



Immobilienbericht

2023

„Bauwesen, Liegenschaftsverwaltung, Gebäudemanagement, Energiemanagement“

Vorwort

In einer Zeit, in der die Anforderungen an kommunale Einrichtungen stetig wachsen und die Ressourcen effizienter denn je genutzt werden müssen, sind durchdachte und effektive Arbeitsabläufe und Konzepte von zentraler Bedeutung. Das Augenmerk liegt derweil vorrangig auf umwelttechnischen Belangen, Themen der Digitalisierung sowie steigenden Erwartungen der Nutzer an nachhaltige und funktionale öffentliche Räume und Flächen.

Vielen auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Herausforderungen können wir mittlerweile mit weitreichender Kompetenz begegnen. Vor rund zehn Jahren starteten beispielsweise die Planungen zum Bau der Käthe-Kollwitz-Grundschule, dem Pilotprojekt für das Nachhaltige Bauen in Greifswald. Bis heute konnten vier weitere Neubauprojekte als nachhaltig zertifiziert werden. Auch bei der Verwaltung städtischer Liegenschaften sind nachhaltige Herangehensweisen mittlerweile etabliert. Beispielgebend sind insbesondere Projekte wie das der Moorwiedervernässung oder der Ausweitung des Bioanteils von Pachtflächen.

Die Mitarbeiter des Immobilienverwaltungsamtes stellen sich den Herausforderungen dieser Zeit. Gerade auch der Erfahrungszuwachs aus den krisengebeutelten Vorjahren ermöglichte es uns Fähigkeiten auszubauen, um die anstehenden Aufgaben mit einem hohen Maß an Flexibilität zu meistern. Im Ergebnis stehen viele zukunftsfähige Projekte, die einmal mehr im vorliegenden Immobilienbericht dokumentiert sind.

Ulrike Knoll
Amtsleiterin
Immobilienverwaltungsamt

Inhalt

1	Einführung.....	3
2	Bauwesen	3
2.1	Bauvorhaben - Erschließung und Neubau	4
2.2	Sanierungen.....	9
3	Energie und Verbrauchsmedien.....	13
3.1	Heizenergieverbrauch	13
3.2	Elektroenergieverbrauch	14
3.3	Elektroenergieerzeugung	15
3.4	Wasserverbrauch	16
3.5	Preisentwicklung	17
4	Infrastrukturelles Gebäudemanagement	23
4.1	Hausmeisterdienste	23
4.2	Reinigungsdienste.....	23
4.3	Sportstättenverwaltung	24
4.4	Miet- und Pachtverträge sowie sonstige Verträge mit Dritten	25
4.5	Versicherungen	25
4.6	Schadensübersicht in den vergangenen Jahren	25
5	Liegenschaften und Forsten.....	26
5.1	Entwicklung von städtischen Bebauungsplangebieten.....	27
5.2	Gewerbegebiete.....	28
5.3	Statistik	28
5.4	Grundstücksverwaltung.....	29
5.5	Landwirtschaft.....	30
5.6	Stadtforst & Wildtiermanagement.....	33
5.7	Moormanagement	35

1 Einführung

Der vorliegende Immobilienbericht bietet aktuelle Informationen zu städtischen Bauprojekten und liefert Zahlen zu entstandenen Kosten für die Bauunterhaltung, Wartung und Pflege in den städtischen Liegenschaften sowie zu Energie- und Verbrauchsmedien. Der Herausgeber, das Immobilienverwaltungsamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW), befasst sich mit der strategischen Regulierung, der Optimierung und dem Ausbau des Gesamtbestandes an Immobilien und Grundstücken. Die verschiedenen Aufgaben des Immobilienverwaltungsamtes werden durch die drei Abteilungen Liegenschaften und Forsten, Hochbau sowie Gebäudemanagement wahrgenommen.

2 Bauwesen

Der Abteilung für Hochbau ist ein umfassendes Tätigkeitsfeld zugeschrieben. Aufgabenschwerpunkte bilden insbesondere die Bauunterhaltung, die Initiierung und Begleitung von Bauprozessen sowie die strategische Entwicklung und Koordinierung bedarfsgerechter Neubau- und Sanierungsmaßnahmen, einschließlich der rechtssicheren Durchführung von Vergabeverfahren und Wettbewerben. Das Aufgabenspektrum reicht dabei von der Errichtung moderner Neubauten bis hin zur anspruchsvollen Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung bedeutender kulturhistorischer Bauten. Die Planung sowie der Betrieb und die Betriebssicherung der technischen Anlagen sind ebenfalls Bestandteil der Tätigkeiten. Grundsätze wie Kosten- und Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit sind prägende Bestandteile der Arbeit.

In der Bauunterhaltung der Hochbauabteilung werden 73 Gebäude, 16 Sportplätze und -anlagen sowie die Außenanlagen und Spielplätze an den Schulen und Kitas betreut. Für die Bauunterhaltung der Gebäude und Außenanlagen sowie die Werterhaltung und Wartung technischer Anlagen wurden 2023 für Objekte der UHGW rd. 3.180 TEUR und für die Gebäude des Eigenbetriebs Hanse-Kinder 239 TEUR im Aufwand eingesetzt.

Im Investitionshaushalt wurden insgesamt hochbauliche Leistungen mit einem Kostenvolumen von rund 13.222 TEUR realisiert bzw. für größere Maßnahmen wie der Sanierung des Theaters, den Neubauten Inklusives Schulzentrum „Am Ellernholzteich“, Sporthallen II und III aber auch kleineren Projekten wie der Erneuerung der Außenanlagen auf dem Schulgelände der M.-A.-Nexö-Schule abgerechnet. Die Planung und Ausführung erfolgten teilweise auch durch ortsansässige Architekten- und Ingenieurbüros bzw. Bauunternehmen.

2.1 Bauvorhaben - Erschließung und Neubau

Sporthallen II und III

Zwischen April und Juli erfolgten die Abbrucharbeiten der alten Sporthalle II. Im August begannen die Rohbauarbeiten für das neue Gebäude. Zum Jahresende 2023 waren ca. 35 % des Rohbaus fertiggestellt.

Die zum Jahresbeginn begonnenen Rohbauarbeiten des Ersatzneubaus Sporthalle III konnten im September abgeschlossen werden. Zum Ende des Monats gelang die Fertigstellung der umgebenden Hüllflächen (Dach und Außenwände), sodass im Oktober mit den Ausbauarbeiten begonnen werden konnte.

Beide Sporthallen sollen nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) geplant und errichtet werden und in ihrer finalen Qualitätsbewertung mindestens den Gold-Standard für das DGNB-Nutzungsprofil „Sporthallen“ erhalten.



Abbildung 1: Ausbauarbeiten an der Sporthalle III, Oktober 2023

Inklusives Schulzentrum „Am Ellernholzteich“

2023 wurden der Fördermittel- und der Bauantrag für den Neubau des inklusiven Schulzentrums „Am Ellernholzteich“ gestellt. Die Baugenehmigung wurde zum 16.01.2024 erteilt. Ebenso wurde in 2023 mit der Ausführungsplanung begonnen, welche in vielen Bereichen sehr weit fortgeschritten und teilweise abgeschlossen ist. Auf dem Baufeld wurden bereits entsprechend der Planung und Baustelleneinrichtung



Abbildung 2: 3D-Schnitt Innenraum [Bild RBZ GP mbH]

Bauen (DGNB) sind in 2023 feste Bestandteile bei Planung und Bau des neuen Schulkomplexes. Zur Fertigstellung wird ein DGNB-Gold-Standard für das Nutzungsprofil „Bildungsbauten“ angestrebt.

erforderliche Baumfällungen vorgenommen, die mit Pflanzungen in den Freianlagen des Schulgeländes ausgeglichen werden.

Die Herausforderungen bestanden im letzten Jahr in der Sicherung der Gesamtfinanzierung, die im Bereich der Fördermittel noch nicht ganz abgeschlossen werden konnte. Die Gesamtkosten belaufen sich derzeit auf etwa 70,8 Mio. €. Nach aktuellem Stand ist mit einer Fertigstellung in 2028 zu rechnen.

Die Vorgaben der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges



Abbildung 3: Freilembereich Cluster [RBZ GP mbH]

Neubau Bauhof:

Zum Anfang des Jahres begannen die Planungen für den neuen Bauhof mit seinen Bestandteilen Verwaltungs- und Sozialgebäude, Werkstätten inklusive Waschküche für die Betriebsfahrzeuge, Streuguthalle inklusive Sole-Anlage, Garagen und Carports sowie den entsprechenden Verkehrsanlagen. Die beiden bestehenden Bauhofstandorte in der Gützkower Landstraße 70 und im Mendelejewweg 17 sollen gemeinsam mit dem überwiegenden Verwaltungsbereich des Tiefbau- und Grünflächenamtes am neuen Standort am Helmsäger Berg zusammengeführt werden. Der Bauhof wird als öffentlicher Verwaltungsbau mit vorgelagerten Stellplätzen sowie einem abgeschlossenen, internen Betriebshof im rückwärtigen Grundstücksbereich konzipiert.

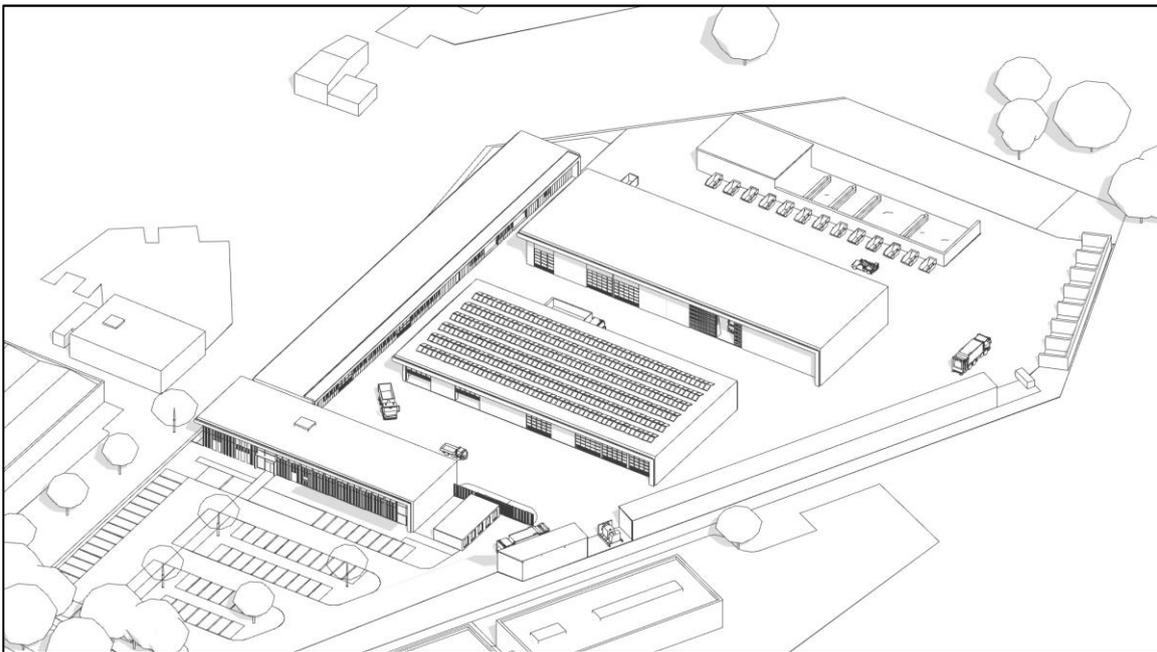


Abbildung 4: Isometrie des neuen Bauhofs [Bild [matrix architektur](#)]

Zum Planungsstart wurden zwei Workshops mit dem Auftraggeber, den Nutzern und den bereits beauftragten Planungsbüros durchgeführt. Die Vorplanung liegt vor und derzeit erfolgt die Erarbeitung der Entwurfsplanung. Im Frühjahr 2024 soll die Entwurfsplanung ihren Abschluss finden und anschließend mitsamt Kostenberechnung beim Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern vorgelegt werden. Nach aktuellem Stand soll im ersten Quartal 2025 mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie

Nachdem die Bauarbeiten zum Jahresende 2022 im Wesentlichen fertiggestellt wurden, erfolgten über einen Zeitraum von ca. vier Monaten die Inbetriebnahme und Einregulierung der technischen Anlagen. Zudem fanden die Prüfungen und Abnahmen der Sachverständigen, wie z.B. DEKRA und TÜV, statt.

Die feierliche Eröffnung des Gebäudes fand am 02.03.2023 in Anwesenheit der Minister für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit Mecklenburg-Vorpommern, Herrn Meyer, sowie dem Minister für Inneres, Bau und Digitalisierung, Herrn Pegel, im Objekt statt. Zahlreiche Repräsentanten aus Politik, Wirtschaft und Forschung hielten Grußworte und verwiesen auf den hohen Stellenwert des neu geschaffenen Gebäudes. Der Beginn der Nutzung sowie die Übergabe an die WITENO GmbH erfolgten zum 01.04.2023.



Abbildung 5: das fertiggestellte Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie

Infolge der zuletzt durchlaufenen Krisen beliefen sich die Kostenprognosen für das Bauvorhaben auf ca. 41,3 Mio. €. Nach der überwiegenden Anzahl der geprüften Schlussrechnungen dürfte das Kostenvolumen jedoch etwa 40 Mio. € betragen.

Kita Regenbogen

Die Planungen zum Ersatzneubau der Kindertagesstätte Regenbogen schritten 2023 voran. Neben der Erarbeitung der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung erfolgten auch grundlegende Abstimmungen mit allen beteiligten Behörden.

Der Plan sieht die Errichtung des Gebäudes in zwei Bauabschnitten vor. Der erste, das Hauptgebäude der Kita, wird zweigeschossig in Holzelementbauweise realisiert. Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts soll der Abbruch des Bestandsgebäudes erfolgen. An dessen Stelle soll ein eingeschossiger Anbau mit Anschluss an das

Hauptgebäude entstehen. Zusammen soll die neue Kita Platz für ca. 172 Kinder und 30 Pädagogen bieten.

