37,3	19,8	41,8
13 und mehr WE	4,8	25,4	8,9	40,0	2,8	17,4	6,6	32,6	3,8	17,3	5,9	32,0

¹⁵ Zensusdatenbank Zensus 2011 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder; diese vertreten durch das Bayerische Landesamt für Statistik, Zusammenstellung Büro für urbane Projekte, Datenzugriff Februar 2016

Eigentümerstruktur

Der Wohnungsmarkt in Greifswald wird vor allem durch zwei gut aufgestellte Wohnungsunternehmen dominiert. So verfügen die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) sowie die Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG (WGG) zusammen über 48,1 % des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes.

Dabei sind sie gemeinsam vor allem in den Großwohnsiedlungen Schönwalde I, Schönwalde II und Ostseeviertel marktbestimmend.

Im Gegensatz zur WGG verfügt die kommunale WVG jedoch auch über größere Bestände in der Innenstadt. Daneben zählen Wohnanlagen in der Nördlichen und Südlichen Mühlenvorstadt sowie in Ladebow zu ihrem Eigentum.

Mit Ausnahme von Ladebow spielt die organisierte Wohnungswirtschaft in den Vororten keine Rolle.

Tabelle 13 Prozentuale Verteilung Eigentümerstruktur der Wohnungen in den Greifswalder Stadtteilen (GeoWare, 2014)

Stadtteil	Wohnungsunternehmen (WU)			
	sonstige	WGG	WVG	WU gesamt
Innenstadt	62,5	0,0	37,5	37,5
Steinbeckervorstadt	98,5	0,0	1,5	1,5
Fleischervorstadt	92,5	4,1	3,4	7,5
Nördliche Mühlenvorstadt	83,2	5,7	11,1	16,8
Südliche Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung	63,0	18,2	18,8	37,0
Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung	93,1	1,2	5,7	6,9
Ostseeviertel	29,7	34,7	35,6	70,3
Schönwalde I/Südstadt	15,5	28,9	55,6	84,5
Schönwalde II	12,8	52,3	34,8	87,2
Industriegebiet	100,0	0,0	0,0	0,0
Ladebow	59,7	0,0	40,3	40,3
Wieck	90,6	0,0	9,4	9,4
Eldena	97,3	0,0	2,7	2,7
Groß Schönwalde	100,0	0,0	0,0	0,0
Friedrichshagen	100,0	0,0	0,0	0,0
Riems/Insel Koos	100,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtstadt	51,9	20,3	27,8	48,1

Neubaumaßnahmen

Im Zeitraum 2001 bis 2014 wurden in Greifswald insgesamt 1.372 Wohngebäude mit zusammen 3.366 Wohnungen errichtet.

Davon befanden sich 1.200 Gebäude potenziell im Segment des Ein- und Zweifamilienhauses (87 %) und 172 Gebäude im Segment des Mehrfamilienhauses bzw. Geschosswohnungsbaus (13 %). Bei den zusätzlichen 207 errichteten Gebäuden handelt es sich um nicht reine Wohngebäude, in denen sich zusammen 59 Wohnungen befinden.

Abb. 25 Fertigstellungen von Wohngebäuden mit 1, 2 sowie 3 oder mehr Wohnungen (Statistisches Amt M-V)

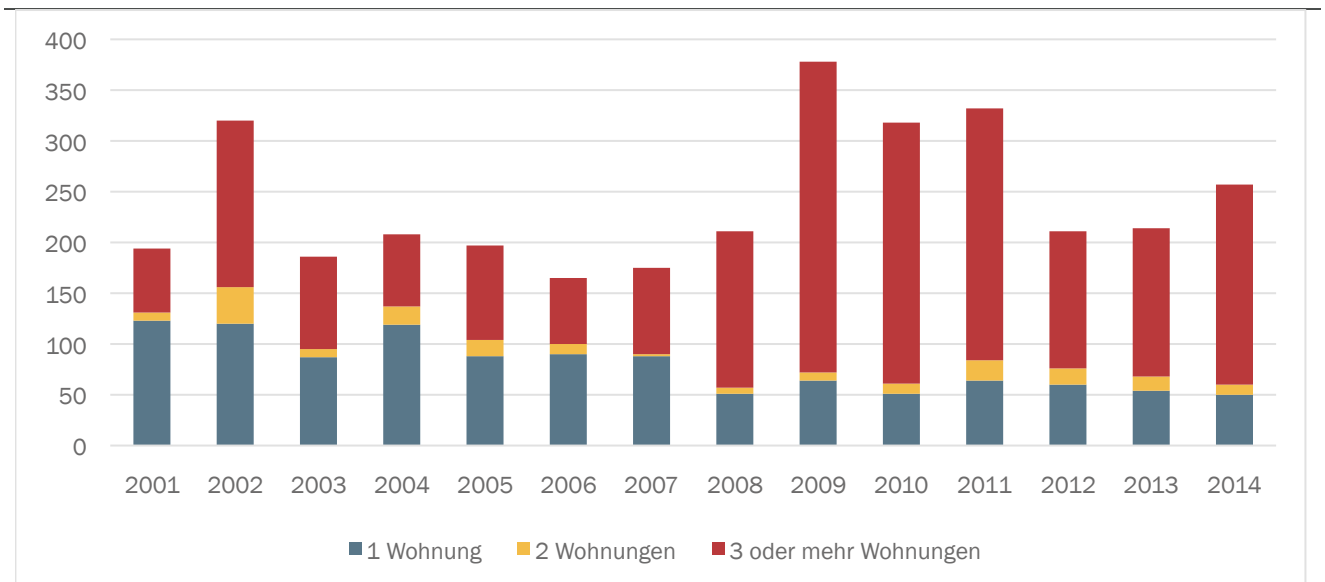


Tabelle 14 Fertigstellungen von Wohngebäuden mit 1, 2 sowie 3 oder mehr Wohneinheiten (Statistisches Amt M-V)

	insgesamt	1 WE	2 WE	3 oder mehr WE	Wohnfläche in 1.000 m ²
2001	194	123	8	63	19,6
2002	320	120	36	164	27,8
2003	186	87	8	91	17,4
2004	208	119	18	71	19,9
2005	197	88	16	93	18,5
2006	165	90	10	65	15,3
2007	175	88	2	85	14,9
2008	211	51	6	154	16,2
2009	378	64	8	306	22,1
2010	318	51	10	257	17,2
2011	332	64	20	248	24,0
2012	211	60	16	135	18,0
2013	214	54	14	146	19,0
2014	257	50	10	197	23,6
gesamt	3.366	1.109	182	2.075	273,5

Laut Gebäudedatenbank des städtischen Monitorings, wurden von den insgesamt ca. 3.110 WE knapp 1.880 WE im Geschosswohnungsbau realisiert.

Deutlich wird dabei, dass ab 2008 der Neubau im Geschosswohnungsbau stark zugenommen hat, während der Eigenheimneubau in etwa zum gleichen Zeitpunkt reduziert wurde.

Insgesamt wurde im Zeitraum 2001 bis 2013 eine Wohnfläche von 250.000 qm errichtet.

Mit Blick auf die beiden Marktführer im Geschosswohnungsbau, die WVG mbH sowie die WGG eG, können folgende sowohl seit 2011 realisierte als auch bis 2019 geplante Neubauvorhaben anhand verschiedener Kriterien genauer unterlegt werden:

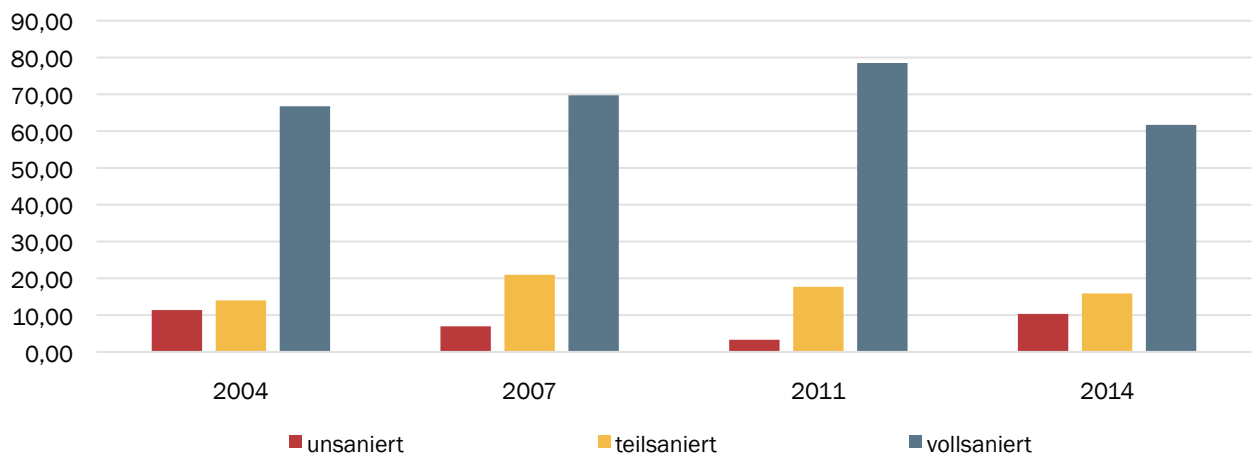
Tabelle 15 Wohnungsneubau der WVG und WGG / realisiert und geplant (Quelle: WVG mbH und WGG eG)

Wohnungs- unternehmen	Stadtteil	Baujahr	Anzahl geschaffene Wohneinheiten	Anzahl m ² der ge- schaffenen Wohn- fläche	Nettokaltmiete bei Erstvermietung € pro m ²
WVG	Wieck	2011	24	1.777	9,00 bis 9,45
WVG	Ostseeviertel	2014	18	1.239	8,66
WVG	Ostseeviertel	2015	46	3.216	8,19 bis 8,70
WVG	Südliche Mühlenvorstadt / Obstbausiedlung	2015	4	353	8,14
WVG	Ostseeviertel	2016	17	1.135	8,60
WVG	Schönwalde I / Südvorstadt	2017	20	1.855	9,00
WVG	Schönwalde I / Südvorstadt	2018	40	3.709	9,00
WGG	Schönwalde I / Südstadt	2012	53	3.677	7,75
WGG	Fleischervorstadt	2014	22	1.547	7,95
WGG	Südliche Mühlenvorstadt / Obstbausiedlung	2015	70	5.838	7,75
WGG	Schönwalde I / Südstadt	2015	21	818	7,75
WGG	Schönwalde I / Südstadt	2017	60	3.951	8,55
WGG	Südliche Mühlenvorstadt / Obstbausiedlung	2017	31	2.138	8,50
WGG	Schönwalde I / Südstadt	2018	24	1.817	8,55
WGG	Schönwalde I / Südstadt	2019	24	1.817	8,55

Sanierungsgrad des Greifswalder Wohnungsbestandes

Etwa zwei Drittel des Wohnungsbestandes sind als saniert zu betrachten. Rechnet man die sanierten Wohnungen mit den teilsanierten und den zum Neubau zählenden Wohnungen zusammen, so ergibt sich eine Sanierungsquote von 85 Prozent.

Abb. 26 Sanierungsgrad des lokalen Wohnungsbestandes (GeoWare, 2014)



Mit Blick auf die Gesamtstadt ist festzustellen, dass im Zeitraum 2004 bis 2011 der Anteil der unsanierten Wohnungen von 11,4 % auf 3,3 % reduziert werden konnte.

Die Datengrundlagen aus dem Jahr 2014 zeigen einen Anteil unsanierter Wohneinheiten von über 10 %. Die Ursachen hierfür können in einer anderen Erfassung im Rahmen der Begehungen sowie in veränderten Standards (ab 2011) hinsichtlich der energetischen Sanierung vermutet werden.

Die Leistungen des Stadtumbaus und die Fortschritte hinsichtlich der Gebäude- und Wohnungssanierung sind jedoch unbestritten.

Unter den Stadtteilen weist die Innenstadt die höchsten Sanierungsquoten auf. In den übrigen Stadtteilen scheint die Sanierungsrate mit den Wohnungstypen zu korrelieren.

So zeigen die von Geschosswohnungsbau geprägten Stadtteile in der Regel höhere Sanierungsquoten auf, als die von Eigenheimen dominierten Stadtbereiche. Daneben ist die starke Reduzierung unsanierter Bestände in den Großwohnsiedlungen auffallend.

Tabelle 16 Entwicklung des Sanierungsgrades der Wohneinheiten in Greifswalder Stadtteilen (in %) (GeoWare, 2014)

	2004			2007			2011			2014		
	uns.	teils.	san.	uns.	teils.	san.	uns.	teils.	san.	uns.	teils.	san.
Innenstadt	5,1	24,2	66,2	3,4	22,3	71,3	3,4	12,7	83,1	5,9	5,7	81,6
Steinbeckervorstadt	10,2	10,7	73,4	8,6	9,7	80,5	1,3	7,6	89,5	37,8	12,7	25,5
Fleischervorstadt	9,8	22,2	60,7	4,2	8,5	84,5	3,7	22,2	72	3,9	16,4	60,8
Nördliche Mühlenvorstadt	3,3	8	79,8	3	11,3	82,2	3	7,7	88,8	15,5	11,1	58,0
Südl. Mühlenvorst./Obstbaus.	1,8	2,1	86,3	1,7	15,4	80,5	1,2	9,5	88,6	3,3	9,1	62,2
Fettenvorstadt/Stadtrandsiedl.	1,4	4,1	66,5	1,3	16	80,9	1,8	14,6	82,9	31,4	12,0	30,9
Ostseevierviertel	25,8	25,7	47,7	32,2	9,4	58,4	8	8,2	84,9	14,5	9,5	70,1
Schönwalde I/ Südstadt	15,2	18,8	59,3	3	41,6	53,6	-	31	69	1,3	26,7	67,8
Schönwalde II	12	6,8	81,2	4,9	23,1	69,2	6	22,1	71,8	2,0	22,5	75,5
Industriegebiet	1,4	20,5	59	1,2	27,4	71,3	-	23,7	76,3	23,0	25,0	28,7
Ladebow	6,8	-	76,3	6,8	9,8	83,4	0,4	24,7	74,9	27,2	25,7	33,2
Wieck	15	5,6	51,2	7,4	13,5	79	3,8	11,7	83,8	30,2	18,4	24,7
Eldena	1,1	4	62,3	0,9	10,9	86,6	1	10,4	88,1	44,6	10,1	10,3
Groß Schönwalde	13,5	-	62,6	11,1	4	74,9	6,4	3,2	90,4	65,1	4,8	10,5
Friedrichshagen	0	-	8	-	5,7	88,5	2,5	5,1	92,4	35,4	5,2	11,5
Riems/Insel Koos	37,2	6,2	36,8	8	41,9	48,2	8,5	43,8	45,5	3,1	44,0	32,7
Gesamtstadt	11,37	14,00	66,76	6,95	20,96	69,74	3,31	17,69	78,51	10,3	15,9	61,7

Leerstandsentwicklung des Greifswalder Wohnungsbestandes

Seit 2004 hat sich der Wohnungsleerstand kontinuierlich von 7,3 % auf 3,5 % reduziert. Dieser Wert ist als äußerst niedrig zu bezeichnen und stellt eine Ausnahmesituation unter den ostdeutschen Städten dar.

Fast die Hälfte der leerstehenden Wohneinheiten befindet sich in den Stadtteilen Schönwalde I/Südstadt, Schönwalde II sowie im Ostseevierviertel.

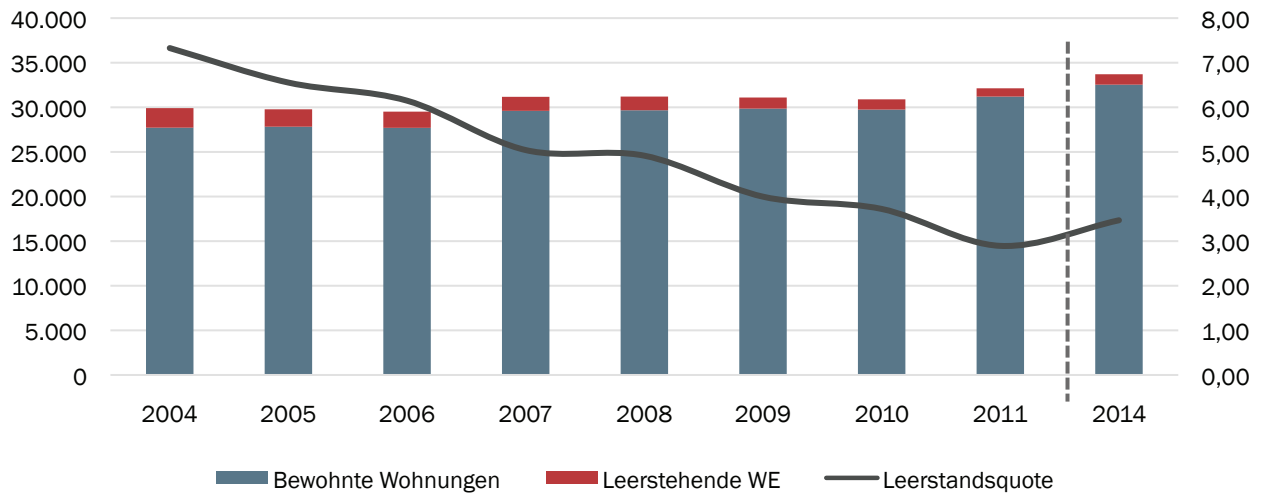
Allerdings verfügen auch andere Stadtteile über ähnlich hohe Leerstandsquoten (um die 4 %) wie die Großwohnsiedlungen. Hierzu gehören die zentrennahen Stadtteile Innenstadt (3,5 %) oder auch die Fleischervorstadt (3,9 %).

Die höchsten Leerstände verzeichnen Wieck¹⁶ und Riems/Insel Koos mit über 10 %. In den Stadtteilen Südliche Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung, Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung und Ladebow fällt die Leerstandquote mit ca. 1 % am niedrigsten aus.

Die im städtischen Monitoring erfassten Leerstandsquoten differenzieren bislang noch nicht zwischen Leerstand mit bzw. ohne Vermietungsabsicht. Gleichzeitig beziehen diese Daten im Rahmen einer repräsentativen Begehung auch Leerstände von anderen Eigentümern als der WVG und WGG mit ein. Die WGG verzeichnet zum Stichtag 30.09.2015 einen Leerstand von 1,7 %, die WVG einen Leerstand mit Vermietungsabsicht von 1,2 %, sowie einen Leerstand von Wohnungen ohne Vermietungsabsicht (Leerstand zu Sanierungs- bzw. Privatisierungszwecken) von 4,3 %. Diese Differenzierung ist notwendig, um die Anzahl der Wohnungen zu ermitteln, die dem Wohnungsmarkt auch faktisch zur Verfügung stehen. Die Werte der beiden Wohnungsbaugesellschaften liegen erheblich unter der normalen Mobilitätsreserve. Die Daten verweisen deutlich auf einen angespannten Wohnungsmarkt, da zumindest bei den beiden Wohnungsunternehmen faktisch keine Reserven zur Verfügung stehen. In der zeitlichen Betrachtung kennzeichnen diese geringen Leerstandsquoten den Wohnungsmarkt bereits seit 2011.

¹⁶ Dieser Wert erscheint als zu hoch angesetzt. Es wird vermutet, dass bei Begehungen im Rahmen des Monitorings ggf. Ferienwohnungen mit erhoben wurden. – Eine Kontrollbegehung durch das Stadtbauamt (03/2016) bestätigte diese Vermutung.

Abb. 27 Entwicklung des Wohnungsleerstandes der gesamtstädtischen Wohneinheiten (in %) (GeoWare, 2014)



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2014
Leerstehende WE	2.192	1.952	1.815	1.572	1.534	1.243	1.150	930	1.169
Wohnungen	29.911	29.779	29.517	31.178	31.206	31.100	30.896	32.133	33.708
Bewohnte Wohnungen	27.719	27.827	27.702	29.606	29.672	29.857	29.746	31.203	32.539
Leerstandquote	7,33 %	6,55 %	6,15 %	5,04 %	4,92 %	4,00 %	3,72 %	2,89 %	3,47 %

Tabelle 17 Leerstandsquote in den Greifswalder Stadtteilen (GeoWare, 2014)

Stadtteil	Wohneinheiten leerstehend	Leerstand in %
Innenstadt	122	3,48
Steinbeckervorstadt	11	4,25
Fleischervorstadt	116	3,89
Nördliche Mühlenvorstadt	107	3,68
Südliche Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung	44	1,17
Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung	40	1,84
Ostseeviertel	85	2,29
Schönwalde I/Südstadt	249	4,00
Schönwalde II	225	4,24
Industriegebiet	19	6,33
Ladebow	3	1,12
Wieck	27	10,59
Eldena	32	3,08
Groß Schönwalde	11	2,03
Friedrichshagen	4	4,17
Riems/Insel Koos	74	18,93
Gesamtstadt	1.169	3,47

3.1.3 Preisentwicklungen am Greifswalder Wohnungsmarkt

In den vergangenen Jahren haben die steigenden Einwohnerzahlen – und damit verbunden auch eine zunehmende Nachfrage nach Wohnungen – zu einer Verringerung des in Greifswald verfügbaren Wohnraums geführt.

Dies ist vor allem auch an der abnehmenden Leerstandsquote (vgl. Kap. 3.1.2) abzulesen.

Die Betrachtung der Mietentwicklung (hier wurde der Mietspiegel Greifswalds¹⁷ herangezogen) zeigt jedoch auch, dass in nahezu allen Marktsegmenten des Mietwohnungsbaus (d.h. sowohl mit Blick auf das Baualter und damit den baustrukturellen Gebäudetyp als auch auf die Wohnungsgröße) ein konstanter Anstieg der Kaltmieten pro qm festgestellt werden kann.

Der Mietspiegel erhebt drei unterschiedliche Wohnwertklassen:

- ▼ WWK1 = einfache Ausstattung
- ▼ WWK2 = normale Ausstattung
- ▼ WWK3 = gute Ausstattung

Ausschlaggebend für die Einordnung einer Wohnung in eine der drei Wohnwertklassen ist deren Bewertung in den Kategorien:

- ▼ Beschaffenheit (mit energetischem Zustand, u.a. moderne Fenster, Sammelheizung mit Mindeststandards)
- ▼ Ausstattung (u.a. zeitgemäße Wasser- oder Elektroinstallationsanlage, Bad mit Fenster, Aufzug, Balkon)
- ▼ Lage (u.a. Begrünung, Verkehrsaufkommen, Infrastruktur wie Nähe zu Nahversorgung, Arzt, Schule)

Und schließlich werden die Wohnungen nach Größe, Art und Baualter unterschieden.

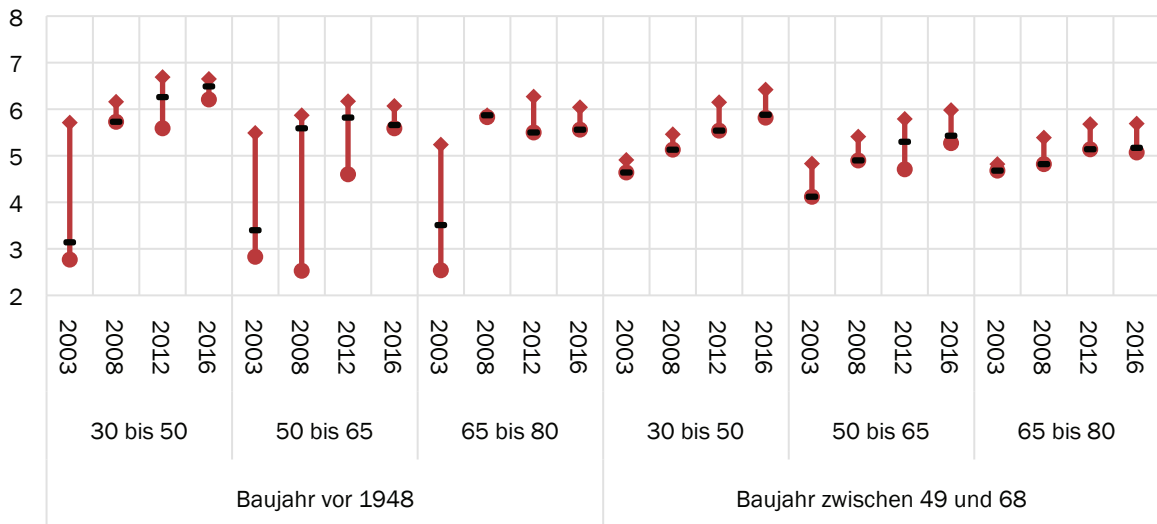
Somit sind also auch die drei Wohnwertklassen in verschiedene Preisstufen eingeteilt und verfügen jeweils über eine gewisse Mietpreisspanne. Als Methodenkritik muss jedoch hinzugefügt werden, dass inhaltliche Veränderungen in den Wohnwertklassen im berücksichtigten Zeitraum (z.B. Anstieg der Kriterien für den energetischen Zustand) keinen direkten Vergleich zulassen. Ebenso sind die Wohnungen privater Vermieter im Mietspiegel sehr stark unterrepräsentiert.

In den nachfolgenden Diagrammen wird dennoch versucht, die Mietpreisentwicklung abzubilden:

- ▼ Hierfür wird für jede Wohnwertklasse der ungefähre Mittelwert abgebildet.
- ▼ Die Baualtersgruppen werden einzeln (jedoch paarweise) dargestellt.
- ▼ Jede Baualtersgruppe verfügt über drei Wohnungsgrößenklassen.
- ▼ Je Jahr des Mietspiegels entsteht somit eine Säule, die für die gesamte Spanne des Mietpreises steht.
- ▼ Am oberen Ende befindet sich das rechnerische Mittel der WWK3 (gute Ausstattung), am unteren Ende das der WWK 1 (einfache Ausstattung).

¹⁷ Arbeitsgruppe „Mietspiegel“ mit dazugehörigen Berichten und Übersichten aus den Jahren 2003, 2008, 2012 & 2016

Abb. 28 Entwicklung der Wohnwertklassen Baujahr vor 1948 und 1949-1968 (Mietspiegel Greifswald)

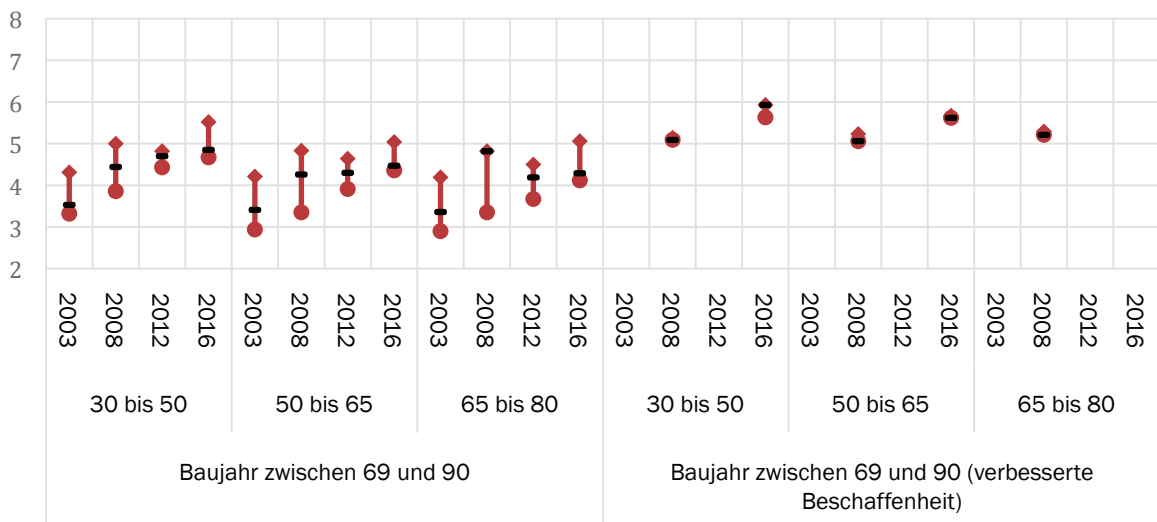


Lesehilfe: rote Kugel am unteren Ende = WWK1 / schwarzer Balken = WWK2 / rote Spitze am oberen Ende = WWK3

Besonders die kleinen Wohnungen unter 50 qm mit Baujahr vor 1948 verzeichneten in den letzten 10 Jahren einen erheblichen, konstanten Mietpreisanstieg. 2016 lag der Mietpreis in normaler Ausstattung bei etwa 6,50 € pro qm (mit Neubau nach 1990 der höchste Mietpreis in dieser Wohnungsgröße).

Ähnlich verhält es sich beim Mehrgeschosswohnungsbau zwischen 1949 und 1968. Auch hier stiegen die kleinsten Wohnungen mit unter 50 qm am stärksten in der Miete.

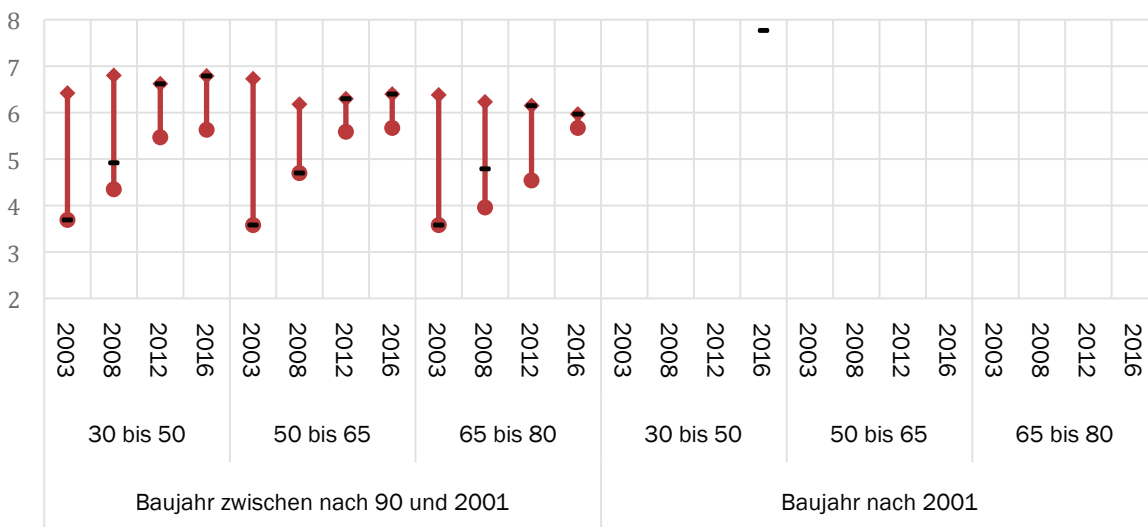
Abb. 29 Entwicklung der Wohnwertklassen Baujahr 1969-1990 einfache & bessere Beschaffenheit (Mietspiegel Greifswald)



Lesehilfe: rote Kugel am unteren Ende = WWK1 / schwarzer Balken = WWK2 / rote Spitze am oberen Ende = WWK3

Im Mehrgeschosswohnungsbau zwischen 1969 bis 1990 (vgl. Abb. 29) sind die kleineren Wohnungen ebenfalls in der Miete gestiegen, allerdings nicht so erheblich wie in den älteren Baualtersklassen. Die Wohnungen mit guten und normalen Ausstattungen sind über die Jahre sehr stabil geblieben. Allerdings haben die Wohnungen mit einfacher Ausstattung „aufgeholt“. Durchschnittlich liegt die aktuelle Miete bei +/- 5 Euro pro Quadratmeter.

Abb. 30 Entwicklung der Wohnwertklassen Baujahr 1990-2001 und nach 1990 (Mietspiegel Greifswald)



Lesehilfe: rote Kugel am unteren Ende = WWK1 / schwarzer Balken = WWK2 / rote Spitze am oberen Ende = WWK3

Im nach 1990 errichteten Mehrgeschosswohnungsbau (vgl. Abb. 30) stiegen die Mieten der Wohnungen mit höherer Ausstattung nur moderat bis gar nicht an. Die einfacheren Wohnungen sind allerdings teilweise erheblich in der Miete gestiegen, was zu einer starken Angleichung der unterschiedlichen Wohnwertklassen führte.

Zusammenfassend ist festzustellen:

- Die stärksten Mietpreiserhebungen erfolgten in Beständen der Gründerzeit sowie im nach 1990 errichteten Wohnungsbau. Für die Gründerzeit lässt sich dies vor allem auf die Erfolge der Sanierungstätigkeiten und die Aufwertung der Quartiere des Innenstadtrandes (bspw. Fleischervorstadt) zurückführen.
- Seit 2003 sind die Mietpreisspannen nahezu durchweg geringer geworden. Dies ist vermutlich ebenfalls auf die Maßnahmen der Stadtsanierung und des Stadtumbaus (also in gewissem Sinne auch auf eine Normalisierung des Wohnungsmarktes) sowie auf die zunehmenden Tendenzen der Reurbanisierung zurückzuführen.
- Insgesamt sind die kleinen und kleineren Wohnungen selbst in an sich stagnierenden Segmenten (bspw. Plattenbau) teurer geworden. Dies lässt auf eine gestiegene Nachfrage durch Ein- und Zweipersonenhaushalte schließen.

Mit Blick auf die weitere Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen (vgl. Kap. 2.3.4) und der Wohnungsnachfrage (vgl. Kap. 3.1.4) ist dies ein wichtiger Hinweis.

3.1.4 Wohnbedarfs- und Wohnnachfrageprognose für Greifswald bis 2030

Berechnung des reinen Wohnbedarfs bis 2030

Die Wohnbedarfsprognose bietet die Möglichkeit, den reinen künftigen Wohnungsbedarf näherungsweise abzuschätzen. Dieser wird im Wesentlichen aus der Gegenüberstellung der Einwohnerzahl Greifswalds in Verbindung mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße, also der durchschnittlichen Anzahl der in einem gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, ermittelt.

Mit Blick auf die vorangegangenen Analysen und Prognosen werden folgende Annahmen für die Berechnung der Wohnbedarfsprognose bis 2030 zugrunde gelegt:

- ▼ Die Entwicklung der haushaltsrelevanten Einwohnerzahlen wird der Einwohnerprognose entnommen. (vgl. Kap. 2.3.4)
- ▼ Allerdings müssen auch die Personen berücksichtigt werden, die ihren Nebenwohnsitz in Greifswald haben. Da sie in der Einwohnerprognose nicht dezidiert berechnet wurden, wird für die nachfolgende Kalkulation ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung in den vergangenen Jahren (7,05 %) für die Zukunft beibehalten.
- ▼ Da in der Einwohnerprognose zwei Szenarien aufgestellt wurden (1 „wachsend“ und 2 „stabil“), ergibt sich auch für die Wohnungsnachfrage ein Prognosekorridor.
- ▼ Hinsichtlich der Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße werden zudem zwei weitere Szenarien (a mit einem HH-Faktor von 1,81 sowie b mit 1,76) angenommen. (vgl. Kap. 2.3.4)
- ▼ Als Ausgangslage für die Berechnung wird der Wohnungsbestand des Jahres 2014 mit insgesamt 33.708 WE verwendet.
- ▼ Des Weiteren wird eine Mobilitätsreserve von 3 % angenommen. Diese berücksichtigt einen Leerstand, der notwendig ist, um den Wohnungsmarkt funktionsfähig zu halten. Der Wohnungsmarkt benötigt diese Reserve, um Umzüge zu ermöglichen und Ausweichquartiere während Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten anbieten zu können. Mit 3 % ist diese Reserve verhältnismäßig niedrig angesetzt und würde auch in Zukunft für einen eher angespannten Wohnungsmarkt sprechen.¹⁸
- ▼ In der Summe ergeben diese Annahmen den Bruttowohnbedarf.

Außerdem werden folgende Annahmen für die Berechnung getroffen:

- ▼ Mit Blick auf Neubau- sowie vereinzelt Rückbaumaßnahmen wird zunächst davon ausgegangen, dass sie in etwa ausgeglichenen Größenordnungen vollzogen werden.
Zum Ende der Bedarfsberechnung wird jedoch eine sanierungsbedingte Pauschale für den Abgang von Wohnungen im seriellen Geschosswohnungsbau angenommen. Dies resultiert aus den Aussagen der Wohnungsunternehmen WVG und WGG mit Blick auf anstehende Sanierungsmaßnahmen (bspw. im Ostseevierviertel-Ryckseite).
- ▼ Keine genauen Aussagen können zur Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs pro Kopf getroffen werden. Die Entwicklung dieser Parameter bleibt für die Wohnbedarfsberechnung zunächst unberücksichtigt.

¹⁸ Eine Erhöhung der Mobilitätsreserve hätte automatisch eine Erhöhung des Brutto-Wohnbedarfs zur Folge.

So modellhaft die Darstellung der Bedarfsprognose auch ist, so klar lassen sich doch einzelne Tendenzaussagen ableiten, sofern die Entwicklungen der letzten Jahre ohne Modifizierung in der Vorgehensweise des Stadtumbaus oder maßgebliche wirtschaftliche bzw. gesellschaftliche Umbrüche fortgeschrieben würden.

- ▼ Der Korridor der wohnungsmarktrelevanten Haushaltsanzahl bis 2030 schwankt zwischen 35.300 HH (Szenario 1b, Wachstumsvariante bei abnehmendem Haushaltsfaktor) und 32.700 HH (Szenario 2a, stabile Variante bei gleichbleibendem Haushaltsfaktor).
- ▼ Die sich daraus ergebende Differenz von 2.600 Haushalten – und damit einem Mehrbedarf an belegtem Wohnraum – erscheint jedoch nur auf den ersten Blick als zu groß.
- ▼ Denn mit Blick auf die aktuellen Einwohnerentwicklungen (Herbst 2016) ist zum einen eher von einer weiter ansteigenden Stadtbevölkerung zu rechnen und zum zweiten gilt die Fortsetzung des bereits seit längerem und bundesweit geltendem Trend der HH-Verkleinerung als sehr wahrscheinlich.
- ▼ Somit sollte davon ausgegangen werden, dass der wahrscheinliche Anstieg der wohnungsrelevanten Haushalte in einer Spanne von *plus* 1.700 (Sz. 1a) bis 2.700 (Sz.1b) zu verorten ist.

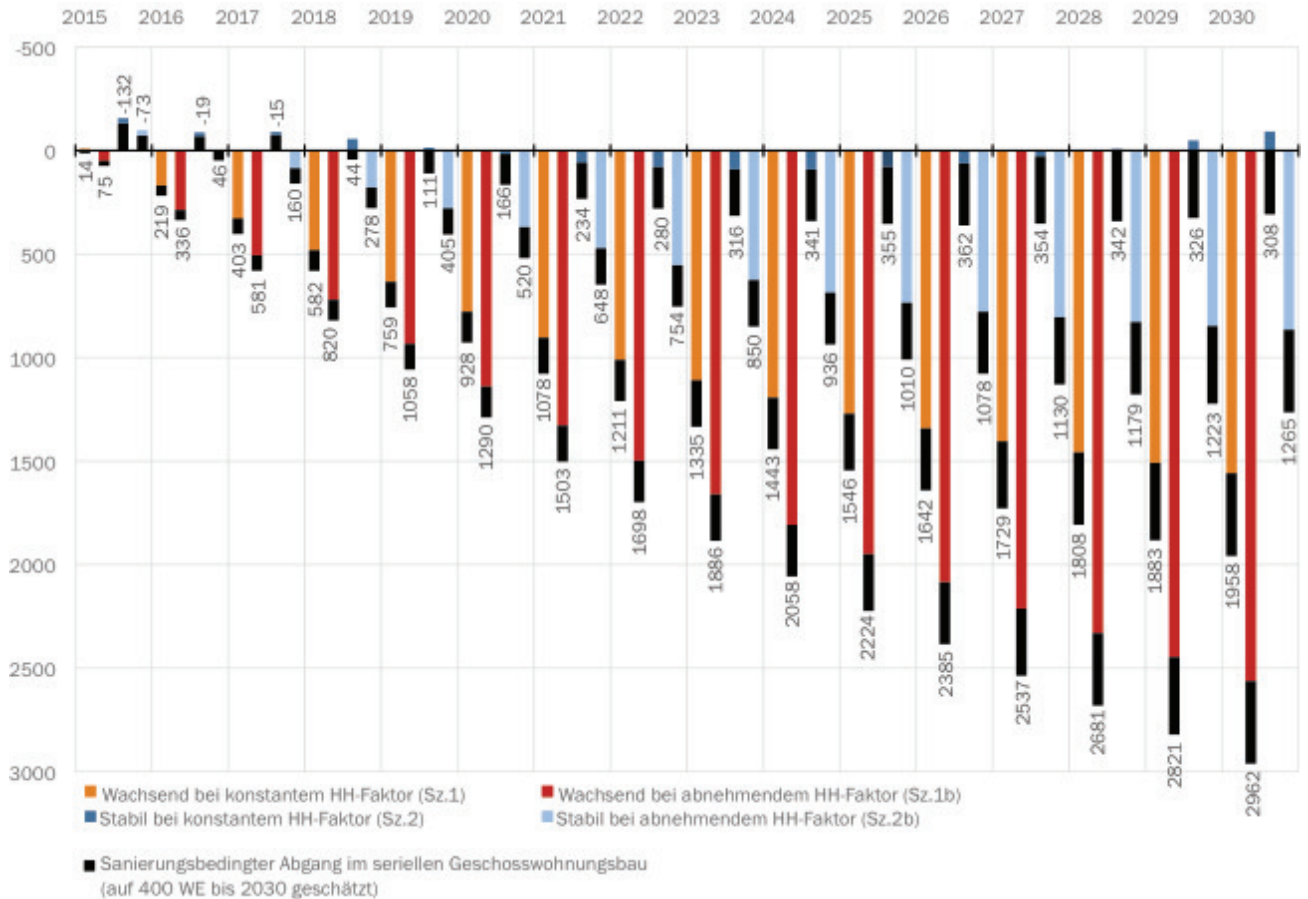
Tabelle 18 Gegenüberstellung der reinen Wohnbedarfe in den vier angenommenen Szenarien¹⁹

Einwohner 2030 Haushaltsfaktor 2030	Szenario 1: 62.098		Szenario 2: 59.198	
	1,81 (Sz. 1a)	1,76 (Sz. 1b)	1,81 (Sz. 2a)	1,76 (Sz. 2b)
Nachfragende Haushalte 2030	34.308 HH	35.283 HH	32.706 HH	33.635 HH
Zunahme Haushalte gegenüber 2014	1.698 HH	2.673.HH	96 HH	1.025 HH
plus 3 % Mobilitätsreserve (marktaktiver Leerstand)	1.029 WE	1.058 WE	981 WE	1.009 WE
Wohnbedarf 2030	35.337 WE	36.341 WE	33.687 WE	34.644 WE
Brutto-Mehrbedarf gegenüber 2014	2.727 WE	3.731 WE	1.077 WE	2.034 WE
Neubaubedarf (Mehrbedarf abzgl. Leerstand 2014)	1.558 WE	2.562 WE	-92 WE	865 WE
plus 400 WE sanierungsbedingter Abgang im seriellen Geschosswohnungsbau	1.958 WE	2.962 WE	308 WE	1.265 WE

- ▼ Bei Reaktivierung des aktuell leerstehenden Wohnungsleerstands sowie der Mobilitätsreserve würde der Brutto-Mehrbedarf (also der Wohnungsneubau) bis zum Jahr 2030 im Korridor zwischen 1.250 (Sz. 2b) und 3.000 (Sz. 1b) Wohneinheiten liegen.
- ▼ Die Szenarien 1a und 1b werden jedoch als am ehesten eintreffend angesehen. Somit ergibt sich ein zu erwartender Korridor von 2.000 bis 3.000 Wohneinheiten an Mehrbedarf.
- ▼ Sollte statt der Szenarien 1a und 1b das Szenario 2b eintreten (d.h. kein Anstieg der Einwohnerzahl, jedoch Verkleinerung der Haushalte), läge der Mehrbedarf bei 1.250 Wohneinheiten.
- ▼ Das Szenario 2a mit in etwa gleich bleibender Einwohnerzahl bei ebenfalls gleichbleibendem Haushaltsfaktor wird als unwahrscheinlich angesehen.
- ▼ In keinem der vier aufgestellten Szenarien ist von einem rein zahlenmäßig strukturellen Wohnungsüberhang (d.h. dringendem Rückbaubedarf) auszugehen.

¹⁹ Für die Berechnung der wohnungsnachfragenden Haushalte 2014 bzw. 2030 wurden sowohl die Hauptwohnsitze als auch die Nebenwohnsitze berücksichtigt.

Abb. 31 Darstellung des Brutto-Mehrbedarfs 2015 bis 2030 (inkl. sanierungsbedingter Abgang an WE)



Die Abb. 31 verdeutlicht die erwartete Entwicklung des Brutto-Mehrbedarfs für die einzelnen Jahre von 2015 bis 2030.

In allen vier Szenarien zeigt sich, dass der Mehrbedarf zunächst anhaltend und auf gleichbleibendem Niveau zunehmen wird. Ab 2022 besteht (mit Ausnahme Sz. 2a) zwar noch immer ein Bedarf an zusätzlich zu schaffendem Wohnraum, allerdings nicht mehr mit der gleichen Dynamik wie in den Jahren zuvor.

Tabelle 19 Mehrbedarf im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr 2016 bis 2030 (inkl. sanierungsbedingter Abgang an WE)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Sz.1a	16	202	185	179	177	169	150	132	124	108	102	96	87	79	76	75
Sz. 1b	75	261	245	239	238	231	213	195	188	172	166	161	152	144	141	141
Sz. 2a	-132	63	54	59	67	55	68	46	36	26	13	7	-9	-12	-16	-18
Sz. 2b	-73	121	112	118	127	115	128	106	96	86	74	68	52	49	44	42

Demnach wäre nach Szenario 1a und 1b zunächst im Mittel ein Neubauvolumen von ca. 120 bzw. 185 Wohnungen pro Jahr erforderlich. Im Szenario 2a wären es ca. 20 und im Szenario 2b ca. 80 Wohneinheiten jährlich.

Annäherung an die Nachfrage ausgewählter Zielgruppen 2030

Bei der Betrachtung der Entwicklung der Zielgruppen bis zum Jahr 2030 fällt auf, dass die größten Veränderungen bei den ältesten Altersgruppen auftreten werden.

So wird der größte Anpassungsdruck im Bereich der Wohnangebote bzw. -formen der Senioren gesehen. Da ein Großteil heute im Mehrgeschosswohnungsbau wohnt und die Alterung der Bewohner dort weiter zunehmen wird, wird auch das dortige Wohnungsangebot in Zukunft sehr stark auf altersgerechte Bedürfnisse zugeschnitten sein müssen. Dies umfasst die Ausstattung der Wohnung ebenso wie die Gestaltung des Wohnumfeldes. Insbesondere auf die Großwohnsiedlungen kommen enorme Aufgaben zu. In den innerstädtischen und gründerzeitlichen Beständen wird die Zunahme an Senioren etwas niedriger ausfallen. Somit erscheint der Anpassungsdruck in diesen Quartieren nicht ganz so hoch.

Mit Blick auf die Entwicklung der Altersgruppen Kinder bis 6 Jahre sowie Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre wird eine leichte Zunahme bis 2030 erwartet. Beide Altersgruppen können als Indikatoren für die Entwicklung der Familien gesehen werden. Sowohl das stabile als auch das Wachstumsszenario der Einwohnerprognose gehen von einer leichten Zunahme an Familien aus.

Die gleichen Entwicklungstendenzen zeigen sich bei der Altersgruppe der 30- und 50-Jährigen. In dieser Altersgruppe (potenzielle Familien) verbirgt sich das empirisch nachgewiesene und in Fachkreisen anerkannte Phänomen, dass konstant und über alle vergangenen Epochen hinweg ein erheblicher Anteil dieser Personen (ca. 70 %) den Wunsch nach einem Eigenheim verspürt. Es ist also auch von einer weiteren Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhäusern auszugehen.

Die Anzahl der Personen im klassischen berufsqualifizierenden Alter zwischen 18 und 30 ist zwar leicht rückgängig, hat jedoch nur wenig Auswirkungen auf die Nachfrage an Wohnraum.

Insgesamt ist mit Blick auf die bisherige kleinräumige Einwohnerentwicklung, die Nachfrage vor Ort sowie die Neubaumaßnahmen in den unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten – trotz des Bedarfes an Eigenheimen – auf einen weiterhin anhaltend starken Bedarf an Geschosswohnungsbau in integrierten Lagen zu schließen.

3.1.5 Qualität der Wohnlagen

Die folgende Untersuchung zielt auf Eigenschaften der Wohnstandorte ab, die direkt die Wohnnachfrage und Standortqualität beeinflussen.

Hintergrund ist die Vorstellung, dass Qualitäten gezielt gefördert werden können, um die zukunftsfähigen Wohnstandorte zu unterstützen bzw. benachteiligte aufzuwerten. Es besteht jedoch ebenso die Absicht, die zukunftsfähigen und aus Sicht einer nachhaltigen Stadtentwicklung geeigneten Neubaustandorte zu benennen.

Letztlich geht es um die Attraktivität einer Wohnung. Diese hängt von der sehr subjektiven Sicht der Nachfrager nicht nur von Ausstattungsmerkmalen und Ausstattungsqualitäten der Wohnung ab, sondern auch von ihrer Lage, ihrer Anbindung, ihrem Wohnumfeld, ihrem Preis und allen anderen Faktoren, die dem Wohnungssuchenden bei der Wohnungs- bzw. Standortwahl wichtig sind. Es wird die Annahme vertreten, dass Bewohner ein Optimum an Qualität der Wohnlagen und Gebäude, niedrigen Wohnkosten und kurzen Wegen bevorzugen und einzelne Kriterien gegeneinander abwägen.

Zu den evaluierten Bewertungskriterien²⁰ zählen daher im Folgenden die stadträumliche Lage, Erreichbarkeit und Zentrumsnähe, die Einkaufssituation vor Ort, die unmittelbare Einbettung in Landschaftsräume bzw. die Nähe zu Naherholungsmöglichkeiten sowie die Infrastrukturausstattung (Bildung, Soziales, Kultur).

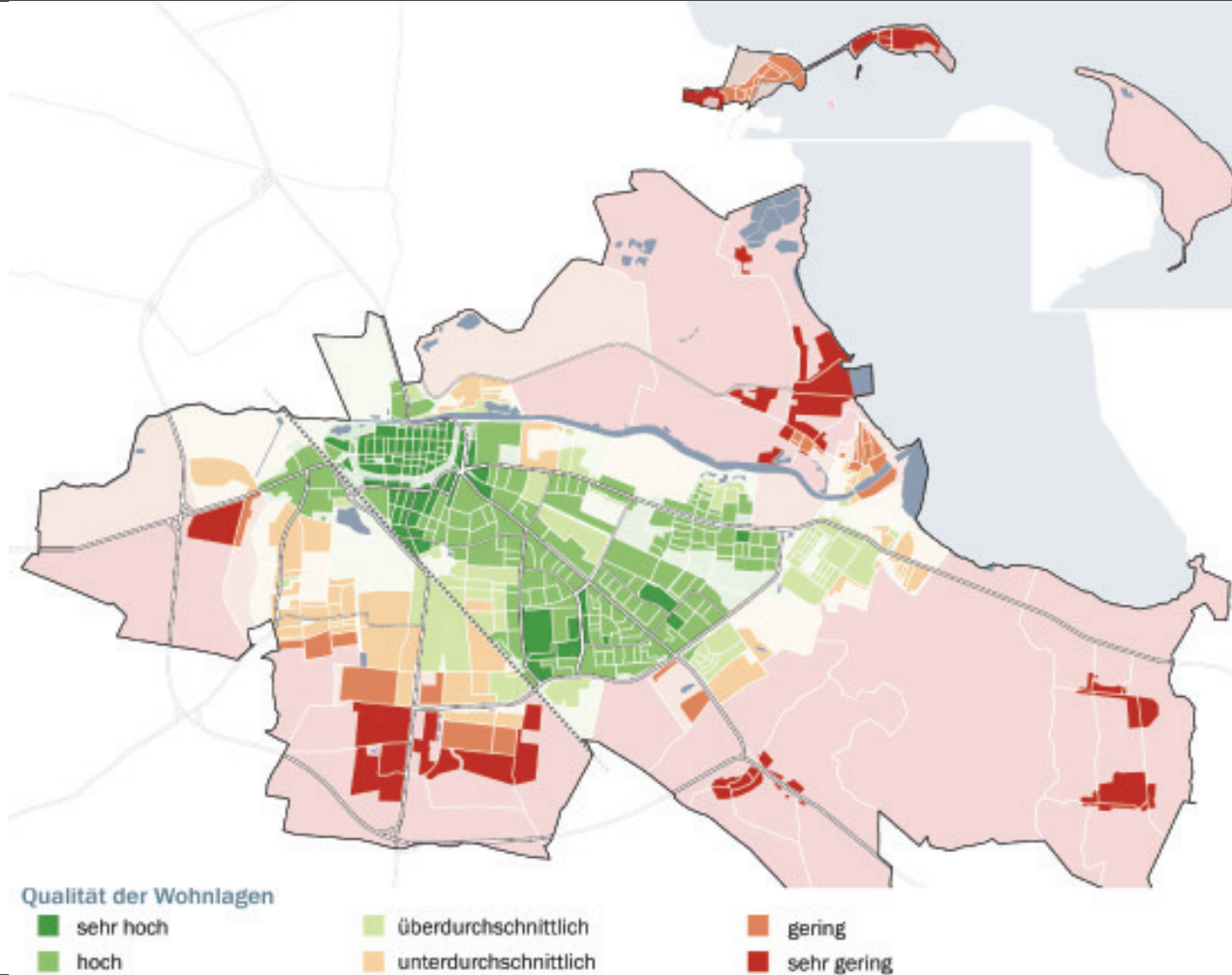
Kann im Zuge der Bewertung eine hohe Standortgunst bzw. Ausstattung konstatiert werden, wird in den jeweiligen Erhebungen eine hohe Punktzahl vergeben, da hier Investitionen als effizient und aussichtsreich angesehen werden.

Da bei der Bewertung der Wohnlagenqualität die Maßstäbe der kompakten europäischen Stadt als Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung zugrunde gelegt wurden, zeigen sich in der Gesamtschau entsprechend deutliche Unterschiede zwischen den urbanen und den sehr ländlichen Stadträumen. Dies spiegelt die alltägliche Wohn- und Lebenssituation der Menschen vor Ort wider. Für die einzelnen Wertungsebenen lassen sich folgende Aussagen treffen:

- ▼ Aufgrund der gut ausgebauten Verkehrsinfrastrukturen und dem Zugang zu Mobilitätsangeboten – und damit ist auch eine schnelle Erreichbarkeit von Versorgungsinfrastrukturen verbunden – können die innerstädtischen Bereiche besonders punkten.
- ▼ Hinsichtlich der Grün- und Freiraumgüte ist das Verhältnis zwischen den urbanen und den randstädtischen Gebieten recht ausgeglichen. Denn beide Bereiche verfügen jeweils über eigene Qualitäten (urbanes, öffentliches Grün in der Innenstadt bzw. Einbettung in den Landschaftsraum) und sowohl die Altstadt als auch die Vororte besitzen enge Bezüge zur reizvollen Stadtlandschaft.
- ▼ Gravierende Unterschiede kommen in den Bereichen soziale Ausstattung, Einzelhandel und Versorgung zum Tragen. Die Bewohner der Vororte müssen wesentlich längere Wege zurücklegen und Wegezeiten auf sich nehmen oder sind auf dezentrale, alternativ organisierte Versorgungsformen angewiesen. Bei der Standortwahl spielt diese Tatsache – insbesondere mit Blick auf die eingeschränkte Mobilität Älterer und die steigenden Energiekosten – eine zunehmend wichtige Rolle.
- ▼ Sowohl für junge, berufstätige Eltern als auch für Senioren und Hochbetagte kann die gute Versorgung im verdichteten Stadtgebiet bei gleichzeitig attraktiven Bezügen zur Stadtlandschaft entscheidend bei der Wohnungs- oder Immobiliensuche sein.

²⁰ Systematik zur Erfassung und Bewertung der Einzelindikatoren sowie Indikatorengruppen siehe Anlage Nr. 2

Karte 2 Gesamtwertung Qualität der Wohnlagen auf Blockebene in einer gesamtstädtischen Kartendarstellung



Insgesamt ist die hohe Lagegunst der Innenstadt deutlich zu erkennen, die nach den hier angelegten Maßstäben die höchsten Qualitäten bietet. Die in Karte 2 dunkelgrün dargestellten Bereiche geben im Grunde die vitalen Stadtteilzentren wieder. Hierzu gehören: Das Stadtzentrum, weite Teile der Fleischervorstadt, in Ansätzen westliche Gebiete der Nördlichen Mühlenvorstadt sowie die zentralen Lagen in Schönwalde I (Hans-Beimler-Straße, Heinrich-Hertz-Straße, Lomonossow-Allee), Schönwalde II (Ernst-Thälmann-Ring) und Ostseevierviertel (Vitus-Bering-Straße).

Die gemischten innerstädtischen Wohnstrukturen sowie der Geschosswohnungsbau der Gründer-, Nachkriegs- und DDR-Zeit befinden sich fast in Gänze in Stadtgebieten mit einer hohen Lagequalität. Dies sind die Stadtgebiete, die hohe Einwohnerzahlen aufweisen und in ihrer Struktur mehr Funktionen innehaben als die reinen Wohnstandorte.

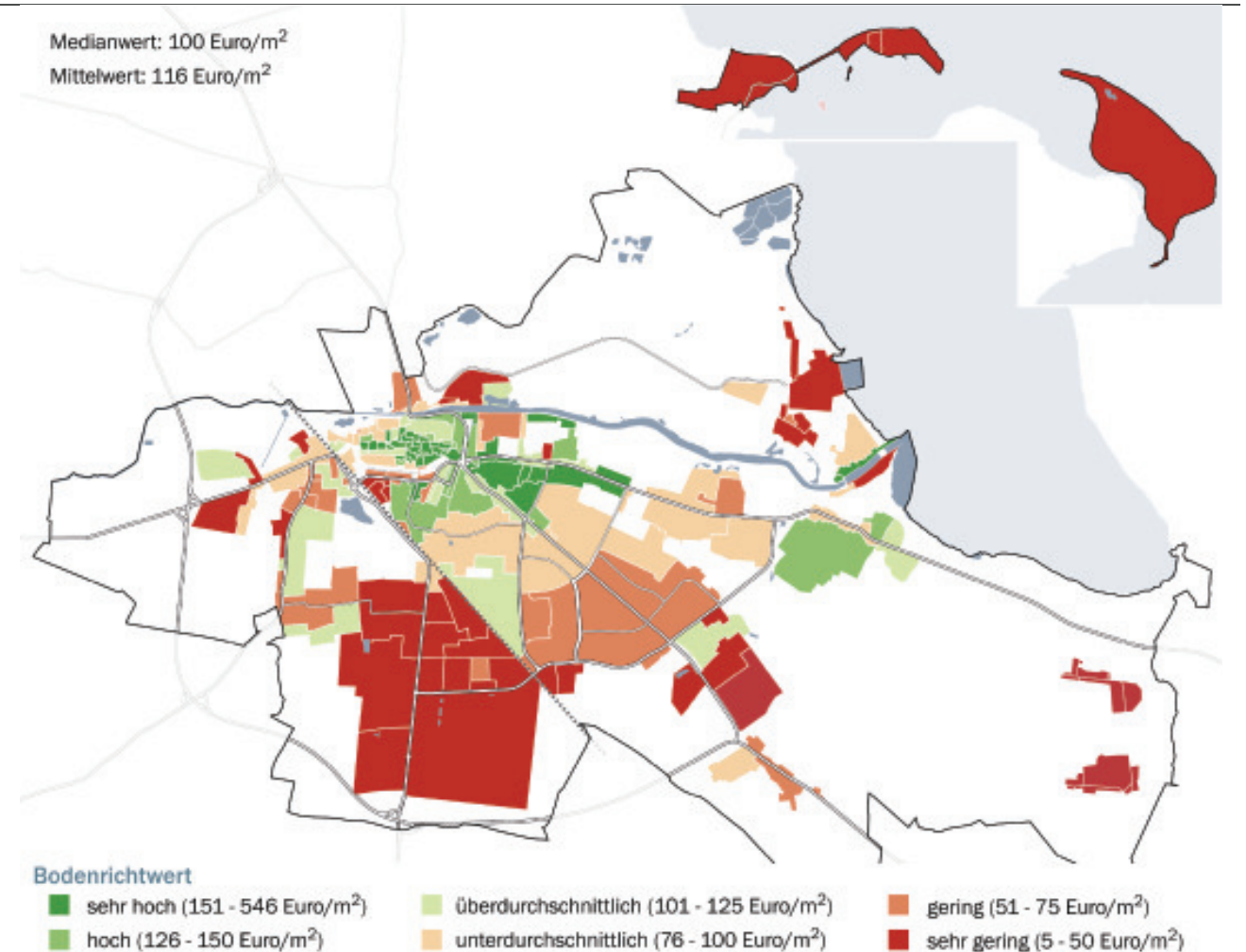
Die Wertungen von „unterdurchschnittlich“ bis „sehr gering“ finden sich mit Ausnahme der westlichen und südlichen Gebiete der Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung schwerpunktmäßig im Bereich der Vororte. Unterschiede treten nur dann hervor, wenn dort Wohnlagen besser an die Infrastrukturen und Einrichtungen der städtischen Zentren angebunden sind (bspw. Eldena) oder wenn sie – wenn auch in geringerem Maße – eigene urbane Qualitäten aufweisen können.

3.1.6 Darstellung der Bodenrichtwerte

Während bei der Qualität der Wohnlagen (vgl. Kap. 3.1.5) städtebauliche Prinzipien (kurze Wege) sowie reale Eigenschaften der jeweiligen Wohnquartiere (Nähe zu sozialen Infrastrukturen oder Versorgung mit Grün- und Freiräumen) einen eher theoretischen „Wert“ ergeben, zeigt die Ermittlung des Bodenwertes²¹, wie die Wertigkeit seitens des Marktes aus bodenökonomischer Sicht eingeschätzt wird.

Der Bodenwert ergibt sich für jede Fläche aus der Überlagerung von mehreren Faktoren wie dem Erschließungszustand des Geländes oder möglichen Altlasten. In Greifswald führt diese Berechnung dazu, dass die Grundstücke mit einem besonders hohen Wert vorwiegend im innerstädtischen Bereich liegen. In den zentralen Bereichen um den Markt (Lange Straße) wurden Höchstwerte von bis zu 550 € pro m² errechnet. Der durchschnittliche Preis in der Innenstadt beträgt ca. 195 € pro m². Ähnlich hohe Werte werden in den innenstadtnahen Bereichen der Stadtteile Fleischervorstadt sowie Nördliche und Südliche Mühlenvorstadt erreicht. Hier liegt der Preis für den Quadratmeter Boden zwischen 130 € und 195 €.

Karte 3 Bodenrichtwertkarte gemäß Gutachterausschuss Landkreis Vorpommern-Greifswald 2014



²¹ Bodenrichtwerte 2015, Ermittlungsstichtag: 31.12.2014, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald

Neben diesen sehr zentral gelegenen Orten sind es besonders die durch Eigenheimbau geprägten Gebiete, die auch in randstädtischen und dörflichen Lagen Bodenpreise von über 100 € pro m² vorweisen. Das betrifft u.a. Bereiche in Eldena und in der Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung sowie den Süden der Südlichen Mühlenvorstadt.

Auch ausgewählte Grundstücke am Ryck oder in der Nähe des Hafens in Wieck bekamen aufgrund ihrer exponierten Lagen einen ähnlich hohen Bodenwert zugeteilt. Im Vergleich dazu wurden die Räume, die sich zwischen Innenstadt und den Bereichen des Stadtrandes befinden, weit niedriger bewertet. Hier liegen die Preise mehrheitlich unter 90 € pro m². Der niedrigste Betrag wurde für die Gewerbegebiete entlang der Gützkower Landstraße mit einem Quadratmeterpreis von unter 25 € festgesetzt.

In der Überlagerung der Bodenrichtwerte mit den ermittelten Wohnlagenqualitäten (vgl. Kap. 3.1.5) ergeben sich die größten Übereinstimmungen bei den innerstädtischen Quartieren sowie den Wohnlagen in der Fleischervorstadt, der Mühlenvorstadt, der Obstbausiedlung und Eldena mit Blick auf hohe Qualitäten sowie bei den peripheren Standorten wie Riems, Ladebow und Friedrichshagen mit Blick auf mindere Qualitäten.

Für den zentrennahen Bereich der Fettenvorstadt ist hingegen festzustellen, dass der Bodenrichtwert weit niedriger ist, als es die Analyse der Wohnlagenqualität vermuten lassen würde.

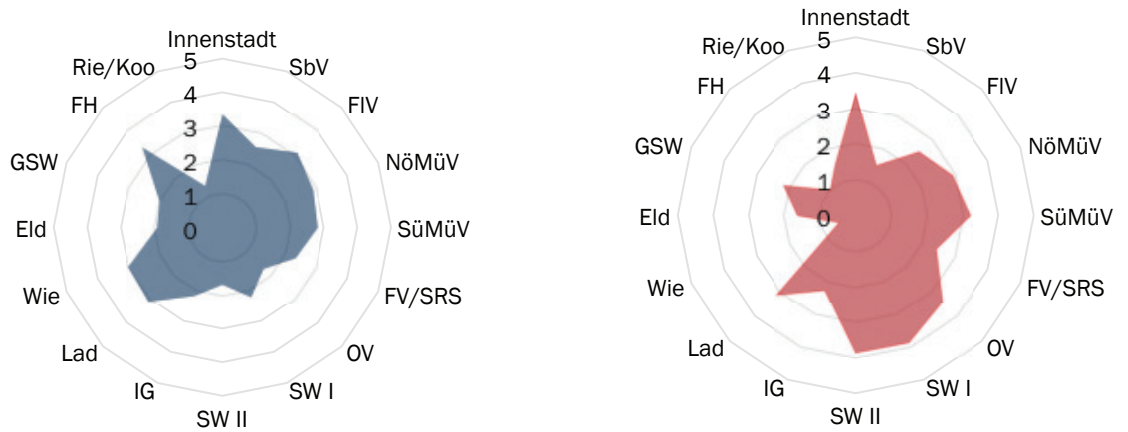
Daneben sind es jedoch vor allem die Stadtteile mit den in serieller Bauweise errichteten Großwohnsiedlungen, die trotz durchweg hoher bis sehr hoher Lagequalitäten lediglich geringe Bodenpreise aufweisen. So liegt in Schönwalde I und Schönwalde II sowie im Ostseevierviertel der Bodenwert von 50 und 100 Euro pro Quadratmeter im unteren Wertebereich.

Potenzielle Wohnbauflächen wie das KAW-Gelände, der Bereich Hafenstraße sowie die Flächen am Elisen-Park sind ebenfalls als eher preiswertes Bauland in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

3.1.7 Zusammenschau der Analyseebenen auf Stadtteilebene

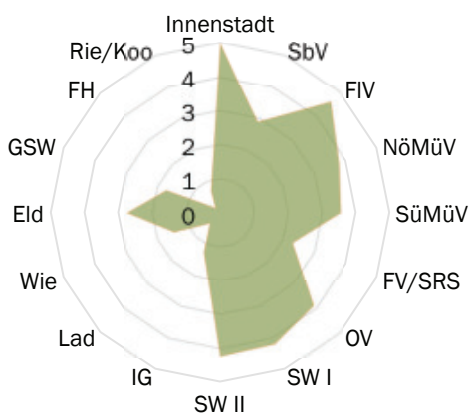
Die kleinräumige Analyse der einzelnen Stadtteile und Wohnlagen hat gezeigt, dass Greifswald insgesamt über zahlreiche Stadtquartiere mit sehr hoher bis hoher Wohnqualität verfügt.

Abb. 32 Schaubild Bewertung der Greifswalder Stadtteile nach Analyseebene²²

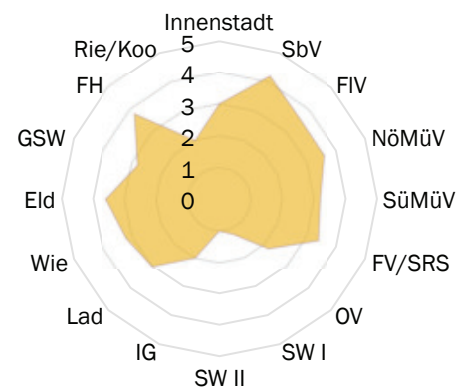


Demografische Situation (Einwohnerentwicklung und Alterung)

Sanierungsgrad und Leerstand



Lagegunst und Ausstattung der Stadtquartiere



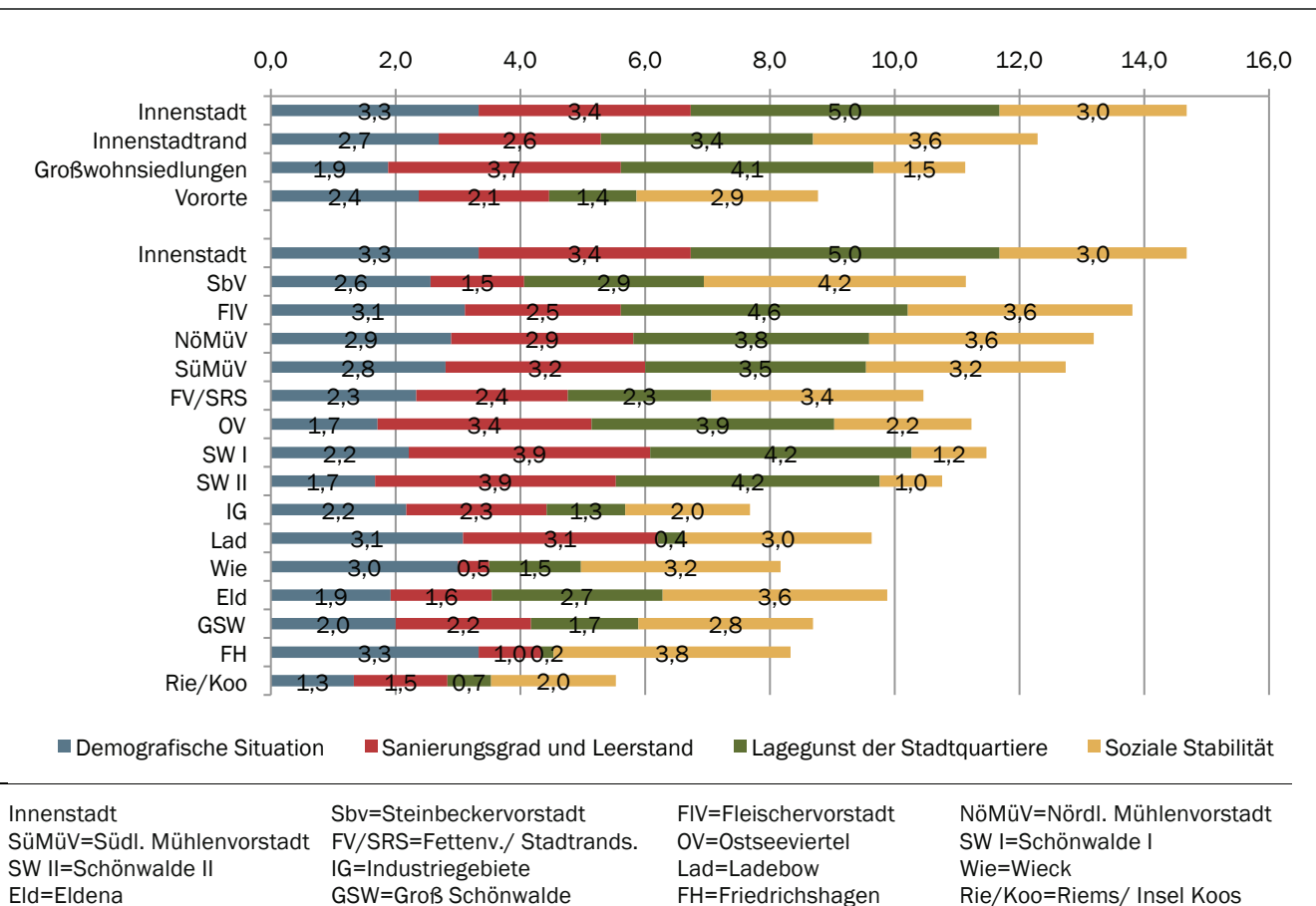
Soziale Stabilität

Innenstadt	Sbv=Steinbeckervorstadt	FIV=Fleischervorstadt	NöMüV=Nördl. Mühlenvorstadt
SüMüV=Südl. Mühlenvorstadt	FV/SRS=Fettenv./ Stadtrands.	OV=Ostseeviertel	SW I=Schönwalde I
SW II=Schönwalde II	IG=Industriegebiete	Lad=Ladebow	Wie=Wieck
Eld=Eldena	GSW=Groß Schönwalde	FH=Friedrichshagen	Rie/Koo=Riems/ Insel Koos

²² Erläuterung zur Bewertung der Analyseebenen siehe Anlage

- Die Wohnstandorte mit den höchsten Lage- und Ausstattungsqualitäten befinden sich im Stadtzentrum.
- Mit Blick auf die Strukturtypen der Wohnbebauung erweisen sich die innerstädtisch gemischten sowie die gründerzeitlich geprägten Quartiere als besonders attraktiv. Lediglich die Steinbeckervorstadt sowie die Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung zeigen aufgrund der verminderten Anbindung an die Innenstadt sowie unzureichend vorhandene Infrastrukturen (Bildung, Soziales, Kultur) deutliche Einbußen in der Bewertung ihrer Lagegunst und Ausstattung.
- Hingegen können die Großwohnsiedlungen durch das Vorhalten eigener Infrastrukturen und die hohe Ausstattung mit sozialen, kulturellen sowie Bildungsangeboten bei zugleich guter Versorgung mit attraktiven Freiräumen und/oder Anbindung an hochwertige Landschaftsräume ebenfalls auf hohe Standortqualitäten verweisen.
- Das „Schlusslicht“ bilden die peripheren Ein- und Zweifamilienhausgebiete in von den städtischen Infrastrukturen und Mobilitätsachsen abgekoppelten Randlagen.

Abb. 33 Auswertung der Analyseebenen für die Greifswalder Stadtteile und zusammengefasste Stadträume²³



²³ Erläuterung zur Bewertung der Analyseebenen siehe Anlage

- ▼ Insgesamt zeigt der Vergleich der Siedlungsraumtypologien, dass vor allem die Innenstadt und die Stadtteile des Innenstadtrandes eine stabile demografische Entwicklung aufweisen. In den Großwohnsiedlungen und auch in den Vororten sind hingegen steigende Alterungsraten der Wohnbevölkerung spürbar.
- ▼ Als Ergebnis gesteigener Nachfrage sowie der Sanierungs- und Stadtumbaumaßnahmen zeigen neben der Innenstadt und der Nördlichen sowie Südlichen Mühlenvorstadt vor allem die Großwohnsiedlungen sehr positive Entwicklungen auf. Allerdings konzentrieren sich in den letztgenannten offensichtlich auch die finanziell schwächeren Bevölkerungsteile Greifswalds.

