



## Immobilienbericht 2021

<i>Einbringer/in</i> 23.2 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Hochbau	<i>Datum</i> 04.07.2022
---	----------------------------

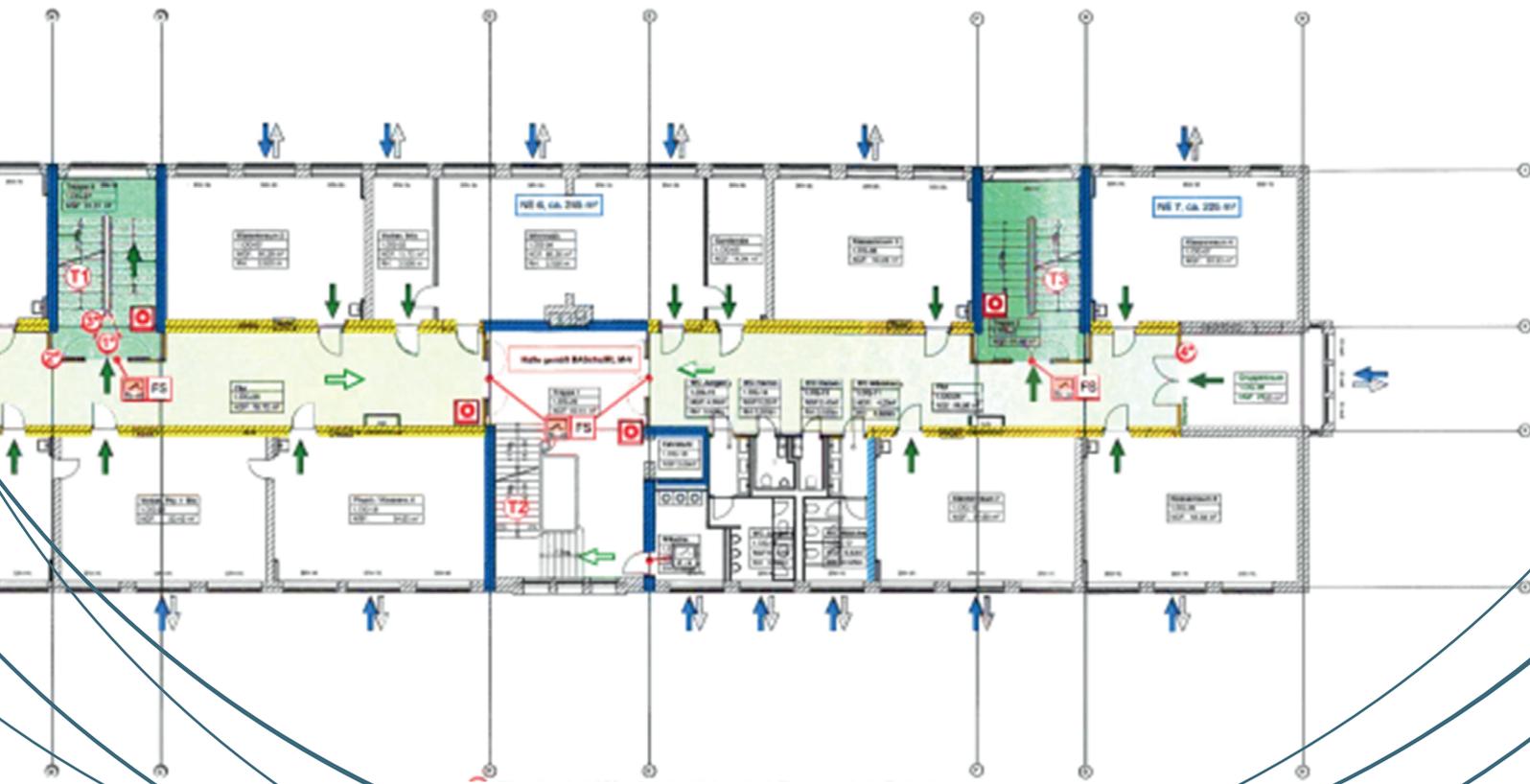
<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat (S)	Beratung	06.09.2022	N
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen (FA)	Kenntnisnahme	26.09.2022	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Kenntnisnahme	27.09.2022	Ö
Ausschuss für Bildung, Kultur, Universität, internationale Beziehungen und Wissenschaft (BiA)	Kenntnisnahme	28.09.2022	Ö

### **Sachdarstellung**

Die Ausschüsse nehmen den als Anlage beiliegenden Immobilienbericht 2021 zur Kenntnis.

### **Anlage/n**

- 1 Immobilienbericht 2021 öffentlich



# Immobilienbericht 2021

„Bauwesen, Liegenschaftsverwaltung, Gebäudemanagement, Energiemanagement“

---

## **IMPRESSUM**

Herausgeber: Universitäts- und Hansestadt Greifswald  
Der Oberbürgermeister  
Immobilienverwaltungsamt  
17489 Greifswald  
E-Mail: [immobilienamt@greifswald.de](mailto: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: Juni 2022

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

---

## Vorwort

Mit der Fortsetzung der Einschränkungen des öffentlichen Lebens durch die verordneten Corona-Schutzmaßnahmen war nach 2020 auch das Jahr 2021 stark durch Unregelmäßigkeiten und Ungewissheiten geprägt. Dank unserer flexiblen Arbeitsweise und weitreichenden Erfahrung mit besonderen Situationen gelang die Realisierung der avisierten Vorhaben, wenn auch teilweise auf Umwegen. Trotz umfänglicher Kompetenzen kann nicht allen turbulenten Entwicklungen dieser Zeit im erforderlichen Maße begegnet werden. Wie im vorliegenden Bericht dargestellt, beeinflussten enorme Energie- und Baukostensteigerungen sowie Dienstleistungsengpässe die umzusetzenden Projekte erheblich. Vorausblickend, dürfte der Trend zur Verteuerung bzw. Verknappung von Gütern und Dienstleistungen weiterhin anhalten.