Die Zubereitung der Speisen erfolgt per Frischküche. Das Prinzip *BewegungsraumPLUS* wird Bestandteil des pädagogischen Konzepts, welches großen Wert auf vielseitige Möglichkeiten der physischen und geistigen Betätigung legt. Diesem Ansatz folgend werden im Innenbereich aber insbesondere auf den neugestalteten Freianlagen, einschließlich Miniatur-Stadion als zentralem Element, Gelegenheiten zur Bewegungsförderung aufgeboten.

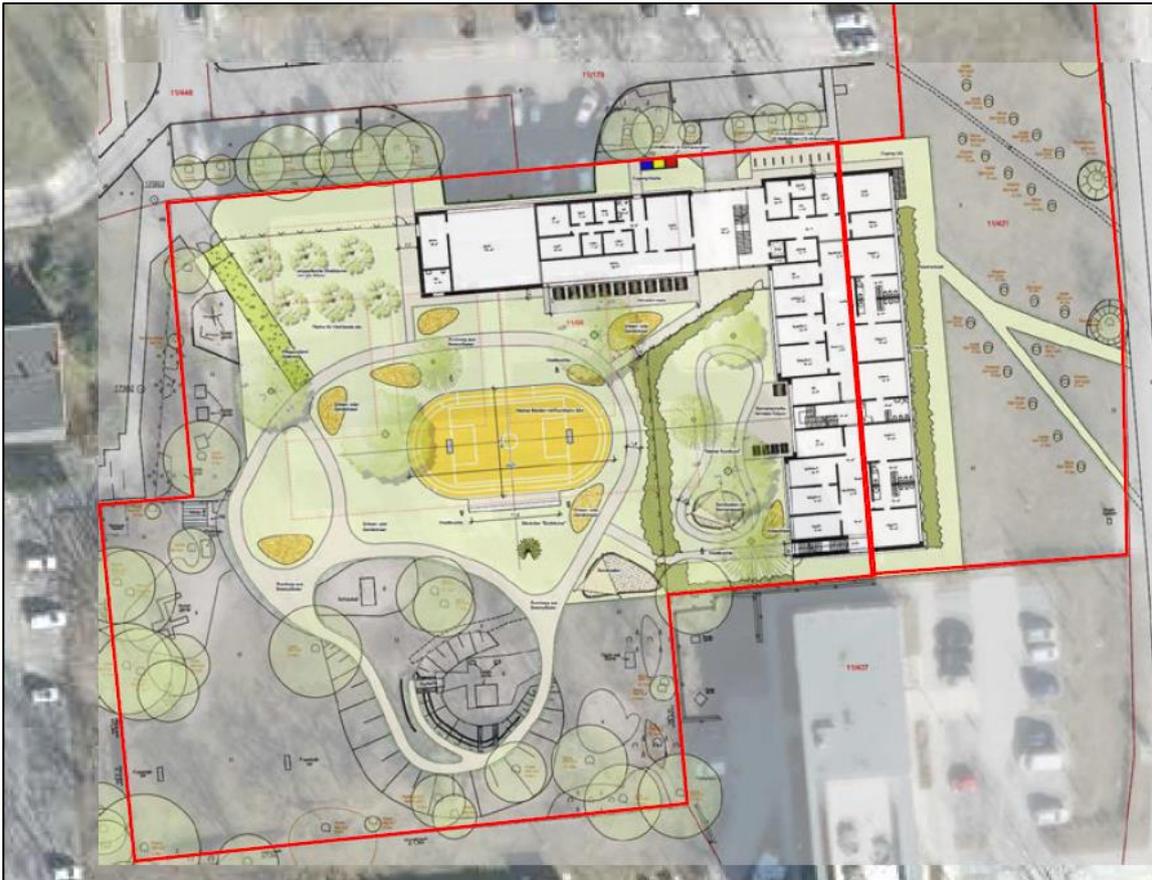


Abbildung 6: Vorentwurf – städtebauliche Integration des geplanten Neubauprojekts Kita Regenbogen

Das Projekt wird nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) geplant und errichtet. Diesem Ansatz folgend wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert sowie eine Dachbegrünung eingerichtet. Es soll der energetische Standard *Effizienzhaus Stufe 40* realisiert werden; die Kennzahl 40 gibt an, dass das Effizienzhaus nur 40 % Primärenergie benötigt, verglichen mit einem Referenzgebäude nach Gebäudeenergiegesetz. Nach Fertigstellung des Projekts soll dieses mindestens die Qualitätsbewertung *Gold* für das DGNB-Nutzungsprofil „Bildungsbauten“ erhalten.

2.2 Sanierungen

Optimierungen im Gebäudesektor gelten als eine der wirksamsten Methoden die städtische Energieeffizienz zu steigern. Die durch das Immobilienverwaltungsamt ergriffenen Sanierungsmaßnahmen bzw. Anpassungen und Optimierungen technischer Anlagen tragen nachweislich zur Reduzierung des Raumwärme- und Strombedarfes und somit zur Verringerung des Schadstoffausstoßes bei. Im Optimalfall können so Energiepreissteigerungen durch Minderverbräuche kompensiert bzw. die Gesamtausgaben für die Gebäudebewirtschaftung auf einem kontrollierbaren Level gehalten werden. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen bezwecken insbesondere immer eine Steigerung der soziokulturellen Qualität der vorhandenen Räumlichkeiten.

Stadtbibliothek

2023 erfolgte die Planung für die Umgestaltung des Haupteingangsbereiches der Stadtbibliothek sowie erforderlicher Brandschutzmaßnahmen. Die Bauleistungen wurden im Dezember 2023 beauftragt und sollen im ersten Halbjahr 2024 ausgeführt werden.

Theater:

Das Hauptaugenmerk bei der Generalsanierung des Theaters lag in 2023 einmal mehr auf den Untersuchungen der denkmalgeschützten Rabitzdecke sowie des Dachtragwerks. Für letzteres konnte ein Gutachten ausgearbeitet werden, das im Herbst vorlag und anschließend in die Ausführungsplanung eingearbeitet wurde.

Die Untersuchungen an der der Rabitzdecke konnten weitestgehend abgeschlossen und somit das Sanierungskonzept um die erarbeiteten Befunde ergänzt werden. Weitere Analysen bezogen sich auf die Brandschutzfähigkeit der historischen Decke. Im August 2023 wurden die Prüfberichte zur Statik und am 21.12.2023 wurde die Abbruchgenehmigung an den Bauherren übergeben.

Im Bereich Objektplanung konnten die Planungen zur Baueinrichtung und zum Abbruch abgeschlossen und die Grundlagen für die Rohbauausschreibungen vollständig ausgearbeitet werden. Eine Koordinierung der Schlitz- und Durchbruchsplanung (S+D-Planung) unter Einbeziehung der medialen Versorgung und Verteilung bzw. Gebäudeautomation wird fortlaufend durchgeführt. Im Rahmen der Tragwerksplanung erfolgte die Erstellung der Schalungspläne für den Neubau durch den Statiker.

Die Ansprüche an die neue Spielstätte machen eine Änderung der Löschanlage erforderlich. Hierzu wurde ein Konzept erstellt, welches die Umstellung der derzeitigen Sprühflutlöschanlage auf eine Hochdrucknebellöschanlage vorsieht erarbeitet. Beim Themenschwerpunkt Bühnentechnik erfolgten Abstimmungen zum Tragwerk, der Beleuchtung, der Deckendurchführung sowie dem Orchestergraben.

Durch den größeren Detaillierungsgrad der Ausführungspläne Hochbau per 3D-Modell konnte die Konstruktion des Orchesterpodiums differenziert projektiert und entgegen der Entwurfsplanung nun als einheitliche Einrichtung ohne Hubstreifen geplant

werden. Planungen zur Bühnenbeleuchtung sowie der Audio- und Videotechnik erfolgten sukzessive zum Projektfortschritt.

In Sachen Außenanlagenplanung liefen vorrangig Abstimmungen mit dem Netzbetreiber zu Belangen der öffentlichen Erschließung.

Das Theater musste aufgrund der Arbeitssicherheit für die Gerüstbauarbeiten, vor allem in Zusammenhang mit den Vorabmaßnahmen für die Untersuchung der Rabitzdecke, medienfrei geschaltet werden.

Gerüststellungen im Bühnenbereich, auf dem Schnürboden, im Zuschauersaal und dem Foyer 2. OG zur Abfangung der Rabitzdecke wurden vorgenommen. Anschließend erfolgten die Beräumung der Rabitzdecke von Schutt sowie der Rückbau der Lüftungskanäle. Bedenken zur Tragfähigkeit der Rabitzdecke können gegenwärtig nicht ausgeräumt werden.

Volksstadion

Im April 2023 wurde die Stufenanlage im Gästeblock fertiggestellt.



Abbildung 7: neue Stufenanlage Gästeblock im Volksstadion

Verwaltungsgebäude am Tierpark

Das Gebäude wurde im Dezember 2023 von der UHGW erworben. Anschließend erfolgte eine Antragstellung zur Umnutzung, da das Gebäude durch die geplante Nutzung des Erdgeschosses als Hort als Sonderbau einzustufen war und damit ein neues Bauantragsverfahren notwendig wurde. Im Zuge dieses Antrags wurde ebenfalls ein neues Brandschutzgutachten erstellt.

Es erfolgten erste Ausschreibungen für Umbaumaßnahmen mit dem Anspruch, diese ab Jahresbeginn 2024 umzusetzen. Ziel ist es die Aufnahme des Betriebs im Verwaltungsbereich zum 31.03.2024 und die des Hortbereichs zum neuen Schuljahr 2024/25 zu gewährleisten.

Caspar-David-Friedrich-Zentrum

In Vorbereitung auf das Caspar-David-Friedrich-Jubiläum 2024 wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten im CDF-Zentrum durchgeführt. Unter anderem wurde der aus dem Jahr 1760 stammende Stahlkessel der Seifensiederei aufwändig restauriert.



Abbildung 8: restaurierter Stahlkessel der Seifensiederei im Keller des Caspar-David-Friedrich-Zentrums

Friedrich-Ludwig-Jahn-Gymnasium – Haus I:

Die Realisierung des ersten Abschnitts der brandschutz- und sicherheitstechnischen Maßnahmen wurde mit dem Einbau von Rauchabzugsanlagen in den beiden Haupttreppenhäusern abgeschlossen. Damit ist das Gebäude nun in acht Rauchabschnitte unterteilt und verfügt über zwei funktionierende notwendige Treppenhäuser. Die Kosten für diesen ersten Abschnitt betragen 340.000 €.

Die Planung für den Umbau der Chemieräume und des Musikraums wurde vorangetrieben und mit diversen Umbauten im Sockelgeschoss zur Schaffung eines zusätzlichen Unterrichtsraumes die Voraussetzung für die Realisierung geschaffen, welche 2024 erfolgen soll und voraussichtlich 700.000 € kosten wird. Damit wird der Fluchtweg im 2. OG und die Lüftungsanlage brandschutzmäßig ertüchtigt.

Erich-Weinert-Grundschule:

Die Sanierung der beiden äußeren WC-Stränge konnte 2023 noch nicht abgeschlossen werden. Während der erste Strang zu Beginn des neuen Schuljahres in Nutzung ging, wird am zweiten Strang voraussichtlich noch bis in den Sommer/Herbst 2024 gearbeitet. Die Kosten betragen ca. 900.000 € und werden mit rund 293.000 € durch den MV-Schutzfonds gefördert.

Abbildung 9: sanierte sanitäre Anlagen E.-Weinert-Schule



Martin-Andersen-Nexö-Schule:

Die 2022 begonnene Umgestaltung der Außenanlagen konnte im Mai 2023 abgeschlossen werden. Die Kosten beliefen sich auf 760.000 € und wurden mit 340.000 € durch den MV-Schutzfonds gefördert.



Abbildung 10: umgestaltete Außenanlagen der Martin-Andersen-Nexö-Schule

Sporthalle 1:

Im Zuge dieser bereits im Jahr 2022 planungsseitig begonnenen Maßnahme wurde die Wärmeübergabe der Stadtwerke Greifswald GmbH an die UHGW erneuert. Die Hausanschlussstation für Fernwärme und der Heizungsverteiler wurden erneuert, eine neue Anlagenautomation zur übergreifenden Regelung der Heizungs- und der bestehenden Lüftungsanlagen installiert und diese auf die MBE (Management Bedieneinrichtung – früher Gebäudeleittechnik (GLT)) zur Betriebsüberwachung und Optimierung aufgeschaltet. Durch diesen Schritt war auch eine vertragliche Änderung der Wärmeliefervertragsart auf „Wärme ab Netz“ möglich, was im Zusammenspiel mit der Betriebsoptimierung Einsparungen der Betriebskosten für Fernwärme herbeiführen soll.

Käthe-Kollwitz-Grundschule

Nach Anpassung der Strukturen für Elektro, Multimedia und des passiven Datennetzes wurden in der Käthe-Kollwitz-Schule im Rahmen des DigitalPaktes neue Displays in den Unterrichtsräumen installiert.

3 Energie und Verbrauchsmedien

Der Bericht zu den Energie- und Verbrauchsmedien 2023 ergänzt die Verbrauchs- und Kostenstatistik der vorangegangenen Jahre. Die vorgenommenen Analysen beziehen sich ausschließlich auf die durch das Immobilienverwaltungsamt verwalteten Gebäude. Dazu zählen Schulen, Kindertagesstätten, Sportstätten, Jugend- und Kultureinrichtungen, Verwaltungsgebäude sowie Betriebsgebäude. Für die Versorgung ihrer Gebäude und Einrichtungen bezieht die UHGW die Verbrauchsmedien Strom, Fernwärme, Gas und Wasser von der Stadtwerke Greifswald GmbH.