3.1.8 Wohnungsbaupotenzial

Standorte mit Planungsrecht

In den vergangenen Jahren sind auf Basis rechtsgültiger B-Pläne bereits eine Reihe von Wohnbauflächen in unterschiedlichen Lage- und Preissegmenten angeboten und entwickelt worden.

Beispielhaft hierfür steht die Entwicklung in den B-Plan-Gebieten 42 Schönwalde I/West, 70 Gärtnerei Soldmannstraße, 52 Ladebower Chaussee, 75 Gärtnerei Feldstraße, 103 Karl-Krull-Straße und weitestgehend auch das Gebiet 23 Ostseevierviertel – Ryckseite.

Nach intensiver Bearbeitung und Aktualisierung bezüglich der aktuell vorhandenen Wohnbaupotenziale durch die Abt. Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde im Stadtbauamt können folgende Aussagen getroffen werden:

- ▾ Im Rahmen noch nicht vollständig realisierter, rechtskräftiger B-Pläne sind ursprünglich 1.233 Wohneinheiten abgesichert

- ▾ Von diesen sind aktuell 508 Wohneinheiten noch nicht realisiert

- 347 WE befinden sich im Segment des Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhaus/MFH) in Allgemeinen Wohngebieten
- 109 WE befinden sich im Segment des Ein- und Zweifamilienhauses (EFH) in Allgemeinen Wohngebieten
- 52 WE befinden sich in Mischgebieten und sind vorwiegend als Geschosswohnbauten anzusehen

Tabelle 20 Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau in rechtskräftigen B-Plan-Gebieten (Stadtbauamt, November 2016)

		Geplante Wohneinheiten			Reserve bis 2030		
		MFH im WA	EFH im WA	WE in MI	MFH im WA	EFH im WA	WE in MI
B023	Ostseevierviertel- Ryckseite	0	95	0	0	16	0
B029	Gützkower Landstraße	30	0	0	30	0	0
B030	Holzteichquartier	0	30	145	0	0	40
B031	Am Gorzberg	44	10	0	10	10	0
B042	Schönwalde I/ West	75	125	0	90	0	0
B062	An den Wurthen	70	4	0	30	3	0
B064	Wohnpark Brauerei	155	0	0	98	0	0
B065	Grimmer Straße	50	30	0	24	0	12
B088	Heinrich-Heine-Straße	0	80	0	0	80	0
B091	Einkaufszentrum Grimmer Straße	20	0	0	15	0	0
B103	Karl-Krull-Straße	270	0	0	50	0	0
	gesamt	714	374	145	347	109	52
		Summe: 1.233 WE			Summe: 508 WE		

Daneben verfügt die Universitäts- und Hansestadt über mögliche Flächenpotenziale, die jedoch nicht verbindlich über rechtskräftige B-Pläne abgesichert sind.

Tabelle 21 Mögliche Flächenpotenziale in Gebieten ohne rechtskräftigen B-Plan (Stadtbauamt, November 2016)

		mögliche Wohneinheiten		
		MFH im WA	EFH im WA	WEin MI
In nicht rechtskräftigen B-Plänen				
B002	Hainstraße / Am Bierbach	k.A.	k.A.	k.A.
B003	Stralsunder Straße	0	25	0
B007	Am Deich/ Wieck	0	20	0
B013	Am Elisenpark	120 - 330	70 - 180	0
B054	Max-Reimann-Straße	k.A.	k.A.	k.A.
B055	Hafenstraße	400	0	130
B055.2	westlich Hafenstraße	200	0	75
B073.1	Riemserort/ Rügenblick TF Nord	0	55	0
B073.1	Riemserort/ Rügenblick TF Süd	0	0	26
B073.2	Riemserort/ Brooker Weg	70	42	0
B083	A-Quartiere	120	0	0
B105	Steinbeckervorstadt	112	50	0
B111	Franz-Wehrstedt-Weg	20	12	0
B113	Südlich KAW	30	0	0
B114	Verlängerte Scharnhorststraße	150 - 300	50 - 100	0
B115	Grimmer Straße, westlich B091 (ehem. BR1)	100	0	0
In Gebiet mit Ergänzungssatzung				
E004	Ergänzungssatzung Friedrichshagen	0	60	0
In Wohnbauflächen gemäß FNP				
F1.1	Östlich Hansering	0	0	100
F6.2	westlich Osnabrücker Straße Süd	k.A.	k.A.	k.A.
F12	Am Gorzberg/Querfeld	0	0	200
F13	Brandteichgraben West (TF Nord + Süd)	k.A.	k.A.	k.A.
FB13.3	ehemals B013.3	k.A.	k.A.	k.A.
F36	Friedrichshagen	k.A.	k.A.	k.A.
F38.1	Herrenhufen Nord	0	135 - 185	0
F38.2	Herrenhufen Süd	k.A.	k.A.	k.A.
F40	Wolgaster Landstraße	k.A.	k.A.	k.A.
F42	Ziegelhof Nord	k.A.	k.A.	k.A.
	gesamt	1.322 - 1.682	482 - 692	531
	Summe		2.335 - 2.905 WE	
	Zzgl. geschätzte WE in Flächen ohne Angabe		650 - 750 WE	
	Mögliches Potenzial		2.985 - 3.655 WE	

- ▼ Insgesamt verbergen sich in diesen potenziell zusätzlichen Wohnungsbaugebieten annähernd 2.335 – 2.905 Wohneinheiten. Von diesen sollten
- 1.322 – 1.682 WE dem Segment des Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhaus/MFH)
 - 482 – 692 WE dem Segment des Ein- und Zweifamilienhauses (EZFH)
 - sowie 531 WE dem Segment des Geschosswohnungsbaus in Mischgebieten zugeordnet werden.

Die Abschätzung der Potenziale in den FNP-Flächen, die als langfristige Vorhalteflächen dienen, ergab ein ungefähres Volumen von 650 – 750 WE. Dabei wird vorwiegend von einer Realisierung im Eigenheimsegment ausgegangen werden.

Somit summiert sich das Potenzial in Flächen ohne rechtskräftigen B-Plan auf ca. 3.000 bis 3.650 Wohneinheiten.

Zuzüglich der über B-Pläne abgesicherten Wohneinheiten summiert sich das Potenzial auf ca. 3.500 bis 4.150 WE. Diese stehen einem berechneten Mehrbedarf von ca. 3.000 Wohneinheiten im maximalen Bedarfsszenario gegenüber. (vgl. Kap. 3.1.4)

Von daher ist die Entwicklung der Potenzialgebiete entlang des räumlichen Leitbildes sowie konkret aufgestellter Handlungsleitlinien auszurichten und einer Prioritätensetzung zu unterziehen (vgl. Kap. 4.2 und 5.1.4).

Nachverdichtungspotenziale

Neben den oben festgestellten flächenhaften Neubaupotenzialen sind zudem zwingend Verdichtungspotenziale zu beachten, die innerhalb der Greifswalder Siedlungsflächen bestehen und als Maßnahmen der Innenentwicklung keiner rechtlichen Festsetzung in Form von B-Plänen bedürfen.

Da Greifswald nicht über ein gesamtstädtisches Baulückenkataster verfügt, können an dieser Stelle keine konkreten Aussagen zu Nachverdichtungspotenzialen getroffen werden.

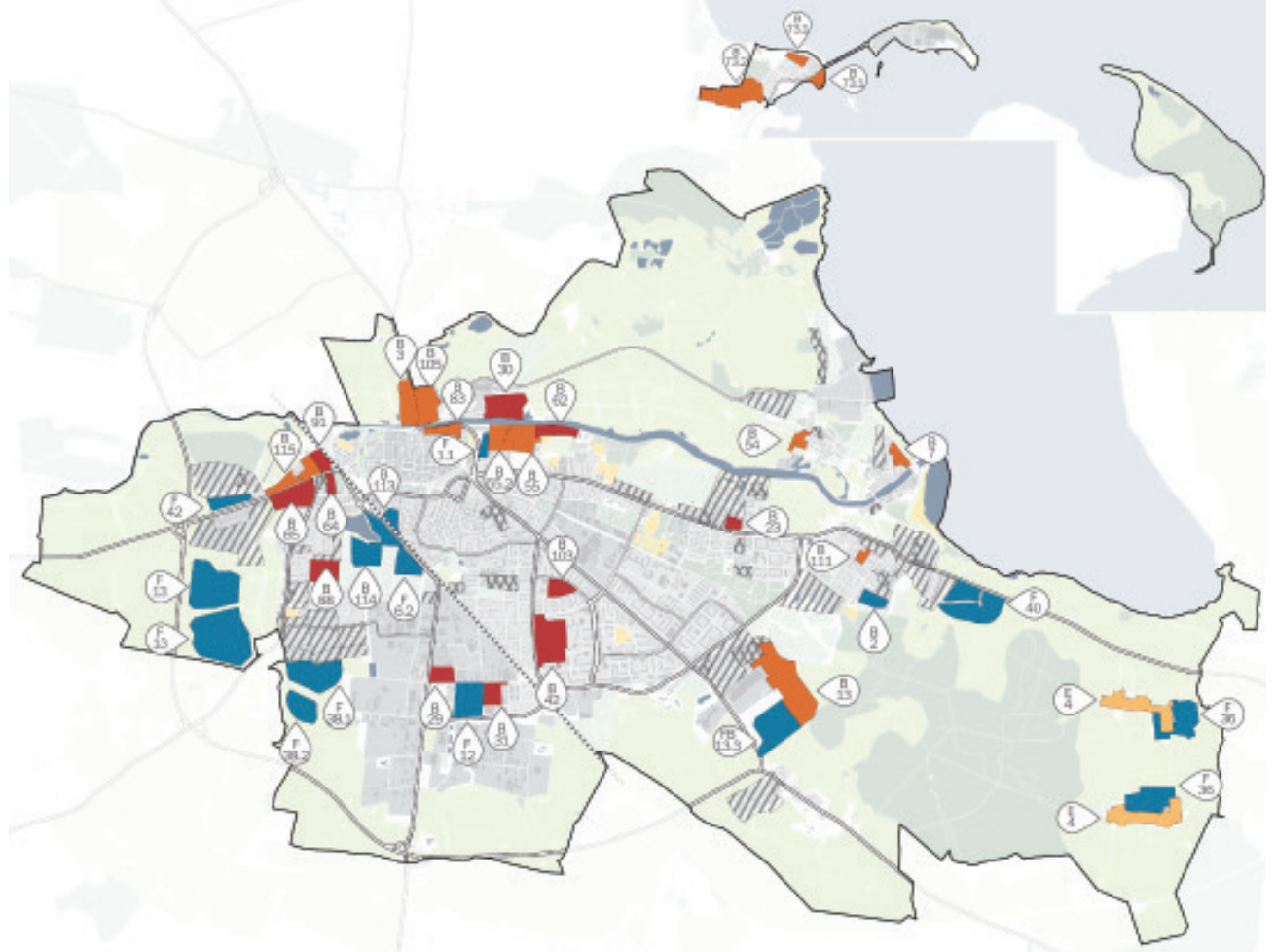
Allerdings soll an dieser Stelle auf aktuelle Erhebungen im Rahmen der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans Innenstadt/Fleischervorstadt verwiesen werden. Dort wurden allein für die Stadtteile Innenstadt und Fleischervorstadt sowie für ihre Randbereiche insgesamt 84 Baulücken festgestellt, die über ein geschätztes Potenzial von 430 WE verfügen (420 MFH, 10 EFH).²⁴

Darüber hinaus erfolgen in den Stadtumbaugebieten regelmäßige Begehungen. Demnach verfügen diese über Baulücken, die Platz für ca. 300 WE bieten.

Somit summiert sich das der Stadtverwaltung bekannte Nachverdichtungspotenzial auf ca. 730 WE.

²⁴ Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt/Fleischervorstadt. Neufassung 2016, Abb. 3.14: Bilanz der Wohnbaupotenziale in Baulücken

Karte 4 Übersicht Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau (Stadtbauamt, November 2016)



Flächen mit Wohnbaupotenzial

Planungsrechtlicher Hintergrund

- B-Plan - rechtskräftig
- B-Plan - in Aufstellung
- Ergänzungssatzung
- Wohnbaufläche gem. FNP (W; M)

- realisiert Stand 2007
- realisiert Stand 2016

Gebietsbezeichnung

- | | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| B 23 - Ostseeviertel-Ryckseite | B 13 - Am Eisenpark | E 4 - Friedrichshagen |
| B 29 - Gützkower Landstraße | B 54 - Max-Reimann-Straße | F 1.1 - Östlich Hansering |
| B 30 - Holzteichquartier | B 55 - Hafenstraße | F 6.2 - westlich Osnabrücker Str. Süd |
| B 31 - Am Gorzberg | B 55.2 - westlich Hafenstraße | F 12 - Am Gorzberg/Querfeld |
| B 42 - Schönwalde I/West | B 73.1 - Riemserort/Rügenbl. Nord | F 13 - Brandteichgraben West |
| B 62 - An den Wurthen | B 73.1 - Riemserort/Rügenbl. Süd | FB 13.3 - ehemals B 13.3 |
| B 64 - Wohnpark Brauerei | B 73.2 - Riemserort/Brocker Weg | F 36 - Friedrichshagen |
| B 65 - Grimmer Straße | B 83 - A-Quartiere | F 38.1 - Herrenhufen Nord |
| B 88 - Heinrich-Heine-Straße | B 105 - Steinbeckervorstadt | F 38.2 - Herrenhufen Süd |
| B 91 - EKZ Grimmer Straße | B 111 - Franz Wehrstedt Weg | F 40 - Wolgaster Landstraße |
| B 103 - Karl-Krull-Straße | B 113 - Südlich KAW | F 42 - Ziegelhof Nord |
| B 2 - Hainstr./Am Bierbach | B 114 - Verl. Scharmhorststraße | |
| B 3 - Stralsunder Straße | B 115 - Grimmer Straße | |
| B 7 - Am Deich/Wieck | | |

3.1.9 Zwischenfazit

- ▼ Von den aktuell in Greifswald vorhandenen 33.708 Wohneinheiten (WE) befindet sich etwa die Hälfte in den Großwohnsiedlungen der Stadtteile Schönwalde I/Südstadt, Schönwalde II und Ostseeviertel. Ein Drittel ist in den Beständen der Stadtteile Innenstadt, Südliche und Nördliche Mühlenvorstadt sowie Fleischervorstadt zu verorten. Insgesamt steht Greifswald für einen vielfältigen Mix an Wohnformen und Wohnlagen.
- ▼ Trotz der Rückbaumaßnahmen in den Stadtumbaugebieten ist der Wohnungsbestand von 2004 bis 2014 um ca. 3.800 Wohneinheiten gestiegen. Seit 2008 dominiert dabei stark der Neubau im Segment des Geschosswohnungsbaus.
- ▼ Von 2004 bis 2011 konnte der Anteil der unsanierten Wohnungen von 11,4 % auf 3,3 % reduziert werden.
- ▼ Seit 2004 wurde der Leerstand kontinuierlich von 7,3 % auf 3,5 % reduziert. Damit nimmt Greifswald eine Spitzenposition in den ostdeutschen Ländern ein. Der Leerstand befindet sich zwar zu 50 % in den Großwohnsiedlungen, dennoch ist mit Blick auf ihren Anteil am gesamtstädtischen Wohnungsmarkt zu konstatieren, dass sich die Leerstände in allen Stadtbereichen und über alle Strukturtypen hinweg über das Stadtgebiet verteilen. Dies schließt auch die randstädtisch gemischten Stadtquartiere in den Vororten ein.
- ▼ Mit der WVG und der WGG verfügt Greifswald über zwei wichtige Marktakteure, die zusammen über 48,1 % des Wohnungsbestandes verfügen und vor allem in den Großwohnsiedlungen marktbestimmend sind.
- ▼ Steigende Einwohnerzahlen – und eine damit wachsende Nachfrage nach Wohnraum – haben parallel zur Verknappung an verfügbarem Wohnraum und damit auch zu einem konstanten Anstieg der Kaltmieten pro qm geführt.
- ▼ Das Risiko, dass bei anhaltender Nachfrageentwicklung Wohnungsmieten für finanziell benachteiligte Personengruppen in Zukunft kaum noch leistbar sein werden, erfordert zunehmend Strategien zum Gegensteuern (insbesondere in Richtung Sozialer Wohnungsbau).
- ▼ Für die Zukunft kann prognostiziert werden, dass der Bedarf – insbesondere an bezahlbarem – Wohnraum bis 2030 weiter zunehmen wird. In seinem vollen Umfang geht der Prognosekorridor (bei einer Mobilitätsreserve von 3 %) von 32.700 (stabile Einwohnerzahl bei gleichbleibendem Haushaltsfaktor, Szenario 2a) und 35.300 wohnungsnachfragenden Haushalten (steigende Einwohnerzahlen bei abnehmendem Haushaltsfaktor, Szenario 1b) aus.
- ▼ In dem als wahrscheinlich anzunehmenden Wachstumsszenario wird bei Reaktivierung des aktuell leerstehenden Wohnraums und Berücksichtigung eines sanierungsbedingten Abgangs an Wohnungen ein zusätzlicher Bedarf von 2.000 bis 3.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 festgestellt. Dies würde einen durchschnittlichen, jährlichen Neubau von 120 bis 185 Wohneinheiten erfordern.
- ▼ In keinem der vier aufgestellten Szenarien ist von einem rein zahlenmäßig strukturellen Wohnungsüberhang (d.h. dringendem Rückbaubedarf) auszugehen.
- ▼ Dieser Nachfrage stehen aktuelle Reserven von ca. 500 Wohneinheiten in Wohnbauflächen mit rechtsgültigen B-Plänen (davon ca. 400 WE MFH und ca. 100 WE EZFH) sowie ca. 3.000 bis 3.650 Wohneinheiten als Potenzial in Flächen ohne rechtskräftigen B-Plan gegenüber.
- ▼ **Es stellt sich also die Frage, in welchen Stadtteilen die Aufgaben mit den Zielen des Neubaus sowie der Aufwertung und Umstrukturierung schwerpunktmäßig erfüllt werden sollen. Damit tritt Greifswald in eine neue Phase der Siedlungsentwicklung ein.**

Bildung und Wissenschaft

Bildungseinrichtungen spielen als Orte des Lernens und der Begegnung eine wichtige Rolle für die städtische Entwicklung.

Bedarfsgerechte Angebote, zeitgemäße Bildungsinfrastrukturen und ihre Zugänglichkeit sowie Durchlässigkeit sind maßgebliche Faktoren für die individuelle Teilhabe und den Bildungserfolg eines jeden einzelnen.

Zugleich geht es auch um die Bedeutung dieser Lernorte bei der sozialräumlichen Ausdifferenzierung innerhalb der Stadt.

Und nicht zuletzt stellen das Vorhandensein von Netzwerken, Innovationsstandorten und das Vorhandensein qualifizierter Arbeitskräfte natürlich entscheidende Standortfaktoren für Wirtschaft und Wissenschaft dar.

Greifswald kann auf das Angebot einer vollständigen Bildungskette bis hin zur Universität sowie ein facettenreiches Spektrum unterschiedlicher Lernorte verweisen.

Große Herausforderungen sind die anstehenden baulichen Investitionen in der kommunalen Bildungslandschaft, angefangen bei der Sanierung bzw. den Ersatzneubauten für Kindertageseinrichtungen, den notwendigen Kapazitätserweiterungen bei den Grund- und Regionalschulen und der umfangreichen baulichen Aufwertung des Alexander-von-Humboldt-Gymnasiums.

Getragen sind diese baulichen Investitionen von der Leitidee einer möglichst intensiven Vernetzung der Bildungseinrichtungen mit den Stadtteilen und Quartieren.

3.2 Bildung und Wissenschaft

3.2.1 Universitätsstadt

Mit der Ernst-Moritz-Arndt-Universität verfügt Greifswald über einen ganz besonderen, hochkarätigen Ort der Bildung und Forschung, der mehr als jede andere Einrichtung die Identität, die Stadtgesellschaft sowie das Stadtbild Greifswalds geprägt hat.

1456 auf Initiative von Bürgern der Hansestadt Greifswald gegründet, zählt die Universität zu den ältesten im deutschsprachigen Raum.

Heute bilden insgesamt fünf Fakultäten die organisatorischen Grundeinheiten der Universität Greifswald.

- ▼ Die älteste stellt die Theologische Fakultät dar, die seit der Reformation als eine der herausragenden Lehr- und Forschungsstätten des Protestantismus in Deutschland gilt.
- ▼ Die Fachbereiche Jura sowie der Wirtschaftswissenschaften sind der 1991 wiedereröffneten Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät zugeordnet.
- ▼ Die Medizinische Fakultät übernimmt in Medizin und Zahnmedizin die Aufgaben von Forschung und Lehre.
- ▼ Die Philosophische Fakultät bedient das breite Spektrum der Geistes-, Kultur- und Sozialwissenschaften.
- ▼ In der Mathematisch-Naturwissenschaftlichen Fakultät sind Mathematik, Naturwissenschaften und Informatik zusammengefasst.

Fakultätsübergreifend werden an der Universität rund 50 Studienfächer angeboten.

Durch das Öffnen eigener Angebote sowie speziell konzipierter Veranstaltungsreihen bestehen enge Bezüge zur Greifswalder Schullandschaft und Stadtgesellschaft. So erfahren bspw. die seit Jahren etablierten Formate Familien-Universität Greifswald und Greifswalder Kinder- und JugendUni großen Zuspruch.

Nach welchen Grundsätzen die Universität auch in Zukunft ein Ort der Lehre, der Forschung und des Transfers bei gleichzeitig hohen Ansprüchen an Lehre und Studium sowie an ein Gesellschaftsbild der Vielfalt und Einheit gelten möchte, wurde 2012 in einem Leitbild²⁵ der Ernst-Moritz-Arndt-Universität Greifswald definiert.

Für die Stadt Greifswald besteht der „Wert“ der Universität vor allem

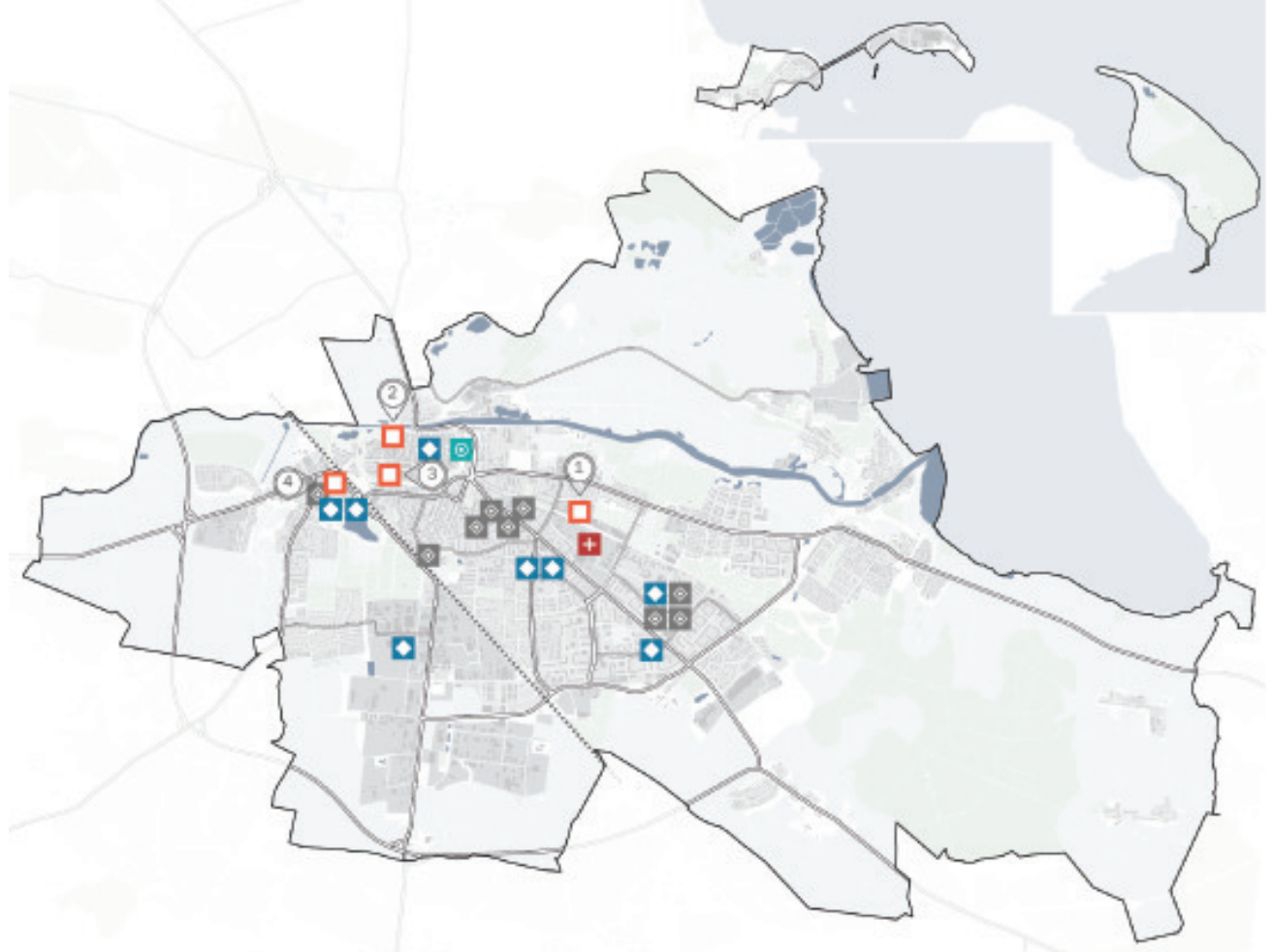
- ▼ in ihrer stadtbildprägenden Studierendenschaft (ca. 10.800 Studierende), die Greifswald zu einer jungen und lebendigen Stadt macht,
- ▼ in ihrer Funktion als größter Arbeitgeber der Stadt mit fast 6.300 Beschäftigten²⁶,
- ▼ in ihrer Magnetwirkung für Studierende, Wissenschaftler und hochqualifizierte Arbeitskräfte (auch aus dem internationalen Raum),
- ▼ in ihrer Impulswirkung bei Investitionen und baulichen Entwicklungen,
- ▼ im Engagement und Interesse der Studierenden in der kulturellen und politischen Szene.

Ihrer Rolle als stadt- und gesellschaftsprägender Faktor ist sich die Universität bewusst und arbeitet stetig an der Erhöhung der Sichtbarkeit und Durchlässigkeit. In einem seit 2002 bestehenden Kooperationsvertrag zwischen Universität und Stadt sichern sich beide Partner gegenseitig zu, sich in wichtigen Fragen der Universitäts- und Stadtentwicklung eng abzustimmen.

²⁵ <https://www.uni-greifswald.de/universitaet/information/ueber-uns/leitbild-der-universitaet/>, Juli 2016

²⁶ laut Personalstatistik Universität Greifswald (01.12.2014) zählte der Personalbestand insgesamt 6.280 Personen

Karte 5 Standorte Universität



Universitätsstadt

- Standorte Universität
- 1 Campus Berthold-Beitz-Platz
- 2 Campus Loefflerstraße
- 3 Historischer Campus
- 4 Campus Soldmannstraße
- + Universitätsklinik
- Zentralmensa/Studentenwerk

Studentenwohnheime

- Studentenwerk
- Privater Anbieter

Standorte der Universität

Die Universität ist vor allem an vier zentralen Standorten präsent:

- ▼ Historischer Campus – Der Altstadtcampus umfasst vor allem mehrere größtenteils historisch bedeutsame in der Altstadt Greifswalds verteilte Gebäude. Hierzu zählen auch das Universitätshauptgebäude am Rubenow-Platz und verschiedene Gebäude der Universitätsverwaltung. An der Ostseite der Altstadt liegt zudem die Hauptmensa der Universität, die jedoch voraussichtlich 2017 geschlossen und durch die neue Mensa in der Friedrich-Loeffler-Straße (Ernst-Lohmeyer-Platz) ersetzt werden wird.
- ▼ Campus Berthold-Beitz-Platz – Der größte Standort entlang der Rudolf-Petershagen-Allee mit der Zentralen Universitätsbibliothek, Instituten und Kliniken der Universitätsmedizin, Instituten für Biochemie und Physik sowie dem Gebäudekomplex der alten Institute an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße. In der Nähe der Universitätsbibliothek befindet sich das Arboretum der Universität. 2012 wurde die neue Mensa mit Cafeteria am Beitzplatz eröffnet.
- ▼ Campus Loefflerstraße – Aktuell befindet sich das Gelände am Ernst-Lohmeyer-Platz mit den historischen um 1850 errichteten Klinikgebäuden in der Umgestaltung und im Neubau. Das Hörsaalgebäude ist bereits in Betrieb. Als neuer Campus für die Geistes- und Sozialwissenschaften sowie der Juristischen Fakultät wird er durch seine innerstädtische Lage sowie seine Neubauten der Bereichsbibliothek, der Mensa und Hörsaalgebäude einen hochmodernen, attraktiven Lern- und Arbeitsstandort darstellen.
- ▼ Campus Soldmannstraße – Auf dem ehemaligen Gelände der Kinderklinik in der Soldmannstraße entsteht derzeit ein neuer Campus für Lebenswissenschaften, der die Institute der Botanik und Landschaftsökologie, Institut für Zoologie und Museum beherbergen wird.

Zudem befinden sich auch jenseits dieser vier zentralen Standorte über das gesamte Stadtgebiet verteilt zahlreiche universitäre Gebäude, begleitende Infrastrukturen und weitere mit der Universität verbundene Forschungseinrichtungen, z.B. das Krupp-Kolleg (vgl. auch Kap. 3.4.2).

Entwicklung Studierendenzahl

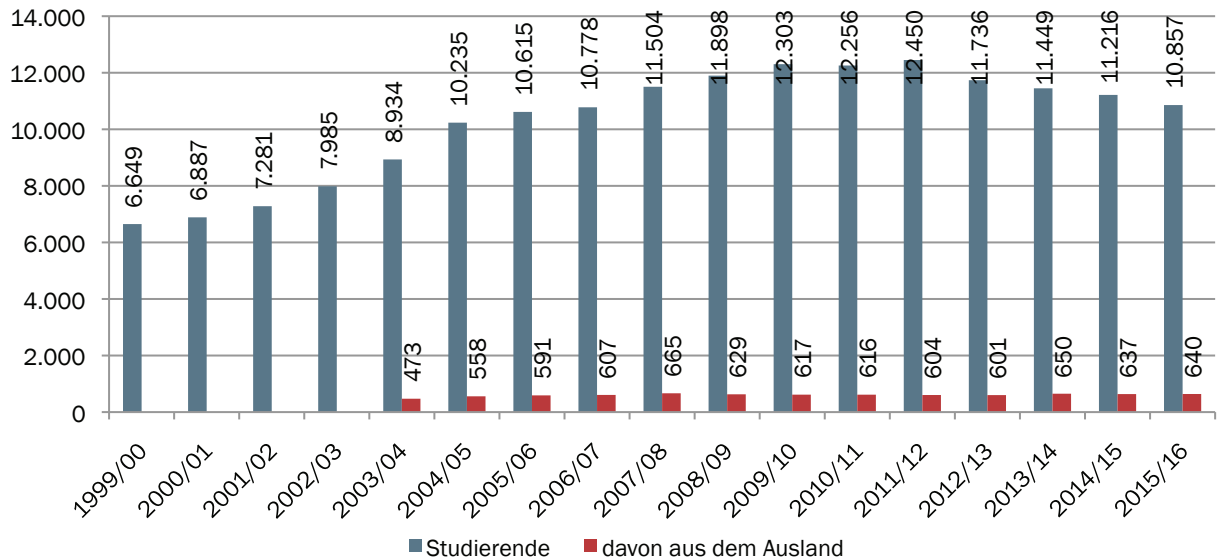
Den bisherigen Rekordwert erreichte die Ernst-Moritz-Arndt Universität im Wintersemester 2011/2012 mit insgesamt 12.450 eingeschriebenen Studierenden.

Bis dahin konnte die Anzahl der Studierenden im Laufe der 1990er und frühen 2000er Jahre stetig gesteigert werden. Ursache für das außerordentliche Wachstum im Zeitraum 2009/2011 waren dabei auch die Abschaffung der Wehrpflicht sowie die doppelten Abiturjahrgänge in Folge des Streichens der 13. Jahrgangsstufe.

Seitdem sind die Studierendenzahlen leicht rückläufig. Dies liegt zum einen an sinkenden Abiturientenzahlen in Mecklenburg-Vorpommern und den anderen neuen Ländern (auch dies als Folge des demografischen Wandels) als auch an der zunehmenden Attraktivität anderer Universitätsstädte (bspw. durch den mittlerweile flächendeckenden Wegfall der Studiengebühren).

Dennoch: Langfristig rechnet die Universität mit ca. 10.000 Studierenden und baut auf die Besonderheiten des Studierens in Greifswald. Von den 10.857 Studierenden zum Wintersemester 2015/2016 haben sich 2.172 Studierende²⁷ an der Universität in das 1. Fachsemester neu eingeschrieben.

²⁷ <https://www.uni-greifswald.de/universitaet/information/zahlen-fakten/studierende/>, Juli 2016

Abb. 34 Entwicklung der Studierendenzahl²⁸

Studentenwohnheime

Das Studentenwerk Greifswald unterhält in Greifswald selbst 6 Wohnheimanlagen mit 996 Wohnheimplätzen. Diese verteilen sich im Stadtgebiet wie folgt:

- Max-Kade-Haus in der Hans-Beimler-Straße 9: 131 Wohnheimplätze, viergeschossiges Wohnheim, 2005/2006 saniert
- Wohnheim Geschwister-Scholl-Straße 11 a bis e: 128 Einzelzimmer und 1 Zweibettzimmer, viergeschossiges Wohnheim, 1993 komplett saniert
- Wohnheime Fleischerwiese I und II: Insgesamt 206 Einzelzimmer, 11 Doppelzimmer, 6 behindertengerechte Plätze sowie 5 Familienwohnungen; Komplex I: 7 zweigeschossige Wohnheime in den Jahren 1996 bis 1998 erbaut; Komplex II: ein drei- und ein viergeschossiges Wohnheim, 2010 erbaut,
- Wohnheim Wilhelm-Holtz-Straße 4: 75 Einzelzimmer und eine Wohngemeinschaft (10 Personen), viergeschossiges Wohnheim, 1996 renoviert
- Wohnheim Ernst-Thälmann-Ring 8 bis 10: 214 Einzelzimmer in 3er- und 4er WG's, fünfgeschossiges Wohnheim, 1995 saniert
- Wohnheim Bachstraße 27: Komplettanierung des ehemaligen Gästehauses der Universität Greifswald, eröffnet Oktober 2016, 38 Einraum- bzw. Doppelappartments
- Wohnheim Makarenkostraße 47 a-c: 163 Einzelzimmer und 12 Familien-Wohnungen, sechsgeschossiges Wohnheim, 1998 saniert

Daneben bietet die private ILG Studentenwohnheim Greifswald Makarenkostraße GmbH & Co.KG für Studierende, Praktikanten und Mitarbeiter der Universität Greifswald Wohnungen in einem Studentenwohnheim sowie in drei Studentenwohnhäusern in der Makarenkostraße 48, 51 und 52 an.

²⁸ Statistische Berichte - Studierende an Hochschulen in Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Landesamt M-V

Nach Erfassung des Stadtbauamtes waren im November 2015 insgesamt 2.869 Wohneinheiten in privaten Studentenwohnheimen von zum Teil bundesweit agierenden Unternehmen (wie bspw. YOUNIQ, AVILA, ILG Studentenwohnheim Greifswald) zu verzeichnen. In diesen Beständen gelten die Mieten im Vergleich zu denen des Studentenwerkes als deutlich höher.

3.2.2 Schullandschaft Greifswald

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald bietet zusammen mit freien Trägern eine breit aufgestellte Bildungslandschaft mit Angeboten in allgemein bildenden Schulen, einschließlich Integrierter Gesamtschule, Gymnasien, Förderschule und vielen weiteren Einrichtungen an.

Damit bildet die Stadt den Schwerpunkt für Bildung im Landkreis Vorpommern-Greifswald und darüber hinaus.

Sicherung und Entwicklung der Bildungseinrichtungen werden über Schulentwicklungspläne mit jeweiligen Planungshorizonten von fünf Jahren gesteuert. Die Federführung obliegt dabei dem Landkreis. Der aktuelle Schulentwicklungsplan für den Zeitraum 2015 bis 2020 wurde im Frühjahr 2016 fertiggestellt. Mit diesem Konzept wurden erstmals alle ca. 140 Gemeinden des Landkreises einschließlich der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in den Planungs- und Abstimmungsprozess mit einbezogen und gemeinsam betrachtet.

Ziel der Schulentwicklungsplanung ist, ein ausgewogenes, bedarfsgerechtes Netzwerk in den überwiegend ländlichen Räumen vorzuhalten und dabei gleichzeitig die zentralörtlich relevanten Orte zu stärken. Als Orte der sozialräumlichen Integration und ihrer Bedeutung als weiche Standortfaktoren spielen die Schulen eine zunehmend wichtige Rolle bei lokalen und regionalen Entwicklungsprozessen.

Dennoch: Der Rückgang der Schülerzahlen seit 1995 um 59 % hatte zahlreiche Schulschließungen zur Folge. Und noch immer sind im Landkreis sieben sogenannte „kleine Grundschulen“ und 19 außerhalb zentraler Orte gelegene Standorte als gefährdet einzustufen.²⁹

Die Stadt Greifswald ist aufgrund ihrer positiven Einwohnerentwicklung (vgl. Kap. 2.3) hiervon nicht betroffen. Vielmehr stellt sich hier die Frage, wie die Kapazitäten mit Blick auf die steigenden Schülerzahlen erweitert werden können (vgl. Kap. 3.2.3).

Schulische Bildung

Der Bildungsstandort Greifswald verfügt heute über fünf kommunale Grundschulen, zwei kommunale Regionalschulen, eine kommunale Integrierte Gesamtschule und zwei kommunale Gymnasien. Darüber hinaus sind fünf weitere Schulen in Hand von Freien Trägern, eine Förderschule und mehrere weitere Bildungsstandorte bzw. -angebote in Greifswald vorhanden. Die Schulen in freier Trägerschaft ergänzen die kommunale Bildungslandschaft sowohl quantitativ als auch qualitativ. Das Angebot besonderer pädagogischer Profile ist vor allem für eine Universitätsstadt, die im überregionalen Wettbewerb um Mitarbeiter und Fachkräfte steht, ein wichtiger Standortfaktor der Stadtentwicklung.

Alle kommunalen Grundschulen werden als volle Halbtagschulen angeboten. Bei den Regionalschulen sowie der Integrierten Gesamtschule handelt es sich um Ganztagschulen. Somit schaffen sie zusätzliche Lernangebote, die den Unterricht ergänzen.

²⁹ Bildungsmonitoring, Stab KBM, 2015

Berufliche Bildung

Zur Aus- und Weiterbildung dient – neben der Volkshochschule und weiteren privaten Einrichtungen – vor allem die Berufliche Schule des Landkreises Vorpommern-Greifswald, welche gleich mehrere Schularten vereint.

So werden an Greifswalder Standorten (Hans-Beimler-Straße, Pappelallee, Siemensallee) folgende Angebote vorgehalten³⁰:

- ▼ Duale Ausbildung an der Berufsschule
 - Berufsvorbereitung
 - Farbtechnik und Raumgestaltung
 - Fahrzeugtechnik
 - Metalltechnik
 - Reinigungstechnik
 - Wirtschaft und Verwaltung
 - Sonderpädagogische Ausbildung
- ▼ Vollzeitausbildung am Fachgymnasium
 - Wirtschaft
 - Gesundheit und Soziales - Profil: Gesundheit und Pflege
- ▼ Berufsvorbereitung durch Absolvierung eines Berufsvorbereitungsjahres

Zu den privaten Anbietern in Greifswald zählen

- ▼ Berufsfachschule Greifswald gGmbH
- ▼ Berufliche Schule am Universitätsklinikum der Ernst-Moritz-Arndt-Universität Greifswald
- ▼ Wirtschaftsakademie Nord gGmbH
- ▼ Seminar für Kirchlichen Dienst Greifswald (SKD), Fachschule für Sozialpädagogik und Familienhilfe

³⁰ www.greifswald.de/de/wissenschaft-bildung/schulen/berufliche-schulen, Zugriff am 01.06.2016

Förderschule

Schüler mit einem sonderpädagogischen Förderbedarf, die nicht im gemeinsamen Unterricht beschult werden, besuchen die Allgemeine Förderschule "Johann-Heinrich-Pestalozzi".

Die Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen gehört seit 1996 gemeinsam mit der Nexö-Grundschule und der Regionalen Schule "Caspar David Friedrich" zum Kooperativen Förderzentrum Greifswald. Seit 2004 sind zudem die Spezialklassen für Lese-Rechtschreibschwäche der Kollwitz-Grundschule dem Förderzentrum zugeordnet.

Mit Mitteln des Europäischen Sozialfonds der Förderperiode 2014 bis 2020 sowie des Landes Mecklenburg-Vorpommern kann an der Schule durch ein freiwilliges 10. Schuljahr die Berufsreife erworben werden.

Ziel der Landesregierung ist es, die Beschulung von Kindern mit erhöhtem Förderbedarf in Regelschulen schrittweise umzusetzen. Damit bekennt sie sich zur UN-Behindertenrechtskonvention und verabschiedete diesbezüglich im Frühjahr 2016 für die Entwicklung eines inklusiven Bildungssystems die „Strategie des Landes zur Umsetzung der Inklusion im Bildungssystem in Mecklenburg-Vorpommern bis zum Jahr 2023“.³¹

Mit dieser Zielsetzung werden die Förderschüler mittel- bis langfristig über die allgemeinen Schulen Greifswalds zu versorgen sein.

Weitere Schulen

Weiterhin befinden sich in Greifswald die 1952 gegründete staatlich anerkannte Musikschule Greifswald, die Volkshochschule Greifswald als Teil des kommunalen Weiterbildungszentrums im Landkreis Vorpommern-Greifswald (mit weiteren Standorten in Anklam und Pasewalk) sowie die Kinder- und Jugendkunstschule Greifswald (KunstWerkstätten), die sowohl an einem festen Standort in der Anklamer Straße als auch dezentral vor Ort KunstWerkstätten anbietet.

Neubau des Schulstandortes „Integrierte Gesamtschule Erwin Fischer“ als strategisches Leitprojekt

Per einstimmigem Bürgerschaftsbeschluss vom 27.10.2014 wurde über die Ersatzneubau-Maßnahme der IGS sowie die Sanierung der vorhandenen Schulsporthalle als Einzelvorhaben positiv entschieden. Dabei ist besonders die künftige Rolle als stadtteilintegrierende Einrichtung hervorzuheben. Um den sozialen Herausforderungen im Stadtteil gerecht zu werden, sind darüber hinaus im Rahmen der weiteren Quartiersentwicklung geeignete Maßnahmen zu konzipieren.

Die geschätzten Kosten für die bauliche Aufwertung des Schulstandortes IGS Fischer belaufen sich auf 20,8 Mio. Euro inklusive der Sporthallensanierung. Als eines von vier Greifswalder Leitprojekten wurde der Ersatzneubau IGS beim Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern erfolgreich zur Förderung durch EFRE-Mittel beantragt.

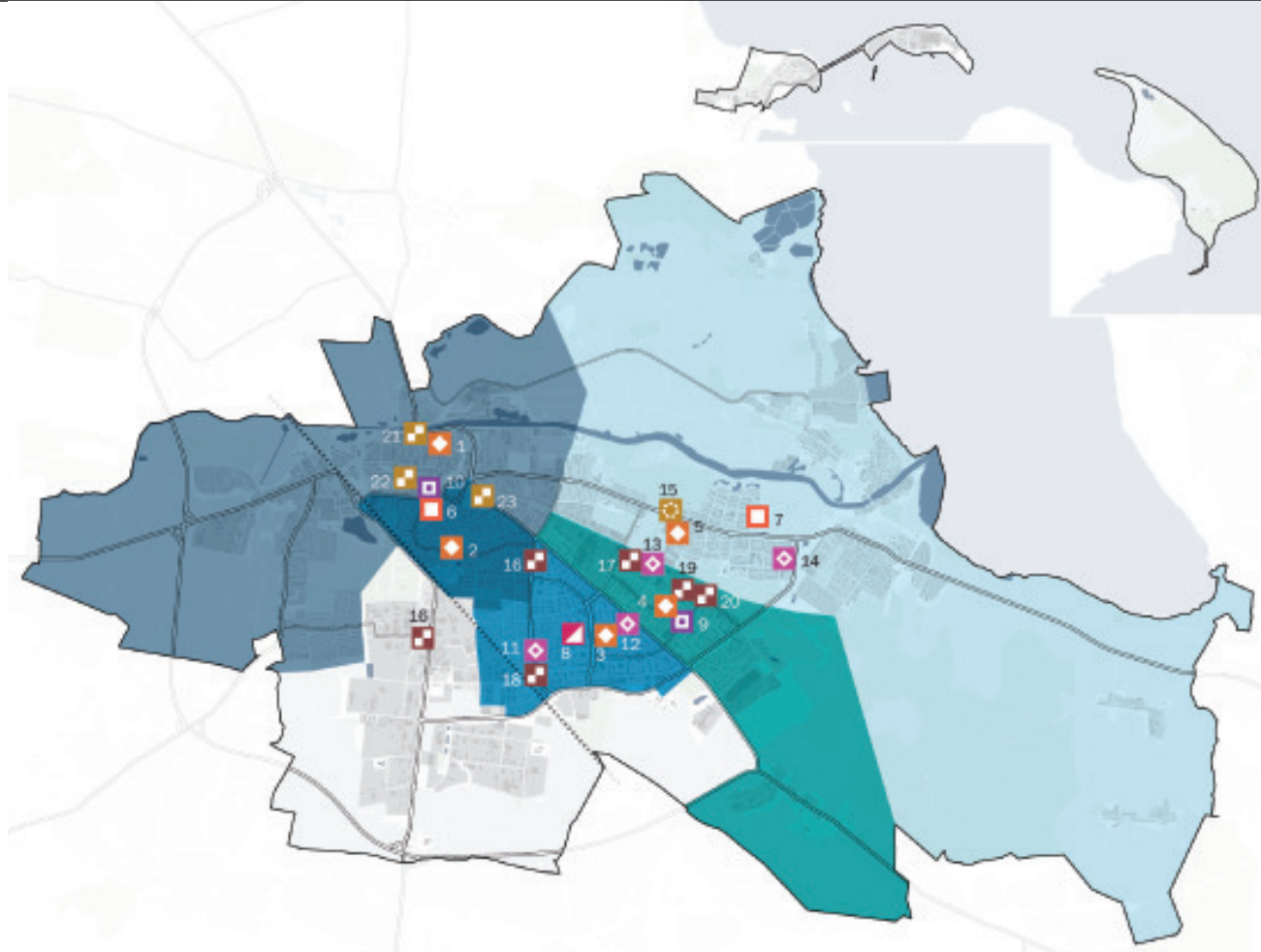
Wichtig bei diesem geplanten Schulersatzneubau ist die Schnittstellenfunktion der Schule für den Stadtteil Schönwalde I. Aufgrund der hohen sozialen Herausforderungen im Stadtteil durch Konzentration von Bevölkerungsgruppen mit überdurchschnittlich hohem Armutsrisiko besteht ein hoher Druck auf die Integrationsleistung und Schnittstellenfunktion des Schulstandortes. Sehr positiv zu sehen ist die enorme Dichte an vorhandenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im angrenzenden Umfeld des Schulstandortes. Dies gilt es für eine bildungs- und familienorientierte Stadtteilentwicklung zu nutzen.

³¹ www.bildung-mv.de/fruehkindliche-bildung/inklusion, Zugriff am 01.06.2016

Tabelle 22 Tabellarische Übersicht Schullandschaft Greifswald (Amt für Bildung, Sport und Wohngeld, UHGW)

Allgemein bildende Schulen in kommunaler Trägerschaft		Anmerkung
Kommunale Grundschulen		
"Erich Weinert"-Grundschule	volle Halbtagschule	
"Greif"-Grundschule	volle Halbtagschule	
"Karl Krull"-Grundschule	volle Halbtagschule	
„Käthe Kollwitz“Grundschule	volle Halbtagschule	
„Martin-Andersen-Nexö“-Grundschule	volle Halbtagschule	
Kommunale Regionalschulen		
Regionale Schule "Caspar David Friedrich"	Ganztagsschule	
Regionale Schule "Ernst Moritz Arndt"	Ganztagsschule	
Kommunale Integrierte Gesamtschule		
Integrierte Gesamtschule "Erwin Fischer"	Alle Klassenstufen, Ganztagsschule	
Kommunale Gymnasien		
"Alexander-von-Humboldt"-Gymnasium	offene Ganztagsschule	
"Friedrich-Ludwig-Jahn"-Gymnasium	offene Ganztagsschule (zwei Standorte)	
Abendgymnasium "Wolfgang Koeppen"	im Gebäude des Jahn-Gymnasiums untergebracht	
Allgemein bildende Schulen in freier Trägerschaft		
Evangelisches Schulzentrum "Martinschule"	Gesamtschule mit Grundschulteil	
Freie Waldorfschule Greifswald	Einzügig, alle Klassenstufen	
"Haus des Arbeitens und Lernens"	Staatlich genehmigte Ersatzschule (Klasse 2-4 + Sek. I)	
Integrierte Montessori-Gesamtschule Greifswald	Primarstufe, Sek. I + perspektivisch auch Sek. II	
Ostseegymnasium	mit angeschlossener Grundschule	
Allgemeine Förderschule in Trägerschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald		
Allgemeine Förderschule "Johann-Heinrich-Pestalozzi"	Ganztagsschule	
Berufliche Schulen		
Berufliche Schule des Landkreises Vorpommern-Greifswald	Berufsschule, Fachgymnasium, Berufsvorbereitung	
Berufsfachschule Greifswald GmbH	Aus- und Weiterbildungsangebote	
Berufliche Schule an der Universitätsmedizin Greifswald	Körperschaft öffentlichen Rechts	
Wirtschaftsakademie Nord / Medien- und Informatikschule/ Gesundheits- und Pflegeschule		
Staatlich anerkannte Fachschule für Sozialpädagogik und Familienpflege, Seminar für Kirchlichen Dienst gGmbH		
Weitere Schulen		
Musikschule der Stadt Greifswald		
Volkshochschule Landkreis Vorpommern-Greifswald		
Jugendkunstschule Greifswald, KunstWorkstätten		

Karte 6 Karte Schullandschaft Greifswald



Schullandschaft

- | | | |
|--|---|--|
| Kommunale Grundschule (mit Einzug) | Kommunales Gymnasium | Berufsschule |
| 1 Käthe Kollwitz-Grundschule | 9 Alexander-von-Humboldt-Gymnasium | 16 Berufliche Schule des Landkreises Vorpommern-Greifswald |
| 2 Karl Krull-Grundschule | 10 Friedrich-Ludwig-Jahn-Gymnasium | 17 Berufsfachschule Greifswald |
| 3 Grundschule Greif „Gesunde Schule“ | Schule in freier Trägerschaft | 18 Berufliche Schule an der Universitätsmedizin Greifswald |
| 4 Erich Weinert-Grundschule | 11 Freie Waldorfschule Greifswald | 19 Wirtschaftsakademie Nord |
| 5 Martin-Andersen-Nexö-Grundschule | 12 Evang. Schulzentrum Martinschule | 20 Seminar für Kirchlichen Dienst |
| Kommunale Regionale Schule | 13 Ostseegymnasium | |
| 6 Reg. Schule Ernst Moritz Arndt | 14 Integrierte Montessori-Gesamtschule | sonstige Bildungseinrichtung |
| 7 Reg. Schule Caspar David Friedrich | | 21 Musikschule |
| Integrierte Gesamtschule | Förderschule | 22 Volkshochschule |
| 8 Integrierte Gesamtschule Erwin Fischer | 15 Allgemeine Förderschule Johann-Heinrich-Pestalozzi | 23 Jugendkunstschule |

3.2.3 Entwicklung der Schülerzahlen in Greifswald

Bisherige Entwicklung der Schülerzahlen

Die prognostizierten Veränderungen hinsichtlich der Bevölkerungszahl sowie der Altersstruktur in Greifswald (vgl. Kap. 2.3.4) haben weitreichende Auswirkungen auf Bedarf und Nutzung der städtischen Infrastruktur, insbesondere für die auf spezifische Altersgruppen ausgerichteten sozialen Einrichtungen.

Zudem zeigen die Analysen im Kapitel 2.3.2, dass sich diese Veränderungsprozesse teilträumig sehr unterschiedlich vollziehen. Daher ist eine differenzierte Betrachtung der städtischen Teilräume als auch der spezifischen Angebote erforderlich.

Seit den 1990er Jahren waren die Schülerzahlen zunächst auch in Greifswald stark rückläufig. Dieser Entwicklung trug die Schulentwicklungsplanung mit umfangreichen Kapazitätsanpassungen in Form von Aufhebungen oder Zusammenlegung vor allem bei Grundschulen und bei gleichzeitigem Ausbau einzelner Schulen, Rechnung.

Schwerpunkte des Kapazitätsabbaus waren vor allem die Großwohnsiedlungen in den Stadtteilen Ostseeviertel, Schönwalde I und Schönwalde II sowie die Ortsteile in den Randlagen wie Stadtrandsiedlung, Insel Riems und Eldena.

Entwicklung der Kinder im Alter von 6 bis 18 Jahre 2005-2014

Die zahlenmäßige Entwicklung der Kinder in den potenziellen Klassenstufen 1 bis 12 verläuft recht moderat. So ist für die Gesamtstadt Greifswald für den Zeitraum 2005-2014 eine leichte Abnahme von 4,6 % festzustellen.

Allerdings basieren diese Verluste zum Großteil auf den Entwicklungen der Jahre 2005 bis 2010. Seit 2010 steigen die Schülerzahlen wieder an, wobei sich die positive Entwicklung der letzten 5 Jahre über das gesamte Stadtgebiet hinweg ohne räumliche Konzentration vollzieht.

Die positivste Bilanz können jedoch sicherlich die Großwohnsiedlungen für sich verbuchen: Hier konnten die erheblichen Verluste im Zeitraum 2005 bis 2010 bereits 5 Jahre später in einen deutlichen Zuwachs umgekehrt werden.

Für die Zukunft gilt aber, dass die stabilen Zuwächse an Kindern in der Altersgruppe 0-6 – also die kommende Schülergeneration – sich mittel- und langfristig auf die Altersgruppe der 6- bis 18-Jährigen niederschlagen werden.

Tabelle 23 Anzahl Kinder 6-18 Jahre nach Stadtteilen (Einwohnermelderegister, UHGW)

Stadtteil	2005	2010	2014	2005-2010	2010-2014	2005-2014
Innenstadt	313	252	292	-19,5 %	+15,9 %	-6,7 %
Steinbeckervorstadt	17	31	29	+82,4 %	-6,5 %	+70,6 %
Fleischervorstadt	264	304	377	+15,2 %	+24,0 %	+42,8 %
Nördliche Mühlenvorstadt	309	272	326	-12,0 %	+19,9 %	+5,5 %
Südl. Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung	368	300	379	-18,5 %	+26,3 %	+3,0 %
Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung	370	383	422	+3,5 %	+10,2 %	+14,1 %
Ostseevierviertel	568	374	391	-34,2 %	+4,5 %	-31,2 %
Schönwalde I / Südstadt	1052	886	979	-15,8 %	+10,5 %	-6,9 %
Schönwalde II	834	675	703	-19,1 %	+4,1 %	-15,7 %
Industriegebiet	66	46	57	-30,3 %	+23,9 %	-13,6 %
Ladebow	61	85	101	+39,3 %	+18,8 %	+65,6 %
Wieck	29	32	36	+10,3 %	+12,5 %	+24,1 %
Eldena	235	175	205	-25,5 %	+17,1 %	-12,8 %
Groß Schönwalde	113	70	105	-38,1 %	50,0 %	-7,1 %
Friedrichshagen	28	18	26	-35,7 %	+44,4 %	-7,1 %
Riems / Insel Koos	51	45	35	-11,8 %	-22,2 %	-31,4 %
Gesamtstadt	4.678	3.948	4.463	-15,6 %	+13,0 %	-4,6 %

Entwicklung der Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahre 2005-2014

Seit 2005 ist für die Gesamtstadt ein Anstieg an Kindern dieser Altersgruppe um ca. 19 % festzustellen. Der Großteil dieses Anstiegs vollzog sich dabei bereits in den Jahren 2005 bis 2010.

Mit Blick auf die Anzahl der in naher Zukunft schulpflichtigen Kinder sind die größten Wachstumsraten in den Stadtteilen Innenstadt, Südliche Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung und Stadtrandsiedlung zu verorten. Insbesondere für die Stadtrandsiedlung gilt es dabei festzustellen, dass die dort ansässigen Kinder zur Kollwitz-Grundschule und damit ebenfalls zum Stadtteil Innenstadt zugeordnet werden.

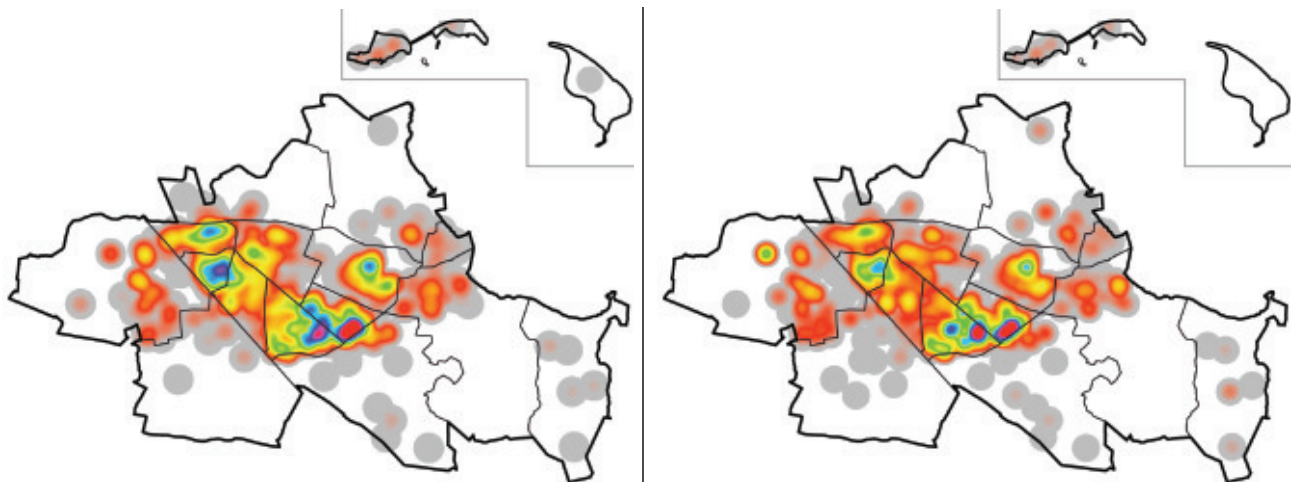
In den Großwohnsiedlungen ist zunächst festzustellen, dass hier die Entwicklungen wesentlich moderater verlaufen und zwischen geringen Zuwächsen und Abnahmen schwanken. Allerdings hebt sich das Ostseevierviertel mit einem Wachstum von über 20 % deutlich von den Stadtteilen Schönwalde I/Südstadt und Schönwalde II ab.

Darüber hinaus zeigt der Blick auf die Betrachtungszeiträume, dass sich – wenn auch in geringerem Maße – in den Vororten ebenfalls positive Entwicklungen vollziehen.

Tabelle 24 Anzahl Kinder 0-6 Jahre nach Stadtteilen

Stadtteil	2005	2010	2014	2005-2010	2010-2014	2005-2014
Innenstadt	175	255	269	+45,7 %	+5,5 %	+53,7 %
Steinbeckervorstadt	15	32	29	+113,3 %	-9,4 %	+93,3 %
Fleischervorstadt	272	285	281	+4,8 %	-1,4 %	+3,3 %
Nördliche Mühlenvorstadt	190	258	238	+35,8 %	-7,8 %	+25,3 %
Südl. Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung	163	250	255	+53,4 %	+2,0 %	+56,4 %
Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung	163	204	216	+25,2 %	+5,9 %	+32,5 %
Ostseeviertel	225	235	275	+4,4 %	+17,0 %	+22,2 %
Schönwalde I / Südstadt	579	560	569	-3,3 %	+1,6 %	-1,7 %
Schönwalde II	461	493	475	+6,9 %	-3,7 %	+3,0 %
Industriegebiet	25	33	33	+32,0 %	0,0 %	+32,0 %
Ladebow	38	40	44	+5,3 %	+10,0 %	+15,8 %
Wieck	22	22	26	0,0 %	+18,2 %	+18,2 %
Eldena	65	98	113	+50,8 %	+15,3 %	+73,8 %
Groß Schönwalde	40	52	82	+30,0 %	+57,7 %	+105,0 %
Friedrichshagen	9	9	12	0,0 %	+33,3 %	+33,3 %
Riems / Insel Koos	31	23	28	-25,8 %	+21,7 %	-9,7 %
Gesamtstadt	2.473	2.735	2.945	+10,6 %	+7,7 %	+19,1 %

Abb. 35 Verortung der Häufigkeit der Kinder im Alter von 0-6 Jahren (li) sowie von 6-18 Jahren (re)



Die Verortung der beiden Altersgruppen zeigt zunächst, dass die einwohnerstärksten Stadtteile (vgl. Kap. 2.3.2) natürlich auch über die meisten Kinder verfügen.

Unter Berücksichtigung der Verortung der Schulen in Greifswald werden jedoch einige Tendenzen deutlich:

- ▼ Die Standorte der bestehenden Schulen sind richtig verortet.
- ▼ In der Innenstadt und in den an sie angrenzenden Stadtteilen sowie in Schönwalde I und II wächst momentan eine zahlenmäßig stark aufgestellte Altersgruppe von 0- bis 6-Jährigen heran, die tendenziell zu höheren Kapazitätsauslastungen – zunächst der Grundschulen – führen wird.

- ▼ Darüber hinaus wird deutlich, dass der Stadtteil Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung mit Blick auf Bildungseinrichtungen unterversorgt ist.

Angenommene Schülerentwicklung bis 2030

Wie bereits im Kap. 2.3.4 dargestellt, wird die Einwohnerzahl Greifswalds bis 2030 ansteigen. Nach den Senioren werden dabei die Kinder und Jugendlichen die am stärksten zunehmenden Altersgruppen darstellen.

Auf der Grundlage des Wachstumsszenarios der Einwohnerprognose³² geht die Stadtverwaltung Greifswald für den Zeitraum der aktuellen Schulentwicklungsplanung 2014 bis 2025 von folgenden Entwicklungen hinsichtlich der Schülerzahlen aus:

Grundschul Kinder

- ▼ Zunahme der Altersgruppe 6 bis 10 Jahre um 19,3 % (diese Kinder sind relevant für die Jahrgangsstufe 1-4, also Grundschulplanung).
- ▼ Waren 2015 insgesamt 1.968 Schüler zu versorgen, so werden es 2025 voraussichtlich 2.297 Schüler sein.
- ▼ Die Entwicklung wird allerdings nicht linear verlaufen und so werden in der Spitze im Jahr 2022 insgesamt sogar 2.377 Schüler erwartet.

Kinder in Regionalschulen

- ▼ Hier wird erwartet, dass die Anzahl von Kindern der Jahrgangsstufe 5-10 von 1.285 Schülern im Jahr 2015 auf 1.815 Schüler im Jahr 2025 ansteigen wird.
- ▼ Im Gegensatz zu den Grundschulkindern findet hier eine recht lineare Entwicklung statt.
- ▼ Über 2025 hinaus gedacht, wird sich der „Buckel“ der Grundschulkindenzahl im Jahr 2022 sowie der anschließend leichte Rückgang langfristig auch auf die Regionalschüleranzahl durchschlagen.

Sowohl bei den Grund- als auch bei den Regionalschulkindern sind die Schüler der Allgemeinen Förderschule „Johann-Heinrich-Pestalozzi“ mit erfasst.

³² Kommunale Statistikstelle, 2015

Auswirkung der Schülerentwicklung auf die Greifswalder Schulkapazitäten

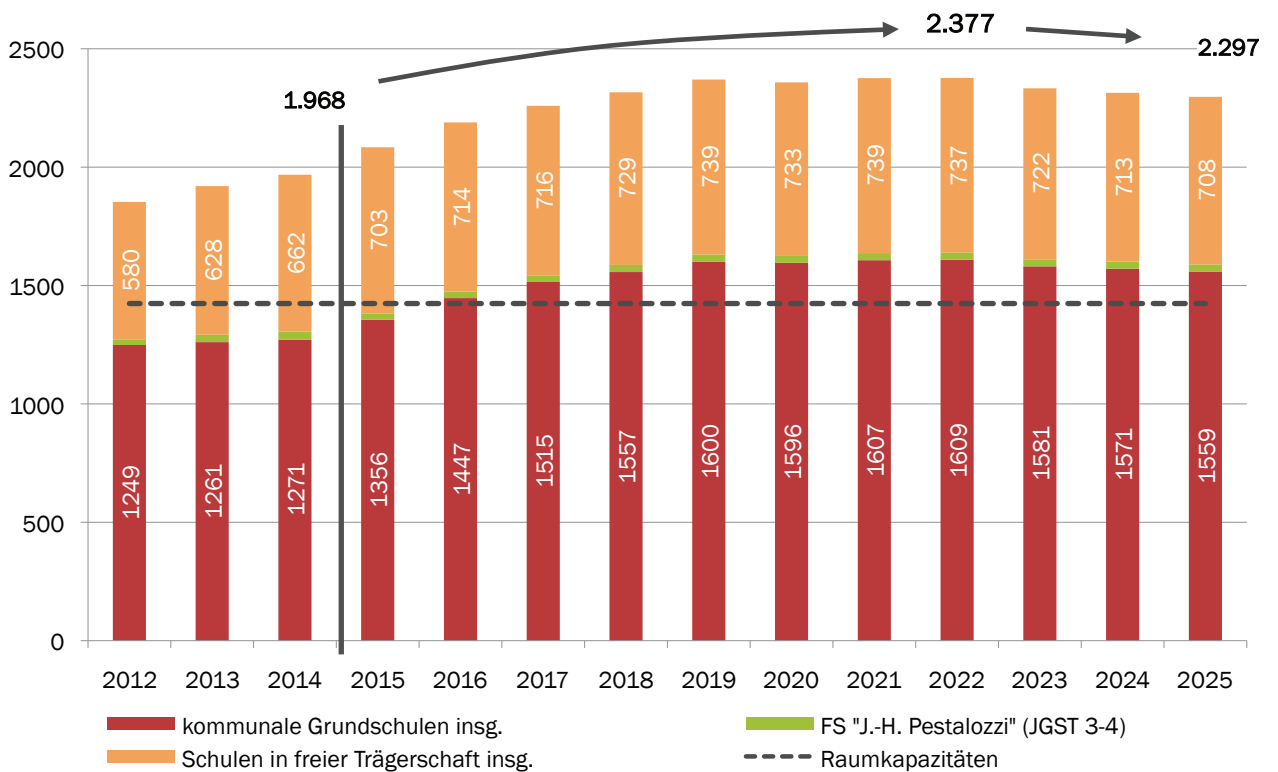
Der Anstieg der nächsten Schülergenerationen stellt die Stadt Greifswald sowie den für die Schulplanung verantwortlichen Landkreis Vorpommern-Greifswald vor große Herausforderungen.

So müssen sowohl im Grundschulbereich als auch – mit etwas zeitlicher Verzögerung – im Regionalschulbereich die Kapazitäten erhöht werden.

Auswirkungen auf den Grundschulbereich (Jahrgangsstufe 1-4)

- ▀ Im Grundschulbereich würden – bei Beibehaltung der Klassengrößen und ohne „Zusammenrücken“ bzw. Um- oder Mehrfachnutzungen von Schulräumen – die Raumkapazitäten bereits ab 2016 überschritten werden.
- ▀ Ab 2017 wäre die Situation sogar als kritisch zu bezeichnen und zum Höhepunkt der Entwicklung im Jahr 2022 würden ca. 185 Plätze maximal fehlen, um den Schulbedarf im Segment der Grundschule zu decken.

Abb. 36 Entwicklung und Prognose der Schülerzahlen im Grundschulbereich mit Darstellung der Kapazitätsgrenze^{33, 34}



(Anmerkung: Bei den Raumkapazitäten handelt es sich um gegenwärtige Kapazitäten der kommunalen Grundschulen mit Berücksichtigung pädagogischer Besonderheiten.)

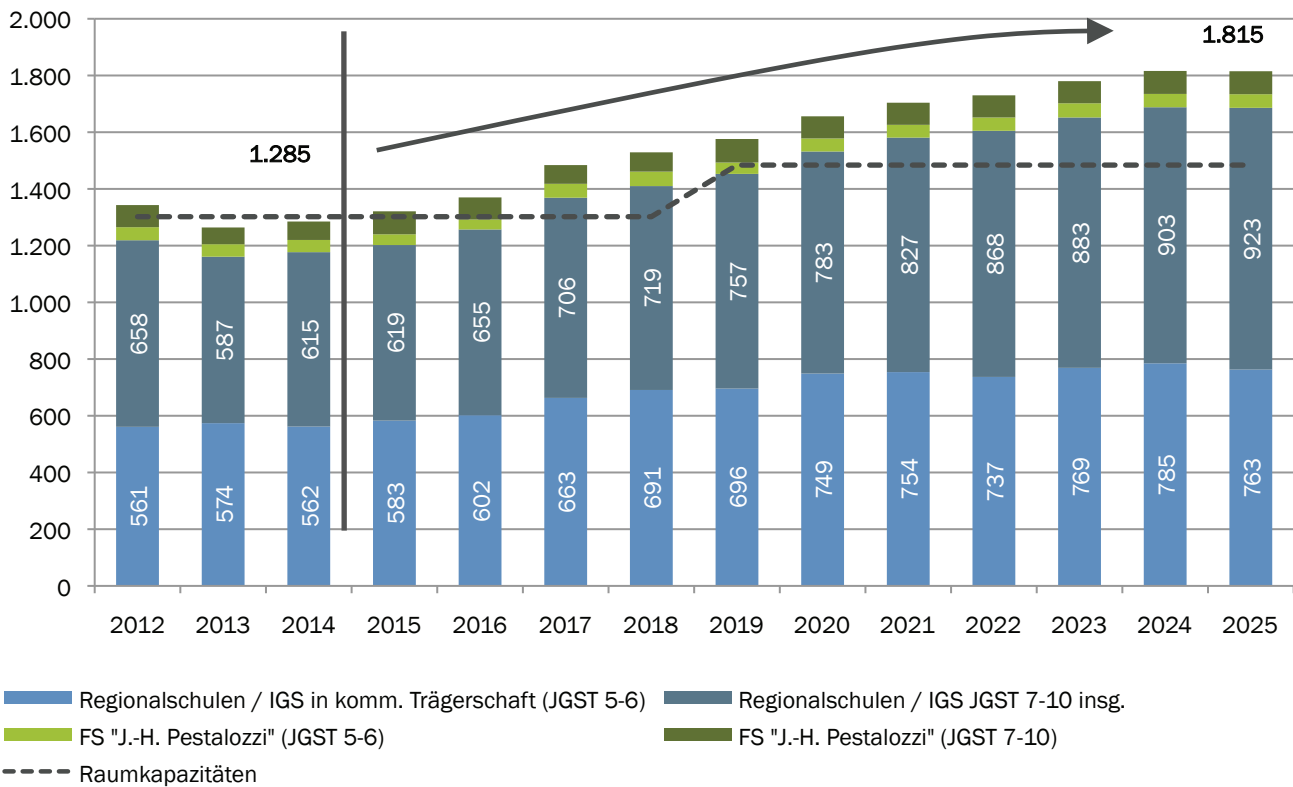
³³ Datenquelle: Landkreis Vorpommern-Greifswald: Schulentwicklungsplan 2015-2020. Zusammenfassende Berechnungen für UHGW: Stadtbauamt, 10.03.2016

³⁴ Kommunale Ersatzschule "Haus des Arbeitens und Lernens" unberücksichtigt, da fehlerhafte SIP-Daten.

Auswirkungen auf den Regionalschulbereich (Jahrgangsstufe 5-10)

- ▾ Im Regionalschulbereich würden die Kapazitätsgrenzen ebenfalls ab 2017 überschritten werden.
- ▾ Mit Blick auf den Schulersatzneubau und die Erweiterung von einer 3- auf eine 4-Zügigkeit der IGS Erwin Fischer darf man durch diese Erweiterung der gesamtstädtischen Kapazitäten um 180 Schulplätze im Jahr 2019/20 jedoch zunächst optimistisch sein (siehe „Kapazitätssprung“ im Zeitraum 2018/2019).
- ▾ Allerdings würden trotz dieser Erweiterung jährlich neue Kapazitätsdefizite entstehen, die sich bis zum Jahr 2025 auf ca. 200 fehlende Schulplätze summieren.

Abb. 37 Entwicklung und Prognose der Schülerzahlen im Regionalschulbereich mit Darstellung der Kapazitätsgrenze ³⁵



(Anmerkung: Bei den Raumkapazitäten handelt es sich um gegenwärtige Kapazitäten der kommunalen Regionalen Schulen sowie der Integrierten Gesamtschule mit Berücksichtigung pädagogischer Besonderheiten.)

³⁵ Datenquelle: Landkreis Vorpommern-Greifswald: Schulentwicklungsplan 2015-2020. Zusammenfassende Berechnungen für UHGW: Stadtbauamt, 10.03.2016

Berücksichtigung von „Unwägbarkeiten“

Die in den vorangehenden Unterkapiteln dargestellten Schülerzahlen basieren auf fundierten Datengrundlagen und Rechenmodellen. Dies darf jedoch nicht darüber hinweg täuschen, dass es sich um Szenarien handelt, die auf für die Zukunft getroffenen Annahmen basieren.

Was die genaue Entwicklung für die kommenden Jahre angeht, so gibt es eine Reihe von aktuell nur ungenügend einzuschätzender Rahmenbedingungen, die sich natürlich auf die Schülerzahlen der kommunalen Einrichtungen auswirken werden. So ist heute unklar:

- ▼ wie die weitere Entwicklung der Flüchtlingszahlen verlaufen wird;
(Kommen weitere ausländische Schüler hinzu?) – In den bisherigen Rechenmodellen sind die Flüchtlingszahlen nur sehr marginal berücksichtigt.
- ▼ wie die Vorgaben und die Zeitplanung durch die Landesregierung bei dem Thema Inklusion aussehen;
(Wird die Förderschule aufgelöst? Wenn ja, wann?)
- ▼ ob die freien Träger ihre Kapazitäten ebenfalls erhöhen werden.
(Der Schulentwicklungsplan des Landkreises sieht dies so vor.)

Alle drei Unwägbarkeiten sind nur schwierig zu quantifizieren und zeitlich einzuordnen. Grundsätzlich gilt aber: Tendenziell werden sie höchst wahrscheinlich eine weitere Erhöhung des Bedarfs an Raumkapazitäten nach sich ziehen.

