



Immobilienbericht 2020

<i>Einbringer/in</i>	<i>Datum</i>
23.2 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Hochbau	16.06.2021

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Kenntnisnahme	27.07.2021	N
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	Kenntnisnahme	16.08.2021	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit	Kenntnisnahme	17.08.2021	Ö
Ausschuss für Bildung, Kultur, Universität, internationale Beziehungen und Wissenschaft	Kenntnisnahme	18.08.2021	Ö

Sachdarstellung

Die Ausschüsse nehmen den als Anlage beiliegenden Immobilienbericht 2020 zur Kenntnis.

Anlage/n

- 1 Immobilienbericht 2020-07-06 öffentlich



Immobilienbericht 2020

„Bauwesen, Liegenschaftsverwaltung, Gebäudemanagement, Energiemanagement“

Vorwort

2020 war ein ereignisreiches Jahr für das Immobilienverwaltungsamt mit vielen Turbulenzen, Höhen, Tiefen und Ungewissheiten. Infolge der Corona-Maßnahmen wurde unseren Mitarbeitern eine besondere Flexibilität bei der Organisation von Projekten und selbst bei der routinemäßige Sachbearbeitung abverlangt. Veränderte Öffnungszeiten oder Umstellungen bei der Gebäudenutzung erforderten zum Teil reaktionsschnelle Anpassungen zur Gewährleistung eines sicheren und wirtschaftlichen Betriebs. Trotz der Krisenlage haben wir in 2020 vieles erreicht, darunter die weitere Vermarktung von Grundstücken, die strukturelle Verbesserungen beim Gebäudemanagement oder die Fertigstellung neuer Gebäude, wie dem Stadtarchiv.

Bei allem, was die Immobilienverwaltung beschäftigt, gilt es, sich immer auch auf kommende technische, umweltbezogene und rechtliche Anforderungen einzustellen. Besonders die in 2020 geschaffene Infrastruktur für Zweirad- und Elektromobilität, regenerative Energieerzeugung oder Digitalisierung belegt unsere zukunftsorientierte Ausrichtung auf moderne gesellschaftliche Standards.

Die bisherigen Ergebnisse sind für uns ein Ansporn dafür die künftigen Herausforderungen anzunehmen und die eigene Arbeit stetig zu optimieren. Mit dem aktuellen Bericht lade ich Sie ein, sich über die Aktivitäten und Ergebnisse der städtischen Immobilienverwaltung zu informieren.

Winfried Kremer
Amtsleiter
Immobilienverwaltungsamt

Inhalt

1	Einführung.....	4
2	Bauwesen	4
2.1	Bauvorhaben - Erschließung und Neubau	5
2.2	Sanierungen.....	9
2.3	Energiemanagement und technische Gebäudeausrüstung	13
2.3.1	Gebäudeautomation	13
2.3.2	Energetische Standards für Gebäude – das Gebäudeenergiegesetz 13	
3	Energie und Verbrauchsmedien.....	15
3.1	Heizenergieverbrauch	16
3.2	Elektroenergieverbrauch	17
3.3	Elektroenergieerzeugung	18
3.4	Wasserverbrauch	19
3.5	Spezifische Verbräuche der Ersatzneubauten Käthe-Kollwitz- Grundschule und IGS Erwin Fischer	19
3.6	Bezugskosten und Preisentwicklung.....	23
4	Infrastrukturelles Gebäudemanagement.....	28
4.1	Hausmeisterdienste	28
4.1.1	Kostenvergleich Hausmeisterdienste in Euro	28
4.2	Reinigungsdienste.....	28
4.2.1	Kostenvergleich Reinigungsdienste in Euro	29
4.3	Sportstättenverwaltung	29
4.4	Miet- und Pachtverträge sowie sonstige Verträge mit Dritten	30
4.5	Bewirtschaftung der Toilette am Schießwall	31

5	Liegenschaften und Forsten.....	32
5.1	Nachfrage zu Grundstücken für den Wohnungsbau	33
5.2	Entwicklung des Wohngebietes B-Plan 13.....	34
5.3	Sanierungsgebiete	35
5.4	Gewerbegebiete.....	35
5.4.1	Ankauf von Grün- und Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten Hafen Ladebow und Helmshäger Berg	35
5.4.2	Verkaufsverhandlungen Theaterfundus.....	36
5.4.3	Sicherung eines Außenstandortes der ABS	36
5.5	Fortführung der Doppik	36
5.6	Landwirtschaft.....	37
5.6.1	Greifswalder Agrarinitiative.....	37
5.6.2	Neuverpachtung landwirtschaftlicher Flächen	37
5.7	Stadtforst.....	38
5.8	Wildtiermanager.....	39

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 sowie Gebäudemanagement wahrgenommen.

2 Bauwesen

Der Abteilung für Hochbau 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, Modernisierung 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 Hochbauabteilung werden 75 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 2020 im Aufwand 1.931.327 EUR eingesetzt (hierin rund 368.310 € aus Mittelübertragungen aus 2019).

Im Investitionshaushalt und Haushalt des städtebaulichen Sondervermögens einschließlich Kita-Neubauten und –Sanierung wurden insgesamt hochbauliche Leistungen mit einem Kostenvolumen von rund 18.932.000 EUR realisiert bzw. für Planungen der Vorhaben Neubau Stadtarchiv, Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie, Sanierung Theater, Sanierung Arndt-Schule, Neubau Kita Zwergenland, Neubau Kita Marschak, Sanierung Kita Wolf oder Neubau Radstation am Bahnhof abgerechnet. Die Planung und Ausführung erfolgte teilweise auch durch ortsansässige Architekten- und Ingenieurbüros bzw. Bauunternehmen.

2.1 Bauvorhaben - Erschließung und Neubau

Integrierte Gesamtschule „Erwin Fischer“

Im Dezember 2019 wurde der oberirdische Teil des Bestandsgebäudes der Integrierten Gesamtschule „Erwin Fischer“ niedergelegt. Im Frühjahr 2020 erfolgte dann die Tiefenenttrümmerung und Entsorgung des Bauschutts. Ein Teil der Bestandsleitungen wurde ebenfalls zurückgebaut. Anschließend erfolgte der schichtenweise Einbau des Füllmaterials.



Abbildung 1: Abbruch Bestandsgebäude der Integrierten Gesamtschule „Erwin Fischer“

Die Außenanlage konnte im Sommer 2020 vollständig fertiggestellt werden. Teilweise nimmt diese die Fläche des ehemaligen Bestandsgebäudes ein. Ein großes Multifunktionsspielfeld, ein Streetballfeld, eine Laufbahn und die Weitsprunggrube



Abbildung 2: die neue Laufbahn

dienen der zweckgerechten Durchführung des Sportunterrichts, dürfen jedoch auch in Pausen oder während der unterrichtsfreien Zeit bis 20 Uhr von Sportinteressierten genutzt werden. Ein Klettergerüst und Balancierschlangen bieten besonders jüngeren Kindern Möglichkeiten zur körperlichen Betätigung. Für Denksportbegeisterte steht im



Abbildung 3: das Schulgelände der IGS Erwin Fischer wurde 2020 komplett fertiggestellt

neu angelegten Obstbaumhain ein großes Schachbrett zur Verfügung. Gegenüberliegend wurde der Schulgartenbereich fertiggestellt. Durch die Pflasterungen wurden die Wegeführungen u. a. zur Sporthalle optimiert. Bei der Gestaltung der neuen Außenanlage wurde viel Wert auf die Begrünung gelegt. So wurde neben den neu angelegten Rasenflächen eine Vielfalt an verschiedenen Baumarten gepflanzt. Angrenzend an die Außenanlage befindet sich ein

neuer Bereich mit vielen Fahrradstellplätzen, aber auch an Parkflächen für die Fahrzeuge der Lehrerschaft.

Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie:

Nach den vorbereitenden Arbeiten in 2019 erfolgte der eigentliche Baubeginn für den Rohbau im Oktober 2019 mit den Erschließungsarbeiten Schmutz- und Regenwasser, der Einrichtung der Baustelle sowie der vorbereitenden Arbeiten für die Baugrube. Im November wurde dann der Baugrubenverbau mittels Spundwänden begonnen. Die Grundsteinlegung wurde am 04.02.20 zelebriert. Innerhalb von ca. 9 Monaten wurde der insgesamt 6 Etagen umfassende Rohbau errichtet, so dass bereits am 06.11.20 das Richtfest begangen werden konnte. Parallel dazu begannen im Oktober die weiteren Ausbauarbeiten, darunter der Fenstereinbau, die Montage der WDV-S-Fassade, Putzarbeiten und insbesondere auch Montagen der TGA¹-Gewerke.



Abbildung 4: Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie – Bautenstand Dezember 2020

¹ Technische Gebäudeausrüstung

Radstation am Bahnhof:

Zur Verbesserung der Mobilität in der Stadt wurde bereits vor einigen Jahren der Neubau einer Radstation angeregt. In 2020 konnte nun die Ausschreibung der Maßnahmen erfolgen. Nach der Beauftragung der betreffenden Firmen war zunächst ein langer werksseitiger Vorbereitungsprozess bei der Errichterfirma notwendig, so dass die eigentlichen Montagearbeiten vor Ort erst im September beginnen konnten. Bis zum Dezember 2020 konnten die Hauptleistungen abgeschlossen und am 23.12.20 abgenommen werden. Es stehen insgesamt 150 Fahrradstellplätze in geschlossenen Boxen für die Radfahrer zur Verfügung, davon verfügen 12 Stück über Ladesteckdosen für E- Räder. Die Anmietung erfolgt elektronisch.



Abbildung 5: neue Radstation am Bahnhof

Beräumung B-Plan 114



Abbildung 6: beräumte Fläche B-Plan 114

Die Beräumung des für den Schulneubau am Ellernholzteich vorgesehenen Bebauungsplangebietes begann im Dezember 2020. Dazu wurden die vorhandenen Bauten und Sperrabfälle beseitigt und u.a. mehrere hundert Tonnen gefährstoffhaltige Materialien ausgebaut und entsorgt.

Schulzentrum am Ellernholzteich

Die ersten Voruntersuchungen zum Baugrund und zu den Altlasten auf dem Baufeld sind erfolgt. Die Planungsleistungen wurden ausgeschrieben, die Objektplanung soll ab Mai 2021 beginnen. Zum Jahresende soll die Entwurfsplanung vorliegen. Der

bisherige Zeitplan sieht eine Fertigstellung des Grundschulteils zum Jahresende 2024 und des Regionalschulteils für Mitte 2025 vor. Der Schulkomplex soll nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) geplant und errichtet werden und in seiner finalen Bewertung mindestens den Gold-Standard für Bildungsbauten erhalten.

Kindertagesstätten

Der Eigenbetrieb Hanse-Kinder realisiert gemeinsam mit dem Immobilienverwaltungsamt den Neubau der Kindertagesstätten „Samuil Marschak“ und „Zwergenland“, welche die stark sanierungsbedürftigen Bestands-Kitas ersetzen werden. Beide Neubauten werden aus Kosten- und Effizienzgründen baugleich und im KfW-70-Standard errichtet, jeweils neben dem alten Gebäude. Planung und Bauausführung wurden mit Ausrichtung auf den hochwertigen BNB²-Silber-Standard vorgenommen.



Abbildung 7: die neuen Kindertagesstätten „Tausend Farben“ und „Zwergenland“ (v.l.n.r.)

2020 wurde der Neubau der Kita Zwergenland fertiggestellt. Die Übergabe zur Nutzung erfolgte im Oktober. Für das Frühjahr 2021 ist die Fertigstellung der Außenanlagen geplant. Etwa zeitgleich erfolgt die Nutzungsaufnahme des Neubaus der Kita S. Marschak, der nun Kindertagesstätte „Tausend Farben“ heißen wird.

Stadtarchiv

Das neue Stadtarchiv an den Wurthen wurde im Sommer 2020 fertiggestellt. Mit der ersten Umzugsphase wurde im November 2020 begonnen. Im März 2021 soll der Umzug der Belegschaft in das neue Gebäude erfolgen. Zudem soll die Gebäudezertifizierung nach BNB mit Silber-Standard abgeschlossen werden.

² BNB – Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen des Bundesministeriums des Innern für Bau und Heimat



Abbildung 8: Archivraum im Stadtarchiv an den Wurthen

Sporthalle II und III

Im Jahr 2020 wurden die Planungsleistungen für den Neubau von zwei baugleichen Sporthallen vergeben und mit der Planung begonnen. Für das Frühjahr 2021 ist geplant, den Fördermittelantrag zu stellen und 2022 mit dem Bau der neuen Sporthalle III zu beginnen. Beide Neubauten sollen die Qualitäten eines DGNB-Gold-Standards für Sporthallen erreichen.

2.2 Sanierungen

Optimierungen im Gebäudesektor gelten gemäß städtischem "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:

2020 konnte die Vorplanung für das Bauprojekt abgeschlossen werden. Parallel zur Vorplanung liefen Fachplanungen für Tragwerk, Brandschutz, thermische Bauphysik, Bau- und Raumakustik, Bühnentechnik, Elektro, Heizung-Lüftung-Sanitär, Gebäudeautomation und nachhaltiges Bauen. Begleitend wurde das Baugrundgutachten aufgestellt und es fanden zahlreiche Untersuchungen wie konstruktive Bestandserkundungen, die Vermessung des gesamten Bestandsgebäudes, Gefahrstoffuntersuchungen, restauratorische Untersuchungen, statische Untersuchungen von Einzelbauteilen, Brandschutzuntersuchungen sowie raumakustische Untersuchungen statt.