Seit 2023 kommt auch vereinzelt Flüssiggas als netzunabhängiger Energieträger zum Einsatz. Gremien und Stadtverwaltung identifizierten die Möglichkeit der Umrüstung der bestehenden Gasversorgung auf Flüssiggas für verschiedene städtische Objekte als gängige Methode zur Stärkung der Resilienz in Krisensituationen. Konkret wurde der Wechsel des Energieträgers für die Berufsfeuerwehr sowie freiwillige Feuerwehr, die Kindertagesstätte Inselkrabben (Riems) und den Bauhof ab Mitte 2023 realisiert. Gegenüber der gewohnten leitungsgebundenen Brennstoffversorgung wird somit auch der Aufwand für den Heizbetrieb um die wiederkehrende, bedarfsorientierte Überwachung der Behälterfüllstände und Beschaffung des Flüssiggases, die Anmietung der Tankanlage sowie deren Wartung erweitert.

3.1 Heizenergieverbrauch

Um die jährlichen Heizenergieverbräuche miteinander vergleichen zu können, werden die Verbrauchswerte witterungsbereinigt. Hierbei wird der Verbrauch des Berichtsjahres durch die Heizgradtage des betreffenden Jahres geteilt und mit dem langjährigen Mittel multipliziert. Die Heizgradtage ergeben sich aus der Summe der Differenz zwischen der Heizgrenztemperatur (15°C) und den Tagesmitteln der Außentemperatur über alle Kalendertage mit einer Tagesmitteltemperatur unter 15°C.

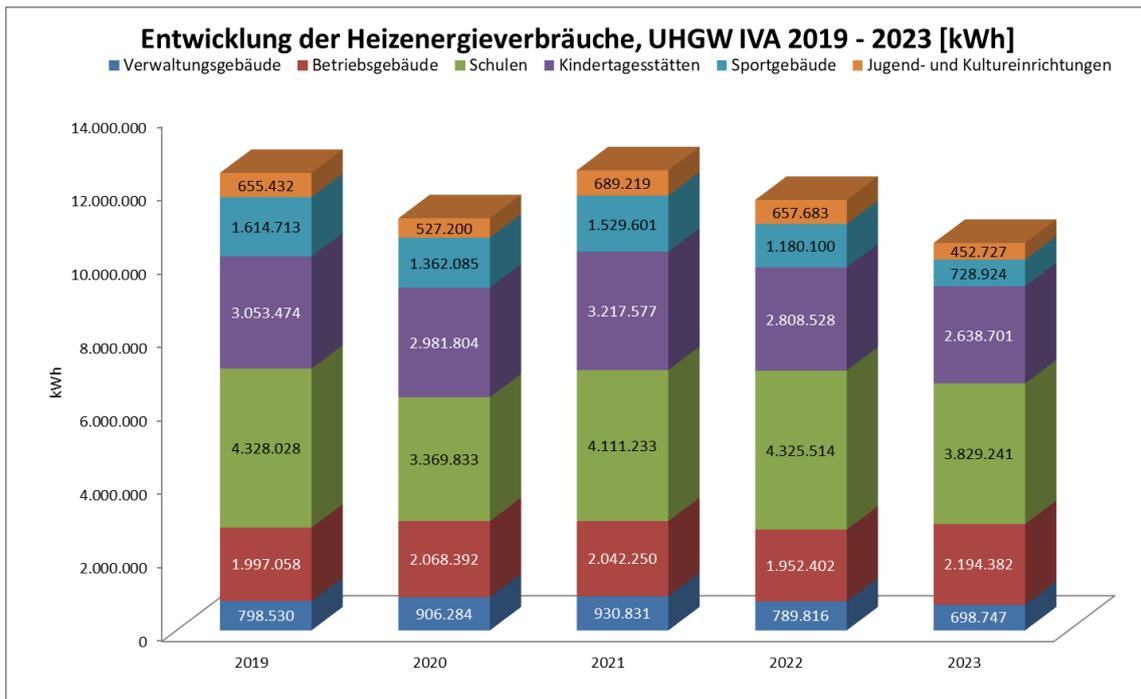


Abbildung 11: Heizenergieverbrauch UHGW 2019 – 2023 [kWh]

Dem Trend zur Reduzierung des Gesamtheizenergieverbrauchs in 2022 folgten für 2023 nochmals Verbrauchsminderungen verzeichnet werden. Die ordnungsgemäße Beheizung der Verwaltungsgebäude, Schulen sowie Jugend- und Kultureinrichtungen konnte in 2023 mit vermindertem Energieeinsatz gewährleistet werden. Aufgrund der Baumaßnahmen um die Sporthallen II und III (vgl. 2.1) entfielen entsprechende Verbrauchsanteile. Einem wesentlichen Zweck dieser zeitgemäßen Bauprojekte entsprechend wird ein reduzierter Heizenergiebedarf beim Betrieb der Ersatzneubauten erwartet. Beispielgebend sind hier die erfassten Einspareffekte seit Inbetriebnahme der Kita-Neubauten „Zwergenland“ und „Tausendfarben“, welche als Ersatz für die beiden außer Betrieb gesetzten Kindergärten aus den 1970er Jahren fungieren. Die Nutzungsaufgabe der Kita „Friedrich Wolf“ seit Sommer 2023 ist der Verbrauchsreduzierung außerdem zuträglich.

Der Mehrbedarf an Wärmeenergie in der Kategorie Betriebsgebäude ist vor allem einer Verbrauchssteigerung im Bauhof (Gützkower Landstraße) zuzuschreiben. Ein Neubau an anderer Stelle soll demnächst als moderne, energieeffiziente Betriebsstätte fungieren (s.o.).

3.2 Elektroenergieverbrauch

Der Gesamtjahresstromverbrauch liegt mit rund 2,14 Mio. Kilowattstunden unter dem der beiden Vorjahre. Wie auch beim aktuellen Heizenergieverbrauch rufen insbesondere der temporäre Wegfall der Verbraucher Kita „Friedrich Wolf“ sowie derjenige der Sporthallen II und III Einspareffekte hervor.

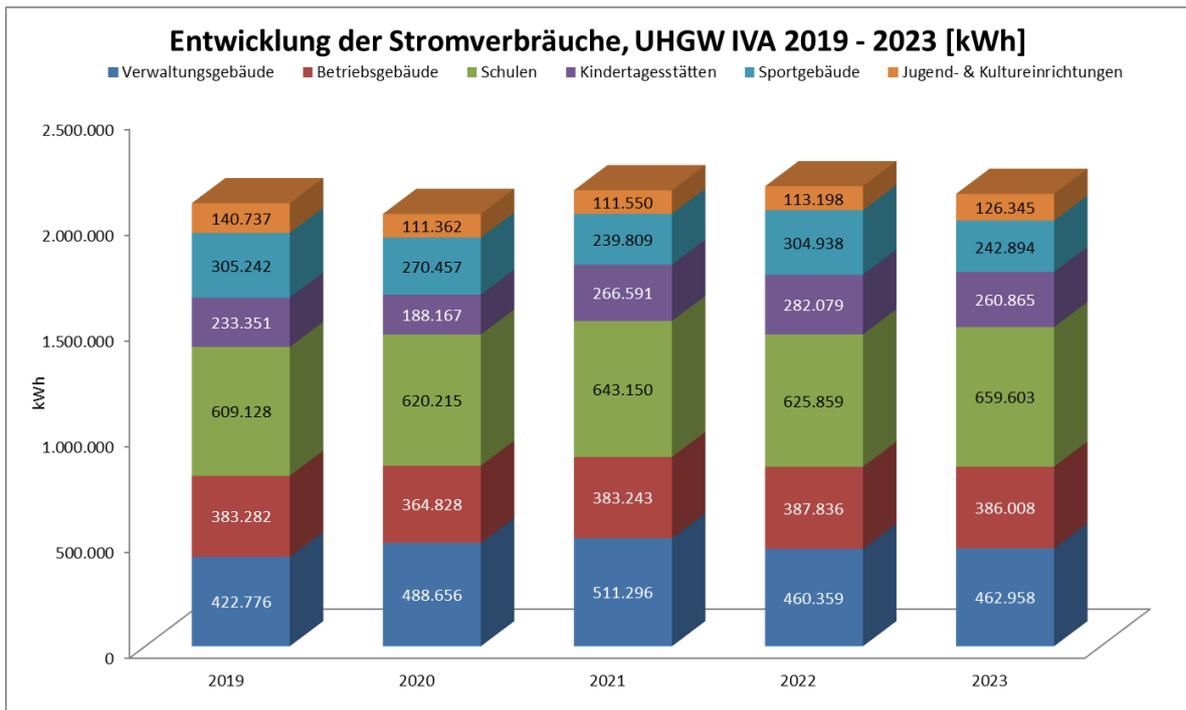


Abbildung 12: Elektroenergieverbrauch UHGW 2019 – 2023 [kWh]

Vergleichende Betrachtungen nach Objektkategorie zeigen auf, dass die entstandenen Verbrauchsmengen zumeist Werte erreichen, die für das entsprechende Nutzungsprofil nicht ungewöhnlich sind oder zumindest in diesen Größenordnungen schon einmal eintraten.

3.3 Elektroenergieerzeugung

Für 2023 kann ein Zuwachs der aus Photovoltaikanlagen (PVA) erzeugten Energiemenge verzeichnet werden. Jedes der aktuell im Bau befindlichen oder geplanten Objekte (vgl. 2.1) wird über eine Aufdach-PVA verfügen, die jeweils vorrangig auf die anteilige Deckung des eigenen Strombedarfs ausgelegt sein wird. Der Aufwärtstrend zur regenerativen Stromerzeugung aus eigenen Anlagen wird sich für die kommenden Jahre fortsetzen.

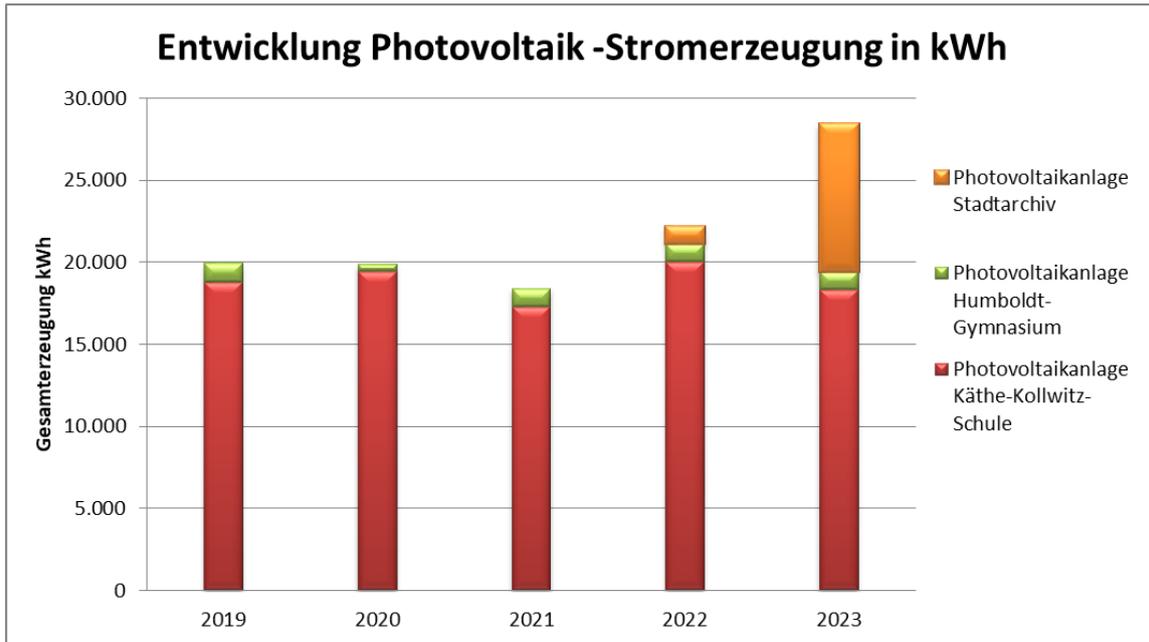


Abbildung 13: PV-Anlagen UHGW – Gesamtstromerzeugung 2019 bis 2023

3.4 Wasserverbrauch

Der Gesamtwasserverbrauch ist gegenüber den Vorjahren wieder leicht angestiegen, liegt aber auf einem, seit Erfassungsbeginn, üblichen Niveau.

