

Universitäts- und Hansestadt



Greifswald

Monitoringbericht 2012

Stadtentwicklung / Stadtumbau

Fortschreibung bis 31.12.2011

Auftraggeber:
Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister – Stadtbauamt



Auftragnehmer:
Geoware GmbH
Robert Bender
Ulf Gaffry
Warliner Straße 5
17034 Neubrandenburg

GEOWARE
GmbH

Oktober 2012

Inhalt

1. Einleitung

1.1 Stadtumbau in Greifswald	5
1.2 Anmerkungen zur Datenlage	5
1.3 Das Monitoring	8
1.4 Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)	8

2. Monitoring Gesamtstadt und Stadtteile

2.1 Demographie und Sozioökonomie	9
2.1.1 Einwohner und Altersstruktur	9
2.1.2 Wanderungen	21
2.1.3 Innerstädtische Umzüge.....	24
2.1.4 Geburten und Sterbefälle	27
2.1.5 Ausländer.....	27
2.1.6 Pendler	27
2.1.7 Entwicklung der Haushalte	28
2.1.8 Beschäftigung und Arbeitslosigkeit	29
2.1.9 Kaufkraft.....	33
2.2 Wohnungswirtschaft	34
2.2.1 Wohnungsbestand	34
2.2.2 Wohnungsleerstand	37
2.2.3 Entwicklung Wohnungsnachfrage	41
2.2.4 Geplante/durchgeführte Wohnungsrückbaumaßnahmen	42
2.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur.....	43
2.3.1 Entwicklung soziale und kulturelle Infrastruktur	43
2.3.2 Denkmalgeschützte Gebäude	46
2.3.3 Baulücken und Brachen.....	48
2.4 Auswertung Zielindikatoren auf Gesamtstadtebene.....	49
2.5 Bewertung der Stadtteile	54
2.6 Schwerpunkte des Stadtumbaus in Greifswald	56

3. Monitoring für die Stadtumbaugebiete

3.1 Sanierungsgebiet Innenstadt/Fleischervorstadt	58
3.1.1 Demografie und Sozioökonomie	58
3.1.2 Wohnungswirtschaft	61
3.1.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur	63
3.1.4 Zielindikatoren	65
3.2 Stadtumbaugebiete Schönwalde I und Schönwalde II	72
3.2.1 Demografie und Sozioökonomie	72
3.2.2 Wohnungswirtschaft	75
3.2.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur	78
3.2.4 Zielindikatoren	80
3.3 Stadtumbaugebiete Ostseeviertel-Parkseite und Ostseeviertel-Ryckseite	88
3.3.1 Demografie und Sozioökonomie	88
3.3.2 Wohnungswirtschaft	91
3.3.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur	94
3.3.4 Zielindikatoren	96

4. Ergebnisbericht/ Wirkungsanalyse

4.1 Sanierungsgebiet Innenstadt/ Fleischervorstadt	102
4.2 Stadtumbaugebiete Schönwalde I und Schönwalde II	112
4.3 Stadtumbaugebiete Ostseeviertel-Parkseite und Ostseeviertel-Ryckseite	127

Karten, Pläne, Fotos und Tabellen

Karten Gebietsgliederung	6
Karte Stadtteilgliederung mit Topographie	7
Tabelle Bewertung der Stadtteile	54
Plan Schwerpunkte des Stadtumbaus	56
Plan Aktuelle Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung	57
Karte Wohnungsleerstand Innenstadt	68
Karte Wohnungsleerstand Fleischervorstadt	69
Karte Baulücken & Brachflächen Innenstadt	70
Karte Baulücken & Brachflächen Fleischervorstadt	71
Karte Wohnungsleerstand Schönwalde I	85
Karte Wohnungsleerstand Schönwalde II	86
Karte Baulücken & Brachflächen Schönwalde I und Schönwalde II	87
Karte Wohnungsleerstand Ostseeviertel-Parkseite und -Ryckseite	100
Karte Baulücken und Brachflächen Ostseeviertel-Parkseite und -Ryckseite	101
Fotos Innenstadt & Fleischervorstadt	105
Karte Baustruktur Innenstadt	107
Tabelle Förderdaten Innenstadt & Fleischervorstadt	108
Fotos Schönwalde I und Schönwalde II	114
Plan und Tabelle Maßnahmenübersicht Schönwalde I	115
Plan und Tabelle Maßnahmenübersicht Schönwalde II	117
Tabelle Förderdaten Schönwalde I	119
Tabelle Förderdaten Schönwalde II	123
Fotos Ostseeviertel-Parkseite	129
Plan Stadtumbau im Ostseeviertel-Parkseite	132
Plan und Tabelle Maßnahmenübersicht Ostseeviertel-Parkseite	133
Tabelle Förderdaten Ostseeviertel-Parkseite	135

Datenquellen

- das Greifswalder Stadtbauamt (Brachflächen, Rückbauten, Fotos etc.)
- die Greifswalder Statistikstelle (Kommunalstatistik, amtliche Statistik)
- das Greifswalder Schulverwaltungs- und Sportamt (Schulen, Schüler)
- das Greifswalder Immobilienverwaltungsamt (Zustand der Kitas und Schulen)
- die Greifswalder Wohnungsunternehmen WVG und WGG (Wohnungen, Leerstand, Sanierungsstand)
- der Landkreis Vorpommern-Greifswald (Bedarfsgemeinschaften, Kitazahlen)
- die Rahmenpläne Innenstadt/Fleischervorstadt (2004), Schönwalde I (2004), Schönwalde II (2005), Ostseeviertel-Parkseite (2008)
- die Bevölkerungspoggnose Greifswald, 2009 (Statistikstelle)
- die Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose Greifswald, 2010 (F+B Hamburg)

Abkürzungen

ISEK	- Integriertes Stadtentwicklungskonzept
SUG	- Stadtumbaugebiet
SR	- Sozialraum
WU	- Wohnungsunternehmen
HWS/ NWS	- Hauptwohnsitz/ Nebenwohnsitz
SOS	- Soziale Stadt
RSI	- Rückbau städtischer Infrastruktur
WUV	- Wohnumfeldverbesserung
FM	- Fördermittel
eHb	- erwerbsfähiger Hilfebedürftiger
Nr. 1 bis 16	- Greifswalder Stadtteile, siehe Seite 7

1. Einleitung

1.1 Stadtumbau in Greifswald

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat zurzeit 54.588 Einwohner mit Hauptwohnsitz sowie 5.950 Einwohner mit Nebenwohnsitz (31.12.2011); die vergleichsweise hohe Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz ist vor allem auf den Einfluss der Universität in der Stadt zurückzuführen.

Das Stadtgebiet gliedert sich in 16 Stadtteile, die Stadtteile in statistische Bezirke. Die Stadtteile sind für einige statistische Erhebungen und Planungen in fünf Sozialräume gegliedert.

Stadtumbaugebiete (im weiteren Sinne) sind:

- **Innenstadt/Fleischervorstadt** - im Jahr 1991 förmlich festgelegtes und 2005 erweitertes Sanierungsgebiet; darüber hinaus ist die **Fleischervorstadt** Programmgebiet „Soziale Stadt“
- **Schönwalde I** - Rückbau- und Aufwertungsgebiet
- **Schönwalde II** - Rückbau- und Aufwertungsgebiet sowie „Soziale Stadt“ - Gebiet
- **Ostseevierviertel - Parkseite** - Rückbau- und Aufwertungsgebiet
- **Ostseevierviertel - Ryckseite** - Rückbaugesamt
- **Wieck** - seit 1993 Sanierungsgebiet, der Abschluss der Sanierung steht kurzfristig bevor, Fördermittel wurden seit 2004 nicht mehr bewilligt.

Für das Stadtumbau-Monitoring wird das Sanierungsgebiet Innenstadt/Fleischervorstadt in den Grenzen der beiden Stadtteile untersucht und bewertet. Die Abgrenzung der übrigen Stadtumbaugebiete folgt den Grenzen der statistischen Bezirke, so dass in der Regel eine Datenerhebung in den Grenzen der Stadtumbaugebiete möglich ist.

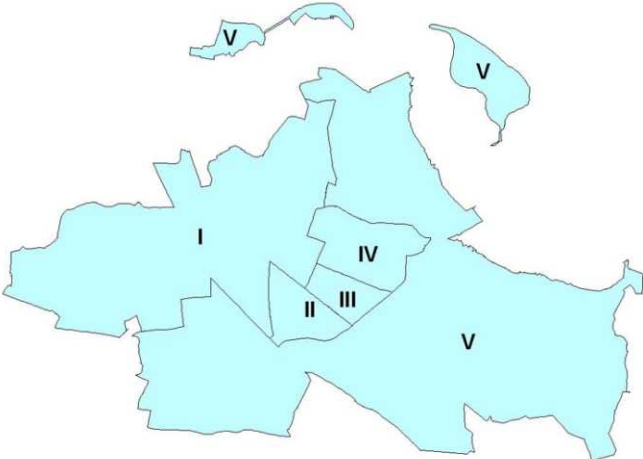
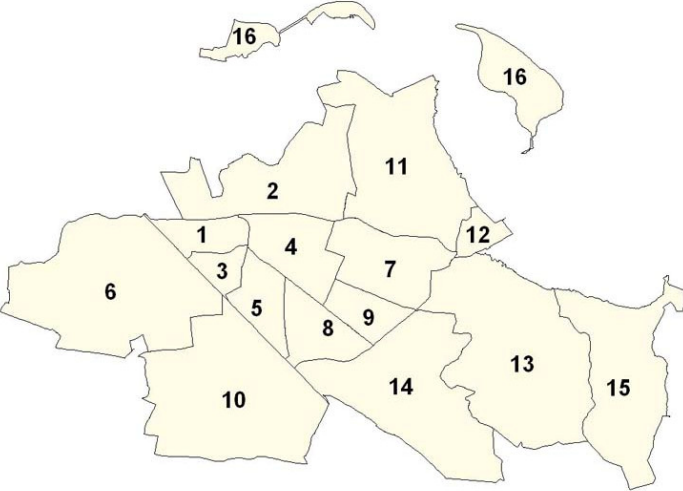
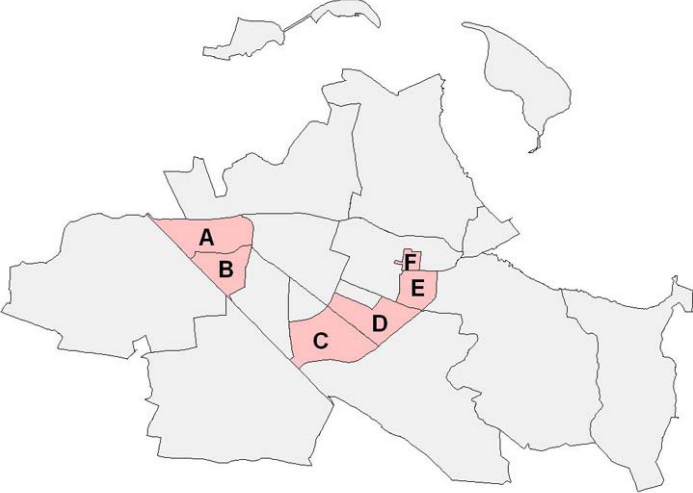
Auf den zwei folgenden Seiten sind die Gebiete räumlich dargestellt.

1.2 Anmerkungen zur Datenlage

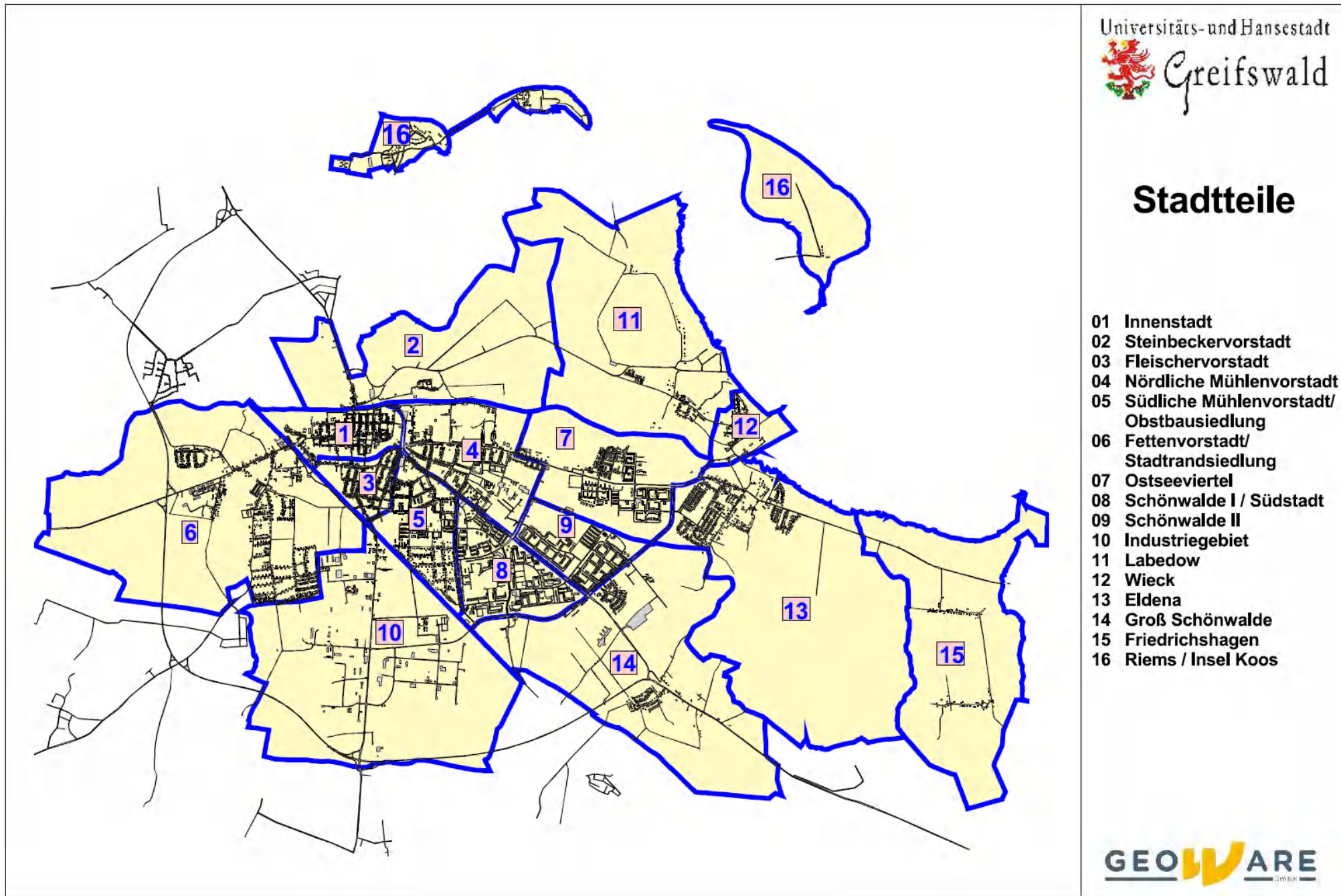
Für die Bevölkerungsdaten wird das städtische Einwohnermelderegister herangezogen, da hier aktuellere und detailliertere Daten als beim Statistischen Landesamt M-V vorliegen. Bei den wohnungswirtschaftlichen Daten werden die Zahlen der beiden großen Wohnungsunternehmen, die etwa 53 % des Greifswalder Wohnungsbestandes besitzen (17.170 WE), herangezogen; diese werden jährlich detailliert aufbereitet. Die Daten zum sonstigen Wohnungsbestand (ca. 15.000 WE) werden im Abstand von etwa drei Jahren durch Begehung erfasst und ausgewertet; die letzte Begehung fand im Oktober 2011 statt, so dass für die Gesamtstadt eine Gebäudedatenbank vorliegt.

Die Datenerfassung des Jahres 2011 weist an einigen Stellen Lücken auf - bedingt durch Änderungen der Zuständigkeiten mit der Kreisstrukturreform, nach der viele Daten durch den Verlust der Kreisfreiheit Greifswalds sowohl beim Landesamt für Statistik als auch beim neuen Kreis nicht mehr auf Stadt(teil)ebene erhoben bzw. ausgewiesen werden.

Die für das Monitoring relevante Gebietsgliederung:

	<p>Sozialräume:</p> <ul style="list-style-type: none"> I – Innenstadt und Innenstadtrandgebiete (entspricht Stadtteilen 1-6) II – Schönwalde I/Südstadt (entspricht Stadtteil 8) III – Schönwalde II (entspricht Stadtteil 9) IV – Ostseevierviertel (entspricht Stadtteil 7) V – Randgebiete (entspricht Stadtteilen 10-16)
	<p>Stadtteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 - Innenstadt 2 - Steinbeckervorstadt 3 - Fleischervorstadt 4 - Nördliche Mühlenvorstadt 5 - Südl. Mühlenvorstadt/Obstbaudlg. 6 - Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung 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
	<p>Sanierungs- & Stadtumbaugebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> A – Sanierungsgebiet Innenstadt (entspr. im Wesentlichen STT 1) B – Sanierungsgebiet Fleischervorstadt (entspr. im Wesentlichen STT 3) C – Stadtumbaugebiet Schönwalde I (Teilgebiet des Stadtteils 8) D – Stadtumbaugebiet Schönwalde II (Teilgebiet des Stadtteils 9) E – Stadtumbaugebiet Ostseevierviertel-Parkseite (Teilgebiet des Stadtteils 7) F – Stadtumbaugebiet Ostseevierviertel-Ryckseite (Teilgebiet des Stadtteils 7)

Stadtteilgliederung mit Topographie:



Stadtteile

- 01 Innenstadt
- 02 Steinbeckervorstadt
- 03 Fleischervorstadt
- 04 Nördliche Mühlenvorstadt
- 05 Südliche Mühlenvorstadt/
Obstbausiedlung
- 06 Fettenvorstadt/
Stadtrandsiedlung
- 07 Ostseeviertel
- 08 Schönwalde I / Südstadt
- 09 Schönwalde II
- 10 Industriegebiet
- 11 Labedow
- 12 Wieck
- 13 Eldena
- 14 Groß Schönwalde
- 15 Friedrichshagen
- 16 Riems / Insel Koos

1.3 Das Monitoring



Das Monitoring dient der Beobachtung und Abbildung der Stadtentwicklungsprozesse. Es ist die Grundlage für die Erfolgskontrolle.

Die Stadtverwaltung Greifswald und die Geoware GmbH bearbeiten seit mehreren Jahren gemeinsam das Monitoring. Hierzu verfügt das Stadtbauamt über die Software „StadtMonitor“. Darin werden die relevanten Daten aus den Fachbereichen der Verwaltung und aus externen Quellen (Wohnungsunternehmen, stat. Landesamt) jährlich aktualisiert und können jederzeit in Form von Tabellen, Diagrammen und Karten ausgewertet werden. Die meisten Abbildungen in diesem Bericht sind mit dem StadtMonitor erstellt worden.

1.4 Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurde im Jahr 2002 im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Stadtumbau Ost“ erarbeitet und von der Bürgerschaft beschlossen. 2005 erfolgte eine Fortschreibung des ISEK mit aktualisierter Bevölkerungs- und Wohnraumprognose einschließlich gesamtstädtischer und teilräumlicher Monitoringberichte. Die ISEK- Fortschreibung wurde ebenfalls von der Bürgerschaft beschlossen.

Im Zeitraum 2008-2010 erfolgte eine **Teilfortschreibung des ISEK:**

- 2008 wurde das Konzept „Wohnbauflächenentwicklung bis 2015“ von der Bürgerschaft beschlossen, in der im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ alle Wohnbaulandreserven vor dem Hintergrund der aktuellen Bevölkerungsprognose bewertet und daraus Prioritäten für die Realisierung abgeleitet wurden.
- 2009 wurde eine neue Bevölkerungsprognose für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald erarbeitet, darauf aufbauend wurde 2010 eine Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose erstellt (s. <http://www.greifswald.de/standort-greifswald/baenumwelt/integriertes-stadtentwicklungskonzept-isek.html>).

Die fortgeschriebenen bzw. angepassten Ziele, Prognosen und Schwerpunkte des Stadtumbaus (Handlungsfelder und Maßnahmen) wurden und werden wie folgt überprüft bzw. fortgeführt:

- in der regelmäßig tagenden „AG Stadtumbau“ (Teilnehmer: Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger, Stadtbauamt, Büro des Oberbürgermeisters, Tiefbau- und Grünflächenamt, Stadtwerke) mit den Schwerpunkten
 - Abstimmung der in Realisierung befindlichen Stadtumbauprojekte,
 - Festlegung von Prioritäten für neue Projekte unter Beachtung der Förderpolitik des Landes und
 - Weiterentwicklung der strategischen Ausrichtung des Stadtumbaus
- Erörterung und Abstimmung Stadt-Umland-relevanter Themen im Greifswalder Stadtmarketing- Arbeitskreis „F“ (Oberzentrum - Region - Umland) - ca. vierteljährlich
- Aktualisierung des gesamtstädtischen und teilräumlichen Monitorings

2011 wurde für die Fettenvorstadt ein Entwicklungskonzept erarbeitet und beschlossen, da dieser Stadtteil Mängel, aber auch große Potenziale für die Stadtentwicklung aufweist.

2. Monitoring Gesamtstadt und Stadtteile

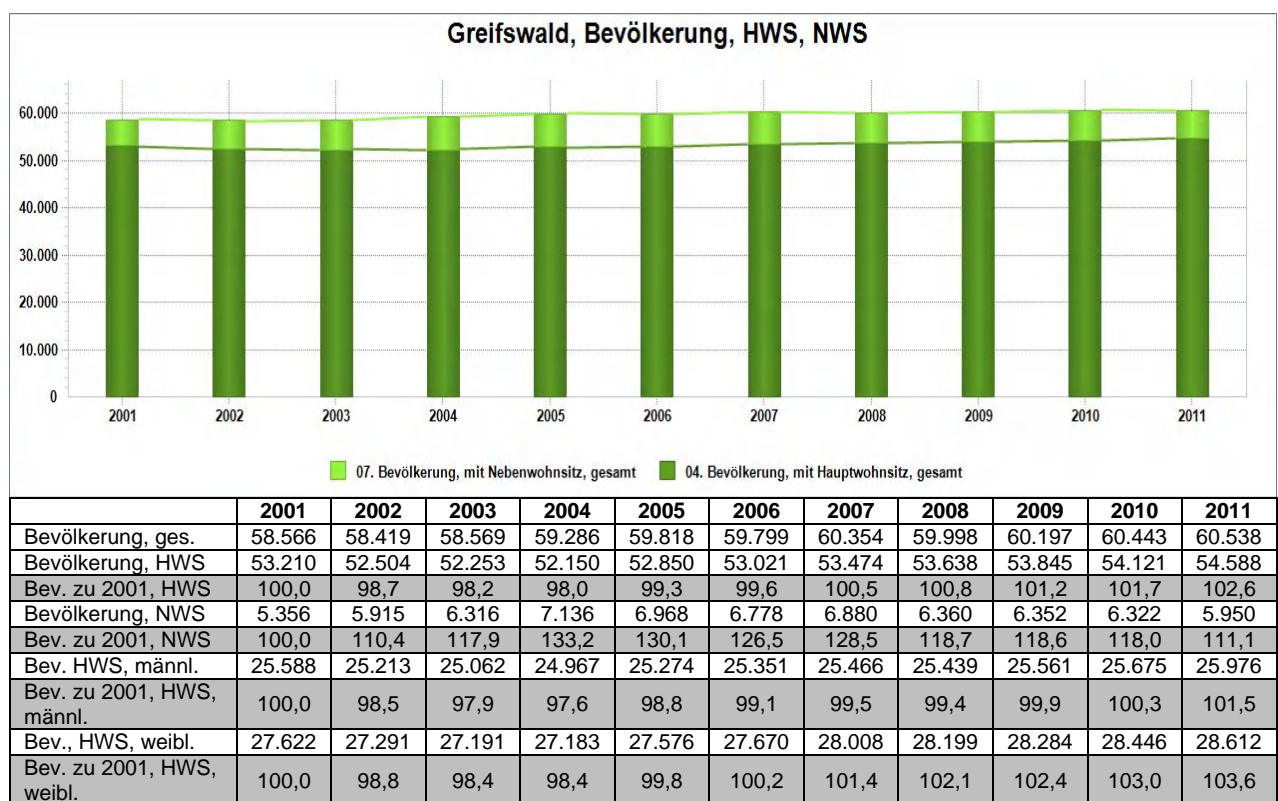
2.1 Demographie und Sozioökonomie

2.1.1 Einwohner und Altersstruktur

Stadt

Greifswald hat mit etwa 10% einen hohen Anteil Nebenwohnsitze an der wohnberechtigten Bevölkerung.

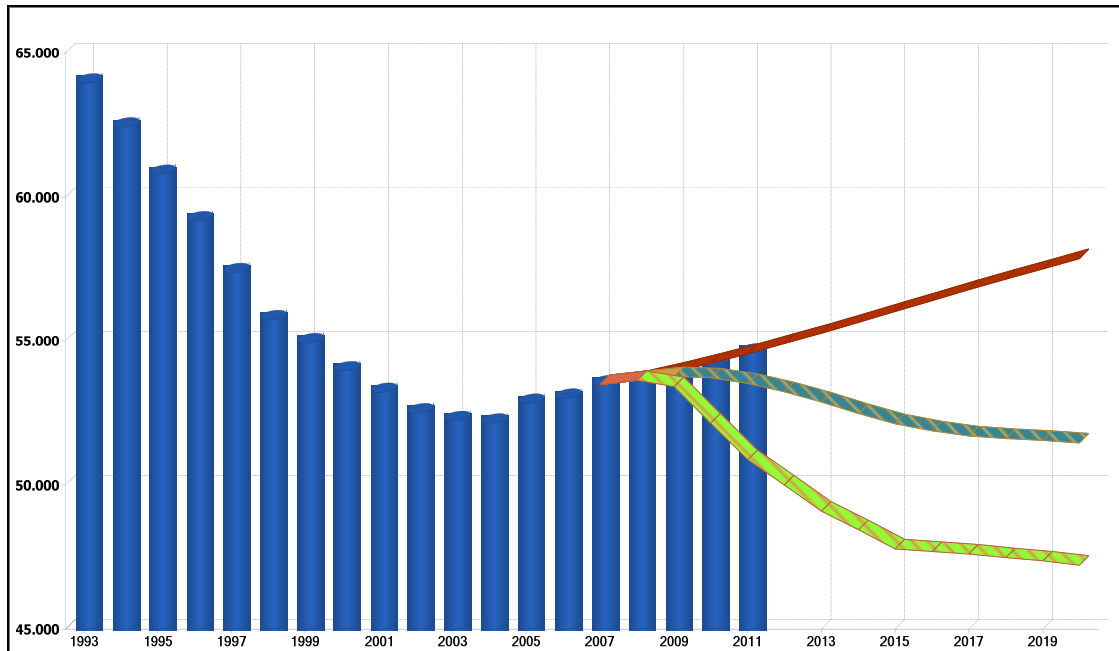
Nachdem die Einwohnerzahl seit 1990 stark rückläufig war, stieg sie seit 2005 wieder an. Sowohl die wohnberechtigte Bevölkerung als auch die Hauptwohnsitzbevölkerung nahm zwischen 2001 und 2011 zu (um 3,4% bzw. 2,6 %).



Bevölkerungsprognose:

Die von der Greifswalder Statistikstelle im Jahr 2009 veröffentlichte Vorausberechnung geht in ihrem „realistischen“ Szenario davon aus, dass die Bevölkerungszahl zwischen 2008 und 2020 um 2.167 Einwohner (4%) abnehmen wird. Der Bevölkerungsbestand soll demnach am 31.12.2020 bei 51.471 Einwohnern liegen.

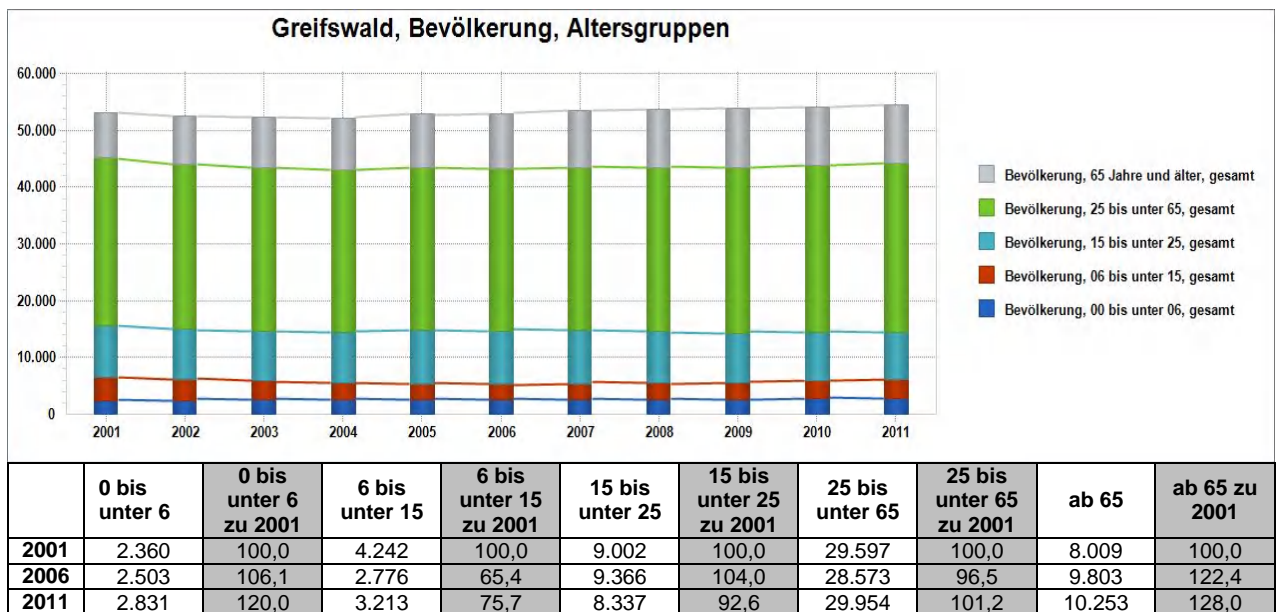
Der Korridor, der sich zwischen einer optimistischeren und pessimistischeren Variante bildet, liegt für das Jahr 2020 bei 57.877 und 47.213 Einwohnern.



Entwicklung Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 1993 bis 2011 (blau) und drei Prognosen: konstante Entwicklung (rot), realistische Entwicklung (dunkelgrün), rückläufige Entwicklung (hellgrün)

Die aktuellen Daten für den 31.12.2011 zeigen einen Bevölkerungsbestand, der um etwa 1.000 Einwohner über dem realistischen Szenario liegt und damit dem optimistischen Szenario entspricht.

Die Altersstruktur veränderte sich in den letzten Jahren deutlich. Während die Zahl der Kinder unter 6 Jahren und Älteren ab 65 Jahren deutlich zulegte, nahm insbesondere die Gruppe der 6- unter 15-jährigen massiv ab. Der „Geburtenknick“ der Nachwendezeit macht sich hier bemerkbar. Stabil ist in diesem Zeitraum die Altersgruppe der 25 bis unter 65-jährigen geblieben.

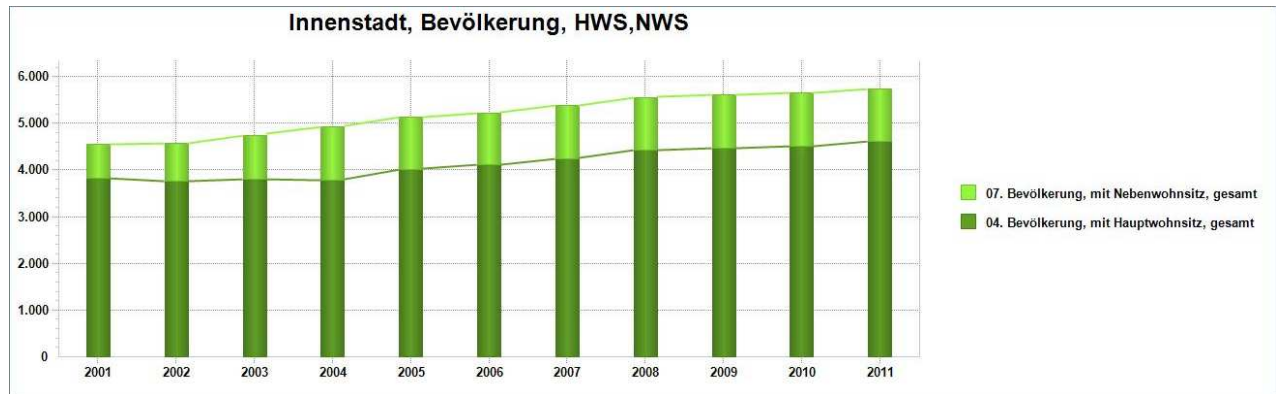


Im Folgenden die Entwicklungen in den Stadtteilen.

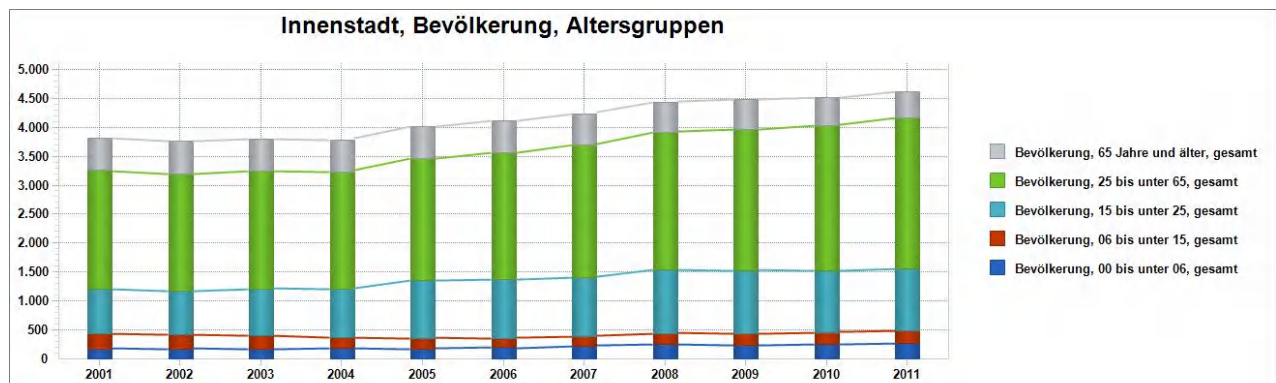
Stadtteile

In der Innenstadt stabilisierte sich die Einwohnerzahl nach deutlichen Verlusten in den 1990er Jahren. Seit 2001 nahmen sowohl die Hauptwohnsitze (+21 %) als auch die Nebenwohnsitze (+53 %) zu. Die gestiegene Attraktivität der Innenstadt macht sich bei der Einwohnerentwicklung bemerkbar.

Der Anteil der Nebenwohnsitze ist mit etwa 20 % sehr überdurchschnittlich.



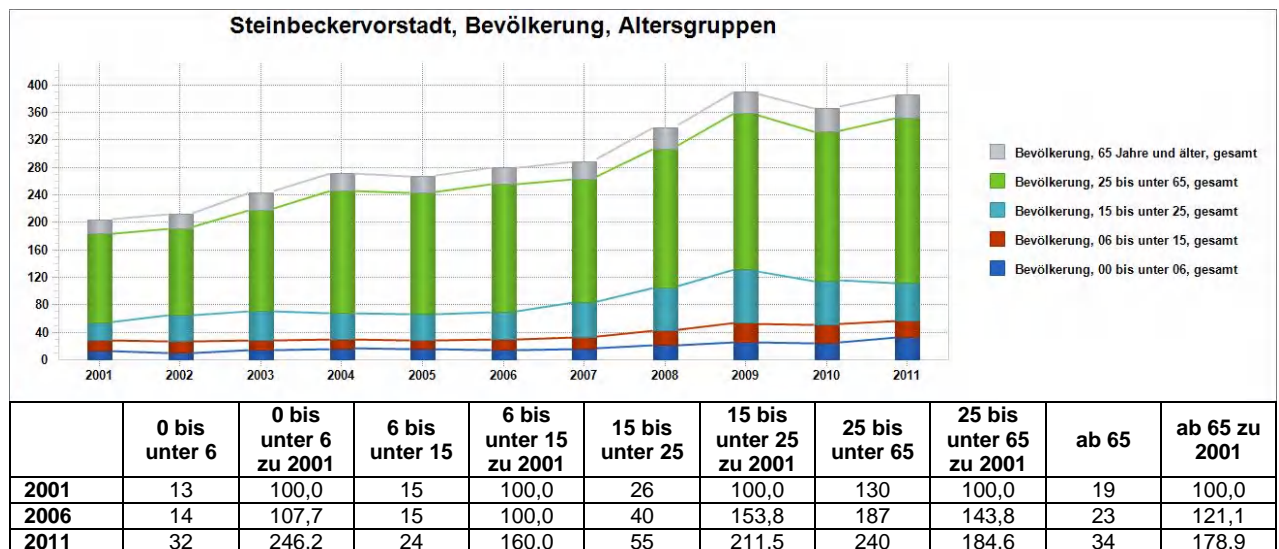
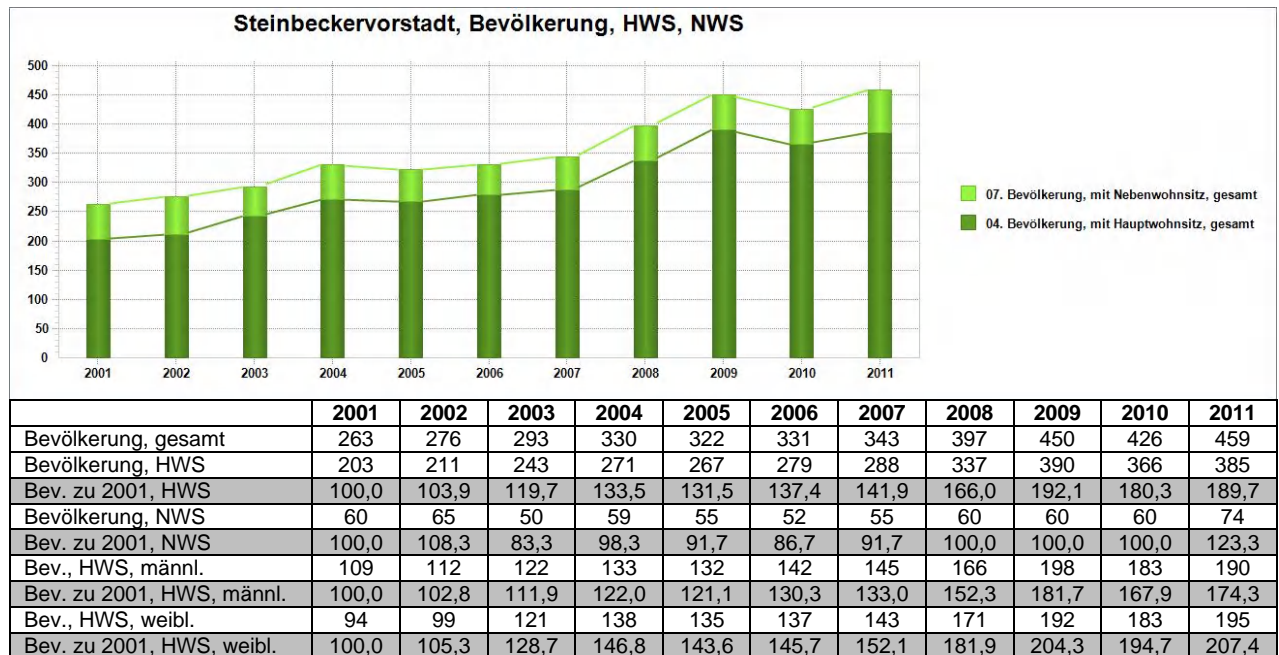
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Bevölkerung, gesamt	4.547	4.563	4.743	4.914	5.124	5.216	5.374	5.555	5.608	5.650	5.741
Bevölkerung, HWS	3.814	3.756	3.799	3.780	4.008	4.110	4.236	4.427	4.472	4.514	4.619
Bev. zu 2001, HWS	100,0	98,5	99,6	99,1	105,1	107,8	111,1	116,1	117,3	118,4	121,1
Bevölkerung, NWS	733	807	944	1.134	1.116	1.106	1.138	1.128	1.136	1.136	1.122
Bev. zu 2001, NWS	100,0	110,1	128,8	154,7	152,3	150,9	155,3	153,9	155,0	155,0	153,1
Bev., HWS, männl.	1.809	1.794	1.778	1.790	1.924	1.962	2.015	2.085	2.107	2.148	2.239
Bev. zu 2001, HWS, männl.	100,0	99,2	98,3	98,9	106,4	108,5	111,4	115,3	116,5	118,7	123,8
Bev., HWS, weibl.	2.005	1.962	2.021	1.990	2.084	2.148	2.221	2.342	2.365	2.366	2.380
Bev. zu 2001, HWS, weibl.	100,0	97,9	100,8	99,3	103,9	107,1	110,8	116,8	118,0	118,0	118,7



	0 bis unter 6	0 bis unter 6 zu 2001	6 bis unter 15	6 bis unter 15 zu 2001	15 bis unter 25	15 bis unter 25 zu 2001	25 bis unter 65	25 bis unter 65 zu 2001	ab 65	ab 65 zu 2001
2001	161	100,0	277	100,0	769	100,0	2.049	100,0	558	100,0
2006	193	119,9	163	58,8	1.013	131,7	2.192	107,0	549	98,4
2011	272	168,9	206	74,4	1.083	140,8	2.594	126,6	464	83,2

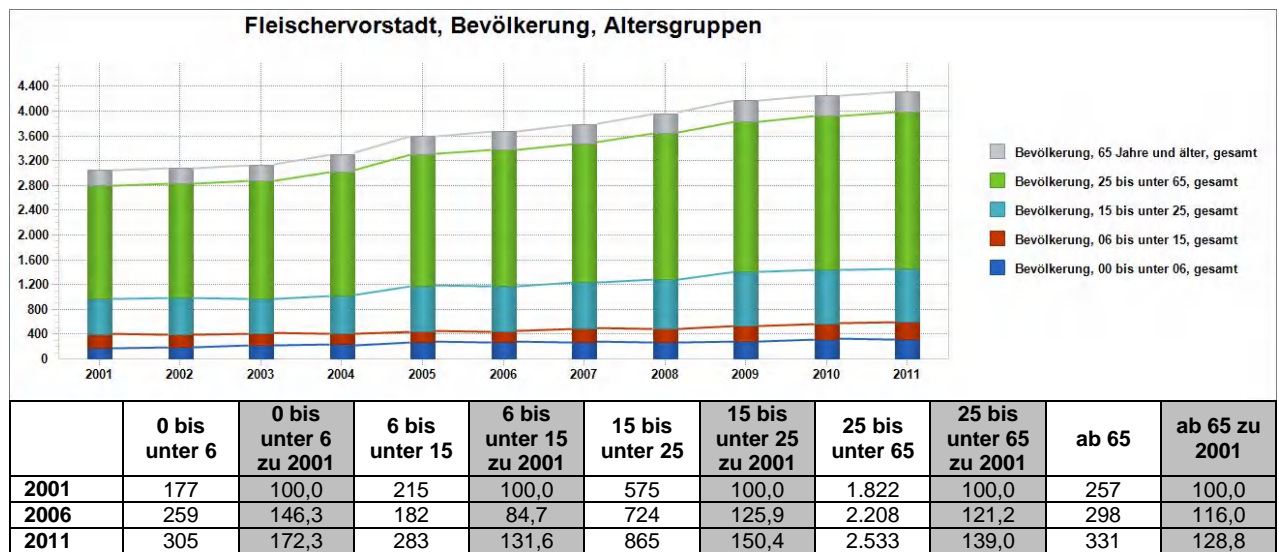
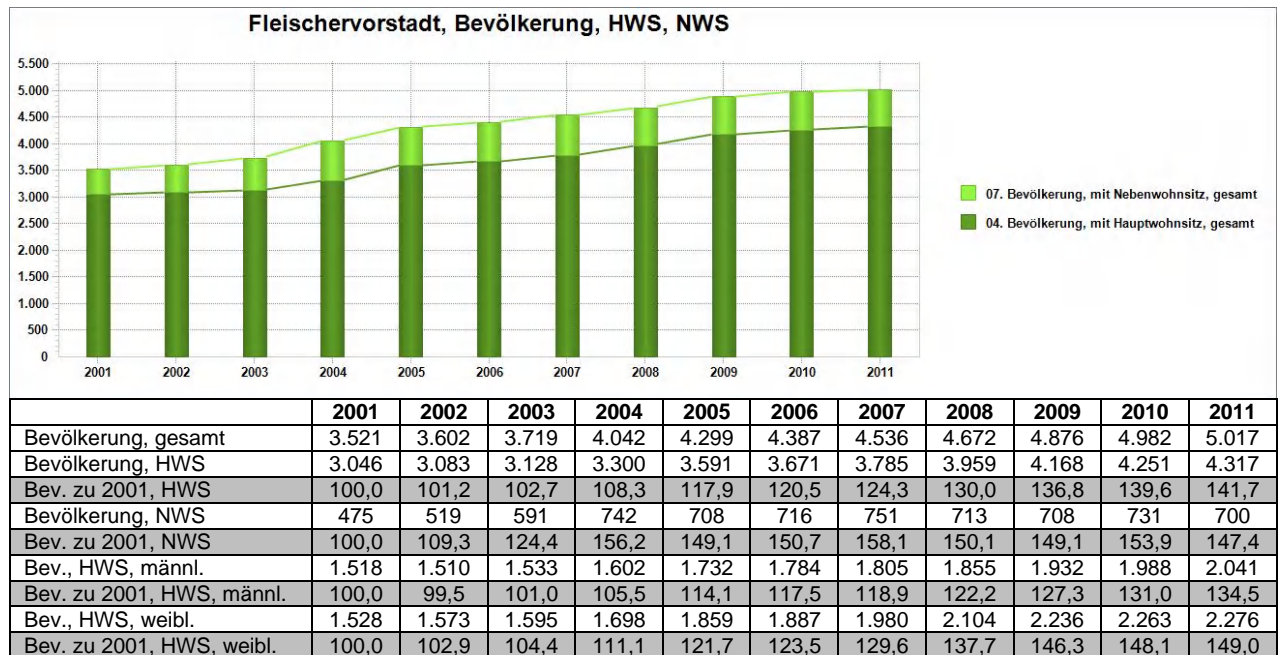
Die Innenstadt hat große Zuwächse bei den jüngeren Einwohnern zu verzeichnen. Einen Zuwachs von 69 % gab es bei den unter 6-jährigen, 41 % bei den 15- bis unter 25-jährigen und 27 % bei den 25- bis unter 65-jährigen. Der „Nachwendeknick“ macht sich bei den 6- bis unter 15-jährigen bemerkbar. Entgegen dem städtischen Durchschnitt ging die Zahl der Älteren ab 65 Jahren in der Innenstadt zurück.

Im relativ kleinen Stadtteil Steinbeckervorstadt kam es seit 2001 fast zur Verdoppelung der Hauptwohnsitzbevölkerung (+90 %).



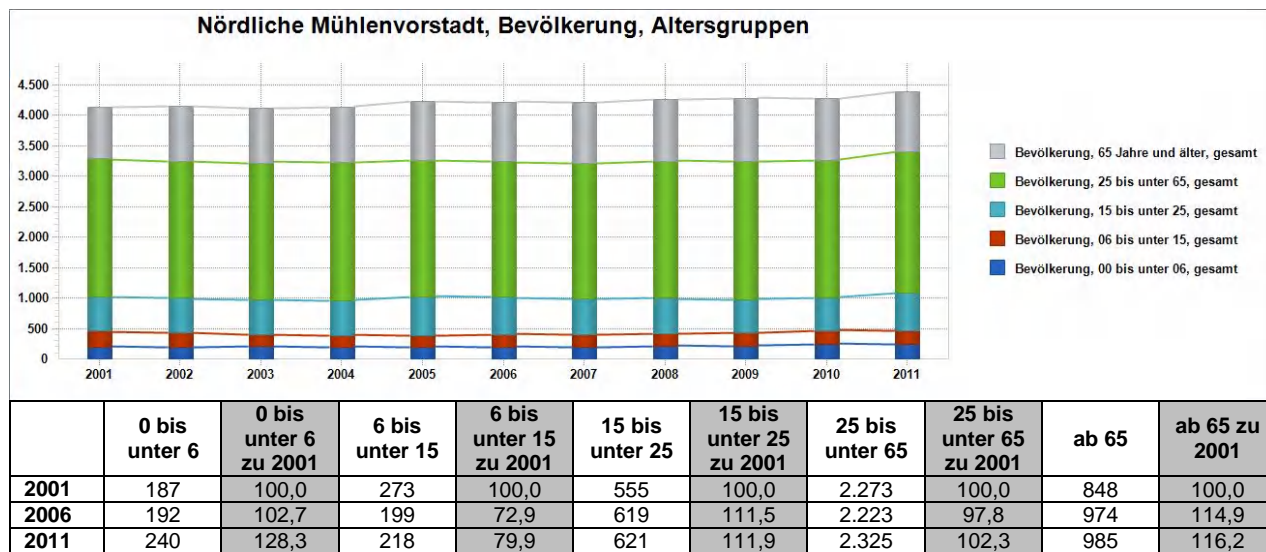
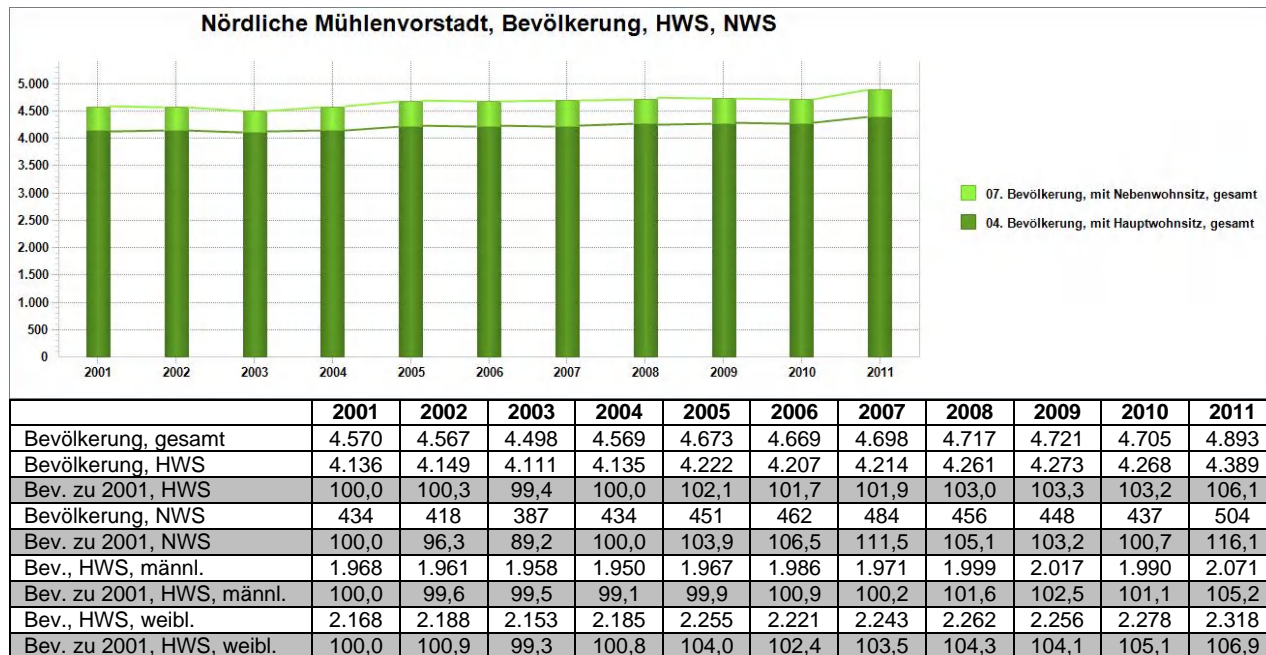
Aufgrund des geringen Bevölkerungsbestandes im Ausgangsjahr machen sich die Veränderungen in der Altersstruktur umso deutlicher bemerkbar. Alle Altersgruppen nahmen zu, die deutlichsten Zuwächse gab es bei den Kindern unter 6 Jahren (+146 %) und den 15- bis unter 25-jährigen (+112 %).

In der Fleischervorstadt gab es seit 2001 deutliche Einwohnerzuwächse. Hauptwohnsitze und Nebenwohnsitze haben einen Anstieg um 42 % bzw. 47 % zu verzeichnen. Der Anteil der Nebenwohnsitze an der wohnberechtigten Bevölkerung ist mit 14 % überdurchschnittlich.