Die Gebäudesubstanz war demnach in einem weitaus kritischeren Zustand als es bisher ersichtlich war, was eine nochmalige Erhöhung des Sanierungsaufwands zur Folge haben wird. In der Planung wurde herausgearbeitet, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen (Landesbauordnung MV, Arbeitsschutzgesetz, Arbeitsstättenrecht) mit den im Bestand vorzufindenden baulichen Gegebenheiten kollidieren. Dementsprechend hat sich die UHGW dazu entschlossen, einen Teil des Theaters abzubrechen und wieder neu zu errichten.

Ein Teilneubau ist aus wirtschaftlicher und bautechnischer Sicht zu bevorzugen. Ebenso lässt sich demgemäß der Bauablauf terminlich optimieren. Funktional kann das Raum- und Flächenprogramm optimal umgesetzt werden, was für den Nutzer und seine Betriebsabläufe organisatorisch von Vorteil ist. Auch aus energetischer Sicht ist ein Neubau vorteilhaft, da dieser nach aktuellen Wärmeschutz- und Effizienzgebäudestandards realisiert werden könnte, was zur Minimierung des Energieverbrauchs führt und demnach auch zu geringeren Bewirtschaftungskosten.

Für die Entscheidung zur favorisierten Bauausführung wurden intensive Gespräche mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD) in Schwerin geführt. Letztlich konnte eine Genehmigung des Teilabbruchs in Aussicht gestellt werden. Dementsprechend wurde die Planung für einen Teil des Gebäudes zurück in den Anfang der Vorplanung versetzt und mit der Wiederholung der Planung für den Neubau begonnen. Für das Sanierungsvorhaben wird der Nachhaltigkeitsstandard DGNB³-Gold für Versammlungsstätten angestrebt.

Kita Friedrich Wolf:

2020 erfolgten die Gebäudeplanung sowie die Fachplanungen für Tragwerk, Brandschutz, thermische Bauphysik, Elektro, Heizung-Lüftung-Sanitär, Gebäudeautomation und nachhaltiges Bauen. Mit Beendigung der Leistungsphase 3 „Entwurfsplanung“ und der damit verbundenen Erstellung der Kostenberechnung wurde festgestellt, dass die jüngst ermittelten Kosten die bestehende Baukostenobergrenze übersteigen. Aus diesem Grund wurde der bisherige Entwurf verworfen und eine neue Planung mit geringeren Eingriffen in den Bestandsbau in Auftrag gegeben, um letztlich die Baukosten zu senken. Dementsprechend wurde die Planung in den Stand der Vorplanung zurückversetzt und, in Abstimmung mit dem Nutzer, ein neues Konzept für den Neubau erarbeitet. Nach fertiggestellter Sanierung soll das Gebäude DGNB-zertifiziert werden.

³ Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

Neuer Verwaltungsstandort in der Kapaunenstraße:

Zum Zwecke der Instandsetzung und Modernisierung der Büroräume ergingen 2020 folgende Maßnahmen: Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen wie z.B. Maurer- und Betonarbeiten, Malerarbeiten, Trockenbauarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Tischlerarbeiten und Reinigungsarbeiten; Ausschreibung für Ausstattung, Ausschreibung zu Elektro- und Sanitärarbeiten; Entkernung des gesamten Innenbereiches; Erstellung und Schließen von Türöffnungen; Aufstellen von Trockenbauwänden, Durchführen von Maler-, Bodenbelags-, Tischler- sowie Elektro- und Sanitärarbeiten.

Stadtbibliothek

In Vorbereitung auf die geplante Dachsanierung in der Stadtbibliothek wurde im Herbst 2019 die Erstellung eines Gefahrstoffkatasters in Auftrag gegeben. Im Zuge dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass sich im Dach- und Deckenbereich diverse Gefahrstoffe befanden, die nach geltenden Vorschriften nicht überbaut werden durften. Aus diesem Grund fand ab August 2020 eine umfangreiche Schadstoffsanierung statt. Diese wurde im November 2020 abgeschlossen. Im Anschluss begannen die Zimmererarbeiten zur Ertüchtigung der Dachkonstruktion. Die Arbeiten sollen bis Mitte 2021 abgeschlossen sein.

Kunstwerkstätten

2020 fand die Sanierung des Daches und der Hoffassade in den Kunstwerkstätten statt. Dabei wurden erhebliche Schäden in der Dach- und Deckenkonstruktion beseitigt, das Dach neu gedeckt und die Hoffassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Beim Öffnen der Deckenkonstruktionen wurden in Teilbereichen Schadstoffe vorgefunden und im Zuge der Bauarbeiten beseitigt. Die Arbeiten konnten im Dezember 2020 weitestgehend abgeschlossen werden.

Regionale Schule "Ernst-Moritz-Arndt":

Nach nunmehr dreijähriger Bauzeit konnte die Schule zum Schuljahresbeginn 2020/21 alle Räume in Nutzung nehmen. Dennoch steht die Abarbeitung einiger Restleistungen für 2021 noch aus, insbesondere die Fertigstellung der Rampe am Haupteingang. Mit der endgültigen Ausführung aller Sanierungsarbeiten werden etwa 7,4 Millionen Euro investiert worden sein, davon 330.000 Euro für die Bereitstellung von Containern als provisorische Unterrichtsräume. Ursprünglich wurden 6,6 Millionen Euro veranschlagt.



Abbildung 9: die Aula der sanierten Regionalschule Ernst-Moritz-Arndt

Der Gewinn für die Schule liegt in der Barrierefreiheit, den modernisierten Sanitäranlagen, dem neuen Verwaltungs- und Lehrerzimmerbereich, zusätzlichen kleinen Gruppenräumen jeweils am Flurende und dem nun komplett ausgebauten Dachgeschoss mit Schulclub, Büros und Lagerräumen sowie der neu gestalteten Aula. Letztere bietet nun mit vergrößerter Bühne und Bühnenrückraum vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Außerdem wurde die Schule hinsichtlich Brandschutz, Akustik und Amokschutz ertüchtigt.

Kleinsportanlage Arndtstraße

Im September konnte nach dem Rückbau der Containeranlage mit der Sanierung der Kleinsportanlage begonnen werden. Hier werden ca. 400.000 Euro für die Erneuerung des Kleinspielfeldes mit Ballfangzaun, der Weitsprunganlage und der 60m-Bahn investiert und eine zusätzliche Tischtennisplatte aufgestellt. Lockdown- und witterungsbedingt verschiebt sich die Fertigstellung ins Frühjahr 2021, da für die Verarbeitung der Kunststoffbeläge und deren Asphaltunterbau wärmeres Wetter erforderlich ist.

2.3 Energiemanagement und technische Gebäudeausrüstung

2.3.1 Gebäudeautomation

Die Hochbauabteilung verfügt über eine Gebäudeautomation (GA), die es ermöglicht gebäudespezifische Funktionsabläufe automatisch, nach vorgegebenen Einstellwerten durchzuführen, um damit die Prozesssteuerung und -überwachung zu vereinfachen. Bestandteile einer Gebäudeautomation sind Überwachungs-, Steuer-, Regel- und Optimierungseinrichtungen. Alle Sensoren, Aktoren, Bedienelemente, Verbraucher und andere technische Einheiten im Gebäude werden miteinander vernetzt (vgl. Abbildung 10).

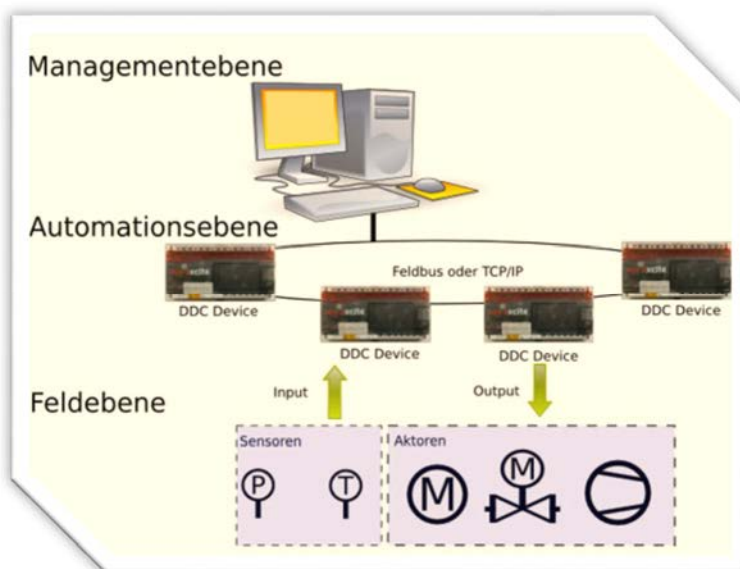


Abbildung 10: Schematische Darstellung Gebäudeautomation (GA)

Die zeitweise in 2020 verordnete Betriebseinschränkung bzw. Schließungen kommunaler Gebäude (vgl. Corona-LVO M-V) erforderte zusätzliche Regelungen, individuell nach Gebäude, um auch bei den in der Folge betriebsatypischen Zuständen eine bedarfsgerechte Energiebereitstellung zu gewährleisten und insbesondere eine kostenintensive Überversorgung zu vermeiden. Dies betraf vor allem Schulen, Sporthallen und Kulturstätten. Die Energieflüsse wurden nach Möglichkeit auf die neuen Präsenzzeiten der Nutzer angepasst. Zumeist wurden Neuprogrammierungen der Laufzeiten von Heizungen oder Lüftungsanlagen und Begrenzungen d.h. Reduzierung der Vorlauftemperaturen im jeweiligen Heizkreis und damit der Heizenergiemenge auf ein Mindestmaß vorgenommen.

2.3.2 Energetische Standards für Gebäude – das Gebäudeenergiegesetz

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches nach ursprünglichem Anspruch bereits ab 2019 für neue Nichtwohngebäude gelten sollte, vereinheitlicht das Energiesparrecht für Gebäude. Es führt das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammen. Für Neubauten und Sanierungen gilt somit in Zukunft ein einheitliches Anforderungssystem, EnEG, EnEV und EEWärmeG treten damit zeitgleich außer Kraft. Zweck ist der möglichst sparsame Einsatz von Energie in

Gebäuden einschließlich der zunehmenden Nutzung Erneuerbarer Energien unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit.

Für alle Bauvorhaben, bei denen bis zum 31.10.2020 der Bauantrag, der Antrag auf Zustimmung oder die Bauanzeige gestellt wurden, galt noch das alte Energieeinsparrecht – also EnEV und EEWärmeG. Für Bauvorhaben mit Bauantragsstellung bzw. Bauanzeige ab dem 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz anzuwenden. Bei Vorhaben, die der Behörde zur Kenntnis zu geben sind, gilt der Zeitpunkt des Eingangs der Kenntnissgabe. Bei nicht genehmigungsbedürftigen, insbesondere genehmigungs-, anzeige- und verfahrensfreien Vorhaben – also beispielsweise bei vielen Sanierungen – gilt der Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung. Liegt dieser nach dem 31.10.2020 ist das GEG anzuwenden.

Von einer Verschärfung des Anforderungsniveaus für Neubauten ist abgesehen worden. Damit bleiben die mit dem 01.01.2016 im Rahmen der EnEV vollzogenen Änderungen der primärenergetischen Anforderungen an Neubauten unverändert im GEG bestehen. Auch die seit 2016 geltenden Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz bleiben unverändert erhalten. Die energetischen Anforderungen und Pflichten im Gebäudebestand bleiben gegenüber der EnEV weitgehend unverändert.

Die energetischen Standards sollen entsprechend dem neu eingefügten § 9 des GEG „unter Wahrung des Grundsatzes der Technologieoffenheit“ im Jahr 2023 überprüft werden. Danach soll innerhalb von sechs Monaten (also vermutlich 2024) ein Gesetzgebungsvorschlag für eine Weiterentwicklung der Anforderungen vorgelegt werden.

Das GEG verpflichtet zur anteiligen Nutzung erneuerbarer Energien oder wahlweise zu Ersatzmaßnahmen. Die EE-Nutzungspflichten gelten wie bisher ausschließlich für Neubauten sowie Gebäude der öffentlichen Hand, die grundlegend renoviert werden.

Das GEG sieht als Erfüllungsoptionen die Nutzung von Solarthermie, Wärmepumpen, Photovoltaik, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wie die Brennstoffzellenheizung sowie Fern- und Abwärme vor. Bei der Ersatzmaßnahme „Einsparung von Energie“ wird die bisher nach EEWärmeG vorgesehene prozentuale Übererfüllung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz um 15 Prozent beibehalten (§ 45 GEG).⁴

⁴ <https://www.dabonline.de/2020/10/15/geg-gilt-ab-1-november-die-wichtigsten-fakten-aenderungen-neue-regeln>

3 Energie und Verbrauchsmedien

Der Bericht zu den Energie- und Verbrauchsmedien 2020 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.

Infolge der verordneten, temporären Betriebseinschränkung bzw. Schließung kommunaler Gebäude (vgl. Corona-LVO M-V) ergaben sich in 2020 Abweichungen von der gewohnten Nutzung in den betrachteten Objekten. Die entstandenen Verbräuche und Kosten sind zum Teil stark durch die atypischen Betriebsweisen beeinflusst und stellen daher keine soliden Vergleichsgrößen gegenüber solchen anderer Betriebsjahre dar. Die vergleichbare Nutzung ist jedoch ein entscheidendes Kriterium für eine aussagekräftige Gegenüberstellung und Auswertung von Verbräuchen und deren Entwicklungen.

