



Information über die Herausgabe des Immobilienberichtes 2018

<i>Einbringer</i> Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Hochbau	<i>Datum</i> 10.07.2019
---	----------------------------

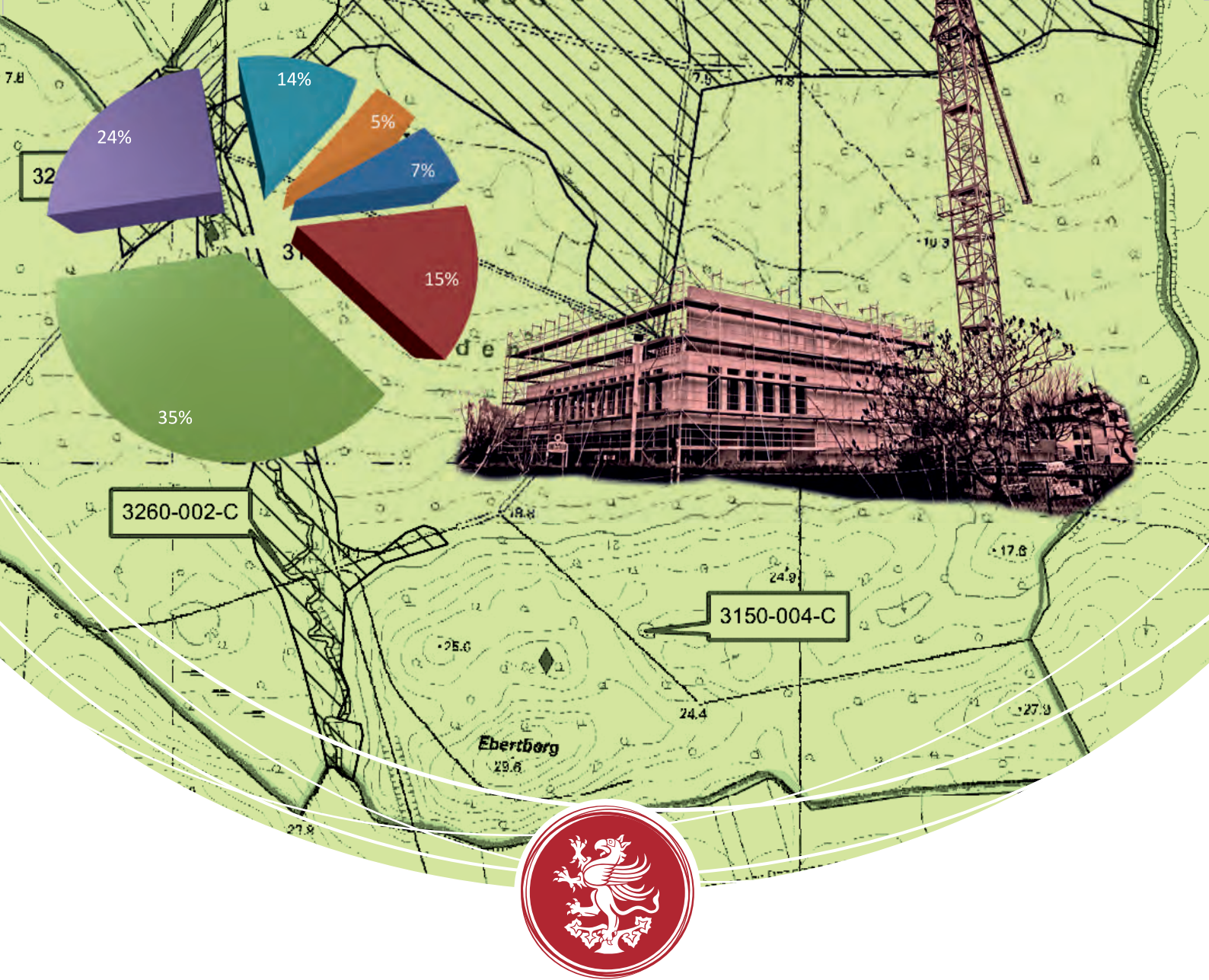
<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	12.08.2019	N
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	Kenntnisnahme	26.08.2019	Ö
Ausschuss für Bau und öffentliche Ordnung	Kenntnisnahme	27.08.2019	Ö
Ausschuss für Bildung, Kultur, Universität, internationale Beziehungen und Wissenschaft	Kenntnisnahme	28.08.2019	Ö

Sachdarstellung

Die Ausschüsse nehmen den als Anlage beiliegenden Immobilienbericht 2018 zur Kenntnis.

Anlage/n

- 1 Immobilienbericht



Immobilienbericht 2018

„Bauwesen, Liegenschaftsverwaltung, Gebäudemanagement, Energiemanagement“

Vorwort

Bauen in Deutschland hat Konjunktur. Greifswald geht mit dem Trend und realisiert so viele Bauprojekte wie noch nie. 2018 wurden durch das Immobilienverwaltungsamt zehn Großprojekte und zahlreiche kleinere Vorhaben betreut oder auf den Weg gebracht.

Investitionen in die Planung und Errichtung von Neubauten aber auch in den Gebäudebestand und die Sanierung der Infrastruktur versprechen direkte Mehrwerte für das Stadtbild und die öffentlichen Räume. Der stabilen Bevölkerungsentwicklung in der Region soll vor allem durch die bedarfsgerechte Schaffung von Schul- und Kitaplätzen entsprochen werden. Hierin zeigt sich auch die gesellschaftliche Relevanz der durch das Immobilienverwaltungsamt geleisteten Arbeit.

Die im Dezember 2018 fertiggestellte Zweifeldsporthalle an der Caspar-David-Friedrich-Schule beispielsweise repräsentiert ein modernes Bauwerk, das neben seiner Funktion als Sport- und Unterrichtsgebäude auch als multifunktionaler Begegnungsraum für den Stadtteil sowie die Stadt und Region fungiert. Diesem Konzept sehr ähnlich werden auch andere aktuelle Bauprojekte wie der Neubau des Stadtarchivs oder der neuen IGS Fischer zur nutzerorientierten Aufwertung der öffentlichen Gebäude durch moderne Standards beitragen.

Die UHGW hat sich in den letzten Jahren zu einem Vorreiter des nachhaltigen Bauens in Mecklenburg Vorpommern entwickelt. Die nach DGNB zertifizierte Käthe-Kollwitz-Grundschule zum Vorbild, werden aktuell sechs Neubau- bzw. Sanierungsprojekte nach vergleichbarem Nachhaltigkeitsstandard geplant und errichtet.

Innovative soziale als auch technische Aspekte rücken bei der Konzeptionierung von Gebäuden oder der Umsetzung von Bebauungsplänen immer stärker in den Fokus der täglichen Arbeit. Themenfelder wie Inklusion, Integration oder Digitalisierung stellen die Verwaltung vor neue Herausforderungen. Um die unterschiedlichen Aufgaben erfolgreich bewältigen zu können, versammelt das Immobilienverwaltungsamt unterschiedlichste Kompetenzen aus den Bereichen Architektur, Technik und Ingenieurwesen und Verwaltung.

Der verantwortungsvolle Umgang mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen und insbesondere die Nutzerzufriedenheit haben höchste Priorität bei der Durchführung unserer Aufgaben.

Winfried Kremer
Amtsleiter
Immobilienverwaltungsamt



Inhalt

1	Einführung.....	3
2	Bauwesen	3
2.1	Bauvorhaben - Erschließung und Neubau	4
2.2	Sanierungen.....	7
2.3	Technische Gebäudeausrüstung und Betriebsoptimierung.....	8
3	Energie und Verbrauchsmedien.....	9
3.1	Heizenergieverbrauch	9
3.2	Elektroenergieverbrauch	14
3.3	Elektroenergieerzeugung.....	17
3.4	Wasserverbrauch	18
3.5	Bezugskosten und Preisentwicklung.....	19
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
5	Liegenschaften und Forsten.....	26
5.1	Entwicklung neuer Wohngebiete.....	26
5.2	Vermarktung B-Plan Nr. 88 – Heinrich-Heine-Straße –.....	27
5.3	B-Plan Nr. 55 –Hafenstraße –.....	28
5.4	Ankaufsverhandlungen zu Gewerbeflächen und Kleingartenanlagen ...	28
5.5	Umsetzung der Doppik im Bereich Liegenschaften.....	30
5.6	Stadtforst.....	31

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 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 und Gebäudemanagement wahrgenommen.

2 Bauwesen

Der Hochbauabteilung ist ein komplexes Tätigkeitsfeld zugewiesen. Aufgabenschwerpunkte bilden insbesondere die Bauunterhaltung, die Initiierung und Begleitung von Bauprozessen oder 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 und Instandhaltung bedeutender kulturhistorischer Bauten. Die Planung, einschließlich der Betrieb bzw. die Betriebssicherung der technischen Anlagen sind ebenfalls Aufgabenbestandteile. Grundsätze wie Kosten- und Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit sind prägende Bestandteile der Arbeit.

In der Bauunterhaltung der Abteilung Hochbau 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 2018 im Aufwand 2.046.000,- € eingesetzt (hierin rund 800.000 € aus Mittelübertragungen aus 2017). Weitere 824.000,- EUR wurden aus dem Haushalt 2018 aufgrund von Verpflichtungen zur Übertragung nach 2019 beantragt.

Im Investitionshaushalt und Haushalt des städtebaulichen Sondervermögens wurden insgesamt hochbauliche Leistungen in Höhe von rund 10.700.000 € realisiert bzw. Planungen abgerechnet. Die Planung und Ausführung erfolgte teilweise auch durch ortsansässige Architekten- und Ingenieurbüros bzw. Bauunternehmen.

Seit 2012 widmet sich die Hochbauabteilung dem nachhaltigen Bauen, wonach neben der reinen Energieeffizienzsteigerung auch weitere ökologische, ökonomische sowie soziokulturelle Aspekte Einfluss auf die Bauplanung haben.

Die Greifswalder Bürgerschaft beschloss im September 2017, dass alle Neubau- und Komplettsanierungsmaßnahmen dem für das Pilotprojekt Käthe-Kollwitz-Grundschule erreichten Standard des nachhaltigen Bauens entsprechen sollen. Zu den laufenden nachhaltigen Bauvorhaben IGS Erwin Fischer, Stadtarchiv, und den Kindertagesstätten S. Marschak und Zwergenland kamen in 2018 zwei Sanierungsvorhaben hinzu, die den Nachhaltigkeitsstandard DGNB-Gold erfüllen sollen. Die Grundlage für die Bemessung der Nachhaltigkeit bildet im Falle der Neubauvorhaben jeweils das vom BMUB herausgegebene Bewertungssystem für Nachhaltiges Bauen (BNB, siehe auch <https://www.bnb-nachhaltigesbauen.de/>). Bei den Sanierungsvorhaben kommt das Zertifizierungssystem der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB (<https://www.dgnb-system.de/de/nutzungsprofile/alle-nutzungsprofile/bestand.php>) zur Anwendung, da die hier verfügbaren Nutzungsprofile eine präzisere Darstellung der Nachhaltigkeit bei Sanierungsmaßnahmen erlauben als es aktuell beim BNB-System der Fall wäre.

2.1 Bauvorhaben - Erschließung und Neubau

Stadtarchiv

Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung sind abgeschlossen. 2018 begannen die Rohbauarbeiten für den Neubau des Stadtarchivs. Im Frühjahr 2019 ist mit ihrer Fertigstellung zu rechnen. Weiterhin wurden die Lose „Fertigteile“, „Fassade“, „Tischlerarbeiten“, „Fenster“, „Dacharbeiten“ sowie „Heizung/Sanitär“ und „Lüftung“ ausgeschrieben und vergeben.



Abbildung 1: Rohbauarbeiten für das neue Stadtarchiv

Das Stadtarchiv soll bis 2020 fertiggestellt werden. Das Land MV hat inzwischen entschieden, an diesem Standort auch das Pommersche Archivzentrum anzusiedeln.

Kindertagesstätten

Im November 2018 begann die Baufeldfreimachung für den Neubau **Kita Zwergenland** im Ostseevierviertel Ryckseite. Die Rohbauarbeiten werden sich im Frühjahr 2019 anschließen.