Soziales Miteinander, Kultur, Sport und Freizeit

Dieses Kapitel betrachtet die verschiedenen Facetten des Gemeinwesens wie soziales Miteinander, Teilhabe und kommunale Verantwortung.

Die Themen Kultur, Freizeit und Sport sind zudem wichtige Haltefaktoren und Besuchermagnete für eine Stadt oder Region. Sie formen das Profil für die Außenwahrnehmung und fördern zugleich die Identität und die Lebensqualität in Greifswald.

Das kreativ-quirlige Milieu rund um die Universität hat eine lebendige soziokulturelle Szene in Greifswald entstehen lassen, die nicht nur als weicher Standortfaktor, sondern zunehmend auch als eigenständige Kulturwirtschaft an Bedeutung gewinnt.

Die notwendige bauliche Sanierung des Theaters ist eines der städtischen Leitprojekte. Neben diesem Großvorhaben sind zahlreiche Klein- und Kleinstprojekte, Veranstaltungen und Initiativen zu nennen, die eine vitale soziale Urbanität entstehen lassen.

Das große Engagement im Kulturleben gilt auch für den Sportbereich. Hier stehen ebenso bauliche Sanierungen der Sporthallen und -plätze an. Ergänzend zum Vereinssport sollten zunehmend auch Möglichkeitsräume für den nicht-organisierten Sport geschaffen werden.

Dabei sind insbesondere unterversorgte und sogenannte benachteiligte Stadtquartiere zu berücksichtigen. Für den Stadtteil Schönwalde II wurde über das Programm „Soziale Stadt“ ein Quartiersmanagement aufgebaut, das wichtige Vernetzungs- und Impulsfunktionen für den Stadtteil leistet.

3.3 Soziales Miteinander, Kultur, Sport und Freizeit

3.3.1 Soziale Infrastruktur

Greifswald stellt ein ausgeprägtes Netz an sozialen Zwecken dienenden Gemeinbedarfseinrichtungen bereit und investiert viel für deren Sicherung bzw. stetige, qualitative Weiterentwicklung.

Die im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes geführten Gespräche mit Greifswaldern und Greifswalderinnen – seien sie Akteure aus der Stadtpolitik, Verwaltung oder wichtiger Institutionen oder interessierte Bürgerinnen und Bürger in den Denkwerkstätten – haben diesen Eindruck bestätigt.

So hat sich in der Stadt eine umfangreiche Trägerlandschaft etabliert. Sie ist ein fester Bestandteil des sozialen Hilfesystems. Gemeinsam mit dem Landkreis werden umfangreiche Betreuungs- sowie Beratungs- und Hilfsangebote, z.B. für Kinder, Jugendliche, Familien, Senioren, Migranten und Flüchtlinge, Suchtmittelabhängige etc. vorgehalten.

Einrichtungen für die Kinderbetreuung

Die qualitätsvolle Betreuung der Kinder ist ein wichtiger Bestandteil einer familienfreundlichen und sozialen Entwicklungsplanung. Zudem ist sie oftmals die Voraussetzung für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie die Schaffung von Chancengleichheit. Nicht zuletzt gilt seit August 2013 der Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder in der Kindertagespflege für Kinder ab dem ersten Lebensjahr.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald bietet gemeinsam mit ihren Partnern vielfältige Betreuungsmöglichkeiten an. So stehen insgesamt mehr als 4.000 Betreuungsplätze³⁶ in den Bereichen Kindertagesstätte und Hort sowie Kindertagespflege im Stadtgebiet zur Verfügung. Zusammen mit zahlreichen freien Trägern werden 40 Einrichtungen unterhalten.

Davon werden elf Kindertagesstätten mit zusammen 1.320 Plätzen und drei Horte mit zusammen ca. 630 Plätzen (Integrativer Hort Abenteuerland/ Innenstadt, Karl-Krull-Grundschule/ Fleischervorstadt, Kinderhort Kunterbunt/ Ostseeviertel) kommunal organisiert. Die Größe der kommunalen Kindertagesstätten schwankt dabei zwischen 32 Plätzen (Inselkrabben/ Riems) und 190 Plätzen (A.S. Makarenko/ Schönwalde II). Träger der kommunalen Einrichtungen ist seit 2015 der Eigenbetrieb „Hanse-Kinder“ mit über 240 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Von den freien Trägern, hierzu gehören bspw. kirchlich organisierte sowie bildungs- und hilfsorientierte Gesellschaften und Vereine, werden 20 Kindertagesstätten und vier Horte (Montessori-Campus, Grundschule Greif, Evangelisches Schulzentrum Martinschule, Erich-Weinert-Grundschule) unterhalten.

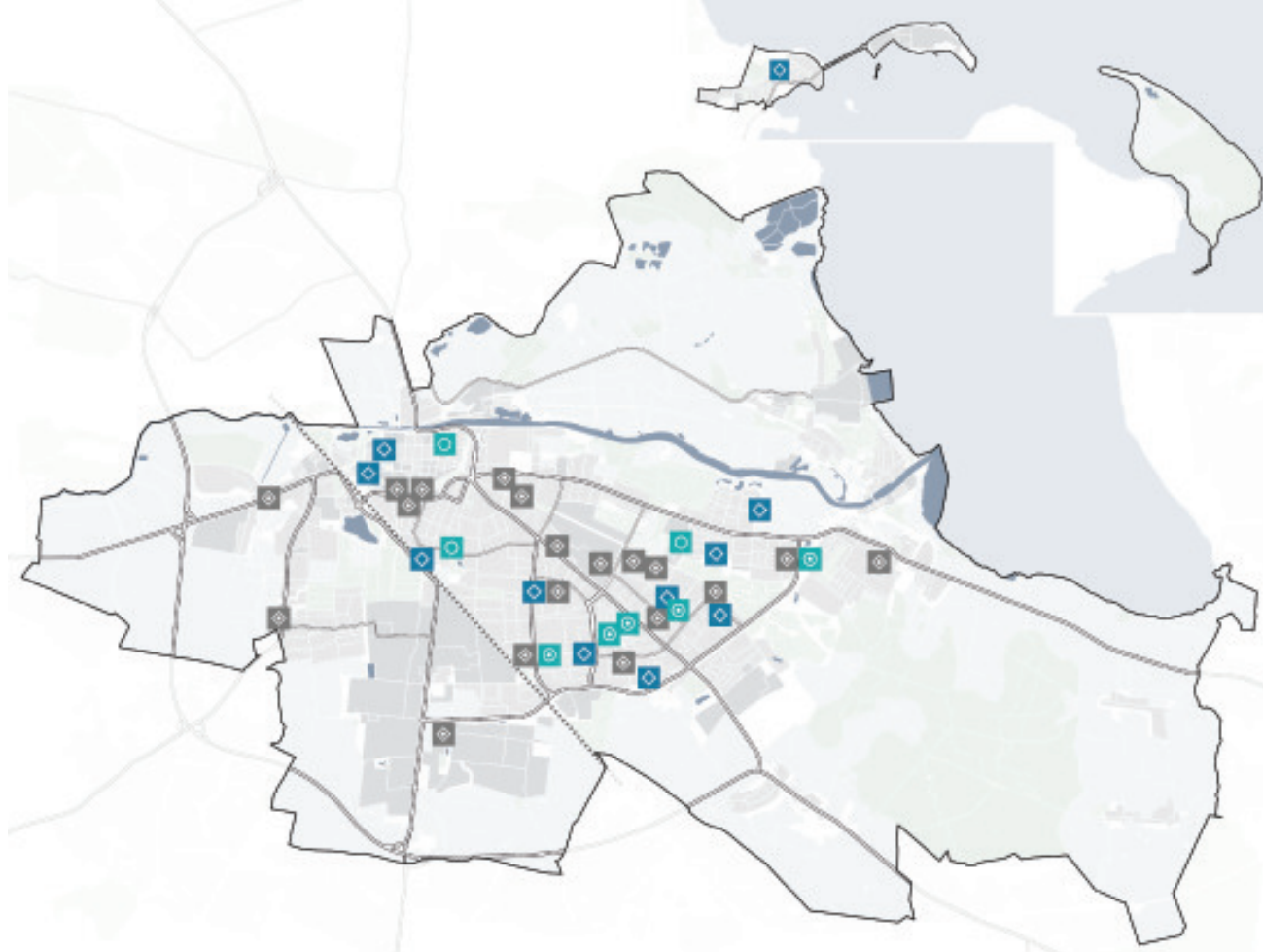
Im Kapitel 3.2.3 wurde bereits auf die zahlenmäßige Entwicklung der Kinder unter 6 Jahren eingegangen. Dabei konnte festgestellt werden, dass deren Anzahl im Zeitraum 2005-2014 um ca. 19 % gestiegen ist. Allerdings hat sich der Zuwachs in den letzten fünf Jahren etwas abgeflacht. Die größten Wachstumsraten waren in den innerstädtischen Stadtteilen sowie in den Großwohnsiedlungen zu verzeichnen.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose³⁷ geht davon aus, dass die Anzahl der Kinder unter sechs Jahren langfristig bis zum Jahr 2030 um 5,4 % (Szenario wachsend) bzw. 11,5 % (Szenario stabil) abnehmen wird. Bis in den Zeitraum 2018-2021 wird jedoch noch einmal eine Anzahl von zwischen 3.160 und 3.175 Kindern erreicht. Im Jahr 2014 waren es 2.945 Kinder.

³⁶ www.greifswald.de/de/familie-wohnen/familie/kinderbetreuung/, Juli 2016

³⁷ Bevölkerungsprognose 2015 – 2030, Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Kommunale Statistikstelle, 2015

Karte 7 Einrichtungen Kinderbetreuung (Universitäts- und Hansestadt Greifswald)

**Kinderbetreuung**

-  Kindertagesstätte (kommunale Trägerschaft)
-  Kindertagesstätte (freie Trägerschaft)
-  Hort (kommunale Trägerschaft)
-  Hort (freie Trägerschaft)

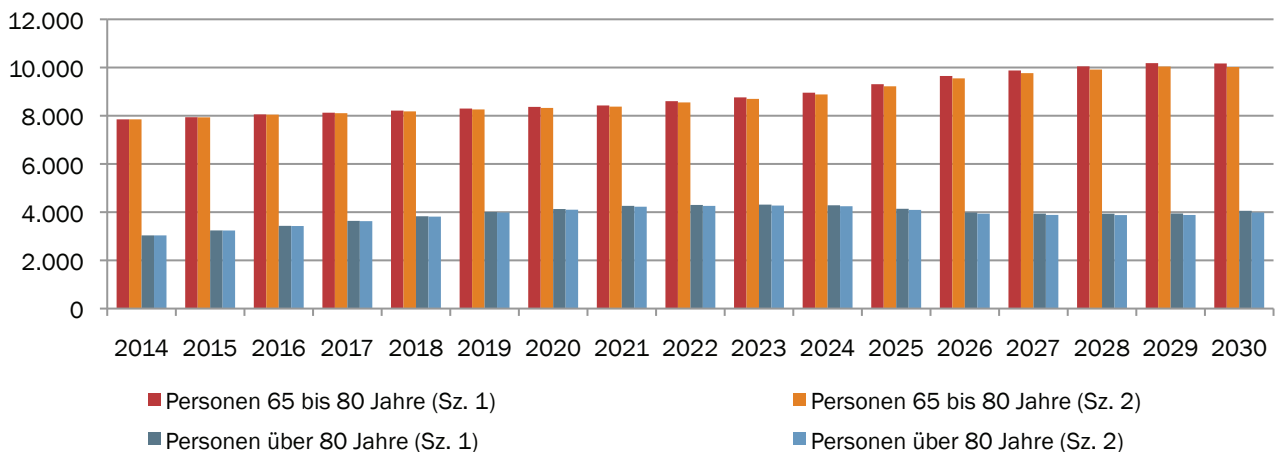
Einrichtungen für Senioren

Deutschlandweit befindet sich die Altersstruktur der Gesellschaft in einer Phase großer Veränderungen. Diese wird sich voraussichtlich bis in die Mitte des 21. Jahrhunderts erstrecken und dazu führen, dass die Gruppe der Älteren – und damit auch der potentiell Pflegebedürftigen – einen außergewöhnlich großen Teil der Gesellschaft ausmachen wird.

Für Greifswald wurde in der Bevölkerungsprognose 2030³⁸ für die Altersgruppe der 65- bis 80-Jährigen berechnet, dass deren Anzahl ab 2018 vermehrt und ab 2025 sogar stark zunehmen wird. Ab 2028 wird eine Beruhigung auf hohem Niveau erwartet. Demnach wird ihre Anzahl von 7.850 Personen im Jahr 2014 um 29,5 % (auf 10.170) im Prognoseszenario „wachsend“ bzw. um 27,7 % (auf 10.022) im Prognoseszenario „stabil“ prognostiziert. Aufgrund des geringen Wanderungsverhaltens dieser Altersgruppe liegen hier beide Szenarien dicht beieinander.

Auch die Altersgruppe der Hochbetagten (über 80 Jahre) wird demnach von 3.040 Personen im Jahr 2014 bis 2030 um 33,6 % (auf 4.060) bzw. um 31,3 % (auf 3.990) ansteigen.

Abb. 38 Senioren nach Szenarien Bevölkerungsprognose und Altersgruppen 2014 bis 2030³⁹



Dabei geht ein größer werdender Anteil älterer Menschen mit neuen Herausforderungen für soziale Sicherungssysteme ebenso wie für Themen wie Wohnen, Mobilität und Pflege einher. Das wurde in der Stadt frühzeitig erkannt und bspw. mit Senioren-Wohnprojekten sowie Anpassungsmaßnahmen im ÖPNV entsprechend reagiert. Für die Zukunft werden weitere Bedarfsanpassungen vonnöten sein.

Somit wird auch die Anzahl der Menschen zunehmen, die auf ambulante oder stationäre Pflege angewiesen sind. Aktuell stehen in Greifswald folgende Strukturen und Angebote zur Verfügung⁴⁰:

- ▼ Ambulante Pflege: 17 Einrichtungen
- ▼ Teilstationäre Pflege (Tagespflege): 5 Einrichtungen
- ▼ Stationäre Pflege: 6 Einrichtungen

³⁸ Bevölkerungsprognose 2015 – 2030, Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Kommunale Statistikstelle, 2015

³⁹ Seniorenförderkonzept der Universitäts- und Hansestadt Greifswald 2015-2020, Seite 23

⁴⁰ Pflege- und Seniorenwegweiser für den Landkreis Vorpommern- Greifswaldand, Landkreis VG, Sozialdezernat, 2014

- ▼ Betreute Wohngruppen: 12 Einrichtungen
- ▼ Betreutes Wohnen: 19 Einrichtungen
- ▼ Angebote der beiden größten Wohnungsunternehmen WVG und WGG

Der Vergleich der Tabelle 25 und Karte 8 macht dabei deutlich, dass ein Großteil dieser Angebote auch in den Stadtteilen verortet ist, in denen bereits heute die meisten Seniorinnen und Senioren zuhause sind.

Tabelle 25 Senioren nach Stadtteilen und Altersgruppen 2014⁴¹

	60 bis 65 Jahre	65 bis 70 Jahre	70 bis 75 Jahre	über 75 Jahre
Innenstadt	175	95	91	272
Steinbeckervorstadt	13	5	10	18
Fleischervorstadt	165	102	181	151
Nördliche Mühlenvorstadt	261	172	260	534
Südliche Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung	304	213	322	654
Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung	303	187	198	332
Ostseevierviertel	540	311	382	1.088
Schönwalde I/Südstadt	721	501	652	1.353
Schönwalde II	596	351	409	899
Industriegebiet	45	23	27	145
Ladebow	47	23	22	34
Wieck	56	36	38	65
Eldena	239	132	152	194
Groß Schönwalde	138	64	60	76
Friedrichshagen	12	8	5	13
Riems/Insel Koos	50	25	21	43
Greifswald insgesamt	3.665	2.248	2.767	5.871

Zudem hat Greifswald einen von drei ausgewiesenen Pflegestützpunkten im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Dieser dient als erste lokale Anlaufstelle für Pflegebedürftige bzw. deren Angehörige. Zu ihren Aufgabenbereichen gehören die Auskunft und Beratung in pflegerischen Belangen, die Koordinierung aller regionaler Versorgungs- und Unterstützungsangebote sowie deren Vernetzung.

Der Landkreis ist es auch, der für die Pflegebedarfsplanung und deren Umsetzung zuständig ist. So wurden bspw. die „Pflegeplanung für den Landkreis Vorpommern-Greifswald Prognose bis 2015/ 2020“ sowie der „Pflege- und Seniorenwegweiser Vorpommern-Greifswald“ herausgegeben.

Die Stadt Greifswald sieht sich dennoch selbst in der Pflicht, die Belange und Interessen der Älteren zu erfassen und umzusetzen sowie die Lebensqualitäten auch derer zu erhöhen, die noch in ihrer eigenen Häuslichkeit leben können und nicht im hohen Maße der Seniorenhilfe und Pflegeangebote benötigen.

Exemplarisch hierfür sei an dieser Stelle die Einrichtung des Seniorenbeirates (bestehend aus 25 Mitgliedern als Vertreterinnen und Vertreter von Seniorenorganisationen, -vereinen und -verbänden sowie Einzelkandidaten) oder

⁴¹ Seniorenförderkonzept der Universitäts- und Hansestadt Greifswald 2015-2020, Seite 23

das 2016 erschienene Seniorenförderkonzept (mit Handlungsfeldern wie bspw. Wohnen- und Wohnumfeld, Infrastruktur, Sport/Gesundheit/Prävention oder auch Nachbarschaftshilfe sowie Hilfs- und Unterstützungsangebote) genannt.

Weitere Infrastrukturen und Angebote

Die Stadt Greifswald hat im Rahmen der Daseinsvorsorge für ihre Bürger die Pflicht, die Versorgung mit notwendigen Einrichtungen des Gemeinbedarfes zu sichern. Dabei liegt ein Großteil der Organisation dieser Pflichtaufgabe beim Landkreis Vorpommern-Greifswald in den zuständigen Fachämtern für die Bereiche Jugend, Soziales und Gesundheit.

Neben den Bedürfnissen der Kinder und Jugendlichen (wie in den vorangegangenen Kapiteln ausführlicher beschrieben) geht es dabei um Grundbedürfnisse der Bevölkerung wie soziale Fürsorge, medizinische Versorgung, schulische und außerschulische Bildung, Prävention, Sicherheit und Hilfe im Notfall sowie um die Möglichkeit zur Teilnahme an Gemeinschaft und Kultur.

Dabei übernimmt Greifswald durch die zentralörtliche Bedeutung zusätzliche Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung in der Region.

Für die Bürgerinnen und Bürger hält die Stadt selbst folgende Anlaufstellen und Interessenvertreter bereit:

- ▼ Behindertenbeauftragte
- ▼ Integrationsbeauftragte
- ▼ Gleichstellungs- und Familienbeauftragte
- ▼ Kinderbeauftragter

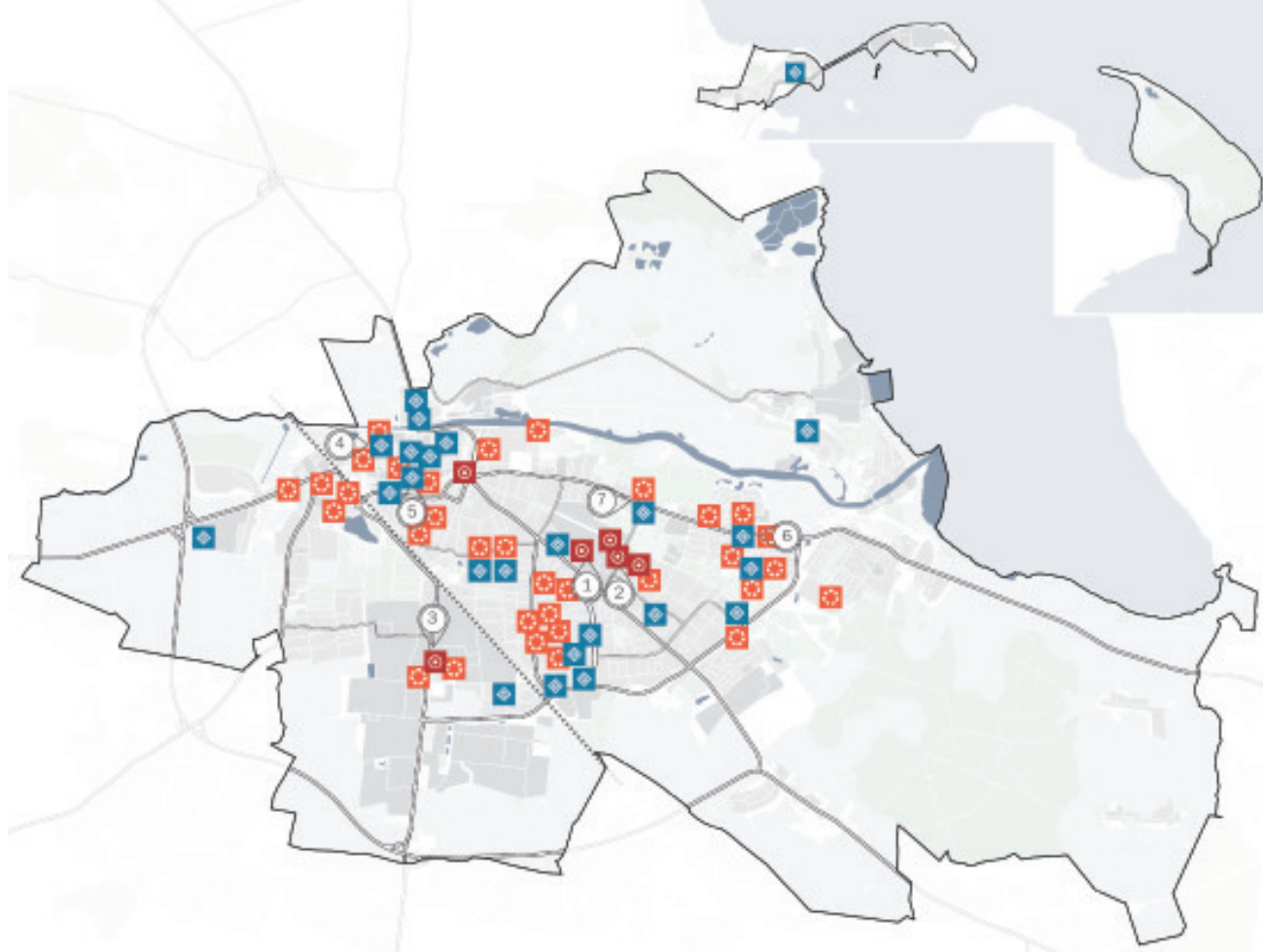
Als besondere Beratungsangebote, Einrichtungen und Akteure können u.a.

- ▼ Behindertenforum Greifswald e.V.
- ▼ Seniorenbüro Greifswald
- ▼ Pflegestützpunkt
- ▼ Deutsches Rotes Kreuz (DRK)
- ▼ Caritas
- ▼ Volkssolidarität
- ▼ Kreisdiakonisches Werk (KDW)
- ▼ Arbeiterwohlfahrt (AWO)
- ▼ Mehrgenerationenhaus "Bürgerhafen"
- ▼ Haus der Begegnung
- ▼ Verschiedene Dienste von Sozialberatung über Familien- bis hin zur Pflege- oder Schuldnerberatung




exemplarisch benannt werden. Diese Liste ist bei weitem nicht abschließend.

Zudem ist die Stadt sehr gut mit medizinischen/ärztlichen Einrichtungen bzw. Angeboten ausgestattet. Allen voran ist hier natürlich das weit vernetzte Universitätsklinikum Greifswald zu nennen. Daneben gibt es aber auch eine Reihe weiterer teilw. spezialisierter Fachkliniken und medizinischen Zentren, wie bspw. die Medigreif Parkklinik oder das Evangelische Krankenhaus Bethanien.

Karte 8 Zentrale Einrichtung der Gesundheit und sozialen Fürsorge (Universitäts- und Hansestadt Greifswald)



Gesundheit und Fürsorge

-  Beratungsstelle
-  Adresse Medizin und Gesundheit
-  Pflegeeinrichtung

- 1 Universitätsklinikum
- 2 Medigreif Parkklinik
- 3 Evangelisches Krankenhaus Bethanien
- 4 Pflegestützpunkt Greifswald
- 5 Bürgerhafen
- 6 Haus der Begegnung
- 7 Boddenhus

3.3.2 Kultureinrichtungen und kulturelle Angebote

Mit zahlreichen Angeboten für Kunst, Kultur und Literatur hält Greifswald ein Angebot vor, welches der Stadt als Ergänzung zum Wissenschaftsstandort auch das Image einer Hanse- und Kulturstadt verleiht.

Zu den Alleinstellungsmerkmalen gehören dabei vor allem das Erbe der Romantik und insbesondere die engen Beziehungen zu Caspar David Friedrich. Neben dem Caspar David Friedrich-Zentrum sind es das Pommersche Landesmuseum, das Theater Vorpommern und das Koeppenhaus, die von regionaler bis überregionaler Bedeutung sind. Sie sind eine wichtige Säule des Kulturangebotes und so wurden hier in den vergangenen Jahren umfassende bauliche Investitionen getätigt. Die bauliche Sanierung des Theaters ist mit Hilfe der Städtebauförderung für die nächsten Jahre vorgesehen.

Ein besonderer Anziehungspunkt mit einer hohen wirtschaftlichen Bedeutung sind zudem die zahlreichen großen Feste und Events, die vor allem in der Altstadt aber auch in Eldena und Wieck stattfinden. Eine zunehmende Bedeutung haben in den letzten Jahren die überregional ausstrahlenden Festivals wie bspw. Nordischer Klang, Polenmarkt und Eldenaer Jazz Evenings gewonnen. Dabei handelt es sich oftmals um Veranstaltungen, die universitären Ursprungs sind.

Zur Abstimmung bzw. Information bzgl. des Kulturangebotes existieren Kulturstammtisch sowie ein Kulturkalender (online). Zudem wurde ein Kunst- und Kulturbeirat installiert.

Darüber hinaus existiert ein breites Portfolio an Orten, Angeboten und Akteuren aus dem soziokulturellen Bereich. Dieser übernimmt neben den kulturellen und freizeitorientierten Aufgaben vor allem auch wichtige Bildungs- und Sozialfunktionen. Die betreffenden Einrichtungen und Initiativen sind entweder lokal und mit kleinräumigen Einzugsbereichen verortet oder konzentrieren sich auf sehr spezielle Zielgruppen. Sie tragen wesentlich zur sozialen und kulturellen Teilhabe – und damit zur Lebensqualität – vor Ort bei und repräsentieren die unterschiedlichen Identitäten der einzelnen städtischen Teilräume. In erster Linie gehören dazu die stadtwweit bekannten Initiativen und Begegnungsstätten. Insbesondere in den Großwohnsiedlungen stellen Orte wie das Haus der Begegnung (allerdings eher für die älteren Bewohnerschaften) oder die Schwalbe (mit dem Labyrinth e.V.) wichtige Bezugspunkte für das kulturelle und gesellschaftliche Leben vor Ort dar.

Außerschulische Lernorte wie beispielsweise die Kunstwerkstätten der Jugendkunstschule Greifswald in der Anklamer Straße (vgl. Kap. 3.2.2) sind von enormer Bedeutung für junge Familien mit Kindern, da sie sowohl Begegnungsmomente bieten als auch wertvolle Kompetenzen vermitteln.

Studentisches Leben

Eine herausgehobene Rolle im kulturellen und soziokulturellen Bereich nimmt auch hier die Universität bzw. ihre Studentenschaft ein. So macht sich die Universität zum einen in der kulturellen Gestaltung der Angebote deutlich bemerkbar und es sind häufig die von Studierenden initiierten Projekte und die von ihnen aufgesuchten Orte, die Abwechslung in die lokale Kulturlandschaft bringen.

Zugleich ist das Angebot im Bereich „studentisches Leben“ von großer strategischer Bedeutung für den Universitätsstandort selbst. Schließlich ist ein attraktives (sub)kulturelles Angebot auch ein wichtiger Entscheidungsfaktor bei der Wahl des Studienortes.

Orte im Bereich studentischer Kultur von wesentlicher Bedeutung sind bspw. das Polly Faber, das Internationale Kultur- und Wohnprojekt (IKuWo), die Lokale Erasmus Initiative (LEI) sowie die Studentenclubs (Geologenkeller, Geographenkeller, Kiste, C 9, Mensaclub).

Zusätzlich gibt es eine Reihe an öffentlichen Räumen und Plätzen, die wichtige Treffpunkte und Veranstaltungsorte sind. Hierzu gehören vor allem die Wiese am nördlichen Ufer des Museumshafens, die Wiese vor der Mensa am Wall sowie die Credner Anlagen.

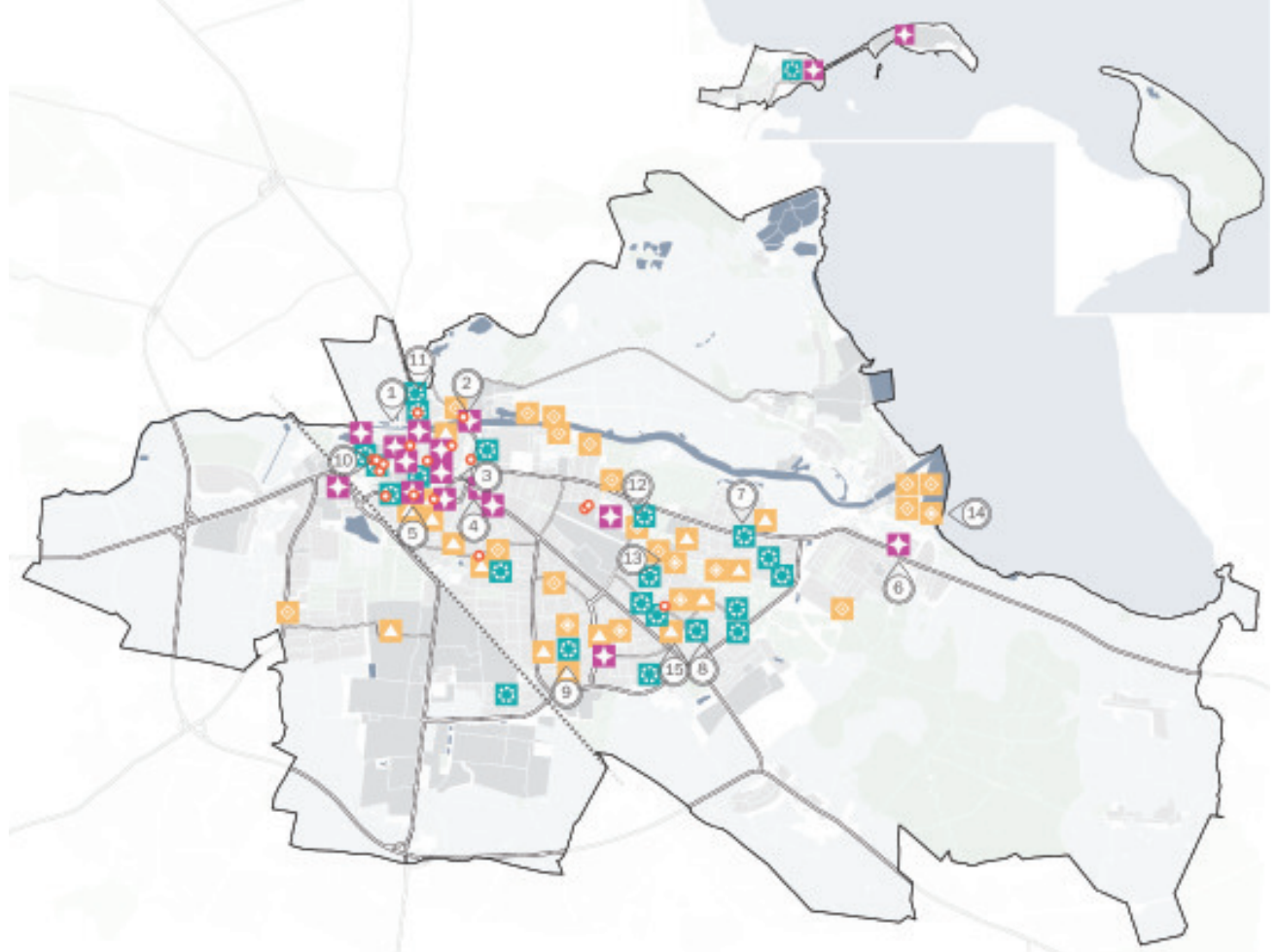
Orte, in denen sich studentische Kulturangebote und solche zivilgesellschaftlichen Engagements der Bevölkerung mischen, sind bspw. Jugendzentrum klex, Kabutze, Kulturbar, Alte Bäckerei, Literaturzentrum Vorpommern/ Koepen Café, Heineschuppen auf der Museumswerft und das Projekt STRAZE zur Sanierung der Stralsunder Straße 10/11 als Kultur- und Initiativenhaus Greifswald. Insbesondere das Vorhaben zur Sanierung der Stralsunder Straße 10/11 stößt aufgrund des innovativen Konzeptes auch bundesweit auf großes Interesse. In dem denkmalgeschützten ehemaligen Gesellschaftshaus entsteht ein gemeinwohlorientiertes Haus mit gemeinschaftlichen Wohnformen, Werkstätten, Büros, Gastronomie und Räumen für Kunst und Kultur. Insbesondere durch die geplante Reaktivierung des klassizistischen Emporensaals und die Revitalisierung als Veranstaltungsraum für Kunst und Kultur sind positive Effekte für das soziokulturelle Leben in Greifswald angestrebt.

Tabelle 26 Überblick bedeutender kultureller Orte und Adressen ⁴²

Museen und Sammlungen		Zentrale Veranstaltungsorte	
▼ Pommersches Landesmuseum	▼ Theater Vorpommern	▼ Caspar-David-Friedrich-Zentrum	▼ Stadthalle
▼ Botanischer Garten und Arboretum	▼ Kloosterruine Eldena	▼ Loeffler-Haus, Wiege der Virusforschung	▼ Volksstadion
▼ Museumshafen/Museumswerft	▼ Museumshafen als Multifunktionsort		
Kultur und Bildung		Orte der Sozio- und Jugendkultur	
▼ Literaturzentrum Vorpommern/Koepenhaus	▼ Kultur- und Initiativenhaus STRAZE	▼ Stadtbibliothek Hans Fallada	▼ Schwalbe / Offenes Kinder- und Jugendhaus LABYRINTH
▼ Stadtarchiv	▼ Jugendfreizeitzentrum TAKT	▼ Musikschule	▼ Jugendzentrum klex
▼ Musikfabrik Greifswald	▼ Polly Faber	▼ Segelschulschiff Greif	▼ IKuWo (Internationales Kultur- und Wohnprojekt e.V.)
▼ Heimattierpark	▼ St. Spiritus	▼ Pommernhus	▼ Jugendclub Riems
▼ Musikfabrik/Schule für Populärmusik e.V.	▼ KunstWerkstätten	▼ INTEG (Integrationsverein)	
▼ KunstWerkstätten			
Feste und Events		Netzwerke und Plattformen	
▼ Nordischer Klang	▼ Kunst- und Kulturbeirat	▼ Fischerfest Gaffelrigg	▼ Kulturstammtisch
▼ Eldenaer Jazz Evenings	▼ Kulturkalender (online)	▼ Kulturnacht / Singende Balkone	
▼ polenMARKT			

⁴² Nennungen aus den Expertengesprächen sowie den öffentlichen Denkwerkstätten zum ISEK-Prozess

Abb. 39 Bedeutsame Adressen Kultur, Begegnung, Sport und Freizeit



Kultur, Freizeit, Sport

+ Bedeutsame Kulturadressen
Museen, Theater, Bibliothek, Kino,
Gartenanlagen

⊞ Freizeit- und Begegnungsstätten
Jugendtreffs, Nachbarschaftszentren,
Adressen der Soziokultur

Sport

▲ Kommunale Sporthallen
⊞ Kommunale Sportstätte
⊞ Vereinseigene Sportstätte

- 1 Caspar-David-Friedrich Zentrum
- 2 Museumshafen
- 3 Pommersches Landesmuseum
- 4 Theater Vorpommern
- 5 Koeppenhaus
- 6 Kloosterruine Eldena
- 7 Haus der Begegnung
- 8 Schwalbe/LABYRINTH
- 9 TAKT
- 10 klex
- 11 STRAZE

- 12 Volksstadion
- 13 Freizeitbad Greifswald
- 14 Strandbad Eldena
- 15 Mehrzweckhalle

○ Orte studentischen Lebens

3.3.3 Freizeit- und Sportanlagen

In Greifswald sind in 97 Sportvereinen mit ca. 12.500⁴³ Mitgliedern ungefähr 23 % der Stadtbevölkerung beim Sportbund Hansestadt Greifswald registriert. In keinem Kreis des Landes Mecklenburg Vorpommerns sind so viele Menschen sportlich organisiert.

In ca. 50 verschiedenen Sportarten bestehen somit vielfältige Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung für alle Bevölkerungsschichten und alle sportlichen Klassen vom Breiten- bis zum Spitzensport.

Besonders die Vereinsarbeit mit ihren sozialen Kontakten und der faire Umgang im sportlichen Miteinander vermitteln eine hohe soziale Kompetenz, die es gilt, auch zukünftig weiterzuentwickeln. Dazu sind durch die Kommune entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen, um den Sportvereinen im Rahmen des selbstverwalteten Sports auch zukünftig entsprechende Möglichkeiten für die Durchführung ihres Sportes zu geben.

Neben den kommunalen und von Vereinen betriebenen Sporthallen und -plätzen nehmen das Volksstadion und die Sportanlage Stadtteilpark Ost in Schönwalde I (Dubnaring) eine besondere Rolle ein. Grundsätzlich besteht erheblicher Sanierungsbedarf der Sporthallen und der Sportplätze. Sehr positiv angenommen werden Angebote und Sportplätze, die auch den nicht-organisierten Nachfragern offenstehen, z.B. die freigegebenen Zeitfenster auf den Trainingsplätzen im Volksstadion bzw. auch die Sportanlagen der Krull- und Kollwitzschule oder die Sportanlagen im Stadtteilpark Ost in Schönwalde I. Diese Angebote gilt es zu sichern und auszubauen.

Charakteristisch für eine Stadt an der Ostseeküste ist der Bezug zum Wassersport. So befinden sich gleich drei Yacht- und Segelclubs im Stadtteil Wieck. Weitere Wassersportvereine befinden sich direkt am Ryck, östlich der Innenstadt.

3.3.4 Bürgerschaftliches Engagement

Bedingt durch das hohe Bildungsniveau der Greifswalder Bürgerinnen und Bürger, die Mitwirkungsbereitschaft in einer Vielzahl von Vereinen sowie durch eine Unterstützung und Förderung seitens der Stadtpolitik ist in Greifswald ein starkes bürgerschaftliches Engagement vorhanden.

Die Universitäts- und Hansestadt schätzt das ehrenamtliche Engagement ihrer Bewohnerinnen und Bewohner und würdigt die Aktivitäten. So wird bspw. zu einem Stadtempfang eingeladen, zu dem die Stadt mit der „Rubenow-Medaille“ ihre höchste Auszeichnung an eine oder mehrere Persönlichkeiten verleiht, die mit hohem persönlichem Engagement Greifswald zu erheblichem Ansehen verholfen haben.

Die öffentlichen Veranstaltungen im Rahmen der ISEK-Erarbeitung (vgl. Kap. 1.2.2) haben gezeigt, dass es ein großes Interesse an Fragen der Stadtentwicklung sowie ein hohes Maß an Bereitschaft gibt, sich auch aktiv in Planungsprozesse einzubringen. Nach diesem ISEK-Planungsprozess müsste diese Beteiligung mit dem Ziel weiterentwickelt werden, ein konsistentes System an Beteiligungsformaten zu etablieren, um sowohl Zivilgesellschaft als auch Politik und Verwaltung ein nachvollziehbares und verlässliches Arbeiten in den weiteren Planungsprozessen zu ermöglichen. (vgl. Kap. 6.3.2)

⁴³ www.greifswald.de/de/freizeit-kultur/sport/sportvereine/, Juli 2016

Wirtschaft, Versorgung und Einzelhandel

Wirtschaft und Beschäftigung sind die zentralen Standortfaktoren für eine Stadt oder Region.

Die Attraktivität eines Ortes steht oftmals in direkter Abhängigkeit zur Situation der Arbeitsplätze.

Mit der Universität und den zahlreichen Einrichtungen der Wissenschaft und Forschung besitzt Greifswald über ein ganz besonderes Profil.

Dennoch hat auch hier und mit Blick auf den umgebenden ländlichen Raum der Strukturwandel zu einer „Verschiebung“ der Arbeitsplätze und zu einem neuen Mobilitätsverhalten geführt. Die zentrale Arbeitsplatzfunktion der Stadt für die Region ist gestärkt worden und wird auch weiter zunehmen.

3.4 Wirtschaft, Versorgung und Einzelhandel

3.4.1 Profil des Wirtschaftsstandorts Greifswald

Als zweitgrößte Stadt Vorpommerns und in recht zentraler Lage nimmt Greifswald natürlich eine herausgehobene Rolle als Wirtschafts- und Arbeitsstandort ein. Dabei kommt eine Reihe von Faktoren zusammen, die jeweils für sich aber auch gemeinsam zur Bedeutung Greifswalds in der Region als auch zum Profil der Stadt beitragen.

Als erstes sind dabei sicher die Ernst-Moritz-Arndt-Universität und zahlreiche Forschungseinrichtungen und Institute zu nennen, die der Stadt zu Recht das Image einer Stadt der Wissenschaft und Innovation verleihen. Vor allem die über 10.000 Studierenden und die über 6.000 Mitarbeiter der Universität (vgl. Kap. 3.2.1) stellen einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor für die Stadt und die Region Vorpommern dar. Im Umfeld der Universität ist eine Reihe von Forschungseinrichtungen angesiedelt, die qualifizierte Arbeitsplätze beschäftigen und auf höchstem Niveau arbeiten. So machte Greifswald erst im Frühjahr 2016 mit der Experimentieranlage zur Erforschung der Kernfusionstechnik „Wendelstein 7-X“ vom Max-Planck-Institut für Plasmaphysik weltweit Schlagzeilen.

Zudem ist Greifswald im Medizin- und Gesundheitssektor sehr gut aufgestellt. Neben der Universitäts-Medizin sind eine Reihe von privaten Kliniken sowie zahlreiche Zuliefer- und Pflegebetriebe in Greifswald verortet, die gemeinsam im regionalen Vergleich überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze anbieten. So ist bspw. im Bereich von gesundheitlichen und sozialen Dienstleistungen seit 1990 die Medigreif Unternehmensgruppe tätig, die mit der Park-Klinik auch eine Klinik für geriatrische und orthopädische Rehabilitation betreibt. Zudem befinden sich in der Stadt mit der Cheplapharm Arzneimittel GmbH, Riemser Pharma GmbH, IDT Biologika GmbH und der Ecuphar GmbH international agierende Pharmaunternehmen.

Die maritime Wirtschaft nimmt ebenfalls eine wichtige Rolle ein und spielt sich vor allem im Umfeld von Hanse Yachts ab. Der HanseYachts AG Konzern (kurz Hanse Group) gehört zu den drittgrößten Herstellern von hochseetüchtigen Segelyachten⁴⁴. Der Hauptsitz des 1990 gegründeten Unternehmens befindet sich in Greifswald direkt am Ryck. Hier werden neben dem Bootsbau auch die Forschung und Entwicklung sowie die zentrale Marketingkoordination, der Zentraleinkauf für den Konzern, die Gesamtvertriebssteuerung sowie die administrative Verwaltung vorgenommen. Ein weiterer Produktionsstandort befindet sich in einer Entfernung von ca. 170 km zu Greifswald im polnischen Goleniów.

Tabelle 27 Wichtige Arbeitsgeber in Greifswald nach Anzahl der Beschäftigten^{45 46}

Unternehmen	Mitarbeiter	Unternehmen	Mitarbeiter	Unternehmen	Mitarbeiter
Universität gesamt ⁴⁷	6.280	Loeffler-Institut	450	Kursana Residenzen	134
davon Universitätsmedizin	3.949	BDH-Klinik	330	Volks.- u. R.-Bank	122
Hanse Yachts	650	Stadtwerke	289	Konditorei Junge	111
Braun Beteiligungs GmbH	600	Adtran	188	Noba-Bau	108
Medigreif	566	WVG	177	Cziotec	100
Teleperformance	500	USD Uni Service	140	Med.Diagnostik	90
ml&s GmbH	500				

⁴⁴ Geschäftsbericht HanseGroup 2014/15

⁴⁵ „Entdecke Vorpommerns Vielfalt“, Prof. Dr. Norbert Zdrawomyslaw, Lehrstuhl für BWL, FH Stralsund

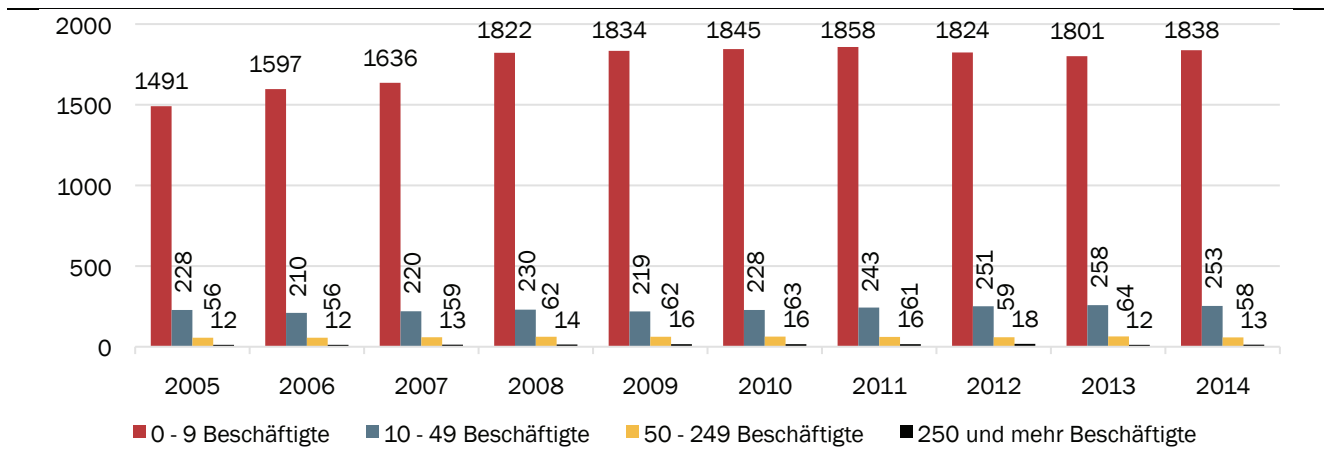
⁴⁶ Die nachfolgende Auflistung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. So zählen bspw. auch die Sparkasse Vorpommern, die Stadtverwaltung oder die Kreisverwaltung zu den Arbeitgebern mit den meisten Beschäftigten.

⁴⁷ Personalstatistik Universität Greifswald (01.12.2014)

Schließlich verfügt Greifswald über einen weit gefassten, allerdings dünn besiedelten Einzugsbereich, der auch die Insel Usedom umfasst. Als gemeinsames Oberzentrum mit Stralsund (eines von vier Oberzentren in Mecklenburg-Vorpommern) nimmt die Stadt in diesem Raum eine wichtige Rolle als Verwaltungsstandort ein.

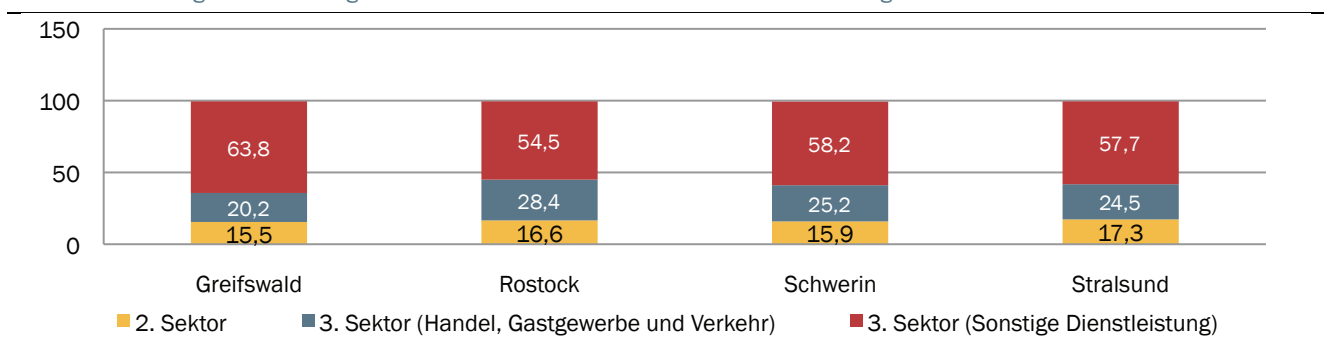
Ein Standort der Großindustrie ist Greifswald hingegen nicht. Die Betriebe aus dem Bereich des produzierenden und verarbeitenden Gewerbe befinden sich mit Ausnahme einiger großer Akteure (wie ml&s) im Bereich der Klein- und Mittelständischen Unternehmen. Allerdings ist deren Portfolio insgesamt branchenspezifisch breit gefächert.

Abb. 40 Betriebe nach Beschäftigtengrößenklassen in Greifswald 2005-2014⁴⁸



Die Abb. 40 stellt die Anzahl der Betriebe nach Anzahl der Beschäftigten dar. Sie verdeutlicht noch einmal die zahlenmäßige Dominanz der Betriebe mit unter 10 angestellten Arbeitnehmern. Die Grafik zeigt aber auch, dass sich die Anzahl der größeren und großen Unternehmen in den letzten 10 Jahren nur sehr marginal verändert. Zugleich hat sich die Anzahl der kleinen Unternehmen zunächst leicht erhöht und bleibt seit 2009 auf einem recht stabilen Niveau.

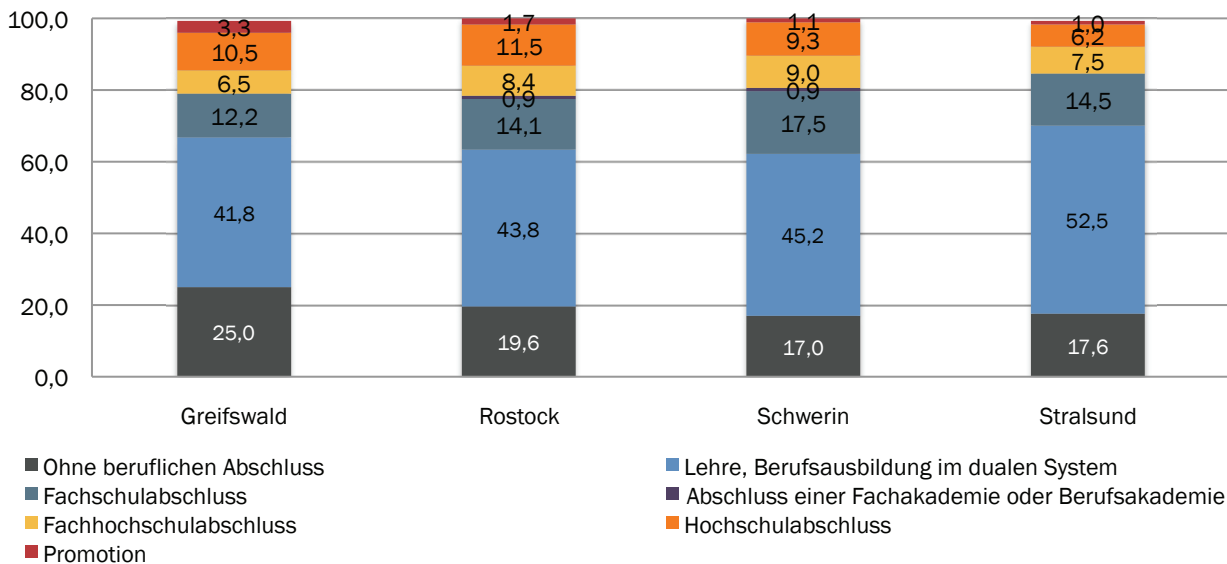
Abb. 41 Verteilung der Beschäftigten auf die Wirtschaftssektoren – Greifswald im Vergleich 2011⁴⁹



Die Abb. 41 verdeutlicht den im Vergleich zu Rostock, Schwerin und Wismar sehr stark ausgeprägten Dienstleistungssektor. Hierzu zählen auch die Wirtschaftsbereiche Lehre, Medizin und Gesundheit.

⁴⁸ Statistische Tabellenauskunftssystem SIS-Online, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

⁴⁹ Zensus 2011, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Abb. 42 Höchster Bildungsabschluss der Einwohner – Greifswald im Vergleich⁵⁰

Das Wirtschaftsprofil hat Auswirkungen auf die durchschnittliche Qualifizierung bzw. den Bildungsgrad der Beschäftigten. So führt die hohe Anzahl an Studierenden auch zu einem hohen Anteil an Personen ohne beruflichen Abschluss (25 %). Auf der anderen Seite ist der Anteil an promovierten Personen doppelt bis dreimal so hoch als in Rostock bzw. Schwerin und Wismar. Die Anzahl an Personen, die mindestens über einen Fachhochschulabschluss verfügen, erhöht dies jedoch nicht. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass die Höhe des Bildungs- und Qualifizierungsgrades mit der Höhe des durchschnittlichen Gehaltes korreliert.

Tabelle 28 Pendlerstatistik – Greifswald im Vergleich 2014⁵¹

	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am						Anteil Einpender an Beschäftigten	Anteil Einpender an Einwohner
	Arbeitsort		Wohnort		Pendlersaldo			
	insgesamt	darunter Einpender	insgesamt	darunter Auspender				
Rostock	84.698	31.466	73.837	20.704	10.762	37,2 %	28,0 %	
Stralsund	23.018	10.733	18.337	6.072	4.661	46,6 %	33,1 %	
Wismar	17.335	8.442	14.550	5.674	2.768	48,7 %	39,0 %	
Greifswald	26.245	12.273	20.048	6.094	6.179	46,8 %	30,4 %	
Landkreis V-G	79.307	46.444	83.026	50.290	-3.846	58,6 %	60,6 %	

Schlussendlich zeigt auch der Blick auf die Pendlerstatistik, dass Greifswald eine besondere Rolle als Wirtschafts- und Arbeitsstandort einnimmt. So zeigt der Pendlersaldo von ca. +6.100 (so viele Personen kommen mehr in die Stadt zur Arbeit als sie die Stadt dafür verlassen müssen), dass die Stadt eine hohe Arbeitsplatzzentralität aufweist. Beinahe die Hälfte der in Greifswald sozialversicherungspflichtig Beschäftigten kommen von außerhalb der Stadt.

⁵⁰ Zensus 2011, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

⁵¹ Statistische Tabellenauskunftssystem SIS-Online, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 2014 (30.06.2014)

3.4.2 Standorte Forschung und Innovation

Aus der Universität heraus hat sich eine Vielzahl kleinerer Firmen gegründet, die sich im wissenschaftlichen sowie räumlichen Umfeld der Universität angesiedelt haben.

Darüber hinaus gibt es in Greifswald eine Reihe an verschiedenen, teils unabhängigen Forschungseinrichtungen wie das Friedrich-Loeffler-Institut auf der Insel Riems, das Max-Planck-Institut für Plasmaphysik oder das Leibniz-Institut für Plasmaforschung und Technologie. Insgesamt sind – an der Uni sowohl außerhalb – über 70 Institute in Greifswald ansässig.

Als wichtige Inkubatoreinrichtungen (Gründerzentren) fungieren das BioTechnikum Greifswald sowie das Technologiezentrum Vorpommern. Sie verfügen über moderne Infrastrukturen und umfassende Serviceangebote (bspw. in den Bereichen Coaching, Marktanalyse, Vermarktung). Ein weiteres Gründerzentrum ist aktuell in der Entwicklung.

- ▼ Das Technologiezentrum Vorpommern (TZV)⁵² wurde 1991 gegründet und befindet sich im Technologiepark Greifswald (Stadtteil Industriegebiet). Fokussiert auf technologieorientierte Unternehmensgründungen, haben sich seitdem bereits mehr als 200 Unternehmen im TZV angesiedelt. Derzeit werden die über 2.600 qm Labor- und Produktionsfläche und 3.600 qm Bürofläche von 58 Firmen mit rund 250 Mitarbeitern genutzt.
- ▼ Das BioTechnikum Greifswald (BTG) fokussiert auf die Ansiedlung und Betreuung von jungen Unternehmen aus den Bereichen Biotechnologie, Biologie und Biomedizin. Das Gründerzentrum wurde 1996 am Universitätscampus in Betrieb genommen und verfügt über 4.300 m² vermietbare Labor- und Büroflächen. Gegenwärtig haben etwa 30 Firmen mit ca. 160 Mitarbeitern ihren Sitz im BioTechnikum.
- ▼ Mit dem Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie wird ein drittes Gründerzentrum entstehen, das mit dem Ziel der Verbindung der Branchen Bioökonomie und Plasmatechnologie sowie seiner inhaltlichen Ausrichtung erheblich zur weiteren Positionierung Greifswalds als bedeutender Technologiestandort beitragen wird. Für über 30 Mio. Euro wird hier bis 2019 ein Zentrum entstehen, das auf rund 5.500 qm Raum für ca. 240 qualifizierte Arbeitsplätze bieten soll.

3.4.3 Industrie- und Gewerbeflächen

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald verfügt über eine Reihe großflächiger Industrie- und Gewerbegebiete. Der Großteil davon ist in räumlich engem Zusammenhang im südlichen Teil der Stadt, dem Stadtteil Industriegebiet, angesiedelt. Daneben nimmt der Seehafen Greifswald-Ladebow sowohl mit Blick auf seine Dimension als auch seine Funktion eine besondere Rolle ein.

Mit Ausnahme des Gebietes Ziegelhof verfügen alle Standorte über noch verfügbare, voll erschlossene Freiflächen. Größere, zusammenhängende – und teilweise untergenutzte – Flächen befinden sich insbesondere an den Standorten Herrenhufen Nord und Helmshäger Berg.

- ▼ Die Gewerbegebiete Am Mühlenweg und Ziegelhof liegen unmittelbar nebeneinander und bilden eine räumliche Einheit. Hier befinden sich vor allem produzierendes Gewerbe, viele Handwerks- und Kfz-Betriebe sowie Unternehmen aus dem Dienstleistungsgewerbe.

⁵² www.technologiezentrum.de/deutsch/ueber-uns/was-wir-tun/; Juli 2016

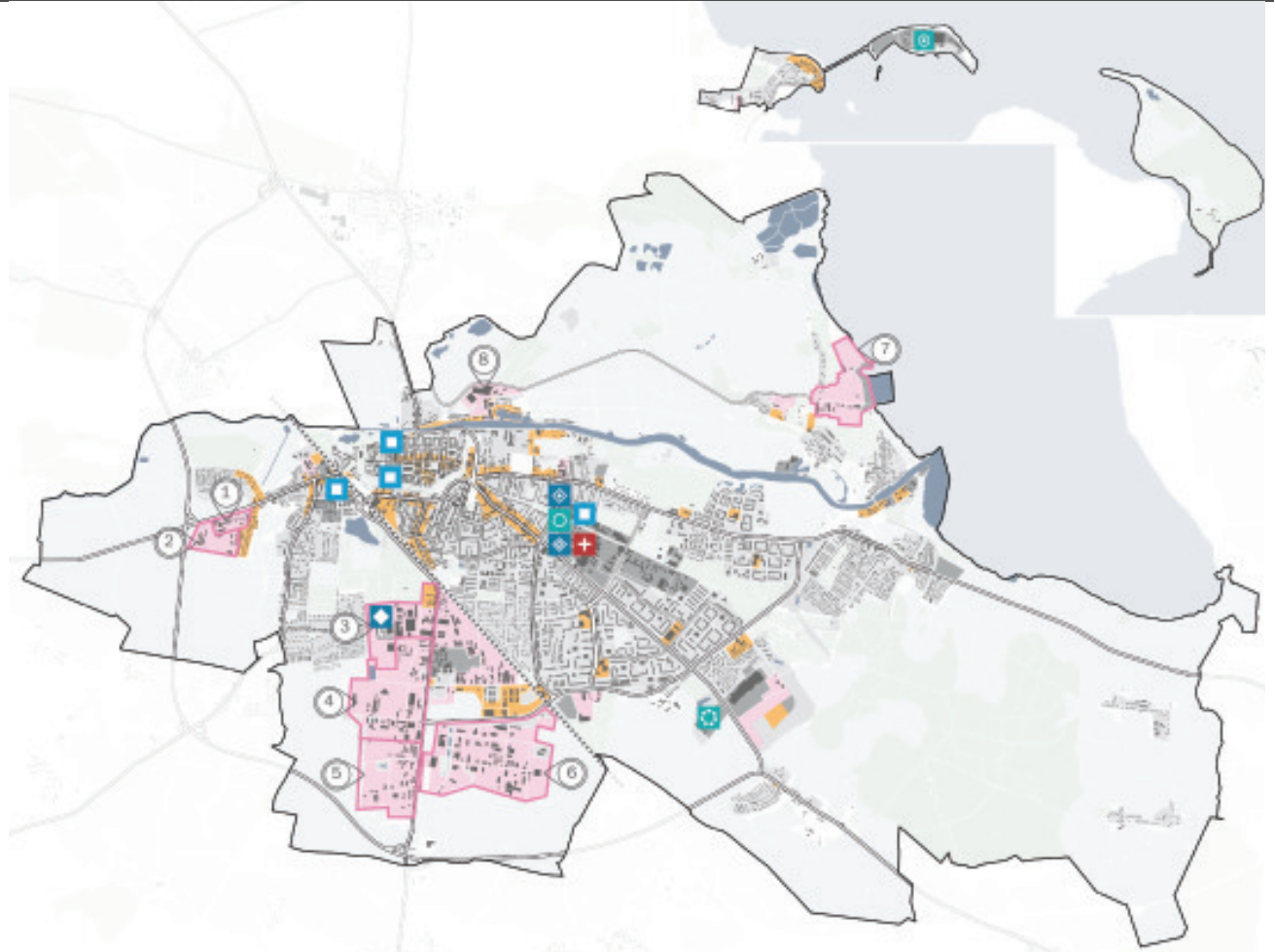
- ▼ Helmschäger Berg ist das flächenmäßig größte Industrie- und Gewerbegebiet und befindet sich südlich der Schönwalder Landstraße. Ansässig sind über 110 Betriebe, überwiegend in den Sparten Großhandel (Autobile, Baustoffe u.ä.) sowie Kfz- und sonstigen Dienstleistungen. Im gesamten Bereich befinden sich noch wenige erschlossene Parzellen, die für großflächige Ansiedlungen im dafür ausgewiesenen Industriegebiet vorgehalten werden. Darüber hinaus stehen im südlichen B-Plan Gebiet planungsrechtlich ca. 25 ha für spätere Erweiterungen zur Verfügung, die je nach Bedarf erschlossen werden könnten.
- ▼ Die Standorte Herrenhufen Süd und Herrenhufen Nord befinden sich westlich der Gützkower Landstraße und sind vor allem durch Unternehmen mit den Schwerpunkten Baugewerbe, Großhandel und Transport- bzw. Lagergewerbe geprägt.
- ▼ Der Technologiepark Greifswald liegt im Norden der Gützkower Landstraße und hat ein spezielles Profil. Neben der Berufsschule und dem Technologiezentrum Vorpommern befinden sich hier mit der Adtran GmbH, der ml&s GmbH & Co.KG sowie der Cziotec GmbH gleich mehrere der 10 größten Unternehmen Greifswalds.
- ▼ Das Gewerbe- und Sondergebiet Seehafen Greifswald-Ladebow findet seinen Ursprung in den 1960 Jahren mit der Errichtung eines Militärhafens inkl. Ölhafen. Ziel ist, den Seehafen als Umschlagshafen weiter zu entwickeln und die Wertschöpfung vor Ort durch hafenauffine Unternehmen zu steigern. Nach der im Jahr 2016 erfolgten Ansiedlung der Michael Schmidt Yachtbau GmbH stehen nur noch wenige kleine Teilflächen zum Verkauf zur Verfügung. Neben umschlagsorientierten Großunternehmen (Weserpetrol, Beiselen, etc.) sind hier auch Betriebe aus anderen Branchen angesiedelt.

Tabelle 29 Übersicht Größe und Flächenreserven Greifswalder Gewerbegebiete (in ha) ⁵³

Name	Nutzung	Größe Netto	noch verfügbar	davon voll erschlossen	davon teilerschlossen
Gewerbegebiet Am Mühlenweg	Gewerbe-, Mischgebiet	8,60	2,51	2,02	0,49
Ziegelhof	Gewerbegebiet	3,70	/	/	/
Helmschäger Berg	Industrie-, Gewerbegebiet	92,00	32,00	7,00	25,00
Herrenhufen Nord	Gewerbe-, Industriegebiet	14,91	13,21	13,21	/
Herrenhufen Süd	Gewerbe-, Industriegebiet	24,27	6,20	6,20	/
Seehafen Greifswald-Ladebow	Gewerbe-, Sondergebiet	23,00	1,45	1,45	/
Technologiepark Greifswald	Gewerbegebiet	19,00	4,00	4,00	/

⁵³ Amt für Wirtschaft und Finanzen, Abteilung Wirtschaft und Tourismus, Stand: 29.01.2016

Karte 9 Standorte Wirtschaft und Wissenschaft



Standorte Wirtschaft und Wissenschaft

- Industrie- und Gewerbeflächen
- 1 Ziegelhof
- 2 Am Mühlenweg
- 3 Technologiepark Greifswald
- 4 Herrenhufen Nord
- 5 Herrenhufen Süd
- 6 Helmshäger Berg
- 7 Seehafen Greifswald-Ladebow
- 8 Salinenstraße

Wissenschaft und Forschung

- Universität
- Technologiezentrum Vorpommern
- BioTechnikum
- Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie (geplant)
- Max-Planck-Institut - Wendelstein x-7
- Leibniz-Institut (INP)
- Friedrich-Loeffler-Institut
- Universitätsklinikum

Flächennutzung gemäß FNP

- Gewerbliche Fläche
- Gemischte Fläche
- Sondernutzung (Universität, Medizin, Handel, Tourismus, etc.)

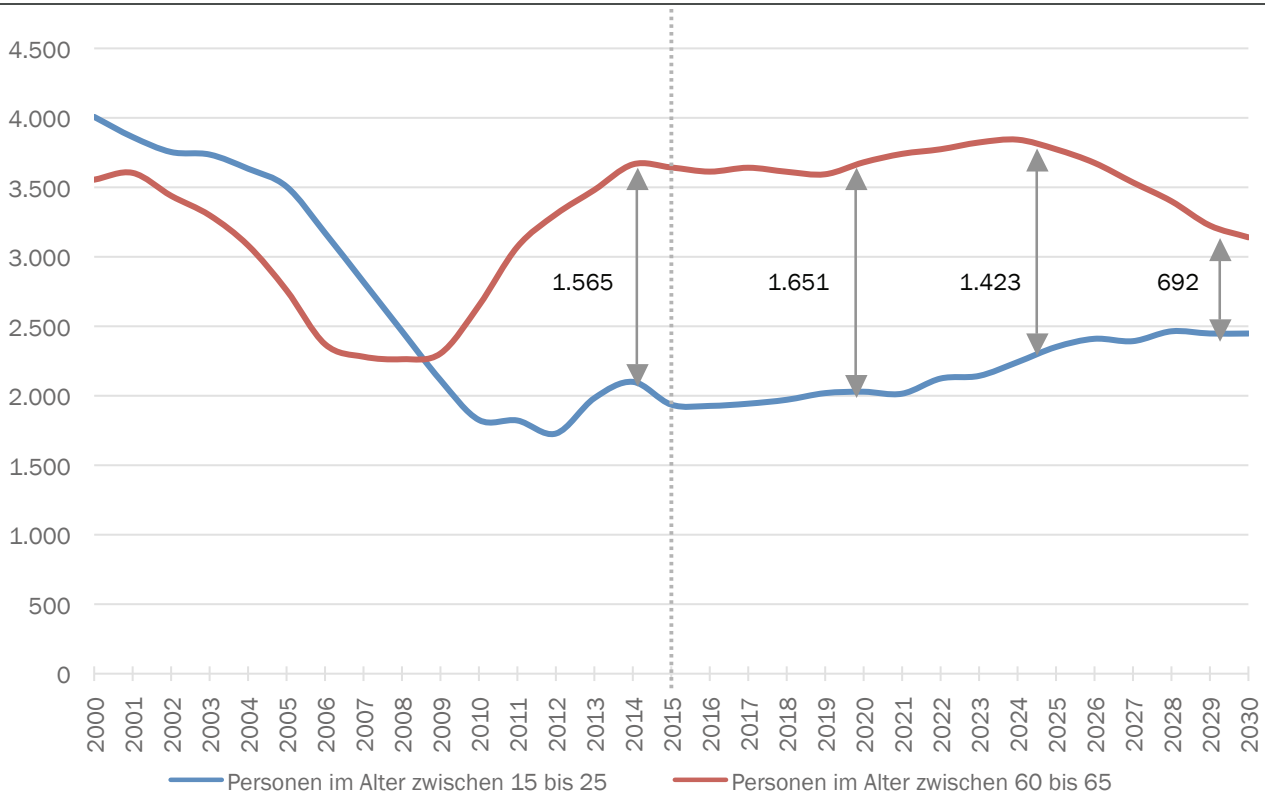
3.4.4 Prognose Arbeitskräfteentwicklung

Seit einigen Jahren wird in politischen sowie fachlichen Debatten unterschiedlicher Professionen immer wieder das Thema des Arbeits- oder Fachkräftemangels als zunehmende Herausforderung für die mittelständische Wirtschaft beschrieben. Dabei werden häufig verschiedene Begrifflichkeiten verwendet, die jeweils eigene Bedeutungen haben. So meint Arbeitskräftemangel, dass über einen anhaltenden Zeitraum nicht genügend Arbeitnehmer zur Verfügung stehen, um die Nachfrage der Arbeitgeber abzudecken. Die Qualifikation der Bewerber spielt dabei keine Rolle. Diese wird erst dann relevant, wenn es um die fachliche Ausbildung geht.

Generell wird davon ausgegangen, dass sich sowohl die Wirtschaft als auch die Ausbildungsstätten (mit Blick auf die Ausbildung von Experten auf den jeweils betreffenden Gebieten, sei es der Ingenieurs- oder Pflegebereich) auf Mangelsituationen einstellen und mit entsprechenden Mitteln gegensteuern. Von daher wird im Folgenden der Begriff einer Arbeits- bzw. Fachkräftelücke verwendet.

Um diese für Greifswald zu identifizieren, wird die Entwicklung der Altersgruppen der 15- bis 20-Jährigen sowie der 60- bis 65-Jährigen im Zeitraum 2000 bis 2030 herangezogen⁵⁴. Dabei handelt es sich um die arbeitsmarktrelevanten Altersgruppen, die potenziell in den Arbeitsmarkt einsteigen bzw. diesen altersbedingt verlassen.

Abb. 43 Darstellung einer möglichen Arbeits- und Fachkräftelücke von 2000 bis 2030



⁵⁴ Datenquelle für die Jahre 2000-2015 Stadtmonitoring, Statistikstelle UHGW

Datenquelle für die Jahre 2016-2030 Bevölkerungsprognose 2030, Statistikstelle UHGW / Daten jeweils Einwohner ohne Nebenwohnsitze

In der Abb. 43 wird dabei deutlich, dass – demografiebedingt – die Anzahl der Berufseinsteiger in den Jahren 2000 bis 2011 konstant zurückging und bereits seit 2009 durch die Anzahl der Berufsaussteiger übertroffen wurde. Ab hier ist somit eine potenzielle Angebotslücke festzustellen, die bereits im Jahr 2015 fast 1.600 Personen betrug und gemäß Einwohnerprognose bis 2025 ungefähr auf diesem Niveau bleiben und voraussichtlich erst ab 2025 zurückgehen wird.

Damit kann konstatiert werden, dass sowohl die lokale Wirtschaft als auch die lokalen Akteure der Bildung, Wissenschaft und Forschung sowohl Strategien in Bezug auf die Qualifizierung der Personen vor Ort als auch in Bezug auf die Ansiedlung geeigneter Arbeitskräfte und Experten von außen verfolgen müssen. Dabei geht es insbesondere um die Attraktivität der Ausbildungs- und Arbeitsstätten sowie des Wohn- und Lebensstandortes Greifswald. Hierfür bedarf es zunehmend Kooperation und gemeinsamer Initiative untereinander sowie zwischen privaten und öffentlichen Trägern bzw. Institutionen.

3.4.5 Einzelhandel und Nahversorgung

Hinsichtlich der Ausstattung an Versorgungseinrichtungen mit Produkten des täglichen sowie des periodischen Bedarfs sind die Greifswalder Stadtquartiere gut aufgestellt.

Im Rahmen der Analyse der Betriebs- und Branchenstruktur des Einzelhandels in Greifswald für die Erarbeitung bzw. Aktualisierung des Einzelhandelsfachplans⁵⁵ (2005, 2009 und 2013) wurde ermittelt, dass Greifswald über eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche von insgesamt ca. 74.500 qm und ca. 350 Einzelhandelsbetriebe⁵⁶ verfügt.

Die Schwerpunkte (mit Blick auf die Händlerdichte sowie die Verkaufsfläche) stellen dabei die Greifswalder Innenstadt sowie der Elisen-Park (großflächiger Einzelhandel) dar. Durch die räumliche Nähe und seine Größe ist überdies das Einkaufszentrum in Neuenkirchen mit 34.000 qm Verkaufsfläche zu berücksichtigen.

Der Einzelhandelsfachplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald definiert folgende Typologien an zentralen Versorgungsstandorten:

- ▼ Innenstadt – Dies bezieht sich auf den gesamten Bereich innerhalb des Stadtrings zwischen Museumshafen und Wallanlagen. Hier befindet sich der Großteil inhabergeführter Geschäfte. Allerdings ist ihr Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche mit 18 % eher gering. Insbesondere angesichts der Tatsache, dass sich hier 45 % aller Greifswalder Einzelhandelsbetriebe befinden. Dies lässt auf überwiegend kleinflächige Betriebsstrukturen schließen. Mit Blick auf die Verortung und Angebotsqualität ist festzustellen, dass der westliche Teil der Innenstadt (Lange Straße/Westend) deutlich unterentwickelt ist.
- ▼ Stadtteilzentren – Diese verfügen über eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Stadtteile und sind hinsichtlich der Angebotsstrukturen breit aufgestellt. So finden sich hier sowohl Angebote jenseits des täglichen Bedarfs als auch einzelhandelsnahe Dienstleister (Bank, Post, Friseur, Gastronomie etc.). Zu den vier Greifswalder Stadtteilzentren gehören Ostseevierviertel (Ryckseite), Ostseevierviertel (Parkseite OEZ), Schönwalde II (Schönwalde-Center), Schönwalde I/ Südstadt (Möwencenter).
- ▼ Nahversorgungszentren – Diese zeichnen sich dadurch aus, dass die ansässigen Versorgungsmärkte (Vollsortimentler oder auch Lebensmitteldiscounter) in ihrem unmittelbaren Umfeld durch zusätzliche Angebote (Drogerie, Bäcker, Fleischer, Apotheke etc.) ergänzt werden.