Bevor ein Vergleich stattfinden kann, müssen die auszuwertenden Daten sachgerecht aufgearbeitet werden, beispielsweise mittels Witterungs-, Zeit oder Flächenbereinigung u.a. Erst diese Normierung der Daten reduziert den Grad der Beeinflussung durch standortspezifische Bedingungen.

Die Diversität der Objektnutzung/ -nichtnutzung, beispielsweise die in den Greifswalder Schulen, erschwert die Vergleichbarkeit des Verbrauchsverhaltens bzw. die Deutung der Verbrauchsmengen. Die jeweils vom Schulkonzept anhängenden Lehrpläne oder auch die außerschulische Nutzung beeinflussen die Betriebszeiten und so die Verbräuche.

Die zwischenzeitlich in 2020 verordnete Abwesenheit von Schülern und Personal aus den kommunalen Bildungseinrichtungen und teilweise Auslagerung der Medienverbräuche in den privaten Bereich durch Heimunterricht erforderten häufige, auf den neuen Bedarf abgestimmte Regelungen der Versorgung. Neue Verbrauchsprofile traten zutage, die mit denen der Vorjahre aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen nicht gediegen vergleichbar sind.

Wie nachfolgend dargestellt, konnten insbesondere für den größten Teil der Schulgebäude im Bestand Verbrauchsreduzierungen für Strom, Heizenergie und Wasser im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet werden. Vergleiche bzw. Deutungen der Verbrauchsentwicklung sind angesichts der Sondersituation in 2020 unüblich und werden zur Vermeidung von Falschdarstellungen und folglich Fehleinschätzungen nicht wie üblich vorgenommen.

Das Verlassen der alten Betriebsmodi bzw. der Normverbräuche vermindert zudem die Aussagekraft zu den Ursachen eines Einspareffekts oder Mehrverbrauchs. Nur auf Grundlage eines bekannten, gebäudespezifischen IST-Zustandes, sozusagen eines für das Objekt typischen „Normverbrauchs“ können Verbrauchsveränderungen als Resultat gezielter Betriebsoptimierungen, organisatorischer oder personeller Veränderungen präzise über einen bestimmten Zeitraum abgebildet werden.

Einzig lässt sich die Stärke der Verbrauchsänderungen je Objekt, Gebäudekategorie oder im Gesamtbestand aufzeigen bzw. der Einfluss der Gesamtheit aller Maßnahmen/Einflüsse gegenüber normalen Betriebsjahren optisch verdeutlichen.

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.

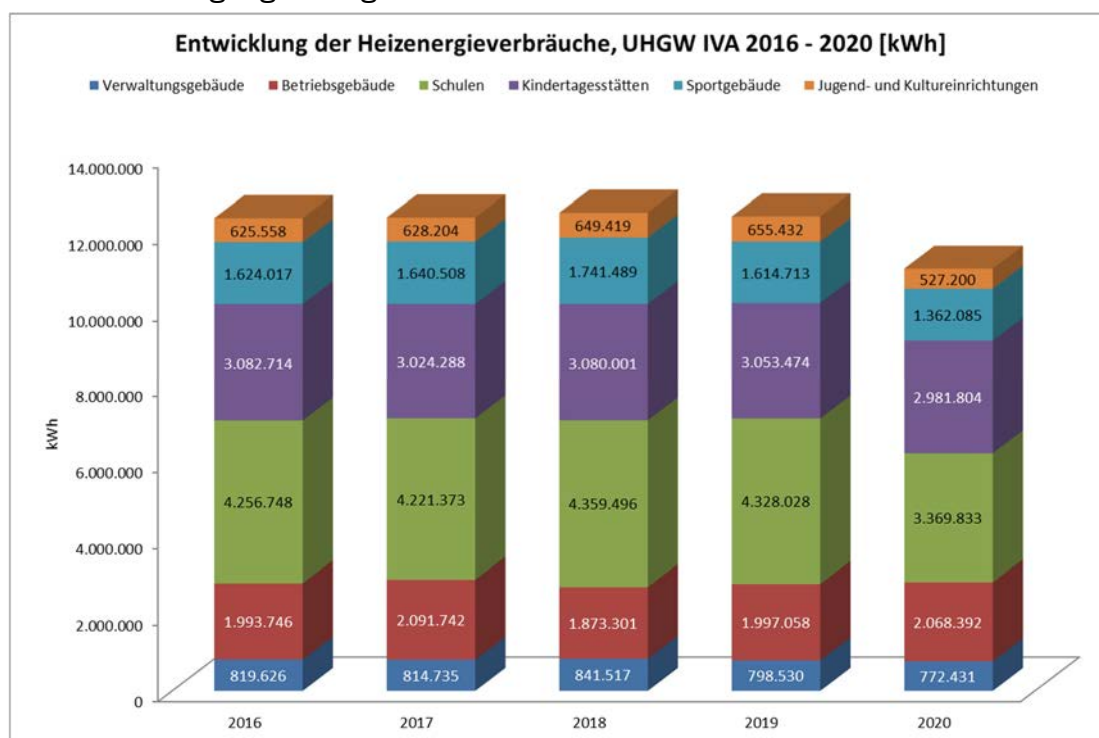


Abbildung 11: Heizenergieverbrauch UHGW 2016 – 2020 [kWh]

Für das Jahr 2020 wurde ein um 11% verringerter Heizenergiebedarf gegenüber dem mittleren Verbrauchswert über die Jahre 2016 bis 2019 festgestellt. Abgesehen von

dem um vier Prozent gestiegenen Verbrauch bei den Betriebsgebäuden, lässt sich für jede weitere Gebäudekategorie eine Verbrauchswertverringerung ermitteln.

Für Schulen, Sportstätten sowie Jugend- und Kultureinrichtungen sind je Kategorie Minderverbräuche zwischen 18% und 21% zu verzeichnen (unter 3. wird eine Betrachtung über die Ursachen vorgenommen).

Das Ausschöpfen des zwischenzeitlich durch Nichtnutzung verfügbaren Energieeinsparpotentials gelang insbesondere dank der reaktionsschnellen Anpassung der Betriebsweisen auf den neuen Bedarf mithilfe der Gebäudeautomation (vgl. GA 2.3.1). Der zunehmende Einzug energieeffizienter Bauweisen und Technologien bei Neubau und Sanierung in Greifswald tragen zudem entscheidend zur Reduzierung des Heizenergieverbrauchs und dessen Kosten (vgl. 3.5) bei.

3.2 Elektroenergieverbrauch

Der Gesamtstromverbrauch 2020 aller berücksichtigten Immobilien unterschritt den mittleren Jahresverbrauchswert über die Jahre 2016 bis 2019 um 6,7% (unter 3. wird eine Betrachtung über die Ursachen vorgenommen).

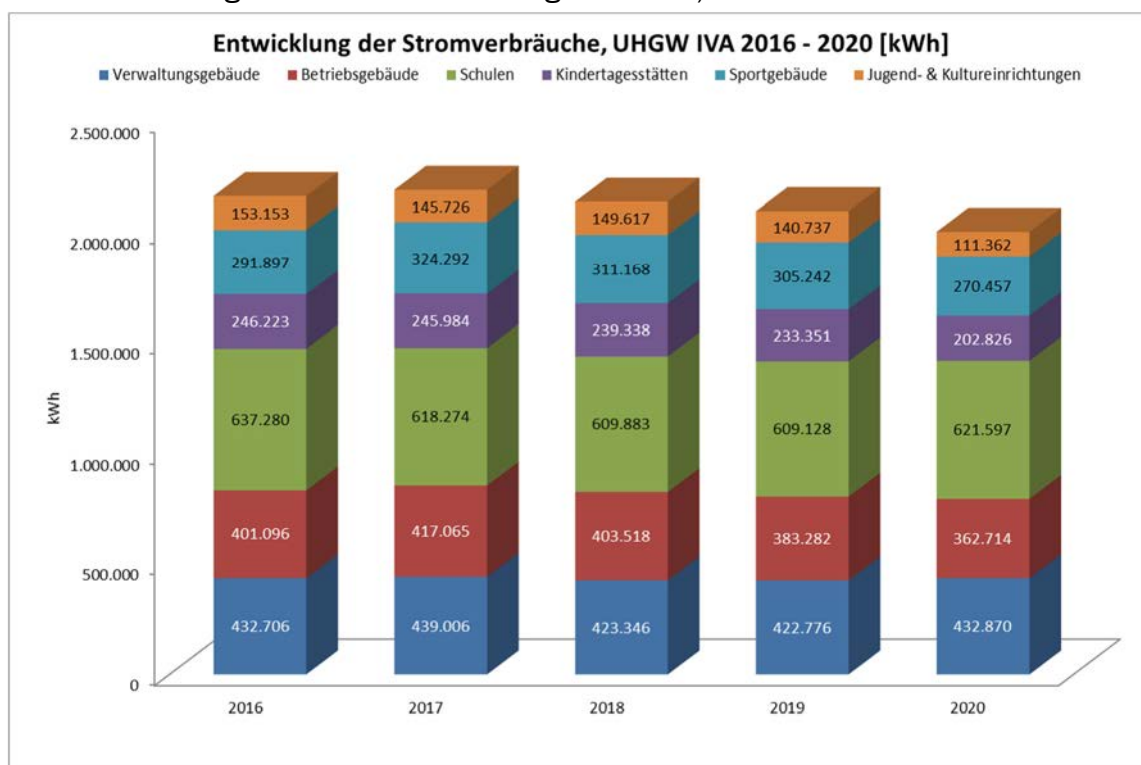


Abbildung 12: Elektroenergieverbrauch UHGW 2016 – 2020 [kWh]

Mit Ausnahme von Verwaltungs- und Schulgebäuden verringerte sich 2020 die Stromabnahme in Betriebsgebäuden, Kitas, Sportgebäuden sowie Jugend- und Kultureinrichtungen, wobei letztere eine um rd. 24% reduzierte Stromentnahmemenge gegenüber dem mittleren Verbrauchswert über die Jahre 2016 bis 2019 verzeichneten (siehe auch 3.).

Das als Verwaltungsgebäude gelistete neue Stadtarchiv an den Wurthen wurde zum Jahresende in Betrieb genommen. Die hier zu Heizzwecken betriebene Geothermie-Wärmepumpe nutzt Strom als Hilfsenergie und beansprucht anteilig mehr Elektroenergie als ein Gebäude, das klassisch per Fernwärme oder Gas beheizt wird. Obschon sich für die Verwaltungsgebäude mehrheitlich Verbrauchsreduzierungen feststellen lassen (vgl. 3), bewirkt das Stadtarchiv als neuer Stromabnehmer den Mehrverbrauch für diese Gebäudekategorie. Auch muss berücksichtigt werden, dass das alte Stadtarchiv in 2020 weiterbetrieben und Strom in gewohnter Menge verbraucht wurde.

3.3 Elektroenergieerzeugung

Mit 19.431 kWh konnte die Photovoltaikanlage auf der Käthe-Kollwitz-Schule den höchsten Jahresstromertrag seit ihrer Inbetriebnahme in 2015 einfahren. Ein Rekordwert der gesamten Solarstromerzeugung in 2020 blieb jedoch aus, da den Wechselrichter der zweiten kommunalen PV-Anlage auf dem Dach des Humboldt-Gymnasiums im letzten Jahresdrittel nach beachtlichen 20 Jahren Betriebszeit ein Defekt ereilte und demnach bis zur Behebung des Fehlers kein Strom generiert werden konnte.

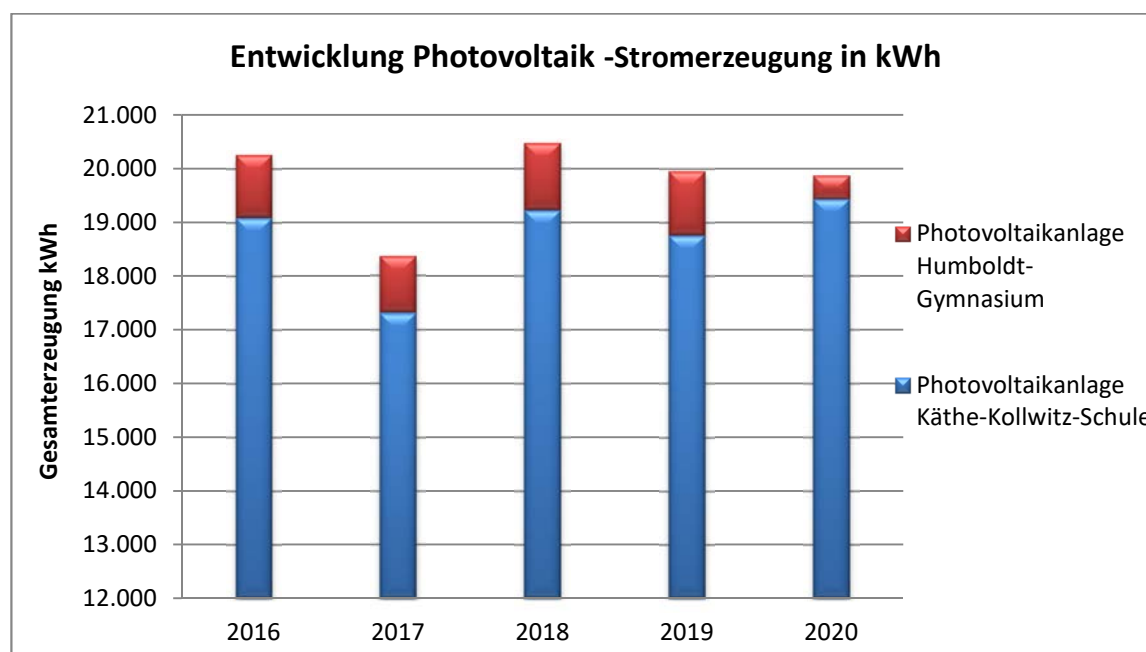


Abbildung 13: PV-Anlagen UHGW – Gesamtstromerzeugung 2016 bis 2020

Im Rahmen der Neuerrichtung des Stadtarchives an den Wurthen wurde 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 für den Betrieb der Wärmepumpenanlage dienen.