Abbildung 2: Entwurf Neubau Kita Zwergenland, Abb. Matrix Architekten

Somit sind die ersten baulichen Schritte für die neue Kindertagesstätte getan, die im März 2020 in Betrieb genommen werden soll. Die Bauarbeiten zur Errichtung der baugleichen **Kita S. Marschak** sollen abhängig vom Vorliegen der Fördermittelbescheide voraussichtlich im Frühjahr 2019 starten.

Der Eigenbetrieb Hanse-Kinder plant gemeinsam mit dem

Immobilienverwaltungsamt die stark sanierungsbedürftigen Gebäude in Plattenbauweise durch zwei Neubauten zu ersetzen. Beide Neubauten werden aus Kosten- und Effizienzgründen baugleich und im KfW-70-Standard errichtet, jeweils neben dem alten Gebäude. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2020 geplant. Auch die Außenanlagen werden neu gestaltet. Mit dem Nutzungsbeginn der Neubauten werden die alten Gebäude übergangsweise als Ausweichquartier für die weiteren Sanierungsvorhaben des Eigenbetriebes genutzt und später abgerissen.

Regionale Schule „Ernst-Moritz-Arndt“

Die 2017 begonnenen Sanierungsarbeiten an der denkmalgeschützten Schule aus den 1930er Jahren wurden fortgeführt. Folgende Arbeiten konnten 2018 abgeschlossen werden:

- Sanierung des Daches und des Großteils der Fassade
- Sanierung und Ausbau des Dachgeschosses
- Sanierung des Erdgeschosses
- Einbau von Aufzug und Lüftungsanlage
- Erneuerung der Heizung



Abbildung 3: sanierte Nordfassade der Arndtschule

Da die Bauarbeiten während des laufenden Schulbetriebs stattfinden, wurde ein Ausweichquartier in Containern auf dem Kleinsportfeld mit sieben Unterrichtsräumen sowie WCs eingerichtet.

Integrierte Gesamtschule „Erwin Fischer“

Beim Ersatzneubau der IGS „Erwin Fischer“ konnten 2018 gute Fortschritte



Abbildung 4: Bauzustand IGS Fischer, OG Atrium

verzeichnet werden. Der Rohbau wurde fertiggestellt ebenso die Dachabdichtungsarbeiten, mit Ausnahme weniger Restarbeiten. Mit den Innenausbauarbeiten wurde tatkräftig begonnen. Trotz der Insolvenz eines beauftragten Unternehmens und der demzufolge späteren Beauftragung eines anderen Unternehmens, konnten gute Baufortschritte verzeichnet werden. Die technischen Gewerke wie der Lüftungs-, Heizungs- und

Sanitäranlagenbau, aber auch Ausbaugewerke wie beispielsweise der Trocken- und Metallbau konnten einige Teilbereiche bereits fertigstellen. Zum Schuljahresbeginn 2019/2020 soll der Umzug aus dem Bestandsgebäude in den Ersatzneubau erfolgen.

Zweifeld-Sporthalle an der Caspar-David-Friedrich-Schule

Die Sporthalle an der Caspar-David-Friedrichschule wurde fristgerecht im Dezember 2018 fertiggestellt und an die Schule und Vereine zur Nutzung übergeben.



Abbildung 5: Zweifeldsporthalle an der Caspar-David-Friedrich-Schule

B-Plan 55:

Als Ausgleichsmaßnahme für den B-Plan 55 erfolgte 2018 die Standortsuche für einen Artenschutzurm, um den Verlust von Lebensstätten gebäudebesiedelnder Tierarten zu kompensieren. Der Artenschutzurm wird mit Brutplätzen für Nischenbrüter errichtet und wird Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bieten.

2.2 Sanierungen

Optimierungen im Gebäudesektor gelten gemäß Greifswalder Klimaschutzkonzept bzw. dem städtischen "Masterplan 100 % Klimaschutz" als wirksamste Methoden die 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.

Theater

Beim Planungsstart im März 2018 erfolgten erste Abstimmungen zum Ablauf sowie erforderlichen Maßnahmen. Bestandsunterlagen wurden durch den Objektplaner gesichtet und bewertet. Es folgte die Erstellung einer Bedarfsplanung und eines Funktionsschemas in Zusammenarbeit mit dem Nutzer.

Verschiedene Planungs- bzw. Ingenieursleistungen wurden ausgeschrieben, darunter Vermessung des Gebäudes, Schadstoffgutachten, Bodengrundgutachten, konstruktive Bestandserkundung der Bausubstanz, thermische Bauphysik und Koordination zum nachhaltigen Bauen.

Zudem wurden Vermessungsleistungen am/im Gebäude sowie eine Weiterführung der restauratorischen Untersuchungen für ein Farbkonzept und das Anlegen von Farbachsen im Zuschauersaal im betrachteten Zeitraum ausgeführt.

Kindertagesstätten

Im Juli 2017 begannen in der **Kita R. Petershagen** die Planungen zum Umbau der Ausgabeküche in eine Kochküche. Nach der Bauausführung in 2018 kann ab Januar 2019 die Nutzung erfolgen.

Im August 2018 erfolgte der Planungsstart zur Komplettsanierung der **Kita Friedrich Wolf**. In Zusammenarbeit mit dem Nutzer wurden in der Folge die Bedarfsplanung und ein Funktionsschema erstellt. Verschiedene Ingenieurs- bzw. Planungsleistungen wie die Tragwerksplanung, die Brandschutzplanung, die Gefahrstoffuntersuchung oder die Koordination zum nachhaltigen Bauen wurden ausgeschrieben.



Abbildung 6: Studie Kita Wolf, AIN Plan GmbH

Mehrzweckhalle

Aufgrund von Undichtigkeiten wurden 2018 die RWA-Anlage sowie das Lichtband erneuert. Die Kosten beliefen sich auf rd. 135.000 €.

Karl-Krull-Schule

Da aktuelle Bestimmungen zum Brandschutz nicht mehr erfüllt werden, wurde 2018 ein neues Brandschutzkonzept erstellt, dessen Umsetzung in 2019 beginnen soll. Die Maßnahmen betreffen vor allem die Schottung der Treppenhäuser, eine Sprachalarmierungsanlage, eine Brandmeldeanlage sowie die Sicherheitsbeleuchtung.

Sportplatz Dubnaring

Nachdem im Sommer 2018 bereits der Kunstrasen inklusive der Ballfangnetze für den Sportplatz am Dubnaring erneuert wurde, soll die Anlage in 2019 um einen eingezäunten Kinderspielbereich, Bewegungsgeräte zur sportlichen Betätigung und überdachte Aufenthaltsbereiche erweitert werden.

2.3 Technische Gebäudeausrüstung und Betriebsoptimierung

In den vergangenen Jahren wurde verstärkt in den Ausbau und die Modernisierung der Gebäudeautomation und der vorhandenen technischen Anlagen im Bereich HLS (Heizung, Lüftung, Sanitär) intensiviert. Der Immobilienbericht 2016 informierte an dieser Stelle über die jüngst vorgenommenen Umrüstungen und Anpassungen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) mit denen die Reduzierung des gesamtenergetischen Aufwandes für den Heizungsbetrieb und die Warmwasserbereitung bezweckt wird.

Nachfolgend sollen an ausgewählten Beispielen TGA-Optimierungsmaßnahmen beschrieben und Auswirkungen auf den Verbrauch bildhaft dargestellt werden:

Neuer Friedhof/ Krematorium:

Nach der im Jahr 2017 realisierten Erneuerung der Warmwasserbereitung, dem Austausch des Gaskessels gegen moderne Brennwerttechnik und der Installation modernster Automationstechnik wurde 2018 die Modernisierung der elektrotechnischen Anlagen in Angriff genommen. Die diesbezüglich erbrachten Leistungen setzen sich aus folgenden Einzelmaßnahmen zusammen:

- Erneuerung der Niederspannungshauptverteilung des Hausanschlusses und der Unterverteilungen
 - Errichtung einer Brandmeldeanlage mit Alarmweiterleitung zum Sicherheitsdienst
-

- Erneuerung der Einbruchsmeldeanlage im gesamten Bereich des Krematoriums
- Erneuerung der Beleuchtung auf moderne LED-Leuchten
- Installation einer Straßenbeleuchtung im Bereich der Zufahrt zum Krematorium
- Erneuerung der Sicherheitsbeleuchtung im gesamten Bereich des Krematoriums
- Erneuerung bzw. Instandsetzung der Blitzschutzanlage
- Brandschutzmaßnahmen zur Sicherstellung des Funktionserhalts div. Anlagen

Die Gesamtkosten des Vorhabens betragen 244.679,15 €. Die Sanierungsmaßnahmen wurden bei laufendem Betrieb durchgeführt und beanspruchten deshalb auch das ganze Jahr 2018, mit einzelnen Unterbrechungen. Im Ergebnis der Sanierung wurde eine erhebliche Verbesserung der Arbeitsbedingungen des Personals, in Bezug auf die Einhaltung der Arbeitsstättenrichtlinie sowie der Sicherheit von Personal und Besuchern erreicht. Einsparungen von Elektroenergie sind zu erwarten.

3 Energie und Verbrauchsmedien

Der Bericht zu den Energie- und Verbrauchsmedien 2018 ergänzt die Verbrauchs- und Kostenstatistik der vorangegangenen Jahre. Die vorgenommenen Analysen beziehen sich ausschließlich auf die durch das Immobilienverwaltungsamt verwalteten Gebäude. Dazu zählen Verwaltungsgebäude, Betriebsgebäude, Schulen, Kindertagesstätten, Sportstätten sowie Jugend- und Kultureinrichtungen.

Für die Versorgung ihrer Gebäude und Einrichtungen bezieht die UHGW die Verbrauchsmedien Strom, Fernwärme, Gas und Wasser von der Stadtwerke Greifswald GmbH.

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. Bedingt durch immer wiederkehrende Änderungen der zu verwaltenden

Flächen (Übernahme bzw. Abgabe von Objekten) wurde zudem eine Flächenbereinigung durchgeführt.

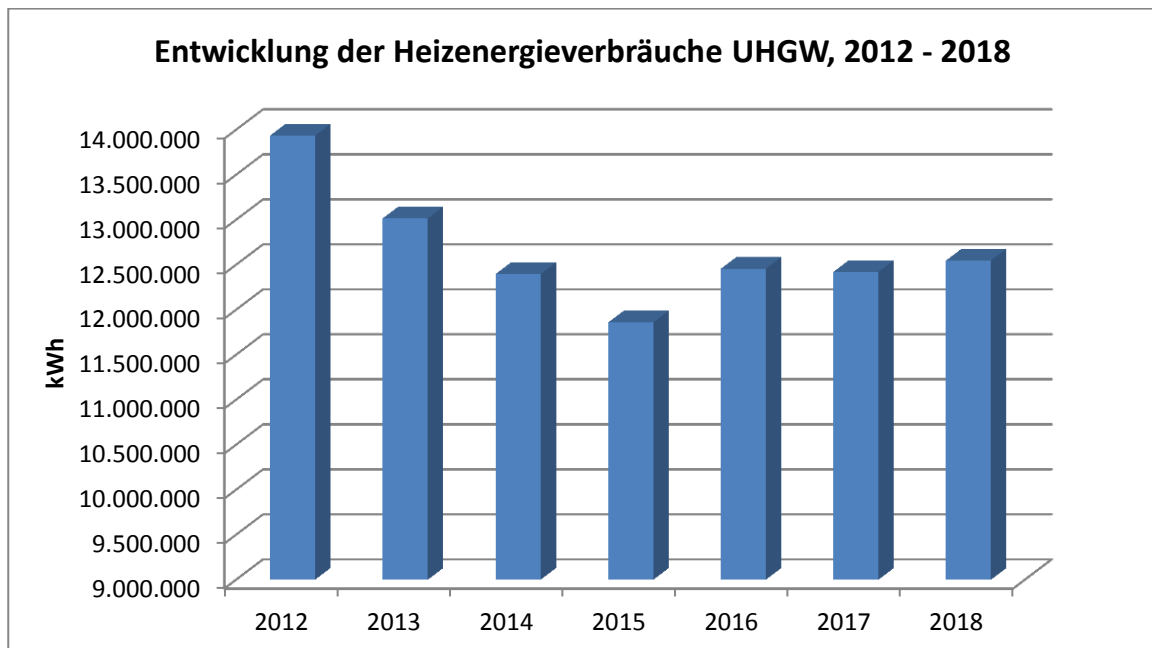


Abbildung 7: Heizenergieverbrauch UHGW 2012 – 2018 [kWh]

Mit 12.546 MWh lag der Heizenergieverbrauch der städtischen Objekte 1% höher als in 2017.