⁵⁵ Erarbeitet durch CIMA Beratung + Management GmbH / die folgenden Aussagen basieren auf diesen Fachgutachten

⁵⁶ mit vorhabenrelevanten Sortimenten als Kernsortiment, CIMA

Hierzu gehören die Standorte Wolgaster Straße (Nördliche Mühlenvorstadt), Anklamer Straße-Süd, Ernst-Thälmann-Ring (Stadtteil Schönwalde I/ Südstadt), KAW-Gelände (Fleischervorstadt), Wolgaster Landstraße (Eldena).

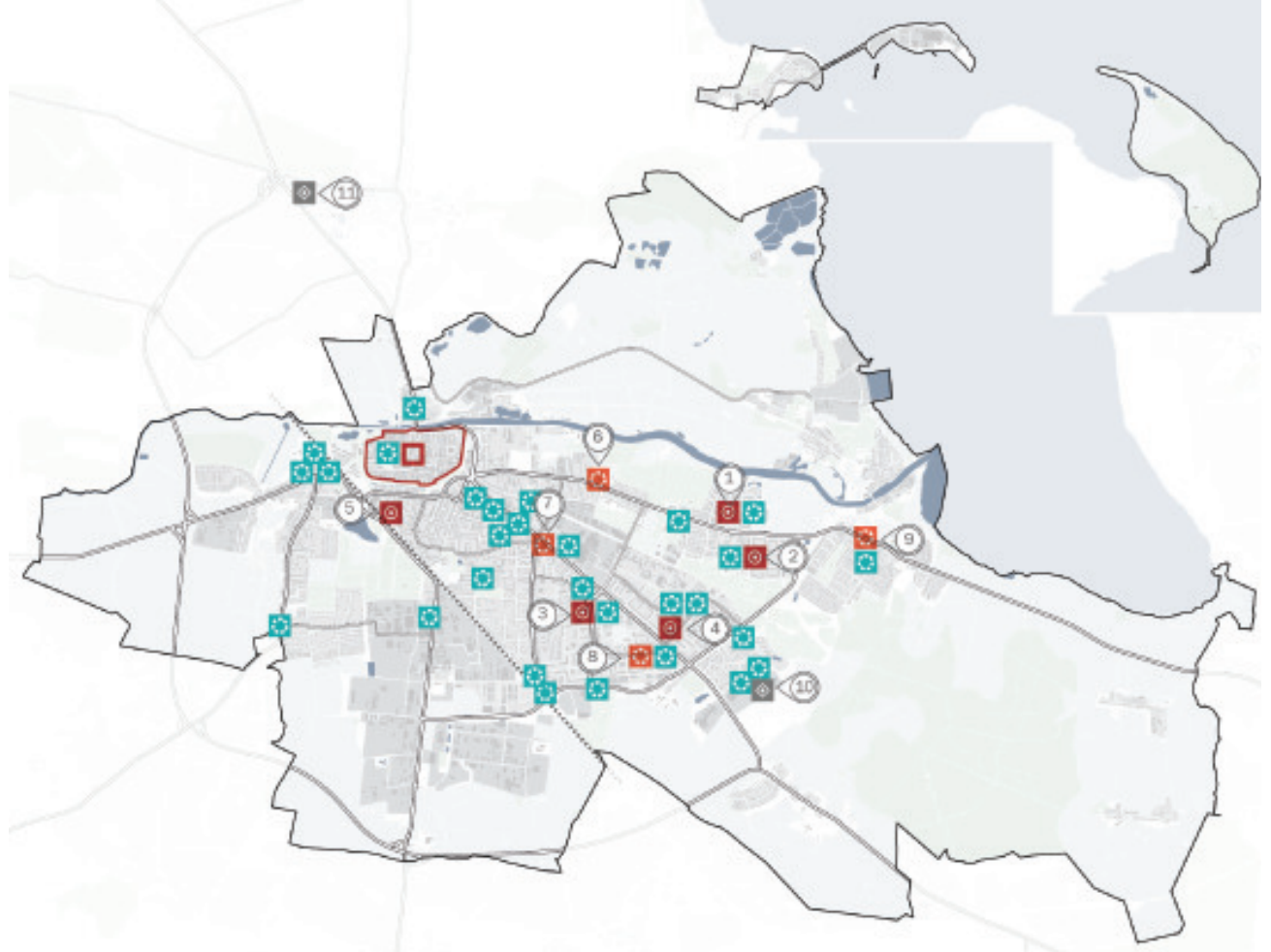
- ▼ Sonstige Standorte – Hierbei handelt es sich zumeist um solitäre Lebensmittelanbieter, die nicht durch Betriebe mit Angeboten aus dem aperiodischen Bereich ergänzt werden.

Darüber hinaus werden in der Kartendarstellung (vgl. Karte 10) das oben erwähnte autokundenorientierte Fachmarktzentrum „Elisen-Park“ in nicht integrierter Lage an der Anklamer Straße im südöstlichen Stadtrand Greifswalds sowie das Gewerbegebiet mit Einkaufszentrum und diversen Fachmärkten am Standort Neuenkirchen aufgegriffen. Letzteres liegt zwar nicht im Stadtgebiet Greifswalds, ist jedoch strukturell eng mit diesem verbunden und von daher durchaus mit Blick auf die lokalen Versorgungsstrukturen relevant.

Für die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (vgl. Kap. 6.2.2) gilt es, folgende aktuelle Entwicklungen und Parameter zu berücksichtigen:

- ▼ Bedeutung des Online-Handels v.a. für den stationären Handel und Entwicklung von Handlungsansätzen zur Optimierung des Zusammenspiels zwischen Online- und Offline-Handel.
- ▼ Weiterentwicklung der Dompässagen in der Innenstadt, auch in Kombination mit dem Aufbau des Universitätscampus direkt gegenüber der bislang nur rudimentär „geöffneten“ Seite der Dompässagen an der Friedrich-Loeffler-Straße zum Campus hin; hier sollte eine architektonisch-bauliche Kommunikation der beiden Standorte planerisch angestrebt werden.
- ▼ Schaffung von attraktiven „Leitsystemen“ und Wegebeziehungen zwischen den KAW-Hallen als neuer Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort am Bahnhof; Ziel sollte sein, die neu am Standort der KAW-Hallen generierten Kundenfrequenzen möglichst intensiv mit den Handels-, Freizeit- und Kulturangeboten der Innenstadt zu verbinden.
- ▼ Berücksichtigung der ggf. weiteren Zunahme an Verkaufsfläche südlich des peripheren Standortes „Elisen-Park“ (B-Plan Nr. 109 - Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße) und klare funktionale Aufteilung zwischen den monofunktionalen peripheren Standorten sowie der multifunktionalen Einkaufs-Situation in der Innenstadt.

Karte 10 Standorte der Versorgung



Zentrale Versorgungsbereiche

Zentrum Innenstadt

Stadtteilzentren

- 1 Ostseeviertel Ryckseite
- 2 Ostseeviertel Parkseite (OEZ)
- 3 Schönwalde I (Möwencentrum)
- 4 Schönwalde II (Schönwalde-Center)
- 5 KAW-Gelände

Nahversorgungszentren

- 6 Wolgaster Straße
- 7 Anklamer Straße Süd
- 8 Enst-Thälmann-Ring
- 9 Wolgaster Landstraße

Peripherer, großflächiger Einzelhandel

- 10 „Ellsen-Park“
- 11 Standort Neuenkirchen

Standorte Lebensmittelmarkt

Landschaft und Freiraum

Die überregionale Einbettung der Stadt Greifswald zwischen den Inseln Rügen und Usedom sowie die weithin sichtbare Stadtsilhouette sind besondere Stärken.

Die Vielseitigkeit der vorhandenen Landschafts- und Naturräume ist eines der größten Potenziale für die Lebens- und Standortqualität Greifswalds.

Die Zugänglichkeit, Erreichbarkeit und Inszenierung der Grün- und Freiflächen als Teil der Stadtlandschaft ist daher besonders zu berücksichtigen.

Neben dem Nutzen für den Menschen in Bezug auf die Attraktivität der eigenen Heimat sowie auf seine Funktion für Landwirtschaft, Gesundheit, Erholung und Tourismus geht es aber auch um den Lebensraum für Tiere und Pflanzen als schützenswertes Gut.

3.5 Landschaft und Freiraum

3.5.1 Einbettung in die regionale Landschaft

Greifswald liegt an der Schnittstelle von gleich mehreren attraktiven und abwechslungsreichen Großlandschaften. So stellt vor den Toren der Universitäts- und Hansestadt der Greifswalder Bodden (Ob04) – der größte der Vorpommerschen Boddenlandschaft – einen wertvollen Naturraum für Mensch und Umwelt dar. Der Großteil des Stadtgebietes liegt im Naturraum Südliches Greifswalder Boddenland (123), das vor allem durch eine flache Landschaft und Überschwemmungsflächen sowie Salzwiesen geprägt ist. In nordwestlicher bis südöstlicher Richtung ist Greifswald vom Naturraum Vorpommersche Lehmplatten (200, 201 Lehmplatten nördlich/südlich der Peene) umgeben. Es sind vor allem die flachwelligen Lehmplatten und die reich gegliederte Boddenlandschaft, die den Landschaftscharakter Greifswald in entscheidendem Maße prägen.

Die regionale Betrachtung zeigt außerdem Greifswalds exponierte Lage zwischen den Inseln Rügen und Usedom. Des Weiteren befindet sich südlich der Stadt mit dem Naturpark Flusslandschaft Peenetal ein weiterer hochwertiger Landschafts- und Naturraum.

Karte 11 Regionale Landschaft⁵⁷



⁵⁷ Erste Fortschreibung des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans, Karte 1 Naturräumliche Gliederung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Mecklenburg-Vorpommern, 2003

3.5.2 Elemente der Grün- und Freiraumstrukturen

Die Einbettung Greifswalds in den Landschaftsraum und die sehr komprimierte Verzahnung von Urbanität und Natur gehören zu den größten Qualitäten der Universitäts- und Hansestadt. Lediglich 4 Kilometer nordöstlich vom Marktplatz entfernt brüten Seeadler, südlich der Innenstadt gibt es Fischotter-Sichtungen und am Ryckufer sind Biberspuren zu sehen. Für die Herbstmonate sind die keilförmigen Flugformationen zigtausender Gänse und die Rufe der über die Stadt hinweg ziehenden Kraniche charakteristischer Bestandteil des urbanen Greifswalder Soundtracks.

Für den Menschen erweist sich das im überregionalen Vergleich angenehme Stadtklima als sehr positiv. So ist es aufgrund der Grünflächen und der den Stadtraum fächerartig gliedernden „grünen Finger“ sowie durch die Lage an der Bodden- bzw. Ostseeküste enorm begünstigt und relativ wenig anfällig für Probleme wie sommerlichen Hitzestress oder bundesweit immer öfter auftretende „Tropennächte“.

Naturräume im Stadtgebiet

Prägend für die Greifswalder Stadtlandschaft ist das dichte Nebeneinander von sehr unterschiedlichen großflächigen Natur- und Landschaftsräumen.⁵⁸

Zum Großteil von Feuchtgebieten und Ackerflächen bedeckt, befinden sich im recht gehölzarmen unbebauten Stadtgebiet lediglich zwei größere zusammenhängende Waldgebiete. Das weitaus größere davon stellt der Forst Eldena mit einer Fläche von 407 ha dar. Durch den naturnahen Charakter des Laubwaldes sowie seinen Status als Naturschutzgebiet spielt der Forst Eldena in der Region eine wichtige Rolle für Mensch und Umwelt.

Ganz im Norden des Greifswalder Stadtgebietes, an der Grenze zu Neuenkirchen, befindet sich zudem der Wampener Wald. Auf Greifswalder Gebiet präsentiert er sich vor allem als Kiefer- und Mischwald.

Die verschiedenen, zusammenhängenden Feuchtgebietstypen befinden sich fast vollständig im Einzugsbereich des Rycks in der sogenannten Ryckniederung. Der 28 km lange Flachlandfluss Ryck entspringt bei Grimmen und zieht sich auf 8 km durch das Greifswalder Stadtgebiet, bis er in die Dänische Wieck mündet. Der Fluss hat fast das gleiche Höhenniveau wie der Bodden und ist größtenteils ausgebaggert und erweitert worden.

Die Ryckniederung lässt sich in mehrere ökologisch sehr hochwertige Teilgebiete untergliedern. Hierzu gehören bspw.:

- ▀ Das Neuenkirchener und Ladebower Moor – zwei umfangreiche Niedermoorkomplexe mit vereinzelt Gewässern als Folge des Torfabbaus. Beide sind als Naturschutzgebiet ausgewiesen.
- ▀ Das Rosental – als großer, zusammenhängender Teil des Rycktalzungenbeckens, das sich als sogenannte vermoorte Niederung entlang des Rycks von der Dänischen Wieck bis hin nach Wackerow erstreckt.
- ▀ Der Dorn- und der Silberberg – leichte Erhöhungen, die das Rosental durchragen und eher landwirtschaftlich geprägt sind.
- ▀ Die Salzwiese Ladebow – eine durch Deichöffnungen wieder der Pegeldynamik des Ryck angepasste ehemalige Grünlandpolderfläche.

Daneben finden sich innerhalb dieser Teilgebiete zahlreiche, sehr kleinteilige Biotope wie die Moorteiche nördlich der geschlossenen Hausmülldeponie in der Salinenstraße oder die Binnensalzstellen An den Bleichen.

⁵⁸ Landschaftsplan Hansestadt Greifswald, 1995

Parkanlagen und grüne Trittsteine

Greifswald profitiert von einem ausgewogenen Verhältnis aus urbanen Räumen und attraktiven Grün- und Freiflächen. Ausmaß und Qualität der Grünräume im Stadtgebiet sind dabei nicht nur von Bedeutung für die Stadt- und Lebensqualität, sondern ebenso für das Image und den Tourismus der Universitäts- und Hansestadt.

Städtische Grün- und Freiflächen wie Parks, Stadtplätze, Alleen etc. stellen „Grüne Trittsteine“ dar, die als wichtige Bausteine der Greifswalder Stadtlandschaft fungieren. Sie bieten nicht nur wohnortnahen Erholungsraum für die Bewohner, sondern dienen ebenso der Vernetzung zwischen den großflächigen Landschafts- und Naturräumen.

Dazu zählen u.a. die Wallanlagen mit Tierpark, Credneranlage, Linden- und Kastanienwall im Bereich der Innenstadt oder die nach Westen orientierten Verbindungen zum Ryck oder zum Friedhof.

Begrünte Stadtplätze, der Botanische Garten, das Arboretum oder auch die Sportanlagen stellen weitere wichtige Elemente dar. Eine für den Freiflächenverbund sowie die angrenzenden, verdichteten Stadtquartiere besondere Funktion nimmt zudem der Stadtpark ein.

Im bereits beschriebenen Ryckbereich verbinden sich städtisch geprägte Grün- und Freiflächen mit naturnahen Landschaftselementen zu einem linearen Band.

Die einzelnen Elemente und Achsen der Greifswalder Stadtlandschaft sind für das Kleinklima in der Stadt von hoher Bedeutung. Zudem bilden sie, insbesondere die fußläufig erreichbaren Freiflächen, Orte der Begegnung und sind somit auch von sozialer Relevanz und tragen zur Qualität angrenzender Wohnquartiere bei.

Kleingärten

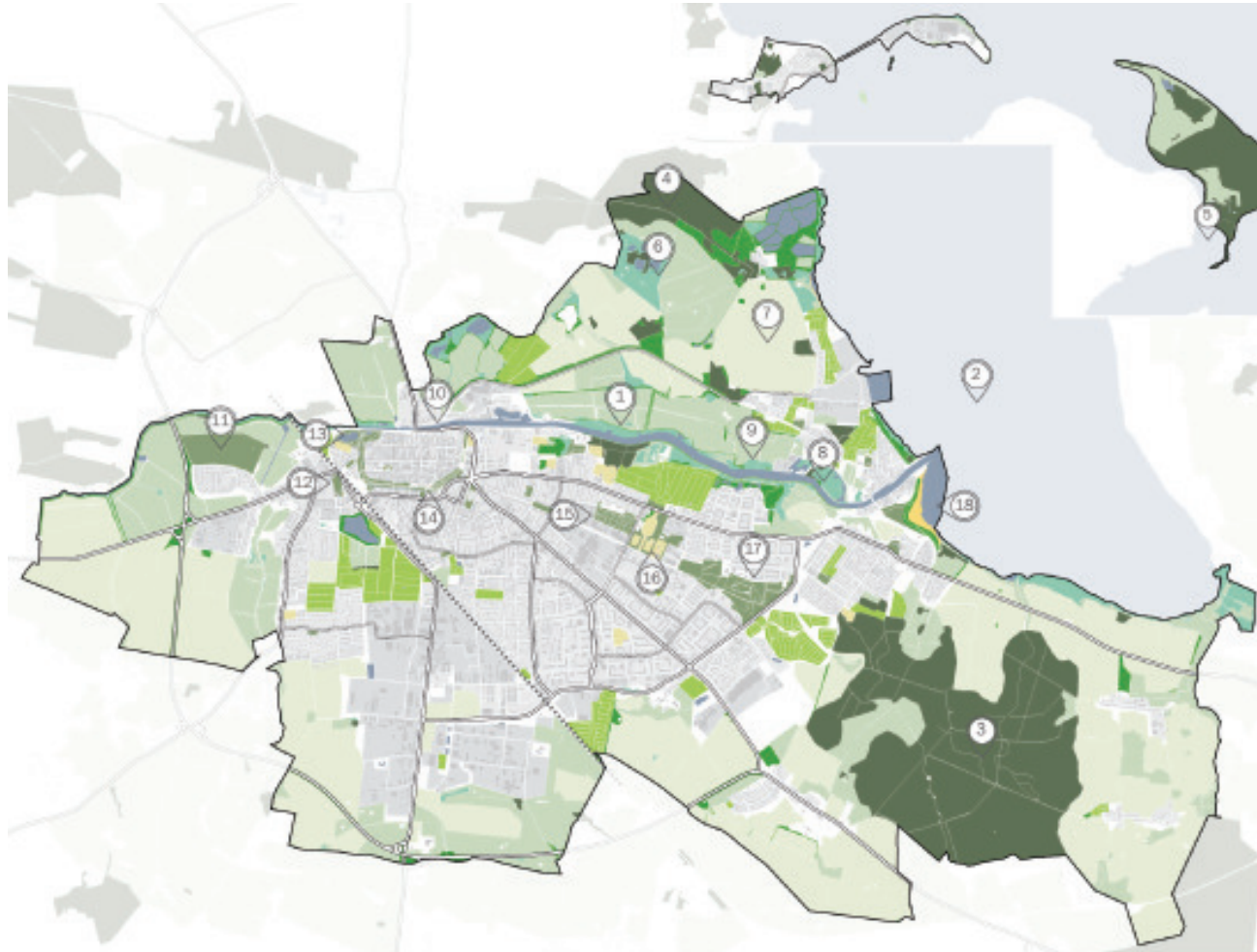
Über das gesamte Stadtgebiet verteilt finden sich Kleingartenanlagen, die gemeinsam einen großen Flächenanteil der Grün- und Freiflächen der Stadt einnehmen. Sie liegen sowohl in Bereichen des verdichteten Innenstadtrandes als auch in den Stadtrandgebieten, wo sie bis in die offene Landschaft hineinwirken.

Die Errichtung von Kleingärten war in der Vergangenheit eine Reaktion auf die fehlenden Grünflächen in verdichteten Quartieren des Geschosswohnungsbaus. Einige der Kleingartenanlagen sind historisch gewachsen (Epistelberg, südlich der Schlachterwiese u.a.), andere sind im Zuge der Errichtung der Großwohnsiedlungen entstanden. Noch heute sind sie etablierte Bausteine im städtischen Freiraumsystem und erfreuen sich großer Beliebtheit. Sie dienen den Bürgerinnen und Bürgern zur Erholung und bilden zudem Begegnungs- und Kommunikationsräume für alle Gesellschaftsgruppen („Soziales Grün“).

Mit Blick auf das Stadtklima übernehmen auch sie ökologische Ausgleichfunktionen bezüglich der Temperaturen, Luftbefeuchtung und Staubbindung – daher haben sie positiven Einfluss auf das Kleinklima der Stadt.

Insgesamt ist festzustellen, dass nicht alle Anlagen voll ausgelastet sind und teilweise die öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten, bspw. der Wegeachsen, stark einschränken. Insbesondere für die gewachsenen Strukturen des Innenstadtrandes sowie entlang der linearen Achsen zu den Erholungsräumen der Stadt bedarf es Entwicklungskonzepte und gestalterischer Maßnahmen.

Karte 12 Naturräume, Grün- und Freiraumelemente der Stadtlandschaft Greifswald



Stadtlandschaft

Bedeutsame Naturräume

- 1 Ryckniederung mit Rosental
- 2 Dänische Wiek
- 3 Eldenaer Wald
- 4 Wampener Wald
- 5 Koos und Kooser See
- 6 Ladebower Moor
- 7 Dorn- und Silberberg
- 8 Ladebower Loch
- 9 Salzwiese Ladebow

Parks, Freiräume, Trittsteine

- 10 Stadthafen
- 11 Friedhof
- 12 Botanischer Garten
- 13 Tierpark
- 14 Wallanlage
- 15 Arboretum
- 16 Volksstadion
- 17 Stadtpark
- 18 Strandbad Eldena

Städtisches Grün

- Stadtgrün
- Straßen- und Uferbegleitung
- Kleingärten

Forst- und Landwirtschaft

- Wald
- Ackerfläche
- Wiese
- Feuchtwiese

Freizeiträume

- Sportfläche
- Strand

Gewässer

- Greifswalder Bodden, Fließgewässer, Stehende Gewässer

3.5.3 Gewässer

Im Stadtbild Greifswalds fallen mehrere Fließgewässer auf. Die Gesamtlänge aller Fließgewässer beträgt 42 km. Dabei werden sie über viele km von Deichen und Dämmen begleitet und durch über 50 wasserwirtschaftliche Anlagen reguliert.⁵⁹

Alle Fließgewässer, mit Ausnahme des Ryck im Abschnitt zwischen Steinbecker Brücke und Mündung, gehören laut Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu den Gewässern 2. Ordnung und sind demnach von lediglich lokaler Bedeutung. Der oben erwähnte, größere Teilbereich des Ryck zählt als Bundeswasserstraße zu den Gewässern I. Ordnung.

Die übrigen Fließgewässer bestehen aus kleineren Bächen und Gräben, die das allgemein feuchte Stadtgebiet entweder in den Ryck oder in die Dänische Wiek entwässern. Ein Teil der Fließgewässer ist in großen Abschnitten verrohrt. Die Bäche und Gräben, die in den Ryck entwässern, wurden als Vorfluter für die Dränanlagen der Landwirtschaft im stadtnahen Bereich vertieft und ausgebaut.

Die Stillgewässer lassen sich in Teiche (Stadtparkteich), Abtragungsgewässer (Hartmann'sche Teiche, Regenrückhaltebecken Schlachterwiesen) und Rieselfelder (Kläranlage Ladebow) unterscheiden. Hinzu kommen zahlreiche Sölle, die inmitten von Acker oder Grünlandflächen vorzufinden sind.

Insbesondere der Ryck birgt zahlreiche, bisher nur wenig genutzte Potenziale hinsichtlich seiner Zugänglich- und Erlebbarkeit. Durch ein Nutzen dieser Potenziale könnten sehr positive Auswirkungen auf das Stadtbild und die Wohnumfeldaufwertung, das Stadtklima, die Naherholung sowie den Tourismus erzielt werden.

3.5.4 Schutzgebiete

Im Stadtgebiet Greifswalds befinden sich mehrere größere Naturräume, die über einen Schutzstatus verfügen. Vorrangig handelt es sich dabei um den Greifswalder Bodden, Moore und Feuchtgebiete sowie um den Eldenaer Forst. Zudem ist die Insel Koos ganzflächig als Schutzgebiet ausgewiesen.

Von besonderem Schutz sind die sogenannten Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) sowie die Vogelschutzgebiete (VSG), die mit ihrem Schutzgebietsnetzwerk Natura 2000 und ihren Artenschutzbestimmungen ein sehr umfassendes rechtliches Instrumentarium zum Schutz von Lebensräumen und Arten gemäß der Konvention über biologische Vielfalt (Rio 1992) der Europäischen Union darstellen.

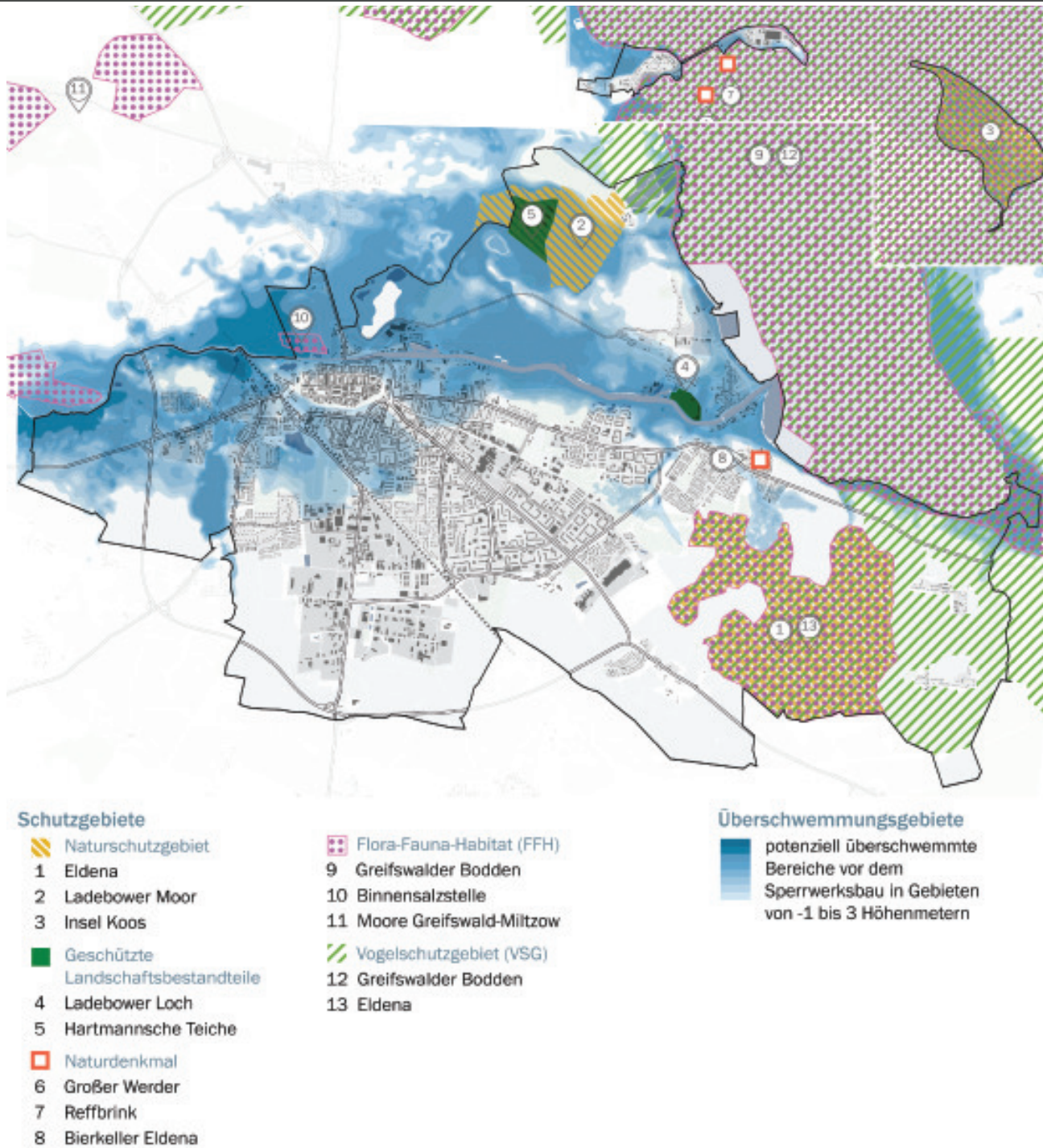
Dies bedeutet auch, dass diese Gebiete mit starken Restriktionen in Bezug auf die Nutzung dieser Flächen und die Siedlungsentwicklung Greifswalds einhergehen.

In Ergänzung und Überlagerung mit den (vor dem Sperrwerksbau) bei Hochwassersituationen von Überschwemmungen betroffenen Gebieten ergeben sich ausgedehnte Bereiche, in denen eine Ausweitung von Siedlungsflächen nicht bzw. nur eingeschränkt und mit teilweise erheblichem baulichen Aufwand verbunden möglich ist.

Dadurch wird ersichtlich, dass einerseits sehr zurückhaltend und verantwortungsbewusst mit der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen umgegangen werden sollte und andererseits die neu ausgewiesenen Flächen dem urbanen Charakter entsprechend und städtebaulich vertretbar möglichst intensiv (z.B. über verdichtete Bauweise, flächensparsame Erschließungen) genutzt werden sollten.

⁵⁹ Landschaftsplan Hansestadt Greifswald, 1995

Karte 13 Schutzgebiete und potenzielle Überschwemmungsbereiche bei Hochwasser vor dem Sperrwerksbau (UHGW, 2016)



Tourismus

In vielen Städten ist der Tourismus eines der wirtschaftlichen Standbeine. Dabei ist er auch wichtiger Werbeträger und Imagefaktor.

Eine Vorstellung davon, wie und womit man sich am Markt positionieren möchte sowie welche Infrastrukturen ausgebaut, verknüpft oder aufgewertet werden müssen, ist dabei unabdingbar.

Zudem geht es darum, die Landschaft der kulturellen und freizeitorientierten Einrichtungen und Angebote gleichermaßen auf die Bedarfe und Interessen der in Greifswald lebenden Menschen als auch der Gäste auszurichten.

Neben der attraktiven Lage zwischen den Tourismusdestinationen Usedom und Rügen sind vor allem das Stadtbild in der Innenstadt, die junge Atmosphäre der Universitätsstadt sowie die maritimen Elemente Museumshafen und Wieck/Eldena mitsamt Klosterruine die zentralen Stärken Greifswalds.

3.6 Tourismus

3.6.1 Entwicklung des Tourismusstandorts

Tourismus ist – insbesondere im Urlaubsland Mecklenburg-Vorpommern – ein starker Faktor sowohl für die Wirkung nach außen (Image) als auch für die lokale Wirtschaft.

Als Querschnittsbranche gibt es dabei kaum einen Wirtschaftsbereich, der nicht von einem starken Tourismus profitieren würde: Zunächst sind es natürlich die Beherbergungsstätten sowie die Gastronomie, die klassischerweise auf Gäste von außerhalb angewiesen sind. Je nach Ausrichtung des Tourismus sind es aber auch der Einzelhandel, Dienstleistende sowie regionale Produzenten und Handwerksbetriebe, die aus dem Tourismus ihren Nutzen ziehen.

Greifswald hat die Relevanz des Tourismus für den Wirtschaftsstandort bereits erkannt und im Zeitraum 2015/16 die Tourismuskonzeption für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald und Region⁶⁰ fortgeschrieben.

Die erste Tourismuskonzeption wurde bereits im Jahr 2003 erstellt. Die Fortschreibung hatte nun den Auftrag, die Studie an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen, aktuelle Entwicklungen im Tourismus zu berücksichtigen, die Stärken und Schwächen Greifswalds herauszuarbeiten sowie die strategische touristische Ausrichtung bzw. Entwicklung für die nächsten 10 bis 20 Jahre festzulegen. Im Sinne eines integrierten regionalen Entwicklungs- und Handlungskonzepts (IREK) wurde das unmittelbare Umland in die Analyse und strategische Zielplanung mit einbezogen. Im analytischen und im strategischen Teil beziehen sich zwar die Ausführungen schwerpunktmäßig auf die Universitäts- und Hansestadt Greifswald, aber Themen und Fragestellungen, wie z. B. Caspar David Friedrich, Aspekte der verkehrlichen Anbindung, Kultur- und Freizeitangebote, Kooperationen sowie einzelne Maßnahmen berücksichtigen jeweils explizit die umliegenden Ämter Landhagen und Lubmin sowie die Region Vorpommern.

Da das ISEK Greifswald 2030plus keine Fachplanungen ersetzt, wird im Folgenden zum Großteil auf die Aussagen und Empfehlungen der Tourismuskonzeption verwiesen.

Allerdings werden zum Zwecke gezielter Raumaussagen und der Überlagerung mit den übrigen Strategiefeldern des ISEK die für den Tourismus bedeutsamen Adressen und Funktionsräume verortet und interpretiert.

Tabelle 30 Beherbergungsstatistik mit ausgewählten Schlüsselindikatoren – Greifswald im Vergleich 2014 ⁶¹

2014	Beherbergungen einschließlich Camping						
	Beherbergungs- betriebe	Gästebetten	Übernach- tungen	Ankünfte	Durchschnitt- liche Aufent- haltsdauer	Angebote Gä- stebetten für 1 Jahr	Zahl der Übernach- tungen / Vorhan- dene Gäste- betten (1 J.)
Rostock	109	14.459	1.897.526	726.769	2,6	5.277.535	36,0
Stralsund	35	2.838	460.800	201.515	2,3	1.035.870	44,5
Wismar	25	1.654	293.030	116.466	2,5	603.710	48,5
Greifswald	24	1.512	195.429	84.715	2,3	551.880	35,4
Landkreis V-G	564	52.001	5.708.163	1.236.066	4,6	18.980.365	30,1

⁶⁰ Fortschreibung der Tourismuskonzeption für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald und Region (2. Entwurf), dwif Consulting GmbH, 2016 / im Auftrag der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

⁶¹ Statistisches Tabellenauskunftssystem SIS-Online, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Juli 2016

Der Blick auf den gewerblichen Beherbergungsmarkt zeigt, dass 2014 in Greifswald ca. 84.700 Ankünfte und knapp 195.500 Übernachtungen zu verzeichnen waren. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag somit bei 2,3 Tagen.

Mit diesen Werten liegt Greifswald klar hinter denen der Vergleichsstädte. Zudem verfügt Greifswald mit 35,4 % um eine weitaus geringere Jahresauslastung als Wismar und Stralsund (48,5 % bzw. 44,5 %).

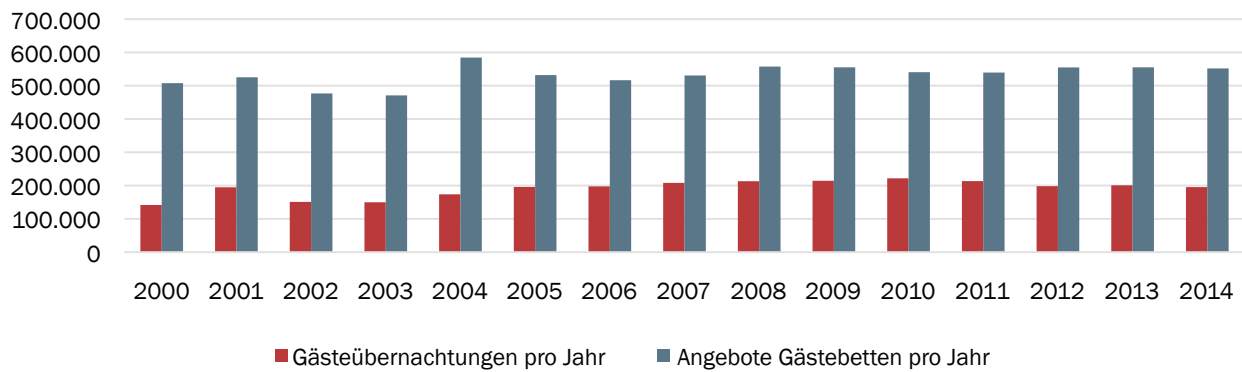
Zieht man die Daten der letzten zehn Jahre heran, so wird deutlich: Während vor allem Wismar und Stralsund ihre Kapazitäten deutlich steigerten und ihre Werte entsprechend verbessern konnten, stagniert die Entwicklung in Greifswald und war in den letzten Jahren sogar rückläufig.

Tabelle 31 Beherbergungsstatistik mit ausgewählten Schlüsselindikatoren 2014 ⁶²

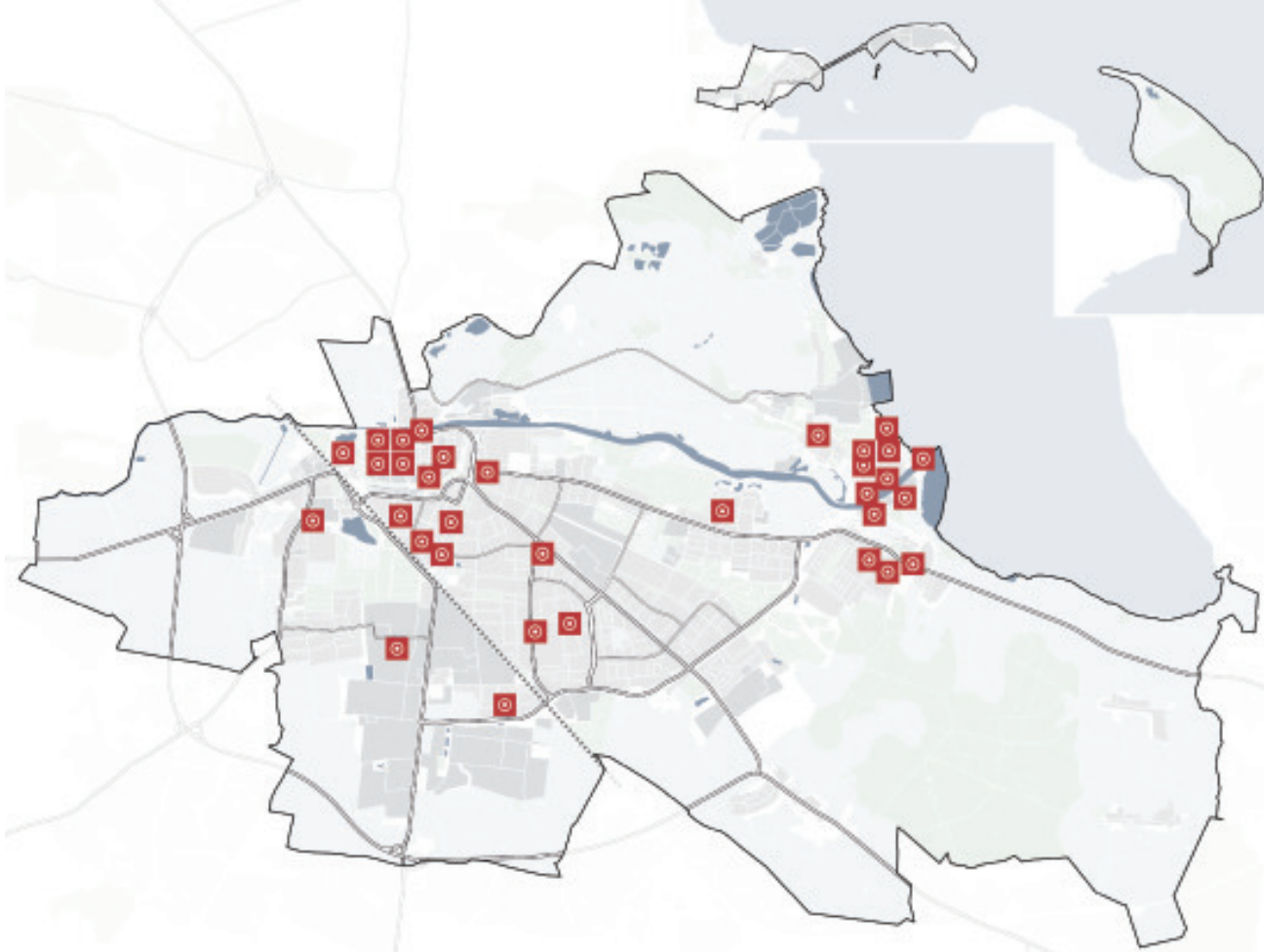
Beherbergungen einschließlich Camping							
	Beherber- gungs- betriebe	Gästebetten	Übernach- tungen	Ankünfte	Durchschnitt- liche Aufent- haltsdauer	Angebote Gä- stebetten für 1 Jahr	Zahl der Übernach- tungen / Vorhan- dene Gäste- betten (1 J.)
2000	23	1.387	141.714	63.690	2,2	507.642	27,9
2001	24	1.439	194.893	71.808	2,7	525.235	37,1
2002	20	1.306	151.004	66.143	2,3	476.690	31,7
2003	20	1.290	149.865	68.768	2,2	470.850	31,8
2004	20	1.597	173.732	76.160	2,3	584.502	29,7
2005	20	1.457	195.874	76.487	2,6	531.805	36,8
2006	20	1.415	197.552	80.583	2,5	516.475	38,3
2007	22	1.454	208.047	83.776	2,5	530.710	39,2
2008	22	1.523	213.144	88.621	2,4	557.418	38,2
2009	22	1.521	214.456	87.338	2,5	555.165	38,6
2010	25	1.481	221.801	91.583	2,4	540.565	41,0
2011	24	1.478	213.436	90.177	2,4	539.470	39,6
2012	24	1.516	198.193	87.395	2,3	554.856	35,7
2013	24	1.521	200.762	86.711	2,3	555.165	36,2
2014	24	1.512	195.429	84.715	2,3	551.880	35,4

Insgesamt bleibt die Universitäts- und Hansestadt deutlich unter ihren Möglichkeiten und schöpft die Potenziale des Tourismus für die lokale Wirtschaft bei weitem nicht aus. Dies liegt auch an den unzureichend entwickelten Infrastrukturen. Zu nennen sind hier vor allem Defizite bei den Tagungs- und Übernachtungskapazitäten, insbesondere im Hotelsegment, die notwendige Optimierung der Ryckzone als Verbindung zwischen Innenstadt/Museumshafen und Wieck/Eldena sowie die erforderliche deutliche Aufwertung der Südmole Wieck. Ebenso sollte im Außenmarketing eine Profilschärfung stattfinden.

⁶² Statistisches Tabellenauskunftssystem SIS-Online, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Juli 2016

Abb. 44 Entwicklung Übernachtungen und Anzahl Gästebetten in Greifswald 2000-2014 ⁶³

Karte 14 Verortung von Hotels und Pensionen Greifswald 2016 (Internetrecherche Büro für urbane Projekte)



⁶³ Statistisches Tabellenauskunftssystem SIS-Online, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Juli 2016

3.6.2 Profil und Angebot des Tourismusstandorts

An der Dänischen Wieck und zwischen Rügen und Usedom gelegen und mit einer reizvollen Altstadt versehen, liegt es natürlich nahe, dass Greifswald als ein Ort des maritimen Tourismus – mit Wassersport, Strand, Natur und Backsteingotik – in Verbindung gebracht wird und sich auf diese Ausrichtung beruft.

Die Analysen der Tourismuskonzeption als auch die im Rahmen der Erarbeitung des ISEK Greifswald 2030*plus* eingeholten Meinungsbilder der Expertengespräche und öffentlichen Denkwerkstätten zeigen jedoch ein anderes Bild: Weder in der Außenpräsentation noch in der Wahrnehmung ist klar erkennbar, wofür Greifswald als Tourismusdestination stehen möchte.

Zumeist wurde dabei das Manko beschrieben, dass es Greifswald dafür an notwendigen Alleinstellungsmerkmalen oder Leuchttürmen fehlen würde. Während die Mitwettbewerber Wismar und Stralsund ihren Status des UNESCO-Welterbes und ihre bedeutsame Hanse-Tradition herausstellen und auf konkrete Leuchttürme wie die Kirchen und die Altstadt in Wismar sowie das Ozeaneum in Stralsund verweisen können, verfügt Greifswald nicht über derartige Zugpferde.

Gleichwohl gibt es eine Reihe von attraktiven, touristisch relevanten Adressen und Angeboten⁶⁴, die hinsichtlich der Tourismusedwicklung und -vermarktung zu berücksichtigen sind.

Tabelle 32 Kulturelle, freizeitorientierte Einrichtungen & Angebote sowie Veranstaltungen mit touristischer Bedeutung⁶⁵

Themen und Angebote mit hoher Bedeutung	Themen und Angebote mit geringerer Bedeutung
Historische Innenstadt (hier bspw. mit Universitätshauptgebäude, Sternwarte, Rathaus mit Touristinformation, Sozio-kulturelles-Zentrum St. Spiritus, Backsteinbauten Markt 11, 13, Museumswerft, Open Air Theater)	Strandbad Eldena / Freizeitbad
Fischerdorf Wieck (hier bspw. mit Holz zugbrücke, Hafenam, Majuwi, Sperrwerk)	Heimattierpark
Altstadtarchitektur und Gebäude (Dom, Kirchen, Uni)	Segelschulschiff Greif
Museumshafen	Kloster Eldena
Caspar David Friedrich-Zentrum	Arboretum
Pommersches Landesmuseum	
Kulturelle Höhepunkte	Touristische Routen
Nordischer Klang	Caspar-David-Friedrich-Bildweg
Bachwoche	Europäische Route der Backsteingotik
Fischerfest	Schwedenstraße
Eldenaer Jazz Evenings	Jakobsweg
Kulturnacht	Ostseeküsten-Radweg

Die regionale Einbettung der touristischen Angebote der Stadt Greifswald sollte forciert werden. Im Vordergrund steht dabei die Verbindung zur Schlossanlage in Ludwigsburg. Die Schlossanlage Ludwigsburg ist räumlich über die wasserseitige Anbindung touristisch attraktiv mit Greifswald (Museumshafen – Ryck - Wieck/Eldena) vernetzt und aufgrund der historischen und baukulturellen Bedeutung eine wichtige Verbindung in die umliegende Region.

Ebenso bietet sich eine Verbindung zum Block 6 des ehemaligen Kernkraftwerks Bruno-Leuschner in Lubmin an. Da der Block 6 nie mit Kernbrennstoff beladen war, ist eine museal-touristische Erschließung möglich.

⁶⁴ Die kulturellen und freizeitorientierten Adressen, Einrichtungen und Angebote sowie Veranstaltungen sind im Kap. 3.3.2 näher beschrieben.

⁶⁵ Nennungen aus den Expertengesprächen sowie den öffentlichen Denkwerkstätten zum ISEK-Prozess

Karte 15 Kulturelle und freizeitorientierte Adressen, Einrichtungen und Angebote mit touristischer Bedeutung



Touristisch bedeutsame Orte

- Historische Innenstadt
- Fischerdorf Wieck
- 1 Museumshafen
- 2 St. Nikolai
- 3 St. Marien
- 4 St. Jacobi
- 5 Klosterruine Eldena
- 6 Caspar-David-Friedrich-Zentrum
- 7 Pommersches Landesmuseum

- 8 Historischer Campus
- 9 Strandbad Eldena
- 10 Segelschulschiff Greif
- 11 Arboretum
- 12 Heimattierpark Greifswald

Caspar-David-Friedrich-Bildweg

- - - Großer Rundgang
- - - Rundgang in der Altstadt
- - - Vom Hafen zur Klosterruine

Radfernweg

- - - Ostseeküsten-Radweg

3.6.3 Entwicklungsperspektiven Tourismuskonzeption 2016

Die Tourismuskonzeption beschreibt verschiedene Trends und Entwicklungen, die für die strategische Ausrichtung des Tourismus in Greifswald berücksichtigt werden müssen. Die vier bedeutsamsten sollen an dieser Stelle zitiert werden:

- ▼ So ist der Städtetourismus weiterhin ein Wachstumssegment. Dessen Erfolg hängt jedoch von der Themeninszenierung und Zielgruppenorientierung vor Ort als auch von der Lagegunst und dem Grad der Internationalisierung ab. Hier werden Greifswald günstige Rahmenbedingungen bescheinigt.
- ▼ Die Digitalisierung wirkt sich stark auf das Kommunikations- und Informationsverhalten der Nachfrager aus und so gilt es, die Möglichkeiten hinsichtlich Informationen, Social Media, E-Commerce etc. auszuschöpfen und nutzerfreundlich sowie anregend zu gestalten. Hier besteht in Greifswald deutlich Nachholbedarf.
- ▼ Seitens der Gäste steigen die Ansprüche an Qualität stetig. Hier gilt es, in allen Bereichen die Qualität zu steigern und entsprechende Klassifizierungen bzw. Zertifizierungen nach außen zu kommunizieren.
- ▼ Der demografische Wandel führt zu sich verändernden Nutzergruppen. So wird für die Zukunft erwartet, dass insbesondere die Gruppe der älteren Gäste – und hier auch der Hochbetagten⁶⁶ – zunimmt. Gleichwohl gilt es, auch weiterhin Familien und Reisende mit Kindern zu berücksichtigen.

Mit Blick auf diese Trends und basierend auf die durchgeführten Untersuchungen und Befragungen formuliert die Tourismuskonzeption folgende touristische Leitidee für Greifswald:

- ▼ Wir sind eine junge, bunte Universitäts- und Hansestadt an der Ostsee zwischen Rügen und Usedom.
- ▼ Unsere Stadt ist die Wiege der norddeutschen Romantik.
- ▼ Die Verbindung aus Kultur und maritimem Flair macht uns besonders.
- ▼ Universität und Studentenleben, Wissenschaft und Forschergeist prägen unsere Stadt wie kaum eine andere.

Auf dieser Grundlage wurden folgende Schwerpunkte für künftige Zielgruppen und Themen für die touristische Vermarktung sowie zur inhaltlichen Weiterentwicklung formuliert:

Tabelle 33 Ziele und Themenschwerpunkte für die touristische Entwicklung und Vermarktung Greifswalds⁶⁷

Zielgruppenbezogene Ziele	Themenschwerpunkte
Aufenthaltsdauer: Übernachtungsgäste, Tagesgäste, Durchgangsreisende	Der Kultur auf der Spur: Romantik, Kultur und Geschichte
Reisebegleitung: Paare, Gruppen	Maritime Erlebnisse: Vergnügen auf, im und am Wasser
Alter: Best Ager, Jugendliche/junge Menschen	Jung, dynamisch, aktiv: Erlebnisse für Jugendliche/junge Menschen
Anlässe: Städteurlaub („Kultur light“/Sightseeing), Verwandten-/ Bekanntenbesuche, MICE	„Wissen lockt“: Universität, Wissenschaft, Forschergeist, Tagen/Campus am Meer
Herkunft: NRW, Berlin (ggf. Bayern, B-W, Nieders.) / international: Polen, Schweden	

⁶⁶ hier sind Personen über 70 Jahre gemeint (sogenanntes „viertes Lebensalter“, Beginn der Rente ist das „dritte Lebensalter“)

⁶⁷ Fortschreibung der Tourismuskonzeption für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald und Region, dwif Consulting, 2016

Tabelle 34 Handlungsfelder & Maßnahmen der Ziele und Themenschwerpunkte (Tourismuskonzeption 2016, dwif)

Maßnahme	Priorität	Beginn	Federführung
Handlungsfeld 1: Außenmarketing optimieren			
1. Klare Positionierung Greifswalds im überregionalen und nationalen Wettbewerb sowie Anpassung der Kommunikationsmittel	sehr hoch	sofort (ab 1/2016)	Greifswald Marketing GmbH
2. Bekanntheitssteigerung und Imageaufwertung Greifswalds als attraktives Städtereise- und Ausflugsziel	sehr hoch	sofort (ab 1/2016)	Greifswald Marketing GmbH
Handlungsfeld 2: Angebots- und Produktentwicklung fokussieren			
3. Zielgruppendifferenzierte Weiterentwicklung des Themas Romantik, Kultur und Geschichte	hoch	Frühjahr 2016	Greifswald Marketing GmbH
4. Zielgruppenspezifische Produktentwicklung für den maritimen Tourismus	hoch	Frühjahr 2016	Greifswald Marketing GmbH
5. Entwicklung attraktiver Angebote und buchbarer Pauschalen für den Jugendtourismus/ jüngere Zielgruppen	hoch	Frühjahr 2016	Greifswald Marketing GmbH
6. Stärkere Ausschöpfung der Potenziale im Wachstumsmarkt MICE /Campus am Meer durch Professionalisierung von Angebot und Vermarktung	hoch	Frühjahr 2016	Greifswald Marketing GmbH, Amt für Wirtschaft und Finanzen, Abteilung Wirtschaft und Tourismus
7. Produktentwicklung für weitere Segmente: Radtouristen und Studentenbesucher	mittel	zur Saison 2017	Greifswald Marketing GmbH
8. Tagesgäste als wichtige Zielgruppe stärker berücksichtigen	hoch	zur So.-Saison 2016	Greifswald Marketing GmbH
Handlungsfeld 3: Infrastruktur weiterentwickeln			
9. Touristische und städtebauliche Aufwertung des Museumshafens Greifswald	hoch	2016 fortlaufend	Amt für Wirtschaft und Finanzen, Abt. Wirtschaft und Tourismus, Baudezernat der Stadtverwaltung
10. Ausbau der touristischen Infrastruktur in Wieck-Eldena	sehr hoch	2016 fortlaufend	Amt für Wirtschaft und Finanzen, Abteilung Wirtschaft und Tourismus
11. Kapazitätserweiterung in der Beherbergung durch Ansiedlung eines Hotels im Innenstadtbereich	hoch	Ende 2016 fortlaufend	Amt für Wirtschaft und Finanzen, Abt. Wirtschaft und Tourismus
Handlungsfeld 4: Innenmarketing und Kooperationen stärken			
12. Erhöhung des Tourismusbewusstseins bei touristischen Leistungsträgern und Einwohnern	mittel	sofort (1/2016)	Amt für Wirtschaft und Finanzen, Abt. Wirtschaft und Tourismus, Pressestelle, Marketing GmbH
13. Intensivierung der Kooperation und des regelmäßigen Austausches zwischen touristischen Entscheidungs- und Leistungsträgern auf kommunaler Ebene	sehr hoch	Herbst 2016	Greifswald Marketing GmbH, Amt für Wirtschaft und Finanzen, Abt. Wirtschaft und Tourismus
14. Verstetigung von funktionierenden Kooperationen und Netzwerken auf regionaler, überregionaler und internationaler Ebene	mittel	2017	Greifswald Marketing GmbH und Amt für Wirtschaft und Finanzen, Abt. Wirtschaft und Tourismus
Handlungsfeld 5: Qualität verbessern			
15. Qualitative Aufwertung des tourismusrelevanten Angebotes (Dienstleistungen und Ausstattung)	hoch	Mitte 2016	DEHOGA MV/Regionalverband HGW
16. Implementierung einer Gästebefragung zur regelmäßigen Messung der Gästezufriedenheit	mittel	ab ca 2019 regelmäßig	Greifswald Marketing GmbH, Amt für Wirtschaft und Finanzen, Abt. Wirtschaft und Tourismus
Handlungsfeld 6: Umsetzung sichern und überprüfen			
17. Benennung eines Umsetzungs koordinators, Überprüfung des Arbeitsstands und ggf. Justierung der Maßnahmen	hoch	2016 fortlaufend	Amt für Wirtschaft und Finanzen, Abt. Wirtschaft und Tourismus

Mobilität, technische Infrastruktur und Klimaschutz

Die Sicherstellung der Erreichbarkeit sowie der Ver- und Entsorgung mit Energie und Wasser gehört zu den Aufgaben einer Kommune.

Dazu ist sie in vielfältigen Zweckverbänden und Netzwerken von Betreibern und Dienstleistern eingebunden.

Die Ausdehnung und Effizienz der verkehrlichen und technischen Infrastrukturen bestimmen maßgeblich die Möglichkeiten der Stadt- und Siedlungsentwicklung.

Ziel ist, auch künftig den Zugang zu Mobilität für alle Personengruppen ansprechend zu gewährleisten, die Mobilitätsangebote bedarfsgerecht zu sichern und zeitgemäß weiterzuentwickeln sowie attraktive und bezahlbare Versorgungsstrukturen vorhalten zu können.

Positiv zu bewerten ist die gute überregionale Straßenanbindung, während die überregionale Schienenverkehrsanbindung defizitär ist und zunehmend einen Standortnachteil darstellt. Weitere Herausforderungen: Die bestehende Ortsumgehung führt die von Osten kommenden Verkehre nur bedingt um die Kernstadt und Innenstadt herum. Unter anderem auch deswegen entfaltet der Hansering eine erhebliche Barrierewirkung für das städtebauliche Zusammenspiel zwischen Innenstadt und Museumshafen.

Eine Ausdehnung der städtischen ÖPNV-Linien in Richtung ausgewählter Umlandgemeinden sowie die verbesserte Radwegeanbindung des Umlands sind ebenfalls wichtige Aufgaben der Zukunft.

3.7 Mobilität, technische Infrastruktur und Klimaschutz

3.7.1 Mobilität

Motorisierter Individualverkehr

Als fünftgrößte Stadt in Mecklenburg-Vorpommern und in der geografischen Mitte Vorpommerns gelegen, ist die Universitäts- und Hansestadt Greifswald gut in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

Die Bundesautobahn A 20 (Lübeck – Stettin) tangiert Greifswald nur unweit des Stadtgebiets und ist Richtung Westen über die Anschlussstelle Greifswald/Süderholz (12 km Entfernung von der Innenstadt) sowie Richtung Süden über die Anschlussstelle Gützkow (15 km Entfernung von der Innenstadt) erreichbar.

Die Bundesstraßen B105 und B109 verbinden Greifswald mit Stralsund/Rostock bzw. Anklam. Sie sind dabei als Ortsumgehung so im Halbkreis um die Innenstadt angelegt, dass der Durchgangsverkehr teilweise umgelenkt werden kann. Das Teilerberzentrum Stralsund und die Mittelzentren Wolgast und Anklam befinden sich in einer Entfernung von 30 bis 40 km. Rostock und Stettin sind in 60 Minuten (100 km) bzw. 90 Minuten (150 km) zu erreichen.

Für die Organisation des motorisierten Verkehrs und die stadtteilübergreifende Anbindung sind vor allem folgende Hauptverkehrsstraßen von herausgehobener Bedeutung:

- ▼ Stralsunder Landstraße – als Stadteinfahrt aus Richtung Norden
- ▼ Wolgaster Straße in östlicher Richtung u.a. mit Erschließung der einwohnerstarken Großwohnsiedlungen und Eldena sowie weitere Anbindung der südöstlichen Region Vorpommern v.a. mit dem Grundzentrum Lubmin als Naherholungsort und als wichtiger Gewerbe- und Industriestandort.
- ▼ Anklamer Straße in südöstlicher Richtung mit Anbindungsfunktion der einwohnerstarken Großwohnsiedlungen und des großflächigen Einzelhandelsstandorts Elisenpark.
- ▼ Koitenhäger Landstraße, die als „innere“ Ortsumgehung die östlichen Tangentialverkehre über die L26, Wolgaster Straße und über die Anklamer Landstraße auf die Ortsumgehung führen kann – oder in Verlängerung der Koitenhäger Landstraße die Schönwalder Landstraße über die Gützkower Landstraße zur Ortsumgehung führend.
- ▼ Gützkower Landstraße (Autobahnzubringer Süd)– als Stadteinfahrt aus Richtung Süden und Hauptanbindung der Gewerbe- und Industriegebiete im Süden der Stadt.
- ▼ Gimmer Straße (B 109 und Autobahnzubringer West) und Loitzer Landstraße – als Stadteinfahrt aus Richtung Westen bzw. Südwesten.

Der innere Stadtring besteht aus den Straßen Bahnhofstraße, Goethestraße und Hansering.

Charakteristisch ist, dass den Straßenringen um die Stadt, einzelne Segmente fehlen; sowohl der äußeren Ortsumgehung (B 109) als auch der „inneren“ Umgehung mit der Koitenhäger und Schönwalder Landstraße.

Die Instandhaltung des Straßennetzes der Universitäts- und Hansestadt bildet eine der Hauptaufgaben des zuständigen Tiefbau- und Grünflächenamtes. Eine der strategisch bedeutsamen Erweiterungen des Netzes stellt die Verlängerung der Schönwalder Landstraße von der Gützkower Landstraße bis zum Anschluss Chausseestraße in der Gemeinde Hinrichshagen dar.

Insbesondere in der Innenstadt besteht ein hoher Parkdruck. Dies gilt etwas abgeschwächt auch für das Anwohnerparken in der Fleischervorstadt. Bereits über zwei Tiefgaragen und Instrumente (wie Bewohnerparken) organisiert, wurde im Parkraumkonzept⁶⁸ von 2010 die weitere Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen empfohlen, um die zukünftige Parkplatznachfrage decken zu können. Es wurden zusätzliche Bewohnerparkbereiche geschaffen – in der Innenstadt, der Fleischervorstadt sowie in den Bereichen Universitätsklinikum, am Theater und in der Soldmannstraße.

Tabelle 35 Auswahl bedeutsamer Parkplätze in Innenstadt und Innenstadtrand (Stadtbauamt, UGHW)

Tiefgarage/Parkplatz	Kapazität an Stellplätzen
Tiefgarage Am Markt	273
Tiefgarage Dompassage	240
Parkplatz Fr.-Loeffler-Straße / Schießwall	54
Parkplatz Am Theater	190
Parkplatz Hansering	215
Parkplatz Museumshafen Nord	188
P+R-Parkplatz am Bahnhof (südlich Bhf.)	62
P+R-Parkplatz am Bahnhof (nördlich Bhf.)	150

Die mit Blick auf die unterschiedlichen Verkehrsarten im Rahmen des Integrierten Klimaschutzkonzepts der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (vgl. Kap. 3.7.3) durchgeführten Analysen bescheinigten der Stadt, dass die in den letzten Jahren umgesetzten Maßnahmen zur weiteren Qualifizierung des Straßennetzes zur Entlastung der innerstädtischen Verkehrsanlagen geführt haben. Insgesamt wurde festgestellt, dass Greifswald über ein gut ausgebautes, flächendeckendes Verkehrsnetz für den motorisierten Individualverkehr verfügt und verschiedene Konzepte, Ansätze und Umbaumaßnahmen, welche in den letzten Jahren umgesetzt wurden (Bahnparallele, Grimmer Straße, Bahnhofstraße, Karl-Liebknecht-Ring, etc.) deutliche Erfolge zeigen.

Carsharing

Carsharing als Alternative zum eigenen Auto spielte in der Vergangenheit eine untergeordnete Rolle in Greifswald. So bestehen lediglich am Nexöplatz, an der Dompassage sowie im Ostseevierviertel (Pappelallee 3-5 Nähe Berufsbildungswerk Greifswald) Stationen. Das organisierte Teilen bieten die Stadtwerke Greifswald in Kooperation mit der Drive Carsharing GmbH an. Für drei Autos konnten 2015 insgesamt 38 Nutzer verbucht werden. Gegenüber 2014 (28 Nutzer) war dies zwar eine deutliche Steigerung. Klar ist jedoch, dass die Vorteile des Carsharings noch nicht genutzt werden bzw. bekannt sind.

Gemäß Verkehrskonzept „Kombiniert Mobil – Verkehrsmittel vernetzen“ (2015) sind insgesamt über die Stadt verteilt zehn verschiedene Carsharing Standorte vorgesehen.

⁶⁸ Parkraumkonzept in Greifswald, 2010

Karte 16 Verkehrsnetz des motorisierten Verkehrs (Integrierte Straßennetzplanung, Stadtbauamt 2013)



Motorisierter Individualverkehr

Integrierte Straßennetzplanung

- Bundes-/ Landesstraße
- städtische (Land-) Straße
- Hauptverkehrsstraße Typ 1 (anbaufrei)
- Hauptverkehrsstraße Typ 2 (angebaut mit geringer/ mäßiger Umfeldnutzung)
- Hauptverkehrsstraße Typ 3 (angebaut, intensive Umfeldnutzung, Nutzungskonflikte)

- Erschließungsstraße Typ 1 (Sammelstraßen)
- Erschließungsstraße Typ 2 (Sammelstraßen mit geringer Verkehrsbelastung)
- Erschließungsstraße Typ 3 (alle Anliegerstraßen, nicht dargestellt)

..... Trasse gemäß VEP

- 1 Stralsunder Landstraße
- 2 Wolgaster Straße
- 3 Anklamer Straße
- 4 Schönwalder Landstraße
- 5 Gützkower Landstraße
- 6 Loitzer Landstraße
- 7 Grimmer Straße

Radverkehr

Greifswald bietet gute stadtstrukturelle Voraussetzungen für das Radfahren (Topographie + kompaktes Siedlungsgefüge). Daher legen viele Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt kurze und mittlere Wege mit dem Rad zurück. So ergab bereits eine 2009 durchgeführte Verkehrsmittelstudie, dass das Fahrrad mit 44 % das am häufigsten genutzte Verkehrsmittel ist. In der aktuellen Vergleichsstudie aus dem Jahr 2014 lag dieser Wert bei 39 %. Auf Hauptradrouten waren damals bereits teilweise über 5.000 Radfahrer täglich unterwegs. Den Spitzenwert erreichte das Mühlentor als Innenstadtzufahrt mit ca. 12.600 Radfahrern in beiden Richtungen.

Gleichwohl ergaben Befragungen und teilräumliche Untersuchungen immer wieder, dass sich ein Großteil der Bevölkerung Verbesserungen im Bereich des bestehenden Radwegenetzes wünscht. So sind zwar nahezu alle Hauptverkehrsstraßen innerhalb des Stadtgebietes mit einem Radweg ausgestattet, allerdings verfügen diese zumeist über teilweise eher schlechte Qualität. Weitere allgemeine Qualitätsmängel sind u.a. erhöhte Bordsteine oder die fehlende Trennung zwischen Geh- und Radwegen. Zudem verfügen die Hauptverkehrsstraßen ins Umland nur sehr selten über einen separaten Radweg.

Der Radverkehrsplan formuliert eine Reihe von Schwerpunkten und Leitprojekten. Heruntergebrochen auf die Kernaussagen können folgende zentrale Handlungsaufgaben des RVP 2010 aufgelistet werden:

- ▼ Ausbau und Ausweisung von Fahrradstraßen
- ▼ Errichtung von Radschutzstreifen an allen stärker belasteten Erschließungsstraßen
- ▼ Stärkung der Hauptrouten des Radfahrer- und Fußgängerverkehrs an Kreuzungen
- ▼ Neubau von Fuß-/ Radwegen an Hauptverkehrsstraßen ins Umland
- ▼ Neu- und Ausbau von Radverkehrsanlagen innerorts
- ▼ Durchsetzung von Qualitätsstandards für Radverkehrsanlagen
- ▼ Verbesserung von Infrastruktur und Service (bspw. durch Aufwertung der Bahnhöfe als Schnittstellen zwischen Fahrrad und ÖPNV oder die Errichtung von zentralen Fahrradparkhäusern/Abstellanlagen)
- ▼ Stärkung der Aufgabenfelder Radroutenvermarktung, Mobilitätserziehung, Verkehrssicherheit
- ▼ Ständige Erfolgskontrolle (u.a. durch ein jährliches Monitoring)
- ▼ Erfüllung eines konkreten Maßnahmenprogramms Radverkehrsinfrastruktur (Fünfjahresprogramm mit Leitprojekten und Maßnahmen und Verzahnung mit Haushaltsplanung)

Karte 17 Radverkehrsnetz (Zielnetz Radverkehrsplan 2010, Stadtbauamt)



Öffentlicher Personennahverkehr

Die Basis des Angebots im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bildet das Liniennetz gemäß Fortschreibung Nahverkehrsplan (NVP 2007). Als Aufgabenträger für den Öffentlichen Personennahverkehr fungiert der Verkehrsbetrieb Greifswald GmbH, ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Stadtwerke Greifswald.

Der Stadtbusverkehr wird von 4 bis 0 Uhr über 3 Linien organisiert⁶⁹:

- ▼ Linie 1: ZOB – Galgenkampwiesen – Stadtrand siedlung – Bahnhof Süd und zurück (30-min-Takt)
- ▼ Linie 2: Wieck – Innenstadt – Schönwalde und zurück (15-min-Takt)
- ▼ Linie 3: ZOB – Rathaus – Schönwalde – Ostseevierviertel – Elisenhain und zurück (30-min-Takt)

Laut eigenen Angaben befördern die 16 Busse des Stadtbusverkehrs jährlich rund 2 Millionen Fahrgäste⁷⁰.

Die regionale Busanbindung Greifswalds erfolgt über insgesamt 13 Linien. Dabei stellt Greifswald im Busnetz des Landkreises einen der Hauptknotenpunkte dar. Betreiber dabei ist der Verkehrsbetrieb Greifswald Land GmbH, ein Tochterunternehmen der Anklamer Verkehrsgesellschaft. Deren Netz erstreckt sich über die Bereiche Anklam, Wolgast, Greifswald. Zudem ist die Gesellschaft Mitglied der Verkehrskooperationsgemeinschaft Vorpommern, deren Umgriff den Bereich Pasewalk, Torgelow, Ueckermünde, Anklam, Wolgast und Greifswald umfasst.

Der Hauptbahnhof stellt mit dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) eine Mobilitätsschnittstelle dar – hier kommen die Stadtbus-, Regionalbus- und Fernbuslinien sowie die Regional- und Fernverkehre der DB zusammen. Durch die Deregulierung des Fernbusmarktes in Deutschland stellt sich nunmehr eine verstärkte Nutzung des ZOB durch Fernbusunternehmen ein, die bei der ursprünglichen Planung des Projektes nicht absehbar war. In Spitzenzeiten zeichnet sich ab, dass der ZOB kapazitätsmäßig an seine Grenzen stößt. Durch Abstimmungen und organisatorische Änderungen soll eine Verbesserung erzielt werden.

Die Mobilitätszentrale am Bahnhof dient als zentrale Informations- und Auskunftsstelle für alle Angelegenheiten des ÖPNV im Landkreis Vorpommern-Greifswald sowie über die Kreisgrenzen hinaus. Der Bahnhofsvorplatz wurde jüngst attraktiv umgestaltet. Ein weiterer zentraler Verknüpfungspunkt ist der Haltepunkt Greifswald-Süd/Busbahnhof-Süd, der ebenso durch eine bauliche Umgestaltung aufgewertet wurde.

Der ÖPNV ist mit dem Konzept „Citybus Greifswald“ auf umweltfreundliche Mobilität ausgerichtet. Dazu gehört die Umstellung der Stadtbusse auf Bio-Erdgas.

Schienen-Personenverkehr

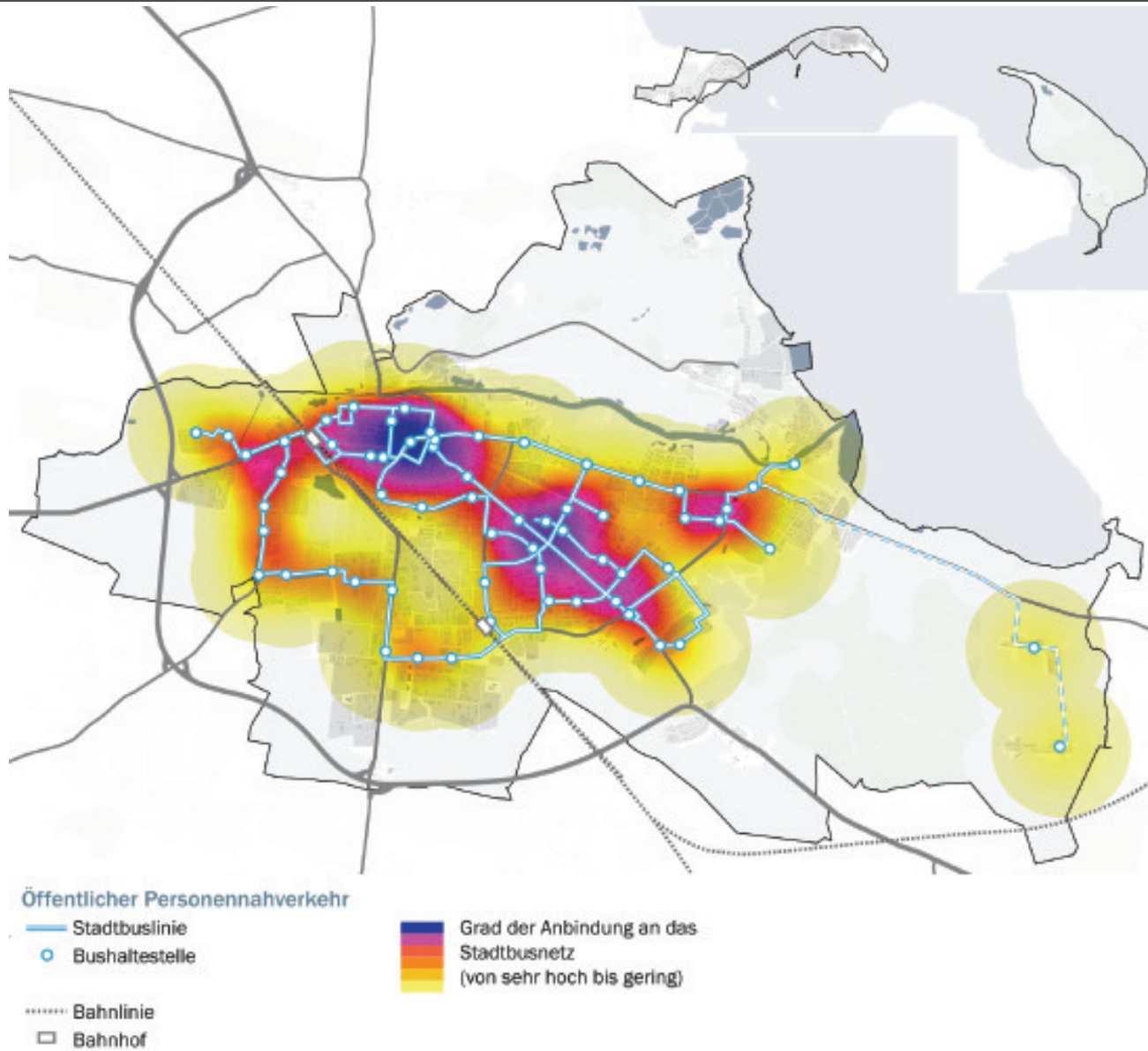
Die Erreichbarkeit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit der Bahn im Fernverkehr ist ein Problem, das in der Vergangenheit immer wieder von der Stadtverwaltung und der Ernst-Moritz-Arndt-Universität an die Deutsche Bahn herangetragen wurde. Verbesserungen sind insbesondere bei Abendverbindungen in/aus Richtung Hamburg und Berlin, aber auch bei Umsteigeverbindungen in Stralsund erforderlich. So ist es für das gemeinsame Oberzentrum Stralsund - Greifswald kein gutes Aushängeschild, wenn die Umsteig-Wartezeiten sehr hoch sind.

Die Strecke Stralsund - Berlin bindet die Oberzentren Stralsund und Greifswald an die Metropolregionen Szczecin und Berlin an und ist zudem eine wichtige Bahnanbindung für den Urlauberverkehr zu den Inseln Rügen und Usedom. Der weitere Ausbau dieser Schienenanbindung auf 160 km/h ist von zentraler Bedeutung. Für den Wissenschafts- und Universitätsstandort Greifswald ist eine leistungsfähige und schnelle Verkehrsanbindung dringend notwendig.