3.4 Wasserverbrauch

Der Gesamtwasserverbrauch erreicht 2020 wieder ein Niveau, welches zuletzt 2017 notiert werden konnte. Dies hängt zum einen mit der wieder gesteigerten Jahresniederschlagsmenge gegenüber 2018 und 2019 und dem damit verbundenen, verringerten Bedarf an Frischwasser, insbesondere für die Grünflächenbewässerung zusammen. Zum anderen ist der Einfluss der Nichtnutzung (vgl. 3.), gerade bei den intensiver vom Lockdown betroffenen Gebäudekategorien Sportgebäude, Jugend- und Kultureinrichtungen oder Schulen erkennbar.

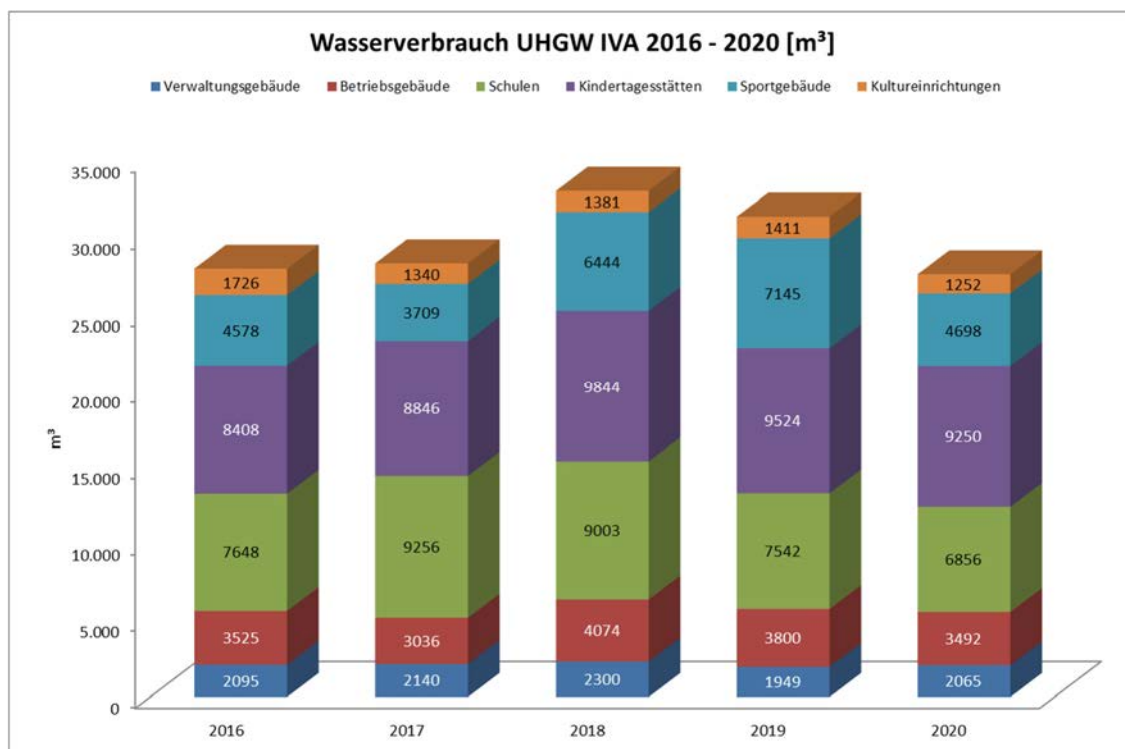


Abbildung 14: Wasserverbrauch UHWG 2016 – 2020 [m³]

3.5 Spezifische Verbräuche der Ersatzneubauten Käthe-Kollwitz-Grundschule und IGS Erwin Fischer

Im Folgenden werden Verbrauchskennwerte der Neubauten Käthe-Kollwitz-Grundschule⁵ und IGS Erwin Fischer⁶, zusätzlich solcher für die Altbauten gleichen Namens miteinander verglichen. Wie bereits unter Punkt 3 angeführt, ist es vor der Durchführung von Vergleichen erforderlich, homogene Voraussetzungen für die gegenüberzustellenden Größen zu schaffen. Da sich die Objekte bezüglich Kubatur, Gebäudehülle, Nutzerzahl und Nutzungsart, Standort, Ausstattung etc. mehr oder weniger stark voneinander unterscheiden, ihr Verbrauch also individuellen Einflüssen unterliegt, wurden gebäudebezogene Verbrauchskennwerte ermittelt, die eine

⁵ der Schulkomplex umfasst Hort- & Schulgebäude, Mensa und Sporthalle

⁶ Schulgebäude einschließlich benachbartem Multifunktionsgebäude

vergleichende Bewertung ermöglichen; hier Durchschnittsverbräuche pro Quadratmeter Nettogrundfläche bzw. pro Person. Jeder dargelegte Kennwert bezieht sich auf ein Betriebsjahr. Für die Betrachtung eines vollen Betriebsjahres, ohne bauliche Beeinträchtigungen wurden je Objekt jeweils das letzte Betriebsjahr im Altbau sowie das erste Betriebsjahr im Ersatzneubau in Vollnutzung herangezogen. Für den Neubau der IGS Fischer war 2020 das erste zeitlich vollumfängliche Betriebsjahr, jedoch ist bei Betrachtung der Kennwerte der Einfluss der per Lockdown verordneten Nichtnutzung zu berücksichtigen (vgl. 3.). Erst mehrere Betriebsjahre in Vollnutzung ergeben ein repräsentatives Verbrauchsbild bzgl. Gebäude, Technik und Nutzern. Die spezifischen Kosten sind nachfolgend nicht abgebildet. Mit Bezugnahme auf die jeweiligen Verbrauchskennwerte, weisen die Kostenkennwerte jedoch kaum proportionale Unterschiede auf, sodass die dargestellten Werte auch die Charakteristik der Kostenentwicklung erkennen lassen.

Spezifischer Stromverbrauch

Die hier abgebildeten Stromverbrauchskennwerte sind ein Maß für die durchschnittliche Stromabnahme durch die Nutzer und Anlagen der Gebäude. Über die Kennwerte der betrachteten Neubauten bildet sich der Trend zu einem erhöhten Stromkonsum ab. Infolge des Anspruchs an moderne Standards zur Ausübung einer modernen, sicheren und behaglichen Beschulung resultiert ein erhöhter Grad der Technisierung. Sondertechniken wie Klimatisierungs-, Automations- und Sicherheitseinrichtungen sowie die Zunahme mobiler Endgeräte und der Bedarf nach Ladestrom trugen gegenüber herkömmlich ausgestatteten Objekten 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. Der direkte Nutzereinfluss auf den größten Teil der Anlagentechnik ist i.d.R. eingeschränkt. Ein Großteil des pro Person angerechneten Energiekonsums wird ihr indirekt zugeteilt, denn die auf sie abgestimmte Automatisierung und Prozesssteuerung für Heizung, Lüftung oder Witterungsschutz oder auch die Elektrifizierung ehemals analoger Ausstattungsbestandteile (z.B. Digi- und Whiteboards, Blendschutz) vergrößern seinen Verbrauchskennwert.

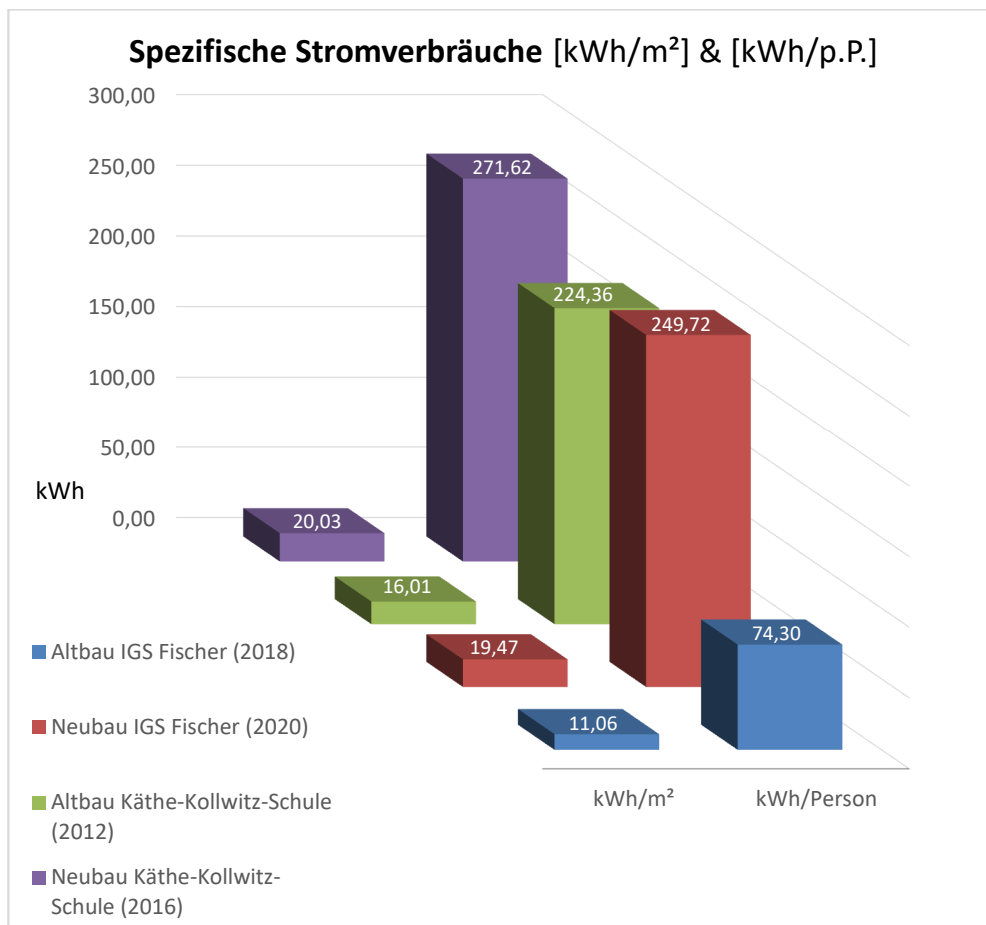


Abbildung 15: spezifische Stromverbräuche Käthe-Kollwitz-Schule und IGS E. Fischer⁷

Für die IGS Fischer war 2020 das erste, wenn auch durch Nutzungseinschränkung geprägte, vollständige Schuljahr. Perspektivisch dürfte sich der Jahresstromverbrauch im Neubau der IGS Fischer mit fortlaufender Betriebserfahrung und kontinuierlicher Betriebsoptimierung (Identifizierung typischer Nutzerprofile und Bedarfsanpassung, Einregulierung/Feinabstimmung der Anlagenfahrweise etc.) etwas reduzieren. Für jedes der Betriebsjahre 2017 bis 2020 der Käthe-Kollwitz-Schule konnte ein gegenüber 2016 verringerter Stromverbrauch verzeichnet werden. Im Durchschnitt (Bezug 2017-2020) liegt dieser 11,7% niedriger als der Wert von 2016.

Spezifischer Heizenergieverbrauch

Der Heizenergieverbrauchskennwert ist ein Quotient, der Gebäude nach ihrer Fähigkeit klassifiziert, Wärme im Verhältnis zur Gebäudelfläche effizient auszunutzen. Je höher er liegt, umso ineffizienter wird Wärme sowohl aufgrund des Heizverhaltens der Nutzer als auch aufgrund einer schlecht gegen Witterungseinflüsse geschützten Gebäudehülle ausgenutzt. Unabhängig von den verbrauchsmindernden Effekten des

⁷ Schulkomplex Käthe-Kollwitz-Schule mit Hort- & Schulgebäude, Mensa und Sporthalle; IGS E. Fischer mit Schulgebäude und Multifunktionsgebäude

Lockdowns (vgl. 3.) punkten die Neubauten aufgrund geringerer Wärmeverluste im Betrieb mit einer erkennbar verbesserten Energieeffizienz.

