



Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

ISEK 2005

*Grundlagen des
Stadtumbaus
in Greifswald*



Stadtplanung aktuell Nr. 37

Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

ISEK 2005

Inhaltsverzeichnis

Teilberichte:

- Gesamtstädtisches Stadtumbaukonzept
- Kurzfassung Monitoring / Ergebnisberichte
- Kurzfassung ISEK 2005
- Bürgerschaftsbeschluss

Universitäts- und Hansestadt



Greifswald

**Fortschreibung des Integrierten
Stadtentwicklungskonzeptes
2005**

Gesamtstädtisches Stadtumbaukonzept

Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald 2005

Auftraggeber

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Auftragnehmer:

Wirtschaftsinstitut für Marktforschung, Evaluation und Strukturentwicklung (WIMES), Rostock
Architektur- und Planungsbüro Michael Bräuer, Rostock

Rostock/Greifswald 2005

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
0	Einleitung	3
1	Einwohnerentwicklung und Prognose	3
1.1	Die Hansestadt Greifswald	3
1.2	Bevölkerungsentwicklung und Prognose	3
1.2.1	Entwicklung im Rückblick seit 1993 bis zum ISEK 2002	3
1.2.2	Bevölkerungsentwicklung seit 2001 bis 2004	4
1.2.3	Bevölkerungsprognose bis 2015 und demographischen Projektion bis 2020	5
2	Abschätzung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung	13
2.1	Soziale Entwicklung und Arbeitslosigkeit	13
2.2	Erwerbstätigkeit (Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung)	15
3	Erfassung des Wohnungsbestandes und Prognose der Wohnungsnachfrage und des Eigenheimbaus	16
3.1	Wohnungsbestand nach der Struktur	16
3.2	Prognose der Haushaltsentwicklung und der Wohnungsnachfrage für die Hansestadt Greifswald	18
4	Erfassung und Prognose zu den Beständen der Infrastruktur	27
4.1	Soziale Infrastruktur	27
4.2	Verkehrsinfrastruktur	28
5	Untersuchung der Baulandentwicklung in der Kommune	29
6	Ziele für die gesamtstädtische städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Prognosen	30
6.1	Zielsetzungen zum Wohnungsbestand	30
6.2	Aufwertungsmaßnahmen	30
7	Überprüfung bzw. Anpassung bestehender Planungen	31
8	Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau (Gebietstypologie) sowie erster grober teilstädtischer Entwicklungsziele und gebietsbezogener Handlungsprioritäten	32

0 Einleitung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Greifswald ist seit drei Jahren das planerische Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung. Eine Fortschreibung ist erforderlich, da das ISEK wegen der vielfältigen, insbesondere demographischen Veränderungen der aktualisierten Datenlage der Überprüfung bedarf.

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist zudem Voraussetzung für eine weitere Förderfähigkeit der Stadtumbaugebiete mit Städtebaufördermitteln¹. Sie erfolgt zum einen auf der Grundlage der Ergebnisse des Monitorings für die Stadtentwicklung der Gesamtstadt und die Stadtentwicklungsgebiete und zum anderen unter Einbeziehung der Ergebnisse der aktualisierten Bevölkerungsprognose und der Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose. Damit wurden wesentliche Voraussetzungen für die künftigen Zielsetzungen im Rahmen des Stadtumbau- bzw. Stadtentwicklungsprozesses in der Hansestadt Greifswald geschaffen.

1 Einwohnerentwicklung und Prognose

1.1 Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Die kreisfreie Stadt Greifswald liegt im östlichen Teil Mecklenburg-Vorpommerns zwischen den beiden größten deutschen Inseln Rügen und Usedom. Greifswald bildet zusammen mit der Hansestadt Stralsund ein Oberzentrum. Mit dieser Funktion hat die Stadt eine überregionale Ausstrahlung als Universitäts-, Wissenschafts-, Wirtschafts- und Technologiestandort.

Die Ernst-Moritz-Arndt-Universität prägt durch die Studenten und ihre vielen innerstädtischen Standorte seit Jahrhunderten das Erscheinungsbild und das städtische Leben Greifswalds. Die Universität ist zugleich größter Arbeitgeber und zusammen mit dem Universitätsklinikum sowie zahlreicher Institute der wichtigste Wirtschaftsfaktor für die Stadtentwicklung.

1.2 Bevölkerungsentwicklung und Prognose

1.2.1 Entwicklung im Rückblick seit 1993 bis zum ISEK 2002²

Die Hansestadt Greifswald hat, wie alle kreisfreien Städte, in den 90er Jahren hohe Bevölkerungsverluste überwiegend durch Abwanderungen in Umlandgemeinden oder arbeitsplatzbedingte Abwanderungen in andere Bundesländer, vorrangig in die alten Bundesländer, hinnehmen müssen.

Zwischen 1993 und 2001 hat die Stadt insgesamt einen Einwohnerverlust von 10.755 Personen (16,8%) zu verzeichnen. Das entspricht einem Einwohnerverlust von 168 Personen je 1.000 Einwohner. Im Jahr 1993 wohnten noch 63.965 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Greifswald, im Jahr 2001 waren es noch 53.210 Einwohner mit Hauptwohnsitz.

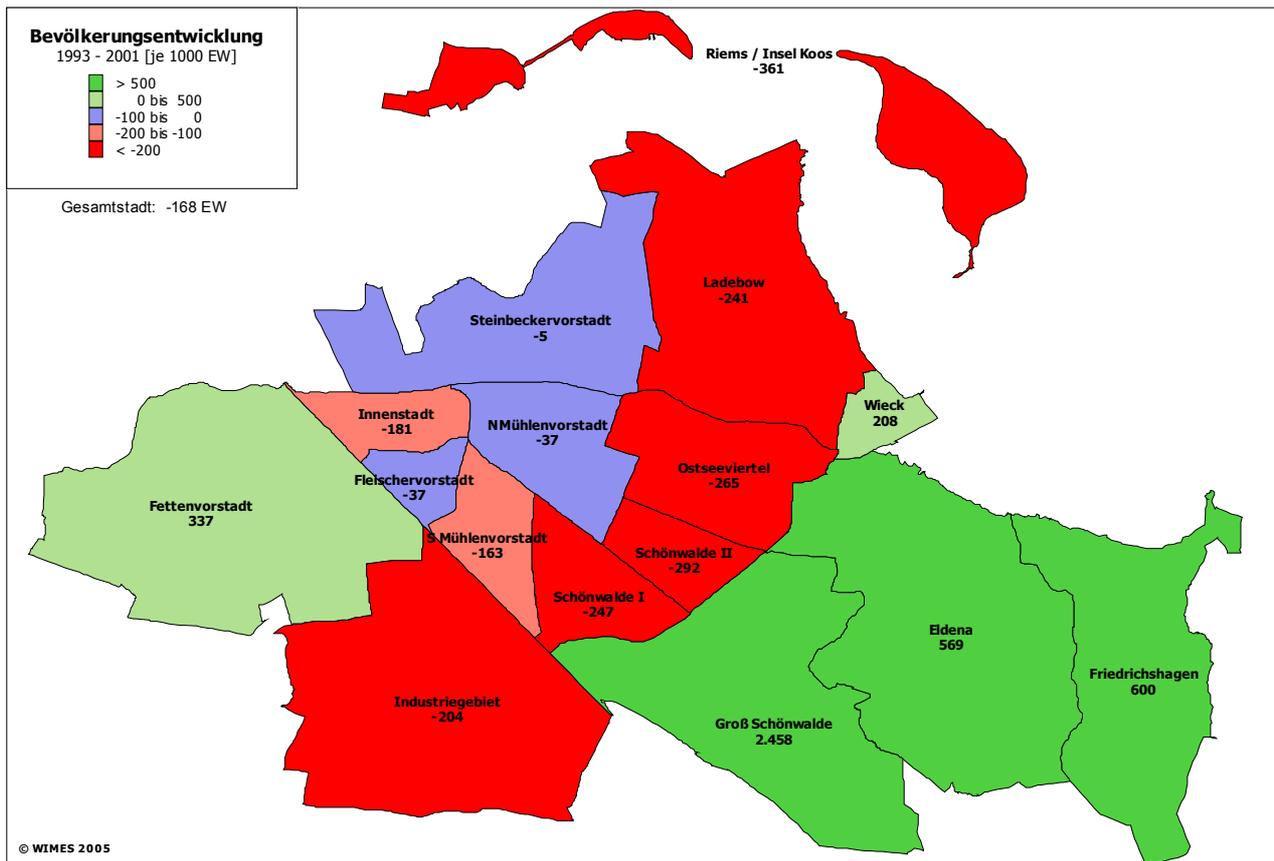
Die höchsten Einwohnerverluste verzeichneten die großen Wohngebiete Schönwalde I, Schönwalde II und das Ostseevierteil. In Schönwalde II ist die Bevölkerung im Zeitraum zwischen 1993 und 2001 um fast ein Drittel (-29,2 %) gesunken. Ursache für diese Entwicklung waren vornehmlich die hohen Wanderungsverluste. Der Saldo der Wanderungen war im Wesentlichen durch die Verflechtungen mit dem Umland geprägt und einer arbeitsplatzbedingten Abwanderung. Das Bevölkerungswachstum der Umlandgemeinden war also in erster Linie durch ein positives Wanderungssaldo mit der Hansestadt Greifswald begründet.

¹ Beim ISEK handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß §171 b, Abs. 2, BauGesetzbuch

² Daten-Stichtag 31.12.2001

Demgegenüber standen Einwohnergewinne in Stadtteilen Groß Schönwalde, Eldena, Friedrichshagen, Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung und Wieck durch Zuwanderungen. Diese Stadtteile verwiesen auf Flächen des Wohnungsneubaus für Wohneigentumsbildung.

Abbildung 1 Einwohnerentwicklung der Hansestadt Greifswald zwischen 1993 und 2001



1.2.2 Bevölkerungsentwicklung seit 2001 bis 2004

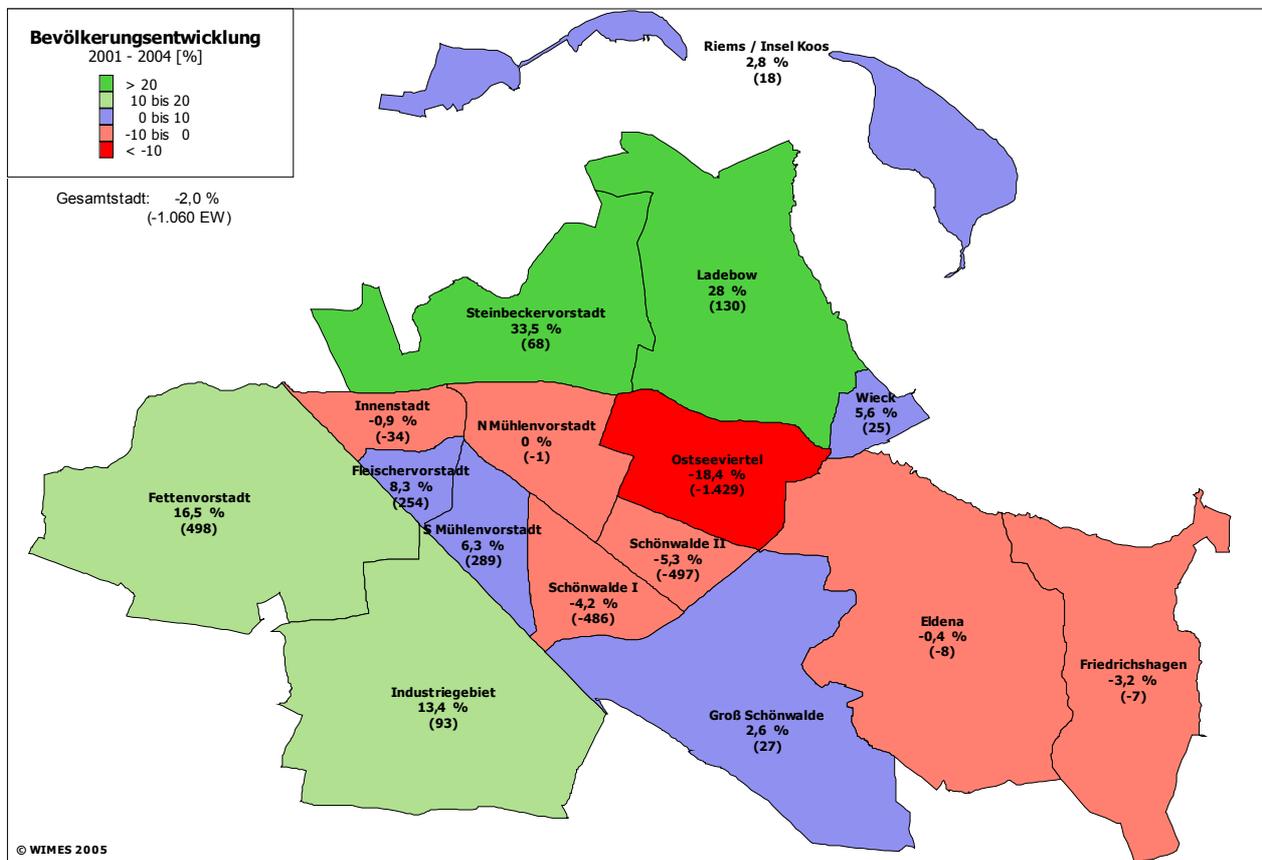
Die Beobachtung der Entwicklung der Bevölkerung ist nicht nur für wohnungswirtschaftliche Fragestellungen (Wohnraumbedarf und Wohnungsnachfrage) wichtig. Ein Abgleich der Entwicklung nach ausgewählten Altersgruppen mit der Hauptwohnbevölkerung kann wichtige Hinweise auf die Konzentration bestimmter Bevölkerungsgruppen (z.B. Studenten, Jugendliche) und damit für die infrastrukturelle Ausstattung liefern.

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Einwohnerentwicklung der einzelnen Stadtteile im Vergleich zur Gesamtstadt. Die Gesamtstadt hat im Zeitraum 2001-2004 2 % seiner Einwohner verloren. Nur in den Stadtteilen Friedrichshagen, Schönwalde I/Südstadt, Schönwalde II und im Ostseevierviertel lag der Bevölkerungsverlust im genannten Zeitraum über dem städtischen Durchschnitt. In der Innenstadt und in Eldena betrug der Einwohnerverlust weniger als ein Prozent. Alle anderen Stadtteile verzeichneten Einwohnergewinne.

Tabelle 1 Entwicklung der Bevölkerung in Greifswald von 2001 bis 2004

Stadtteil	Einwohner mit Hauptwohnsitz				Entwicklung (2001=100)	
	2001	2002	2003	2004	absolut	in %
Steinbeckervorstadt	203	211	243	271	68	133,5
Ladebow	464	525	591	594	130	128,0
Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung	3.016	3.209	3.358	3.514	498	116,5
Industriegebiet	693	696	742	786	93	113,4
Fleischervorstadt	3.046	3.083	3.128	3.300	254	108,3
Südl. Mühlenvorstadt/Obstbausiedl.	4.556	4.608	4.747	4.845	289	106,3
Wieck	447	458	458	472	25	105,6
Riems / Insel Koos	642	665	668	660	18	102,8
Groß Schönwalde	1.041	1.055	1.054	1.068	27	102,6
Nördliche Mühlenvorstadt	4.136	4.149	4.111	4.135	-1	100,0
Eldena	2.117	2.163	2.158	2.109	-8	99,6
Innenstadt	3.814	3.756	3.799	3.780	-34	99,1
Greifswald	53.210	52.504	52.253	52.150	-1.060	98,0
Friedrichshagen	216	207	212	209	-7	96,8
Schönwalde I / Südstadt	11.689	11.396	11.257	11.203	-486	95,8
Schönwalde II	9.378	9.065	8.960	8.881	-497	94,7
Ostseevierviertel	7.752	7.258	6.767	6.323	-1.429	81,6

Abbildung 2 Bevölkerungsentwicklung von 2001 bis 2004



Die Hansestadt Greifswald hat im Zeitraum von 2001 bis 2004 insgesamt 1.060 Einwohner mit Hauptwohnsitz, überwiegend durch Abwanderung, verloren. Das entspricht einem Verlust von 2 % gegenüber dem Jahr 2001. Den höchsten Verlust mit 18,4 % im Zeitraum 2001 bis 2004 verzeichnet das Ostseevierviertel. In diesem Stadtteil sind allerdings erste Abriss- und Rückbaumaßnahmen (312 WE) durchgeführt worden, so dass einige Fortzüge durch einen vorübergehender gewollter Freizug der Wohngebäude begründet ist. Die Einwohnerentwicklung ist in den Folgejahren in diesem Stadtteil besonders zu beobachten.

Während Ladebow und auch die Steinbeckervorstadt im Zeitraum von 1993 bis 2001 Bevölkerungsverluste im Vergleich zu den anderen Stadtteilen Greifswalds verzeichneten, nimmt die Einwohnerzahl seit 2001 stetig zu. Der Einwohnergewinn (mit Hauptwohnsitz) betrug in Ladebow im Zeitraum 31.12.2001 bis 31.12.2004 insgesamt 130 Personen, das sind 28,0 %³.

Demgegenüber stehen leichte Bevölkerungsverluste im gleichen Zeitraum in Eldena und Friedrichshagen, die in den 90er Jahre noch Einwohnerzuwächse verzeichneten.

Wie bereits erwähnt, ist für die Stadtentwicklung nicht nur die absolute Zahl der Einwohner bedeutsam, sondern auch ihre Altersstruktur.

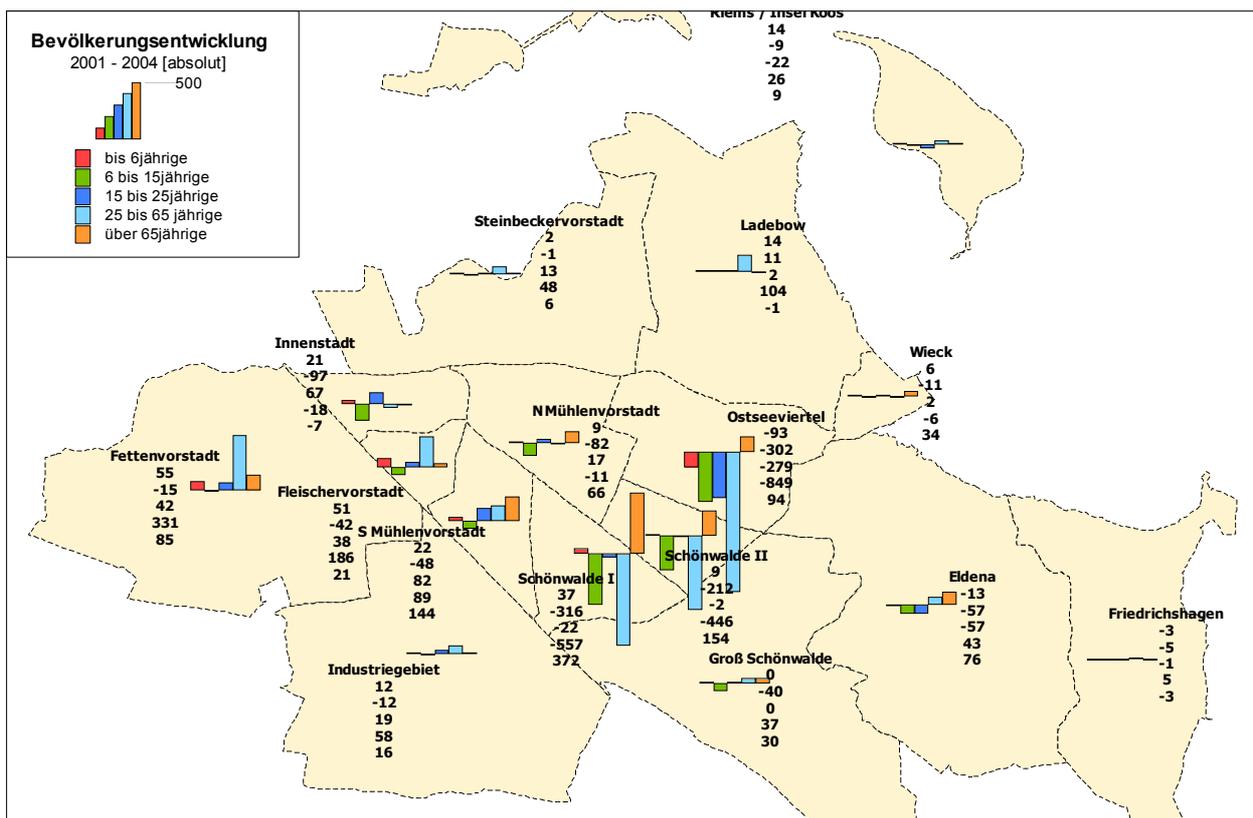
Im Zeitraum 2001 bis 2004 hat sich die Zahl der Kinder bis sechs Jahre in der Hansestadt Greifswald um 6,1 % (143) Kinder erhöht, davon allein 55 in der Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung und 51 in der Fleischervorstadt.

Die Zahl der Schulkinder im Alter von sechs bis 15 Jahren auch im Zeitraum 2001-2004 rückläufig. Der Verlust betrug in der Gesamtstadt 1.238 Kinder (-29,2 %), davon allein im Ostseevierviertel -302 Kinder (-54,3 %).

Die Zahl der Jugendlichen im Alter zwischen 15 und 25 Jahren ist insgesamt mit 0,2 % (-101 Personen) leicht rückläufig. In der Innenstadt, der Fleischervorstadt, der Südlichen Mühlenvorstadt und der Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung ist aber seit 2001 ein Zuwachs von Jugendlichen zu verzeichnen. Das Ostseevierviertel und Eldena verbuchen demgegenüber Einwohnerverluste in dieser Altersgruppe.

Der Anteil der Älteren über 65 Jahre nahm im Zeitraum von 2001 bis 2004 um 1.096 Personen (13,7 %) zu. Auf die höchsten Zuwachsraten verweisen die Stadtteile Wieck, das Ostseevierviertel und Schönwalde I/Südstadt, auf die geringsten Zuwächse die Innenstadt, die Steinbeckervorstadt, Friedrichshagen und Ladebow.

Abbildung 3 Bevölkerungsgewinn bzw. -verlust 2001-2004 nach Altersgruppen



³ Siehe Langfassung des Monitoring Stadtentwicklung für die Gesamtstadt, 2005

1.2.3 Bevölkerungsprognose bis 2015 und demographischen Projektion bis 2020

Prozesse der Entscheidungsfindung über Ziele und Prioritäten der Stadtentwicklung sowie daran anschließende kommunale Planungsprozesse bedürfen der umfassenden Information über die Struktur der Bevölkerung in der Gesamtstadt und in den Stadtumbaugebieten der Hansestadt Greifswald. So ist für die Ausrichtung von Stadtentwicklungspolitik das Wissen über künftige Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung unerlässlich.

Prognosen über Zahl und Struktur der Bevölkerung sind Basisinformationen, um künftige Entwicklungen besser einschätzen, Engpässe voraussehen oder gar bestimmte prognostizierte Entwicklungen vermeiden zu können. Sie haben beratende Funktion und sollen als Orientierungshilfe für die Planung dienen, sind jedoch selbst keine Planung. Prognosedaten sind keine Zieldaten, vielmehr müssen Politik und Planung die Ergebnisse bewerten und aus ihrer Sicht entsprechenden Handlungsbedarf ableiten.

Eine Bevölkerungsprognose ist keine unveränderliche Botschaft der künftigen Entwicklung. Wenn die prognostizierte Entwicklung nicht gewollt ist, müssen Politik und Planung die in den Prognoseannahmen de facto enthaltenen politischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen entsprechend ändern. In diesem Sinne dient die Bevölkerungsprognose als Grundlage dazu, zukünftige Probleme frühzeitig zu erkennen, um Gegenstrategien entwickeln zu können.

Die Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Greifswald bis zum Jahr 2020 wurde anhand der zurückliegenden (bis einschließlich 31.12.2004) statistischen Daten der stadteigenen kommunalen Statistikstelle und der Daten des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern erstellt. Im Mittelpunkt der Prognose stehen die Vorausberechnung der Bevölkerungszahlen (Hauptwohnsitz), der Alters- und Geschlechtsstruktur, der Geburten- und Sterbefälle sowie die Prognose der Wanderungsbewegungen.

