



- Beschluss -

Einbringer

07 Abteilung Wirtschaft und Tourismus

<i>Gremium</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Ergebnis</i>
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	10.05.2021	ungeändert abgestimmt
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Digitalisierung	12.05.2021	ungeändert abgestimmt
Hauptausschuss	31.05.2021	auf TO der BS gesetzt
Bürgerschaft	14.06.2021	ungeändert beschlossen

Realisierung des Digitalen Innovationszentrums "Alte Mensa"

Beschluss:

Die Bürgerschaft befürwortet, dass die WITENO GmbH das Vorhaben „Realisierung des Digitalen Innovationszentrums "Alte Mensa"“ umsetzt. Die Bürgerschaft beauftragt den Oberbürgermeister,

- in der Gesellschafterversammlung der WITENO die dafür notwendigen Stimmen abzugeben,
- mit der Beantragung der entsprechenden GRW-Fördermittel beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit und deren Weiterleitung an die WITENO.

Zudem wird der Oberbürgermeister im Rahmen seiner Zuständigkeit und Möglichkeiten die WITENO GmbH inhaltlich begleitend unterstützen, um eine schnellstmögliche Realisierung zu ermöglichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
einstimmig	0	0

Anlage 1

WIT Realisierungsvorschlag Alte Mensa Greifswald 2021-05-05
Teil I öffentlich

Anlage 2

WIT Realisierungsvorschlag Alte Mensa Greifswald 2021-05-05
Teil II nicht öffentlich nichtöffentlich



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Egbert Liskow".

Egbert Liskow
Präsident der Bürgerschaft



WISSENSCHAFTS + TECHNOLOGIEPARK NORD° OST°

WITENO

Alte Mensa Greifswald Realisierungsvorschlag

Anlage zur Information der Bürgerschaft
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
WITENO GmbH | April 2021



Auf Kurs

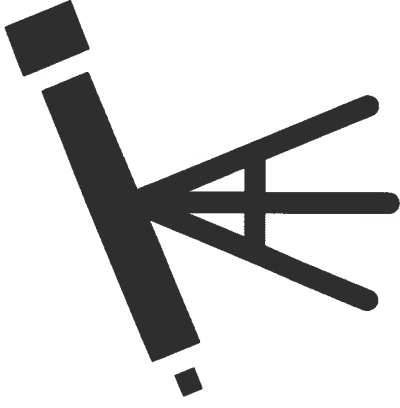
54°05,3' N 013°24,0' E

Inhalt

- **Intro WITENO**
 - Gestern · Heute · Morgen
 - Unsere Mission
 - Regionaler Innovationsinkubator
- **Alte Mensa Greifswald**
 - Ausgangssituation Planungen
 - Historie Gebäude
 - Herausforderungen
 - Investitionsvolumen
 - Planungsstand
 - Machbarkeit
- **WITENO 2025**

WITENO

Gestern - Heute - Morgen.



Unsere Standorte



Zusammenführung
der Gesellschaften

- Gesellschafter
- Mannschaft
- Management
- Betrieb

Fokussierung &
Neuausrichtung

- Angebote
- Themenfelder
- Neue Zentren
- Projekte

Strategische
Entwicklung

- Leitbild 2025
- Aufgaben
- Ausstattung
- Organisation



2015

2020

WITENO

Unsere Mission.



UNIVERSITÄT GREIFSWALD
Wissenschaften · Technologie · Kultur

Universitätsmedizin
GREIFSWALD

INP
INSTITUT FÜR NEUROLOGIE UND PSYCHIATRIE
 GREIFSWALD

ipp Max-Planck-Institut
 für Plasmaphysik

FRIEDRICH-LOEFFLER-INSTITUT
FLI
Bundesforschungsinstitut für Tiergesundheit
 Friedrich-Loeffler-Institut für Tiergesundheit


H ST
Hochschule Stralsund

Hochschule Neubrandenburg
Hochschule für Angewandte Wissenschaften

 Rund-um-Service

 Förder-lotse

 Vermietung

 Gründungs-werft



PHYSOLUTION
Enzymes · Chemicals · Solutions

Enzymical
Enzymes · Chemicals · Solutions

RWU

Projectioneers

advocado

Webgilde

GWA
Hygiene ist Leben

Nebula Biocides

ALGALIA

HN

MICROMUN

Nature

★ *Recombinaden* ★

NIPOKA

strand Salz

CCP Technology GmbH

GILUPI
TRANS-MEDIZIN

DECODON

Chroma Tec

NET DYNAMIC



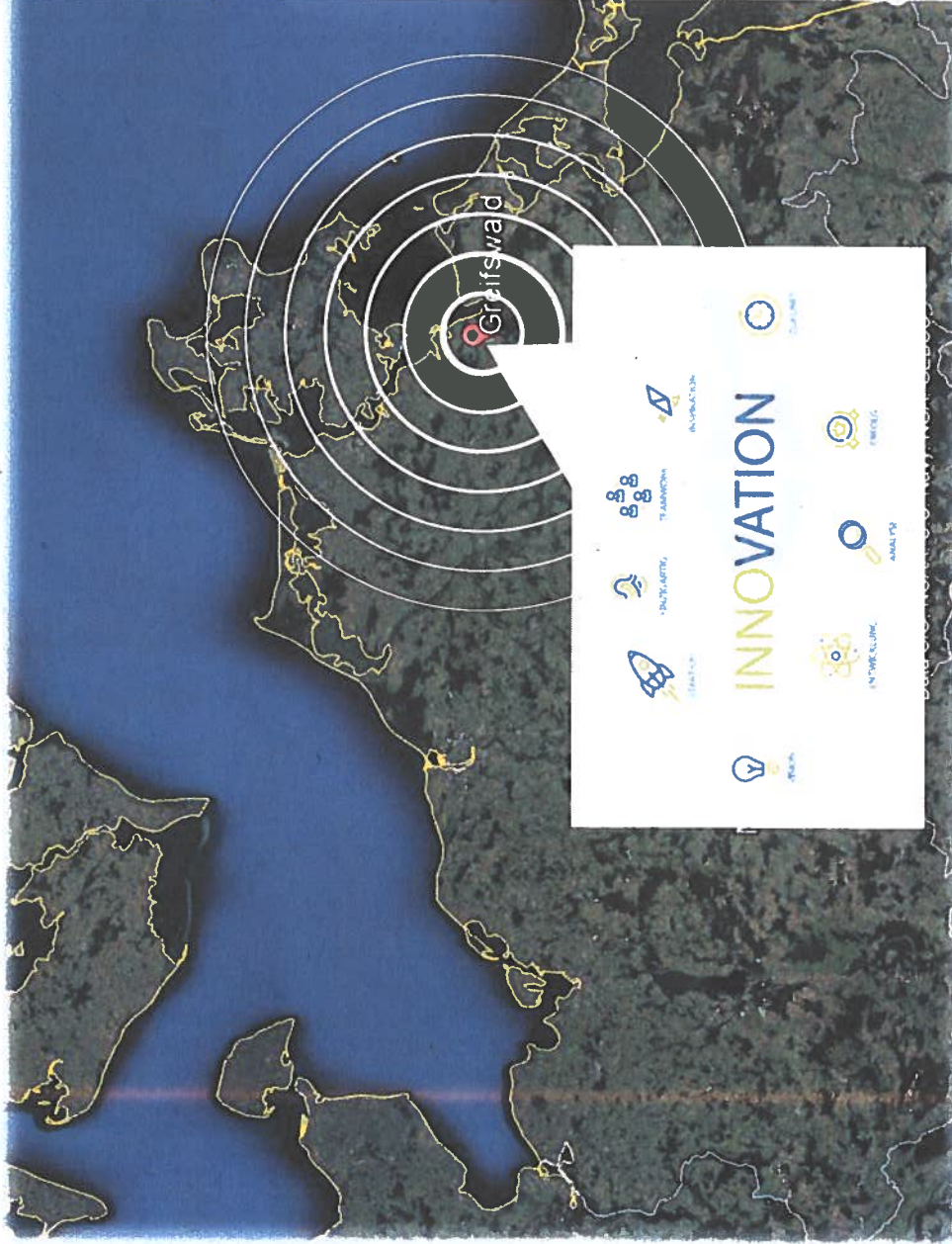
WISSENSCHAFTS + TECHNOLOGIEPARK NORD* OS**