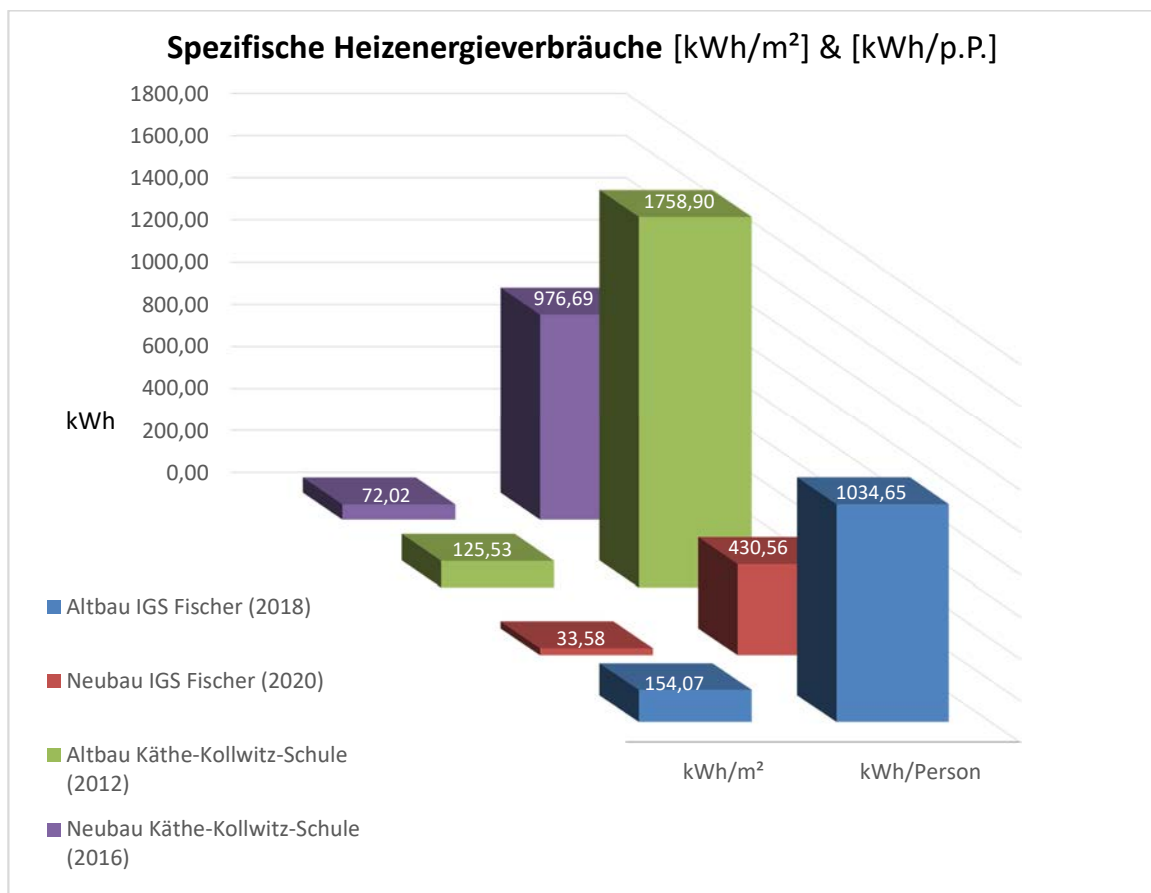


Abbildung 16: spezifische Heizenergieverbräuche Käthe-Kollwitz-Schule und IGS E. Fischer⁸

Spezifischer Wasserverbrauch

Verringerte Wasserverbräuche im Vergleich Alt- gegen Neubau sind in erster Linie ein Resultat einer modernen Verteilung. Hierzu zählen Wasserspar- und Selbstschlussarmaturen oder auch wasserlose Urinale.

⁸ Schulkomplex Käthe-Kollwitz-Schule mit Hort- & Schulgebäude, Mensa und Sporthalle; IGS E. Fischer mit Schulgebäude und Multifunktionsgebäude

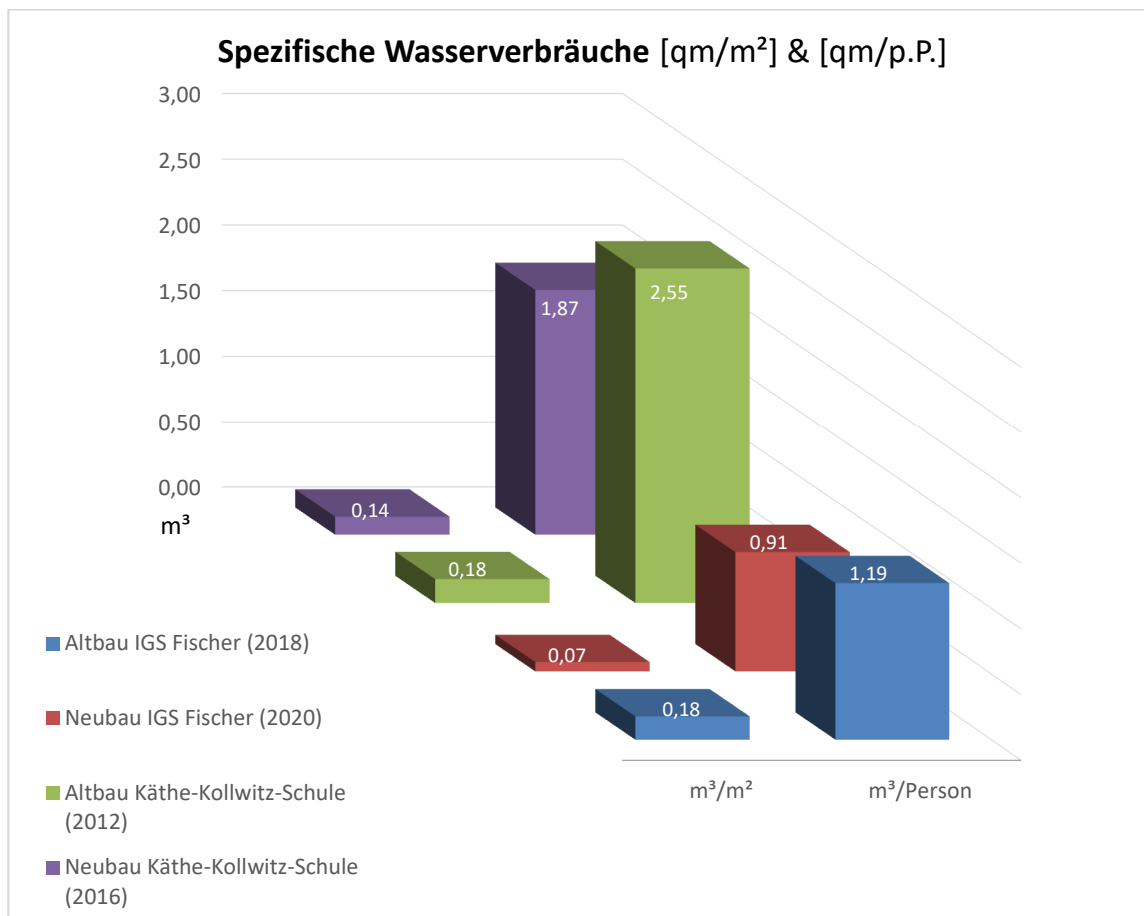


Abbildung 17: spezifische Wasserverbräuche Käthe-Kollwitz-Schule und IGS E. Fischer⁹

3.6 Bezugskosten und Preisentwicklung

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 2020 auf rund 1,568 Mio. €. Mit 700.191 € sorgte die Fernwärmeversorgung für den größten Kostenanteil. Den zweiten wesentlichen Kostenfaktor repräsentiert der verbrauchte Strom, wohingegen die Wasserkosten eine eher untergeordnete Rolle spielen.

⁹ Schulkomplex Käthe-Kollwitz-Schule mit Hort- & Schulgebäude, Mensa und Sporthalle; IGS E. Fischer mit Schulgebäude und Multifunktionsgebäude

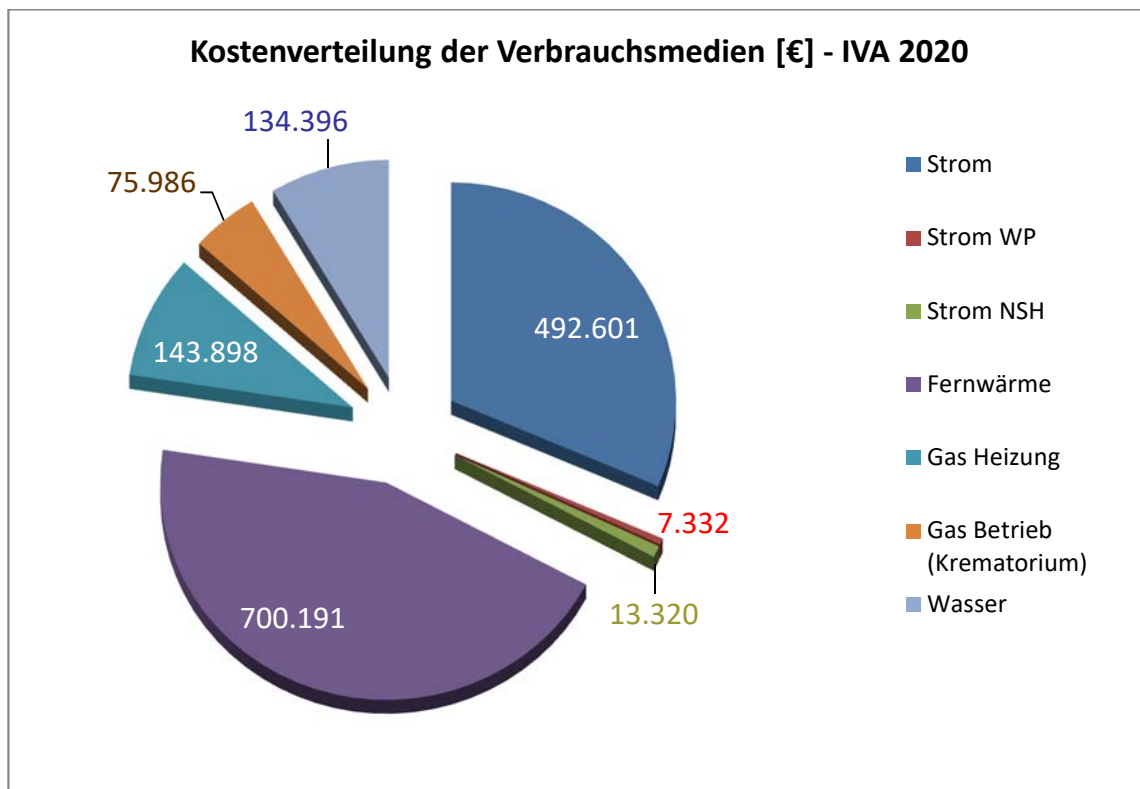


Abbildung 18: Anteile der einzelnen Verbrauchsmedien an den Versorgungskosten 2020

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 2020 23,94 ct/kWh (26,52 ct/kWh in 2019). Steuern, Abgaben und Umlagen tragen derweil mehr als die Hälfte zum Strompreis bei. Der etwas günstigere Nachtstromtarif wird gegenwärtig nur noch für den Betrieb der Nachtspeicherheizung („NSH“) im Stadtarchiv in der Arndtstraße in Anspruch genommen. Strom zum Betrieb der Wärmepumpen im neuen Stadtarchiv an den Wurthen, der Kita „Kleine Entdecker“ und der Berufsfeuerwehr („Strom WP“) erfuhr in 2020 mit 0,1 ct/kWh einen geringen preislichen Zuwachs gegenüber dem Vorjahr.

Die UHGW bezieht ab dem Betriebsjahr 2021 für alle bewirtschafteten Objekte ein Ökostrom-Produkt der Stadtwerke Greifswald GmbH mit ok-power-Siegel des EnergieVision e.V.¹⁰ Unter Annahme der vertraglich angesetzten Verbräuche (d.h. als konstant angenommene Verbräuche seit Vertragsabschluss) und gleicher tariflicher

¹⁰ <https://www.greifswald.de/pdf/link/en/d108f648-b85e-11e5-8737-18037330541e/Staedtische-Einrichtungen-werden-auf-Oekostrom-umgestellt.pdf>

Zuordnung der Abnahmestellen sowie Berücksichtigung der Preiskonditionen für die Stromversorgung des Jahres 2020 darf, dem Angebot für 2021 entsprechend, mit um 0,2% verringerten Jahresstromkosten gerechnet werden.

Bei der klassischen Wärmeversorgung mittels Gas und Fernwärme wurden preistechnisch kaum Veränderungen zum Vorjahr festgestellt. Der Preis für die Wasserver- und Abwasserentsorgung stieg seit 2018 um 35 ct/m³.