Zunächst erfolgte eine Überprüfung der ISEK-Prognosen 2002 anhand der realen Entwicklung mit vorherigen Prognosen mit dem Ziel der Verbesserung nach Quantität und Qualität, insbesondere der Verbesserung der altersspezifischen Koeffizienten. Denn rund 85 % aller Wanderungsfälle lassen sich altersspezifisch definieren, bei der natürlichen Bevölkerungsbilanz (Geburten, Sterbefälle) liegt dieser Wert noch höher. Die Anpassung der Koeffizienten geschah auf folgenden Wegen:

- Erstens wurde für die Folge-Prognose die Datenlage aktualisiert und das Ausgangsniveau mit der Realentwicklung verglichen.
- Zweitens wurde das alte Prognose-Spektrum mit dem Realergebnis verglichen und die Koeffizienten angepasst. Es wird davon ausgegangen, dass das Resultat mit der größten Näherung zum Realergebnis auch für die weitere Entwicklung die höchste Sicherheit bezüglich der einzelnen Annahmen (Zuzug, Wegzug, Geburten, Sterbefälle) besitzt.
- Drittens wurde das wahrscheinlichste Prognoseergebnis nach Alter und Geschlecht mit dem Realergebnis vollständig abgeglichen. Zunächst erfolgt eine Überprüfung der Fertilität, wobei nicht nur die Abweichung der Anzahl der Geburten von Bedeutung ist, sondern auch die Entwicklung im fertilen Alter, denn es kann dabei parallele Entwicklungen geben, die von einander abhängig sind (mehr oder weniger potentielle Mütter haben bei gleicher Fertilität analog mehr oder weniger Geburten), aber auch gegenläufige Erscheinungen (wenn die Anzahl der Frauen im fertilen Alter deutlich negativ abweicht, die prognostizierte Anzahl der Geborenen dennoch höher ausgefallen ist).

Anschließend wurden die neuen Parameter auf den aktuellen Datensatz der Alters- und Geschlechtsgliederung angewendet, das heißt es wurde eine neue Prognose erstellt. Aus ihr werden nach den bestätigten Algorithmen die künftigen Haushaltsdaten abgeleitet, daraus der wahrscheinliche Wohnungsbedarf.

Prognoseannahmen bilden immer die größte Quelle für mögliche Unsicherheiten. Prognosen sind typischer Weise „Wenn-dann-Aussagen“. Das bedeutet, wenn die Entwicklung der Prognoseparameter Fruchtbarkeit, Sterblichkeit und Wanderungen so verläuft wie angenommen, dann treten die prognostizierten Tendenzen ein.

Um deshalb durch die Prognose Ergebnisse zu erhalten, die der tatsächlichen zukünftigen Entwicklung des Bevölkerungsbestandes entsprechen, war es notwendig, den Bevölkerungsbestand (Einwohner mit Hauptwohnsitz) auf der Grundlage unterschiedlicher Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Einflussfaktoren (z.B. realistische bis optimistische Annahmen über die Entwicklung der Fruchtbarkeit, Sterblichkeit und der Wanderungsbewegungen) zu untersuchen.

Der Dateneingang für die Prognose der Hansestadt Greifswald gliedert sich für die berechneten vier Szenarien wie folgt:

- Das erste Szenario folgt der üblichen Strategie eines "didaktischen" Ansatzes, in dem insbesondere die natürliche Bevölkerungsbewegung berechnet wurde. Seitens der Migration sind lediglich programmtechnische Wanderungen kalkuliert worden, die sich in der Summe allerdings vollständig ausgleichen. Dieses Szenario dient lediglich dem Hinweis auf die Bedeutung der natürlichen Bevölkerungsbewegung in Abhängigkeit von der Alters- und Geschlechtsgliederung der Bevölkerung. Dieses Szenario hat also eine rein "didaktisch" Bedeutung und ist als "Verständnishilfe" notwendig.
- Das zweite Szenario ist als "prozesskonstant" mit leicht rückläufigem Migrationsaldo zu kennzeichnen. Es nimmt die mittleren Werte der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre auf und schreibt sie nach empirisch bestätigten Wahrscheinlichkeiten fort. In diesem "prozesskonstanten" Szenario fließen die räumlichen Bevölkerungsbewegungen der Region Vorpommern ein. Es wird unterstellt, dass sich die Entwicklung der Stadt Greifswald nicht von der Entwicklung der Region insgesamt unterscheidet. Der Sinn dieses Szenarios besteht darin, die besondere Bedeutung der Stadt Greifswald für die Region zu unterstreichen, wenn man den Unterschied dieses Szenarios zum dritten Szenario heraus arbeitet.
- Das dritte Szenario ist ein "regional-realistisches", in welchem die engeren räumlichen Verflechtungen der Stadt mit ihrem Umland Berücksichtigung finden. Eine besondere Bedeutung spielt dabei die Tatsache, dass sich von den Abgewanderten der vergangenen 15 Jahre viele Menschen im Umland der Stadt niedergelassen haben und damit durchaus noch als "funktionale Bevölkerung" der Stadt zu verstehen sind, zuweilen täglich als Arbeitspendler, zum Einkaufen, zum Arztbesuch, zur Nutzung der technischen und der sozialen Infrastruktur voll auf die Stadt Greifswald ausgerichtet sind. Diese Bevölkerung befindet sich in einer bestimmten biografischen Situation, in der insbesondere die Kinder zum großen Teil als potenzielle Bevölkerung der Stadt zur Verfügung stehen könnten.
- Das vierte Szenario ist ein "optimistisches" Szenario, das jene Entwicklung absteckt, die eintreten kann, wenn bestimmte politische und wirtschaftliche Absichten der Entwicklung eine Chance bekommen, umgesetzt zu werden. Vielleicht wäre es günstiger, von "Hoffnungsszenario" zu sprechen. Das vierte Szenario nimmt also einen optimistischen Verlauf an, wenn unter "optimistisch" verstanden wird, dass die Stadt Greifswald nach 2013 Gewinne durch eine positive Migration erzielen soll. Dieser Zuwachs wird allerdings nicht annähernd ausreichen, die bis dahin eingetretenen sowie die dann aktuellen Geburtendefizite zu kompensieren.

In allen Szenarios ist die besondere Wirkung der Studentenschaft berücksichtigt worden, das heißt alle Szenarios sind einmal mit und einmal ohne die temporäre Bevölkerung berechnet worden. Eine spezielle Unterscheidung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz und mit Nebenwohnsitz wurde separat beachtet.

Gemäß der definitiven Konstruktion der folgenden Szenarien wurden also die allochthonen⁴ Studenten mit Hauptwohnung in der Stadt Greifswald jeweils vor der Berechnung aus dem Bestand herausgelöst, nach der Berechnung wieder an derselben Stelle eingefügt. Diese Gruppe wurde nicht gesondert "hochgerechnet", da sie relativ stationär ist. Mit dem Examen in die Praxis tretende Absolventen werden augenblicklich durch Studenten im ersten Studienjahr ersetzt.

⁴ Studenten, welche ursprünglich nicht aus Greifswald stammen

Die Tatsache, dass sich die Studentenschaft in den letzten Jahren derart rasant vergrößert hat, dass heute rein statistisch jeder fünfte Greifswalder ein Student ist, darf nicht mit einer "positiven" demographischen Tendenz verwechselt werden.

Hinsichtlich der Entwicklung nach Altersgruppen dürfte interessant sein, dass bei allen Szenarien, bei denen die Wanderungen kalkuliert wurden, die Anzahl der Senioren schneller steigt, als wenn nur der natürliche Saldo in der Prognose berücksichtigt wurde (Szenario 1). Hinsichtlich der Altersgruppe "über sechs Jahre bis 15. Lebensjahr" (soll im Wesentlichen die Kerngruppe des "Schulalters" umreißen) wird der Tiefpunkt um 2007 erwartet. Danach steigt die Anzahl der Kinder im Schulalter mindestens bis 2015 stetig an, um dann wieder zu sinken.

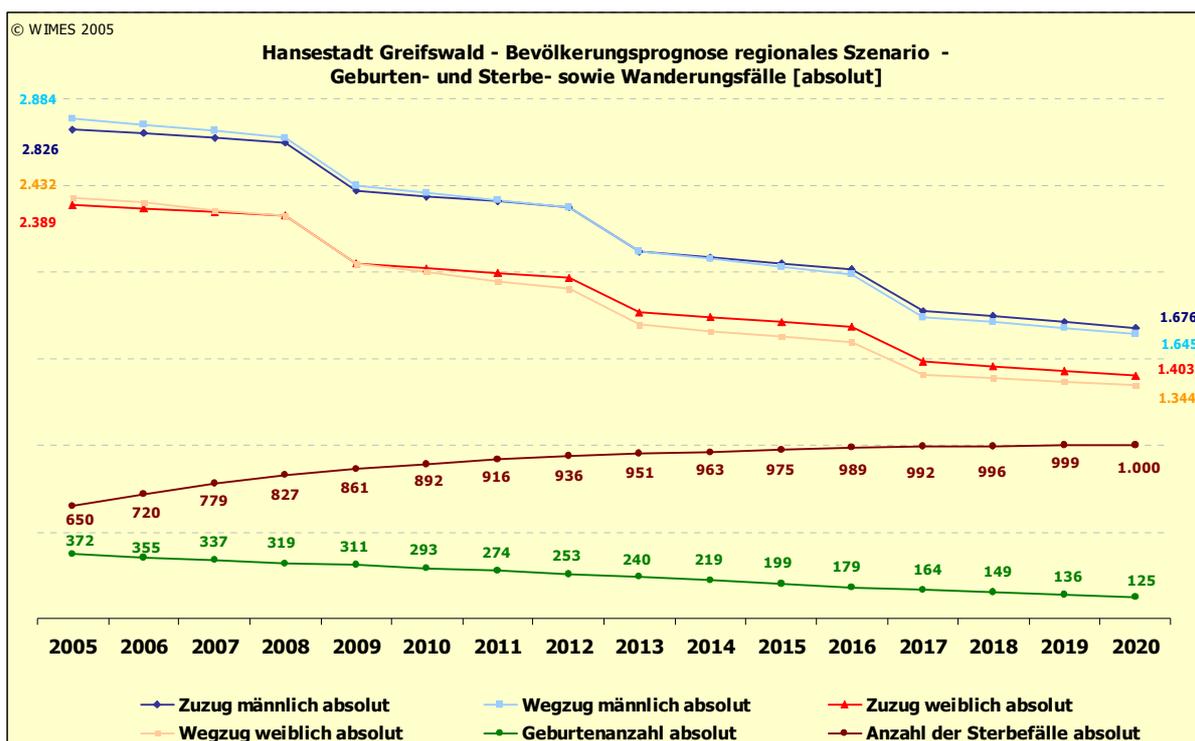
Als Leitszenario für die künftige Stadtentwicklungsplanung wurde das regional-realistische Szenario empfohlen, an dem sich nunmehr die strategischen Ziele der Stadtentwicklungspolitik orientieren die Handlungsfelder und Maßnahmen festgelegt werden.

Beim "regional-realistischen" Szenario findet die engeren räumlichen Verflechtungen der Stadt mit ihrem Umland Berücksichtigung. Es wird angenommen, dass sich die Bevölkerungsentwicklung weiter (aber abgeschwächt) zugunsten der Stadt und zulasten des unmittelbaren Umlandes entwickeln wird.

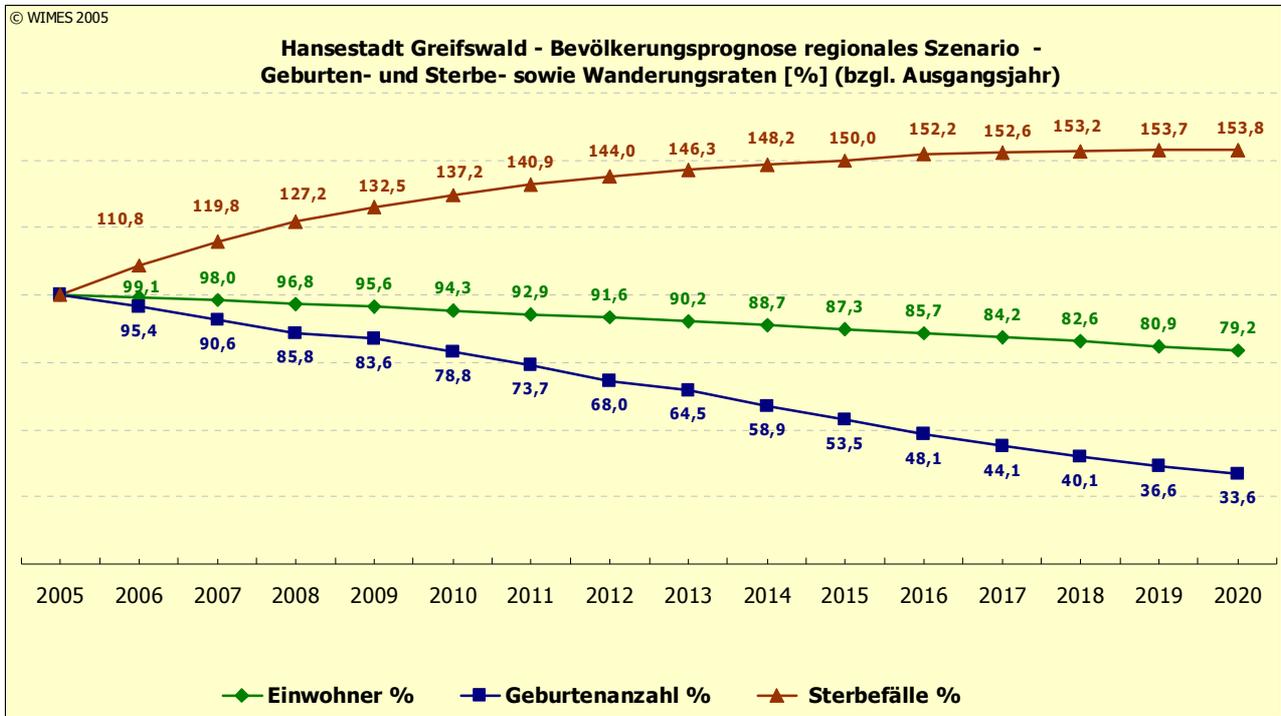
Das Wanderungspotenzial schwächt sich deutlich ab. Der Wanderungssaldo gleicht sich bis 2009/2010 an und verändert sich danach zugunsten der Zuzüge. Die Zahl der Zuzüge ist höher als die der Wegzüge. Dennoch können die bis dahin eingetretenen Bevölkerungsverluste nicht mehr kompensiert werden.

Die Sterbefälle erhöhen sich um mehr als 50 %, die Zahl der Geburten sinkt um zwei Drittel gegenüber dem heutigen Niveau. Das Verhältnis Geborene:Gestorbene liegt im Jahr 2020 wahrscheinlich bei 125:1000

Abbildung 4 Entwicklung der Einflussfaktoren bis 2020 „Regional-realistisch“⁵



⁵ Bei der Berechnung der Geburten- und Sterberate sind die Studenten nur mit ca. 5 % berücksichtigt worden.



Es wird ein Bevölkerungsverlust von ca. 13 % bis 2015 prognostiziert, das sind ca. 6800 Einwohner. Bis 2010 wird der Verlust wahrscheinlich 6 % (3.140 Personen) betragen.

Abbildung 5 Alters- und Geschlechtsgliederung der Einwohner in 2004 und im Prognosejahr 2015

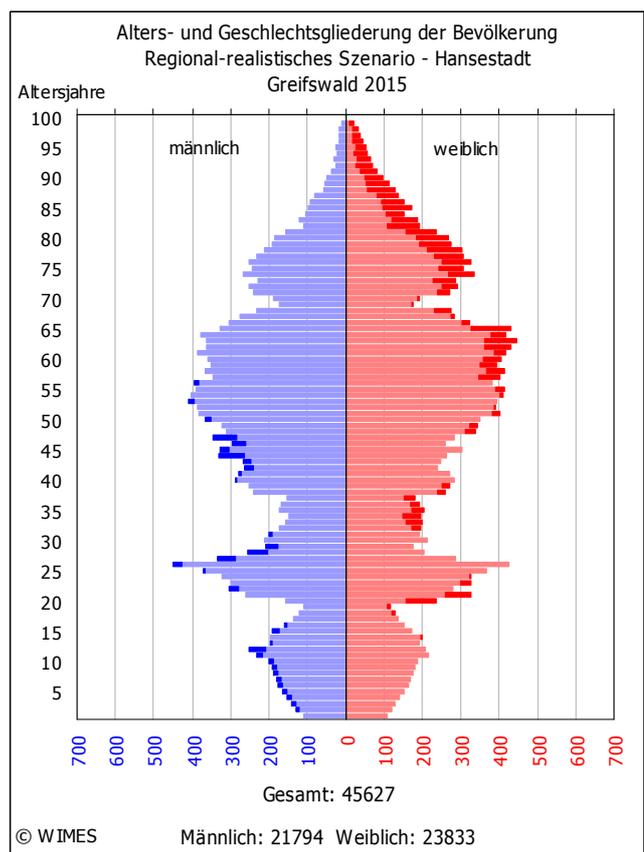
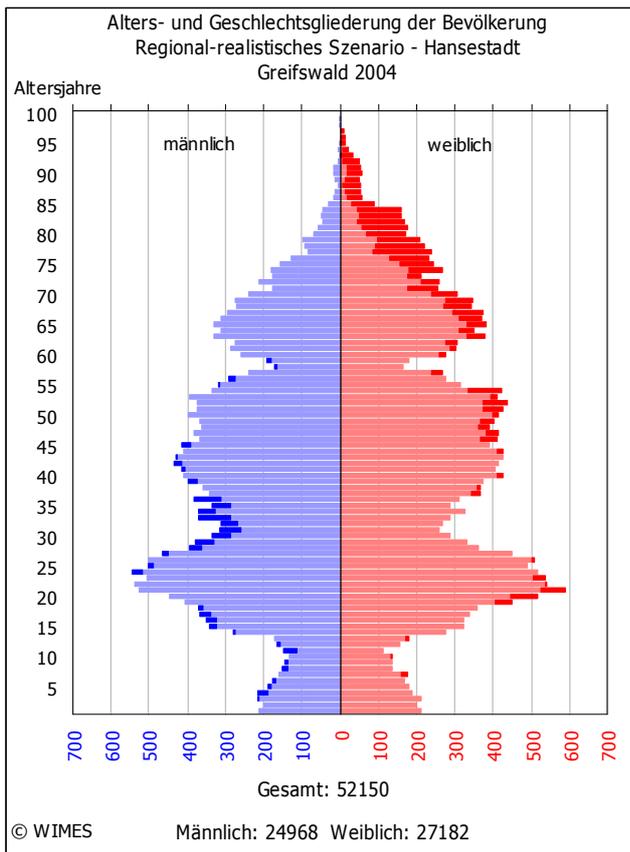
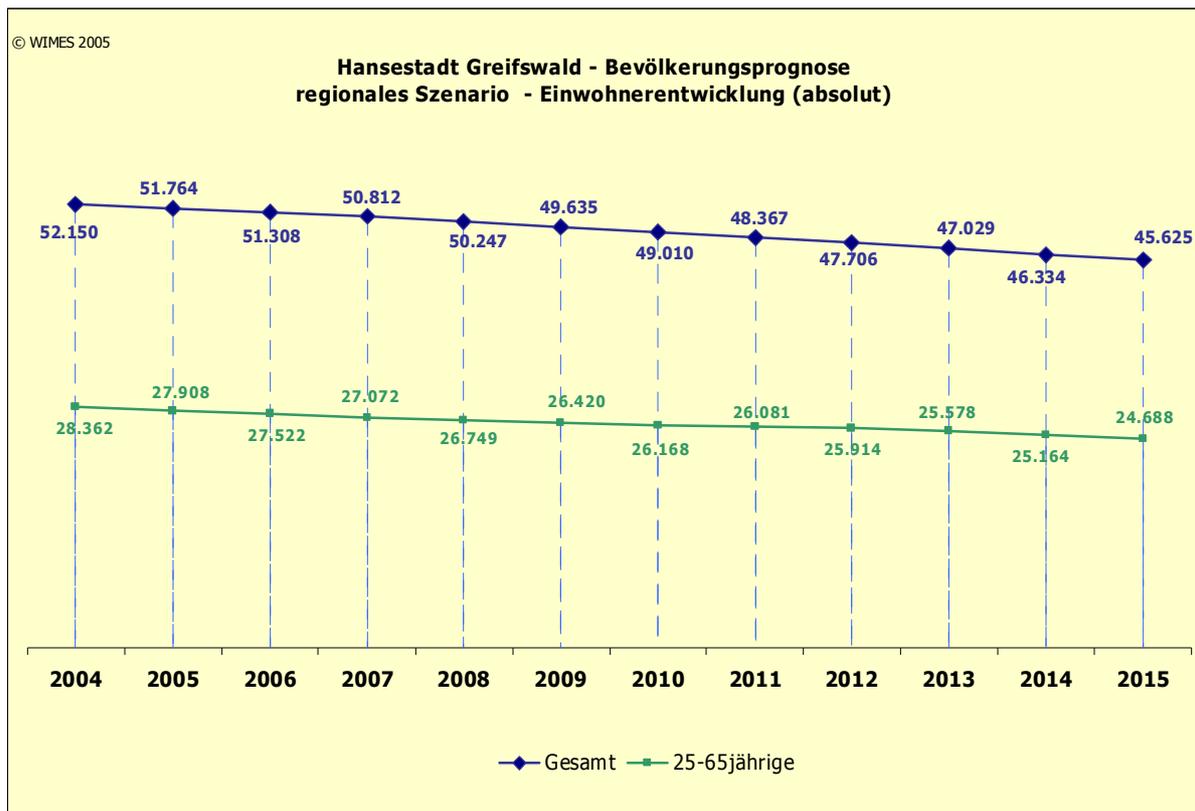


Abbildung 6 prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für das regional- realistische Szenario



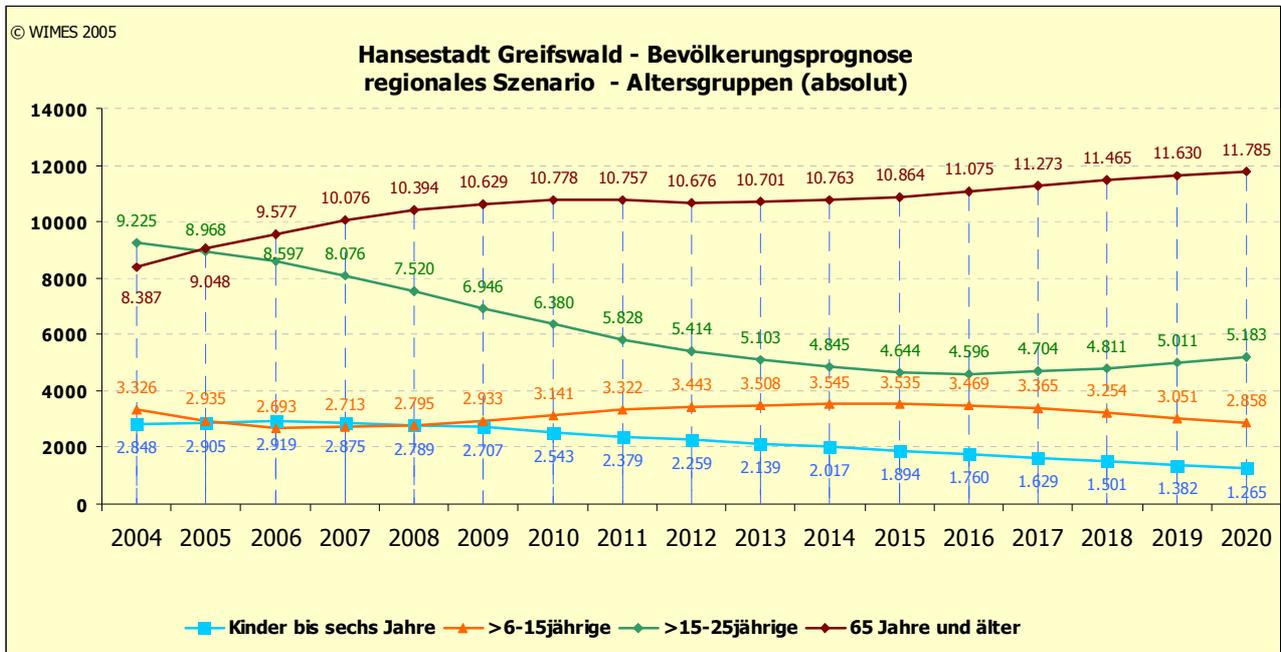
Die Zahl der Altersrentner steigt bis 2009 noch sprunghaft an, bleibt dann relativ konstant bis 2015. Der Anteil an der Bevölkerung liegt aber aufgrund des Einwohnerverlustes insgesamt bei über 23 % im Jahr 2015 (2004=17,3%).

Die Zahl der Schulkinder sinkt noch bis 2007, steigt jedoch bis 2015 wieder an. Der Anteil an der Bevölkerung wird in 2015 über dem heutigen Niveau liegen.

Die Zahl der Jugendlichen halbiert sich fast bis 2015 und liegt somit dann deutlich unter dem heutigen Niveau⁶.

