

Universitäts- und Hansestadt



Greifswald

Sachstandsbericht 2007 zur Fortschreibung des ISEK

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Stadtbauamt -
Bearbeitung: Gerhard Imhorst

Greifswald, im September 2007

Zum Verfahren der ISEK-Fortschreibung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurde im Jahr 2002 im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Stadtumbau Ost“ erarbeitet und von der Bürgerschaft am 11.11.2002 beschlossen. 2005 erfolgte eine Fortschreibung des ISEK mit aktualisierter Bevölkerungs- und Wohnraumprognose einschließlich gesamtstädtischer und teilräumlicher Monitoringberichte. Die ISEK-Fortschreibung wurde von der Bürgerschaft am 07.10.2005 beschlossen. Dieser Sachstandsbericht baut auf dem Bericht 2006 auf.

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

- In der ca. monatlich tagenden „AG Stadtumbau“ (Teilnehmer: Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger, Stadtbauamt, OB-Büro, Tiefbau- und Grünflächenamt, Stadtwerke)
 - 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 Monitoring
- Fortschreibung des Rahmenplans Ostseeviertel- Parkseite aus dem Jahr 2002 (noch in Bearbeitung)
- Erarbeitung eines städtebaulichen/ wohnungswirtschaftlichen Konzeptes für das Ostseeviertel- Ryckseite (in Vorbereitung eines aufzustellenden Städtebaulichen Rahmenplans) (in Bearbeitung)
- In Schönwalde II hat das Quartiersmanagement mit der Einbeziehung der Bewohner in den Stadtumbauprozess (u. a. Stadtteilkonferenzen) und der Initiierung/ Begleitung von Projekten der Sozialen Stadt Anfang 2006 seine Arbeit aufgenommen.
- **ISEK- Teilfortschreibung** bezüglich der Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung in politischer Beratung
- Eine Fortschreibung des Leitbildes für Greifswald sowie der ISEK- Ziele ist derzeit nicht erforderlich - diese sind im ISEK 2002 formuliert und weiterhin gültig. Daher sind sowohl das ISEK 2002 als auch die ISEK- Fortschreibung 2005 auf den Greifswalder Interseite präsent; die aktuellen Sachstandsberichte sollen ebenfalls aufgenommen werden.

Inhaltliche Schwerpunkte und Ergebnisse

Die **Einwohnerentwicklung** der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bleibt wie in den vergangenen Jahren und entgegen den Bevölkerungsprognosen auch 2006 stabil. Der leicht positive Wanderungssaldo ist u. a. durch die weiterhin steigenden Studentenzahlen zu erklären.

Die **Stadt-Umland-Wanderung**, deren negatives Saldo seit der Wende den Bevölkerungsrückgang Greifswalds mit verursacht hat, ist 2006 fast ausgeglichen. Eine Analyse der Wanderungen seit der Wende zeigt auf, dass 56 % des gesamten Greifswalder Wanderungsverlustes (im Saldo) im 15 km-Umland verblieb und das Bevölkerungswachstum im Umland sich auf die Greifswalder Nachbargemeinden beschränkte. Differenziert nach Altersgruppen (hier allerdings nur auf der Ebene der Nachbarlandkreise) hat Greifswald bei den 18-25jährigen sowie bei den über 65jährigen einen äußerst positiven Wanderungssaldo, in den anderen Altersgruppen einen negativen Saldo.

Bedingt durch die genannte Bevölkerungsentwicklung sowie den planmäßig voranschreitenden Wohnungsrückbau in den Stadtumbaugebieten hat sich der **Wohnungsleerstand** in den Beständen der beiden großen Wohnungsunternehmen (mit 63% aller Greifswalder Wohnungen) von 6,15% auf 5,5% (zum Stichtag 31.12.2006) reduziert; auf die Gesamtstadt hochgerechnet ergibt sich ein Wohnungsleerstand von 6,2% (2005 6,6%).

Zur weiteren Reduzierung dieses Wohnungsleerstandes sowie zur Erreichung der städtebaulichen Ziele wurden 2006 sowohl die Rückbaumaßnahmen im Ostseeviertel-Parkseite als auch die punktuellen Abrisse in Schönwalde I und Schönwalde II fortgesetzt.

Erstmals seit 1996 ist die Zahl der (sozialversicherungspflichtig) **Beschäftigten** sowohl am Wohnort Greifswald als auch die der Beschäftigten am Arbeitsort Greifswald angestiegen. Die Arbeitslosenzahlen sind auch 2006 (wie 2005 gegenüber 2004) leicht gefallen, liegen aber mit derzeit 19% (gemäß Bundesagentur für Arbeit) immer noch sehr hoch.