⁶⁹ <http://www.sw-greifswald.de/siteflow/scripts/core/file.php?id=2152>

⁷⁰ <http://www.sw-greifswald.de/verkehr>

Karte 18 Verkehrsnetz der öffentlichen Verkehrsmittel



Fußverkehr und Barrierefreiheit

Durch die polyzentrische Stadtstruktur, die Vielfalt und Dichte der Innenstadt sowie die direkt angrenzenden, urbanen Quartiere des Innenstadtrandes und nicht zuletzt auch durch die flache Topographie, sind gute stadträumliche Voraussetzungen für den Fußverkehr gegeben. Das zeigen auch durchgeführte Erhebungen zur Nutzung der verschiedenen Verkehrsmittel in Greifswald: So wurden laut einer 2009 durchgeführten Verkehrsmittelstudie damals 21 % der Wege zu Fuß zurückgelegt, 2014 waren es 22 %.

Dennoch bringt der demografische Wandel Herausforderungen im Fußgängerverkehr mit sich: Barrierefreiheit gewinnt zunehmend an Relevanz und betrifft nicht ausschließlich die Zugänglichkeit der baulich gestalteten Umwelt für Menschen mit Behinderung, sondern ebenso für ältere Menschen sowie Personen mit Kleinkindern und Kinderwagen. Maßnahmen für die Förderung einer barrierearmen Stadt setzten Stadtverwaltung mit den zuständigen Partnern bereits vielerorts um. Vor allem wird neben Maßnahmen im öffentlichen Raum an der barrierearmen Umgestaltung bzw. einer verbesserten Zugänglichkeit öffentlicher Einrichtungen investiert. Dennoch bestehen hier, ebenso wie im Fußgängerverkehr im Allgemeinen, Entwicklungspotenziale.

So wurde 2015 die Arbeitsgruppe „Barrierefreie Stadt“ ins Leben gerufen, die zunächst auf Schwerpunktthemen wie Absenkung von Fuß- und Radwegen, Errichtung von Wartehäuschen an Bushaltestellen oder barrierefreien Verkehrsinseln fokussierte.⁷¹

Zudem wurde die Aufstellung eines Aktionsplans 2016⁷² beschlossen. Dieser hat bspw. die Überprüfung der Barrierefreiheit aller kommunalen und öffentlichen Einrichtungen und aller öffentlichen Dienstleistungen sowie die Überprüfung der kurzfristigen Realisierbarkeit von Lösungen für vorgefundene Probleme durch die AG zum Inhalt.

Mit Beschluss vom 16.12.2002 trat die Stadt Greifswald der Erklärung von Barcelona (Sicherung der Teilhabe von Menschen mit Beeinträchtigungen innerhalb einer Kommune) bei.

3.7.2 Ver- und Entsorgung

Der Großteil der Ver- und Entsorgung der Greifswalder Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen wird über die Stadtwerke Greifswald GmbH organisiert. Dazu gehören⁷³:

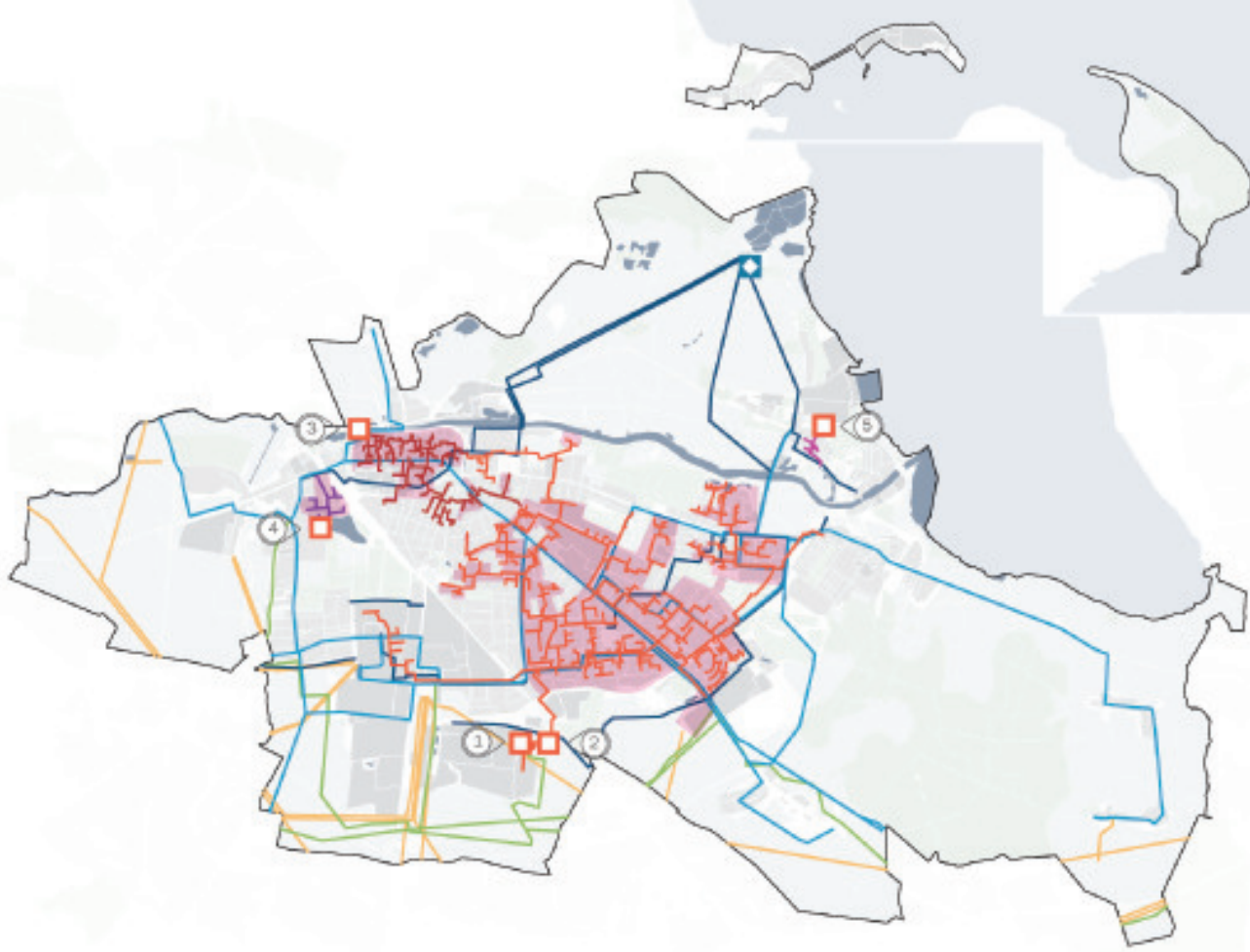
- ▼ Trinkwasserversorgung – Die Wasserwerke Greifswald GmbH fördert jährlich rund 3 Millionen Kubikmeter Trinkwasser und unterhält ca. 280 km an Rohrleitungen (Greifswald und Gützkow).
- ▼ Brauch- und Regenwasserentsorgung – Mit einem Kanalnetz von insgesamt 355 km Länge (146 km Schmutzwasserleitungen, 149 km Regenwasserleitungen, 57 km Druckleitungen) sowie fünf Hauptpumpwerken für den Transport zum Klärwerk. Das zentrale Klärwerk Greifswald befindet sich in Ladebow und wurde 1994 in Betrieb genommen. Mit einer Ausbaugröße von 90.000 Einwohnern ist es zu ca. 75 % ausgelastet.
- ▼ Stromversorgung Greifswald – Hierfür hält das zuständige Tochterunternehmen ein Netz von 560 km mit insgesamt 240 Trafostationen bereit und versorgt über 7.700 Hausanschlüsse bzw. 38.500 Zähler in Greifswald und auf der Insel Riems.
- ▼ Versorgung mit Fernwärme – Zwei Drittel aller Greifswalder Haushalte werden mit Fernwärme der Stadtwerke Greifswald versorgt. Das betrifft insbesondere die in Plattenbauweise errichteten Wohngebiete, aber auch Teile der Altstadt. Zudem besteht eine Fernwärmesatzung, die weiträumige Bereiche des Stadtgebietes als Vorranggebiet für Fernwärme ausweist.

⁷¹ www.greifswald.de/export/sites/hgw/de/.galleries/Beauftragtenbuero/Arbeitsplan-2016-AG-Barrierefreie-Stadt.pdf

⁷² www.greifswald.de/export/sites/hgw/downloads/bekanntmachungen-2015/B163-06-15_Aktionsplan_Greifswald.pdf

⁷³ www.sw-greifswald.de

Karte 19 Zentrale Leitungen und Anlagen der technischen Ver- und Entsorgungsstrukturen



Leitungsgebundene technische Infrastrukturen

- Fernwärme
- 1 HKW Helmshäger Berg
- 2 BHKW Helmshäger Berg
- 3 BHKW Kapaunenstraße
- 4 BHKW Greifswalder Thermo-Insel
- 5 HW Ladebow
- Hauptnetz
- Netz Altstadt
- Netz Greifswalder Thermo-Insel
- Netz Ladebow
- Vorranggebiet

Wasserver- und Entsorgung

- Trinkwasserleitungen (übergeordnet)
- Brauchwasserleitungen (übergeordnet)
- Kläranlage Ladebow

Weitere zentrale Leitungen

- Strom
- Gas

- ▼ Gasversorgung – Diese wird über die Gasversorgung Greifswald GmbH betrieben, deren Leitungsnetz mehr als 4.800 Hausanschlüsse versorgt.

Diese Auflistung zeigt, dass ein Großteil der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen zentral aus einer Hand und unter kommunaler Regie organisiert werden.

Zudem verdeutlichen die Ausmaße der Leitungsnetze und technischen Anlagen, dass deren Unterhalt, Überwachung und Pflege mit hohen Ansprüchen an finanzielle, technische und personelle Ressourcen verbunden sind.

In diesem Sinne ist die Erweiterung dieser Netze – insbesondere mit Blick auf die Siedlungsflächenentwicklung in Randlagen bzw. peripheren, nicht erschlossenen Stadtgebieten – stets sehr kritisch zu hinterfragen. Zugleich gilt es, die erschlossenen Lagen durch eine Stabilisierung oder Erhöhung der Nutzerdichten zu stärken.

3.7.3 Klimaschutz und Energieeffizienz

Die internationale Staatengemeinschaft hat sich bereits 1997 mit dem Kyoto-Protokoll das Ziel gesetzt, die globale Erwärmung gegenüber dem vorindustriellen Niveau auf maximal 2 Grad Celsius zu begrenzen. Für die Zielerreichung ist vor allem eine Reduzierung der Treibhausgase notwendig. Die EU-Mitgliedstaaten, die Bundesregierung Deutschlands und auch Mecklenburg-Vorpommern haben daher umfassende Einsparziele und Klimaschutzvereinbarungen verabschiedet.

Ziel der Bundesregierung ist eine Reduktion der Emissionen von mindestens 40 % bis 2020 und 80 bis 95 % bis 2050 gegenüber 1990. Das soll vor allem durch den Ausbau erneuerbarer Energien und eine Steigerung der Energieeffizienz erreicht werden.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat sich bereits frühzeitig mit den Themen Klimaschutz und Energieeffizienz beschäftigt und bisher folgende Beschlüsse und Konzepte erarbeitet:

- ▼ 2004 erfolgte ein Beschluss der Bürgerschaft für die Erstellung einer CO₂-Bilanz.
- ▼ 2007 wurde ein 10-Punkte-Programm zum Klimaschutz erarbeitet und beschlossen.
- ▼ 2008 ist Greifswald Gründungsmitglied des europaweiten Klimabündnisses Konvent der Bürgermeister.
- ▼ 2008 wurde außerdem das Klimaschutzbündnis Greifswald 2020 gegründet (Ziel: Minderung CO₂-Ausstoß bis 2020 um mindestens 14 % des Jahres 2005); Mitglieder sind neben der Stadt Greifswald u.a. die Universität, das Universitätsklinikum, die Stadtwerke sowie die Wohnungsunternehmen WVG und WGG.
- ▼ 2010 erfolgte der Beschluss des Integrierten Klimaschutzkonzepts der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, gefördert durch das Programm „Kommunaler Klimaschutz“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU)⁷⁴. Das Konzept fokussierte auf die schrittweise Reduzierung von Treibhausgasemissionen in den Sektoren Wärme, Verkehr sowie Strom bis 2020.
- ▼ In den folgenden Jahren wurden mehrere Satzungen und Fachkonzepte fortgeschrieben, die jeweils auch die Klimaschutzziele als Querschnittsthemen aufgegriffen (Fernwärmesatzung, Radverkehrsplan u.a.).
- ▼ Seit 2011 ist ein kommunaler Klimaschutzbeauftragter installiert.
- ▼ 2015 erfolgte die Erarbeitung eines Klimaschutzteilkonzepts, das sich explizit mit Fragen der CO₂-Einsparung im Bereich der Wärmeversorgung – speziell der Fernwärme – beschäftigte.

⁷⁴ Integriertes Klimaschutzkonzept der Universitäts- und Hansestadt Greifswald - Langfassung 2010

- Seit dem 1. Juli 2016 ist Greifswald „Masterplan-Kommune“: Mit der Masterplan-Richtlinie werden Kommunen gefördert, die ihre Treibhausgasemission bis 2050 um 95 Prozent und ihre Endenergie um 50 Prozent gegenüber 1990 senken wollen.

Diese Auflistung macht deutlich, dass die Herausforderungen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz seitens der Stadt ernst genommen werden und stetig an der Erfüllung gemeinsamer Klimaschutzziele gearbeitet wird.



4

ZIELSYSTEM

4 ZIELSYSTEM DER STADTENTWICKLUNG

Zielorientierte, disziplinübergreifende Planung setzt gemeinsame Ziele voraus.

Der Stadtentwicklung in Greifswald liegen hierfür zwei Leitbilder zugrunde.

Zum einen handelt es sich dabei um das 1999 erarbeitete und 2010 aktualisierte Leitbild der Universitäts- und Hansestadt „Regional verankert – International vernetzt“. Für verschiedene Strategiebereiche werden darin konkrete Ziele benannt, welche die Handelnden der Stadtpolitik und Partner der Stadtentwicklung gemeinsam erreichen wollen.

Im Rahmen der Erstellung des ISEK Greifswald 2030plus wurden diese Strategiebereiche und Ziele berücksichtigt. Zudem wurden in öffentlichen Denkwerkstätten Szenarien und Strategien entworfen und diskutiert, die es ebenfalls aufzugreifen gilt. Dabei geht es insbesondere auch um die Betrachtung der raumstrukturellen Entwicklungsrichtungen sowie um die Verortung von Schwerpunkträumen der Stadtentwicklung, strategischen Maßnahmen und Projekten.

Auf dieser Grundlage wurde eine räumliche Strategie erarbeitet. Es handelt sich dabei also ebenfalls um Leitbildaussagen, die jedoch nicht auf einzelne Themen zielen, sondern Stadträume hinsichtlich ihrer Nutzung und Aufgaben in den Fokus rücken.

Im Folgenden werden sowohl das strategische als auch das räumliche Leitbild Greifswalds erläutert.

4.1 „Regional verankert – International vernetzt“. Strategisches Leitbild der Universitäts- und Hansestadt

Bereits seit 1999 verfügt die Universitäts- und Hansestadt Greifswald über ein Leitbild. Es bildet die Grundlage für die gesamtstädtische Entwicklung und benennt sowohl die Alleinstellungsmerkmale und besonderen Befähigungen der Stadt als auch die wichtigsten Handlungsfelder und Stadtentwicklungsziele. Damit war Greifswald die erste kreisfreie Stadt in Mecklenburg Vorpommern, die sich ein Leitbild gab.

Für dessen Umsetzung wurden sechs Arbeitskreise sowie ein Stadtmarketing-Beirat beim Oberbürgermeister eingerichtet. Ziel war, die Stärken und Chancen der Stadt deutlich zu machen, auszubauen und mit konkreten Maßnahmen umzusetzen.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und neuer Zukunftstrends wurde das Leitbild⁷⁵ im Jahr 2010 fortgeschrieben. Dafür wurde ein öffentlicher Beteiligungsprozess mit zahlreichen Befragungen und Expertengesprächen sowie einer Workshopreihe initiiert. Zudem beteiligten sich rund 100 Experten aus den Bereichen Politik, Wirtschaft, Bildung, Kultur, Jugend, Sport, Soziales und Tourismus an der Diskussion.

Im Ergebnis konnten acht Strategiebereiche herausgearbeitet werden. Dabei nimmt die Universität eine übergreifende Rolle ein.

Tabelle 36 Leitlinien Leitbild für Greifswald

Querschnittsbereich Universität	Strategiebereich A: Wissenschaft und Wirtschaft	Strategiebereich B: Bildung und Fachkräfte
_ Ernst-Moritz-Arndt Universität	A1: Wissenschaften A2: Branchenkompetenzen A3: Existenzgründungen und Unternehmergeist	B1: Lebenslanges Lernen B2: Fachkräfte
C: Gesundheit	Strategiebereich D: Kultur und historisches Erbe	Strategiebereich E: Lebensqualität
C1: Vernetzung der Gesundheitsdienstleistenden	D1: Kulturelles Erbe D2: Vielfalt kultureller Angebote	E1: Mobilität und Barrierefreiheit E2: Freizeit und Wohnen
C2: Prävention und Sport	D3: Kultur- und Städtetourismus	E3: Familienfreundlichkeit
C3: Gesundheitstourismus	D4: Maritimes Flair	E4: Weltoffenheit und Toleranz
Strategiebereich F: Umwelt- und Klimaschutz	Strategiebereich G: Regionales Zentrum und Vernetzung	
F1: Klimaschutz F2: Umweltschutz	G1: Überörtliche Verkehrsanbindung G2: Regionale Kooperation G3: Internationalität	

Diese Strategiebereiche bilden die Schwerpunkte für die weitere Entwicklung der Universitäts- und Hansestadt. Ihre Zielaussagen gelten für die Handelnden der Stadtpolitik und Stadtverwaltung sowie für die breit aufgestellte Akteurslandschaft als Orientierung und Erfolgskontrolle zugleich.

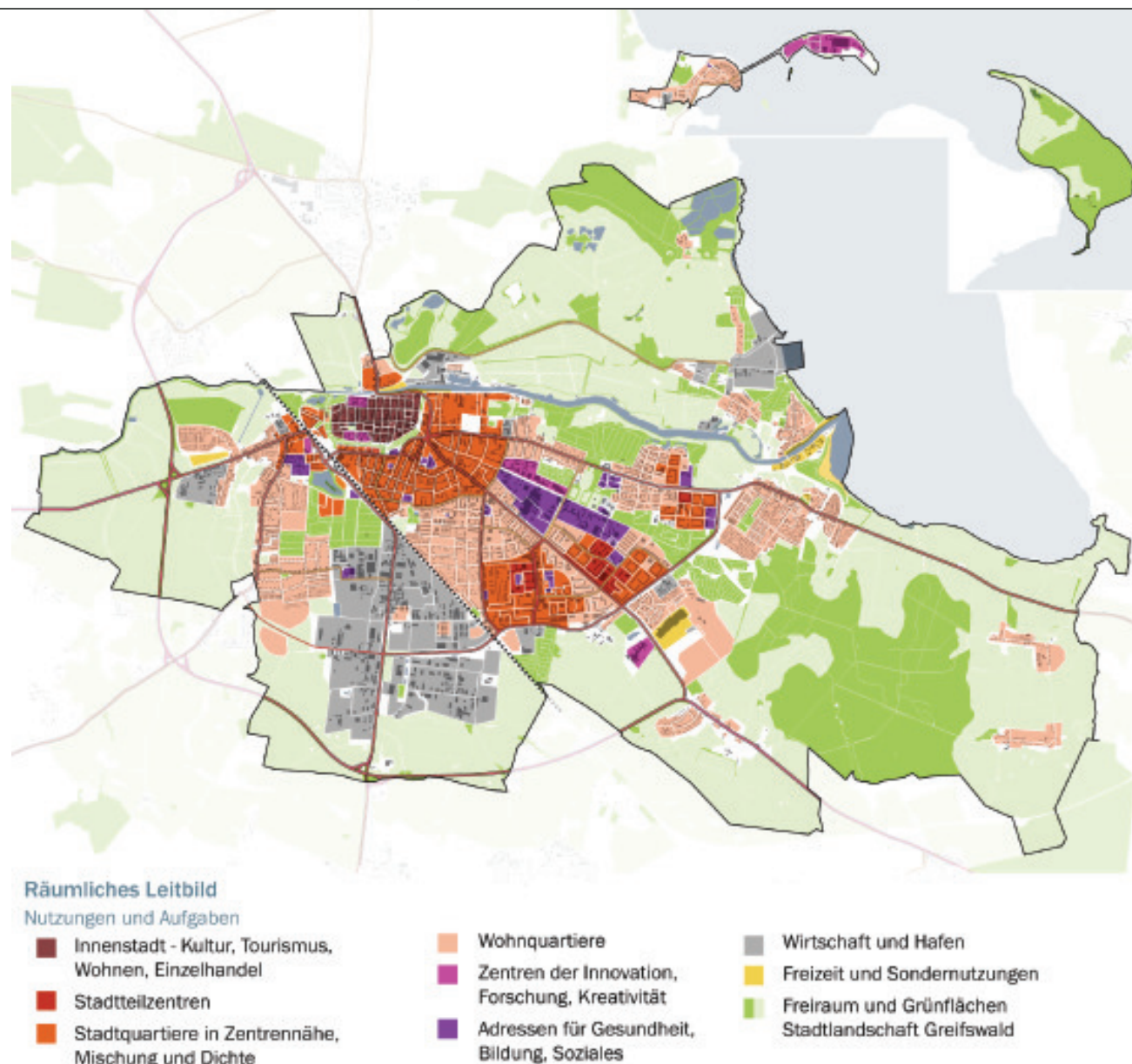
⁷⁵ „Greifswald: Regional verankert - international vernetzt“, Fortschreibung des Leitbildes für Greifswald, 2010

4.2 Räumliches Leitbild Greifswald 2030plus

4.2.1 Räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild beschreibt, welche Nutzungen an welcher Stelle im Stadtgebiet verortet werden sollen und welche Aufgaben die jeweiligen Stadträume dabei übernehmen. Es stellt somit eine Planungsvision dar, die sich auf der Schnittstelle der realen Nutzungskartierung und den Zielaussagen der Flächennutzungsplanung befindet.

Karte 20 Räumliches Leitbild Greifswald 2030plus



Dazu orientiert es sich an der historisch gewachsenen und auch durch die naturräumlichen Gegebenheiten begründeten Stadtstruktur.

Seine inhaltlichen Zielaussagen zur Raumstruktur und Aufgabenverteilung greifen die Strategien der einzelnen Handlungsfelder des ISEK Greifswald 2030*plus* (vgl. Kap. 5) auf und verknüpfen diese miteinander. Damit soll es eine Orientierung für die Anpassung und Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen geben und die Grundlage für zukünftige Entscheidungen der Bauleitplanung bilden.

Im Einzelnen basiert das räumliche Leitbild auf zehn Leitlinien, die für grundlegende strategische und konzeptionelle Entwicklungsansätze stehen.

4.2.2 Leitlinien

Adresse Innenstadt

Die Innenstadt Greifswalds ist die zentrale Adresse für Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Begegnung, Verwaltung und somit das Herzstück und Aushängeschild der Stadt.

Insbesondere hier gilt es, das historische Erbe zu erhalten und dabei gleichzeitig die Innenstadt als zeitgemäßen, attraktiven Wohn-, Arbeits-, Einzelhandels- und Verweilort zu entwickeln.

Urbane Kerne

Jenseits der Innenstadt sind es die urbanen Kerne, welche die polyzentrische Stadtstruktur Greifswald stützen.

Die urbanen Kerne zeichnen sich durch die Agglomeration zentraler Einrichtungen aus, wodurch sie wichtige Aufgaben für die Versorgung der umliegenden Stadtquartiere übernehmen.

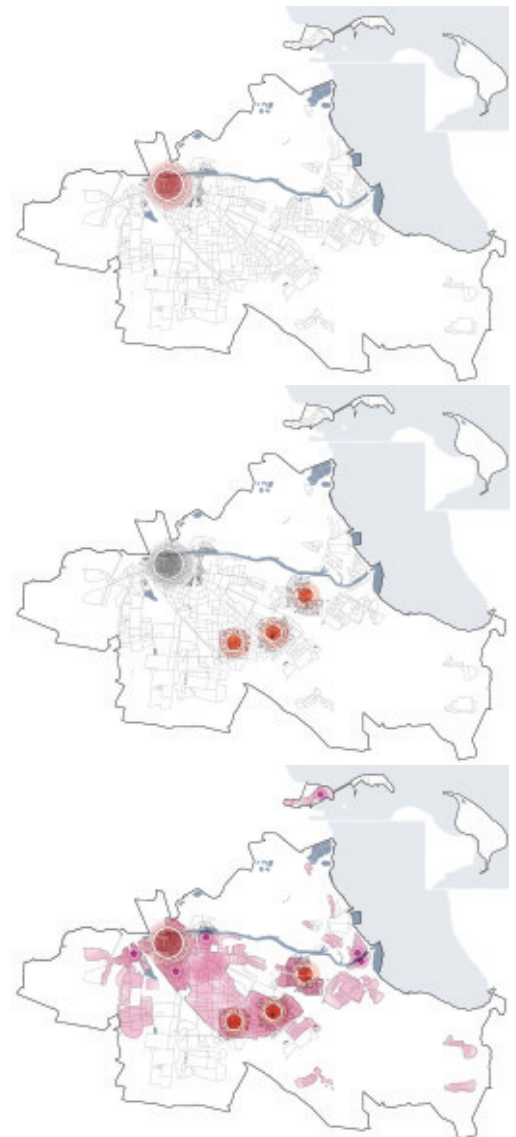
Als urbane Kerne gelten die Bereiche um die Stadtteilzentren in Schönwalde I und II sowie im Ostseevierviertel.

Für die Erfüllung der ihnen zugedachten Aufgaben sind sie prioritär zu unterstützen.

Starke Quartiere

Identifikation, Teilhabe, Kontinuität, Integration, Selbstverwirklichung und viele Dinge mehr gehören zu den Ansprüchen eines jeden einzelnen an seinen Lebens- und Wohnort. Die dafür notwendigen Aufgaben sind auf der Ebene der Quartiere zu lösen.

Dafür müssen sie entsprechend aufgestellt sein: Dies meint eine bedarfsgerechte Ausstattung mit attraktiven Wohnangeboten ebenso wie mit Bildungseinrichtungen, sozialen und kulturellen Angeboten als auch eine adäquate Versorgung mit Grün- und Freiräumen.



Neues Wohnen

Angesichts der sich bereits vollziehenden demografischen Veränderungen werden sowohl zusätzliche Wohnbaustandorte als auch bauliche Anpassungen im Bestand benötigt.

Dieses neue Wohnen ist mit Augenmaß und entlang vereinbarter räumlicher Prioritäten zu entwickeln. Dies meint sowohl die Bevorzugung erschlossener Stadtgebiete, die Fokussierung auf die angestrebte Süd-West-Entwicklung der Stadt als auch die Berücksichtigung unterschiedlicher Standards und das Vorhalten bezahlbaren Wohnraumes.

Kreative Inkubatoren

Die Standorte der Universität sowie der Wissenschaft, Forschung und Innovation sind die treibenden Kräfte der Wirtschafts- und Stadtentwicklung Greifswalds.

Durch eine adäquate Anbindung und Vernetzung und das Vorhandensein attraktiver Frei- und Grünräume werden sie in ihrer Entwicklung unterstützt.

Dabei spielt die Öffnung/Durchlässigkeit gegenüber den umliegenden Stadträumen eine entscheidende Rolle für die Entwicklung der dortigen Quartiere.

Entwicklungsachsen

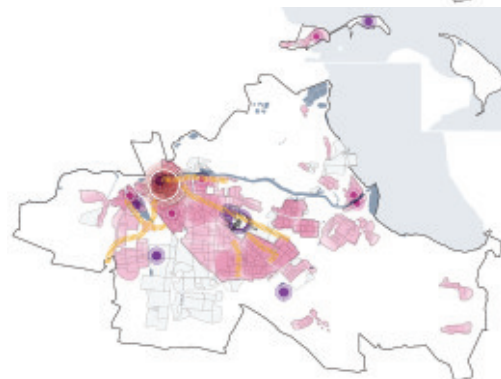
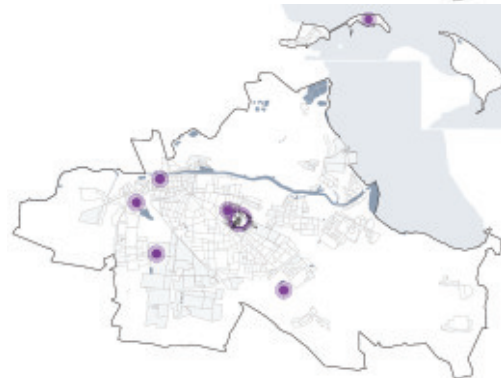
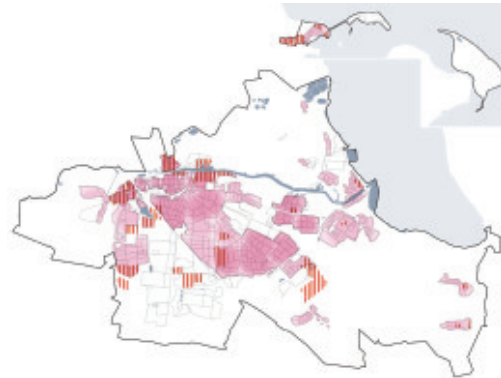
In den Übergängen zwischen funktional besonders bedeutsamen Stadtbereichen sowie in der Verbindung der Adresse Innenstadt mit den urbanen Kernen liegt die Aufgabe der Entwicklungsachsen.

Hier vollziehen sich sowohl funktionale Entwicklungen als auch Aufwertungen hinsichtlich der Wegeführung, des Stadtraumes sowie der Aufenthaltsqualitäten.

Grüne Finger

Als Grüne Finger gelten die wichtigen Mobilitätsachsen und Wegebeziehungen, welche die Innenstadt mit dem Stadtumland verbinden und dabei zugleich die Greifswalder Stadtteile durchziehen.

Durch ihre Gestaltung und Einbeziehung angrenzender Grünanlagen und Freiräume werten sie das Stadtbild auf, stellen attraktive Wegeverbindungen für Einheimische und Gäste dar und verknüpfen im Sinne von Korridoren die bedeutsamen Landschafts- und Naturräume. Zugleich sind sie für das Mikroklima von Bedeutung.

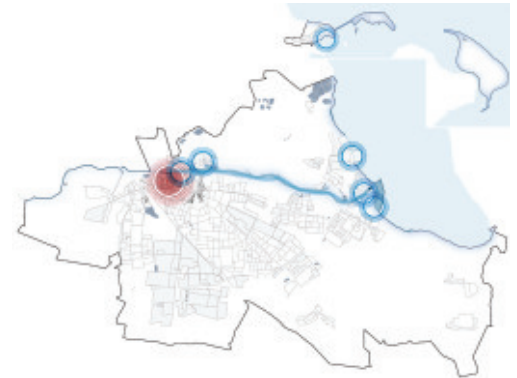


Maritimes Greifswald

Sowohl für die Identifizierung mit Greifswald als Heimatstandort als auch für die Außenwirkung gilt es, die maritimen Eigenheiten herauszustellen und gezielt zu entwickeln.

Als neuralgische Zonen gelten dabei vor allem Wieck und die Innenstadt Greifswalds. Darüber hinaus ist in erster Linie der Ryck mit seiner Nutzung für Wassersport, Freizeit und Erholung sowie hinsichtlich seiner Rolle als verbindendes Element zwischen Innenstadt und Wieck zu stärken.

Mit dem Hafen Ladebow und HanseYachts geht es aber auch um das Herausstellen maritimer Wirtschaftsstandorte.



Mobil im Netz

Der Zugang zu Mobilität ist Grundvoraussetzung für Lebensqualität, lebendige Stadtquartiere und vitale Wirtschaftsstandorte.

Dafür sind die Mobilitätsangebote bedarfsgerecht zu sichern und zeitgemäß weiterzuentwickeln.



Klare Kanten

Aus Sicht einer nachhaltigen Stadtentwicklungsplanung und Siedlungsflächenentwicklung gilt es, weiterhin an den Zielen einer Stadt der kurzen Wege festzuhalten.

Zugleich gilt es in Greifswald – trotz des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum – das Landschaftsbild und die schützenswerten Naturräume zu sichern.

Die klaren Kanten definieren daher die Siedlungsränder in Eldena und Ladebow deutlich.

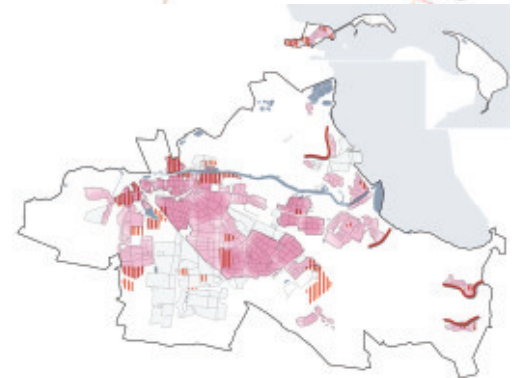
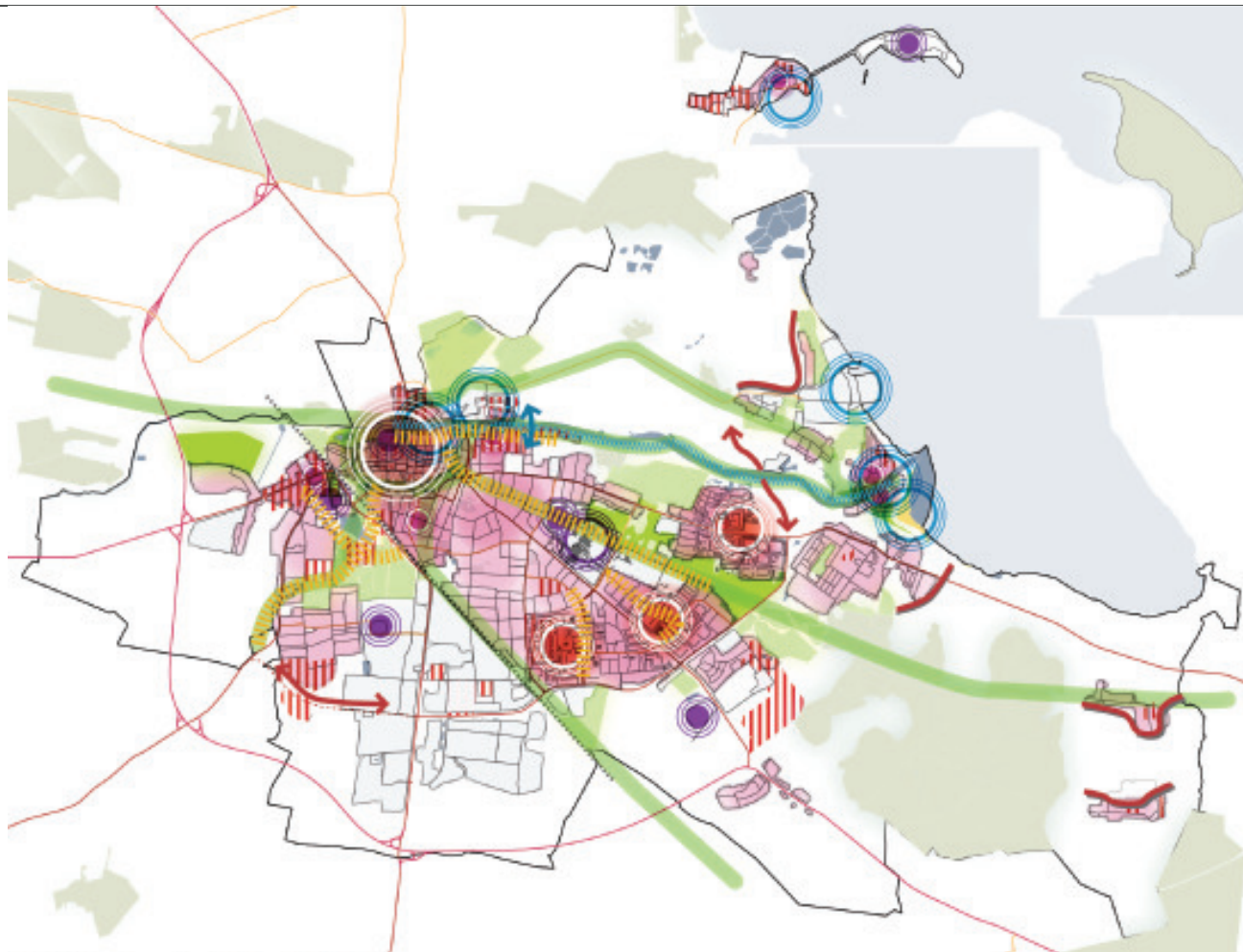


Abb. 45 Zusammenschau Leitlinien des räumlichen Leitbildes Greifswald 2030



Leitlinien des räumlichen Leitbildes

- | | |
|--|--|
|  Adresse Innenstadt |  Entwicklungsachse |
|  Urbaner Kern |  Grüner Finger |
|  Starkes Quartier |  Maritimes Greifswald |
|  Neues Wohnen |  Mobil im Netz |
|  Kreativer Inkubator |  Klare Kante |

4.2.3 Planerische Grundsätze

Für ein zukunftsfähiges Greifswald ist eine nachhaltige Siedlungspolitik und Flächenentwicklung zu betreiben. Dafür werden in erster Linie die Innenstadt sowie die Stadtteilzentren und Ortsmitteln in ihrer Rolle als Stabilitätsanker gestärkt.

Daneben zielt eine nachhaltige Siedlungspolitik und Flächenentwicklung auf zwei in gegensätzliche Richtungen verlaufende Entwicklungstrends. Zum einen wird nach wie vor ein zusätzlicher Flächenverbrauch für Wohnen und Gewerbe erwartet. Auf der anderen Seite ist in Folge des demografischen Wandels in einzelnen Bereichen der Stadt mit einem „Wenigerwerden“ an Nutzungen von bestehenden Gebäuden und Flächen zu rechnen. Beide Entwicklungen werden sich in den verschiedenen Teilbereichen des Stadtgebiets in unterschiedlichem Maße vollziehen. Folgende grundsätzliche Prinzipien und Ziele sind zu verfolgen:

Schaffung/Erhalt der urbanen Dichte und einer „Stadt der kurzen Wege“

Bauliche Entwicklungen des Wohnens, aber auch des Sozialen, der Kultur und Freizeit sind in erschlossene Lagen zu lenken. Entsprechende städtebauliche Schwerpunktbereiche sind zu identifizieren und gezielt zu entwickeln. Die Stärkung der Innenstadt sowie der innenstadtnahen Siedlungsgebiete mit ihren urban geprägten Wohn-, Angebots- und Freiraumstrukturen sowie Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten ist prioritär zu bevorzugen. Darüber hinaus sollten in den Stadtteil- und Quartierszentren sowie den historischen und funktionalen Mitten der Vororte wichtige Adressen der sozialen Teilhabe und Versorgung weiterhin zentral organisiert werden. Kleinteilige Stadtstrukturen mit definierten Zentren und einem Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten verkürzen die zurückzulegenden Wege, sparen die Kosten für Bau und Pflege der technischen Infrastrukturen und reduzieren die Entstehung von Verkehr.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Dies zielt auf die prioritäre Nutzung vorhandener Flächenreserven bzw. auf die Reaktivierung minder genutzter oder aus der Nutzung gefallener Flächen und Gebäude innerhalb erschlossener Lagen im innerstädtischen Bereich und bezieht sich sowohl auf die Gewerbe- als auch auf die Wohnentwicklung. Zusätzliche Flächenversiegelungen in den Außenbereichen und insbesondere innerhalb naturnaher, zusammenhängender Landschaftsräume sollen vermieden werden.

Stadtquartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf

Starke Stadtstrukturen mit urbaner Dichte zu halten, bedeutet häufig, problematischen Entwicklungen entgegenzuwirken, die als Folgen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels auszumachen sind. Die Aufgaben umfassen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes und der Schaffung neuer Wohn- und Wohnumfeldqualitäten und zielen darüber hinaus auf die Förderung der lokalen Wirtschaft, der Integration sowie auf die Stärkung der sozialen Infrastrukturen. Insbesondere Stadtquartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf bedürfen eines abgestimmten Handelns aller Beteiligten, um sie als wichtige Bestandteile einer intakten Stadtstruktur zukunftssicher aufzustellen.



5

STRATEGIE

5 HANDLUNGSFELDER DER STADTENTWICKLUNG GREIFSWALD 2030plus



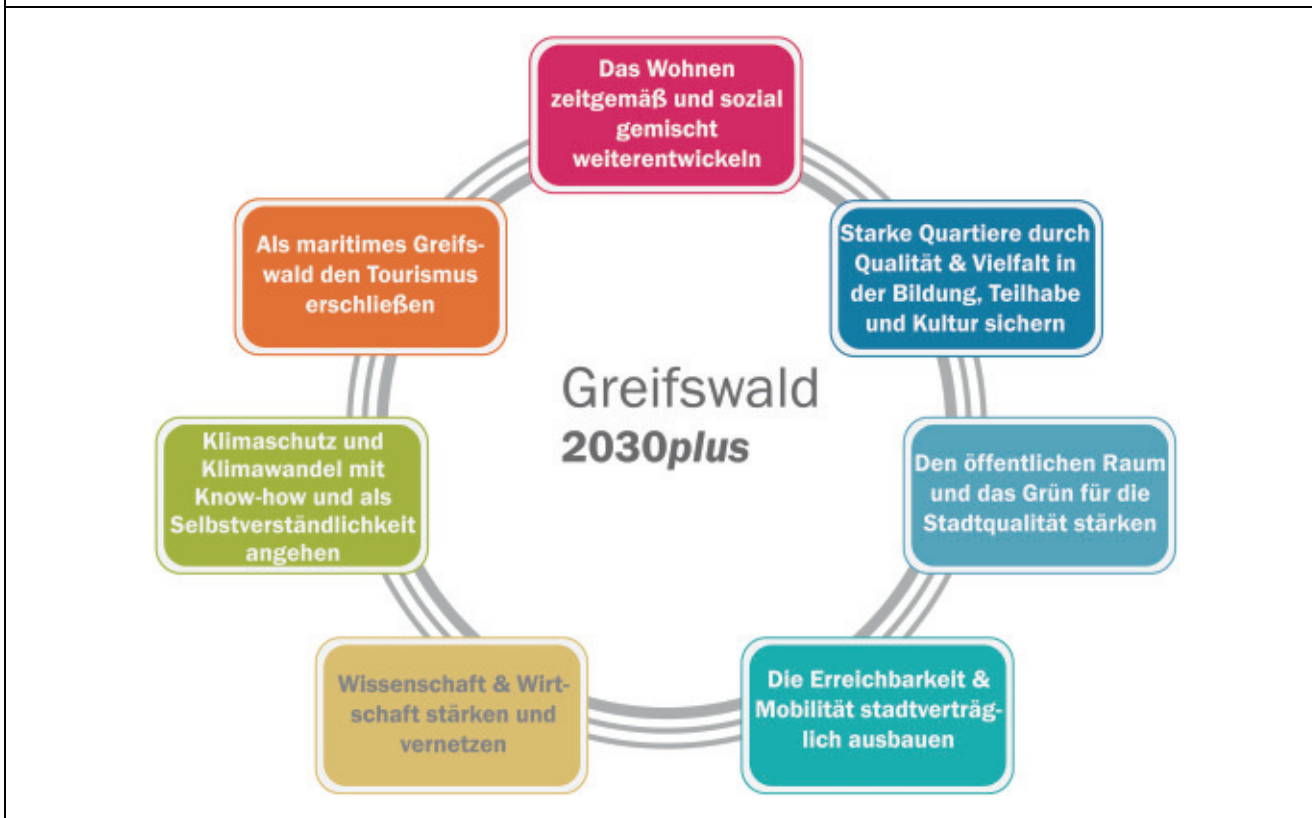
In Anknüpfung an die in den Analysen gewonnenen Erkenntnisse in den Kapiteln 2 und 3 werden an dieser Stelle Handlungsfelder mit konkreten Strategien formuliert und dargestellt.

Diese werden mit thematisch zugeschnittenen – exemplarischen – Maßnahmen und Projekten unteretzt.

Die Strategien nehmen dabei Bezug zum Zielsystem der Stadtentwicklung (vgl. Kap. 4) und orientieren sich insbesondere an den Vorgaben und planerischen Grundsätzen des räumlichen Leitbildes. Dort wo es möglich ist, ver-räumlichen sie die übergeordneten Ziele auf der Stadtteil- bzw. Quartiersebene.

Im Sinne eines integrierten Ansatzes beziehen sich die Handlungsfelder und Strategien für die zukünftige Stadtentwicklung jeweils auf mehrere Themen.

Abb. 46 Handlungsfelder ISEK Greifswald 2030plus



5.1 Das Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln

5.1.1 Sicherung und Erweiterung des vielfältigen, zielgruppenspezifischen Wohnraumangebots

Die Attraktivität eines Wohnstandortes und die Stabilität eines Wohnungsmarktes hängen wesentlich von der Vielfalt des Angebotes an Wohnsegmenten und -lagen ab. Die Wohnungspolitik muss so gestaltet werden, dass allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt wahl- und leistbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Dabei sind auch neue bzw. veränderte Wohnbedürfnisse anzusprechen. Diese haben sich in der jüngeren Vergangenheit teilweise gewandelt und mit Blick auf die demografischen Veränderungsprozesse sowie sich zunehmend ausdifferenzierende Lebensstile wird dies auch für die kommenden Jahre der Fall sein. Um den künftig nachgefragten Wohnbedarfen gerecht zu werden, ist der Wohnungsmarkt daher breit aufzustellen.

Im Rahmen des ISEK-Prozesses konnten folgende nachgefragte/zufördernde Segmente identifiziert werden:

- ▼ Wohnraum für Familien – Hier bedarf es der Schaffung/Stärkung familienfreundlichen Wohnens. Darin liegt ein geeigneter Weg, die „eigenen“ Kinder und Jugendlichen als die künftigen Leistungsträger der Stadtgesellschaft zu halten und junge Menschen von „außen“ von der Lebensqualität in der Stadt zu überzeugen. Daher bedarf es besonders geeigneter und attraktiver Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien mit Kindern. Dies beinhaltet auch die familiengerechte Gestaltung eines gesunden und sicheren Wohnumfeldes.
- ▼ Barrierearmes Wohnen – Mit Blick auf die Alterung und das Ziel, den Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen mehr Wohn- und Lebensqualität zu geben sowie die alternden Bewohner möglichst lange in ihren bestehenden Wohnungen zu halten, ist das seitens der Bürgerschaft beschlossene Ziel des „Barrierefreien Bauen“ auch im Wohnungsbau umzusetzen. Seniorenwohnungen und Wohnumfeld sind barrierefrei oder barrierearm und insbesondere in integrierten und erschlossenen Lagen – hier in besonderem Maße in den Beständen der Großwohnsiedlungen – zu entwickeln.
- ▼ Gemeinschaftliches Wohnen – Hierbei geht es sowohl um den Zusammenschluss mehrerer Familien bzw. Haushalte als auch um das generationsübergreifende Wohnen. Um den aktuellen und zunehmenden Folgen des Alterungsprozesses sowie möglicher Segregationsprozesse entgegenzuwirken, sollte diese Wohnform weiter forciert werden. Sie fördert den Zusammenhalt, gegenseitige Unterstützung und bietet die Möglichkeit für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter am vertrauten Wohnort.
- ▼ Studentisches Wohnen – Die Studierenden in Greifswald sind eine wichtige Zielgruppe des lokalen Wohnungsmarktes. Gleichzeitig ist für diese das Vorhandensein von verfügbarem Wohnraum zu leistbaren Mieten ein wichtiges Kriterium bei der Wahl des Studienplatzes. Daher sollten auch in Zukunft die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen im Bereich des studentischen Wohnens fortgesetzt werden.
- ▼ Temporäre und multilokale Wohnformen – Ein gutes Angebot an temporären Wohnformen (wie Boardinghouse oder Zuhause auf Zeit) kann entscheidend bei der Wahl des Ausbildungs- oder Arbeitsortes sein. Für multilokal oder nur auf Zeit in Greifswald lebende Personen sollten daher ausgewählte Wohnstandorte gezielt in Nähe der Wissenschafts-, Bildungs- und Kulturadressen entwickelt werden. Zudem ist auf eine gute Erreichbarkeit bzw. die Nähe zu Mobilitätsschnittstellen zu achten.
- ▼ Alternative Wohnformen – Als lebendige Universitätsstadt mit einem studentischen, alternativen Flair bedarf es in Greifswald auch eines Vorhandenseins alternativer Wohnformen. Als Teil eines vielseitigen, attraktiven Wohnstandortes sollten in diesem Sinne lokale Akteure und Initiativen (bspw. selbstorganisierte Wohnprojekte und kleine Genossenschaften etc.) seitens der Stadtverwaltung unterstützt werden. Hierin liegt nicht zuletzt auch ein Beitrag zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums.

5.1.2 Bezahlbares Wohnen und Gestaltung des sozial verträglichen Stadtumbaus

Eines der wichtigsten Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung besteht (neben der kompakten Stadt und dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung) in der Sicherung einer sozial und funktional gemischten Stadt.

Diesem Ziel gilt es insbesondere bei der Entwicklung und Ausgestaltung des Wohnungsmarktes Rechnung zu tragen. Hier wiederum bestehen zwei Aufgabenfelder, die sich teilträumlich jedoch ergänzen.

Dabei handelt es sich zum einen um den Stadtumbau bzw. die Bestandserneuerung und zum anderen um den Wohnungsneubau. Die Stadterneuerung dient dabei der Behebung funktionaler Defizite in bestehenden Wohnquartieren. Der Wohnungsneubau vollzieht sich hingegen auf geeigneten Potenzialflächen und ist für den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt von Bedeutung.

Beide Aufgaben müssen unter der Prämisse bewältigt werden, die Wohnungsnachfragen bedarfsgerecht zu erfüllen und zugleich preisgünstigen Wohnraum zu erhalten bzw. zu schaffen. Je nach Stadtgebiet können sich hier die Anforderungen an einkommensgerechte Angebote unterscheiden.

Die Herausforderungen sind jedoch hoch:

- ▼ So ist die Bestandserneuerung vordringlich in den Großwohnsiedlungen (vor allem im Ostseeviertel Ryckseite sowie in Schönwalde I) angezeigt. Genau hier wohnt aber ein Großteil der Haushalte, Familien sowie älteren Menschen, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Zugleich sind hier die Anforderungen an einen altersgerechten Umbau sowie die Einsparpotenziale durch eine energetische Sanierung recht hoch. Um diesen potenziellen Interessenkonflikt zu lösen, bedarf es einer besonders behutsamen Vorgehensweise, um die aktuellen Bewohnerschaften nicht zu verdrängen.
- ▼ Auf der anderen Seite bieten Neubauprojekte die große Chance, zeitgemäße und altersgerechte sowie energetisch hochwertige Wohnformen zu realisieren. Unter Berücksichtigung der Baukosten (vor allem angesichts der hohen energetischen Standards) sind jedoch hohe Anstrengungen und besonderer Konzepte und Detaillösungen gefragt, um die Mieten auch für Haushalte mit geringeren Einkommen bezahlbar zu gestalten.

Das Aufzeigen dieser Problematiken macht deutlich, dass es geeigneter Instrumente bedarf, um langfristig bezahlbaren Wohnraum sichern zu können. Hierfür sollten Anstrengungen auf folgenden Gebieten unternommen werden:

- ▼ Bewerbung beim Land Mecklenburg-Vorpommern um die Förderung von sozialem Wohnungsbau
- ▼ Akquirierung von Subventionen für bedarfsgerechte Bestandserneuerungsmaßnahmen
- ▼ Ausübung des Vorkaufsrechts für geeignete Wohnbauflächen durch die Stadt
- ▼ Stärkere Gewichtung von Aspekten des bezahlbaren Wohnraums bei der Anwendung der konzeptbezogenen Vergabe bei der Veräußerung kommunaler Grundstücke an private Investoren
- ▼ Prüfung von geeigneten kommunalen Förderprogrammen (bspw. Einheimischenmodell)
- ▼ Förderung alternativer Wohnkonzepte (ggf. mit langfristiger Eigentumsperspektive, bspw. Kleingewerkschaften)

5.1.3 Qualität in den städtebaulichen Entwicklungen

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung und der Realisierung von Maßnahmen zur Deckung des Wohnungsbaubedarfes sind folgende Ansprüche zu berücksichtigen (eine Auseinandersetzung mit der Verortung erfolgt im anschließenden Kapitel 5.1.4):

- ▼ Förderung des urbanen Wohnens zur Erhöhung der Nutzungsdichten; hier vor allem durch Schließung von Baulücken in den Bestandsquartieren durch Wohnungsneubaumaßnahmen
- ▼ Nutzung von Wohnungsbauvorhaben zur Stadtreparatur in Form von kleinteiligen und dezentralen Maßnahmen; hier unter besonderer Berücksichtigung des Quartiersansatzes
- ▼ Stärkung der qualitativ guten sowie der nachgefragten Lagen im Stadtgebiet (vgl. Kap. 3.1.5)
- ▼ Weitere städtebauliche Erneuerung und Weiterentwicklung der Innenstadt als eines der auch zukünftig wichtigsten Projekte der Stadtentwicklung
- ▼ Fokussierung auf an Nachhaltigkeitsaspekten ausgerichtete prioritäre Neubaustandorte für die nachgefragten Segmente des Geschosswohnungsbaus in urbanen Lagen
- ▼ Entwicklung von qualitativ hochwertigen exponierten Lagen; hier vor allem in der Innenstadt, im Innenstadtrand sowie an Standorten mit Bezügen zum Wasser (Ryck)
- ▼ Nutzung von ländlichen Potenzialstandorten zwischen Stadt und Natur für Eigenheimbau; hier jedoch im Einzugsbereich vorhandener Infrastrukturen und als Weiterentwicklung bzw. Abrundung funktionsfähiger Siedlungsbereiche

Zudem sind für die zukünftige Stadtteil- bzw. Quartiersentwicklung neben den Fragestellungen des Wohnens vermehrt auch die Themen Freiflächenversorgung und Verknüpfungen bzw. Anbindungen zwischen den Stadtteilen und Quartieren aufzugreifen.

An dieser Stelle sind erneut die Großwohnsiedlungen besonders betrachten. Hier sind im Sinne einer Aufwertung und sozialen Durchmischung trotz des Mehrbedarfs an Wohnraum dennoch punktuelle Rückbaumaßnahmen dort zu ermöglichen, wo es aus städtebaulicher Sicht notwendig und sinnvoll ist. Dies betrifft vor allem die Plattenbaustrukturen in Schönwalde I und II sowie im Ostseeviertel-Ryckseite. In der Berechnung der Wohnbedarfsprognose wurde bereits eine mit den führenden Wohnungsunternehmen WVG und WGG abgestimmte Pauschale von 400 Wohnungen berücksichtigt, die aufgrund demografisch bedingter Umbaumaßnahmen oder für Maßnahmen der Entdichtung zurückgebaut werden sollten.

5.1.4 Das Wachstum als Chance nutzen aber mit Augenmaß umsetzen – das Lenkungsszenario

Mit Blick auf den in der Wohnungsnachfrageprognose (vgl. Kap. 3.1.4) hergeleiteten Mehrbedarf an Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 vollzieht sich in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eine Entwicklung, die einen Paradigmenwechsel in der Stadt- und Siedlungsentwicklung erfordert.

So konnte ein zusätzlicher Bedarf in einem Korridor von 2.000 bis 3.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt werden. Dieser wurde seitens der Lenkungsgruppe zum ISEK-Prozess (vgl. Kap. 1.2.2) bestätigt.

Zugleich wurde in der Lenkungsgruppe die gemeinsame Vereinbarung getroffen, zunächst vom maximalen Mehrbedarf von 3.000 WE auszugehen.

Der Paradigmenwechsel besteht nunmehr darin, dass dieser Mehrbedarf nicht allein innerhalb bestehender, erschlossener Siedlungsgebiete gedeckt werden kann.

Vielmehr steht Greifswald mit dem Szenario des Wachsens vor der anspruchsvollen Aufgabe, zusätzlichen Wohnraum unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Stadtentwicklungs- und Siedlungsflächenpolitik zu schaffen. Deshalb ging die oben genannte Vereinbarung der Lenkungsgruppe mit grundlegenden Anforderungen einher:

- ▀ So ist der Neubau entlang eines Lenkungsmodells auszurichten, das sowohl Prioritäten in der räumlichen als auch zeitlichen Umsetzung setzt.
- ▀ Zudem soll bei der Verortung des Bedarfs in urbane Wohnformen (Geschosswohnungsbau) sowie ländliche Wohnformen (Ein- und Zweifamilienhäuser) unterschieden werden.
- ▀ Des Weiteren sind die Bedarfsprognosen inklusive den ihnen zugrunde liegenden Annahmen regelmäßig auf den Prüfstand zu stellen. (vgl. Kap. 6.4)

Mit diesen Anforderungen soll gewährleistet werden, dass die Flächenentwicklung nachfragegerecht, stadtverträglich und gemäß den Leitlinien des räumlichen Leitbildes vollzogen wird und zugleich auf Veränderungen in der Nachfrage flexibel reagiert werden kann.

Zielvorgaben für die unterschiedlichen Funktionsräume Greifswalds

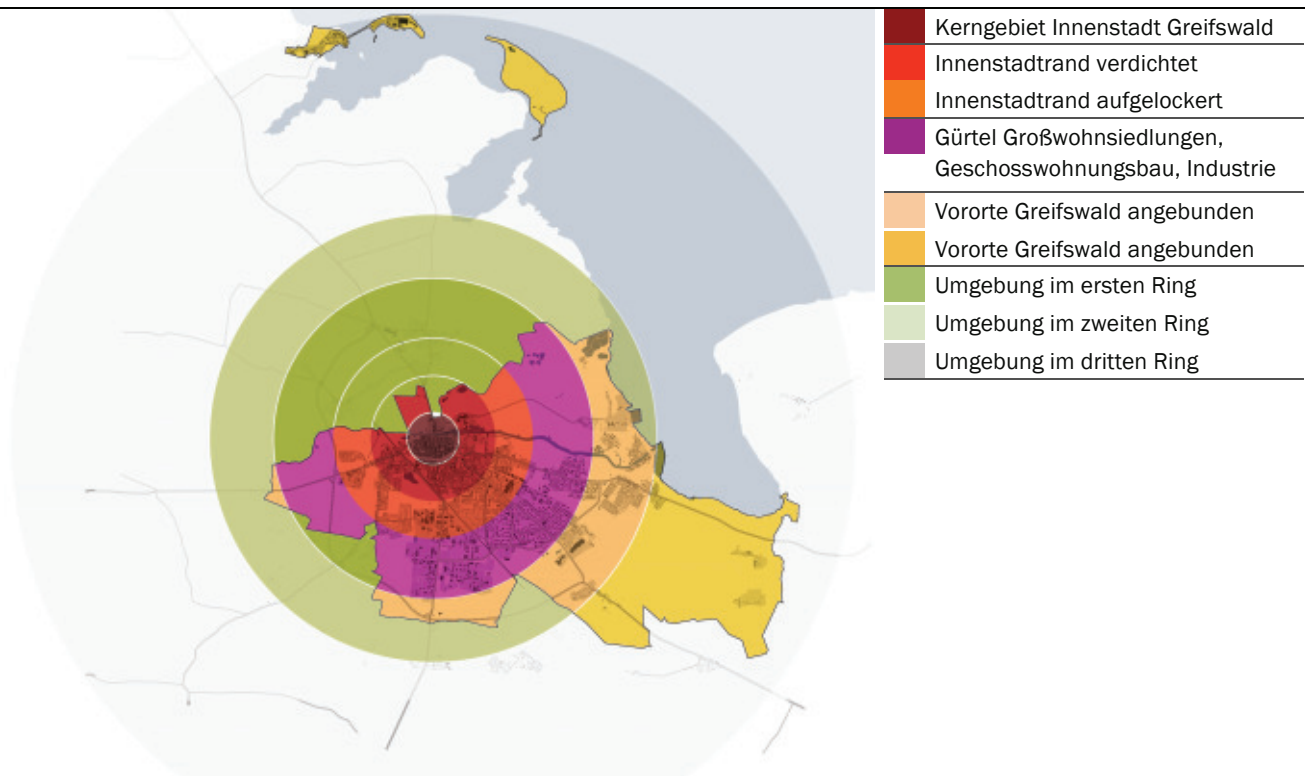
Die Verortung des Wohnungsneubaus – und noch mehr die Entwicklung neuer Wohnbauflächen sowie zusätzlicher Wohnfolgeeinrichtungen – muss berücksichtigen, dass die verschiedenen Stadträume Greifswalds sowohl über jeweils eigene Befähigungen und Bedarfe als auch Aufgaben in der Gesamtstadt verfügen.

Mit Blick auf die städtebauliche Dichte, Einwohnerzahl sowie Ausstattung mit sozialen Infrastrukturen kann im Groben zwischen den fünf Funktionsräumen Innenstadt, Innenstadtrand, Großwohnsiedlungen, Vororte sowie Stadtumland unterschieden werden (vgl. Abb. 47).

Dabei nimmt deren Dichte sowie Ausstattungsgrad von innen nach außen ab. Eine Ausnahme stellen die Großwohnsiedlungen dar, die über hohe Einwohnerdichten und gut aufgestellte Stadtteilzentren verfügen.

Allerdings wird auch deutlich, dass insbesondere mit Wackerow und Neuenkirchen Gemeinden des ersten Ringes des Stadt-Umlands über eine größere räumliche Nähe zur Greifswalder Innenstadt verfügen als Friedrichshagen, Ladebow oder Riems.

Abb. 47 Funktionsräume Greifswald und Umgebung



Für diese fünf Funktionsräume wurden nachfolgende Herangehensweisen vereinbart und mit der Lenkungsgruppe abgestimmt.

- ▼ Die Innenstadt wird weiter gestärkt und Baulücken werden gefüllt. Städtebauliche Missstände durch unverträgliche, zu hohe Dichten sollen dabei jedoch dringend vermieden werden. Ein „Auffüllen“ der Reserveflächen ist somit nur punktuell zur Stadtreparatur vorgesehen.
- ▼ Die bereits verdichteten Lagen des Innenstadtrandes sollen ebenfalls von weiteren umfangreichen Nachverdichtungsmaßnahmen ausgenommen werden. Stattdessen wird hier der Neubaubedarf in großflächige, stadträumlich sehr günstig gelegene Entwicklungsareale gelenkt.
- ▼ Die Großwohnsiedlungen werden durch eine gezielte Lenkung des Neubaubedarfes gestärkt, der sowohl in Form von kleinteiligen Nachverdichtungen als auch in Form größerer Umstrukturierungsmaßnahmen vollzogen werden kann. Dadurch würde eine städtebauliche Aufwertung sowie eine Steigerung/Sicherung der sozialen Mischung gefördert.
- ▼ Den Greifswalder Vororten wird ein angemessener Anteil zugesprochen, um auch hier Maßnahmen der Siedlungsabrundung, Nachverdichtung und Ergänzung des Wohnungsangebotes realisieren zu können.

Und schließlich gilt es, das Abstimmungsgebot zwischen der Stadt Greifswald und ihrem Stadt-Umland-Raum zu beachten, welches sich insbesondere auch über die Wohn- und Siedlungsentwicklung erstreckt. Hier sind insbesondere mit Blick auf die Nachfragesituation im Segment des Ein- und Zweifamilienhauses Potenziale für eine Ko-

operation gegeben. Allerdings muss auch hier eine Verortung des Bedarfs anhand gemeinsam vereinbarter Kriterien erfolgen:

- ▼ So sollten die Gemeinden/Ortsteile bevorzugt werden, die sich in räumlicher Nähe zur Greifswalder Innenstadt (also im ersten Ring der Umgebung Greifswalds) befinden.
- ▼ Es sollte das Vorhandensein der notwendigen sozialen Infrastrukturen vor Ort (bspw. Kita, Grundschule) zwingend berücksichtigt werden.
- ▼ Der Standort muss verkehrlich an die Kernstadt Greifswald gut angebunden sein; dies bezieht sich vorzugsweise auf die Anbindung durch den ÖPNV sowie auf Radwege.
- ▼ Im Gegenzug sollten die besonders geeigneten Standorte seitens der Stadt Greifswald in Hinsicht auf die Stärkung ihrer Infrastrukturen und Anbindungen unterstützt werden.

Zielvorgaben in Bezug auf Segmente des Wohnungsmarktes

Bezüglich der Wohnform soll zwischen zwei groben Strukturtypen Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhaus, MFH) und Eigenheim (Ein- und Zweifamilienhaus, EZFH) unterschieden werden. Diese werden den Wohnformen „urban“ bzw. „ländlich“ gleichgesetzt.

Dies ist zum einen mit Blick auf unterschiedliche Nachfragegruppen erforderlich.

Zum anderen ist die jeweilige Eignung der vorhandenen Flächenreserven zu bedenken. So sind in den innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Lagen vornehmlich urbane Wohnformen und an den Siedlungsrändern Eigenheime zu realisieren. Dabei sind selbstgenutzte Wohnformen wie Stadthäuser in den städtischen Quartieren durchaus geeignet und keinesfalls ausgeschlossen. Gleiches gilt für Geschosswohnbauten in zwar eher ländlich geprägten, jedoch gut erschlossenen, integrierten Lagen.

Tabelle 37 Verteilung des Wohnungsneubaus auf Segmente des Wohnungsmarktes (Stadtbauamt, September 2016)

	- Urbane Wohnform - Geschosswohnungsbau (MFH)			- Ländliche Wohnform - Eigenheime (EZFH)
	Preisgünstig (bis 5,50 €/qm)	Bezahlbar (bis 8,50 €/qm)	Hochwertig (ab 8,50 €/qm)	
Neubaubedarf bis 2030	1.925 WE			1.037 WE
Neubaubedarf pro Jahr	120 WE			65 WE
Neubaubedarf bis 2030	642 WE	642 WE	642 WE	
Neubaubedarf pro Jahr	40 WE	40 WE	40 WE	

Zusätzlich wird das Ziel gesetzt, jeweils ein Drittel des Neubaubedarfs im Segment des preisgünstigen, bezahlbaren sowie hochwertigen Geschosswohnungsbaus umzusetzen.

Prioritätensetzung in der Flächenentwicklung

Nach Sichtung sämtlicher Reserven in Gebieten mit rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen (vgl. Kap. 3.1.8) erfolgte innerhalb der Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde im Stadtbauamt eine Abstimmung bzgl. der Prioritätensetzung in der Entwicklung dieser Flächenreserven.

Dabei erfolgte entlang der planerischen Grundsätze des ISEK sowie des FNP eine Hierarchisierung in Form von vier Klassen:

- ▼ Flächen mit rechtskräftigen B-Plänen befinden sich faktisch bereits in der Realisierung bzw. sind vorzugsweise in der Realisierung voranzubringen.
- ▼ Daneben sind die Flächen mit Erster Priorität vorrangig mit Planungsrecht zu versehen und zu erschließen.
- ▼ Demgegenüber nachgeordnet sind die Flächen mit Zweiter Priorität.
- ▼ Schließlich wurden Flächen bestimmt, die zunächst nicht weiterzuverfolgen sind (vgl. Tabelle 43)

Tabelle 38 Kapazitäten der nach Priorität zu entwickelnden Flächenpotenziale in WE (Stadtbauamt, November 2016)

Priorität	Strukturtyp			Gesamt nach Priorität
	MFH im WA	EZFH im WA	WE in MI	
Sofort verfügbar mit rechtskräftigem B-Plan	347	109	52	508
Gebiet mit Erster Priorität	1.252 – 1.612	360 – 570	331	1.943 – 2.513
Gebiet mit Zweiter Priorität	70	357 – 397	200	627 – 667
gesamt nach Strukturtyp	1.669 – 2.029	826 – 1.076	583	3.078 – 3.688

Die in der Tabelle 38 dargestellten Größenordnungen verdeutlichen, dass angesichts der aktuellen Dynamik auf dem lokalen Wohnungsmarkt die sofort verfügbaren Reserven von 508 WE schätzungsweise bis zum Jahr 2030 ausgeschöpft sein werden.

Von daher sollten zeitnah die Flächen mit Erster Priorität entwickelt werden.

Der Blick auf die zahlenmäßig möglichen Wohneinheiten zeigt hier jedoch auch, dass allein die Reserven der prioritär zu entwickelnden Flächen den Bedarf im Geschosswohnungsbau (vgl. Tabelle 37) bereits weitestgehend abdecken werden.

Im Eigenheimsegment gelingt es über die Flächen Erster und Zweiter Priorität ziemlich genau, die ca. 1.000 WE zu verorten. Dies allerdings nur, wenn man für die Flächen von der maximalen Anzahl an realisierbaren WE ausgeht. Im anderen Fall läge die Kapazität bei ca. 830 WE. Mittelfristig reicht dieses Volumen dennoch aus. Darüber hinaus ist an dieser Stelle zu bedenken, dass im Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation ggf. auch Eigenheime in erschlossenen, gut angebundenen Lagen außerhalb des Greifswalder Stadtgebietes (bspw. Wackerow, Neuenkirchen, Hinrichshagen, Weitenhagen) zu berücksichtigen sind.

Tabelle 39 Sofort verfügbare Flächenpotenziale in WE (Stadtbauamt, November 2016)

Gebiet mit rechtskräftigem B-Plan		Strukturtyp		
		MFH im WA	EZFH im WA	WE in MI
B023	Ostseeviertel- Ryckseite	3	16	0
B029	Gützkower Landstraße	30	0	0
B030	Holzteichquartier	0	0	40
B031	Am Gorzberg	10	10	0
B042	Schönwalde I/West	90	0	0
B062	An den Wurthen	30	3	0
B064	Wohnpark Brauerei	98	0	0
B065	Grimmer Straße	24	0	12
B088	Heinrich-Heine-Straße	0	80	0
B091	Einkaufszentrum Grimmer Straße	15	0	0
B103	Karl-Krull-Straße	50	0	0
gesamt		347	109	52

Tabelle 40 Mit Erster Priorität baurechtlich zu sichernde Standorte in WE (Stadtbauamt, November 2016)

Gebiet mit Erster Priorität		B-Plan in Aufstellung	Reserve gem. FNP	Strukturtyp		
				MFH im WA	EZFH im WA	WE in MI
B007	Am Deich/ Wieck	X		0	20	0
B013	Am Elisenpark	X		120 – 330	70 – 180	0
B055	Hafenstraße	X		400	0	130
B055.2	Westlich Hafenstraße		X	200	0	75
B073.1	Riemserort/Rügenblick TF Süd	X		0	0	26
B083	A-Quartiere	X		120	0	0
B105	Steinbeckervorstadt	X		112	50	0
B111	Franz Wehrstedt Weg	X		20	12	0
B113	Südlich KAW		X	30	0	0
B114	Verlängerte Scharnhorststraße		X	150 – 300	50 – 100	0
B115	Grimmer Straße, westl. B091		X	100	0	0
F1.1	Östlich Hansering		X	0	0	100
E004	Friedrichshagen ⁷⁶			0	23	0
F38.1	Herrenhufen Nord		X	0	135 - 185	0
gesamt				1252 – 1612	360 - 750	331

⁷⁶ Ergänzungssatzung

Tabelle 41 Mit Zweiter Priorität baurechtlich zu sichernde Standorte in WE (Stadtbauamt, November 2016)

Gebiet mit Zweiter Priorität	B-Plan in Aufstellung	Reserve gem. FNP	Strukturtyp		
			MFH im WA	EZFH im WA	WE in MI
B003	Stralsunder Straße	X	0	25	0
B073.1	Riemserort/Rügenblick TF Nord	X	0	55	0
B073.2	Riemserort/Brooker Weg	X	70	42	0
F12	Am Gorzberg/Querfeld		0	0	200
FB13.3	ehemals B013.3		0	160	0
F38.2	Herrenhufen Süd		0	75 - 115	0
		gesamt	70	357 bis 397	200

In Tabelle 39 bis Tabelle 41 sind die jeweiligen Kapazitäten der Wohnbausegmente (Strukturtypen) für die einzelnen Standorte im Detail dargestellt.

Da teilweise noch Planungen und Abstimmungen notwendig sind, kann für einige Standorte vorläufig nur eine geschätzte Größenordnung angegeben werden.

Zudem ist auch in der Gruppe der insgesamt 14 Gebiete Erster Priorität eine Reihenfolge festzulegen, in der sie mit notwendigen planungsrechtlichen Instrumenten untersetzt und baureif gemacht werden. Dieser Arbeitsschritt ist auf Grundlage des ISEK 2030*plus* und in disziplin- sowie aktorsübergreifender Arbeitsweise zu vollziehen.