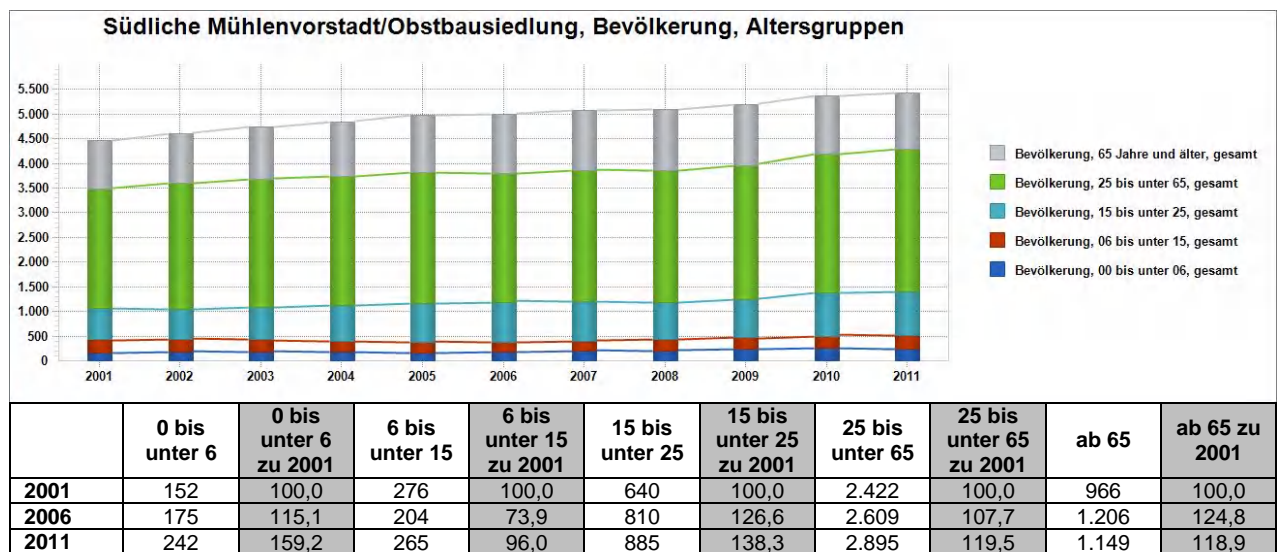
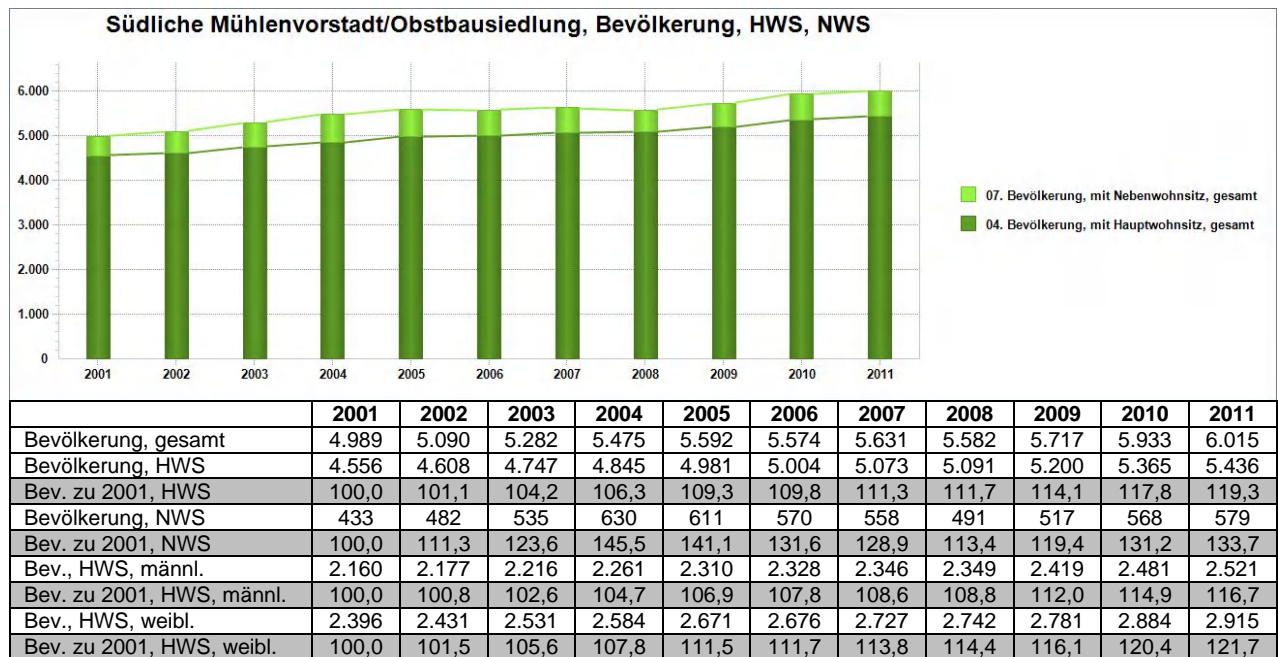
Die Zuwächse der Einwohner machen sich in diesem Zeitraum in allen Altersgruppen bemerkbar; am stärksten bei den unter 6-jährigen (+72 %) und bei den 15- bis unter 25-jährigen (+50 %).

In der Nördlichen Mühlenvorstadt ist die Bevölkerungszahl seit 2001 leicht angestiegen. Zuwächse gab es sowohl bei den Hauptwohnsitzen (+6 %) als auch bei den Nebenwohnsitzen (+16 %).



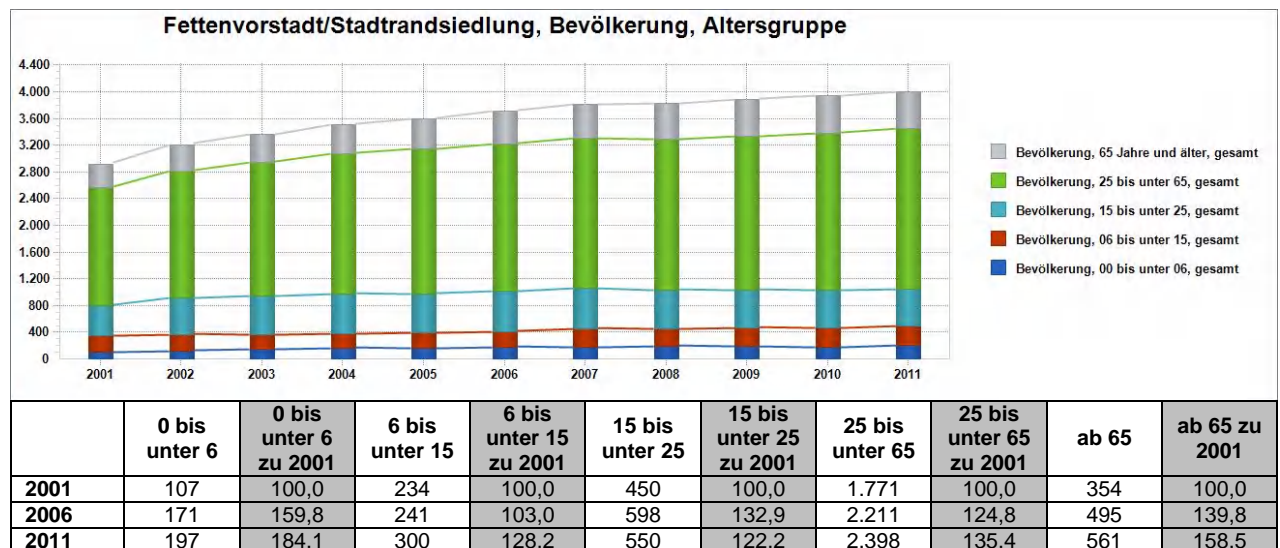
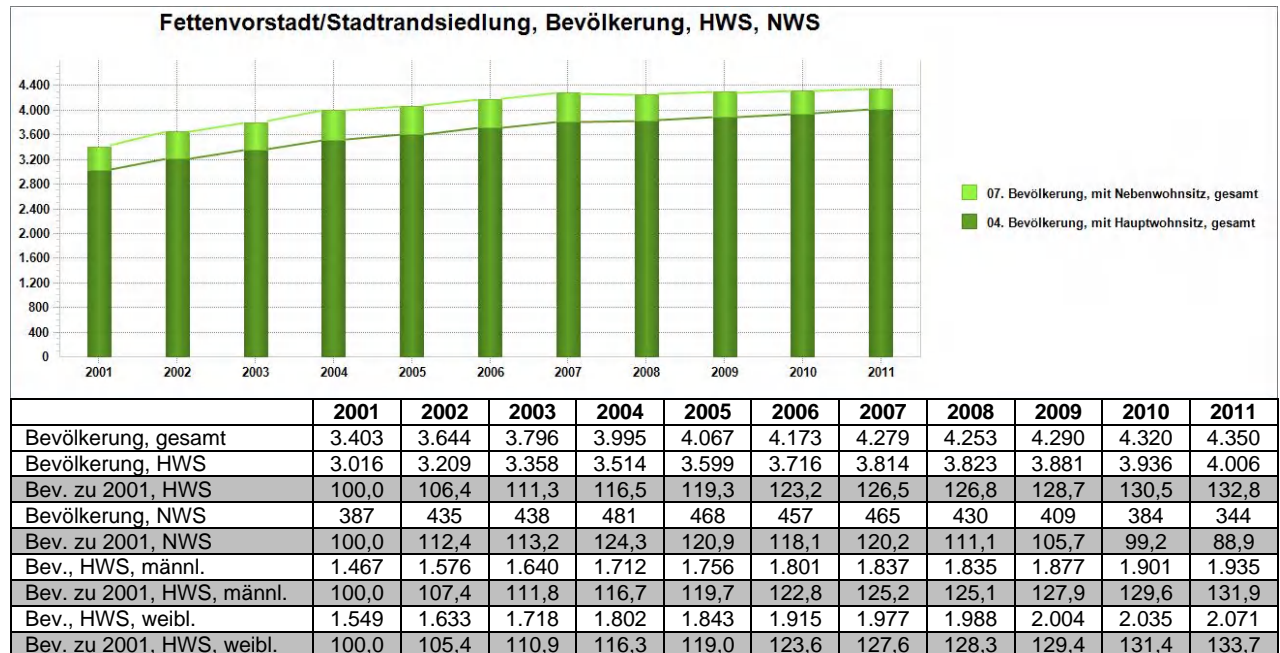
Die deutlichste Zunahme gab es bei den unter 6-jährigen (+28 %) und bei den Älteren ab 65 Jahren (+16 %), abgenommen hat die Gruppe der 6- bis unter 15-jährigen.

Der Stadtteil Südliche Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung hat in den vergangenen 11 Jahren Einwohner gewonnen. Während die Hauptwohnsitze um 19 % zulegen, erhöhte sich die Zahl der Nebenwohnsitze sogar um 34 %.



In der Altersstruktur ist die Zunahme der unter 6-jährigen (+59 %) und der 15- bis unter 25-jährigen auffällig. Bis auf die Gruppe der 6- unter 15-jährigen nahmen auch die anderen Altersgruppen zu.

Der Stadtteil Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung hat seit 2001 kontinuierlich Einwohner dazu gewonnen. Während die Hauptwohnsitze um 33 % anstiegen, ging der Anteil der Nebenwohnsitze um 11 % zurück.



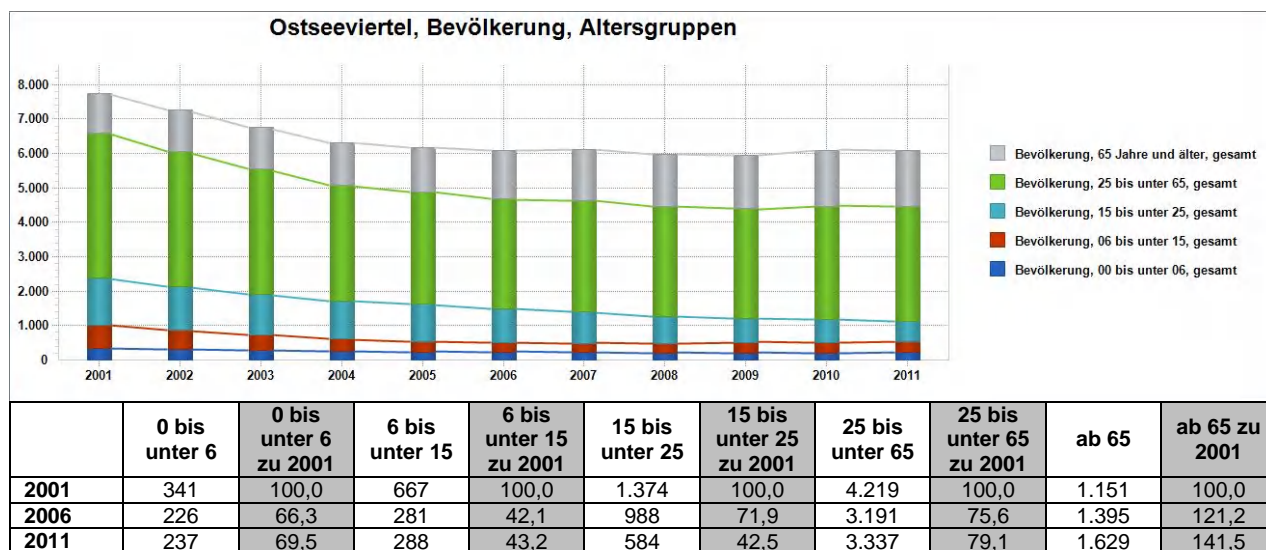
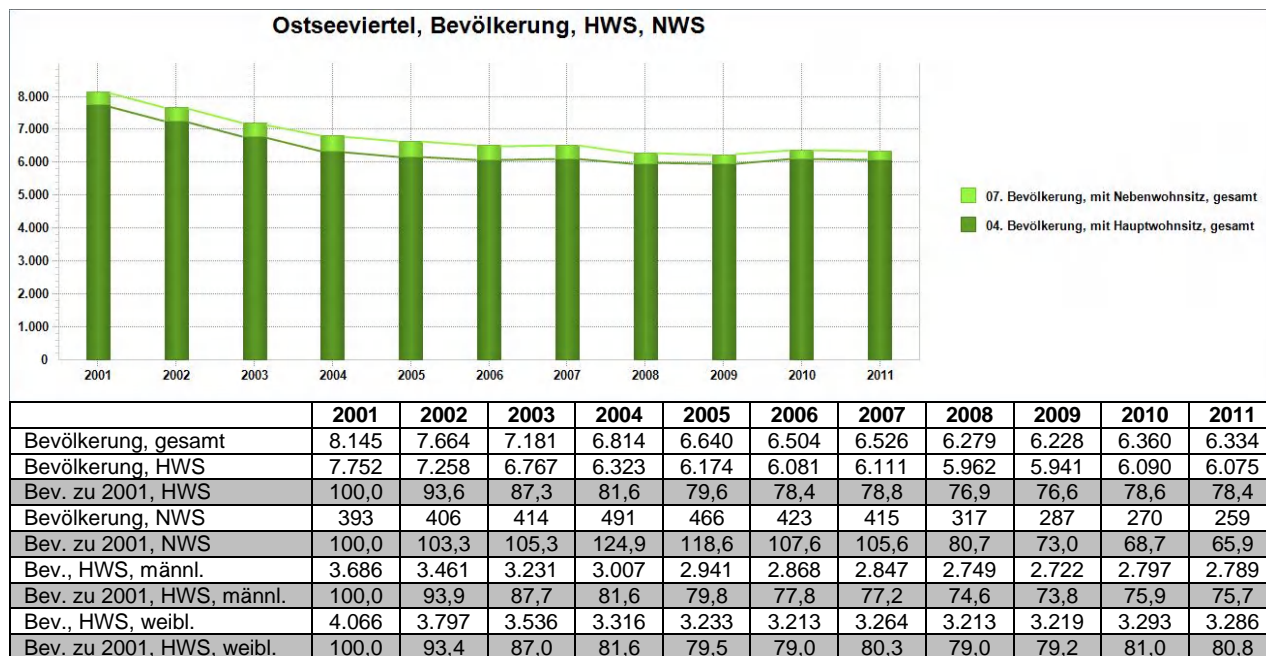
Die Zunahme der Einwohner ist in allen Altersgruppen festzustellen, am deutlichsten bei den unter 6-jährigen (+84 %) und über 65-jährigen (+59 %).

Damit haben seit 2001 alle Stadtteile, die zur Innenstadt und zu den Innenstadtrandgebieten gehören, Einwohner gewonnen.

Das Ostseevierteil hat in den vergangenen Jahren deutliche Einwohnerverluste hinnehmen müssen, sowohl bei den Hauptwohnsitzen (-22 %) als auch bei den Nebenwohnsitzen (-34 %).

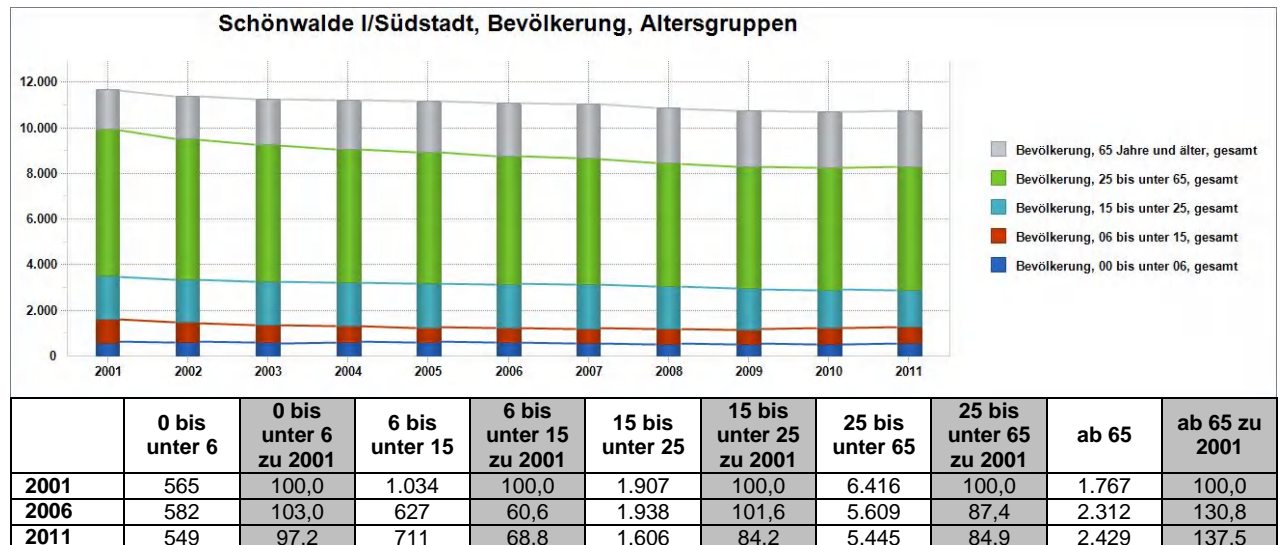
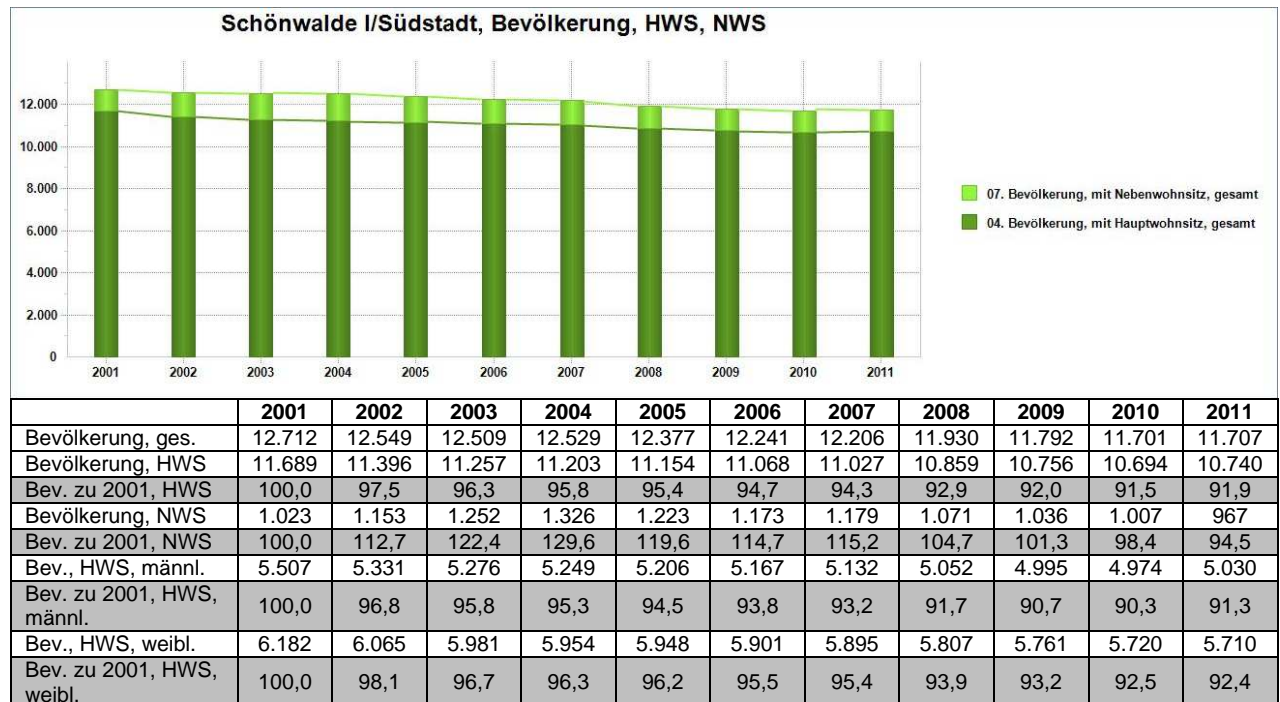
Der Einwohnerrückgang scheint erst einmal gestoppt. Seit 2010 liegt die HWS-Einwohnerzahl wieder bei über 6.000.

Der Anteil der Nebenwohnsitze ist mit 4 % sehr unterdurchschnittlich. Das Gebiet scheint als Wohnstandort für junge Leute, z.B. Studenten wenig interessant zu sein.



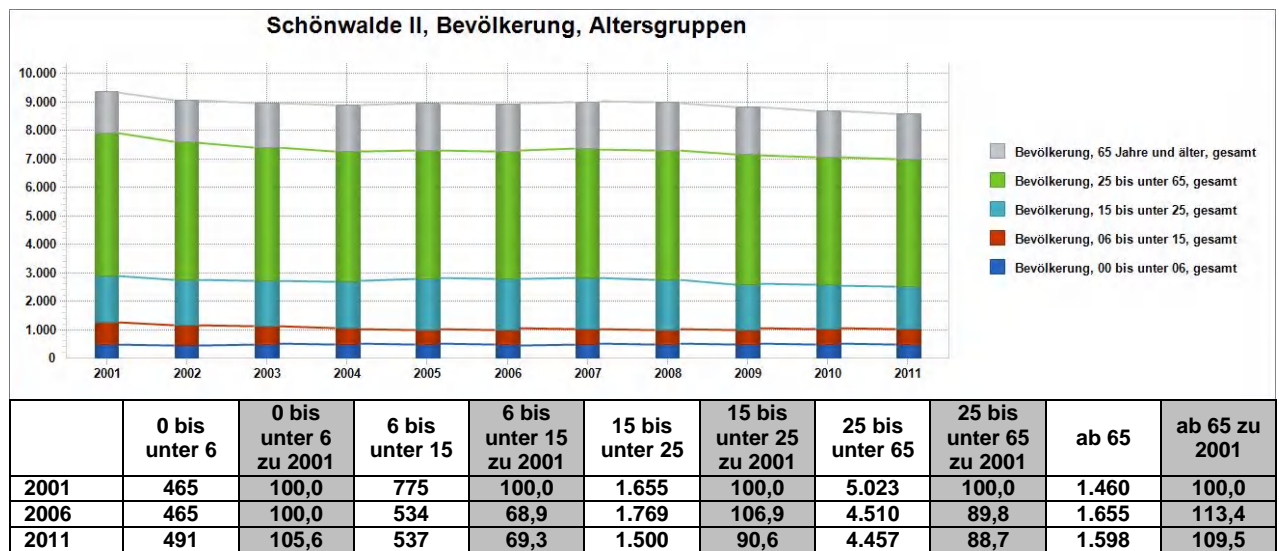
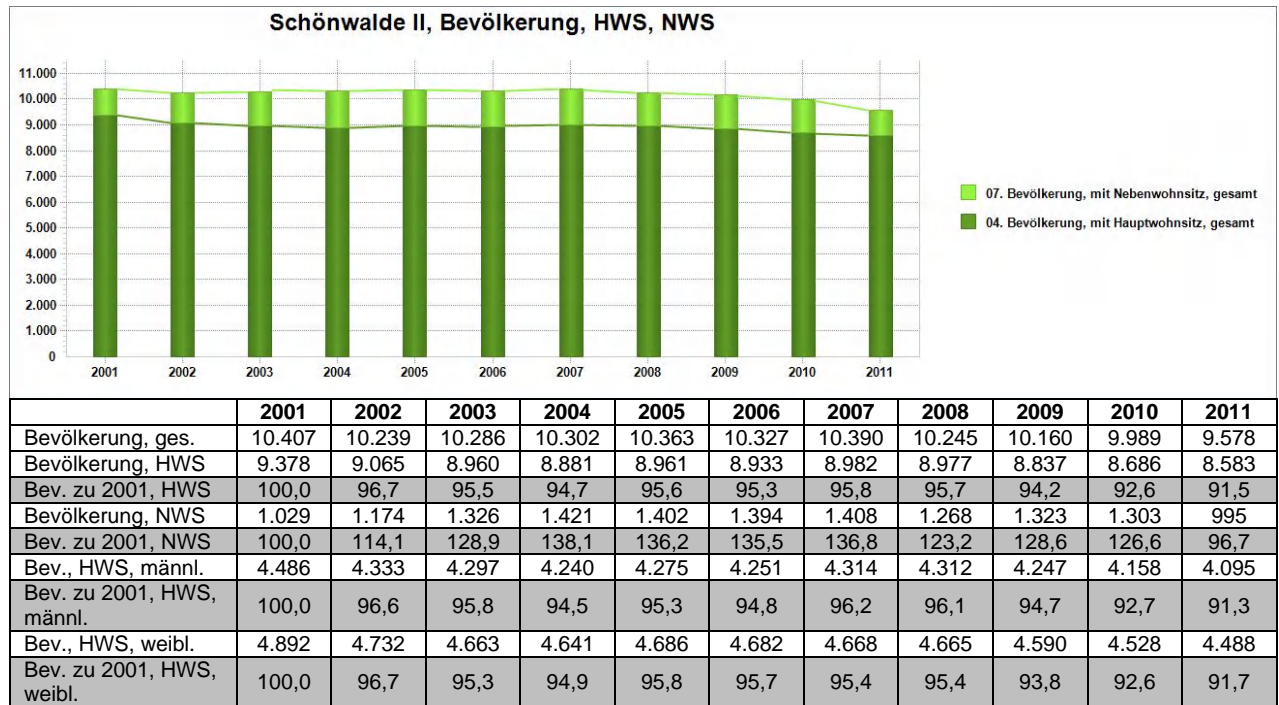
Die Rückgänge der Bevölkerung machen sich bei fast allen Altersgruppen bemerkbar. Am stärksten fand der Rückgang bei den 6- bis unter 15-jährigen und den 15- bis unter 25-jährigen (beide etwa -57 %). Zugenommen haben hingegen die Älteren ab 65 Jahren (+42 %). Das Ostseevierteil weist innerhalb des Stadtgebiets eine auffällige Überalterung auf.

Im Stadtteil Schönwalde I/ Südstadt gab es seit 2001 einen Einwohnerverlust, der jedoch auf deutlich geringerem Niveau stattfand als im Ostseevierteil. Das Gebiet verlor im 11-Jahres-Zeitraum etwa 8 % der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz. Der Einwohnerrückgang scheint gestoppt. Erstmals gab es in 2011 einen leichten Einwohnerzuwachs.



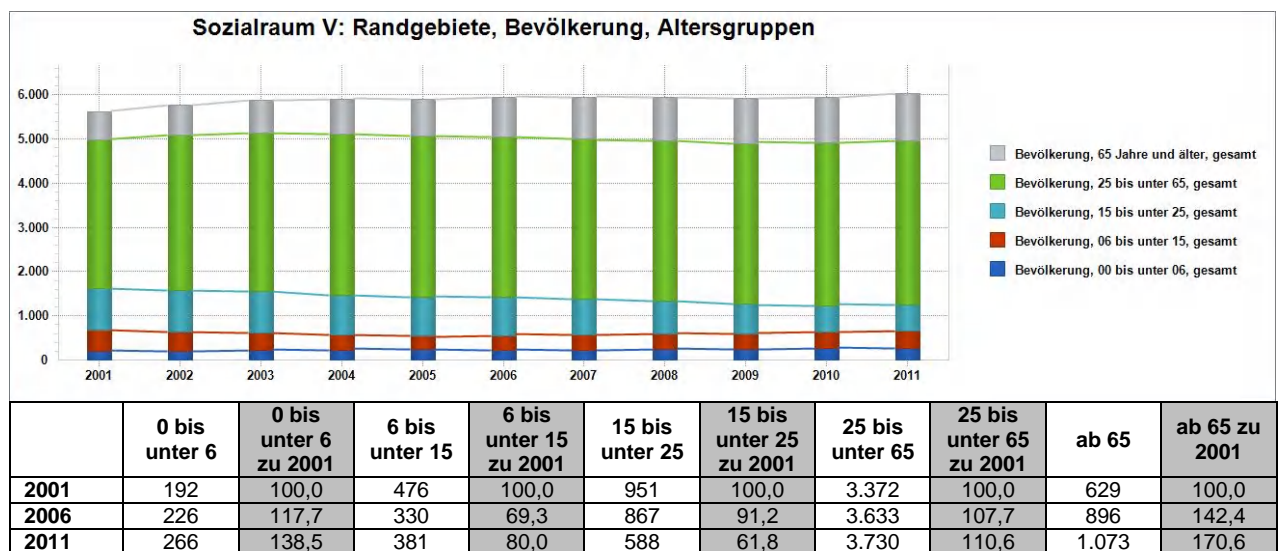
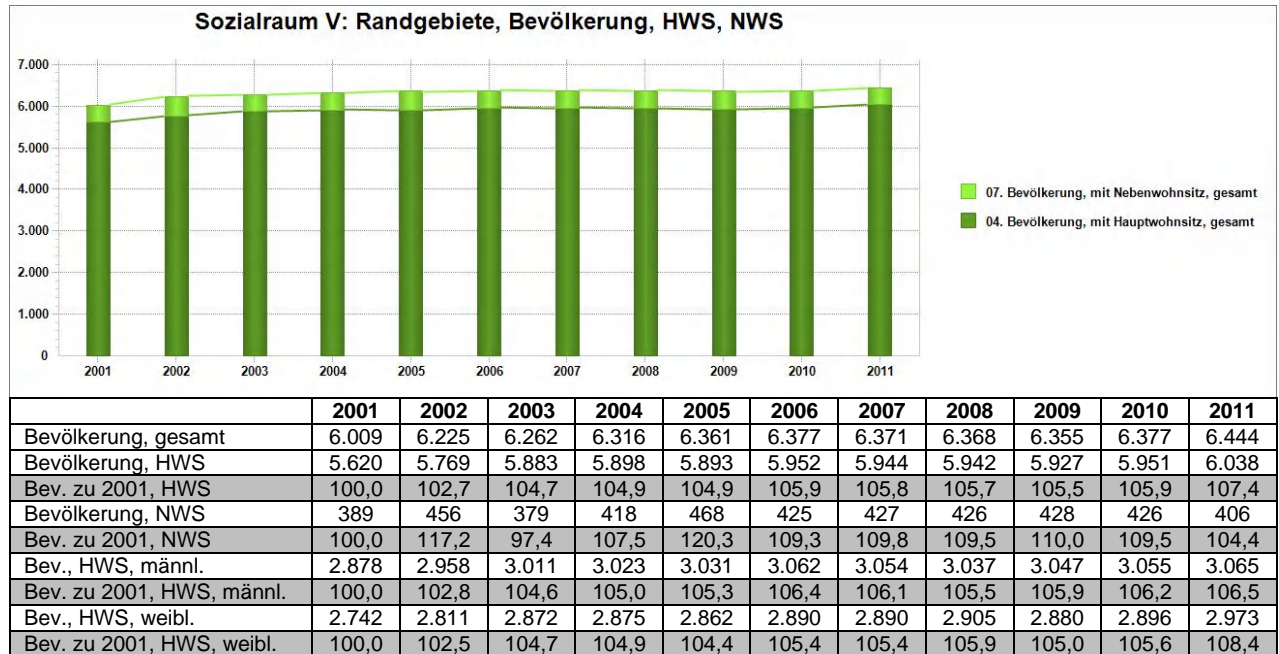
Überdurchschnittliche Verluste weisen die Altersgruppen 6- bis unter 15 Jahre, 15- bis unter 25 Jahre und 25- bis unter 65 Jahre auf. Eine Zunahme um 38 % gab es hingegen bei den über 65-jährigen.

In Schönwalde II gab es im Betrachtungszeitraum –wie im Nachbarstadtteil- einen Rückgang der Hauptwohnsitze um etwa 8 %. Nach leichten Zuwächsen in 2005 und 2007 hat Schönwalde II zuletzt wieder Einwohnern verloren. Die Zahl der Nebenwohnsitze stieg über viele Jahre und sank erst in 2011 ab.



Während die Zahl der Jüngsten (+6 %) und Ältesten (+10 %) im 11-Jahres-Zeitraum zunahm, ist bei den anderen Altersgruppen ein Rückgang zu erkennen; vor allem bei den 6- bis unter 15-jährigen (-31 %).

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl der Stadtteile 10-16 werden die Randgebiete zusammengefasst als Sozialraum V betrachtet. Insgesamt nahm die Einwohnerzahl seit 2001 zu, v.a. bei den Hauptwohnsitzen (+7 %). Bei den Nebenwohnsitzen schwankte die Zunahme (zuletzt +4 %), wobei die Nebenwohnsitze in den Randgebieten -verglichen mit dem städtischen Durchschnittswert- eine untergeordnete Bedeutung haben (6 %).

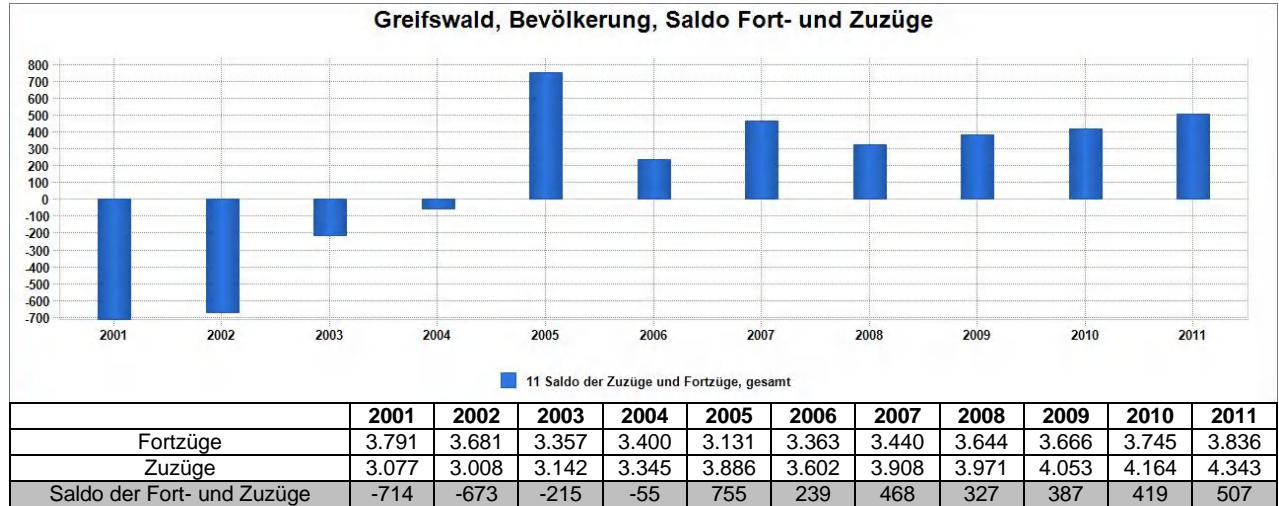


Größe Zuwächse gab es bei der Gruppe der Älteren ab 65 Jahren (+71 %) und den unter 6-jährigen (+39 %), die deutlichste Abnahme bei den 15- bis unter 25-jährigen (-38 %).

2.1.2 Wanderungen

Wanderungen über die Stadtgrenzen

Stadt:



Die Entwicklung des Wanderungssaldos reflektiert im betrachteten Zeitraum die positive Einwohnerbilanz der Stadt. Nachdem Greifswald bis 2004 durch Wanderungen noch mehr Einwohner verlor als gewann, hat sich seitdem ein stabiler Bevölkerungsgewinn eingestellt.

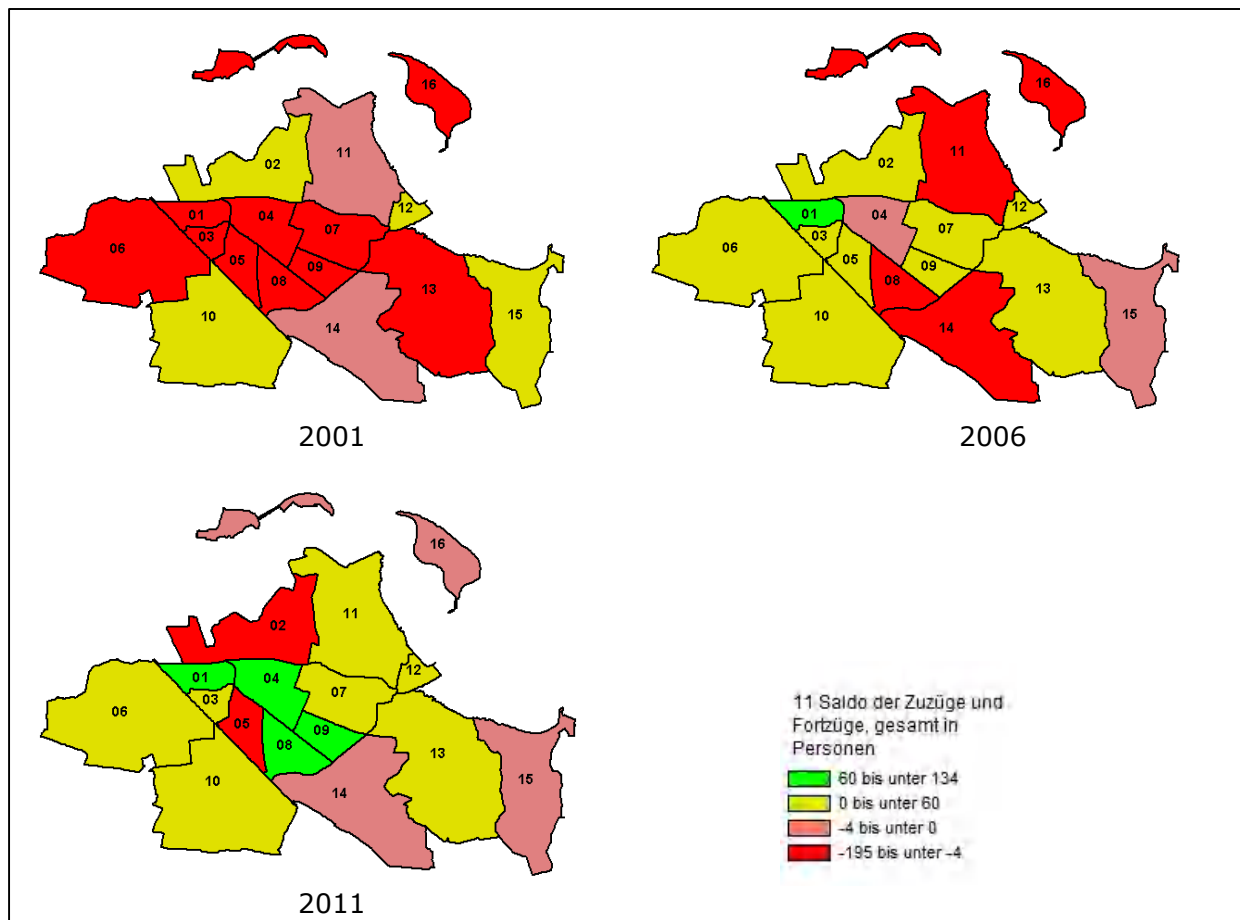
Stadtteile:

In der Tabelle und den folgenden Karten wird die Entwicklung für die Stadtteile für die Jahre 2001, 2006 und 2011 dargestellt.

Es ist deutlich abzulesen, dass sich der Verlust an Bevölkerung kontinuierlich verringert hat und 2011 eine verstärkte Zuzugsaktivität zu verzeichnen ist. Insbesondere die Stadtumbaugebiete und der Innenstadt(rand)bereich haben an Attraktivität gewonnen.

	Zuzüge 2001	Fortzüge 2001	Saldo 2001	Zuzüge 2006	Fortzüge 2006	Saldo 2006	Zuzüge 2011	Fortzüge 2011	Saldo 2011
01 Innenstadt	306	358	-52	487	358	129	536	445	91
02 Steinbeckervorstadt	15	8	7	41	26	15	37	44	-7
03 Fleischervorstadt	273	292	-19	405	365	40	453	439	14
04 Nördliche Mühlenvorstadt	205	258	-53	267	270	-3	430	317	113
05 Südliche Mühlenvorstadt	188	270	-82	316	305	11	402	409	-7
06 Fettenvorstadt	133	150	-17	201	156	45	199	187	12
08 Schönwalde I/ Südstadt	709	902	-193	667	730	-63	872	786	86
09 Schönwalde II	651	724	-73	617	593	24	773	657	116
07 Ostseevierviertel	327	514	-187	335	319	16	296	273	23
10 Industriegebiet	113	78	35	83	46	37	115	65	50
11 Ladebow	31	35	-4	11	21	-10	30	27	3
12 Wieck	17	16	1	18	16	2	45	24	21
13 Eldena	64	96	-32	90	71	19	93	93	0
14 Groß Schönwalde	22	25	-3	26	34	-8	24	27	-3
15 Friedrichshagen	11	5	6	4	8	-4	6	9	-3
16 Riems / Insel Koos	12	60	-48	34	45	-11	32	34	-2

Wanderungssalden Stadtteile 2001, 2006 und 2011



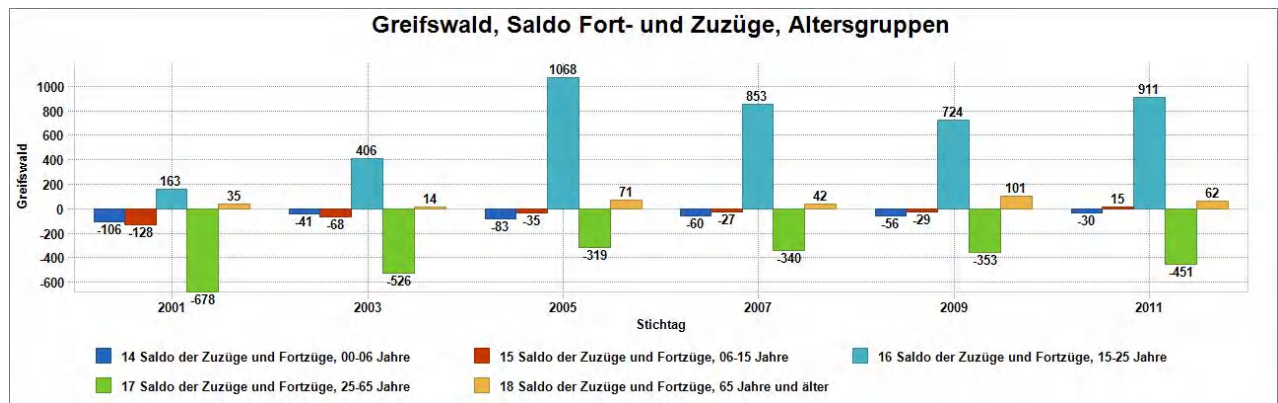
Die Karten zeigen deutlich, wie sehr sich die Wanderungen über die Stadtgrenzen verändert haben. Während in 2001 alle innenstädtischen Bereiche und die Plattenbaugebiete Verluste aufwiesen (rot), weisen die Gebiete 2011 einen positiven Saldo auf (grün).

Wanderungen über die Stadtgrenze, nach Geschlecht:

Greifswald	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Zuzüge, männlich; Stat. Amt MV	1.616	1.559	1.595	1.640	1.905	1.735	1.843	1.891	1.949	1.990	2.112
Fortzüge, männlich; Stat. Amt MV	1.965	1.864	1.677	1.780	1.659	1.712	1.705	1.816	1.824	1.896	1.867
Saldo Zu-/Fortzüge, männlich	-349	-305	-82	-140	246	23	138	75	125	94	245
Zuzüge, weiblich, Stat. Amt MV	1.539	1.544	1.643	1.685	2.006	1.905	2.049	2.145	2.123	2.186	2.198
Fortzüge, weiblich; Stat. Amt MV	1.900	1.760	1.655	1.723	1.583	1.731	1.781	1.857	1.982	1.969	1.984
Saldo Zu-/Fortzüge, weiblich	-361	-216	-12	-38	423	174	268	288	141	217	214

Da die Angaben nach Geschlecht vom stat. Landesamt stammen, stimmen sie nicht überein mit den kommunalen Angaben.

Wanderungen nach Altersgruppen:



	2001	2003	2005	2007	2009	2011
Fortzüge, 0 bis unter 6	285	203	208	207	201	213
Zuzüge, 0 bis unter 6	179	162	125	147	145	183
Saldo Zu-/Fortzüge, 0 bis unter 6	-106	-41	-83	-60	-56	-30
Fortzüge, 6 bis unter 15	301	190	131	110	147	143
Zuzüge, 6 bis unter 15	173	122	96	83	118	158
Saldo Zu-/Fortzüge, 6 bis unter 15	-128	-68	-35	-27	-29	15
Fortzüge, 15 bis unter 25	1.122	1.074	1.038	1.166	1.228	1.150
Zuzüge, 15 bis unter 25	1.285	1.480	2.106	2.019	1.952	2.061
Saldo Zu-/Fortzüge, 15 bis unter 25	163	406	1068	853	724	911
Fortzüge, 25 bis unter 65	1.971	1.763	1.737	1.827	2.010	2.216
Zuzüge, 25 bis unter 65	1.293	1.237	1.418	1.487	1.657	1.765
Saldo Zu-/Fortzüge, 25 bis unter 65	-678	-526	-319	-340	-353	-451
Fortzüge, ab 65	112	127	84	130	80	114
Zuzüge, ab 65	147	141	155	172	181	176
Saldo Zu-/Fortzüge, ab 65	35	14	71	42	101	62

Während 2001 bei fast allen Altersgruppen deutliche Verluste erkennbar sind, ist dies 2011 nur noch bei den 25- bis unter 65-jährigen der Fall. Diese Verluste werden mehr als ausgeglichen durch den üppigen positiven Saldo bei den 15- bis unter 25-jährigen.

2.1.3 Innerstädtische Umzüge

Die innerstädtischen Umzugsaktivitäten haben sich nach einer Abnahme von 5.204 (2001) auf 4.439 (2006) auf jährlich etwa 4.400 eingependelt.

Die ocker unterlegten Werte weisen auf eine besonders hohe Umzugsaktivität (größer als 50 Einwohner) hin.

Senkrecht befinden sich die innerstädtischen Herkunftsorte, waagrecht sind die innerstädtischen Zielorte angeordnet. Die Summen geben die Gesamtzahl der Umzüge je Stadtteil einschließlich der Umzüge innerhalb des Stadtteils (grau markiert) an.

Zielort

	?	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
01	532	142	6	90	53	85	34	18	44	39	5	0	0	11	0	2	3
02	17	2	3	2	2	2	2	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0
03	480	82	5	110	57	80	42	10	31	26	7	1	3	19	6	1	0
04	326	44	7	35	63	52	17	24	33	20	5	7	1	17	1	0	0
05	397	55	3	51	44	106	20	21	50	25	5	0	5	8	4	0	0
06	180	24	1	16	16	16	49	6	14	20	3	2	0	12	0	1	0
07	402	21	0	10	23	28	7	166	51	65	9	1	5	10	5	0	1
08	864	71	2	57	27	56	29	66	319	194	9	1	2	13	15	2	1
09	944	53	7	44	31	62	13	98	236	371	10	2	0	11	5	0	1
10	54	7	2	5	5	6	7	4	11	4	3	0	0	0	0	0	0
11	18	1	0	1	1	4	1	5	0	0	1	3	1	0	0	0	0
12	18	1	0	0	0	5	1	4	2	0	0	0	4	1	0	0	0
13	64	2	1	12	7	9	3	8	4	9	1	0	0	8	0	0	0
14	45	4	0	6	7	3	0	3	5	13	0	0	3	0	1	0	0
15	6	2	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0
16	31	2	0	3	3	0	0	2	3	5	0	0	0	1	0	0	12
?	4378	513	37	442	339	514	226	435	804	793	60	17	24	112	37	7	18

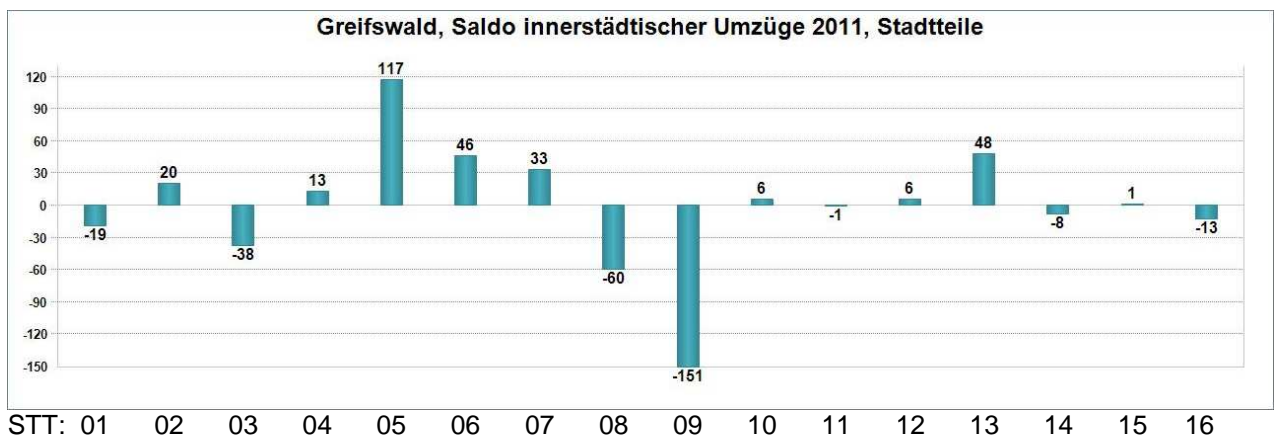
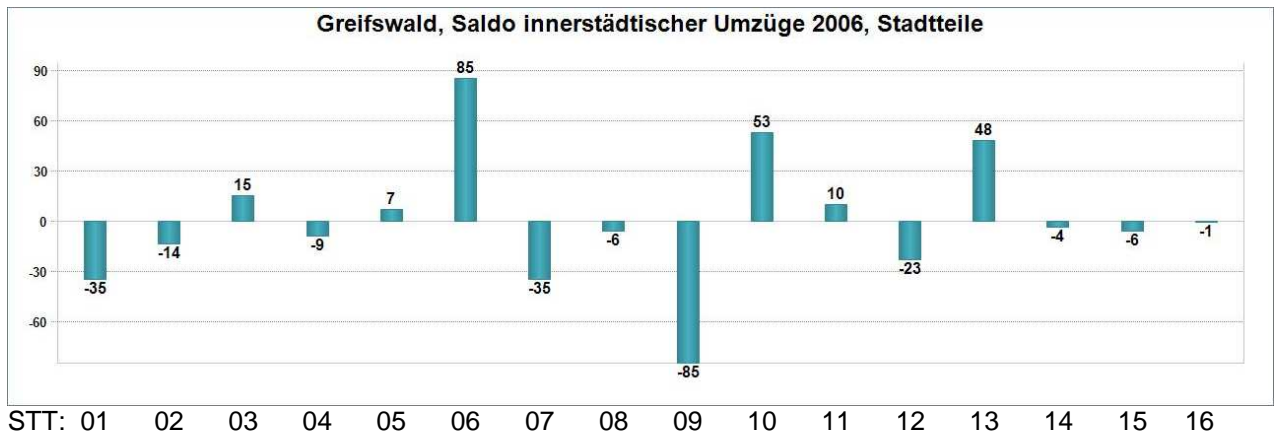
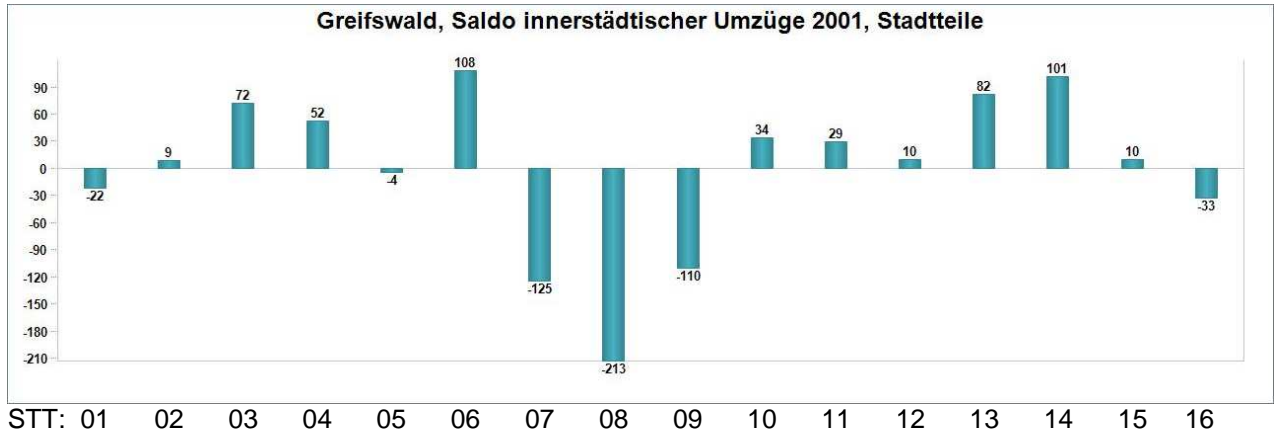
01 Innenstadt 05 Südliche Mühlenvorstadt 09 Schönwalde II 13 Eldena
 02 Steinbeckervorstadt 06 Fettenvorstadt 10 Industriegebiet 14 Groß Schönwalde
 03 Fleischervorstadt 07 Ostseevierviertel 11 Ladebow 15 Friedrichshagen
 04 Nördliche Mühlenvorstadt 08 Schönwalde I 12 Wieck 16 Riems/Insel Koos

Die Umzugsmatrix und die nachfolgenden Darstellungen der Salden pro Stadtteil zeigen, dass die Umzüge innerhalb der Stadtteile andere Ergebnisse liefern als die Wanderungen über die Stadtgrenzen.