WITENO

WITENO

Regionaler Innovationsinkubator.

Vom klassischen
Gründerzentrum
zum regionalen
Innovationsinkubator



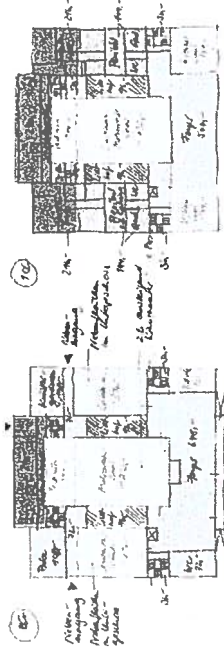
- Betrieb von Innovationszentren
- Beförderung, Beratung und Ansiedlung von innovativen Unternehmensgründungen und Treiber des regionalen Gründerökosystems
- Scouting von Innovationen / Treibern / Trends
- Beförderung, Entwicklung und Management von Zukunftsprojekten

Ausgangssituation

Vorige Planungen

Idee 4 – Großer Saal

Nachnutzungskonzept Mensa am Schießswall



GB HSK, Dezernat SM1

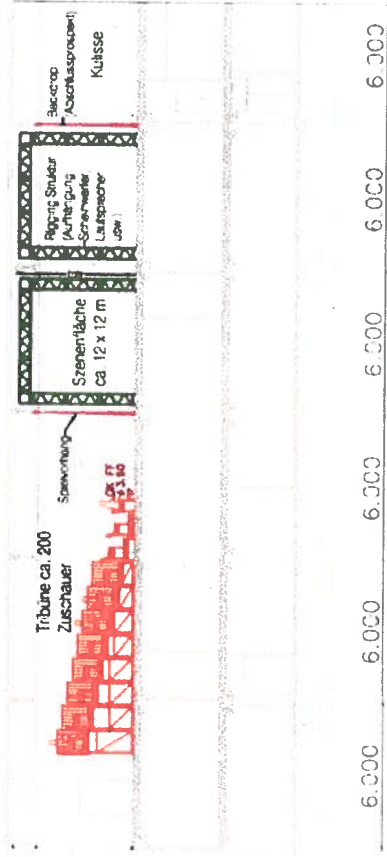


Abbildung 19. Mensa am Wall - Schnitt mit Spielstätte im großen Speisesaal

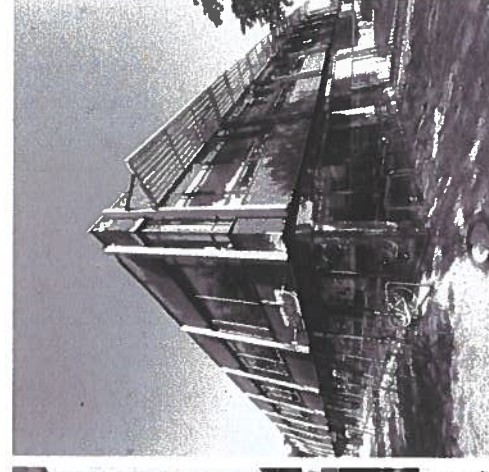
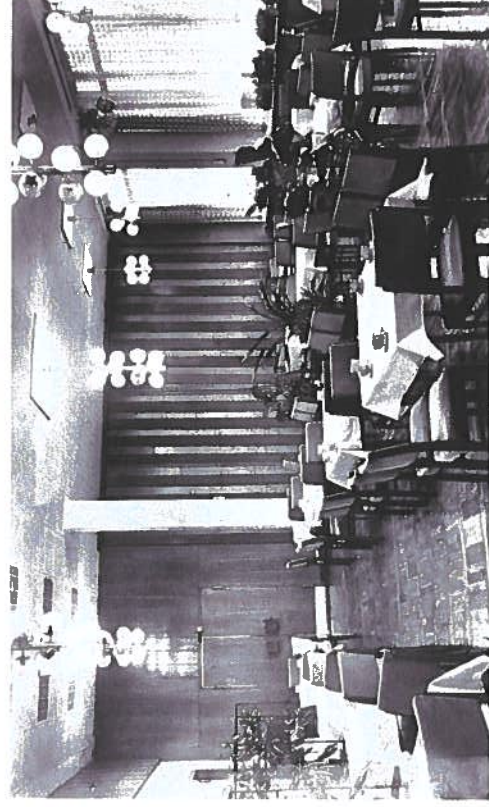
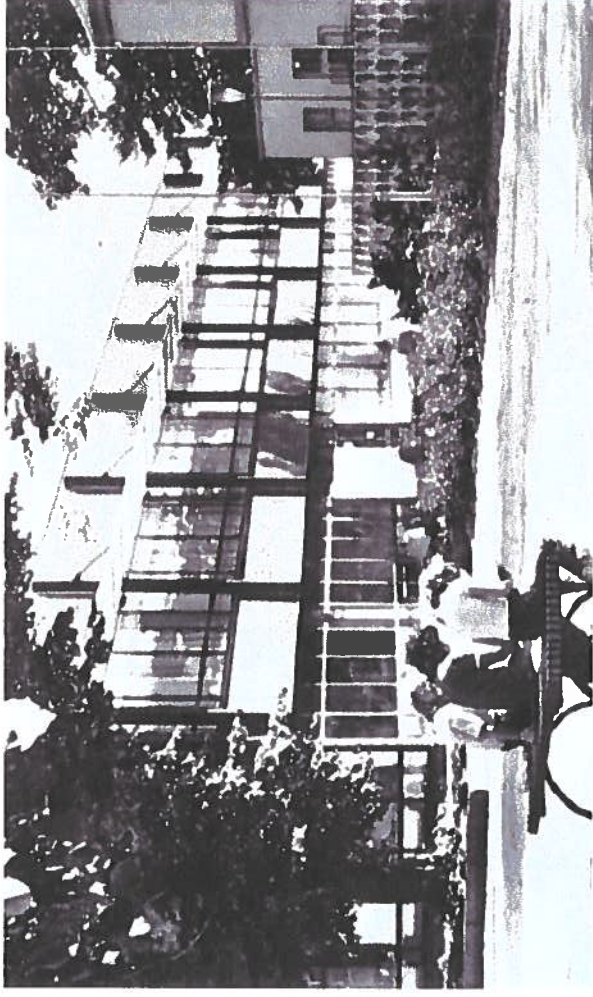
Interimspielstätte Theater Vorpommern