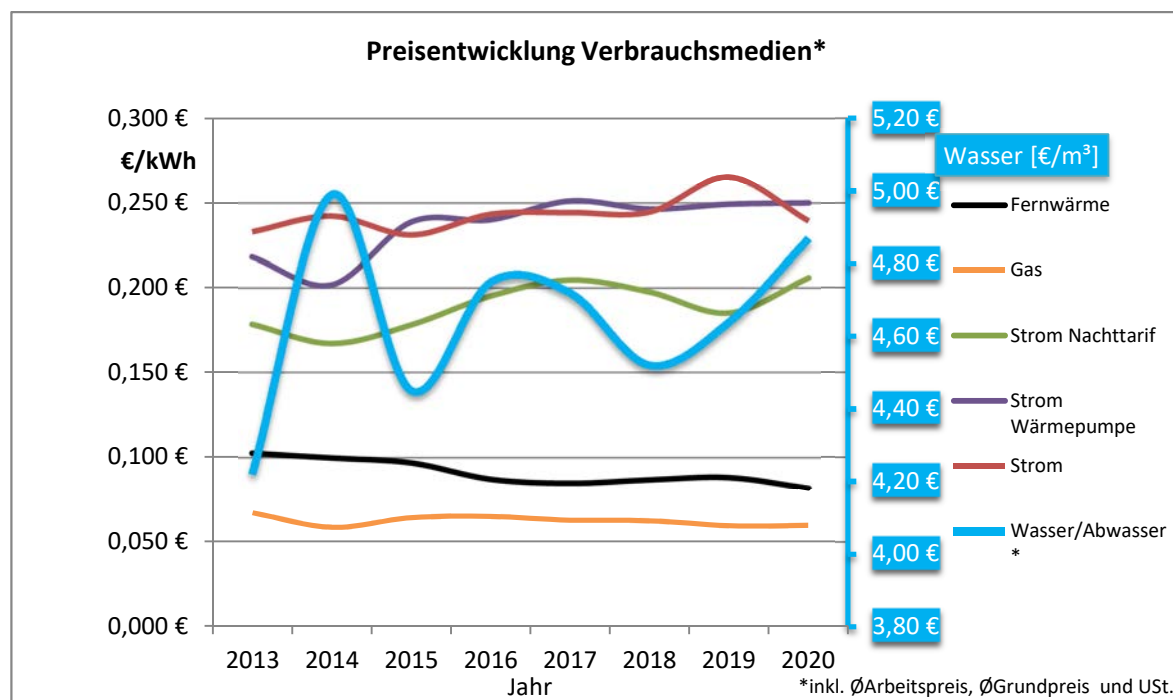


Abbildung 19: Preisentwicklung der bezogenen Verbrauchsmedien 2013 - 2020

Im Verhältnis zur dargestellten Reduzierung der Heizenergieverbräuche gegenüber dem Vorjahr, können für 2020, bedingt durch die bisher stabile Preislage der Versorgungsgüter, auch bei den Heizkosten Einsparungen verzeichnet werden. Die starke Kostenreduzierung von rund 173.000 € gegenüber 2019 begründet sich sowohl über bauliche bzw. technische Optimierungen als auch durch die temporäre Nichtnutzung der Objekte während der Lockdown-Phasen (vgl. 3. und 3.1).

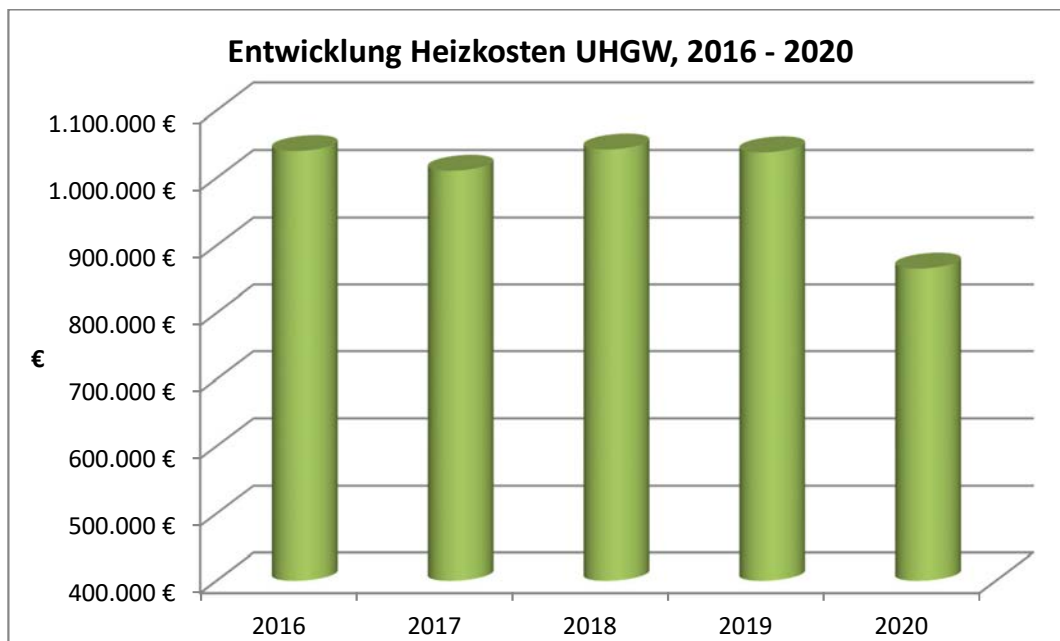


Abbildung 20: Heizkostenentwicklung UHGW 2016 bis 2020

Nachdem der Strompreis wenigstens seit 2010 bis 2019 stetig anstieg, lässt sich für 2020 erstmals wieder eine Strompreisvergünstigung feststellen, was neben der erreichten Verbrauchsreduzierung (vgl. 3.2) zu einer deutlichen Verringerung der Gesamtkosten führt.

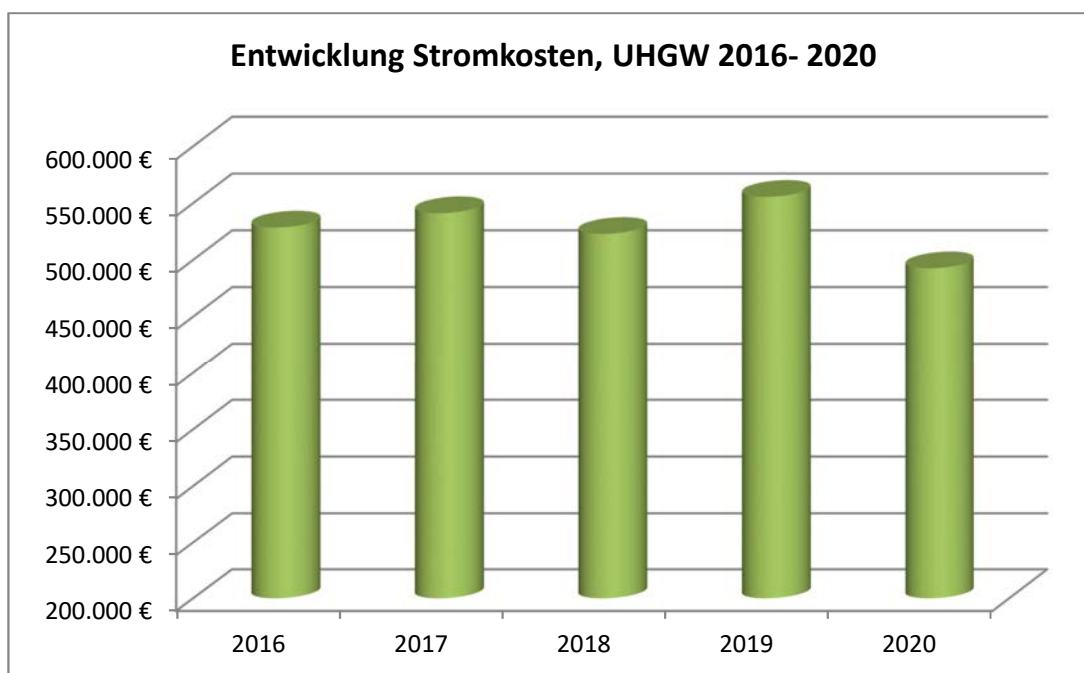


Abbildung 21: Stromkostenentwicklung UHGW 2016 bis 2020

Obgleich der Wasserverbrauch gegenüber 2019 reduziert werden konnte, stellt sich auf der Kostenseite kein Einspareffekt nach gleichen Proportionen, aufgrund der wiederholten Preiserhöhung für Frisch- und Abwasser ein. Die Abwasserkosten stehen

in direktem Bezug zu den Frischwasserverbräuchen und sind entsprechend anteilig einkalkuliert.

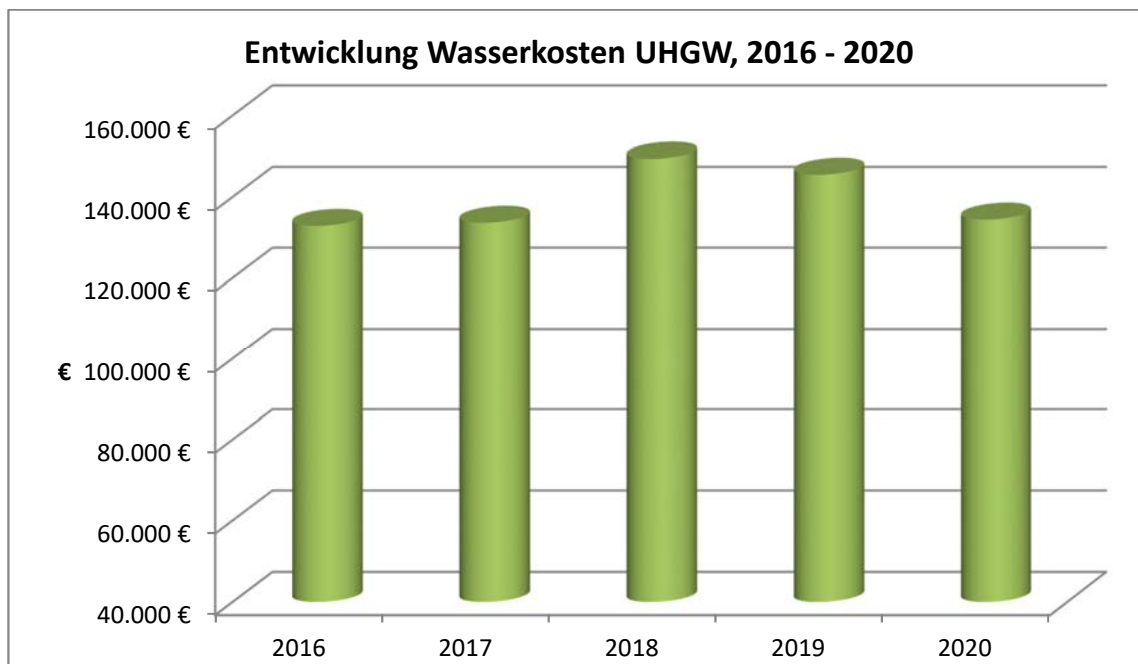


Abbildung 22. Wasserkostenentwicklung UHGW 2016 bis 2020

4 Infrastrukturelles Gebäudemanagement

4.1 Hausmeisterdienste

Auch im Jahre 2020 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. 2020 hatte die Universitäts- und Hansestadt Greifswald einen Hausmeisterbedarf von 30,87 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 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.

4.1.1 Kostenvergleich Hausmeisterdienste in Euro

	2017	2018	2019	2020
Lohnkosten/Materialkosten	1.263.600	1.296.232	1.377.660	1.489.733
Fremdleistung	16.463	50.600	42.532	15.214
Gesamt	1.280.063	1.346.832	1.420.192	1.504.947

4.2 Reinigungsdienste

Für den Bereich Reinigung wurde unter Berücksichtigung der Normative und der Jahresreinigungsfläche ein Stellenbedarf von 43,975 VZÄ festgeschrieben. 59 Frauen und Männer arbeiteten in der Gebäudereinigung. Auch im Jahr 2020 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 2020 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 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. Mit der neuen Ausschreibung hat sich die Universitäts- und Hansestadt für den European Cleaning & Hygiene Awards beworben. Der Award ist eine europaweite Auszeichnung im Reinigungssektor und zeichnet verschiedene Bereiche aus. Das Gebäudemanagement hat an der Kategorie Sustainability- Best Practice (Nachhaltigkeit – optimales Vorgehen) teilgenommen.

4.2.1 Kostenvergleich Reinigungsdienste in Euro

	2017	2018	2019	2020
Lohnkosten/Materialkosten	1.346.336	1.439.407	1.498.991	1.640.248
Fremdleistung	198.746	230.551	199.772	152.258
Gesamt	1.545.082	1.669.958	1.698.763	1.792.506

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.

Aufgrund der Corona Pandemie und der damit einhergehenden Schließung der Sportstätten, kam es im Jahr 2020 zu einem Rückgang der Auslastung um ca. 50%.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat in das Volksstadion wegen eines Wildschweinaufkommens einen speziellen Wildschweinzaun errichtet. Zwei Mähroboter wurden angeschafft welche zur Tag- und Nachtzeit den Hauptplatz mähen.

In der Mehrzweckhalle wurde ein neuer Hallenboden verlegt und versiegelt. Aufgrund dessen wurde ein Verbot für die Nutzung von Haftharzen (Klister) ausgesprochen. Das Verbot gilt für alle kommunalen Sporthallen. Ausgenommen davon ist die Sporthalle1.

Des Weiteren wurde eine Software für die Verwaltung und Vergabe der Sportstätten beschafft. Durch diese Software werden vielen Arbeitsschritte im Bereich der Sportstättenverwaltung digitalisiert. In der Vergangenheit musste z.B. jeder

Zuweisungsbescheid oder Gebührenbescheid manuell in MS Word bearbeitet werden, was sehr viel Zeit in Anspruch nahm. Zukünftig werden die Zuweisungsbescheide automatisch, nach erfolgter Buchung durch den Nutzer, generiert und direkt (via 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 zukünftig die Möglichkeit, zu jeder Zeit und an jedem Ort z.B. über sein Smartphone, eine Sportstätte zu reservieren oder direkt zu buchen. Dem Nutzer stehen jederzeit alle Informationen zu den vorhandenen Sportstätten kompakt zur Verfügung.

Im Dezember 2020 kam es in der Sporthalle 1 zu einem Wasserschaden aufgrund eines Defekts in der Fußbodenheizung. Dieser Wasserschaden erstreckt sich über den gesamten Hallenboden, weshalb dieser komplett entfernt werden musste. Wann die Sporthalle wieder zur Verfügung stehen wird, kann noch nicht abgeschätzt werden. Es wird jedoch mit Hochdruck daran gearbeitet, dass die Halle nach den Sommerferien wieder bespielbar sein wird.