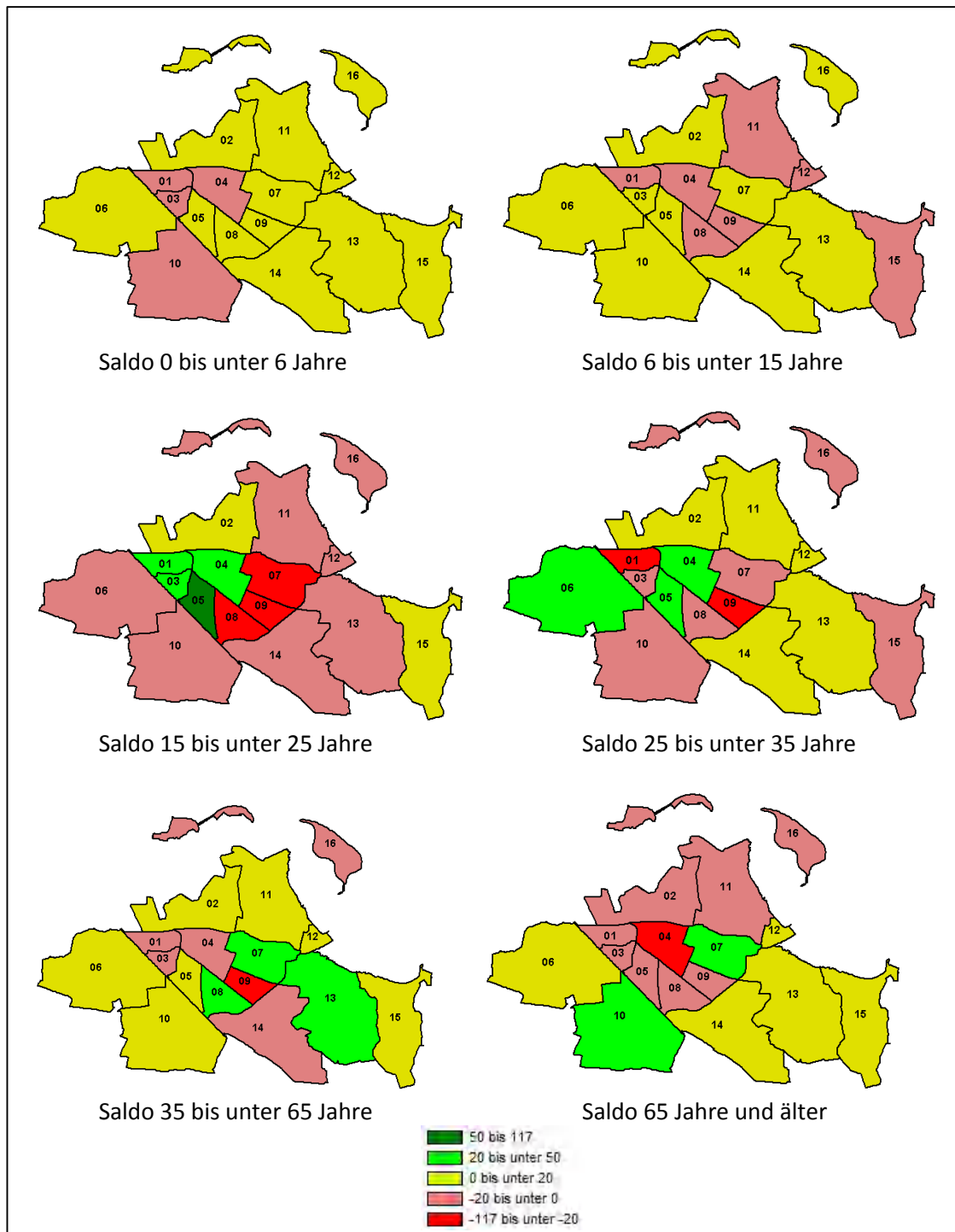
Bei den innerstädtischen Umzügen weisen in 2011 Innenstadt, Fleischervorstadt, Schönwalde I und Schönwalde II negative Salden auf. Besonders beliebt als Zuzugsort sind hingegen die südliche Mühlenvorstadt, Fettenvorstadt und Ostseevierviertel. Die großen positiven Salden der Stadtteile 10-16, die es 2011 noch gab, treten nicht mehr in dieser Dimension auf.

Bei den Umzügen nach Altersgruppen ist erkennbar, dass die innerstädtischen Gebiete vor allem bei den 15-35-jährigen als Zuzugsort interessant sind, während vor allem die Älteren diese Bereiche eher verlassen und z.B. ins Ostseevierviertel ziehen.

Saldo innerstädtischer Umzüge nach Stadtteilen 2001/2006/2011

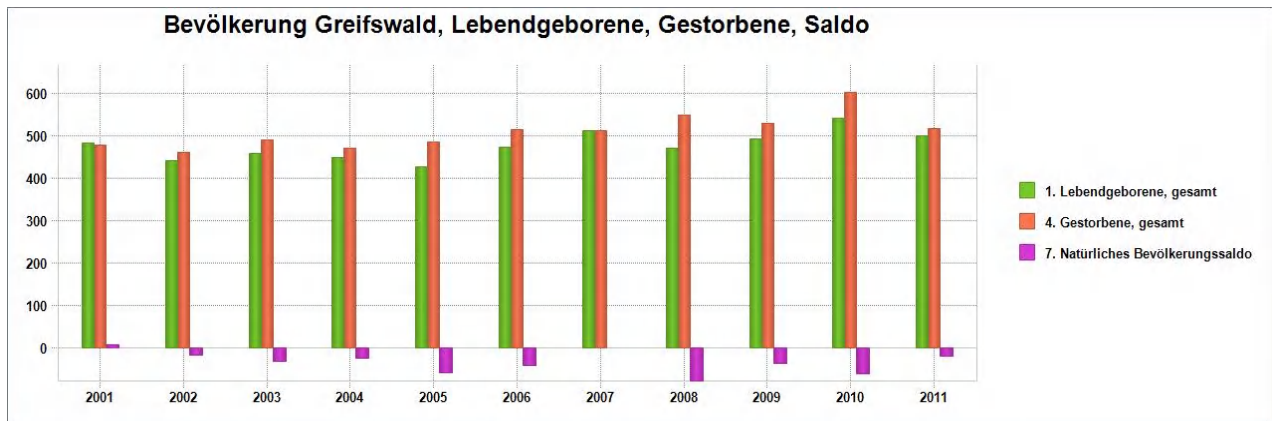


Saldo innerstädtischer Umzüge nach Altersgruppen 2011



2011	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
Umzüge innerst. Saldo; 0 bis unter 6	-4	1	-20	-2	3	8	0	2	6	-2	1	0	6	0	1	0
Umzüge innerst. Saldo; 6 bis unter 15	-6	0	3	-6	10	3	3	-9	-6	3	-1	-1	6	2	-1	0
Umzüge innerst. Saldo; 15 bis unter 25	32	3	21	20	79	-2	-25	-57	-34	-15	-3	-1	-11	-6	1	-2
Umzüge innerst. Saldo; 25 bis unter 35	-26	15	-16	26	34	26	-1	-11	-57	-7	1	2	17	0	-1	-2
Umzüge innerst. Saldo; 35 bis unter 65	-8	3	-17	-4	3	6	20	20	-42	0	2	3	23	-4	1	-6
Umzüge innerst. Saldo; ab 65	-7	-2	-9	-21	-12	5	36	-5	-18	27	-1	3	7	0	0	-3

2.1.4 Geburten und Sterbefälle



Greifswald	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Lebendgeborene	483	441	458	447	427	472	512	470	492	540	498
Gestorbene	476	459	489	471	485	514	511	548	529	602	517
Natürl. Bevölkerungssaldo	7	-18	-31	-24	-58	-42	1	-78	-37	-62	-19

Der Saldo aus Geburten und Sterbefällen ist in Greifswald über viele Jahre hinweg leicht negativ. Nur 2001 und 2007 gab es einen geringen positiven Saldo.

2.1.5 Ausländer

Der Ausländeranteil in Greifswald liegt recht konstant bei etwa 3 %.

Greifswald	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Bevölkerung, HWS	53.210	52.504	52.253	52.150	52.850	53.021	53.474	53.638	53.845	54.121	54.588
Bev., Ausländer	1.458	1.591	1.561	1.567	1.676	1.649	1.689	1.807	1.680	1.660	1.728
Anteil Ausländer an Bev., HWS	2,74	3,03	2,99	3,00	3,17	3,11	3,16	3,37	3,12	3,07	3,17

2.1.6 Pendler

Die Zahl der Einpendler nach Greifswald ist deutlich gestiegen. Der positive Saldo hat sich seit 2001 von +3.495 auf +5.672 in 2011 erhöht. Die Stadt stellt für die Region einen attraktiven Arbeitsplatzstandort dar.

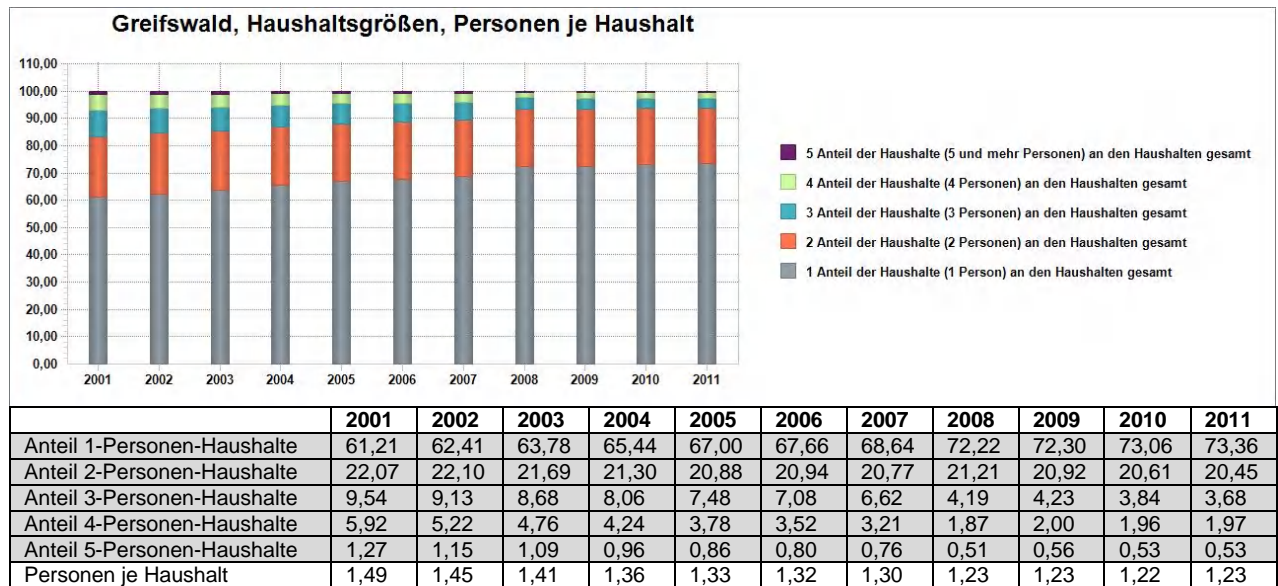


	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Einpendler	9.731	9.753	9.757	9.935	9.819	10.169	10.738	11.221	11.204	11.561	11.460
Auspender	6.236	6.055	5.725	5.383	5.447	5.556	5.679	5.751	5.670	5.853	5.788
Saldo Pendler	3.495	3.698	4.032	4.552	4.372	4.613	5.059	5.470	5.534	5.708	5.672

2.1.7 Entwicklung der Haushalte

Die Entwicklung der Haushaltsgrößen (keine Wohnungshaushalte!) zeigt, dass der Anteil der 1-Personen-Haushalte weiter zunimmt und Ende 2011 bei 73,4 % lag. 3-, 4- und 5-Personenhaushalte, die in 2001 noch einen Anteil von knapp 17 % aller Haushalte darstellten, bilden jetzt nur noch 6 %. Damit liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße nur noch bei 1,23 Personen.

Das durchaus mehrere 1-Personen-Haushalte in einer Wohnung vorkommen können, sind die Zahlen nur relativ zueinander bewertbar.



Wohnungshaushaltsprognose

Das Hamburger Büro „F+B Forschung und Beratung“ hat im Jahr 2010 für Greifswald eine Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose erstellt.

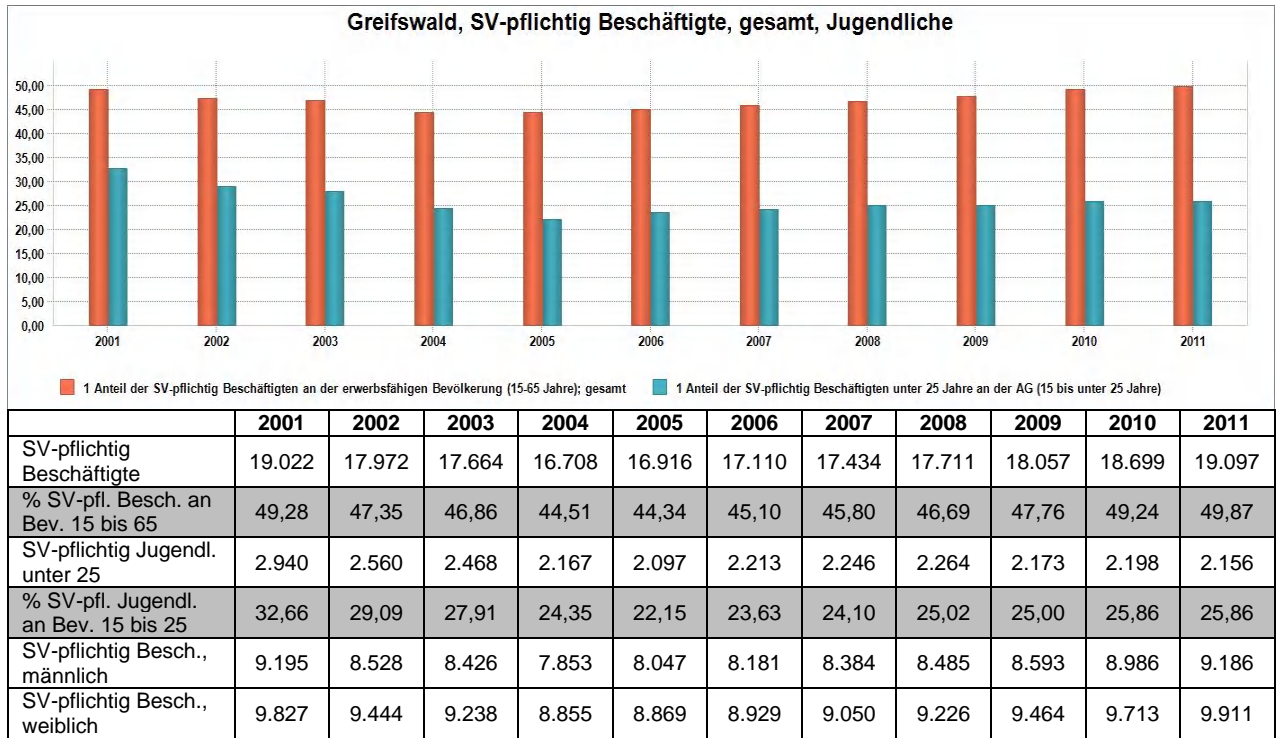
Darin geht man von einem Rückgang der wohnungsnachfragerrelevanten Haushalte um 2,8% (840 Haushalte) zwischen 2008 und 2020 aus. Ende 2010 soll es demnach noch 28.780 Haushalte geben. Der Rückgang wird vor allem mit der zu erwartenden Verringerung der Studentenzahlen begründet.

Die Zahl der Einpersonenhaushalte soll von 38,6% (2008) auf 40,4% (2020) steigen, die Zahl der Zweipersonenhaushalte von 37% auf 39%. Der Anteil größerer Haushalte wird sich demnach deutlich verringern.

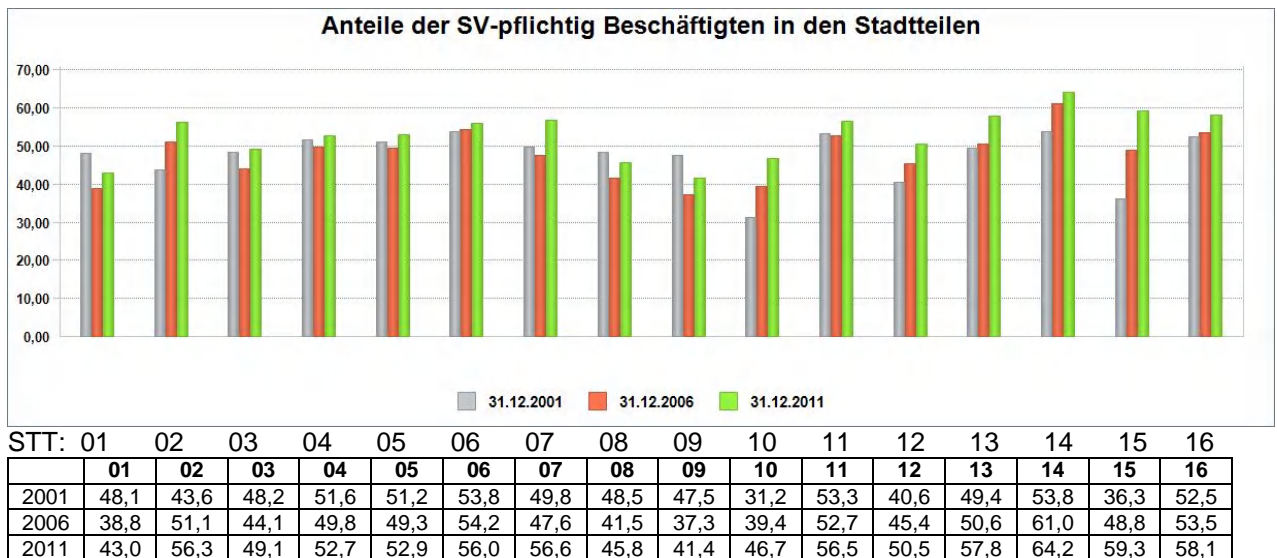
2.1.8 Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

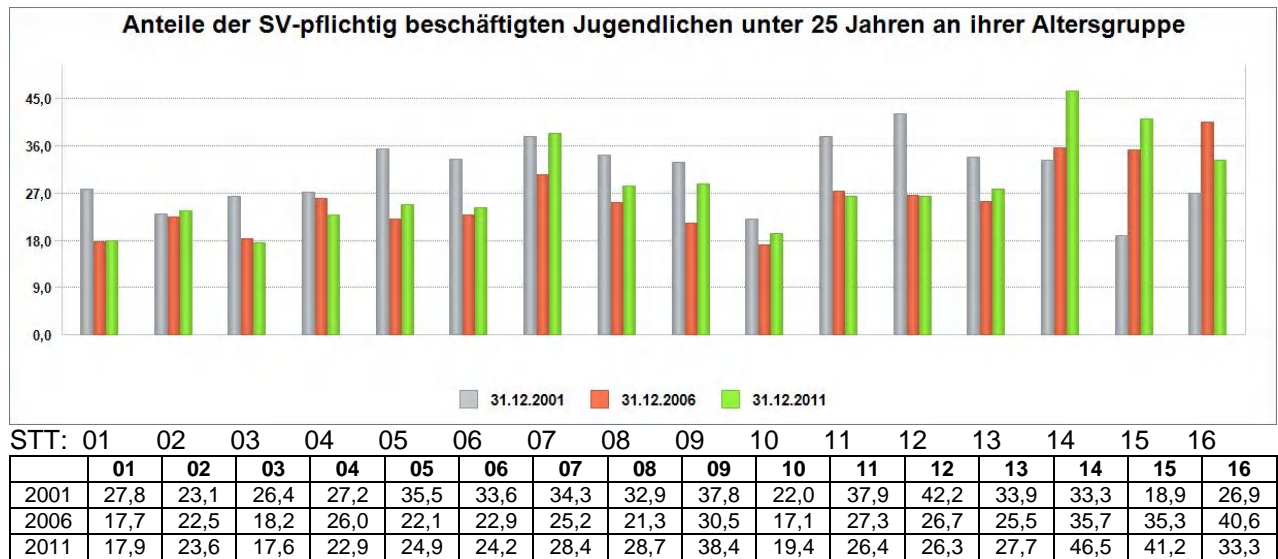
Die Zahl der sv-pflichtig Beschäftigten sank bis 2004 und stieg dann an, so dass sie im Jahr 2011 den hohen Wert von 2001 übertroffen hat. Der Anteil an den 15- bis unter 65-jährigen stieg im Zeitraum auf 49,9 %.



In den Stadtteilen liegen die Anteile an den 15- bis unter 65-jährigen zwischen 43 und 64 %. In den meisten Bereichen ist dieser Wert -bezogen auf 2001- angestiegen.

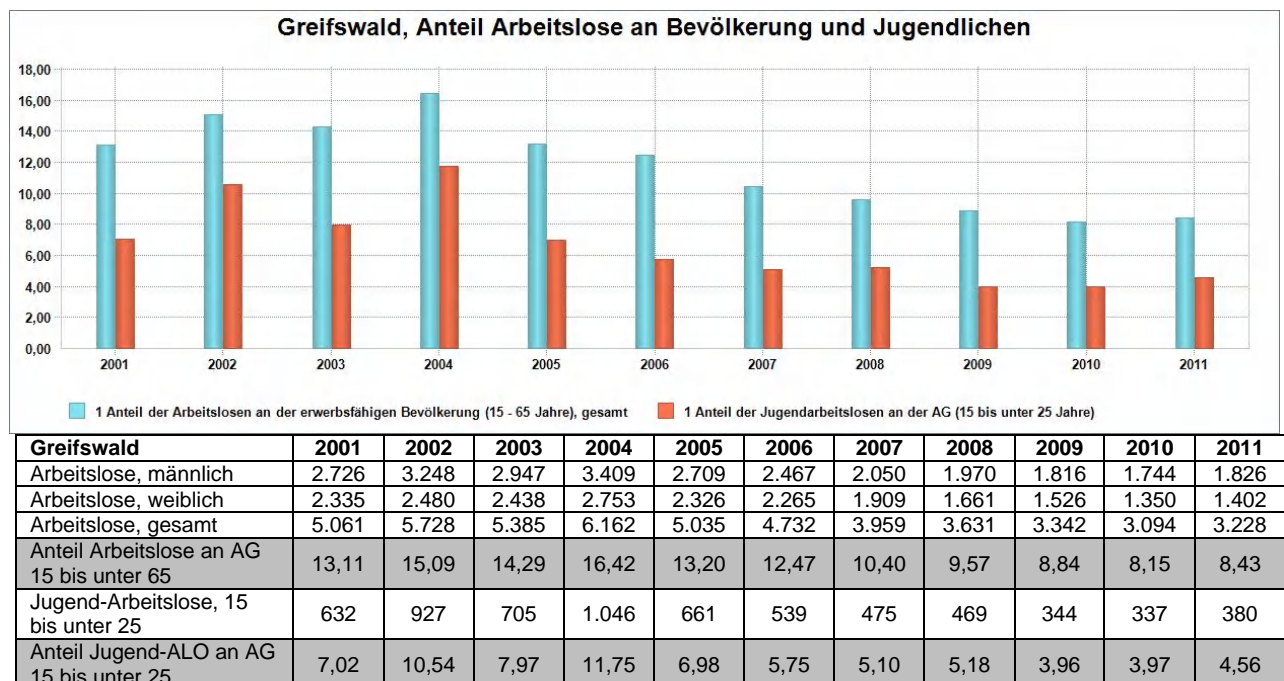


Bei den Jugendlichen ist dieser Wert im Vergleich zu 2001 meist gesunken. Der angestiegene Teil der Schüler, die aufgrund des Abiturs länger zur Schule gehen, kann dafür ursächlich sein.

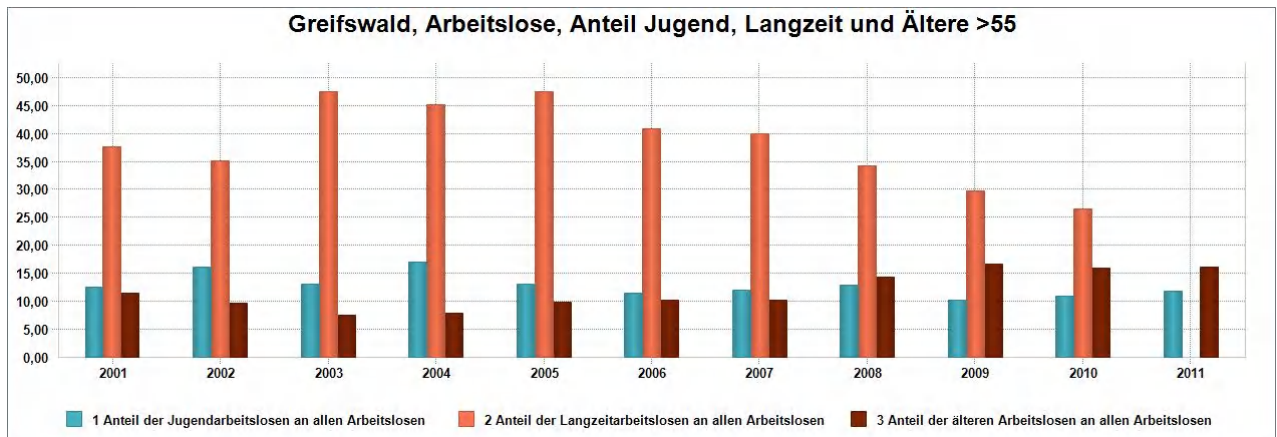


Arbeitslose

Die Zahl der Arbeitslosen ist deutlich zurückgegangen. Nach einem Anstieg in 2004 auf einen hohen Wert von 3.409 Personen erfolgte ein Rückgang auf zuletzt 1.826 Personen. Damit halbierte sich der Arbeitslosenanteil an den 15- bis unter 65-jährigen zwischen 2004 und 2011.

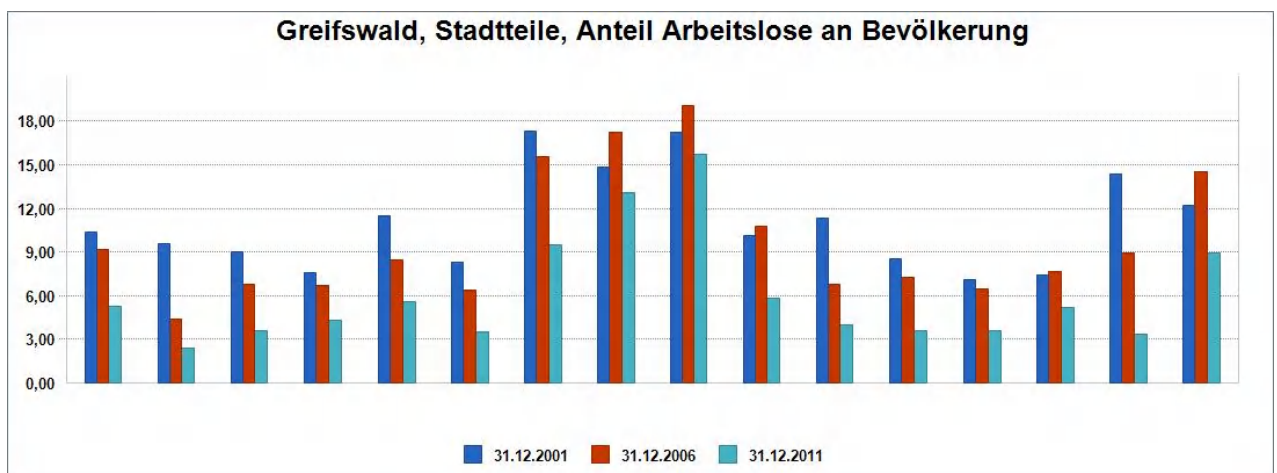


Eine ähnliche Entwicklung ist bei den jugendlichen Arbeitslosen zu beobachten. Ihre Zahl reduzierte sich zwischen 2004 und 2011 von 1.046 auf 380. Der Anteil an ihrer Altersgruppe sank in diesem Zeitraum von 11,8 auf 4,6 %.



Greifswald	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Jugend-Arbeitslose, unter 25	632	927	705	1.046	661	539	475	469	344	337	380
Anteil Jugend-Arbeitslose an ALO	12,49	16,18	13,09	16,98	13,13	11,39	12,00	12,92	10,29	10,89	11,77
Langzeitarbeitslose, =1 Jahr	1.905	2.009	2.560	2.776	2.390	1.935	1.584	1.239	994	820	-
Anteil Langzeitarbeitslose an ALO	37,64	35,07	47,54	45,05	47,47	40,89	40,01	34,12	29,74	26,50	-
Arbeitslose, =55	577	558	407	488	497	479	407	517	554	494	520
Anteil Arbeitslose =55 an ALO	11,40	9,74	7,56	7,92	9,87	10,12	10,28	14,24	16,58	15,97	16,11

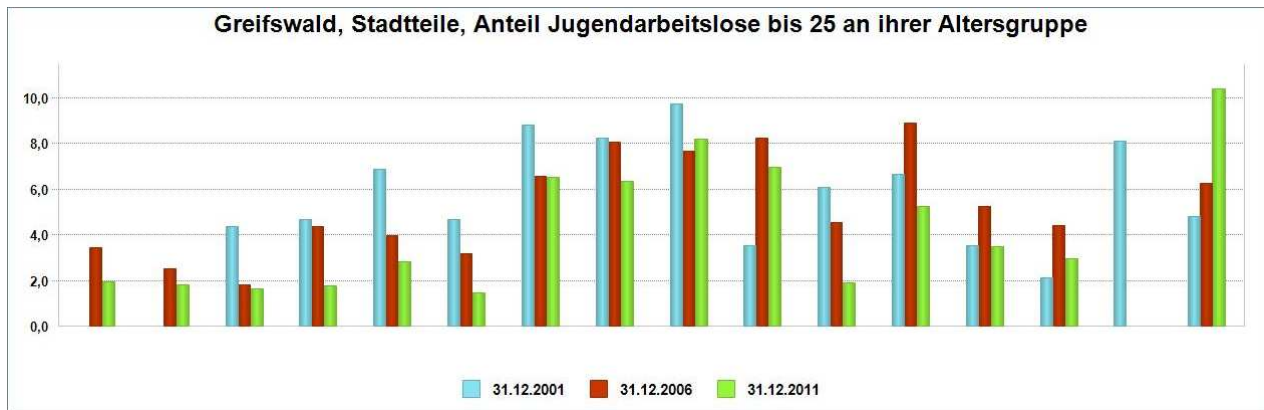
Ein Rückgang der Arbeitslosigkeit ist in allen Stadtteilen zu beobachten, jedoch in unterschiedlicher Ausprägung. Während die altstädtischen Bereiche und die Randgebiete einen deutlichen Rückgang aufweisen, ist die Arbeitslosigkeit insbesondere in Schönwalde I und Schönwalde II überdurchschnittlich groß.



STT:	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
2001	10,4	9,6	9,1	7,6	11,5	8,3	17,3	14,8	17,3	10,1	11,3	8,5	7,1	7,4	14,4	12,2
2006	9,1	4,4	6,8	6,7	8,5	6,4	15,6	17,3	19,1	10,8	6,8	7,3	6,5	7,7	8,9	14,5
2011	5,3	2,4	3,6	4,3	5,6	3,5	9,5	13,1	15,7	5,8	4,0	3,6	3,6	5,2	3,3	8,9

Auch die Jugendarbeitslosigkeit liegt im Ostseeviertel, in Schönwalde I und Schönwalde II über dem städtischen Durchschnitt. Noch höher ist der Anteil im Stadtteil Riems/Insel Koos.

Der Anteil der ALGII-Empfänger an allen Arbeitslosen ist seit 2005 auf hohem Niveau geblieben. Überdurchschnittlich sind die Werte im Ostseeviertel, in Schönwalde I, Schönwalde II, im Industriegebiet und in Friedrichshagen.



STT:	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
2001	-	-	4,3	4,7	6,9	4,7	8,8	8,2	9,7	3,5	6,1	6,7	3,5	2,1	8,1	4,8
2006	3,5	2,5	1,8	4,4	4,0	3,2	6,6	8,0	7,7	8,2	4,5	8,9	5,2	4,4	0,0	6,3
2011	1,9	1,8	1,6	1,8	2,8	1,5	6,5	6,4	8,2	7,0	1,9	5,3	3,5	3,0	0,0	10,4

Stadtteile, Anteil Jugendarbeitslose an Arbeitslosen:

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
2001	-	-	11,5	12,1	12,5	11,4	12,5	12,7	14,0	9,8	10,3	10,3	11,0	6,5	13,0	8,5
2006	11,9	10,0	6,5	14,2	11,1	10,6	10,0	12,0	11,4	21,2	10,0	17,4	14,8	12,1	0,0	6,3
2011	10,8	14,3	11,6	8,7	11,8	7,8	10,2	11,1	13,2	28,1	5,0	18,2	12,1	7,1	0,0	13,9

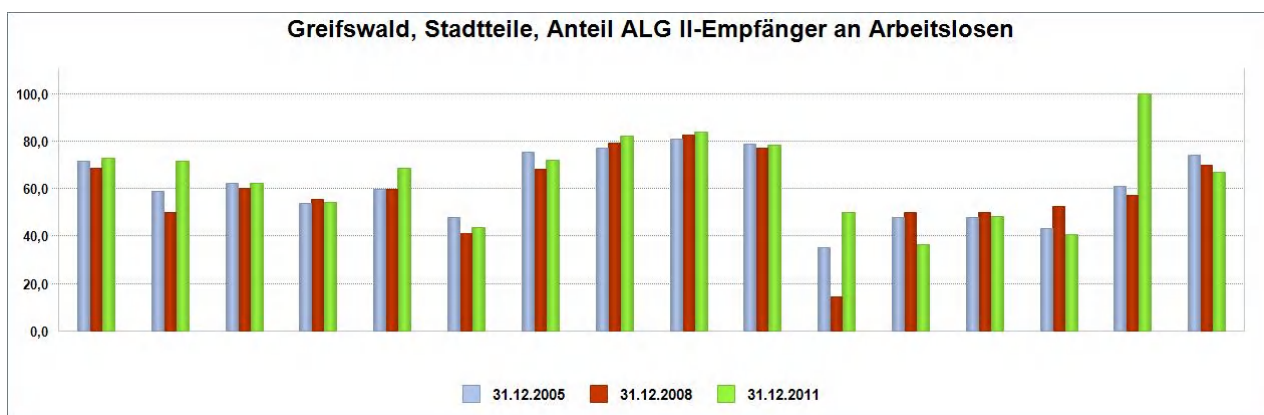
Stadtteile, Anteil Langzeitarbeitslose an Arbeitslosen:

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
2001	-	-	34,6	34,6	38,4	34,2	41,1	36,9	38,1	47,1	28,2	55,2	27,1	37,1	43,5	32,2
2006	45,4	40,0	31,5	37,4	38,8	38,0	45,9	42,0	42,3	34,8	26,7	30,4	37,0	40,9	26,7	41,3
2010	24,8	0,0	19,3	29,5	30,3	26,0	25,4	29,8	24,8	18,4	28,6	16,7	35,0	20,5	0,0	30,6

Stadtteile, Anteil Arbeitslose ab 55 Jahren an Arbeitslosen:

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
2001	-	-	12,4	19,2	14,8	21,2	7,9	12,1	8,9	9,8	7,7	27,6	19,5	12,9	0,0	15,3
2006	9,9	0,0	7,0	15,3	9,7	12,8	7,2	10,5	9,1	7,6	20,0	26,1	22,2	19,7	13,3	6,3
2011	11,9	0,0	9,9	21,4	23,2	24,3	22,5	14,9	12,1	9,4	25,0	18,2	36,2	31,0	0,0	8,3

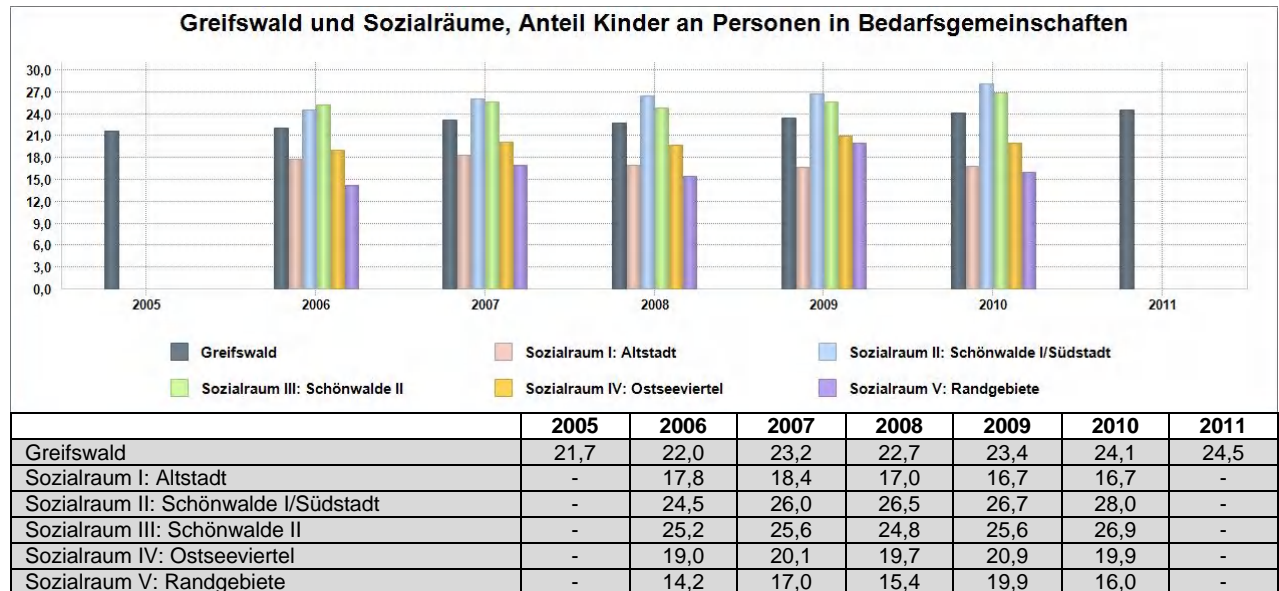
Stadtteile, Anteil der ALG II-Empfänger an den Arbeitslosen:



STT:	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
2005	71,6	58,8	62,1	53,8	59,7	47,8	75,2	77,0	80,8	78,7	35,1	47,8	47,6	43,3	61,1	73,8
2008	68,4	50,0	60,0	55,3	59,6	41,1	68,2	79,0	82,4	76,9	14,3	50,0	50,0	52,5	57,1	70,0
2011	72,7	71,4	62,0	54,0	68,7	43,7	72,1	82,2	83,7	78,1	50,0	36,4	48,3	40,5	100,0	66,7

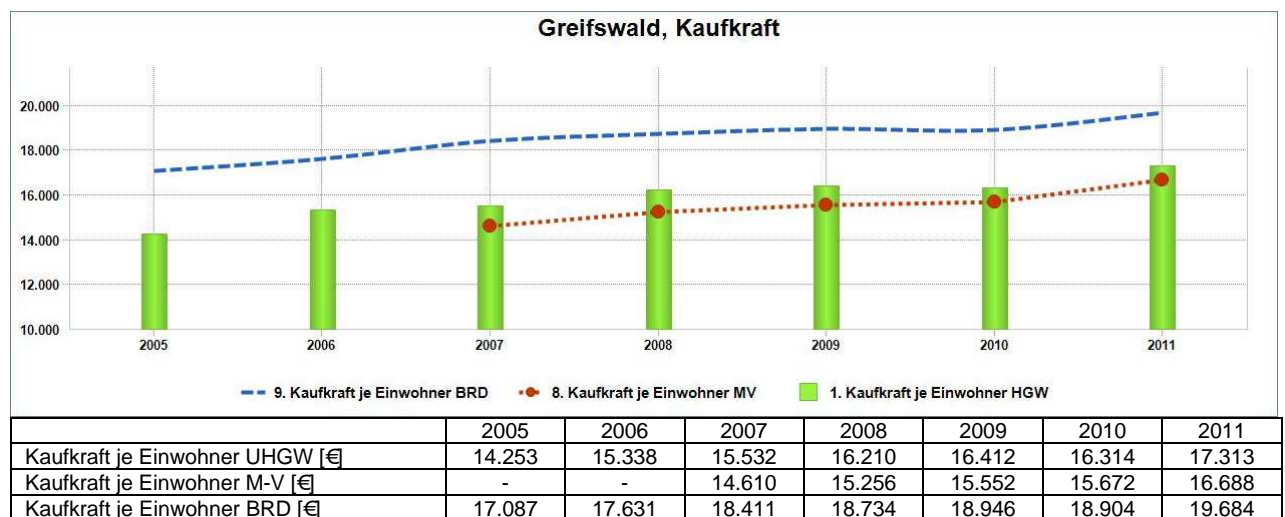
Anteil der Kinder bis 15 Jahre in Bedarfsgemeinschaften

Der Anteil der Kinder bis 15 Jahre an allen Personen in Bedarfsgemeinschaften ist in den letzten Jahren in Greifswald auf 24,5 % gestiegen. Noch höher ist der Wert in Schönwalde I und Schönwalde II.



2.1.9 Kaufkraft

Die Kaufkraft in Greifswald ist seit 2005 (mit der Ausnahme in 2010) gestiegen. Der Wert liegt deutlich über dem Landeswert, aber deutlich unter dem Bundeswert.



2.2 Wohnungswirtschaft

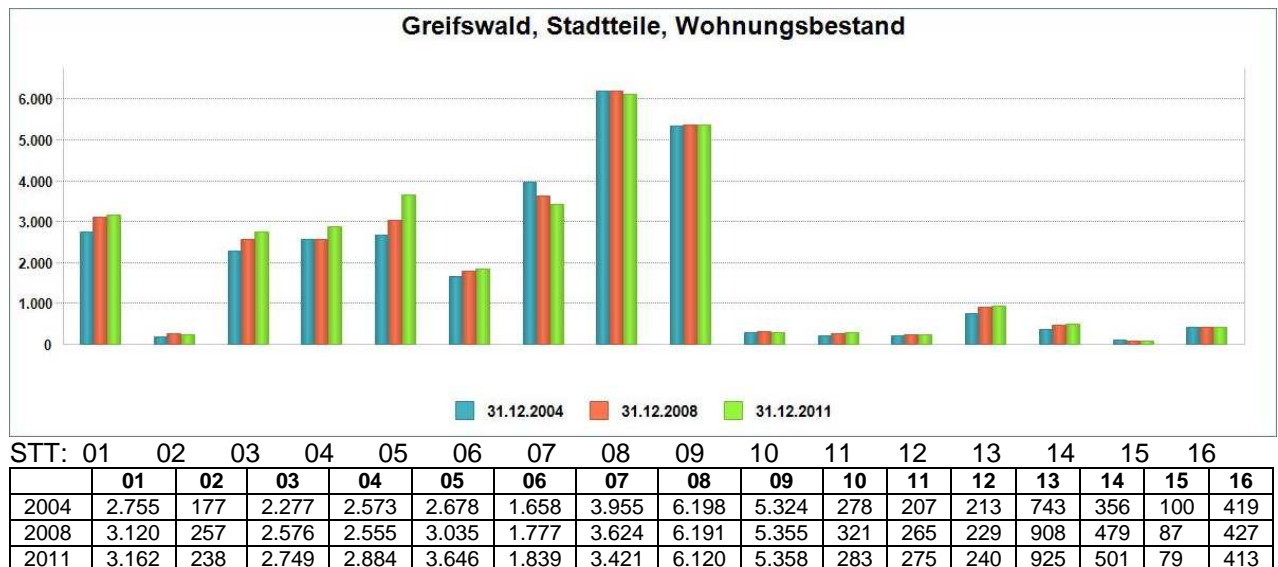
2.2.1 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand hat sich seit der ersten Begehung erhöht, von 29.911 auf 32.133 Wohnungen.

Da nur alle drei Jahre eine gesamtstädtische Wohnungsbestands- und -leerstands-erfassung durchgeführt wurde (für die Stichtage 31.12.2004, 2007, 2011), gab es zwischenzeitlich Rückgänge, da in 2005, 2006, 2009 und 2010 nur die Daten der Wohnungsunternehmen und die Wohnungsabgänge aktualisiert wurden.

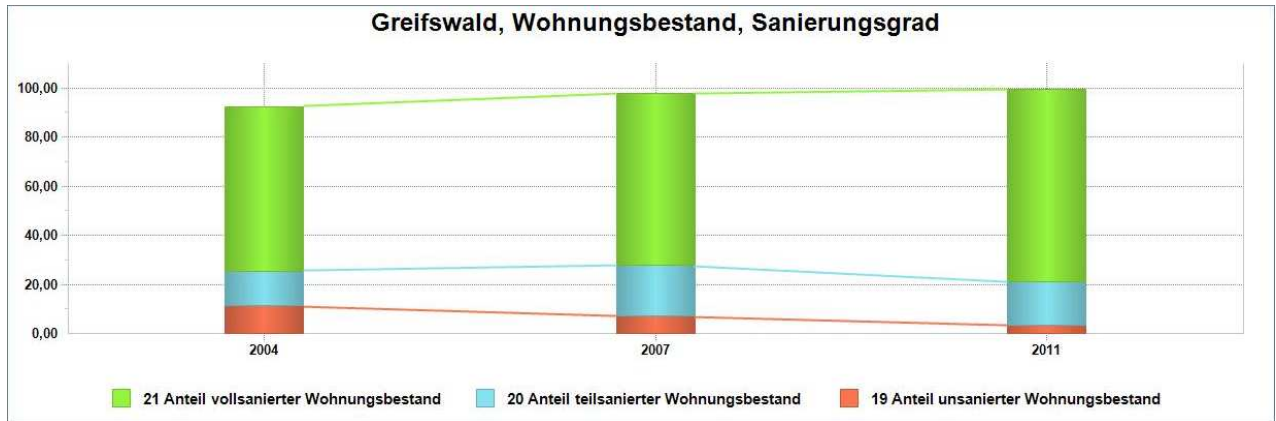
Greifswald	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Wohnungen, gesamt	29.911	29.779	29.517	31.178	31.206	31.100	30.896	32.133
Wohnungen, Eigentümer WU	18.808	18.960	18.693	18.425	18.314	17.479	17.151	17.131
Wohnungen, Eigentümer Sonstige	11.103	10.819	10.824	12.753	12.892	13.621	13.745	15.002

Den mit Abstand umfangreichsten Wohnungsbestand weisen Schönwalde I und Schönwalde II auf. Das Ostseevierviertel hat inzwischen vor allem wegen der umfassenden Stadtumbaumaßnahmen deutlich weniger Wohnungen als ursprünglich.



Wohnungen nach Sanierungsstand

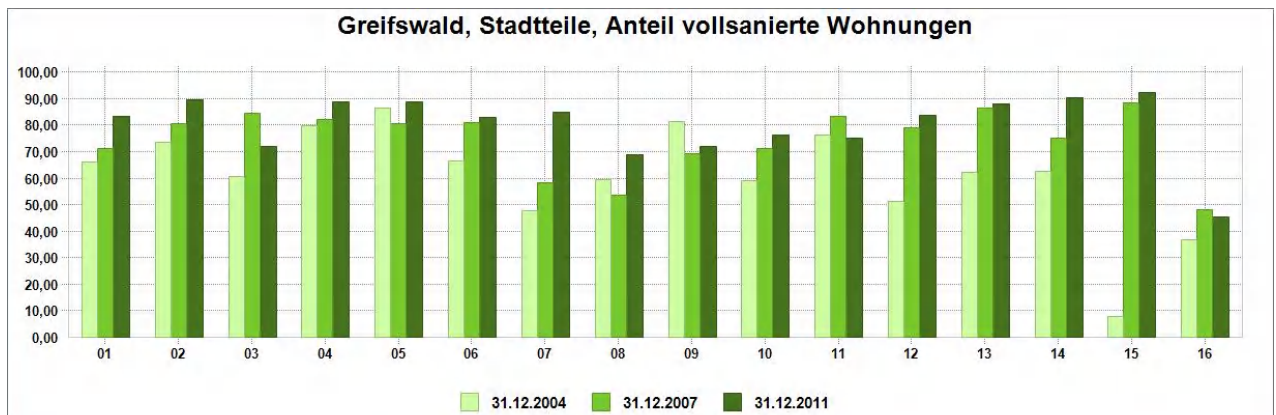
Der Anteil vollsanierter Wohnungen ist zwischen 2004 und 2011 von 67 auf 79 % gestiegen, der Anteil unsanierter Wohnungen von 11 auf 3 % gesunken.



	2004	2007	2011
1. Wohnungen, gesamt	29.911	31.178	32.133
6. Wohnungen, vollsaniert	19.968	21.762	25.228
21 Anteil vollsanierter Wohnungsbestand	66,76	69,80	78,51
4. Wohnungen, teilsaniert	4.188	6.541	5.684
20 Anteil teilsanierter Wohnungsbestand	14,00	20,98	17,69
5. Wohnungen, unsaniert	3.402	2.170	1.062
19 Anteil unsanierter Wohnungsbestand	11,37	6,96	3,31
1. Wohnungen, baufällig/ruinös	2.149	75	61
2. Wohnungen, in Sanierung	77	135	98
3. Wohnungen, keine Angabe	127	495	-

Stadtteile:

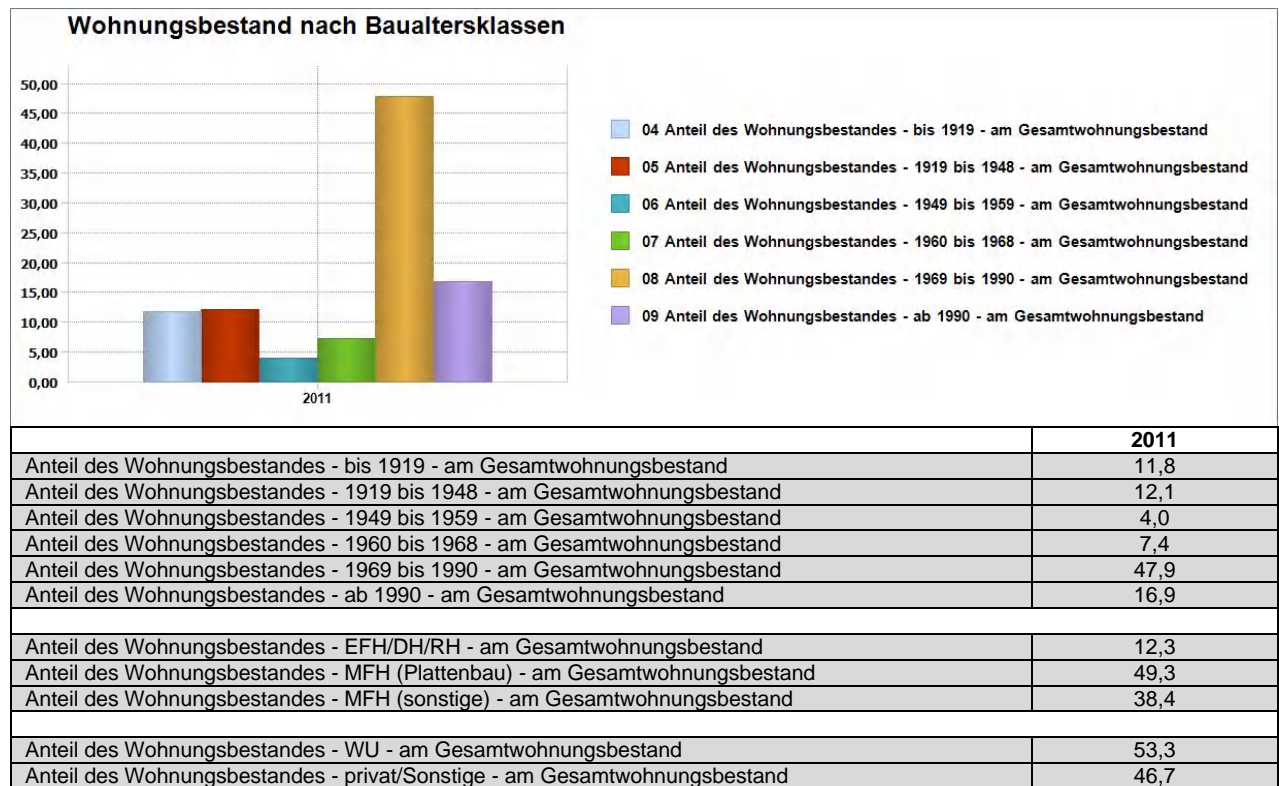
Der Anteil vollsanierter Wohnungen ist vor allem in der Innenstadt und im Ostseevierviertel deutlich gestiegen. Am niedrigsten ist der Sanierungsgrad in Riemserort/Insel Koos.



2004	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
Anteil unsaniert	5,1	10,2	9,8	3,3	1,8	1,4	25,8	15,2	12,0	1,4	6,8	15,0	1,1	13,5	0,0	37,2
Anteil teilsaniert	24,2	10,7	22,2	8,0	2,1	4,1	25,7	18,8	6,8	20,5	-	5,6	4,0	-	-	6,2
Anteil vollsaniert	66,2	73,4	60,7	79,8	86,3	66,5	47,7	59,3	81,2	59,0	76,3	51,2	62,3	62,6	8,0	36,8
2007	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
Anteil unsaniert	3,4	8,6	4,2	3,0	1,7	1,3	32,2	3,0	4,9	1,2	6,8	7,4	0,9	11,1	-	8,0
Anteil teilsaniert	22,3	9,7	8,5	11,3	15,4	16,0	9,4	41,6	23,1	27,4	9,8	13,5	10,9	4,0	5,7	41,9
Anteil vollsaniert	71,3	80,5	84,5	82,2	80,5	80,9	58,4	53,6	69,2	71,3	83,4	79,0	86,6	74,9	88,5	48,2
2011	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
Anteil unsaniert	3,4	1,3	3,7	3,0	1,2	1,8	8,0	-	6,0	-	0,4	3,8	1,0	6,4	2,5	8,5
Anteil teilsaniert	12,7	7,6	22,2	7,7	9,5	14,6	8,2	31,0	22,1	23,7	24,7	11,7	10,4	3,2	5,1	43,8
Anteil vollsaniert	83,1	89,5	72,0	88,8	88,6	82,9	84,9	69,0	71,8	76,3	74,9	83,8	88,1	90,4	92,4	45,5

Wohnungen nach Baualterklassen, Gebäudetyp und Eigentümer

In Greifswald befindet sich knapp die Hälfte aller Wohnungen in Gebäuden der Baualterklasse 1969-90. Nach 1990 wurden etwa 17 % der Wohnungen errichtet.



Etwa 12% aller Wohnungen befinden sich in Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäusern.

Die Wohnungsunternehmen besitzen bzw. verwalten etwa 53 % aller Greifswalder Wohnungen.