Verkauf, Abriss und Neubau



Historie Gebäude

- Bau der Mensa 1974
- Besonderheiten
 - 6 x 6 bzw. 12 x 6 m Stahlskelett-Stützraster-Bau
 - „Zimmermann-Mensa“, gleicher Bautyp in Rostock
 - Mensa für bis zu 4.000 Essensausgaben am Tag
 - Luftschutzkeller



Herausforderungen

- Brandschutz, Denkmalschutz, Wirtschaftlichkeit!
- Schaffung von wirtschaftlichen, zeitgemäßen Grundrissen
- Energetische Optimierung – Green Building –
- Reduzierung Betriebskosten – Nachhaltigkeit usw.
- Denkmalschutz respektieren und mit in die Zukunft nehmen

Nur so ist eine nachhaltig wirtschaftliche Nutzung möglich!

Außen Oldtimer – Innen Tesla

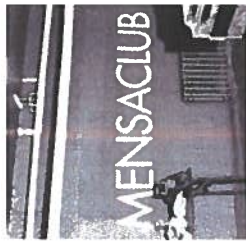
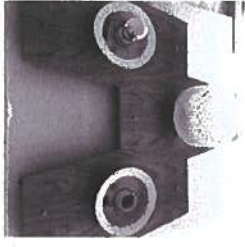
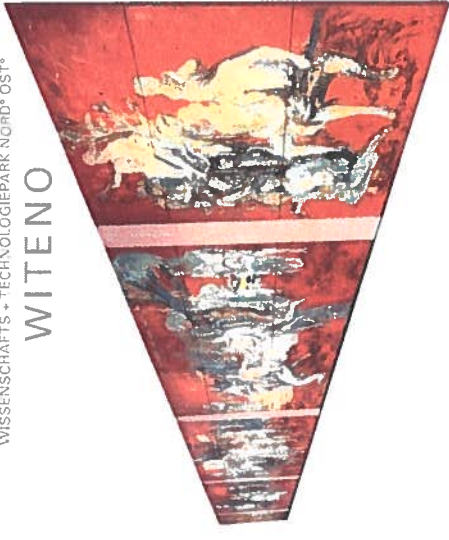
Vorgehensweise

- Eigene Konzepte
- Anforderungs- und Machbarkeitsstudie
- Beauftragung des Architekturbüros BAP (Berlin) mit technischem Planer ALP (Greifswald)
- Ermittlung Nutzerbedarfe und wirtschaftliche Machbarkeit (WITENO / Capufaktur)
- Prüfung rechtliche Rahmenbedingungen (HSP)
- Einbeziehung von Denkmalschutz und ehemaligem Architekt Ulrich Hammer
- Last but not least:
Zahlreiche Gespräche mit Greifswalderinnen und Greifswaldern sowie Gästen und Partnern von außerhalb der Region



Denkmalschutz

- **Frankenstein** bleibt im wesentlichen präsent
- **Treppenhäuser** und **große Säle** bleiben ebenfalls im Charakter bestehen, erfahren eine Optimierung in Bezug auf Brandschutz usw.
- Das **Rektorenzimmer** wird optisch 1:1 erhalten bleiben
- Der **Bunker** bleibt erhalten, könnte zukünftig als Museum oder auch im Rahmen eines Kids-Science-Center (Konzept in Arbeit) genutzt werden.
- **Mensa-Club** bleibt im Gebäude, zieht in den Keller um
- Die **Fassade** bleibt, bis auf notwendige Restaurierungen, erhalten!



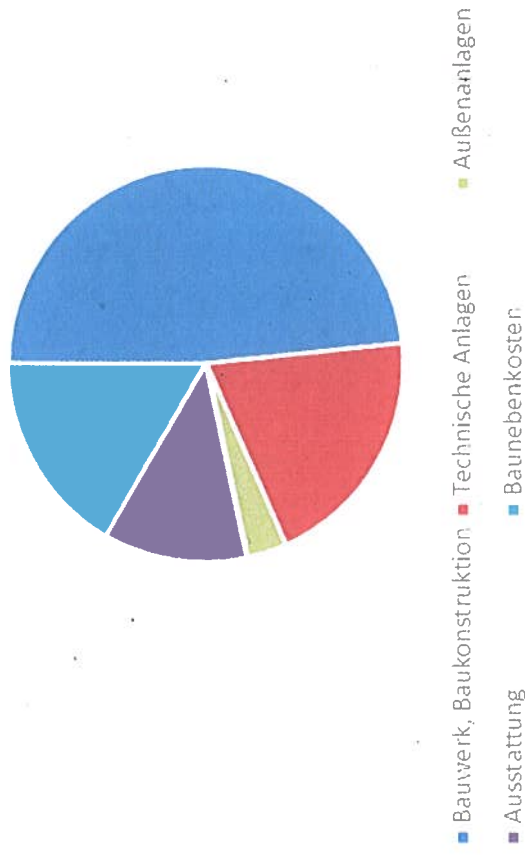
Investitionsvolumen

- Nach erfolgter Leistungsphase 2 und derzeitigem Stand der Planungen können wir von einem Gesamtinvestitionsvolumen

von ca. 30 Mio. € / Netto

ausgehen, die sich grob wie folgt aufteilen werden:

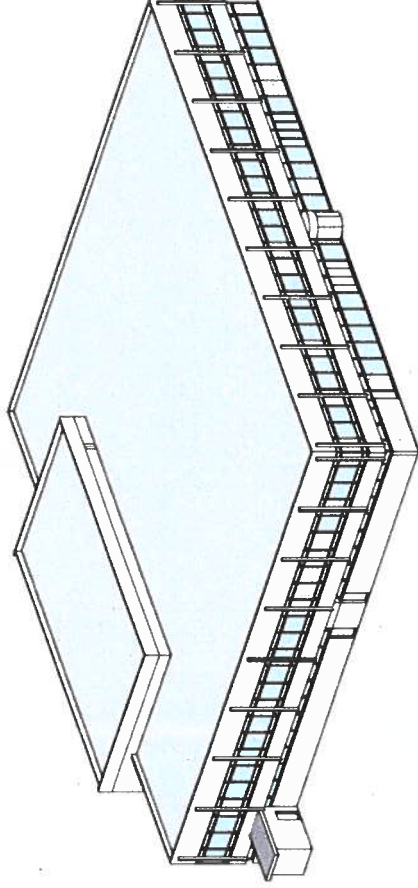
Kostenschätzung



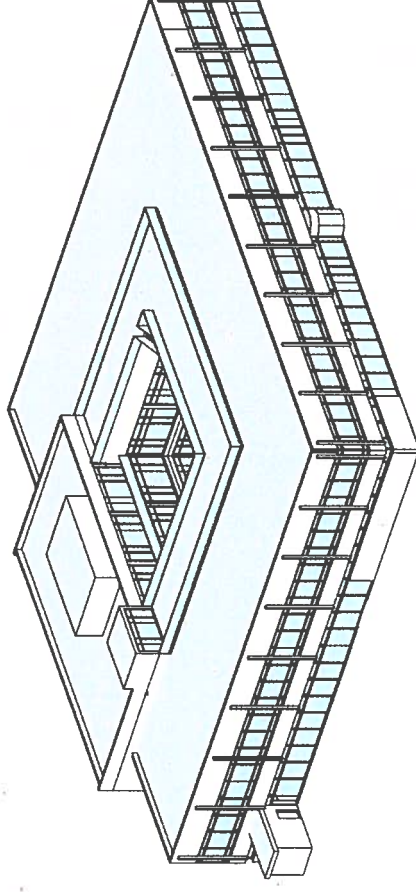
Alt & Neu

Das Denkmal Alte Mensa soll von Außen wenig Veränderung erfahren, die wesentlichen Eingriffe finden im Inneren statt...

Status quo

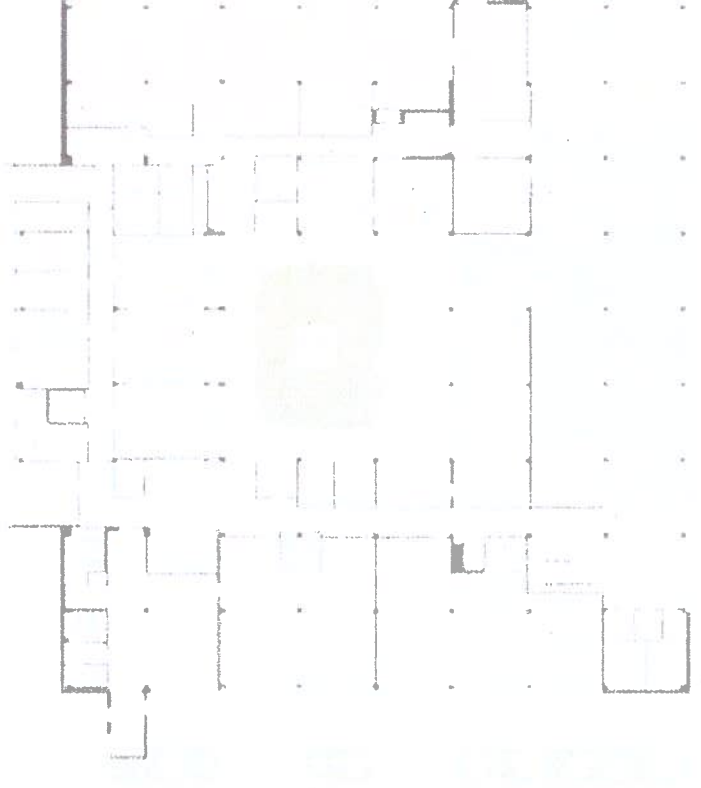
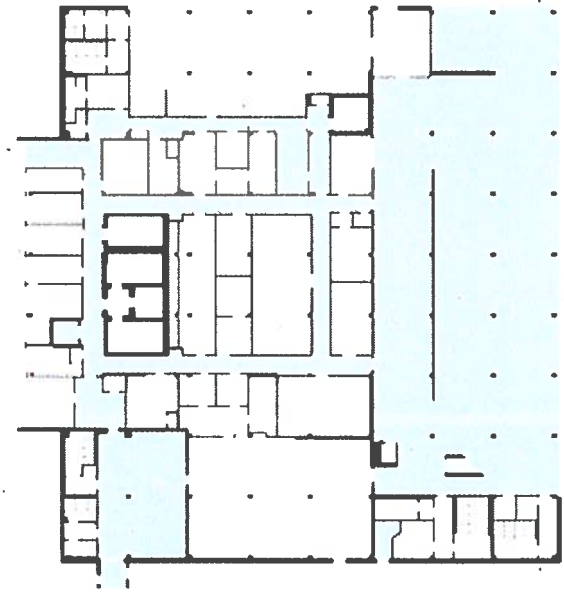


Umbau



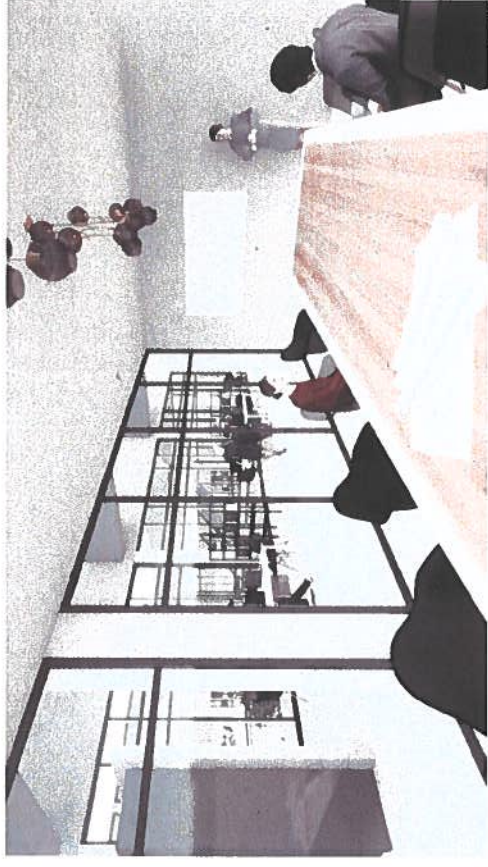
Wesentliche Eckpunkte

- Schaffung neuer, gut nutz- und vermietbarer Büroflächen
- Reduzierung der Verkehrsflächen
- Umsetzung von Denkmalschutz – und Brandschutzanforderungen
- Flexible Raumgestaltung
- Leitgedanke New Work