Die finanziellen Handlungsspielräume werden trotz zunehmender Anforderungen und Bedarfe künftig eingeschränkt sein. Dies gibt Anlass Vorgänge des Alltags nachhaltiger zu gestalten. Ähnlich unserer Ambitionen, die wir erfolgreich mit dem Nachhaltigen Bauen verfolgen, müssen wir zukünftig Arbeitsvorgänge kreativer denken, vorhandene Ressourcen besser nutzen aber auch neue Lösungen schaffen und dadurch gleichzeitig den Nutzen für die Bürgerinnen und Bürger steigern und Belastungen für die Umwelt reduzieren.

Winfried Kremer  
Amtsleiter  
Immobilienverwaltungsamt

## Inhalt

1	Einführung.....	4
2	Bauwesen .....	4
2.1	Baukostensteigerungen .....	5
2.2	Bauvorhaben - Erschließung und Neubau .....	6
2.3	Sanierungen.....	11
2.4	Energiemanagement und technische Gebäudeausrüstung .....	12
2.4.1	Gebäudeautomation .....	13
2.4.2	Energetische Standards – das Gebäudeenergiegesetz .....	13
2.4.3	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG).....	14
3	Energie und Verbrauchsmedien.....	15
3.1	Heizenergieverbrauch .....	16
3.2	Elektroenergieverbrauch .....	17
3.3	Elektroenergieerzeugung.....	19
3.4	Wasserverbrauch .....	19
3.5	Bezugskosten und Preisentwicklung.....	20
4	Infrastrukturelles Gebäudemanagement.....	25
4.1	Hausmeisterdienste .....	25
4.1.1	Kostenvergleich Hausmeisterdienste in Euro .....	26
4.2	Reinigungsdienste.....	26
4.2.1	Kostenvergleich Reinigungsdienste in Euro .....	27
4.3	Sportstättenverwaltung .....	27
4.4	Miet- und Pachtverträge sowie sonstige Verträge mit Dritten .....	28
4.5	Bewirtschaftung Toilette am Schießwall.....	28
5	Liegenschaften und Forsten.....	28
5.1	Entwicklung von städtischen Bebauungsplangebieten.....	29
5.1.1	Allgemeines.....	29
5.1.2	Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 13 – Am Elisenpark .....	29
5.2	Verkauf im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet .....	32
5.3	Gewerbegebiete.....	33
5.4	Bilanzfortführung.....	33
5.5	Verpachtung von stadteigenen Flächen.....	33
5.5.1	Kleingärten .....	33
5.5.2	Wochenendgrundstücke .....	34
5.5.3	Garagen.....	34

5.6	Landwirtschaft.....	35
5.6.1	Erwerb landwirtschaftlicher Flächen.....	35
5.6.2	Greifswalder Agrarinitiative (GAI).....	35
5.6.3	Bearbeitung von landwirtschaftlichen Pachtverträgen.....	37
5.6.4	Verwaltung der Flächen der Peter-Warschow-Sammelstiftung.....	37
5.7	Stadtforst.....	37
5.8	Wildtiermanagement.....	38
5.9	Moormanagement.....	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 umfassendes Tätigkeitsfeld zugeschrieben. 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 2021 für Objekte der UHWG 1.862 TEUR und für die städtischen Kindertagesstätten 165 TEUR im Aufwand eingesetzt.

Im Investitionshaushalt wurden insgesamt hochbauliche Leistungen mit einem Kostenvolumen von rund 13.027 TEUR realisiert bzw. für Planungen insbesondere der Vorhaben Sanierung Theater, Schulzentrum am Ellernholzteich, Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie oder Sporthallen II und III abgerechnet. Die Planung und Ausführung erfolgte teilweise auch durch ortsansässige Architekten- und Ingenieurbüros bzw. Bauunternehmen.

## 2.1 Baukostensteigerungen

Nach den Ausführungen des Baukosteninformationszentrums für Architekten (BKI) sind die Preissteigerungen für Bauleistungen durch eine langjährige Hochkonjunktur in der Baubranche, politische und finanzwirtschaftliche Entwicklungen sowie die allgemeine Beschränkungen durch Lockdowns begründet. Verstärkend wirkte sich die wachsende Nachfrage auf den Märkten für Rohstoffe und Baumaterial seit dem Frühjahr 2021 aus. Das BKI stellt dazu fest:

„...Die angespannte Lage auf dem Markt für Bauleistungen ist unter anderem eine Folge der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank EZB. Diese und eine Vielzahl von staatlichen Fördermaßnahmen haben insgesamt die Geldmenge vergrößert. Das löste national wie international einen Anlagedruck aus, der sich in der Zunahme von Investitionen im Immobilienbereich bemerkbar machte.

Zwischen August 2020 und August 2021 hat das statistische Bundesamt eine Kostensteigerung im Hochbau von 12,6% ermittelt. Das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage auf dem Markt für Bauleistungen erzeugt seit Jahren eine Preisspirale. Im Unterschied zu anderen Wirtschaftszweigen war die Baubranche in den letzten zwei Jahren vollständig ausgelastet. Während der Corona-Pandemie kamen auf Grund von grenzüberschreitenden Handelsbeschränkungen in bestimmten Bereichen Lieferengpässe als weiteres Problem hinzu, das preissteigernd wirkt. Hohe Auslastungen der Bauunternehmen und Handwerksbetriebe sowie regionale Mitarbeiter-Abwanderungen in andere Branchen (Personalknappheit) sorgen ebenfalls für preiserhöhende Faktoren.“

„...in der ersten Jahreshälfte 2021 entstand ein zusätzlicher Investitionsschub. Während der Pandemie zurückgestellte oder verzögerte Baumaßnahmen wurden weitergeführt. Im Allgemeinen ist der Baustoffmarkt in der Lage, eine erhöhte Nachfrage in einzelnen Regionen durch Verschiebungen von Lager- und Produktionskapazitäten auszugleichen. Derzeit gelingt das nicht. Eine in vielen Ländern wahrnehmbare Aufbruchsstimmung verstärkt den bestehenden Nachfrageüberhang noch zusätzlich. Die Kapazitäten der Baustoffindustrie reichen zurzeit bei weitem nicht aus.