Stadtteile:

2011	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
Anteil Bestand bis 1919	25,2	18,1	63,3	21,4	6,4	6,0	-	0,2	-	26,5	0,4	28,8	5,2	3,0	13,9	1,2
Anteil Bestand 1919-1948	4,2	4,2	20,1	29,5	32,8	23,3	0,6	2,5	2,9	27,2	60,0	16,7	4,5	3,0	6,3	11,6
Anteil Bestand 1949-1959	0,6	-	1,6	15,3	10,9	1,0	5,1	0,0	-	2,5	3,6	-	5,1	3,8	22,8	21,5
Anteil Bestand 1960-1968	0,2	1,3	2,8	2,5	26,7	0,3	6,1	16,1	-	2,5	4,7	-	0,8	0,2	1,3	1,5
Anteil Bestand 1969-1990	42,2	7,1	5,4	11,2	4,7	16,9	72,9	76,8	96,8	15,5	2,2	15,4	34,5	13,4	20,3	64,2
Anteil Bestand ab 1990	27,7	69,3	6,9	20,2	18,5	52,5	16,5	4,5	0,3	25,8	29,1	39,2	49,9	76,6	35,4	-

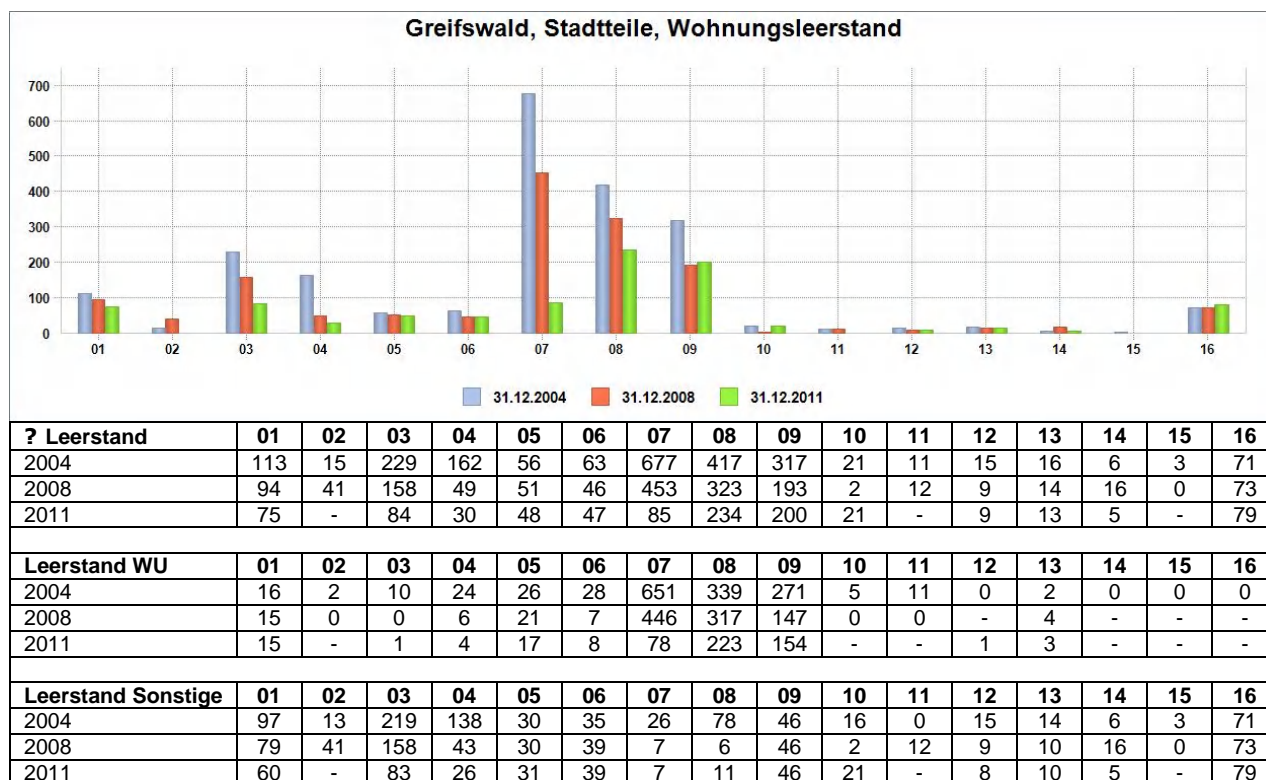
2011	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
Anteil EFH/DH/RH	4,5	16,4	5,8	7,5	11,3	58,6	8,8	0,6	0,0	27,9	37,5	84,6	71,2	68,5	100,0	21,1
Anteil MFH-Plattenbau	41,3	-	1,5	6,3	17,0	11,1	61,7	74,7	96,1	1,1	-	-	5,6	-	-	29,1
Anteil MFH (sonstige)	54,2	83,6	92,7	86,2	88,7	30,3	30,6	24,7	3,8	71,0	62,5	15,4	23,2	31,5	-	49,8
Anteil WU	44,5	1,7	8,2	21,0	42,5	12,0	79,8	89,5	88,0	-	42,9	10,0	6,1	-	-	-
Anteil Sonstige	55,5	98,3	91,8	79,0	57,5	88,0	20,2	10,5	12,0	100	57,1	90,0	93,9	100	100	100

2.2.2 Wohnungsleerstand

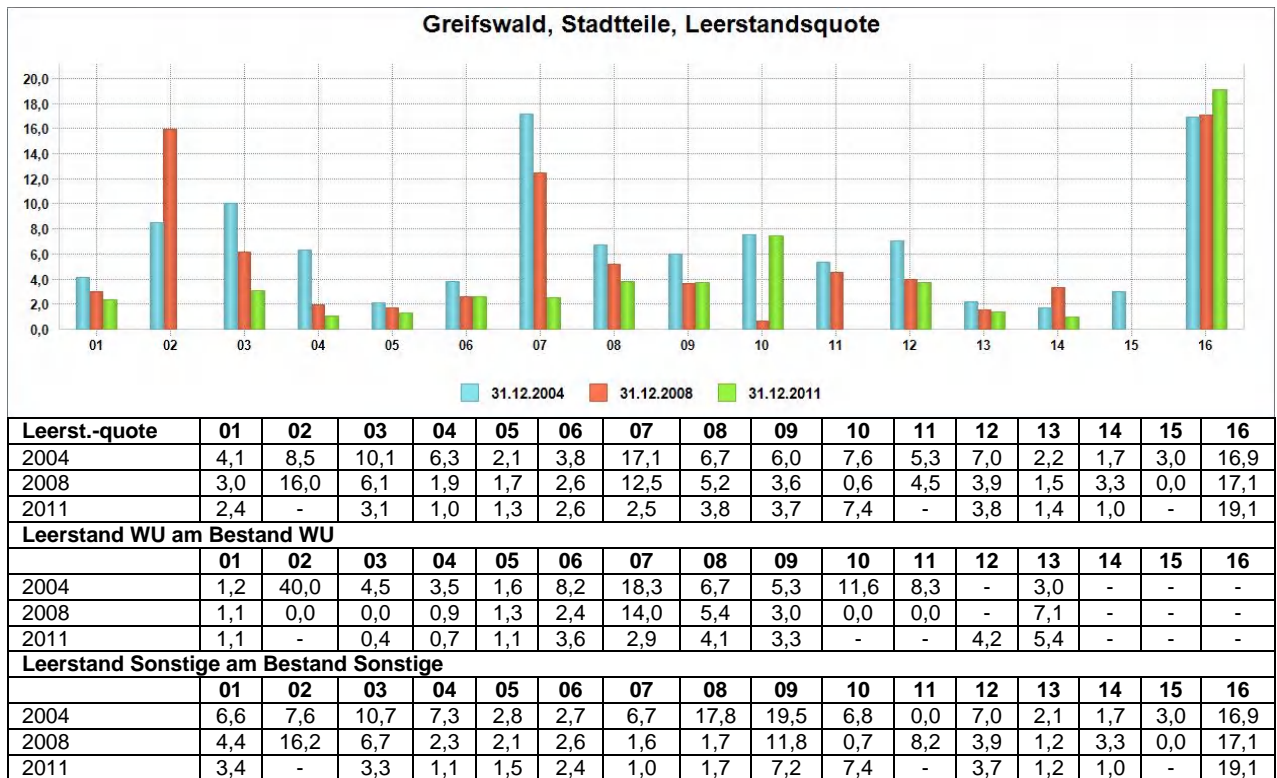
Der Wohnungsleerstand wurde im Rahmen der 1. Wohnungsleerstandsbegehung mit 2.192 Wohnungen und einer Quote von 7,3 % ermittelt. Kontinuierlich sank der Leerstand in den Folgejahren auf nunmehr 930 Wohnungen bzw. 2,8 %.

Greifswald	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Leerstand, gesamt	2.192	1.952	1.815	1.572	1.534	1.243	1.150	930
Leerstandsquote, gesamt	7,3	6,6	6,1	5,0	4,9	4,0	3,7	2,9
Leerstand WU	1.385	1.201	1.028	948	963	661	566	504
Leerstandsquote WU am Bestand WU	7,4	6,3	5,5	5,1	5,3	3,8	3,3	2,9
Leerstand Sonstige	807	751	787	624	571	582	584	426
Leerstandsquote Sonstige am Bestand Sonstige	7,3	6,9	7,3	4,9	4,4	4,3	4,2	2,8

Der Leerstand verteilt sich im Stadtgebiet sehr unterschiedlich. Die drei Plattenbaugebiete Ostseevierviertel, Schönwalde I und Schönwalde II wiesen die größte Zahl leer stehender Wohnungen auf, wobei das Ostseevierviertel zuletzt einen massiven Rückgang zu verzeichnen hat.

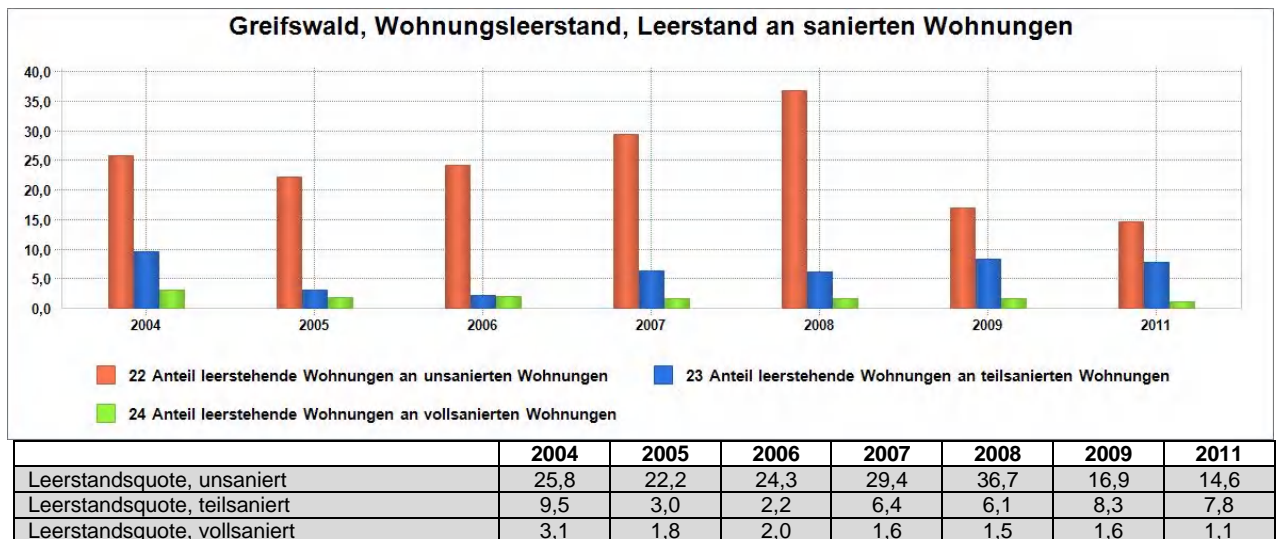


Die Leerstandsquoten verringerten sich in den letzten Jahren und liegen nun zwischen 0 und 19 %. Allein im Riemserort/Insel Koos erhöhte sich die Leerstandsquote.

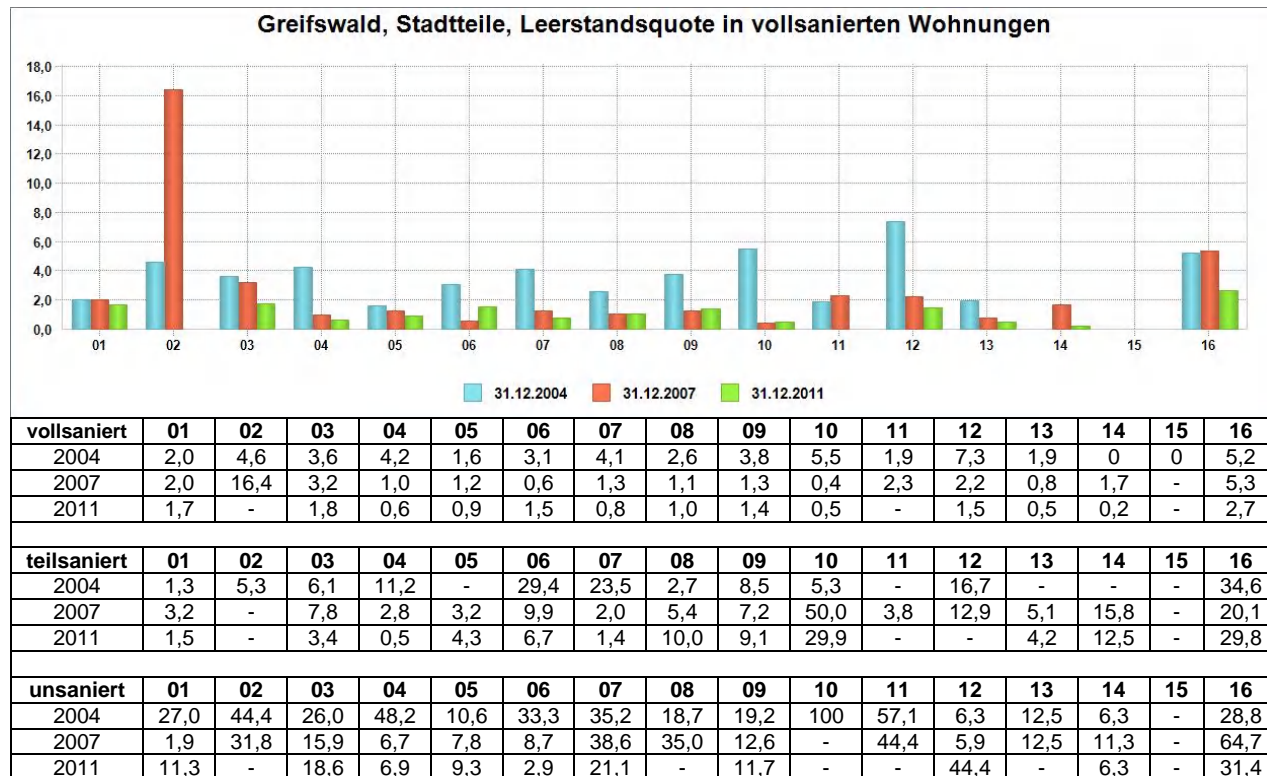


Wohnungsl Leerstand nach Sanierungsstand

In allen Sanierungsständen ging die Leerstandsquote zurück. In den unsanierten Bereichen liegt sie mit knapp 15 % jedoch weiter recht hoch. In den vollsanierten Beständen existiert mit etwa 1 % praktisch kein Leerstand mehr.

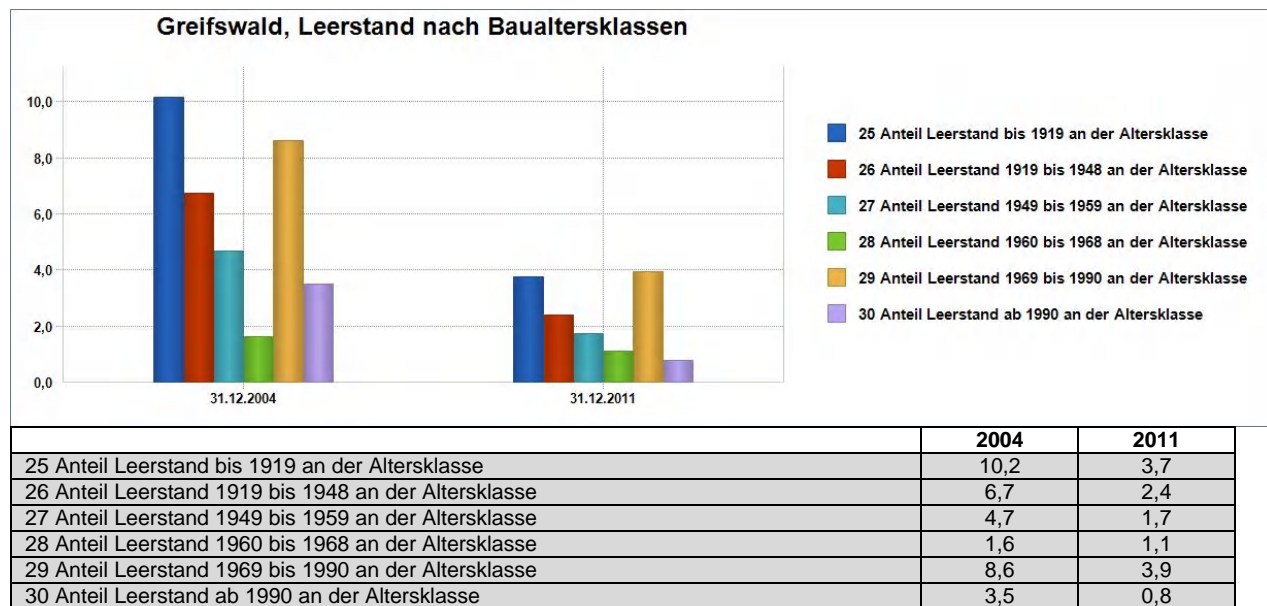


Auch auf Stadtteilebene zeigt sich, dass sanierter Wohnraum praktisch nicht von Leerstand betroffen ist. Im unsanierten Bestand hingegen sind Leerstände anzutreffen, insbesondere im Riemserort/Insel Koos.



Wohnungsl Leerstand nach Baualtersklassen

Der Wohnungsl Leerstand hat sich in allen Baualtersklassen reduziert. Insbesondere im Altbaubestand vor 1919 ist er deutlich zurückgegangen von 10,2 auf 3,7 %. Auch in der Klasse 1969-1990 ist ein ähnlich auffälliger Rückgang zu verzeichnen.



Die nachfolgenden Leerstandsquoten am jeweiligen Bestand nach Baualtersklassen, Gebäudetyp und Eigentümer zeigen allein in den Randgebieten, vor allem in Riems/Insel Koos, problematische Leerstandsniveaus.

2011	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
Anteil Bestand bis 1919	6,6	-	2,8	1,8	5,5	9,0	-	-	-	1,3	-	1,4	2,1	13,3	-	-
Anteil Bestand 1919-1948	3,8	-	4,7	0,6	0,9	3,7	-	1,3	-	1,3	-	12,5	11,9	13,3	-	31,3
Anteil Bestand 1949-1959	-	-	-	0,7	1,0	-	0,6	-	-	-	-	-	2,1	-	-	14,6
Anteil Bestand 1960-1968	-	-	1,3	-	1,6	-	1,0	0,7	-	-	-	-	-	-	-	-
Anteil Bestand 1969-1990	1,0	-	2,0	0,9	0,6	2,6	3,1	4,8	3,9	43,2	-	2,7	1,6	-	-	19,2
Anteil Bestand ab 1990	0,5	-	2,6	1,4	0,4	1,3	0,7	0,4	-	-	-	2,1	0,2	0,3	-	-
Anteil EFH/DH/RH	8,4	-	5,0	0,9	0,2	0,1	0,7	2,7	0	0	0	3,0	0,3	0,9	-	10,3
Anteil MFH-Plattenbau	1,1	-	2,5	0	2,1	3,9	3,5	3,4	3,9	0	-	-	5,8	-	-	32,5
Anteil MFH (sonstige)	2,9	-	2,9	1,0	1,5 3	6,0	0,9	9,3	0	10,3	0	8,1	3,7	1,3	-	21,5
Anteil WU	1,1	-	0,4	0,7	1,1	3,6	2,9	4,1	3,3	-	-	4,2	5,4	-	-	-
Anteil Sonstige	3,4	-	3,3	1,1	1,5	2,4	1,0	1,7	7,2	7,4	-	3,7	1,2	1,0	-	19,1

2.2.3 Entwicklung Wohnungsnachfrage

Das Hamburger Büro „F+B Forschung und Beratung“ hat im Jahr 2010 eine Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose veröffentlicht.

Darin geht man von einem Rückgang der wohnungsnachfragerrelevanten Haushalte um 2,8% (840 Haushalte) zwischen 2008 und 2020 aus.

Der Gesamtwohnungsbestand soll sich im Zeitraum 2008 bis 2020 – trotz beachtlicher Abgänge - vor allem wegen des Zugangs an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nur geringfügig um 136 Wohnungen reduzieren.

	Wohnungen
Wohnungsbestand 2008	31.206
- davon Ein- und Zweifamilienhäuser	4.210
- davon Mehrfamilienhäuser (traditionell)	10.031
- davon Mehrfamilienhäuser (industriell)	16.965
Zugang bis 2020	1.890
- davon Ein- und Zweifamilienhäuser	600
- davon Mehrfamilienhäuser	1.290
- davon bis 2011	1.020
- davon 2012 bis 2020	270
Abgang bis 2020	1.048
- davon Ein- und Zweifamilienhäuser	53
- davon Mehrfamilienhäuser	995
Rückbau bis 2015	968
Wohnungsbestand 2020	31.070
- davon Ein- und Zweifamilienhäuser	4.750
- davon Mehrfamilienhäuser (traditionell)	10.330
- davon Mehrfamilienhäuser (industriell)	15.990

© F+B 2010

In der Wohnungsmarktbilanz wird bis zum Jahr 2020 eine Zunahme des Wohnungsüberhangs um 705 Wohnungen auf 2.290 Wohnungen erwartet (7,4%). Der Anstieg soll nach dem Jahr 2011 sichtbar werden, wenn die Rückbaumaßnahmen der Wohnungsunternehmen größtenteils abgeschlossen sind. Die Gründe sollen vor allem im verstärkten Neubau von Studentenappartements liegen, bei dem zukünftig ein deutlicher Nachfragerückgang erwartet wird.

Folgende Handlungsempfehlungen werden gegeben:

- keine neuen kleinen Wohnungen für Studenten errichten
- Anpassung vor allem bestehender Wohnungen an die speziellen Bedürfnisse Hochbetagter
- Vorhaltung preisgünstiger Wohnungsbestände für Transfergeldempfänger (bei anstehenden Modernisierungen zu berücksichtigen)

2.2.4 Geplante/durchgeführte Wohnungsrückbaumaßnahmen

Das gesamtstädtische Rückbauziel gemäß ISEK 2005 ist bis Ende 2011 zu 62 % erreicht. Bis 2015 werden 77 % des Ziels erreicht sein. Im Ostseeviertel-Parkseite wurden mehr Wohnungen als geplant vom Markt genommen (bedingt insbesondere durch Wohnungsverluste beim Umbau der verbleibenden Geschosse), in den anderen Stadtumbaugebieten deutlich weniger als geplant.

Aufgrund der positiveren Einwohnerentwicklung und des deutlich gesunkenen Leerstands haben die Wohnungsunternehmen in Abstimmung mit der AG Stadtumbau ihre Rückbauziele angepasst, die in die von der Bürgerschaft im Mai 2010 beschlossenen Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose eingegangen sind. In 2015 sollen die Bevölkerungs- und Wohnraumnachfrageprognose aktualisiert und dann entschieden werden, welchen Umfang die weiteren Maßnahmen erfordern.

	Wohnungsrückbau gesamt	davon Abriss	davon geschossweiser Rückbau
Ostseeviertel -Parkseite			
ISEK 2005	712	212	500
realisiert bis 12/ 2011	752	311	441
zzgl. WE-Verlust noch geplant	160 0		
gesamt	912	311	441
Schönwalde I			
ISEK 2005	880	738	142
realisiert bis 12/ 2011	518	518	0
noch geplant	164	164	0
gesamt	682	682	0
Schönwalde II			
ISEK 2005	766	450	316
realisiert bis 12/ 2011	179	179	0
noch geplant	105	105	0
gesamt	284	284	0
Ostseeviertel -Ryckseite			
ISEK 2005	388	154	234
realisiert bis 12/ 2011	0	0	0
noch geplant	154	154	0
gesamt	154	154	0
Gesamtstadt			
ISEK 2005	2.746	1.554	1.192
realisiert bis 12/ 2011			
in Rückbaugebieten *	1.449	1.008	441
außerhalb Rückbaugebiete	89	89	0
WE-Verlust durch Umbau	160		
Rückbau gesamt	1.698	1.097	441
noch geplant	423	423	0
gesamt	2.121	1.520	441

ohne Rückbau von Gebäuden mit Heimplätzen

2.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur

2.3.1 Entwicklung soziale und kulturelle Infrastruktur

Kindertagesstätten

In Greifswald gibt es Ende 2011 insgesamt 32 Kindertagesstätten, davon 15 kommunale Einrichtungen und 17 Einrichtungen freier Träger.

Die Greifswalder Kindertagesstätten haben derzeit eine Kapazität von insgesamt 3.747 Plätzen, wovon 3.542 Plätze belegt waren; davon 700 Krippenplätze (640 belegt), 1.660 Kindergartenplätze (1.594 belegt) und 1.387 Hortplätze (1.308 belegt). Damit haben die Kindertagesstätten eine durchschnittliche Auslastung von 91 %, 96 % und 94 %.

31.12.2011	Sozialraum I (Innenstadt/- randgebiete)	Sozialraum II (Schönwalde I /Südstadt)	Sozialraum III (Schön- walde II)	Sozialraum IV (Ostsee- viertel)	Sozialraum V (Rand- gebiete)
Krippenplätze, belegte (Standorte)	165 (9)	242 (7)	144 (3)	79 (2)	10 (1)
Kindergartenplätze, belegte (Standorte)	415 (9)	548 (7)	385 (4)	212 (2)	34 (2)
Hortplätze, belegte (Standorte)	419 (2)	362 (3)	187 (2)	340 (3)	-

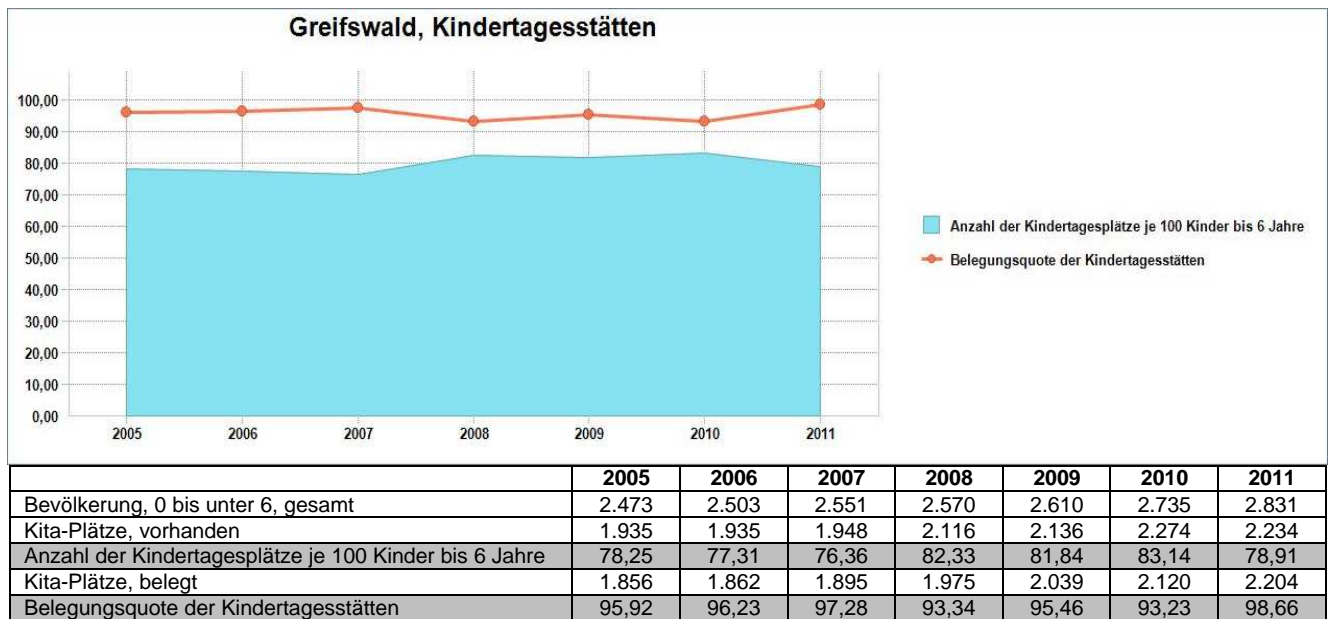
Seit 2006 ist die Anzahl der belegten Plätze deutlich gestiegen. Damals gab es insgesamt nur 2.842 Plätze (+700), davon 486 Krippenplätze (+154), 1.449 Kindergartenplätze (+145) und 907 Hortplätze (+401).

Von den 15 kommunalen Kindertagesstätten im Jahr 2011:

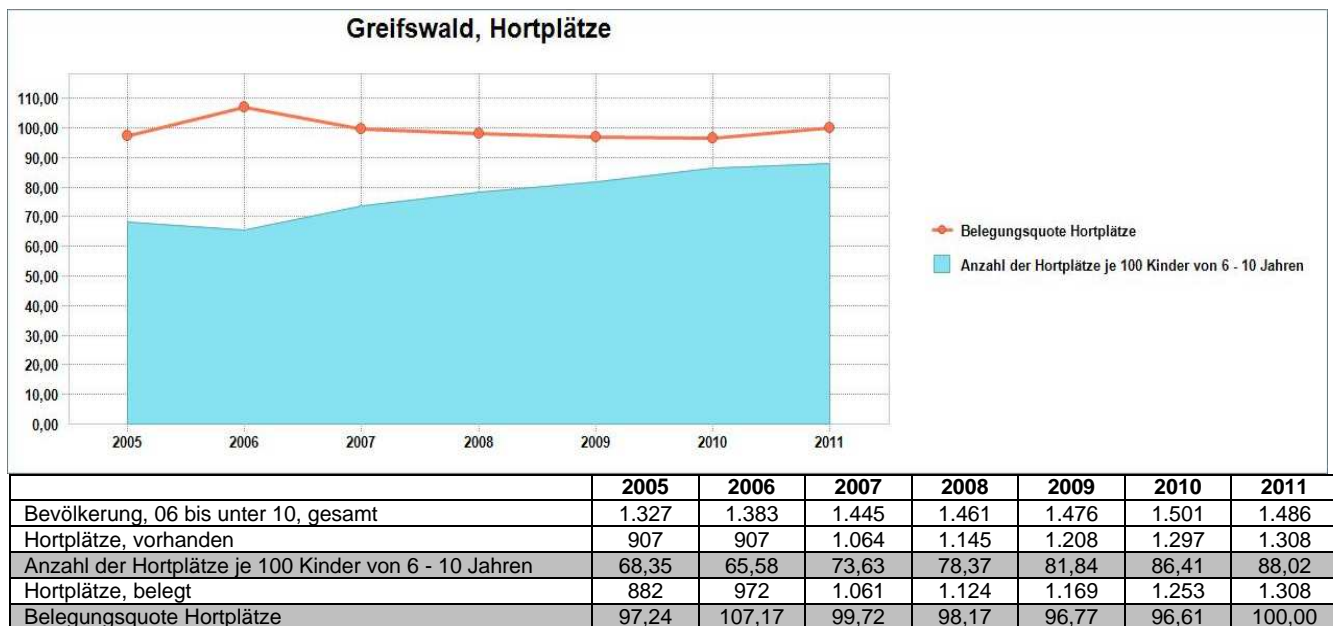
- ist ein Standort ein Neubau
- sind 2 Standorte teilsaniert
- sind 12 Standorte unsaniert

Damit sind 80 % der kommunalen Kitas unsaniert.

Anzahl Kita-Plätze je 100 Kinder bis 6 Jahre/Belegungsquote der Kita-Plätze:



Anzahl Hort-Plätze je 100 Kinder von 6 bis 10 Jahren/Belegungsquote der Hort-Plätze:



Schulen

In Greifswald gab es im Schuljahr 2011/12 11 kommunale Schulen mit insgesamt 3.739 Schülern.

- 5 Grundschulen: 60 Klassen, 1.272 Schüler
- 2 Regionale Schulen: 36 Klassen, 791 Schüler
- 1 Integrierte Gesamtschule: 17 Klassen, 372 Schüler
- 2 Gymnasien an 3 Standorten: 47 Klassen, 1.141 Schüler
- 1 Förderschule: 16 Klassen, 163 Schüler

Hinzu kommen 4 Schulen in freier Trägerschaft mit 1.200 Schülern:

- Montessorischule (Grundschule mit angeschl. Orientierungsstufe):
7 Klassen, 240 Kinder
- Freie Waldorfschule (Klassen 1-13): 350 Schüler
- Ostseegymnasium mit angeschl. Grundschule: Klassen 1-12, 230 Schüler
- Ev. Schulzentrum Martinschule an 2 Standorten: Klassen 1-12, 380 Schüler

Im Folgenden eine Übersicht über die Standorte der Schulen:

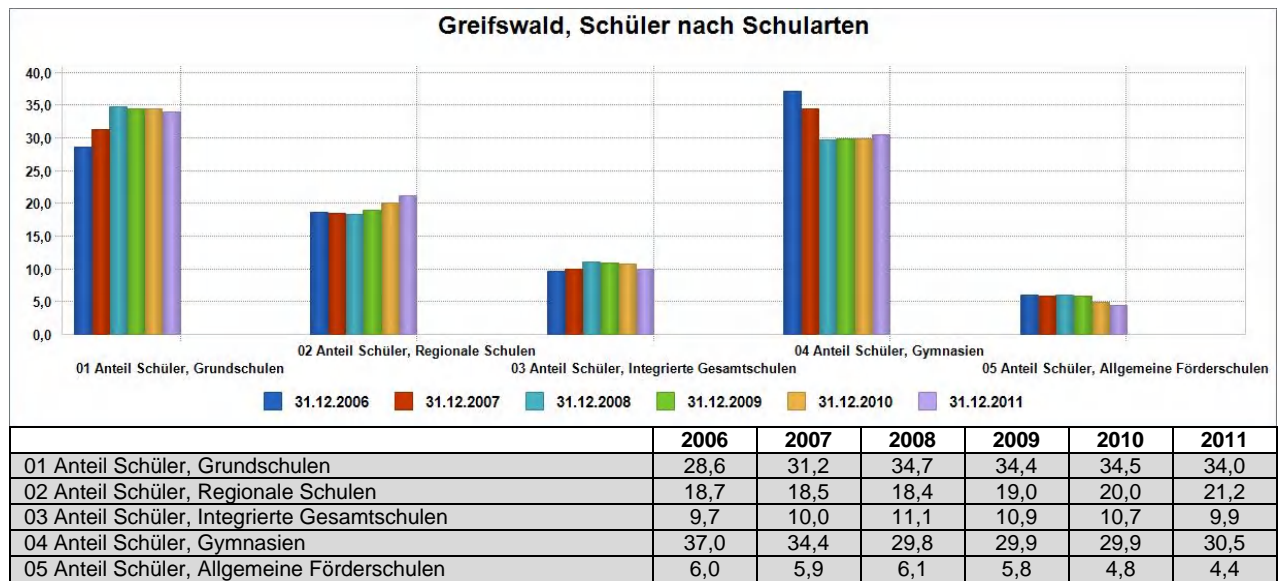
31.12.2011	Sozialraum I (Innenstadt/- randgebiete)	Sozialraum II (Schönwalde I /Südstadt)	Sozialraum III (Schön- walde II)	Sozialraum IV (Ostsee- viertel)	Sozial- raum V (Randge- biete)
Grundschulen	2	1	1	1	-
Klassen	21	12	9	18	-
Schüler	494	281	203	294	-
Reg. Schulen/ Integr. Gesamtschulen	1	1	-	1	-
Klassen	17	17	-	19	-
Schüler	417	372	-	374	-
Gymnasien-Standorte	2	-	1	-	-
Klassen	22	-	25	-	-
Schüler	584	-	557	-	-
Förderschulen	-	-	-	1	-
Klassen	-	-	-	16	-
Schüler	-	-	-	163	-
Schulen in freier Trägerschaft	-	2	1	1	-
Klassen	-	730	230	7	-
Schüler	-	730	230	240	-

Von den 12 Standorten der kommunalen Schulen sind derzeit:

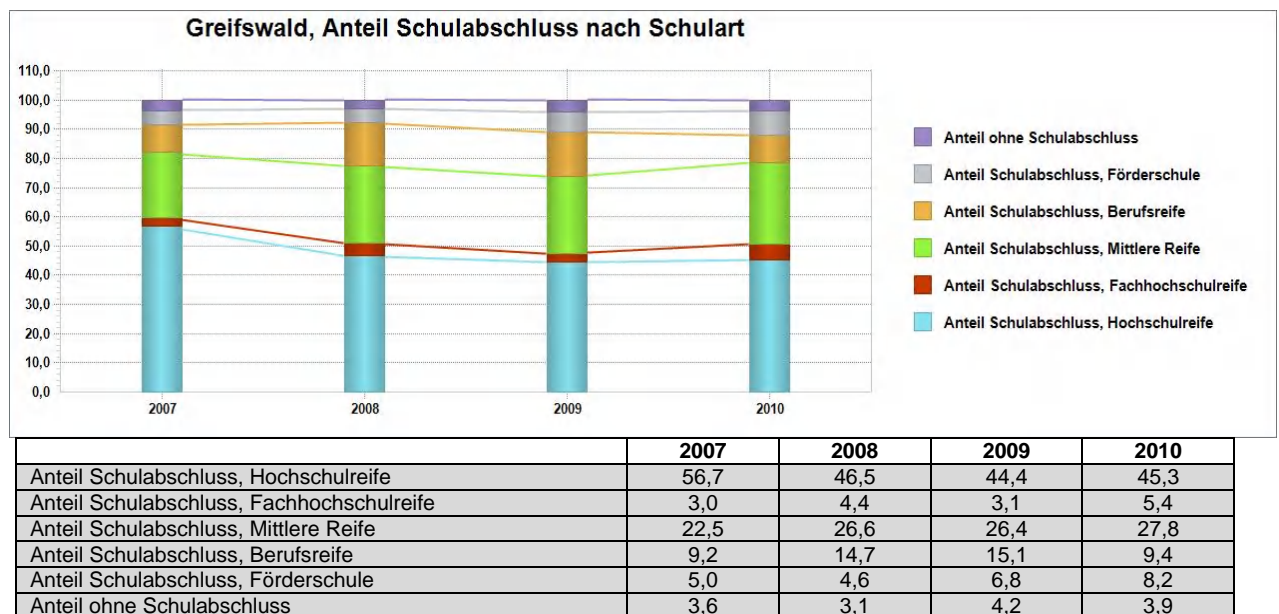
- 2 Standorte vollsaniert
- 4 Standorte teilsaniert
- 6 Standorte unsaniert

Damit ist die Hälfte der kommunalen Schulen unsaniert.

Anteil der Schulabgänger nach Schulabschluss und Schulart:



Die Darstellung zeigt eine ziemlich stabile Drittelung der Schüleraufteilung auf die verschiedenen kommunalen Schularten. Dabei entfällt jeweils etwa ein Drittel der Schüler auf die Grundschulen und die Gymnasien sowie auf die Summe aus Regionalen und Integrierten Gesamtschulen.



Der häufigste Schulabschluss ist mit gleichbleibender Tendenz die Hochschulreife. Der um 10% abweichende Wert für 2007 ist noch den Auswirkungen des Überganges auf das 12-jährige Abitur mit dem doppelten Abgangsjahrgang zuzuordnen. Etwa ein Drittel der Schulabgänger erreicht die Mittlere Reife und die restlichen ca. 25% teilen sich auf die anderen Schulabschlüsse auf.

Betreutes und altersgerechtes Wohnen

Altersgerechtes Wohnen:

Als Konsequenz aus der demografischen Entwicklung und dem damit einhergehenden spezifischen Nachfrageverhalten wurde in den vergangenen Jahren vor allem in den Beständen der Wohnungsunternehmen alters- und behindertengerechter Wohnraum geschaffen. In ihren Beständen gelten 339 Wohnungen als alten- und behindertengerecht, weitere 775 Wohnungen als mobilitätsfreundlich. Damit sind 2 % der Wohnungen der beiden Wohnungsunternehmen alten- und behindertengerecht, weitere 4,5 % mobilitätsfreundlich.

Betreutes Wohnen:

Es gibt insgesamt 596 Wohnungen, die zur Kategorie „Betreuten Wohnen“ zählen.

Pflege- und Behinderteneinrichtungen:

Es gibt 604 Plätze in Pflege- und Behinderteneinrichtungen:

- Kursana (Altenpflege) „Haus Hufeland“, Apalliker	191 Plätze
- Kursana „Haus Rubenow“	64 Plätze
- Johanna- Odebrecht- Stiftung (Altenpflege)	168 Plätze
- Stationäres Hospiz	8 Plätze
- Pommerscher Diakonieverein e.V.	
Behindertenpflege u. Fördereinrichtungen an fünf Standorten	133 Plätze
- DRK Langzeittherapieeinrichtung	40 Plätze

2.3.2 Denkmalgeschützte Gebäude

Die denkmalgeschützten Gebäude, die vor allem im Sanierungsgebiet Innenstadt/Fleischervorstadt liegen, befinden sich in einem guten bis sehr guten Zustand. Etwa 82 % dieser Gebäude gelten als vollsaniert, weitere 10% als teilsaniert. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurden sie deutlich aufgewertet und tragen zu einem beachtlichen Teil zur Attraktivität der Stadt bei.

2.3.3 Baulücken und Brachen

In Greifswald gab es in den 1990-er Jahren ein Brachflächenkataster, das jedoch nicht weitergeführt wurde. Im Jahr 2012 wurde ein aktuelles Baulücken- und Brachflächenkataster für die Sanierungs- und Stadtumbaugebiete erstellt. Dieses soll nun fortlaufend aktualisiert werden.

Seit der Wende lag (und liegt) einer der Schwerpunkte der Bebauungsplanung auf der Wiedernutzung brachgefallener Flächen im Innenbereich.

Aktuell gibt es in den Sanierungs- und Stadtumbaugebieten 221.400 qm Baulücken und Brachflächen. Davon 95.918 qm in Innenstadt und Fleischervorstadt, 92.200 qm in Schönwalde I und Schönwalde II, 33.300 qm im Ostseeviertel-Parkseite und -Ryckseite. Auf einigen Brachflächen sind bereits konkrete Maßnahmen zur Wiedernutzung im Bau bzw. in Planung.

In den Kapiteln der einzelnen Stadtumbau-/Sanierungsgebiete befinden sich Karten zu den Baulücken und Brachflächen sowie Tabellen zum Stand ihrer Wiedernutzung.

2.4 Auswertung Zielindikatoren auf Gesamtstadtebene

„Die Stadt soll weiter als qualitätsvoller Lebens- und Arbeitsraum vieler Menschen entwickelt werden, als Zentrum von Bildung, Handel und Kultur – sie soll Besuchern und Bewohnern eine Anschauung von alter und neuer hansischer Tradition und Baukultur vermitteln.“

(Leitsatz aus: Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt/Fleischervorstadt, 2004)

Ziele und Zielindikatoren:

1) Stabilisierung der Einwohnerentwicklung:

a) stabile Einwohnerzahl?

Die Einwohnerzahl Greifswalds hat sich nach starken Verlusten in den 1990-er Jahren in den letzten Jahren stabilisiert. Seit ihrem Tiefpunkt im Jahr 2004 stieg die Bevölkerungszahl an und erreichte Ende 2011 einen Wert von 54.588.

Einwohnerentwicklung gegenüber 2001: + 2,6%

Fazit: positiv



b) Bevölkerungsentwicklung mindestens auf Prognoseniveau?

Die Bevölkerungsentwicklung verlief um etwa 1.000 Einwohner positiver als die Vorausberechnung aus dem Jahr 2009 in ihrem „realistischen Szenario“ für Ende 2011 vorhersagte. Die Entwicklung deckt sich derzeit mit dem optimistischeren „konstanten Szenario“.

Fazit: positiv



c) ausgewogene Altersstruktur?

Die Altersstruktur hat sich gegenüber 2001 sehr verändert. Zugenommen haben:

- die Gruppe der Kinder unter 6 Jahren,
- die über 65-jährigen.

Einen zum Teil deutlichen Rückgang gab es bei den:

- 6- bis unter 15-jährigen
- 15- bis unter 25-jährigen.

Der allgemeine Trend der Zunahme älterer Bevölkerungsschichten ist auch in Greifswald festzustellen. Es gibt jedoch im 11-Jahres-Zeitraum auch einen Anstieg der Kinderzahlen (unter 6 Jahre).

Fazit: durchwachsen



d) positiver Geburten-Sterbe-Saldo?

Nach den deutlich negativen Geburten-Sterbe-Salden bis Mitte der 1990-er Jahre entwickelten sich die Salden in der Folgezeit positiver, sie schwankten zwischen +7 (2001) und -78 (2008). Für das Jahr 2011 lag der Saldo bei -19.

Fazit: durchwachsen



e) positiver Wanderungssaldo?

Der Saldo aus Zu- und Fortzügen hat sich seit dem Vergleichsjahr 2001 von -714 auf +507 im Jahr 2011 erhöht. Damit bilden ausschließlich die Wanderungen den Grund für den Bevölkerungsanstieg in Greifswald seit dem Jahr 2005.

Auch bei den Stadt-Umland-Wanderungen ist eine positive Entwicklung eingetreten. Nachdem es Mitte bis Ende der 1990-er Jahre noch deutliche

Wanderungsverluste gegenüber dem Umland gab (Höhepunkt 1997 mit -1.314 im Saldo) reduzierte sich der Wert anschließend kontinuierlich. Seit 2007 gibt es einen positiven Wanderungssaldo gegenüber dem Umland, im Jahr 2010 lag er bei +95.

Fazit: positiv



2) **Universität als attraktiver Standortfaktor**

a) Stabile Studentenzahlen?

Seit Beginn der 1990-er Jahre stieg die Anzahl der Studierenden an der Ernst-Moritz-Arndt-Universität. Von 3.590 im Semester 1992/93 verdoppelte sich die Zahl bis zum Jahr 2001/02. Sie legte bis zum Semester 2011/12 weiter zu auf 12.450. Für die nächsten Jahre wird erwartet, dass sich die Zahl auf etwa 10.000 Studierende einpendeln wird (aufgrund von Rückgängen in der entsprechenden Altersgruppe).

Fazit: positiv



3) **Stabilisierung der wirtschaftlichen Situation**

a) Sinkende Arbeitslosigkeit?

Die Zahl der Arbeitslosen ist rückläufig. Sie reduzierte sich von 5.035 im Dezember 2005 auf 3.228 Ende 2011. Das entspricht einem Rückgang um etwa ein Drittel. Der Anteil der ALGII-Empfänger an allen Arbeitslosen stieg jedoch in diesem Zeitraum leicht an. Die Jugendarbeitslosigkeit sank in der Altersgruppe 15 bis unter 25 Jahre von 7% auf 4,6 %

Fazit: positiv



b) Zunahme des positiven Pendlersaldos?

Während die Zahl der Auspendler seit 2001 um etwa 7 % zurückging, stieg die Zahl der Einpendler um 18 %. Der Pendlersaldo erhöhte sich in diesem Zeitraum von +3.495 auf +5.672. Der Anstieg signalisiert die positive Entwicklung des Arbeitsplätzeangebots in Greifswald.

Fazit: positiv



c) Steigende Kaufkraft?

Die Kaufkraft in Greifswald weist steigende Werte auf. Von 13.893 Euro je Einwohner im Jahr 2004 stieg der Wert bis 2011 um knapp 25% auf 17.313 Euro je Einwohner. Damit liegt die Kaufkraft in Greifswald 625 Euro über dem Landesdurchschnitt und 2.371 Euro unter dem Bundesdurchschnitt.

Fazit: positiv



4) **Anpassung und Aufwertung des Wohnungsbestands**

a) Hohen Sanierungsstand erreicht?

Der Sanierungsgrad hat sich in den letzten Jahren erhöht. Während in Greifswald Ende 2004 zwei Drittel der Wohnungen als vollsaniert galten, sind es Ende 2011 fast 79%. Der Anteil unsanierter Wohnungen sank im Zeitraum von 11% auf nur noch 3%.

Fazit: positiv



b) Verringerung des Wohnungsleerstands erreicht?

Die Wohnungsleerstandsquote ist seit Beginn des Stadtumbaus rückläufig. Lag sie Ende 2004 noch bei über 7%, hat sich der Wert Ende 2011 auf knapp 3% (930 Wohnungen) reduziert. 3 bis 4 % Leerstand gelten gemeinhin als Umzugs- und Neuvermietungsreserve.

Ohne den erfolgten Abriss, Rückbau und Umbau läge die Leerstandsquote in der Stadt bei 8,2% (2.628 Wohnungen).

Fazit: positiv

**c) Abriss-/Rückbauziele erreicht?**

Laut Rückbauplanung gemäß ISEK-Fortschreibung 2005 sollen im Rahmen des Stadtumbaus bis zum Jahr 2015 2.746 Wohnungen rückgebaut werden. Bis Ende 2011 wurden durch Abriss, Rückbau und Umbau 1.698 Wohnungen vom Markt genommen. Zusätzlich wurden 484 Heimplätze rückgebaut, die im Monitoring nicht als Wohnung gezählt wurden. Das Rückbauziel wurde bislang zu 62% erreicht. Bis 2015 werden weitere 284 Wohnungen rückgebaut, so dass dann das Ziel zu 72% erreicht sein wird. In Anbetracht der positiveren Bevölkerungsentwicklung und des eingetretenen Rückgangs der Leerstandsquote auf unter 3%, wurden die Rückbauziele angepasst (s. Kap. 2.2.4) und erfüllt.

Fazit: positiv

**d) Altersgerechten Wohnraum geschaffen?**

- alters- und behindertengerechter Wohnraum:

Als Konsequenz aus der demografischen Entwicklung und dem damit einhergehenden spezifischen Nachfrageverhalten wurde in den vergangenen Jahren vor allem in den Beständen der Wohnungsunternehmen alters- und behindertengerechter Wohnraum geschaffen. In ihren Beständen gelten 339 Wohnungen als alten- und behindertengerecht, weitere 775 Wohnungen als mobilitätsfreundlich.

Damit sind 2 % der Wohnungen der beiden Wohnungsunternehmen alten- und behindertengerecht, weitere 4,5 % mobilitätsfreundlich.

- Betreutes Wohnen:

Es gibt insgesamt 596 Wohnungen, die zur Kategorie „Betreuten Wohnen“ gezählt werden.

Fazit: positiv

**e) Neubaubedarf eingeschätzt und angepasst?**

Gemäß Wohnraumnachfrageprognose (2009) sind in den Jahren 2009 bis 2011 etwa 1.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 150 in Ein-/Zweifamilienhäusern entstanden.

Für den Zeitraum 2012 bis 2020 wird ein Neubau von 450 Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern und 270 in Mehrfamilienhäusern vorhergesagt, demnach durchschnittlich 80 Wohnungen pro Jahr.

Der zuletzt gemessene Neubauboom von Studentenappartements wird ab 2012 nachlassen. Laut Prognose wird hier mittelfristig sogar ein Überhang prognostiziert.

Fazit: durchwachsen/zu beobachten



5) Erhalt/Aufwertung denkmalgeschützter Gebäude

a) guten Zustand geschaffen/hohen Sanierungsgrad erreicht?

Die denkmalgeschützten Gebäude, die vor allem in der Innenstadt liegen, befinden sich in einem guten bis sehr guten Zustand. Mehr als 80% dieser Gebäude gelten als vollsaniert, weitere 10% als teilsaniert. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurden sie deutlich aufgewertet und tragen zu einem beachtlichen Teil zur Attraktivität der Stadt bei.

Fazit: positiv



6) Aufwertung des Wohnumfelds

a) Wohnumfeld verbessert?

Insbesondere in den Stadtumbaugebieten wurden vielfältige Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds durchgeführt. Hierdurch wurden die Gebiete entsprechend aufgewertet. Mehr dazu in den Kapiteln der einzelnen Stadtumbaugebiete.

Fazit: positiv



7) Schließung von Baulücken und Wiedernutzung von Brachen

a) Baulücken und Brachflächen reduziert?

Aktuell gibt es in den Sanierungs- und Stadtumbaugebieten 221.400 qm Baulücken und Brachflächen. Davon 95.918 qm in Innenstadt und Fleischervorstadt, 92.200 qm in Schönwalde I und Schönwalde II, 33.300 qm im Ostseeviertel-Parkseite und -Ryckseite.

Aufgrund des gerade erst fertiggestellten Katasters sind noch keine Veränderungen quantifizierbar.

Fazit: im Aufbau



8) Anpassung der sozialen Infrastruktur an den Bedarf und Aufwertung

a) Kita/Hort an den Bedarf angepasst und aufgewertet?

Die Einrichtungen zur Kinderbetreuung wurden an den Bedarf angepasst. Dazu gehörten in der Vergangenheit auch Standortschließungen.

Ende 2011 gab es in den Greifswalder Krippen, Kindergärten und Horten 3.542 belegte Plätze. Die Kapazität lag bei 3.747 Plätzen. Damit liegt eine durchschnittliche Auslastung von etwa 95% vor. Sowohl die belegten Plätze als auch die Kapazitäten sind zuletzt leicht angestiegen.

Von den 15 kommunalen Kindertagesstätten sind 80 % unsaniert.

Fazit: gute Auslastung, aber meist unsaniertes Zustand



b) Schulen angepasst und aufgewertet?

Gab es im Schuljahr 2001/02 noch 6.675 Schüler, sank die Zahl bis 2008/09 auf ihren Tiefstwert (3.515) und stieg seitdem leicht an auf 3.739 im Schuljahr 2011/12. Aus diesem Grund musste die Anzahl der Schulstandorte in den letzten Jahren an den Bedarf angepasst werden. Einzelne Schulstandorte wurden geschlossen (z.B. im Ostseeviertel).

Von den 12 kommunalen Schulstandorten ist die Hälfte noch nicht saniert worden.

Fazit: an Bedarf angepasst, jedoch zumeist unsaniertes Zustand



c) Altenpflege-/Behinderteneinrichtungen angepasst und aufgewertet?

Es gab Ende 2011 in Greifswald 604 vollstationäre Plätze in Alten- und Behinderteneinrichtungen.