Heizenergieverbrauch - Verteilung nach Gebäudekategorie, UHGW 2018

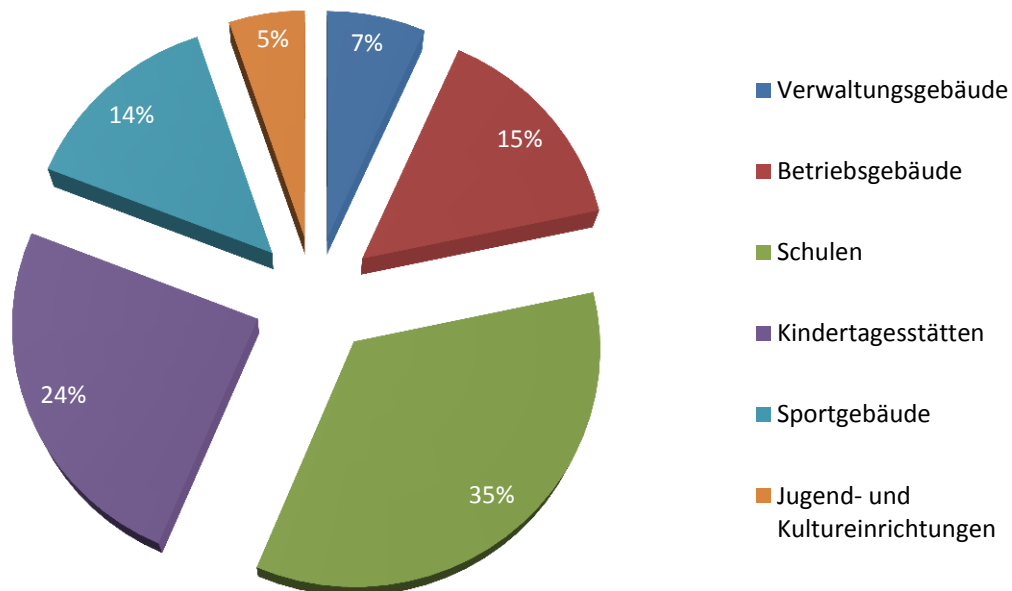


Abbildung 8: Heizenergieverbrauch nach Gebäudekategorie

Aufgrund kaum erfolgter Umgestaltungen bei der Nutzerstruktur und dem Gebäudebestand seit 2016, können keine starken Veränderungen des Heizenergieverbrauches gegenüber den Vorjahren festgestellt werden. Mit Inbetriebnahme der sich gegenwärtig im Bau bzw. in der Sanierung befindlichen Objekte dürften sich demnächst wieder entsprechende Bewegungen ergeben. Auch innerhalb der einzelnen Gebäudekategorien blieben nennenswerte Veränderungen der Heizenergieverbräuche aus. Kleinere Veränderungen beim Verbrauch zwischen vergleichbaren Zeiträumen sind am ehesten einem variierenden Verhalten der Gebäudenutzer anzurechnen, gleiche bauliche Bedingungen vorausgesetzt. Innerhalb der Gebäudekategorie „Kindertagesstätten“ waren 2018 die größten Verbrauchsveränderungen gegenüber den Vorjahren und anderen Gebäudekategorien zu verzeichnen. Die Kitas des Eigenbetriebs Hansekinder verursachen knapp 1/4 des städtischen Heizenergieverbrauchs. Zur Veranschaulichung der von 2016 bis 2018 verursachten Heizenergieverbräuche soll diese Kategorie hiernach beispielgebend sein (Abbildung 9). Den Jahresverbräuchen der Kitas S. Marschak und Zwergenland ist der errechnete Planwert für den Heizenergiebedarf der beiden baugleichen Neubauten (vgl. 2.1) gegenübergestellt.

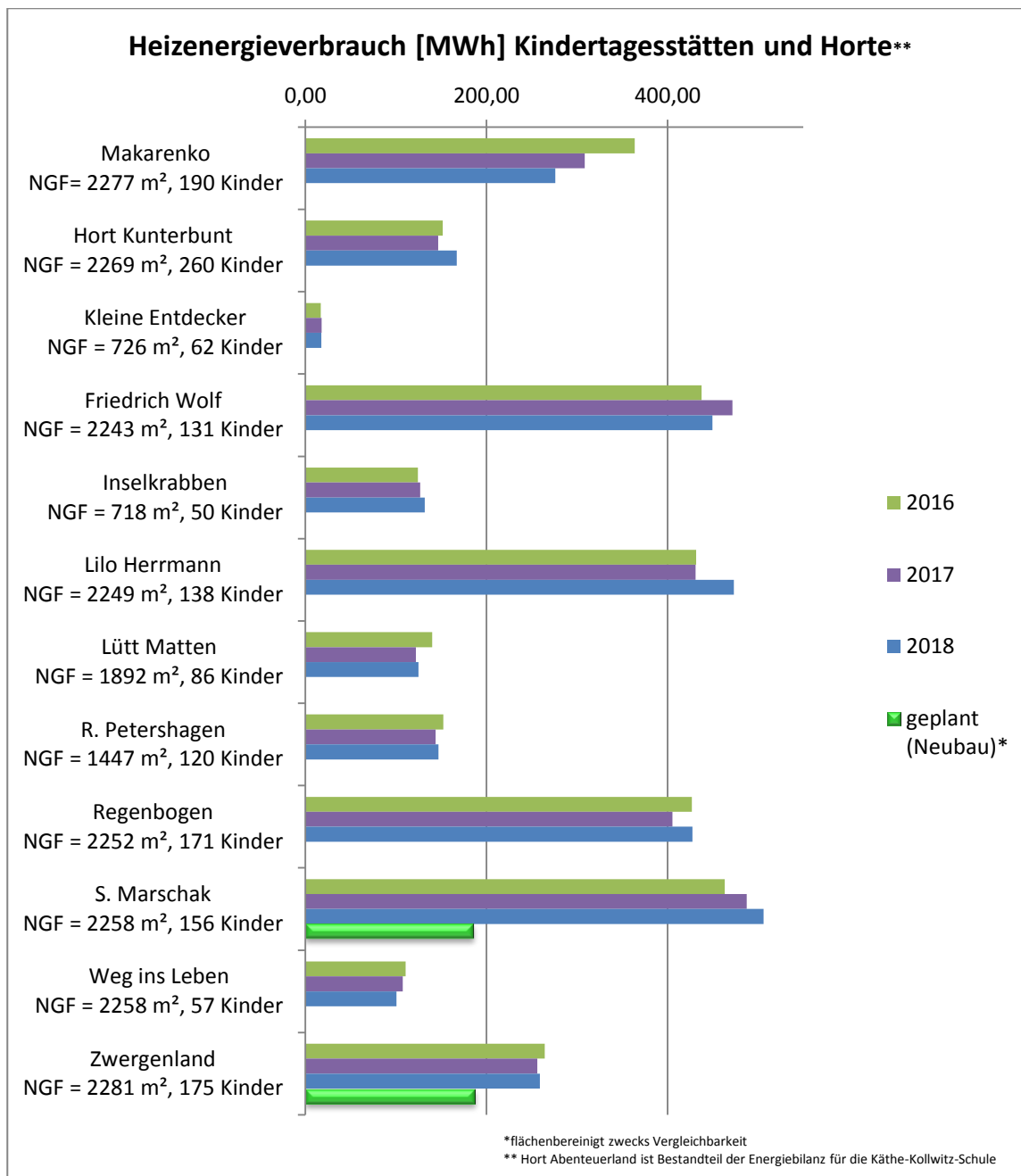


Abbildung 9: Heizenergieverbräuche Kindertagesstätten 2016 - 2018

Gegenüber den totalen Werten verdeutlicht der Heizenergieverbrauch pro Quadratmeter gemäß Abbildung 10, wie verlustfrei die eingesetzte Heizenergie tatsächlich genutzt wird. Die Effekte von Gebäudehüllen in schlechtem Zustand oder einer ineffizienten Anlagentechnik können über einen hohen Heizenergiekennwert in kWh/m² identifiziert werden. Er ist insbesondere ein Indikator für:

- die grobe Beurteilung des energetischen Verhaltens eines Gebäudes
- die Festlegung von Sanierungsprioritäten
- Kontrolle und Vergleich des Energieverbrauches der Gebäude
- den Nachweis von Energieeinsparungen nach Sanierungen
- die grobe Einschätzung des Energiebedarfs geplanter Bauvorhaben

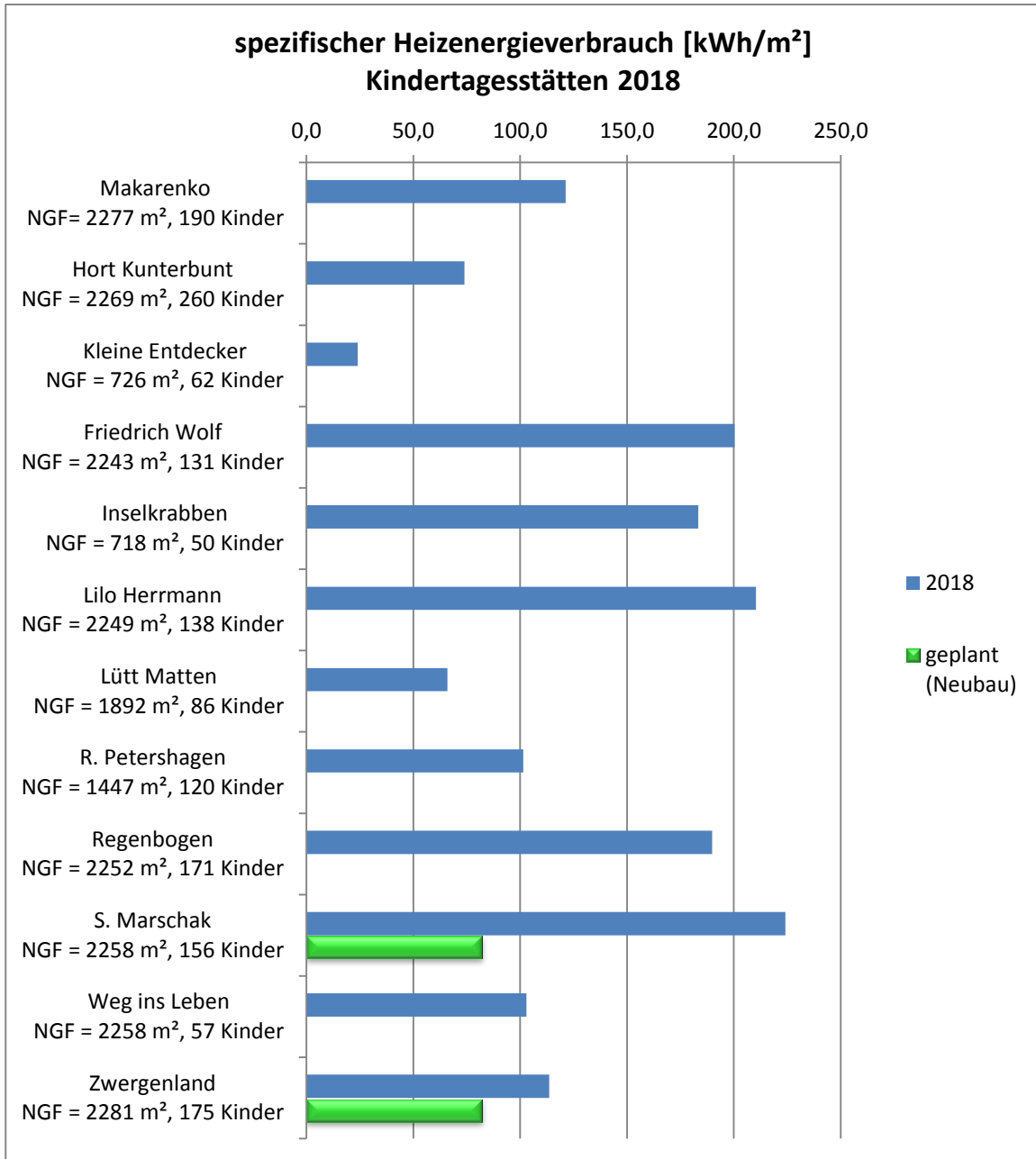


Abbildung 10: Vergleich der Heizenergiekennwerte Kindertagesstätten

3.2 Elektroenergieverbrauch

Der Gesamtstromverbrauch aller städtischen Objekte konnte gegenüber 2017 um 53.479 kWh bzw. 2,4% reduziert werden.