So sind viele Materialien und Produkte nicht verfügbar. Die unerwartet gestiegene Nachfrage seitens China und den Vereinigten Staaten von Amerika wurde unter anderem durch notwendige Wiederaufbauten nach verschiedenen Naturkatastrophen ausgelöst. Baustoffe wie zum Beispiel Holz, sind auf einmal knapp und werden global nachgefragt. Die Preise steigen weltweit bei begrenzten Ressourcen und Abbaurechten.“<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> <https://bki.de/aktuelle-baukosten-risiken-und-steigerungen.html>

Eine Umfrage des BKI über die Architektenkammern bei Architektur- und Planungsbüros ergab, dass im Zeitraum von Februar 2021 bis September 2021 eine durchschnittliche Preissteigerung von ca. 20% zu verzeichnen ist. Nachfolgend sind die Umfrage-Ergebnisse für Mecklenburg-Vorpommern nach den kostenrelevanten ausgewählten Leistungsbereichen abgebildet:

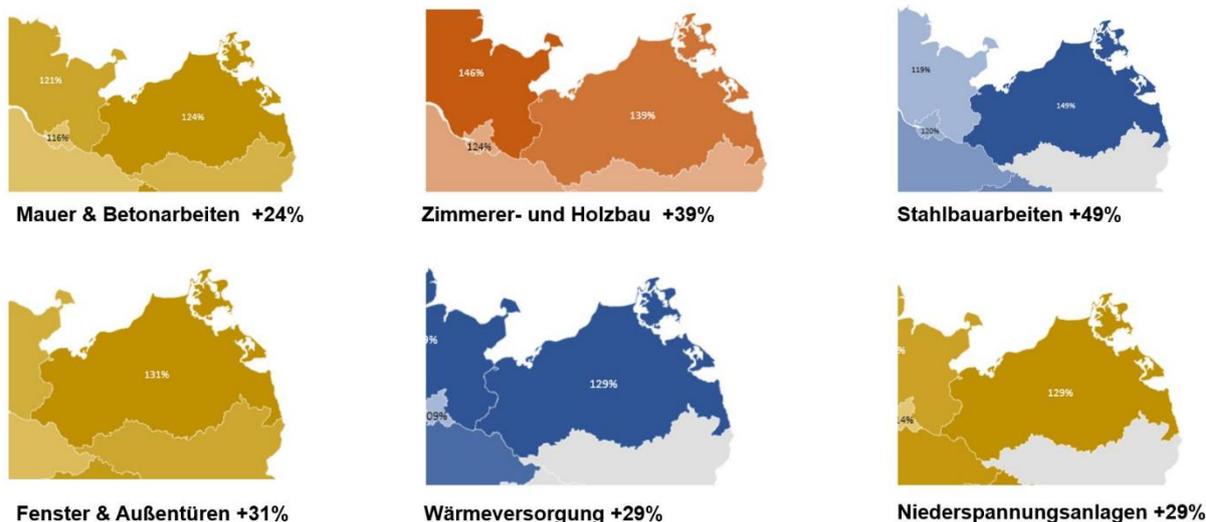


Abbildung 1: Preisentwicklung 02/2021 bis 09/2021 MV (Umfrageergebnisse des BKI)

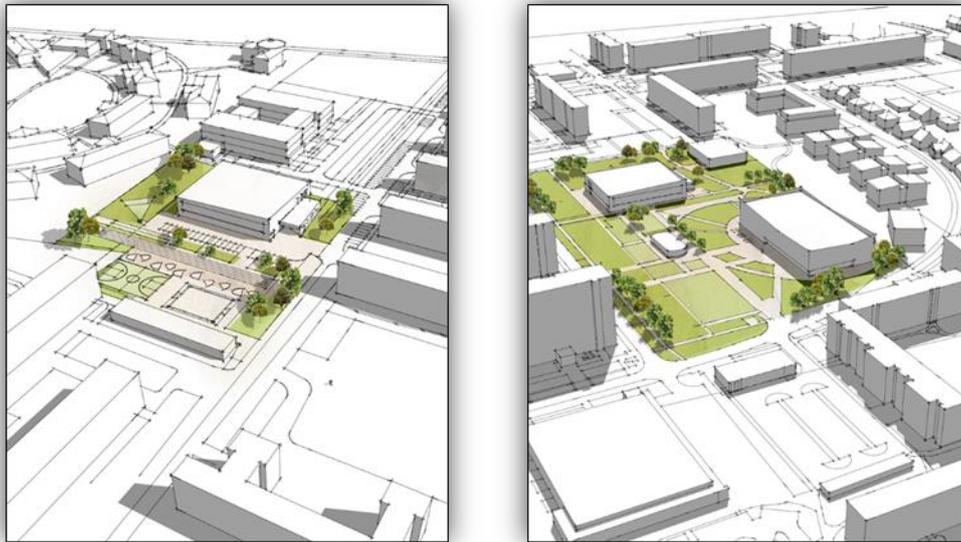
Handwerksbetriebe und Bauunternehmen sind seit dem Frühjahr des Jahres 2021 mit dem Problem konfrontiert, dass sie vermehrt Vertragsleistungen übernehmen und gleichzeitig mit stark steigenden Selbstkosten rechnen müssen. Vor allem bei einem hohen Materialkostenanteil kann die Beschaffung von Baustoffen und -produkten zu Verlusten, wenn nicht gar zur Existenzbedrohung führen. Deswegen kalkulieren viele Bauunternehmen und Handwerksbetriebe die Preisrisiken bei der Angebotserstellung mit ein. Auch wenn einzelne Preise, wie zum Beispiel für den Baustoff Holz, wieder leicht sinken, wirkt dies noch nach. Die Angebotspreise bleiben sehr hoch.<sup>2</sup>

## 2.2 Bauvorhaben - Erschließung und Neubau

**Sporthallen II und III** Nach Vergabe der Planungsleistungen für den Neubau der beiden baugleichen Sporthallen im Puschkinring und in der Joliot-Curie-Straße in 2020, wurde im Juli 2021 der Bauantrag für beide Sporthallen gestellt; die Erteilung der Baugenehmigungen erfolgte im November. Nach dem Zugang der projektrelevanten Fördermittelbescheide soll Mitte 2022 der Abriss der Sporthalle III und unmittelbar danach der Bau der neuen Halle erfolgen. Der Abbruch der Sporthalle II ist für Ende 2022 geplant; der Baubeginn für das neue Gebäude wird für Anfang 2023 in Aussicht gestellt. Beide Sporthallen sollen nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) geplant und errichtet werden und in ihrer finalen

<sup>2</sup> <https://bki.de/aktuelle-baukosten-risiken-und-steigerungen.html>

Qualitätsbewertung mindestens den Gold-Standard für das DGNB-Nutzungsprofil „Sporthallen“ erhalten.