Fazit: zu beobachten



Erläuterungen

Bevölkerung - Bevölkerungsentwicklung - Altersstruktur - Wanderungen
Beschäftigung & Arbeitsmarkt - Arbeitslosigkeit - Jugendarbeitsl. - ALG II
Wohnungswirtschaft - Leerstand - Sanierungsgrad
Wohnwert - private Freiflächen - Wohnumfeld
Zustand der (vorhandenen) Infrastruktur - Straßen, Parkplätze - Schulen etc.
Lage im Stadtgebiet (Wegelängen Auto, Rad, zu Fuß, ÖPNV-Verbindung) - Erreichbarkeit der Stadtteile untereinander - Entfernung zur Innenstadt
Handlungsbedarf im Stadtumbau - hierbei wurde bei negativen Bewertungen geprüft, inwieweit das Instrumentarium des Stadtumbaus geeignet ist, die Missstände zu beheben (vgl. die entspr. Anmerkungen)

Anmerkungen zu den Bewertungen:

Versorgung: nicht nur auf den eigenen Stadtteil bezogen

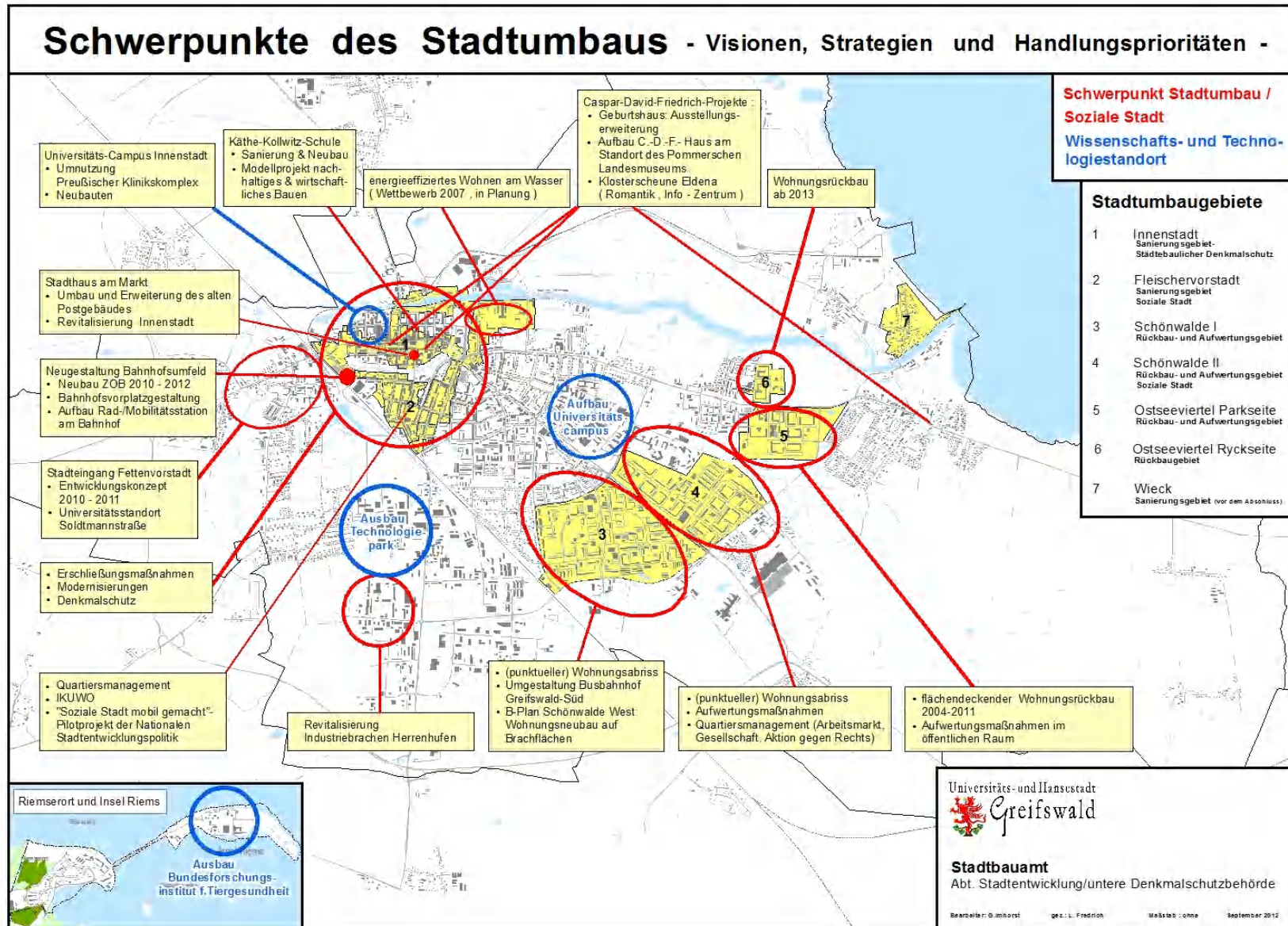
Bevölkerung Ostseevierteil: wegen der Stabilisierung in den letzten Jahren gelb statt rot

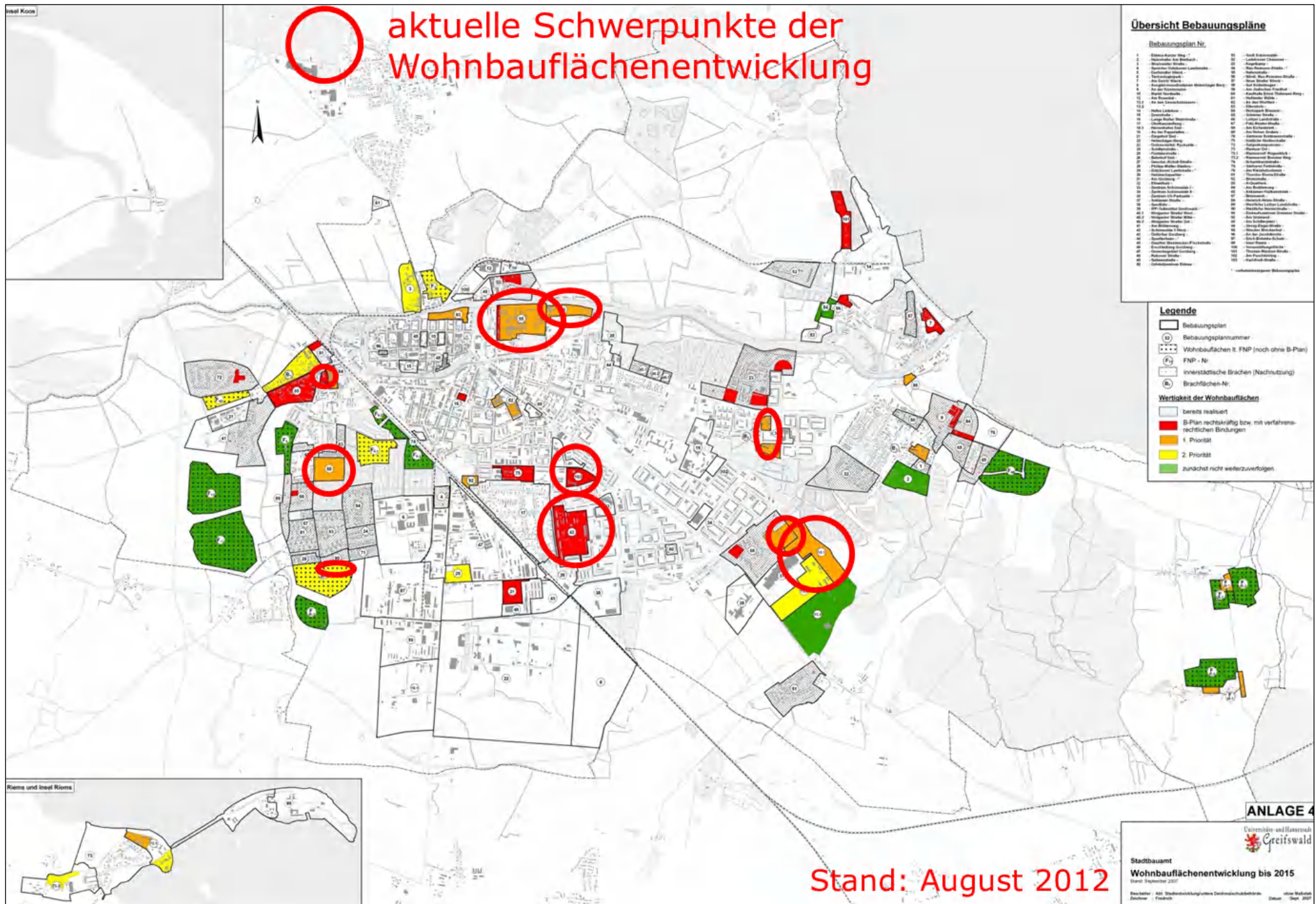
Anmerkungen zum Handlungsbedarf in den Stadtteilen:

- 10 / Industriegebiet z. Zt. hoher GA- Fördermitteleinsatz zur Revitalisierung der gewerblicher Brachen, kein Handlungsbedarf Stadtumbau
- 14 / Groß Schönwalde und 15 / Friedrichshagen negative Bewertung v. a. wegen peripherer Lage, kein Handlungsbedarf Stadtumbau
- 6 / Fettenvorstadt und 11 / Ladebow sollten bzgl. der weiteren Entwicklung kritisch beobachtet werden, für die Fettenvorstadt wurde 2011 ein Entwicklungskonzept erarbeitet
- Stadtteile 1, 3, 7, 8, 9 sind bereits Stadtumbaugebiete, auf die in den nächsten Kapiteln näher eingegangen wird
- 1 / Innenstadt und 3 / Fleischervorstadt haben noch Handlungsbedarf bzgl. der Sanierung von Teilen der Infrastruktur sowie bei der Brachflächenentwicklung
- 16 / Riems weist erhebliche Entwicklungsdefizite auf; Stadtumbaumaßnahmen sind auf ihren Erfolg versprechenden Einsatz zu prüfen

2.6 Schwerpunkte des Stadtumbaus in Greifswald

In den nachfolgenden Plänen sind die Schwerpunkte des Stadtumbaus und der Stadtentwicklungsplanung für die Gesamtstadt skizziert. Auf die Ziele und Maßnahmen in den Stadtumbaugebieten wird in den nachfolgenden Kapiteln näher eingegangen.



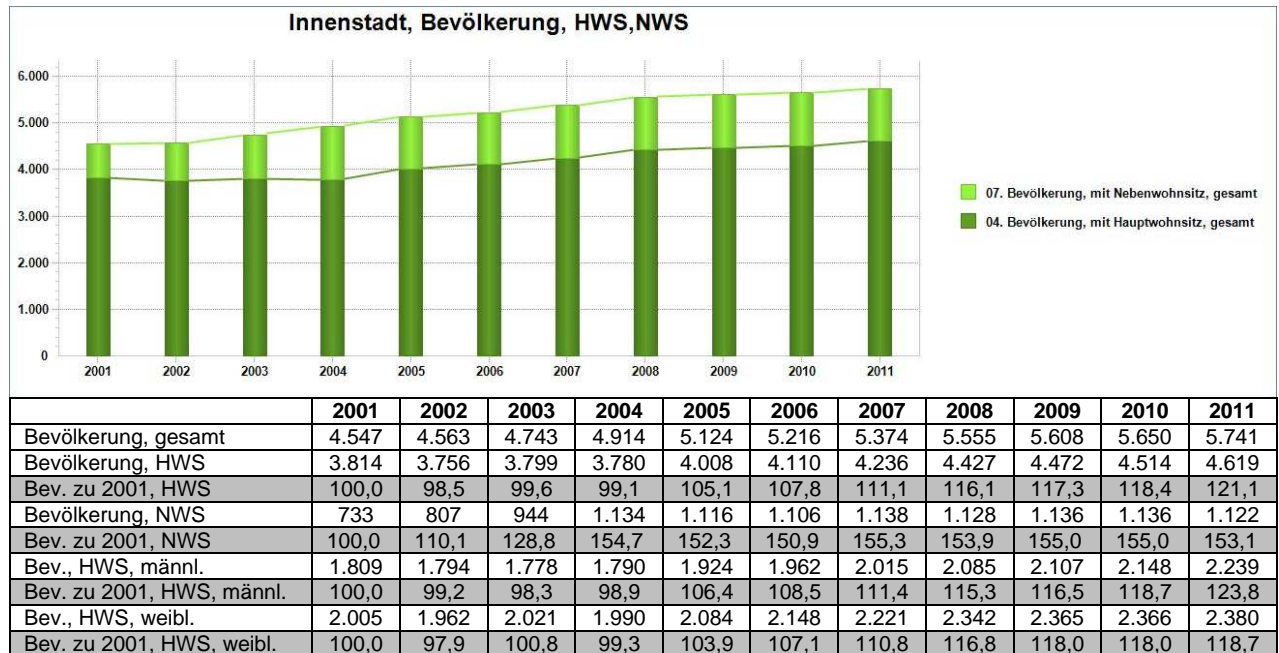


3. Monitoring für die Stadtumbaugebiete

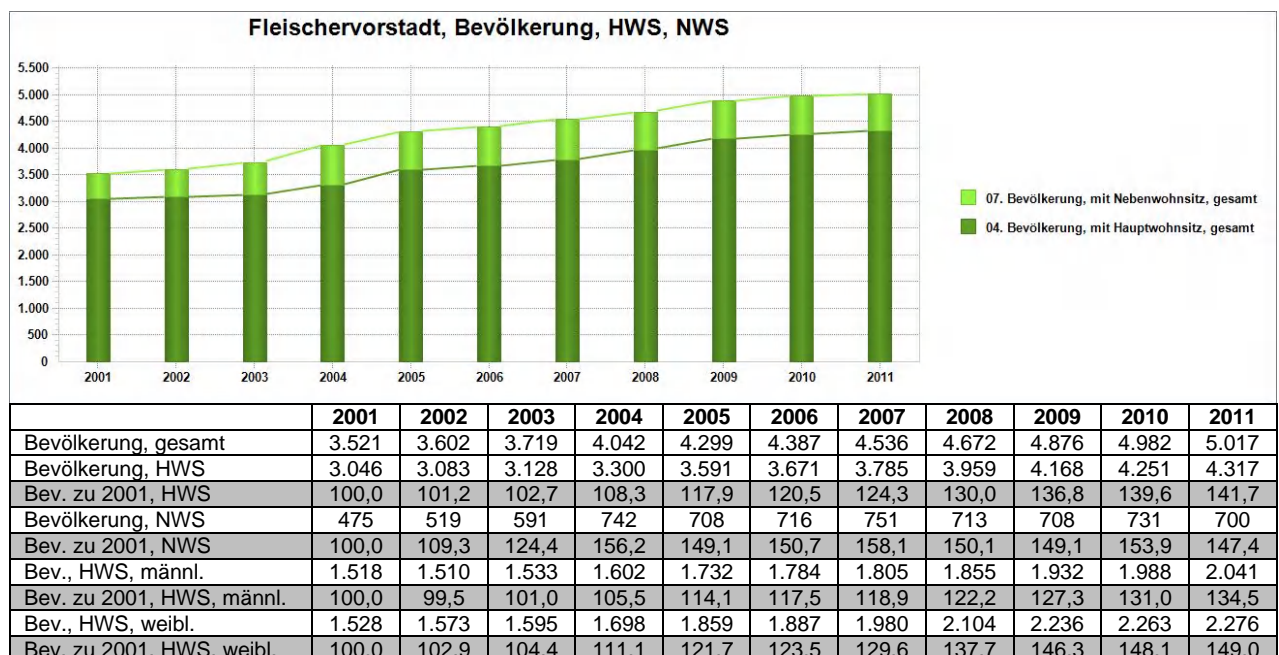
3.1 Sanierungsgebiet Innenstadt/Fleischervorstadt

3.1.1 Demografie und Sozioökonomie

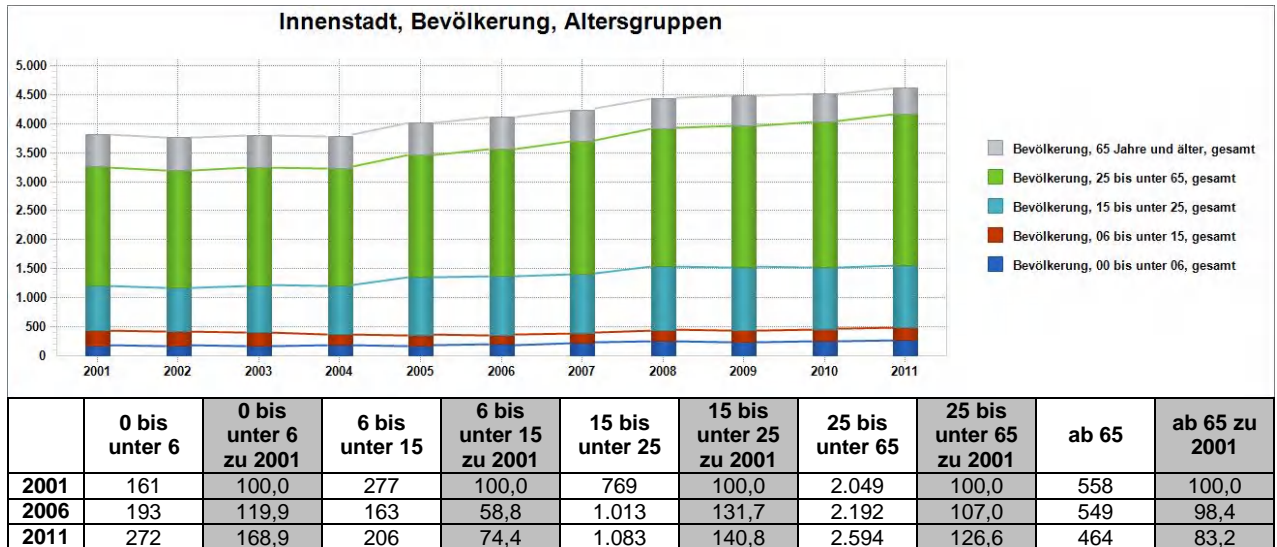
Das Sanierungsgebiet Innenstadt verzeichnet seit etwa 2004 einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs und hat seit 2001 über 20% Bevölkerung hinzu gewonnen. Die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz hat in diesem Gebiet mit Bezug auf 2001 um 53% zugenommen, verzeichnet aber seit 2004 eine relativ konstante Populationsgröße.



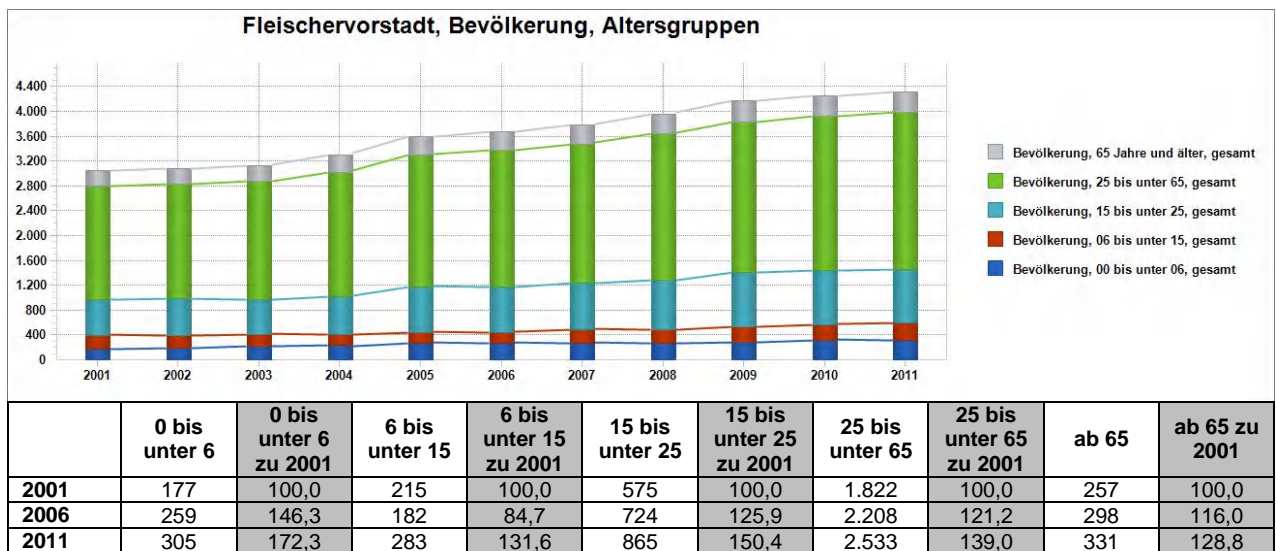
Das Sanierungsgebiet Fleischervorstadt verzeichnet seit vielen Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs, bezogen auf 2001 auf über 41%. Die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz ist bezüglich 2001 ebenfalls über 45% angestiegen, umfasst aber seit 2004 eine etwa konstante Populationsgröße, die sicher in dort vorhandenen Studentenunterkünften begründet ist.



Nach der Alterszusammensetzung gehört das Sanierungsgebiet Innenstadt zu den jüngeren Stadtgebieten. Während bezüglich 2001 die Personenanzahl über 65 Jahre um ca. 17% gesunken ist und auch die Zahl der Jugendlichen um 25% zurückgegangen ist, sind die Vorschulkinder um 69 % angestiegen.

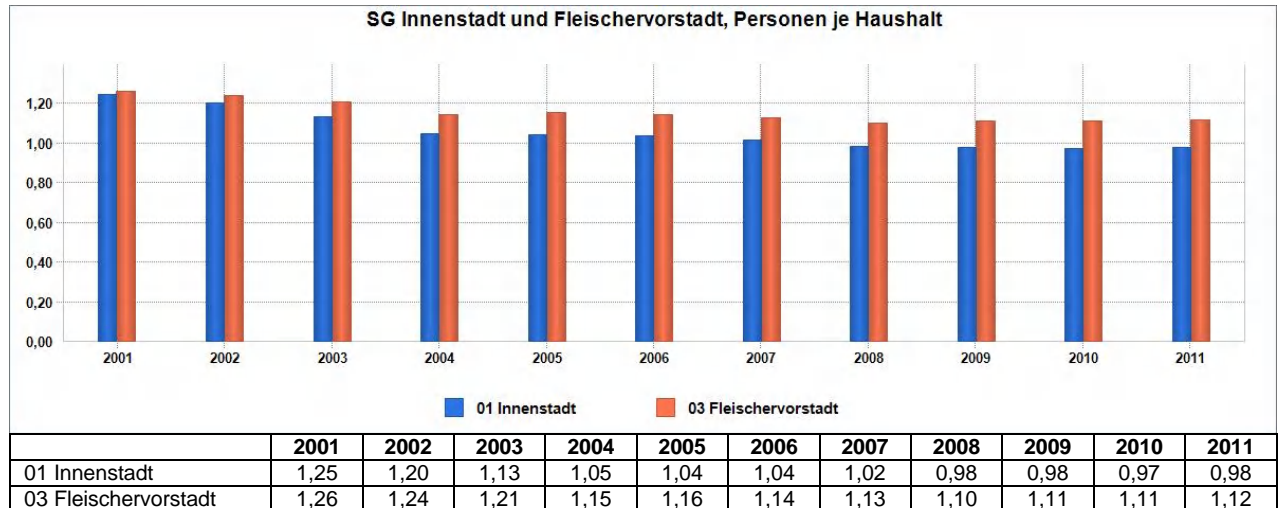


Die Zuwächse der Einwohner machen sich in der Fleischervorstadt in allen Altersgruppen bemerkbar; am stärksten bei den unter 6-jährigen (+72 %) und bei den 15- bis unter 25-jährigen (+50 %).



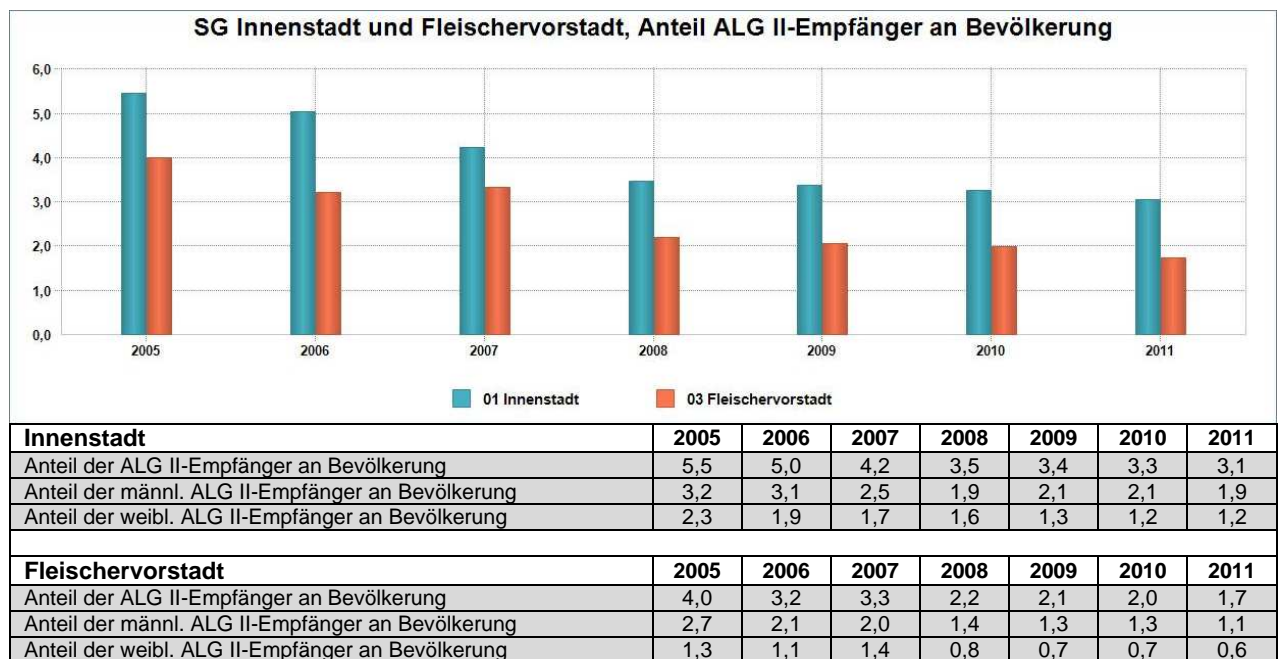
Entwicklung der Haushaltsgröße

Im Sanierungsgebiet ist die Haushaltsgröße (keine Wohnungshaushalte!) in den letzten Jahren zurückgegangen. Insbesondere in der Innenstadt liegt der Wert nur bei etwa einer Person je Haushalt.



Entwicklung Arbeitslosigkeit

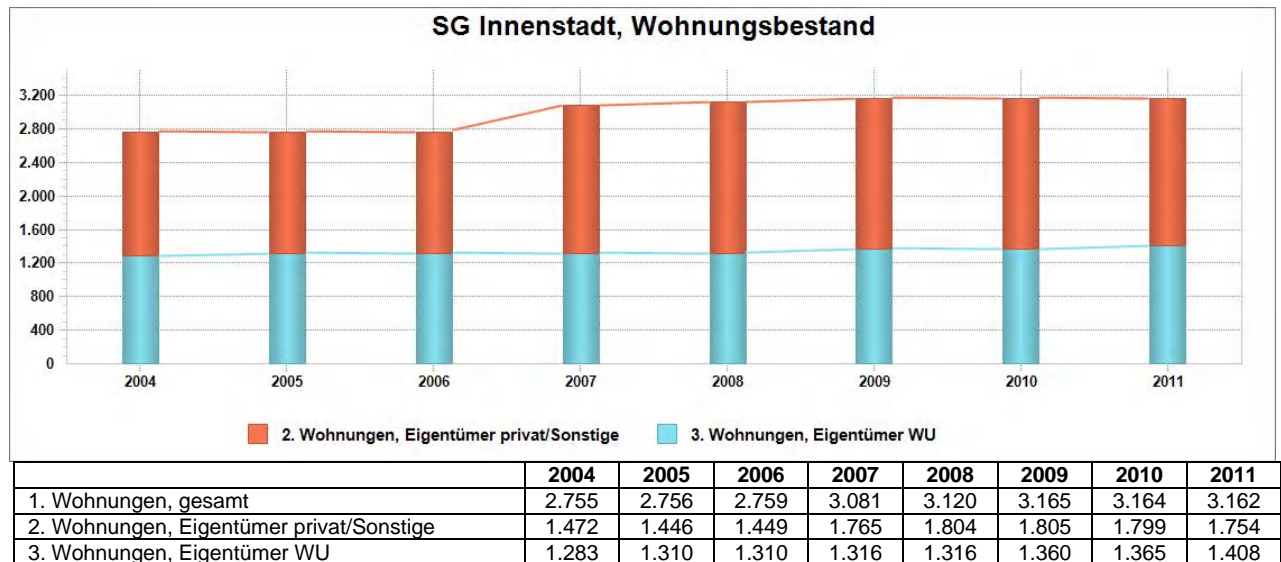
Der Anteil der ALGII-Empfänger an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter ist in beiden Teilen des Sanierungsgebiets zurückgegangen. Der Wert ist in der Fleischervorstadt noch niedriger als in der Innenstadt.



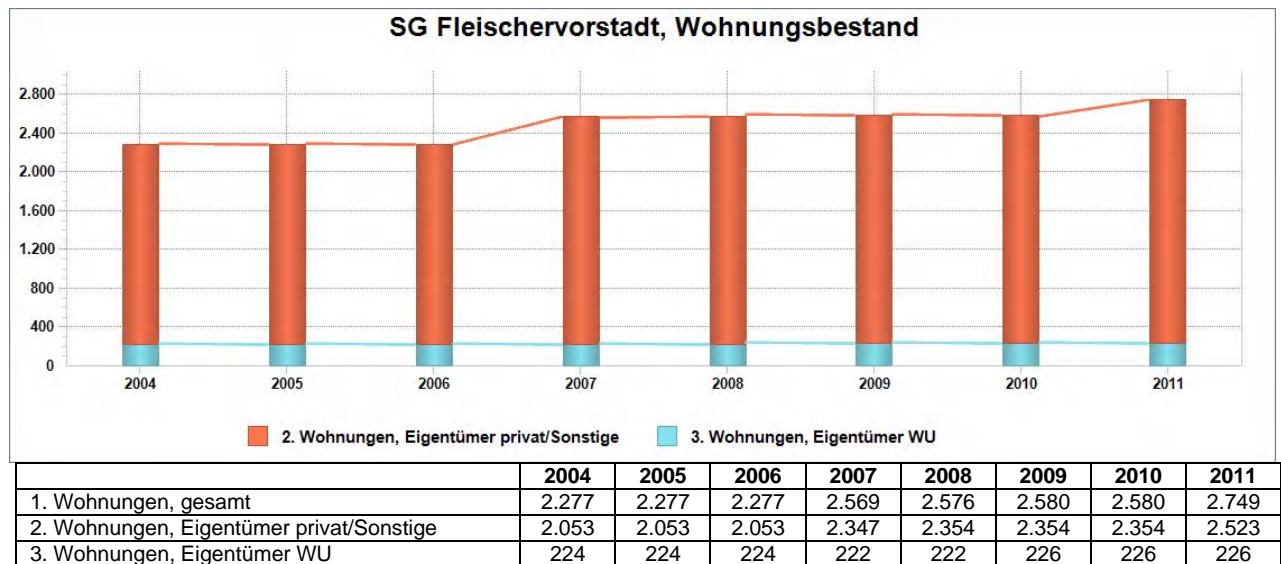
3.1.2 Wohnungswirtschaft

Entwicklung Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand hat in der Innenstadt in den vergangenen Jahren um etwa 15 % zugenommen. Die Wohnungsunternehmen verwalten hier etwa 45 % der Wohnungen.



Auch in der Fleischervorstadt hat sich die Zahl der Wohnungen erhöht, seit 2004 um 21 %. Nur 8 % der Wohnungen gehören den Wohnungsunternehmen.



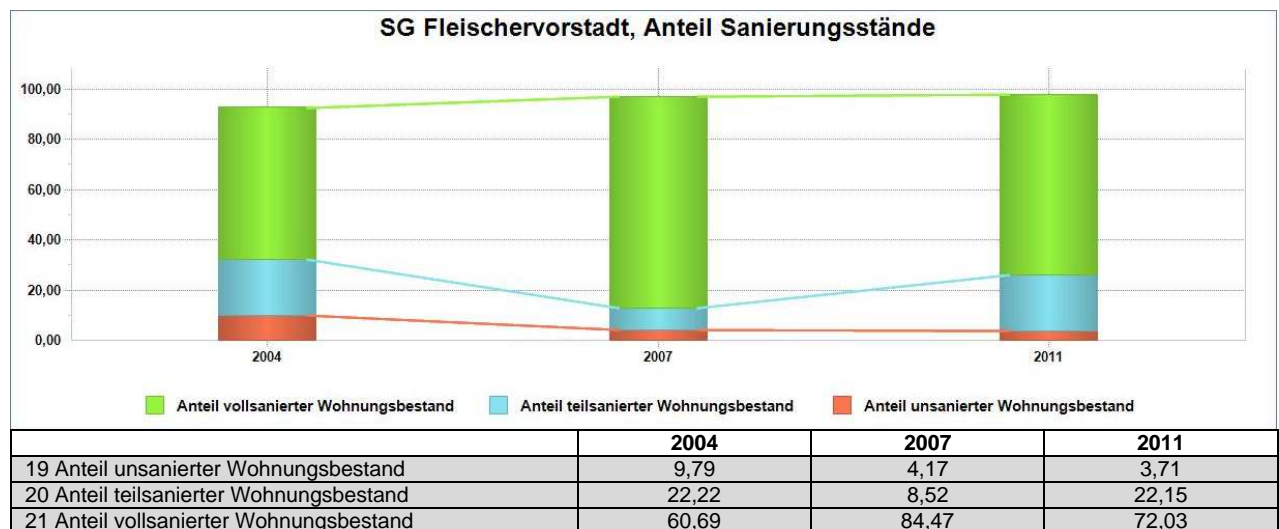
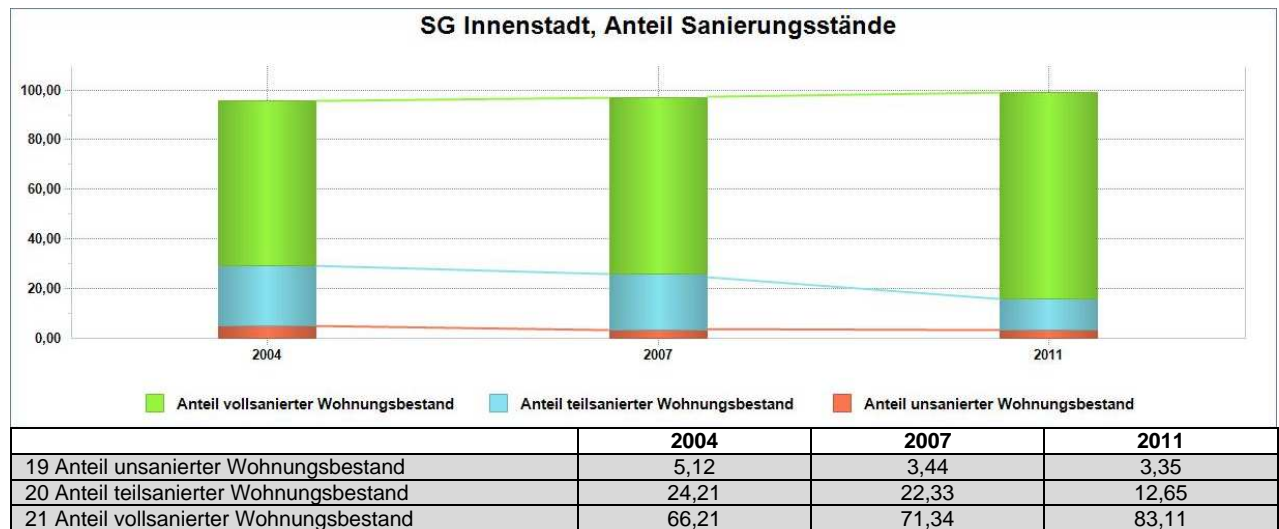
Baualtersklassen

Der Baualtersklasse vor 1919 gehören in der Innenstadt ein Viertel, in der Fleischervorstadt zwei Drittel der Wohnungen an. In der Innenstadt ist jede vierte Wohnung nach 1990 entstanden.

2011	Baujahr bis 1919	Baujahr 1919 bis 1948	Baujahr 1949 bis 1959	Baujahr 1960 bis 1968	Baujahr 1969 bis 1990	Baujahr ab 1990
SG Innenstadt	25,2	4,2	0,6	0,1	42,2	27,7
SG Fleischervorstadt	63,2	20,1	1,6	2,8	5,4	6,9

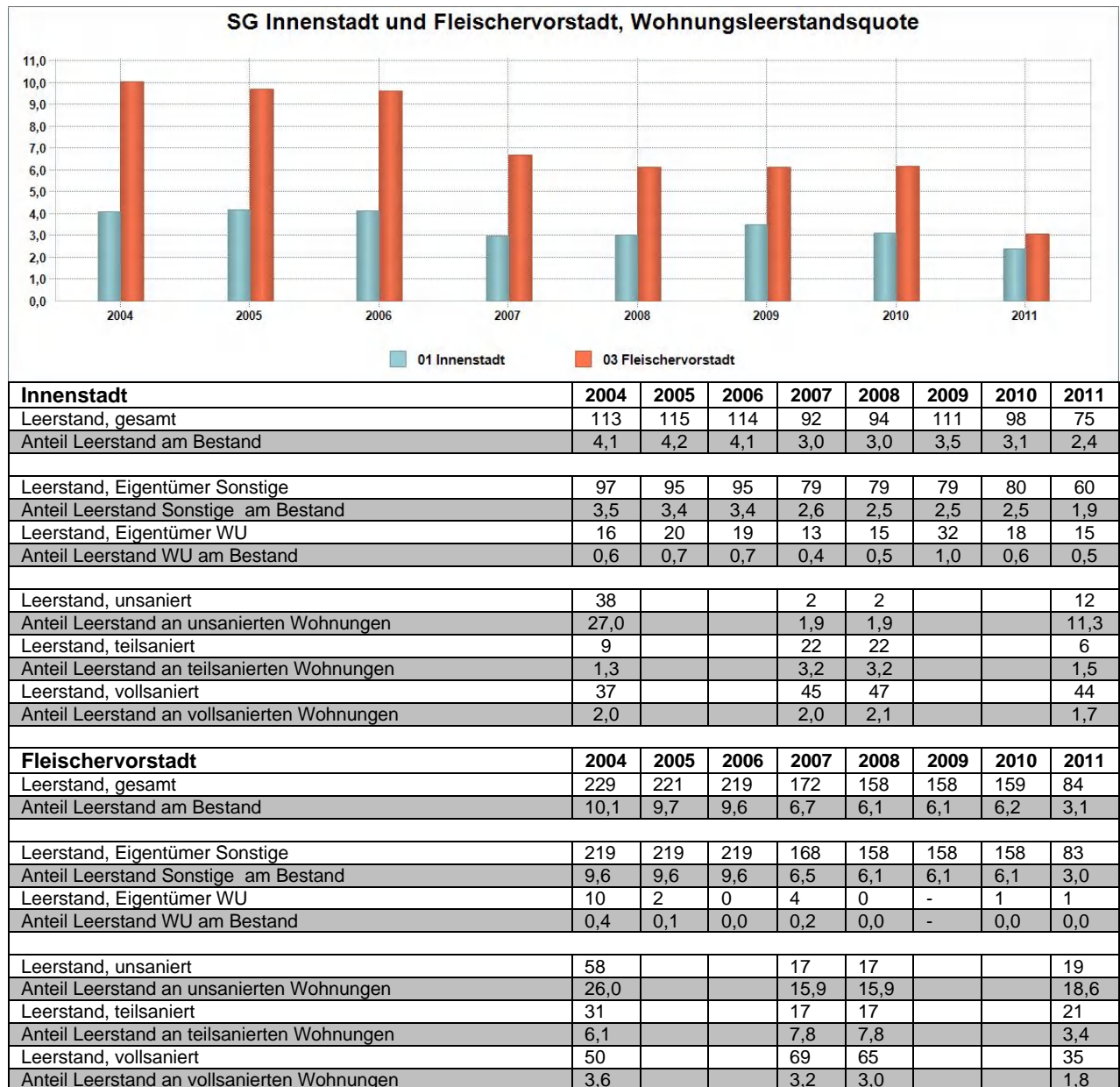
Sanierungsstand

Der Anteil des sanierten Wohnraums an allen Wohnungen hat sich im Sanierungsgebiet erhöht; in der Innenstadt von 66 auf 83 %, in der Fleischervorstadt von 61 auf 72 %.



Entwicklung Wohnungsleerstand

Der Leerstand ist in beiden Teilen des Sanierungsgebiets gesunken; in der Innenstadt von 4,1 auf 2,4 %. Besonders drastisch erfolgte der Rückgang in der Fleischervorstadt: hier sank die Leerstandsquote zwischen 2004 und 2011 von problematischen 10 % auf nunmehr 3 %.



3.1.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur

Denkmalgeschützter Gebäudebestand

Vor allem die Innenstadt hat einen umfangreichen Bestand denkmalgeschützter Gebäude. Er befindet sich in einem guten bis sehr guten Zustand. Etwa 82 % dieser Gebäude gelten als vollsaniert, weitere 10% als teilsaniert. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurden sie deutlich aufgewertet.

Kindertagesstätten

Von den Ende 2011 in Greifswald vorhandenen 32 Kindertagesstätten befinden sich 11 Einrichtungen im Sozialraum I (zu dem das Sanierungsgebiet gehört). Die Kindertagesstätten des Sozialraums I haben derzeit 999 belegte Plätze, das entspricht 28 % aller Greifswalder Plätze; davon 165 Krippenplätze (26 % aller Plätze), 415 Kindergartenplätze (26 % aller Plätze) und 419 Hortplätze (32 % aller Plätze).

Schulen

Im Sozialraum I Innenstadt und Innenstadtrandgebiete gibt es:

- 2 Grundschulen
- 1 Regionale Schule
- 1 Gymnasium mit 2 Standorten

Damit besuchen 1.495 Schüler (30 % aller Schüler) Schulen im Sozialraum I.

31.12.2011	Grundschulen Klassen Schüler	Reg. Schulen Klassen Schüler	Gymnasien- Standorte Klassen Schüler	Förderschulen Klassen Schüler	Schulen in freier Trägerschaft
Sozialraum I (Altstadt)	2 21 494	1 17 417	2 22 584	-	-

Denkmalgeschützte Gebäude

Insgesamt gibt es 442 Denkmäler in Greifswald. Die 274 denkmalgeschützten Gebäude, die im Sanierungsgebiet Innenstadt/Fleischervorstadt liegen, befinden sich in einem guten bis sehr guten Zustand. 226 (82 %) dieser Gebäude sind vollsaniert, weitere 28 (10 %) teilsaniert. Im Rahmen des Einsatzes von Städtebaufördermitteln wurden sie deutlich aufgewertet und tragen zu einem beachtlichen Teil zur Attraktivität der Stadt bei.

Auch für die übrigen Denkmäler wird eingeschätzt, dass sie in einem überwiegend guten Zustand sind.

Baulücken und Brachen

Das im Jahr 2012 erstellte Baulücken- und Brachflächenkataster weist für das Sanierungsgebiet Innenstadt und Fleischervorstadt 95.918 qm aus.

- 29.311 qm in der Innenstadt (53 % in Baulücken, 47 % in Brachen)
- 66.607 qm in der Fleischervorstadt (25 % in Baulücken, 75 % in Brachen), davon allein 50.000 qm im ehem. KAW- Gelände (B-Plan-Aufstellungsbeschluss)

Damit befinden sich 43 % aller Baulücken- und Brachflächen der Sanierungs- und Stadtumbaugebiete in der Innenstadt und Fleischervorstadt. Maßnahmen zur Wiedernutzung sind in Planung.

Am Ende des Kapitels befinden sich die Baulücken- und Brachflächenkarten zur Innenstadt und Fleischervorstadt.

Rückbaumaßnahmen

Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbau Ost erfolgten nicht, lediglich Freilegung von Grundstücken im Rahmen der Sanierung.

Förderumfang und Maßnahmen werden im Kapitel 4 dargestellt.

3.1.4 Zielindikatoren

1) Stabilisierung der Einwohnerentwicklung:

a) stabile Einwohnerzahl?

Die Einwohnerzahlen (HWS) der Innenstadt und der Fleischervorstadt haben sich nicht nur stabilisiert sondern sind seit dem Jahr 2005 bzw. seit 2001 deutlich angestiegen. Ende 2011 lagen sie bei 4.619 bzw. 4.317. Die Stadtentwicklungsmaßnahmen führten zur Steigerung der Attraktivität beider Gebiete.

Einwohnerentwicklung gegenüber 2001: + 21% bzw. + 42%

Fazit: positiv



b) ausgewogene Altersstruktur?

In Innenstadt und Fleischervorstadt sind viele jüngere Einwohner wohnhaft. Über 10% der Bevölkerung sind Ende 2011 unter 15 Jahre alt gewesen. Der Anteil der Älteren ab 65 Jahre liegt in beiden Gebieten bei maximal 10%. Die Altersstruktur hat sich gegenüber 2001 verändert. Die größten Zuwächse gab es seitdem bei den unter 6-jährigen und 15- bis unter 25-jährigen.

Fazit: positiv



c) positiver Wanderungssaldo?

Während der Saldo aus Zu- und Fortzügen über die Stadtgrenzen im Jahr 2001 in Innenstadt und Fleischervorstadt noch negativ war (-52 und -19), ist der Saldo im Jahr 2011 in beiden Gebieten positiv (+91 und +14).

Bei den Umzügen innerhalb der Stadt weisen Innenstadt und Fleischervorstadt zuletzt negative Salden auf (-19 und -38).

Fazit: durchwachsen



2) Stabilisierung der wirtschaftlichen Situation

a) Sinkende Arbeitslosigkeit?

Die Zahl der Arbeitslosen ist deutlich zurückgegangen. Sie reduzierte sich in der Innenstadt von 306 im Dezember 2005 auf 194 Personen Ende 2011, in der Fleischervorstadt von 232 auf 121 Personen. Das entspricht einem Rückgang um mehr als einem Drittel.

Die Anzahl der ALGII-Empfänger ist ebenfalls zurückgegangen, ihr Anteil an allen Arbeitslosen blieb mit ca. 72 % konstant.

Die Jugendarbeitslosigkeit sank in der Altersgruppe 15 bis unter 25 Jahre von 4,7 % auf 1,9 % (Innenstadt) bzw. von 3,8 % auf 1,6 % (Fleischervorstadt).

Fazit: positiv



3) Anpassung und Aufwertung des Wohnungsbestands

a) Hohen Sanierungsstand erreicht?

Der Sanierungsgrad hat sich in den letzten Jahren erhöht. Während in Innenstadt und Fleischervorstadt Ende 2004 66 % bzw. 61 % der Wohnungen als vollsaniert/Neubau galten, sind es Ende 2011 83 % bzw. 72 %. Der Anteil unsanierter Wohnungen sank in diesem Zeitraum von 5,1 % bzw. 9,8 % auf 3,4 bzw. 3,7 %.

Fazit: positiv



b) Geringer Wohnungsleerstand?

Die Wohnungsleerstandsquote ist in beiden Gebieten rückläufig. Lag sie Ende 2004 noch bei 4,1 % bzw. 10,1 %, hat sich der Wert Ende 2011 auf 2,4 % bzw. 3,1 % reduziert.

Fazit: positiv

**4) Erhalt/Aufwertung denkmalgeschützter Gebäude**a) guten Zustand geschaffen/hohen Sanierungsgrad erreicht?

Die denkmalgeschützten Gebäude, die vor allem im Sanierungsgebiet Innenstadt/Fleischervorstadt liegen, befinden sich in einem guten bis sehr guten Zustand. Mehr als 80 % dieser Gebäude gelten als vollsaniert, weitere 10 % als teilsaniert – fast alle mit Städtebaufördermitteln.

Fazit: positiv

**5) Schließung von Baulücken und Wiedernutzung von Brachen**a) Baulücken und Brachflächen reduziert?

Aktuell gibt es im Sanierungsgebiet Innenstadt und Fleischervorstadt 95.918 qm Baulücken und Brachflächen. Davon fällt ein Drittel auf Baulücken, zwei Drittel auf Brachflächen. Aufgrund des gerade erst fertiggestellten Katasters sind noch keine Veränderungen darstellbar. Eine Karte zu Baulücken und Brachflächen befindet sich am Ende dieses Kapitels.

Fazit: im Aufbau



Ziele gemäß „Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt/ Fleischervorstadt“, 2004 (Auswahl):

6) Stadtstruktura) Erhalt und Sanierung der vom Verfall bedrohten Altbausubstanz;

insbesondere der Gebäude in exponierten städtebaulichen Lagen

Leitsatz: „Erhalt vor Abbruch“:

Fazit: erfolgt

b) Erhalt der kleinteiligen Nutzungsvielfalt bei hohem Wohnanteil und Beibehalten der vertikalen Nutzungsschichtung in den Geschäftsbereichen:

– Die Zahl der Wohnungen und Einwohner ist gestiegen.

Fazit: erfolgt

c) Brachflächenentwicklung KAW-Gelände und A-Quartiere

Ankauf und Bodenneuordnung der östlichen Teilfläche des KAW-Geländes

- lediglich Bebauungsplan Aufstellungsbeschluss

Bebauung A-Quartiere, Brachflächenentwicklung, Reparatur Stadtgrundriss
- bisher erst ein Quartier

Fazit: negativ



7) Stadtverkehra) Umsetzung der Planungen:

zur Bahnparallele zur Entlastung insbesondere der Straßen in der Fleischervorstadt
- erfolgt

der Umgestaltungs- und Umlegungsmaßnahmen von Bahnhof und ZOB
- Bahnhof: in Planung
- ZOB: im Bau

Fazit: teils umgesetzt, teils in Planungsphase

b) Fertigstellung des Bauvorhabens Tiefgarage und angrenzender Verkehrsflächen in der Rakower Straße

- Tiefgarage und Verkehrsflächen umgesetzt

Fazit: umgesetzt

**8) Handels- und Dienstleistungsstandort Innenstadt**a) Entwicklung der Gützkower Straße im Bereich zwischen Bahnhofs- und Wiesenstraße zum Einzelhandels-Unterkern, einen Bereich mit Marktfunktion

- Umgestaltung erfolgt 2013

b) Entscheidung für den Standort des Technischen Rathauses (Stadthaus)

- Nachnutzung der ehem. Post am Markt, Baubeginn

c) Umgestaltung Fußgängerbereiche Marktplatz und Schuhhagen

- erfolgt

Fazit: umgesetzt bzw. im Bau/ Vorbereitung

**9) Maßnahmen gegen soziale Divergenz eingeleitet?**a) Schaffung eines Stadtteilbüros in der Fleischervorstadt für das Quartiersmanagement und die Maßnahmenvorbereitung und -betreuung im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“

- seit 2002 Caritas als Träger des Quartiersmanagements

Fazit: umgesetzt

**10) Straßen und Plätze umgestaltet und aufgewertet?**a) Aufwertung der Plätze

Alle Plätze wurden aufgewertet: Markt, Domplatz, Jakobikirchplatz, Rubenowplatz (Fotos am Ende des Kapitels), Platz am Pommerschen Landesmuseum

Fazit: umgesetzt

b) Aufwertung

Viele Straßen wurden aufgewertet; es fehlen jedoch noch wichtige Straßen, z.B. Mühlenstraße (in 2015), westliche Lange Straße (in 2013), Steinbecker Straße.