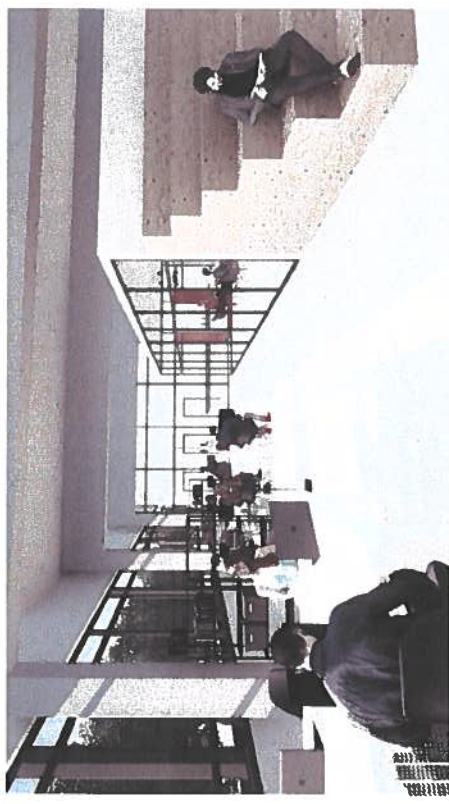
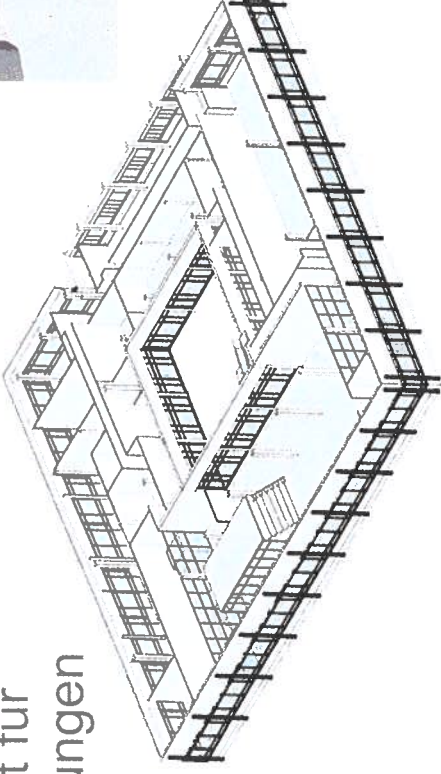
Foyer

- Anforderungen / Effekte:
 - Niederschwellige, freundlich-offene Zugangsmöglichkeit
 - Kombination mit Bistro-/Cafeteria-Angebot
 - Einbeziehung des Denkmal-geschützten Bildnisses
 - Zugang zum Innenhof und zu allgemeinen Bereichen, getrennter Zugang zu Treppenhäusern
 - Berücksichtigung des Brandschutzkonzeptes (Treppenhäuser !)
 - Nutzbarkeit für Veranstaltungen



Planung 1. OG

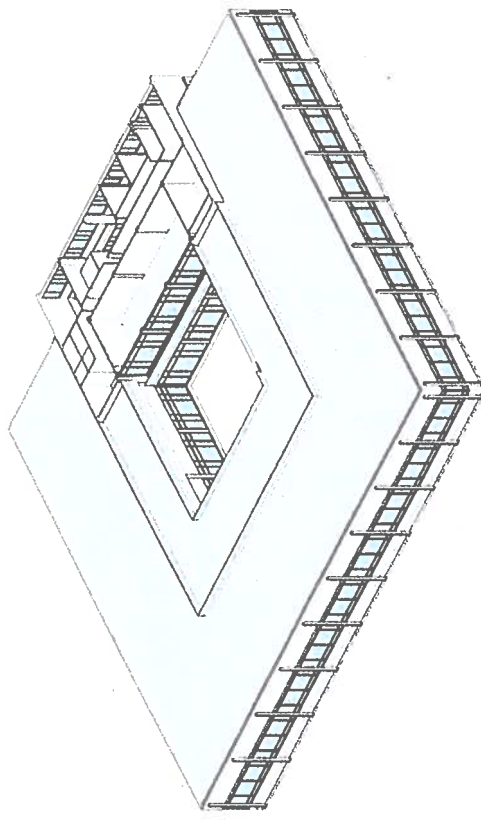
- Anforderungen / Effekte:
 - Flexible Nutzungsmöglichkeiten als cowork-Flächen und getrennte Büros
 - Bereitstellung von Besprechungsmöglichkeiten
 - Organisation von Treffpunkten
 - Nutzbarkeit für Veranstaltungen



Aufgrund der hohen Räume können auch zusätzliche Ebenen im Raum entstehen. Der große Raum bietet eine enorme Flexibilität für die Nutzung!

Innenhof

- Anforderungen / Effekte
 - Schaffung von belichteten Räumen in ehemaligen Küchen- bzw. Lagerräumen
 - Begegnungsfläche, offener Charakter
 - „Außenfläche“ Bistro



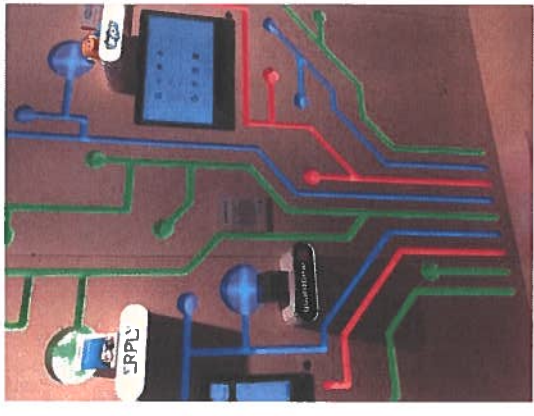
DG / Terrasse

- Anforderungen:
 - Dach bietet eine einzigartige Chance zur Schaffung zusätzlicher Flächen
 - Nutzung der bisherigen Technik- und Lagerräume
 - Schaffung von Outdoor-Arbeitsbereichen
 - Optionale Fläche für Veranstaltungen
 - Nutzung der Frei-flächen für Begrünung und PV-Technik
 - Zusätzliche Nutzflächen