Diese positiven Tendenzen wie auch die o. g. Bevölkerungsentwicklung (und viele andere Indikatoren) haben Greifswald gemäß der 2007 veröffentlichten Prognosestudie „Zukunftsatlas 2007“ zu „Deutschlands Aufsteiger Nr. 1“ bezüglich der Wettbewerbsfähigkeit gemacht.

Auf der Grundlage der Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsprognose des ISEK erfolgte bereits 2005 eine **Überprüfung der Wohnbaulandpotenziale** der Bauleitpläne (vgl. ISEK 2005, S. 29f). Deren Ergebnisse wurden im 2006 abgeschlossenen MORO-Projekt des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung in den Stadt-Umland-Räumen Stralsund und Greifswald bestätigt. Neben der Aktualisierung der Zahlen wurden nun die potenziellen Wohnbauflächen nochmals einer Bewertung entsprechend der im ISEK 2002 formulierten Ziele unterzogen und in Prioritäten eingestuft. Dieses Papier wird zur Zeit in den politischen Gremien beraten und soll als **ISEK- Teilfortschreibung** von der Bürgerschaft beschlossen werden.

Ein zentrales Anliegen der Flächennutzungs- und Verkehrsentwicklungsplanung sowie des ISEK ist es, die „Stadt der kurzen Wege“ durch gezielte Baulandausweisungen auf **innerstädtischen Brachflächen** zu unterstützen.

Hierzu werden zurzeit zwei großflächige Brachen entwickelt, zum einen im erweiterten Sanierungsgebiet östlich der Innenstadt (Thema „Wohnen am Wasser“) und zum anderen in Schönwalde I auf ehemaligen Flächen der Verkehrsbetriebe (B-Plan 42) zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes in Schönwalde I.

Im beiliegenden **Plan „Schwerpunkte des Stadtumbaus“**, der gegenüber dem letzten Bericht aktualisiert wurde, sind die derzeit in Realisierung und Planung befindlichen Schwerpunkte des Stadtumbaus in Greifswald stichwortartig benannt und kartiert. Hieraus ist zu ersehen, dass die Innenstadt (und ihre Randgebiete) weiterhin höchste Priorität genießen, aber auch die durch Plattenbauten geprägten Stadtteile Ostseeviertel-Parkseite, Schönwalde I und II hohe Priorität aufweisen.

Ein Schwerpunkt der Innenstadtentwicklung ist die geplante Umgestaltung des gesamten Bahnhofsbereiches. Hier wurden die Planungen für die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes, für den Neubau des ZOB neben dem Bahnhofplatz und für den Bau von Parkplätzen/ P&R vorangetrieben. Die geplante Verlagerung und Konzentration der Verwaltung im alten Postgebäude am Markt (mit ergänzenden Neubauten) stellt einen wichtigen Meilenstein im Rahmen der Revitalisierung der Innenstadt dar.

In die „**Initiative ZukunftsStandorte**“ des Landes, die einen Beitrag zur Stärkung der Zentren im Rahmen der Städtebauförderung leisten soll, sind zwei Greifswalder Projekte aufgenommen worden:

- das „Multimediale Caspar-David-Friedrich-Zentrum“ im Geburtshaus des Malers und
 - die „**BID- Initiative Schuhhagen**“ (Business Improvement District), d. h. die Umgestaltung und Nutzung der Einkaufsstraße gemeinsam mit den Geschäftsinhabern.
- Das dritte angemeldete Greifswalder Projekt „Wohnen am Wasser“ (B-Plan Hafenstr.) ist in der weiteren Planung hinsichtlich innovativer Energiekonzepte zu qualifizieren.

Der Schwerpunkt des Wohnungsrückbaus liegt seit 2004 im **Ostseeviertel-Parkseite**. Von 7 Quartieren sind inzwischen 3 fertig gestellt und zwei Quartiere im Umbau. Die Umbauplanung für das A 5-Quartier an der wichtigen nordöstlichen Raumkante des Stadtviertels beginnt nun, nachdem in der AG Stadtumbau über die Fortschreibung des Rahmenplans für dieses Quartier entschieden wurde.

Da wegen der hohen Kosten des geschossweisen Wohnungsrückbaus und dem Rückgang der Fördermittel für die Modernisierung die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben wäre, beabsichtigte ein Wohnungsunternehmen, ihren gesamten Wohnungsbestand im A 5-Quartier abzureißen. Gemäß dem in der AG gefundenen Konsens soll nun lediglich ein Gebäudeteil (zusätzlich zum geplanten Abriss der innenliegenden Blöcke) abgerissen werden, während der Rest des Quartiers gemäß Rahmenplan geschossweise zurückgebaut und mit geringeren Standards modernisiert wird. Eine Höhendifferenzierung wird durch die Anlage von Terrassenwohnungen erreicht.