Fazit: teils umgesetzt, teils noch erforderlich













Stadtumbau Monitoring 2012

Sanierungsgebiet
Innenstadt

Wohnungsl Leerstand
31.12.2011

-  0 %
-  1 bis < 10 %
-  10 bis < 20 %
-  20 bis < 30 %
-  30 bis 99 %
-  100 %
-  Gebäudeabriss
-  Gebietsgrenze

Luftbild: Stand 2009

Datengrundlage:

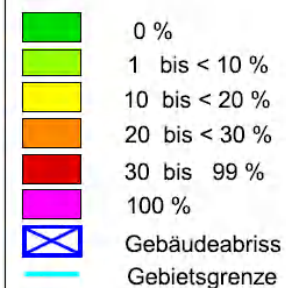




Stadtumbau Monitoring 2012

Sanierungsgebiet
Fleischervorstadt

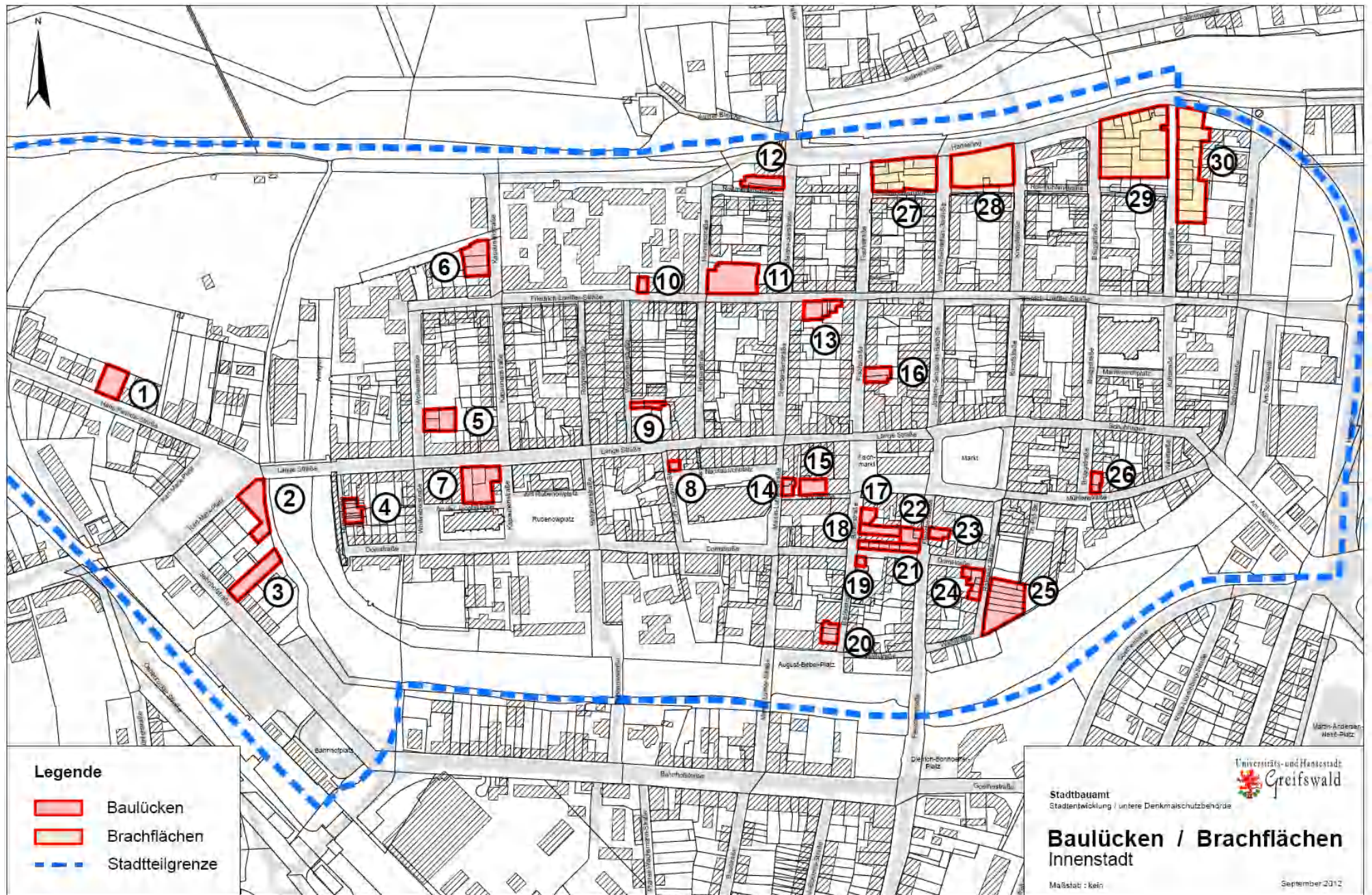
Wohnungseerstand
31.12.2011

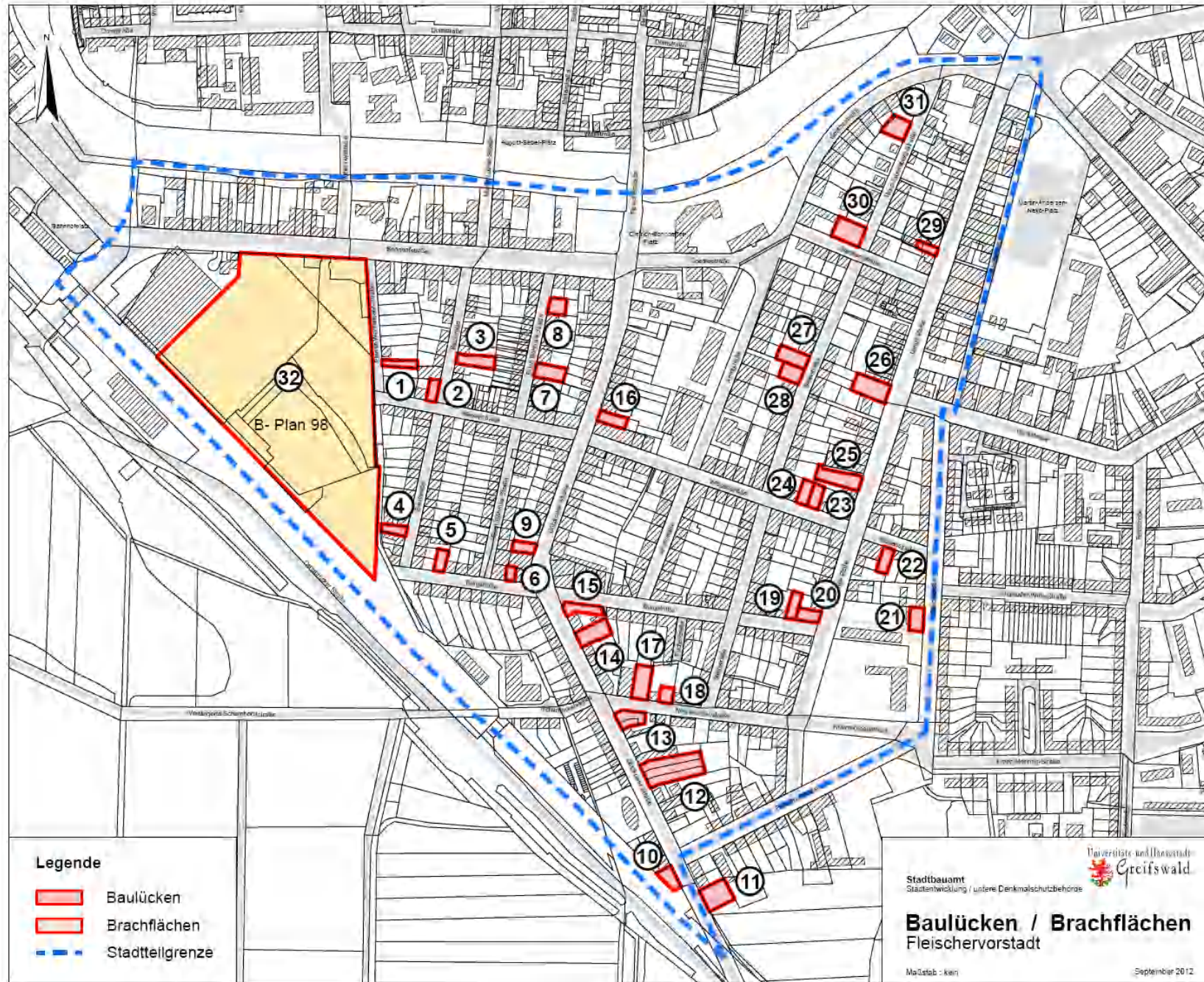


Luftbild: Stand 2009

Datengrundlage:



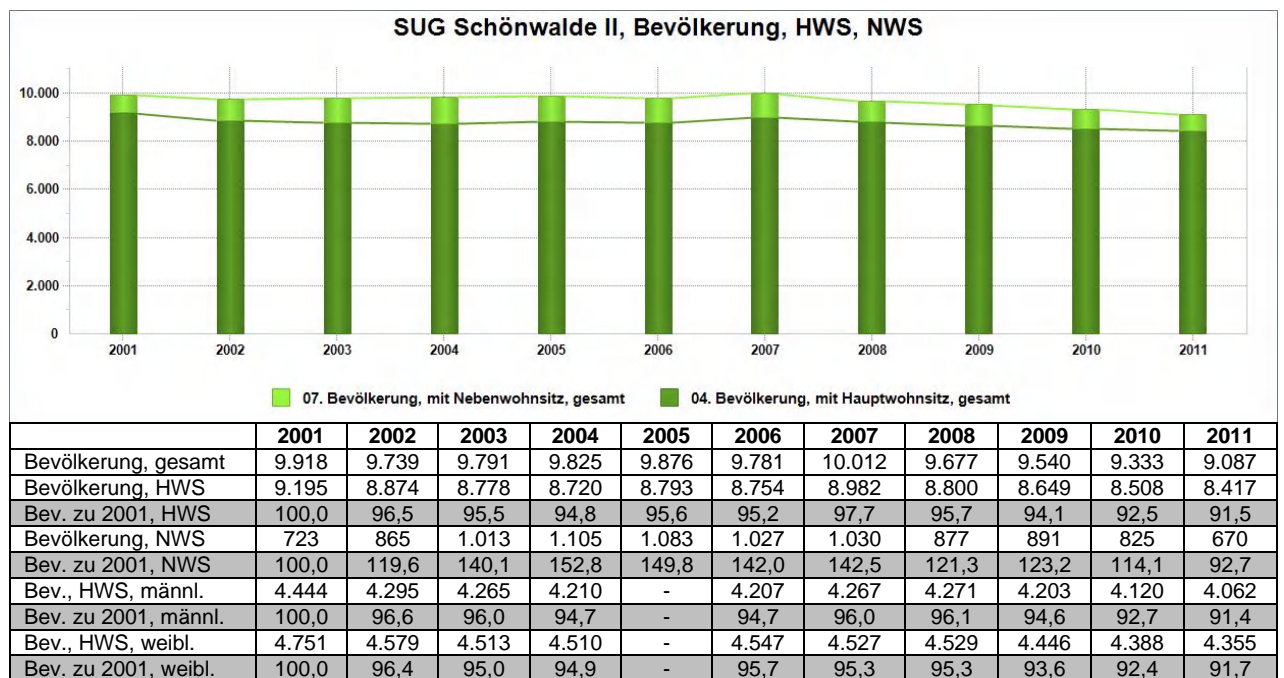
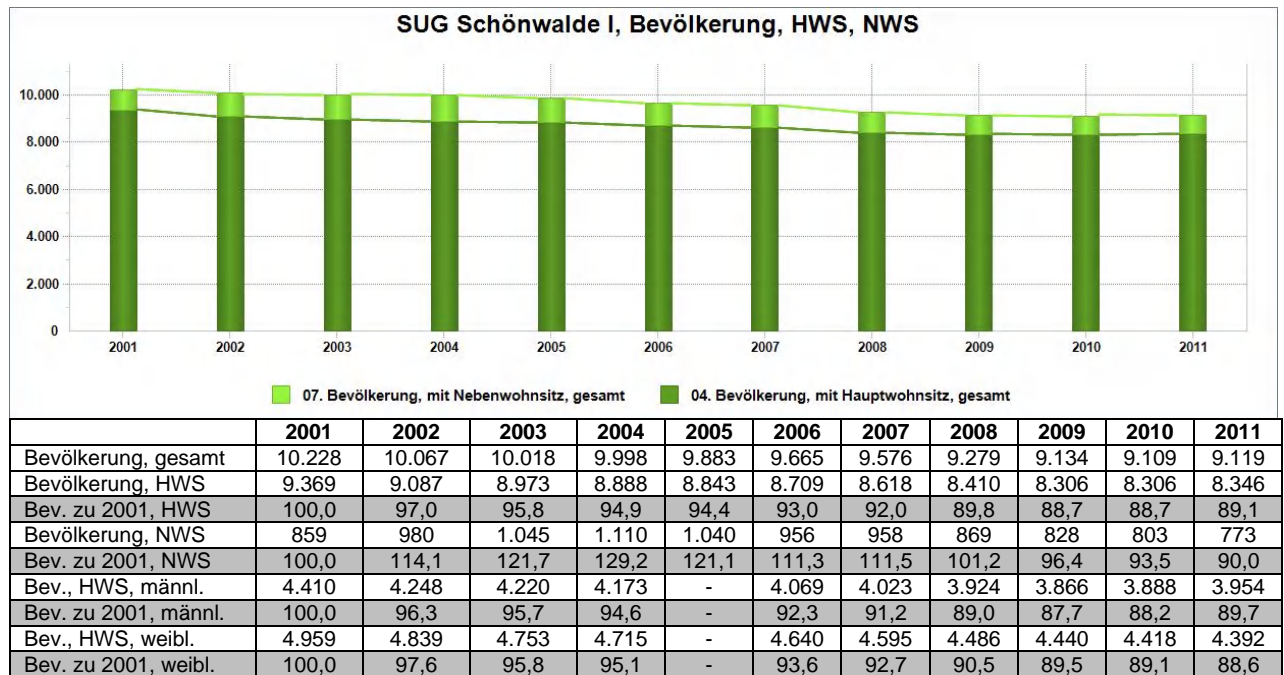




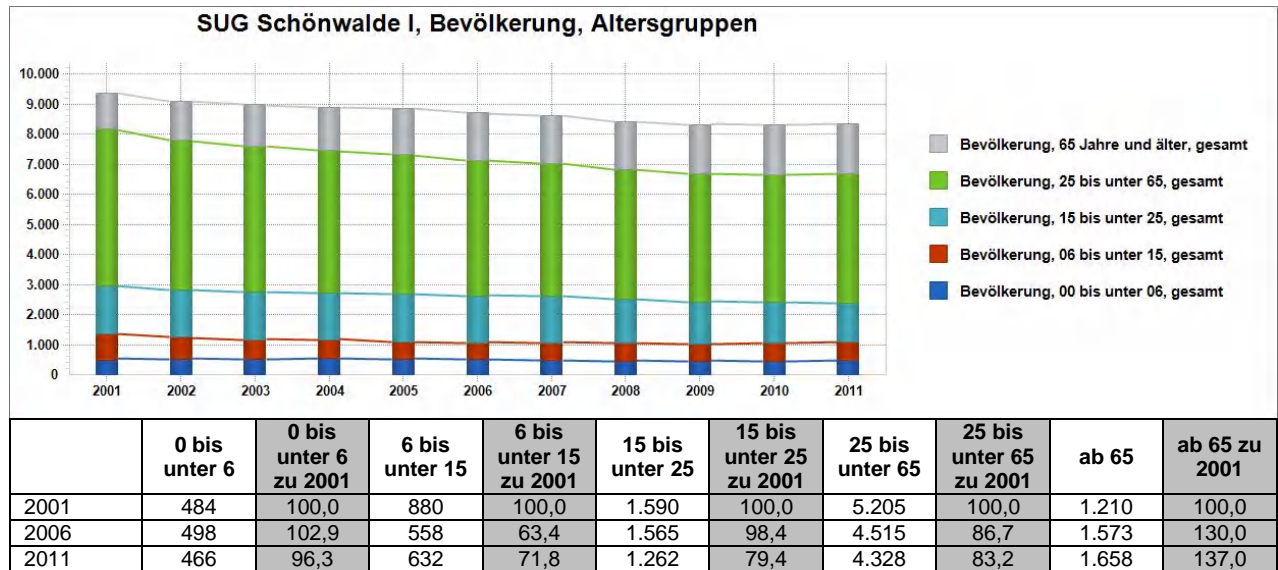
3.2 Stadtumbaugebiete Schönwalde I und Schönwalde II

3.2.1 Demografie und Sozioökonomie

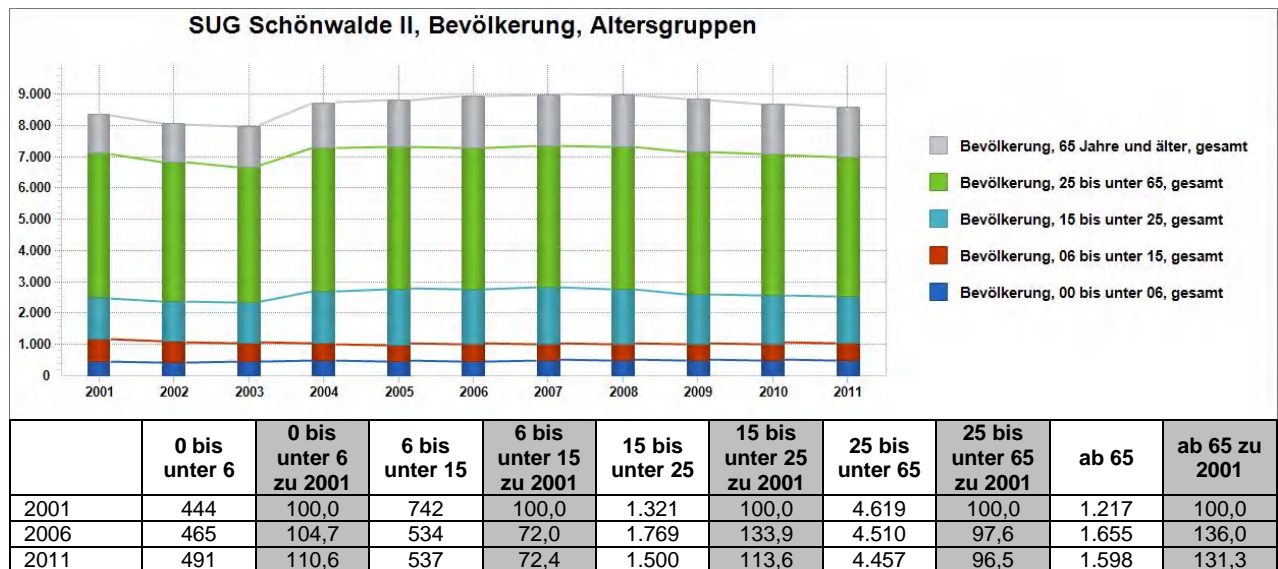
Die Einwohnerzahl nahm in beiden Stadtumbaugebieten ab. Im dargestellten Zeitraum sank sie im SUG Schönwalde I um etwa 11 %, im SUG Schönwalde II um etwa 8 %.



Die Altersstruktur veränderte sich im SUG Schönwalde I sehr: Alle Altersgruppen nahmen im Vergleich zu 2001 spürbar ab, lediglich die Älteren ab 65 Jahren nahmen deutlich um 37% zu.



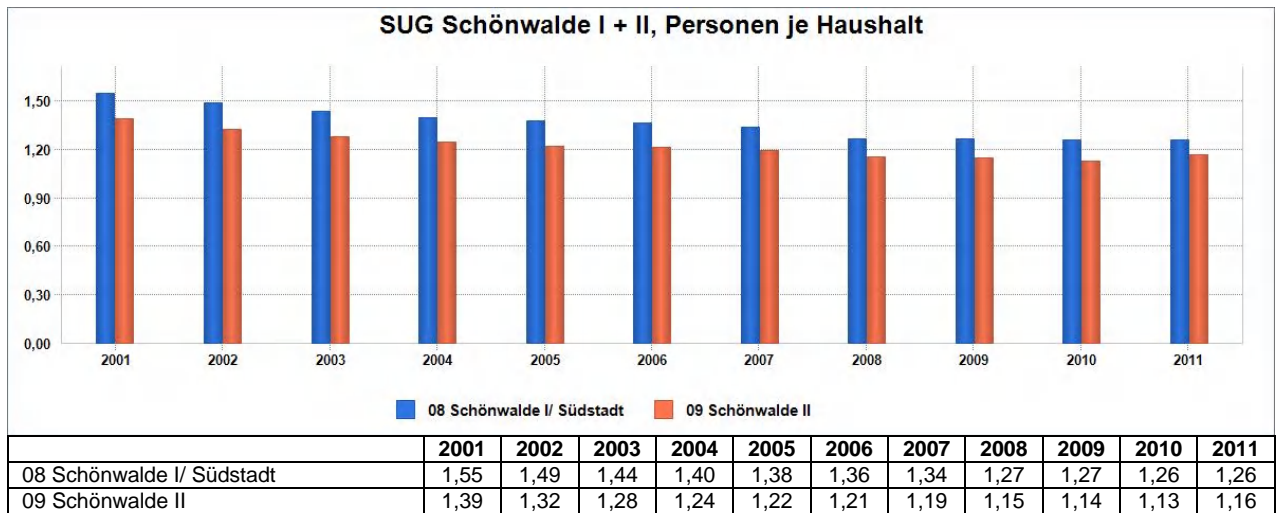
Im SUG Schönwalde II ist die Veränderung nicht so einseitig verlaufen. Im 11-Jahres-Zeitraum nahmen die Gruppen der unter 6-jährigen, der 15- bis unter 25-jährigen und der über 65-jährigen zu. Die anderen reduzierten sich.



Haushaltsgröße

Zur Darstellung der Entwicklung der Haushaltsgrößen werden die entsprechenden Werte der den Stadtumbaugebieten zugrunde liegenden Stadtteile verwendet. Durch den hohen Überdeckungsgrad von Stadtteil und Stadtumbaugebiet ist eine Übertragung möglich.

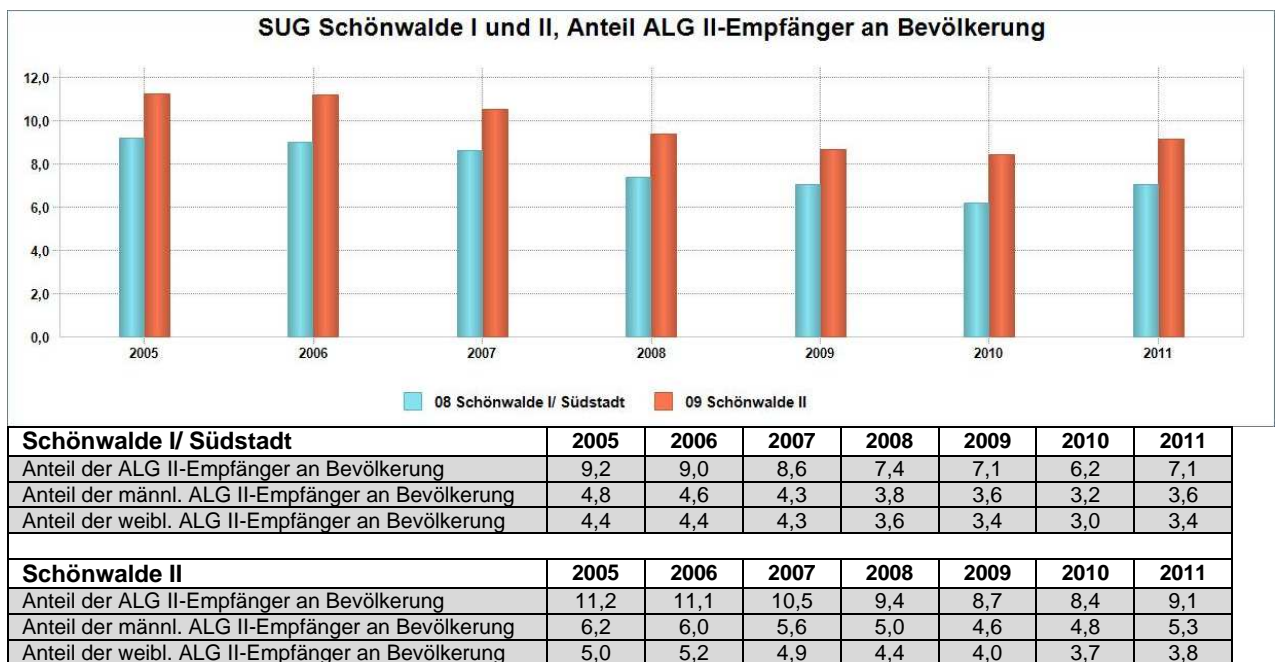
Auch in den SUG Schönwalde I und II ist die Verringerung der Haushaltsgröße (keine Wohnungshaushalte!) zu beobachten. Dennoch liegen die Werte zwischen 1,26 und 1,16 deutlich über den Haushaltsgrößen der Innenstadt und Fleischervorstadt.



Arbeitslosigkeit

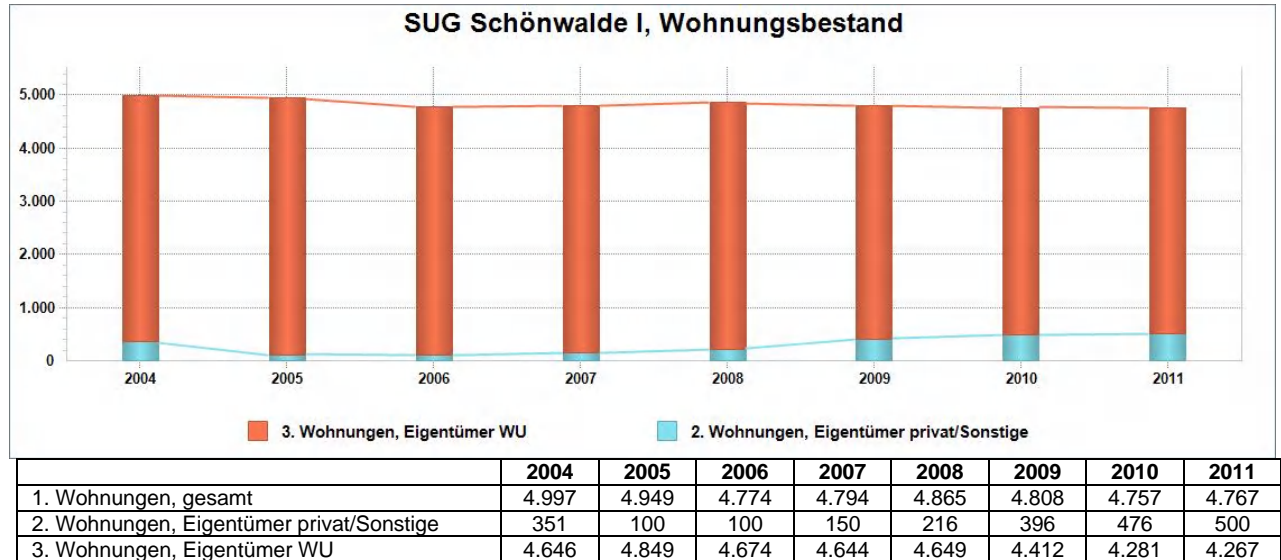
Da die Gebietsstruktur der Stadtumbaugebiete in weiten Teilen mit den Stadtteilen übereinstimmt und werden an dieser Stelle die Stadtteilwerte verwendet.

Der Anteil der ALGII-Empfänger an der erwerbsfähigen Bevölkerung hat in beiden Stadtteilen abgenommen. Der Rückgang zwischen 2005 und 2011 erfolgte um jeweils etwa 2 Prozentpunkte. Mit 9,1 % liegt der Anteil in Schönwalde II höher als in Schönwalde I (7,1 %).

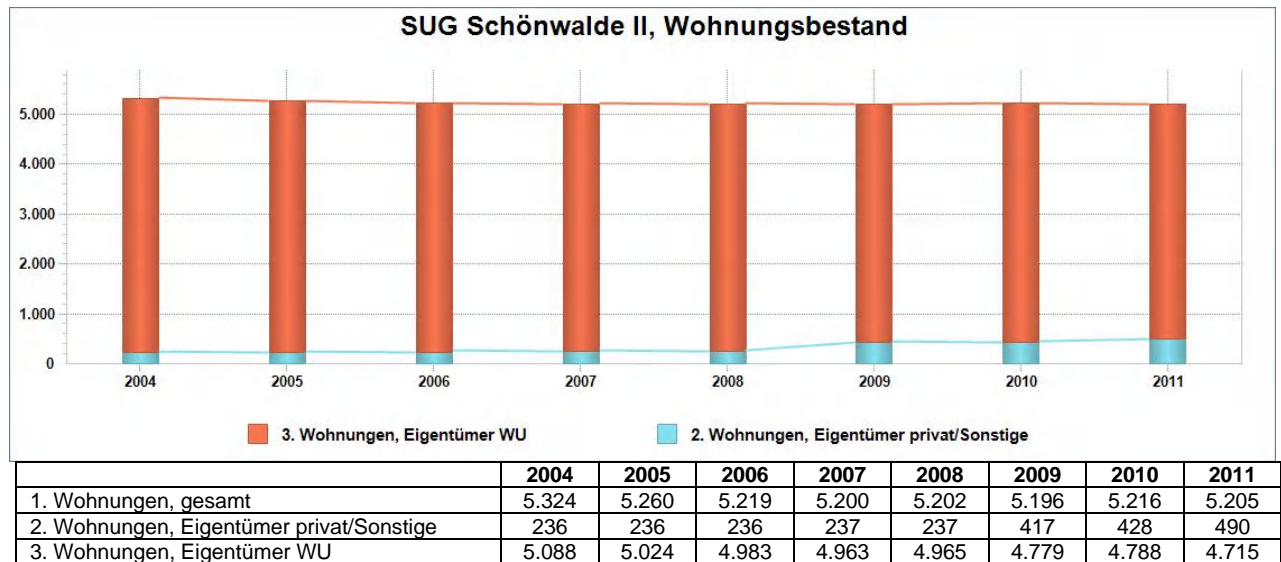


3.2.2 Wohnungswirtschaft

Der Wohnungsbestand nahm in beiden Stadtumbaugebieten ab. Im SUG Schönwalde I reduzierte sich die Wohnungszahl zwischen 2004 und 2011 um knapp 5 %, im SUG Schönwalde II um etwa 2,5 %



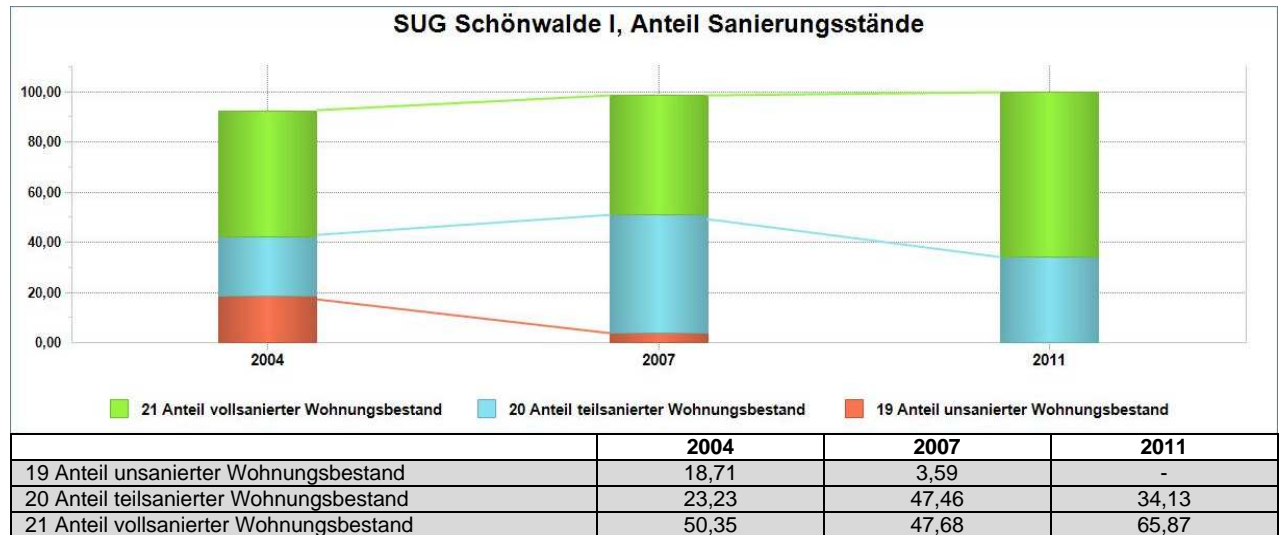
Die Wohnungsunternehmen verwalten etwa 90% alle Wohnungen in den beiden Stadtumbaugebieten.



Sanierungsstand

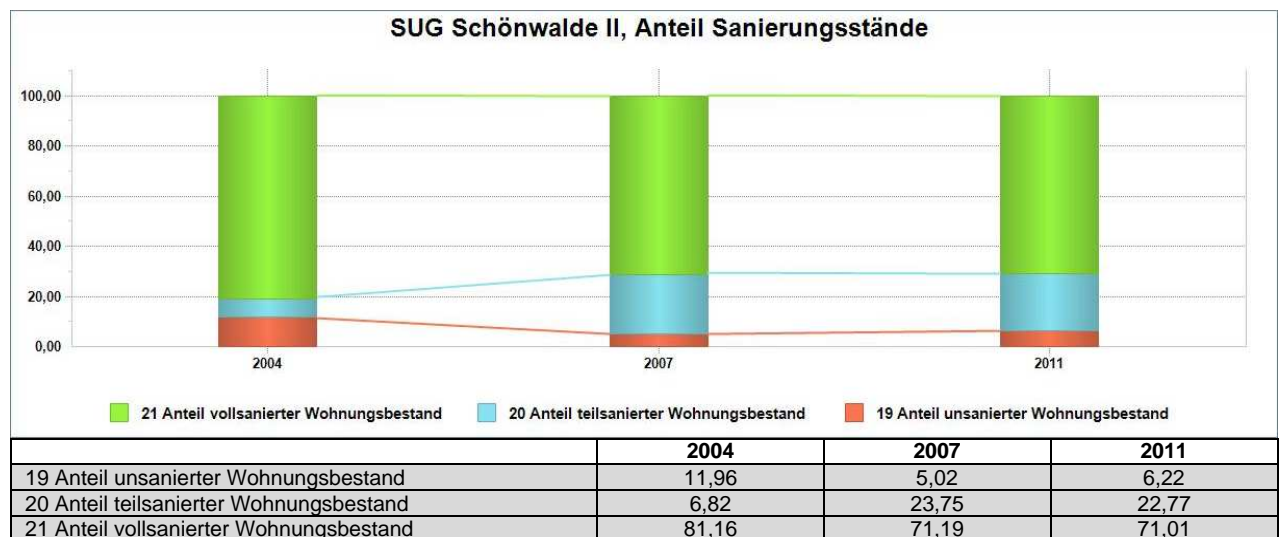
Aufgrund von Änderungen der Einschätzungskriterien der Wohnungsunternehmen zum Sanierungsstand gab es in der Vergangenheit einige unplausibel erscheinende „Brüche“ in der Statistik.

Der Anteil vollsanierter Wohnungen ist im SUG Schönwalde I inzwischen auf 66 % gestiegen, im SUG Schönwalde II liegt der Anteil bei 71 %.



Rückgänge vollsanierter Wohnungen hängen mit Änderungen der Bewertung bei den WU zusammen

Der Anteil unsanierter Wohnungen ist im Betrachtungszeitraum deutlich gesunken: Im SUG Schönwalde I von 19 % auf 0 %, im SUG Schönwalde II von 12 % auf 6 %.



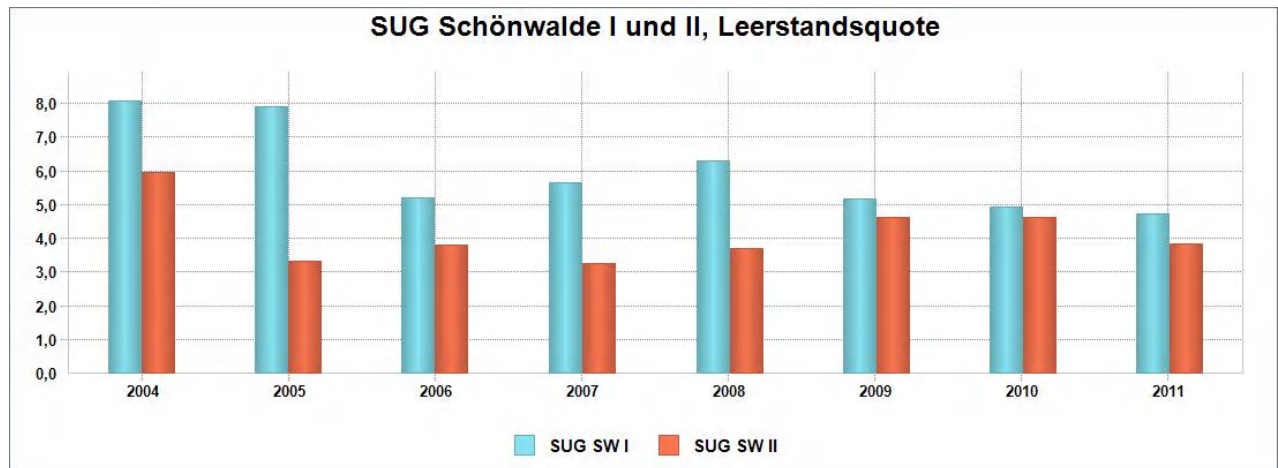
Rückgänge vollsanierter Wohnungen hängen mit Änderungen der Bewertung bei den WU zusammen

Fast alle Wohnungen in den beiden Stadtumbaugebieten gehören der Baualtersklasse 1969-90 an. In Schönwalde I gibt es mit 2,3 % einen nennenswerten Anteil Neubauten nach 1990.

2011	Baujahr bis 1919	Baujahr 1919 bis 1948	Baujahr 1949 bis 1959	Baujahr 1960 bis 1968	Baujahr 1969 bis 1990	Baujahr ab 1990
SUG SW I	0	2,7	0	0	95,0	2,3
SUG SW II	0	0	0	0	99,7	0,3

Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand war in beiden Stadtumbaugebieten rückläufig. Die Leerstandsquoten verringerten sich seit 2004 in Schönwalde I von 8,1 auf 4,4 %, in Schönwalde II von 6,0 auf 3,8 %.



SUG Schönwalde I	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Leerstand, gesamt	404	391	248	270	306	248	235	225
Anteil Leerstand am Wohnungsbestand	8,1	7,9	5,2	5,6	6,3	5,2	4,9	4,7
Leerstand, unsaniert	173	272	123	63	157	-	-	-
Anteil Leerstand an unsanierten Wohnungen	18,5	17,7	11,2	36,6	91,3	-	-	-
Leerstand, teilsaniert	30	22	19	133	117	209	-	184
Anteil Leerstand an teilsanierten Wohnungen	2,6	2,1	1,8	5,8	6,1	11,3	-	11,3
Leerstand, vollsaniert	88	45	54	28	29	34	-	41
Anteil Leerstand vollsanierten Wohnungen	3,5	2,0	2,2	1,2	1,1	1,2	-	1,3
SUG Schönwalde II	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Leerstand, gesamt	317	174	198	169	193	240	241	200
Anteil Leerstand am Wohnungsbestand	6,0	3,3	3,8	3,3	3,7	4,6	4,6	3,8
Leerstand, unsaniert	122	39	56	33	33	36	-	38
Anteil Leerstand an unsanierten Wohnungen	19,2	7,5	13,6	12,6	12,6	13,8	-	11,7
Leerstand, teilsaniert	31	36	37	89	112	143	-	108
Anteil Leerstand an teilsanierten Wohnungen	8,5	3,7	3,6	7,2	8,1	10,9	-	9,1
Leerstand, vollsaniert	163	53	59	47	48	61	-	54
Anteil Leerstand vollsanierten Wohnungen	3,8	1,5	1,7	1,3	1,3	1,7	-	1,5

Die Leerstandsquoten liegen in den unsanierten (SUG Schönwalde II) und teilsanierten Bereichen (11,3 und 9,1 %) höher als im vollsanierten Wohnungsbestand.

Rückbaumaßnahmen

In den beiden Stadtumbaugebieten wurden bis Ende 2011 679 Wohnungen abgerissen. Ein Abriss weiterer 269 Wohnungen ist bis 2015 geplant. Die im ISEK 2005 definierte Rückbaudimension wird insbesondere in Schönwalde II nicht erreicht. Ein Bürgerschaftsbeschluss vom Mai 2010 besagt, dass die ursprünglich geplante Rückbauzahl nicht mehr angestrebt wird, da sich der Leerstand bereits deutlich reduziert hat.

Wohnungsrückbau			
	gesamt	davon Abriss	davon geschossweiser Rückbau
Schönwalde I			
ISEK 2005	880	738	142
realisiert bis 12/ 2011	518	518	0
noch geplant	164	164	0
gesamt	682	682	0
Schönwalde II			
ISEK 2005	766	450	316
realisiert bis 12/ 2011	179	179	0
noch geplant	105	105	0
gesamt	284	284	0

ohne Rückbau von Gebäuden mit Heimplätzen

3.2.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur

Kindertagesstätten

Von den Ende 2011 in Greifswald vorhandenen 32 Kindertagesstätten befinden sich 9 Einrichtungen im Sozialraum II (der v.a. aus dem SUG Schönwalde I besteht) und 6 Einrichtungen im Sozialraum III (der v.a. aus dem SUG Schönwalde II besteht).

Die Kindertagesstätten des Sozialraums Schönwalde I/Südstadt haben derzeit 1.152 belegte Plätze, das entspricht 33 % aller Greifswalder Plätze; davon 242 Krippenplätze (38 % aller Plätze), 548 Kindergartenplätze (34 % aller Plätze) und 362 Hortplätze (28 % aller Plätze).

Die Kindertagesstätten des Sozialraums Schönwalde II haben derzeit 716 belegte Plätze, das entspricht 20 % aller Greifswalder Plätze; davon 144 Krippenplätze (23 % aller Plätze), 385 Kindergartenplätze (24 % aller Plätze) und 187 Hortplätze (14 % aller Plätze).

Schulen

In den Sozialräumen Schönwalde I und Schönwalde II gibt es:

- 2 Grundschulen
- 1 Integrierte Gesamtschule
- 1 Gymnasium
- 3 Schulen in freier Trägerschaft (Waldorfschule, Ostseegymnasium, Evangelisches Schulzentrum Martinschule)

Damit besuchen 2.373 Schüler (48 % aller Schüler) Schulen in den Sozialräumen Schönwalde I und Schönwalde II (mit freien Schulen).

31.12.2011	Grundschulen Klassen Schüler	Integr. Gesamtschule Klassen Schüler	Gymnasien Klassen Schüler	Förderschulen Klassen Schüler	Schulen freier Trägerschaft
SR II: Schönwalde I	1 12 281	1 17 372	-	-	2 - 730
SR III: Schönwalde II	1 9 203	-	1 25 557	-	1 - 230

Baulücken und Brachen

Das im Jahr 2012 erstellte Baulücken- und Brachflächenkataster weist für die Stadtumbaugebiete Schönwalde I und Schönwalde II 92.200 qm aus.

- 84.500 qm im SUG Schönwalde I
- 7.700 qm im SUG Schönwalde II

Damit befinden sich 42 % aller Baulücken- und Brachflächen der Sanierungs- und Stadtumbaugebiete in Schönwalde I und Schönwalde II.

Maßnahmen zur Wiedernutzung sind bereits zum Teil umgesetzt. Auf der Brache des ehemaligen Kraftverkehrsbetriebs in Schönwalde I ist der Neubau von 200 Wohnungen (B-Plan 42) geplant, wovon 62 Wohnungen bereits entstanden sind. Weitere Maßnahmen zur Wiedernutzung sind in Planung:

- Turnhallenbau in Schönwalde I,
- Reihenhäuser gemäß Rahmenplan in Schönwalde II

Am Ende des Kapitels befindet sich die Baulücken- und Brachflächenkarte zu Schönwalde I und Schönwalde II.

Rückbau von Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Rahmen des Stadtumbau Ost erfolgte lediglich in Schönwalde I der Rückbau der Grundschule Greif (162 T€, davon 50% Fördermittel); die Grundschule wurde in ein anderes Schulgebäude verlagert.

Förderumfang und -maßnahmen werden im Kapitel 4 dargestellt.

3.2.4 Zielindikatoren

Indikatoren für Schönwalde I und II

1) Stabilisierung der Einwohnerentwicklung

a) stabile Einwohnerzahl?

Die Einwohnerzahl (HWS) sank im Stadtumbaugebiet Schönwalde I zwischen 2001 und 2011 um etwa 1.000 auf 8.346 Einwohner, nahm jedoch erstmals seit 20 Jahren leicht zu. Im SUG Schönwalde II reduzierte sich die Bevölkerung in diesem Zeitraum um 778 auf 8.417 Einwohner.

Einwohnerentwicklung gegenüber 2001: -11 % bzw. -8,5 %

Fazit: negativ



b) ausgewogene Altersstruktur?

In den Stadtumbaugebieten Schönwalde I und Schönwalde II liegt der Anteil der Kinder unter 6 Jahre bei 5,6 % bzw. 5,8 %, bei den 6- unter 15-jährigen bei 7,6 % bzw. 6,4 %, bei den 15- unter 25-jährigen bei 15,1 % bzw. 17,8 %. Fast jeder fünfte Einwohner (HWS) gehört der Altersgruppe ab 65 Jahre an.

Die Altersstruktur hat sich gegenüber 2001 deutlich verändert. Im SUG Schönwalde I haben alle Altersgruppen gegenüber 2001 abgenommen, lediglich die Älteren ab 65 Jahre hatten Zuwächse von 37 %.

Im Stadtumbaugebiet Schönwalde II Im SUG Schönwalde II nahm insbesondere der Bestand an 6- unter 15-jährigen ab, hingegen die 15- unter 25-jährigen und die ab 65-jährigen zu.

Fazit: negativ



c) positiver Wanderungssaldo?

Während die Salden aus Zu- und Fortzügen über die Stadtgrenzen im Jahr 2001 in den Stadtteilen Schönwalde I/Südstadt bzw. Schönwalde II noch negativ waren (-193 bzw. -73), sind die Salden im Jahr 2011 positiv (+86 bzw. +116).

Bei den Umzügen innerhalb der Stadt weisen die Stadtteile weiterhin negative Salden auf (-60 und -151).

Fazit: durchwachsen



2) Stabilisierung der wirtschaftlichen Situation

a) Sinkende Arbeitslosigkeit?

Die Zahl der Arbeitslosen ist zurückgegangen. Sie reduzierte sich im Stadtteil Schönwalde I von 1.329 im Dezember 2005 auf 922 Personen Ende 2011, im Stadtteil Schönwalde II von 1.246 auf 935 Personen. Das entspricht einem Rückgang um mehr als einem Viertel.

Die Anzahl der ALGII-Empfänger ist um ca. 200 Personen gesunken, ihr Anteil an allen Arbeitslosen erhöhte sich im Zeitraum von 77 auf 82 % bzw. von 81 auf 84 %.

Die Jugendarbeitslosigkeit sank in der Altersgruppe 15 bis unter 25 Jahre von 7,7 % auf 6,4 % (Schönwalde I) bzw. von 9,4 % auf 8,2 % (Schönwalde II).

Fazit: durchwachsen, da deutlich über städt. Durchschnitt



3) Anpassung und Aufwertung des Wohnungsbestandsbestands

a) Hohen Sanierungsstand erreicht?

Der Sanierungsgrad hat sich in den letzten Jahren erhöht. In den Stadtumbaugebieten Schönwalde I und Schönwalde II gelten Ende 2011 66 % bzw. 71 % der Wohnungen als vollsaniert. Der Anteil unsanierter Wohnungen sank zwischen 2004 und 2011 von 19 % bzw. 12 % auf 0 bzw. 6 %.

Fazit: positiv



b) Wohnungsleerstand reduziert?

Die Wohnungsleerstandsquote ist in beiden Stadtumbaugebieten rückläufig. Lag sie Ende 2004 noch bei 8,1 % bzw. 6,0 %, hat sich der Wert Ende 2011 auf 4,7 % bzw. 3,8 % reduziert. Ohne den erfolgten Rückbau lägen die Leerstände Ende 2011 bei 14 % und 7 %.

Fazit: positiv



b) Abriss-/Rückbauziele erreicht?

Laut Rückbauplanung gemäß ISEK-Fortschreibung 2005 sollen im Rahmen des Stadtumbaus bis zum Jahr 2015 im Stadtumbaugebiet Schönwalde I 880 Wohnungen rückgebaut werden. Bis Ende 2011 wurden durch Abriss 518 Wohnungen vom Markt genommen. Bis 2015 sollen weitere 164 Wohnungen abgerissen werden. Das Rückbauziel wird dann zu 78 % erreicht sein. Im Stadtumbaugebiet Schönwalde II sollen laut ISEK-Fortschreibung 2005 bis zum Jahr 2015 766 Wohnungen rückgebaut werden. Bis Ende 2011 waren 179 Wohnungen abgerissen, weitere 105 Wohnungen werden noch folgen. Damit wird das Rückbauziel nur zu 37 % erreicht.

In Anbetracht der positiveren Einwohnerentwicklung und des geringen Leerstands wurden die Rückbauziele angepasst.

Fazit: durchwachsen



c) Altersgerechter Wohnraum vorhanden?

- alters- und behindertengerechter Wohnraum:

Als Konsequenz aus der demografischen Entwicklung und dem damit einhergehenden spezifischen Nachfrageverhalten wurde in den vergangenen Jahren vor allem in den Beständen der Wohnungsunternehmen alters- und behindertengerechter Wohnraum geschaffen. In den beiden Stadtumbaugebieten gelten in ihren Beständen 160 Wohnungen als alten- und behindertengerecht, weitere 504 Wohnungen als mobilitätsfreundlich.

Damit sind in den beiden Stadtumbaugebieten 1,8 % der Wohnungen der Wohnungsunternehmen alten- und behindertengerecht, weitere 5,6 % mobilitätsfreundlich.

- Betreutes Wohnen:

In den beiden Stadtumbaugebieten gibt es 76 Wohnungen, die zur Kategorie „Betreutes Wohnen“ zählen.

Fazit: positiv



4) Schließung von Baulücken und Wiedernutzung von Brachen

a) Baulücken und Brachflächen reduziert?

Aktuell gibt es in den Stadtumbaugebieten Schönwalde I und Schönwalde II 92.200 qm Baulücken und Brachflächen, wovon 71.400 qm im B-Plan 42 liegen,

der derzeit bebaut wird.

Aufgrund des gerade erst fertiggestellten Katasters sind noch keine Veränderungen quantifizierbar. Eine Karte zu Baulücken und Brachflächen befindet sich am Ende dieses Kapitels. Daraus geht hervor, dass abgesehen vom B-Plangebiet kaum Flächen brach liegen.

Fazit: positiv



Indikatoren für Schönwalde I

Ziele gemäß „Rahmenplan Fortschreibung Kurzfassung“, 2004 (Auswahl)

5) Städtebauliche Optimierungen erreicht?

a) Umwandlung der Gewerbebrache im Westen und angrenzende Bereiche in eine Stadt villengegend und zum Stadtteilpark West

- Beräumung der Fläche, Bebauungsplan und Erschließung abgeschlossen,
- Grundstücke in Vermarktung
- rege Bautätigkeit
- bereits 62 WE gebaut, insgesamt 200 WE geplant

Fazit: in Umsetzung



b) Schaffung eines extensiv gestalteten Grünzugs mit Sportangeboten und Stadt villen am Südrand des Stadtteils.

dazu Abriss von etwa 700 Garagen im östlichen Abschnitt, Vorbehaltsfläche für Sport und Freiraum (evt. Sporthalle) im westlichen Abschnitt, hierzu Rückbau Spiegelsdorfer Wende 1-5

- keine ausreichenden finanziellen Mittel zur Umsetzung, Garagen werden genutzt, kein Abriss, daher keine Bebauung

Fazit: nicht umgesetzt



6) Ziele für Gebäude und Nutzungen erreicht?

a) Schaffung von ergänzenden Wohnungsangeboten für Bewohner mit höheren Ansprüchen und finanziellen Möglichkeiten

- Es sind bis Ende 2011 62 Wohnungen in Einfamilienhäusern und Reihenhäusern gemäß B-Plan 42 entstanden. Weitere 138 Wohnungen sind geplant. In diesem Zuge kam und kommt es zur Wohneigentumsbildung.

Fazit: in Umsetzung



b) Verbesserung der Ausstattung des Gebiets mit Arbeitsmöglichkeiten, sportlichen, kulturellen und gemeinschaftlichen Einrichtungen

- Begegnungszentrum neben Fischerschule gebaut
- Verkaufspavillons E.-Thälmann-Ring errichtet

Fazit: erfolgt



7) Freiraumplanerische Situation verbessert?a) Verbesserung der Freiraumgestaltung, dazu intensive Gestaltung innerhalb des Gebiets

- Umgestaltung der Innenhöfe erfolgt (siehe Plan)
- Anlage Stadtteilpark West entsprechend der Festsetzung B-Plan Nr. 42 erfolgt
- Schaffung straßenunabhängig geführter Fuß- und Radwege

Fazit: erfolgt

b) Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten der Straßen- und Platzräume

- Umgestaltung Thälmann-Ring
- Platzgestaltungen ALDI, Ärztehaus, FlyIn

Fazit: erfolgt

**8) Verkehrssituation optimiert?**a) Optimierung des nicht motorisierten Verkehrs, dazu Einrichtung beidseitiger straßenbegleitender Radverkehrsanlagen an Hauptverkehrs- und Hauptsammelstraßen

- Radwege Anklamer Straße errichtet
- Radfahrstreifen Lomonossowallee
- Radschutzstreifen Thälmann-Ring und Hans-Beimler-Straße

Fazit: erfolgt

b) Verbesserung des ruhenden Verkehrs/ Beseitigung der Parkraumdefizite

- zahlreiche Park- und Stellplätze gebaut

Fazit: erfolgt

**Indikatoren für Schönwalde II**

(aus: Städtebaulicher Rahmenplan, Kurzfassung, August 2004)

9) Wohnungswirtschaftliche Optimierungen erfolgt?a) Neubau von 18 Einfamilienhäusern im rückwertigen Hofbereich Makarenkostraße 38-47

- nicht erfolgt, jetzt MFH geplant

Fazit: nicht erfolgt, Planung geändert

**10) Städtebauliche Optimierungen erfolgt?**a) Erhöhung der Nutzungsmischung

- Hörsaal „Kiste“ mit 460 Plätzen
- vielfältig vorhandene soziale Infrastruktur (Bauten und Freiflächen) wurde modernisiert, v.a. ehem. „Labyrinth“, jetzt „Schwalbe“

Fazit: erfolgt



11) Verkehrssituation optimiert?

- a) Anlage Kreisverkehr Makarenkostraße/Ernst-Thälmann-Ring; Anbindung Ostrowskistraße

- fehlt noch

Fazit: noch nicht erfolgt



- b) Gliederung der Stellplatzanlagen durch Bäume oder andere Elemente

- fehlt noch

Fazit: noch nicht erfolgt



- c) Ausbau der Fuß- und Radweganlagen

- fehlt noch, sowohl im Gebiet als auch am Rand (Hauptrad- und Fußwegeachse Pappelallee)

Fazit: noch nicht erfolgt

**12) Freiraumplanerische Optimierungen erfolgt?**

- a) Schaffung von Angeboten zum Verweilen und zur Kommunikation, dazu

- Ausbau des Stadtteilzentrums „Schwalbe“ erfolgt

- Aufwertung der Freifläche zwischen Schönwalde-Center und nördlich angrenzendem Einzelhandelsgebäude nicht erfolgt

Fazit: teilweise erfolgt



- b) Verbesserung des Spielangebots, flächen- und ausstattungsmaßig

- öffentlicher Spielplatz im Bereich Kita Makarenko

- Umgestaltung zweier Innenhöfe einschließlich Spielangeboten

Fazit: erfolgt



- c) Aufwertung des Umfelds der „Kiste“, gestalterisch und durch zusätzliche Nutzungen

- wurde umgesetzt

Fazit: erfolgt

**13) Aktivierung der Bewohner unterstützt?**

- a) Schönwalde II ins Förderprogramm Soziale Stadt aufgenommen?

- der Stadtteil wurde in das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“ aufgenommen

Fazit: erfolgt



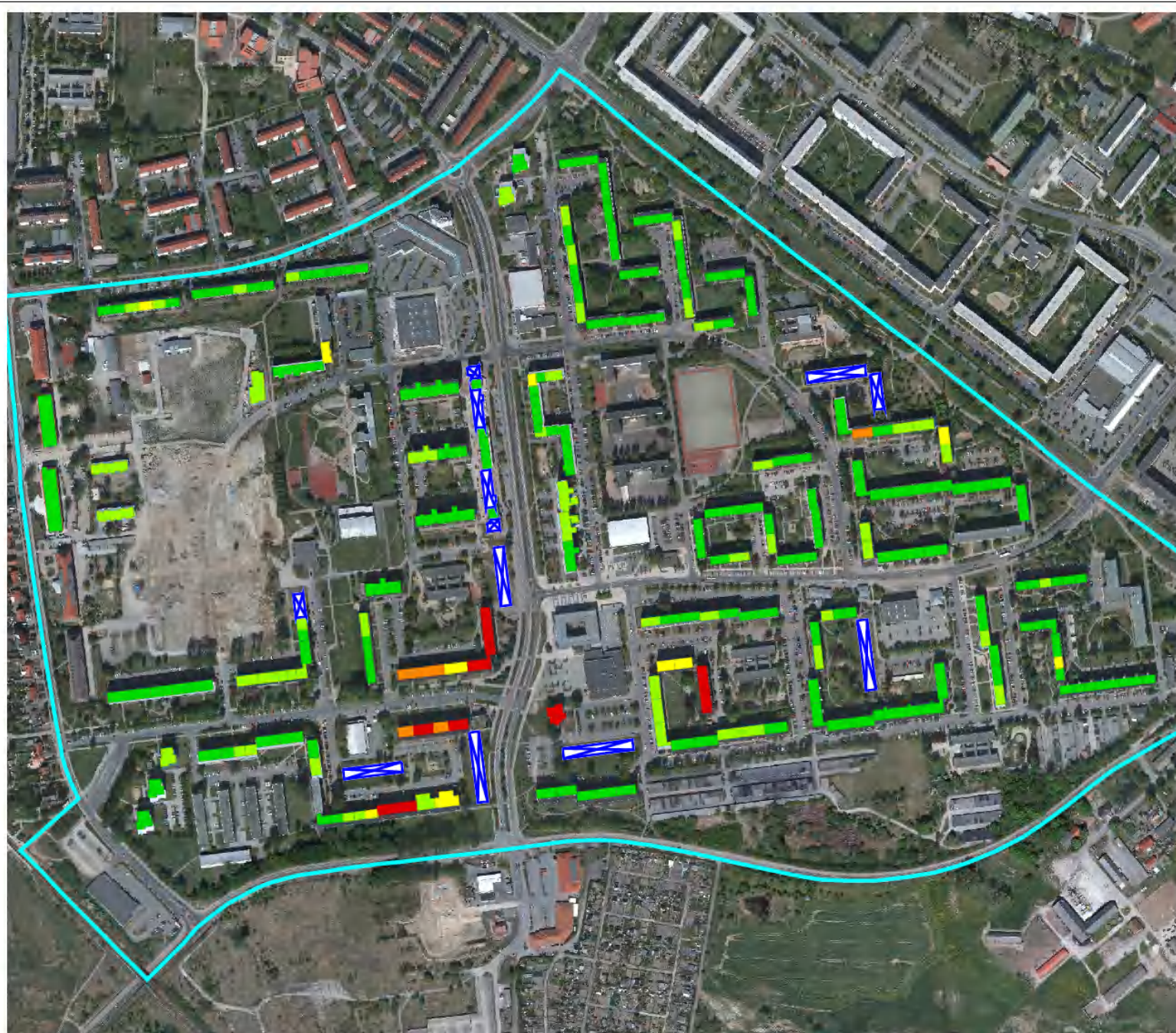
- b) Einrichtung eines Quartiersmanagements?