Keller

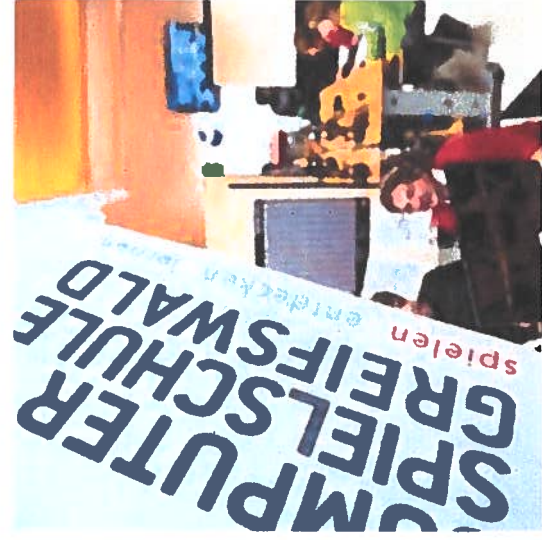
- Anforderungen / Effekte
 - Unterbringung der Haustechnik
 - Umwandlung des Luftschuttkellers und des Mensa Clubs in eine Veranstaltungs-/Event-/Konferenz-Fläche
 - Schaffung neuer Büroflächen
 - Flexible Technik- und Lagerräume
- Ideen / Ansätze



Show Room (vgl. Tartu)



Makerspace



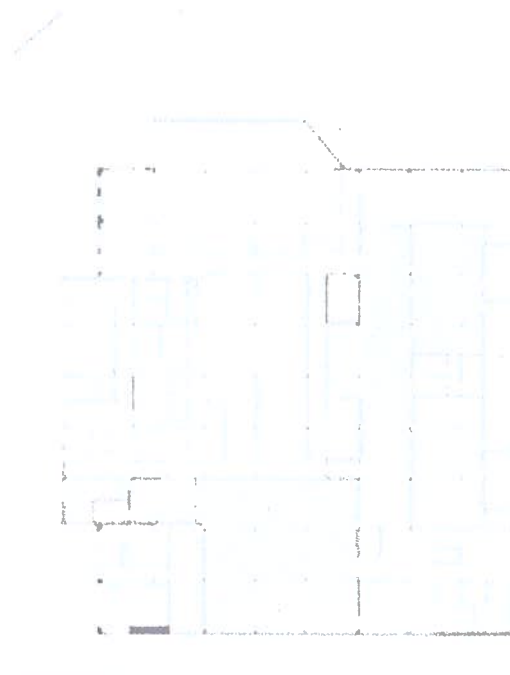
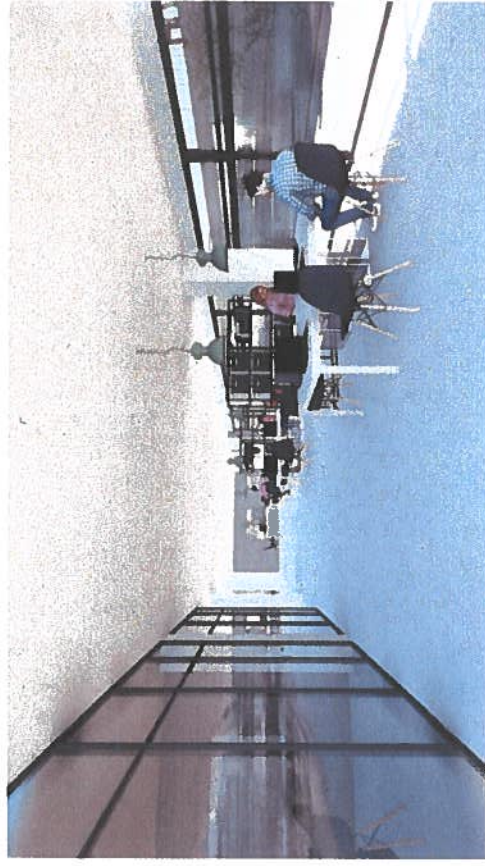
Medienzentrum



Museum

Keller – „Graben“

- Anforderungen / Effekte
 - Schaffung von ca. 400 m² zusätzlicher Büroflächen mit Tageslicht
 - Verbesserung der Zugänglichkeit zum Gebäude bzw. zu den Parkplätzen
 - Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen (Kfz, Fahrräder)
 - Aufwertung des Außenbereichs



Innen Tesla... die Haustechnik

- Die Kosten für die Modernisierung der Haustechnik sind umfangreich, da die bisherige Technik nicht mehr wirtschaftlich, ökologisch und aus Rücksicht der Sicherheit, genutzt werden kann.



- Wärmeversorgung aus dem Fernwärmenetz der SWG
- Primärenergiefaktor der SWG von 0,28

Smartes Gebäude – Green Building!

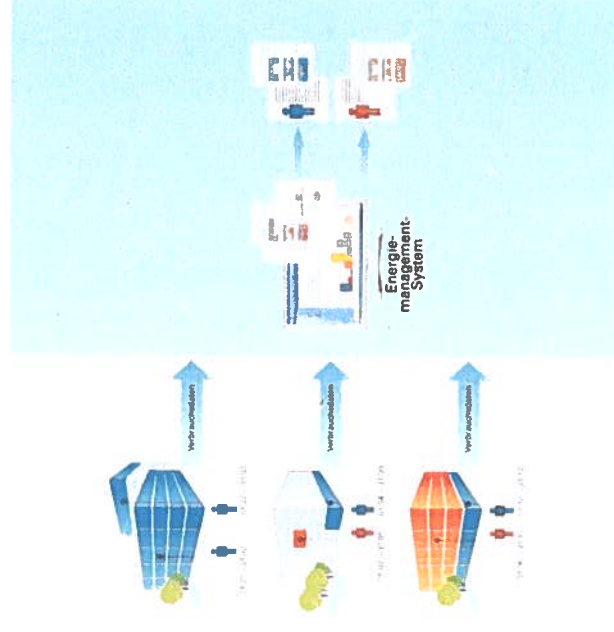
- Modernste Gebäudeautomation, d.h. Steuerung der Prozesse zur Einsparung von Energie!
- Eigene Stromerzeugung durch PV mit Batteriespeicher
- Eigene E-Ladestation



- DC Leistung: 137 kWp
- AC Leistung: 93 kW
- Erzeugung: 120 MWh/a
- Mit Batteriespeicher
- **CO₂ Einsparung 36 t/a**