⁶ Siehe Langfassung der aktuellen Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Greifswald bis zum Jahr 2020, Juli 2005

Abbildung 7: Entwicklung nach Altersgruppen bis 2015 „Regional-realistisch“



Die besonders dramatische Bevölkerungsentwicklung der ersten Hälfte der 1990er Jahre sind zwar mit dem Jahrtausendwechsel überwunden, aber dennoch ist auch im Prognosezeitraum bis 2020 mit sinkenden Einwohnerzahlen zu rechnen. Das ist zum großen Teil Resultat nachhaltiger demographischer Ereignisse, wie z.B. der Geburtenausfälle von 1973 bis 1997 (nach der Legalisierung des Schwangerschaftsabbruchs in der DDR) und der gerade erwähnten demographischen Turbulenzen infolge der deutschen Fusion 1990. Geburtenausfälle reproduzieren sich genau eine Generation später als demographisches Echo relativ unabhängig vom mittleren Fruchtbarkeitsniveau. Ähnlich haben Wanderungen eine mehrfach strukturierte Langzeitwirkung, denn sie sind außerordentlich selektiv. Zugleich sind sie mit einer gewissen Periodizität nach etwa fünf Jahren zu 60 % gegenläufig (Remigration). Das gilt sowohl für Zu- als auch für Wegzüge. Innerhalb dieser Periode verändert sich der Bestand strukturell, so dass eine demographische Prognose keine lineare Projektion des Bevölkerungsbestandes zulässt.

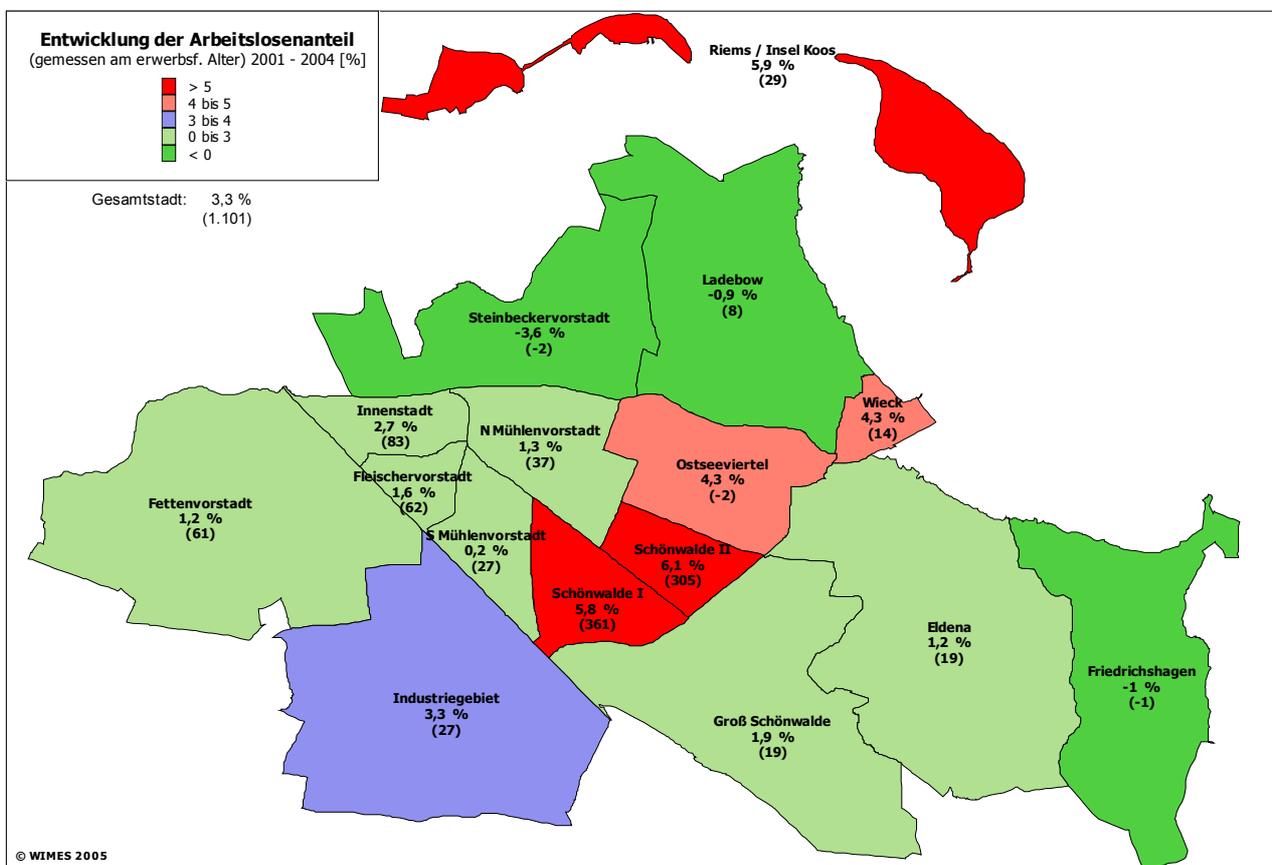
2 Abschätzung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

2.1 Soziale Entwicklung und Arbeitslosigkeit

Die **Arbeitslosigkeit** ist seit 2001 systematisch gestiegen. Der Anteil der Arbeitslosen, gemessen an der erwerbsfähigen Bevölkerung (15-65 Jahre) erhöhte sich gegenüber 2001 um 21 %. Im Jahr 2004 waren trotz sinkender Einwohnerzahlen insgesamt 1.101 mehr Menschen arbeitslos als im Jahr 2001. Im Zeitraum von 2001 bis 2004 hat sich der Anteil der Arbeitslosen (gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15-65 Jahren) um 3,3 % erhöht und liegt nunmehr bei insgesamt 16,4 %.

Auf die höchsten Anteile im städtischen Vergleich verweisen die Stadtteile Ostseeviertel (21,6 %), Schönwalde I (20,6 %) und Schönwalde II (23,4 %). Schönwalde I und II zeigen auch die höchsten Steigerungsraten gegenüber 2001 auf. Demgegenüber liegen die Arbeitslosenanteile in der Steinbeckervorstadt, in der Nördlichen Mühlenvorstadt und in Eldena deutlich unter dem städtischen Durchschnitt (unter 9 %).

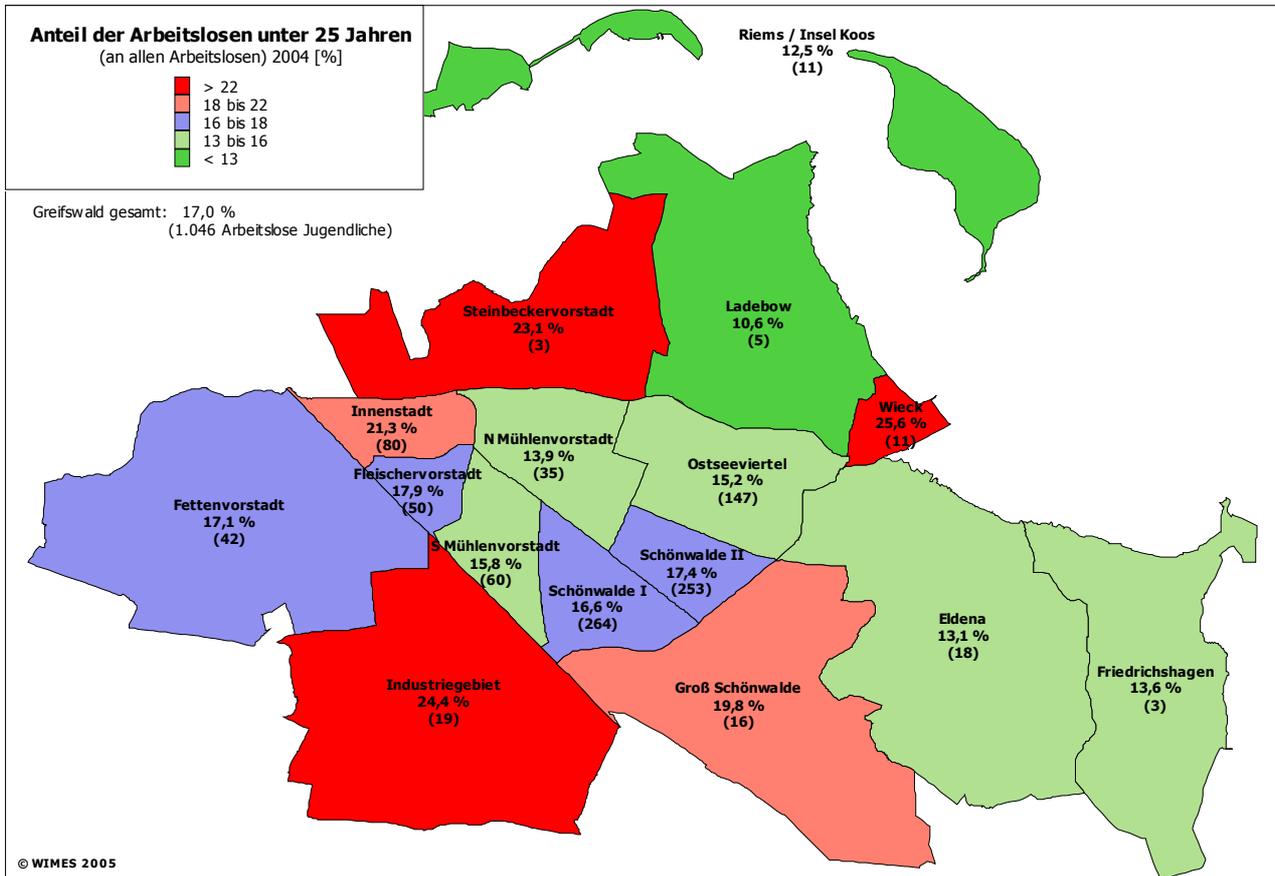
Abbildung 8 Entwicklung der Arbeitslosigkeit nach Stadtteilen 2001-2004



Besonders drastisch ist die Jugendarbeitslosigkeit im Zeitraum 2001 bis 2004 gestiegen. In 2001 waren 632 Jugendliche unter 25 Jahre arbeitslos, das entspricht einem Anteil an allen Arbeitslosen von 12,6 %. In 2004 lag dieser Wert bei 17,0 % (1.046 Personen unter 25 Jahre).

Auf die höchsten Anteile an Jugendarbeitslosigkeit verweisen die Stadtteile Innenstadt, Industriegebiet, Wiek und auch Groß Schönwalde. Diese Stadtteile verweisen auch auf die höchsten Steigerungsraten gegenüber 2001.

Abbildung 9 Anteil der Arbeitslosen unter 25 Jahre an allen Arbeitslosen im Vergleich



Weitere Indikatoren zur Messung von Segregationsprozessen sind zum einen der Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte an allen Haushalten und zum anderen der Anteil der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe) an der Bevölkerung.

Wo wenig Menschen Arbeit finden und viele Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger leben, werden entsprechend wenig Steuern und Sozialabgaben gezahlt und die öffentlichen Kassen belastet.

Die Anzahl der **Sozialhilfeempfänger** (laufende Hilfe zum Lebensunterhalt) hat sich im Zeitraum 2001 von 39 Personen je 1.000 Einwohner auf 54 Personen je 1.000 Einwohner erhöht. Die großen Wohngebiete Ostseeviertel, Schönwalde I und II erreichten in 2004 die höchsten Sozialhilfeempfängerquoten. In Schönwalde II lag die Quote bei 9,7 %, in Schönwalde I bei 8,6 und im Ostseeviertel bei 7,1 %.

Besonders betroffen von Sozialhilfe sind Kinder und Jugendliche. Insgesamt sind fast ein Drittel aller Sozialhilfeempfänger Kinder bis 15 Jahre und jeder fünfte Sozialhilfeempfänger ist zwischen 15 und 25 Jahre alt.

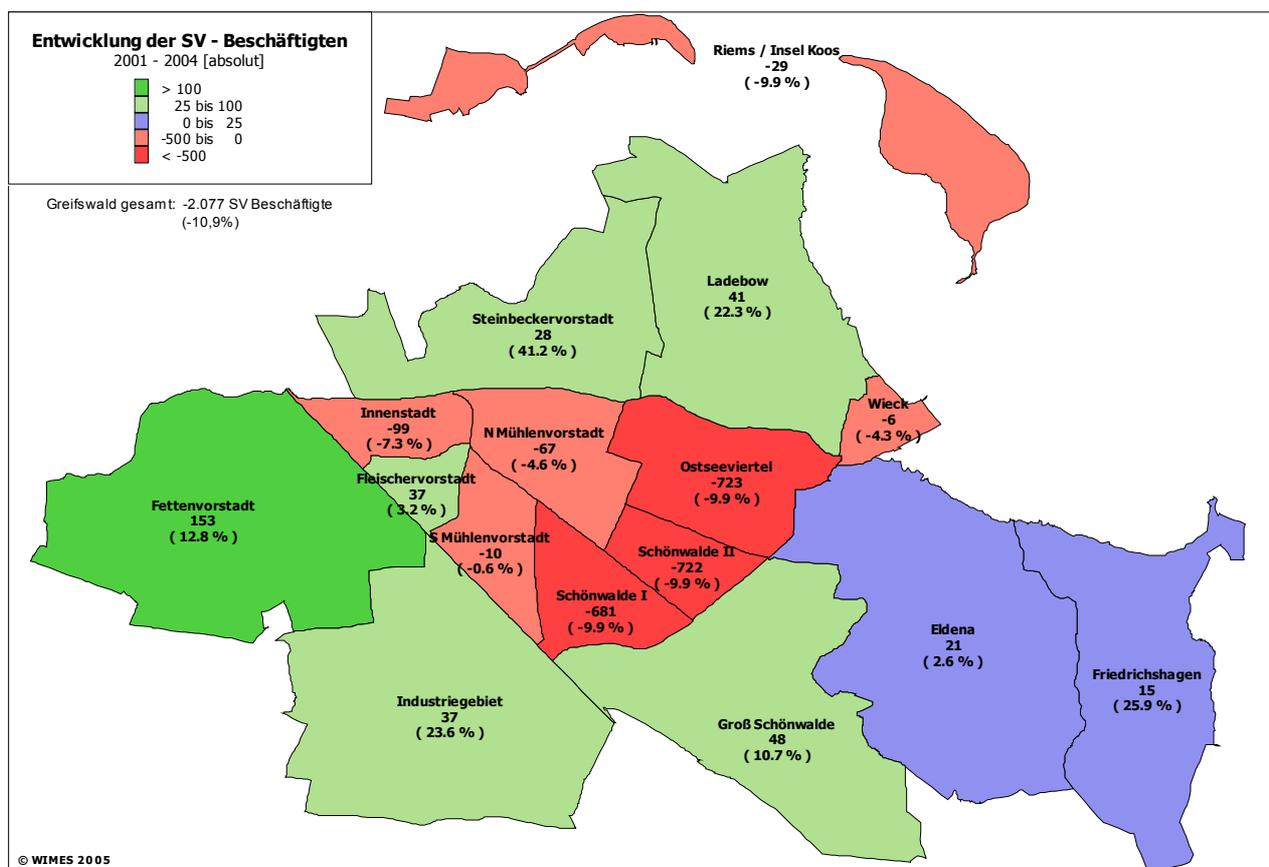
Der Anteil sozial benachteiligter Gruppen ist besonders in den genannten Großwohnsiedlungen hoch. Diese soziale Spaltung der Bevölkerung (ein Teil mit sicheren Beschäftigungsverhältnissen und ein Teil mit dauerhaft prekärer Beschäftigungs- und Einkommenssituation) verfestigt sich. Das bewirkt Spannungen innerhalb der Nachbarschaften und eine Tendenz zur räumlichen Trennung der sozialen Schichten. Diese Segregation vollzieht sich infolge hoher Umzugsraten rasch und dynamisch. Daraus ergibt sich ein dringender Handlungsbedarf.

2.2 Erwerbstätigkeit (Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung)

Der Indikator „Erwerbstätigkeit“ gibt an, wie viele Menschen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen, also Steuern und Sozialabgaben an die öffentlichen Haushalte entrichten.

Erwerbstätigkeit korreliert mit der Entwicklung der Arbeitslosigkeit. So wie der Anteil der Arbeitslosen in den Stadtteilen steigt, so sinkt der Anteil der SV-Beschäftigung. Die SV-Beschäftigung ist in der Gesamtstadt im Zeitraum 2001 bis 2004 um 4,1 % (2.077 Personen) gesunken. Am 31.12.2004 waren noch 16.945 Personen in einer SV-Beschäftigung, das sind 45,1 % gemessen am erwerbsfähigen Alter 15-65 Jahre. In Wieck, Schönwalde II und im Industriegebiet sind diese Werte extrem niedrig. Der Anteil der SV-Beschäftigten an den Einwohnern im Alter zwischen 15 und 65 Jahren liegt unter 40 %.

Abbildung 10 Anteil der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in 2004



Hohe Arbeitslosigkeit und niedere Erwerbsquoten wirken sich auf die lokale Kaufkraft. Die Kaufkraft in der Hansestadt Greifswald liegt zwar über dem Durchschnitt Mecklenburg-Vorpommerns, aber mit fast 18 % unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Tabelle 2 Kaufkraftentwicklung im Vergleich zu den anderen Kreisfreien Städten in M-V

	Kaufkraft je EW in 2004 [€]	Relation zum Durchschnitt M-V 2004 [%]	Relation zum Bundesdurchschnitt 2004 [%]	Kaufkraft je EW in 2005 [€]	Relation zum Durchschnitt M-V 2005 [%]	Relation zum Bundesdurchschnitt 2005 [%]	Kaufkraftentwicklung '04-'05 je EW [€]
Greifswald, Hansestadt	13.893	106,1	80,5	14.253	106,3	82,2	360
Neubrandenburg, Stadt	13.963	106,7	80,9	14.495	108,2	83,6	532
Rostock, Hansestadt	14.343	109,6	83,1	14.547	108,5	83,9	204
Schwerin, Landeshauptstadt	15.053	115,0	87,3	15.482	115,5	89,2	429
Stralsund, Hansestadt	13.495	103,1	78,2	13.664	102,0	78,8	169
Wismar, Hansestadt	14.084	107,6	81,6	14.391	107,4	83,0	307
M-V	13.089	100	75,9	13.402	100	77,3	313
BR-Deutschland	17.252		100,0	17.348		100,0	96

3 Erfassung des Wohnungsbestandes und Prognose der Wohnungsnachfrage und des Eigenheimbaus

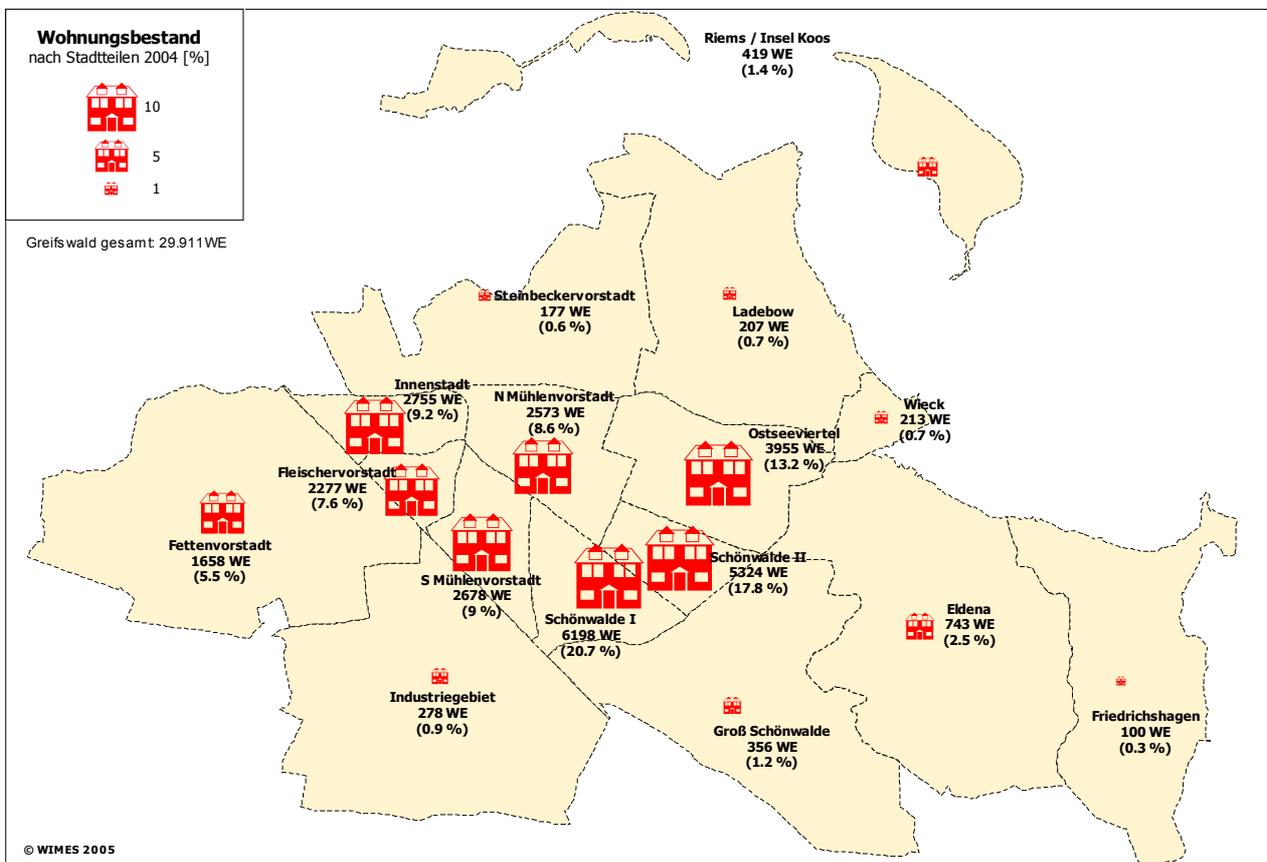
3.1 Wohnungsbestand nach der Struktur

Allein die Entwicklung der künftig Wohnungen nachfragenden Haushalte macht eine Umkehr im wohnungswirtschaftlichen Denken notwendig. Nicht mehr Expansion, sondern eine Konsolidierung der Wohnungsbestände macht sich erforderlich. Dabei sind für die künftigen Entwicklungsplanungen die Richtungen der Wohnungsnachfrage wesentlich.

Der Wohnungsbestand in der Hansestadt Greifswald hat sich zwischen 1961 und 1991 parallel zur Einwohnerentwicklung erhöht. Seit 1991 verläuft die Entwicklung der Einwohnerzahl zwar rückläufig, durch die Verringerung der Haushaltsgrößen hat sich jedoch die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte dennoch erhöht. Beide Prozesse verliefen bislang fast im gleichen Entwicklungstempo.

Der Wohnungsbestand der Hansestadt Greifswald umfasste 2001 insgesamt 29.645 Wohnungen. Aktuell liegt er bei 29.911 WE.