**Abbildung 2:** Neubautwürfe Sporthallen II (li.) und III (re.) [ARGE - fmr architekten, Dr. HAGEN, PICHLER INGENIEURE]

### **Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie:**

Seit der Fertigstellung der Rohbauarbeiten zum Jahresende 2020 erfolgte der Innenausbau. Erschwernisse gab es im Bereich der Technikzentrale im Dachgeschoss da dieses Fach-Los gekündigt und neu ausgeschrieben werden musste. Damit einher ging eine Bauzeitverlängerung in diesem Teilbereich von ca. sieben Monaten. In diesem Zeitraum konnten kaum TGA- Ausbauten vorgenommen werden, da die Außenhülle nur mit einer provisorischen Folie geschützt war.

Zudem wurde der Bauablauf durch die pandemische Lage erheblich behindert. Neben dem Ausfall von Personal haben insbesondere Lieferverzögerungen diverser Baustoffe einen Verzug im Bauablauf verursacht. Nach aktuellem Stand wird mit der baulichen Fertigstellung im August 2022 gerechnet. Im Frühjahr 2023 soll infolge einer intensiven Probe- u. Einregulierungsphase die Übergabe an den Nutzer erfolgen. Im Außenbereich begannen die Arbeiten für die Freianlagen und die Zuwegung; diese werden parallel fertiggestellt.



**Abbildung 3:** Arbeiten am Dachgeschoss - Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie

#### **Radstation Hauptbahnhof:**

Die Radstation wurde zum Ende 2020 fertig gestellt. Die feierliche Einweihung in Anwesenheit Minister Pegel fand am 05.02.2021 statt.

Es stehen insgesamt 104 Fahrradabstellplätze zur Verfügung. Diese unterteilen sich in 20 einzeln verschließbare Doppelstockmodule sowie Gemeinschaftsflächen in zwei Großraumboxen.

Die Einzelboxen sind teilweise mit Ladeanschlüssen für E-Bikes ausgestattet. Weiterhin steht ein Service-Bereich mit Luftpumpe und diversen Werkzeugen zur Verfügung.



**Abbildung 4:** Einzelboxen der Radstation am Bahnhof [Foto: <https://www.greifswald.de/de/wirtschaft-bauen-verkehr/mobil-in-greifswald/mit-dem-fahrrad/>]

### **Schulzentrum am Ellernholzteich**

2021 begannen die Planungen für den neuen Schulkomplex. Neben Untersuchungen zum Baugrund und der Hydrologie wurden diverse Abstimmungen zur Medienversorgung, Entwässerung, Verkehrserschließung und Umweltvorgaben geführt. Parallel dazu liefen das Bebauungsplanverfahren sowie die Tiefbau- und Erschließungsplanung für den Straßenausbau der verlängerten Scharnhorststraße.

Die Vorplanung liegt vor und sieht eine Realisierung mit 3 Baukörpern vor. Im Baukörper A befinden sich die Sporthalle, Aula / Mensa / Küche und Gemeinschaftsräume. Im Baukörper B befindet sich der Grundschulbereich mit Hort und im Baukörper C der Regionalschulbereich. Im südlich vorgelagerten Bereich liegen die Erschließungs- und Sportflächen. Baustart soll in 2023 sein.



**Abbildung 5:** Freianlagenplan – Schulzentrum am Ellernholzteich [RBZ Generalplanungsgesellschaft mbH/ Storch Landschaftsarchitektur]

## ***Kindertagesstätte Tausendfarben***

Der Ersatzneubau für die Kita „Samuil Marschak“, wurde fertiggestellt und trägt nun den Namen Kita „Tausend Farben“. Die Übergabe zur Nutzung erfolgte im März. Die Außenanlagen konnten im August 2021 fertiggestellt werden.



**Abbildung 6:** rechts im Bild die alte Kita „S. Marschak, links ihr Ersatzneubau, die Kita „Tausend Farben“

## **Neubau Bauhof am Helmshäger Berg:**

Es ist geplant einen Ersatzneubau für den Bauhof in der Gützkower Landstraße 70 mit neuem Standort am Helmshäger Berg zu errichten. 2021 erfolgten erste Voruntersuchungen zum Baugrund sowie Vorbereitungen der Planungsausschreibung.

## **2.3 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.

### ***Laufbahn des Hauptplatzes im Volksstadion:***

Im November 2021 erfolgte die Beauftragung der Planungsleistungen für die Sanierung der Laufbahn einschließlich der Segmente mit den vorhandenen Leichtathletikanlagen. Der Baubeginn ist für den April 2022 geplant.

### ***Stadtbibliothek:***

Der Abschluss der noch laufenden Sanierungsarbeiten in der Stadtbibliothek war für Mitte 2021 eingeplant. Auf Grund von Materialengpässen hat sich die Fertigstellung verzögert. Die Sanierung des Daches und die Trockenbauarbeiten konnten zum Jahresende abgeschlossen werden. Bis Februar 2022 sollen Restarbeiten ausgeführt werden, sodass im Frühling die Wiedereinrichtung des zweiten Obergeschosses erfolgen kann.

### ***Theater:***

Für das im März 2018 gestartete Vorhaben erfolgte 2021 vorrangig die Durchführung der Entwurfsplanung; diese konnte abgeschlossen werden. Für das Folgejahr ist im Zuge der Genehmigungsplanung die Erarbeitung und Einreichung des Bauantrags, ferner der Start der Ausführungsplanung vorgesehen. Vorbereitend wurden zahlreiche Abstimmungsgespräche mit verschiedenen Behörden und Institutionen geführt (z.B. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, AG Barrierefreie Stadt, LaGuS, Unfallkasse). In Kürze sollen auch die Planungen für eine Gerüststellung im Zuschauersaal anlaufen, um Untersuchungen an der denkmalpflegerisch geschützten Rabitzdecke vorzunehmen.

### ***Verwaltungsstandort Kapaunenstraße:***

Nach umfangreichen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Erschließung neuer Büroräume für die Stadtverwaltung, erfolgte im April 2021 die Nutzungsaufnahme.