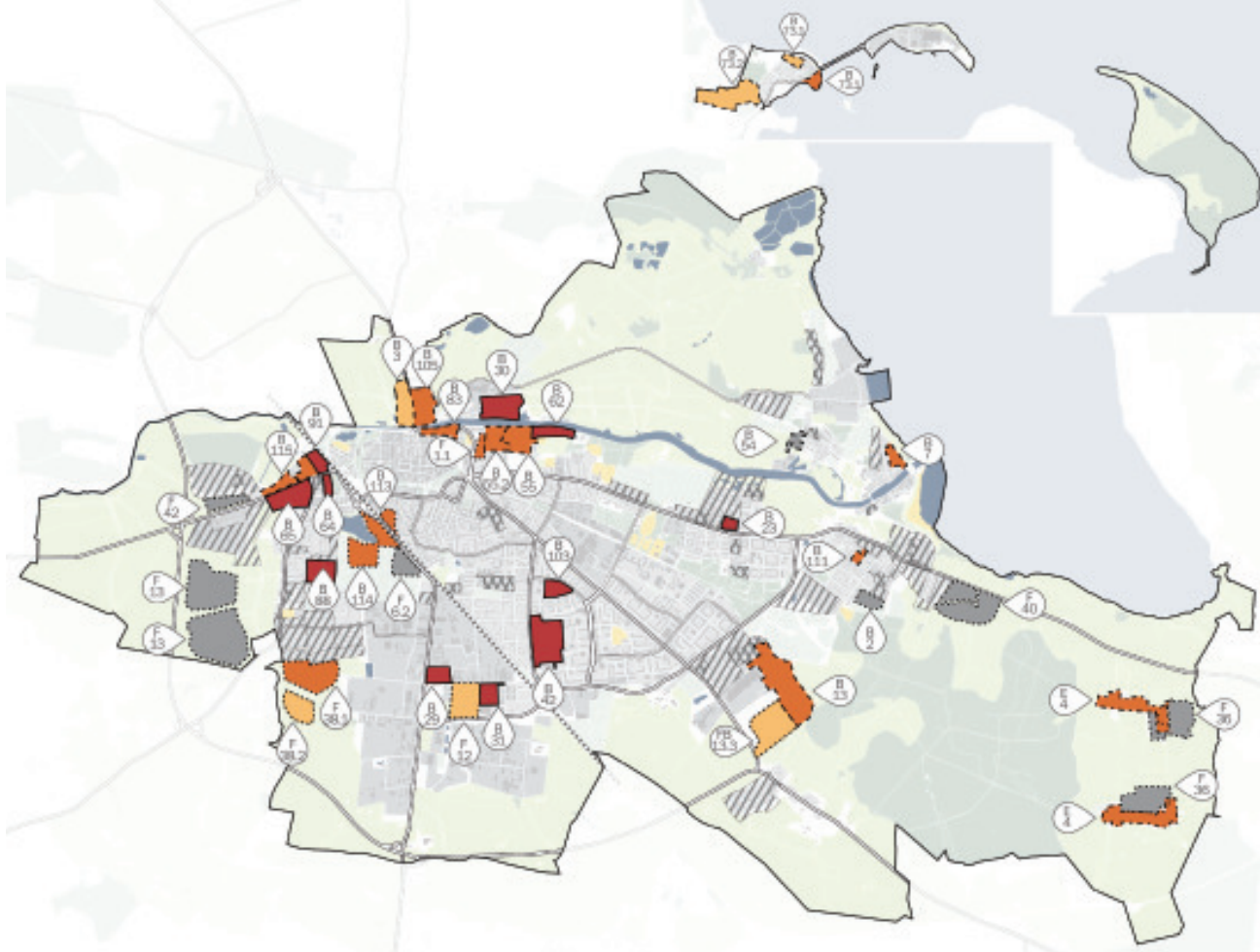
Dabei sollte die seitens des Stadtbauamtes bereits in der Vergangenheit genutzte Bewertungsmatrix erneut Anwendung finden. (vgl. Tabelle 42)

Tabelle 42 Bewertungsmatrix zur vertieften Betrachtung der prioritär zu entwickelnden Wohnbauflächen (Stadtbauamt, 2016)⁷⁷

	Städtebau	Lagegunst Wohnen	Kosten/ Realisierung
Entfernung zur Innenstadt	++		
Lage im Stadtgebiet	+	+	
Einbindung in die Siedlungsstruktur (Stadtgestalt)	+		
Brachflächenentwicklung oder Versiegelung	+		
Auswirkungen auf Ökologie und Erholung	++		
Versorgung, soziale Infrastruktur (Nahbereich)	+	+	
äußere Erschließung (v.a. Verkehr)	+		+
Erschließungsaufwand			++
Attraktivität für Wohnen		+++	
Flächenverfügbarkeit			++

⁷⁷ Die Anzahl der Kreuze ergibt die Anzahl der Wertung in der Gesamtwertung (zwei Kreuze = doppelte Wertung)

Karte 21 Nach Priorität zu entwickelnde Flächenpotenziale (Stadtbauamt, November 2016)



Hierarchie bei Realisierung und Erschließung

- In Kraft
- 1. Priorität
- 2. Priorität
- zunächst nicht weiterzuverfolgen
- realisiert Stand 2007
- realisiert Stand 2016

Planungsrechtlicher Hintergrund

- B-Plan - rechtskräftig
- B-Plan - in Aufstellung
- Ergänzungssatzung
- Wohnbaufläche gem. FNP (W; M)

Gebietsbezeichnung

- | | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| B 23 - Ostseeviertel-Ryckseite | B 13 - Am Eisenpark | E 4 - Friedrichshagen |
| B 29 - Gützkower Landstraße | B 54 - Max-Reimann-Straße | F 1.1 - Östlich Hansering |
| B 30 - Holzteichquartier | B 55 - Hafenstraße | F 6.2 - westlich Osnabrücker Str. Süd |
| B 31 - Am Gorzberg | B 55.2 - westlich Hafenstraße | F 12 - Am Gorzberg/Querfeld |
| B 42 - Schönwalde I/West | B 73.1 - Riemserort/Rügenbl. Nord | F 13 - Brandteichgraben West |
| B 62 - An den Wurthen | B 73.1 - Riemserort/Rügenbl. Süd | FB 13.3 - ehemals B 13.3 |
| B 64 - Wohnpark Brauerei | B 73.2 - Riemserort/Brocker Weg | F 36 - Friedrichshagen |
| B 65 - Grimmer Straße | B 83 - A-Quartiere | F 38.1 - Herrenhufen Nord |
| B 88 - Heinrich-Heine-Straße | B 105 - Steinbeckervorstadt | F 38.2 - Herrenhufen Süd |
| B 91 - EKZ Grimmer Straße | B 111 - Franz Wehrstedt Weg | F 40 - Wolgaster Landstraße |
| B 103 - Karl-Krull-Straße | B 113 - Südlich KAW | F 42 - Ziegelhof Nord |
| B 2 - Hainstr./Am Bierbach | B 114 - Verl. Scharnhorststraße | |
| B 3 - Stralsunder Straße | B 115 - Grimmer Straße | |
| B 7 - Am Deich/Wieck | | |

Im Ergebnis der Bewertung der Flächenpotenziale entlang planerischer Grundsätze und Leitlinien des ISEK 2030*plus* und den damit verorteten notwendigen Kapazitäten können Standorte benannt werden, die zunächst nicht weiterzuverfolgen sind.

Ggf. ist bei Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) darüber nachzudenken, großflächige Standorte in nicht erschlossenen Lagen bezüglich ihrer Nutzung umzuwidmen. Dies betrifft insbesondere die Flächen F 40 Wolgaster Landstraße (Eldena) sowie F 36 Friedrichshagen (siehe hierzu auch die Leitlinie „Klare Kanten“ im Kap. 4.2.2).

Tabelle 43 Zurückgestellte Flächenpotenzial ohne Priorität in WE (Stadtbauamt, November 2016)

Zunächst nicht weiterzuverfolgen		B-Plan in Aufstellung	Reserve gem. FNP
B002	Hainstraße / Am Bierbach		X
B054	Max-Reimann-Straße	X	
F6.2	westlich Osnabrücker Straße Süd		X
F13	Brandteichgraben West (TF Nord + Süd)		X
F36	Friedrichshagen		X
F40	Wolgaster Landstraße		X
F42	Ziegelhof Nord		X

5.1.5 Bewahrung des Stadtbildes und zeitgemäßes Weiterdenken der Baukultur

Als besondere Einflussfaktoren für die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnort sind die unterschiedlichen Charaktere der Stadtteile und Quartiere zu sichern. Dies bezieht sich vor allem auf den Erhalt ihrer städtebaulichen und baukulturellen Besonderheiten als wichtiger Faktor des Identitätserhalts und der Imageförderung.

Vor allem in der Innenstadt, aber auch in den an sie angrenzenden, gewachsenen Quartieren sowie in den historischen Ortsmitten (bspw. im Fischerdorf Wieck) muss weiterhin die Aufgabe verfolgt werden, das baukulturelle Erbe zu pflegen und es in seiner Wertigkeit zu erhalten. Hier müssen weiterhin Anstrengungen unternommen werden, um ungenutzte und vom Verfall bedrohte Altbausubstanz zu erhalten.

Mit Blick auf Maßnahmen der Nachverdichtung, Brachflächenreaktivierung und Siedlungserweiterung sowie unter Berücksichtigung sich verändernder Nutzungsbedarfe und -ansprüche gilt dabei jedoch auch, das baukulturelle Erbe durch moderne Nutzungen, Bauformen und Formsprachen zeitgemäß, aber verträglich weiterzuentwickeln.

Hinweis: Maßnahmen und Projekte sind in der nachfolgenden Karte verortet und in einer Tabelle im Kap. 6.5 hinsichtlich Priorität und Umsetzungszeitraum untersetzt.

Karte 22 Strategie „Das Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln“



Wohnen und Stadtstruktur

Übergreifende Handlungsansätze

- Sicherung und Entwicklung Innenstadt
- Sicherung und Entwicklung der Zentren in den Großwohnsiedlungen
- Schwerpunktraum Innere Stadt
- Integrierte, übergreifende Entwicklungsplanung Orte am Rande der Stadt
- Strategische Planung/Abstimmung Stadt-Umland-Gemeinden

Schwerpunkträume Neues Wohnen

- Wachstumsräume (1. Priorität)
- Wachstumsräume (2. Priorität)
- Sanierung und Umstrukturierung mit Erneuerung
- Nachverdichtung im Bestand
- Neuordnung

● Schlüsselmaßnahmen

- 1 Quartier Hafenstraße
- 2 Quartier Verlängerte Scharnhorststraße
- 3 Sanierung und Weiterentwicklung Ostseevierviertel Ryck-Seite
- 4 Altersgerechter und barrierearmer Umbau des Quartiers Altes Ostseevierviertel
- 5 Realisierung B-Plan 88
- 6 Erweiterung Stadtrand siedlung
- 7 Realisierung B-Plan 13

5.2 Starke Quartiere durch Qualität und Vielfalt in der Bildung, Teilhabe und Kultur sichern

5.2.1 Sozialverträgliche Stadtentwicklung durch milieuorientierte Planung

Nach den aktuellen, durch die Stadtpolitik beschlossenen Prognosen ist für Greifswald von einem mittel- bis langfristigen Bevölkerungswachstum auszugehen. Verursacht wird dieses Wachstum vor allem durch Zuzug. Dabei handelt es sich auch um Menschen mit unterschiedlichen sozialen Herkunft. Zudem werden die demografischen Veränderungsprozesse zu Verschiebungen in der Altersstruktur der Stadt sowie einer weiteren Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen.

Daher sind bei der Modernisierung, Nachverdichtung und Schaffung neuen Wohnraumes in besonderer Weise die Wohnfolgeeinrichtungen zu berücksichtigen. Konkret geht es dabei um die Umgestaltung, Sanierung sowie um den Neubau von Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen und Begegnungsorten unterschiedlicher Gestalt.

Dabei sind die funktionalen Bedarfe sowohl des Bevölkerungswachstums als auch der sich ggf. verändernden Nutzergruppen im Quartier zu berücksichtigen. Prioritär sind daher die Einrichtungen der jungen Generationen sowie Einrichtungen zur Förderung des sozialen Miteinanders zu fördern.

Als Teilziele können benannt werden:

- ▼ Soziale Stabilität durch Sicherung der Teilhabe und Fürsorge
- ▼ Förderung der Quartiere, die als besondere Aufmerksamkeitsräume der Teilhabe, Fürsorge und Integration gelten
- ▼ Sicherung und Weiterentwicklung des Quartiersmanagements mit Vernetzungs- und Impulsfunktion für den Stadtteil Schönwalde II
- ▼ Prüfung, inwieweit ein vergleichbares Format für die Aufgaben des Quartiersmanagements in weiteren Gebieten der definierten Aufmerksamkeitsräume aufgebaut werden soll
- ▼ Sicherung und Weiterentwicklung der funktionalen Stadtteilzentren und Quartiersmitten
- ▼ Sicherung und Schaffung von Adressen, an denen die Angebote des Lernens, des Sozialen sowie der Kultur miteinander verknüpft werden
- ▼ Sicherung der sozialen Mischung durch Vermeidung von Verdrängungseffekten (durch Schaffung bezahlbaren Wohnraums auch in innerstädtischen Quartieren sowie durch sozialverträglichen Stadtbau/Stadterneuerung in den Großwohnsiedlungen) (vgl. Kap. 5.1)

5.2.2 Errichtung einer qualitätsvollen Bildungslandschaft

Vorrangiges Ziel einer nachhaltigen Bildungs- und Sozialraumplanung sollte sein, dass die Einrichtungen der sozialen und Bildungsinfrastrukturen vor Ort – also auf der unmittelbaren Quartiersebene – in die Gesellschaft hineinwirken können. Dafür müssen sie in ihren Aufgaben (notwendige Raum- und Personalkapazitäten, Unterstützung bei der Vernetzung) unterstützt werden.

Im ISEK-Prozess konnten folgende, mit der Stadtöffentlichkeit erarbeitete Ziele, formuliert werden:

- ▼ Eine Bildungslandschaft entwickeln
Es gilt, die gesamte Bandbreite an Schulstandorten in Verbindung mit Angeboten, Sportanlagen und Freizeitmöglichkeiten zu betrachten. Gemeinsam bilden sie eine Bildungslandschaft, die als wichtiger Standortfaktor

und Aspekt der Lebensqualität in Greifswald zu fördern ist. Dieses Ziel geht weit über die bloße Umsetzung von Einzellösungen für ausgewählte Schulstandorte hinaus.

Investitionen in die Bildungsinfrastrukturen progressiv angehen

Die Stadt sollte das Thema des Schulneubaus (vor allem im Grundschulbereich) offensiv angehen. Hierfür hat die Stadtpolitik mit der 3. Öffentlichen Denkwerkstatt (vgl. Kap. 1.2.2) ein deutliches Mandat erhalten.

Damit wurden auch Ansprüche an die Bildungseinrichtungen deutlich gemacht, die über die reine Unterbringung der Schülerinnen und Schüler hinausgehen. Ziel ist, möglichst qualitativ und mit zeitgemäßen Standards attraktive Lernorte zu erhalten bzw. auszubauen.

Dabei sollte der Schwerpunkt dieser Investitionen auf den Stadtteilen Greifswalds liegen, in denen neben der Schulentwicklung auch Positiveffekte für stadtstrukturelle und soziale Problemlagen zu erwarten sind.

Trotz der dringenden Problematik der Kapazitätserhöhung im Grundschul- und Sekundarschulbereich dürfen die Bedarfe im Bestand der Schul- und Hortgebäude sowie der schulsportbezogenen und Freiraumanlagen nicht vernachlässigt werden. Auch hier sind die notwendigen Maßnahmen zur Sanierung/Sicherung (hier vor allem auch hinsichtlich der Gymnasien) prioritär umzusetzen.

Langfristig denken und nachhaltig planen

Bei der Standortwahl von Neubaumaßnahmen ist mit Blick auf die Gesamtstadt zunächst zu prüfen, wie sich jeweils die Entwicklung der Kinder- bzw. Schülerzahlen im Stadtteil/Quartier verhält, welcher Ausstattungsgrad aktuell vor Ort vorhanden ist und mit welchen Wohnungsneubaumaßnahmen im näheren Umfeld bis 2030 gerechnet werden muss (Auswirkung auf kommende Schülergenerationen).

Für den Grundschulstandort ist aus gesamtstädtischer Perspektive v.a. für den südwestlichen Stadtbereich eine schlechte räumliche Erreichbarkeit der vorhandenen Grundschulen festzustellen.

Dies geht einher mit überproportional stark steigenden Kinderzahlen in den vergangenen Jahren. Im Zeitraum 2000 bis 2015 stieg die Anzahl der Kinder in der Kohorte 0 bis unter 6 Jahren im Stadtteil Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung von 89 (2000) auf 219 (2015) an (+146 %). Auf gesamtstädtischer Ebene wuchs die Kohorte im gleichen Zeitraum um 34 %.

Ergänzend zu dieser bereits vollzogenen positiven Entwicklung durch den Zuzug junger Familien in die Stadtrandsiedlung ist in den nächsten Jahren eine weitere Ausdehnung der Wohnbaulandflächen im Südwesten der Stadt vorgesehen. Demnach ist von einer systematischen Stadterweiterung in Richtung Südwesten auszugehen, die auch über die Kurzfristigkeit eines Zuzugsschubs in ein einzelnes Baugebiet hinein einen langfristigen Bedarf nach einem Grundschulstandort in der Stadtrandsiedlung generieren wird.

Ferner übernimmt dieser Standort eine Kompensationsfunktion für Grundschulen in der Innenstadt/Fleischervorstadt, die durch weiteren Wohnungsneubau in deren Einzugsbereich perspektivisch eine erhöhte Nachfrage erfahren werden.

Die Standortoptionen im Gebiet des Aufstellungsbeschlusses B-Plan 114 – Verlängerte Scharnhorststraße bieten sehr gute Voraussetzungen für eine integrierte Stadtteilentwicklung sowie optimale Rahmenbedingungen für eine hochwertige Grundschule.

Für alle Erweiterungs- oder Neubaumaßnahmen sollten zudem zwingend von Anfang an die Aufgaben der Nachnutzbarkeit und Multifunktionalität des Gebäudes mitgedacht werden. Ziel ist, bei Veränderungen in der Einwohnerstruktur sowie bei sinkenden oder steigenden Schülerzahlen flexibel reagieren zu können. So sollte bspw. bei einem Grundschulneubau später bei Bedarf auch der Anbau einer Regionalschule erfolgen können.

Zudem sind die Prognosen und Szenarien der Schulentwicklungsplanung angesichts der vorhandenen Unwägbarkeiten (vgl. Kap 3.2.3) turnusmäßig und in engen Zeiträumen zu prüfen. Die kommunalen Zahlen und Annahmen scheinen aktuell stimmig und wurden auch seitens der Akteure vom Landkreis bestätigt. Dennoch bedarf es der Erarbeitung „atmender“ Prognosen (dies meint ihre regelmäßige und in kurzen Intervallen durchgeführte Aktualisierung).

▼ Verbesserung des Zugangs zu Lernorten

Für alle Schulen gilt, dass bei der Umsetzung der EU- und bundesweiten Ziele zur Inklusion enorme Aufgaben auf sie zukommen werden. Für die Stadtverwaltung heißt dies, dass in Abstimmung mit der Landesregierung und dem Landkreis Wege gefunden werden müssen, wie die Mehrbedarfe an Lehrkräften und Schulräumen sowie die Anforderungen an bauliche Anpassungsmaßnahmen zeitlich realisiert und finanziert werden können. Künftige Neu- oder Umbaumaßnahmen sollten in jedem Fall schon heute dem Inklusionsgedanken Rechnung tragen.

Zudem ist das lebenslange Lernen bereits als ein Ziel des städtischen Leitbildes politisch formuliert und sollte weiter verfolgt werden.

5.2.3 Förderung der sozialen Teilhabe sowie der kulturellen Vielfalt und des Sports

Die Qualitäten der Universitäts- und Hansestadt Greifswald im Bereich Soziales, Kultur und Sport liegen in den starken Ressourcen. So verfügt die Stadt über ein hohes Maß an Infrastrukturen und Angeboten in diesen Bereichen. Zudem verfügt die Hansestadt über attraktive öffentliche Räume in den Siedlungsbereichen sowie sehr hohe naturräumliche Qualitäten. Gleichzeitig hat sich teilweise ein erheblicher Sanierungsbedarf v.a. bei den Sportanlagen angestaut.

Darüber hinaus macht sich eine starke Akteurslandschaft bemerkbar, die sich durch eine Vielzahl an organisierten Institutionen, zahlreichen engagierten Vereinen sowie ein hohes Maß an ehrenamtlichem Engagement vieler auszeichnet.

Diese Qualitäten sind zu sichern und weiterzuentwickeln. Dafür können folgende Unterziele bzw. Handlungsstränge formuliert werden:

- ▼ Sicherung und bedarfsgerechte Ausrichtung der Einrichtungen und Angebote (Fortführung der Sanierung der kommunalen Freizeit- und Kultureinrichtungen)
- ▼ Gewährleistung des Zugangs zu sozialen/kulturellen Objekten und Angeboten für alle Personengruppen
- ▼ Errichtung von „Clustern“ für Wissen, Kultur und Freizeit (dies meint die räumliche Vernetzung und Funktionsergänzung vor Ort)
- ▼ Öffnung und Gestaltung von Räumen für Sport und Freizeit
- ▼ Förderung der Stadtteilkultur bzw. Kultur in der Fläche (als Pendant zur Hochkultur im Stadttinnern)
- ▼ Förderung niedrigpreisiger, selbst anzueignender Räume und Orte
- ▼ Optimierung der Kommunikation und Abstimmung zwischen den Akteuren sowie Evaluierung der sozialen/kulturellen Strukturen und Angebote, um Nutzergruppen und ihre Bedarfe zu erfassen, die Angebote bzw. deren Ausrichtung entsprechend zu optimieren und Überschneidungen mit anderen Angeboten/Akteuren zu reduzieren

5.2.4 Teilhabe und Gemeinsinn durch Zusammenbringen der Generationen und Lebensstile

Die wesentlichen Schlüssel zur Förderung der Teilhabe und des Miteinanders liegen in der Aktivierung der Menschen vor Ort sowie in der Verfügbarkeit von Möglichkeitsräumen.

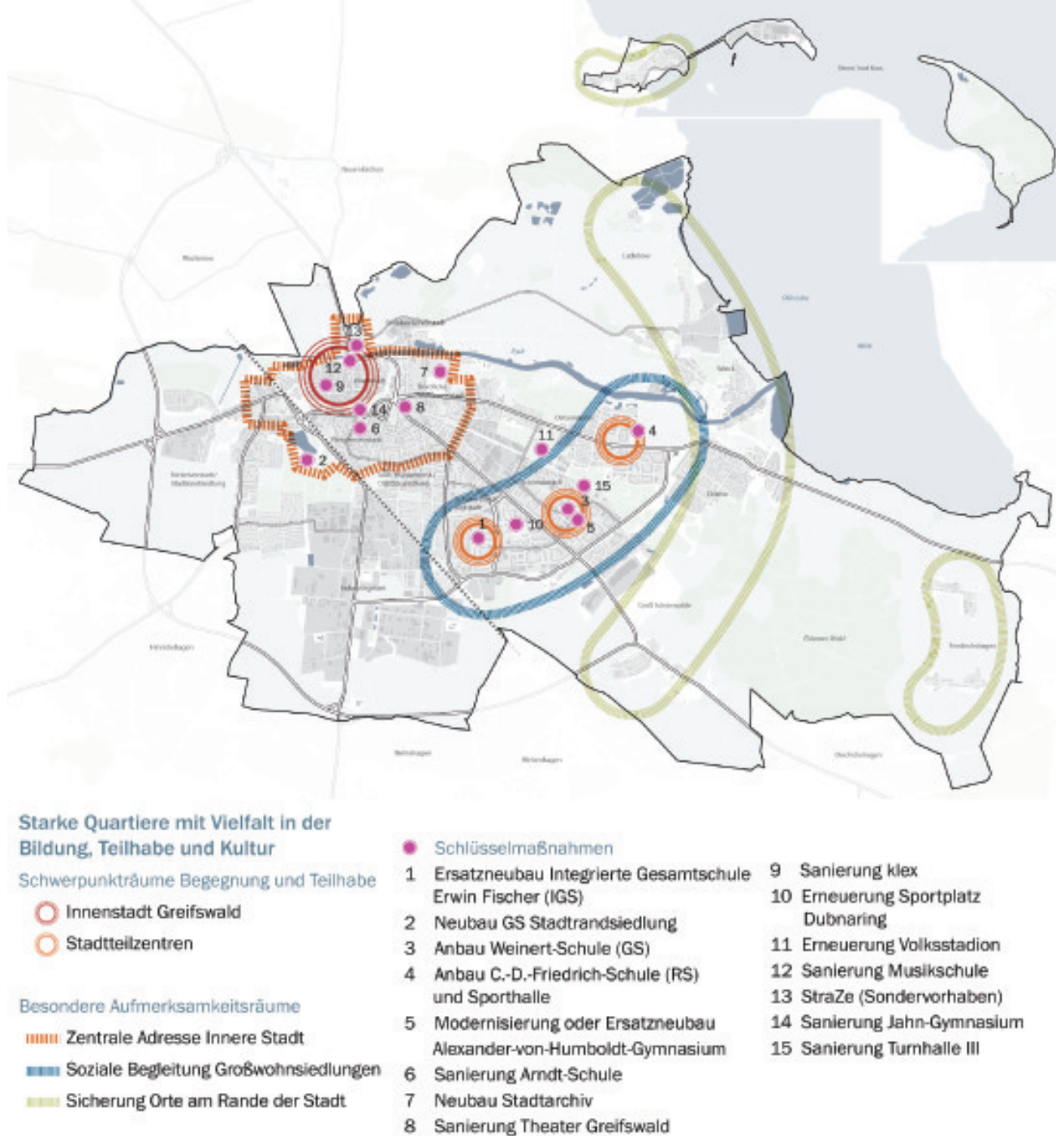
Hierfür muss die Universitäts- und Hansestadt Greifswald die notwendigen Bedingungen und Spielräume schaffen.

So geht es dabei um folgende Handlungsempfehlungen:

- ▼ Förderung/Installierung multifunktionaler, offener Räume für Teilhabe, Begegnung und gemeinsame Aktivitäten für alle Personen- und Nutzergruppen
- ▼ Schaffung von Möglichkeitsräumen sowohl in geschlossenen Gebäuden als auch im Freien / Begegnungsräume im Freien vor allem an wichtigen Verbindungen und in Übergängen zwischen den verschiedenen Stadtquartieren
- ▼ Gestaltung und Nutzbarkeit des urbanen Freiraums sowie der Landschaftsräume als Orte der Begegnung und Teilhabe (vgl. Kap. 5.3)
- ▼ Unterstützung gemeinnütziger Organisationen und Menschen vor Ort bei der Nutzung und Sanierung von Einrichtungen und Standorten
- ▼ Förderung der Jugendsozialarbeit (weiche Maßnahmen und Finanzierung für die Jüngeren)
- ▼ Verbesserung der Barrierefreiheit zentraler Orte und Adressen
- ▼ Verbesserung der Partizipationsmöglichkeiten/-angebote für junge Menschen sowie von aktuell (aufgrund nicht vorhandener/leistbarer Eigeninitiative) nicht teilhabender Personengruppen

Hinweis: Maßnahmen und Projekte sind in der nachfolgenden Karte verortet und in einer Tabelle im Kap. 6.5 hinsichtlich Priorität und Umsetzungszeitraum untersetzt.

Karte 23 Strategie „Starke Quartiere durch Qualität und Vielfalt in der Bildung, Teilhabe und Kultur sichern“



5.3 Den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken

5.3.1 Sicherung, Aufwertung und bedarfsgerechte Anpassung der Grün- und Freiflächen

In den Analysen konnte eine beträchtliche Vielfalt naturräumlich wertvoller sowie mit Blick auf die Themen Teilhabe, Begegnung und Bildung relevanter Grün- und Freiflächen festgestellt werden.

Angesichts der ebenso vielfältigen Herausforderungen der demografischen Veränderungen und einer sich diversifizierenden Stadtgesellschaft, die neue Bedarfe und Anforderungen an die Zugänglichkeit, Gestaltung und Nutzbarkeit von bestehenden Grün- und Freiräumen mit sich bringen, ist die kommunale Grün- und Freiflächenentwicklung langfristig strategisch auszurichten. Die Kosten für Unterhalt und Pflege der Freiflächen ist mit Blick auf den kommunalen Haushalt stets mitzudenken und prioritäre Maßnahmen sind zu bestimmen.

Vor allem geht es um die

- ▼ Förderung der Aufenthaltsqualität in der Stadt
- ▼ Aufwertung, Gestaltung und Pflege von Grün- und Freiflächen
- ▼ Sicherung eines gesunden Stadtklimas (bspw. die Minderung der Auswirkungen von Sommerhitze oder Staubbelastungen mit Hilfe von Durchlüftung, Wahrung von Frischluftschneisen, kleinteilige Grünstrukturen etc.)
- ▼ Beschränkung des Versiegelungsgrades
- ▼ Sicherung und Förderung grüner Blockinnenbereiche (vor allem in den verdichteten Stadtquartieren)
- ▼ Erhalt und Pflege der gesetzlich geschützten Biotope und Naturdenkmale

Als gesamtstädtisch bedeutsame Parkanlagen und Grünflächen, die es vorrangig zu sichern gilt, gelten vor allem die Wallanlagen, der Stadtpark, der Rosengarten, der Botanische Garten, das Arboretum sowie eine Vielzahl kleinerer Anlagen.

Diese sind gezielt zu erhalten und ggf. auch weiterzuentwickeln. Hierbei gilt es, unterschiedliche Charaktere der einzelnen Grünanlagen herauszuarbeiten.

Um diese Aufgaben zu erfüllen und dabei die Grün- und Freiräume zu sichern oder gar weiterzuentwickeln, werden konkrete und ggf. alternative Nutzungs- und Pflegekonzepte, neue Allianzen und bürgerschaftliches Engagement (im Sinne von Patenschaften und Bürger-/Anwohnerprojekten) benötigt.

5.3.2 Entwicklung dominanter Grünachsen und Verknüpfungen

Neben diesen singulären Maßnahmen geht es aber auch um eine Betrachtung und Entwicklung in größeren, gesamtstädtisch orientierten Zusammenhängen.

Dies meint schwerpunktmäßig

- ▼ Die Netzergänzung durch neue Grüne Trittsteine
- ▼ Den Ausbau der Grünflächenvernetzung
- ▼ Die Herstellung von Bezügen zwischen Gewässern und Quartieren

Mit Blick auf das erstere bieten un- oder mindergenutzte Freiflächen die Gelegenheit, das Frei- und Grünflächensystem als neue Grüne Trittsteine zu erweitern bzw. Lücken im Grünverbund zu schließen. Hinsichtlich sich verändernder Umweltbedingungen und zunehmender Wetterextreme in Folge des Klimawandels (Starkregenereignisse, Hochwassersituationen, länger anhaltende Trockenperioden, Zunahme von tropischen Nächten in den Sommer-

monaten etc.) bedarf es nicht nur geeigneter Anpassungsstrategien bzgl. der technischen Ver- und Entsorgung (Strom, Wärme, Trinkwasser, Abwasser), der Verkehrssysteme oder des Städtebaus (vgl. Kap 3.7). Es geht auch um Strategien und Maßnahmen zum Schutz von Gesundheit und Natur (Biodiversität). Hier können grüne Innenhöfe und unversiegelte Grün- und Freiflächen (durchaus auch mit pflegeleichten Ruderalgewächsen versehen) auf Quartiersebene einen beachtlichen Beitrag für die Vermeidung von Wärme-Inseln in verdichteten Siedlungsbereichen, eine bessere Belüftung oder eine gebietseigene, natürliche Versickerung von Oberflächenwasser leisten.

Die Vorteile dabei liegen auf der Hand:

- ▼ Förderung der Lebensqualität – durch neue nutzbare Freiräume (unter besonderer Berücksichtigung von alternativen Nutzungskonzepten, die die Stadt nicht zusätzlich finanziell belasten)
- ▼ Aktivierung ihrer stadtoökologischen Funktion – als Bestandteil eines Grünsystems sowie als Retentionsraum für Oberflächenwasser
- ▼ Aktivierung ihrer stadtklimatischen Funktion – für die Belüftung verdichteter Siedlungsstrukturen
- ▼ Aktivierung ihrer vernetzenden Funktion – als Bindeglieder innerhalb einer ausgeprägten Stadtlandschaft

Der Ausbau der Grünflächenvernetzung sollte über die vorhandenen Grünachsen erfolgen. Sie verbinden die verdichtete Innenstadt über die Bereiche des Innenstadtrandes hinweg mit den umliegenden Landschaftsräumen. In dieser Funktion sind sie zu sichern. Zugleich sollten sie genutzt werden, um öffentliche Rad- und Fußwege für die Verbesserung der Erreichbarkeit und Verknüpfung von Stadtquartieren bzw. Freiraum- und Landschaftselementen zu integrieren. Insbesondere das Modell der „Grünen Finger“ basiert auf dieser Zielvorstellung (vgl. Kap. 4.2.2). Exemplarisch hierfür steht als Teil einer wichtigen Grünachse der Bereich Regenrückhaltebecken Fleischerwiese/Verlängerte Scharnhorststraße. Beim Ausbau der Grünflächenvernetzung geht es auch um Strategien und Maßnahmen zum Schutz von Gesundheit und Natur (Biodiversität).

Eine herausgehobene Stellung nimmt dabei die Gestaltung der Uferbereiche des Rycks zwischen Innenstadt und Wieck ein. Insbesondere der Ryck ist es auch, dessen Potenziale bis dato nur sehr unzureichend ausgeschöpft werden. Das Erlebbarmachen der Gewässer und das Herstellen von Wegebeziehungen und Bezügen zwischen Naturräumen und angrenzenden Quartieren bieten weitere Möglichkeiten, Stadträume aufzuwerten und verbindende, qualitätsvolle Freiraumelemente zu schaffen. Aus diesen Gründen sind die Gewässer sowie die unmittelbaren Bezüge und Zugänge zu ihnen zu entwickeln. Vor allem ihre Erreich- und Erlebbbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist in Abstimmung mit Hochwasser- und Umweltschutz sowie mit den Ansprüchen eines qualitätsvollen Städtebaus zu verbessern.

5.3.3 Stärkung und Ausbau der urbanen Freiräume und Begegnungsorte

Stadtplätze, Spielplätze, öffentliche Sport- und Freizeitanlagen sind als Teil der Stadtlandschaft anzusehen und somit konzeptionell und gestalterisch entsprechend zu behandeln. Vor allem auf der Ebene des Quartiers nehmen sie die Aufgaben von Orten der Begegnung und des Austauschs ein und prägen die Wahrnehmung und Standortqualität vor Ort erheblich. Für die Jugend, Familien und für ältere Generationen, aber auch für Gäste und Besucher der Stadt ist dies von großer Bedeutung. Ihre Attraktivität trägt wesentlich zur Belebung des öffentlichen Raums bei.

Als besondere urbane Freiräume und damit als prioritär zu sichern bzw. zu qualifizieren gelten:

- ▼ Der Marktplatz Greifswalds sowie der Straßenraum in der Innenstadt
- ▼ Die zentralen Stadtplätze wie bspw. der Bahnhofsvorplatz oder Vorplatz des Pommerschen Landesmuseums

- ▼ Der Museumshafen
- ▼ Der Hafen in Wieck
- ▼ Die Stadtteilzentren
- ▼ Sowie die Bereiche entlang der Hauptausfallstraßen als wichtige Stadteingänge

Die Gestaltung von verbindenden Freiraumelementen und Verkehrswegen zwischen den Greifswalder Stadtteilen/Quartieren – hier vor allem mit Blick auf die Großwohnsiedlungen und ihre Übergänge untereinander sowie ihre Anbindung an die Innenstadt – stellen dabei Schlüsselmaßnahmen dar. Dabei geht es vor allem um eine Minderung von Barrierewirkungen, die Gestaltung des öffentlichen Raums sowie die Beseitigung städtebaulicher Missstände, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Des Weiteren wird die Ergänzung von integrierten Spiel-, Bewegungs- und Erholungsangeboten in öffentlichen Grünanlagen empfohlen. Zudem sollten auch bei der Entwicklung neuer Wohngebiete (z.B. B-Plan 55) entsprechende Angebote von Beginn an mitgedacht und realisiert werden.

5.3.4 Kleingärten

Als wichtige Begegnungsorte gelten zudem die Kleingartenanlagen. Sie haben zwar auch eine Rolle im Grün- und Freiraumsystem der Stadt. Darüber hinaus erfüllen sie aber auch soziale Funktionen, die nicht unerheblich für die Lebensqualität von weniger begüterten und älteren Bevölkerungsteilen oder Familien mit Kindern sind.

Aus diesen Gründen sollten die Gartenanlagen grundsätzlich erhalten bleiben. Angesichts partieller Unternutzungen, ihrer mittlerweile mancherorts sehr zentralen Lage im gewachsenen Stadtgebiet (bspw. im Bereich Fattenvorstadt/Stadtrand siedlung) sowie veränderter Nutzungsvorstellungen bedürfen sie jedoch teilweise einer Anpassung. So wäre ggf. bei rückläufiger Auslastung einzelner Anlagen auch die Möglichkeit einer Umstrukturierung oder gar eines Rückbaus denkbar. Zudem bedarf es der Optimierung hinsichtlich der Öffnung der Kleingartenanlagen gegenüber angrenzender Quartiere und Stadträume. Hier können vielfach Potenziale für den öffentlichen Raum genutzt werden.

Aus diesen Gründen sollten Daten bzgl. der aktuellen Auslastung erhoben und mit einer prognostischen Betrachtung mit dem Horizont 2030 (kurz-, mittel-, und langfristig) untersetzt werden. Anschließend ist mit Blick auf Veränderungen in der Auslastung, die Ansprüche künftiger (neuer) Zielgruppen sowie die Anforderungen der Flächenaktivierung für den Wohnungsbau ein Kleingartenkonzept zu erstellen. Dieses sollte entlang der Leitlinien des ISEK ebenfalls mit planerischen Szenarien arbeiten.

Hinweis: Maßnahmen und Projekte sind in der nachfolgenden Karte verortet und in einer Tabelle im Kap. 6.5 hinsichtlich Priorität und Umsetzungszeitraum untersetzt.

Karte 24 Strategie „Den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken“



Öffentlicher Raum und Stadtgrün

Entwicklung urbane Freiräume

- Innenstadt Greifswald
- Maritimes Schaufenster Wieck
- Stadtteilzentren
- ▨ Entwicklung Stadtlandschaft

Korridore und Verknüpfung von Siedlungs- und Landschaftselementen

- ▨ Dominierende Grünachse
- ▨ Ryck-Zone
- Grüne Trittsteine

● Schlüsselmaßnahmen

- 1 Umfeld Museumshafen
- 2 Öffentlicher Raum Quartier Hafenstraße
- 3 Gestaltung Ryck-Zone zwischen Museumshafen und Wieck
- 4 Umgestaltung Rosengarten

- 5 Konzeption Volksstadion
- 6 Konzeption Stadtpark
- 7 Gestalt. südl. Rückhaltebecken
- 8 Konzeption Deponie Salinenstraße
- 9 Öffnung Südmole und Strandbad
- 10 Aufwertung Grünflächen/ Wasserkante Insel Riems
- 11 Kleingartenkonzeption (gesamstädtisch, nicht verortet)
- 12 Gewässerrenaturierung (GRN) Ketscherinbach / GRN-Ost

5.4 Die Erreichbarkeit und Mobilität stadtverträglich ausbauen

5.4.1 Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau des Verkehrsnetzes

Erreichbarkeit und Mobilität sind als Grundlage der Wirtschafts- und Tourismusentwicklung, der Daseinsvorsorge sowie auch als Einflussgrößen auf die Lebens- und Wohnqualität in einer Stadt zu sichern, bedarfsgerecht auszugestalten und stadtverträglich zu organisieren.

Hierfür steht die Aufgabe, das Straßen- und Wegenetz einschließlich der Plätze zu erhalten sowie mit Blick auf die jeweiligen Aufgaben entsprechend zu erweitern, umzubauen bzw. instand zu setzen.

Im Sinne einer nachhaltig aufgestellten integrierten Stadt- und Verkehrsentwicklung sind hierfür die Konzeptionen der Verkehrsentwicklung mit denen der Siedlungsentwicklung/Flächennutzungsplanung, Grün- und Freiflächenplanung sowie der Umweltplanung gleichberechtigt untereinander abzustimmen.

Mit Blick auf die Sicherung und Weiterentwicklung der oberzentralen Funktion Greifswalds in der Region sowie der dezentralen Stadtteilfunktionen sind bauliche und organisatorische Maßnahmen der Verkehrsabwicklung einer Prioritätensetzung zu unterziehen.

Aus dem ISEK-Prozess heraus können vor allem folgende Handlungsstränge/Erfordernisse festgehalten werden:

- ▀ Verbesserung der infrastrukturellen Vernetzung der Stadt mit der Region respektive dem Greifswalder Stadt-Umland-Raum
- ▀ Verbesserung Verkehrsführung und Straßenraumgestaltung vor allem in der Innenstadt, dem Innenstadtrand sowie entlang der hoch frequentierten Ausfallstraßen
- ▀ Weitere Maßnahmen im Bereich der Straßensanierung
- ▀ Verbesserung der Beleuchtung in den Stadtrandgebieten sowie an wichtigen Verbindungsstraßen und -wegen
- ▀ Fortführung von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung
- ▀ Fortführung von Maßnahmen zum Abbau von Barrieren
- ▀ Fortführung von Maßnahmen zur Verbesserung von Missständen des ruhenden Verkehrs (Schaffung zusätzlicher Parkplätze für Gäste, Lösungen für Bewohnerparken) vor allem im Bereich der Innenstadt sowie des Innenstadtrandes

5.4.2 Sicherung und Förderung des Zugangs zu Mobilität für alle Personengruppen

Das heutige Verständnis von Verkehr und Mobilität ist nicht mehr vordergründig auf die Bedürfnisse und Ansprüche des Kfz-Verkehrs ausgerichtet, sondern geht auf die Förderung von stadtstrukturellen und Aufenthaltsqualitäten ebenso ein wie auf die Bedürfnisse anderer Verkehrsteilnehmer.

Ein starker Fokus bei der Verbesserung der Mobilität(sangebote) liegt auf der Sicherung sowie dem Ausbau der Infrastrukturen der Innenstadt, der innerstädtischen Vernetzung sowie der Verbesserung der Anbindung der Großwohnsiedlungen und Ortsteile am Rande der Stadt an die Innenstadt einschließlich einer Qualifizierung der (Rad-)Wegebeziehungen.

Hierzu gehören:

- ▀ Abbau von raumstrukturellen Barrieren und Trennwirkungen
- ▀ Verbesserung der Vernetzung zwischen Kernstadt und Großwohnsiedlungen
- ▀ Verbesserung der Vernetzung zwischen Kernstadt und den Ortsteilen am Rande der Stadt sowie der Ortsteile untereinander

- ▼ Verbesserung der Vernetzung zwischen Kernstadt und der weiteren südwestlich orientierten Stadtentwicklung
- ▼ Unterstützung von Freiraum- und Wegesystemen in Verbindung mit dem Ausbau von Fuß- und Radwegen
- ▼ Sicherung bzw. Optimierung der Anbindung zentraler Adressen, Einrichtungen sowie der Wohnquartiere an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
- ▼ Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und Bedarfe aller Nutzergruppen und Bevölkerungsschichten
- ▼ Förderung der Barrierefreiheit (bei baulichen Anlagen, Fahrzeugen und Informationen sowie zur Querung von Hauptverkehrsstraßen) als wesentlicher Baustein für Teilhabe an Mobilität
- ▼ Städtebauliche Integration von Straßenräumen und Plätzen

5.4.3 Förderung der Stadt- und umweltverträglichen Mobilität

Um das Ziel zu erreichen, in Greifswald die Mobilität stadtverträglich zu organisieren und auf Nachhaltigkeit sowie auf Mobilitätszugänge für die Bevölkerung auszurichten, ist vor allem für Wege innerhalb des Stadtgebietes eine Erhöhung des Anteils des Umweltverbundes am Modal Split anzustreben. Dies meint die Verlagerung des Verkehrs vom Motorisierten Individualverkehr (kurz MIV, also privat genutzte Kfz) auf den Öffentlichen Verkehr (ÖV) wie Bus und Bahn sowie auf den Rad- und Fußverkehr.

Dafür sollten insbesondere die Innenstadt Greifswalds, die Stadtteilzentren als urbane Kerne sowie die gesamtstädtisch bedeutsamen Einrichtungen – beispielsweise Zentren der Versorgung, der Bildung, der sozialen Teilhabe sowie der Kultur und des Tourismus – kundenfreundlich, ziel- und altersgruppengerecht, leistbar und barrierearm durch den ÖV erschlossen sein. Darüber hinaus bedürfen die Ortsteile am Rande der Stadt sowie ausgewählte Orte/Zentren des Stadt-Umland-Raumes einer stabilen und attraktiven ÖPNV-Anbindung.

Der Radverkehr ist als integrierter Bestandteil einer nachhaltigen Verkehrsentwicklungsplanung zu fördern. Sowohl für den Alltagsradverkehr als auch für den (Fahrrad-/Freizeit-)Tourismus sollten die Bedingungen verbessert werden. Dies meint sowohl die Geh- und Radwegeverbindungen innerhalb der Innenstadt sowie in Verbindung mit den funktionalen Zentren der Stadtteile und den Ortsteilen am Rande der Stadt als auch die Erreichbarkeit und Verknüpfung der kulturellen und touristischen Einrichtungen der Stadt.

Ein Schlüssel zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität liegt zudem in der Vernetzung der Verkehrssysteme.

Aus dem ISEK-Prozess heraus werden hierzu folgende Empfehlungen formuliert:

- ▼ Mobilitätsschnittstellen (Verknüpfungspunkte zwischen Bus, Bahn, Rad etc.) verbessern die Erreichbarkeit bedeutsamer Standorte/Einrichtungen, fördern die Bewältigung des Alltags ohne Auto und tragen zur Akzeptanz umweltfreundlicher Verkehrsmittel bei. Daher sind sie an strategischen Stellen auszubauen bzw. zu errichten.
- ▼ Die Bedingungen des Radverkehrs sind durch Ausbau und Förderung des Radwegenetzes weiter zu verbessern. Dabei geht es auch um überregionale Radrouten sowie um notwendige Infrastrukturen (z.B. Erhöhung der Angebote für das Fahrradparken wie Fahrradbügel und dezentrale Fahrradboxen).
- ▼ Weitere Mobilitätsangebote wie Car-Sharing und E-Mobilität (hier auch E-Bikes) sind als weitere (Binde-)Glieder in der Mobilitätskette zu verstehen und als solche zu fördern.
- ▼ Zeitgemäße Mobilitätsinformationen sowie Bezahl- und Sharing-Systeme (für Smartphones, Tablet-Computer, etc.) sind insbesondere für jüngere Personengruppen sowie Touristen und Gäste der Stadt von zunehmender Bedeutung und daher in ihrer Umsetzung zu unterstützen.

Hinweis: Maßnahmen und Projekte sind in der nachfolgenden Karte verortet und in einer Tabelle im Kap. 6.5 hinsichtlich Priorität und Umsetzungszeitraum untersetzt.

Karte 25 Strategie „Die Erreichbarkeit und Mobilität stadtverträglich ausbauen“



5.5 Wissenschaft und Wirtschaft stärken und vernetzen

5.5.1 Stärkung und Verknüpfung von Wissenschaft, Forschung und Innovation

Die Ernst-Moritz-Arndt-Universität Greifswald ist als Motor und Aushängeschild des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes Greifswald in ihrer Entwicklung zu unterstützen und herauszustellen. Zudem sind die lokalen Unternehmen gezielt mit den zahlreichen Innovations- und Forschungseinrichtungen zu verknüpfen. Dafür bedarf es der weiteren Pflege und des Ausbaus tragfähiger Kooperationsprozesse und der Unterstützung des Wissens- und Technologietransfers.

Die Inkubatoreinrichtungen (Gründerzentren) BioTechnikum Greifswald und Technologiezentrum Vorpommern nehmen dabei eine besondere Rolle ein und sind hinsichtlich ihrer Erreichbarkeit und funktionalen, städtebaulichen Einbindung weiter zu sichern.

Mit der Errichtung des Zentrums für Life Science und Plasmatechnologie und der Verbindung der Branchen Bioökonomie und Plasmatechnologie erfolgt ein weiterer wichtiger Schritt zur inhaltlichen Ausrichtung und Positionierung Greifswalds als bedeutender Technologiestandort. Diese strategische Entwicklungsmaßnahme ist daher in besonderer Weise zu forcieren.

5.5.2 Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Greifswald

Die Sicherung und Weiterentwicklung erfordert die Beachtung verschiedener Aufgabenbereiche, eine Prioritätensetzung sowie die Bündelung der Kräfte und Mittel verschiedener Ressorts. Dabei geht es um folgende Handlungsstränge:

- ▼ Stärkung der Innenstadt als Handels-, Dienstleistungs- und Arbeitsstandort
- ▼ Sicherung des quartiersbezogenen, nicht (bzw. nicht wesentlich) störenden Handels, Handwerks und Gewerbes – hier insbesondere in kleinteiligen, integrierten Lagen
- ▼ Unterstützung von Kooperationen und Umsetzungsprozessen – hier in besonderer Weise mit den großen Akteuren wie Universität, HanseYachts oder ml&s
- ▼ Entwicklung der Handel-, Gewerbe- und Industriegebiete – hier gelten verschiedene Interventionsräume, wie:
 - ▼ Konsolidierung, Nachverdichtung und Umnutzung der Gewerbe- und Industriegebiete „Herrenhufen Nord“ und „Herrenhufen Süd“ mit dem Ziel der Vermarktung der bestehenden Flächenreserven
 - ▼ Umstrukturierung des Gewerbe- und Mischgebiets „Am Gorzberg“ mit dem Ziel der Beseitigung städtebaulicher Missstände und Nutzungskonflikte
 - ▼ Vitalisierung des Gewerbe-, Sondergebiets „Seehafen Greifswald-Ladebow“ mit dem Ziel einer dauerhaften Nutzung und Sicherung der gewerblichen Hafenfunktion
- ▼ Kooperation mit überregionalen Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorten wie Rostock, Stettin und Stralsund – hier sind in besonderem Maße Anstrengungen bei der Mitwirkung einer potenziellen Metropolregion gemeinsam von Vorpommern, Stettin (mit Umland) sowie Teilen Brandenburgs erforderlich.

5.5.3 Förderung des Tourismus als Imageträger und Wirtschaftsfaktor

Der Tourismus sollte verstärkt als ein Standbein der lokalen Wirtschaft angesehen und gefördert werden. Hierzu zählt neben einer besseren Positionierung durch Entwicklung der touristischen Highlights vor allem auch die Erwei-

terung der touristischen Infrastrukturen. Die größten Wachstumspotenziale werden seitens der 2016 erstellten Tourismuskonzeption dem Städte- und Tagestourismus zugesprochen.

Hierfür sind vor allem Maßnahmen zur Erweiterung/Ergänzung und Qualifizierung des Übernachtungs- und Gastronomiegewerbes vorzunehmen. Als Schwerpunkträume des Tourismus sind insbesondere die Innenstadt inkl. Museumshafen sowie Eldena und Wieck anzusehen (näheres zur Tourismusedwicklung vgl. Kap. 5.6).

5.5.4 Förderung der Kreativwirtschaft als Zukunftsfeld

Seit nunmehr zehn Jahren wird die Kultur- und Kreativwirtschaft als eigenständige Branche angesehen. Dabei werden ihr besondere Wirtschaftsleistungen und Wachstumspotenziale zugesprochen. In Greifswald bestehen hier erhebliche Potenziale zur Förderung dieser Branche. So verfügt die Stadt über die richtige Größe, mit der Universität sowie den zahlreichen Instituten über das nötige Bildungsumfeld und über eine allgemein hohe Lebensqualität.

Was zur Förderung gebraucht wird, sind unter anderem verfügbare Räume in einem urbanen Umfeld mit kurzen Wegen. Stadträumlich sollten somit vor allem im innerstädtischen Bereich sowie im Umfeld des Campus Beitz-Platz entsprechende Räume gesucht und angeboten werden. Die weitere Etablierung von Arbeitsplätzen nach dem Prinzip Coworking-Space oder FabLab (Fabrikationslabor mit gemeinsam genutzten Arbeitsgeräten) kann hierfür die geeigneten Impulse geben.

Nicht zuletzt liegt in dieser Strategie auch eine passende Methode, gut qualifizierte Arbeitskräfte (auch ohne Universitätsabschluss) über funktionierende Netzwerke und Räume zur Selbstverwirklichung in der Stadt zu halten.

5.5.5 Führungs- und Fachkräfte ausbilden, fördern und in der Stadt halten

Angesichts der demografischen Veränderungen wird sich der Bedarf an gut ausgebildeten Fach- und Führungskräften auch in Greifswald weiter erhöhen. Dabei wird Greifswald zunehmend in einem Wettbewerb der Städte und Regionen stehen. Entsprechend müssen auf den unterschiedlichsten Fachgebieten Anstrengungen unternommen werden. So gilt es:

- qualitätsvolle Aus- und Weiterbildungsangebote an Schulen, Hochschule und anderen Bildungsträgern zu entwickeln
- gleiche Bildungschancen für alle Personen- und Altersgruppen zu schaffen
- die Qualifikation von Erwerbstätigen und insbesondere von Geringqualifizierten zu fördern
- familienfreundliche Betreuungs-, Arbeits- und Unternehmensstrukturen für eine größere Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu fördern
- verstärkt eine (soziale) Integration, Betreuung von Arbeitslosen (hier vor allem der erwerbslosen Jugendlichen) sowie der Zuwanderer zu betreiben
- sowie allgemein die Lebensqualität in Greifswald zu sichern (dies hat enge Bezüge zu den Themen bezahlbares Wohnen (vgl. Kap. 5.1), Miteinander und Teilhabe (vgl. Kap. 5.2) sowie Freiraum und Umwelt (vgl. Kap. 5.3))

Der direkte städtebauliche Bezug besteht darin, dass über die Neuausweisung von Wohnungsbauflächen bewusst auch Flächen angeboten werden, die als „Perlen-Standorte“ gehobene Wohnmilieus ansprechen, z.B. die Entwicklung des Gebietes B-Plan Nr. 7 –Am Deich/Wieck oder auch Flächen im B-Plan Nr. 55 –Hafenstraße. (vgl. Kap.

5.1.4)

Die Auflistung dieser Aufgaben macht deutlich, dass es sich bei der Sicherung des Arbeits- und Führungskräftepotenzials um eine Querschnittsaufgabe handelt, die langfristig und unter Mitwirkung vieler Partner anzugehen ist.

5.5.6 Stärkung der Lagen und Angebotsvielfalt von Handel und Versorgung

Mit Blick auf die Versorgungsfunktion in der Region sowie die eigenen Bewohner sind der Einzelhandel sowie die Nahversorgung bedarfsgerecht und mit entsprechender Sortimentsstaffelung zwischen unterschiedlichen Zentrenhierarchien zu entwickeln. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Ausstattung und Angebot an veränderte und sich weiter ausdifferenzierende Nachfragen (wachsender Anteil an Senioren, zunehmende Ausweitung des Online-Handels etc.) anzupassen sind.

Das Innenstadtzentrum ist weiterhin prioritär als die zentrale Adresse für Handel, Dienstleistung und Freizeit/Gastronomie in Greifswald sowie der Stadtregion zu entwickeln. Ihre Sicherung als multifunktionaler und verdichteter Standort mit besonderer Aufenthaltsqualität ist dabei oberstes Ziel. Dazu gehört die weitere Entwicklung des kleinteiligen Nebeneinanders von Einzelhandel, gastronomisch und touristisch relevanten Angeboten sowie des Wohnens und nichtkommerzieller Einrichtungen. Hierzu gehören auch soziale und kulturelle Dienstleistungs- und Betreuungseinrichtungen sowie die Adressen der Verwaltung von Stadt und Landkreis.

Als Aufgaben können formuliert werden:

- ▼ Sicherung eines umfangreichen Einzelhandels-Angebots in guter Qualität
- ▼ Erhalt der kleinteiligen Strukturen
- ▼ Ansiedelung hochwertiger Geschäfte
- ▼ Etablierung qualitätsvoller Gastronomieangebote
- ▼ Erweiterung des Beherbergungsangebots durch die Ansiedlung eines Hotels in Innenstadtlage

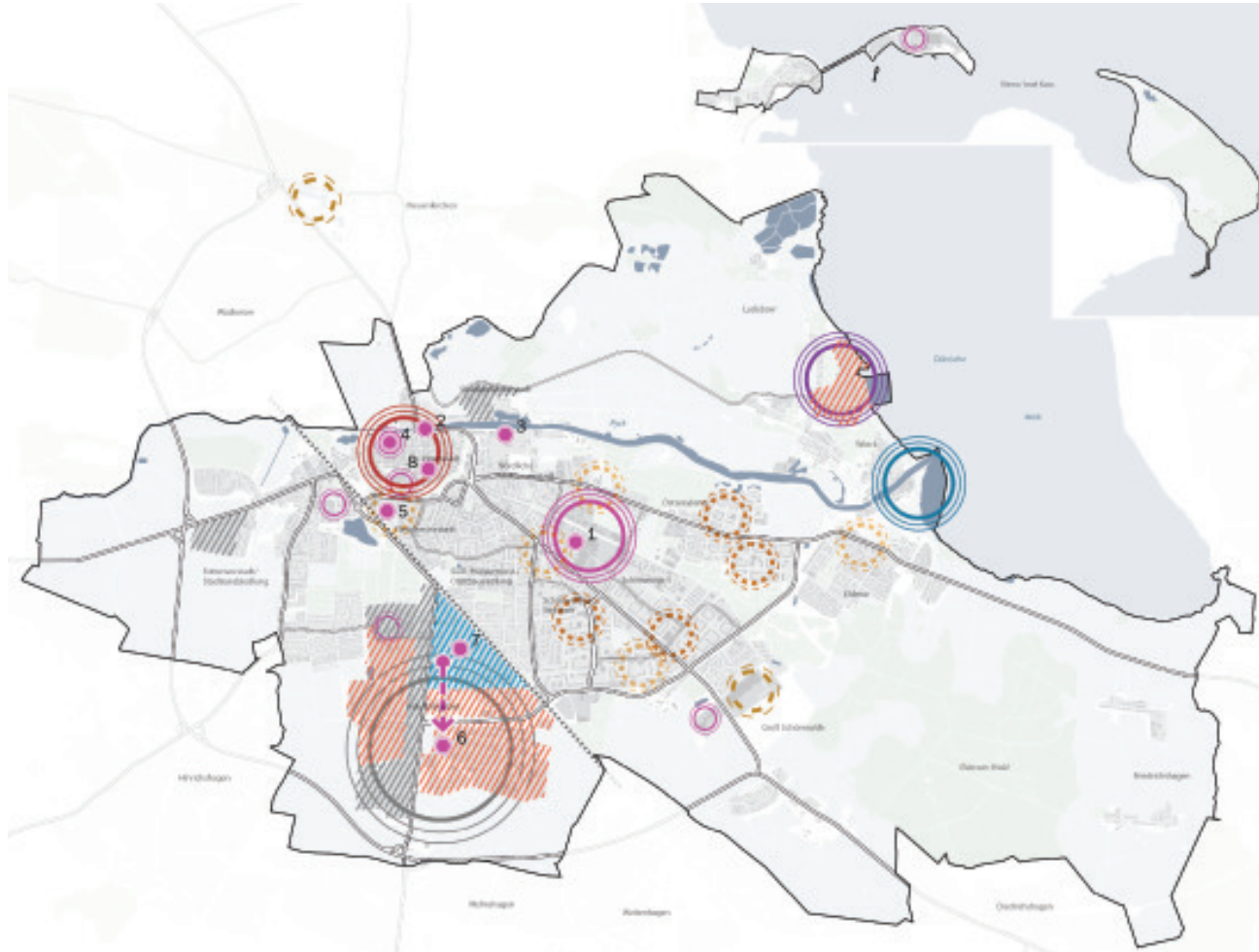
Als teilträumlicher Handlungsschwerpunkt in der Innenstadt hinsichtlich einer Aufwertung ist verstärkt der Fokus auf das sogenannte Westend (westlicher Abschnitt der Langen Straße) zu legen. Hier geht es beispielsweise um die gewerblichen Nutzungen in den Ladengeschäften der Langen Straße selbst, um die weitere Nutzungsperspektive der Dompässagen sowie um die optimierte Verknüpfung der Innenstadt mit dem in Entwicklung befindlichem Standort KAW-Hallen.

Darüber hinaus sind die Stadtteilzentren in städtebaulich integrierten Lagen als zentrale Versorgungsbereiche zu sichern, um langfristig die Grundversorgung in den einwohnerstarken Stadtgebieten außerhalb der Innenstadt zu sichern. Hierzu gehören auch die Sicherung der Anbindung und Erreichbarkeit sowie die Anreicherung durch ergänzende Dienstleistungen und soziale/kulturelle Angebote.

Neben dem neuen Zentrum KAW-Hallen gelten als Stadtteilzentren auch weiterhin Ostseevierviertel (Ryckseite), Ostseevierviertel (Parkseite OEZ), Schönwalde II (Schönwalde-Center) sowie Schönwalde I/ Südstadt (Möwencentrum).

Hinweis: Maßnahmen und Projekte sind in der nachfolgenden Karte verortet und in einer Tabelle im Kap. 6.5 hinsichtlich Priorität und Umsetzungszeitraum untersetzt.

Karte 26 Strategie „Wissenschaft und Wirtschaft stärken und vernetzen“



Wirtschaft, Wissenschaft, Handel

Schwerpunkträume

- Zentrum Innenstadt (Handel, Wissenschaft, Tourismus, Verwaltung)
- Universität (Wissenschaft & Innovation)
- Seehafen Greifswald-Ladebow
- Maritimes Schaufenster Wieck
- Industriegebiet

Interventionstypen Industrie und Gewerbe

- Vitalisierung und Konsolidierung
- Umstrukturierung
- Begleitung und Pflege

Zentren Handel und Versorgung

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungsbereich
- Peripherer, großflächiger Einzelhandel

● Schlüsselmaßnahmen

- 1 Zentrum Life Science
- 2 Ansiedlung Tagungshotel
- 3 Standort Hafenstraße
- 4 Etablierung Campus Loefflerstraße
- 5 Verbindung KAW-Hallen mit der Innenstadt
- 6 Verlagerung Bauhof
- 7 Masterplan Neuordnung und Entwicklung „Am Gorzberg“
- 8 Erweiterung Stadthaus

5.6 Als maritimes Greifswald den Tourismus erschließen

Vorbemerkung: Mit der Tourismuskonzeption liegt eine konkrete, aktuelle Fachplanung vor. Darin werden quantitative und qualitative Ziele definiert sowie sechs Handlungsfelder mit 17 Maßnahmen vorgeschlagen. Im Kapitel 3.6.3 sind diese bereits aufgeführt. Im Folgenden werden die Ziele und Maßnahmen in drei Handlungsfelder sortiert. Dabei erfolgt keine Veränderung der Aussagen des Tourismuskonzeptes. Zudem wird der Maßnahmenkatalog nicht vollumfänglich wiedergegeben.

Hinsichtlich der Förderung und Entwicklung touristischer Highlights (vgl. Kap. 5.6.2) sowie des Ausbaus der touristischen Infrastruktur (vgl. Kap. 5.6.3) erfolgt jedoch eine Ergänzung um Stadträume, relevante Standorte sowie Projektvorschläge, wie sie im Zuge des ISEK-Prozesses zusammengetragen werden konnten.

Insofern leistet das ISEK hiermit auch die Aufgabe, die in der Tourismuskonzeption aufgegriffenen Stadträume, Maßnahmen und Projekte zu verorten und im Sinne einer integrierten Planung auch in den Bezug zu anderen Themen der Stadtentwicklung zu stellen.

5.6.1 Vermarktung von Greifswald als vielseitige Tourismusdestination

Das 2016 erstellte Tourismuskonzept bescheinigt Greifswald starke Kompetenzen im Bereich des Tourismus.

Diese liegen vor allem in der attraktiven Lage zwischen den Tourismusdestinationen Usedom, Stralsund und Rügen sowie der guten Erreichbarkeit im Individualverkehr, in Greifswalds Position als Wiege der norddeutschen Romantik, als lebendige Universitätsstadt und selbstverständlich im maritimen Flair der Stadt. Allerdings zeigen der Blick auf die Entwicklung des Tourismus in den letzten Jahren sowie der Vergleich mit anderen Städten in Mecklenburg-Vorpommern auch, dass Greifswald diese Potenziale bei weitem nicht ausschöpft.

Mit einer weiteren Profilierung könnte die Stadt Greifswald vor allem im nach wie vor wachsenden Segment des Städtetourismus ihre Position ausbauen und den Tourismus als Wirtschaftsfaktor erschließen.

Als qualitative Ziele formuliert die Tourismuskonzeption:

- ▼ Der Tourismus ist ein anerkannter Wirtschaftsfaktor für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Seine Wertschätzung spiegelt sich sowohl bei den touristischen Entscheidungs- und Leistungsträgern als auch im Servicebewusstsein und einer Willkommensmentalität der Greifswalder wider.
- ▼ Greifswald präsentiert sich professionell nach außen als junges, buntes, dynamisches und weltoffenes Städtereiseziel mit einem attraktiven Kulturangebot und viel maritimem Flair.
- ▼ Die gelebte, dauerhafte Kooperation der Leistungsträger und Tourismusorganisationen in Stadt, Region und Land sowie die jeweiligen Standortvorteile bilden einen wichtigen Beitrag für die positive touristische Entwicklung. Greifswald und die Region Vorpommern profitieren davon gleichermaßen.

Neben erforderlichen infrastrukturellen Maßnahmen bspw. zum Ausbau bzw. zur Förderung maritimer/aktiver Wassererlebnisse (vgl. Kap. 5.6.2) bedarf es für die Umsetzung dieser Ziele jedoch einer

- ▼ Konkreten Ansprache relevanter Zielgruppen
- ▼ Stärkung des Bewusstseins für die junge Bevölkerung als Zielgruppe
- ▼ Stärkung des Bewusstseins als Tourismusort in der Bevölkerung

So empfiehlt die Tourismuskonzeption, dass Greifswald vor allem bei einer Optimierung ihrer Marketingaktivitäten (bzgl. der strategischen Positionierung und zielgruppengerechten Angebote) ansetzen muss. Von den in der Tou-

rismuskonzeption aufgestellten sechs Handlungsfeldern kommen in diesem Aufgabenbereich folgende zum Tragen:

- ▼ Außenmarketing optimieren (Handlungsfeld 1)
- ▼ Angebots- und Produktentwicklung fokussieren (Handlungsfeld 2)
- ▼ Qualität verbessern (Handlungsfeld 5)
- ▼ Umsetzung sichern und überprüfen (Handlungsfeld 6)

5.6.2 Förderung und Entwicklung touristischer Highlights

Die vorhandenen touristischen Potenziale der Universitäts- und Hansestadt müssen künftig deutlich stärker erschlossen werden. Zu den zentralen Stärken Greifswalds gehören die sehenswerte Innenstadt mit ihrer jungdynamischen Atmosphäre sowie das Fischerdorf Wieck.

Zudem gibt es mit den Museen, der historischen Architektur, den Kirchgebäuden, den universitären Adressen, der Klosterruine Eldena sowie einer Vielfalt an attraktiven Angeboten und Flächen für Erholung, Sport und Freizeit zahlreiche touristisch durchaus interessante Orte.

Aus Sicht einer strategischen Entwicklungsplanung sollte zunächst der Fokus auf der Entwicklung der touristischen Kernorte Innenstadt mit Museumshafen und Wieck/Eldena liegen. Dabei geht es um eine Vielzahl von Themen, die dabei aufgegriffen werden müssen.

- ▼ Die Innenstadt stellt als Herzstück Greifswalds und mit ihrer historischen Architektur, den Kulturstätten und öffentlichen Räumen selbstverständlich einen Schwerpunkt dar und ist hinsichtlich ihrer Attraktivität und Vielfalt weiterzuentwickeln. Einen besonderen Stellenwert muss hierbei weiterhin die Entwicklung des Museumshafens einnehmen. Dies allerdings in einem sowohl räumlich als auch thematisch erweitertem Kontext und den daraus resultierenden Maßnahmen in Bezug auf die infrastrukturelle Ausstattung (Multifunktionsgebäude, Tagungshotel, Freiraumgestaltung, A-Quartier, B-Plan 55 etc.).
- ▼ Den zweiten Schwerpunkt bildet der Bereich Wieck/Eldena. Mit dem denkmalgeschützten Fischerdorf Wieck, der Wiecker Brücke und der umliegenden Gastronomie, der Klosterruine Eldena, dem Strandbad, dem kommunalen Wassersportzentrum an der Südmole sowie dem Campingplatz finden sich hier zahlreiche Adressen auf konzentriertem Raum. Auch hier gilt, diese Adressen zu sichern und in ihrer Weiterentwicklung zu unterstützen. Zudem sind hier die Angebote des Wassersportes und des Wassertourismus auszubauen. Dafür bedarf es in erster Linie einer themenübergreifend angelegten Entwicklungskonzeption als Grundlage für eine zielgerichtete Entwicklung.
- ▼ Beide Schwerpunkträume sollten dadurch gestärkt werden, dass die wichtigen Wegebeziehungen entlang des Ryck aufgewertet werden. Dies bezieht sich sowohl auf eine attraktive Wegeführung und Gestaltung als auch auf die Entwicklung von Verweilorten sowie von Angeboten für Freizeit und Tourismus (im Sinne einer „Perlenkette“) von der Innenstadt bis nach Wieck.

Daneben bestehen zwei Aufgabenfelder, deren Bearbeitung das touristische Profil stärken:

- ▼ Die Förderung von generationsübergreifenden Sport- und Spielanlagen mit sehr hoher Bedeutung für die Naherholung und als weiteres touristisches Angebot.
- ▼ Die Herausstellung der Bedeutung der Universität bzw. ihrer Institute mit ihren umfangreichen Sammlungen, historischen Gebäuden und modernen Forschungseinrichtungen.

5.6.3 Ausbau der touristischen Infrastrukturen

In struktureller Hinsicht besteht vor allem der Bedarf eines zusätzlichen Hotels in der Innenstadt. So ist das bestehende Hotelangebot weitgehend homogen und die vorhandenen Betriebe agieren mit ähnlichen Preisen am Markt. Die Tourismuskonzeption hat entsprechend zwei Varianten für die Neuansiedlung eines Hotelbetriebes herausgearbeitet: Wellness- und Tagungshotel im 4-Sterne-Segment oder Budget-Design-Hotel im 2-Sterne-Superior-Segment mit guter Leistungsfähigkeit. Hier eine Lösung zu finden, wird eine der wichtigsten strategischen Aufgaben für die nächsten Jahre sein.

Daneben können folgende Anforderungen an die strukturelle Entwicklung formuliert werden:

- ▼ Ergänzung von gastronomischen Angeboten an touristischen Zielorten
- ▼ Ausbau Laufwege und Leitsystem (Wegebeziehungen) durch attraktive Bereiche der Stadt
- ▼ Schaffung einer engen Verknüpfung zum Umland, damit der freizeitorientierte Natur- und Aktivtourismus im Spannungsfeld der Natur und Urbanität stattfinden kann

5.6.4 Stärkung von Kooperationen

Für die Umsetzung der Ziele bzw. Maßnahmen in den Bereichen Marketing, Entwicklung der Angebote sowie Ausbau der Infrastrukturen bedarf es geeigneter Kooperationen und Arbeitsformen. Die Tourismuskonzeption schlägt hierfür folgende Aufgabenbereiche vor:

- ▼ Erhöhung des Tourismusbewusstseins bei touristischen Leistungsträgern und Einwohnern
- ▼ Intensivierung der Kooperation und des regelmäßigen Austausches zwischen touristischen Entscheidungs- und Leistungsträgern auf kommunaler Ebene
- ▼ Verstärkung von funktionierenden Kooperationen und Netzwerken auf regionaler, überregionaler und internationaler Ebene

Konkret sind es das Amt für Wirtschaft und Finanzen mit der Abteilung Wirtschaft und Tourismus, die Pressestelle sowie die Marketing GmbH, die hier federführend in der Netzwerkarbeit aktiv sind und geeignete Kooperationsformen entwickeln und pflegen.

Hinweis: Maßnahmen und Projekte sind in der nachfolgenden Karte verortet und in einer Tabelle im Kap. 6.5 hinsichtlich Priorität und Umsetzungszeitraum untersetzt.

Karte 27 Strategie „Als maritimes Greifswald den Tourismus erschließen“



Greifswald maritim - Tourismus

Schwerpunkträume Tourismus und Identität

- Innenstadt Greifswald
- Maritimes Schaufenster Wiek
- Universität

Besondere Aufmerksamkeitsräume

- ▨ Innere Stadt (Freiraum, Baukultur, Gastronomie)
- ▨ Ryck-Zone
- ▨ Landschaft „Dänische Wiek“

Radwegeverbindungen Umland

- ⋯ Hauptroute
- ⋯ Nebenroute

● Schlüsselmaßnahmen

- 1 Ansiedlung Tagungshotel (vorzugsweise Innenstadt)
- 2 Museumshafen
- 3 Südmole Wiek
- 4 Sanierung Theater Greifswald
- 5 Erneuerung Volkstadion
- 6 Landmarke ehem. Deponie
- 7 Fahrradachse „Rund um den Ryck - Landschaft erleben“

5.7 Klimaschutz und Klimawandel mit Know-how und als Selbstverständlichkeit angehen

5.7.1 Fortsetzung der Aktivitäten bei Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit den zahlreichen kommunalpolitischen Beschlüssen, etablierten Arbeitsgruppen und der Umsetzung konkreter Maßnahmen und Projekte beweist die Universitäts- und Hansestadt seit bald 15 Jahren ihr Engagement in Sachen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.

Für die Zukunft gilt es, der besonderen Rolle und Verantwortung in der Region Vorpommern gerecht zu werden, und weiter an den gemeinsam beschlossenen Zielen zu arbeiten.

Dabei geht es nicht nur um die Realisierung baulicher Maßnahmen und die energetische Optimierung von Gebäuden und technischen Anlagen, sondern auch um eine stetige öffentliche Beteiligung und Information der Bevölkerung und das Aussenden von aktivierenden Impulsen.

Hierbei ist die Universität als wichtiger Partner und Taktgeber auf dem Weg zu einer smarten, vernetzten Stadt weiterhin intensiv einzubeziehen.

5.7.2 Steigerung der Umweltleistung durch Einsparung und Effizienz

Die zukunftsfähige Sicherung der technischen Infrastrukturen ist unter den Gesichtspunkten ihrer funktionellen und finanzierbaren Tragfähigkeit zu gewährleisten. Zudem sind sie unter der Prämisse der ökologischen Nachhaltigkeit zu gestalten.

Hierfür sind in erster Linie die kapazitären und auch räumlichen Auswirkungen des demografischen Wandels sowie in Teilen der Stadt auch des Wachstums auf die Versorgungsdichten und Kostenentwicklungen zu berücksichtigen. Dies meint insbesondere die Infrastrukturen des Verkehrswesens sowie der Fernwärmeversorgung.

Zum einen geht es um eine nachhaltige Politik der Siedlungsflächenentwicklung. So sind die Wege der Infrastrukturen nach dem Modell der kompakten Stadt kurz zu halten. Gleichzeitig sind die Siedlungsflächen nach dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung (Erschließung integrierter (Wohn-) Bauflächenpotenziale) mit einer entsprechenden (Nutzer-)Dichte auszugestalten. Diese Zielstellungen liegen dem räumlichen Leitbild zugrunde und finden sich bereits in der Strategie zur Wohnflächenentwicklung wieder (vgl. Kap. 4.2 sowie 5.1.4).

In Ergänzung dazu werden mit den Zielen der

- ▼ Verringerung des Verkehrs und Verbesserung des Modal Split (vgl. Kap. 5.4)
- ▼ sowie einer klimaangepassten nachhaltigen Grünflächenentwicklung und Freiraumplanung (vgl. Kap. 5.3)

weitere grundlegende Leitlinien einer nachhaltigen Stadtentwicklung formuliert.