Abbildung 11 Verteilung des Wohnungsbestandes nach Stadtgebieten



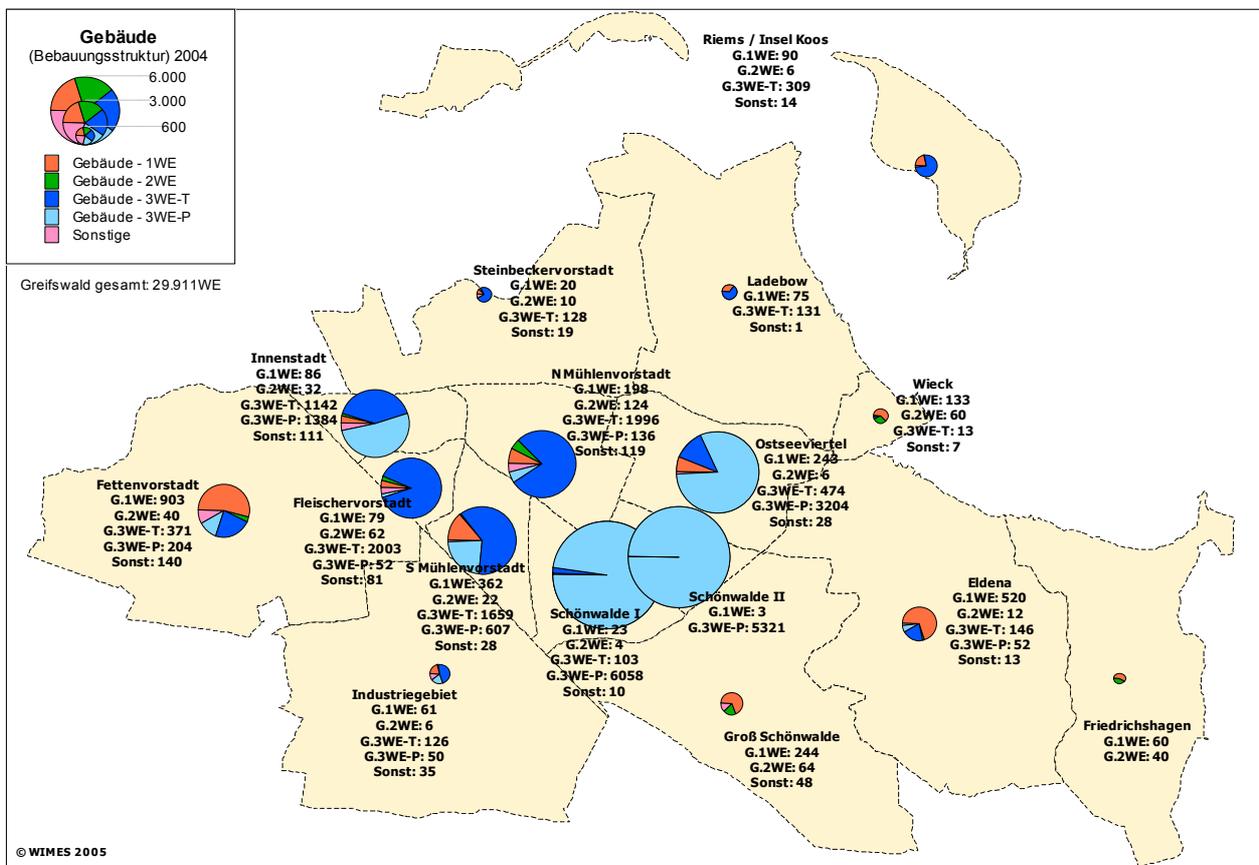
Die Wohnungsbestands- und Leerstandszahlen im privaten Bereich waren im Rahmen der Erarbeitung des ersten ISEK geschätzt, so dass sich die Hansestadt Greifswald mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entschied, den Wohnungsbestand nach der Struktur, einschließlich der Leerstände und der Mischfunktionen (Wohnen und Gewerbe) durch Vor-Ort-Begehungen zu erfassen. Im Ergebnis dessen entstand eine fortschreibungsfähige Gebäudedatenbank für die Gesamtstadt Greifswald.

Die Differenz des durch die Begehungen ermittelten Wohnungsbestands unterschied sich nur minimal von der Größe des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern. Das Statistische Landesamt veröffentlichte für 2004 einen Wohnungsbestand von 30.123 WE in der Hansestadt Greifswald. Stadtteilbezogene Daten werden beim Statistischen Landesamt nicht geführt.

Im Ergebnis der Vor-Ort-Begehungen wurden im Juni 2005 insgesamt 29.911 Wohnungen in der Hansestadt Greifswald gezählt. Die Differenz zwischen der amtlichen Statistik beträgt demgemäß nur 212 WE. Wesentlich näher an der Realität und differenzierter sind die stadt eigenen Daten, damit sollte auch in Zukunft gearbeitet werden.

Mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes befindet sich in Gebäuden, die in industrieller Bauweise entstanden sind. Mehr als jede vierte Wohnung (28,8 %) ist traditionell errichtet worden. Der Anteil der Wohnungen in Einfamilien-, Doppelhäuser (Gebäude mit einer WE) beträgt 12 %.

Abbildung 12 Wohnungen in Gebäuden nach dem Baustyp



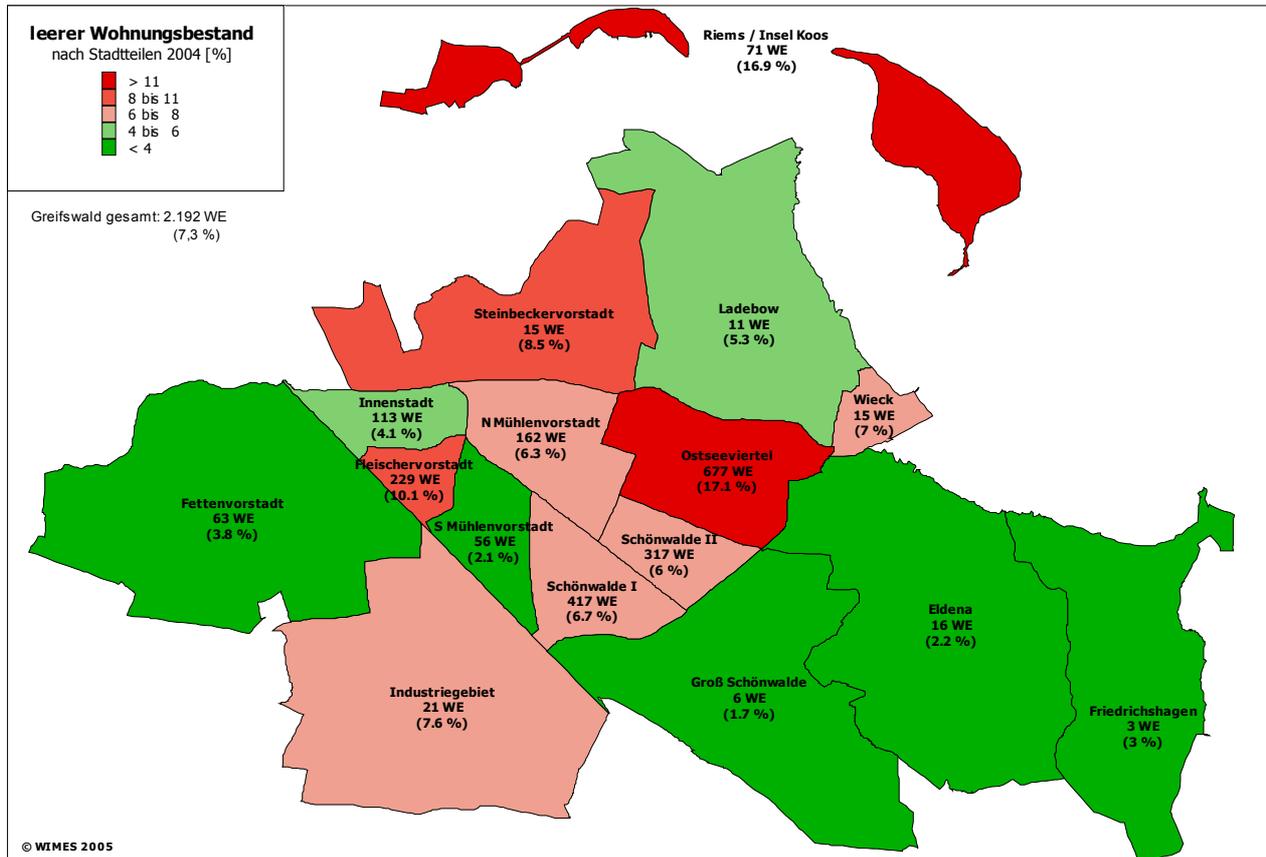
Über zwei Drittel des Wohnungsbestandes sind bereits saniert. 3.400 Wohnungen (11,4%) sind noch unsaniert. 60 % des gesamten Wohnungsbestandes werden durch zwei Wohnungsunternehmen verwaltet und vermietet.

Insgesamt stehen in der Hansestadt Greifswald 2.192 Wohnungen leer, das entspricht einem Anteil am Wohnungsbestand von 7,3 %. Im industriell errichteten Wohnungssektor beträgt die Leerstandsquote 8 % (1.386 von 17.068 WE).

Im sanierten Bestand stehen 620 WE leer, das sind 28,3 % der leer stehenden Wohnungen⁷.

⁷ Siehe Langfassung des Monitoring Stadtentwicklung für die Gesamtstadt, 2005

Abbildung 13 Anzahl der leer stehenden Wohnungen und deren Anteil am Bestand



3.2 Prognose der Haushaltsentwicklung und der Wohnungsnachfrage für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Die entscheidende Nachfrage nach Wohnungen am Markt wird über die eigenständigen Haushalte generiert.

Die Haushaltsprognose wurde anhand der fortgeschriebenen Bevölkerungsprognose und der durchschnittlichen Haushaltsgröße der Gesamtstadt und der Stadtteile⁸ berechnet. Folgende für die Wohnungsnachfrage relevanten Haushaltsstrukturen wurden gewählt:

- Ein- und Zweipersonenhaushalte bis 45 Jahre
- Ein- und Zweipersonenhaushalte über 45 Jahre
- Haushalte mit 3 oder mehr Personen

In der Hansestadt Greifswald wurden in 2004 insgesamt 29.911 Wohnungen gezählt. Bei der Prognose der eigenständigen Haushalte wurde die Anzahl der Wohnungen in der Hansestadt Greifswald zugrunde gelegt und um den erfassten Wohnungsleerstand von 2.192 WE reduziert. Die jeweils stadtteilbezogene Altersgliederung der Bevölkerung, die vorhandene Bebauungsstruktur und die Höhe der Wohnungsleerstände waren weitere wichtige Kriterien für die Ermittlung der Ausgangszahl der Haushalte.

Anhand der Altersstruktur der Hansestadt Greifswald unter Berücksichtigung der genannten Kriterien wurde folgende Haushaltsstruktur berechnet:

⁸ Die Stadtteile 10 bis 16 wurden nach Absprache mit dem Stadtplanungsamt zusammengefasst.

Haushaltstyp	2004
Ein- und Zweipersonenhaushalte bis 45 Jahre	7.126
Ein- und Zweipersonenhaushalte ab 45 Jahre	9.925
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	7.096
Haushalte mit Nebenwohnsitz	3.572
Haushalte insgesamt	27.719

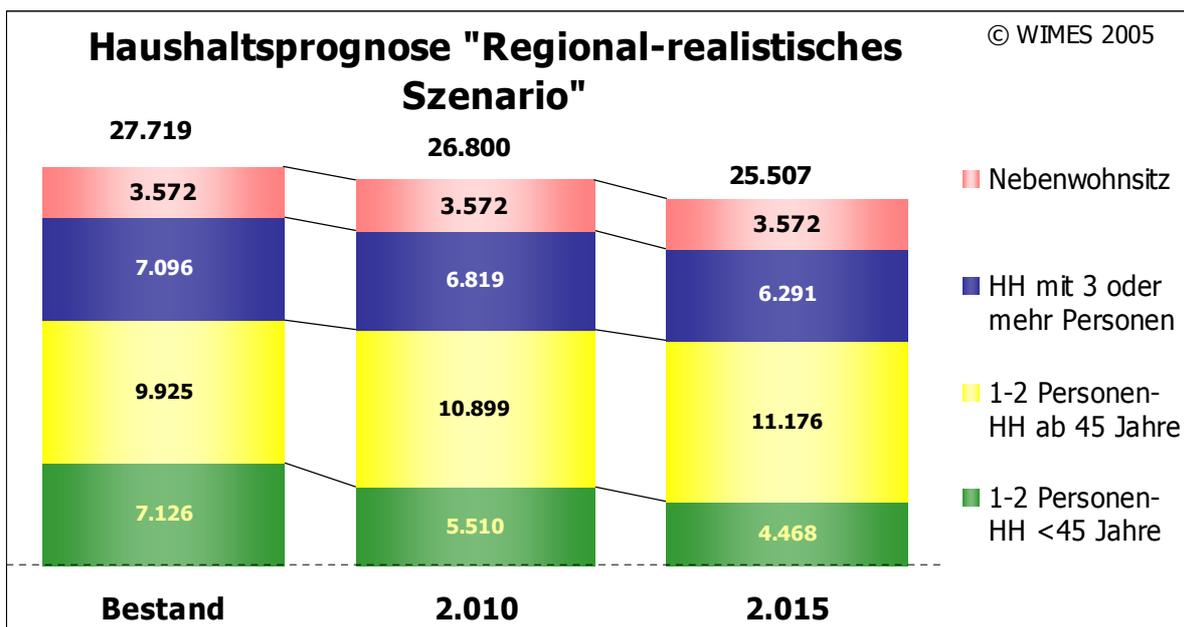
Diese Ausgangsstruktur der Haushalte nach Haushaltstypen liegt den weiteren Prognosen zugrunde. Eine weitere wichtige Stellgröße der Entwicklung der Haushalte ist die Prognose der künftigen durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Wenn man die reale Haushaltssituation aufgrund der Wohnungsnachfrage zugrunde legt, dann sind 2,12 Personen je (eigenständigem) Haushalt⁹ die entsprechende Ausgangsgröße. Entsprechend der Ergebnisse der Bevölkerungsprognose, die auf einen anhaltenden demographischen Wandel verweisen, werden für die Prognosezeiträume 2010 und 2015 jeweils eine Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 0,4 und 0,3 Personen je Hauptwohnsitzhaushalt angenommen¹⁰. Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen (aller Haushalte) würden somit 2010 2,08 und 2015 2,05 Personen je Haushalt betragen.

Die Wohnraumnachfrageprognose für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurde in zwei Szenarien gerechnet. Eine vollständige Abhandlung findet sich in der Langfassung der Wohnraumnachfrageprognose. Im Folgenden soll nur das regional-realistische Szenario umrissen werden.

Nach diesem Szenario sinkt die Zahl der Haushalte bis 2015 um 8 % (-2.200). Die Ein- bis Zweipersonenhaushalte ab 45 Jahre werden um ca. 11,3 % steigen. Auch hier wären in 2015 fast die Hälfte (43,8 %) aller Haushalte Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte ab 45 Jahre. Die Haushalte mit drei und mehr Personen werden um ca. 10,2 % im Jahr 2015 gegenüber dem Basisjahr sinken. Die Ein- bis Zweipersonenhaushalte unter 45 Jahre werden um ein Drittel sinken. Die Haushalte mit Nebenwohnsitz bleiben in den Prognosejahren stabil.

Abbildung 14 Wohnungsnachfragenden Haushalte bis zum Jahr 2015



⁹ Die Einwohner in Heimen werden hierbei abgezogen

¹⁰ Die Nebenwohnsitzhaushalte werden weiter mit einer Größe von 2,0 Personen/Haushalt gerechnet; die Einwohner in Heimen werden abgezogen

Für die Wohnungsnachfrageprognose war die Strukturierung des Greifswalder Wohnungsmarktes nach vorherrschenden Bebauungsstrukturen, die eine möglichst eindeutige Zuordnung zulässt, wichtigste Voraussetzung. Die nunmehr vorhandene Gebäude- und Wohnungsdatenbank ermöglichte die Berechnung einer qualitativ guten Prognose wohnungsnachfragender Haushalte.

Folgende Gliederung nach Bebauungsstrukturen (BST) wurde bei der Prognose in Anwendung gebracht:

- BST1 **überwiegend Gebäude mit 1 und 2 WE mit Anteil MFH-traditionell**
Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung, Industriegebiet, Ladebow, Wieck, Groß Schönwalde, Friedrichshagen, Eldena, Riems/Insel Koos
- BST2 **Mehrfamilienhäuser (MFH) traditionelle Bauweise**
Fleischervorstadt
- BST3 **überwiegend MFH-traditionelle Bauweise mit Gebäudeanteil mit 1 und 2 WE**
Steinbeckervorstadt, Nördliche Mühlenvorstadt
- BST4 **industriell errichtete Wohngebiete**
Ostseeviertel, Schönwalde I/Südstadt, Schönwalde II
- BST5 **gemischte Wohnstrukturen**
Innenstadt, Südliche Mühlenvorstadt

Über die Umzugsmatrix zwischen den Stadtteilen der Hansestadt Greifswald in 2004 nach den drei haushaltsbildenden Altersgruppen wurden die Wohnpräferenzen der Greifswalder Bevölkerung ermittelt und in dieser Struktur in das Prognosemodell eingearbeitet. Zudem wurden auch die Außenwanderungen nach Stadtteilen und ein Abgleich mit dem Wanderungsverhalten der Vorjahre berücksichtigt. Das umfangreiche Datenmaterial zu den innerstädtischen Umzügen und den Außenwanderungen nach Altersgruppen wurde von der stadteigenen Statistikstelle aufbereitet und zur Verfügung gestellt.

Die Umzugsmatrizen wurden in Relation zum Gesamtbestand der Haushalte nach Bebauungsstrukturtypen gestellt und auf diesem Wege die Präferenzmatrizen berechnet.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die innerstädtischen Umzüge überwiegend durch die jungen Haushalte bis 45 Jahre realisiert werden. Die Haushalte ab 45 Jahre und die drei und mehr Personen wohnen am Jahresende zu über 97 % in einer Wohnung gleichen Typs, wo sie bereits am Jahresanfang wohnten. Folgende Tabelle mit den Matrizen beinhalten die Aussagen: von den Haushalten, die am 1.1.2004 in einer BST gewohnt haben, wohnen am Ende des Jahres (31.12.2004) noch xx % in der gleichen BST und die Wegzüge verteilen sich dann prozentual auf die anderen BST.

Tabelle 3 Wohnpräferenzmatrizen der Haushalte in der Hansestadt Greifswald¹¹ [absolut]

von		Anzahl der HH < 45 J. am 01.01.2004	Fortzüge in Bebauungstypen					Haushalte am 31.12.2004
			1	2	3	4	5	
1	Gebäude 1+2 WE/Anteil MFH-traditionell	642	330	37	39	174	62	746
2	MFH traditionelle Bauweise	628	36	417	30	49	97	685
3	MFH-traditionell mit Gebäude 1+2 WE	642	45	36	437	70	54	704
4	industriell errichtete Wohngebiete	3.793	253	95	134	3.071	241	3.546
5	gemischte Wohnstrukturen	1.421	82	99	64	183	991	1.445
Zuzüge insgesamt		7.126	746	685	704	3.546	1.445	7.126
von		Anzahl der HH > 45 J. am 01.01.2004	Fortzüge in Bebauungstypen					Haushalte am 31.12.2004
			1	2	3	4	5	
1	Gebäude 1+2 WE/Anteil MFH-traditionell	1.087	1.069	1	2	12	4	1.101
2	MFH traditionelle Bauweise	561	2	552	1	3	3	562
3	MFH-traditionell mit Gebäude 1+2 WE	1.070	3	2	1.055	7	3	1.075
4	industriell errichtete Wohngebiete	5.382	18	5	12	5.327	20	5.364
5	gemischte Wohnstrukturen	1.825	9	2	5	16	1.793	1.823
Zuzüge insgesamt		9.925	1.101	562	1.075	5.364	1.823	9.925
von		3 und mehr Pers. HH am 01.01.2004	Fortzüge in Bebauungstypen					Haushalte am 31.12.2004
			1	2	3	4	5	
1	Gebäude 1+2 WE/Anteil MFH-traditionell	1.444	1.428	3	1	10	2	1.466
2	MFH traditionelle Bauweise	428	2	419	2	2	3	428
3	MFH-traditionell mit Gebäude 1+2 WE	553	4	0	541	5	2	553
4	industriell errichtete Wohngebiete	3.550	25	1	6	3.509	9	3.533
5	gemischte Wohnstrukturen	1.122	6	5	3	7	1.101	1.116
Zuzüge insgesamt		7.096	1.466	428	553	3.533	1.116	7.096

Die gelb unterlegten Zahlen stehen für die Einwohner, die nicht umgezogen sind. Z.B. wohnten am 01.01.2004 642 Haushalte unter 45 Jahre in Gebäuden mit 1+2 WE, 37 Haushalte sind in ein MFH trad. Bauweise gezogen, 174 in industriell errichtete Wohnungen und 62 in gemischte Strukturen. Zugezogen sind z.B. 253 Haushalte aus industriell errichteten Wohnungen, insgesamt wohnten am Jahresende 2004 746 Haushalte in Gebäuden mit 1+2 WE.

Tabelle 4 Wohnpräferenzmatrizen der Haushalte in der Hansestadt Greifswald¹² [%]

1-2 Personen-Haushalte unter 45 Jahre	01.01.2004	Fortzüge in BST in %				
		1	2	3	4	5
Gebäude 1+2 WE/Anteil MFH-traditionell (1)	642	51,4	5,8	6,0	27,1	9,6
MFH traditionelle Bauweise (2)	628	5,7	66,4	4,7	7,8	15,4
MFH-traditionell mit Gebäude 1+2 WE (3)	642	7,0	5,6	68,1	10,8	8,4
industriell errichtete Wohngebiete (4)	3.793	6,7	2,5	3,5	80,9	6,4
gemischte Wohnstrukturen (5)	1.421	5,8	7,0	4,5	12,9	69,8
Haushalte insgesamt	7.126					

1-2 Personen-Haushalte ab 45 Jahre	01.01.2004	Fortzüge in BST in %				
		1	2	3	4	5
Gebäude 1+2 WE/Anteil MFH-traditionell (1)	1.356	98,3	0,1	0,2	1,1	0,3
MFH traditionelle Bauweise (2)	551	0,4	98,4	0,2	0,5	0,5
MFH-traditionell mit Gebäude 1+2 WE (3)	1.045	0,2	0,2	98,6	0,6	0,3
industriell errichtete Wohngebiete (4)	5.186	0,3	0,1	0,2	99,0	0,4
gemischte Wohnstrukturen (5)	1.787	0,5	0,1	0,3	0,9	98,3
Haushalte insgesamt	9.925					

Haushalte mit 3 oder mehr Personen	01.01.2004	Fortzüge in BST in %				
		1	2	3	4	5
Gebäude 1+2 WE/Anteil MFH-traditionell (1)	1.444	98,9	0,2	0,1	0,7	0,1
MFH traditionelle Bauweise (2)	428	0,5	97,9	0,4	0,5	0,6
MFH-traditionell mit Gebäude 1+2 WE (3)	553	0,8	0,1	97,8	0,9	0,4
industriell errichtete Wohngebiete (4)	3.550	0,7	0,0	0,2	98,9	0,2
gemischte Wohnstrukturen (5)	1.122	0,6	0,4	0,3	0,6	98,1
Haushalte insgesamt	7.096					

¹¹ Nur innerstädtische Umzüge, ohne Umzüge im Stadtteil (ohne Zweitwohnsitz)

¹² Nur innerstädtische Umzüge, ohne Umzüge im Stadtteil (ohne Zweitwohnsitz)

Im Ergebnis der gesamten Prognosearbeit besteht folgender nach Nachfragestrukturen gegliederter Wohnungsbedarf (Haupt- und Nebenwohnsitz):

Regional-realistisches Szenario	Haushalte 2004	nachfragende Haushalte		Entwicklung 2004-2015
		2.010	2.015	
Gebäude 1+2 WE/Anteil MFH-traditionell (1)	3.768	3.860	3.786	18
MFH traditionelle Bauweise (2)	2.048	2.034	1.924	-124
MFH-traditionell mit Gebäude 1+2 WE (3)	2.573	2.623	2.532	-41
industriell errichtete Wohngebiete (4)	14.066	13.175	12.430	-1.636
gemischte Wohnstrukturen (5)	5.264	5.108	4.835	-429
gesamt	27.719	26.800	25.507	-2.212

Wie bereits erwähnt gibt es in der Stadt Greifswald zurzeit 27.719 wohnungsnachfragende Haushalte. Bis zum Jahr 2010 nehmen die wohnungsnachfragenden Haushalte nach dem „regional-realistischen Szenario“ um 919 Haushalte (3,3 %) zu. Bis 2015 gehen die nachfragenden Haushalte dann um 8 % zurück.

Demgemäß entwickeln sich die Wohnungsleerstände – wenn nichts passiert (ohne Neubau und ohne Rückbau) – wie folgt:

Regional-realistisches Szenario	Bestand	Leerstand	Leerstandsentwicklung	
			2004-2010	2004-2015
Gebäude 1+2 WE/Anteil MFH-traditionell (1)	3.974	206	114	188
MFH traditionelle Bauweise (2)	2.277	229	243	353
MFH-traditionell mit Gebäude 1+2 WE (3)	2.750	177	127	218
industriell errichtete Wohngebiete (4)	15.477	1.411	2.302	3.047
gemischte Wohnstrukturen (5)	5.433	169	325	598
gesamt	29.911	2.192	3.111	4.404

Bis zum Jahr 2010 würde sich der Wohnungsleerstand um 3,1 Prozentpunkte auf 10,4 % erhöhen. Bis 2015 wird eine Wohnungsleerstandsquote (ohne Rück- und Neubaumaßnahmen) 14,7 % prognostiziert.