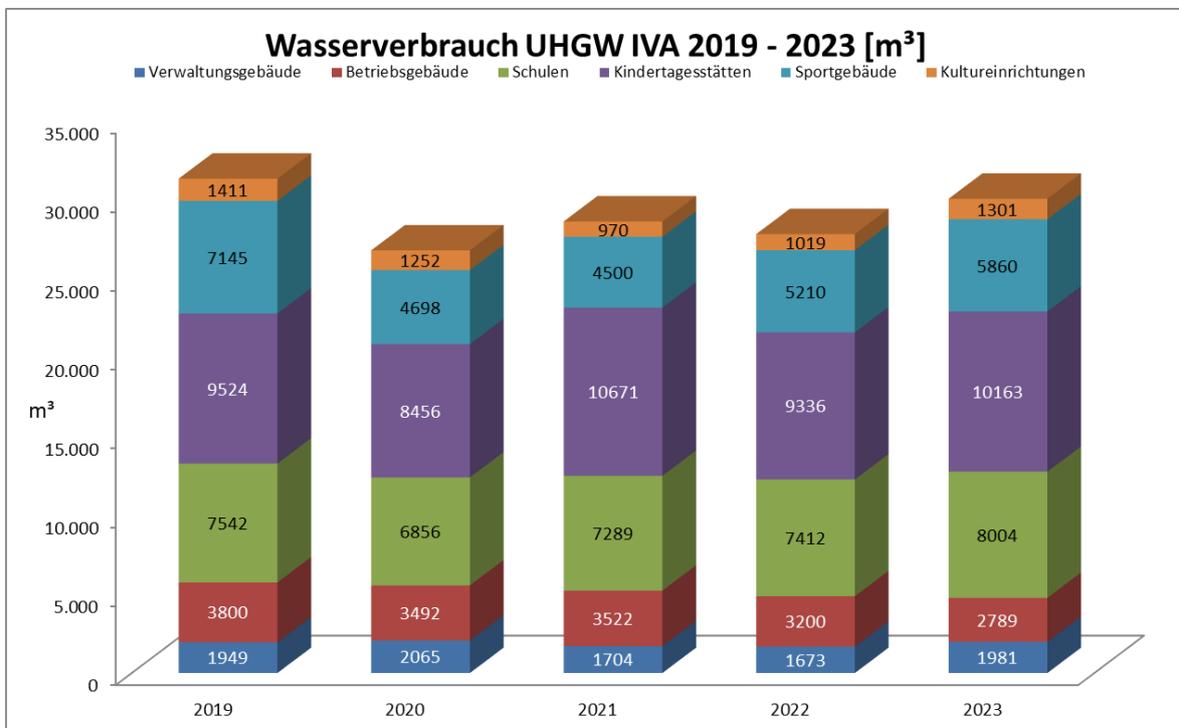


Abbildung 14: Wasserverbrauch UHGW 2019 – 2023 [m³]

3.5 Preisentwicklung

Seit September 2021 setzte eine bisher beispiellose Preisdynamik an den Gasmärkten ein, die zu immer neuen Preisrekorden für Erdgas führte und erst zum Jahresende 2023 spürbar abzuklingen begann, wenn auch die ursprünglichen Preisniveaus vor 2021 noch unerreicht sind.

Extreme Turbulenzen an den Beschaffungsmärkten erschwerten den strategischen Einkauf des Energieträgers Gas auf Seiten des Versorgers; erhöhte Gasbeschaffungskosten waren die Folge. Der Gaspreis wurde seit dem 01.10.2022 zusätzlich um eine sog. Gasspeicherumlage (0,059 Cent/kWh) sowie eine Bilanzierungsumlage (0,570 Cent/kWh) erhöht.

Um dem Preisanstieg etwas entgegenzusetzen, beschloss der Bund, die erheblichen Mehrbelastungen für Gas- bzw. Wärmeverbraucher durch eine Absenkung des Umsatzsteuersatzes von 19 auf 7 Prozent für den gesamten Verbrauch im Abrechnungszeitraum vom 01.10.2022 bis 30.03.2024 abzufedern.

Die steigenden Preise an den Energiebeschaffungsmärkten ließen in der Folge auch den Greifswalder Fernwärmepreis weiter steigen. Für das 1. Quartal 2023 lag dieser bei 264 €/MWh netto, also etwa fünfmal höher als der übliche Tarif. Spätestens zum 3. Quartal konnte ein spürbarer Preisabfall verzeichnet werden. Im vierten Quartal wurden dann vergleichsweise geringe Fernwärmepreise von rd. 85 € für die verbrauchte Megawattstunde verlangt.

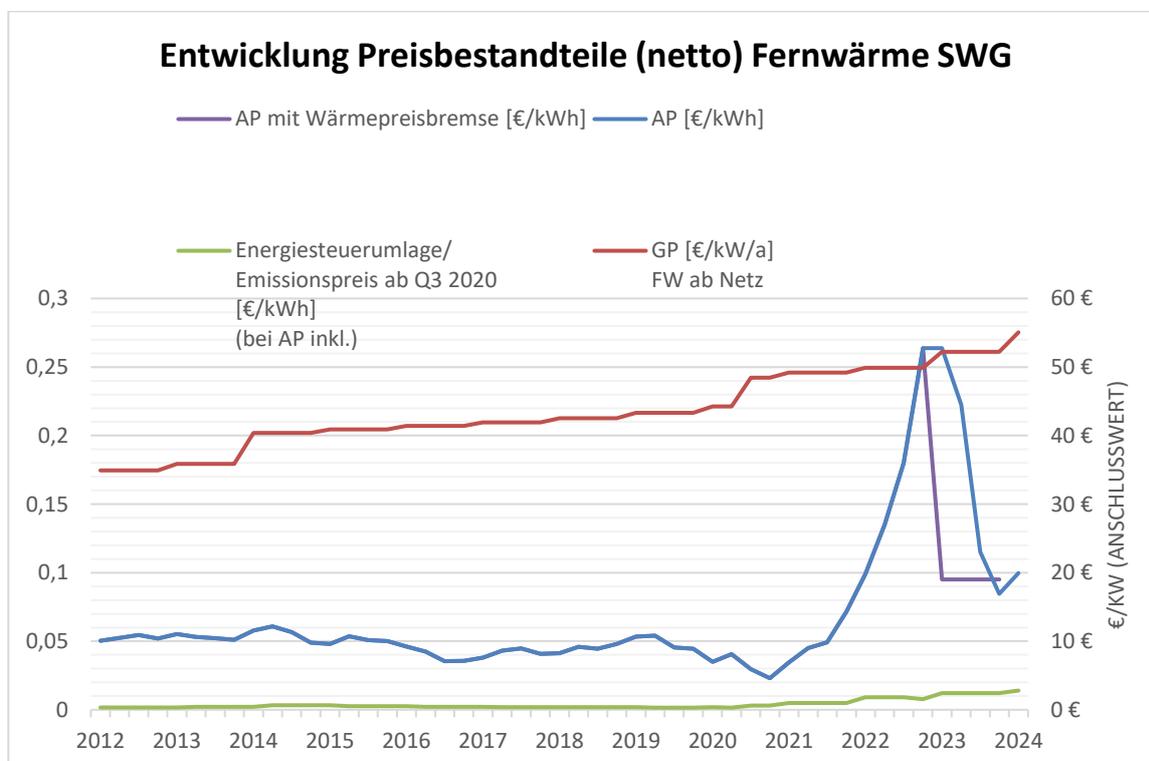


Abbildung 15: Entwicklung des Fernwärmepreises Stadtwerke Greifswald GmbH (ohne Preisbremsen)

Am 24. Dezember 2022 traten die Gesetze zu den sogenannten Energiepreisbremsen in Kraft. Die Preisbremsen galten rückwirkend für Januar und Februar 2023 und bis zum Jahresende 2023. Die Umsetzung erfolgte in der Form, dass für 80 % des prognostizierten Jahresverbrauches einer Abnahmestelle eine Entlastung wirksam wurde. Für diesen Verbrauchsanteil waren bei Fernwärme bis zum Jahresende 95 € pro MWh statt dem höherpreisigen, vom Versorger aufgerufenen Tarif zu entrichten. Weil dementsprechend für 20 % des Verbrauchsanteils die Entlastung versagt blieb, wurde gemäß Gesetzgeber ein Anreiz zur Energieeinsparung bzw. Kostenminderung durch Unterschreitung der Jahresverbrauchsprognose geschaffen.

Die Methode zur Schaffung von Anreizen zur Einsparung der Energiemengen bei Gas entspricht sinngemäß derjenigen für Fernwärme; hier gab es eine Preisbegrenzung auf 12 Cent/kWh statt der in 2023 durchschnittlich vom Versorger verlangten 19,8 Cent/kWh.

Der vielmals wahrgenommene Anreiz zur Einsparung (vgl. Heizenergieverbräuche 3.1) bewirkt allenfalls eine Abmilderung des ohnehin hohen Kostenniveaus in 2023 (vgl. Abb. 18). Die gebotenen Preisbegrenzungen bei 9,5 bzw. 12 ct/kWh stellten gegenüber den gewohnten Tarifen¹ vor Jahresende 2021 eher Verteuerungen dar, und zwar um 4,5 ct/kWh bei Fernwärme und 5,3 ct/kWh bezüglich Gas. Für 2024 erfolgt der Wegfall der Preisbremsen. Die vertrauten Preisniveaus aus Vorkrisenzeiten werden sich voraussichtlich nicht wieder einstellen.

Der Strompreis wurde in 2023 per Strompreisbremse gedeckelt. Finanziert wurde die Strompreisbremse primär über die Übertragungsnetzbetreiber aus den Übergewinnen der Stromerzeuger und aus den Mitteln des Bundes. Das Gesetz unterscheidet im Groben zwei Anwendungsfälle, nämlich Kunden nach § 4 StromPBG mit einem Jahresverbrauch von bis zu 30.000 kWh und Kunden mit einem höheren Verbrauch:

Stromverbrauch unter 30.000 kWh

- 80 % des prognostizierten Verbrauches werden entlastet
- Preis begrenzt auf 40 Cent/kWh (brutto, inkl. aller Umlagen, Abgaben, Steuern etc.)

Stromverbrauch über 30.000 kWh

- 70 % des prognostizierten Verbrauches werden entlastet
- Preis begrenzt auf 13 Cent/kWh (netto, zuzüglich aller Umlagen, Abgaben, Steuern etc.)

Bei einem um lediglich 0,8 % erhöhten Verbrauch gegenüber dem Durchschnitt der vorangegangenen fünf Jahre (vgl. Abb. 12) entstanden Stromkosten, die bei gleicher Betrachtung um 1/3 höher lagen (vgl. Abb. 19), was u.a. die Ineffizienz der Strompreisbremse zum Ausdruck bringt.

¹ Durchschnittswerte 2012 - 2021

Bei der Lieferungen der Verbrauchsmedien durch die Stadtwerke Greifswald GmbH wird je nach Verbrauchsstruktur und Anschlussart der Gebäude zwischen verschiedenen Anschlussdimensionen, Versorgungsvarianten oder Netzebenen unterschieden. Je Verbrauchsmedium wird der besseren Darstellbarkeit wegen, ein gemittelter spezifischer Preis errechnet und abgebildet.

Bezüglich Elektroenergie wird beispielsweise der gesamte Strombezug zu den Gesamtkosten ins Verhältnis gesetzt. Der so gemittelte Strompreis für alle städtischen Objekte inkl. Grundgebühren betrug im Jahr 2023 37,45 ct/kWh (23,84 ct/kWh in 2022). Steuern, Abgaben und Umlagen tragen anteilig mehr als die Hälfte zum Preis deutscher Stromprodukte bei.

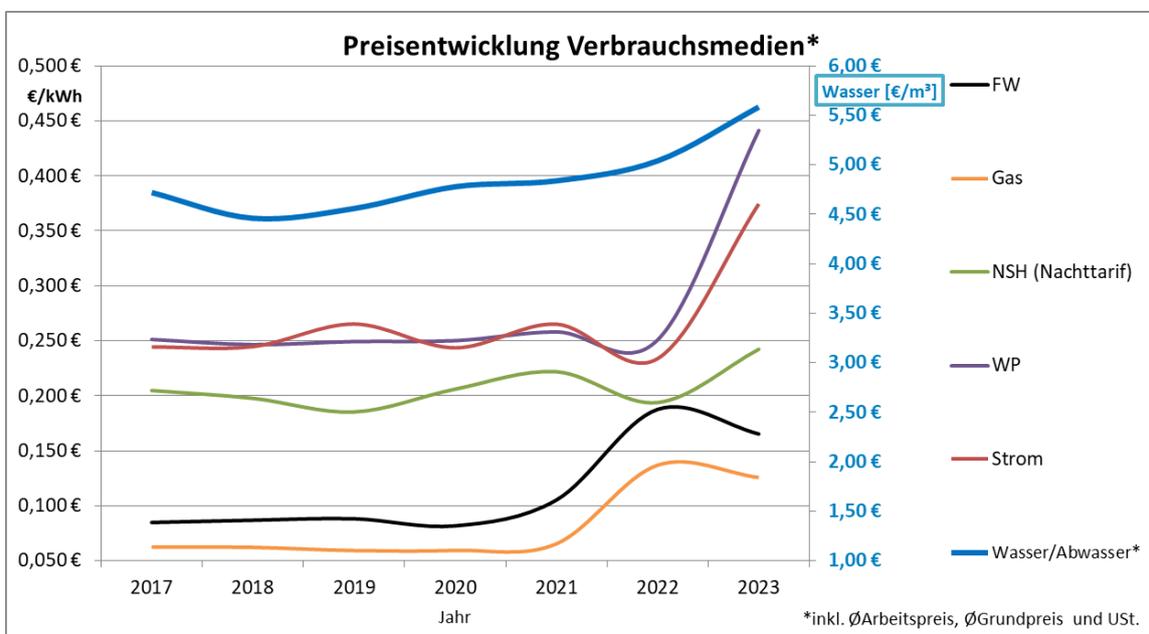


Abbildung 16: Preisentwicklung der bezogenen Verbrauchsmedien 2016 – 2023 (ohne Preisbremsen)

Rund 70 % aller durch das Immobilienverwaltungsamt betriebenen Objekte beziehen Fernwärme für die Heizenergieversorgung, 25 % nutzen Gas oder Flüssiggas und alle weiteren Gebäude werden per Wärmepumpe versorgt.

3.5.1 Bezugskosten

Die Entwicklung der Gesamtkosten für Energie und Wasser basiert auf den tatsächlich abgerechneten Daten der Stadtwerke Greifswald GmbH. Die Energiebezugskosten sowie die Kosten für die Wasserversorgung und -entsorgung der durch das Immobilienverwaltungsamt betreuten Objekte beliefen sich im Jahr 2023 auf 2.763.008 € und stiegen damit um rund 797.138 € gegenüber den Jahresdurchschnittskosten über die vorangegangenen fünf Jahre. Angesichts der eher

durchschnittlichen Verbräuche in 2023 können allem voran die gestiegenen Energiepreise als Kostentreiber identifiziert werden.