Daneben bestehen jedoch eine Reihe von Aufgabenfeldern eines behutsamen ökologischen und nachhaltigen Umbaus von Gebäuden, Quartieren und stadttechnischen Infrastrukturen, die Berücksichtigung finden sollten. Hierzu gehören:

- ▼ Erweiterung der Energieversorgung mit Systemen der Kraft-Wärme-Kopplung, indem vor allem die zentralen Baugebiete des mehrgeschossigen Wohnungsbaus an das zentrale Fernwärmenetz angeschlossen werden. In Stadtgebieten mit geringeren Versorgungsdichten ist zudem die Realisierung dezentraler Versorgungsmodelle (Blockkraftwerke oder Kleinanlagen „in Bürgerhand“) zu forcieren.
- ▼ Fortsetzung der energetischen Sanierung im Gebäudebestand, indem geprüft wird, in welchen Gebäude- und Siedlungstypen eine Modernisierung der Anlagentechnik (dies zielt sowohl auf die Steigerung der Energieeffizienz als auch auf das Nutzerverhalten) sowie eine energetische Sanierung der Gebäudesubstanz verstärkt in

Angriff genommen werden sollte. Die klimagerechte Stadterneuerung und energetische Gebäudesanierung sind dabei nicht nur als wesentlicher Beitrag zum Erreichen der Klimaziele anzusehen, sondern auch förderlich für die Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität. Im Rahmen von quartiersbezogenen Konzepten, in denen die Eigentümer ebenso wie die Versorgungsunternehmen einbezogen werden, können Fragen eines energieeffizienten Betriebs unter Berücksichtigung der ökonomischen und sozialen Belange (hier geht es oftmals um die zentralen Fragestellungen einer sozial verträglichen Refinanzierung von Wohnraum sowie eines möglichen Verlustes von Baukultur, vgl. Kap. 5.1) ausgelotet und gemeinsame Strategien erarbeitet werden.

- ▼ Und nicht zuletzt geht es um den weiteren Ausbau der Nutzung und Erzeugung erneuerbarer Energien.
- ▼ Darüber hinaus können alternative Mobilitätskonzepte die Umweltleistung Greifswalds deutlich erhöhen.

Für die Arbeit an diesen Aufgabenfeldern müssen sowohl die kommunalen Versorgungsträger (Stadtwerke, Verkehrs- und Wohnungsunternehmen) als auch privat getragene Institutionen und Hauseigentümer langfristig planen bzw. vorbeugen und mögliche Auswirkungen in Entwicklungskonzepten und Investitionen bedenken.

5.7.3 Aufklärung und Beratung

Durch ein verändertes Verbraucherverhalten lassen sich erhebliche Einsparungen beim Energieverbrauch – und damit auch von Emissionen und Energiekosten – erzielen. Hierfür bedarf es einer pro-aktiven Aufklärungs- und Beratungsarbeit der Eigentümer, Privathaushalte sowie der Nutzer öffentlicher Einrichtungen.

Ein sehr geeignetes Instrument hierfür ist die Energieberatung für Transferleistungsbeziehende und Geringverdienende. Da deren Stromkosten zwar von den Leistungsbeziehenden selbst zu tragen sind, Heiz- und Mietkosten jedoch bis zu einer Obergrenze direkt von der Kommune übernommen werden, lassen sich hier auf gleich mehreren Seiten Gewinneffekte erzielen. Schließlich erfüllt die Minderung der Verbrauchswerte sowohl sozialpolitische als auch umweltpolitische Ziele. Für die Umsetzung eines derartigen Projektes sind Partnerschaften bspw. zwischen Sozialamt, Versorgungsunternehmen, Jobcenter, Wohlfahrtsunternehmen sowie der ansässigen Wohnungswirtschaft zu empfehlen.

Zudem bergen die Sanierung privater Wohngebäude und deren technischen Anlagen erhebliche Einsparpotenziale, allerdings ist der Bedarf an Beratung und Entscheidungshilfen auch sehr groß. Hier empfiehlt sich Strukturen zu schaffen bzw. zu unterstützen, die bei Fragen der technischen Möglichkeiten, Investitionen und ggf. Folgekosten sowie bei der Suche nach geeigneten Bau- und Handwerksbetrieben bereits von Beginn an informieren und beratend zur Seite stehen können.

Maßnahmen/Projekte

1. Weitere Umsetzung der Empfehlungen des Klimaschutzkonzeptes
2. Anschluss insbesondere der innerstädtischen Baugebiete an das Fernwärmenetz
3. Identifikation von Eignungsgebieten für die energetische Quartiersentwicklung/Erstellung Potenzialanalyse
4. Bauherren- und Eigentümerberatung bei energetischer Sanierung
5. Aufsuchende Energieberatung finanziell schwacher Haushalte



6

UMSETZUNG

6 UMSETZUNGSPROGRAMM

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030plus liegt der Universitäts- und Hansestadt ein planerisches Steuerungsinstrument vor, in dem sowohl inhaltliche als auch räumliche Entwicklungsziele und Handlungsleitlinien definiert sind. Diese sind das Ergebnis eines disziplinübergreifenden, partizipativen Planungsprozesses.

Die effiziente Arbeit zum Erfüllen dieser Entwicklungsziele sowie die Planung in Bezug auf personelle und finanzielle Mitteleinsätze erfordern ein abgestimmtes, integriertes Planen und Handeln ebenso wie eine inhaltliche Fokussierung und räumliche Schwerpunktsetzung.

Für die Umsetzung der Leitlinien und Strategien bedarf es zudem geeigneter Arbeitskonstellationen und Instrumente sowie einer ständigen Informations- und Öffentlichkeitsarbeit.

Desweiteren sind künftige Entwicklungen sowie die Wirkungen von Maßnahmen und Projekten stetig zu beobachten. Bei Bedarf – beispielsweise aufgrund veränderter Rahmenbedingungen oder Dynamiken – ist das ISEK fortzuschreiben.

6.1 Fachübergreifende Schwerpunkträume der Stadtentwicklung Greifswald 2030plus

Die strategisch angelegte Stadtentwicklungsplanung Greifswalds soll sich durch eine Konzentration auf die Umsetzung von besonders bedeutsamen Maßnahmen und Projekten in ausgewählten räumlichen Entwicklungsschwerpunkten auszeichnen.

Als fachübergreifende Schwerpunkträume gelten dabei die Bereiche der Stadt, denen mit Blick auf ihre aktuelle Bedeutung bzw. Entwicklungspotenziale eine herausgehobene Relevanz zukommt.

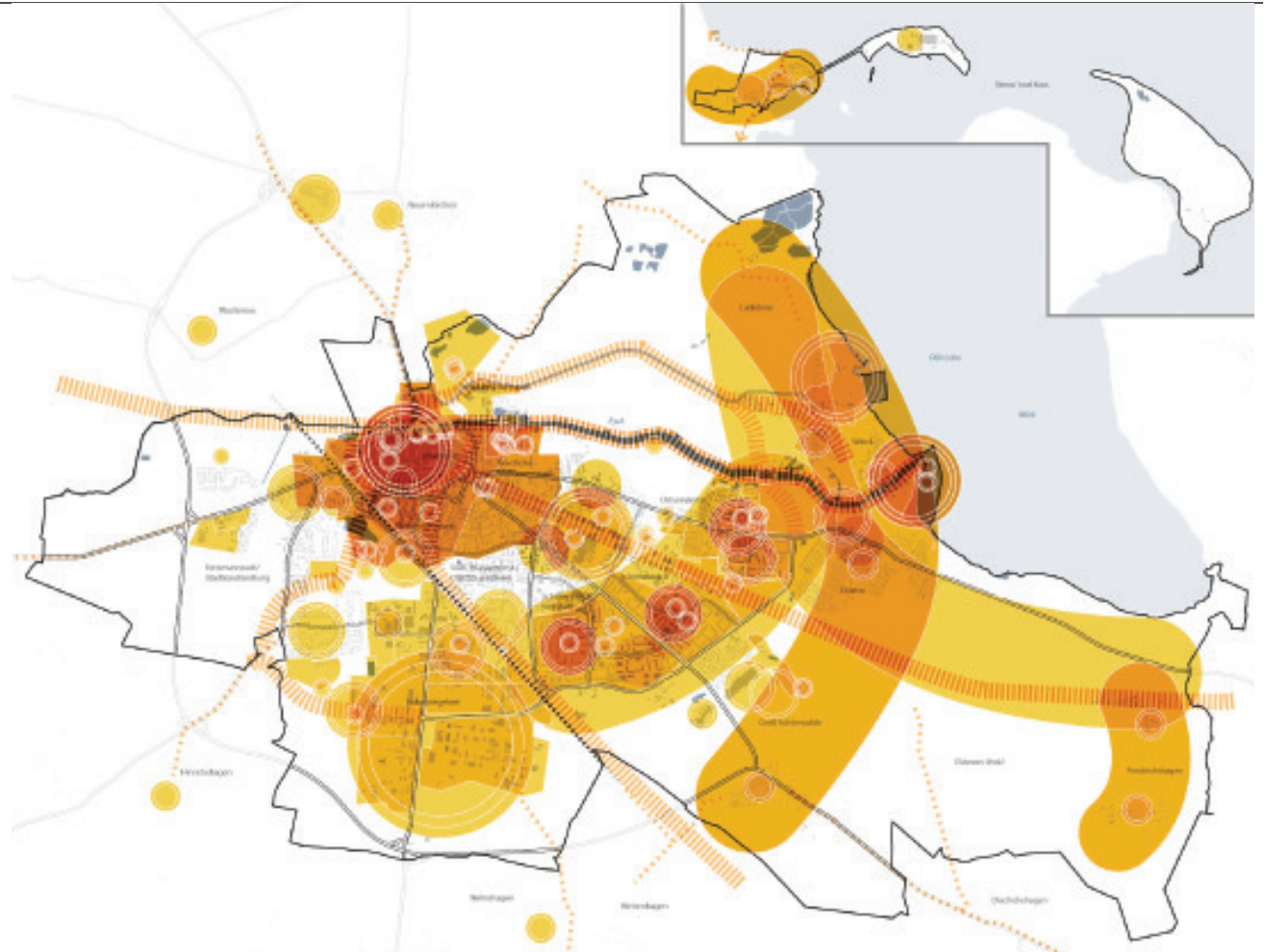
Dabei sollen in erster Linie die identifizierten Gebiete gestärkt werden, die vor allem aufgrund nachweisbarer Nutzungsverluste, städtebaulicher Missstände oder sich abzeichnender sozialen Problemlagen besondere Handlungserfordernisse aufweisen (im Sinne von „die Schwächen schwächen“).

Zugleich gilt, die Gebiete mit besonderen Potenzialen sowie mit stadtweit oder sogar regional herausgehobenem Stellenwert in ihrer Funktion zu unterstützen (im Sinne von „die Stärken stärken“).

Unter diesen Gesichtspunkten werden zunächst die nachfolgenden Gebiete als Schwerpunkträume der Stadtentwicklung definiert, die einer besonderen themen- und fachübergreifenden Entwicklung bedürfen:

- ▼ Innenstadt Greifswald mit Schwerpunkt Bereich Ryck und Westend
- ▼ Quartier Hafenstraße
- ▼ Östlicher Bereich der Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung mit Schwerpunkt Quartier Verlängerte Scharnhorststraße
- ▼ Ostseevierviertel-Ryckseite
- ▼ Großwohnsiedlungen Schönwalde I und II
- ▼ Ortsteile Am Rande der Stadt
- ▼ Neuordnungs- und Entwicklungsgebiet „Am Gorzberg“

Karte 28 Grafische Darstellung zur Methodik der Herleitung der Schwerpunkträume



In der Karte 28 wurde versucht, das Prinzip der Herleitung der Schwerpunkträume grafisch zu verdeutlichen. Hierfür wurden sämtliche in den fachbezogenen Handlungsfeldern (vgl. Kap. 5) definierten besonderen Aufmerksamkeitsräume sowie Schlüsselmaßnahmen abgebildet. In der Überlagerung wird deutlich, auf welche Bereiche in der Stadt sich die verschiedenen Handlungsbedarfe konzentrieren. Darüber hinaus ist erkennbar, dass vereinzelt Standorte, Maßnahmen oder Projekte aufgrund ihrer strategischen Bedeutung (vgl. Kap. 6.5) über die verschiedenen Handlungsfelder hinweg immer wieder aufgeführt werden. Dies verdeutlicht den Bedarf an ressortübergreifenden Konzepten und Umsetzungsmaßnahmen.

Je intensiver der Farbton in einem Gebiet, desto höher zeigen sich also der Bedarf bzw. die Möglichkeiten in Bezug auf Interventionen vor Ort.

Diese Schwerpunktsetzung hat nicht zur Folge, dass die weitere Entwicklung und Begleitung des übrigen Stadtgebiets ausgeschlossen wird. Vielfach bestehen auch außerhalb der Schwerpunkträume Handlungsbedarfe, allerdings zumeist eher in Hinsicht auf einzelne Themen (bspw. Gewerbegebiet Helmshäger Berg).

Bei Nachweis eines Handlungsbedarfs und zu erwartender positiver Effekte aus teilsräumlicher und gesamtstädtischer Sicht können auch weitere Standorte, die heute noch nicht auf der Agenda stehen, für ressortbezogene und/oder punktuelle Entwicklungsmaßnahmen in Frage kommen.

6.2 Maßnahmenplan ISEK Greifswald 2030plus

Der Maßnahmenplan beinhaltet die Aussagen zu bestehenden und zukünftigen Handlungsschwerpunkten, die durch Kulissen der Förderung und/oder planerisch-konzeptionelle Instrumente unterlegt sind.

Damit schafft er die direkte Verbindung zur Städtebauförderrichtlinie Mecklenburg-Vorpommerns und ist somit auch Grundlage zur Finanzierung von Maßnahmen.

Er bildet die wesentliche Planungsgrundlage und rechtliche Begründung für die weitere Abstimmung zwischen den Umsetzungsbeteiligten (vgl. Kap. 6.3.1) sowie für die Anpassung bzw. Neuaufstellung von Planungsinstrumenten wie Rahmenpläne, Entwicklungskonzeptionen etc. (vgl. Kap. 6.2.1).

Die Argumentationen basieren auf den Analysen, dem räumlichen Leitbild und den Aussagen der Handlungsfelder des ISEK Greifswald 2030plus.

6.2.1 Programme und Instrumente zur Umsetzung – Fördermittelmanagement

Um eine ganzheitliche, nachhaltige Stadtentwicklung erreichen zu können, bedarf es einer Bündelung verschiedener Programme auf Gebietsebene. Gerade Großprojekte sind ohne Mischfinanzierungen oftmals nicht umsetzbar. Dabei geht es nicht um eine reine Zusammenführung verschiedener Förderprogramme, sondern um koordiniertes Handeln und einen daraus abgeleiteten und abgestimmten Einsatz von finanziellen und personellen Ressourcen aus unterschiedlichen Politikfeldern.

Für ein entsprechend koordiniertes Management von kommunalen und privaten Mitteln für die integrierte Stadtentwicklung in Greifswald sollen eingesetzt werden:

Programme der Städtebauförderung

Die Mittel aus den Städtebauförderprogrammen wurden in der Vergangenheit und werden auch zukünftig zielgerichtet zur Verbesserung des Gebietsimages, der Wohnverhältnisse, des Wohnumfeldes und zur Beseitigung von strukturellen und funktionalen Schwächen eingesetzt.

Programm „Allgemeine Städtebauförderung“ und Landesprogramm

Die Mittel wurden in den Anfangsjahren der Städtebauförderung für:

- ▼ Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- ▼ Instandsetzung und Sanierung stadtbildprägender Gebäude und
- ▼ Ordnungsmaßnahmen eingesetzt.

Diese Mittel haben sich in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gerade für die Aktivierung von privatem Kapital hervorragend bewährt. Schrittweise wurde das Programm „Allgemeine Städtebauförderung“ in neue Programme umgewandelt, wie z. B. „Soziale Stadt“.

Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Im Jahr 2008 wurde vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Förderung der Innenstadtentwicklung) aufgelegt. Das Programm zielt auf den Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben und steht somit in Übereinstimmung mit den Rahmenplanzielen der Innenstadt sowie Fleischervorstadt von Greifswald. Die Finanzhilfen des Bundes sollen für Investitionen zur Profilierung der Zentren und Standortaufwertung genutzt werden. Als Beispiel hierfür stehen:

- ▼ Aktivierung von bürgerschaftlichem Engagement
- ▼ Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- ▼ Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden
- ▼ Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiederherstellung von Grundstücken mit leer stehenden bzw. fehl- und mindergenutzten Gebäuden einschließlich vertretbaren Zwischennutzungen.

Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Städtebauförderungsmitel aus diesem Programm werden seit 1992 überwiegend für die Sanierung des Denkmalbestandes in der Greifswalder Innenstadt eingesetzt.

Private Eigentümer der im Fördergebiet Innenstadt, Fleischervorstadt und Wieck befindlichen Bauten und Grundstücke können Zuschüsse und Darlehen für die Sanierung ihrer Häuser erhalten.

Mit dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz wird die Sicherung, Erhaltung, Modernisierung und die zukunftsfähige Weiterentwicklung von Gebäuden, Ensembles und sonstigen baulichen Anlagen sowie die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen mit geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung in historischen Stadtkernen gefördert.

Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“, Programmteile Rückbau und Aufwertung

Die Mittel werden einerseits für den Gebäude- bzw. Wohnungsrückbau eingesetzt und andererseits für städtebauliche Maßnahmen zur Um- und Neugestaltung des Wohnumfeldes auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) genutzt.

Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“

Die Ministerkonferenz der ARGEBAU hat am 29.11.1999 das Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“ beschlossen, um der zunehmenden sozialen und räumlichen Spaltung in den Städten entgegenzuwirken. Ziele des Programms sind:

- ▼ die Wohn- und Lebensbedingungen sowie die wirtschaftliche Basis in den Stadtbereichen zu stabilisieren,
- ▼ die Lebenschancen durch Vermittlung von Fähigkeiten und Wissen zu erhöhen,
- ▼ das Gebietsimage, die Stadtteilöffentlichkeitsarbeit und die Identifikation der Bürger mit ihrem Wohnquartier zu stärken.

Mit Hilfe dieses Programms können investive und nichtinvestive Maßnahmen gefördert und mit Hilfe von „Modellvorhaben“ mit zeitlich begrenzter Förderung neue Wege gesucht werden.

Städtebauförderprogramme

EFRE-Förderung – Europäischer Fonds für regionale Entwicklung

Der Europäische Fonds für die Regionale Entwicklung gehört zu den Strukturfonds und finanziert Infrastrukturen, Anlageinvestitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen, lokale Entwicklungsprojekte, vor allem Projekte zur nachhaltigen Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der Ziele 6 des Operationellen Programms (OP) „Erhaltung und Schutz der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz“ und 9 „Förderung der sozialen Inklusion und Bekämpfung von Armut“ des EFRE-OP.

ESF-Förderung – Operationelles Programm des Europäischen Sozialfonds

Diese Mittel werden für Projekte im sozialen Bereich eingesetzt, wie z. B. Projekte zur Ausweitung des produktiven Lernens, der Gleichstellungsförderung von Frauen und Männern, von Jugendförderungsmaßnahmen (Jugend- und Schulsozialarbeit) und der Chancengleichheit.

ESF-Bundesprogramm BIWAQ

Das Bundesprogramm ist als arbeitsmarktpolitische Ergänzung zum Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ zu verstehen. Es zielt auf Maßnahmen zur Beschäftigungsförderung und Qualifizierung sowie zur Stärkung der lokalen Ökonomie in den Programmgebieten der Sozialen Stadt.

ELER-Förderung – Europäischer Landwirtschaftsfonds

Der Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) fördert die nachhaltige Entwicklung des ländlichen Raums in der Europäischen Union. Dieser Fonds ist neben dem Europäischen Garantiefonds für die Landwirtschaft (EGFL) eines der beiden Finanzierungsinstrumente der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP).

GA-Förderung – Gemeinschaftsaufgabe

Der Mitteleinsatz soll für Maßnahmen zur Erschließung und Herstellung der Infrastruktur und zur Erreichbarkeit der Gewerbegebiete erfolgen.

Sportstättenförderung des Ministeriums für Inneres und Sport Mecklenburg-Vorpommern

Der Mitteleinsatz soll für Sportanlagen, Sportstättenbau und für die Anpassung der Sportinfrastruktur eingesetzt werden.

KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“

Mit dem vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aufgerufenen KfW-Förderprogramm erfolgt aus dem Sondervermögen „Energie- und Klimafonds“ die finanzielle Unterstützung für die Erstellung integrierter Sanierungskonzepte. Des Weiteren können auch künftig Kosten für einen Klimamanager, der die Umsetzung solcher Konzepte begleitet und koordiniert, bezuschusst werden.

Förderungen auf Grundlage des Finanzausgleichsgesetzes (FAG)

Die Mittel werden zur Förderung kommunaler Infrastrukturmaßnahmen, z.B. Straßenbaumaßnahmen, Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen, Bau von Verwaltungsgebäuden und Feuerwehrgereätehäusern, Aus-

bau und Modernisierung von kommunalen Hafenanlagen, Schulneubau, Bau von Sportstätten, Einrichtungen der Jugend- und Sozialarbeit sowie Naherholungsmaßnahmen eingesetzt.

Kommunale Mittel der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Kommunale Mittel werden insbesondere zur Komplementärfinanzierung der Fördermittel sowie zur Finanzierung der erhöhten Eigenanteile bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen eingesetzt. Auch für Erschließungsanlagen ist seit dem Erlass 2010 des damaligen Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V im Rahmen der Städtebauförder-Programme ein erhöhter Eigenanteil von 15 % zu tragen. Die nicht förderfähigen Kosten für Erschließungsanlagen und öffentliche Gebäude (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) sind grundsätzlich durch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu übernehmen.

Finanzierung durch private Mittel

Private Mittel der Wohnungsunternehmen, privater Eigentümer und anderer Investoren werden überwiegend für die Gebäudesanierungen eingesetzt.

6.2.2 Handlungs- und Programmkulisse Greifswald 2030plus

Bestehende Programme und Planungen in Greifswald

Aktuell sind bereits mehrere Gebiete Greifswalds mit Planungsinstrumenten unterlegt und, gemäß den jeweiligen Planungszielen entsprechend, in Förderprogramme aufgenommen worden.

Als nachgewiesene Schwerpunkträume der Stadtentwicklung können sie in ihren Gebietsabgrenzungen durch das ISEK Greifswald 2030plus bestätigt werden.

Dabei handelt es sich um (vgl. Karte 29):

Den Bereich Innenstadt/Fleischervorstadt

- ▼ Der Bereich ist in seinen Umgriffen als Sanierungsgebiet durch die bereits 1994 aufgestellte und 2005 neugefasste und erweiterte „Sanierungssatzung Innenstadt/Fleischervorstadt“ begründet.
- ▼ Die Fleischervorstadt ist zudem auf Grundlage eines 2009 aufgestellten Integrierten Handlungskonzepts als Maßnahmegebiet in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ aufgenommen.
- ▼ In einer aktuellen Neufassung aus dem Jahr 2016 wurden zudem im Planungskonzept „Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt/Fleischervorstadt“ (1992 aufgestellt und 2004 fortgeschrieben) die Planungsziele für diesen Bereich fortgeschrieben und inhaltlich erweitert.

Ostseevierviertel-Parkseite

- ▼ Dieser Bereich ist Programmgebiet des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“. Die Planungsziele sind im 2002 aufgestellten und 2008 fortgeschriebenen „Rahmenplan Ostseevierviertel-Parkseite“ festgelegt.

Schönwalde I

- ▼ Dieser Bereich ist Programmgebiet des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“, dessen Planungsziele im 2004 fortgeschriebenen Stätteentwicklungskonzept „Städtebaulicher Rahmenplan Schönwalde II“ verankert sind.

Schönwalde II

- ▼ Schönwalde II ist mit dem 2006 aufgestellten Stadtteilentwicklungskonzept „Städtebaulicher Rahmenplan Schönwalde II“ ebenfalls Programmgebiet des „Stadtumbau Ost“.
- ▼ Zudem wurde der Stadtteil 2004 auf Grundlage eines entsprechenden Entwicklungskonzepts ein Maßnahmegebiet des Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“.

Wieck

- ▼ Das Kerngebiet des Ortsteils Wieck ist, begründet durch die 1995 aufgestellte „Sanierungssatzung Wieck“, neben der Innenstadt/Fleischervorstadt das zweite Sanierungsgebiet in Greifswald.

Daneben besteht für die Fettenvorstadt ein 2011 erarbeitetes Entwicklungskonzept. Allerdings ist der Bereich bis dato nicht Gegenstand eines Programms der Städtebauförderung.

Erforderliche konzeptionelle Untersetzungen für identifizierte Schwerpunkträume

Im Kapitel 6.1 „Fachübergreifende Schwerpunkträume der Stadtentwicklung Greifswald 2030*plus*“ sind unter anderem Stadtgebiete in Greifswald benannt worden, deren Entwicklung von herausgehobener Bedeutung für die Gesamtstadt ist, die jedoch nicht über entsprechende Konzepte mit abgestimmten Entwicklungszielen und Maßnahmen verfügen.

Daher empfiehlt das ISEK 2030*plus* die Erarbeitung der nachfolgenden Entwicklungskonzepte (vgl. Karte 29):

Städtebaulicher Masterplan „Quartier Ostseevierviertel-Ryckseite“

Das in den späten 1980er Jahren entstandene Gebiet Ostseevierviertel-Ryckseite ist durch sehr starke sozioökonomische und städtebauliche Unterschiede gekennzeichnet. Bis heute weisen die beiden Plattenbau-Quartiere nördlich und südlich der Vitus-Bering-Straße einen geringen baulichen Sanierungsstand auf. Vor allem westlich angrenzend sind durch die städtebauliche Entwicklung ab Mitte/Ende der 1990er Jahre gehobene Wohnstandorte in ein- bis dreigeschossiger Wohnbebauung (Eigentum) entstanden. Die als wichtiges Verbindungsscharnier dieser beiden stark gegensätzlichen baulichen und sozioökonomischen Quartiere wirkenden öffentlichen Flächen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen haben in den vergangenen Jahren zunehmend an Aufenthaltsqualität und Attraktivität verloren.

In Abstimmung mit den beiden führenden Wohnungsbaugesellschaften WVG und WGG als Haupteigentümer der Wohnungen in diesen Quartieren ist ein konsistentes Entwicklungskonzept zu erarbeiten, das Perspektiven für die Wohnungsbaubestände aufzeigt. Dabei müssen zudem kommunale Planungen wie bspw. zur Entwicklung der o.g. Grünachse, zur Sicherung des Zentralen Versorgungsbereiches als Nahversorgungszentrum in der Fortschreibung des Einzelhandelsfachplans oder zur Weiterentwicklung der Regionalen Schule Caspar-David-Friedrich berücksichtigt werden.

Gemeinsamer Masterplan „Ortsteile Am Rande der Stadt“

Begleitend zum Erarbeitungsprozess des ISEK 2030*plus* gründeten die Ortsteile Insel Riems, Wieck, Ladebow, Eldena und Friedrichshagen die AG „Ortsteile Am Rande der Stadt“ als gemeinsames Sprachrohr. Zielstellung der ehrenamtlich agierenden AG ist die Aufbereitung der wichtigsten Zielstellungen und Leitprojekte der Ortsteile für das ISEK.

Diese Zwischenergebnisse wurden bereits am 28.06.2016 der Verwaltungsspitze sowie der Bürgerschaftspräsidentin vorgetragen. Im Ergebnis wurde vereinbart, im Anschluss an das ISEK und unter Beachtung des darin verankerten Zielsystems einen gemeinsamen Masterplan für die Ortsteile Am Rande der Stadt zu erarbeiten.

Masterplan zur weiteren touristischen, wassersportlichen und städtebaulichen Entwicklung „Südmole Wieck“

Zielstellung ist ein Masterplan für das Gebiet um die Südmole mit den inhaltlichen Schwerpunkten Tourismus (Übernutzungskapazitäten, Liegeplatz Greif, Liegeplatz Flusskreuzfahrtschiffe, Aufwertung des Strandbades), Wassersport (Lagerhallen Kanusportler, Segelschule), Verkehr und Städtebau.

Der Masterplan kann/soll dabei in Abstimmung mit dem anstehenden regionalen Hafenkonzept erarbeitet werden.

Aus dem ISEK-Prozess heraus fand bereits im Herbst 2016 ein öffentlicher Impuls-Workshop statt, sodass die dort geäußerten Anregungen von der anvisierten Masterplanung aufgenommen werden können.

Masterplan Neuordnung und Entwicklung „Am Gorzberg“

Aufgrund der prognostizierten anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Greifswald sowie der bislang sehr dispersen Nutzung des Gebiets zwischen der Gützkower Landstraße im Westen, der Eisenbahnschiene als nördliche Begrenzung sowie der Straße Am Gorzberg im Süden und im Osten, besteht ein erhöhter Nutzungs- und Konversionsdruck auf dieses Gebiet, verbunden mit Überlegungen zur Umnutzung/Weiterentwicklung des Gebietes für Wohnflächen bzw. Mischgebietsflächen.

Dazu sind Fragen der aktuellen Nutzungsintensität, der Nutzungsperspektiven der vorhandenen Gewerbetreibenden, der Lärmkontingentierung des südlich angrenzenden B-Planes 22 „Helmshäger Berg“ zu klären. Ebenso muss z.B. über Betriebsverlagerungen oder Lösungen des technischen Schallschutzes (Einhausungen, gesonderte Zufahrten etc.) nach notwendigen Konfliktlösungen gesucht werden. So könnte die mögliche Verlagerung des städtischen Bauhofes die Tendenz unterstützen, dieses Areal für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Richtung einer Wohnnutzung – auch für das Nachfragesegment des preiswerten Wohnraums – vorzubereiten.

Um hier die einzelnen Maßnahmen gewerblicher, verkehrlicher (z.B. Radwegeanbindung) und städtebaulicher Art zu einem kohärenten Gesamtbild zusammenzufügen, wird ein Masterplanprozess mit intensiver Bürger- und Akteursbeteiligung empfohlen.

Städtebauliche Studie Quartier „Verlängerte Scharnhorststraße“

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zeigt für das Areal südlich des Regenrückhaltebeckens an der Verlängerten Scharnhorststraße eine Wohnbaufläche an. Im ISEK-Planungsprozess ist die Fläche aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage sowie der Innenstadtnähe erneut in den Fokus gerückt. Das ca. 6 ha große Areal liegt südlich der Verlängerten Scharnhorststraße und wird im Westen, im Süden und im Osten von Kleingartenanlagen tangiert. Die Fläche selbst wird vom Graben 25 durchzogen, befindet sich in städtischem Eigentum und wird derzeit als Grünland genutzt.

Eine Abfrage bei den Stadtwerken Greifswald, der Abteilung Umwelt- und Naturschutz und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald ergab eine grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche, wenn auch aus wasserwirtschaftlicher und ökologischer Sicht Bedenken angemeldet wurden. Ein Baugrundgutachten ergab je nach Teilflächen einen „normalen“ bis „leicht erhöhten“ sowie „erhöhten Gründungsaufwand“.

Im Zusammenhang mit der Schulstandortdiskussion für einen notwendigen Grundschulneubau wurde die Fläche ebenso untersucht und als Vorzugsstandort vorgeschlagen. (vgl. Kap. 5.2.2)

Ergänzend zur Fläche südlich des Regenrückhaltebeckens sollte im Rahmen der Studie auch die Fläche nordöstlich des Rückhaltebeckens betrachtet werden. Diese ist im Flächennutzungsplan ebenso als Wohnbauland dargestellt, befindet sich in städtischem Eigentum und wird z. Zt. durch Kleintierzuchtvereine genutzt. Dieser Standort könnte sich auch für verdichtetes Bauen und preiswerten Wohnraum anbieten, um für dieses wichtige Wohnungsmarktsegment auch zentrumsnahe Flächen bereitstellen zu können.

Rahmenplan „Altes Ostseevierviertel“

Das „Alte Ostseevierviertel“ war eines der ersten größeren Wohnungsbauvorhaben nach dem 2. Weltkrieg in Greifswald. Ab Oktober 1956 wurden mit großem Einsatz der Bevölkerung als Vorhaben des Nationalen Aufbauwerkes 350 Wohnungen östlich des Volksstadions gebaut. Die Zeile Ostseestraße 1-4 ist als Denkmalbereich ausgewiesen. Die Wohnungen befinden sich in Hand der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaunternehmen, der Anteil älterer und hochbetagter Mieter ist sehr hoch. Im Vergleich dazu sind die vorhandenen Straßen, Fußwege und Wegebeziehungen zu nahegelegenen Versorgungs- und Freizeitziele in einem sehr schlechten Zustand. Hohe Bordsteinkanten, Betonplattenwege, Hindernisse sowie fehlende öffentliche Plätze in Ergänzung zu

den halböffentlichen Innenhöfen charakterisieren den öffentlichen Raum aus Perspektive der barrierefreien Stadtplanung und -gestaltung.

Die städtebauliche Bedeutung des Quartiers ist einerseits durch die historisch interessanten Zitate gegeben (Vorhaben des Nationalen Aufbauwerks sowie durch den erstmaligen Einsatz in Greifswald von industriell gefertigten Bauplatten aus dem Schutt des Fliegerhorstes Ladebow), andererseits ist die Lagequalität gerade für ältere Menschen bzw. für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen sehr hoch: Die Nähe zur gut getakteten ÖPNV-Achse Wolgaster Straße, zu medizinischen Versorgungseinrichtungen, zum Einzelhandel, zum Stadtpark sowie zum Freizeitbad zeichnen die Lagegunst und die städtebauliche Qualität des „Alten Ostseeviertels“ aus.

▼ Ziel 1: Barrieregerechter Umbau von Straßen und Wegen:

Barrieregerechter Umbau der Straßen, Fußwege unter Beachtung der Hinweise für barrierefreie Verkehrsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswege (2011) im „Alten Ostseeviertel“ sowie angrenzender Verbindungen. Konkret handelt es sich um die Straßen Warschauer Straße, Ostseestraße, St. Petersburger Straße, Osloer Straße, Kopenhagener Straße, Straße des Friedens, Kotkaring, Sassnitzer Weg inkl. Fußwegeanbindung an die Pappelallee.

▼ Ziel 2: Barrierefreie Platzanlage und -gestaltung:

Anlage eines generationenübergreifenden Aufenthalts-, Spiel- /Sportplatzes zur Aufwertung des öffentlichen Raumes.

Erforderliche Fortschreibungen gesamtstädtischer Fachplanungen

Fortschreibung Flächennutzungsplan

Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist im Nachgang des ISEK-Planungsprozesses notwendig, um den seit 1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan an die aktuellen Prozesse der Stadtentwicklung anzupassen.

Das Anfang 2017 von der Bürgerschaft beschlossene ISEK 2030*plus* wird eine Neubetrachtung der Flächennutzungen nach sich ziehen, die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) konkretisiert werden soll. Im Falle einer Fusion mit der Nachbargemeinde Wackerow muss dies durch die Gebietsvergrößerung bei der Neuaufstellung bauleitplanerisch berücksichtigt werden.

Fortschreibung Einzelhandelskonzept

Grundsätzlich ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im 5-Jahres-Zeitraum vorgesehen, um planungsrelevantes Steuerungswissen für die Stadtentwicklung aktuell zu halten.

Das erste Einzelhandelsgutachten für Greifswald wurde 2004 fertiggestellt, eine Fortschreibung erfolgte 2009, so dass nunmehr eine erneute Fortschreibung überfällig ist.

(Aufgabenstellung zur Fortschreibung siehe auch Kap. 3.4.5)

Karte 29 Programmkulisse und Umgriff integrierter Entwicklungskonzeptionen 2016/2030



Programmkulisse Stadtentwicklung (2016)

 Sanierungsgebiet

- 1 Innenstadt/Fleischervorstadt
- 2 Wieck

 Programmgebiet Stadtumbau Ost

- 3 Ostseeviertel Parkseite
- 4 Schönwalde I
- 5 Schönwalde II

 Programmgebiet Soziale Stadt

- 6 Fleischervorstadt
- 7 Schönwalde II

Angestrebte Erweiterung der Programmkulisse

A Masterplan Ostseeviertel-Ryckseite

B Masterplan „Ortsteile am Rande der Stadt“

C Masterplan Südmole Wieck

D Masterplan Neuordnung und Entwicklung „Am Gorzberg“

E Städtebauliche Studie Quartier „Verlängerte Schamhorststraße“

F Rahmenplan „Altes Ostseeviertel“

6.3 Integriertes Planen und Handeln

6.3.1 Disziplin- und akteursübergreifende Arbeits- und Abstimmungsstrukturen

Federführung im Prozess

Nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung ist als eine dauerhafte ressort- und damit auch fachbereichsübergreifende Aufgabe zu verstehen.

Das ISEK Greifswald 2030*plus* benennt Aufgabenfelder und Herausforderungen, die nicht nur die Belange der Stadtplanung berühren, sondern von gesamtstädtisch zentraler Bedeutung und als Querschnittsaufgaben der Stadtentwicklung zu verstehen sind. Hierbei handelt es sich insbesondere um die auch künftig bestehenden Aufgaben der Verfügbarkeit von neuem und bezahlbarem Wohnraum, der Sicherung und Weiterentwicklung Greifswalds als Standort der Bildung und Teilhabe, der Bewältigung des demografischen Wandels sowie der Finanzkonsolidierung.

Dreh- und Angelpunkt auf der Arbeitsebene in der Stadtverwaltung ist die Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde im Stadtbauamt. Diese übernimmt das Prozessmanagement und koordiniert die strategische Begleitung, Umsetzung und Evaluierung der Ziele und des Umsetzungsprogramms des ISEK.

Zudem koordiniert es die fachliche Vertiefung in Form von räumlichen Handlungskonzepten (vgl. Kap. 6.2.2) und stellt enge Bezüge zu den relevanten Fachplanungen der Ämter her. Die personelle Besetzung kann sich dabei bei Bedarf weiterentwickeln.

Zudem sollte die für die Erarbeitung des ISEK Greifswald 2030*plus* aufgestellte Lenkungsgruppe (vgl. Kap. 1.2.2) bei strategischen Entscheidungen weiterhin zusammengerufen werden. In ihr sind Vertreter der Lokalpolitik, Verwaltungsressorts, kommunalen Unternehmen sowie lokalen Institutionen als Multiplikatoren der Zivilgesellschaft vertreten. Denkbar ist auch, dass bei ressortbezogenen Konzepterstellung (bspw. Flächennutzungsplanung, Einzelhandelskonzept) und der Umsetzung strategischer Maßnahmen und Projekte (also mit Relevanz für die gesamtstädtische Entwicklung) auf diese Struktur zurückgegriffen wird.

Abstimmung auf kommunaler und regionaler Ebene

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist Teil eines engmaschig verwobenen Lebens- und Wirtschaftsraums. Dabei gilt für Greifswald – wie auch für die benachbarten Kommunen und Zentren – sich in Bezug auf die Sicherung und Weiterentwicklung mit den Partnern auf kommunaler und regionaler Ebene abzustimmen.

Die Ansätze hierfür liegen in der Kooperation zur Regionalentwicklung sowie in der Stadt-Umland-Kooperation mit den umliegenden Gemeinden.

Dabei geht es vor allem um folgende Aufgabenbereiche:

- ▀ Integrierte, disziplinübergreifende Abstimmung bzgl. der Entwicklung der Orte Am Rande der Stadt – dies bezieht sich sowohl auf die Aufgaben, welche die Greifswalder Vororte für die Universitäts- und Hansestadt übernehmen als auch auf die Entwicklung ihrer Stärken
- ▀ Abstimmung im Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation – dies bezieht sich auf eine abgestimmte Planung und Entwicklung insbesondere in den Themenfeldern Wohnen, Wirtschaft, Bildung/Soziales und Mobilität

- Die Abstimmung mit dem Teilerzentrum Hansestadt Stralsund – dies bezieht sich auf die gemeinsame Verantwortung als Zentren der Wirtschaft, Versorgung und Daseinsvorsorge

Kooperation und Abstimmung mit Partnern und Zivilgesellschaft

Die Gewährleistung von Effizienz und Nachhaltigkeit finanzieller und personeller Mitteleinsätze bedarf der aktiven Mitarbeit aller. Das Handeln der kommunalen Unternehmen soll sich an den Zielen und Kernaussagen des ISEK orientieren. Dies hat bei der Umsetzung aller Handlungsfelder Relevanz.

Daneben sind aber auch zentrale, bedeutsame Einrichtungen stärker bei Fragen zur strategischen Entwicklung Greifswalds einzubeziehen. Hierzu zählen neben der Universität vor allem auch die Wohnungsunternehmen, Wirtschaftsakteure sowie die zahlreichen Akteure in den Bereichen Soziales und Kultur. Den Ansatz hierfür bieten die bereits erfolgreich etablierte AG Stadtumbau sowie die ebenfalls disziplin- und akteursübergreifend besetzte AG Bezahlbarer Wohnraum.

Durch eine gemeinsame Qualifizierung in den Handlungsfeldern des ISEK können alle gemeinsam (auch) wirtschaftlich profitieren.

Um auch die externen Fachleute, Partner und Akteure auf einer breiten Basis in den Arbeits- und Umsetzungsprozess des ISEK einzubeziehen, müssen sie in Anknüpfung an den gemeinsamen Prozess weiter informiert, angesprochen und involviert werden.

6.3.2 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in der Stadt(teil)entwicklung

Von Seiten der Bürgerschaft und von zahlreichen weiteren zivilgesellschaftlichen Akteuren der Stadt werden zunehmend öffentliche Veranstaltungen zu wichtigen Fragen der Stadtentwicklung angeregt und eingefordert.

Zudem können zukünftig Qualifizierungsverfahren (Workshops, Wettbewerbe, Gutachten etc.) für Entwicklungsstandorte oder Stadtquartiere sowie die Suche nach Akteuren für die Entwicklung ausgewählter Projekte oder konkreter Stadträume nur funktionieren, wenn neben den externen Partnern und Akteuren der Zivilgesellschaft vor allem auch die Bürgerinnen und Bürger dezidiert angesprochen, eingeladen und beteiligt werden.

Die Formate dieser auf Dialog ausgerichteten Stadtplanung bzw. Stadtentwicklungsplanung sind außerhalb des Beteiligungsprozesses der formalen Bauleitplanung angesiedelt. Sie sind einerseits wichtige Instrumente der Bürgerbeteiligung, andererseits sind diese Formate/Veranstaltungen nicht innerhalb des normalen, laufenden Verwaltungsgeschäfts zu realisieren.

Dafür bedarf es entsprechender personeller und materieller Ressourcen sowie des Willens, den langfristigen, zeit- und arbeitsintensiven Prozess der integrierten Stadtentwicklung nach außen zu tragen, transparent vorzugehen und die Interessen der Stadtgesellschaft aufnehmen zu wollen. Voraussetzung dafür ist das Schaffen notwendiger Legitimationen, Kompetenzen und Ressourcen.

Vor allem zur Sicherung einer neutralen Veranstaltungsmoderation sowie -dokumentation sollen verwaltungsexterne Kompetenzen erschlossen werden können. Planungsmethodisch sind solche Workshops zur Aufnahme von unterschiedlichen Interessenlagen und Zielvorstellungen zu Themen der Stadtentwicklung bzw. auch zu besonderen Teilräumen vor allem dann ergiebig, wenn sie mit anknüpfenden verbindlichen Planungsprozessen verbunden werden können. Workshops als Format der Bürgerbeteiligung können also im Idealfall als Impuls und Auftakt für einen weiteren Planungsprozess dienen. Damit stellen sie vor Beginn der formalen Planungsphase gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) die sogenannte Leistungsphase 0 dar.

Schlussendlich kann „Planung im Dialog“ – im Sinne einer etablierten und gepflegten Planungskultur – nur dann gelingen, wenn eine gezielte, verstetigte Öffentlichkeitsarbeit erfolgt. Auch hierfür sind die finanziellen und personellen Ressourcen einzuplanen.

Maßnahmen und Projekte:

- ▼ Durchführung von Befragungen und das Erfassen von Meinungsbildern
- ▼ Etablierung und Weiterentwicklung der Online-Plattform Klarschiff.HGW
- ▼ Fortführung von thematischen Werkstätten/Workshops etc. zu strategischen Planungen in den Maßnahmegebieten (vgl. Kap. 6.1)
- ▼ Information zu Themen und Projekten der integrierten Stadtentwicklung in Greifswald auf der kommunalen Internetpräsenz der Universitäts- und Hansestadt
- ▼ Erstellung und Veröffentlichung von Kurzberichten zum Thema Stadtentwicklung – insbesondere in den Schwerpunktgebieten sowie zum Status Quo der strategisch bedeutsamen Projekte (Stadtentwicklungsberichte sowie Infobriefe zur Stadtentwicklung auf Basis des Stadtentwicklungsmonitorings, vgl. Kap. 6.4.1)

6.4 Monitoring und Evaluierung

6.4.1 Stadtentwicklungsmonitoring und Erfolgskontrolle

In Zukunft sollte als Mittel der Erfolgskontrolle ein gesamtstädtisches, ressortübergreifendes Stadtentwicklungsmonitoring konzipiert und gepflegt werden, das alle Greifswalder Stadtquartiere umfasst und disziplinübergreifend aufgestellt ist.

Nur so kann es gelingen, die zur Verfügung stehenden finanziellen sowie personellen Mittel mit Blick auf die Umsetzung des strategischen Leitbilds⁷⁸ sowie des räumlichen Leitbilds und der Strategien (vgl. Kap. 4.2 bzw. 5) des ISEK 2030*plus* gezielt einzusetzen.

Das Stadtentwicklungsmonitoring dient dabei ebenso als Grundlage für strategische Entscheidungen als auch als Messinstrument nach erfolgter Projektrealisierung bzw. Intervention im Stadtteil/Quartier.

Für die periodische Raum- und Wirkungsbeobachtung sollten die festgelegten Indikatoren aus der ISEK-Fortschreibung 2005 weitergeführt werden. Diese Indikatoren wurden nach drei Wirkungsbereichen unterteilt:

⁷⁸ „Regional verankert – International vernetzt“. Strategisches Leitbild der Universitäts- und Hansestadt (vgl. Kap. 4.1)

Tabelle 44 Indikatorensetting für das Stadtentwicklungsmonitoring Greifswald

Wirkungsbereich	Kernindikatoren
Sozioökonomie	▼ Bevölkerung nach Alter und Geschlecht
	▼ Bevölkerungsbewegungsdaten
	▼ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort
	▼ Gewerbean- und -abmeldungen, Wirtschaftsstrukturdaten
	▼ Arbeitslosenquoten (nach ausgewählten Kriterien)
	▼ SGB-II-Quote
Wohnungswirtschaft	▼ Wohnungsbestand nach Bauart, Baujahr, Eigentum und Modernisierungsstand
	▼ Wohnungsleerstandsdaten nach Gebäudetyp, Eigentümer, Baualter und Modernisierungsstand
	▼ Ergänzend: Kennzahlen zur Mietzinsentwicklung
Städtebau	▼ Lagegunst und Stadtraumgestalt
	▼ Verkehr (Straßen- und Radwegenetz, ÖPNV)
	▼ Funktionalität (Anbindung an unterschiedlichen Versorgungseinrichtungen)

Neben diesen Kernindikatoren sollten zusätzlich Erfolgsfaktoren (wenn möglich neben der Gesamtstadt auch auf Stadtteilebene) sowie Meinungsbilder der Bürgerinnen und Bürger erhoben werden. Ziel ist, die Fortschritte in ausgewählten Themenfeldern feststellen und kommunizieren zu können, die über die gängigen Statistiken nicht erfasst werden bzw. messbar sind.

Hierbei geht es um das konkrete Aufzeigen von realisierten Projekten sowie die Frage an die Bewohnerinnen und Bewohner nach ihrer generellen Lebenszufriedenheit, ihrer Zufriedenheit mit Ihrem Wohnquartier und ihrer eigenen Wohnung, ihren Möglichkeiten zur sozialen Teilhabe etc.

Das Stadtentwicklungsmonitoring ist eine Aufgabe, der sich die Universitäts- und Hansestadt selbst verpflichtet. Dabei sollte es ressortübergreifend koordiniert und unter Federführung des Stadtbauamtes durchgeführt werden. Ergebnisse sowie der thematische Fokus der Stadtentwicklungsberichte sind ggf. mit der Lenkungsgruppe abzustimmen. (vgl. Kap. 1.2.2 sowie 6.3.1)

Neben der Erfolgskontrolle sollten die durch das ressortübergreifende Monitoring gewonnenen Erkenntnisse zwingend für die Öffentlichkeitsarbeit sowie für die Kommunikation mit Partnern genutzt werden. (vgl. Kap. 6.3)

In diesem Sinne wird empfohlen, etwa alle zwei bis drei Jahre einen Stadtentwicklungsbericht zu erstellen, der die Analysen auf der Ebene der Stadtteile zusammenfasst und verständlich die Entwicklung in den Stadtteilen beschreibt. Hierbei sollte immer auch auf den Stand zur Umsetzung des ISEK sowie auf den aktuellen Stand in ausgewählten, strategisch bedeutsamen Projekten eingegangen werden.

Denkbar ist, dass diese Stadtentwicklungsberichte wechselnde inhaltliche Schwerpunkte haben (Wohnungsbau, Schulplanung etc.).

Für die Zeit zwischen den Stadtentwicklungsberichten wird empfohlen, einen maximal vierseitigen (und ggf. lediglich digitalen) Infobrief zur Stadtentwicklung zu erstellen, der Informationen zu aktuellen Entwicklungen, einigen dezidierten Projektfortschritten sowie relevanten Veranstaltungen/Termine in Bezug auf die Stadt(teil)entwicklung enthält.

6.4.2 Evaluierung und Fortschreibung

Das ISEK Greifswald 2030*plus* versteht sich als fortschreibungspflichtiges Instrument. Es wird empfohlen, in regelmäßigen Abständen (ca. zwei bis drei Jahre) das ISEK zunächst im Abgleich mit der Stadtentwicklungsberichterstattung zu evaluieren.

Die regelmäßige Evaluierung sollte vor allem die Passfähigkeit der im ISEK formulierten Zielstellungen sowie die Wirkungen der realisierten Projekte und installierten Arbeits- und Beteiligungsformate prüfen. Weiterhin soll bezüglich der Grundlagen des ISEK (demografische Entwicklung, Wohnungsnachfrage, baulich-räumliche Veränderungen, Standorte Soziales etc.) eine Aktualisierung erfolgen. Dies betrifft vor allem die Bevölkerungsprognose.

Je nach Ergebnis der Evaluierung ist das ISEK fortzuschreiben. Diese Fortschreibung kann sich auch auf einzelne Handlungsfelder/Fachteile beziehen.

6.5 Übersicht Maßnahmen und Projekte ISEK Greifswald 2030plus

Die im Kapitel 5 dargestellten Handlungsfelder führen neben konkreten Empfehlungen jeweils eine Reihe an möglichen Maßnahmen und Projekten zur Umsetzung der gemeinsam vereinbarten Ziele auf.

Diese werden im Folgenden tabellarisch aufgeführt. Dabei werden die Querbeziehungen zu den jeweils anderen Strategiefeldern gezeigt.

Vorerst verstehen sich die folgenden Tabellen als Katalog an Maßnahmen und Projekten für die Erreichung der im ISEK verankerten Ziele. Dabei stellen sie als Momentaufnahme den gegenwärtigen Stand der Dinge dar.

Die als besonders bedeutsam erachteten Maßnahmen und Projekte („Schlüsselmaßnahmen“) sollten auf Grundlage des ISEK in einem nachfolgenden Arbeitsschritt – im Sinne einer ersten Teilfortschreibung – als Projektsteckbriefe näher erläutert und mit ersten Angaben zu ihren Inhalten, Akteursstrukturen und avisierten Umsetzungszeiträumen untersetzt werden.

Dazu sind die einzelnen Maßnahmen und Projekte einer Priorisierung hinsichtlich ihrer nachhaltigen Wirkung und Zielrelevanz sowie Finanzierbarkeit, Umsetzungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit zu unterziehen.

1_Das Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln		Themenfeldbezug							Priorität	Realisierung		
		Wohnen und Städtebau	Soziales, Bildung, Kultur	Öffentlicher Raum und Grün	Wissenschaft und Wirtschaft	Tourismus	Mobilität und Technik	Klima		kurzfristig	mittelfristig	langfristig
1.1	Quartier „Hafenstraße“	+		+	+	+	+	+	↗	■		
1.2	Quartier „Verlängerte Scharnhorststraße“	+	+	+					↗	■		
1.3	Sanierung und Weiterentwicklung „Ostseeviertel Ryck-Seite“	+	+	+					↗		■	
1.4	Altersgerechter und barrierearmer Umbau des Quartiers „Altes Ostseeviertel“	+	+	+				+	↗		■	
1.5	Realisierung B-Plan 88 „Heinrich-Heine-Straße“	+							↗	■		
1.6	Erweiterung Stadtrandsiedlung	+							↗		■	
1.7	Realisierung B-Plan 13 „Am Elisenpark“	+							↗	■		
1.8	Erarbeitung eines gesamtstädtischen Baulücken- und Brachflächenkatasters	+		+				+	→		■	

2_Starke Quartiere durch Qualität und Vielfalt in der Bildung, Teilhabe und Kultur sichern		Themenfeldbezug							Priorität	Realisierung		
		Wohnen und Städtebau	Soziales, Bildung, Kultur	Öffentlicher Raum und Grün	Wissenschaft und Wirtschaft	Tourismus	Mobilität und Technik	Klima		kurzfristig	mittelfristig	langfristig
2.1	Ersatzneubau Integrierte Gesamtschule „Erwin Fischer“		+						↗	■		
2.2	Neubau GS Stadtrandsiedl.	+	+	+					↗	■		
2.3	Anbau Weinert-Schule (GS)		+						↗	■		
2.4	Anbau C.-D.-Friedrich-Schule (RS) und Sporthalle		+						↗	■		
2.5	Modernisierung oder Ersatzneubau Humboldt-Gymn.		+					+	→		■	■
2.6	Sanierung Arndt-Schule		+					+	↗	■		
2.7	Neubau Stadtarchiv		+		+				↗	■	■	
2.8	Sanierung Theater Greifswald		+			+			↗	■		
2.9	Sanierung Jugendzentrum klex		+						↗	■	■	
2.10	Erneuerung Sportplatz Dubnaring		+						↗	■		
2.11	Erneuerung Volksstadion		+			+			→		■	■
2.12	Sanierung Musikschule		+						→		■	■
2.13	StraZe (Sondervorhaben)	+	+						↗	■	■	
2.14	Sanierung Jahn-Gymnasium		+					+	↗	■	■	
2.15	Sanierung Turnhalle III		+					+	↗	■		
2.16	Erarbeitung und stetige Pflege einer „atmenden“ Prognose bzgl. Schülerzahlen		+						→	■	■	
2.17	Stadtteilzentrum in Schönwalde II (Biblot., Café, Veranstaltungen, Treff, Pflege)		+						→		■	■
2.18	Schaffung eines Jugendbegegnungsraums im Ostseeviertel (bspw. im Haus der Begegnung)		+						→		■	
2.19	Erarbeitung und Umsetzung eines Jugendförderkonzeptes		+						↗	■	■	
2.20	Regelmäßige Erfassung von Bedarfen (Kultur & Soziales)		+						→		■	

3_Den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken		Themenfeldbezug							Priorität	Realisierung		
		Wohnen und Städtebau	Soziales, Bildung, Kultur	Öffentlicher Raum und Grün	Wissenschaft und Wirtschaft	Tourismus	Mobilität und Technik	Klima		kurzfristig	mittelfristig	langfristig
3.1	Umfeld Museumshafen inkl. Multifunktionsgebäude	+	+	+		+			↗	■		
3.2	Öffentlicher Raum Quartier Hafenstraße	+	+	+			+		↗	■	■	
3.3	Gestaltung Ryck-Zone zwischen Museumshafen und Wieck	+	+	+		+	+		→		■	
3.4	Umgestaltung Rosengarten			+					↗	■		
3.5	Konzeption Volksstadion		+	+		+			↗		■	■
3.6	Konzeption Stadtpark		+	+					↗		■	
3.7	Gestalt. südl. Rückhaltebecken	+		+					↗		■	
3.8	Konzeption Deponie Salinenstraße			+		+			→	■	■	
3.9	Öffnung Südmole und Strandbad		+	+		+			→	■	■	
3.10	Aufwertung Grünflächen/Wasserkante Insel Riems			+					→	■	■	
3.11	Kleingartenkonzeption (gesamtstädtisch, nicht verortet)		+	+					→	■	■	
3.12	Gewässerrenaturierung (GRN) Ketscherinbach / GRN-Ost			+			+		↗	■		
3.13	Freiraumgestaltung Stadtteilzentren SWI und II		+	+					→		■	
3.14	Fortführung der Straßenraumgestaltung mit Baumpflanzungen außerhalb des historischen Altstadt-kerns			+					→		■	

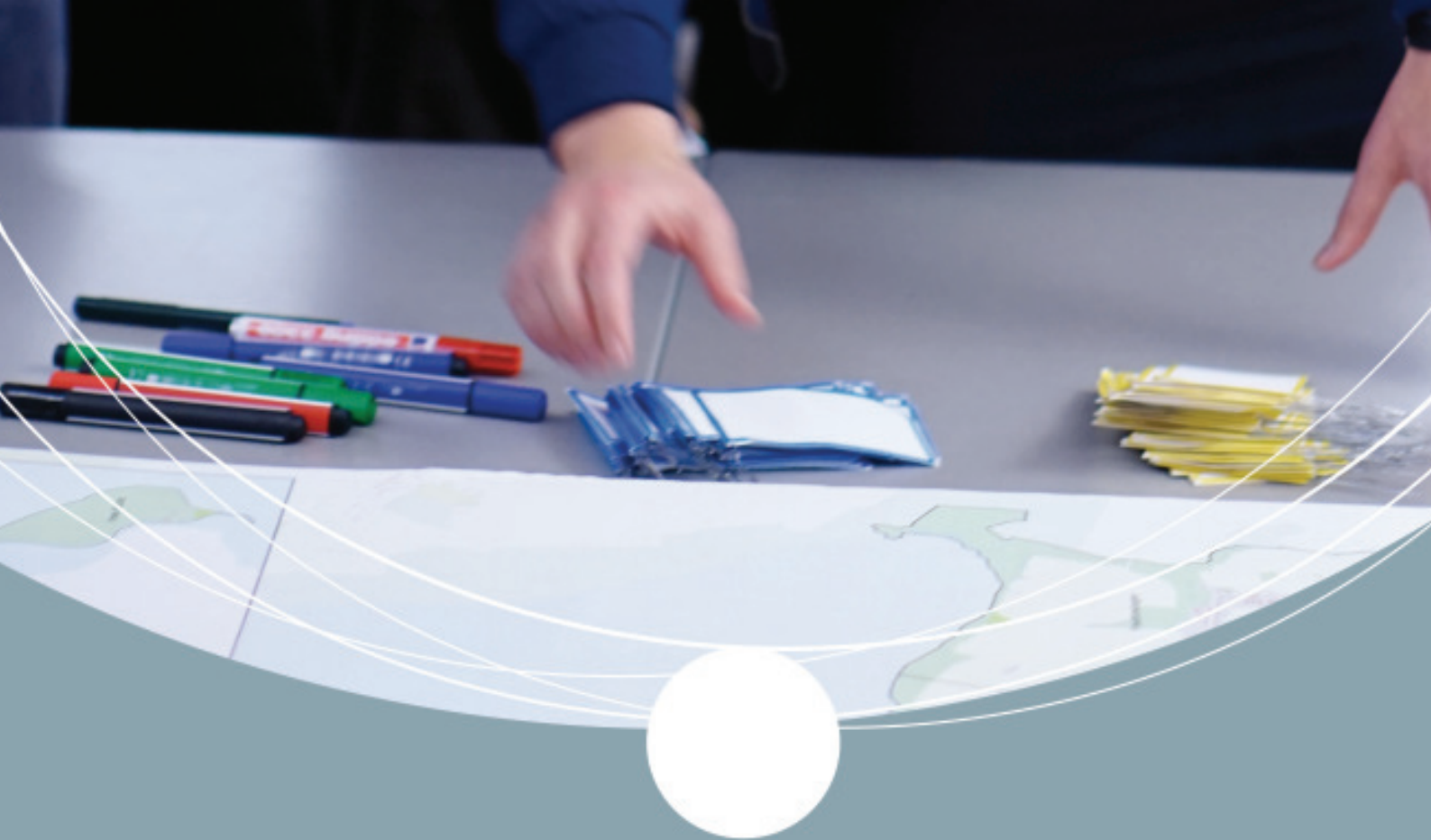
4_Wissenschaft und Wirtschaft stärken und vernetzen		Themenfeldbezug							Priorität	Realisierung		
		Wohnen und Städtebau	Soziales, Bildung, Kultur	Öffentlicher Raum und Grün	Wissenschaft und Wirtschaft	Tourismus	Mobilität und Technik	Klima		kurzfristig	mittelfristig	langfristig
4.1	Zentrum Life Science				+				↗	■	■	
4.2	Ansiedlung Tagungshotel				+	+			↗	■		
4.3	Entwicklung Standort Hafensstraße	+			+				↗	■	■	
4.4	Etablierung Campus Loefflerstraße		+		+	+			↗	■		
4.5	Verbindung KAW-Hallen mit der Innenstadt	+		+	+				↗	■		
4.6	Verlagerung Bauhof	+			+				↗	■	■	
4.7	Masterplan Neuordnung und Entwicklung „Am Gorzberg“	+			+		+		→		■	
4.8	Erweiterung Stadthaus		+		+				→		■	

5_Als maritimes Greifswald den Tourismus erschließen		Themenfeldbezug						Priorität	Realisierung		
		Wohnen und Städtebau	Soziales, Bildung, Kultur	Öffentlicher Raum und Grün	Wissenschaft und Wirtschaft	Tourismus	Mobilität und Technik		Klima	kurzfristig	mittelfristig
5.1	Ansiedlung Tagungshotel (vorzugsweise Innenstadt)	entspricht 4.2						↗	■		
5.2	Städtebauliche Aufwertung Museumshafen	in Verbindung mit 3.2						↗	■	■	
5.3	Südmole Wieck	in Verbindung mit 3.9						→	■	■	
5.4	Sanierung Theater Greifswald	entspricht 2.8						↗	■		
5.5	Erneuerung Volksstadion	entspricht 2.11						↗		■	
5.6	Landmarke ehem. Deponie	entspricht 3.8						→		■	
5.7	Errichtung Multifunktionsgebäude am Museumshafen		+			+		↗	■	■	
5.8	Entwicklung B-Plan 55 mit Gastronomie sowie attraktiver Wasserkante	+	+	+	+	+		↗	■	■	
5.9	Optimierung Wegeführung und Gestaltung entlang des Rycks zw. Innenstadt und Wieck (Aufwert. Treidelpfad)	in Verbindung mit 3.3						→		■	
5.10	Fahrradachse „Rund um den Ryck - Landschaft erleben“		+	+		+	+	→	■	■	

6_Die Erreichbarkeit und Mobilität stadtverträglich ausbauen		Themenfeldbezug							Priorität	Realisierung		
		Wohnen und Städtebau	Soziales, Bildung, Kultur	Öffentlicher Raum und Grün	Wissenschaft und Wirtschaft	Tourismus	Mobilität und Technik	Klima		kurzfristig	mittelfristig	langfristig
6.1	Verlängerung Herrenhufenstraße	+			+		+		↗		■	
6.2	Verkehrskonzept Verlängerte Scharnhorststraße und südwestliche Stadtentwicklung	+	+		+		+		↗	■		
6.3	Umgestaltung Hansering	+		+			+		↗	■		
6.4	Radstation Hauptbahnhof				+	+	+	+	↗	■		
6.5	Ausbau Ostseeküsten-Radweg					+	+		↗	■		
6.6	Ryck-Querung Hafenstraße	+			+	+	+		→		■	■
6.7	Ryck-Querung Ost					+	+		↗			■
6.8	Umgestaltung zum Park&Ride-Platz an der L 26						+		↗	■		
6.9	Verkehrliche Neuordnung Wieck/Südmole			+		+	+		→		■	■
6.10	Erhöhung Parkplatzkapazitäten PKW/MIV	+		+	+	+	+		↗	■	■	
6.11	Konzeption Fahrradschnellwege (nicht verortet)		+			+	+	+	→		■	
6.12	Ausbau WLAN-Hotspots an wichtigen städtischen Plätzen (nicht verortet)		+		+		+		↗	■		

7_Klimaschutz und Klimawandel mit Know-how und als Selbstverständlichkeit angehen		Themenfeldbezug							Priorität	Realisierung		
		Wohnen und Städtebau	Soziales, Bildung, Kultur	Öffentlicher Raum und Grün	Wissenschaft und Wirtschaft	Tourismus	Mobilität und Technik	Klima		kurzfristig	mittelfristig	langfristig
7.1	Weitere Umsetzung der Empfehlungen des Klimaschutzkonzeptes	+		+	+		+	+	↗	■	■	■
7.2	Anschluss insbesondere der innerstädtischen Baugebiete an das Fernwärmenetz	+						+	↗	■	■	
7.3	Identifikation von Eignungsgebieten für die energetische Quartiersentwicklung/Erstellung Potenzialanalyse	+						+	↗		■	
7.4	Bauherren- und Eigentümerberatung bei energetischer Sanierung	+	+		+			+	↗	■		
7.5	Aufsuchende Energieberatung finanziell schwacher Haushalte		+		+			+	→		■	


8_Beteiligung und Kommunikation		Themenfeldbezug							Priorität	Realisierung		
		Wohnen und Städtebau	Soziales, Bildung, Kultur	Öffentlicher Raum und Grün	Wissenschaft und Wirtschaft	Tourismus	Mobilität und Technik	Klima		kurzfristig	mittelfristig	langfristig
8.1	Jährliche Stadtkonferenz	themenübergreifend							↗	■	■	■
8.2	Stadtentwicklungsbericht im 2 J-Rhythmus	themenübergreifend							↗	■	■	■
8.3	Themen-Werkstätten und -Workshops nach Bedarf	übergreifend, aber mit inhaltlichem Fokus							↗	■	■	■



ANLAGE

ANLAGE UND VERZEICHNIS

Anlage 1_ Arbeitstreffen der Vorsitzenden und Stellvertreter der Ortsteilvertretungen mit der Verwaltungsspitze und der Bürgerschaftspräsidentin

 Universitäts- und Hansestadt Greifswald		Stadtbaumeister Abteilung Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde	
		Protokoll	
Thema:	ISEK Greifswald AG Ortsteile am Rande der Stadt Arbeitstreffen der Vorsitzenden und Stellvertreter der Ortsteilvertretungen mit der Verwaltungsspitze und der Bürgerschaftspräsidentin	Datum:	28.06.2016
		Zeit:	16-17:30 Uhr
		Ort:	Rathaus
		Bearbeiter:	M. Heinz
		Tel.:	03834/ 8563-4277
Teilnehmer:			
Frau Socher, Bürgerschaftspräsidentin Herr Dr. Fassbinder, Oberbürgermeister Herr Hochheim, 1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters Herr Kaiser, Leiter Stadtbaumeister Frau Heinrich, Riems Herr Lieschefsky, Wieck/Ladebow Herr Förste, Wieck/Ladebow Herr Göring, Friedrichshagen Herr Haker, Friedrichshagen Herr Holzrichter, Eldena (fehlte entschuldigt) Herr Dr. Heinz, Sachbearbeiter Abteilung Stadtentwicklung / untere Denkmalschutzbehörde			
Tagesordnung:			
1. Begrüßung – Oberbürgermeister Dr. Fassbinder 2. Entstehung & Zielstellung der AG „Ortsteile am Rande der Stadt“ – Herr Förste 3. Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen – Herr Heinz 4. Fokus auf die Ortsteile a) Wieck / Ladebow – Herr Lieschefsky, Herr Förste b) Eldena – Herr Holzrichter c) Friedrichshagen – Herr Göring, Herr Haker d) Insel Riems / Koos – Frau Heinrich 5. Diskussion & Fragen 6. Fazit & Verbleib			
Zu TOP 1 - Begrüßung			
Herr Dr. Fassbinder bedankt sich ausdrücklich bei den Ortsteilvertretern, die sich im Laufe des ISEK-Planungsprozess sehr strukturiert und engagiert eingebracht haben.			
Zu TOP 2 - Entstehung & Zielstellung der AG „Ortsteile am Rande der Stadt“			
Im Sommer 2015 verabredeten die OTV Wieck/Ladebow, Eldena, Friedrichshagen und Riems die Bildung der Arbeitsgruppe „Ortsteile am Rande der Stadt“. Folgende Gründe werden hierfür von Herrn Förste angeführt:			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Mitglieder der Arbeitsgruppe wollen die Repräsentanz der Randortsteile im ISEK 2030+ im Vergleich zum Vorgänger-ISEK erhöhen. ▪ Die Problemlagen in den Randortsteilen werden als vergleichbar eingeschätzt: Verlust von Einrichtungen (KITA, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen), Ausdünnung des ÖPNV, schlechter Zustand der Straßen, teilweise mangelhafte Anbindung an die Stadt. 			
2016_07_28_Prot_OTV_Ani_Randst_2016_nrh.doc			1

- Gleichzeitig seien die Einwohnerzahlen in (fast) allen Ortsteilen deutlich gewachsen.
 - „Ortsteile Am Rande der Stadt“ soll als „Marke“ positiv weiterentwickelt werden.
- Begleitend zum ISEK-Planungsprozess mit den vier öffentlichen Denkwerkstätten tagte die AG Ortsteile „Am Rande der Stadt“ im Zeitraum September 2015 bis Juni 2016 insgesamt vier Mal, um Stärken und Schwächen sowie die wichtigsten Projekte aufzunehmen. Diese Sitzungen wurden von der AG selbst initiiert und von der Abteilung Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde begleitend unterstützt.

Zu TOP 3 - Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen

Herr Heinz nennt überblicksartig drei Ergebnisse der vorangegangenen Diskussionen:

1. „Ortsteile am Rande“ mit wichtigen Funktionen für die Gesamtstadt: Gewerbe, Tourismus, Naherholung, Wohnen, Kultur, Natur.
2. Aber: Ausdünnung von Infrastrukturangeboten (Schule, KiTa, Versorgung) in den vergangenen Jahren.
3. Die erarbeiteten Maßnahmenvorschläge für die einzelnen Ortsteile lassen sich drei Kategorien zuordnen:
 - a) Verbesserung Anbindung an die „Kernstadt“
 - b) Infrastrukturverbesserung vor Ort
 - c) Innovative Einzelprojekte und Verbindungswege Stadt - Umlandregion

Zu TOP 4 – Fokus auf die Ortsteile

1. Wieck/Ladebow

Thematische Oberbegriffe bzw. Funktionen für die Gesamtstadt:

MARITIM | HAFEN | TOURISMUS | HISTORIE | GARTENSTADT

Herr Lieschefsky und Herr Förste nennen aus Sicht der Ortsteilververtretung die wichtigsten Vorhaben für die Zukunft:

- Flugplatzsiedlung - Denkmalschutz und Entwicklung zur Gartensiedlung; Umsetzung der denkmalpflegerischen Zielstellungen von 03/2016.
- Weiterentwicklung Gewerbehafen; Bekenntnis zur gewerblichen Hafenenwicklung.
- Fortführung B-Plan Nr.7-Am Deich/Wieck: Vorschlag einer kleinteiligen Randbebauung sowie Sicherung eines Teils als öffentliche Freifläche; offenes Problem: Klärung der Verkehrserschließung.
- Zur Promenade: Weiterentwicklung, v.a. Aufwertung „Shipp in“ als maritim-touristische Service-Einrichtung.
- Regelung für die Liegeplätze der Flusskreuzfahrtschiffe (Vorschlag: Südmole) sowie der Greif (Vorschlag: Nordmole); ebenso zur verkehrlichen Erschließung der Busse (Vorschlag: Prüfung Yachtweg).
- Verbesserung der Schulwegesituation, v.a. Erhöhung der Schulwegesicherung; Vorschlag: Zweite Ryckquerung für Fußgänger und Radfahrer.
- Vorschlag: Prüfung einer einreihigen Wohnbebauung auf der westlichen Seite der Thomas-Müntzer-Straße ggb. B-Plan Nr. 101-Thomas-Müntzer-Straße unter Beachtung der FFF-Regelungen.

2. Friedrichshagen

Thematische Oberbegriffe bzw. Funktionen für die Gesamtstadt:

LANDSCHAFT | WOHNEN | GEWERBE | RADFAHREN - NAHERHOLUNG

Herr Göring und Herr Haker nennen aus Sicht der Ortsteilververtretung die wichtigsten Vorhaben für die Zukunft:

- Wegebeziehungen (Fuß und Rad) in umliegende Orte / Gemeinden.
- Maßnahmen Geschwindigkeitsreduzierung im Bergweg („Berliner Kissen“).
- Anbindung Kernstadt - Fahrradboxen an der L 26 zur Unterstützung der kombinierten Wege: Mit dem Rad von den Ortslagen zur ÖPNV-Haltestelle und mit dem ÖPNV (Regionalbusverkehr) zur Kernstadt; v.a. für Schülerverkehre relevant.
- Partielle Verbesserung der Straßenbeleuchtung.
- HH-Posten für Straßeninstandhaltung: 10-15.000 € pro Jahr.
- Vorschlag: Bürger-Haushalt mit Ortsteil-Budget zu den drei Punkten: Straßenbeleuchtung, Ordnung&Sicherheit, Straßeninstandsetzung (v.a. zur Vermeidung von grundhaftem Ausbau).

3. Insel Riems / Koos

Thematische Oberbegriffe bzw. Funktionen für die Gesamtstadt:

GARTENSTADT AM WASSER | WIRTSCHAFT – INSEL MIT INTERNATIONALER AUSSTRAHLUNG | STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Frau Heinrich nennt aus Sicht der Ortsteilvertretung die wichtigsten Vorhaben für die Zukunft:

- Erschließung Riems als Naherholungsgebiet, z.B. Brachflächenumwandlung, Errichtung neuer Wege.
- Erhalt der KiTa und des Jugendclubs.
- Aufbau eines Ortsteilzentrums mit multifunktionaler Nutzung in der ehemaligen Riemser Schule.
- Straßensanierungen; Erfassung Reparaturbedarf sowie der Zuständigkeit (Sonderproblem der Straße nach Kalkvitz mit ungeklärter Zuständigkeit).
- Problem: Teilweise verfestigter Leerstand, baulich minderwertige Sanierungsmaßnahmen in Wohngebäuden führen zu städtebaulichen Missständen und der Frage, ob Riems als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden kann.
- Offene Frage: weitere Wohnbebauung? – Z.B. in Fortführung des B-Planes Nr. 73.2-Riemserort/Brooker Weg.
- Vorschlag: Erarbeitung eines Ortsteil-Entwicklungsplanes mit Erfassung der Probleme, Benennung der konkreten Maßnahmen sowie Erarbeitung eines Zeitplanes zur Maßnahmenumsetzung.