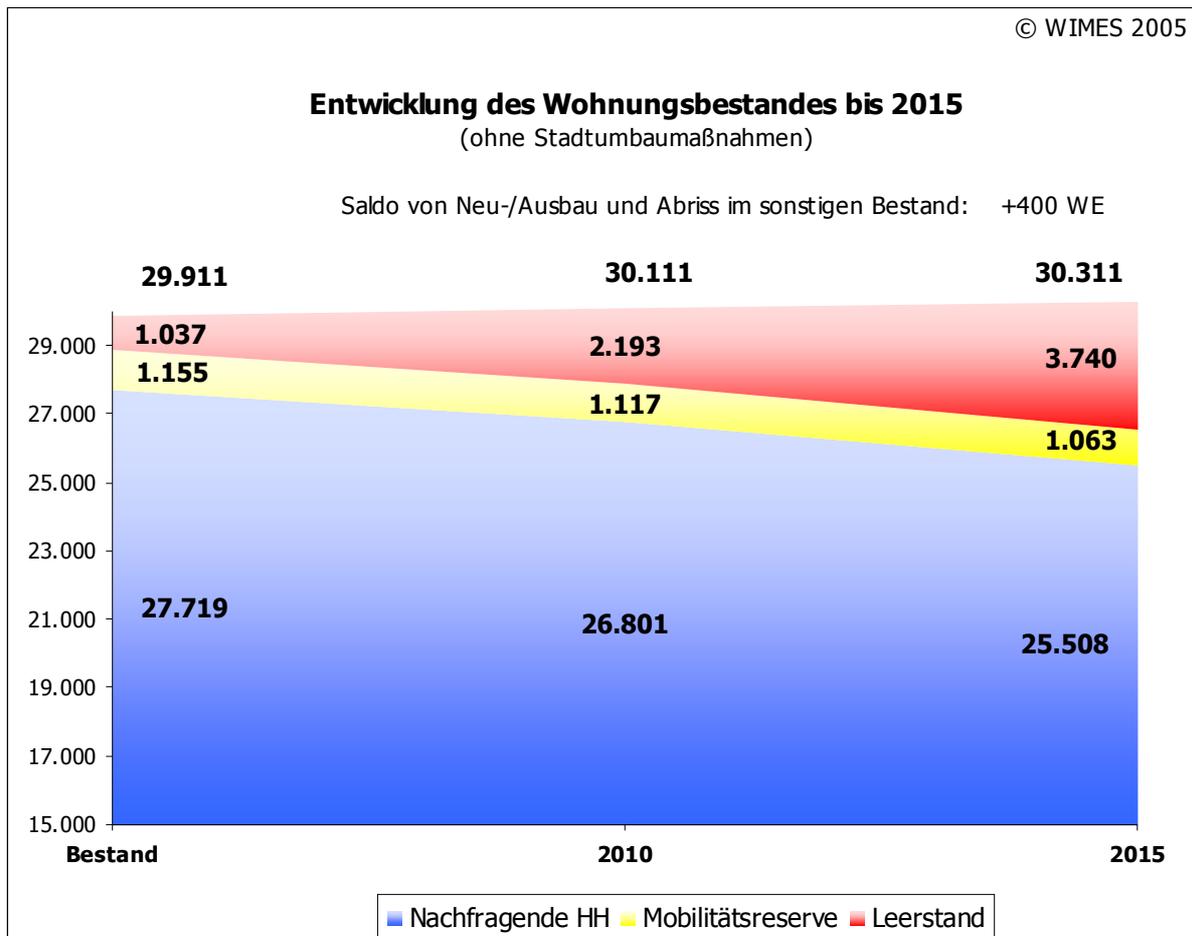
Insgesamt ist in Abstimmung mit der Hansestadt Greifswald und den Wohnungsunternehmen ein Rückbau von 2.746 WE im industriell errichteten Wohnungssektor vorgesehen. Davon ist der Rückbau von 274 WE bereits in 2004 realisiert und in der Wohnungsbestandserfassung zum 31.12.2004 berücksichtigt. Somit sind 2005 bis 2015 noch 2.472 WE zum Rückbau geplant, davon ca. 300 WE bereits in 2005 realisiert.

Wohnungsneubau und ausgewiesene Wohnflächen sind trotz der sinkenden Haushalte auch weiterhin erforderlich. Die Wohnbautätigkeit ist auch ein Maß für Attraktivität einer Stadt. Die Wohnbautätigkeit zeigt, dass Neubauten u. a. für junge Familien bezahlbar sind. Die Analyse- und Prognoseberechnung ergab, dass gerade junge Haushalte unter 45 Jahre mobil sind, was die hohen Umzugs- und Wanderungsraten belegen. Quantitativ bedeutsamer sind die Veränderungen im Bestand durch Abriss, Umnutzung, Dachgeschossausbau, Schaffung von Wohnungen durch Umbau etc. gemäß der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes 1997-2004¹³. Für die Prognose bis 2015 wird von einem deutlich geringeren Bauvolumen als bisher ausgegangen: Zugang von 120 WE durch Neubau (davon 80 in Gebäuden mit 1+2 WE und 40 in Gebäuden mit 3 und mehr WE) plus einem Zugang von 90 WE durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden minus 170 WE Abgang durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Daraus ergibt sich der Saldo von +40 WE im Jahr 2004.

¹³ Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern

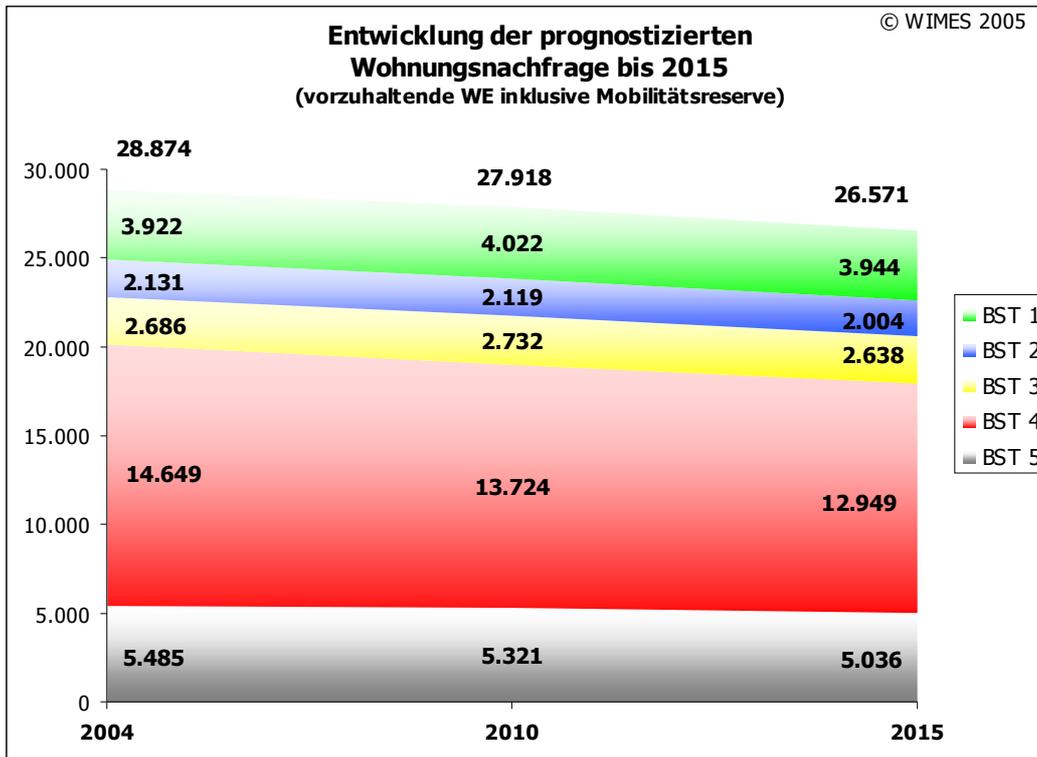
Neben der reinen Wohnraumnachfrage sind jedoch auch immer freie Wohneinheiten vorzuhalten, welche die so genannte Mobilitätsreserve bilden. Diese stehen Wohnungssuchenden offen und dienen daher als „gesunder Puffer“. Die Höhe der Mobilitätsreserve wurde in Absprache mit der Hansestadt Greifswald und den Wohnungsunternehmen auf 4% der vorzuhaltenden Wohneinheiten¹⁴ festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des Saldos der Wohnungsbestandsentwicklung (40 WE/a) ergibt sich aufgrund der prognostizierten Wohnungsnachfrage die in der folgenden Grafik dargestellte Entwicklung des Wohnungsbestandes. Hierbei sind die freizuhaltende Wohneinheiten als Mobilitätsreserve und die überhängenden Wohneinheiten als Leerstand separat ausgewiesen.

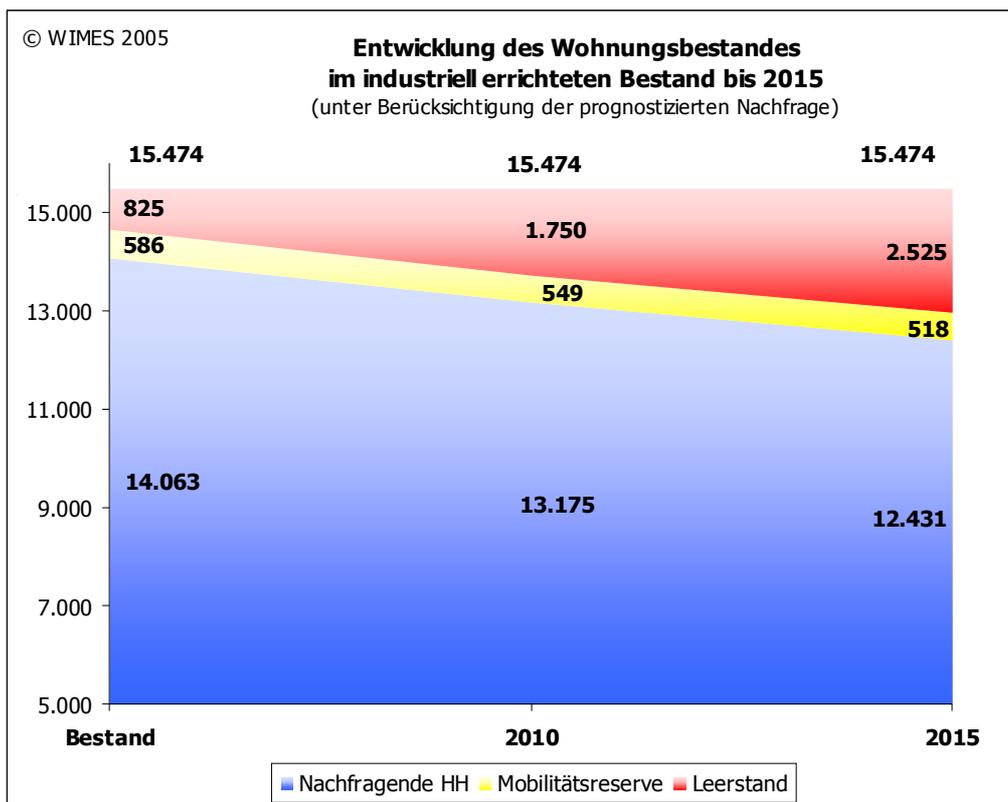


¹⁴ vorzuhaltende Wohneinheiten = nachgefragte Wohneinheiten + Mobilitätsreserve

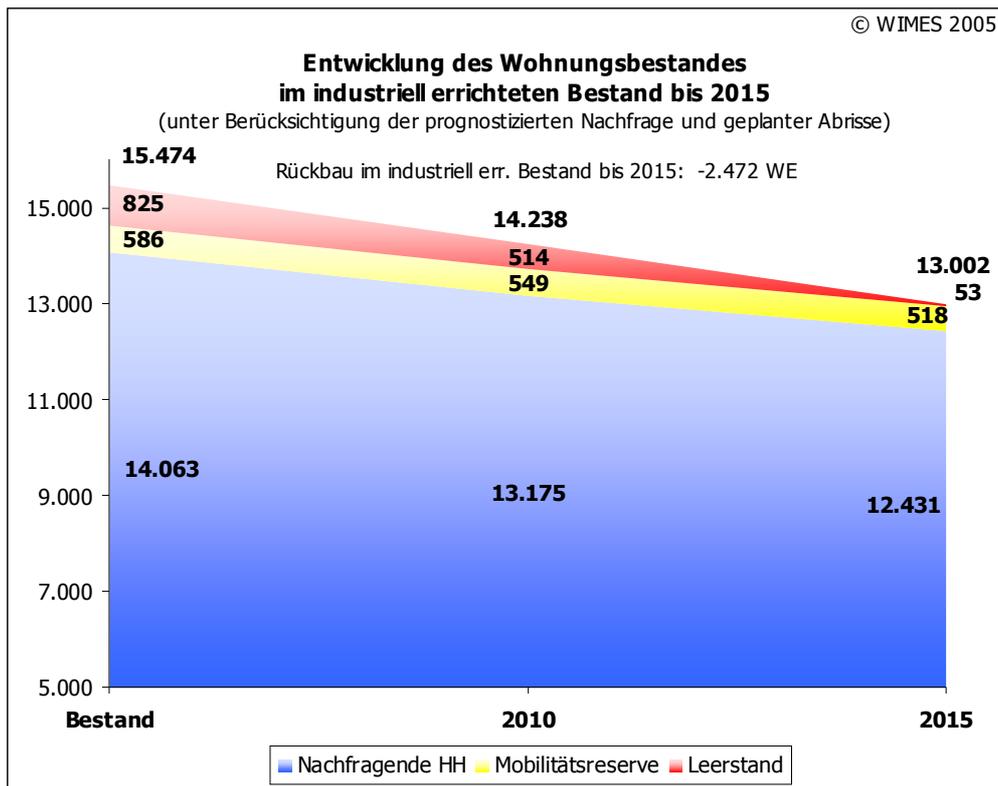
Untergliedert nach der Baustruktur stellt sich die Verteilung der vorzuhaltenden Wohneinheiten INKLUSIVE der Mobilitätsreserve, jedoch OHNE darüber hinausgehende Leerstände wie folgt dar:



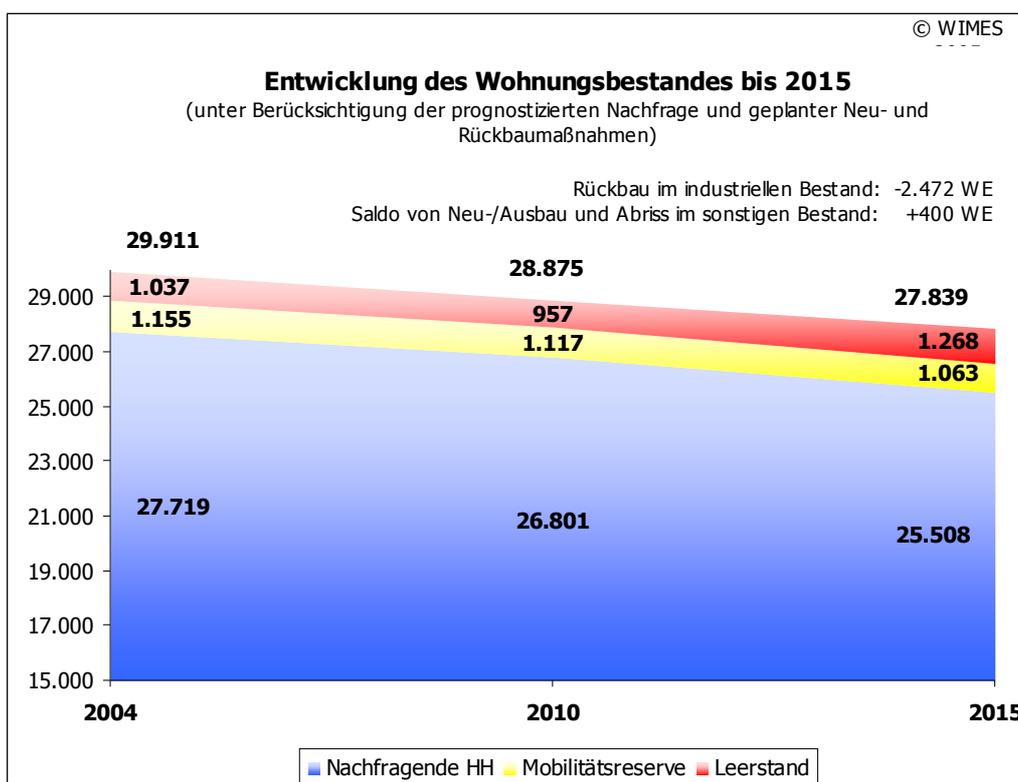
Im Teilmarkt des industriell errichteten Wohnungsbestandes (BST 4) ergibt sich demnach das folgende Bild (wiederum mit separat ausgewiesenen Mobilitätsreserven und überhängendem Leerständen):



Es sind hier hohe, weit über die vorzuhaltende Mobilitätsreserve hinausgehende Leerstände abzu- lesen. Daher ist in Abstimmung mit der Hansestadt Greifswald und den Wohnungsunternehmen ein Rückbau von 2.746 WE im industriell errichteten Wohnungssektor vorgesehen. Davon wurde ein Rückbau von 274 WE bereits realisiert. Somit sind bis 2015 noch 2.472 WE zum Rückbau ge- plant, was den Leerstand bis drastisch verringert.



Für die Gesamtstadt ergibt sich daraus ebenfalls ein deutlich geringerer Leerstand im Prognosezeitraum.



Im Folgenden sollen die grafisch Dargestellten Entwicklungen mit Tabellen untersetzt werden.

Entwicklung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung des Neu-/Aus- und Rückbaus im nichtindustriell errichteten Bestand

	2004	2010	2015	Änderung
Nachfragende HH	27.719	26.801	25.508	-8,0%
Mobilitätsreserve	1.155	1.117	1.063	-8,0%
Leerstand	1.037	2.193	3.740	+260,7%
Saldo: Neu-/Aus- und Rückbau	---	200	200	---
Bestand	29.911	30.111	30.311	+1,3%

Entwicklung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung des Neu-/Aus- und Rückbaus im nichtindustriell errichteten Bestand sowie der geplanten Rückbaumaßnahmen der Wohnungsunternehmen im industriell errichteten Bestand

	2004	2010	2015	Änderung
Nachfragende HH	27.719	26.801	25.508	-8,0%
Mobilitätsreserve	1.155	1.117	1.063	-8,0%
Leerstand	1.037	957	1.268	+22,3%
Abrissplanung der WU	---	-1.236	-1.236	---
Saldo: Neu-/Aus- und Rückbau	---	200	200	---
Bestand	29.911	28.875	27.839	-6,9%

Entwicklung der vorzuhaltenden Wohneinheiten (inklusive der Mobilitätsreserve)

Bebauungsstrukturtyp	2004	2010	2015	Änderung
Gebäude mit 1 und 2 WE	3.922	4.022	3.944	+0,6%
WE in trad. Bauweise	2.131	2.119	2.004	-6,0%
Trad. Bauweise/Anteil EFH	2.686	2.732	2.638	-1,8%
WE in ind. Bauweise	14.649	13.724	12.949	-11,6%
gemischte Wohnstruktur	5.485	5.321	5.036	-8,2%
Summe	28.874	27.918	26.571	-8,0%

Entwicklung des Wohnungsbestandes im industriell errichteten Bestand

	2004	2010	2015	Änderung
Nachfragende HH	14.063	13.175	12.431	-11,6%
Mobilitätsreserve	586	549	518	-11,6%
Leerstand	825	1.750	2.525	+206,1%
Summe	15.474	15.474	15.474	0,0%

Entwicklung des Wohnungsbestandes im industriell errichteten Bestand unter Berücksichtigung der geplanten Rückbaumaßnahmen

industriell errichte WE	2004	2010	2015	Änderung
Nachfragende HH	14.063	13.175	12.431	-11,6%
Mobilitätsreserve	586	549	518	-11,6%
Leerstand	825	514	53	-93,6%
Abrissplanung der WU	---	1.236	1.236	---
Summe	15.474	14.238	13.002	-16,0%

4 Erfassung und Prognose zu den Beständen der Infrastruktur

Neben der soziökonomischen und der wohnungswirtschaftlichen Analyse und Prognose ist eine Stärken-Schwächen-Analyse aus städtebaulicher Sicht, einschließlich Infrastrukturausstattungen sowohl gesamtstädtisch, als auch für jeden der 16 Stadtteile in das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Greifswald eingeflossen.

Ausgehend vom notwendigen integrierten Ansatz bei der Erarbeitung dieser Konzepte war eine Vernetzung der relevanten Akteure erforderlich. Eine Abstimmung mit den für die Stadtentwicklung relevanten Fachressorts war notwendig wegen der:

1. Beachtung der wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen zur Zielbestimmung des Stadtumbaus und der Stadtentwicklung;
2. Beachtung der infrastrukturellen Konsequenzen durch den Schrumpfungsprozess;

Die Funktionalität der Gesamtstadt und der Stadtteile wurde insbesondere an der Zentrumsqualität, an der einwohnerbezogenen Verkaufsfläche, an der Verteilung der Schulstandorte und Schülerkapazität, an der Versorgung mit Kindertagesplätzen und Spielplätzen, an der Gesundheitsversorgung und Altenbetreuung sowie an Sport-/Kultur- und Freizeitangeboten gemessen, bewertet.

4.1 Soziale Infrastruktur

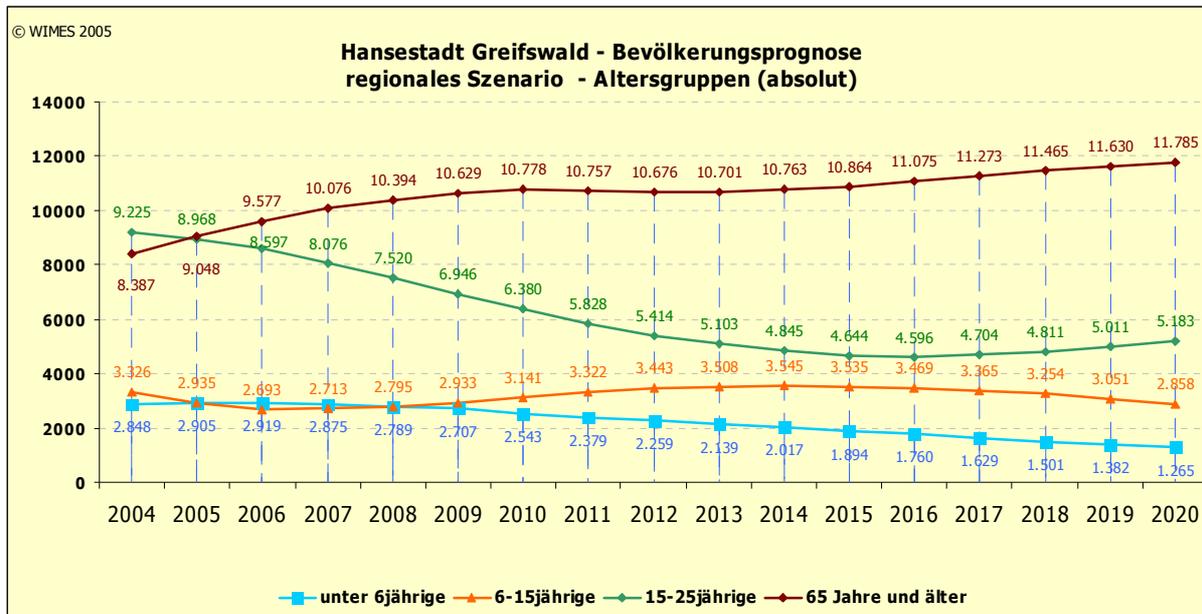
In der Hansestadt Greifswald bieten sowohl freie Träger als auch die Kommune ein breites Spektrum an Bildungsangeboten in allgemein bildenden Schulen, einschließlich Förderschulen und Gymnasien an. Zur Sicherung der **Schulbildung** ist ein Schulentwicklungsplan für die Planungszeiträume erarbeitet worden. Grundlage für diese Planung war die Analyse der gegenwärtigen Situation und die Vorschau auf den künftigen Bedarf unter Beachtung der Prognose der Schülerentwicklung. Entsprechend dem Schulentwicklungskonzept ist eine vollwertige Versorgung der Schüler in der Hansestadt Greifswald gewährleistet. Zu beachten ist aber, dass mit Beginn des Schuljahres 2007/08 wieder mit steigenden Schülerzahlen zu rechnen ist. Das hat auch Auswirkungen auf die Nachfrage nach Hortplätzen. Ebenso ist die Entwicklung der Kinderzahlen und der Entwicklung der Schulstandorte zu beobachten.

Die **Universität** ist mit Abstand die wichtigste Bildungseinrichtung. In den letzten 10 Jahre hat die Zahl der Studenten stetig zugenommen. Von 3.590 Studenten im Jahr 1993 auf 10.400 Studenten im Wintersemester 2004/05.