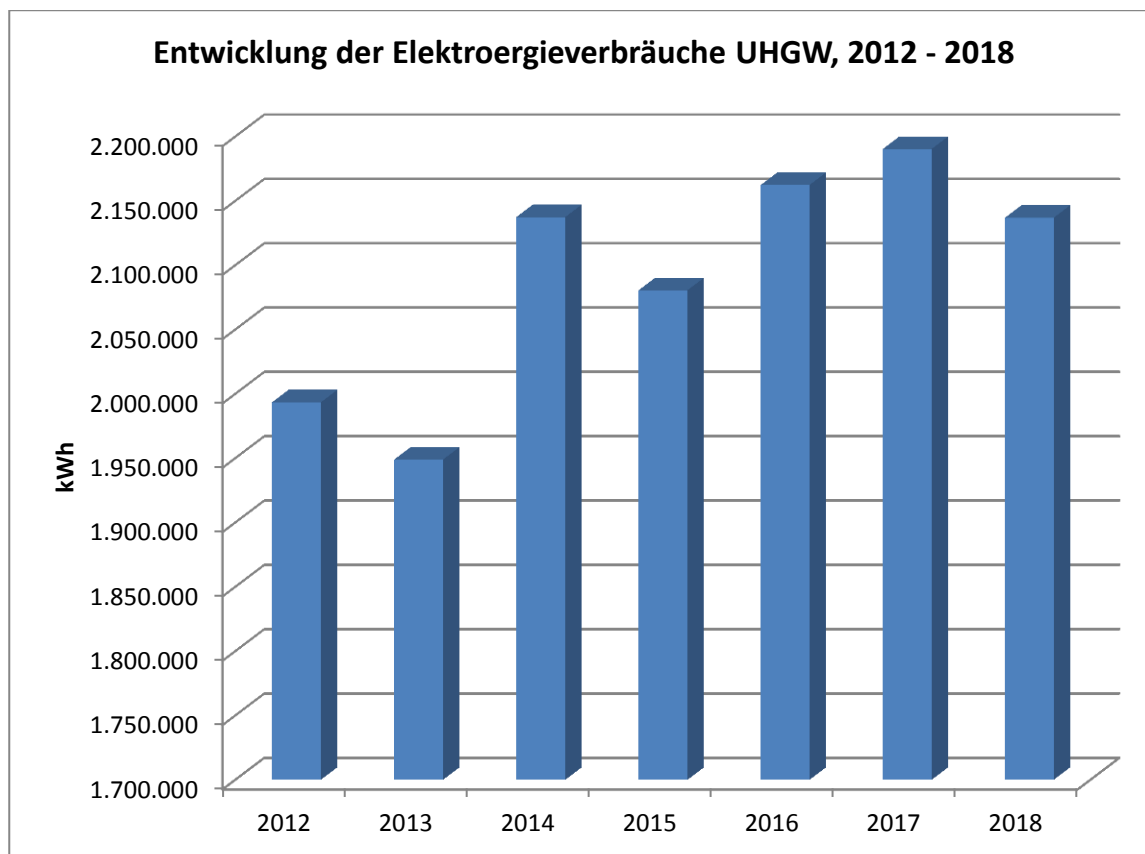


Abbildung 11: Elektroenergieverbrauch UHGW 2012 – 2018 [kWh]

Der Wert pendelt sich etwa auf die in 2014 bezogene Strommenge ein. Insbesondere in der jüngsten Vergangenheit wurden erhöhte Stromverbräuche registriert. Zurückzuführen war dies auf die allgemeine Erhöhung des Technisierungsgrades, die Zunahme an Sondertechniken wie Klimatisierungs-, Automations- und Sicherheitseinrichtungen. Auch die Zunahme mobiler Endgeräte und der Bedarf nach Ladestrom trugen zu einer Verbrauchssteigerung bei.

Die sogenannte Digitalisierung bzw. Computerisierung bietet Arbeitserleichterungen, Komfortsteigerungen sowie die Optimierung von Betriebsweisen, erfordert jedoch u.a. die Bereitstellung größerer Energiemengen. Dabei sind wir gerade erst dabei, die ersten Schritte in Richtung Digitalisierung zu gehen. Weiterentwicklungen der nächsten zehn bis zwanzig Jahre dürften nochmals deutliche Veränderungen bei Lebens- und Arbeitsbedingungen und nicht zuletzt Stromverbräuchen bewirken.

Jeder Gebäudekategorie außer den Jugend- und Kultureinrichtungen lässt sich anteilig für 2018 eine Verbrauchsreduzierung gegenüber 2017 zuordnen. Der ermittelte Minderverbrauch zum Vorjahr kann nicht ausschließlich als Auswirkung energetischer Sanierungen in ausgewählten Objekten gewertet werden. Ein

verbrauchsfreundlicheres Nutzerverhalten und bedarfsorientierte Anpassungen der Betriebsweisen technischer Anlagen können der festgestellten Verbrauchsminderung als Ursachen zugeordnet werden.

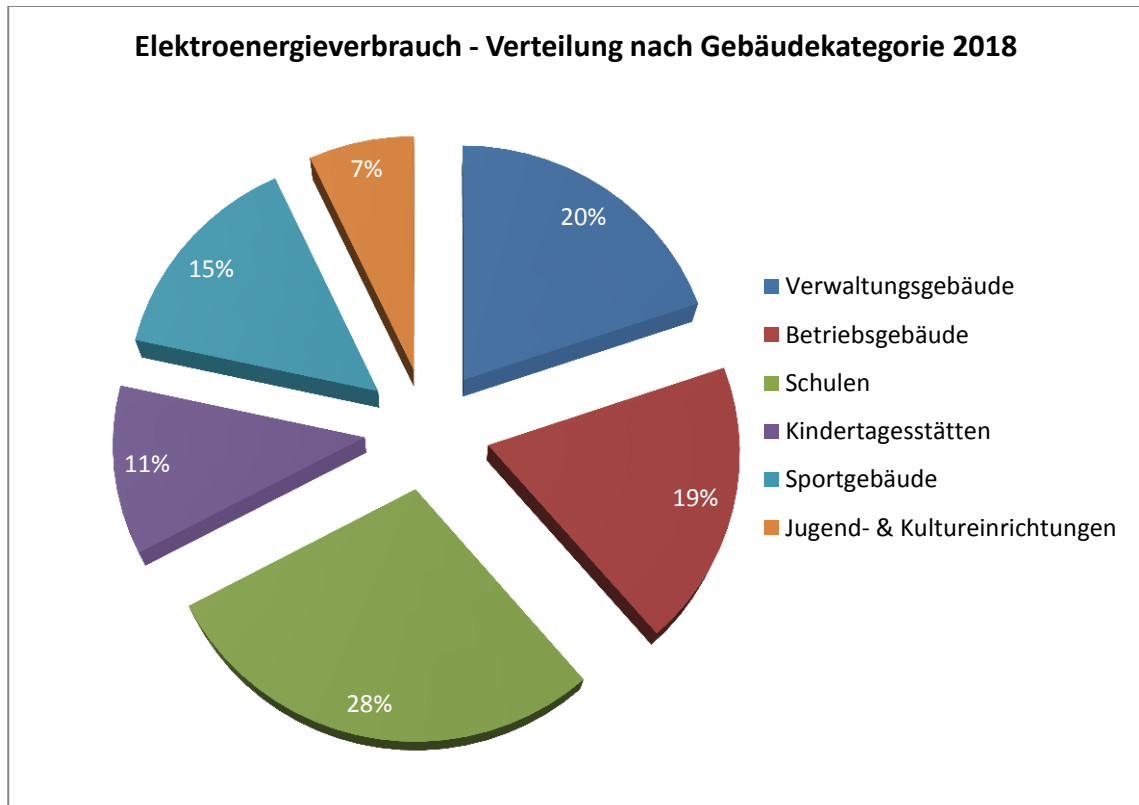


Abbildung 12: Elektroenergie – Anteile am Gesamtverbrauch nach Gebäudekategorie

Perspektivisch dürften sich nach Inbetriebnahme der entstehenden Neubauten, darunter die IGS Erwin Fischer oder die Kindertagesstätten Zwergenland und S. Marschak Verteilungen zu Lasten der Kategorien Schulen bzw. Kindertagesstätten ergeben.

Anders als beim Heizenergieverbrauch ist der Anteil der Kindertagesstätten am städtischen Stromverbrauch vergleichsweise gering. Am Beispiel dieser Gebäudekategorie wird die Entwicklung der jährlichen Stromverbräuche in Abbildung 13 dargestellt.

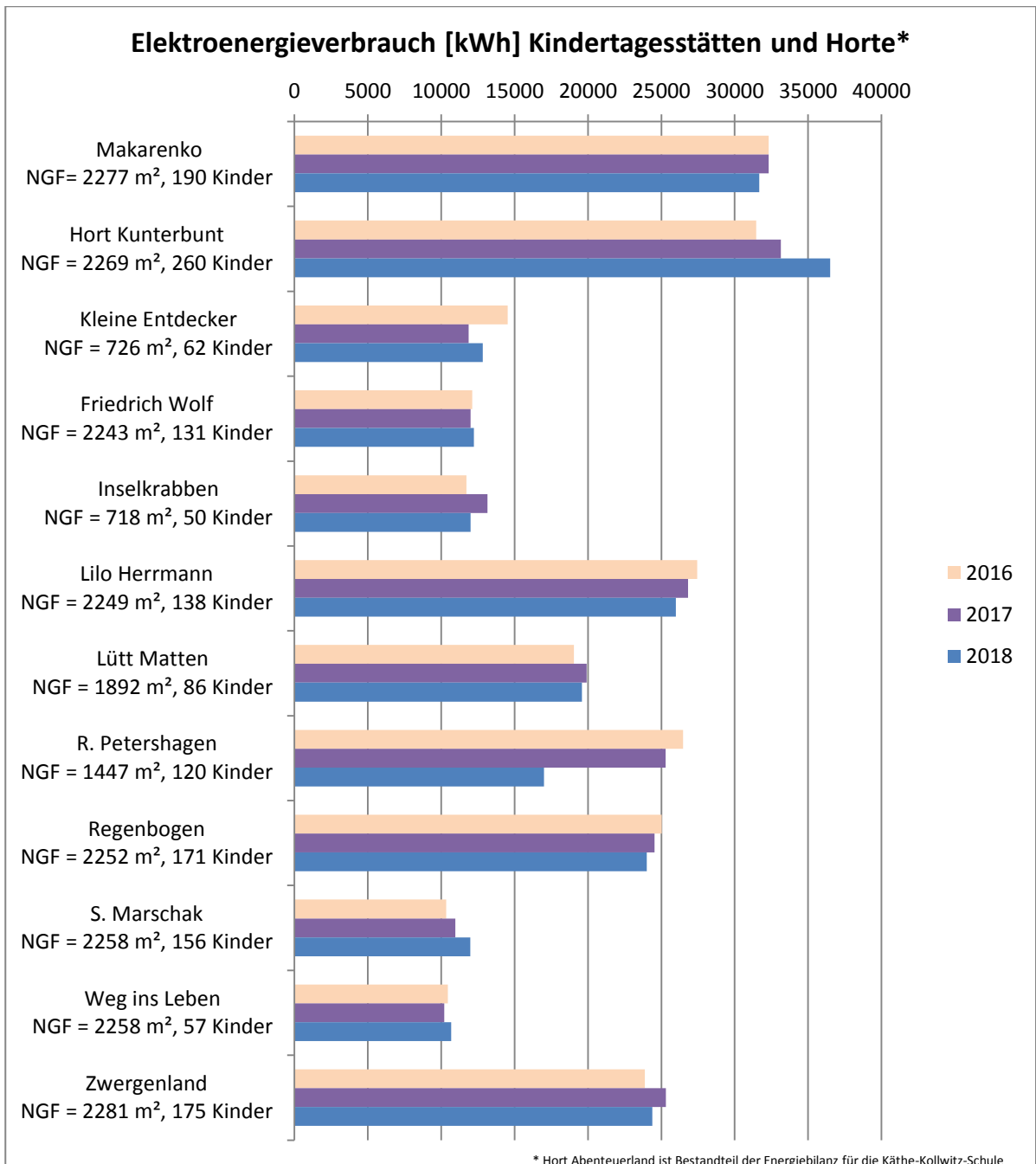


Abbildung 13: Stromverbrauch

3.3 Elektroenergieerzeugung

Die UHGW betreibt zwei Aufdach-Photovoltaikanlagen. Eine auf dem Humboldt-Gymnasium Haus 1 mit einer kumulativen Leistung von 1,32 kWp sowie eine zweite auf dem Neubau der Käthe-Kollwitz-Grundschule mit 21,73 kWp.