- es wurde ein Quartiersmanagement installiert

- unter Beteiligung der lokalen Akteure wurde ein Integriertes Handlungskonzept erstellt

Fazit: erfolgt

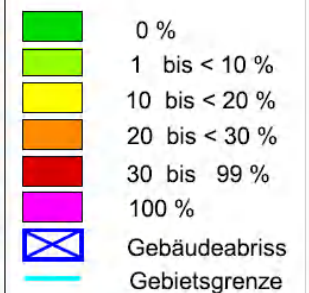




Stadtumbau Monitoring 2012

Stadtumbaugebiet
 Schönwalde I

Wohnungsleerstand
 31.12.2011



Luftbild: Stand 2009

Datengrundlage:

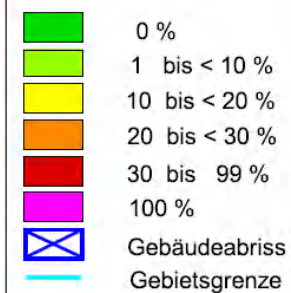




Stadtumbau Monitoring 2012

Stadtumbaugebiet
 Schönwalde II

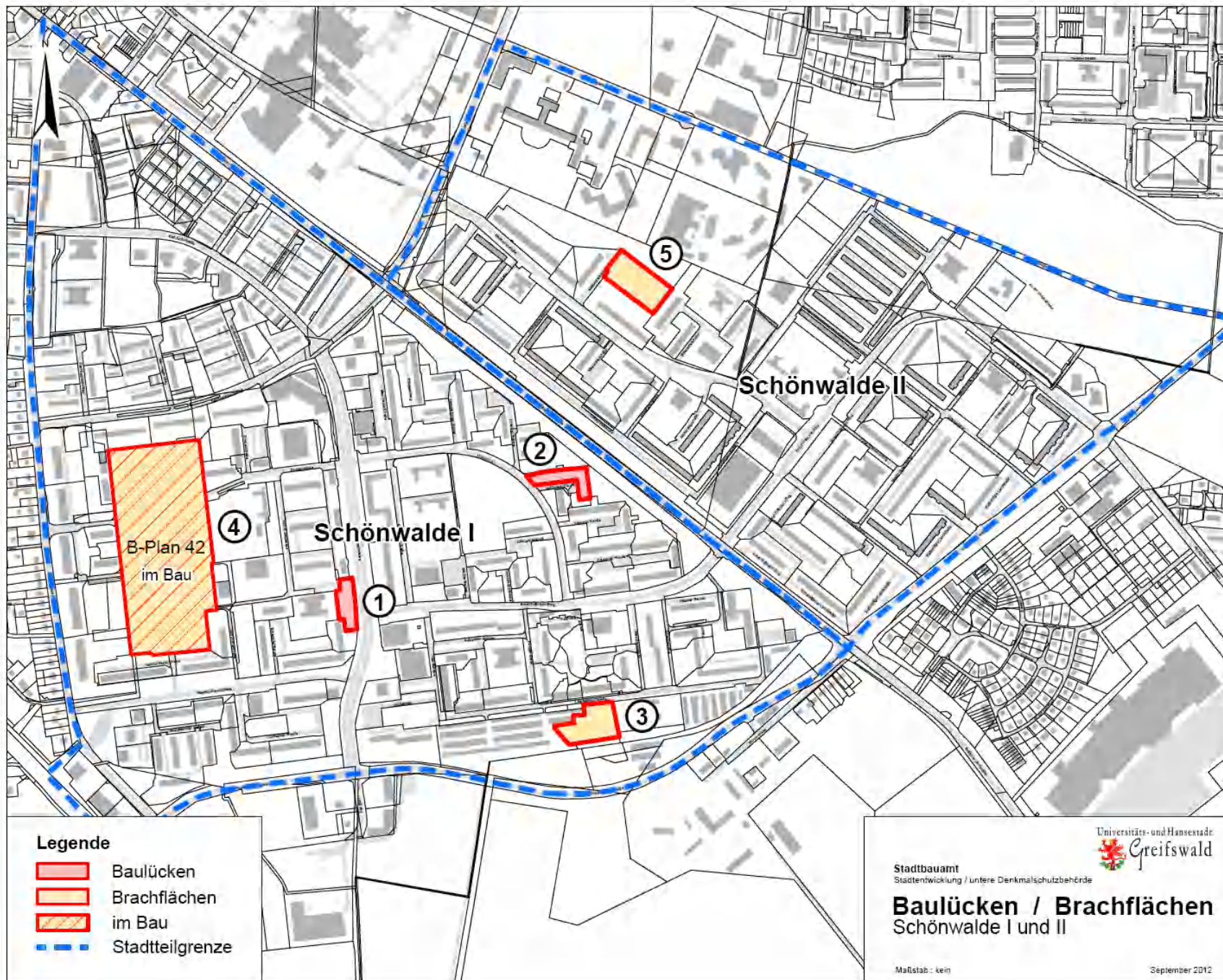
Wohnungsleerstand
 31.12.2011



Luftbild: Stand 2009

Datengrundlage:



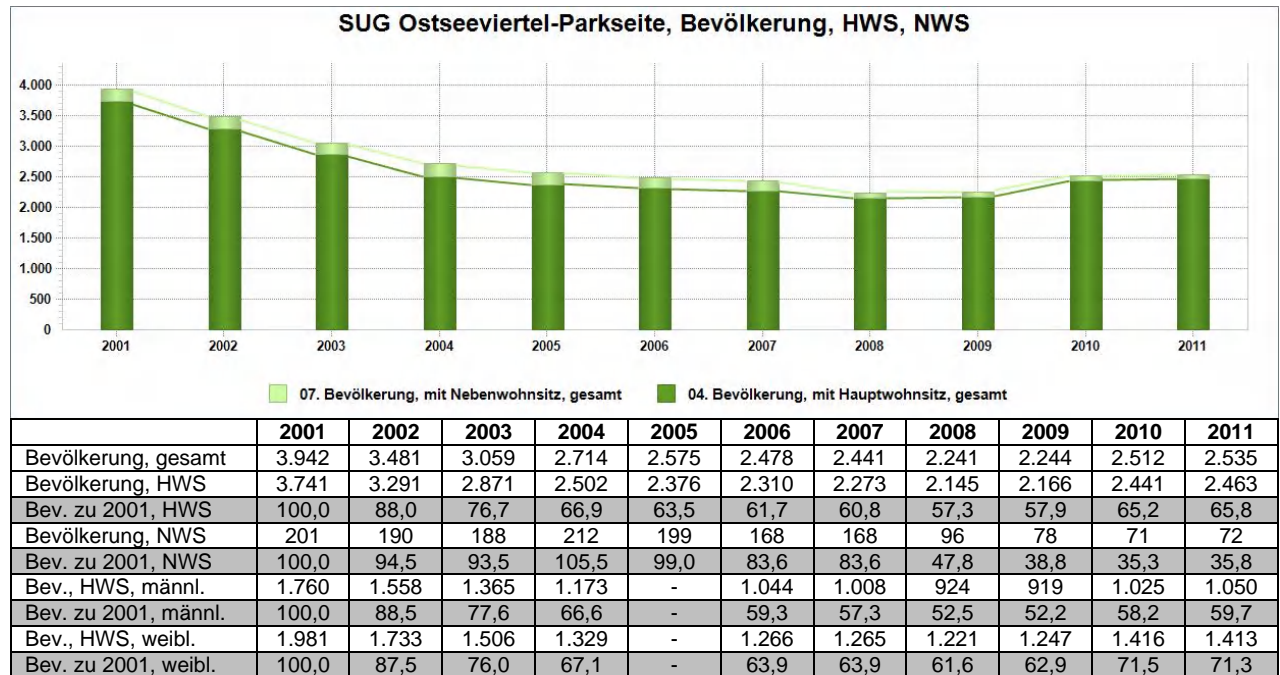


3.3 Stadtumbaugebiete Ostseevierviertel-Parkseite und Ostseevierviertel-Ryckseite

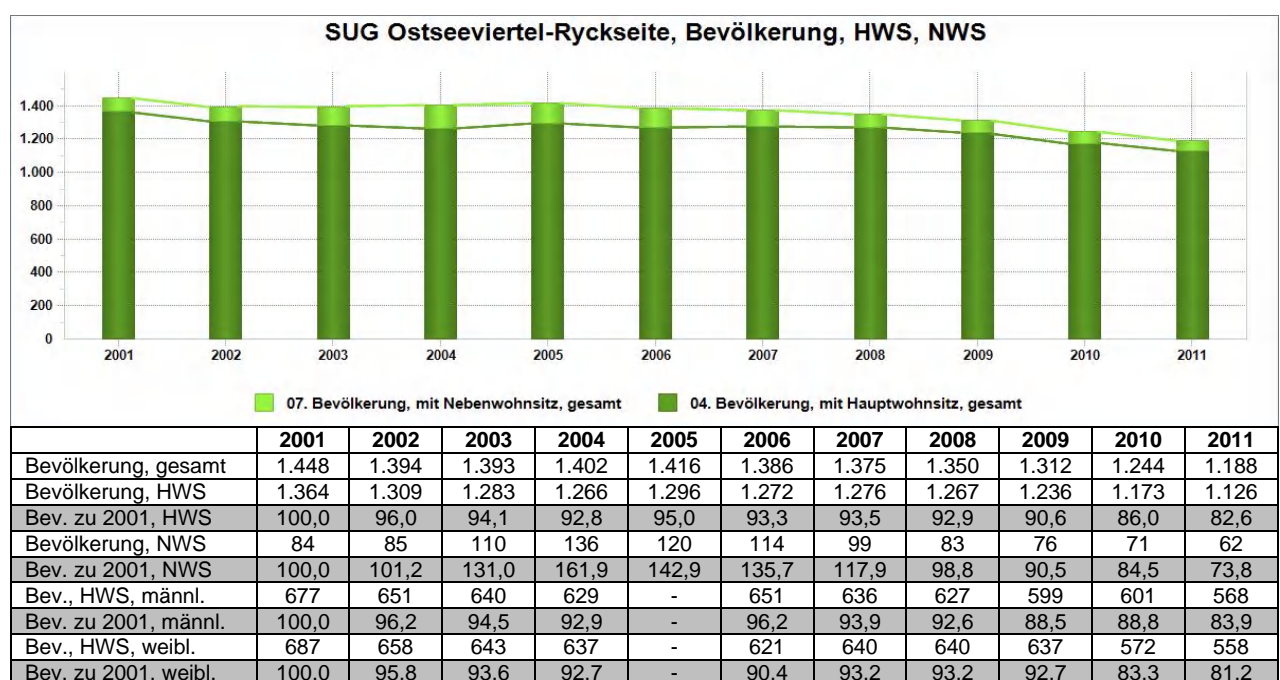
3.3.1 Demografie und Sozioökonomie

Bevölkerung

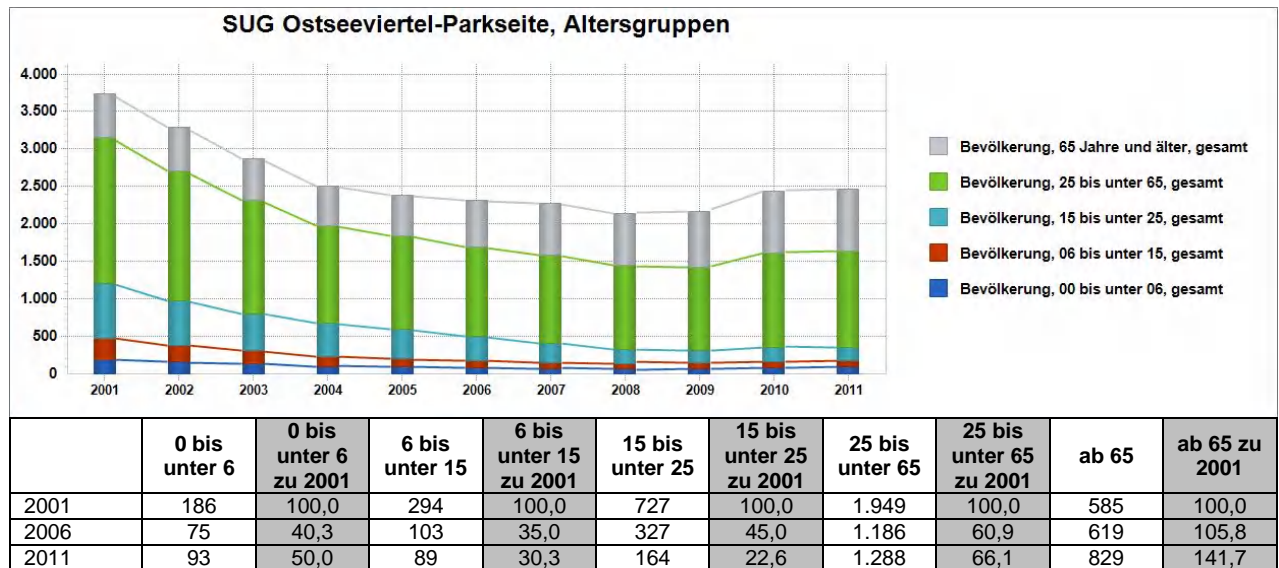
Die Einwohnerzahl war im Stadtumbaugebiet Ostseevierviertel-Parkseite stark rückläufig. Sie sank zwischen 2001 und 2009 um 43 %. Mit dem Abschluss des Umbaus des Gebiets stabilisierte sich die Einwohnerzahl und steigt seitdem wieder an.



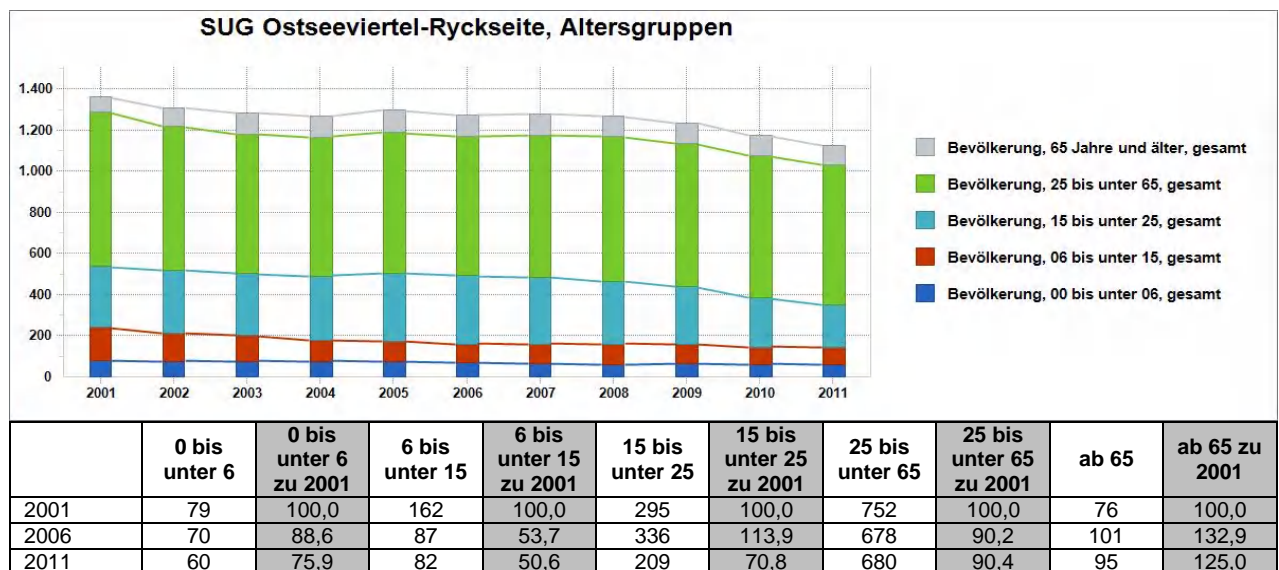
Im Ostseevierviertel-Ryckseite sank der Bevölkerungsbestand im 11-Jahres-Zeitraum um 17 %.



Die Altersstruktur veränderte sich in beiden Stadtumbaugebieten deutlich, sehr massiv im Ostseeviertel-Parkseite. Die Gruppe der 15- bis unter 25-jährigen reduzierte sich um 77 %, die 6- bis unter 15-jährigen um 70 %, die Kinder unter 6 Jahren halbierten sich. Die Älteren ab 65 Jahre hingegen hatten einen Zuwachs von 42 % zu verbuchen.



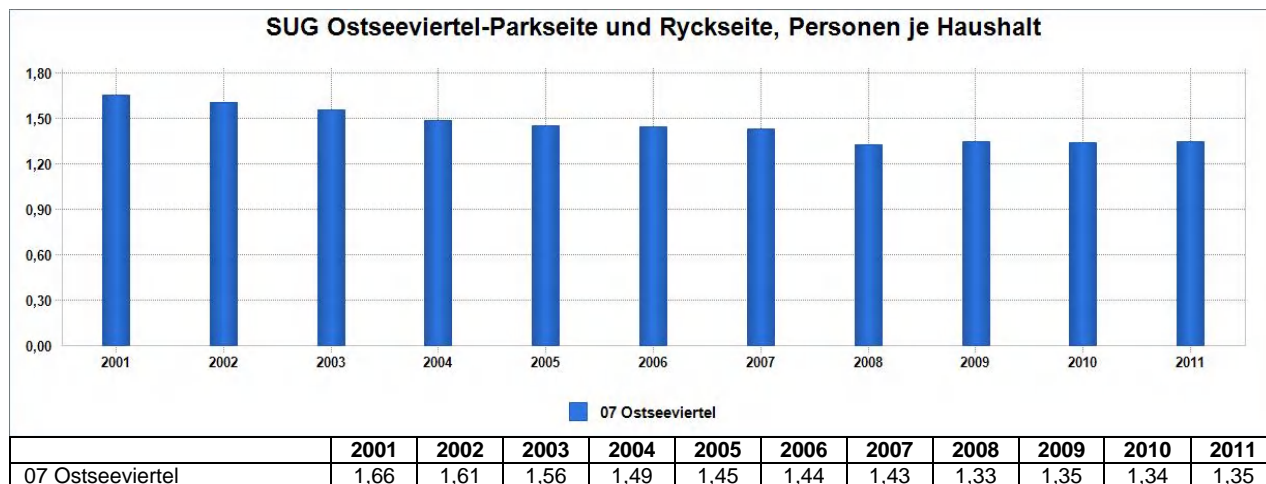
Auf der Ryckseite reduzierte sich die Zahl der jüngeren Einwohner nicht ganz so extrem wie im Nachbargebiet. Die Gruppe der Älteren ab 65 Jahre nahm auch auf der Ryckseite zu (+25 %).



Haushaltsgröße

Da für die Stadtumbaugebiete keine separaten Werte vorliegen, werden die des gesamten Stadtteils herangezogen.

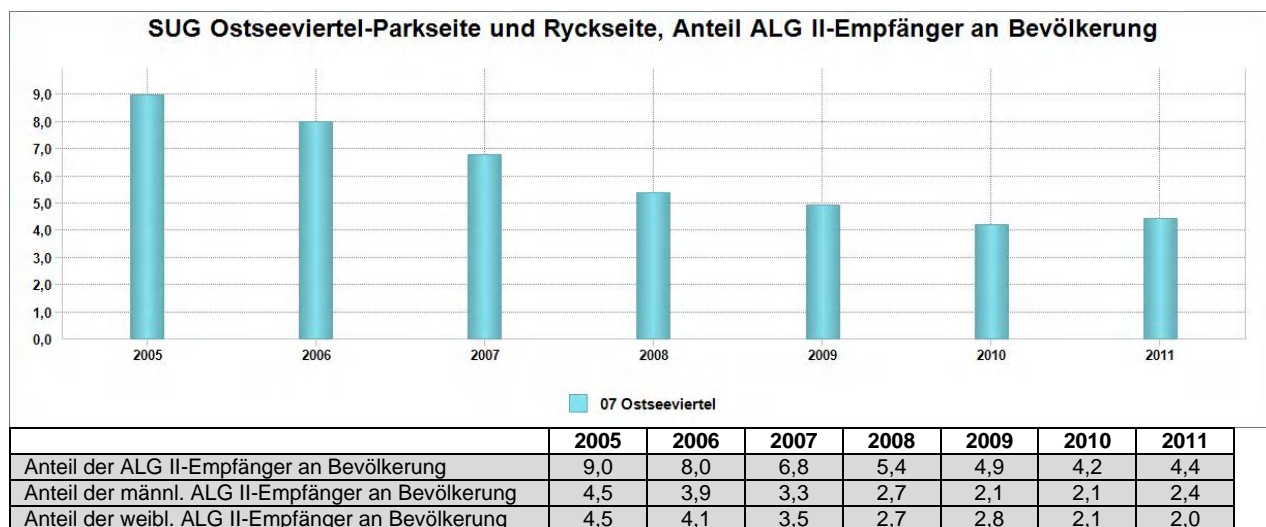
Auch im Ostseeviertel ist die Haushaltsgröße (keine Wohnungshaushalte!) trendgemäß gesunken. Lag der Wert 2001 noch bei 1,66 Personen je Haushalt, so liegt er in 2011 bei nur noch 1,35. Dieser Wert ist dennoch höher als in den Altstadtbereichen.



Arbeitslosigkeit

Da für die Stadtumbaugebiete keine separaten Werte vorliegen, werden die des Stadtteils herangezogen.

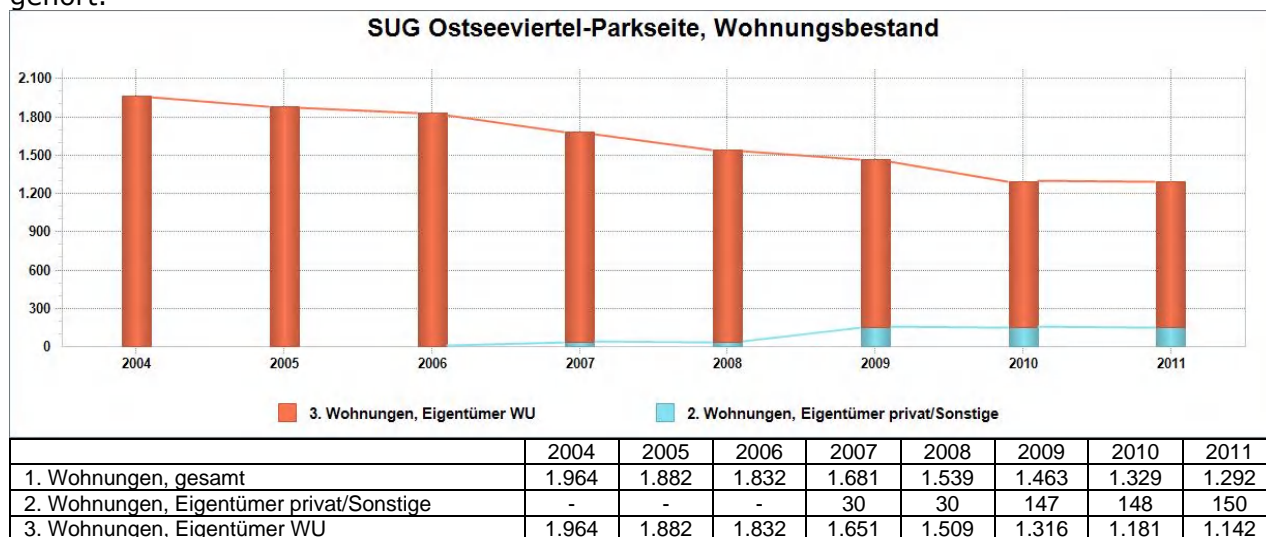
Der Anteil der ALGII-Empfänger an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter ist seit 2005 deutlich zurückgegangen, er hat sich nahezu halbiert von 9,0 % auf 4,4 im Jahr 2011.



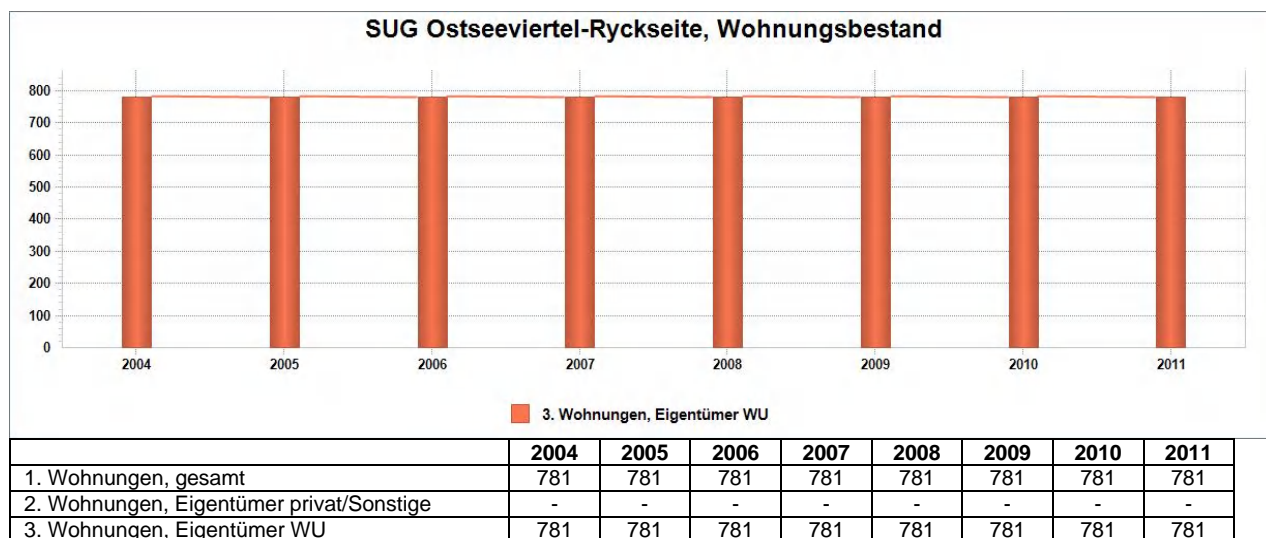
3.3.2 Wohnungswirtschaft

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand hat sich aufgrund umfangreicher Umbaumaßnahmen im Stadtumbaugebiet Ostseeviertel-Parkseite deutlich reduziert. Während es Ende 2004 noch knapp 2.000 Wohnungen gab, wurden Ende 2011 nur noch 1.292 Wohnungen gezählt. Das entspricht einer Reduktion um ein Drittel. Inzwischen gibt es knapp 12 % Wohnraum, der nicht den Wohnungsunternehmen gehört.



Im Ostseeviertel-Ryckseite blieb der Wohnungsbestand im Betrachtungszeitraum konstant. Alle Wohnungen gehören den Wohnungsunternehmen.

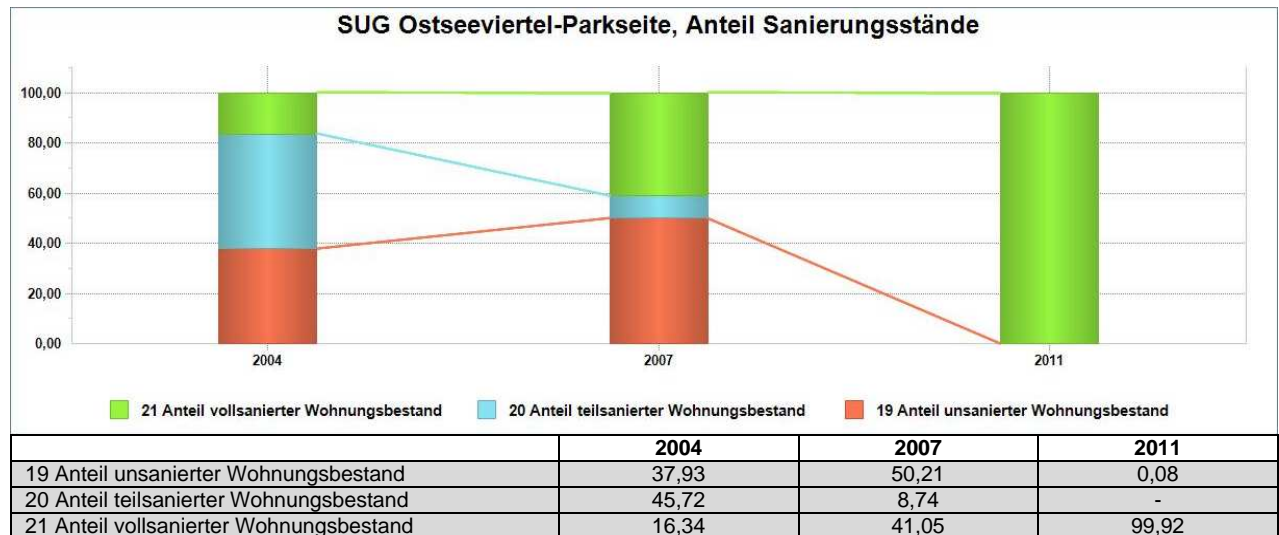


Alle Wohnungen gehören der Baualtersklasse 1969-90 an.

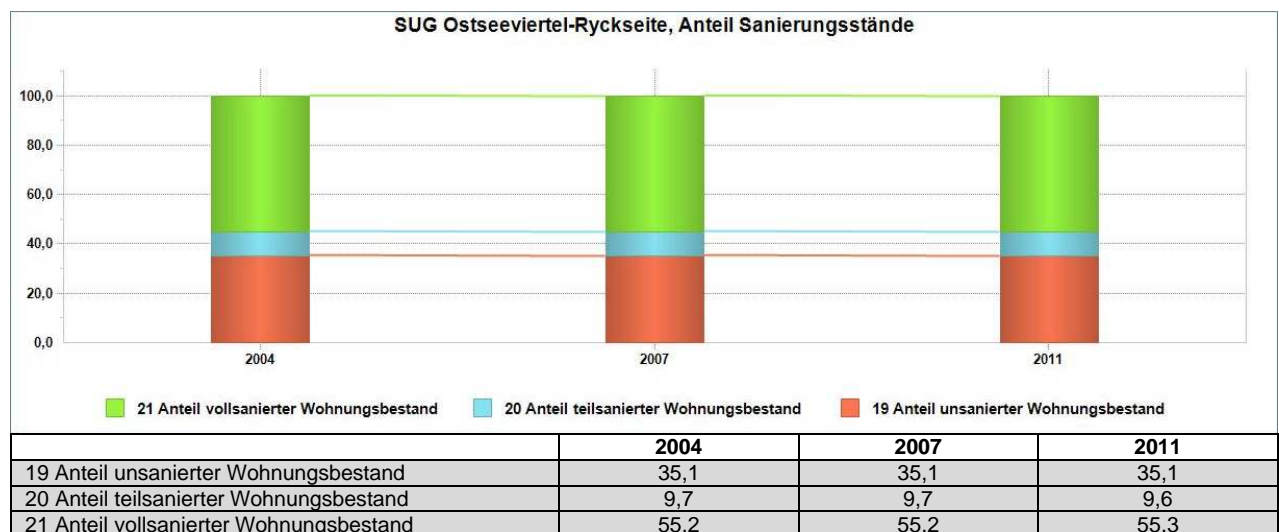
2011	Baujahr bis 1919	Baujahr 1919 bis 1948	Baujahr 1949 bis 1959	Baujahr 1960 bis 1968	Baujahr 1969 bis 1990	Baujahr ab 1990
SUG OV-PS	0	0	0	0	100	0
SUG OV-RS	0	0	0	0	100	0

Sanierungsstand

Der Sanierungsgrad erhöhte sich seit 2004 im Ostseeviertel-Parkseite enorm. Als vollsaniert galten zu Beginn nur 16 % des Wohnungsbestandes. Nun sind es praktisch 100 %.



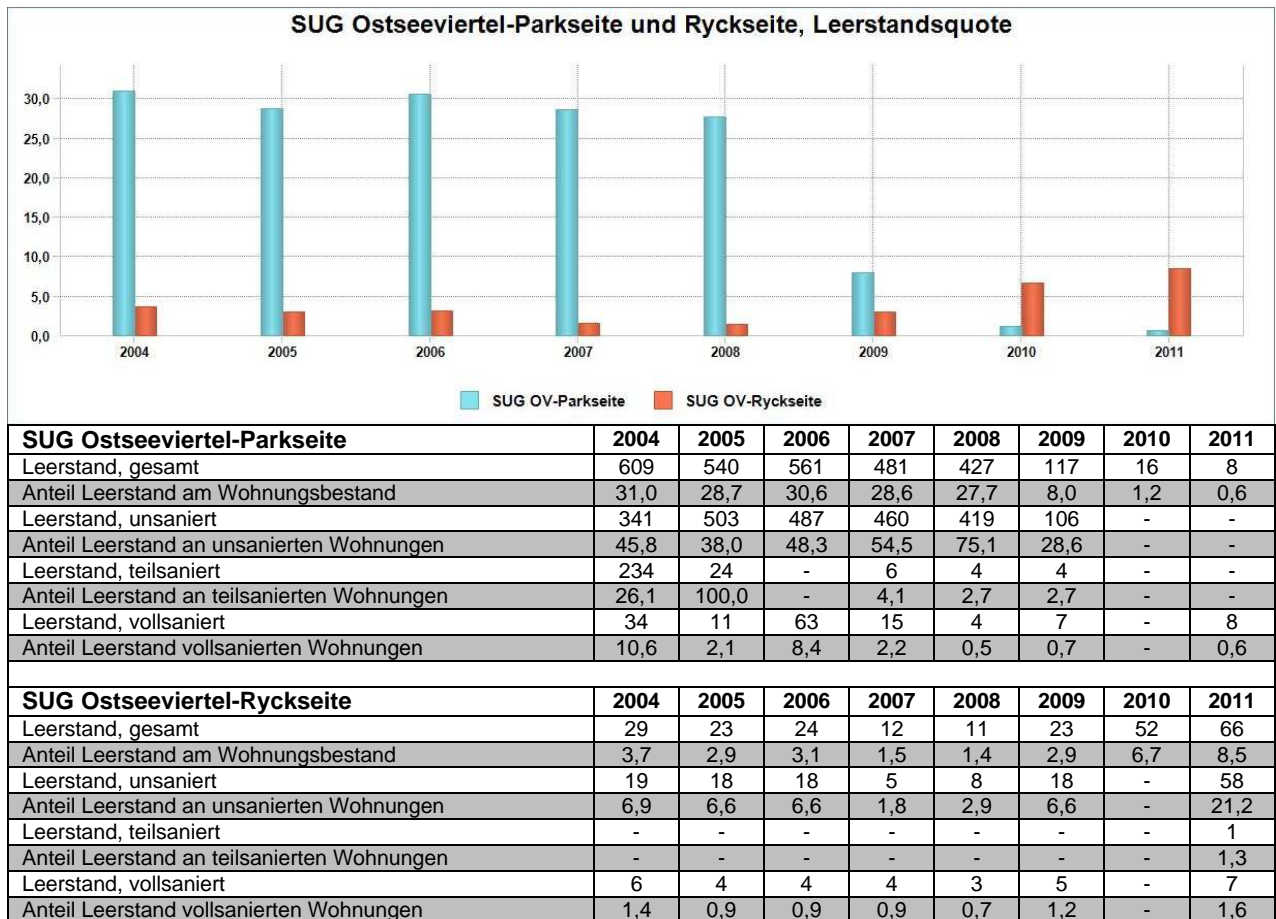
Im Ostseeviertel-Ryckseite gab es keine Veränderungen. 55 % sind vollsaniert, 10 % teilsaniert, ein Drittel unsaniert.



Wohnungsl Leerstand

Die Leerstandsquote ist im Ostseeviertel-Parkseite massiv zurückgegangen. Bis 2008 lag sie bei knapp 30 %. Mit dem Abschluss der Umbaumaßnahmen ist sie auf unter 1 % gesunken.

Im Ostseeviertel-Ryckseite gab es einen Anstieg des Leerstands auf zuletzt 8,5 %. Dieser Leerstand ist vor allem im unsanierten Bestand zu finden.



Rückbaumaßnahmen

Im Ostseeviertel-Parkseite wurden bislang 912 Wohnungen vom Markt genommen und damit 200 Wohnungen mehr als geplant. Es wurde etwas mehr abgerissen, jedoch weniger geschossweise zurückgebaut als geplant. Die Rückbaumaßnahmen sind damit im Ostseeviertel-Parkseite abgeschlossen.

Im Ostseeviertel-Ryckseite ist noch kein Rückbau erfolgt. Dieser soll als Abriss bis 2015 umgesetzt werden. Die geschossweise Rückbauplanung gemäß ISEK wird nicht mehr angestrebt.

Ein Plan zum Umbau des Ostseeviertels-Parkseite befindet sich am Ende des Kapitels.

Wohnungsrückbau				
	gesamt	davon Abriss	davon geschossweiser Rückbau	
Ostseeviertel -Parkseite				
ISEK 2005	712	212		500
realisiert bis 12/ 2011	752		311	441
zzgl. WE-Verlust	161			
noch geplant	0		0	0
gesamt	912	311		441
Ostseeviertel -Ryckseite				
ISEK 2005	388	154		234
realisiert bis 12/ 2011	0		0	0
noch geplant	154		154	0
gesamt	154	154		0

ohne Rückbau von Gebäuden mit Heimplätzen

3.3.3 Bau, Städtebau und Infrastruktur

Kindertagesstätten

Von den Ende 2011 in Greifswald vorhandenen 32 Kindertagesstätten befinden sich 4 Einrichtungen im Sozialraum IV (der v.a. aus den SUG Ostseeviertel-Parkseite und – Ryckseite besteht).

Die Kindertagesstätten des Sozialraums Ostseeviertel haben derzeit 631 belegte Plätze, das entspricht 18 % aller Greifswalder Plätze; davon 79 Krippenplätze (12 % aller Plätze), 212 Kindergartenplätze (13 % aller Plätze) und 340 Hortplätze (26 % aller Plätze).

Schulen

Im Sozialraum IV Ostseeviertel gibt es:

- 1 Grundschule
- 1 Regionale Schule
- 1 Förderschule
- 1 Schule in freier Trägerschaft (Montessorischule)

Damit besuchen 1.071 Schüler (22 % aller Schüler) Schulen im Sozialraum Ostseeviertel (mit freien Trägern).

31.12.2011	Grundschulen Klassen Schüler	Regionale Schulen Klassen Schüler	Gymnasien Klassen Schüler	Förderschulen Klassen Schüler	Schulen freier Trägerschaft
SR IV: Ostseeviertel	1 18 294	1 19 374	-	1 16 163	1 7 240

Baulücken und Brachen

Das im Jahr 2012 erstellte Baulücken- und Brachflächenkataster weist für die Stadtumbaugebiete Ostseeviertel-Parkseite und -Ryckseite 33.300 qm aus.

- 22.900 qm im SUG Ostseeviertel-Parkseite
- 10.400 qm im SUG Ostseeviertel-Ryckseite

Damit befinden sich 15 % aller Baulücken- und Brachflächen der Sanierungs- und Stadtumbaugebiete in diesen beiden Stadtumbaugebieten.

Maßnahmen zur Wiedernutzung sind in Planung:

- Neubebauung mit 120 Wohnungen auf Abrissflächen zweier ehemaliger Schulstandorte auf der Parkseite,
- Neubebauung mit 42 Wohnungen in Reihenhäusern auf Abrissflächen zweier Altenheime auf der Parkseite,
- Neubebauung mit 36 Wohnungen innerhalb des B-Plans Nr. 23 (ehemalige Fläche des Heizwerks auf der Ryckseite)

Am Ende des Kapitels befindet sich die Baulücken- und Brachflächenkarte zum Ostseeviertel-Parkseite und -Ryckseite.

Rückbau von Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Ostseeviertel- Parkseite wurden 2005 die Friedrich-Engels-Schule (noch mit Aufwertungsmitteln in Höhe von 175 T€, davon 50% FM) sowie 2006 die Karl-Marx-Schule (260 T€ RSI-Mittel, davon 50% FM) rückgebaut.

Förderumfang und -maßnahmen werden im Kapitel 4 dargestellt.

3.3.4 Zielindikatoren

1) Stabilisierung der Einwohnerentwicklung

a) stabile Einwohnerzahl?

Die Einwohnerzahl (HWS) sank im Stadtumbaugebiet Ostseeviertel-Parkseite zwischen 2001 und 2011 um knapp 1.300 auf 2.463 Einwohner. Inzwischen setzte eine Stabilisierung ein: Seit 2009 nahm die Bevölkerung um 300 Einwohner zu. Im SUG Ostseeviertel-Ryckseite reduzierte sich die Bevölkerung im 11-Jahres-Zeitraum um 238 auf 1.126 Einwohner.

Einwohnerentwicklung gegenüber 2001: -34 % bzw. -17 %

Fazit: einsetzende Stabilisierung



b) ausgewogene Altersstruktur?

In den Stadtumbaugebieten Ostseeviertel-Parkseite und -Ryckseite liegt Ende 2011 der Anteil der Kinder unter 6 Jahre bei 3,8 % bzw. 5,3 %, bei den 6- unter 15-jährigen bei 3,6 % bzw. 7,3 %, bei den 15- unter 25-jährigen bei 6,7 % bzw. 18,6 %. Jeder dritte Einwohner der Parkseite (HWS) gehört der Altersgruppe ab 65 Jahre an, in der Ryckseite sind es nur 8,4 %. Damit weist die Ryckseite eine deutlich jüngere Bevölkerungsstruktur auf.

Die Altersstruktur hat sich gegenüber 2001 massiv verändert. In beiden Gebieten haben alle Altersgruppen gegenüber 2001 deutlich abgenommen, lediglich bei den Älteren ab 65 Jahre waren deutliche Zuwächse um 42 % bzw. 25 % zu verzeichnen.

Fazit: negativ



c) positiver Wanderungssaldo?

Während der Saldo aus Zu- und Fortzügen über die Stadtgrenzen im Jahr 2001 im gesamten Ostseeviertel noch negativ war (-187), ist der Saldo im Jahr 2011 mehr als ausgeglichen (+23).

Auch bei den Umzügen innerhalb der Stadt weist der Stadtteil einen positiven Saldo auf (+33). Das Ostseeviertel ist damit als Zuzugsort interessanter geworden.

Fazit: positiv



2) Stabilisierung der wirtschaftlichen Situation

a) Sinkende Arbeitslosigkeit?

Die Zahl der Arbeitslosen hat sich halbiert. Sie reduzierte sich im Ostseeviertel von 738 im Dezember 2005 auf 373 Personen Ende 2011.

Die Quote an den 15-65-jährigen sank von 17 % auf 9,5 %.

Die Anzahl der ALGII-Empfänger ist ebenfalls auf die Hälfte zurückgegangen, ihr Anteil an allen Arbeitslosen fiel leicht von 75 auf 72 %.

Die Jugendarbeitslosigkeit sank in der Altersgruppe 15 bis unter 25 Jahre zwischen 2005 und 2011 von 9,5 % auf 6,5 %.

Fazit: positiv



3) Anpassung und Aufwertung des Wohnungsbestands

a) Hohen Sanierungsstand erreicht?

Der Sanierungsgrad hat sich im Stadtumbaugebiet Ostseeviertel-Parkseite massiv erhöht. Ende 2011 gelten praktisch 100 % der Wohnungen als vollsaniert (2004 waren es nur 16 %). Der Anteil unsanierter Wohnungen lag 2004 noch bei 38 %.

Auf der Ryckseite verharrte der Vollsanierungsgrad bei 55 %, der Anteil unsanierter Wohnungen blieb bei 35 %.

Fazit: positiv



b) Wohnungsleerstand reduziert?

Die Wohnungsleerstandsquote ist im Ostseeviertel-Parkseite nach Abschluss der Umbauarbeiten deutlich zurückgegangen. Lag sie Ende 2004 noch bei 31 %, gibt es Ende 2011 mit 0,6 % praktisch keinen Leerstand mehr. Ohne den erfolgten Rückbau läge die Leerstandsquote bei 41 %.

Auf der Ryckseite stieg der Leerstand in diesem Zeitraum von 3,7 auf 8,5 %. Er sollte durch den bis 2015 geplanten Rückbau ebenfalls geringer werden.

Fazit: positiv



c) Abriss-/Rückbauziele erreicht?

Laut Rückbauplanung gemäß ISEK-Fortschreibung 2005 sollten im Rahmen des Stadtumbaus bis zum Jahr 2015 im Ostseeviertel-Parkseite 712 Wohnungen rückgebaut werden. Bis Ende 2011 wurden durch Abriss/Rückbau 752 Wohnungen vom Markt genommen; weitere 160 Wohnungen entfielen durch Umbau-Verlust (führten aber teilweise zu mehr Wohnfläche je Wohnung) Das Rückbauziel wurde damit deutlich übertroffen.

Fazit: positiv



Im Ostseeviertel-Ryckseite sollen laut ISEK-Fortschreibung 2005 bis zum Jahr 2015 388 Wohnungen rückgebaut werden. Bis Ende 2011 wurden jedoch keine Wohnungen abgerissen, ein Rückbau von 78 Wohnungen ist bis 2015 und von 76 Wohnungen nach 2015 geplant.

Damit wird das Rückbauziel nur zu 40 % erreicht.

Fazit: negativ



d) Angebotserweiterung Altersgerechter Wohnraum?

- alters- und behindertengerechter Wohnraum:

Im Rahmen des umfangreichen Umbauprozesses im Ostseeviertel-Parkseite wurde alters- und behindertengerechter Wohnraum geschaffen. In den beiden Stadtumbaugebieten gelten in den Beständen der Wohnungsunternehmen 58 Wohnungen als alten- und behindertengerecht, weitere 264 Wohnungen als mobilitätsfreundlich.

Damit sind in den beiden Stadtumbaugebieten 3 % der Wohnungen der Wohnungsunternehmen alten- und behindertengerecht, weitere 13 % mobilitätsfreundlich.

- Betreutes Wohnen:

In den beiden Stadtumbaugebieten gab es Ende 2011 42 Wohnungen, die zur Kategorie „Betreuten Wohnen“ zählen. In 2012 kamen weitere 18 Wohnungen dazu.

Fazit: positiv



4) **Schließung von Baulücken und Wiedernutzung von Brachen**

a) Baulücken und Brachflächen reduziert?

Aktuell gibt es im Ostseeviertel-Parkseite und Ryckseite 33.300 qm Brachflächen. Aufgrund des gerade erst fertiggestellten Katasters sind noch keine

Veränderungen darstellbar. Allerdings sollen die Brachen im Ostseevierviertel-Parkseite kurzfristig bebaut werden (2012 – 2014).

Eine Karte zu den Brachflächen befindet sich am Ende des Kapitels.

Fazit: Kataster im Aufbau, positive Entwicklung absehbar



Aufgrund der geringen Größe des Stadtumbaugebiets Ostseevierviertel-Ryckseite konzentriert sich die konkrete Zielauswertung auf das Ostseevierviertel-Parkseite.

Indikatoren für Ostseevierviertel-Parkseite

Ziele gemäß „Rahmenplan Ostseevierviertel-Parkseite“, 2002;

„Fortschreibung Rahmenplan Ostseevierviertel-Parkseite“, 2008 (Auswahl)

5) Optimierungen im Wohnen erreicht?

a) Verbesserung der Wohnungsausstattung und -qualität

- wurde umgesetzt

Fazit: erfolgt



b) Differenzierung des Wohnungsangebots einschl. Ergänzung der Wohnungen durch Terrassen, größere Loggien, Balkone, Wintergärten

- wurde umgesetzt

Fazit: erfolgt



6) Wohnumfeld optimiert?

a) Verbesserung der Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Wohnumfelds

- wurde umgesetzt

Fazit: erfolgt



b) Bindung der Bewohner mit „ihrem“ Garten: Parzellierung der Innenhöfe

- nur im A4-Quartier parzelliert, bisher noch nicht wie gewünscht angenommen

Fazit: durchwachsen



c) Förderung der Identifizierung mit dem „eigenen“ Haus: Zonierung und ansprechende Gestaltung der Vorgärten und Eingangsbereiche

- wurde umgesetzt

Fazit: erfolgt



7) Ziele Städtebau/ Stadtraum/ Architektur erreicht?

a) Auflockerung, Differenzierung und abwechslungsreiche Gliederung der Gebäudestruktur

- es gab zahlreichen und differenzierten Rückbau, z.T. um 1-2 Geschosse (siehe Fotos)

Fazit: erfolgt



b) Schaffung besonders attraktiven Wohnraumangebots

- lockere Ergänzung durch Stadtvillen zum Stadtpark befindet sich im Bau bzw. in der Planung
- 120 Wohnungen werden entstehen

Fazit: in Umsetzung

c) Herstellung attraktiver Hofgestaltung

- Abriss der Innenblöcke in mehreren Quartieren umgesetzt

Fazit: erfolgt

d) Aufwertung der Stadtteilplätze

- Aufwertung Lubminer Platz in Planung
- intensivere Verzahnung des Stadtparks mit dem Wohngebiet geplant

Fazit: in Planung

**8) Verkehrssituation verbessert?**a) Optimierung des fließenden Verkehrs

- Straßenumgestaltungen mit Verkehrsberuhigungen sind zum Teil erfolgt, einige Straßen sind noch umzubauen
- gestalterische Aufwertung des zentralen Lubminer Platzes noch nicht erfolgt, in Planung

Fazit: teilweise umgesetzt

b) Schaffung eines reichhaltigen Angebots an differenzierten Parkmöglichkeiten

- Schaffung wohnungsnaher Stellplätze realisiert, im Bau und in Planung

Fazit: überwiegend erfolgt





Stadtumbau Monitoring 2012

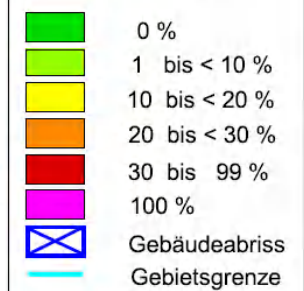
Stadtumbaugebiet

Ostseeviertel -
Parkseite

Ostseeviertel -
Ryckseite

Wohnungsleerstand

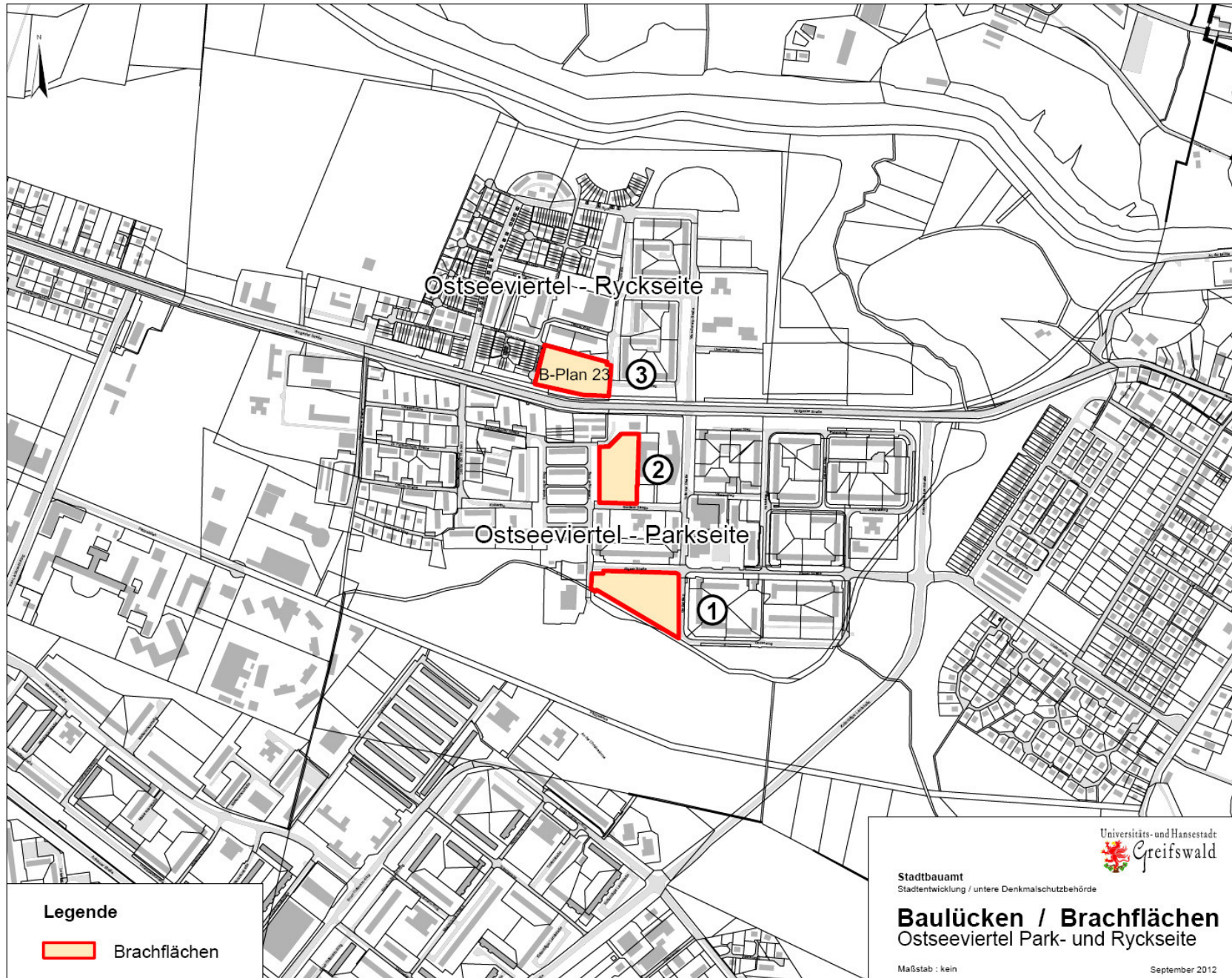
31.12.2011



Luftbild: Stand 2009

Datengrundlage:





Legende

 Brachflächen

Stadtbauamt
Stadtentwicklung / untere Denkmalschutzbehörde

Baulücken / Brachflächen
Ostseevierviertel Park- und Ryckseite

Maßstab : kein

September 2012

4. Ergebnisbericht/ Wirkungsanalyse

In diesem Abschnitt werden wichtige Resultate des Monitoringberichts für die Sanierungs- und Stadtumbaugebiete zusammengefasst. Zudem wird in Kurzform auf die in den Rahmenplänen gestellten Ziele und ihre Erreichung eingegangen. Schließlich werden ausgewählte, aus Fördermitteln finanzierte Maßnahmen dargestellt und ein Blick auf die Planungen geworfen.