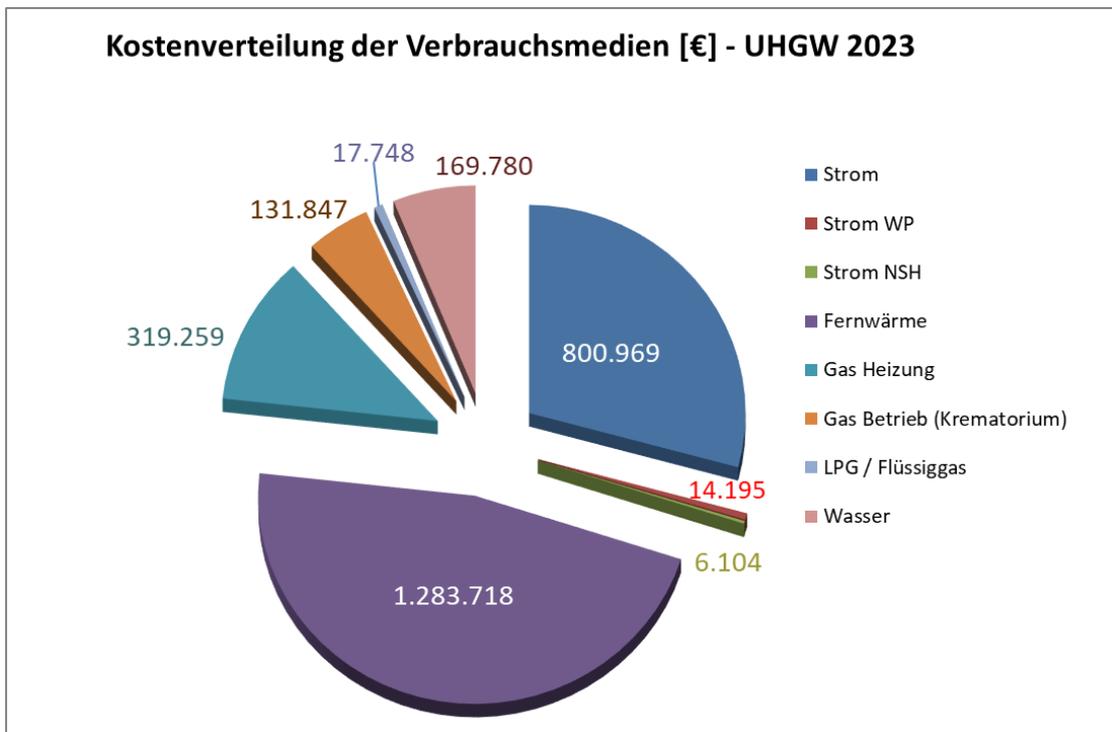


Abbildung 17: Anteile der einzelnen Verbrauchsmedien an den Versorgungskosten 2023

Traditionell sorgte die Fernwärmeversorgung wieder für den größten Kostenanteil. Den zweiten wesentlichen Kostenfaktor repräsentiert der verbrauchte Strom. Obwohl nur eine geringfügige Steigerung des Gasverbrauchs gegenüber 2022 verzeichnet wurde, bewirkten die hohen Gaspreise in 2023 eine Verdopplung der Gaskosten im Vergleich zum Vorjahr und entsprechend einen ungewohnt hohen Anteil in der o.a. Darstellung. Neuer Bestandteil der Verbrauchsmedien in 2023 ist Flüssiggas oder auch LPG (*Liquefied Petroleum Gas*).

Vor allem die starke reduzierte Abnahme von Fernwärme von rund 17 % gegenüber dem Vorjahr konnte zur Kostenverringerung beitragen. Außerdem bewirkte die Energiepreisbremse, dass ein nochmaliges Erreichen der Rekordkosten von 2022 vermieden werden konnte (vgl. Abb. 18). Das Kostenniveau bleibt hoch.

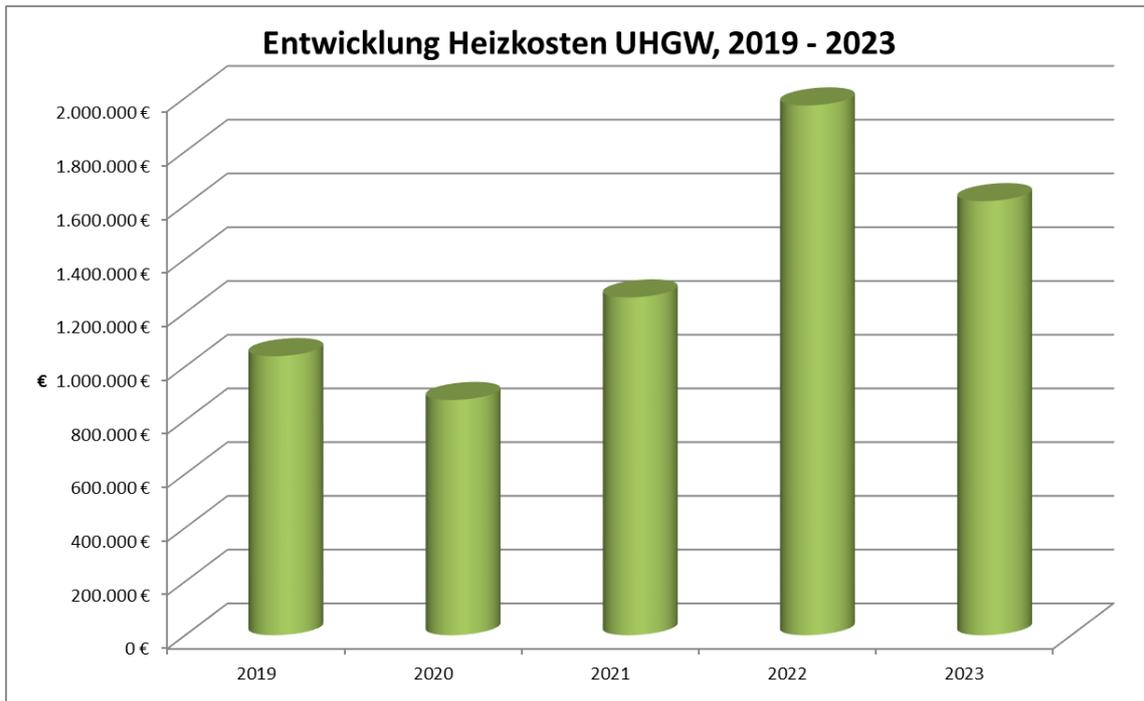


Abbildung 18: Heizkostenentwicklung UHGW 2019 bis 2023

Zu hohe Strompreise im Zusammenspiel mit einer ineffektiven Strompreisbremse des Bundes hatten zur Folge, dass die Stromkosten trotz eines typischen Gesamtstromkonsums in 2023 um 1/3 stiegen (vgl. Abb. 19).

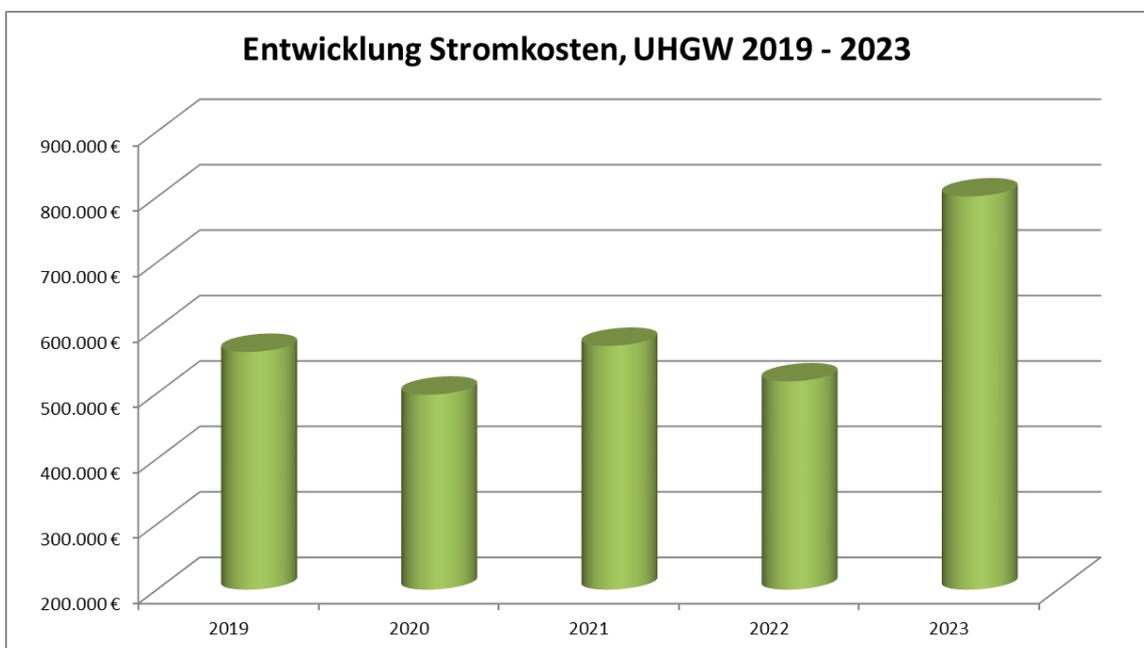


Abbildung 19: Stromkostenentwicklung UHGW 2019 bis 2023

Preissteigerungen bezüglich Wasser/ Abwasser, zudem moderat erhöhte Verbräuche bei Schulen und Kindertagesstätten bewirkten einen Anstieg der Wasserkosten in 2023 (vgl. Abb. 20).

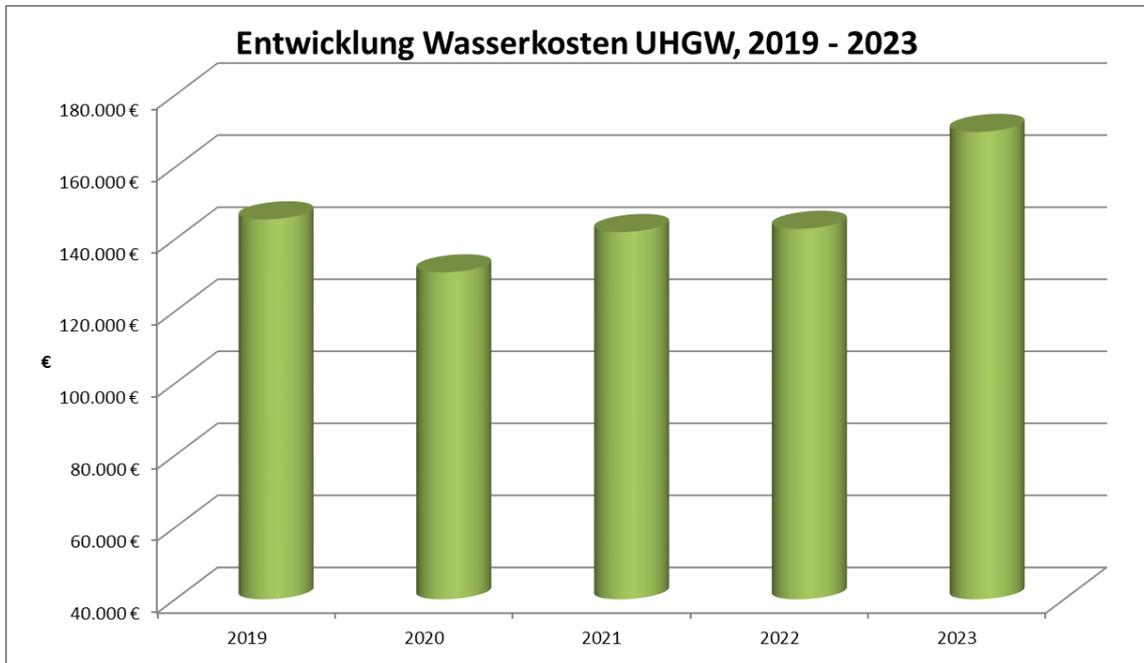


Abbildung 20: Wasserkostenentwicklung UHGW 2019 bis 2023

4 Infrastrukturelles Gebäudemanagement

4.1 Hausmeisterdienste

Auch im Jahre 2023 bewirtschaftete die Abteilung Gebäudemanagement des Immobilienverwaltungsamtes die kommunalen Gebäude - Verwaltungsgebäude, Schulen, Kitas, Sporthallen sowie Sportplätze - ausschließlich mit eigenem Personal. Die von der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGST) empfohlenen Richtwerte für die Bemessungsgrundlagen zum Vorhalten eines Hausmeisters von 12.000 m² in der Woche werden eingehalten. 2023 hatte die Universitäts- und Hansestadt Greifswald einen Hausmeisterbedarf von 32,34 Vollzeitäquivalent (VZÄ) für ihren Gebäude- und Sportplatzbestand. 31 Personen sind bisher als Hausmeister, Hallen-/bzw. Platzwarte tätig. Die wöchentliche Arbeitszeit beträgt für diese Berufsgruppe in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald 39 Stunden. Alle Hausmeister sind im Besitz eines Diensthandys, über welches sie erreichbar sind. Die Stadt Greifswald wurde in 7 Pools aufgeteilt. Für jeden Pool gibt es einen Poolleiter, welcher in seinem Stadtteil notwendige Vertretungen organisiert.

4.1.1 Kostenvergleich Hausmeisterdienste in Euro

	2020	2021	2022	2023
Lohnkosten/ Materialkosten	1.489.733,69	1.479.987	1.474.551	1.643.504
Fremdleistung	15.214	18.335,00	14.728,08	23.245,94
Gesamt	1.504.948	1.498.322	1.489.279	1.666.750

4.2 Reinigungsdienste

Für den Bereich Reinigung wurde unter Berücksichtigung der Normative und der Jahresreinigungsfläche ein Stellenbedarf von 47,14 VZÄ festgeschrieben. 62 Frauen und Männer arbeiteten in der Gebäudereinigung. Auch im Jahr 2023 galt für diese Berufsgruppe, der zwischen dem Kommunalen Arbeitgeberverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. (KAV M-V) und der vereinten Dienstleistungsgesellschaft Verdi, Landesbezirk Nord, auf der Grundlage des § 15 Abs. 3 TVÖD zur Absenkung der Arbeitszeit und Beschäftigungssicherung abgeschlossene Tarifvertrag weiter. Die durchschnittliche Arbeitszeit betrug 30 Stunden in der Woche. Für den Fall der Kranken- und Urlaubsvertretung des eigenen Personals wurden Fremdreinigungsstunden ausgeschrieben. Die Absicherung der Vertretungsstunden, im Jahr 2023 ca. 9.300 Stunden, erfolgt durch die Piepenbrock Dienstleistungen GmbH & Co. KG. Diese Maßnahme der Vertretung ermöglicht, dass die Hygienevorschriften in den städtischen Gebäuden, insbesondere in Kitas und Schulen, weiterhin eingehalten werden können.