Am Standort Greifswald konnte 2018 eine Sonnenscheindauer von 2.053 h¹ verzeichnet werden; ganze 555 h mehr als im Vorjahr, was sich entsprechend positiv auf die solaren Erträge auswirkte. Die Gesamtstromerzeugung beider Anlagen lag bei 20.473 kWh und damit 11,5 % höher als 2017.

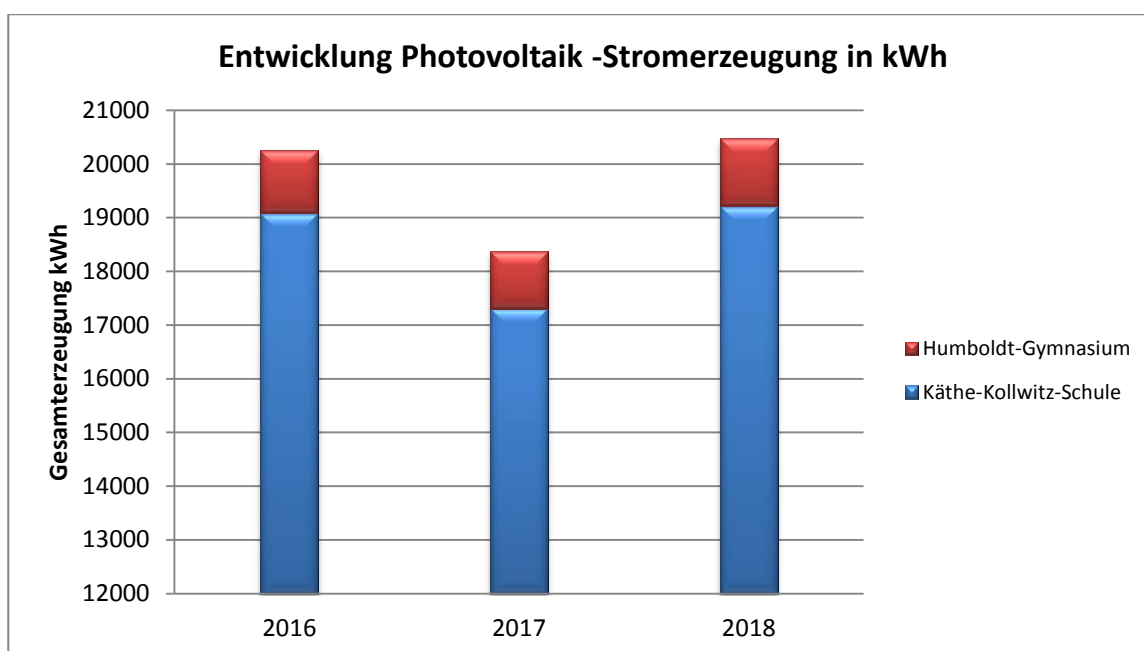


Abbildung 14: PV-Anlagen UHGW – Gesamtstromerzeugung 2016 bis 2018

Im Rahmen der Neuerrichtung des Stadtarchives an den Wurthen wird eine weitere Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 10 kWp installiert werden. Diese soll insbesondere den Eigenstrombedarf decken bzw. als eine Energiequelle zur Deckung des Strombedarfs beim Betrieb der Wärmepumpenanlage dienen.

¹ <https://www.wetterkontor.de/wetter-rueckblick/jahreswerte/mecklenburg-vorpommern?jahr=2018>

3.4 Wasserverbrauch

Eine Begleiterscheinung des insgesamt sehr sonnenreichen Jahres 2018 waren die ausgedehnte Trockenheit bzw. das Ausbleiben von Niederschlägen. Mit 448,8 l/m²² betrug die örtlich registrierte Niederschlagsmenge rd. 21% weniger als der Durchschnittswert der vergangenen drei Jahre. Dementsprechend ist für 2018 ein stark gestiegener Gesamtwasserverbrauch zu verzeichnen. Gegenüber 2017 kam ein Mehrverbrauch von 4.719 m³ zustande.

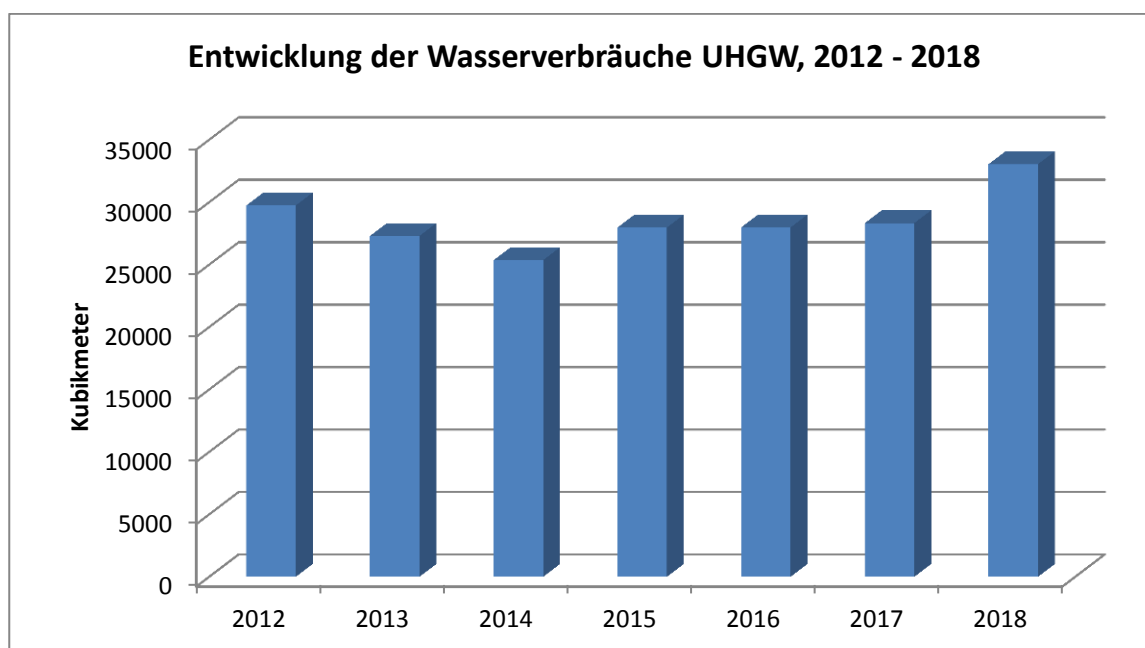


Abbildung 15: Wasserverbrauch UHGW 2012 – 2018 [m³]

Besonders innerhalb der Gebäudekategorie „Sportstätten“ wurden Mehrverbräuche registriert, was u.a. einer verstärkten Grün- bzw. Sportflächenbewässerung zugeschrieben werden kann. Der Wasserverbrauch der Sportstätten hatte 2017 einen Anteil von 11% am Gesamtverbrauch; 2018 waren es 20%. Die Übernahme des ebenfalls als Sportstätte registrierten Standbades in Eldena in 2017 als zusätzlichem Verbraucher hatte einen merklichen Einfluss auf die seitdem gestiegenen Wasserverbräuche.

² <https://www.wetterkontor.de/wetter-rueckblick/jahreswerte/mecklenburg-vorpommern?jahr=2018>



Abbildung 16: Wasserverbrauch nach Gebäudekategorien

3.5 Bezugskosten und Preisentwicklung

Die Energiebezugskosten sowie die Kosten für die Wasserversorgung und -entsorgung der UHGW beliefen sich im Jahr 2018 auf rund 1,772 Mio. €. Mit 887.201 € sorgte die Fernwärmeversorgung für den größten Kostenanteil. Den zweiten wesentlichen Kostenfaktor stellt der verbrauchte Strom dar, während die Wasserkosten trotz stark erhöhtem Verbrauch wiederum eine eher untergeordnete Rolle spielen.

Preistechnisch konnten kaum Veränderungen zum Vorjahr festgestellt werden. Wasser konnte 2018, nachdem es in den vergangenen zwei Jahren höher vergütet werden musste, wieder zu ähnlichen Konditionen bezogen bzw. entsorgt werden wie 2015. Strom zum Betrieb der Wärmepumpen in der Kita „Kleine Entdecker“ und der Berufsfeuerwehr („Strom WP“) war 2018 geringfügig teurer, als das konventionelle Stromprodukt. Der etwas günstigere Nachtstromtarif wird lediglich für den Betrieb der Nachtspeicherheizung („NSH“) im Stadtarchiv in der Arndtstraße in Anspruch genommen.

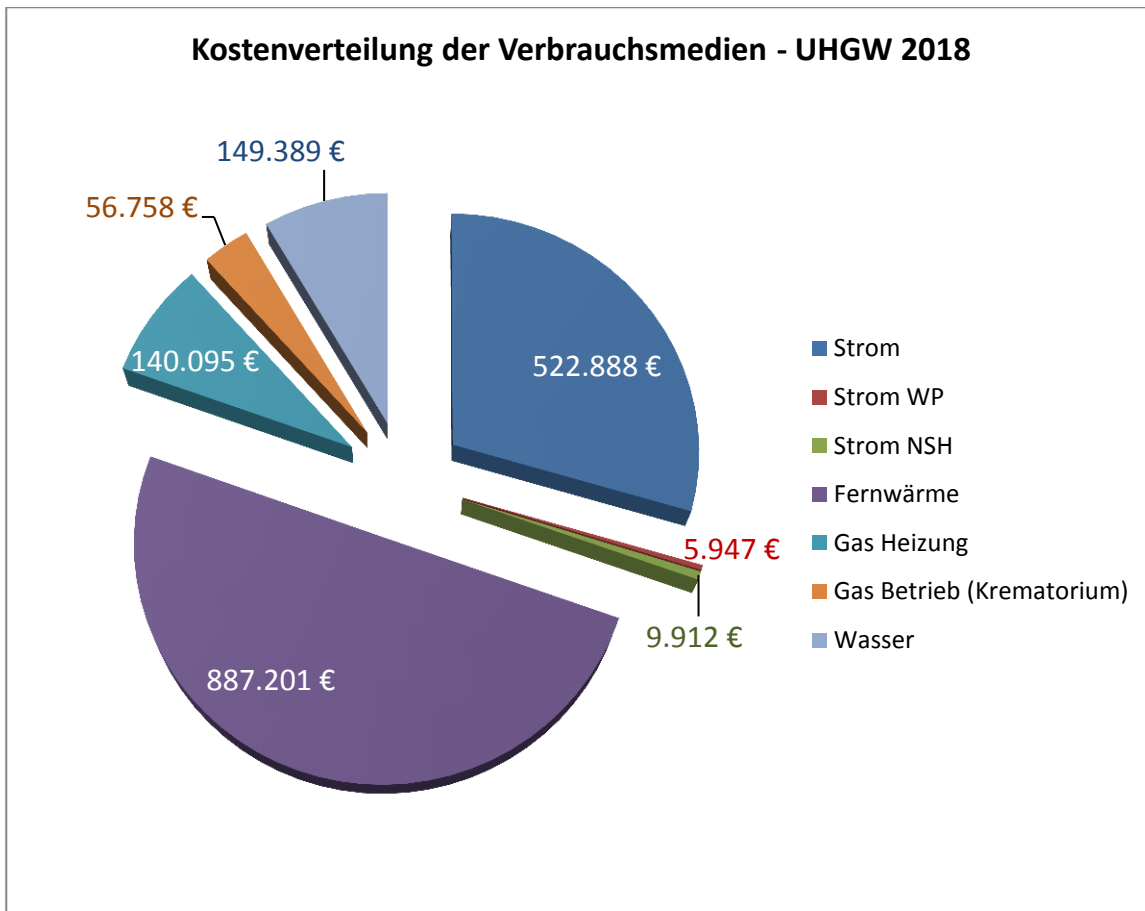


Abbildung 17: Anteile der einzelnen Verbrauchsmedien an den Versorgungskosten 2018