## 2.4 Energiemanagement und technische Gebäudeausrüstung

### ***Raumlufttechnische Aufrüstung Erich Weinert Schule***

Im Dezember beauftragte die Greifswalder Bürgerschaft den Oberbürgermeister mit der Nachrüstung festinstallierter raumlufttechnischer Anlagen (RLT-Anlagen) in einer ausgewählten Schule, mit der Zielsetzung, eine potentielle Virenlast um > 99,95 % zu reduzieren. Dabei sollten Räume für den Unterricht von Kindern bis 12 Jahren bevorzugt werden.

Den Bestimmungen im Beschluss entsprechend wurde nach vorangegangener Prüfung durch die Hochbauabteilung, die Erich-Weinert-Schule als geeignetstes Objekt zur Realisierung der Maßnahme ausgewählt. Finanzielle Voraussetzungen für das Vorhaben wurden durch die Antragstellung auf eine *Bundesförderung Corona-gerechter stationärer raumlufttechnischer Anlagen und Zu-/Abluftventilatoren* geschaffen. Am 27.12.2021 ging der Zuwendungsbescheid über einen nicht rückzahlbaren Zuschuss von 400.000 € aus Fördermitteln des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie ein. Gemäß Bürgerschaftsbeschluss ist die Gesamt-Investitionshöhe für diese Maßnahme auf 500.000 € beschränkt. Die erforderlichen Arbeitsmittel vorausgesetzt, soll die vollumfängliche Umsetzung des Vorhabens in 2022 erfolgen.

### ***DigitalPakt Schule***

Mit dem DigitalPakt Schule unterstützen Bund und Länder die Schulträger, um die Schulen digital besser auszustatten. Bundesweit stehen über den DigitalPakt fünf Milliarden Euro Bundesmittel zur Verfügung. Mecklenburg-Vorpommern erhält davon bis Ende 2024 insgesamt rund 100 Millionen Euro. Darüber hinaus übernimmt das Land 10 Prozent Kofinanzierung und bringt damit noch einmal knapp 10 Millionen Euro ein. In Mecklenburg-Vorpommern profitieren alle staatlichen und freien Schulen vom DigitalPakt und erhalten eine Förderung.

Die Fördermittel sind insbesondere für die notwendige technische Infrastruktur in den Schulgebäuden und für Anzeige- und Interaktionsgeräte wie interaktive Tafeln und Smartboards sowie für digitale Arbeitsgeräte vorgesehen.<sup>3</sup>

2021 wurden in diesem Rahmen 18 Digitaltafeln in der Martin-Andersen-Nexö Grundschule und 10 in der Greif-Gundschule installiert. Das Humboldt-Gymnasium wurde mit 26 Anlagen, bestehend aus jeweils einem Beamer mit Leinwand sowie Aktivboxen ausgestattet. Die vorhandene Elektroinstallation und die Datennetzstruktur wurden in den Schulen entsprechend den Anforderungen angepasst und erweitert.

---

<sup>3</sup> <https://www.bildung-mv.de/schule-digital/digitalpakt-schule/>

### 2.4.1 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).

Die zeitweise seit 2020

verordneten Betriebseinschränkungen bzw. Schließungen kommunaler Gebäude (vgl. Corona-LVO M-V)

erforderten 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.

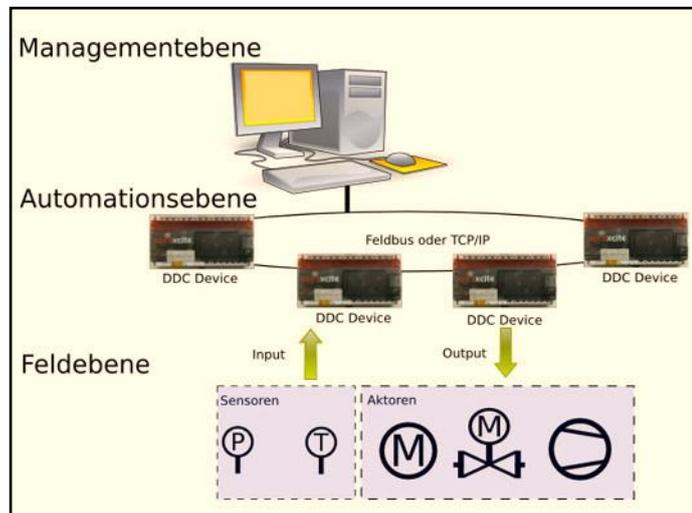


Abbildung 7: Schematische Darstellung Gebäudeautomation (GA)

### 2.4.2 Energetische Standards – das Gebäudeenergiegesetz

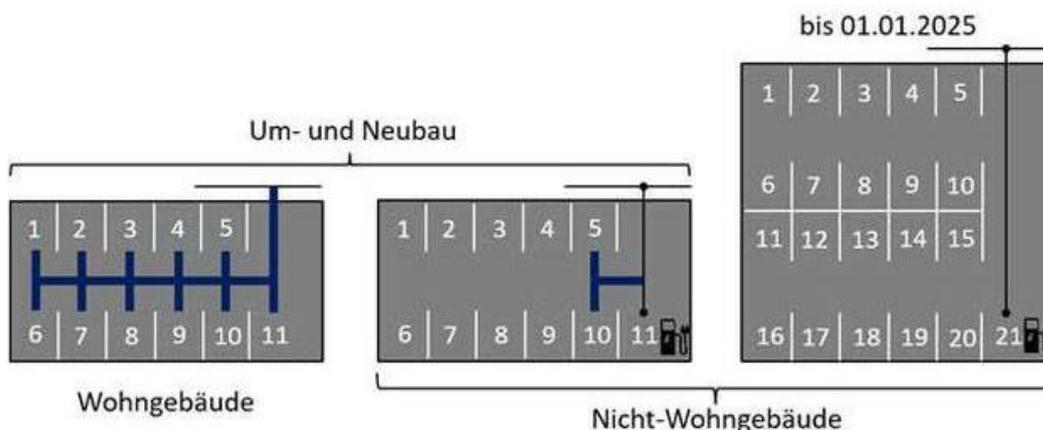
Durch die Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) soll ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung Erneuerbarer Energien unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit bezweckt werden. Das GEG ist für alle Bauvorhaben mit Bauantragsstellung bzw. Bauanzeige seit dem 01.11.2020 anzuwenden. Es 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 Gesetz 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).<sup>4</sup> Hinsichtlich der nochmals gesteigerten Anforderungen an die Reduzierung schadhafter Emissionen durch den Gebäudebetrieb, wird für 2022 eine Novellierung des GEG, einschließlich schärferer Anforderungen an die Energieeffizienz, erwartet.