Im Mai 2020 wurde ein neuer Rahmenvertrag mit der IGEFA Rostock GmbH & Co. KG über das Reinigungsmaterial geschlossen. Dem Gebäudemanagement war es wichtig, dass Industriereinigungsmittel verwendet werden, die umwelt- und

gesundheitsverträglich sind. Als Nachweis wurden für jedes Produkt Zertifikate von den Bietern angefordert, die mindestens dem EU Ecolabel entsprachen. Die drei Hauptprodukte der Unterhaltsreinigung – Oberflächenreiniger, Bodenwischpflege, Sanitärreiniger – wurden basierend auf dem Cradle-to-Cradle-Prinzip gefordert. Das Prinzip umfasst fünf Kriterien: Sicherheit und Gesundheit, Wiederverwertung, Nutzung erneuerbarer Energien, verantwortungsvoller Umgang mit Wasserressourcen sowie soziale Fairness.

4.2.1 *Kostenvergleich Reinigungsdienste in Euro*

	2020	2021	2022	2023
Lohnkosten/ Materialkosten	1.640.248	1.673.647	1.748.750	1.864.082
Fremdleistung	152.258	153.598,49	213.958,81	257.008
Gesamt	1.792.506	1.827.245	1.962.709	2.121.091

4.3 Sportstättenverwaltung

Das Immobilienverwaltungsamt verwaltet 6 Dreifeldhallen, 1 Zweifeldhalle und 8 Einfeldhallen. Des Weiteren werden 5 Großfeldsportplätze mit über 5.000 m² Fläche sowie 11 Kleinfeldsportanlagen einschließlich einer Skateranlage bewirtschaftet.

Die Verwaltung und Vergabe der Sportstätten erfolgt über eine Software. Durch diese Software werden vielen Arbeitsschritte im Bereich der Sportstättenverwaltung digitalisiert, was zu einer enormen Flexibilität und Zeitersparnis führt. Die Zuweisungsbescheide werden nach erfolgter Buchung durch den Nutzer automatisch generiert und direkt per Mail an diesen versandt. Stornierungen durch den Nutzer oder sonstige Änderungen in den Belegungsplänen werden direkt umgesetzt und in Echtzeit für alle sichtbar. Jeder Nutzer hat somit die Möglichkeit, zu jeder Zeit und an jedem Ort eine Sportstätte zu reservieren oder zu buchen. Dem Nutzer stehen jederzeit alle Informationen zu den vorhandenen Sportstätten kompakt zur Verfügung.

In den Winterferien 2023 wurden turnusmäßig alle Sportgeräte der vorhandenen Sporthallen von einer Fachfirma überprüft. Hierbei wurden einige Mängel festgestellt, diese konnten zeitnah durch eine Fachfirma behoben werden. Einige Sporthallen wurden mit neuen Sportgeräten ausgestattet.

Durch den Abriss der Sporthallen 2 und 3 wurden die Vereine mit ihren Trainingszeiten und der Schulsport auf städtische und nicht städtische Sporthallen verteilt.

Die Auslastung durch die Vereine in der Zeit von 16:00 – 22:00 Uhr unterscheidet sich in den Sportstätten saisonal. In den Wintermonaten liegt diese in den Sporthallen bei ca. 98 % und in den Sommermonaten bei ca. 90 %.

In den kommunalen Sportstätten wurden in 2023 über 600 verschiedene Veranstaltungen an den Wochenenden durch das Gebäudemanagement koordiniert und vertraglich gebunden. In den Sporthallen und auf den Sportplätzen sind an den Wochentagen vorwiegend Greifswalder Sportvereine sportlich aktiv.

Die Gebührensatzung für die Nutzung der kommunalen Sportstätten wurde im Jahr 2023 überarbeitet und trat zum 01.01.2024 in Kraft.

4.4 Miet- und Pachtverträge sowie sonstige Verträge mit Dritten

Im Jahr 2023 wurden durch die Abteilung Gebäudemanagement 135 Miet- und Pachtverträge für Vereine und kulturelle Einrichtungen betreut. Im Weiteren wurde der neue Verwaltungsstandort Am Tierpark in der Langen Straße 2a erworben. Somit wird der Verwaltungsstandort in der Walther-Rathenau-Straße aufgegeben und die Mitarbeiter*innen ziehen in den neuen Verwaltungsstandort Am Tierpark um.

4.5 Versicherungen

Die städtischen Gebäude sind gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Einbruchdiebstahl/Raub und gegebenenfalls gegen Elementar, Vandalismus und Glasbruch bei der OKV (Ostdeutsche Kommunalversicherung AG) versichert. Wenn der Verkehrssicherungspflicht nicht nachgekommen wird und Personen auf dem Besitz der UHGW zu Schaden kommen, greift die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, diese ist über den KSA (Kommunaler Schadenausgleich) abgedeckt ist.

4.6 Schadensübersicht in den vergangenen Jahren

Schadensfälle	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Einbruchdiebstahl/Raub	5	6	8	9	3	4
Leitungswasser	3	3	7	8	5	4
Feuer	-	-	-	-	-	-
Vandalismus	-	-	5	5	22	15
Sturm	2	1	4	8	14	7
Sachschaden	1	13	14	14	11	9
<i>insgesamt</i>	11	23	38	44	55	39

5 Liegenschaften und Forsten

Im Jahr 2023 hat der Immobilienmarkt eine Phase signifikanter Veränderungen und Herausforderungen erlebt, die durch eine Vielzahl von wirtschaftlichen, sozialen und politischen Faktoren geprägt wurden. Diese dynamische Landschaft hat sich auf verschiedene Bereiche des Immobiliensektors ausgewirkt, angefangen von Wohnimmobilien bis hin zu gewerblichen Investitionen.

In Greifswald gestaltete sich die Vermarktung städtischer Grundstücke aufgrund dieser anspruchsvollen Marktbedingungen äußerst schwierig. Die erheblichen Kostensteigerungen im Baugewerbe sowie die hohen Zinssätze auf dem Kapitalmarkt führten dazu, dass Ausschreibungen teilweise erfolglos verliefen und keine Angebote abgegeben wurden.

Auch unter den anspruchsvollen Marktbedingungen gelang es der Abteilung Liegenschaften und Forsten im Jahr 2023, mehrere Ziele und Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen. Insbesondere wurde am 30.05.2023 die eigens entwickelte Teilstrategie für ein nachhaltiges Grundstücksmanagement von der Bürgerschaft beschlossen. Damit konnte die Arbeit, welche die Liegenschaftsabteilung fast ein Jahr begleitet hatte, abgeschlossen werden. In einer großen Teamleistung flossen Aspekte aus den verschiedenen Arbeitsbereichen in die Betrachtungen ein.

Hauptbestandteil des nachhaltigen Grundstücksmanagements ist der strategische Flächenerwerb, der durch unerwartete Gelegenheiten im zurückliegenden Jahr schneller als gedacht forciert werden konnte. Neben der Ersteigerung einer landwirtschaftlichen Fläche als Reserve für die östliche Stadterweiterung konnte auch der Ankauf von potenziellen Flächen zur Moorwiedervernässung realisiert werden. Bei den zuletzt genannten Ankäufen wurde festgestellt, dass der Markt für diese unscheinbaren Naturflächen mittlerweile äußerst umkämpft ist. So gab es mehrere potenzielle Käufer für diese Flächen, was zu intensiven und teilweise schwierigen Verhandlungen führte. Eine große Investition stellte außerdem der Erwerb des neuen Verwaltungsstandortes am Tierpark dar. Dieser konnte dank der guten Zusammenarbeit mit den anderen Fachämtern schnell und gewissenhaft abgewickelt werden.

Nach mehr als zwanzig Jahren wurde am 04.12.2023 die Neufassung der Entgeltordnung für Grundbuchrechte von der Bürgerschaft der Stadt beschlossen. Die Entgelte für zahlreiche Dienstleistungen der Abteilung Liegenschaften und Forsten (z. B. die Bearbeitung von Rangrücktritten und Löschungsbewilligungen) wurden angepasst und neue Tarifstellen aufgenommen. Zudem kommt die Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit der neuen Entgeltordnung den veränderten gesetzlichen Regelungen des Umsatzsteuergesetzes nach. Die Entgeltordnung gilt für alle Anträge die ab dem 01.01.2024 bei der Stadt eingehen.

Darüberhinaus wurden sorgfältig mögliche Rückforderungsmöglichkeiten bei der Auszahlung von Familienförderungen im Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen innerhalb der 10-Jahresfristen geprüft. Rückforderungsszenarien entstanden, wenn beispielsweise Eigentümer nicht für volle 10 Jahre in ihren Häusern gewohnt hatten, sondern vor Ablauf der Frist umgezogen waren. Die Abteilung Liegenschaften und Forsten hat erfolgreich Rückforderungsansprüche der UHGW durchgesetzt. In den kommenden Jahren stehen weitere Prüfungen an, wie z. B. für das Gebiet des B-Plans Nr. 88 -Heinrich-Heine-Straße-, bei denen voraussichtlich auch weitere Rückforderungsmöglichkeiten auftreten werden.

In den kommenden Abschnitten wird ein Überblick über die Aufgabenschwerpunkte der verschiedenen Tätigkeitsbereiche der Abteilung Liegenschaften und Forsten für das vergangene Kalenderjahr 2023 gegeben.

5.1 Entwicklung von städtischen Bebauungsplangebieten

5.1.1 *Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 13 – Am Elisenpark -*

Die Vermarktung der Eigenheimgrundstücke im B-Plan Nr. 13 - Am Elisenpark- ging nur schleppend voran. Gleichwohl mittlerweile bereits 250 Interessenten ein Baugrundstück angeboten wurde, konnten in 2023 lediglich neun Verträge geschlossen werden, darunter fünf Erbbaurechtsverträge. Im Vorjahr waren es noch 25 Grundstücke, die verkauft wurden. Als Hemmnis bei der Vermarktung erwiesen sich vor allem weiterhin gestiegene Baukosten sowie die hohen Zinsen am Kapitalmarkt. Dadurch bedingt wurden allerdings mehr Erbbaurechts- als Kaufverträge geschlossen, da sich für die Bauherren so hohe Grunderwerbskosten vermeiden ließen.

Erfolglos verliefen die Ausschreibungen von Baufeld 2 und 12 im B-Plan Nr. 13 - Am Elisenpark-. Ersteres wurde für den Bau eines Mehrfamilienhauses ausgeschrieben, wobei derjenige Bewerber den Zuschlag erhalten sollte, der die meisten Eigentumswohnungen schafft. Letzteres wurde bedingungslos zum Höchstgebot ausgeschrieben. Für beide Grundstücke wurden keine Bewerbungen abgegeben.

5.1.2 *Bebauungsplan Nr. 55 -Hafenstraße-*

Im Bebauungsplangebiet Nr. 55 wurden deutliche Fortschritte im Hochbau erzielt. Die Abteilung begleitete diesen Prozess weiterhin im Rahmen der Vertragsnachbearbeitung und notwendiger Fristanpassungen. Die ersten Wohnungen können in 2024 bezogen werden.

5.2 Gewerbegebiete

2023 wurde mit dem Verkauf eines städtischen Grundstücks im Gewerbegebiet „Technologiapark“ der Grundstein für den Bau des neuen Berufsschulkomplexes gelegt. Bauträger wird der Landkreis Vorpommern-Greifswald sein. Damit der Bau wie geplant starten kann, wurde vor dem Verkauf die noch notwendige mediale Erschließung des Gebietes koordiniert. Diese soll 2025 starten.

Neben den aktuellen Grundstücksveräußerungen gehört auch die Überwachung offener Bauverpflichtungen in regelmäßigen Abständen zu den Aufgaben der Abteilung Liegenschaften und Forsten. Insbesondere bei der Weiterveräußerung von noch unbebauten Grundstücken, die zuvor Eigentum der Universitäts- und Hansestadt waren, ist die Stadt in die Verhandlungen zwischen den Vertragsparteien einzubeziehen. Im vergangenen Jahr kamen so zwei Kaufverträge mit städtischer Beteiligung über Grundstücke in den Gewerbegebieten „Herrenhufen Nord“ und „Helmshäger Berg“ zustande. In beiden Fällen hat sich die Stadt mit den Gewerbetreibenden auf eine zügige Bebauung geeinigt.

An anderer Stelle hat die Stadt hingegen ihr vertragliches Wiederkaufsrecht ausgeübt und wird das so wieder im Eigentum der Stadt befindliche Gewerbegrundstück neu vergeben. Eine Bebauung durch den ehemaligen Käufer des Grundstücks war nicht mehr beabsichtigt.

5.3 Statistik

Die folgende Statistik bietet Einblicke in die abgeschlossenen Vorgänge im Bereich Grundstücksverkehr. Es ist besonders erwähnenswert, dass das Grundstücksvermögen der UHGW durch gezielte Ankäufe gesteigert werden konnte.