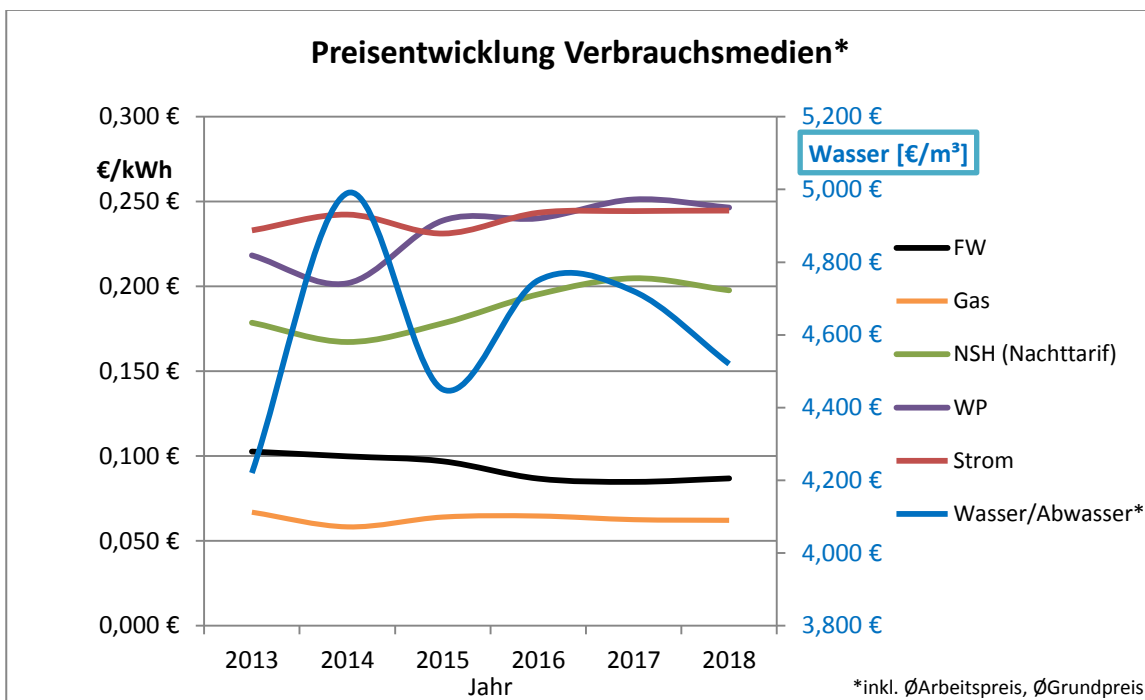


Abbildung 18: Preisentwicklung bzgl. Verbrauchsmedien zwischen 2013 und 2018

Auch 2018 setzte sich der Trend annähernd niveaugleicher Gas- und Fernwärmepreise seit 2010 fort.

Zwischen 2010 und 2017 konnten die jährlichen Heizkosten stetig reduziert werden. Aufgrund der zuletzt festgestellten Verbrauchssteigerung (vgl. 3.1) ist für 2018 eine Kostenerhöhung gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Jahresheizkosten entsprechen etwa denen von 2016. Die kontinuierliche Reduzierung der Heizkosten zwischen 2010 und 2017 in Verbindung mit einem damals höheren Einsparpotential ist zuvorderst der stetigen Optimierung auf Seiten des Energiemanagements sowie einer fortwährenden Umstellung beim Fernwärmebezug auf den Tarif „Fernwärme ab Netz“ zu verdanken. Die zunehmend in Eigen- statt Fremdleistung geregelten Wärmeströme ermöglichen den Bezug eines deutlich niedrigeren Grundpreises für die per Fernwärme versorgten Objekte. Mit der Inbetriebnahme der Neubauten bzw. sanierten Objekte (vgl. 2.) bzw. der Außerbetriebnahme unsanierter Gebäude und gewohnt stabilen Preisen dürften künftig weitere Einsparpotentiale erschlossen werden und die Kosten für Heizenergie abermals sinken.

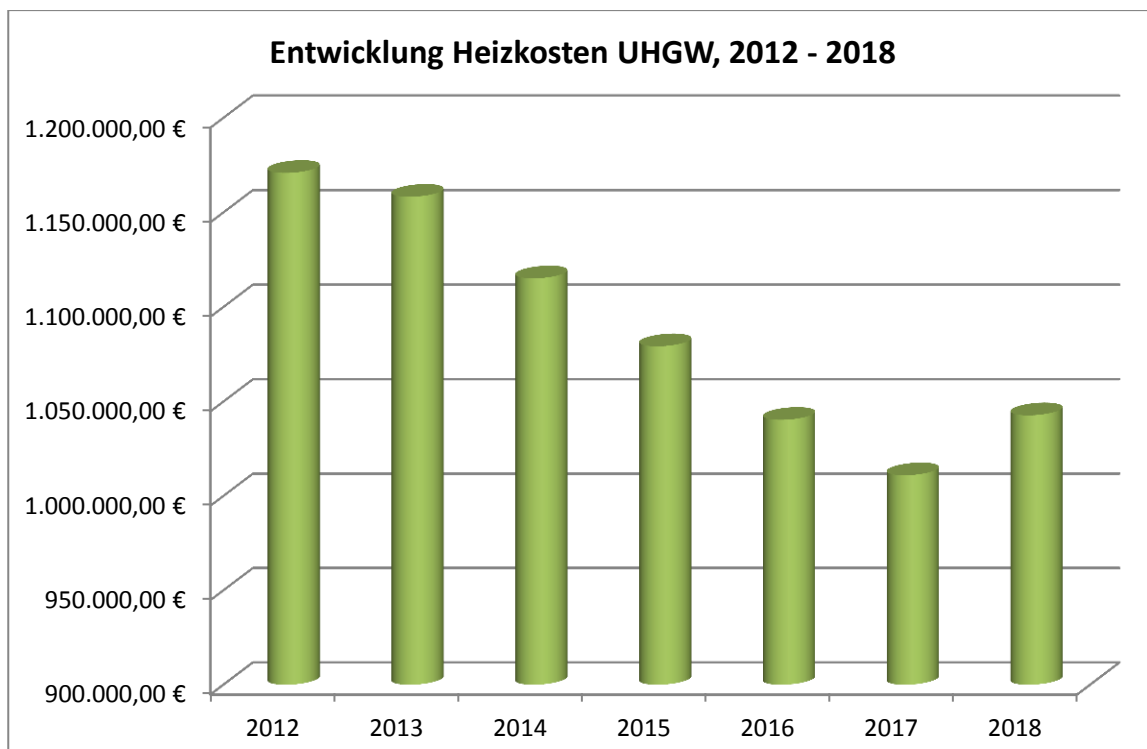


Abbildung 19: Heizkostenentwicklung UHGW 2012 bis 2018

Das hohe Niveau der Stromkosten (vgl. Abb. 20) wird zum großen Teil durch Preissteigerungen an den Energiemärkten verursacht. Verbrauchssteigerungen, wie unter 3.2 beschrieben, müssen ebenfalls berücksichtigt werden. Die Energiebezugspreise sind nur begrenzt beeinflussbar. Ohne die vorgenommenen Anlagenoptimierungen und Sanierungen der vergangenen Jahre würden die Gesamtkosten für den Energiebezug wesentlich höher ausfallen als hier abgebildet.

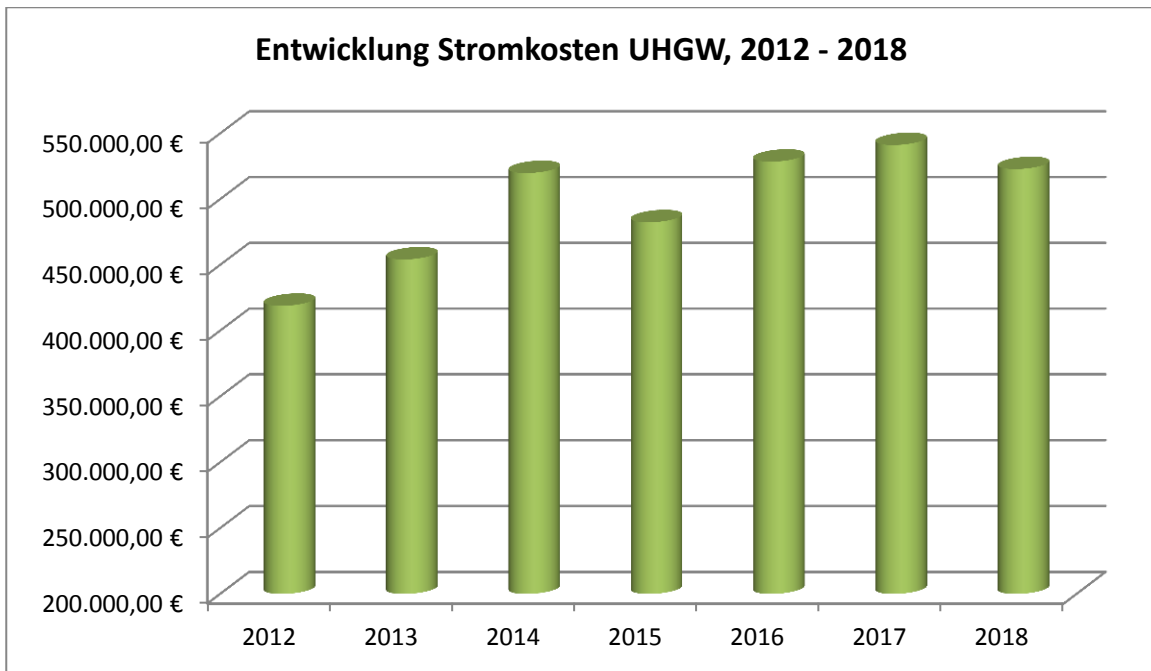


Abbildung 20: Stromkostenentwicklung UHGW 2012 bis 2018

Die Jahresgesamtkosten für die Versorgung und Entsorgung von Wasser haben sich gegenüber den Vorjahren erhöht. Trotz leicht gesunkener Preise liegen die Gesamtkosten aufgrund des stärkeren Konsums in 2018 auf einem Höchststand nach 2011 (vgl. Ausführungen unter 3.4).

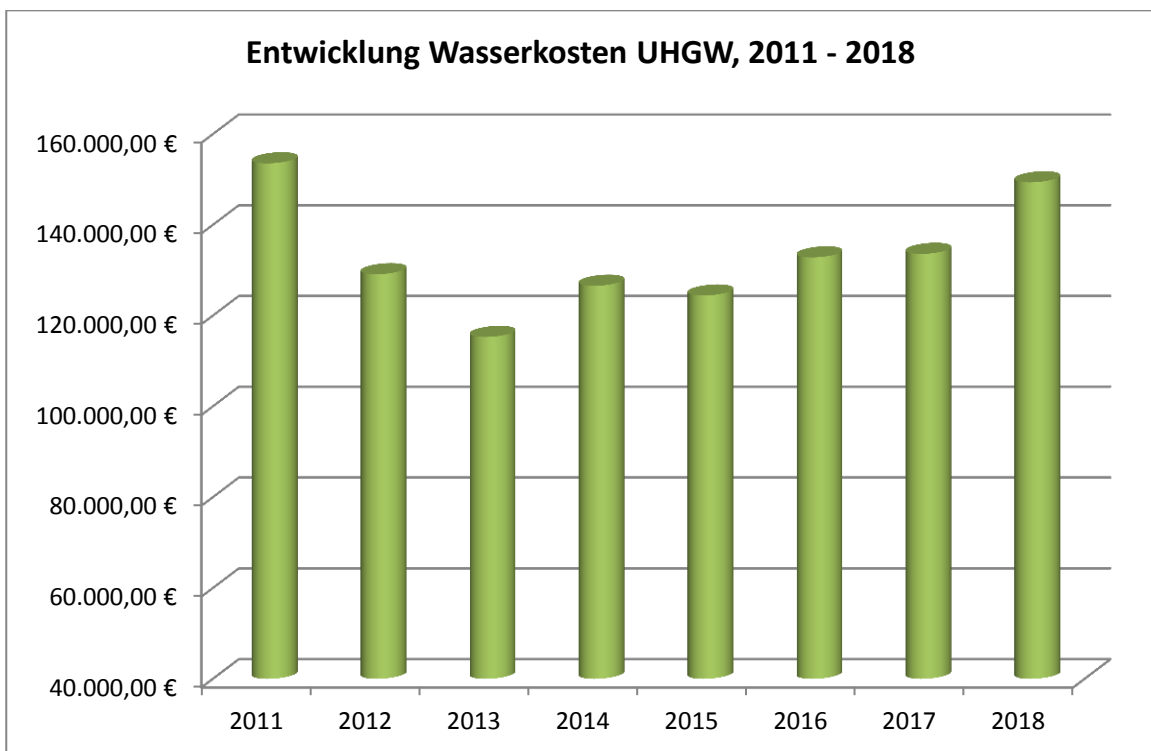


Abbildung 21. Wasserkostenentwicklung UHGW 2011 bis 2018

4 Infrastrukturelles Gebäudemanagement

4.1 Hausmeisterdienste

Auch im Jahre 2018 bewirtschaftete die Abteilung Gebäudemanagement des Immobilienverwaltungsamtes die kommunalen Gebäude - Verwaltungsgebäude, Schulen, Kitas, Sporthallen sowie Sportplätze - ausschließlich mit eigenem Personal. Die von der KGST empfohlenen Richtwerte für die Bemessungsgrundlagen zum Vorhalten eines Hausmeisters von 12.000 m² in der Woche werden eingehalten. 2018 hatte die Universitäts- und Hansestadt Greifswald einen Hausmeisterbedarf von 29,50 VZÄ für ihren Gebäude- und Sportplatzbestand. 30 Personen sind bisher als Hausmeister, Hallen-/bzw. Platzwarte tätig. Die wöchentliche Arbeitszeit beträgt für diese Berufsgruppe in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald 40 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.