Für die Betreuung der Krippen- und Kindergartenkinder standen Ende 2004 insgesamt 2.054 Kommunale Kita-Plätze zu Verfügung, das entspricht einer Kapazität von 82 Plätzen je 100 Kinder bis sechs Jahre. Das Angebot ist vielfältig. Die Eltern können sich über die Einrichtungen und deren Angebot in der Stadt relativ gut informieren und eine Auswahl treffen. Eine aktuelle Broschüre zu allen Kinderbetreuungseinrichtungen und deren Angeboten liegt in Stadt vor und ist allen Eltern zugänglich. Die vorhandene Kapazität der Versorgung mit **kommunalen Kindertagesstätten** war per 31.12.2004 mit 88,3 % ausgelastet. Das bedeutet, 1.814 Kinder waren in den Kinderbetreuungseinrichtungen gemeldet. Zudem bieten freie Träger zusätzlich 727 Plätze in 12 Kindertageseinrichtungen an. Somit wurden im Jahr 2004 insgesamt 2.638 Kinder (einschließlich Umlandkinder) betreut. Gesamtstädtisch gesehen ist aber eine ausreichende Versorgung der Kindertagesstätten gesichert.

Die Zahl der Kindergartenkinder wird bis 2006 noch leicht anwachsen, dies ist bei der Kita-Planung ebenso zu berücksichtigen wie die Entwicklung der Kleinkinder im Umland und die Entwicklung der Kinderbetreuungseinrichtungen.

Abbildung 15 Prognose der Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Altersgruppen



Zur Bewertung der Funktionalität wurde auch eine stadtteilbezogene Analyse zur Ausstattung mit **Sport- Kultur-, Freizeit- und Dienstleistungsangeboten**, einschließlich **Spielplätzen** erstellt. Kulturelles Hauptzentrum ist die Altstadt von Greifswald. Die Universitäts- und Hansestadt verfügt über ein vielfältiges Kulturangebot. Es wird durch verschiedene öffentliche und private Träger, wie Stiftungen, Theater, Musikschule, Volkshochschule, Soziokulturelles Zentrum, die Kirche und die Universität bereitgestellt. Auch zahlreiche Vereine und freie Gruppen tragen einen wesentlichen Beitrag zum kulturellen Leben der Stadt bei. Für Sportinteressierte ist ein vielfältiges Angebot im Vereinssport und im kommerziellen Bereich vorhanden.

4.2 Verkehrsinfrastruktur

Die Hansestadt Greifswald verfügt über eine gute **Verkehrsanbindung**. Grundlage für die Bewertung der Verkehrsverbindungen (gesamstädtisch und stadtteilbezogen) war der Verkehrsentwicklungsplan.

Die Hansestadt besitzt ein gut ausgebautes Liniennetz im öffentlichen Nahverkehr.

Zur Entlastung des Greifswalder Straßennetzes vom Durchgangsverkehr wurde eine Ortsumgehung gebaut.

Durch die Anbindung an die A 20 hat sich die Erreichbarkeit der Hansestadt Greifswald weiter verbessert. Zugleich bewirkt sie positive Effekte für die Entwicklung von Wirtschaft und Tourismus. Nach Fertigstellung der A 20 verbessern sich die Verkehrsbedingungen zu den großen Gewerbestandorten der Stadt.

5 Untersuchung der Baulandentwicklung in der Kommune

Die Hansestadt Greifswald hat mit den bisherigen gesamtstädtischen Entwicklungsplanungen, wie dem Flächennutzungsplan und dem Stadtmarketing frühzeitig Ziele und Leitbilder für die räumliche Entwicklung diskutiert und formuliert. Diese strategischen Ziele sind langfristige und zukunftsorientierte Grundlage der städtischen Entwicklung, vor allem unter den Aspekten:

- Gewährleistung der oberzentralen Funktion Greifswalds für die Region
- Begrenzung des Baulandsbedarfes (Dichtekonzept)
- Stärkung der Innenstadt als urbane Mitte
- Entwicklung der Standorte am Wasser
- Verbesserung der städtischen Struktur der großen Wohnsiedlungen durch Aufwertung des dauerhaft benötigten Wohnungsbestandes einschließlich Maßnahmen im Wohnumfeld und Anpassung an die sich veränderte Wohnungsnachfrage
- Schaffung von Wohnbauflächen im Grünen
- Stärkere Orientierung und Konzentration der Baulandausweisung auf qualitätsvolle integrierte innerstädtische Standorte
- Entwicklung des Wissenschafts-, Technologie- und Dienstleistungssektors

Die Attraktivität einer Stadt wird durch die Vielzahl von Angeboten in allen Bereichen bestimmt. Wohnungsbauaktivitäten und vor allem vorhandene Wohnbauflächen, einschließlich einer Reserve sind für die Attraktivität einer Stadt ungeheuer wichtig. Wo kein Wohnungsneubau stattfindet und keine nachfrageorientierten Wohnbauflächen vorhanden sind, wird sich kaum ein Investor und größere Unternehmen ansiedeln.

Die Auswertung der Daten der Entwicklung des Wohnungsbestands durch Neuzugang zeigt, dass nach wie vor ein relativ hoher Wohnungszuwachs in den vergangenen Jahren realisiert wurde. Demzufolge und aus den o. g. Gründen erscheint folgender Bedarf zur Wohnungsentwicklung durch Neubau bis 2015 realistisch und notwendig:

- zusätzlich 80 WE/a durch Zugang an EFH/Gebäuden mit 1-2 WE
- zusätzlich 40 WE/a durch Zugang in Mehrfamilienhäusern, der sich zu 50% als Maßnahmen der Innenentwicklung und zu 50% in Bebauungsplänen (B-pläne)vollzieht
- Um über Bebauungsplänen Baurecht für den ausgewiesenen Bedarf zu schaffen, wird bei der Bereitstellung von Flächen ein Zuschlag (Bereitstellungsreserve) notwendig, der mit 100 % angenommen wird.

Daraus errechnet sich folgender Bedarf:

80 WE in Gebäuden mit 1 WE/ a x10 = 800 WE + 100 %-ige Reserve	⇒	1.600 WE
20 WE in MFH/ a (50% in B-plänen) x 10 = 200 WE + Reserve	⇒	400 WE

Damit besteht bis 2015 ein Flächenbedarf für ca. 2.000 WE. Unter Abzug der bereits realisierten Flächen ergeben sich im Flächennutzungsplan (Einschließlich Bebauungspläne) noch Flächenreserven für ca. 4.500 WE, die den Wohnungsbedarf erheblich übersteigen.

Die ermittelten Wohnungsreserven gliedern sich wie folgt:

- ca. 800 WE sind bereits verfahrensmäßig (über Bebauungspläne) oder vertraglich gebunden, so dass über diese Flächen nicht mehr frei verfügt werden kann.
- ca. 2.200 WE liegen in integrierten innerstädtischen Bereichen und entsprechen somit den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Diese Flächen sollen unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte in eine 1. Priorität und 2. Priorität aufgeteilt werden.

- Flächen für ca. 1.500 WE liegen dezentral verteilt im Stadtgebiet, weit von der Innenstadt entfernt oder erfordern oftmals eine aufwendige Erschließung.

Es wird vorgeschlagen, mit dem Überangebot an Wohnbauflächen folgendermaßen umzugehen:

1. Berücksichtigung des Aspektes der Nachhaltigkeit durch Innenentwicklung vor Außenentwicklung - Stadt der kurzen Wege, Stärkung der Innenstadt -
2. Festlegung von Prioritäten für die o. g. genannten Wohnbauflächen mit 2.200 WE, mit der die Steuerung der Baulandentwicklung ermöglicht wird und die Flächeninanspruchnahme geregelt werden kann.
3. Für die Flächen, die dezentral im Stadtgebiet verteilt sind, wird aus heutiger Sicht kein Bedarf mehr gesehen. Diese sollen nicht weiterverfolgt werden.
4. Die Entwicklung von Bebauungsplänen soll jeweils dem tatsächlichen Bedarf und Nachfrage angepasst werden.

6 Ziele für die gesamtstädtische städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Prognosen

6.1 Zielsetzungen zum Wohnungsbestand

Ausgehend vom ISEK 2002 und dem dabei ermittelten Wohnungsbestand und Wohnungsüberhang wurden die Rahmenpläne für die Plattenbaugebiete überarbeitet bzw. neu aufgestellt.

Auf der Grundlage der Rahmenpläne wurde in Abstimmung zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen, der Abriss und Rückbau fortgeschrieben und festgelegt, insgesamt 2.746 WE vom Markt zu nehmen. Davon wurden bis Ende 2004 bereits 274 WE und in 2005 weiter 292 WE abgerissen bzw. rückgebaut.

Die Annahmen zu den Rückbauzahlen bleiben auch unter der ISEK-Fortschreibung gültig und sind in den kommenden Jahren zu beobachten und fortzuschreiben.

6.2 Aufwertungsmaßnahmen

Die Maßnahmen stellen sich inhaltlich und standörtlich sehr differenziert dar. Durch den Rückbau in vorwiegend hochverdichteten Bereichen ergeben sich neue Räume und Plätze, die einer Neuordnung bedürfen. Mit der Verringerung der Geschossigkeit ist gleichzeitig eine Wohnumfeldverbesserung verbunden, die z.B. durch eine bessere Belichtung die Attraktivität des Quartiers wesentlich erhöht. Damit wird die Chance eröffnet, die Gebiete z.B. durch Schaffung von Parks- und Grünflächen erheblich aufzuwerten und den Bürgern die Möglichkeiten zu geben, sich mit ihrem Gebiet zu identifizieren.

Dabei bleibt aber auch die Aufwertung und Gestaltung bestehender Grün- und Verkehrszonen sowie von öffentlichen Einrichtungen in den Umstrukturierungsgebieten ein Schwerpunkt der Planung. Dort wo es erforderlich ist, können auch neue Wohnfolgeeinrichtungen geschaffen werden.

Der differenzierte Einsatz der Aufwertungsmaßnahmen wird in den Stadtteilkonzepten und Rahmenplänen verdeutlicht.

7 Überprüfung bzw. Anpassung bestehender Planungen

Die unter Punkt 6 genannten Ziele für die gesamtstädtische städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Prognosen werden im Rahmen der „Teilräumlichen Konzepte“ für ausgewählte Teilbereiche spezifiziert und hinsichtlich der jeweiligen Planungsziele konkretisiert und abgestimmt.

Daraus können dann die für den jeweiligen Teilraum gegenüber dem ISEK 2002 eingetretenen Veränderungen dargestellt und die Notwendigkeit einer evtl. erforderlichen Planungsaktualisierung bzw. – fortschreibung abgeleitet werden.

Die unter diesem Gesichtspunkt zu betrachtenden Planungen sind:

- Städtebaulicher Rahmenplan „Sanierungsgebiet Innenstadt / Fleischervorstadt“ (Beschlussfassung durch die Bürgerschaft 16.02.2004)
- Abschlussbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierungsgebietserweiterung „Nördliche Mühlenvorstadt / Steinbeckervorstadt“ von Februar 2005
- Städtebaulicher Rahmenplan 2002 „Ostseeviertel – Parkseite“
- Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes „Schönwalde I“ (Beschluss der Bürgerschaft vom 27.09.2005)
- Städtebaulicher Rahmenplan „Schönwalde II“ vom August 2004

8 Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau (Gebietstypologie) sowie erster grober teilstädtischer Entwicklungsziele und gebietsbezogener Handlungsprioritäten

Mit Hilfe ausgewählter sozioökonomischer, wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Indikatoren, die sich auf die Zielstellung des Programms „Stadtumbau Ost“ und der integrierten Stadtentwicklung orientieren, erfolgte eine reale Bestandsaufnahme und die Analyse der Ist-Situation, als Voraussetzung für die Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

Die Indikatoren wurden nach drei Wirkungsebenen unterteilt:

- | | |
|--|---|
| Sozioökonomische Indikatoren | <ul style="list-style-type: none">▪ Bevölkerung nach Geschlecht und Alter▪ Bevölkerungsbewegungsdaten▪ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort▪ Gewerbean- und -abmeldungen, Wirtschaftsstrukturdaten▪ Arbeitslose (ausgewählten Kriterien)▪ Sozialhilfe (ausgewählte Kriterien) |
| Wohnungswirtschaftliche Indikatoren | <ul style="list-style-type: none">▪ Wohnungsbestand nach Bauart, Baujahr Eigentümern und nach dem Modernisierungsstand▪ Wohnungsleerstandsdaten nach Gebäudetyp, Eigentümer, Baualter und nach dem Modernisierungsstand |
| Städtebauliche Indikatoren | <ul style="list-style-type: none">▪ Lagegunst und Stadtraumgestalt (Baustruktur, naturräumliche Lage)▪ Verkehr (Straßennetz, Bus)▪ Funktionalität (Zentrumsqualität, Einzelhandelsversorgung, Schulen, Altenheime, Kitas, Spielplätze, Kultur-, Sport-, Freizeiteinrichtungen, Gesundheitseinrichtungen, Dienstleistungsangebote) |

Die Analyse erfolgte kleinräumig nach den 16 Stadtteilen der Hansestadt Greifswald. Die für die Klassifizierung von städtischen Teilgebieten nach Entwicklungszeilen notwendigen Indikatoren (18) wurden ausgewählt und in einem mathematischen Modell (WIMES-Verfahren) verarbeitet.

Die Messung des Entwicklungsstandes erfolgt mit Hilfe von Relativwerten. Das bedeutet, die ermittelte Kennzahl für ein Stadtgebiet wurde in Relation zum städtischen Durchschnitt gesetzt. Bei der Auswertung werden immer ein Wert für die Gesamtstadt und ein Wert für den festgelegten Stadtbereich ermittelt. Die gemessenen Kennzahlen wurden zu einem Gesamtindikator zusammengefasst, der den Entwicklungsstand damit umfassend zum Ausdruck bringt. Die Indikatoren wurden gewichtet, um deren konkreten sozialökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Beitrag zur Stadtentwicklung darzustellen. Für jeden Stadtteil wurde eine Gesamtübersicht erarbeitet. Dadurch war es möglich, auf einen Blick sozioökonomische, wohnungswirtschaftliche oder städtebauliche Stärken und Schwächen eines Stadtteils zu erkennen. Die folgende Übersicht am Beispiel des Stadtteils Ostseevierviertel steht für alle Stadtteile gleichermaßen.

Die Strukturschwäche des Stadtteils Ostseevierviertel zeichnet sich im Vergleich zu den anderen Stadtteilen der Hansestadt Greifswald insbesondere durch Defizite im sozioökonomischen Bereich aus. Eine anhaltende hohe Abwanderungsquote, eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosen- und Sozialhilfeempfängerquote und ein beginnender Überalterungsprozess sind kennzeichnend für diesen Stadtteil. Bevölkerungsverluste ziehen strukturelle Wohnungsleerstände nach sich, so dass im Ergebnis nach wie vor auch wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Handlungsbedarf notwendig ist.

Abbildung 16 Indikatorengestützte Analyse für den Stadtteil Ostseevierviertel im Vergleich zur Gesamtstadt

Stadtteilübersicht		Ostseevierviertel				
Datenstand: 31.12.2004						
Indikator	Ausgangswerte		Rangplatz	normierter Wert	Gewichtung	Gesamtbewertung
	Ostseevierviertel	HGW				
sozioökonomische Indikatoren						
zeitgewichtete Bevölkerungsentwicklung 2004/1993	70,8	91,0	16	77,7	0,06	4,66
Zuwanderungsquote (Umzüge)	150,1	158,1	7	94,9	0,06	5,69
Abwanderungsquote (Umzüge)	201,3	159,2	16	79,1	0,06	4,74
Anteil der SV-Beschäftigten an der Bev. im ewf. Alter (15-65 Jahre)	46,2	45,0	7	102,7	0,04	4,11
Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im ewf. Alter (15-65 Jahre)	21,6	16,1	15	74,6	0,02	1,49
Anteil der Arbeitslosen im Alter 15-25 J. an den Jugendlichen der Altersgruppe	18,1	14,8	12	82,2	0,03	2,46
Sozialhilfeempfänger je 1.000 Einwohner	38,4	28,5	13	74,1	0,04	2,97
Verhältnis unter 20jähriger zu über 60jährigen (Differenz)	6,8	5,8	11	84,7	0,04	3,39
wohnungswirtschaftliche Indikatoren						
Haushaltsgröße (Einwohner je Wohnung)	2,1	2,1	10	99,0	0,06	5,94
Modernisierungsgrad (Anteil modern. WE am Bestand)	47,7	66,8	14	71,5	0,07	5,00
Wohneigentumsquote	12,3	39,6	14	31,1	0,05	1,55
Wohnungsrückbauquote	5,5	1,6	1	346,6	0,05	17,33
Leerstandsquote modernisierter Wohnungen	4,1	3,1	11	75,1	0,07	5,26
Leerstandsquote insgesamt	17,1	7,3	16	42,6	0,05	2,13
städtebauliche Indikatoren						
Lagequalität der Wohngebiete	96,2	100,0	9	103,9	0,08	7,79
Verkehrsanbindung/ Kommunikation	77,7	100,0	3	128,8	0,08	9,66
Funktionalität des Wohngebietes	11,3	7,6	3	149,1	0,08	11,18
Stadtraumgestalt	7,1	5,1	14	71,4	0,08	5,36
insgesamt:			15		1,00	100,72

Folgende Tabelle gibt einen Gesamtüberblick über die Rangfolge der Stadtteile nach dem Gesamtindikator für Sozioökonomie, Wohnungswirtschaft und Städtebau.

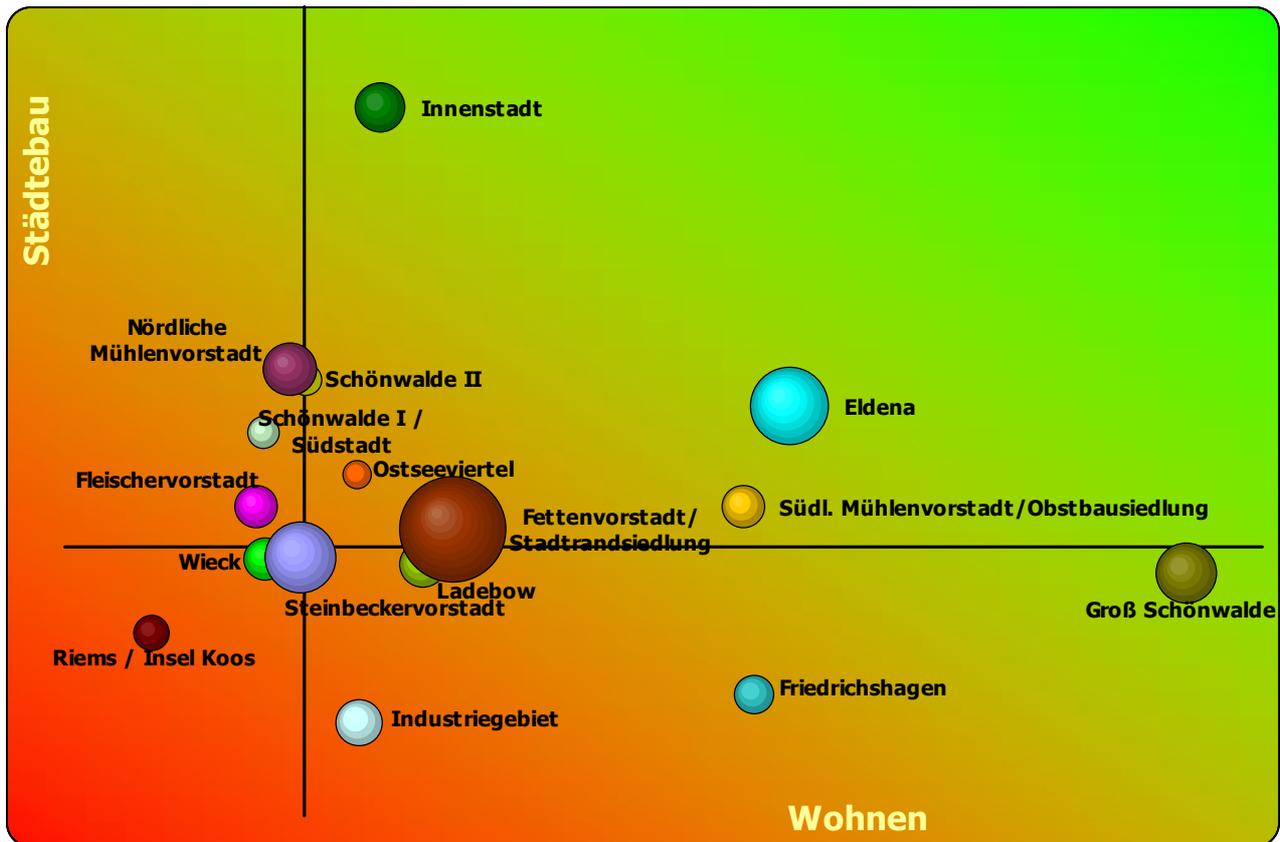
ID	Stadtteil	Gesamtindikator	Rang	Indikator Sozioökonomie	Rang	Indikator Wohnen	Rang	Indikator Städtebau	Rang
1	Innenstadt	142,36	4	49,80	6	38,16	7	54,40	1
2	Steinbeckervorstadt	132,34	5	68,17	3	34,82	11	29,35	10
3	Fleischervorstadt	107,50	10	42,30	9	33,02	15	32,18	8
4	Nördliche Mühlenvorstadt	125,44	7	51,23	5	34,39	12	39,82	2
5	Südl. Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung	127,01	6	41,48	11	53,31	4	32,22	7
6	Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung	173,52	1	101,35	1	41,19	5	30,98	9
7	Ostseevierviertel	100,72	15	29,52	16	37,21	9	33,99	6
8	Schönwalde I / Südstadt	100,84	14	31,24	14	33,31	14	36,29	5
9	Schönwalde II	105,48	11	31,14	15	35,06	10	39,28	3
10	Industriegebiet	104,73	12	47,26	7	37,28	8	20,19	16
11	Ladebow	114,74	8	45,85	8	39,91	6	28,98	12
12	Wieck	104,23	13	41,57	10	33,38	13	29,29	11
13	Eldena	167,69	2	74,70	2	55,23	2	37,76	4
14	Groß Schönwalde	161,06	3	60,76	4	71,82	1	28,49	13
15	Friedrichshagen	112,92	9	37,41	12	53,75	3	21,77	15
16	Riems / Insel Koos	88,48	16	34,66	13	28,63	16	25,19	14
	Städtischer Durchschnitt*	123,07		49,28		41,28		32,51	

*Durchschnitt der Gesamtstadt

Die Innenstadt liegt z.B. mit 19,29 Punkten insgesamt über dem städtischen Durchschnitt. Riems/Insel Koos liegt demgegenüber mit 34,59 Punkten unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt.

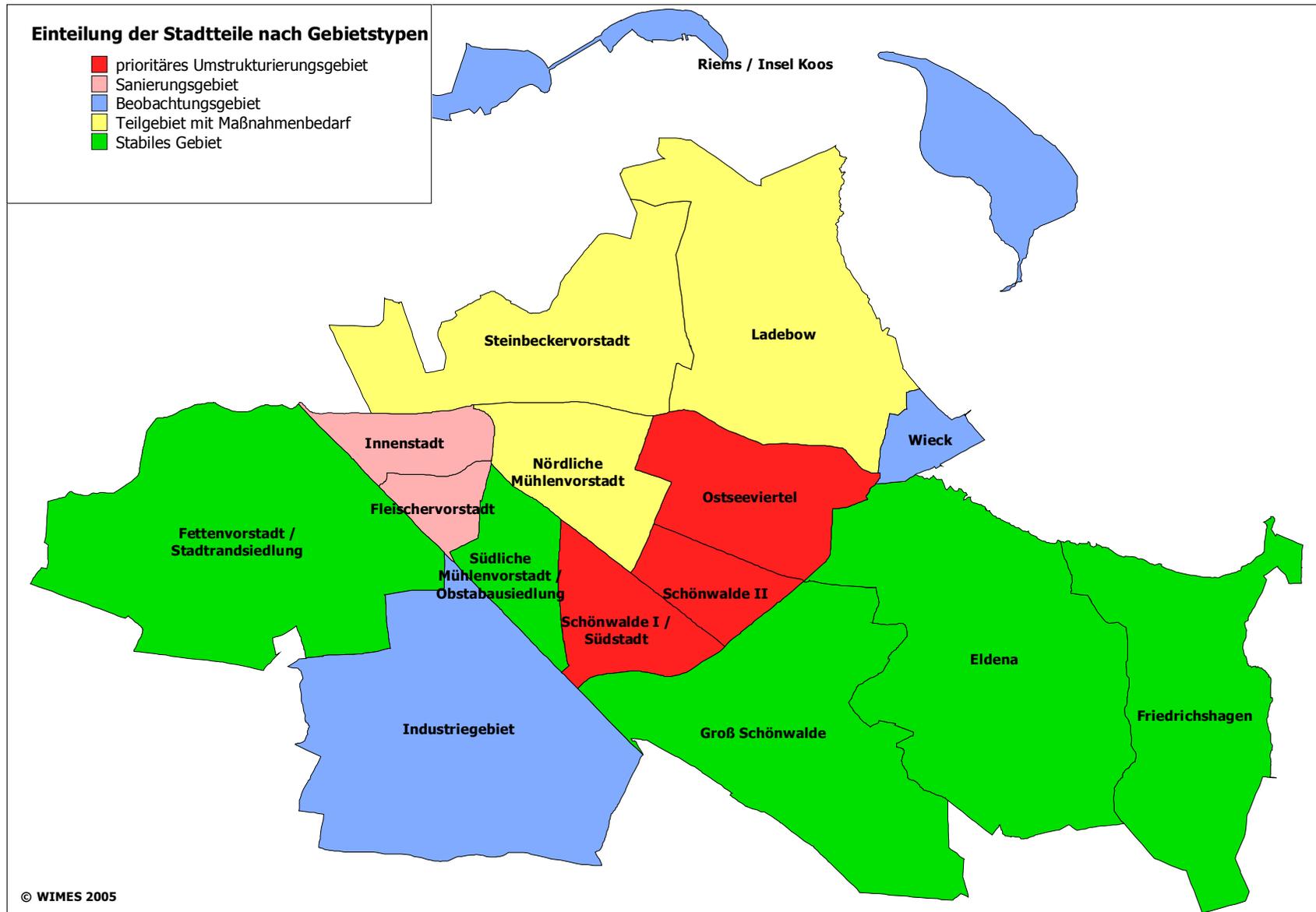
Folgende Abbildung zeigt, die Stärken und Schwächen der einzelnen Stadtteile im Bereich Wohnen und / oder im Bereich Städtebau. Die Größe der Kreise hängt vom Wert im sozioökonomischen Bereich ab. Je größer die Kreise, je besser ist der Wert im Bereich Sozioökonomie. Je höher die Stadtteile im grünen Bereich auf der Seite Städtebau liegen, je höher sind die Werte (z.B. erreichte die Innenstadt die höchsten Werte im Bereich Städtebau im städtischen Vergleich). Die gleiche Aussage trifft für den Bereich Wohnen zu.