5.3.1 Übersicht Grundstücksverkehr

Vorgänge	Anzahl	Gesamt m ²	Gesamt Einnahmen/Ausgaben €
Verkauf	12	11.930	889.047,00
Erbbaurechte	5	2.333	12.838,40 (Erbbauzins im Jahr)
Ankauf	9	51.807	11.341.775,90*
Zuordnung	4	14.282	2.900,00

* zzgl. 698.395,43€ Kaufnebenkosten

5.3.2 Gesamte Vorgänge in der Nutzung

Nutzungsart	Anzahl	%
landwirtschaftliche Flächen	5	17
Gewerbeflächen	7	23
Wohnbauflächen	6	20
Schutzflächen/Moor	3	10
Sonstiges (Arrondierung,...)	9	30
Gesamt Vorgänge	30	100

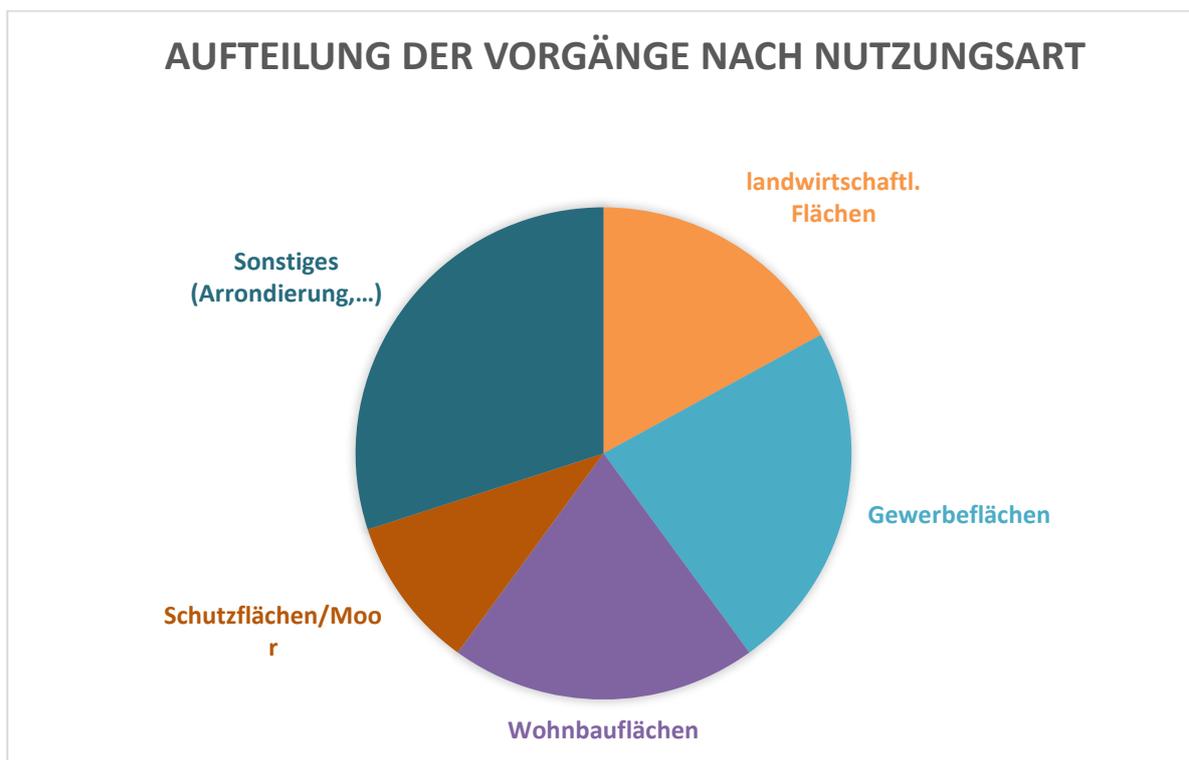


Abbildung 21: Aufteilung der Vorgänge nach Nutzungsart

5.4 Grundstücksverwaltung

Die hohe Inflationsrate in 2023 führte dazu, dass die in fast allen Pachtverträgen vereinbarte Preisgleitklausel zur Anwendung kam und die Pachtzinsen entsprechend des Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes angepasst wurden. Mit dieser vertraglichen Regelung partizipiert die UHGW von der allgemeinen Geldentwicklung. Durch die Anpassung von 37 Pachtverträgen in der Bungalowsiedlung Stahlbrode werden Mehreinnahmen von etwa 10.500,00€ erzielt. Zusätzlich können durch die Anpassung der Pachtzinsen gemäß dem VPI ab 2024 ungefähr 16.000,00€ aus den bestehenden Verträgen über Gewerbeflächen generiert werden.

Weiterhin wurden Pachtzinserhöhungen für Garagenstellflächen durchgeführt, die ab 2024 zu Mehreinnahmen von etwa 108.000,00 € pro Jahr führen. Die Erhöhung von 120,00 € auf 190,00 € (netto) pro Garagenstellfläche basiert auf einem Gutachten des Gutachterausschusses des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die ortsüblichen Vergleichspreise.

5.5 Landwirtschaft

In der Gemarkung Eldena konnten durch Zuschlagserteilung bei einer Zwangsversteigerung 6,95 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche, davon 4,69 ha Acker und 1,64 ha Grünland in den Eigentumsbestand der UHGW überführt werden. Die bestehenden Pachtverträge wurden übernommen.

5.5.1 Greifswalder Agrarinitiative

Die Geschäftsstelle der Greifswalder Agrarinitiative (GAI) entwickelte vier Fahrradroutes im Greifswalder Umland zu „Lern- und Erlebnisorten“ (LEO), an denen Interessierte etwas über Landwirtschaft und Landschaft erfahren können. Veröffentlicht wurden die Routen in der Outdoor-App Komoot, die kostenlos genutzt werden kann. Der NDR hat eine Route in einem kurzen Film portraitiert (Mediathek: NDR NordTour v. 16.09.2023).



Abbildung 22: Kopfweiden in Sundhagen (Foto T. Beil)

An rd. 150 Kopfweiden wurde durch Initiative und Finanzierung der Pächter ein Pflegeschnitt durchgeführt. Von den 150 Kopfweiden stehen ca. 90 auf Miteigentumsflächen, v.a. im Bereich Oberhinrichshagen und Reinberg.

Im Fauna-Flora-Habitat-Gebiet bei Dömitzow wurden mehrere Kleingewässer (Sölle) ausgewählt, um dort eine Revitalisierung

vorzunehmen, die den dort lebenden, z.T. streng geschützten Amphibien ihren Lebensraum sichert. In Absprache mit den Pächtern soll parallel die Anlage von dauerhaften Pufferstreifen um diese Sölle erfolgen, die bisher nur temporär angelegt sind. Der sehr kooperative Umgang mit den Pächtern war dabei beispielhaft für die gute Zusammenarbeit in der GAI.

Die Teilnahme an den von der GAI-Geschäftsstelle organisierten Feldbegegnungen zu den Themen „Kennartenprogramm im Grünland“ und „Sanierung von Söllen“ war für die städtischen Mitarbeiterinnen sehr aufschlussreich und diente zeitgleich dem Austausch mit Pächtern.



Abbildung 23: die GAI organisiert Feldbegegnungen (Foto T. Beil)

5.5.2 *Bearbeitung landwirtschaftlicher Pachtverträge*

Das in 2022 unterbreitete Angebot einer rückwirkenden Vertragsanpassung als Alternative zur Weizenpreisklausel wurde von vielen Pächtern angenommen. Demzufolge mussten zahlreiche, z.T. sehr umfangreiche Verträge angepasst und aufgrund der teilweise veralteten Katasterdaten überarbeitet werden.

Eine weitere „Bearbeitungswelle“ ergab sich daraus, dass alle Verträge, die seit 2020 ausgelaufen waren, eine befristete Verlängerung bis zum 30.09.2023 erhalten hatten, um den Abschluss der Ausarbeitung neuer Vertragsbestimmungen (z.B. das Konzept zur Reduktion biodiversitätsgefährdender Stoffe) abzuwarten. Für alle davon betroffenen Betriebe, die bei einer Überprüfung überzeugen konnten (s. Immobilienbericht 2022, Kap. 5.6.1), wurden neue Verträge ausgearbeitet, die erstmals konkrete Naturschutzmaßnahmen beinhalten. Diese wurden entweder den vorliegenden betrieblichen Naturschutzkonzepten entnommen und/oder mit den Pächtern gemeinsam erarbeitet. Den entsprechenden Beschlussvorlagen zur langfristigen Pachtvertragsverlängerung (12 Jahre) stimmte der Hauptausschuss der Greifswalder Bürgerschaft zu.



Abbildung 24: Maßnahmenbeispiel Blühstreifen auf städtischen Pachtflächen in der Gemarkung Greifswald, Juni 2023

Die Flächen zweier Betriebe, deren Berücksichtigung der GAI-Vorgaben bei der bisherigen Bewirtschaftung unzureichend war und deren Verträge daher nicht verlängert wurden, kamen im April 2023 zur öffentlichen Ausschreibung. Auf die rd. 119 ha (davon rd. 102 ha Ackerland, 12 ha Grünland, 5 ha sonstige Fläche) gingen insgesamt 16 Bewerbungen ein.

Die umfangreichen Bewerbungsunterlagen wurden ausgewertet und tabellarisch aufbereitet, um mit Hilfe der Vergabekriterien eine Prioritätenliste für die Vergabe zu erstellen. Die Auswahl fiel auf zwei Biobetriebe, davon ein Neugründer, sowie auf einen neu gegründeten konventionellen Betrieb, der durch sein Konzept eines Modellbetriebes zur regenerativen Landwirtschaft überzeugen konnte. Kurz vor Vertragsabschluss konnte für ein Vergabelos noch ein vertraglicher Flächentausch organisiert werden, um dem Biobetrieb kürzere Wege zur Pachtfläche zu ermöglichen. Auch in diesem Fall führte das kooperative Verhältnis aller GAI-Mitglieder zu einem schnellen Ergebnis.

5.5.3 Biofläche

Aufgrund der überwiegenden Vergabe der ausgeschriebenen Flächen an Biobetriebe konnte bei den ökologisch bewirtschafteten Flächen ein Zuwachs um rd. 82 ha erreicht werden. Zusätzlich überführte ein konventionell wirtschaftender Pächter freiwillig seine bestehende Pachtfläche innerhalb der Stadt sowie einen Teil seiner vertraglich zu verlängernden Fläche in einen von ihm gegründeten Biobetrieb, so dass dadurch 63 ha neue



Abbildung 25: Überschwemmungen im Polder Eisenhammer

Biofläche entstand. Eine weitere Maßnahme bestand darin, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb, der sein von der Stadt gepachtetes Grünland (rd. 54 ha) bisher unterverpachtet hatte, dieses bei Vertragsverlängerung an einen Biobetrieb abtrat. Insgesamt konnte dadurch die zertifiziert ökologisch bewirtschaftete Fläche um rd. 199 ha, davon 95 ha Ackerland, 93 ha Grünland und 11 ha sonstige Fläche ausgeweitet werden. In der Gesamtbilanz schlägt dies jedoch nicht so deutlich zu Buche, da ein relativ großer Teil des bisher als Biofläche genutzten Grünlandes (rd. 60 ha) im Polder Eisenhammer aufgegeben wurde. Drei Bio-Bewirtschafter reduzierten dort ihre Pachtfläche, da diese aufgrund der Ausgleichsmaßnahme (Wiedervernässung des Polders) nun zu nass für eine Bewirtschaftung ist und zukünftig nicht mehr verpachtet wird bzw. nicht mehr verpachtet werden kann (vgl. Abb. 25).

Der Bioanteil der Ackerfläche konnte dennoch von 1,8 auf 4 % und der von Grünland von 48 auf 52 % der Pachtfläche gesteigert werden. Insgesamt liegt der Bioanteil der Pachtflächen nun bei 17 % (s. Tabelle).

verpachtete Flächen (2023)

	AL		GL		sonst. FL.	sonst. FL.		Fläche ges.	ÖL ges.	
	ha	ÖL ha %	ha	ÖL ha %		ha	ÖL ha %		ha	ha %
ME	1951	0 0	433	280 65	130	2 1,5	2514	282	11	
AE	1368	132 9,6	803	360 45	91	26 28,6	2262	518	23	
ME+AE	3319	132 4,0	1236	640 52	221	28 13	4776	800	17	

Tabelle: Anteil der biologisch bewirtschafteten Pachtfläche der Mit- und Alleineigentumsflächen

ME=Miteigentum, AE=Alleineigentum, AL=Acker, GL=Grünland, sonst. FL.=sonstige Flächen

5.5.4 Pachtzins

Die rückwirkenden Vertragsanpassungen als Ersatz für die Weizenpreisklausel und die neuen Vertragsabschlüsse haben zu einem deutlichen Anstieg des Pachtzinsniveaus geführt. Gleichzeitig gehen die Pächter mit Ihrer GAI-Mitgliedschaft eine Vielzahl von Verpflichtungen ein, die einen erhöhten Arbeitsaufwand mit sich bringen und z.T. auch zu geringeren Erträgen führen können (z.B. durch den Verzicht auf Glyphosat). Die Bürgerschaft beschloss aus diesem Grund eine Pachtzinsreduzierung um 5 %, die alle Pächter mit neu abgeschlossenen Verträgen beantragen können, sofern sie die Ziele des Reduktionskonzeptes erfüllen. Noch steht die Zustimmung des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu dieser Regelung aus, da sie dem Durchführungserlass zu § 56 der Kommunalverfassung M-V nicht entgegenstehen darf.

5.6 Stadtforst & Wildtiermanagement

Im Jahr 2023 standen für den Stadtforst folgende Aufgaben im Vordergrund: Holzeinschlag, Aufforstungen, Kultur- und Dickungspflege, Entwicklung und Instandhaltung der Infrastruktur, Klimaschutz, Forschung, Jagd und Wildtiermanagement. Darüber hinaus wurde das Aufarbeiten der verheerenden Sturmschäden vom Februar 2022 bis Juni 2023 durchgeführt, wobei bis dahin 90 % des Sturmholzes aufgearbeitet werden konnten. Es wurden demzufolge 6.754 Festmeter Rohholz der Baumartengruppen Eiche, Buche, Kiefer und Fichte eingeschlagen und verkauft. Aufgrund der anhaltenden Dürre war eine Frühjahrspflanzung nicht möglich.