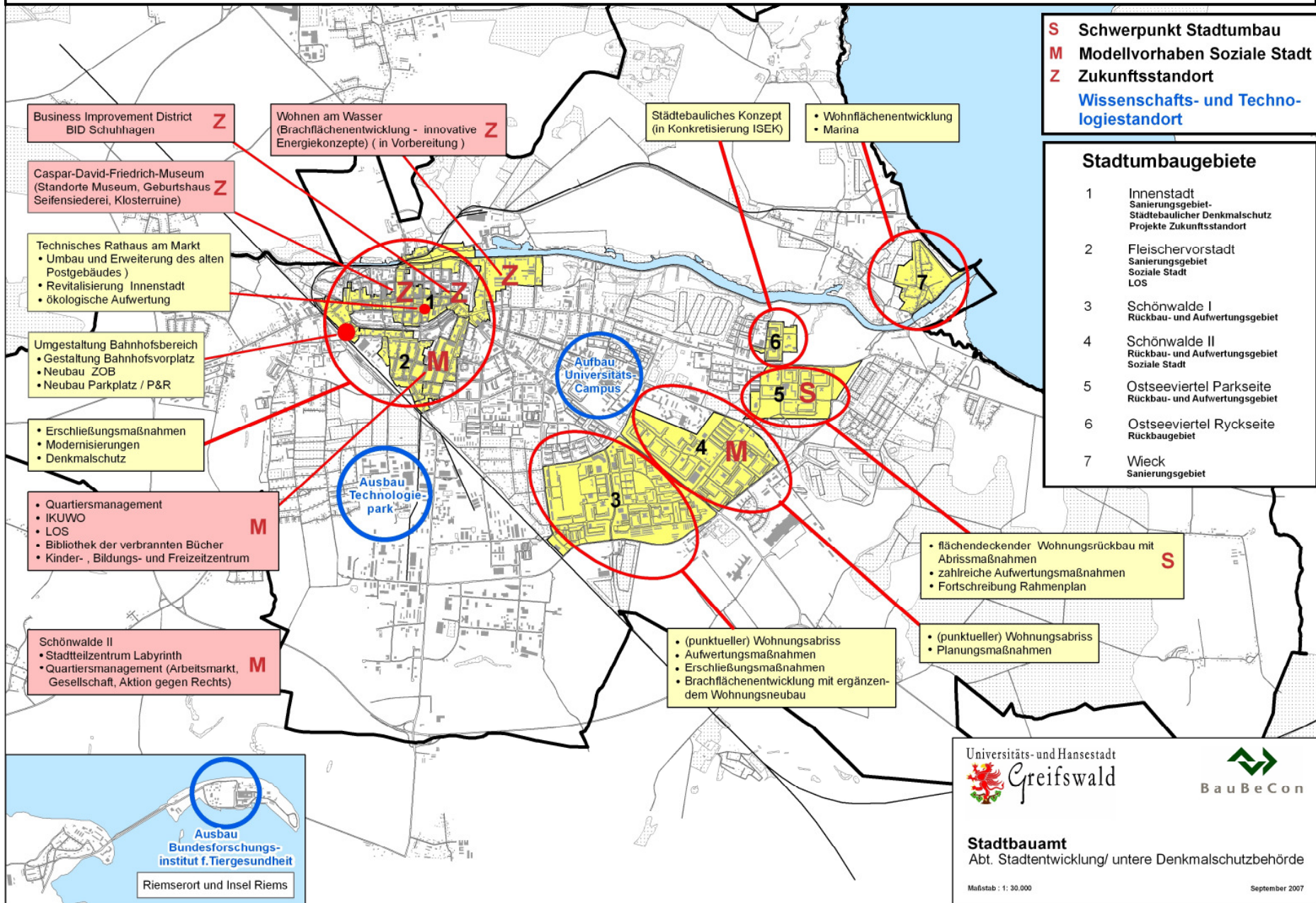
Damit wird der Stadtumbau im Ostseeviertel-Parkseite auf qualitativ und quantitativ hohem Niveau weiter- und zu Ende geführt werden. Aus beiliegendem **Lageplan** wird

die flächendeckende Umgestaltung des Stadtviertels unter Beibehaltung des ursprünglichen Umbaukonzeptes aus dem ISEK 2002 und dem Rahmenplan 2002 deutlich. Größere Veränderungen gab es allerdings bei der sozialen Infrastruktur: während zwei städtische Schulen und eine KiTa geschlossen wurden, erweiterte sich die Montessorischule (einschl. Krippe, KiTa und Hort).

Anlagen:

- **Schwerpunkte des Stadtumbaus** - Visionen, Strategien und Handlungsprioritäten
- **Rückbauplanung im Ostseeviertel-Parkseite** - 2002 - 2007

Schwerpunkte des Stadtumbaus - Visionen, Strategien und Handlungsprioritäten -



Stadtumbau Rückbauplanung im Ostseeviertel-Parkseite - 2002-2007