### 2.4.3 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)

Mit jeder Antragstellung oder Bauanzeige ab dem 10. März 2021 muss die UHGW bei kommenden Gebäudeplanungen die Anforderungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes, kurz GEIG, an Stellplätze für E-Fahrzeuge und die erforderliche Ladeinfrastruktur berücksichtigen. Erstmalig erfolgt die Einbeziehung der Vorgaben in die Gebäudeplanung für die Sporthallen II und III sowie das neue Schulzentrum.

Bei Neubauten und größeren Umbaumaßnahmen von Gebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen ist eine vorbereitende Leitungsinfrastruktur, das heißt Schutzrohre für Elektro- und Datenleitungen, direkt mit zu installieren. Für Nichtwohngebäude ist jeder fünfte Stellplatz mit Schutzrohren zu versehen und zusätzlich ein Ladepunkt zu errichten. Für alle Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen muss außerdem ein Ladepunkt bis zum 1. Januar 2025 installiert werden – unabhängig davon, ob eine Bautätigkeit am Objekt stattfindet oder nicht. Das folgende Bild illustriert die Vorgaben aus dem GEIG:



**Abbildung 8:** Beispielhafte Parkplätze (v.l.): In einem neuen Wohngebäude benötigt jeder Stellplatz ein Schutzrohr, damit eine Ladesäule angeschlossen werden kann. Bei neuen Nichtwohngebäuden schreibt das GEIG zunächst nur für jeden fünften Platz ein solches Rohr vor. Rechts: der Parkplatz eines Nicht-Wohngebäudes aus dem Bestand. Dort wird ab 21 Stellplätzen ein Schutzrohr nötig [Quelle: <https://www.immobilienmanager.de/geig-gebäude-elektromobilitätsinfrastruktur-gesetz/150/81021/>]

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

Art, Ausführung und Umfang der Ladepunkte hängen vom Standort ab und bedürfen stets einer individuellen Prüfung. Zudem ist die Priorisierung von Ladestandorten gemäß „Ladeinfrastrukturkonzept zur bedarfsgerechten Entwicklung einer angepassten Ladeinfrastruktur für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald“ zu berücksichtigen. Der Ladebedarf (Energienmenge, Ladezeit) ist je nach Standort individuell und muss für die technische Ausführung eines Ladeplatzes bekannt sein. Nutzungs- oder Verhaltenssynergien müssen für standort-individuelle Ladelösungen zusammen mit dem Verteilnetzbetreiber bzw. dem lokalen Energieversorgungsunternehmen herausgearbeitet werden.

### **3 Energie und Verbrauchsmedien**

Der Bericht zu den Energie- und Verbrauchsmedien 2021 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 auch in 2021 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 seit 2020 bis etwa Mitte 2021 verordnete Teilabwesenheit von Schülern und Personal von den kommunalen Bildungseinrichtungen (z.B. Variante

Distanzunterricht) 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.

Vergleiche bzw. Deutungen der Verbrauchsentwicklung sind angesichts der Sondersituation seit 2020 unüblich und werden zur Vermeidung von Falschdarstellungen und folglich Fehleinschätzungen nicht 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.

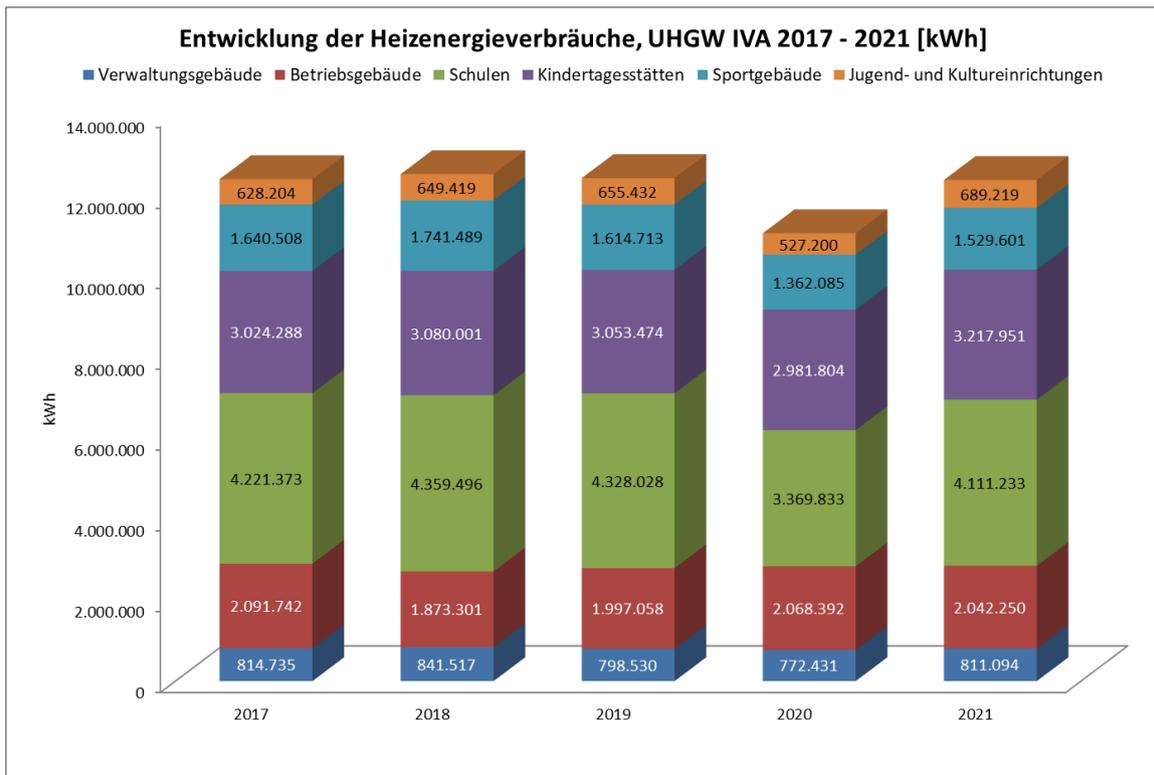


Abbildung 9: Heizenergieverbrauch UHGW 2017 – 2021 [kWh]

Die Angleichung der objekttypischen Heizenergieverbräuche an Werte, die zuletzt vor den Nutzungseinschränkungen verzeichnet wurden, ist insbesondere ein Ergebnis der Wiederaufnahme gewohnter Betriebsmodi in 2021.