In den Winterferien 2020 wurden alle Sportgeräte der vorhandenen Sporthallen von einer Fachfirma überprüft. Hierbei wurden diverse Mängel festgestellt und einige Sportgeräte stillgelegt. Die festgestellten Mängel konnten zeitnah durch eine Fachfirma behoben werden und stillgelegte Sportgeräte wurden bereits zum Teil durch neue ersetzt. 2021 wird es diesbezüglich zu weiteren Investitionen kommen sodass alle Sporthallen mit den notwendigen Sportgeräten in ausreichender Zahl und in einem einwandfreien Zustand ausgestattet sein werden.

4.4 Miet- und Pachtverträge sowie sonstige Verträge mit Dritten

Im Jahr 2020 wurden durch die Abteilung Gebäudemanagement 136 Miet- und Pachtverträge verwaltet. Ebenso wurden 33 Gestattungsverträge, sowie 8 Verträge 8 Verträge mit Forderungen (befristete und unbefristete Niederschlagungen) betreut bzw. verwaltet.

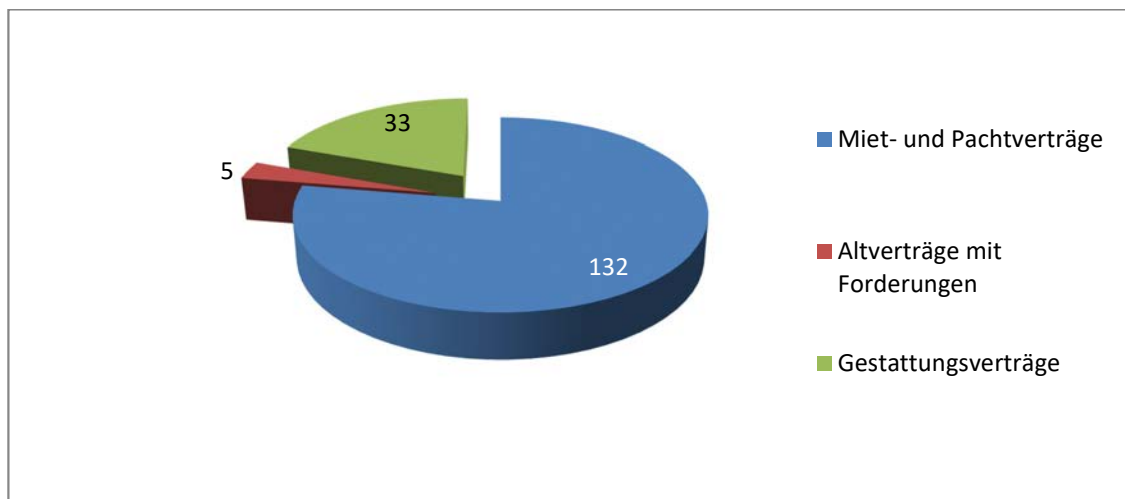


Abbildung 23: Miet- und Pachtverträge UHGW 2020 nach Anteil

4.5 Bewirtschaftung der Toilette am Schießwall

	Einnahmen	Ausgaben
WC-Gebühr	4.434,00	
Wartung		1.048,65
Reparatur		2.275,00
Reinigung		8.821,92
Betriebskosten		1.992,11
Gesamt	4.434,00	14.137,68

5 Liegenschaften und Forsten

Im Bereich Liegenschaften konnten im Jahr 2020 mehrere Verträge über Grundstücke zum Abschluss gebracht werden, die bereits über Jahre angearbeitet waren, wo es jedoch auf Grund z.B. fehlender Erbnachweise oder rechtlicher und verfahrenstechnischer Klärungen, aber auch wegen anderer wichtiger Aufgaben immer wieder zu Verzögerungen in der Bearbeitung kam.

So wurden u.a. im Gebiet der Geschwister-Scholl-Straße zusammen mit der Wohnungs-bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald die seit Anfang der 90-iger Jahre bestehenden offenen Fragen zur Regulierung unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken geklärt. Die Vereinbarungen sind teilweise bereits vertraglich umgesetzt. Ausstehende Regelungen sind weiter abgestimmt und werden im 1. Halbjahr 2021 zum Abschluss gebracht.

Die Bereitstellung von sozialem Wohnraum wird als dringendes Problem in der Stadt Greifswald gesehen. Für die Umsetzung dessen wird die städtische Wohnungsgesellschaft u.a. auf ihrer eigenen Fläche in der Stilower Wende zwei Neubauten errichten. Um hier die Anzahl der sozialen Wohnungen zu erhöhen, hat die Stadt Greifswald beschlossen, die sich dort unmittelbar anschließende (bisherige) Grünfläche an die WVG mbH zu verkaufen. Somit kann ein weiterer Kubus mit sozialen Wohnungen entstehen. Die umfangreichen Vorbereitungen für den Verkauf konnten Ende 2020 zum Abschluss gebracht werden. Die vertragliche Umsetzung selbst ist final abgestimmt und wird im 1. Halbjahr 2021 erfolgen.

Seit vielen Jahren haben Eigentümer von Grundstücken in Wieck Kaufanträge für Arrondierungsgrundstücke gestellt. Ein Verkauf dieser Flächen war nicht möglich, da Wieck zu einem förmlichen Sanierungsgebiet erklärt wurde. Ein großer Teil der Anwohner pachteten daraufhin die Arrondierungsflächen mit dem Versprechen, dass die Stadt nach Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes die Pachtflächen an die Pächter verkaufen wird. Da das förmliche Sanierungsgebiet nun aufgehoben wurde, konnte das Immobilienverwaltungsamt beginnen, die dortigen Kaufanträge zu bearbeiten.

Umfangreiche Aufgaben gab es bei der Vermarktung der städtische Grundstücke in den Gewerbegebieten und im B-Plan Nr. 13 – Am Elisenhain - sowie im Bereich der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und der Forsten. Neu hinzugekommen sind auch die Arbeitsinhalte des Wildtiermanagers.

Allgemein ist zu sagen, dass das Jahr 2020 sehr von der Pandemie geprägt war. Auch wenn die allseits gelobte Heimarbeit der Mitarbeiter für den Arbeitsablauf in der Verwaltung sicherlich ein Weg ist, ein Großteil der Aufgaben zu erfüllen. Aber hinsichtlich des menschlichen Miteinanders, sei es im Kollegenkreis zu einem guten Arbeitsklima wie auch gegenüber den Bürgern, trägt diese Art des Arbeitens nicht unbedingt bei. Es fehlen die persönlichen Kontakte. Auch sind durch Homeoffice und die zusätzlich be-

dingte Kinderbetreuung große Informations- und Abstimmungsdefizite aufgetreten, die sich auch in 2021 fortsetzen.

Probleme und Missverständnisse sowohl in der Arbeit als auch in der sozialen Kommunikation lassen sich im direkten Kontakt besser ausräumen als im langwierigen Emailverkehr. Insofern hat die Corona Pandemie eine kontinuierliche Abarbeitung der anstehenden Aufgaben schon erheblich erschwert und auch somit war das Jahr 2020 allseits eine Herausforderung.

5.1 Nachfrage zu Grundstücken für den Wohnungsbau

In der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist die Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere für den freistehenden Einfamilienhausbau weiterhin sehr hoch. Um für die anstehende Vermarktung der Einfamilienhausgrundstücke im B-Plan 13 – Am Elisenhain- eine aktualisierte Übersicht zu erhalten, wurden zum Ende des Jahres 2020 alle ca. 400 registrierten Antragsteller angeschrieben. Es haben sich dann 265 Bewerber zurückgemeldet, die noch ein Baugrundstück von der Stadt erwerben wollen. Davon wollen 210 Bauwillige im B-Plan Nr. 13 ein Baugrundstück erwerben. Jedoch stehen dort nur 50 Einfamilienhaus-Grundstücke zur Verfügung.

Antragsschluss für eine Vergabe im B-Plan 13 nach dem Kriterienkatalog war der 31.12.2020. Anträge, die danach eingehen, werden dann nicht nach der Vergaberichtlinie sondern nach dem jeweiligen Posteingang berücksichtigt. Nach Aufbereitung und Auswertung der Anträge wurde eine Rangfolge der Bauwilligen erstellt, damit diese wissen, auf welchem Rang sie hinsichtlich der Vergabereihenfolge stehen. Jedoch kann sich das immer nochmal verändern, da sich bis zur Vergabe und darüber hinaus weitere Veränderungen in der Familiensituation einzelner Bewerber ergeben könnten, die eine veränderte Punktbewertung bedingt.

Aus Sicht des Immobilienverwaltungsamtes wird weiterhin von einem hohen Bedarf an Eigenheimgrundstücken ausgegangen. Allein von stadteigenen Grundstücken kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden, da nicht ausreichende Flächen zur Verfügung stehen und vor allem die planungsrechtlichen Voraussetzungen, wie z.B. die Schaffung von Baurecht durch entsprechende Bebauungspläne, nicht zeitnah realisiert werden. Auch zeigt sich, dass die Gewährleistung der notwendigen Infrastruktur, insbesondere die Absicherung der verkehrstechnischen Anbindung, aber auch der Ableitung des Regen- und Schmutzwassers, einen entsprechenden Zeit- und Investitionsvorlauf benötigen. Im stärkeren Umfang als bisher sind zunehmend verstärkt Natur- und Artenschutzaspekte zu klären und führen dabei mitunter zur Aufgabe von ursprünglich anvisierten Standorten zur Wohnbebauung.

Ende 2020 wurde in der städtische Arbeitsgruppe Wohnbauland der vom Stadtplanungsamt erarbeitete Vorentwurf mit 3 Bebauungsvarianten für ein neues Wohngebiet in der Stadtrandsiedlung soweit beraten, dass die Entwurfsplanung zu diesem B-Plan 118 –Südliche Fontanestraße - Anfang 2021 veröffentlicht werden konnte.

5.2 Entwicklung des Wohngebietes B-Plan 13

Der allgemeine aktuelle Grundstücksmarkt wirkt sich auch im B-Plangebiet Nr. 13 aus. Die geringe Anzahl von Grundstücken, die auf dem freien Markt angeboten werden, und im Gegensatz dazu die große Nachfrage nach Immobilien, nehmen natürlich Einfluss auf den Bodenpreis. Im B-Plangebiet sind eine Reihe von privaten Verkäufen erfolgt, deren Preisgestaltung den allgemeinen Bodenwert unmittelbar beeinflusst hat.

Die von der Bürgerschaft im Jahre 2019 gefassten Grundstückspreise mussten Ende 2020 auf Grund der aktuellen Preisentwicklung angepasst werden, um die Vollwertigkeit zum Zeitpunkt der Veräußerungen der stadteigenen Grundstücke kommunalrechtlich nachzuweisen.

Von der Bürgerschaft wurde weiterhin beschlossen, verstärkt den sozialen (vom Land-geförderten) und den bezahlbaren (Greifswalder Modell) Wohnungsbau im B-Plan 13 zu entwickeln.

Gemäß Beschluss BV-V/07/027 „1 - Änderung des Beschlusses zum Verkauf von Wohnbauflächen im B-Plan Nr. 13 - Am Elisenpark“ ist vorgesehen:

„.... 3. Die Bauparzellen 5 und 6 werden für den sozialen Wohnungsbau nach der Richtlinie Wohnungsbau Sozial des Landes M-V vom 07.02.2017 inkl. Änderungs-erlaß vom 30.01.2019 zum o.g. Kaufpreis öffentlich ausgeschrieben. Den Zuschlag erhält derjenige, der die meiste Wohnraumfläche schafft.

4. Die Bauparzellen 7 und 8 werden für den bezahlbaren Mietwohnungsbau öffentlich zum o.g. Kaufpreis ausgeschrieben. Den Zuschlag erhält derjenige, der die geringste durchschnittliche Startmiete aller neu zu errichtenden Wohnungseinheiten auf den jeweiligen Parzellen bietet. Sollte bei mehreren Anbietern die durchschnittliche Startmiete gleich sein, entscheidet ein Losverfahren....“

Im Dezember 2020 hat die Bürgerschaft dann ergänzt, dass zum einen die Bauparzelle 1 für den sozialen Wohnungsbau nach der Richtlinie Wohnungsbau Sozial des Landes M-V vom 07.02.2017 inkl. Änderungserlass vom 30.01.2019 öffentlich ausgeschrieben wird und dass derjenige den Zuschlag erhält, der die meiste Wohnraumfläche schafft.

Des Weiteren wurde beschlossen, dass die Bauparzelle 2 für den bezahlbaren Miet-wohnungsbau öffentlich ausgeschrieben wird. Den Zuschlag bei dieser Bauparzelle und den Bauzellen 7 und 8 soll derjenige erhalten, der die geringste durchschnittliche Startmiete aller neu zu errichtenden Wohnungseinheiten auf den jeweiligen Parzellen bietet. Sollte bei mehreren Anbietern die durchschnittliche Startmiete gleich sein, erhält derjenige den Zuschlag, der den Abschluss eines Erbbaurechtes anbietet. Im Weiteren entscheidet ein Losverfahren. Mit der Vergabe der Bauparzellen wurde Anfang 2021 begonnen.

5.3 Sanierungsgebiete

Innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt und Fleischer-vorstadt“ wurden die letzten sanierungsbedürftigen städtischen Wohngebäude - Gützkower Straße 59 und Steinstraße 2 - zum Verkauf ausgeschrieben mit der Maßgabe, nach der Sanierung dort mietpreisgünstigen Wohnraum anzubieten. Zu diesem Zweck wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 16.12.2019 (BV-V/07/0108-02) der bis dato bestehende Kriterienkatalog neu gefasst und mit wohnungspolitischen Kriterien wie Mietpreisvorgaben und Dauer der Mietpreisbindung ergänzt.