Abbildung 17 Portfolio im Ergebnis der Stadtteilanalyse



Im letzten Schritt wurde entschieden, ab welchem Gesamtwert ein stadtentwicklungsrelevanter Stadtteil festgelegt wird. Mit diesem auf die Besonderheiten der Hansestadt Greifswald abgestimmten Verfahren ist eine relativ objektive Grundlage für eine Klassifizierung von städtischen Teilgebieten nach Entwicklungszielen geschaffen worden (siehe folgende Karte und Tabelle)

Tabelle 5 Klassifizierung von städtischen Teilgebieten nach Entwicklungszielen



ID	Stadtteil	Gebietstyp	Begründung
1	Innenstadt	Sanierungsgebiet	Die Innenstadt hat sich stabilisiert. Sie ist beliebtes Zuzugsgebiet für Einwohner mit Zweitwohnsitz, insbesondere für junge Leute. Demzufolge ist der Bevölkerungsumschlag hoch, aber der Wanderungssaldo ist relativ ausgeglichen. Ein Drittel des Wohnungsbestandes ist noch sanierungsbedürftig. Die Leerstandsquote beträgt 4,1 %, davon ein Drittel im sanierten Bestand.
2	Steinbeckervorstadt	Teilgebiet mit Maßnahmenbedarf	Die Steinbeckervorstadt verweist auf gute Werte im Bereich der Sozioökonomie. Brachen, Baulücken und eine desolate Stadteingangssituation, eine hohe Leerstandsquote (8,5 %) sind Gründe für eine negative Bewertung. Daraus ergibt sich ein Handlungs- und Maßnahmenbedarf.
3	Fleischervorstadt	Sanierungsgebiet	Die Fleischervorstadt ist zudem Programmgebiet "Die Soziale Stadt" und verweist auf positive Entwicklungstendenzen. Sie ist wie die Innenstadt beliebtes Zuzugsgebiet für Einwohner mit Zweitwohnsitz, insbesondere für junge Leute. Demzufolge ist auch der Bevölkerungsumschlag hoch, aber mit einem deutlich positiven Wanderungssaldo. 60 % des Wohnungsbestandes sind bereits saniert. Die Leerstandsquote beträgt aber immer noch 10,1 %, davon befindet sich jede fünfte freie Wohnung im sanierten Bestand.
4	Nördliche Mühlenvorstadt	Teilgebiet mit Maßnahmenbedarf	Dieser Stadtteil verweist wie die Steinbeckervorstadt auf gute Werte im Bereich der Sozioökonomie. Große Brachen und Baulücken, eine relativ hohe Leerstandsquote (6,3 %) sind Gründe für eine negative Bewertung. Daraus ergibt sich ein Handlungs- und Maßnahmenbedarf für Teilgebiete.
5	Südl. Mühlenvorstadt/Obstbausiedlung	Stabiles Gebiet	Das Gebiet verweist auf gute Werte im sozioökonomischen Bereich und im städtebaulichen Bereich. Die Leerstandsquote ist mit 2 % gering und der Sanierungsgrad mit 86 % hoch.

6	Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung	Stabiles Gebiet	Das Gebiet weist sehr gute Werte im sozioökonomischen Bereich und im wohnungswirtschaftlichen Bereich auf. Im Bereich Städtebau bestehen einige Defizite in der Ausstattung im Bereich der sozialen Infrastruktur.
7	Ostseeviertel Parkseite und Ryckseit	Umstrukturierungsgebiet mit Priorität	Trotz bereits realisierter Rückbaumaßnahmen von 312 WE (30 % der Planung) besteht weiterhin hoher Handlungsbedarf. Der Bevölkerungsverlust, insbesondere der Familien mit Kindern und der Jugendlichen ist sehr hoch. Die Arbeitslosen- und Sozialhilfeempfängerquote ist überdurchschnittlich hoch mit stetig steigender Tendenz. Hohe Gebäude, verhältnismäßig enge Höfe und eine immer noch hohe Leerstandsquote haben eine negative Wirkung. Daher war es konsequent, hier mit dem Stadtumbau zu beginnen.
8	Schönwalde I / Südstadt Schönwalde I Südstadt	Umstrukturierungsgebiet mit Priorität Umstrukturierungsgebiet mit Priorität ohne kurz- und mittelfristigen Handlungsbedarf	Anhaltende Bevölkerungsverluste, eine Leerstandsquote von 8,1 % (davon jede vierte leer stehende WE im sanierten Bestand) und eine bisher geringe Rückbauquote wirken weiterhin negativ auf des Gebietsimage. Die Südstadt ist ein stabiles Großwohngebiet der 60er Jahre. Langfristig könnte aufgrund der hohen Altersstruktur Handlungsbedarf notwendig werden
9	Schönwalde II	Umstrukturierungsgebiet mit Priorität	Der Stadtteil verweist ebenso auf anhaltende Bevölkerungsverluste sowie eine hohe Arbeitslosen- und Sozialhilfeempfängerquote und demzufolge eine unterdurchschnittliche und geringe Erwerbsquote. Der notwendige Wohnungsrückbau hat bis auf den Abriss eines Blockers noch nicht begonnen.

10	Industriegebiet	Beobachtungsgebiet	Der Wohnanteil in diesem Stadtteil ist sehr gering. Der Stadtteil verweist aber auf die größten sozioökonomischen Probleme im städtischen Vergleich. Die Erwerbsquote mit 33 % extrem niedrig, die Arbeitslosenquote ist gegenüber dem Jahr 2001 um 50 % gestiegen.
11	Ladebow	Teilgebiet mit Maßnahmenbedarf	Ladebow als ehemalige Militärsiedlung der 30er Jahre mit Defiziten in der Funktionalität des Stadtteils (mangelnden Ausstattung an sozialer Infrastruktur). Durch zusätzlichen Wohnungsneubau hat das Gebiet in den letzten Jahren eine Aufwertung erfahren.
12	Wieck	Beobachtungsgebiet	Eine sinkende und sehr niedrige Beschäftigtenquote und eine hohe Arbeitslosenquote im städtischen Vergleich verweisen auf eine beginnende soziale Entmischung der Bevölkerung in diesem Stadtteil. Die Leerstandsquote beträgt 5 %.
13	Eldena	Stabiles Gebiet	Eldena ist ein attraktiver Wohnstandort. Dieser Stadtteil erreichte den höchsten Wert in der Bewertung der Lagequalität. Eine stabile Bewohnerschaft mit einem hohen sozialen Status ist ebenso kennzeichnend.
14	Groß Schönwalde	Stabiles Gebiet	Dieser Stadtteil zählt zu den beliebten Wohnstandorten Greifswalds (hohe Werte im Bereich Wohnen). Bei der Bewertung der Funktionalität des Wohngebietes (Ausstattung mit sozialer Infrastruktur) bestehen Defizite.
15	Friedrichshagen	Stabiles Gebiet	Friedrichshagen ist ein stabiles Wohngebiet. Der dörfliche Charakter sollte erhalten bleiben.
16	Riems / Insel Koos	Beobachtungsgebiet	Der Stadtteil Riems / Insel Koos verweist zunehmend auf Probleme im sozioökonomischen und wohnungswirtschaftlichen Bereich (hohe Arbeitslosigkeit, insbesondere Jugendarbeitslosigkeit). Zwei Drittel des Wohnungsbestandes sind sanierungsbedürftig, die Leerstandsquote beträgt 16,9 %. Der Stadtteil befindet sich derzeit in einer Umbruchphase.

Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005 Teile Monitoring / Ergebnisberichte – Kurzfassung –

Auftraggeber

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Auftragnehmer:

Wirtschaftsinstitut für Marktforschung, Evaluation und Strukturentwicklung (WIMES),
Rostock
Architektur- und Planungsbüro Michael Bräuer, Rostock

Bearbeitung der Kurzfassung: Wirtschaftsinstitut für Marktforschung, Evaluation
und Strukturentwicklung (WIMES), Frau Genschow

Rostock, im Januar 2006

Vorbemerkungen

Die Kurzfassung zum Monitoringbericht der Gesamtstadt (128 Seiten) befindet sich in der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Universitäts- und Hansestadt Greifswald auf den Seiten 4-16. Der Monitoringbericht für die Gesamtstadt endet mit einer sog. SWOT-Analyse¹. Aus den Ergebnissen der SWOT-Analyse wurden die Indikatoren zur Messung der Veränderungen des Entwicklungsstandes der einzelnen Stadtteile und der Erfolgskontrolle entwickelt.

Der Monitoringbericht für die Gesamtstadt endet mit einem Ergebnisbericht zum Entwicklungsstand der 16 Stadtteile der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und es wurden die stadtentwicklungsrelevante Stadtteile, die Förderpriorität haben, festgelegt.

Für die stadtentwicklungsrelevanten Stadtteile Innenstadt, Fleischervorstadt, Ostseevierviertel, Schönwalde I und Schönwalde II wurden kleinräumiges Monitoringberichte erarbeitet. Die Ergebnisberichte (Wirkungsanalysen²) befinden sich am Ende der kleinräumigen Monitorings.

Ergebnisbericht zum Monitoring Gesamtstadt

Mit Hilfe von 18 ausgewählten sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulicher Indikatoren, die sich auf die Zielstellung des Programms „Stadtumbau Ost“ und der integrierten Stadtentwicklung orientieren, erfolgte eine reale Bestandsaufnahme und die Analyse der Ist-Situation der einzelnen Stadtteile.

Die Indikatoren wurden nach drei Wirkungsebenen unterteilt:

Sozioökonomische Indikatoren	<ul style="list-style-type: none">▪ Bevölkerung (mehrere Indikatoren)▪ Bevölkerungsbewegungsindikatoren▪ Indikatoren zum Arbeitsmarkt und zur Beschäftigung▪ Indikatoren zur Sozialstruktur der Bevölkerung
Wohnungswirtschaftliche Indikatoren	<ul style="list-style-type: none">▪ Indikatoren zur Wohnungsbestandsentwicklung▪ Indikatoren zur Leerstandentwicklung
Städtebauliche Indikatoren	<ul style="list-style-type: none">▪ Indikatoren zur Bestimmung der Lagegunst und Stadt- raumgestalt▪ Indikatoren zur Bestimmung der Funktionalität der Stadtteile (Zentrumsqualität, Einzelhandelsversorgung, Schulen, Altenheime, Kitas, Spielplätze, Kultur-, Sport-, Freizeiteinrichtungen, Dienstleistungsangebote)

¹ SWOT-Analyse - als Methode zur Bestimmung von Ansatzpunkten für die Förderstrategie erfolgte diese auf der Ebene der einzelnen Teilgebiete (Stadtteile)

² Eine Wirkungsanalyse ist ein Instrument der Evaluation und steht somit am Ende der Planung. Sie ist in der Regel sehr Kostenaufwendig und erfordern einen relativ hohen Zeitaufwand. Mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde erstmalig ein Monitoring für die Gesamtstadt sowie für die Fördergebiete aufgebaut und die Indikatoren zur Messung der Erfolgskontrolle festgelegt. Insofern ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich Wirkungsanalysen zu erstellen, da noch weiterhin Handlungsbedarf in den Stadtentwicklungsgebieten besteht. Darum war es sinnvoll zu diesem Zeitpunkt Ergebnisberichte mit einem Ausblick auf erwartete Wirkungen zu erarbeiten.

Die Analyse erfolgte kleinräumig nach den 16 Stadtteilen der Hansestadt Greifswald. Die Messung des Entwicklungsstandes erfolgt mit Hilfe von Relativwerten. Das bedeutet, die ermittelte Kennzahl für ein Stadtgebiet wurde in Relation zum städtischen Durchschnitt gesetzt. Bei der Auswertung wurde immer ein Wert für die Gesamtstadt und ein Wert für den festgelegten Stadtteil ermittelt. Die gemessenen Kennzahlen wurden zu einem Gesamtindikator zusammengefasst, der den Entwicklungsstand damit umfassend zum Ausdruck bringt. Die Indikatoren wurden gewichtet, um deren konkreten sozialökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Beitrag zur Stadtentwicklung darzustellen. Für jeden Stadtteil wurde eine Gesamtübersicht erarbeitet. Dadurch war es möglich, auf einen Blick sozioökonomische, wohnungswirtschaftliche oder städtebauliche Stärken und Schwächen eines Stadtteils zu erkennen. Siehe dazu Seiten 107 bis 128 im Monitoringbericht bzw. die Zusammenfassung im ISEK 2005 auf den Seiten 36 bis 38.

Ergebnisberichte für die Fördergebiete Fleischervorstadt und Innenstadt

Die **Innenstadt** hat sich stabilisiert. Sie ist beliebtes Zuzugsgebiet für Einwohner mit Zweitwohnsitz, insbesondere für junge Leute. Demzufolge ist der Bevölkerungsumschlag hoch, aber der Wanderungssaldo ist relativ ausgeglichen. Der Einwohnerverlust in der Innenstadt betrug im Zeitraum 2001 bis 2004 nur noch 0,9 % (34 Einwohner). Der Anteil der Jugendliche im Alter von 15-25 Jahren hat um 1,9 % zugenommen und lag im Dezember 2004 bei 22,1 %. Das bedeutet, mehr als jeder fünfte Einwohner in der Innenstadt ist zwischen 15 und 25 Jahre alt.

Der Anteil der Sozialhilfeempfänger liegt unter dem städtischen Durchschnitt und ist seit dem Jahr 2001 rückläufig. Die Arbeitslosenquote (gemessen an den 15-65jährigen) liegt ebenfalls unter dem städtischen Durchschnitt.

Ein Drittel des Wohnungsbestandes ist noch sanierungsbedürftig. Die Leerstandsquote beträgt 4,1 %. Ein Drittel der leer stehenden Wohnungen befinden sich im sanierten Bestand.

Die **Fleischervorstadt** ist Sanierungsgebiet und Programmgebiet "Die Soziale Stadt". Sie verweist auf positive Entwicklungstendenzen und ist wie die Innenstadt beliebtes Zuzugsgebiet für Einwohner mit Zweitwohnsitz, insbesondere für junge Leute. Demzufolge ist auch hier der Bevölkerungsumschlag hoch, aber mit einem deutlich positiven Wanderungssaldo.

Der Anteil der Sozialhilfeempfänger (Hilfe zum laufenden Lebensunterhalt) und die Arbeitslosenquote (gemessen an den 15-65jährigen) liegen deutlich unter dem städtischen Durchschnitt.

60 % des Wohnungsbestandes sind bereits saniert. Die Leerstandsquote beträgt aber immer noch 10,1 %, davon befindet sich jede fünfte freie Wohnung im sanierten Bestand.

Eine detaillierte Auflistung zum Stand der realisierten, in Durchführung und in Planung befindlichen Maßnahmen befindet sich auf den Seiten 28 bis 32 des Monitoringberichtes für die Fördergebiete Innenstadt und Fleischervorstadt.

Die Finanzierung der Maßnahmen in der Innenstadt und der Fleischervorstadt erfolgt zum Teil durch Fördermittelbündelungen. So ist die Universitäts- und Hansestadt Greifswald eine der wenigen Städte in Mecklenburg-Vorpommern, die sowohl Städ-

tebauförderungsmittel aus dem städtebaulichen Denkmalschutzprogramm, als auch Mittel aus dem allgemeinen Landesprogramm Mecklenburg-Vorpommern bezieht. Aus den verschiedenen Programmen für Greifswald wurden bisher etwa 59,80 Mio. EURO bewilligt. Dabei sind für die Fleischervorstadt neben Mitteln aus dem Denkmalschutzprogramm, dem Allgemeinen Förderprogramm sowie dem Landesprogramm ab dem Jahr 2002 unter anderem Mittel aus dem Programm Stadtumbau – Ost, Programmteil Aufwertung in Höhe von rund 3,30 Mio. EURO bereitgestellt worden.

Da das Programmvolumen über einen Zeitraum von fünf Jahren verteilt wird, belaufen sich die kassenwirksamen Mittel bisher auf etwa 49,56 Mio. EURO (ohne Programmteil „Die Soziale Stadt“). Aus zweckgebundenen Einnahmen durch Grundstücksverkäufe sowie Einnahmen aus Stellplatzablösebeträgen standen weitere Mittel in Höhe von ca. 10,35 Mio. EURO zur Verfügung.

Zudem ist die Fleischervorstadt seit dem Programmbeginn im Jahr 1999 im Städtebauförderungsprogramm „Die Soziale Stadt“ vertreten. Ziel ist es im Rahmen eines integrierten Handlungskonzeptes im Stadtteil nicht nur bauliche Maßnahmen auszuführen, sondern es soll zudem eine Stärkung der sozialen Struktur herbeigeführt werden um der komplizierten Lage in benachteiligten Wohnquartieren entgegenzuwirken. Hierbei wirkt das eigenständige Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ ergänzend zur klassischen Städtebauförderung. Im Ergebnis wird mit Hilfe der finanziellen Unterstützung des Programms „Die Soziale Stadt“ das eigenständige Stadtteilleben gefördert, aber auch zu einem sozialen Verbund gefunden. Bestehende Problemfelder werden schrittweise abgebaut.

Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass durch die Städtebauförderung die sozioökonomischen Indikatoren nur bedingt beeinflusst werden. Die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Indikatoren werden durch die Maßnahmen und Projekte jedoch sehr wohl beeinflusst. Sie tragen wesentlich zur Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner in der Fleischervorstadt und in der Innenstadt bei und wirken auch positiv auf die Gewerbetreibenden und die Unternehmen.

Die Entwicklung der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen hat erheblichen Einfluss auf die kleinräumige Entwicklung in den Stadtteilen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Zur ordnungsgemäßen Einordnung wurden die Rahmenbedingungen analysiert und mit den festgelegten Indikatoren abgeglichen. Die Entwicklung in der Innenstadt und in der Fleischervorstadt ist grundsätzlich mit der gesamtstädtischen Entwicklung zu bewerten.

Die realisierten Straßenbaumaßnahmen und die Schaffung von neuen Verkehrsanlagen wirken nachhaltig, insbesondere zur Verbesserung der Bedingungen der Gewerbetreibenden und tragen somit zur Stärkung der Wirtschaft bei.

Urbane Lebensqualität wird durch städtebauliche Maßnahmen und Projekte maßgeblich gefördert. Die Sanierungsmaßnahmen und die Maßnahmen zur Neugestaltung der Grünräume tragen zu einer Attraktivitätssteigerung der Wohn- und Arbeitsstandorte in den Fördergebieten bei und werden den Rückgang der Wohnbevölkerung aufhalten.

In benachteiligten urbanen Gebieten haben soziale Probleme einen hohen Stellenwert. Maßnahmen wie z.B. „Internationales Kultur- und Wohnprojekt“ sollen eine soziale Segregation benachteiligter Gruppen verhindern. Modernisierte Kinderbetreuungseinrichtungen sind dabei ein wichtiger Bestandteil von Wohnqualität für junge Familien und schaffen insbesondere für Frauen notwendige Freiräume zur Beschäf-

tigungsaufnahme (Kindergarten St. Nikolai). Weitere Begegnungsstätten gekoppelt mit Beratungs- und Betreuungsangeboten verbessern die „weichen“ Standortfaktoren und erhöhen die Lebensqualität der Bevölkerung nachhaltig.

Der Umfang und der qualitative Anspruch der Maßnahmen kann auch künftig nur durch die Bündelung der Fördermittel erreicht werden.

Ergebnisberichte für die Fördergebiete Ostseevierviertel, Schönwalde I und II

Der Stadtteil **Ostseevierviertel** erreicht in der Gesamtbewertung den vorletzten Rang³ im Vergleich der Stadtteile. Die Strukturschwäche des Stadtteils zeichnet sich nach wie vor durch Defizite im sozioökonomischen und wohnungswirtschaftlichen Bereich aus.

Trotz bereits realisierter Rückbaumaßnahmen von 312 WE (305 der Rückbauplanung) besteht weiterhin hoher Handlungsbedarf. Der Bevölkerungsverlust insbesondere der jungen Menschen und der Familien mit Kindern, war auch im Zeitraum 2001 bis 2004 überdurchschnittlich hoch. Die Sozialhilfeempfängerquote und die Arbeitslosenquote liegen deutlich über dem städtischen Durchschnitt.

Bei der Bewertung der städtebaulichen Indikatoren erreicht der Stadtteil gute Werte bei den Indikatoren zur Funktionalität des Stadtteils und zur Lagequalität. Der Stadtteil verweist insgesamt auf eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur.

Demgegenüber haben aber hohe Gebäude, verhältnismäßig enge Höfe und eine immer noch hohe Leerstandsquote eine negative Wirkung. Daher war es konsequent, hier mit dem Stadtumbau zu beginnen und ihn fortzusetzen. Die bisherige Entwicklung zeigt, dass auch künftig Handlungsbedarf mit Priorität notwendig ist.

Der **Stadtteil Schönwalde I / Südstadt** erreicht in der Gesamtbewertung den Rang 14 im Vergleich der 16 Stadtteile. Die Strukturschwäche des Stadtteils Schönwalde I zeichnet sich nach wie vor durch Defizite, insbesondere im sozioökonomischen Bereich, aus. Der Stadtteil verweist auf anhaltende Bevölkerungsverluste sowie eine hohe Arbeitslosen- und Sozialhilfeempfängerquote und demzufolge eine unterdurchschnittliche und geringe Erwerbsquote. Anhaltende Bevölkerungsverluste ziehen strukturelle Leerstände nach sich. Die Leerstandsquote liegt bei 6,7 % (davon jede vierte leer stehende WE im sanierten Bestand).

Die Wohnungsleerstände und eine bisher geringe Rückbauquote wirken weiterhin negativ auf des Gebietsimage. Im Bereich Städtebau werden gute Werte für die Funktionalität des Wohngebietes vergeben.

Im Ergebnis der indikatorengestützten Stadtteilanalyse wurde Schönwalde I erneut als Umstrukturierungsgebiet mit Priorität eingestuft. Die Südstadt ist ein stabiles Großwohngebiet der 60er Jahre. Langfristig könnte aufgrund der hohen Altersstruktur Handlungsbedarf notwendig werden.

Der **Stadtteil Schönwalde II** verweist ebenso auf anhaltende Bevölkerungsverluste sowie eine hohe Arbeitslosen- und Sozialhilfeempfängerquote und demzufolge eine unterdurchschnittliche und geringe Erwerbsquote. Der notwendige Wohnungsrück-

³ Bewertet wurden die 16 Stadtteile, die Gesamtstadt wurde ebenfalls mit dem Durchschnittswert im Vergleich einbezogen.

bau hat bis auf den Abriss eines Blockes noch nicht begonnen. Im Bereich Städtebau erreicht dieser Stadtteil allerdings gute Werte in der Funktionalität des Gebietes. Schönwalde II ist mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gut ausgestattet.

Im Ergebnis der indikatorengestützten Stadtteilanalysen wurde Schönwalde II ebenfalls wieder als Umstrukturierungsgebiet mit Priorität eingestuft.