Das Ausschöpfen des zwischenzeitlich durch Nichtnutzung verfügbaren Energieeinsparpotentials gelang insbesondere dank der reaktionsschnellen Anpassung der Betriebsweisen auf den neuen Bedarf mithilfe der Gebäudeautomation (vgl. 2.4.1).

### 3.2 Elektroenergieverbrauch

Ähnlich der Heizenergiebilanz nehmen die Elektroenergieverbräuche der städtischen Objekte mit rund 2,15 Mio. Kilowattstunden gesamtheitlich wieder Werte an, die zuvor bei uneingeschränkten Betriebsweisen verzeichnet wurden.

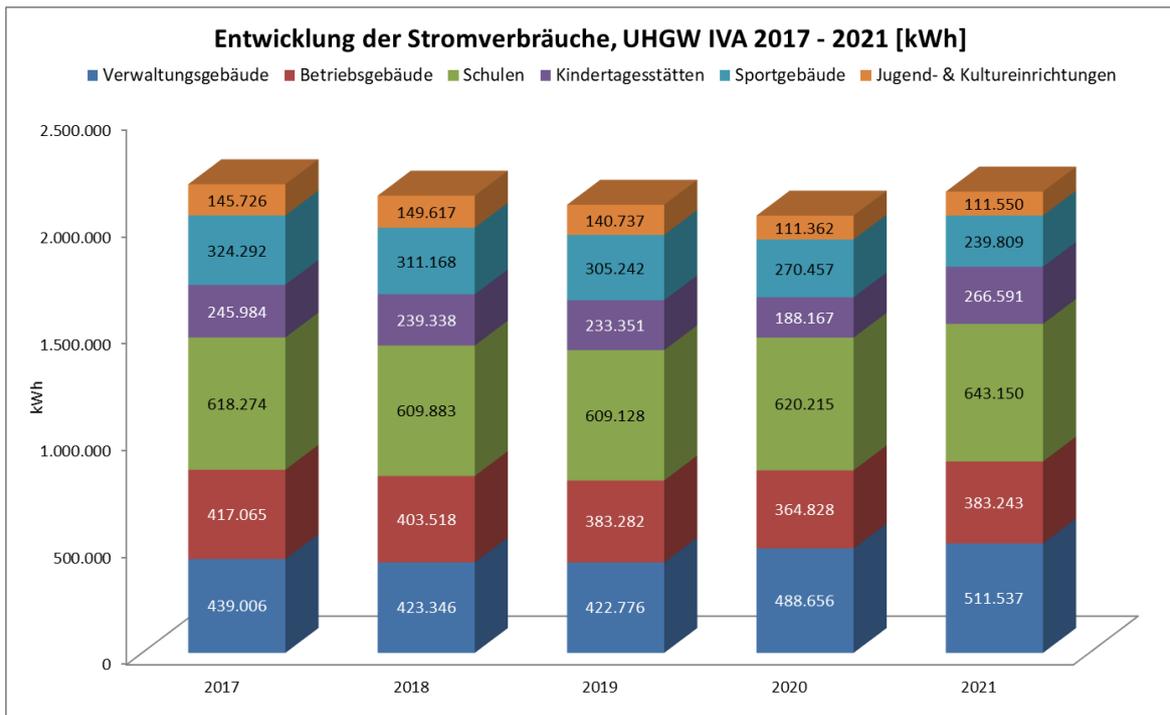


Abbildung 10: Elektroenergieverbrauch UHGW 2017 – 2021 [kWh]

Vergleichende Betrachtungen nach Objektkategorie verdeutlichen jedoch teilweise starke Veränderungen gegenüber bisherigen Durchschnittsverbräuchen.

Der erhöhte Strombezug bei den Verwaltungsgebäuden ist auf das nun vollends in Betrieb genommene Stadtarchiv an den Wurthen zurückzuführen. Gegenüber dem alten Objekt in der Arndtstraße verfügt das neue Gebäude über eine aufwendige Anlagentechnik, die einen entsprechenden Mehrbedarf an Elektroenergie vorweist. Zu den größten Stromabnehmern zählt die Lüftungstechnik, über welche Ströme der Zu- und Abluft, Heizung sowie Kühlung bereitgestellt werden und welche speziell in den Archivräumen zusätzlich eine Be- und Entfeuchtung zum Schutz der Archivmaterialien bietet. Zudem werden eine Wärmepumpe sowie eine umfangreiche Gebäudeautomation betrieben.

Für die Kategorie Kindertagesstätten wird ein vergleichsweise hoher Jahresverbrauchswert registriert. Nach der Nutzungsaufnahme der Kita Tausendfarben und zuvor der baugleichen Kita Zwergenland verfügt die Stadt über zwei neue Einrichtungen, die aufgrund ihrer aufwendigeren anlagentechnischen Ausstattung i.d.R. höhere Stromverbräuche aufweisen als Bestandsbauten. Zudem erfolgte bisher lediglich eine Nutzungsaufgabe der alten Kitas Zwergenland und S. Marschak, jedoch keine vollständige Außerbetriebsetzung, wodurch auch hier Stromverbräuche, wenn auch in stark reduziertem Maße, aufgezeichnet wurden.

Die Reduzierung des Stromkonsums bei den Jugend- und Kultureinrichtungen sowie den Sportstätten um etwa ein Viertel gegenüber den durchschnittlichen Jahresverbrauchswerten ist auch in 2021 auf die verordneten Betriebseinschränkungen bzw. Schließungen kommunaler Gebäude (vgl. Corona-LVO M-V) zurückzuführen.