Kostenvergleich Hausmeisterdienste in Euro

	2015	2016	2017	2018
Lohnkosten/Materialkosten	1.241.399	1.251.905	1.263.600	1.296.232
Fremdleistung	16.184	22.662	16.463	50.600

4.2 Reinigungsdienste

Für den Bereich Reinigung wurde unter Berücksichtigung der Normative und der Jahresreinigungsfläche ein Stellenbedarf von 40,39 VZÄ festgeschrieben. 58 Frauen und Männer arbeiteten in der Gebäudereinigung. Auch im Jahr 2018 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 wöchentliche Arbeitszeit betrug 30 Stunden in der Woche. Für den Fall der Kranken- und Urlaubsvertretung des eigenen Personals wurden 9100 Fremdreinigungsstunden ausgeschrieben. Die Absicherung der Vertretungsstunden erfolgt durch die Piepenbrock-Dienstleistungsgruppe. Durch diese Maßnahmen können die Hygienevorschriften in den städtischen Gebäuden, insbesondere in Kitas und Schulen, weiterhin eingehalten werden.

Kostenvergleich Reinigungsdienste in Euro

	2015	2016	2017	2018
Lohnkosten/Materialkosten	1.282.510	1.334.347	1.346.336	1.439.407
Fremdleistung	219.010	211.185	198.746	230.551

4.3 Sportstättenverwaltung

Über 700 unterschiedliche Sportveranstaltungen an Wochenenden wurden 2018 in kommunalen Sportstätten mit Greifswalder Sportvereinen koordiniert und vertraglich gebunden. 21 % der Bevölkerung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sind Mitglieder in Greifswalder Sportvereinen. In keiner Stadt des Landes Mecklenburg - Vorpommern sind so viele Menschen sportlich organisiert. Aus diesem Grund sind kommunale Sporthallen und Sportplätze an Wochentagen durch vorwiegend Greifswalder Sportvereine voll ausgelastet.

Das Immobilienverwaltungsamt verwaltet 6 Großfeld- Sporthallen (3- Feld) und 6 Kleinfeldsporthallen (1- Feld), außerdem 5 Großfeld- Sportplätze mit über 5.000 m² Fläche, und 11 Kleinfeldsportanlagen, einschließlich Skateranlage.

Der Kreissportbund Vorpommern- Greifswald wird durch das Immobilienverwaltungsamt bei der Vorbereitung und Durchführung des 18. Sportfestes der Gymnasien unterstützt, indem Sporthallen und Sportplätze kostenlos zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt 900 Aktive aus 16 Gymnasien Vorpommerns wetteiferten an diesem Tag in den Sportarten Leichtathletik, Basketball, Fußball und Volleyball.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat 2017/18 300.000,00 € in das Volksstadion investiert und damit den Kunstrasen auf dem 6.600 m² großen „Ostplatz“ erneuert. Mit dem neuen Belag finden die Sportler nun wesentlich bessere Trainingsbedingungen auch für die Wintermonate.

Der 2018 ausgelaufene Nutzungsvertrag zwischen der Schwimmbad-und Anlagen Greifswald GmbH(SAG) und der Universitäts-und Hansestadt Greifswald wird zum 01.01.2019 neu abgeschlossen. Die Neufassung des Vertrages beinhaltet auch zukünftig sowohl das Schul- als auch das Vereinsschwimmen. Die Festlegung der Schwimmzeiten und die Abrechnung der Entgelte für die Schulen in freier Trägerschaft und des Landkreises erfolgt durch die SAG.

4.4 Miet- und Pachtverträge sowie sonstige Verträge mit Dritten

Im Jahr 2018 wurden durch die Abteilung Gebäudemanagement 132 Miet- und Pachtverträge verwaltet. Ebenso wurden 33 Gestattungsverträge, sowie 5 Verträge mit Forderungen (befristete und unbefristete Niederschlagungen) betreut bzw. verwaltet.

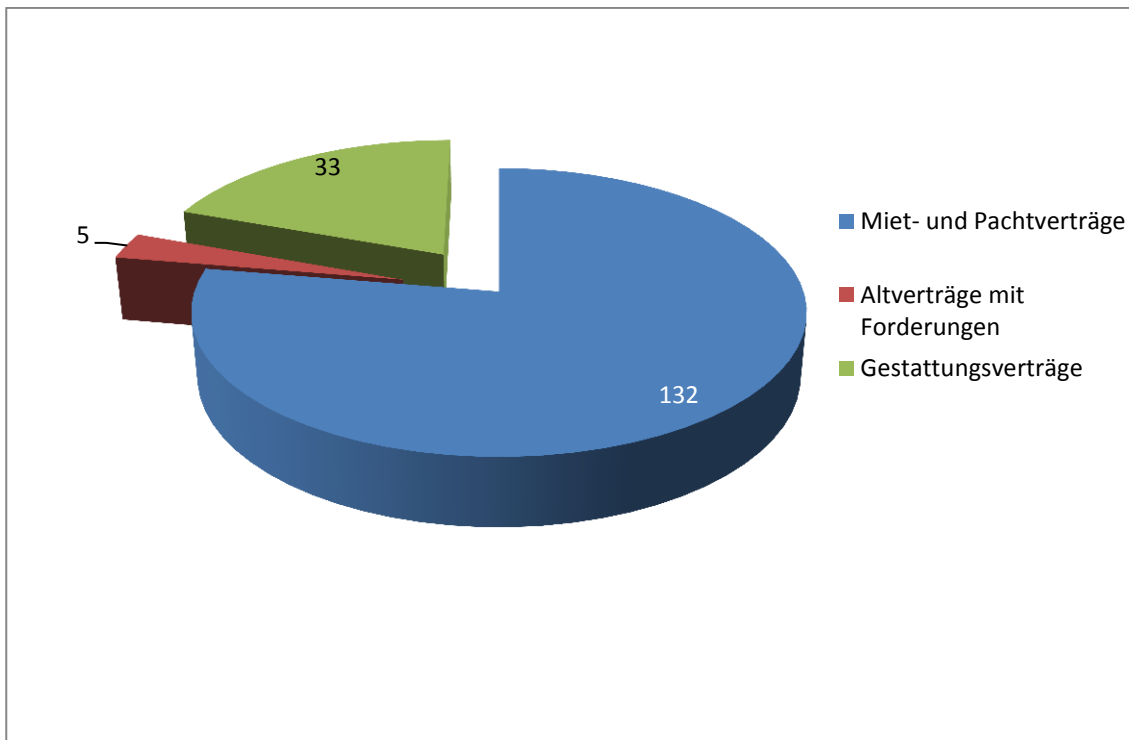


Abbildung 22: Miet- und Pachtverträge UHGW 2018 nach Anteil

5 Liegenschaften und Forsten

5.1 Entwicklung neuer Wohngebiete

Zu den wesentlichen Aufgaben des Immobilienverwaltungsamtes gehört im Zusammenwirken mit anderen Ämtern der Stadtverwaltung auch die Vorbereitung und Entwicklung sowie Vermarktung neuer Wohngebiete, um der nach wie vor sehr hohen Nachfrage – insbesondere nach Baugrundstücken für das klassische (freistehende) Einfamilienhaus auch im Stadtgebiet – gerecht zu werden. Immerhin sind zum Stand 31.12.2018 bei der Abteilung Liegenschaften und Forsten ca. 300 Anträge von Bauwilligen noch registriert. Etliche Interessenten haben dabei aber den Antrag schon vor über 15 Jahren gestellt und sich bisher noch für kein Wohngebiet entschieden. Auch gibt es inzwischen ca. 50 Bewerber, die sich bei bisherigen Nachfragen seitens der Stadtverwaltung nicht mehr zurück gemeldet haben. Es ist damit von einem aktuellen Nachfragebedarf von ca. 200 - 250 Einfamilienhausgrundstücken auszugehen.

Auch wenn die im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung insgesamt ausgewiesenen Flächen rein quantitativ für eine Wohnbebauung sicherlich ausreichend sein sollten, zeigen sich in der praktischen Umsetzung der einzelnen Standorte jedoch z.T. erhebliche Probleme. Besonders deutlich wurde dieses aus Sicht des Immobilienverwaltungsamtes zum einen beim langwierigen Verfahren zum B-Plan Nr. 88 – Heinrich-Heine-Straße –, der inzwischen jedoch als abgeschlossen betrachtet werden kann.

Leider zieht sich auch das Planungsverfahren zum B-Plan Nr. 13 – Am Elisenpark – bereits sehr lange hin. Stärker als in der Vergangenheit sind bei diesem Standort in einem erheblichen Umfang Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in die dort bestehende Natur erforderlich, deren Ermittlung und Realisierung einen längeren Zeitraum beanspruchen. Insbesondere die Feststellung, dass der dortige Baumbestand als Wald eingestuft wurde, erfordert, dass vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen in diesem Bereich der B-Plan zur Satzung gebracht wird. Die landesgesetzrechtlichen Regelungen hierzu ermöglichen anscheinend keinen Handlungsspielraum. Auf Grund eines erst spät bekanntgewordenen immissionsschutzrechtlichen Problems im Rahmen der Entwurfsauslegung und den sich hieraus ergebenden planungsrechtlichen Folgen konnte das B-Planverfahren 2018 nicht weiter geführt werden. Nach derzeitigem Stand kann frühestens nach der Sommerpause 2019 der B-Plan weitergeführt werden. Die Erschließung könnte dann 2020 erfolgen, so dass mit einer Hochbebauung nicht vor 2021 ausgegangen werden kann.

Die ursprünglich im Rahmen des B-Planes Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – südlich der Verlängerten Scharnhorststraße anvisierte Wohnbebauung musste

aufgrund der dortigen hydrogeologischen Situation und der damit verbundenen hohen Kosten und Risiken für eine Bebauung zunächst aufgegeben werden.

Die Entwicklung und Vermarktung weiterer neuer Wohngebiete erfordert i.d.R. erst die planungsrechtliche Sicherung mittels der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung. Allerdings stellen für eine zügige und rasche Abwicklung der Planverfahren vielfach die Auseinandersetzungen mit den umweltrechtlichen Belangen eine zunehmende Hürde dar, die sich in einer deutlichen zeitlichen Verzögerung der Planverfahren widerspiegelt. Private Standorte für Einfamilienhausgrundstücke sind derzeit nicht in Vorbereitung, so dass die Situation inzwischen nicht nur für die betroffenen Bürger, sondern auch mit allen negativen Folgen für die Stadt als attraktiver Wohnbaustandort, mehr als unbefriedigend ist. Aus Sicht des Immobilienverwaltungsamtes ist hier eine Prioritätensetzung, ggf. auch durch zusätzliche Personalbereitstellung, erforderlich.