4. Eldena

Thematische Oberbegriffe bzw. Funktionen für die Gesamtstadt:

KULTUR | VERKEHR | KONZEPT SÜDMOLE | KLARE KONTUR STADTRAND

Krankheitsbedingt konnte Herr Holzrichter an der Veranstaltung nicht teilnehmen; folgende Vorhaben wurden im Vorfeld aus Sicht der Ortsteilvertretung herausgearbeitet:

- Weitere Aufwertung Klosterruine inklusive Umgestaltung Parkplatz „Alte Schmiede“.
- Deutliche Verkehrsberuhigung Wolgaster Landstraße / Problem Durchgangsverkehr!
- Begrenzung der Wohnbauflächen im Osten Eldenas; WA-Flächen östl. des hohen Grabens sollten bei einer FNP-Fortschreibung zur Sicherung einer klaren Stadteingangssituation gestrichen werden.
- Weitere touristische Entwicklung Südmole.
- Fuß- und Radwegebeziehungen zum Einkaufszentrum Eisenhain.

Zu TOP 5 – Diskussion Fragen

- Vorschlag von Herrn Hochheim: Abstimmung der Prioritätenliste der UHGW mit den Ortsteilvertretern. Diese Anregung wird von allen Anwesenden begrüßt.
- In der Diskussion wurde auf die anstehende Abstimmung zu den Wohnbauflächen mit den Umlandgemeinden eingegangen. Von Frau Heinrich, Frau Socher und weiteren Ortsteilvertretern wurde es skeptisch gesehen, dass möglicherweise Wohnbauflächen an die direkten Umlandgemeinden „abgegeben“ werden; hier sei eine Bevorzugung der eigenen städtischen Ortsteile sinnvoller. Von der Verwaltungsspitze wurde darauf verwiesen, dass im Rahmen der ISEK-Planungen ein objektives Prüfraster zur Bewertung der Wohnbauflächen herangezogen wird, um auf stadt-umland-regionaler Ebene eine gemeinsame Betrachtung und Bewertung zu ermöglichen.
- Von den Ortsteilvertretern wurde der Prozess zur Beteiligung im ISEK Greifswald 2030+ insgesamt positiv bewertet. Dies sei auch in einer direkten Kommunikation und Beteiligung der Bürger in den Ortsteilen geschehen.

Zu TOP 6 – Fazit & Verbleib

1. Abstimmung der städtischen Prioritätenliste (Hoch- u. Tiefbaumaßnahmen) mit den Ortsteilvertretern.
2. Einbindung der AG „Ortsteile am Rande der Stadt“ im Programmablauf der ISEK-Stadtkonferenz am 21.09.2016, z.B. als Teilnehmer auf der Podiumsdiskussion.
3. Prüfung, wo und in welchem Zeitrahmen eine Fortschreibung der Rahmenpläne möglich ist [Aktuelle Anmerkung: Dies ist bei der Anmeldung zum Doppelhaushalt 2017/18 bereits berücksichtigt worden.].
4. Jährliches Treffen Vertreter AG, Oberbürgermeister + Baudezernent, Bürgerschaftspräsidentin zur Ergebnissicherung und Weiterentwicklung.
5. Prüfung, wie auch die öffentliche Darstellung (z.B. Internetseite, Stadtblatt) der „Ortsteile am Rande der Stadt“ verbessert werden kann.
6. Prüfung, ob ein Bürger-Haushalt mit Ortsteil-Budget eingeführt werden kann.

Protokoll: M. Heinz (28.07.2016)

2016_07_28_Prot_OTV_Am_Rande_2016_mh.doc

Anlage 2_Analyse der Wohnlagenqualität – Systematik zur Erfassung und Bewertung der Einzelindikatoren sowie Indikatorengruppen

Die Basis der Wohnlagenuntersuchung stellt die fußläufige Erreichbarkeit der jeweiligen Einrichtungen bzw. Landschaftsräume von insgesamt sechs Indikatorgruppen dar. In diesen werden für jeweils erhobene Einzelindikatoren auf Grundlage des Straßen- und Wegenetzes die spezifischen Einzugsbereiche mit entsprechenden Laufdistanzen berechnet. Für jeden Einzelindikator werden dabei sechs verschiedene große Einzugsbereiche angenommen. Auf ihnen beruht die Bewertung der Wohnlagenqualität bzgl. der übergeordneten Indikatorengruppen.

Tabelle 45 Übersicht über Indikatorgruppen und zugeordnete Einzelindikatoren zur Bewertung der Wohnlage

Anbindung	Bildung und Erziehung	Versorgung	Einzelhandel	Soziales Freizeit Kultur	Umwelt und Freiraum
Einzelindikatoren	Einzelindikatoren	Einzelindikatoren	Einzelindikatoren	Einzelindikatoren	Einzelindikatoren
Bahnhofsstationen	Kindertagesstätte	Gesundheit	Einzelhandel	Begegnungsstätten	Grünflächen
Bushaltestellen	Grundschule	Pflegeeinrichtung		Kirche	Wald
Fahrradwege	Weiterführende Schulformen	Stadtteilzentrum		Kultur	Wanderwege
Straßenanbindung	Weiterbildende Schulformen	Verwaltung		Spielstätte	Wasser
Zentrumsnähe				Sportstätte	
				Wasser	

Je nachdem, in welchem Erreichbarkeitsfenster sich der Mittelpunkt des Wohnblockes befindet, wird ihm die entsprechende Punktzahl verliehen. Der Maximalwert liegt bei sechs Punkten (kleinstes Erreichbarkeitsfenster). In dem Fall, dass sich die Mitte des Wohnblocks außerhalb des größten Einzugsbereiches befindet, wird dem Block für diesen Indikator nur 1 Punkt zugeordnet.

In der folgenden Tabelle (Tabelle 46) sind die jeweils zum Maßstab genommenen Entfernungen aufgeführt. Dabei wird auch ersichtlich, dass sich die Distanzen zwischen den einzelnen Indikatoren unterscheiden können.

Für die Gesamtwertung der Wohnlagenqualität werden die einzelnen Wertungen der Indikatorgruppen addiert. Dabei werden allerdings einige als gewichtiger für die Qualität einer Wohnlage angenommen, als andere. Grundlage hierfür sind zahlreiche Kriterien wie die Häufigkeit der Nachfrage von Einrichtungen oder die Bedeutung für die Mehrzahl der Menschen.

Beispielhaft kann man hier den direkten Vergleich von Spielplätzen und dem Einzelhandel mit dem Sortiment des täglichen Bedarfs anführen. Zum einen stehen rein zahlenmäßig in etwa 260 Spielstätten (wenn auch unterschiedlicher Größe und Qualität) nur ca. 30 Standorten der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes gegenüber.

Zwar mögen erstere für Kinder, Jugendliche und Familien sicher von hohem Wert sein. Aufgrund der Bedeutung und Nachfrage für alle Personen- und Altersgruppen erhält der Indikator Einzelhandel dennoch eine stärkere Gewichtung.

Tabelle 46 Übersicht der Erreichbarkeitsradien sowie Wertungen der Einzelindikatoren

Indikatorgruppe	Einzelindikator	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	6 Punkte	Wertung
Anbindung	Bahnhofsstationen	> 4 km	< 4 km	< 3 km	< 2 km	< 1 km	< 500 m	1
	Bushaltestellen	> 550 m	< 550 m	< 450 m	< 350 m	< 250 m	mehrf. in 250 m	2
	Fahrradwege	> 400 m	< 400 m	< 300 m	< 200 m	< 100 m	< 50 m	1
	Straßenanbindung	> 400 m	< 400 m	< 300 m	< 200 m	< 100 m	mehrf. in 100 m	1
	Zentrumsnähe	> 4 km	< 4 km	< 3 km	< 2 km	< 1 km	< 500 m	1
Bildung und Erziehung	Kindertagesstätte	> 1 km	< 1 km	< 750 m	< 500 m	< 250 m	mehrf. in 250 m	2
	Grundschule	> 1,25 km	< 1,25 km	< 1 km	< 750 m	< 500 m	mehrf. in 500 m	2
	Weiterführende Schulformen	> 2 km	< 2 km	< 1,5 km	< 1 km	< 500 m	mehrf. in 500 m	2
	Weiterbildende Schulformen	> 2 km	< 2 km	< 1,5 km	< 1 km	< 500 m	mehrf. in 500 m	1
Versorgung	Gesundheit	> 2 km	< 2 km	< 1,5 km	< 1 km	< 500 m	mehrf. in 500 m	1
	Pflegeeinrichtungen	> 2 km	< 2 km	< 1,5 km	< 1 km	< 500 m	mehrf. in 500 m	1
	Stadtteilzentren	> 2 km	< 2 km	< 1,5 km	< 1 km	< 500 m	< 250 m	2
	Verwaltung	> 4 km	< 4 km	< 3 km	< 2 km	< 1 km	mehrf. in 1 km	1
Einzelhandel	Einzelhandel	> 2 km	< 2 km	< 1,5 km	< 1 km	< 500 m	mehrf. in 500 m	2
Soziales, Freizeit & Kultur	Begegnungsstätten	> 2 km	< 2 km	< 1,5 km	< 1 km	< 500 m	mehrf. in 500 m	2
	Kirche	> 2 km	< 2 km	< 1,5 km	< 1 km	< 500 m	mehrf. in 500 m	1
	Kultur	> 2 km	< 2 km	< 1,5 km	< 1 km	< 500 m	mehrf. in 500 m	2
	Spielstätte	> 1 km	< 1 km	< 750 m	< 500 m	< 250 m	mehrf. in 250 m	1
	Sportstätte	> 2 km	< 2 km	< 1,5 km	< 1 km	< 500 m	mehrf. in 500 m	1
	Wasser	> 1 km	< 1 km	< 750 m	< 500 m	< 250 m	< 150 m	2
Umwelt und Freiraum	Grünflächen	> 600 m	< 600 m	< 450 m	< 300 m	< 150 m	mehrf. in 150 m	2
	Wald	> 1 km	< 1 km	< 750 m	< 500 m	< 250 m	mehrf. in 250 m	1
	Wanderwege	> 400 m	< 400 m	< 300 m	< 200 m	< 100 m	< 50 m	1
	Wasser	> 1 km	< 1 km	< 750 m	< 500 m	< 250 m	< 150 m	2

Tabelle 47 Quellenangabe zu den herangezogenen Einzelindikatoren

Indikatorgruppe	Einzelindikator	Quelle
Anbindung	Bahnhofstationen	Flächennutzungsplan: Stadtbauamt - Abt. Vermessung (Stand: Juni 2015)
	Bushaltestellen	Datensatz "Bus": Stadtbauamt - Abt. Vermessung (Stand: Juni 2015)
	Fahrradwege	Flächennutzungsplan: Stadtbauamt - Abt. Vermessung (Stand: Juni 2015)
	Straßenanbindung	Straßen: OpenStreetMap (Stand: Juli 2015)
	Zentrumsnähe	Eigene Verortung (FNP): Stadtbauamt - Abt. Vermessung (Stand: Juni 2015)
Bildung und Erziehung	Kindertagesstätte	Datensatz "SchulenKita": Stadtbauamt - Abt. Vermessung (Stand: August 2015)
	Grundschule	Datensatz "SchulenKita": Stadtbauamt - Abt. Vermessung (Stand: August 2015)
	Weiterführende Schulformen	Datensatz "SchulenKita": Stadtbauamt - Abt. Vermessung (Stand: August 2015)
	Weiterbildende Schulformen	Datensatz "SchulenKita": Stadtbauamt - Abt. Vermessung (Stand: August 2015)
Versorgung	Gesundheit	Datensatz "Gebäudedaten": Stadtbauamt - Abt. Vermessung (Stand: August 2015)
	Pflegeeinrichtung	Verortung: Stadtbauamt - Abt. Vermessung (Stand: September 2015)
	Stadtteilzentrum	Eigene Verortung (Konzept): Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche auf Grundlage des Einzelhandelsfachplans 2005 für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Stand: November 2005)
	Verwaltung	Datensatz "Gebäudedaten": Stadtbauamt - Abt. Vermessung (Stand: August 2015)
Einzelhandel	Einzelhandel	Datensatz "Einzelhandel": Stadtbauamt - Abt. Vermessung (Stand: September 2015)
Soziales, Freizeit & Kultur	Begegnungsstätten	Datensatz "Gebäudedaten": Stadtbauamt - Abt. Vermessung (Stand: August 2015)
	Kirche	Datensatz "Gebäudedaten": Stadtbauamt - Abt. Vermessung (Stand: August 2015)
	Kultur	Datensatz "Kultur": Stadtbauamt - Abt. Vermessung (Stand: August 2015)
	Spielstätte	Datensatz "Spielplätze": Stadtbauamt - Abt. Vermessung (Stand: August 2015)
	Sportstätte	Eigene Verortung: Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Stand: September 2015)
	Wasser	Gewässer: OpenStreetMap (Stand: Juli 2015)
Umwelt und Freiraum	Grünflächen	Datensatz "GrünWald": Stadtbauamt - Abt. Vermessung (Stand: August 2015)
	Wald	Datensatz "GrünWald": Stadtbauamt - Abt. Vermessung (Stand: August 2015)
	Wanderwege	Wanderwege: OpenStreetMap (Stand: Juli 2015)
	Wasser	Gewässer: OpenStreetMap (Stand: Juli 2015)

Anlage 3_Pressespiegel (Auswahl)

Nachdenken über Greifswald

Greifswald. Die Stadt lädt am 19. Oktober zur ersten Denkwerkstatt für das neue Stadtentwicklungskonzept ein. Im Saal des Humboldtgyrnasiums wird ab 18 Uhr über die Vorstellungen zur Hansestadt von morgen diskutiert.

Das gegenwärtig gültige Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2005 soll grundlegend aktualisiert werden. „Bis November 2016 soll das neue ISEK Greifswald 2030plus fertig sein“, informiert der Leiter des Stadtbauamtes, Thilo Kaiser. „Wir wollen möglichst früh gute Ideen und Anregungen der Bürger einfangen.“ Bisher lägen etwa 50 Anmeldungen vor.

Die konkrete Planung hat das „Büro für urbane Projekte“ aus Leipzig übernommen. „Es geht um die gesamte Stadt und die angrenzenden Räume“, betont Planer Andreas Paul, der die Denkwerkstatt moderieren wird. Also auch um Riems, Friedrichshagen, Eldena oder Ladebow, die bereits eine Arbeitsgruppe gebildet haben. Sie befürchten, dass sie bei der Stadtentwicklung nicht ausreichend berücksichtigt werden. Diese Befürchtung hält Paul für unbegründet. „Die Ortsräte haben bereits Fragebögen bekommen, in denen sie Stärken, Schwächen und Ziele nennen können“, sagt er.

Bereits am 20. Oktober sollen die Ergebnisse im Bauausschuss der Bürgerschaft vorgestellt werden, so Kaiser. Das neue ISEK sei ein wichtiges Arbeitspapier der Verwaltung. „Es ist eine Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln“, nennt Kaiser ein Beispiel. Außerdem würde auf der Basis der aktuellen Bevölkerungsprognose die erwartete Nachfrage für Wohnungen berechnet. eob

Bürger können Gesicht der Stadt mitgestalten

Greifswald. Wie viel Wohnraum und Bauland wird bis 2030 in der Hansestadt benötigt, wie viele Schulen und Kitas, Sportstätten und Kultureinrichtungen? Diese Fragen werden im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (Isek) beleuchtet. Auch die Bürger können sich an der Planung beteiligen – in einer öffentlichen „Denkwerkstatt“. Hier könne jeder Impulse zur Stadtentwicklung geben, hieß es gestern in einer Mitteilung. Das erste Treffen findet am Montag, dem 19. Oktober, von 18 bis 20 Uhr im Saal des Alexander-von-Humboldt-Gymnasiums in der Makarenkostraße 54 statt. Anmeldungen sind bis zum 12. Oktober unter ☎ 03834 / 85 36-4211 oder per E-Mail an stadtplanung@greifswald.de möglich.

In dieser Auftaktveranstaltung werden die Inhalte und die Methodik des Isek „Greifswald 2030+“ vorgestellt. Außerdem sollen bereits erste gemeinsame Ideen entwickelt werden. Außerdem gilt es, gemeinsam die grundsätzlichen Themen herauszuarbeiten, die in der weiteren Stadtplanung von besonderer Bedeutung sind. Diese Ergebnisse bilden die Arbeitsgrundlage für zwei weitere öffentliche „Denkwerkstätten“ im ersten Quartal 2016.

Das Isek enthält die Leitlinien, Ziele und Maßnahmen für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Die Verwaltung arbeitet dabei mit dem Leipziger „Büro für urbane Projekte“ zusammen.

OSTSEE-ZEITUNG, 30.09.2015

OSTSEE-ZEITUNG, 16.10.2015

Mehr Busse, mehr Spielplätze

Bürger machen Vorschläge für die Hansestadt der Zukunft – Konzept soll bis Ende 2016 stehen

Von Gesine Präger

Greifswald. So könnte Greifswald schöner werden: Etwa 60 Bürger haben Vorschläge für eine attraktivere Stadt unterbreitet. Zu ihren Empfehlungen zählen bessere Verbindungen im Nahverkehr zwischen der Stadt und ihrem Umland; der Bau von Spielplätzen und der Rückbau von Plattenbauten in Schönwalde I und II, zudem die Sicherung von Schulen und Kindergärten.

Anlass der Ideenschwemme war eine Denkwerkstatt für ein Stadtentwicklungskonzept, das auf die nahe Zukunft ausgerichtet ist. 2002 war eine erste Version erarbeitet worden. Seitdem wurde die mehrmals aktualisiert. Was fachlich komplexer klingt, lässt sich ganz simpel auf die Frage reduzieren: Wie kann und soll sich Greifswald in den nächsten 15 Jahren entwickeln, auch mit Blick auf den weiteren Bevölkerungsanstieg, den Fachleute prognostizieren?

Die Teilnehmer, darunter Vertreter aus Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Vereinen sowie Mitglieder aus Ortsteilvertretungen aus Greifswald und Umgebung, hatten viele Anregungen. Und so steckten sie in einem knapp einstündigen Workshop blaue Fähnchen für gute und gelbe für ausbaufähige Ent-

wicklungen in drei Greifswalder Stadtmodelle.

Besonders befragt: die Innenstadt. „Die Schönheit des Marktplatzes sehe ich sehr positiv“, äußerte Ruth Terodde, Gleichstellungsbeauftragte der Universität. „Gleichzeitig ist es aber so schade, dass an einem Sonntagabend oder Samstag nach 13 Uhr nichts mehr los ist in der Innenstadt. Ich könnte mir einen großen wöchentlichen Markt vorstellen.“ Auch die Vielfalt an Geschäften sei ihr zu gering, meinte Terodde.

Eine bessere Verbindung der Sebenswürdigkeiten der Altstadt mit Weick wünschte sich Anja Mi-

rasch, Geschäftsführerin der Stadt.

Was steckt dahinter?

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK 2030+ plant die Stadt die Zukunft Greifswalds für die nächsten 15 Jahre. Dabei geht es um Leitlinien, Ziele und Maßnahmen, vor allem mit Schwerpunkt auf bauliche Veränderungen. Für das aktuelle Konzept soll besonders der erwartete Bevölkerungsanstieg der Hansestadt und die dadurch entstehende Nachfrage nach Wohnraum berücksichtigt werden. Das erste ISEK 2002 wurde im Rahmen des Bundeswettbewerb

marketing GmbH. Eine touristische Aufwertung des Fischerdorfes, so zum Beispiel mit einer Touristeninformation, sei ebenso erstrebenswert.

Neben den vielen Interessenvertretern waren auch Bürger mit ihren ganz privaten Anliegen gekommen. Unter anderem Christina Fisch, die sich für ihre Idee einer interkulturell-reisigen Bildungssektion einsetzte. „Dieser Ort soll den Dialog von Menschen verschiedener Religionen ermöglichen“, erklärte sie. Gerade mit Blick auf die aktuelle Flüchtlingsentwicklung sei dies für sie eine Herzensangelegenheit.

„Die soziale Aufgabe der Stadt wurde in den Diskussionen immer wieder aufgegriffen“, sagte Andreas Paul vom Leipziger Planungsbüro. So im Wunsch nach Bau und Sanierung von Kitas, Schulen, Sportplätzen, Spielplätzen sowie Jugendtreffs und Einrichtungen für Behinderte.

Einen weiteren Schwerpunkt sah Paul beim Thema Wohnen: „Dabei ging es aber weniger um konkrete Gebäudeflächen.“ Stattdessen fielen Stichworte wie bezahlbare Wohnungen und die Unterbringung von Flüchtlingen. Konkret wurde es bei der Verflechtung Greifswalds mit seinen Umlandgemeinden, etwa durch besse-

re Busverbindungen und Fahrradwege.

Welche der vielen Ideen umgesetzt werden können, wird sich zeitigen. „Diese Fülle an Eindrücken haben wir uns aber erst einmal gewünscht“, sagte Michael Heinz vom Stadtbauamt. So könnten die bisherigen Analysen um die Melanungen von Einwohnern erweitert werden. Gleichzeitig sei das Stadtentwicklungskonzept eine wichtige Grundlage, um Fördermittel zu beantragen.

Für Michael Heinz geht es gemeinsam mit dem Stadtbauamt und dem Leipziger Planungsbüro

jetzt darum, Ideen zu sortieren, erste Gespräche mit Fachabteilungen zu führen und Strategien aufzustellen. Bis zum Jahresende soll laut Andreas Paul die Wohnentwicklung der Hansestadt genau analysiert werden.

Im kommenden Jahr wird es zwei weitere öffentliche Denkwerkstätten geben, die erste im Januar. Dann soll es speziell um die Themen Wohnen, Städtebau und die Gestaltung des öffentlichen Raumes gehen. Ziel ist es, das Konzept bis Ende 2016 fertigzustellen. Und bis dahin gilt es, viel Ordnung ins Fährchenmeer zu bringen.



Ein Meer voller Fähnchen: Andreas Paul vom Planungsbüro (2. v.l.) sammelte Ideen zur Stadtentwicklung. Foto: Gesine Präger

Ideen für die Ortsteile von morgen

In Wieck und Ladebow werden die Einwohner befragt

Greifswald. Die Ortsteilvertretung Wieck/Ladebow und die evangelische Kirchgemeinde sammeln Ideen für die Zukunft.

Bis zum 3. Januar sollen die Einwohner ihre Ideen für Wieck und Ladebow im Jahre 2030 und danach übermitteln, heißt es in dem Aufruf. „Am 5. Januar wollen wir auf der Sitzung der Ortsteilvertretung um 19 Uhr in Ladebow darüber beraten“, sagt der stellvertretende Ortsratsvorsitzende Helno Förste (Linke). Mit den Ergebnissen will sich der Ortsrat in die gegenwärtig laufende Beratung des integrierten Stadtentwicklungs-

konzeptes (ISEK) einbringen. Die Idee der Befragung sei bei einem Treffen von Mitgliedern des Ortsrates mit dem Kirchgemeinderat besprochen worden. Genannt werden sollte, was gut ist und was besser sein könnte. „Ich kann mir vorstellen, dass es um eine Anbindung von Ladebow an das städtische Busliniennetz geht“, nennt Förste ein Beispiel. „Auch ein Spazierweg zwischen Wieck und Ladebow auf dem Deich und bessere Einkaufsmöglichkeiten könnten Themen sein.“ Der Phantasie seien keine Grenzen gesetzt. „Alle Bürger sind eingeladen, ihre Ideen auf der

Denkwerkstatt am 27. Januar vorzustellen“, sagt Förste. Aus der Sicht des Ortsrates sei es besonders wichtig, dass sich gerade die mehr am Rande liegenden Ortsteile wie Ladebow, Riems, Eldena und Friedrichshagen in die Debatte um das zukünftige Bild der Stadt einbringen. Die zugehörigen Ortsteilvertretungen haben sich schon getroffen. „Ich gehe davon aus, dass diese auch ihre Einwohner befragen“, meint Förste. „Den Vorschlag haben sie von uns erhalten.“

Ihre Ideen könnten die Wiecker und Ladebower per E-Mail (info@ladebow.de) übermitteln oder aufgeschrieben in Kästen in der Hugo-Finke-Straße 7 in Ladebow, in der Wiecker Winterkirche und auf der Fensterbank der Bäckerei Kühl einwerfen.

Mit der Fortschreibung des von 2002 stammenden ISEK begann die Stadt im Juli. Im Oktober lief die erste Denkwerkstatt. Dort wurden „Orte mit besonderer Qualität“ und „Orte mit Handlungsbedarf“ von den Teilnehmern benannt. Ladebow wurde von mehreren Teilnehmern überwiegend als Ort mit Handlungsbedarf eingeschätzt, für Friedrichshagen war die Bewertung eher positiv. Bei Riems/Riemserort fiel sie überwiegend positiv aus. So steht es in der Dokumentation. eob



Ein Pluspunkt für Ladebow: Die denkmalgeschützten Häuser der Flugplatzsiedlung aus den 1930er Jahren. Foto: Eckhard Oberdörfer

Qualität im Quartier: Bürger planen die Stadt der Zukunft

Mehr Grün, mehr Spielplätze, bezahlbare Mieten und neue Standorte für Eigenheime: Greifswalder wollen das direkte Lebensumfeld verbessern / 1200 Wohnungen fehlen

Von Kai Lochmann

Greifswald. Die Hansestadt wird weiter wachsen. Prognosen geben davon aus, dass im Jahr 2030 mehr als 62 000 Menschen hier ihren Haupt- oder Nebenwohnsitz haben werden. Im Vergleich zu heute ist das ein Zuwachs von rund 3000 Personen. Das ist moderat, bedeutet wegen des jetzt schon engen Wohnungsmarkts aber auch: Hier muss gebaut werden, 1200 Wohnungen fehlen auf jeden Fall. Je nachdem, wie viele Personen im Durchschnitt in einem Haushalt leben werden, auch deutlich mehr.

Diese Herausforderung schälerte Stadtplaner Andreas Paul vom Leipziger „Büro für urbane Projekte“ zu Beginn der Denkwerkstatt am Mittwochabend in der Arztschule. Es war bereits die zweite und sie widmete sich der Zukunft Greifswalds. Die Ideen sollen beim Fortschreiben des „Integrierten Stadtentwicklungskonzepts“ (Isek) berücksichtigt werden (siehe Info-Kasten). 50 Greifswalder, aufgeteilt nach Stadtteilen, suchten nach Antworten auf Fragen wie: Welche Personengruppen wohnen heute im Quartier, welche werden es im Jahr 2030 sein? Welche Bedürfnisse haben sie? Wie kann darauf eingegangen werden? Was muss generell verbessert werden?

Um es vorwegzunehmen – das große „Wunsch Dir was“ blieb aus. „Greifswald soll bis 2030 nicht auf den Kopf gestellt werden“, lautete Pauls Fazit. Das war auch nicht anders zu erwarten, denn auf die Eingangsfrage, wer denn mit seinem Wohnumfeld zufrieden sein, gingen fast alle Hände in die Höhe.

Dennoch gibt es natürlich Verbesserungsbedarf. Zwar ist die Situation von Stadtteil zu Stadtteil unterschiedlich: Die Riemser klagen über schlechte Infrastruktur und Gebäude in desolatem Zustand; in Schönwalde I und II gibt es sehr wenig Kulturangebote; in der Innenstadt steigen die Mieten, die Umlandgemeinden wünschen sich ein besseres Angebot der öffentlichen Verkehrsmittel.

In mehreren Punkten stimmten die Denkwerkstatter aber überein. Etwa darin, dass in allen Teilen der Stadt mehr Spielplätze schön wären. Dass in großen Wohnsiedlungen lieber saniert statt abgerissen werden soll. Dass trotz Aufwertung oder altersgerechtem Umbau die Kosten für das Wohnen nicht aus dem Ruder laufen dürfen. Einer Zentralisierung in sanierten Gebieten, also dem Austausch der ärmeren Bevölkerung durch den Zuzug



Lebhaft wurde in den Gruppen diskutiert. An diesem Tisch ging es um die Südatadt, Schönwalde I und II, wo die meisten Greifswalder wohnen. Die Gegenden haben aber trotz Sanierung ein Imageproblem. Foto: J

„Es bringt immer etwas, den Menschen zuzuhören, die sich Gedanken über ihr Quartier machen. Das fließt in die Planungen mit ein.“

Stadtplaner Andreas Paul

wohlhabenderer Personen, solle vorgebeugt werden. Zudem werden Standorte für neue Eigenheimsiedlungen ebenso benötigt wie sozialer Wohnungsbau. Alternative Wohnformen sollen begünstigt, Quartiersbüros eröffnet werden.

Darüber hinaus wurden zahlreiche Ideen entwickelt, die die spezifischen Fragen der einzelnen Stadtteile betreffen. „Wir haben heute

viel über die Stadtteile und die Ansichten der Menschen, die dort leben, gelernt“, sagte Beusemator Jörg Hochheim (CDU). „Nicht alles wird sich umsetzen lassen.“ Die Ergebnisse nehme er aber als wichti-

ge Anregungen mit. Noch vor dem Sommer soll das Isek stehen und öffentlich präsentiert werden.

Die nächste Denkwerkstatt soll am 16. oder 21. stattfinden und Kitas sowie Schulen in den Fokus rücken.

Wozu braucht Greifswald ein Entwicklungskonzept?

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (Isek) enthält die Leitlinien, Ziele und Maßnahmen für eine nachhaltige Entwicklung Greifswalds und ist ein wichtiges Planungsinstrument. Das erste Greifswalder ISEK wurde im Jahr 2002 entwickelt und mehrfach fortgeschrieben. Allerdings haben sich einige Annahmen geändert: Die Stadt schrumpft nicht, sondern wächst. Der

Klimaschutz und die gesellschaftliche Vermischung spielen heute eine größere Rolle als damals. Zudem verändern sich die Instrumente der finanziellen Förderung durch Land und Bund. Zahlreiche Vorhaben werden nur dann gefördert, wenn sie auch Bestandteil des Isek sind.

Das überarbeitete Konzept soll im Juni vorgestellt werden.



Die Weinertschule könnte durch den Auszug des Hortes dreizügig werden und so mehr Kindern Platz bieten.

Foto: Peter Bieder

Neue Grundschule an der Verlängerten Scharnhorststraße?

Bürgerversammlung spricht sich für diese Investition aus /
In sieben Jahren fehlen voraussichtlich knapp 200 Grundschulplätze in Greifswald

Von Eckhard Oberdörfer

Greifswald. Die Hansestadt sollte eine neue zweizügige Grundschule bauen. Das war der Tenor bei der Denkwerkstatt zur Schulentwicklung im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030+ (Isek) am Mittwochabend. Bei diesen Denkwerkstätten kommen Bürger, Experten und Verwaltung über Zukunftsziele ins Gespräch.

Ein Neubau sei die beste Antwort auf die steigende Kinderzahl, hieß es dort. Laut städtischer Statistik werden 2025 knapp 20 Prozent mehr Kinder im Alter von sechs bis zehn Jahren hier leben als 2014.

„Wir sollten so schnell wie möglich bauen“, meinte Bürgerschaftsmitglied Peter Multhaus (Linke). Er

verpflichtete sich, mit seiner Bürgerschaftsfraktion nötigenfalls für einen Beschluss des Stadtparlaments zu sorgen. „Um einen Schulbau kommen wir nicht herum“, meinte auch Jörg Neubert (Piraten). Im kommenden Schuljahr werden bereits 23 Abo-Schützen mehr erwartet als regulär Plätze in den Schulen vorhanden sind. Durch Sonderregelungen wie die Nutzung eines Musikraums als Klassenzimmer könnten aber alle unterrichtet werden, erläuterte Bausekretär Jörg Hochheim (CDU).

Laut Prognose steigt die Zahl der Grundschüler, die nur dank besonderer Maßnahmen versorgt werden könnten, bis 2022 auf insgesamt 185 an – eine zweizügige Grundschule könnte diesen Bedarf

problemlos decken. Allerdings: Die Zahl der Flüchtlingskinder und jener, die freie Schulen besuchen, ist ebenso unklar wie die Zukunft der Förderschulen für Kinder ab Klasse 3. Deshalb soll die Prognose laufend überarbeitet werden.

Da bis zur Einweihung einer Grundschule drei bis vier Jahre vergehen, seien Zwischenlösungen nötig. Das könnte befristet die Doppelnutzung von Horten in der Greif-, Krull- und Kollwitzschule sein, nannte Hochheim Beispiele. An der Weinertschule sei die Auslagerung des Hortes an einen Standort in der Nähe möglich, wodurch Dreizügigkeit erreicht würde. „An der Greif- und Weinertschule gibt es gute Möglichkeiten, Anbauten zu errichten“, so Hochheim. Das wäre

eine Option vor dem Hintergrund steigender Kinderzahlen in Schönwalde I und II.

Ein neues Bildungshaus sollte im Bereich Fettenvorstadt/Stadtrand-siedlung liegen, schätzt die Verwaltung ein. Hier entstehen neue Wohngebiete, die Einwohnerzahl wachse. Zusammen mit der Krull- und der Kollwitzschule könnte die neue Schule den Bedarf im Bereich Innenstadt, inklusive des neuen großen Wohngebietes an der Hafenstraße, der Fleischervorstadt und der Fettenvorstadt/Stadtrand-siedlung decken. „Wir haben fünf Standorte betrachtet“, sagte Hochheim. Die beiden Favoriten liegen an der Verlängerten Scharnhorststraße. Nummer eins ist die Fläche neben dem sogenannten Kinderpavillon der Unimedizin, Nummer zwei ist eine Wiese südlich der Verlängerten Scharnhorststraße (siehe Karte). Darauf sind Nummer drei und vier weitere Optionen für einen Standort.

„Das Grundstück muss so groß sein, dass es durch Anbauten erweitert werden kann“, betonte Bauamtsleiter Thilo Kaiser. Dadurch könnte auch ein Regionalschulheil entstehen, da bei den Regionalschulen ebenfalls Platzmangel herrsche. Laut Prognose könne er auch nach dem geplanten Neubau einer größeren Fischerschule nicht dauerhaft beseitigt werden.



Zu wenig Kapazitäten

2015 waren noch 68 Plätze in den Unterrichtsräumen frei.

2016 fehlen 23 Plätze, 2017 sind es 91 und 2018 fehlen bereits 133, im Jahre 2022 müssen dann 185 zusätzliche Plätze geschaffen werden. Zum Teil kann das durch Nutzung von Bibliotheken, Musikräumen und so weiter für den Unterricht erreicht werden. Ab 2028 wird ein leichter Rückgang erwartet.



Der Sportplatz im Dubnaring wird in der Pause auch von Schülern der Martinschule genutzt.

Foto: Peter Binder

Denkwerkstatt: Punktlandung für den Sportplatz im Dubnaring

Jugendliche präsentieren Ideen zum Stadtentwicklungskonzept / Sie wollen Orte, an denen sich jüngere und ältere Menschen gleichermaßen wohlfühlen

Von Cornelia Meerkatz

Greifswald. Volltreffer für Patricia Mähl und ihre Freunde vom 1. FC Dubben bei der 4. öffentlichen Denkwerkstatt zum integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Die 19-jährige angehende Grafikdesignerin gehört zusammen mit 50 anderen Mitgliedern der vor zwei Jahren gegründeten Fußballinitiative an, die regelmäßig auf dem Sportplatz Dubnaring in Schönwalde I trainiert. „Der Platz ist aber in einem grauenhaften Zustand. Und weil diesmal die Ideen der Jugendlichen und Senioren im Mittelpunkt stehen, haben wir uns Gedanken gemacht, wie der Platz künftig von allen Generationen genutzt werden kann“, sagt sie.

Neben der Forderung, die defekten Fangnetze auszutauschen, die Kleinfeldanlage mit Kunstrasen statt mit Beton zu versehen und viele Papierkörbe aufzustellen, kommen eigene Ideen: So ließe es das Areal zu, dass dort – ähnlich dem in Lubmin an der Konzertmuschel – ein Trimm-dich-Pfad mit vielen Sportgeräten steht. „In Lubmin tunnen darauf Junge und Alte herum. Das wäre hier auch so“, ist Patricia Mähl überzeugt. Auch die angrenzende Wiese, jetzt nur ein Plätzchen für Hunde und ihre Hinterlassenschaften, sollte überdachte Ti-

sche und Bänke bekommen und ein Ort werden, „wo man mit der Familie gerne picknickt“.

Die Vorschläge der Dubben-Mitglieder wurden am Montagabend in der „Schwalbe“ von zwei Herren besonders interessiert verfolgt: Oberbürgermeister Stefan Fassbinder (Grüne) und Bausenator Jörg Hochheim (CDU). „Die Stadt plant gerade die Neugestaltung des Sportplatzes und der angrenzenden Flächen. Da kommen solche guten Vorschläge wie gerufen“, sagte Hochheim und sicherte den Jugendlichen zu, mit ihnen in Verbindung zu bleiben.

Doch nicht nur zu Sportplätzen gab es während der Denkwerkstatt Ideen. Die beiden Arbeitsgruppen Senioren und Jugend zeigten auf, wo die Stadt gut aufgestellt ist, wo noch Nachholbedarf besteht. Bei der Diskussion wurde deutlich, dass es in Greifswald viele öffentliche Einrichtungen und Flächen gibt, wo man sich treffen kann. Aber meist sind sie von den jeweiligen Altersgruppen getrennt nutzbar. Deshalb forderte etwa Gudrun Jäger, die frühere Chefin der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald, genau wie Yvonne Görs (Linke) vom Stadtjugendring oder Bürgerschaftsmitglied Erik von Malottki (SPD), dass die Stadt mehr verbindende Orte brauche. Einer da-

von müsste im Ostseeviertel und ähnlich wie das Begegnungszentrum „Schwalbe“ in Schönwalde II aufgebaut sein. Nils Kleemann, Leiter der Montessorischule, gab zu bedenken, dass es in der Stadt Angebote und Treffpunkte für vielerlei Interessen gebe, „nur die Vernetzung fehlt. Da weiß einer nichts vom anderen. Zudem mangelt es an Kommunikation zwischen Jung und Alt“, so sein Eindruck.

Mehrfach geäußert wurde der Wunsch, dass es analog zum Seniorenförderprogramm auch ein solches für die Jugend geben müsse. Gebraucht würden zudem mehr Stellen für die Jugend- und Sozial-

arbeit. Und: Orte wie das Volksstadion, das Behindertenforum und auch die Dompassage sollten nicht nur von Vereinen oder bestimmten Gruppen genutzt werden dürfen, sondern von allen – und das möglichst rund um die Uhr. Die ältere Generation dagegen wünscht sich weitere touristische Angebote, die sich vermarkten lassen: Vorschläge dafür waren ein Marktplatz in jedem Stadtteil oder eine Neugestaltung des Rycks in Wreck, ähnlich dem Alten Strom in Warnemünde.

Das Büro für urbane Planung, das die Denkwerkstatt moderierte, will die unterbreiteten Vorschläge ins ISEK einfließen lassen.



Patricia Mähl erläuterte die Ideen zum Sportplatz Dubnaring. Foto: cm

Vier Denkwerkstätten

In der ersten Denkwerkstatt wurden die Stadtteile analysiert. Die zweite Denkwerkstatt widmete sich dem Thema Wohnen und öffentliche Räume, die dritte den Schulen. Ergebnisse: <http://www.greifswald.de/de/wirtschaft-bauen-verkehr/stadtplanung/informelle-planung/integriertes-stadtentwicklungskonzept-isek/>

Alle Ergebnisse fließen in das ISEK Greifswald 2030+ ein. Das Konzept wird im Juli vorgestellt und soll Ende 2016 von der Bürgerschaft beschlossen werden.

OSTSEE-ZEITUNG, 20.04.2016

Demnächst eigenes Budget für Ortsteile?

Friedrichshagen, Riems, Eldena und Wieck/Ladebow fordern mehr Beachtung für ihre Probleme

Von Eckhard Oberdörfer

Greifswald. Die Ortsteilvertretungen werden aufgewartet. Wenn in der Stadt über Greifswalder Bauprioritäten diskutiert wird, reden sie in Zukunft mit. Möglicherweise gibt es sogar ein Budget im Rahmen eines Bürgerhaushalts für alle Ortsteile. Diese Möglichkeit wurde jetzt geprüft, heißt es im Protokoll des letzten Arbeitstreffens der Vorsitzenden und der Stellvertreter der vier „Ortsteile am Rande der Stadt“ mit Bürgerhaushaltspräsidentin Birgit Socher (Linke) und der Verwaltung.

In der 2015 gebildeten Arbeitsgruppe wirken Eldena, Friedrichshagen, Riems und Wieck/Ladebow mit. Den Mitgliedern geht es um das integrierte Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030+, das die Bürgerschaft im Dezember dieses Jahres beschließen soll. In einer für den 21. September geplanten Diskussionsveranstaltung über den Entwurf dieses Strategiepapiers wird ein Vertreter der Arbeitsgruppe im Podium sitzen. „Ortsteile am Rande der Stadt“ – das soll künftig eine Marke werden.

Mehr Einwohner – aber weniger Infrastruktur

Die Ausgangssituation: Die kommunale Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten, Versorgung, Busverkehr) wurde in den letzten Jahren ausgedünnt. Dabei ist die Einwohnerzahl in Eldena, Wieck/Ladebow und Friedrichshagen gewachsen, in absoluten Zahlen am stärksten in Eldena. Nur im Ortsteil Riems ist das anders. Vor allem wegen Problemen in Riemsort nahe die Zahl der Bürger ab. Dort sind insbesondere die in der DDR errichteten und bis heute unanisierten Plattenbauten ein Sorgenkind.

Aus der Sicht der Verwaltung sollten auf dem gegenwertigen Diskussionsstand in den „Ortsteilen am Rande der Stadt“ Maßnahmen in drei Feldern erfolgen: Verbesserung der Anbindung an die „Kernstadt“ und der Infrastruktur in den Ortsteilen sowie „Innovative Einzelprojekte und Verbindungen der Stadt mit dem Umland“. An Ideen und Wünschen der Ortsräte fehlt es nicht. Einige Beispiele: Es sollte eine zweite Querung des Ryck neben der Wiecker Brücke geben und die Promenade in Wieck aufgewertet werden.

Ferner fordern die Vertreter von Wieck/Ladebow, dass auf der Freifläche hinterm Deich in Wieck nahe dem Sperrwerk kleinteilig ge-



Über den B-Plan 7 könnten in Wieck hinterm Deich Häuser entstehen. Der Ortsrat wünscht, dass nicht alles bebaut wird. Foto: nob



Die Vorsitzende des Ortsrates Riems, Ulla Tesmer, wünscht sich ein Ortsteilzentrum. Das Projekt Alte Schule wird noch geprüft.



Für die Ortsteilvertretung von Friedrichshagen sind ordentliche Straßen das wichtigste Ziel für die Zukunft. Foto (3): Peter Bieder



Die weitere Aufwertung des Geländes des Klosters Eldena gehört auch zu den erklärten Zielen der Stadt.

baut wird und eine Freifläche erhalten bleibt. „Eine Verbesserung der Einzelhandelsituation ist sowohl für Eldena als auch Wieck wichtig“, sagt der stellvertretende Vorsitzende Heino Förste (Linke). Für Eldena sind unter anderem eine Verkehrsberuhigung der Wolgaster Landstraße und eine klare Begrenzung der Wohnbauflächen im Osten des Stadtteils Schwerpunkte, informiert der Vorsitzende Helmut Holzrichter (CDU). Hier gibt es im Flächennutzungsplan Greifswald noch Möglichkeiten für weitere Häuser.

ter man aus dem Zentrum herauskommt, desto schlechter werden im Allgemeinen Straßen und Befür-



Wir brauchen einen Rahmenentwicklungsplan.“

Heino Förste, Ortsrat

laschung.“ Die Ortsteilvertretung Riems (das sind die Inseln Riems, Koss und Riemsort) hat unter anderem den Erhalt seiner Kindertagesstätte und ein Ortsteilzentrum im Blick, so die Vorsitzende Ulla Tesmer (SPD). Auch die Stadt sieht Riems als „Gartenstadt am Wasser“.

Bei dem Treffen der Arbeitsgruppe regte Senator Jörg Hochheim (CDU) die Abstimmung der Priorität von Hoch- und Tiefbaumaßnahmen der Stadt mit den Ortsräten an. Laut Protokoll wurde das allgemein von den Ortsräten und den Mitarbeitern der Verwaltung begrüßt.

Auch OB Stefan Fiebbinder war zugegen. „Er hat einen guten Deal zu uns“, sagt der Friedrichshager Detlef Döring (Linke), der Vorsitzende der Ortsteilvertretung Friedrichshagen. „Je wei-

Wichtige Projekte für die Stadtteile

Im Protokoll der Arbeitsgruppe werden Forderungen der Ortsräte konkret benannt.

Riems: Erhalt der Kindertagesstätte und des Jugendclubs, ein Ortsteilzentrum, Straßensanierung, Erschließung als Naherholungsgebiet beispielsweise durch Entwicklung von Brachflächen und neue Wege. Prüfung einer weiteren Wohnbebauung, beispielsweise am Brooker Weg in Riemsort, und Prüfung einer Ausweisung als Sanierungsgebiet, um Förderung zu bekommen.

Eldena: Weitere Aufwertung der Klostermühle inklusive des Parkplatzes Alte Schmiede, Begrenzung der Wohnbauflächen im Osten Eldenas, deutliche Verkehrsberuhigung in der Wolgaster Landstraße (Problematik starker Durchgangsverkehr), bessere Fuß- und Radwege zum Einkaufszentrum Elsenhain, weitere touristische Entwicklung der Südmole an der Ryckmündung (gehört territorial aber nach Wieck).

Wieck/Ladebow: Entwicklung der Flugplatzsiedlung Ladebow zur Garten-

siedlung bei Umsetzung der beschlossenen deminimalistischen Ziele, Verbesserung der Schulwegsituation (Vorschlag zweite Ryckquerung Richtung Ladebow), Aufwertung des „Schlupp“ an der Wiecker Promenade, kleinteilige Bebauung und Sicherung einer Freifläche bei der geplanten Wohnbebauung hinter dem Deich (nahe Sperrwerk), Regelung der Liegeplätze für Flusskreuzfahrtschiffe (Vorschlag Südmole) und der Anbindung der Flusskreuzfahrtschiffe an den Busverkehr (Vorschlag Nutzung der Südmole), Prüfung einer einseitigen Wohnbebauung an der Westseite der Mäntzerstraße.

Friedrichshagen: Verbesserung der Beleuchtung, der Straßen sowie der Wegebeziehungen in die Umgebung, Maßnahmen der zur Geschwindigkeitsbegrenzung im Bergweg, beispielsweise durch „Berliner Kissens“, Fahrradboxen an der L 26 (Anbindung an die Buslinien des Regionalverkehrs).

Die genannten Projekte sind Beispiele.

Neues Stadtentwicklungskonzept: So soll Greifswald 2030 aussehen

Auf einer Konferenz in der Kollwitzschule wurden erste Pläne vorgestellt / Richtung Hinrichshagen könnte neues Wohngebiet entstehen / 2900 Wohnungen fehlen

Von Annemarie Bierstedt

Greifswald. Wie viele Menschen werden 2030 in Greifswald leben? Wo sollen sie wohnen, wie viele Schulen, Kitas und Sportstätten werden gebraucht? Wie kann der Verkehr erträglich geregelt werden? Auf einer öffentlichen Konferenz zum integrierten Stadtentwicklungskonzept (Isek) 2030+ in der Aula der Kollwitzschule wurden am Mittwochabend Antworten auf diese Fragen vorgestellt.

Das Leipziger Büro für urbane Projekte hat gemeinsam mit der Stadtverwaltung ein Strategiepapier erstellt, welches sämtliche Leitlinien, Ziele und Maßnahmen zur nachhaltigen Stadtentwicklung enthält. Über ein Jahr hatten Vertreter von Bürgerschaft und Stadt-

verwaltung, Unternehmen und Universität, Vereinen und Institutionen und vor allem die Bürger darüber beraten, was die Schwerpunkte der künftigen Stadtentwicklung sein sollen. Der alles entscheidende Punkt ist die demographische Entwicklung: „Mehr als 60 000 Einwohner werden 2030 in Greifswald leben. Dafür brauchen wir mehr als 2900 neue Wohnungen“, verdeutlichte Andreas Paul vom Büro für urbane Projekte. Es sollen sowohl Eigenheime als auch Geschosswohnungen gebaut werden, laut Paul zu gleichen Teilen in den Segmenten preisgünstig, bezahlbar und hochwertig.

Um neuen Wohnraum zu schaffen, sollen in der Fleischervorstadt, in der Obstbau- und der Stadtrand-siedlung Flächen verdichtet wer-

den. Wichtigste Neubebauungsgebiete werden die Hafenstraße am Ryck und das Gebiet hinter der Stadtrand-siedlung am südlichen Regenrückhaltebecken. Dort soll Richtung Hinrichshagen ein neuer Stadtteil mit entsprechenden Kindereinrichtungen entstehen. Allgemein sollen Schulen und Kitas in der Stadt weiter renoviert und saniert werden. „Wir werden auch eine neue Grundschule brauchen, dafür setze ich mich ein“, sagte Oberbürgermeister Stefan Fassbinder (Grüne). Er freut sich, dass erkannt wurde, „dass Greifswald einfach eine wachsende Stadt ist.“

Das Leitbild in Pauls Strategieplan ist eine „regional verankerte und international vernetzte“ Stadt, so der Planer. Mit vielen bunten Pfeilen, Kreisen und Schattierungen in seiner Präsentation verdeutlichte er, dass es neben dem Stadtzentrum verschiedene „Urbane Kerne“ wie das Ostseeviertel, Schönwalde I und II geben soll. „Gerade für diese Gebiete ist es wichtig, dass sie ihr negatives Image verlieren und Orte von Bildung und Integration werden“, erklärte der Stadtplaner.

Als bedeutender Wirtschaftszweig soll auch der Tourismus weiter gefördert werden. Deshalb sollen der Museumshafen und die

Südmole Wieck weiter ausgebaut werden. In Ansätzen enthält der Entwurf auch Umwelt- und Klimaschutzziele: So sei es wichtig, Naturflächen klar durch sogenannte „Scharfe Kanten“ von der städtischen Bebauung abzugrenzen. Es gehe darum, kurze Wege zu realisieren. Zudem schlug Paul eine Art Sharing in Quartieren vor, bei dem sich Anwohner Autos, Fahrräder oder Lastenräder, die über Nebenkosten finanziert werden, teilen können.

Während der Diskussion stellten sich auch Bausenator Jörg Hoch-

heim (CDU), Bauamtsleiter Thilo Kaiser und Bürgerschaftspräsidentin Birgit Socher (Linke), kritischen Fragen des Publikums. Bedenken von Bürgern, dass infolge des Wohnungsneubaus Pächter ihre Gärten verlieren könnten, entkräftete Hochheim: „Wir nehmen niemandem seinen Kleingarten weg. Sowie schon leer stehende Gärten sollen als Bebauungsfläche genutzt werden“, erklärte er. Teilnehmerin Christiane Baller vom Behindertenforum war dennoch enttäuscht: „Das sind noch lauter Schlagwörter, nichts Konkretes. Was ich in dem Konzept total vermisse, ist mehr Barrierefreiheit für Behinderte.“ Im Dezember soll das Isek 2030+ von der Bürgerschaft verabschiedet werden.

●● Greifswald ist einfach eine wachsende Stadt.“

OB Stefan Fassbinder



Antworteten auf Fragen: Jörg Hochheim, Stefan Fassbinder, Thilo Kaiser, Heino Förste, Jörn Roth, Klaus-Peter Adomeit, Waldemar Okon, Lydia Neugebauer (Amt f. Raumordn. u. Landesplan. – v.l.). Foto: A. Bierstedt

OSTSEE-ZEITUNG, 23.09.2016

Greifswalds Vision für 2030

3000 neue Wohnungen sind notwendig / Tourismus soll gefördert werden

Von Christopher Gottschalk

Greifswald. Die Zukunft sieht auf 233 Seiten. So lang ist das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030plus“ (Isek2030+) für Greifswald, das Ziele, Probleme und Maßnahmen der Stadtentwicklung zusammenfasst. Das Leipziger „Büro für urbane Projekte“ erstellte zusammen mit der Stadtverwaltung das 71 000 Euro teure Dokument. Zudem brachten Bürger in vier Denkwerkstätten Ideen ein.

Ende Februar wird die Bürgerschaft dem Isek 2030+ noch offiziell zustimmen. Das Konzept dient der Stadtplanung und behandelt vom Wohnungsmarkt, Grünanlagen und Carsharing bis zum Klimaschutz und Tourismus vieles, was das Leben in der Stadt prägt. „Ein Stadtentwicklungskonzept ist auch notwendig, um bestimmte Fördermittel vom Land oder Bund zu beantragen“, sagt Thilo Kaiser, Leiter des Stadtbüros.

Die Hansestadt wächst

Greifswald hat die größte Wachstumsrate in ganz MV: Von 2004 bis 2014 wuchs die Einwohnerzahl um 7,6 Prozent (Rostock: zwei Prozent im selben Zeitraum). 2030 sollen laut der höchsten der drei Schätzungen im Isek2030+ über 60 000 Menschen hier leben (verglichen mit ca. 57 000 heute). Ein umgekehrter Trend: Denn beim ersten Isek 2002 gingen die Stadtplaner noch von einer schrumpfenden Bevölkerung aus. Mehr Bewohner bedeuten, dass mehr Wohnraum benötigt wird.

3000 Wohnungen fehlen

Jeder vierte Greifswalder wird 2030 über 65 Jahre alt sein. Senioren haben besondere Bedürfnisse auf dem Wohnungsmarkt. „Sie suchen intensiv nach betreuten Wohnmöglichkeiten. Wohngemeinschaften über Generationen hinweg oder nur für Senioren sind ja noch in einer experimentellen Phase“, sagt Dirk Baßknacht, Geschäftsführer des Mietervereins Vorpommern-Greifswald.

Allerdings rechnen die Stadtplaner auch weiterhin mit 10 000 Studenten. Sie suchen ebenso wie finanziell Schwache eher günstige Wohnungen. „Ich begrüße das Isek, weil es stark auf den sozialen Wohnungsbau fokussiert“, sagt SPD-Bürgerschaftsmitglied Erik von Malottki. Bis zu 3000 Wohnungen fehlen in Greifswald. Der Leerstand ist gering: Bei der WVG und der WGG standen Ende 2015 nur



Familie Henkel aus Schönwalde im Rik mit Freund (von links nach rechts): Enkel Collin, Rits mit Hund Neily, Sohn Stefan und Will Ringwald. FOTOS: PE (L), OGG (S)

1,5 Prozent leer. Auch vielen privaten Vermietern geht es ähnlich. Norbert Böttger von Böttger Immobilien sagt, seine Wohnungen weisen kaum Leerstand auf. Um die Lücke zu entschärfen, sollten auch alternative Wohnprojekte wie die „Strasse“ in der Stralsunder Straße 10/11 gefördert werden, sagt Erik von Malottki. „Besahilbarer Wohnraum ist wichtig, damit Greifswald lebenswert bleibt – Projekte müssen schnell umgesetzt werden“. So brauche es Wohnungsbau, bei dem die Kaltmiete maximal acht Euro je Quadratmeter beträgt, ergänzt durch sozialen Wohnungsbau, bei dem die Kaltmiete nur 5,50 Euro je Quadratmeter beträgt.

Die WVG baut 40 neue Sozialwohnungen in der Gasulstraße. Zudem plant sie 100 neue Wohnungen am Hansering, deren Mieten mit rund zehn Euro/m² jedoch höher werden. Die WGG baut noch dieses Jahr insgesamt 91 Wohnungen in der Peter-Curschmann-Straße und im Fritz-Curschmann-Weg (Miete: 8,55 Euro/m²). In Richtung Hähnchenhagen soll ein neuer Stadtteil entstehen. In der Obesbau- und Stadtrandledung und der Fleischervorstadt soll

den Flächen verdichtet werden, um neuen Wohnraum zu schaffen.

1000 bezahlbare Wohnungen sollen im geplanten Quartier in der Hafenstraße am Ryck entstehen.

Tourismus verbessern

Jährlich kommen 84 000 Touristen in die Hansestadt, heißt es im Isek2030+. Doch in Zukunft soll Greifswald touristisch noch attraktiver werden.

Dafür werden der Museumsstufen und die Südseite Wieck ausgebaut. Auch ein Vier-Sterne-Tagungshotel soll am Hansering entstehen.

Die Stadtverwaltung habe bereits mit einem Investor und mehreren Betreibern Kontakt, informiert Stadtsprecherin Andrea Reimann.

Autos miteinander teilen

Die städtische Greifswalder Marketing GmbH will Greifswald als „junge, bunte und maritim-romantische Stadt“ darstellen, sagt Geschäftsführer Meik Wittenbecher. Mundpropaganda erledige den Rest: „Ein zufriedener Tourist ist der beste Botschafter für Greifswald“, erklärt Wittenbecher.

Ein weiteres Ziel: Carsharing, das gemeinsame Nutzen von Autos, soll ausgebaut werden. 2015 wurde es gerade einmal von 38 Greifswaldern genutzt. Thomas Lewickfeld, Geschäftsführer der Citycar GmbH in Neubrandenburg, lobt das Engagement der Stadtverwaltung. Sie will ihren Fuhrpark für Carsharing nutzbar machen. „So ein Projekt lebt nur, wenn es Unterstützung findet.“ Die sie in Greifswald gegeben ist, werden dieses Jahr sechs weitere Fahrzeuge, davon drei Hybridautos, angeboten, inklusive einer Beratung vor Ort.

Übersicht über die Verteilung und das Alter der Greifswalder Bevölkerung

Insgesamt leben zwei Drittel der 57 000 Einwohner auf nur einem Achtel der Stadtfäche.

Die meisten, ein Drittel, leben in den Vierteln Schönwalde I/Südstadt (10 852) und Schönwalde II (8318). Hier soll ein neues Stadtteilzentrum entstehen, außerdem soll die soziale Verdichtung mit anderen Stadtteilen verbessert werden.

Die drittweiten Einwohner hat das Ostseeviertel mit 6150 Einwohnern. **Die Innenstadt** ist das kulturelle und soziale Zentrum der Stadt. Hier leben 4678 Menschen zwischen zentralen Stellen der Stadtverwaltung (Rathaus, Bürgeramt) und touristischen Zielen (Pommersches Landmuseum, CDF-Zentrum). In den Stadtteilen

Steinbeckervorstadt, Industriegebiet, Ladebow, Wieck, Friedrichshagen und Riems/Insel Koos leben nur bis zu 800 Menschen. **Die Stadtteile Fleischervorstadt**, Nördliche und Südliche Mühlenvorstadt und die Fettmervorstadt werden von ungefähr 4000 Leuten bewohnt, in Eldena und Groß Schönwalde leben 2200 bzw. 1200

Menschen. **Greifswald ist eine der jüngsten Städte** in ganz MV: 13,1 Prozent sind jünger als 18. 23,7 Prozent sind zwischen 18 und 30, 18,3 Prozent zwischen 30 und 45 Jahren alt. Allerdings ist ein Fünftel der Bevölkerung bereits über 65 Jahre alt, 25, 8 Prozent sind zwischen 45 und 65 Jahren.



Ich mag die klare Luft, die Kultur und die moderaten Preise.
Eva-Marie Jochmann (58), seit einem Jahr in Greifswald.



Im Winter werden die gefährlich glatten Wege selten geräumt.
Johannes Eberlein (22), Student aus Koblenz



Greifswald ist eine aufstrebende und quirlige Stadt.
Michael Berger (40), Inhaber Café Marell



Der Hafen, kurze Wege und die Ostsee prägen die Stadt.
Daniel Whitson (22), BWL-Student



Die Verbindungen mit Bus und Bahn sind schlecht.
Pascal Arndt (26), Jurastudent aus Hannover

Abbildungen

Abb. 1 Arbeitsstruktur und Beteiligungsformate	11
Abb. 2 Situationen und Gesichter Denkwerkstätten (Fotos: SK Media)	13
Abb. 3 Denkwerkstätten ISEK Greifswald 2030plus	14
Abb. 4 Situationen und Gesichter StadtKonferenz (Fotos: SK Media).....	16
Abb. 5 Übersicht Prozessfahrplan ISEK Greifswald 2030plus	17
Abb. 6 Lage im Verflechtungsraum Vorpommern.....	20
Abb. 7 Kooperationskarte Stadt-Umland-Raum Greifswald.....	21
Abb. 8 Greifswald im Vergleich – Veränderung der Einwohnerentwicklung in % 2004 bis 2014 (Statistisches Amt M-V)	25
Abb. 9 Einwohnerentwicklung in Greifswald 1992 bis 2014 (Haupt- und Nebenwohnsitze) (Einwohnermelderegister, UHGW) ...	28
Abb. 10 Kleinräumige Einwohnerzahl 2014 (o.) und Einwohnerentw. 2010-2014 (u.) auf Stadtteilebene (Hauptwohnsitz)	30
Abb. 11 Kleinräumige Einwohnerentwicklung 2002-2014 (oben) und 2010-2014 (unten) auf Ebene statistischer Bezirke*	32
Abb. 12 Wanderungssaldo von Greifswald insgesamt (Einwohnermelderegister, UHGW).....	33
Abb. 13 Wanderungssaldo von Greifswald gegenüber dem Stadt-Umland-Raum 2009 bis 2014 (Statistisches Amt M-V)	34
Abb. 14 Entwicklung Anteile der Altersgruppen von 2000 bis 2014 in absoluten Zahlen (Einwohnermelderegister, UHGW)	35
Abb. 15 Durchschnittsalter der Bevölkerung 2014 (oben) und die Altersentwicklung 2005-2014 (unten) auf Stadtteilebene	36
Abb. 16 Entwicklung der Altersgruppen von unter 18 Jahren (oben) und 18 bis 30 Jahren (unten) nach Stadtteilen, 2010-14 ..	38
Abb. 17 Entwicklung der Altersgruppen von 30 bis 50 Jahren (oben) und über 65 Jahre (unten) nach Stadtteilen, 2010-2014 ..	39
Abb. 18 Bevölkerungsprognose 2015 bis 2030 ohne Nebenwohns. (Amt für Wirtschaft und Finanzen, Statistikstelle, 2015)....	43
Abb. 19 Prognose der Entwicklung der Altersgruppen gemäß Szenario 1 „wachsend“ (o.) und 2 „stabil“ (u.) (Statistikstelle)	44
Abb. 20 Ranking der Greifswalder Stadtteile nach ausgewählten Sozialindikatoren (hohe Punktzahl = hohe Auffälligkeit).....	48
Abb. 21 Verortung der Wohnungsdichte im Stadtgebiet (GeoWare 2014)	59
Abb. 22 Entwicklung der Wohnungsanzahl 2004-2014 in absoluten Zahlen (Monitoringbericht 2004-2011, GeoWare 2014)....	59
Abb. 23 Verteilung der Wohneinheiten nach Wohnungsgröße in qm (li) und nach Anzahl der Wohnräume (re) (Zensus 2011) ...	60
Abb. 24 Entwicklung der Wohnungen nach Anzahl der Räume (GeoWare, 2014)	61
Abb. 25 Fertigstellungen von Wohngebäuden mit 1, 2 sowie 3 oder mehr Wohnungen (Statistisches Amt M-V)	63
Abb. 26 Sanierungsgrad des lokalen Wohnungsbestandes (GeoWare, 2014).....	65
Abb. 27 Entwicklung des Wohnungsleerstandes der gesamtstädtischen Wohneinheiten (in %) (GeoWare, 2014).....	67
Abb. 28 Entwicklung der Wohnwertklassen Baujahr vor 1948 und 1949-1968 (Mietspiegel Greifswald)	69
Abb. 29 Entwicklung der Wohnwertklassen Baujahr 1969-1990 einfache & bessere Beschaffenheit (Mietspiegel Greifswald) ..	69
Abb. 30 Entwicklung der Wohnwertklassen Baujahr 1990-2001 und nach 1990 (Mietspiegel Greifswald)	70
Abb. 31 Darstellung des Brutto-Mehrbedarfs 2015 bis 2030 (inkl. sanierungsbedingter Abgang an WE)	73
Abb. 32 Schaubild Bewertung der Greifswalder Stadtteile nach Analyseebene	79
Abb. 33 Auswertung der Analyseebenen für die Greifswalder Stadtteile und zusammengefasste Stadträume	80
Abb. 34 Entwicklung der Studierendenzahl	91
Abb. 35 Verortung der Häufigkeit der Kinder im Alter von 0-6 Jahren (li) sowie von 6-18 Jahren (re).....	99
Abb. 36 Entwicklung und Prognose der Schülerzahlen im Grundschulbereich mit Darstellung der Kapazitätsgrenze,	101
Abb. 37 Entwicklung und Prognose der Schülerzahlen im Regionalschulbereich mit Darstellung der Kapazitätsgrenze	102
Abb. 38 Senioren nach Szenarien Bevölkerungsprognose und Altersgruppen 2014 bis 2030	107
Abb. 39 Bedeutsame Adressen Kultur, Begegnung, Sport und Freizeit	113
Abb. 40 Betriebe nach Beschäftigtengrößenklassen in Greifswald 2005-2014	117

Abb. 41 Verteilung der Beschäftigten auf die Wirtschaftssektoren – Greifswald im Vergleich 2011	117
Abb. 42 Höchster Bildungsabschluss der Einwohner – Greifswald im Vergleich	118
Abb. 43 Darstellung einer möglichen Arbeits- und Fachkräftelücke von 2000 bis 2030	122
Abb. 44 Entwicklung Übernachtungen und Anzahl Gästebetten in Greifswald 2000-2014	136
Abb. 45 Zusammenschau Leitlinien des räumlichen Leitbildes Greifswald 2030	160
Abb. 46 Handlungsfelder ISEK Greifswald 2030plus.....	164
Abb. 47 Funktionsräume Greifswald und Umgebung.....	169

Karten

Karte 1 Räumliche Stadtstruktur und Planungsräume ISEK	23
Karte 2 Gesamtwertung Qualität der Wohnlagen auf Blockebene in einer gesamtstädtischen Kartendarstellung	76
Karte 3 Bodenrichtwertkarte gemäß Gutachterausschuss Landkreis Vorpommern-Greifswald 2014	77
Karte 4 Übersicht Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau (Stadtbauamt, November 2016).....	85
Karte 5 Standorte Universität.....	89
Karte 6 Karte Schullandschaft Greifswald	96
Karte 7 Einrichtungen Kinderbetreuung (Universitäts- und Hansestadt Greifswald).....	106
Karte 8 Zentrale Einrichtung der Gesundheit und sozialen Fürsorge (Universitäts- und Hansestadt Greifswald)	110
Karte 9 Standorte Wirtschaft und Wissenschaft	121
Karte 10 Standorte der Versorgung.....	125
Karte 11 Regionale Landschaft	127
Karte 12 Naturräume, Grün- und Freiraumelemente der Stadtlandschaft Greifswald.....	130
Karte 13 Schutzgebiete und potenzielle Überschwemmungsber. bei Hochwasser vor dem Sperrwerksbau (UHGW, 2016)	132
Karte 14 Verortung von Hotels und Pensionen Greifswald 2016 (Internetrecherche Büro für urbane Projekte)	136
Karte 15 Kulturelle und freizeitorientierte Adressen, Einrichtungen und Angebote mit touristischer Bedeutung	138
Karte 16 Verkehrsnetz des motorisierten Verkehrs (Integrierte Straßennetzplanung, Stadtbauamt 2013).....	144
Karte 17 Radverkehrsnetz (Zielnetz Radverkehrsplan 2010, Stadtbauamt).....	146
Karte 18 Verkehrsnetz der öffentlichen Verkehrsmittel.....	148
Karte 19 Zentrale Leitungen und Anlagen der technischen Ver- und Entsorgungsstrukturen.....	150
Karte 20 Räumliches Leitbild Greifswald 2030plus.....	156
Karte 21 Nach Priorität zu entwickelnde Flächenpotenziale (Stadtbauamt, November 2016).....	174
Karte 22 Strategie „Das Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln“	176
Karte 23 Strategie „Starke Quartiere durch Qualität und Vielfalt in der Bildung, Teilhabe und Kultur sichern“	181
Karte 24 Strategie „Den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken“	185
Karte 25 Strategie „Die Erreichbarkeit und Mobilität stadtverträglich ausbauen“	188
Karte 26 Strategie „Wissenschaft und Wirtschaft stärken und vernetzen“	192
Karte 27 Strategie „Als maritimes Greifswald den Tourismus erschließen“	196
Karte 28 Grafische Darstellung zur Methodik der Herleitung der Schwerpunkträume	201
Karte 29 Programmkulisse und Umgriff integrierter Entwicklungskonzeptionen 2016/2030.....	210

Tabellen

Tabelle 1 Greifswald im Vergleich – Einwohnerentwicklung 2011 bis 2014 in absoluten Zahlen (Statistisches Amt M-V)	26
Tabelle 2 Veränderungen Anteile Altersgruppen 2014 und 2010 in % (Statistisches Amt M-V).....	26
Tabelle 3 Einwohnerentwicklung Stadt-Umland-Raum 2011 bis 2014 in absoluten Zahlen (Statistisches Amt M-V)	27
Tabelle 4 Veränderungen Anteile Altersgruppen Stadt-Umland-Raum 2014 und 2010 in % (Statistisches Amt M-V).....	27
Tabelle 5 Einwohnerentwicklung auf Stadtteilebene 2010 bis 2014 in absoluten Zahlen (Personen Hauptwohnsitz) (UHGW) ...	29
Tabelle 6 Entwicklung der Haushaltsgrößen (Angabe Pers-HH Einwohnermelderegister 2016, Angabe gesamt Statistikstelle) ..	40
Tabelle 7 Entwicklung des Haushaltsfaktors in Greifswalds (gemäß Zensus 2011)	40
Tabelle 8 Haushaltsfaktoren im Vergleich (gemäß Zensus 2011).....	41
Tabelle 9 Entwicklung der Haushaltsfaktoren in den Greifswalder Stadtteilen (Monitoringbericht 2012, Daten 2014).....	41
Tabelle 10 Entwicklung ausgewählter Sozialindikatoren für die Greifswalder Stadtteile (2014, Entwicklung 2010-2014; in %).....	46
Tabelle 11 Anzahl Wohngebäude und Wohneinheiten in den Greifswalder Stadtteilen (GeoWare, 2014).....	58
Tabelle 12 Wohngebäude und Wohneinheiten nach Anzahl der Wohnungen im regionalen Vergleich in % (Zensus 2011).....	61
Tabelle 13 Prozentuale Verteilung Eigentümerstruktur der Wohnungen in den Greifswalder Stadtteilen (GeoWare, 2014).....	62
Tabelle 14 Fertigstellungen von Wohngebäuden mit 1, 2 sowie 3 oder mehr Wohneinheiten (Statistisches Amt M-V)	63
Tabelle 15 Wohnungsneubau der WVG und WGG / realisiert und geplant (Quelle: WVG mbH und WGG eG)	64
Tabelle 16 Entwicklung des Sanierungsgrades der Wohneinheiten in Greifswalder Stadtteilen (in %) (GeoWare, 2014)	66
Tabelle 17 Leerstandsquote in den Greifswalder Stadtteilen (GeoWare, 2014).....	67
Tabelle 18 Gegenüberstellung der reinen Wohnbedarfe in den vier angenommenen Szenarien.....	72
Tabelle 19 Mehrbedarf im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr 2016 bis 2030 (inkl. sanierungsbedingter Abgang an WE)	73
Tabelle 20 Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau in rechtskräftigen B-Plan-Gebieten (Stadtbauamt, November 2016) ..	82
Tabelle 21 Mögliche Flächenpotenziale in Gebieten ohne rechtskräftigen B-Plan (Stadtbauamt, November 2016)	83
Tabelle 22 Tabellarische Übersicht Schullandschaft Greifswald (Amt für Bildung, Sport und Wohngeld, UHGW).....	95
Tabelle 23 Anzahl Kinder 6-18 Jahre nach Stadtteilen (Einwohnermelderegister, UHGW)	98
Tabelle 24 Anzahl Kinder 0-6 Jahre nach Stadtteilen.....	99
Tabelle 25 Senioren nach Stadtteilen und Altersgruppen 2014	108
Tabelle 26 Überblick bedeutender kultureller Orte und Adressen	112
Tabelle 27 Wichtige Arbeitsgeber in Greifswald nach Anzahl der Beschäftigten	116
Tabelle 28 Pendlerstatistik – Greifswald im Vergleich 2014	118
Tabelle 29 Übersicht Größe und Flächenreserven Greifswalder Gewerbegebiete (in ha)	120
Tabelle 30 Beherbergungsstatistik mit ausgewählten Schlüsselindikatoren – Greifswald im Vergleich 2014	134
Tabelle 31 Beherbergungsstatistik mit ausgewählten Schlüsselindikatoren 2014	135
Tabelle 32 Kulturelle, freizeitorientierte Einrichtungen & Angebote sowie Veranstaltungen mit touristischer Bedeutung	137
Tabelle 33 Ziele und Themenschwerpunkte für die touristische Entwicklung und Vermarktung Greifswalds	139
Tabelle 34 Handlungsfelder & Maßnahmen der Ziele und Themenschwerpunkte (Tourismuskonzeption 2016, dwif)	140
Tabelle 35 Auswahl bedeutsamer Parkplätze in Innenstadt und Innenstadtrand (Stadtbauamt, UHGW)	143
Tabelle 36 Leitlinien Leitbild für Greifswald	155
Tabelle 37 Verteilung des Wohnungsneubaus auf Segmente des Wohnungsmarktes (Stadtbauamt, September 2016)	170
Tabelle 38 Kapazitäten der nach Priorität zu entwickelnden Flächenpotenziale in WE (Stadtbauamt, November 2016)	171

Tabelle 39 Sofort verfügbare Flächenpotenziale in WE (Stadtbauamt, November 2016)	172
Tabelle 40 Mit Erster Priorität baurechtlich zu sichernde Standorte in WE (Stadtbauamt, November 2016)	172
Tabelle 41 Mit Zweiter Priorität baurechtlich zu sichernde Standorte in WE (Stadtbauamt, November 2016)	173
Tabelle 42 Bewertungsmatrix zur vertieften Betrachtung der prioritär zu entwickelnden Wohnbaufl. (Stadtbauamt, 2016)	173
Tabelle 43 Zurückgestellte Flächenpotenzial ohne Priorität in WE (Stadtbauamt, November 2016)	175
Tabelle 44 Indikatorensetting für das Stadtentwicklungsmonitoring Greifswald	214
Tabelle 45 Übersicht über Indikatorgruppen und zugeordnete Einzelindikatoren zur Bewertung der Wohnlage	227
Tabelle 46 Übersicht der Erreichbarkeitsradien sowie Wertungen der Einzelindikatoren	228
Tabelle 47 Quellenangabe zu den herangezogenen Einzelindikatoren	229



Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Herausgeberin

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Dezernat 2 - Bauwesen, Umwelt, Bürgerservice und
Brandschutz

Februar 2017

Inhaltliche Projektsteuerung

Stadtbauamt
Abteilung Stadtentwicklung/
Untere Denkmalschutzbehörde
Dr. Michael Heinz
Markt 15
17489 Greifswald

Konzept, Bearbeitung und Prozessdesign

Büro für urbane Projekte
Dipl.-Ing. Andreas Paul (Federführung)
Dipl.-Ing. M. Sc. Christiane Kornhaß
M. Sc. Geographie Philipp Gersten

Gottschedstraße 12
04109 Leipzig
www.urbaneprojekte.de

Karten und Grafik: Büro für urbane Projekte