4.1 Sanierungsgebiet Innenstadt/ Fleischervorstadt

Rahmenbedingungen/Ist-Situation

Die Bevölkerungsentwicklung verläuft in beiden Stadtteilen des Sanierungsgebiets positiv. Seit knapp 10 Jahren gibt es einen anhaltenden Einwohnerzuwachs. Der Anteil der Nebenwohnsitze liegt im Sanierungsgebiet mit 20 und 14 % deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Mit 23 und 20 % ist der Anteil der 15- bis unter 25-jährigen an allen Hauptwohnsitzen außerordentlich hoch. Die beiden Stadtteile sind bei jungen Einwohnern bzw. Studenten sehr beliebt. Bei den Wanderungen über die Stadtgrenze hat das Sanierungsgebiet einen ausgeprägt positiven Saldo, bei den innerstädtischen Umzügen einen geringen negativen Saldo. Die Haushaltsgröße liegt deutlich unter dem städtischen Durchschnitt.

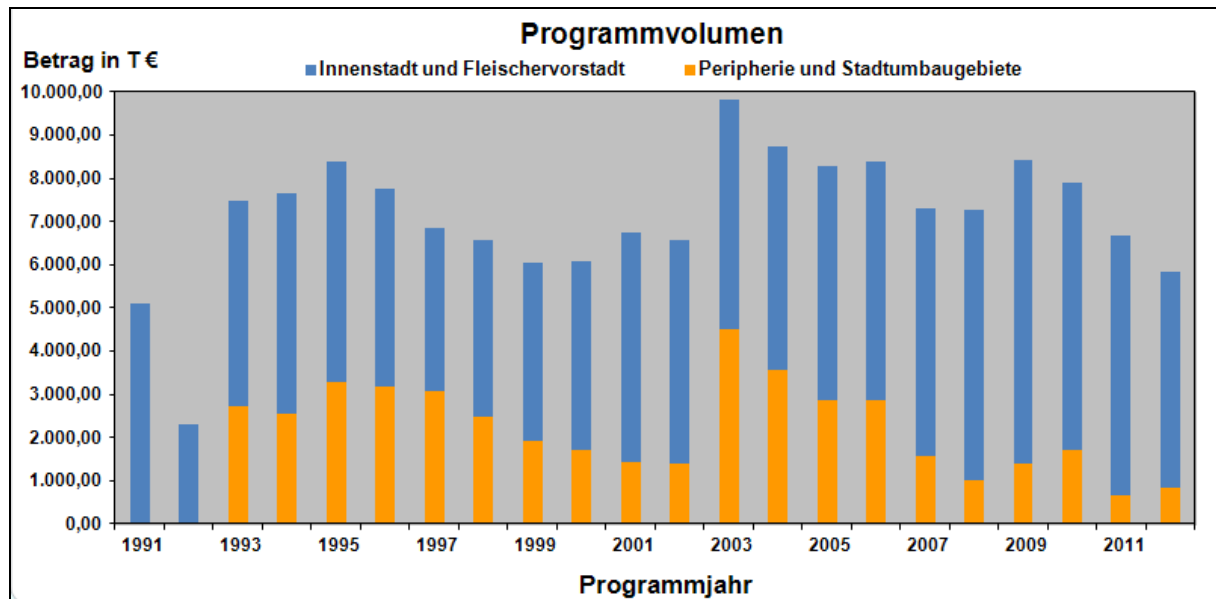
Die Arbeitslosigkeit hat deutlich abgenommen und liegt unter dem städtischen Durchschnittswert (5,3 und 3,6 %).

Der Wohnungsleerstand ist zurückgegangen (2,4 und 3 %), der Sanierungsgrad hat zugenommen (83 und 72 %).

Beide Gebiete könnten in Kürze einen stabilen Zustand erreichen und sind attraktiv für Einwohner wie Besucher, allerdings lässt die Attraktivität der Quartiere für Familien zu wünschen übrig. Wie unten ausgeführt sind weitergehende öffentliche und private Maßnahmen erforderlich.

Fördervolumina

Der überwiegende Teil der an die Stadt ausgereichten Fördermittel kam dem Sanierungsgebiet Innenstadt und Fleischervorstadt zugute.



Realisierte investive Maßnahmen:

Seit der Aufnahme der Innenstadt/Fleischervorstadt (1991) als Sanierungsgebiet sind bis Ende 2011 Gesamtkosten i.H.v. 105,7 Mio € zu verzeichnen. Davon entfielen etwa 15 % auf Baumaßnahmen an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie 37 % auf Neubau/Sanierung privater Wohngebäude und Gewerbebauten sowie Wohn- und Geschäftshäuser. 14 % entfielen auf öffentliche Straßen/Wege/Plätze, 1,3 % auf Spiel- und Bewegungsflächen, 2,3 % auf Grün-/Frei-/Parkflächen, 10% auf weitere Ordnungsmaßnahmen. 2,8 % der Summe wurde für den Abriss sonstiger baulicher Anlagen verwendet.

Geplante investive Maßnahmen:

Ab 2012 sind Maßnahmen mit Gesamtkosten in Höhe von 78,6 Mio € geplant. Vor allem für Baumaßnahmen an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (13,4 %), Neubau/Sanierung privater Wohngebäude und Gewerbebauten sowie Wohn- und Geschäftshäusern (35,5 %) und Erschließungsanlagen (33,5 %) ist ein umfangreicher Mitteleinsatz notwendig.

Ausführliche Übersichten zu den bis Ende 2011 realisierten und ab 2012 geplanten investiven Maßnahmen befinden sich am Ende des Kapitels.

Förderung Gemeinbedarfseinrichtungen

In Innenstadt und Fleischervorstadt wurden zahlreiche Maßnahmen bezüglich der Gemeinbedarfseinrichtungen realisiert. Im Folgenden eine kurze Auswahl:

Innenstadt:

- Friedrich-Ludwig-Jahn-Gymnasium: Förderung Außenanlagen/Schulhof
- Käthe-Kollwitz-Grundschule: Neubau/Sanierung in Vorbereitung mit Städtebaufördermitteln
- Umbau der Alten Post zum Stadthaus: Förderung über Städtebaufördermittel, im Bau

Fleischervorstadt:

- Regionale Schule „Ernst Moritz Arndt“: Förderung Außenanlagen/Schulhof über Soziale Stadt, im Bau
- Literaturhaus Vorpommern: Sanierung, Abschluss 2002
- „Internationales Kultur- und Wohnprojekt“, abgeschlossen 2011
- Kita „Kleine Entdecker“: Ersatzneubau, eröffnet 2010
- Karl-Krull-Grundschule: Förderung Außenanlagen/Schulhof über Soziale Stadt, Abschluss 2012

Fazit

Innenstadt und Fleischervorstadt haben eine positive Entwicklung vollzogen. Die investierten Mittel haben zu dieser Entwicklung beigetragen. Die Maßnahmen im Sanierungsgebiet wurden zum Teil durch Fördermittelbündelungen finanziert: Denkmalschutzprogramm, Allgemeines Förderprogramm, Landesprogramm, Stadtumbau Ost/ Programmteil Aufwertung, EFRE, LOS. Die Fleischervorstadt befindet sich außerdem seit 1999 im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“, wodurch die klassische Städtebauförderung auf besonders effektive Weise ergänzt wird. Ein Schwerpunkt der kommenden Jahre sollte die Sanierung der Kindertagesstätten und Schulen sein. Auch die Brachflächenentwicklung und Infrastrukturmaßnahmen sollten mit Priorität bearbeitet werden.

Fotos Innenstadt/Fleischervorstadt



Universitätshauptgebäude mit neu gestaltetem Rubenowplatz



Neu gestalteter Fischmarkt



Pommersches Landesmuseum



Zufahrt Tiefgarage Am Markt



Erhaltende Erneuerung der historischen Bausubstanz (private & öffentl. Bauten)

Baustrukturkarte Innenstadt



Tabelle der Förderdaten

Realisierte investive Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen ab Förderbeginn

(auch Maßnahmen eintragen, die nicht mit Städtebauförderungsmitteln finanziert werden, jährliche Fortschreibung)

Gemeinde : Universitäts- und Hansestadt Greifswald
 Bezeichnung der Gesamtmaßnahme : Innenstadt und Fleischervorstadt
 Fördergebiet FG/Sanierungsgebiet SG : Innenstadt und Fleischervorstadt & Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf– Die Soziale Stadt
 (Fleischervorstadt)
 Gebietsgröße (ha) : 105,88 ha
 Programmaufnahme (Jahr) : 1991 & 1999

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten EUR	StBauFM EUR	KAF/ Sonderbedarf EUR	Wohnungsbauförderung EUR	EFRE EUR	ESF EUR	weitere Förderprogramme (eigenständig ergänzen) EUR
I. Vorbereitung/Planung	1	16.646.310,00	16.646.310,00					
II. Baumaßnahmen								
a) Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtungen nach Nutzungsart	2	16.418.550,00	15.841.280,00					577.270,00
b) sonstige Baumaßn. (z.B. Neubau/Sanierung priv. Wohngebäude u. Gewerbebauten sowie Wohn- u. Geschäftshäuser ...)	3	39.612.410,00	39.612.410,00					

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten EUR	StBauFM EUR	KAF/ Sonderbedarf EUR	Wohnungsbauförderung EUR	EFRE EUR	ESF EUR	weitere Förderprogramme (eigenständig ergänzen) EUR
III. Ordnungsmaßnahmen								
a) Erschließungsanlagen nach öffentl. Straßen, Wegen, Plätzen/ nach Spiel- u. Bewegungsflächen/ nach Grün- u. Freiflächen, Parkflächen	4	14.746.680,00	13.678.860,00			1.067.820,00		
	5	1.404.850,00	1.404.850,00					
	6	2.479.800,00	2.479.800,00					
b) weitere Ordnungsmaßnahmen	7	10.911.680,00	10.911.680,00					
c) Abriss/Teilrückbau von Wohnungen - davon traditionelle Bauweise - davon industrielle Bauweise	8	0,00	0,00					
d) Abriss von Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtungen	9	0,00	0,00					
e) Abriss sonstiger baulicher Anlagen	10	2.988.140,00	2.988.140,00					
IV. sonstige Maßnahmen	11	447.070,00	447.070,00					

Tabelle der Förderdaten

Geplante investive Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen (ab 01.01.2012)

(auch Maßnahmen eintragen, die nicht mit Städtebauförderungsmitteln finanziert werden, wenn möglich, auch private Investitionen, jährliche Fortschreibung)

Gemeinde : Universitäts- und Hansestadt Greifswald
 Bezeichnung der Gesamtmaßnahme : Innenstadt und Fleischervorstadt
 Fördergebiet FG/Sanierungsgebiet SG : Innenstadt und Fleischervorstadt & Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt
 (Fleischervorstadt)
 Gebietsgröße (ha) : 105,88 ha
 Programmaufnahme (Jahr) : 1991 & 1999

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten EUR	StBauFM EUR	KAF/ Sonderbedarf EUR	Wohnungsbauförderung EUR	EFRE EUR	ESF EUR	weitere Förder- programme (eigenständig ergänzen) EUR
I. Vorbereitung/Planung	1	6.383.620,00	6.383.620,00					
II. Baumaßnahmen								
a) Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtungen nach Nutzungsart	2	10.521.940,00	10.521.940,00					
b) sonstige Baumaßn. (z.B. Neubau/Sanierung priv. Wohngebäude u. Gewerbebauten sowie Wohn- u. Geschäftshäu- ser)	3	27.143.840,00	27.143.840,00					

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten	StBauFM	KAF/ Sonderbedarf	Wohnungsbauförderung	EFRE	ESF	weitere Förderprogramme (eigenständig ergänzen)
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
III. Ordnungsmaßnahmen								
a) Erschließungsanlagen nach öffentl. Straßen, Wegen, Plätzen/ nach Spiel- u. Bewegungsflächen/ nach Grün- u. Freiflächen, Parkflächen	4	26.331.570,00	26.331.570,00			3.599.000,00		
b) weitere Ordnungsmaßnahmen	5	6.962.720,00	6.962.720,00					
c) Abriss/Teilrückbau von Wohnungen - davon traditionelle Bauweise - davon industrielle Bauweise	6	0,00	0,00					
d) Abriss von Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtungen	7	0,00	0,00					
e) Abriss sonstiger baulicher Anlagen	8	1.150.000,00	1.150.000,00					
IV. sonstige Maßnahmen	9	86.800,00	86.800,00					

4.2 Stadtumbaugebiete Schönwalde I und Schönwalde II

Rahmenbedingungen/ Ist-Situation

Nachdem die Bevölkerungsverluste in der Vergangenheit groß waren (Schönwalde I verlor seit 2001 11 %, Schönwalde II 8 %), stabilisieren sich beide Gebiete allmählich.

Schönwalde I konnte erstmals Ende 2011 einen Einwohnerzuwachs binnen Jahresfrist verbuchen. Die Anteil Älteren ab 65 Jahren hat in beiden Gebieten zugenommen und bildet nun eine Gruppe von 20 bzw. 19 % an allen Hauptwohnsitzen. Die Nebenwohnsitze spielen in beiden Stadtumbaugebieten eine untergeordnete Rolle.

Schönwalde I und II weisen bei den Wanderungen über die Stadtgrenzen positive Salden auf, bei den Umzügen innerhalb der Stadt weiterhin negative Salden.

Die Arbeitslosigkeit hat sich in beiden Gebieten reduziert. Sie lag Ende 2011 bei 13,1 bzw. 15,7 %; damit weisen Schönwalde I und II die höchste Arbeitslosigkeit aller Stadtteile auf.

Der Sanierungsstände liegen bei 66 und 71 % und damit unter dem städtischen Durchschnitt. Die Wohnungsleerstandsquote halbierte sich fast seit 2004 auf nunmehr 4,7 und 3,8 %. Ohne den erfolgten Rückbau von 518 bzw. 179 Wohnungen ergäben sich errechnete Leerstandsquoten von 14 und 7 %.

Fördervolumina

Schönwalde I

Realisierte investive Maßnahmen:

Seit der Aufnahme von Schönwalde I in die Städtebauförderung (seit 1993 Wohnumfeldverbesserung, seit 2002 Stadtumbau Ost) sind bis Ende 2011 Gesamtkosten i.H.v. 21,3 Mio € zu verzeichnen. Davon entfielen etwa 1,3 % auf Baumaßnahmen an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. 63,4 % entfielen auf öffentliche Straßen/Wege/Plätze, 14,2 % auf Spiel- und Bewegungsflächen, 2,7 % auf Grün-/Frei-/Parkflächen, 5,1 % auf weitere Ordnungsmaßnahmen. 4,4 % der Summe wurde für den Abriss sonstiger baulicher Anlagen verwendet.

Zusätzlich flossen ca. 2,2 Mio € Fördermittel für den Wohnungsrückbau an die Wohnungsunternehmen.

Geplante investive Maßnahmen:

Ab 2012 sind noch Maßnahmen mit Gesamtkosten in Höhe von 551,8 T€ geplant. Da 2010 aber letztmalig eine Bewilligung von Aufwertungsmitteln erfolgte, werden mit den noch verbleibenden Mitteln die Umgestaltung des Busbahnhofes Greifswald – Süd sowie die Freianlagen des Jugendclubs „Takt“ gefördert werden. Darüber hinaus werden FM für den geplanten Wohnungsrückbau benötigt.

Schönwalde II

Realisierte investive Maßnahmen:

Seit der Aufnahme des Stadtumbaugebiets Schönwalde II in den Stadtumbau Ost - Programmteil Aufwertung (2003) und in die Soziale Stadt (2004) sind bis Ende 2011 Gesamtkosten i.H.v. 4,78 Mio € zu verzeichnen. Davon entfielen etwa 44 % auf Baumaßnahmen an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. 9,6 % entfielen auf öffentliche Straßen/Wege/Plätze, 2,6 % auf Spiel- und Bewegungsflächen, 15 % auf Grün-/ Frei-/

Parkflächen. 2,3 % der Summe wurde für den Abriss sonstiger baulicher Anlagen verwendet.

Zusätzlich flossen ca. 0,6 Mio € Fördermittel (im SUG) für den Wohnungsrückbau an die Wohnungsunternehmen.

Geplante investive Maßnahmen:

Ab 2012 sind Maßnahmen mit Gesamtkosten in Höhe von 25,6 Mio € geplant. Vor allem für Baumaßnahmen an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (12 %), sonstigen Baumaßnahmen (6 %) und Erschließungsanlagen (66 %) ist ein umfangreicher Mitteleinsatz vorgesehen. Darüber hinaus werden FM für den geplanten Wohnungsrückbau benötigt.

Ausführliche Übersichten zu den bis Ende 2011 realisierten und ab 2012 geplanten investiven Maßnahmen befinden sich am Ende des Kapitels.

Förderung Gemeinbedarfseinrichtungen

In Schönwalde I und Schönwalde II wurden zahlreiche Maßnahmen bezüglich der Gemeinbedarfseinrichtungen realisiert. Im Folgenden eine kurze Auswahl:

Schönwalde I:

- Grundschule Greif: Abbruch mit RSI-Mitteln und Umzug der Schule ins ehemalige Herdergymnasium nebenan
- Grundschule Greif am neuen Standort: Außenanlagen/Schulhof gefördert mit Aufwertungsmitteln, Fertigstellung 2012
- Integrierte Gesamtschule Erwin Fischer: Förderung des Anbaus über Aufwertungsmittel
- Evangelisches Schulzentrum Martinschule: Erweiterung in die leergezogene Max-Planck-Schule
- Jugendclub „Takt“: Förderung Umbau durch WUV-Mittel, Förderung Außenanlagen über EFRE-Mittel

Schönwalde II:

- Kita „A. S. Makarenko“: Spielplatz 2011 umgestaltet mit Aufwertungsmitteln, Freianlagen über Soziale Stadt gefördert, im Bau
- Aus- und Umbau des „Labyrinth“ einschließlich Freianlagen zum Stadtteilzentrum „Schwalbe“ 2008-10
- Erweiterung des Berufsbildungswerks am Puschkinring, im Bau

Fazit

Beide Stadtumbaugebiete scheinen sich zu stabilisieren. Der Anteil vollsanierter Wohnungen liegt unter dem städtischen Durchschnitt. Auch die sozioökonomischen Indikatoren deuten noch Handlungsbedarf an.

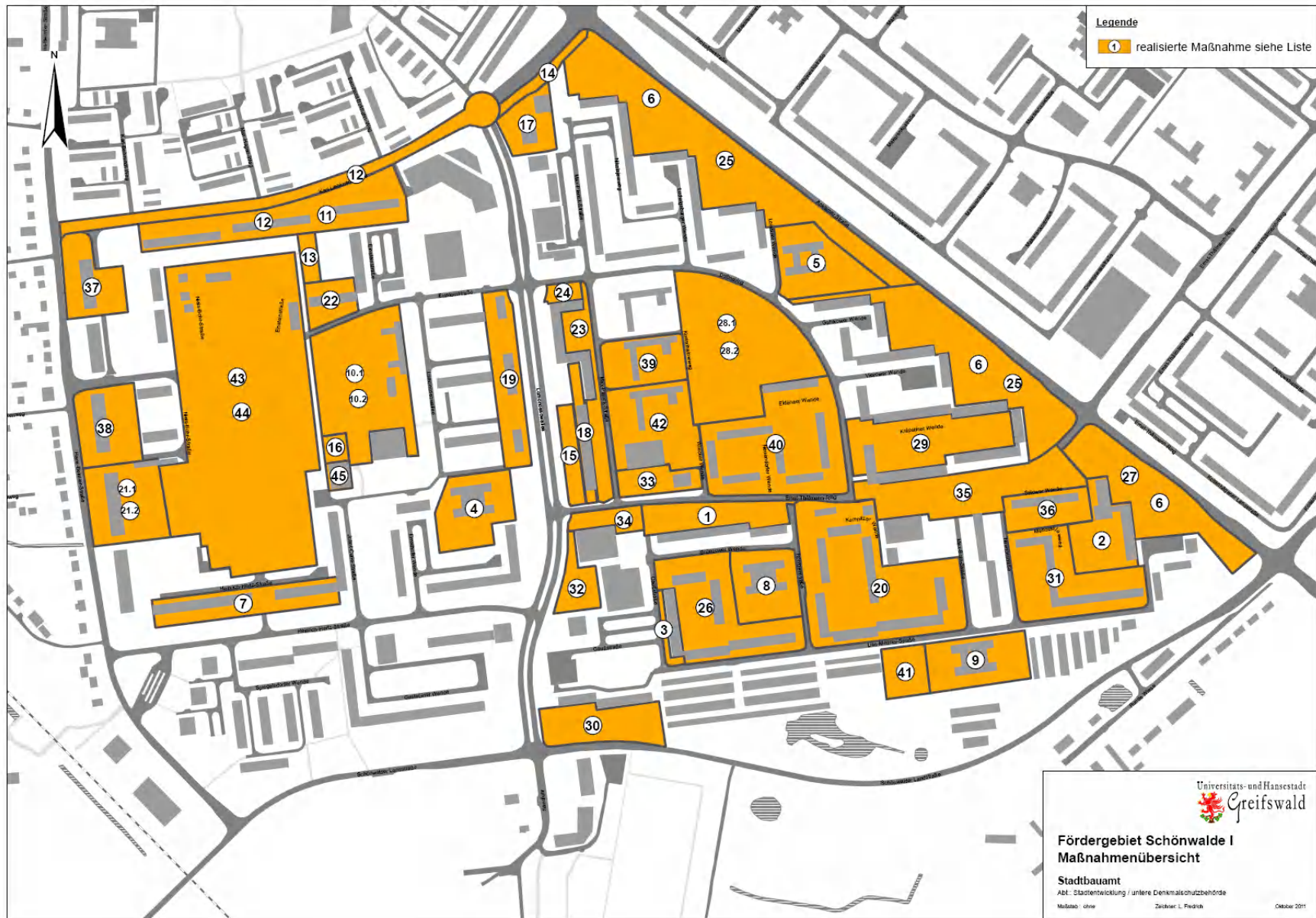
Im Gegensatz zu Schönwalde I mit seinem hohen Anteil an aufgewerteten Innenhöfen und öffentlichen Räumen ist im Stadtumbaugebiet Schönwalde II in diesen Bereichen, aber auch bei den unsanierten Kindertageseinrichtungen und Schulen noch erheblicher Handlungsbedarf festzustellen.

Fotos Schönwalde I und Schönwalde II



Baugebiet in Schönwalde I West auf Brachfläche des Kraftverkehrsbetriebs:
62 von 200 Wohnungen sind bereits fertig gestellt

Maßnahmenübersicht Schönwalde I



Schönwalde I:
Plan der Gesamtmaßnahme mit Maßnahmenübersicht

**Fertiggestellte
Maßnahmen
finanziert aus**

Nr.	Maßnahme	Jahr	WUV/Auf- wertung	RSI
1	Ausbau Freianlage Ernst-Thälmann-Ring 59-61	1997	x	
2	Ausbau Kinderspielplatz Innenhof Mendelejewweg		x	
3	Ausbau Freianlage Gaußstraße 1-3	1995	x	
4	Ausbau Freiraum Kita "Regenbogen"	1996	x	
5	Ausbau Freianlage Sonderschule Loissiner Wende	1997	x	
6	Ausbau öffentlicher Geh,-Radweg Anklamer Straße	1996	x	
7	Umgestaltung Freiraum H-Hertz-Straße 6-10	1994	x	
8	Umgestaltung Freiraum Kita "A. Puschkin"	1997	x	
9	Umgestaltung Freiraum Kita "F. Wolf"	2000	x	
10.1	Umgestaltung Freiraum IGS Erwin Fischer 1.BA	1998	x	
10.2	Umgestaltung Freiraum IGS Erwin Fischer 2.BA	2000	x	
11	Ausbau öffentl. Ge,-Radweg K-iebknecht-Ring 4-21	1997	x	
12	Umgestaltung Verkehrsanlage K-Liebknecht-Ring Los1-3	2006	x	
13	Ausbau öffentlicher Spielplatz Einsteinstraße	1996	x	
14	Ausbau Geh,-Radweg Lomonossowallee/K-Liebknecht-Ring	1996	x	
15	Umgestaltung Stellplatzanlage Lomonossowallee 15/17	2000	x	
16	Umgestaltung Freiraum J-Curie-Straße -1.BA	2002	x	
17	Umgestaltung Freiraum Lomonossowallee 2/3		x	
18	Umgestaltung Freiraum Lomonossowallee 8/17	2000	x	
19	Umgestaltung Freiraum Lomonossowallee 43-56	2009	x	
20	Umgestaltung Innenhof Röntgenstraße/Newtonstr./Meitner-Str.	1996/1998	x	
21.1	Umgestaltung Freiraum H-Beimler-Str. Waldorfschule 1.BA	2001	x	
21.2	Umgestaltung Freiraum H-Beimler-Str. Waldorfschule 2.BA	2003	x	
22	Umgestaltung Freianlage Einsteinstr.4/5	1999	x	
23	Umgestaltung Freianlagen M-Planck-Str. Los III (WGG)	2005	x	
24	Stellplatzanlage M-Planck-Str. Los I	2005	x	
25	Ausbau Freiraum öffentlicher Grünzug Anklamer Straße 1.BA	1999	x	
26	Umgestaltung Freiraum Innenhof Brünzower Wende	2003	x	
27	Ausbau Freiraum öffentlicher Grünzug Anklamer Straße 2.BA	2002	x	
28.1	Umgestaltung Freianlage Stadtteilpark Ost 1.BA	1998	x	
28.2	Umgestaltung Freianlage Stadtteilpark Ost 2.BA	1999	x	
29	Umgestaltung Freianlagen Kräpelinener Wende 5-7	2000	x	
30	Umgestaltung Freianlagen Freianlagen Gaußstraße 7-11	2002	x	
31	Umgestaltung Freianlagen Innenhof Mendelejewweg	1998/1999	x	
32	Umgestaltung Freianlagen E-Thälmann-Ring 1.BA Club	2004	x	
33	Umgestaltung Freianlagen E-Thälmann-Ring 2.BA Sporthalle	2004	x	
34	Umgestaltung Freianlagen E-Thälmann-Ring 3.BA Auftakt	2006	x	
35	Umgestaltung Freianlagen E-Thälmann-Ring 4.BA ALDI	2010	x	
36	Umgestaltung Freianlagen Stilower wende 3-8	2000	x	
37	Umgestaltung Freianlagen Kinder-und Jugendzentrum	2003	x	
38	Umgestaltung freianlagen H-Beimler-Str. 73/77 (WVG-Hauptgeb.)	2005	x	
39	Umgestaltung Freianlagen Grundschule Greif 1.BA	2011	x	
40	Umgestaltung Freianlagen E-Thälmann-Ring 1-4	2002	x	
41	Abbruch ehem. Betriebsgelände Lise-Meitner-Str.		x	
42	Rückbau der ehemaligen Grundschule Greif	2011		x
43	Altlastensanierung H-Beimler-Str./ehem.Verkehrsbetrieb	2007/2008		x
44	Abbruch Betriebsgelände H-Beimler-Str./ ehem.Verkehrsbetrieb	2006		x
45	Umbau "Greifenstolz"	1999	x	

Maßnahmenübersicht Schönwalde II



Fördergebiet Schönwalde II

Plan der Gesamtmaßnahme mit Maßnahmenübersicht			Fertiggestellte Maßnahmen finanziert aus	
Nr.	Maßnahme	Jahr	Aufwertung	SOS
1	Freiraumgestaltung Innenhof Ostrowskistr.(Schmetterlingshof)	2005	x	
2	Umgestaltung Freiraum Puschkinring 1-11 und 59-70	2008	x	
3	Umgestaltung Freianlagen Studentenclub "Kiste"	2006	x	
4	Neugestaltung Spielplatz Makarenkostraße	2011	x	

Fördergebiet Greifswald Schönwalde II

Plan der Gesamtmaßnahme mit Maßnahmenübersicht			Fertiggestellte Maßnahmen finanziert aus	
Nr.	Maßnahme	Jahr	Aufwertung	SOS
5	Bürgerprojekt : Umfeld Sporthalle III	2007		x
6	Bürgerprojekt: Spielfläche an der Weinert-Schule	2008		x
7	Bürgerprojekt: Stadtteilkantine	2010		x
8	Umbau einer Kita zum Stadtteil-und Kommunikationszentrum	2008-2010		x
9	Bürgerprojekt: Gestaltung Freiflächen /Einbau von Tischtennis- platten und Umsetzung Basketballkorb	2011		x

Tabelle der Förderdaten

Realisierte investive Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen ab Förderbeginn

(auch Maßnahmen eintragen, die nicht mit Städtebauförderungsmitteln finanziert werden, jährliche Fortschreibung)

Gemeinde : Universitäts- und Hansestadt Greifswald
 Bezeichnung der Gesamtmaßnahme : Schönwalde I
 Fördergebiet FG/Sanierungsgebiet SG : Stadtumbau Ost – Programmteil Aufwertung
 Gebietsgröße (ha) : 110,0 ha
 Programmaufnahme (Jahr) : 1993

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten EUR	StBauFM EUR	KAF/ Sonderbedarf EUR	Wohnungsbauförderung EUR	EFRE EUR	ESF EUR	weitere Förderprogramme (eigenständig ergänzen) EUR
I. Vorbereitung/Planung	1	1.599.510,00	1.599.510,00					
II. Baumaßnahmen	2	274.470,00	274.470,00					
a) Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtungen nach Nutzungsart								
b) sonstige Baumaßn. (z.B. Neubau/Sanierung priv. Wohngebäude u. Gewerbebauten sowie Wohn- u. Geschäftshäuser ...)	3	0,00	0,00					

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten EUR	StBauFM EUR	KAF/ Sonderbedarf EUR	Wohnungsbauförderung EUR	EFRE EUR	ESF EUR	weitere Förder- programme (eigenständig ergänzen) EUR
III. Ordnungsmaßnahmen								
a) Erschließungsanlagen nach öffentl. Straßen, Wegen, Plätzen/ nach Spiel- u. Bewegungsflä- chen/ nach Grün- u. Freiflä- chen, Parkflächen	4	13.510.480,00	13.510.480,00					
	5	3.030.000,00	3.030.000,00					
	6	583.590,00	583.590,00					
b) weitere Ordnungs- maßnahmen	7	1.077.110,00	1.077.110,00					
c) Abriss/Teilrückbau von Wohnungen - davon traditionelle Bauweise - davon industrielle Bauweise	8	0,00	0,00					
d) Abriss von Gemeinbe- darfs- u. Folgeeinrich- tungen	9	165.060,00	165.060,00					
e) Abriss sonstiger baulicher Anlagen	10	931.700,00	931.700,00					
IV. sonstige Maßnahmen	11	106.430,00	106.430,00					

Tabelle der Förderdaten

Geplante investive Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen (ab 01.01.2012)

(auch Maßnahmen eintragen, die nicht mit Städtebauförderungsmitteln finanziert werden, wenn möglich, auch private Investitionen, jährliche Fortschreibung)

Gemeinde : Universitäts- und Hansestadt Greifswald
 Bezeichnung der Gesamtmaßnahme : Schönwalde I
 Fördergebiet FG/Sanierungsgebiet SG : Stadtumbau Ost – Programmteil Aufwertung
 Gebietsgröße (ha) : 110,0 ha
 Programmaufnahme (Jahr) : 1993

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten EUR	StBauFM EUR	KAF/ Sonderbedarf EUR	Wohnungsbauförderung EUR	EFRE EUR	ESF EUR	weitere Förderprogramme (eigenständig ergänzen) EUR
I. Vorbereitung/Planung	1	205.500,00	205.500,00					
II. Baumaßnahmen	2	0,00	0,00					
a) Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtungen nach Nutzungsart								
b) sonstige Baumaßn. (z.B. Neubau/Sanierung priv. Wohngebäude u. Gewerbebauten sowie Wohn- u. Geschäftshäuser)	3	0,00	0,00					

Kostenart	Ifd. Nr.	Gesamtkosten	StBauFM	KAF/ Sonderbedarf	Wohnungsbauförderung	EFRE	ESF	weitere Förder- programme (eigenständig ergänzen)
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
III. Ordnungsmaßnahmen								
a) Erschließungsanlagen nach öffentl. Straßen, Wegen, Plätzen/ nach Spiel- u. Bewegungsflä- chen/ nach Grün- u. Freiflä- chen, Parkflächen	4	290.800,00	290.800,00					
b) weitere Ordnungs- maßnahmen	5	0,00	0,00					
c) Abriss/Teilrückbau von Wohnungen - davon traditionelle Bauweise - davon industrielle Bauweise	6	0,00	0,00					
d) Abriss von Gemeinbe- darfs- u. Folgeeinrich- tungen	7	0,00	0,00					
e) Abriss sonstiger baulicher Anlagen	8	55.000,00	55.000,00					
IV. sonstige Maßnahmen	9	500,00	500,00					

Tabelle der Förderdaten

Realisierte investive Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen ab Förderbeginn

(auch Maßnahmen eintragen, die nicht mit Städtebauförderungsmitteln finanziert werden, jährliche Fortschreibung)

Gemeinde : Universitäts- und Hansestadt Greifswald
 Bezeichnung der Gesamtmaßnahme : Schönwalde II
 Fördergebiet FG/Sanierungsgebiet SG : Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt & Stadtumbau Ost – Programmteil
 Aufwertung
 Gebietsgröße (ha) : 88,0 ha
 Programmaufnahme (Jahr) : 2004 & 2003

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten EUR	StBauFM EUR	KAF/ Sonderbedarf EUR	Wohnungsbauförderung EUR	EFRE EUR	ESF EUR	weitere Förderprogramme (eigenständig ergänzen) EUR
I. Vorbereitung/Planung	1	1.188.870,00	1.188.870,00					
II. Baumaßnahmen								
a) Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtungen nach Nutzungsart	2	2.110.890,00	2.110.890,00					
b) sonstige Baumaßn. (z.B. Neubau/Sanierung priv. Wohngebäude u. Gewerbebauten sowie Wohn- u. Geschäftshäuser ...)	3	75.480,00	75.480,00					

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten EUR	StBauFM EUR	KAF/ Sonderbedarf EUR	Wohnungsbauförderung EUR	EFRE EUR	ESF EUR	weitere Förder- programme (eigenständig ergänzen) EUR
III. Ordnungsmaßnahmen								
a) Erschließungsanlagen nach öffentl. Straßen, Wegen, Plätzen/ nach Spiel- u. Bewegungsflä- chen/ nach Grün- u. Freiflä- chen, Parkflächen	4	458.260,00	458.260,00					
	5	125.330,00	125.330,00					
	6	716.310,00	716.310,00					
b) weitere Ordnungs- maßnahmen	7	0,00	0,00					
c) Abriss/Teilrückbau von Wohnungen - davon traditionelle Bauweise - davon industrielle Bauweise	8	0,00	0,00					
d) Abriss von Gemeinbe- darfs- u. Folgeeinrich- tungen	9	0,00	0,00					
e) Abriss sonstiger baulicher Anlagen	10	110.890,00	110.890,00					
IV. sonstige Maßnahmen	11	660,00	660,00					

Tabelle der Förderdaten

Geplante investive Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen (ab 01.01.2012)

(auch Maßnahmen eintragen, die nicht mit Städtebauförderungsmitteln finanziert werden, wenn möglich, auch private Investitionen, jährliche Fortschreibung)

Gemeinde : Universitäts- und Hansestadt Greifswald
 Bezeichnung der Gesamtmaßnahme : Schönwalde II
 Fördergebiet FG/Sanierungsgebiet SG : Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt & Stadtumbau Ost – Programmteil Aufwertung
 Gebietsgröße (ha) : 88,0 ha
 Programmaufnahme (Jahr) : 2004 & 2003

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten EUR	StBauFM EUR	KAF/ Sonderbedarf EUR	Wohnungsbauförderung EUR	EFRE EUR	ESF EUR	weitere Förderprogramme (eigenständig ergänzen) EUR
I. Vorbereitung/Planung	1	3.868.000,00	3.868.000,00					
II. Baumaßnahmen								
a) Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtungen nach Nutzungsart	2	3.050.000,00	3.050.000,00					
b) sonstige Baumaßn. (z.B. Neubau/Sanierung priv. Wohngebäude u. Gewerbebauten sowie Wohn- u. Geschäftshäuser)	3	1.550.000,00	1.550.000,00					

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten	StBauFM	KAF/ Sonderbedarf	Wohnungsbauförderung	EFRE	ESF	weitere Förderprogramme (eigenständig ergänzen)
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
III. Ordnungsmaßnahmen								
a) Erschließungsanlagen nach öffentl. Straßen, Wegen, Plätzen/ nach Spiel- u. Bewegungsflächen/ nach Grün- u. Freiflächen, Parkflächen	4	16.853.530,00	16.853.530,00					
b) weitere Ordnungsmaßnahmen	5	0,00	0,00					
c) Abriss/Teilrückbau von Wohnungen - davon traditionelle Bauweise - davon industrielle Bauweise	6	0,00	0,00					
d) Abriss von Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtungen	7	0,00	0,00					
e) Abriss sonstiger baulicher Anlagen	8	250.000,00	250.000,00					
IV. sonstige Maßnahmen	9	24.230,00	24.230,00					

4.3 Stadtumbaugebiete Ostseeviertel-Parkseite und Ostseeviertel-Ryckseite

Rahmenbedingungen/ Ist-Situation

Die Einwohnerzahl reduzierte sich auf der Parkseite –auch aufgrund der umfangreichen Stadtumbautätigkeiten- bis 2009 erheblich. Seitdem nehmen die Hauptwohnsitze wieder zu. Auf der Ryckseite gibt es einen stetigen Rückgang auf geringerem Niveau. Bis auf die Älteren ab 65 Jahren nahmen alle anderen Altersgruppen ab. Besonders massiv reduzierte sich die Zahl der unter 25-jährigen auf der Parkseite. Das Ostseeviertel im Ganzen weist inzwischen sowohl bei den Wanderungen über die Stadtgrenzen als auch bei den innerstädtischen Umzügen einen positiven Wanderungssaldo aus. Das ist vor allem der Attraktivitätssteigerung durch den Stadtumbau zu verdanken.

Die Arbeitslosigkeit ist in den vergangenen 10 Jahren im Stadtteil deutlich zurückgegangen, liegt inzwischen nur noch knapp über dem städtischen Durchschnitt und beachtlich niedriger als in Schönwalde I und II.

Der Wohnungsbestand hat sich auf der Parkseite aufgrund des Rückbaus und Umbaus um etwa ein Drittel reduziert, auf der Ryckseite blieb er konstant. Der Anteil vollsanierter Wohnungen stieg auf der Parkseite seit 2004 von 16 % auf nunmehr 100 %. Auf der Ryckseite blieb der Anteil konstant bei 55 %. Die Leerstandsquote reduzierte sich auf der Parkseite drastisch von über 30 % auf inzwischen unter 1 %. Ohne den erfolgten Rückbau (912 Wohnungen) ließe sich für Ende 2011 eine Leerstandsquote von 41 % errechnen. Auf der Ryckseite erfolgten noch keine Abrisse; es gab einen kontinuierlichen Anstieg des Leerstands auf jetzt 8,5 %.

Fördervolumina

Realisierte investive Maßnahmen:

Seit der Aufnahme des Stadtumbaugebiets Ostseeviertel-Parkseite (1994) in den Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung, sind bis Ende 2011 Gesamtkosten i.H.v. 14,1 Mio € zu verzeichnen. Davon entfielen etwa 58 % auf öffentliche Straßen/Wege/Plätze, 7,5 % auf Spiel- und Bewegungsflächen, 7,6 % auf Grün-/Frei-/Parkflächen. 7,3 % der Summe wurde für den Abriss von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen verwendet. Zusätzlich flossen ca. 3,1 Mio € Fördermittel für den Wohnungsrückbau (im SUG) an die Wohnungsunternehmen.

Geplante investive Maßnahmen:

Ab 2012 sind Maßnahmen mit Gesamtkosten in Höhe von 5,6 Mio € geplant. Vor allem für Erschließungsanlagen (79 %) und den Abriss sonstiger baulicher Anlagen (7 %) ist ein umfangreicher Mitteleinsatz vorgesehen.

Während der Wohnungsrückbau im Ostseeviertel-Parkseite abgeschlossen ist, liegt der Schwerpunkt des Wohnungsrückbaus ab 2013 im Ostseeviertel-Ryckseite.

Ausführliche Übersichten zu den bis Ende 2011 realisierten und ab 2012 geplanten investiven Maßnahmen befinden sich am Ende des Kapitels.

Förderung Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Ostseeviertel-Parkseite wurden zahlreiche Maßnahmen bezüglich der Gemeinbedarfseinrichtungen realisiert. Im Folgenden eine kurze Auswahl:

- Friedrich-Engels-Schule: Abriss 2005 mit Aufwertungsmitteln
- Karl-Marx-Schule: Abriss 2006 mit RSI-Mitteln
- Kita „Pusteblume“ (Stettiner Weg): Verkauf und Umnutzung zu altengerechtem Wohnen
- Jugendclub (Trelleborger Weg): geschlossen
- „Haus der Begegnung“: Freiraumgestaltung 1997 über WUV, Anbau 2005 über Aufwertungsmittel gefördert
- Sporthalle (Trelleborger Weg): Außenanlagen über WUV gefördert
- Montessorischule: Förderung Außenanlagen über WUV, Erweiterungsbau privat finanziert
- Montessorischule: Erweiterung im C5-Quartier im Bau

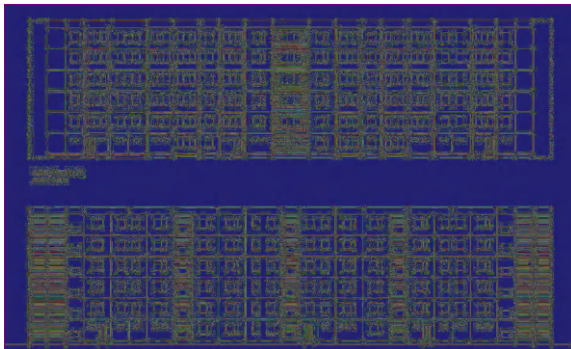
Fazit

Das Stadtumbaugebiet Ostseeviertel-Parkseite hat eine deutliche Aufwertung erhalten. Das macht sich sowohl am attraktiveren Erscheinungsbild als auch an der Einwohnerentwicklung bemerkbar. Auch der 2012 bis 2014 geplante Wohnungsneubau wird das Quartier weiter aufwerten.

Der Förderschwerpunkt für die kommenden Jahre sollte in der Aufwertung der öffentlichen Räume liegen.

Im Rückbaubereich Ostseeviertel-Ryckseite wird der Wohnungsrückbau 2013 beginnen; dort sollen die innen liegenden Blöcke abgerissen werden, um mehr wohnungsnaher Freiflächen schaffen zu können.

Fotos Ostseeviertel-Parkseite



Vor dem Umbau, Planung und während des Umbaus des Ostseeviertels-Parkseite



Das A4-Quartier zu Beginn des Rückbaus 2004 und nach der Fertigstellung



Hof im B4-Quartier nach der Umgestaltung

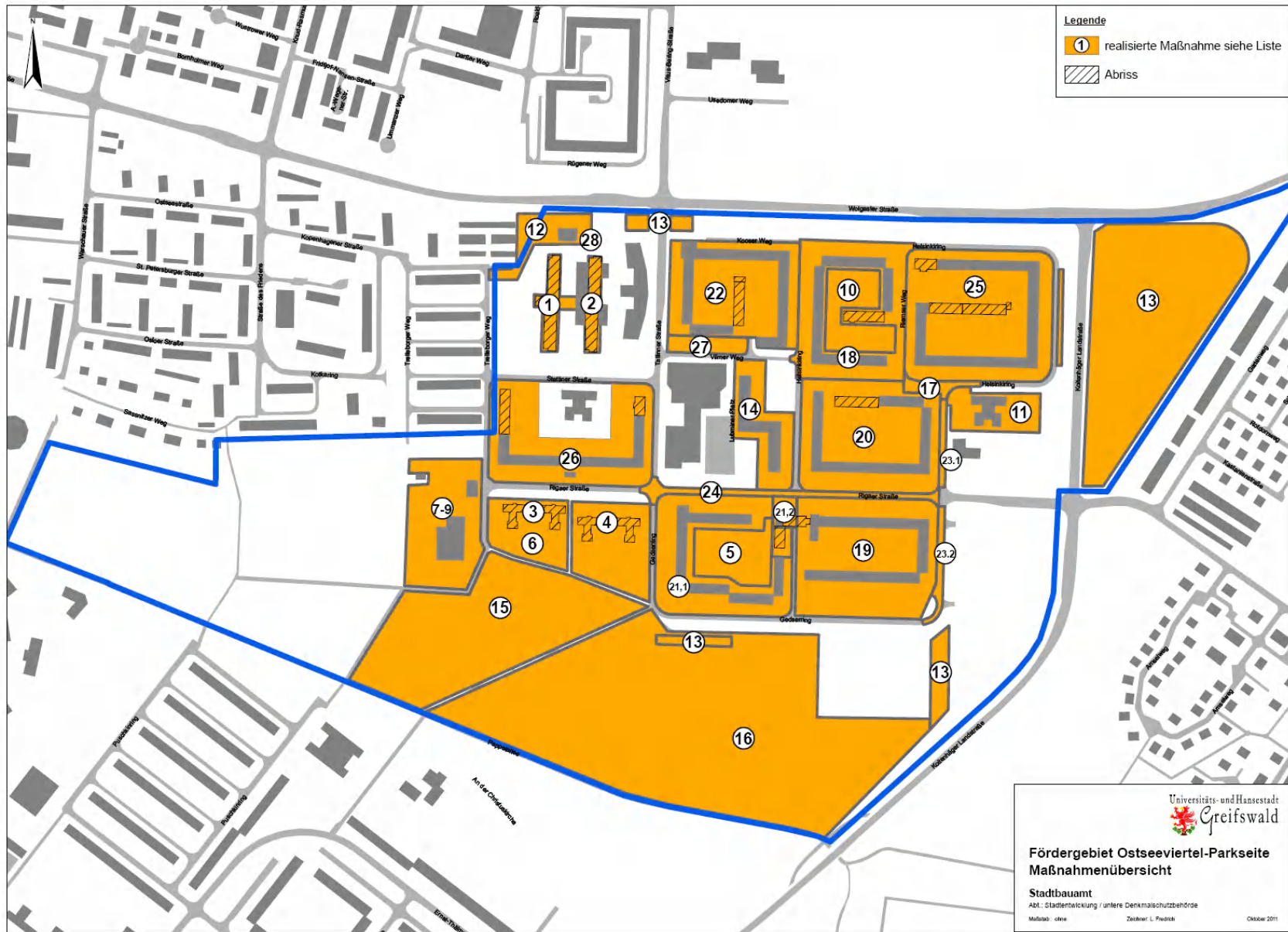


Auf dem einstigen Standort zweier Schulen sollen 120 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen
(Abbildung aus Broschüre „Das neue Ostseevierviertel“, S.50)

Stadtumbau im Ostseevierviertel - Parkseite - 2002-2011



Maßnahmenübersicht Ostseevierviertel-Parkseite



Fördergebiet Ostseevierviertel Parkseite

Plan der Gesamtmaßnahme mit Maßnahmenübersicht

Nr.	Maßnahme	Jahr	Fertiggestellte Maßnahmen finanziert aus	
			WUV/Aufwertung	RSI
1	Rückbau Hufelandheim Haus 1	2008	x	
2	Rückbau Hufelandheim Haus 2	2006	x	
3	Rückbau Karl Marx Schule	2006		x
4	Rückbau Fr. Engels Schule	2005	x	
5	Umgestaltung Innenhof Gedser Ring/ Rigaer Straße (C3)	1998	x	
6	Umgestaltung Freiraum Karl Marx Schule	1998	x	
7	Umgestaltung Sportbereich Trelleborger Weg 1.BA	1997	x	
8	Umgestaltung Sportbereich Trelleborger Weg 2.BA	1999	x	
9	Umgestaltung Sportbereich Trelleborger Weg 3.BA	2000	x	
10	Umgestaltung Innenhof Helsinkiring/ Riemser Weg (A4)	1999	x	
11	Umgestaltung Freiraum "Aktion Sonnenschein"	2000	x	
12	Umgestaltung Freiraum Behindertenforum	1997	x	
13	Ergänzungsbeplantzung Fördergebietsrand	1997	x	
14	Umgestaltung Freianlage Lubminer Platz1-9	1998	x	
15	Umgestaltung Freiraum Stadtpark 1.BA	2001	x	
16	Umgestaltung Freiraum Stadtpark 2.BA	2004	x	
17	Umgestaltung Verkehrsanlage Querachse Vilmer Weg BA Durchstich	2007	x x	
18.1	Umgestaltung Innenhof Helsinkiring/ Riemser Weg Los WGG	2004	x	
18.2	Umgestaltung Innenhof Helsinkiring/ Riemser Weg Los WVG	2004	x	
18.3	Umgestaltung Innenhof Helsinkiring/ Riemser Weg Los Straße	2005	x	
19.1	Umgestaltung Innenhof Rigaer Str./ Gedsering C4	2006	x	
19.2	Umgestaltung Innenhof Rigaer Str./ Gedsering C4- Los WGG	2006	x	
20	Umgestaltung Innenhof Rigaer Str./Helsinkiring B 4	2006	x	
21.1	Umgestaltung Innenhof Rigaer Str./Gedsering C3	2009/2010	x	
21.2	Umgestaltung Innenhof Rigaer Str./Gedsering C3-Los WVG	2009	x	
22.1	Umgestaltung Innenhof Talliner Str./Vilmer Weg A3-Los WVG	2007	x	
22.2	Umgestaltung Innenhof Talliner Str./Vilmer Weg A3-Los WGG	2007	x	
22.3	Umgestaltung Innenhof Talliner Str./vilmer Weg A3-Los Wolnik.	2007	x	
23.1	Umgestaltung Verkehrsanlage Helsinkiring/Gedsering 1.BA	2007	x	
23.2	Umgestaltung Verkehrsanlage Helsinkiring/Gedsering 2.BA	2008	x	
24	Umgestaltung Rigaer Str. 1.BA	2009	x	
25	Umgestaltung Freiraum Innenhof Riemser Weg/Helsinkiring A 5	ab 2009	x	
26	Umgestaltung Freiraum Rigaer Str./Trelleborger Weg B2	ab 2010	x	
27	Umgestaltung Stellplatzanlage Vilmer Weg 1-3	2000	x	
28	Anbau Behindertenforum	2005	x	

Anmerkung:

Nicht dargestellt im Maßnahmenplan sind die RSI-Maßnahmen wie:

Hufelandheim Abbruch KVS	x
Quartier 4, Umverlegung Fernwärmekanal	x
Turnhalle 4 Neuverlegung Fernwärmeleitung	x
Quartier 5, Verlagerung HA-Station	x
Quartier B2 Rückbau Doppelstation	x

Tabelle der Förderdaten

Realisierte investive Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen ab Förderbeginn

(auch Maßnahmen eintragen, die nicht mit Städtebauförderungsmitteln finanziert werden, jährliche Fortschreibung)

Gemeinde : Universitäts- und Hansestadt Greifswald
 Bezeichnung der Gesamtmaßnahme : Ostseeviertel Parkseite
 Fördergebiet FG/Sanierungsgebiet SG : Stadtumbau Ost – Programmteil Aufwertung
 Gebietsgröße (ha) : 45 ha
 Programmaufnahme (Jahr) : 1994

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten EUR	StBauFM EUR	KAF/ Sonderbedarf EUR	Wohnungsbauförderung EUR	EFRE EUR	ESF EUR	weitere Förderprogramme (eigenständig ergänzen) EUR
I. Vorbereitung/Planung	1	1.422.240,00	1.422.240,00					
II. Baumaßnahmen								
a) Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtungen nach Nutzungsart	2	132.790,00	132.790,00					
b) sonstige Baumaßn. (z.B. Neubau/Sanierung priv. Wohngebäude u. Gewerbebauten sowie Wohn- u. Geschäftshäuser ...)	3	0,00	0,00					

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten EUR	StBauFM EUR	KAF/ Sonderbedarf EUR	Wohnungsbauförderung EUR	EFRE EUR	ESF EUR	weitere Förder- programme (eigenständig ergänzen) EUR
III. Ordnungsmaßnahmen								
a) Erschließungsanlagen nach öffentl. Straßen, Wegen, Plätzen/ nach Spiel- u. Bewegungsflä- chen/ nach Grün- u. Freiflä- chen, Parkflächen	4	8.179.720,00	8.179.720,00					
	5	1.059.900,00	1.059.900,00					
	6	1.066.500,00	1.066.500,00					
	7	184.330,00	184.330,00					
b) weitere Ordnungs- maßnahmen	8	0,00	0,00					
c) Abriss/Teilrückbau von Wohnungen - davon traditionelle Bauweise - davon industrielle Bauweise	9	1.027.810,00	1.027.810,00					
d) Abriss von Gemeinbe- darfs- u. Folgeeinrich- tungen	10	95.410,00	95.410,00					
e) Abriss sonstiger baulicher Anlagen								
IV. sonstige Maßnahmen	11	856.460,00	856.460,00					

Tabelle der Förderdaten

Geplante investive Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen (ab 01.01.2012)

(auch Maßnahmen eintragen, die nicht mit Städtebauförderungsmitteln finanziert werden, wenn möglich, auch private Investitionen, jährliche Fortschreibung)

Gemeinde : Universitäts- und Hansestadt Greifswald
 Bezeichnung der Gesamtmaßnahme : Ostseevierviertel Parkseite
 Fördergebiet FG/Sanierungsgebiet SG : Stadtumbau Ost – Programmteil Aufwertung
 Gebietsgröße (ha) : 45 ha
 Programmaufnahme (Jahr) : 1994

Kostenart	lfd. Nr.	Gesamtkosten EUR	StBauFM EUR	KAF/ Sonderbedarf EUR	Wohnungsbauförderung EUR	EFRE EUR	ESF EUR	weitere Förder- programme (eigenständig ergänzen) EUR
I. Vorbereitung/Planung	1	787.470,00	787.470,00					
II. Baumaßnahmen								
a) Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtungen nach Nutzungsart	2	0,00	0,00					
b) sonstige Baumaßn. (z.B. Neubau/Sanierung priv. Wohngebäude u. Gewerbebauten sowie Wohn- u. Geschäftshäu- ser)	3	0,00	0,00					

Kostenart	Ifd. Nr.	Gesamtkosten	StBauFM	KAF/ Sonderbedarf	Wohnungsbauförderung	EFRE	ESF	weitere Förder- programme (eigenständig ergänzen)
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
III. Ordnungsmaßnahmen								
a) Erschließungsanlagen nach öffentl. Straßen, Wegen, Plätzen/ nach Spiel- u. Bewegungsflä- chen/ nach Grün- u. Freiflä- chen, Parkflächen	4	4.410.000,00	4.410.000,00					
b) weitere Ordnungs- maßnahmen	5	0,00	0,00					
c) Abriss/Teilrückbau von Wohnungen - davon traditionelle Bauweise - davon industrielle Bauweise	6	0,00	0,00					
d) Abriss von Gemeinbe- darfs- u. Folgeeinrich- tungen	7	0,00	0,00					
e) Abriss sonstiger baulicher Anlagen	8	376.850,00	376.850,00					
IV. sonstige Maßnahmen	9	35.000,00	35.000,00					