Abbildung 26: der Greifswalder Eichwald im Herbst 2023



Abbildung 27: Aufforstung in den Wackerower Tannen nach Sturmwurf und Borkenkäferbefall

Es wurde alternativ mit dem selbstentwickelten Saatautomaten gesät. So sind 90.000 Weißtannen-, 40.000 Douglasien-, 40.000 Küstentannen-, 5.000 Hainbuchen- und 1.000 Rotbuchensamen in die Erde eingesät worden. Im Herbst 2023 bis in den März 2024 wurden zusätzlich 21.000 Lärchen, 3.000 Rotbuchen und 15.000 Stieleichen auf 12 ha gepflanzt. Die Aufforstungen

und Kulturen erforderten aufgrund der Dürre eine überdurchschnittlich intensive Pflege. Diese Anstrengungen zahlten sich aus, da nur wenige tausend Pflanzen vertrocknet sind.

Der Stadforst hat im Sommer ca. 80 ha Kulturpflegen umgesetzt, wovon ca. 16 ha durch Dienstleistungsunternehmen durchgeführt wurden. Zudem sind 7,5 ha Eichen-, Kirschen- und Erlendickungen gepflegt worden. Leider besteht im Bereich der Jungwüchse und Jungbestände ein erhebliches Pflegedefizit. Der Forstbetrieb bemüht sich intensiv, dieses Defizit abzubauen.

Viele Aufforstungen sind gegen Wildverbiss eingezäunt. Wenn die Pflanzen groß genug sind, werden die z. T. stark eingewachsenen Zäune abgebaut. 2023 sind in diesem Zusammenhang ca. 8 km Wildschutzzaun zurückgebaut worden.

2023 konnten mehrere Maßnahmen für die Wasserhaltung und den Moorschutz auf seinen Flächen realisiert werden. Dabei gab es Synergieeffekte mit den Bautätigkeiten von Bibern. So konnten im Bereich Sanz, Jarmshagen und Kirchdorf Moorstandorte mit erheblichen zusätzlichen Wassermengen versorgt werden. Dabei wurde deren Speicherkapazität z. T. bis heute nicht erschöpft. In viele Gräben wurden selbstentwickelte Wellenstaue eingebaut, welche den Abfluss von Oberflächenwasser bei geringen Niederschlägen zurückhalten. Bei Wasserüberschuss wird jedoch die volle Abflusskapazität des Grabens freigesetzt. Im Dammbbruch entstanden dadurch zwei neue Amphibienteiche.



Abbildung 28: Sanzer Moor im Winter 2023

Der Forstbetrieb realisiert mit der Universität Greifswald mehrere Forschungsprojekte. So wurden mehrere dendrologische Stationen und mehrere Saatversuche angelegt. Allgemein nutzen Studenten die Flächen des Stadforstes für ihre Ausbildung.

Gemeinsam mit dem Wolfsmonitoring M-V wird das Greifswalder Wolfsrudel detektiert. Dieses Wolfsrudel mit mindesten 10 Mitgliedern wird über ein Kameranetz beobachtet. Der Versuch einen Wolf zu fangen und mit einem Sender auszustatten, scheiterte leider im November.

Im Stadtforst wird außerdem ein Monitoring für Fledermäuse und Hornissen durchgeführt. Zudem wurde im Eichwald ein neues Winterquartier für Fledermäuse geschaffen.

Erfreulicherweise gab es auch wieder Nachwuchs bei den Schreiadlern. Mit großer Sorge wird jedoch die Entwicklung bei den Amphibien beobachtet. Das mehrjährige Austrocknen der Laichgewässer hat den Bestand radikal reduziert.

Der Stadtforst bejagt seine Waldflächen und wenige Feldflächen in Eigenregie. Demzufolge wurden fünf Gesellschaftsjagden organisiert und durchgeführt.



Abbildung 29: Junger Schreiadler beim Beringen im Stadtforst

Das Wildtiermanagement beschäftigt sich mit den Wildtieren im Stadtgebiet. Hier wird die Zunahme der Waschbärenpopulation mit großer Sorge beobachtet. Die Wildschweinpopulationen innerhalb der Stadt standen ebenfalls unter ständiger Beobachtung. So konnte ein Festsetzen der Verbände in sensiblen Bereichen verhindert werden. Nach einem ruhigen Frühjahr und Sommer wurden die Schwarzwildbewegungen innerhalb des Stadtgebietes intensiver. Durch den Einsatz von E-Zäunen, chemischen und mechanischen Vergrämungen, den Einsatz von ausgebildeten Hunden und jagdlichen Maßnahmen konnten Begegnungen mit Menschen und Schäden auf ein Minimum begrenzt werden.

5.7 Moormanagement

5.7.1 Greifswalder Moorschutzstrategie und Moorstudie II

Im März 2023 wurde die Moorstudie II fertiggestellt. Sie dient als Datengrundlage für die Moorstrategie der UHGW. Die Moorstudie zeigt die Torfverbreitung auf (Mit-) Eigentumsgrundstücken der Stadt und daraus ableitbare potentielle Treibhausgasemissionen der Moorflächen außerhalb der Stadtgrenzen. Wie schon bei der Moorstudie I (Torfverbreitung innerhalb der Stadtgrenzen) zeigte sich, dass

vielerorts, wo laut Bodenkarte Moor sein sollte, der Torf bereits stark zerstört ist und das Moor nicht mehr vorhanden.

Die genaue Torfverbreitung und der Erhaltungszustand sind wichtige Basisdaten für das weitere Vorgehen bei der Moorwiedervernässung. Moore im (Mit-)Eigentum der UHGW sollen geschützt und trockengelegte Moorflächen wiedervernässt werden. Wie das in den verbleibenden Jahren bis zur angestrebten Klimaneutralität Greifswalds im Jahr 2035 gelingen kann, zeigt die Moorschutzstrategie, die im Dezember 2023 von der Bürgerschaft beschlossen wurde.²

Deutschlands erste kommunale Moorschutzstrategie hat die Stadt landesweit bekannt gemacht.³ Auch andere Kommunen, regional und überregional, stellen Anfragen zum nachhaltigen Umgang mit Mooren und einer geeigneten Vorgehensweise. In Greifswald selbst arbeitet die Stadt bei dem Thema Klimaneutralität und nachhaltiges Moormanagement eng mit der Universität zusammen. Auf mehreren Informationsveranstaltungen zur Moorschutzstrategie wurden die Pächterinnen und Pächter der landwirtschaftlichen Moorflächen frühzeitig einbezogen. Die Veranstaltungen wurden von der GAI organisiert und moderiert. Eine Vorstellung der Moorschutzstrategie in der Gemeindevertreterversammlung haben auch einige der Gemeinden, auf deren Gemeindegebiet die UHGW Moorflächen besitzt, angenommen.

² <https://www.greifswald.de/de/.galleries/Beschluesse/851.pdf>

³ <https://www.deutschlandfunkkultur.de/klimaretter-moor-landwirte-brauchen-neue-erntemaschinen-laenderreport-dlf-kultur-59425458-100.html>

<https://www.sueddeutsche.de/wissen/klima-greifswald-deutschlandweit-erste-kommunale-moorschutzstrategie-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-231121-99-30089>

https://www.proplanta.de/agrar-nachrichten/naturschutz/22-11-2023deutschlandweit-erste-kommunale-moorschutzstrategie-in-greifswald_article1700638445.html

5.7.2 Projektabschluss Vorpommern Connect und Transitionskonzept

Im Juli 2023 hat die Moormanagerin, gemeinsam mit Projektpartnern der Universität Greifswald, der Michael-Succow-Stiftung und der Greifswald Agrarinitiative (GAI), auf



Abbildung 30: Beispielfläche Stadtwiese (Foto: Christina Lechtape)

der Abschlussveranstaltung des Projektes Vorpommern Connect im Pommerschen Landesmuseum die Arbeit am „Transitionskonzept“ vorgestellt.⁴ Am Beispiel zweier konkreter Betriebe wurden Möglichkeiten der Betriebsumstellung von der heutigen Nutzung trockengelegter Moorflächen auf die Nutzung wiedervernässter Moorflächen erkundet und betriebswirtschaftlich bilanziert und verglichen. Dabei wurden zwei Szenarien betrachtet: a) mit torfzehrungsminderndem und b) mit torferhaltendem Wasserstand. Die Ausgangsnutzung und die Nutzung nach der Wiedervernässung werden rechnerisch und inhaltlich von einer Landwirtschaftsberatung analysiert. Neben der Bereitstellung ihrer Zahlen haben sich die Beispielbetriebe (Björn Bommarius vom Gut Greifswald und Nola Landwirtschaftsgesellschaft sowie Klaus-Dieter Augustin von Rinderzucht Augustin) mit viel Zeit und Engagement eingebracht und an mehreren Treffen und Workshops teilgenommen. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für ähnliche Situationen an anderen Standorten. Das Projekt Vorpommern Connect hat sich unter mehreren Aspekten mit den Stadt-Land-Beziehungen beschäftigt und wirkt auch nach Projektende noch nach.

⁴ <https://vorpommern-connect.de/#https://vorpommern-connect.de/>

5.7.3 *Bewusstseinschaffung für das Thema Moor und Öffentlichkeitsarbeit*

Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Moor und Bewusstseinschaffung wurde auch 2023 wieder direkt vor Ort bei Führungen im Moor geleistet: am 02.02., dem weltweiten Tag der Feuchtgebiete, haben Oberbürgermeister Dr. Stefan Fassbinder, der neue



Abbildung 31: Teilnehmende der Jugendklimakonferenz der Nordkirche mit der Moormanagerin am 24.08.2023 (Foto: Stephan Braun)

Professor für Moorkunde der Universität Greifswald Gerald Jurasinski und sein Vorgänger Professor Hans Joosten, gemeinsam mit Moormanagerin Annie Wojatschke sowie Christina Lechtape von der Michael Succow Stiftung und Thomas Beil von der GAI den neuen Hörspaziergang Moor vorgestellt. Die rund 70 Teilnehmenden wurden bei schönstem Wetter von Dörte Wolfgramm-Stühmeyer und ihrem Team vom Landwirtschaftsbetrieb Wolfgramm, deren Rinder im Sommer im Steinbecker Vorstadt Polder weiden, mit Bratwurst und heißem Apfelsaft versorgt.

Neben verschiedenen Schulklassen vom Grundschulalter bis zur 12. Klasse waren beispielsweise die Teilnehmenden der Jugendklimakonferenz der Nordkirche (aus Deutschland, Österreich, Finnland und Polen) weitere Gäste auf Moorführungen.

5.7.4 *Nutzungsoptionen nasser Moore*

Als eine Option der Nutzung nasser Moore kommen Freiflächen-Solaranlagen (Moor PV) infrage. Vor allem auf degradierten Moorstandorten, beispielsweise entlang von Straßen oder Bahndämmen, ist diese Form der Nutzung geeignet, zusätzlich zum

Moorschutz erneuerbare Energien zu liefern.⁵ In Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger für den Solarpark Mesekenhagen und Sundhagen sowie dem Greifswald Moor Centrum erfolgten erste Planungsschritte für Moor-PV-Anlagen.

5.7.5 Naturschutz

Um den Erhalt und Wiederherstellung naturnaher Habitat- und Biotopstrukturen in der „Kleingewässerlandschaft bei Dömitzow“ geht es in einem Projekt der Arbeitsgruppe der Greifswalder Agrarinitiative „Natura 2000“. Die Kleingewässer im FFH Gebiet „Kleingewässerlandschaft Dömitzow“ auf Grundstücken im (Mit-) Eigentum der UHGW sollen durch Reduktion von Pflanzenschutzmitteln in den Uferbereichen und der direkten Umgebung besser geschützt werden. Zusätzlich ist es geplant, einige Kleingewässer auszubaggern und damit dauerhaft wasserführende Kleingewässer zu erhalten und wiederherzustellen. Diese stellen einen wertvollen Lebensraum für die Zielart des Schutzgebietes, den Kammmolch dar.



Abbildung 32: Kleingewässer 89 (v.l.n.r.) im März 2016, Juli 2016 und Juli 2022 (Foto: H. Schabelon und A. Wojatschke)

Das Projekt, dessen Umsetzung für Sommer 2024 geplant ist, wird aus Naturschutzfördergelder des Landes Mecklenburg-Vorpommern finanziert. Die Arbeitsgruppe hat im Sommer Bodenproben aus den Kleingewässern entnommen und zur Analyse geschickt und im Herbst und Winter 2023 den Projektantrag fertiggestellt. In enger Absprache und unter Begleitung durch den Landwirtschaftsbetrieb Rindler wurden Flächen ausgewählt, auf denen dann der Schlamm ausgebracht werden kann. Die Zahl der dauerhaft wasserführenden Kleingewässer ist seit 2016 um über die Hälfte zurückgegangen. Das Ausbaggern soll dafür sorgen, dass durch das größere Volumen an einigen Stellen im Kleingewässer länger dauerhaft Wasser steht und so den Lebensbedingungen der Kammmolche erhalten und verbessern.

⁵ <https://www.energiekommune.info/energiekommune-01-2024/>

IMPRESSUM

Herausgeber: Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Immobilienverwaltungsamt
17489 Greifswald
E-Mail: immobilienamt@greifswald.de
Internet: <http://www.greifswald.de>

Redaktion: Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Immobilienverwaltungsamt
Abteilung Hochbau

Bildnachweise: den vorhandenen Platzhaltern im Text ist jeweils eine Quellenangabe zugewiesen

Stand: Oktober 2024

Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der UHGW. Sie wird kostenlos
abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt.
Gedruckt auf Recyclingpapier



Universitäts- und Hansestadt

Greifswald

Universitäts- und Hansestadt Greifswald · Der Oberbürgermeister · Immobilienverwaltungsamt
Postfach 3153 · D-17461 Greifswald
Tel.: +49 (0) 3834 8536 2701 · Fax.: +49 (0) 3834 8536 2702 · E-Mail: immobilienamt@greifswald.de