Eine detaillierte Auflistung zum Stand der realisierten, in Durchführung und in Planung befindlichen Maßnahmen befindet sich jeweils am Ende der kleinräumigen Monitoringberichte für die Stadtumbaugebiete Ostseeviertel, Schönwalde I und Schönwalde II.

Die Finanzierung der Maßnahmen in Schönwalde I und Schönwalde II erfolgt zum Teil durch Fördermittelbündelungen. So beteiligen sich die Wohnungsunternehmen der Hansestadt Greifswald (Greifswalder Wohnungs- und Herbergsgesellschaft, Wohnungsbaugenossenschaft Greifswald eG.) mit einem Finanzierungsanteil von einem Drittel an den Umgestaltungsmaßnahmen in den Innenhofquartieren sowie an Einzelmaßnahmen deren Umgestaltung in erster Linie zum Wohle „Dritter“ geschieht, zum Beispiel die Umgestaltung der Freiflächen der Waldorfschule in Schönwalde I. Maßnahmen, wie die Gestaltung der Freianlagen der Jugend- und Freizeiteinrichtung TAKT, werden mit Hilfe von EFRE-Mitteln finanziert. Des Weiteren erfolgen Förderungen über das Programm Stadtumbau Ost - Programmteile Rückbau und Aufwertung.

Zudem ist Schönwalde II im Programm „Die Soziale Stadt“ vertreten. Ziel ist es im Rahmen eines integrierten Konzeptes im Stadtteil nicht nur bauliche Maßnahmen auszuführen, sondern es soll zudem eine Stärkung der sozialen Struktur herbeigeführt werden. Ausgehend von den Ergebnissen des Rahmenplans formuliert das integrierte Handlungskonzept konkrete Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung der sozialen und wirtschaftlichen Infrastruktur. Zur Umsetzung der Ziele wurde im Oktober 2004 mit dem Aufbau eines Quartiermanagements begonnen. Zudem ist zur organisatorischen Leitung die Bildung einer Projektarbeitsgruppe „Soziale Stadt – Schönwalde II“ erforderlich.

Insgesamt ist auch in den Stadtumbaugebieten davon auszugehen, dass durch die Städtebauförderung die sozioökonomischen Indikatoren nur bedingt beeinflusst werden. Die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Indikatoren werden durch die Maßnahmen und Projekte aber wesentlich beeinflusst. Sie tragen zur Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner im Ostseeviertel und in den Wohngebieten Schönwalde I und II bei. Die Aufwertungsmaßnahmen tragen zudem zur Stärkung der Wohnfunktion bei und die Infrastrukturmaßnahmen zur Funktionsverbesserung der Stadtteile.

Die Entwicklung der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen hat erheblichen Einfluss auf die kleinräumige Entwicklung in den Stadtteilen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Zur ordnungsgemäßen Einordnung wurden die Rahmenbedingungen in den Stadtteilen analysiert und mit den festgelegten Indikatoren abgeglichen. Die Entwicklung in den Stadtumbaugebieten Ostseeviertel, Schönwalde I und Schönwalde II ist grundsätzlich mit der gesamtstädtischen Entwicklung zu bewerten.

Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005 (ISEK 2005)

– Kurzfassung –

Auftraggeber

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Auftragnehmer:

Wirtschaftsinstitut für Marktforschung, Evaluation und Strukturentwicklung (WIMES),
Rostock
Architektur- und Planungsbüro Michael Bräuer, Rostock

Bearbeitung der Kurzfassung: Stadtplanungsamt, Herr Imhorst

Greifswald, im September 2005

Vorbemerkungen

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Hansestadt Greifswald (ISEK) wurde im Jahr 2002 im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Stadtumbau Ost“ erarbeitet und anschließend von der Bürgerschaft am 11.11.2002 beschlossen. Zielsetzung war es (und ist es auch heute bei der Fortschreibung) die Stadtentwicklung auf die sich verändernden demographischen, wirtschaftlichen und finanziellen Umbrüche konzeptionell auszurichten. Darüber hinaus ist das ISEK Grundlage für die Städtebauförderung, insbesondere für die Umsetzung des neu geschaffenen Förderprogramms Stadtumbau Ost mit seinen Programmteilen Aufwertung (bisher Wohnumfeldverbesserung) und Rückbau.

Auf der Basis des ISEK wurden die Städtebaulichen Rahmenpläne für das Ostseeviertel- Parkseite (2002) sowie für Schönwalde I (2004) fortgeschrieben und für Schönwalde II erstmals ein Rahmenplan (2005) aufgestellt. Im Ostseeviertel Parkseite wurde 2004 mit dem Wohnungsrückbau begonnen.

Die vorliegende ISEK- Fortschreibung basiert auf den Ergebnissen des Monitorings, das in Greifswald 2004 eingeführt wurde, und beinhaltet als wesentlichen Bestandteil eine Überprüfung der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsprognosen des ISEK 2002.

Die an eine Arbeitsgemeinschaft zweier Büros vergebene Fortschreibung des ISEK wurde und wird in der „Arbeitsgruppe Stadtumbau“ mit Vertretern der Verwaltung, des Sanierungsträgers, der Wohnungsunternehmen und zeitweise der Rahmenplaner begleitet.

Methodisches Vorgehen - Prognoseannahmen

Als Datenbasis des Monitorings, einer indikatorengestützte Erfolgskontrolle, gehen eine Vielzahl sozio-ökonomischer, wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Daten und Indikatoren ein. Hierzu wurde erstmals der Greifswalder Wohnungsbestand im Einzeleigentum (ca. 8.000 Wohnungen), mittels Begehung erfasst und eine Gebäudedatenbank aufgebaut.

Die Ergebnisse werden in einem Monitoringbericht für die Gesamtstadt (einschl. der Stadtteile) und für die Stadtumbaugebiete dargestellt (Kurzfassung im ISEK).

Als nächster Schritt wurde eine Bevölkerungsprognose in vier Szenarien für Greifswald erarbeitet, von denen das regional-realistische Szenario der ISEK-Fortschreibung zugrunde gelegt wird. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Greifswalder Studenten mit Hauptwohnsitz, die aus der demographischen Prognose herausgerechnet werden müssen (am Ende aber wieder aufgeschlagen werden).

Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose (Hauptwohnsitz) gehen zusammen mit den Einwohnern mit Nebenwohnsitz und der Annahme einer weitergehenden Abnahme der Haushaltsgößen (von 2,12 auf 2,05 Einwohner/ Wohnung) in die Wohnungshaushaltsprognose 2015 ein.

Zur Abschätzung des zukünftigen Wohnungsangebotes wird unterstellt, dass der Wohnungsbau bis 2015 im Vergleich zur bisherigen Wohnungsbestandsentwicklung sowohl im Bestand als auch im Neubau stark rückläufig sein wird.

Auf der Grundlage der skizzierten Annahmen und einer Analyse innerstädtischer Umzüge wird eine Wohnungsleerstandsprognose nach Baustrukturtypen erstellt. Diese wird der aktuellen zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen abgestimmten Rückbauplanung von insgesamt 2.750 Wohneinheiten gegenübergestellt. Die Rückbauplanung entspricht den Inhalten der Städtebaulichen Rahmenpläne, lediglich im Ostseevierteil- Parkseite ergeben sich bei der Durchplanung der Umbauquartiere Änderungen.

Analyse- und Prognose- Ergebnisse im Vergleich ISEK 2002 - 2005

Aus der Gegenüberstellung der jeweiligen Ausgangswerte sowie der Prognosewerte des ISEK 2002 sowie der ISEK- Fortschreibung 2005 ergibt sich Folgendes:

- Der nun durch Vollerhebung erfasste Wohnungsbestand von ca. 29.900 WE deckt sich weitestgehend mit den im ISEK 2002 auf der Grundlage der Fortschreibungszahlen des Statistischen Landesamtes ermittelten Wertes.
- Die Daten des Wohnungsleerstandes sind zumindest für die Gesamtstadt nicht direkt vergleichbar, da 2002 eine Schätzung des übrigen Wohnungsbestandes erfolgte. Für die Plattenbaugebiete lässt sich ein leichter Anstieg des Wohnungsleerstandes von 10,0% auf 10,4 % belegen, der ohne den 2004 erfolgten Wohnungsrückbau bei 11,8% (gesamstädtisch bei 8,2%) läge.
- Mit der Fortschreibung der Bevölkerungsprognose liegt Greifswald im Korridor der 2002 zu Grunde gelegten Bevölkerungsszenarien.
- Auch der aus vorgenannten Annahmen resultierende Wohnungsüberhang 2015 liegt im Rahmen der ISEK- Ergebnisse 2002, wobei zu beachten ist, dass in Absprache mit den Wohnungsunternehmen nun die Mobilitätsreserve von (damals sehr knapp kalkulierten) 2 % auf 4 % erhöht wird.
- Damit wird auch die fortgeschriebene geplante Rückbauzahl von 2.750 WE zum jetzigen Zeitpunkt bestätigt. Der zukünftige Wohnungsleerstand (jenseits der Mobilitätsreserve und nach realisiertem Rückbau) soll gemäß aktueller Prognose im Wesentlichen außerhalb der Plattenbaugebiete entstehen. Dieses Ergebnis ist im weiteren Monitoring besonders zu beobachten, da hier durchaus gegenläufige Entwicklungen zu verzeichnen sind.

Ziele und Handlungsfelder Stadtumbau

Aus der Stärken-Schwächen-Analyse der Stadtteile wird der zukünftige Handlungsbedarf gemäß beiliegender Karte abgeleitet. Das Analyseergebnis bestätigt den Handlungsbedarf in den derzeitigen Schwerpunktgebieten des

Stadtumbaus und der Stadterneuerung. Darüber hinaus bedarf der Stadtteil Riems besonderer Aufmerksamkeit im Rahmen des weiteren Monitorings.

Ein weiteres gesamtstädtisches Handlungsfeld ist die Steuerung der Baulandentwicklung. Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Prognosen zur Bevölkerung und zur Wohnungsbauentwicklung ergibt sich ein großer Überhang von Wohnbauflächen und -gebieten. In Weiterführung der im Flächennutzungsplan 1998 postulierten Zielsetzung einer „Stadt der kurzen Wege“ hat die Innenentwicklung eindeutig Priorität. Auf dieser Grundlage sind die Baulandpotentiale einer Prioritätensetzung zu unterziehen.

Die teilräumlichen Ziele und Konzepte für die Stadtumbaugebiete Innenstadt, Fleischervorstadt, Schönwalde I, Schönwalde II, Ostseevierviertel-Parkseite und Ostseevierviertel- Ryckseite greifen die Aussagen der in den Jahren 2002 bis 2005 erarbeiteten Städtebaulichen Rahmenpläne auf; lediglich im Ostseevierviertel- Ryckseite werden erste Ergebnisse eines in Bearbeitung befindlichen Konzeptes zugrunde gelegt.

Anlagen der Kurzfassung:

1. Gegenüberstellung der Eckdaten ISEK 2002 und ISEK 2005
2. Karte Entwicklungsziele (Handlungsfelder)

Bestandteile der ISEK- Fortschreibung 2005

Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2005

- Gesamtstädtisches Stadtumbaukonzept
- Teilkonzept Innenstadt / Fleischervorstadt
- Teilkonzept Schönwalde I und II
- Teilkonzept Ostseevierviertel

Anlagen:

- Monitoringbericht Gesamtstadt 2005
- Monitoringbericht Innenstadt / Fleischervorstadt
- Monitoringbericht Schönwalde I und II
- Monitoringbericht Ostseevierviertel
- Kurzfassung Monitoring / Ergebnisberichte
- Bevölkerungsprognose
- Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose

Gegenüberstellung der Eckdaten ISEK 2002 und ISEK 2005

		ISEK 2002 (Basisjahr 2001)	ISEK 2005 (Basisjahr 2004)
1	Einwohner mit HWS	53.210 EW	52.150 EW
1a	Einwohner mit HWS 2015	43.880 – 47.180 EW	45.630 EW
1b	Einwohner mit NWS	5.360	7.140
2	Studenten gesamt	6.900	10.400
3	Wohnungsbestand	29.100 WE	29.900 WE
4	Wohnungsleerstand	2.150 -2.350 WE 7 - 8 %	2.190 WE * 7,3% *
	davon Plattenbau	10,0%	10,4%
5	Wohnungshaushalte	26.810 HH	27.720 HH
6	WE- Bestandsentwicklung (Saldo) bis 2015	+ 20 WE/ a (280 WE bis 2015)	+ 40 WE/ a (400 WE bis 2015)
	davon Wohnungsneubau	60 WE/a in EFH 40 WE/a in MFH	80 WE/a in EFH 40 WE/a in MFH
7	Wohnungsbestand 2015 (ohne Stadtumbau)	29.380 WE	30.300 WE
8	Wohnungshaushalte 2015 (WE-Nachfrager)	24.164 - 25.629 HH	25.500 HH
9	Mobilitätsreserve 2015	2 % 480 – 510 WE	4 % 1.060 WE
10	erforderliches Wohnungsangebot 2015	24.650 - 26.140 WE	26.570 WE
11	Wohnungsüberhang 2015	3.240 - 4.730 WE	3.730 WE
12	Geplanter Abriss/ Rückbau bis 2015	2.350 WE	2.750 WE **
13	Wohnungsbestand 2015 (mit Stadtumbau)	27.030 WE	27.830 WE
14	verbleibender Wohnungsleerstand 2015	890 -2.380 WE 3,3- 8,8%	1.270 WE 4,5%
15	WE- Leerstand 2015 einschl. Mobilitätsreserve	5,3 - 10,8 %	8,5 %

* davon bereits 270 WE in 2004 rückgebaut

** Rückbau 2005-2015 2.470 WE (2.750 - 270)

EW: Einwohner

WE: Wohneinheiten

HWS: Hauptwohnsitz

NWS: Nebenwohnsitz

HH: Haushalte

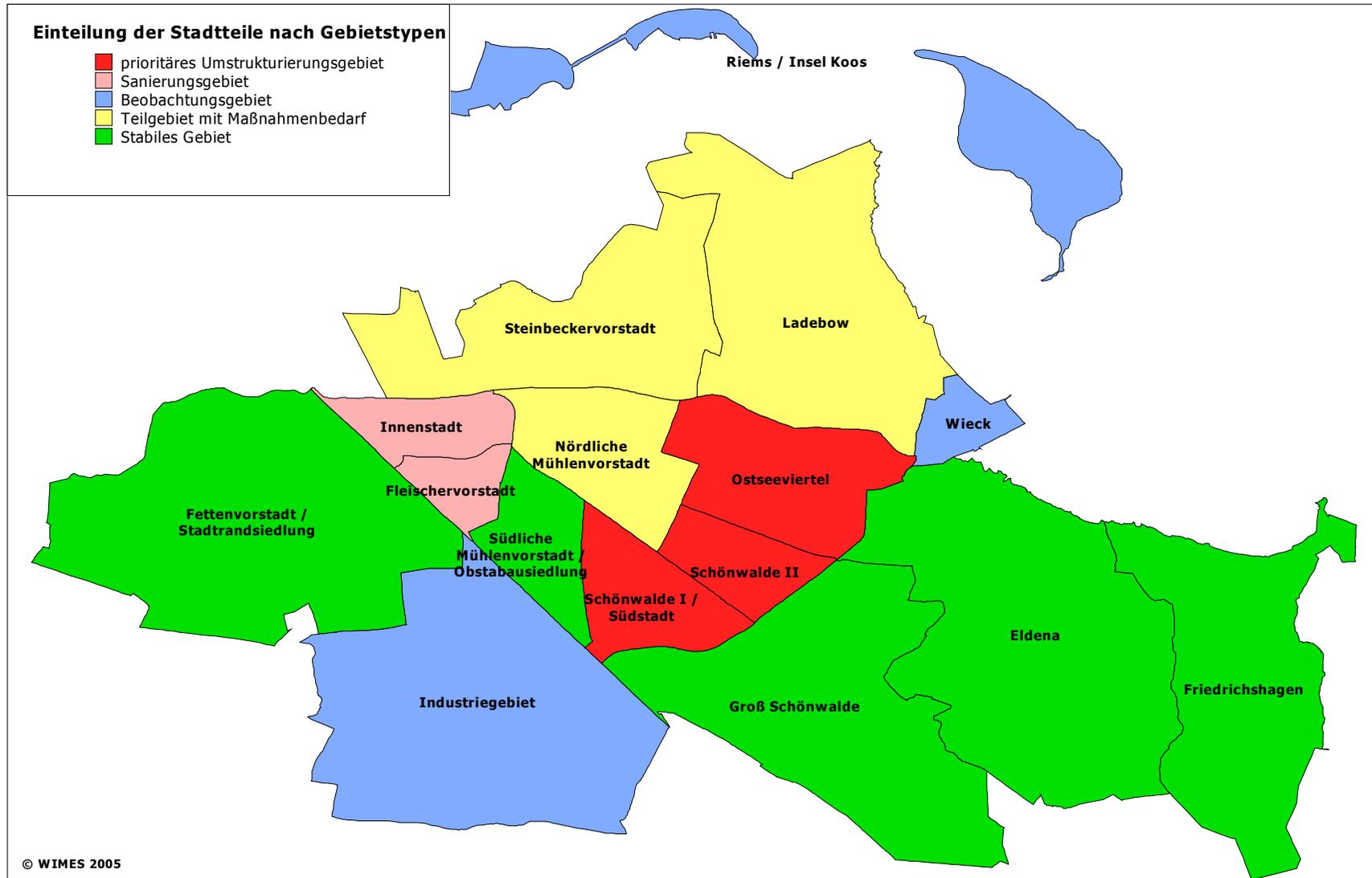
EFH: Einfamilienhäuser (freistehende EFH, Reihenhäuser, Doppelhäuser)

MFH: Mehrfamilienhäuser

ISEK 2002: Szenario prozesskonstant und gemäßigt optimistisch

ISEK 2005: Szenario regional-realistisch

Klassifizierung von städtischen Teilgebieten nach Entwicklungszielen



BS-Beschluss öffentlich

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 04/323
 Erfassungsdatum: 25.08.2005

Einbringer:
 Dez. II , Amt 61

Beschluss-Nr.: B206-13/05
Beschlussdatum: 07.10.2005

Beratungsgegenstand:
Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes - ISEK

Beratungsfolge	Verhandelt/ beschlossen					
	am	TOP	Abst.-Verh.	ja	nein	enth.
Senat	13.09.2005	3.1				
Bau- u. Umweltaussch.	20.09.2005	6.2		10	0	0
Finanz- u. Liegen- schaftsausschuss	22.09.2005	4.2		8	0	0
Wirtschafts- u. Kulturausschuss	20.09.2005	7.1		11	0	0
Bildungs-, Uni- u. Sportausschuss	21.09.2005	8.0	zur Kenntnis genommen			
Gesundheitsausschus s	22.09.2005	5.1		8	0	1
Hauptausschuss	26.09.2005	3.9		12	0	0
Buergerschaft	07.10.2005	4.6		25	1	1

Egbert Liskow
 Präsident

Beschlusskontrolle: Bau- u. Umweltausschuss **Termin: 01.05.2006**

Haushaltsrechtliche Auswirkungen: Nein

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald beschließt auf der Grundlage des Monitoringberichtes die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2002.

Sachdarstellung / Begründung

Im Jahr 2002 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) im Rahmen des Bundeswettbewerbs Stadtumbau Ost durch eine Arbeitsgemeinschaft dreier Büros erarbeitet und von der Bürgerschaft am 21.10.2002 beschlossen (BS -Nr. 493-32/02). Das ISEK und die darauf aufbauenden Rahmenpläne für Schönwalde I, Schönwalde II und Ostseeviertel Parkseite sind Planungsgrundlage für die Verwaltung und die Wohnungsunternehmen für den Stadtumbau Ost.

Im Gegensatz zu dem seit Mitte der 90er Jahre laufenden Wohnumfeldprogramm (jetzt Stadtumbau Ost - Programmteil Aufwertung genannt) fiel mit dem ISEK der Startschuss für die Rückbauplanung im Wohnungsbestand, der 2004 im Ostseeviertel Parkseite begann. Insgesamt wurden seitdem in Greifswald etwa 570 Wohnungen vom Markt genommen - durch Gebäudeabriss, durch etagenweisen Rückbau und Wohnungszusammenlegung.

Seitens des Bauministeriums M-V wird als Grundlage für die Bereitstellung weiterer Städtebaufördermittel die Fortschreibung des ISEK und der Aufbau eines Monitorings gefordert. Die Verwaltung hat daher das Architektur- und Planungsbüro Michael Bräuer in Zusammenarbeit mit der Firma WIMES (beide Rostock) mit der ISEK-Fortschreibung beauftragt. Die Bevölkerungsprognose wurde unter Einbeziehung von Herrn Dr. Weiß, der auch die erste ISEK-Prognose erarbeitete überarbeitet.

Das Monitoring, eine Indikatoren gestützte Erfolgskontrolle, wird seit einem Jahr in der Stadt aufgebaut. Der Monitoringbericht für das Bauministerium wird im Rahmen des ISEK erstmals erstellt und ist jährlich fortzuschreiben. Hierzu werden eine Vielzahl von sozioökonomischen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Daten und Indikatoren erhoben. Im Mai 2005 wurde der nicht durch Daten der Wohnungsunternehmen abgesicherte gesamte Wohnungsbestand in Greifswald durch Studenten grob erfasst.

Die Fortschreibung des ISEK wurde und wird durch die AG Stadtumbau, in der neben der Verwaltung und dem Sanierungsträger die WVG und WGG sowie zeitweise die Rahmenplaner beteiligt sind, begleitet.

Anlagen

- 1 - Monitoringbericht - Gesamtstadt 2005
- 2 - Fortschreibung ISEK 2005 - Gesamtstädtisches Stadtumbaukonzept
- 3 - Gegenüberstellung der Daten vom ISEK 2002 und ISEK 2005
- 4 - Teilräumliche Stadtumbaukonzepte

Die Anlagen liegen in der Kanzlei der Bürgerschaft und im Bürgerinformationssystem der HGW zur Einsicht vor.

Fortschreibung ISEK 2005**Gegenüberstellung der Daten vom ISEK 2002 und ISEK 2005**

		ISEK 2002 (Basisjahr 2001)	ISEK 2005 (Basisjahr 2004)
1	Einwohner mit HWS	53.210 EW	52.150 EW
1a	Einwohner mit HWS 2015	43.880 – 47.180 EW	45.630 EW
2	Studenten gesamt	6.900	10.400
3	Wohnungsbestand	29.100 WE	29.900 WE
4	Wohnungsleerstand (Basisjahr)	2.150 -2.350 WE 7 - 8 %	2.190 WE * 7,3% *
5	Wohnungshaushalte (Basisjahr)	26.810 HH	27.720 HH
6	WE- Bestandsentwicklung (Saldo) bis 2015	+ 20 WE/ a (280 WE bis 2015)	+ 40 WE/ a (400 WE bis 2015)
	davon Wohnungsneu- bau	60 WE/a in EFH 40 WE/a in MFH	80 WE/a in EFH 40 WE/a in MFH
7	Wohnungsbestand 2015 (ohne Stadtumbau)	29.380 WE	30.300 WE
8	Wohnungshaushalte 2015 (WE-Nachfrager)	24.164 - 25.629 HH	25.500 HH
9	Mobilitätsreserve	2 % 480 – 510 WE	4 % 1.060 WE
10	erforderliches Wohnungsangebot 2015	24.650 - 26.140 WE	26.570 WE
11	Wohnungsüberhang 2015	3.240 - 4.730 WE	3.730 WE
12	Geplanter Abriss/ Rückbau bis 2015	2.350 WE	2.750 WE **
13	Wohnungsbestand 2015 (mit Stadtumbau)	27.030 WE	27.830 WE
14	verbleibender Wohnungsleerstand bis 2015	890 -2.380 WE 3,3- 8,8%	1.270 WE 4,5%
15	WE- Leerstand einschl. Mobilitätsreserve	5,3 - 10,8 %	8,5 %

* davon bereits 270 WE in 2004 rückgebaut

** Rückbau 2005-2015 2.470 WE (2.750 - 270)

EW: Einwohner

WE: Wohneinheiten

HWS: Hauptwohnsitz

HH: Haushalte

EFH: Einfamilienhäuser (freistehende EFH, Reihenhäuser, Doppelhäuser)

MFH: Mehrfamilienhäuser

ISEK 2002: Szenario prozesskonstant und gemäßigt optimistisch

ISEK 2005: Szenario regional-realistisch

Impressum

Herausgeber	Universitäts- und Hansestadt Greifswald Der Oberbürgermeister Stadtbauamt Rathaus Postfach 3153 17461 Greifswald Tel: 03834 / 524250 Fax 03834 / 524213
Druck	Haupt- und Personalamt März 2006
Auflage	40 Exemplare

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