Innovationszentrum

- Ökologisch attraktive Fernwärme der Stadtwerke Greifswald
- Digitales Schließsystem
- Digitales Objektmanagement, z.B. Nebenkostenabrechnungen
- Leistungsfähige und Energiesparende Lüftungsanlagen (Covid-Tauglich)
- Prüfung weiterer innovativer Ansätze, z.B. Beleuchtung



Weitere Eindrücke

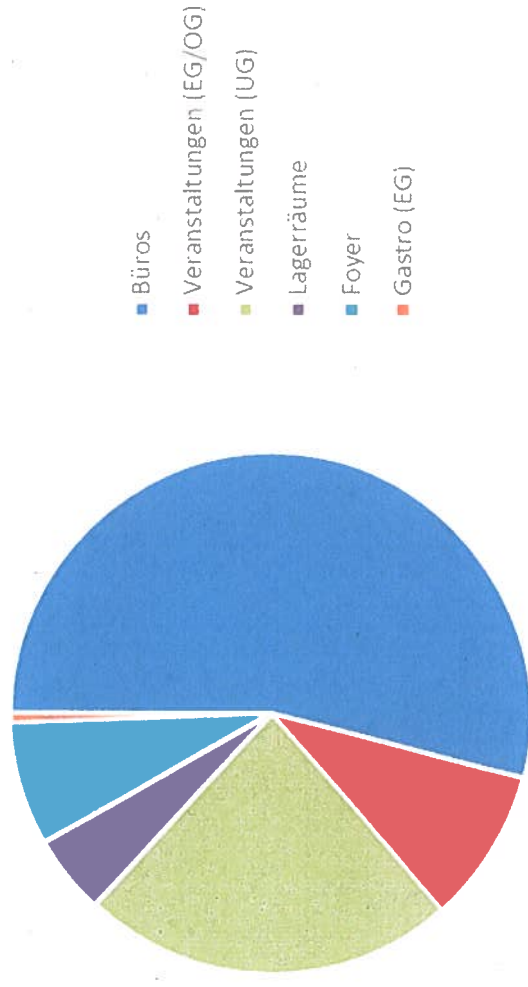


Wirtschaftlichkeitsberechnung

Eckdaten

- **Büros**
 - Temporäre und „normale“ Büro-Arbeitsplätze
- **Veranstaltungen (EG/OG)**
 - Besprechungen, Workshops, Konferenzen
- **Veranstaltungen (UG)**
 - Workshops, Konferenzen, Kids Science Center, Maker-Space/ Fablab, Digital Showroom
- **Lagerräume**
 - Lager, Maker-Space/Fablab
- **Foyer**
 - Temporäre Arbeitsplätze, Events, Pop-Up Store
- **Gastro (EG)**

Flächenaufteilung

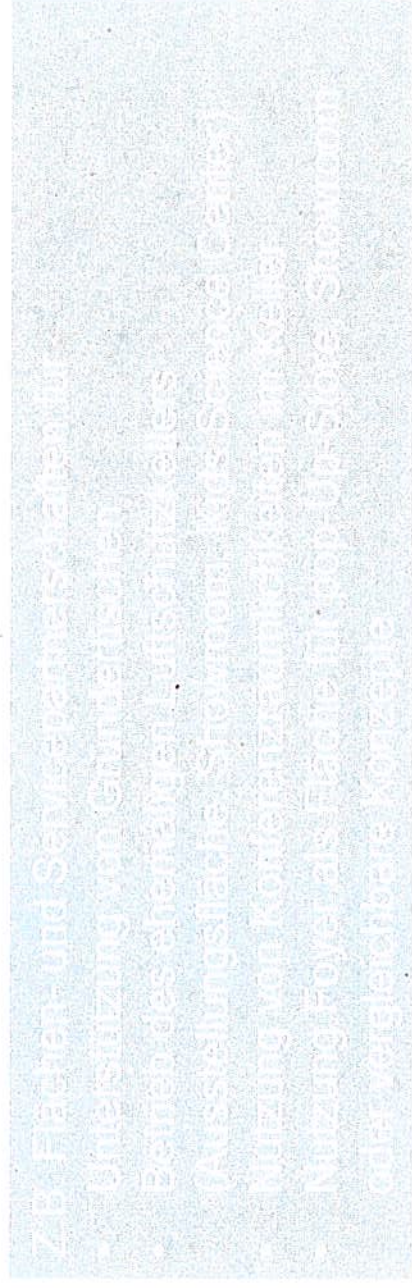


Herausforderungen

Wirtschaftlichkeit

- Bauliche Rahmenbedingungen Brandschutz / Denkmalschutz
- Überproportional hoher Anteil an Kommunikationsflächen (wg. Aufgabenstellung Digitales Innovationszentrum)
- Hoher Anteil an großräumigen Flächen (Erhalt der Speisesäle (kleiner und großer im 1. OG) sowie des Foyers (Frankenstein))
- Hoher Anteil an Kellerflächen (Luftschutzkeller ~800 qm, Mensa-Club ~600 qm)
- Innovatives Mobilitätskonzept (Fokus auf Fahrrad-Stellplätze, Umgang mit „normalen Parkplätzen“ > Nexö und Hansering wichtig, E-Ladeinfrastruktur)

Lösung durch
innovatives
Betreiberkonzept



Zusammenfassung

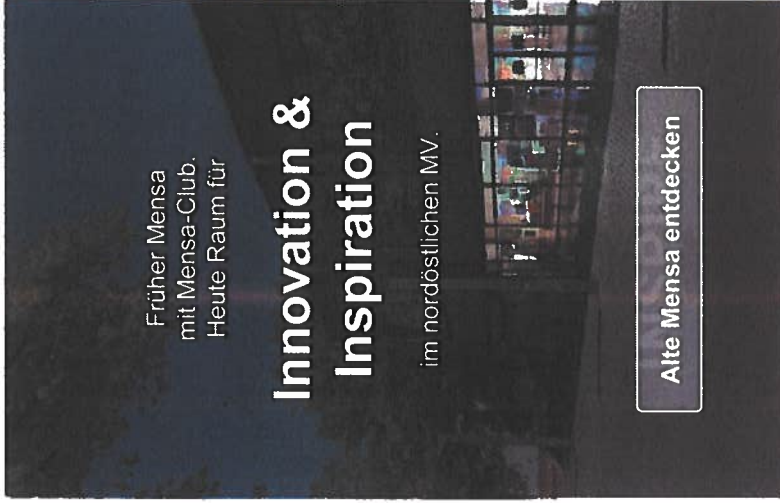
- Realisierungsvorschlag entwickelt, der auf breite Zustimmung von allen Beteiligten trifft:
- **Außen Oldtimer, innen Tesla**
- Flächenzuschnitte, d.h. Mix aus Begegnungs-, Besprechungs- und Arbeitsflächen, für Nutzung als digitales Innovationszentrum „Alte Mensa Greifswald“ optimiert
- Lösungen für Brandschutz-, Denkmalschutz-Fragestellungen entwickelt und abgestimmt
- Flächen-/Service-Partnerschaften zum Betrieb der „Sonder“-Flächen ergänzen Leistungsangebot der WITENO GmbH
- Wirtschaftlichkeit ist gegeben, innovatives Betreiberkonzept entwickelt, Effekte abhängig von gewähltem Abrechnungsmodell