5.2 Vermarktung B-Plan Nr. 88 – Heinrich-Heine-Straße –

Wie bereits im Immobilienbericht 2017 aufgeführt, mussten nach dem Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 88 in 2009 erst noch der Regenwassersammler Süd geplant und gebaut werden sowie laut gesondertem Beschluss der Bürgerschaft der Ausbau der Heinrich-Heine-Straße erfolgen. Ab 2015 konnten dann endlich die Baugrundstücke erschlossen und vermarktet werden.

In den Jahren 2016 - 2017 wurden von den insgesamt 74 Baugrundstücken bereits 69 verkauft. Aufgrund der kommunalrechtlichen Vorgaben zur zeitlichen Gültigkeit von Wertgutachten und der erforderlichen Marktanpassung der Verkaufspreise war in 2018 für die letzten 5 Baugrundstücke ein neuer Verkaufsbeschluss zu fassen. Die Vermarktung der letzten Grundstücke gestaltete sich jedoch zunehmend aufwendiger. Aufgrund des Kriterienkataloges zur Vergabe der Baugrundstücke mussten alle noch „offenen“ Kaufanträge nacheinander bearbeitet werden und jedem Interessenten die Möglichkeit gegeben werden, sich intensiver mit dem potentiellen Baugrundstück auseinander zusetzen. Von bisher 235 Interessenten, die insgesamt für das gesamte B-Plangebiet angeschrieben wurden, haben sich jedoch 85 Interessenten überhaupt nicht wieder gemeldet, was zu einem nicht unerheblichen Mehraufwand und Verzögerungen führte. In 2018 konnten schließlich vier der fünf letzten Baugrundstücke verkauft werden.

5.3 B-Plan Nr. 55 –Hafenstraße –

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit der Abteilung Liegenschaften im Jahr 2018 war die weitere liegenschaftliche Begleitung der von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossenen Vergabe des letzten innenstadtnahen Areals zwischen der Hafenstraße und dem Alten Friedhof (B-Plan Nr. 55 – Hafenstraße -) an die Firma UTB Projektentwicklungsgesellschaft mbH Berlin. Diese Firma will gemeinsam mit der Stadt bei der Planung, Erschließung und Vermarktung „neue Wege gehen.“

Zu diesem Zweck hat die Stadt Greifswald 2017 einen Anhandgabevertrag mit der Firma UTB geschlossen. Auf Grund der im Laufe der Erarbeitung des Bebauungsplanes sich ergebenden, vielfältigen Problemstellungen und der verspäteten Erstellung des Verkehrswertgutachtens musste der Anhandgabevertrag 2018 angepasst werden. Zudem wurden konkrete Verhandlungen zu den Kaufverträgen aufgenommen, die 2019 fortgeführt werden.

5.4 Ankaufsverhandlungen zu Gewerbeflächen und Kleingartenanlagen

Neben dem Verkauf von Grundstücken arbeitet die Abteilung Liegenschaften auch immer wieder daran, Flächen anzukaufen. Auf dem freien Grundstücksmarkt stehen jedoch nur sehr wenige, für die Stadt geeignete Flächen zu Verfügung. Auch sind viele Investoren daran interessiert, derartige Flächen selbst zu erwerben und zu entwickeln.

Bereits seit 2017 befindet sich das Immobilienverwaltungsamt über den Erwerb von Gewerbe- und Grünflächen innerhalb des B-Planes Nr. 14 – Hafen Ladebow– in Verhandlungen. Mit dem Ergebnis der Verhandlungen, die Gewerbe- und einige wenige Grünflächen anzukaufen, kann die Stadt nun weitere Gewerbeflächen vorhalten. Eine Gewerbefläche wird von der Stadt benötigt, um das anfallende Nassbaggergut aus dem Hafenbecken auch weiterhin zwischenzulagern. Außerdem gelingt es der Stadt so, die Entwicklung des B-Plangebietes unabhängig von Dritten zu steuern. Der für 2019 vorgesehene Vertragsabschluss über diese Flächen wird somit insgesamt einen wesentlichen Beitrag zur potenziellen wirtschaftlichen Entwicklung des Hafen Ladebow leisten.

Darüber hinaus wurden der Stadt sehr umfangreiche Grünflächen am Hafen Ladebow von der BIMA zum Erwerb angeboten.



Abbildung 23: Hafen Ladebow

Diese Flächen sind aber im B-Plan Nr. 14 als Maßnahme-flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen sind.

Der Stadt eröffnen sich daher bei einem Erwerb keinerlei neue

oder andere Steuerungs- und Gestaltungsspielräume bzw. die Flächen werden auch nicht zur eigenen Aufgabenerfüllung zwingend benötigt und auch die unsichere Kalkulation der Bewirtschaftungskosten führten dazu, dass der angebotene Ankauf aus diesen Gründen nach längeren internen Abstimmungen nicht weiterverfolgt wurde.

Weitere wesentliche Aufgaben im Bereich des Grundstücksverkehrs waren 2017 und 2018 auch die Verhandlungen mit der BIMA und der BVVG über den Ankauf von Kleingartenanlagen in Ladebow. Das Immobilienverwaltungsamt bemüht sich um den Erwerb der Flächen, um zum einen der städtischen Bodenpolitik zu entsprechen und zum anderen den Kleingärtnern Sicherheit für ihre zahlreichen Kleingärten zu verschaffen.

2018 konnte im Ergebnis der Verhandlungen bereits ein Kaufvertrag mit der BVVG über eine Kleingartenfläche in Ladebow beurkundet werden. Aber auch 2019 wird diese Thematik weiterhin von Bedeutung sein, da über den Ankauf sehr umfangreicher Kleingartenflächen in Ladebow noch mit der BIMA verhandelt wird und nach Einigung über die Konditionen anschließend durch



Abbildung 24: Kleingartenanlage in Greifswald

die politischen Gremien entschieden werden soll.

5.5 Umsetzung der Doppik im Bereich Liegenschaften

Die Abteilung Liegenschaften des Immobilienverwaltungsamtes hat 2018 im Bereich der Doppik wesentliche Zuarbeiten zu den Jahresabschlüssen 2014 und 2015 an das Amt für Wirtschaft und Finanzen geleistet. Zusammengefasst, ermittelt und überprüft wurden die bilanziellen Werte jeweils für die einzelnen Zu- und Abgänge jedes Flurstücks bzw. deren Teilflächen aus den Grundstücksankäufen und -verkäufen sowie aus Vermessungsfortführungen und Grundstückszuordnungen zur Berücksichtigung im Anlage- und Umlaufvermögen. Bestandsfortführungen nach Vermessung resultierten aus der Zerlegung oder Verschmelzung von städtischen Flurstücken.

Zu den vorgenannten Jahresabschlüssen waren auch wieder umfangreiche Zuarbeiten zu erforderlichen Umbuchungen notwendig. So mussten Ein- und Auszahlungen für Grundstücksangelegenheiten, die in der Vergangenheit auf ein Sammelkonto gebucht wurden, auf neu eingerichtete, spezifische Konten umgebucht werden, um den geltenden haushaltsrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Hierfür musste das Immobilienverwaltungsamt recherchieren, zu welchen Flurstücken welche Zahlungen geleistet wurden und diese an das Amt für Wirtschaft und Finanzen melden.

Ein Problem, das bisher nicht gelöst werden konnte, ist die noch ausstehende bilanzielle Bewertung von unerschlossenen städtischen Flurstücken, die im Rahmen z.B. eines Bebauungsplanes erschlossen wurden. Hier müssen zur Bewertung nicht nur, wie sonst beim Ankauf von Grundstücken, die reinen Anschaffungskosten (bestehend aus Kaufpreis, Notar- und Gerichtskosten und Grunderwerbssteuer) herangezogen werden, sondern auch noch die gesamten Vermessungs-, Freilegungs- und Erschließungskosten auf jedes Flurstück heruntergebrochen werden.

Da an der Entwicklung, Festsetzung und Erschließung der betroffenen Bebauungspläne verschiedene Fachämter beteiligt sind, und diese jeweils diverse Kosten aus ihrem Budget investiert haben, ist es im Nachhinein mitunter sehr schwierig, alle Kosten exakt zusammen zu tragen und den einzelnen Bilanzpositionen zuzuordnen. Hinzu kommt, dass die damaligen, am Bebauungsplan beteiligten Mitarbeiter teilweise bereits im Ruhestand sind, so dass es auch deshalb nicht leicht ist, die entsprechenden Unterlagen auszuwerten. Für diese zeitaufwendigen Recherchen sind zudem keine Kapazitäten vorhanden.



Abbildung 25: Vorgänge mit zu klärenden Problemen der Doppik

Beispielhaft für diese Problematik ist der B-Plan Nr. 42 – Schönwalde I / West –, welcher im Jahre 2008 in Kraft getreten ist. Die vormaligen Industrie­flächen wurden angekauft und vor der Erschließung weitflächig u.a. unter Inanspruchnahme von verschiedenen Fördermittel beräumt. Welche Kostenpositionen dann wie bilanziell umzulegen sind, bedarf in der nächsten Zeit einer Klärung.

5.6 Stadforst

Im Forstbetrieb verursachte ein Überschuss an Niederschlägen zum Jahreswechsel 2017/2018 dann im Frühjahr 2018 große Probleme mit dem Wasser.



Abbildung 26: Forstwirt beim Holzeinschlag

So konnten Aufforstungen erst sehr spät begonnen werden und der Holzeinschlag war nur unter großen Einschränkungen möglich.

Gleichwohl wurden insgesamt 7.659 fm Rohholz im Jahr 2018 eingeschlagen, davon waren 1.750 fm Eiche, 2.332 fm Buche/Esche, 1.002 fm Kiefer/Lärche und 2.575 fm Fichte.

Im Frühjahr mussten viele Pflanzungen, welche wegen Überflutungen 2017 nicht beendet wurden, zu Ende gebracht werden. Außerdem wurden zu Beginn des Jahres noch 14.000 Stieleichen, 7.250 Douglasien und 2.000 Weißtannen gepflanzt sowie ca. 2.300 lfd. m Wildschutzzaun gesetzt. Nach dem nassen Winter/Frühling setzte eine lange heiße Trockenperiode ein. Die Forstkulturen und Bestände litten sehr unter der damit verbundenen Dürre. Die unter Trockenstress stehenden Bäume hatten den Borkenkäfern wenig entgegenzusetzen. Deshalb mussten die Bestände intensiv überwacht und befallende Bäume fortlaufend entfernt werden. Viele alte Eichen starben durch Trockenstress und Insektenbefall ab.

Im Sommer 2018 mussten ca. 60 bis 70 ha Forstkulturen gemäht werden. Diese Arbeiten wurden durch die eigenen Forstwirte und mit Lohnunternehmen durchgeführt. Witterungsbedingt blieb natürlich auch die Waldbrandgefahr über etliche Monate sehr hoch. Leider brannte in dieser Zeit die verpachtete, städtische Jagdhütte fast vollständig ab. Aufgrund der Lage im FFH- Gebiet konnte sie am bisherigen Standort nicht mehr aufgebaut werden. Der bisherige Nutzer ließ sie deshalb abreißen.

Im Herbst wurden dann weitere ca. 40.000 Stieleichen, 5.000 Roterlen, 2.000 Sitkafichten und 250 Vogelkirschen gepflanzt sowie ca. 5.000 lfd. m Wildschutzzaun gesetzt.

Auch im Wald verursachten die Biber erhebliche Probleme. So legten sie mehrere Staue an, in deren Ergebnis ca. 25 ha Wald geflutet wurden, die dann absterben werden. Da eine große Anzahl von Jungtieren nachweisbar sind, ist mit weiteren Stauen zu rechnen.



Abbildung 27: Biberstau in Jarmshagen

Ein neues und wichtiges Aufgabengebiet des Stadtförstes war die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan 13. Nach sehr intensiven Abstimmungen mit den betreffenden Fachbereichen der Stadtverwaltung und der unteren Naturschutzbehörde sowie zuständigen Forstämtern wurden die Ausgleichsflächen im Herbst gezäunt und weitgehend aufgeforstet. Die restlichen Arbeiten werden im Jahr 2019/2020 durchgeführt.

Im Jagdjahr 2018/2019 wurden im Stadtforst 357 Stücken Wild erlegt; das waren 14 Stk. Rotwild, 29 Stk. Damwild, 156 Rehe und 157 Wildschweine.

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: Mai 2019

Druck: Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Haupt- und Personalamt

Auflage: 30 Stück

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