Sehr intensiv wurde dabei über die möglichen Formen alternativer Wohnnutzungen, vor allem bei dem Haus Gützkower Str. 59 diskutiert. Obwohl mehrheitlich derartige Wohnformen hier von der Politik gewünscht wurden, erfolgte eine Ausschreibung auch nach anderen Kriterien. So bewarben sich um dieses Grundstück etliche Bauherren, die auch die für die Ausschreibung notwendigen Planungsleistungen beibrachten und dafür somit nicht unerheblich finanziellen Aufwand tätigten. Per Beschluss erhielten die Bewerber mit der alternativen Wohnnutzung den Zuschlag. Unterlegene Bewerber fühlten sich jedoch unberechtigt behandelt und begehrten Einsicht in das Vergabeverfahren, welches im Rahmen des Freiheit- und Informationsgesetzes zwar grundsätzlich auch möglich ist, aber zu einem enormen Verwaltungsaufwand führt, da alle betroffenen Bewerber in diesem förmlichen Verfahren anzuhören und zu beteiligen sind.

Die Grundstücke sollen nunmehr im ersten Quartal 2021 an die Erstplatzierten des Ausschreibungsverfahrens verkauft werden.

5.4 Gewerbegebiete

5.4.1 *Ankauf von Grün- und Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten Hafen Ladebow und Helmschäger Berg*

Zu den wesentlichen Aufgaben des Immobilienverwaltungsamtes gehört der auch Erwerb von Flächen, die der Stadtentwicklung in Zukunft dienen können oder welche die Stadt schon jetzt zur Erledigung ihrer Aufgaben benötigt.

Nach einer dreijährigen Verhandlungsphase ist es der Stadt 2020 unter dieser Zielstellung gelungen, im B-Plan Nr. 14 „Hafen Ladebow“ Grün- und Gewerbeflächen anzukaufen. Eine Gewerbefläche, die bisher gepachtet wurde, dient weiterhin unter anderem der Lagerung von Nassbaggergut aus dem Hafenbecken Ladebow.

Weiterhin ist die Stadt seit dem vergangenen Jahr Eigentümer eines weiteren unbebauten Grundstücks im B-Plan Nr. 22 „Helmschäger Berg“. Der Erwerb des Grundstücks an den sogenannten Martenswiesen ist ein wichtiger Schritt für die perspektivische Erschließung und Entwicklung der Gewerbeflächen, die der

Bebauungsplan dort vorsieht. Bis eine Realisierung dieser Maßnahmen ansteht, wird das Grundstück, wie auch die angrenzenden städtischen Flächen, landwirtschaftlich bewirtschaftet.

5.4.2 *Verkaufsverhandlungen Theaterfundus*

Die ehemalige Berufsschule im heutigen Gewerbegebiet „Technologiepark“ wurde 1967 errichtet und zuletzt vom Theater Vorpommern als Werkstatt für unterschiedliche Gewerke genutzt. Seit Januar 2019 stand das Gebäude jedoch leer. Um das stark sanierungsbedürftige Gebäude an einen Investor zu veräußern, wurde das Grundstück bereits 2019 öffentlich zum Verkauf gegen Höchstgebot ausgeschrieben. Die Verhandlungen mit den im ersten Vergabeverfahren ermittelten Bietern scheiterten jedoch, da der Bewerber sein Vorhaben nicht realisieren konnte. 2020 wurde das Grundstück an der Wilhelm-Holtz-Straße dann erneut zum Verkauf ausgeschrieben, um einem weiteren Verfall entgegenzuwirken. Im zweiten Anlauf gelang dieses Vorhaben.

Das Konzept des zukünftigen Eigentümers sieht eine Sanierung des Gebäudes vor.

5.4.3 *Sicherung eines Außenstandortes der ABS*

Auf dem Grundstück Helmshäger Berg 3 befand sich bis 2019/2020 unter anderem die sogenannte Stadtgärtnerei. Das an der Gützkower Landstraße gelegene Grundstück wurde zudem schon seit mehreren Jahren auf ca. 4.000 m² Fläche von der gemeinnützigen Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung mbH (ABS) genutzt. Es handelt sich dabei um eine Außenstelle der ABS, deren Hauptsitz sich in Greifswald an der Klosterruine befindet.

Der damalige Eigentümer beauftragte 2020 einen Makler mit der Veräußerung des Grundstücks. Die Stadt entschloss sich zum Erwerb, um das an diesem Standort betriebene Sozialkaufhaus und den Tafelgarten Greifswald der ABS zu erhalten. Die Baulichkeiten umfassen ein Verwaltungsgebäude u.a. mit Büro- und Aufenthaltsräumen für die Mitarbeiter und Teilnehmer der Maßnahmen, das eigentliche Kaufhaus und das Möbellager mit Werkstatt. Ansinnen der Stadt ist es, der ABS als engagiertes, gemeinnütziges Unternehmen durch den Grundstückserwerb langfristig eine Perspektive zu geben.

Der Kaufvertrag konnte Ende 2020 abgeschlossen werden.

5.5 Fortführung der Doppik

Neben den Grundstücksangelegenheiten wurden durch das Immobilienverwaltungsamt im Bereich der Doppik auch in diesem Jahr wieder wesentliche Zuarbeiten, nunmehr insbesondere den Jahresabschluss 2017 betreffend, an das Amt für Finanzen geleistet. Gemeldet wurden jeweils die Zu- und Abgänge aus den Grundstücksankäufen und -verkäufen und Gestattungsverträgen sowie aus Vermessungsfortführungen zur Berücksichtigung im Anlage- und Umlaufvermögen. Bestandsfortführungen nach Vermessung resultierten aus der Zerlegung oder Verschmelzung von städtischen Flurstücken.

Darüber hinaus waren auch im vergangenen Jahr wieder umfangreiche Zuarbeiten zu erforderlichen Umbuchungen zum Jahresabschluss 2017, aber auch zu laufenden Vorgängen aus 2020 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 Finanzen melden.

Zusätzlich ergab sich auch aus der Prüfung des Jahresabschlusses 2016 durch das Rechnungsprüfungsamt ein erheblicher Arbeitsaufwand. So mussten Grundstücksvorgänge aus dem Archiv angefordert, Kaufverträge gescannt und Nachfragen des Rechnungsprüfungsamtes umfassend recherchiert beantwortet werden.

5.6 Landwirtschaft

5.6.1 *Greifswalder Agrarinitiative*

Das Jahr 2020 war im Bereich der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen vor allem durch eine stärkere Beachtung der Nachhaltigkeit und hier vor allem die wesentliche Mitwirkung des Immobilienverwaltungsamtes in der Greifswalder Agrarinitiative geprägt.

Aus dem Bereich Landwirtschaft war die Gründung des Vereins GAI e.V. (Greifswalder Agrarinitiative) am 04.02.2020 ein prägender Abschluss des bisher bei der Succow-Stiftung geförderten „Projektes Greifswalder Agrarinitiative“. Hier haben jetzt die drei großen Landeigentümer Universität Greifswald und Stadt und die Peter-Warschow-Stiftung sowie die Pächter, die diese Flächen bewirtschaften und auch eigenen Flächen einbringen, zusammengefunden, um gemeinsam Strategien und Maßnahmen zu entwickeln, die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen nachhaltiger und ökologischer zu gestalten. Der Verein hat seine Tätigkeit aufgenommen und begann unter anderem ein Konzept zur Reduktion von biodiversitätsgefährdenden Stoffen zu erarbeiten.

Insbesondere in dem Bereich einer nachhaltigen Landwirtschaft hat die Bürgerschaft mit diversen Beschlüssen einen sehr umfangreichen Aufgabenkatalog erstellt, der von der Stadtverwaltung nur im engen Zusammenwirken mit der GAI sukzessiv abgearbeitet werden kann.

5.6.2 *Neuverpachtung landwirtschaftlicher Flächen*

Unangekündigte vorfristige Betriebsaufgaben zweier Landwirte haben den Liegenschaftsbereich vor eine größere Herausforderung gestellt.

So hat ein langjähriger Pächter großer landwirtschaftlicher Nutzflächen im Stadtgebiet von Greifswald in 2020 seinen Landwirtschaftsbetrieb altersbedingt aufgegeben. Es handelte sich um ca. 233 ha Acker und Grünland, die nach dem Willen der Bürgerschaft öffentlich auszuschreiben waren. Dazu wurden im Vergabeverfahren die Flächen in drei Lose aufgeteilt, für die im Wesentlichen die Lage der Flächen

ausschlaggebend war und eine Vergabematrix aufgestellt sowie eine naturschutzfachlichen Beratung durch „Fairpachten“ als Grundlage erstellt.

Im Rahmen der Auswertung der eingegangenen Bewerbungen zeigte sich jedoch, dass auf Grund der Komplexität der Rahmenbedingungen in der Landbewirtschaftung kein starres Modell Anwendung finden kann. Die Vergabekommission, bestehend aus Vertretern des Immobilienverwaltungsamt und dem Vorsitzenden des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit, hat deshalb in Beratungsgesprächen mit den Bewerbern deren Angebote erörtert und einen Vergabevorschlag erarbeitet, wonach sich im Bewerbungsverfahren 5 Landwirt*innen bzw. Landwirtschaftsbetriebe durchgesetzt haben. Im Fokus des Auswahlverfahrens stand insbesondere die Umsetzung der naturschutzfachlichen Beratung. Einige Bewerber konnten sich durch ein eigenes Konzept zum Naturschutz herausheben.

Die Bürgerschaft hat dem von der Vergabekommission erarbeiteten Vorschlag zugestimmt, so dass alle Flächen künftig einer Bewirtschaftung, die sowohl ökologisch als auch konventionell erfolgen wird, zugeführt werden konnten.

Auch das Thema „qualifizierte Naturschutzberatung“ soll laut Bürgerschaftsbeschluss zunehmend eine bedeutende Rolle einnehmen.

Weiterhin musste eine Zwischenlösung für die Pachtverträge gefunden werden, die im Zeitraum 2020 bis 2023 regulär auslaufen. Diese konnten zunächst bis zum 30.09.2023 verlängert werden.

Die Neubesetzung der Stelle Sachbearbeiter für Landwirtschaft gestaltete sich sehr schwierig, da sehr wenige geeignete Bewerbungen im Rahmen der ersten Ausschreibungen bis Ende 2020 eingegangen sind.

5.7 Stadtforst

Das Jahr 2020 war das dritte Dürrejahr in Folge. Die seit 277 Jahren stärkste Dürre mit dem völligen Austrocknen der Oberböden hatte eine weitgehende Vitalitätsabsenkung, Erkrankungen und das verstärkte Absterben der Bäume aller Baumarten zu Folge. Aufgrund dieser Ursachen wurde das Monitoring verstärkt und die Schadholzaufarbeitung durchgeführt. Viele Bestände sind stark gestört und das Schadgeschehen wird sich noch weit in die nächsten Jahre hineinziehen.

Problematisch sind die hohen Populationsdichten an Schadinsekten. Das Risiko starker Schäden ist besonders in den Fichten- und Eichenbeständen hoch. Fast 5 ha Sitkafichtenbestände mussten kahlgeschlagen werden.

Im Frühjahr und Sommer wurden ca. 10 km Wildschutzzaun abgebaut sowie 1,5 km neu aufgebaut, jagdliche Einrichtungen erneuert, 1 ha Blühwiesen angelegt und ca. 80 ha Kulturen gepflegt. 75 % des Wegesystemes wurde gemäht, geschleppt, gewalzt und 1 km Waldweg mit Wegebaumaterial repariert. Die Trockenheit wurde genutzt, um ca. 20 km Gräben zu reinigen.



Abbildung 24: Bagger räumt bodenschonend einen abgestorbenen Eschenbestand für die Wiederaufforstung mit Stieleiche

Der Stadtforst ist ein vielfältiger Naturraum in dem viele geschützten Tier- und Pflanzenarten ihre Heimat haben. Auf diese naturschutzrechtlichen Herausforderungen muss der Forstbetrieb besonders reagieren. So wurden mehrere Projekte initiiert und betreut, um die biologische Vielfalt zu erhalten. Das Land hat die Schreiadlerschutzareale auf der Fläche des Stadtforstes erheblich erhöht.

Auch wenn dies die Bewirtschaftung erheblich erschwert, gilt dies doch als Beweis, dass die naturschutzrechtliche

Bewirtschaftung der Waldflächen den notwendigen Standards entspricht.

5.8 Wildtiermanager

Seit Anfang 2020 konnte die Stelle des Wildtiermanagers besetzt werden. Leider hat auch hier die beginnende Corona-Pandemie zu erheblichen Schwierigkeiten geführt, da vor allem die notwendigen Kontaktaufnahmen mit den Beteiligten sich verzögerten. Im Vordergrund standen zunächst die notwendige Bestandsaufnahme hinsichtlich der Anzahl und Vorzugsstandorte der Wildschweine sowie erste Maßnahmen zur Abwendung von akuten Gefahren für die Bevölkerung. Begonnen wurde auch die Erarbeitung eines Konzepts zum Wildschweinmanagement, welches dann in 2021 durch die Bürgerschaft beschlossen wurde.

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 2021

Druck: Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Haupt- und Personalamt

Auflage: 20 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