Digitales Innovationszentrum

Alte Mensa #digitalesMV

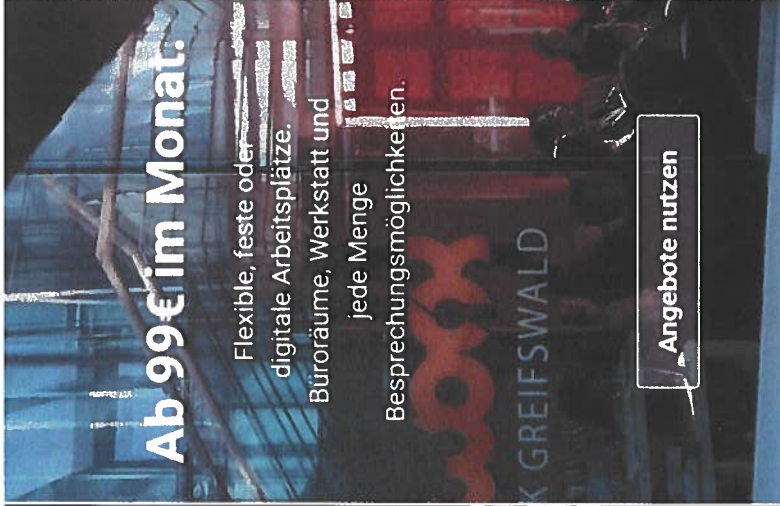


Angebote Kalender Szene Unterstützer Über uns Schwarzes Brett



Früher Mensa mit Mensa-Club. Heute Raum für **Innovation & Inspiration** im nordöstlichen MV.

[Alte Mensa entdecken](#)



Ab 99€ im Monat. Flexible, feste oder digitale Arbeitsplätze. Büroräume, Werkstatt und jede Menge Besprechungsmöglichkeiten.

[Angebote nutzen](#)



Workshops, MeetUps, Events und mehr. Im digitalen und im physischen Raum.

[Events suchen](#)



Kennenlernen, vernetzen, Mitsreiter finden. Fachfremdes Wissen aneignen. Ermutigen lassen oder Inspirationen suchen.

Co-work, co-create & co-operate.

[Szene kennenlernen](#)

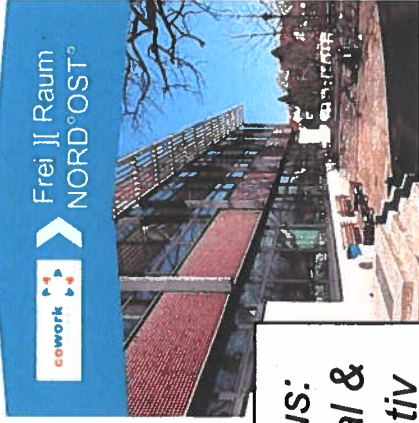


WISSENSCHAFTS + TECHNOLOGIEPARK NORD° OST°

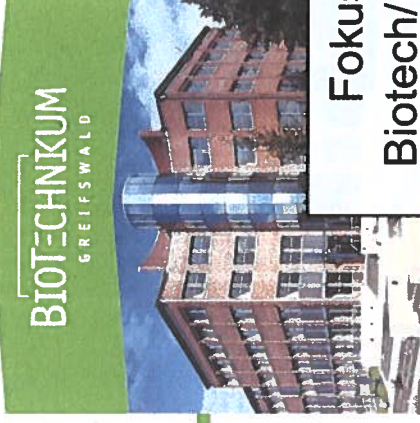
WITENO

WITENO 2025

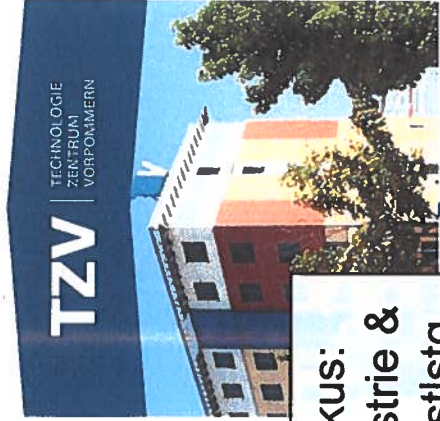
Unsere Standorte.



Fokus:
*Digital &
Kreativ*



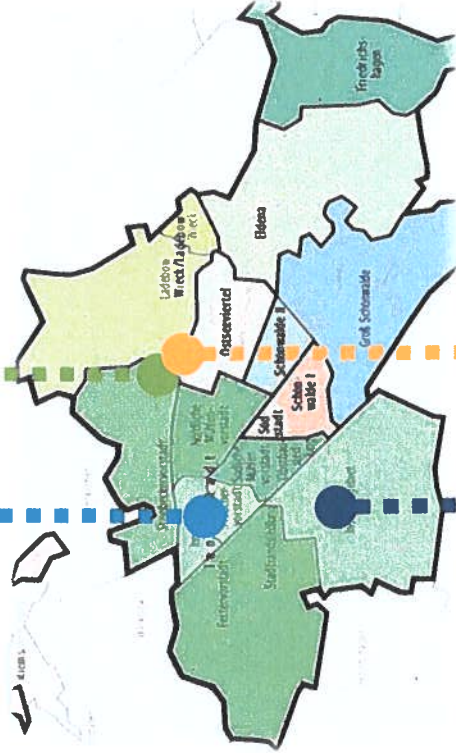
Fokus:
Biotech/Med.



Fokus:
*Industrie &
Dienstlsg.*



Fokus:
*Plasma
Bioökonomie*





WISSENSCHAFTS + TECHNOLOGIEPARK NORD° OST°

WITENO

ALTE MENSA GREIFSWALD

Ein Zukunftsprojekt
der WITENO GmbH

Kontakt:

Dr. Wolfgang Blank / CEO
Martin Nätscher / Projektentwicklung

WITENO GmbH
Walther-Rathenau-Str. 49a
17489 Greifswald



Anlegen
54°05,3' N 013°24,0' E