### 3.3 Elektroenergieerzeugung

Die Photovoltaikanlage auf der Käthe-Kollwitz-Schule erreichte mit 17.300 kWh einen vergleichsweise geringen Jahresstromertrag; konkrete Ursachen für den leicht reduzierten Ertrag konnten bisher nicht identifiziert werden. Aufgrund eines Zählerdefekts an der PV-Anlage des Stadtarchives konnte keine Auswertung des Energieertrags in 2021 vorgenommen werden.

Nach der Installation eines neuen Wechselrichters für die PV-Anlage auf dem Humboldt-Gymnasium konnte diese vollumfänglich den Einspeisebetrieb in 2021 gewährleisten und erreichte wieder einen typischen Jahresdurchschnittswert.

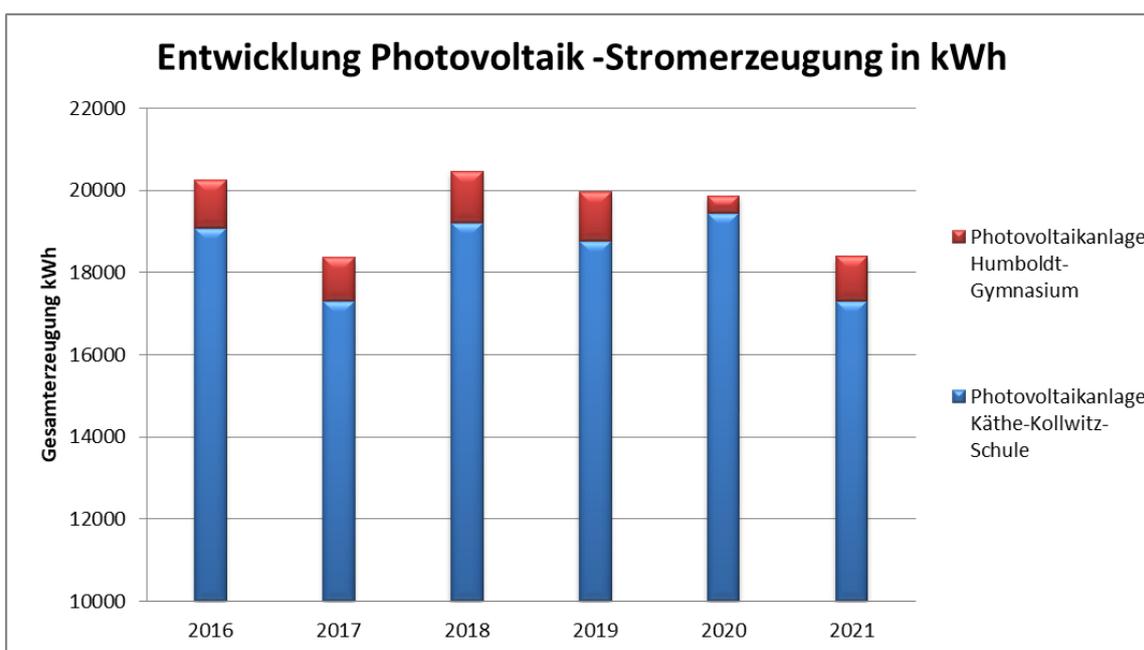


Abbildung 11: PV-Anlagen UHGW – Gesamtstromerzeugung 2016 bis 2021

### 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.

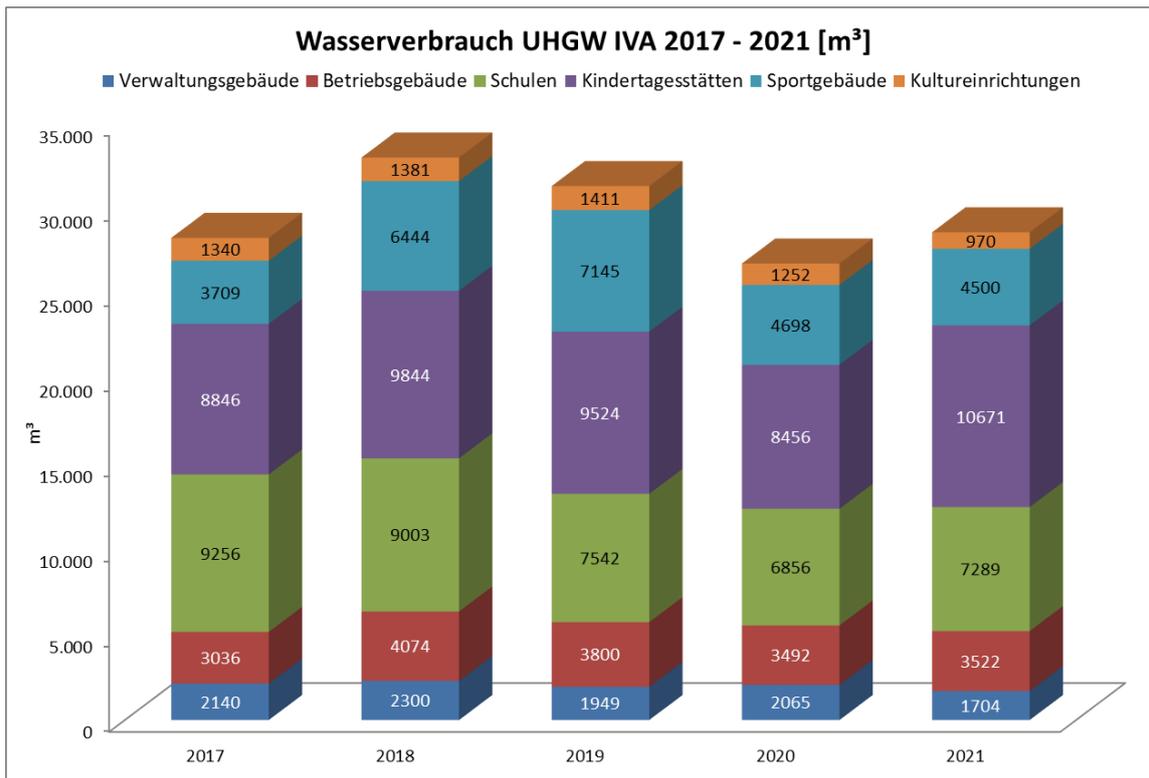
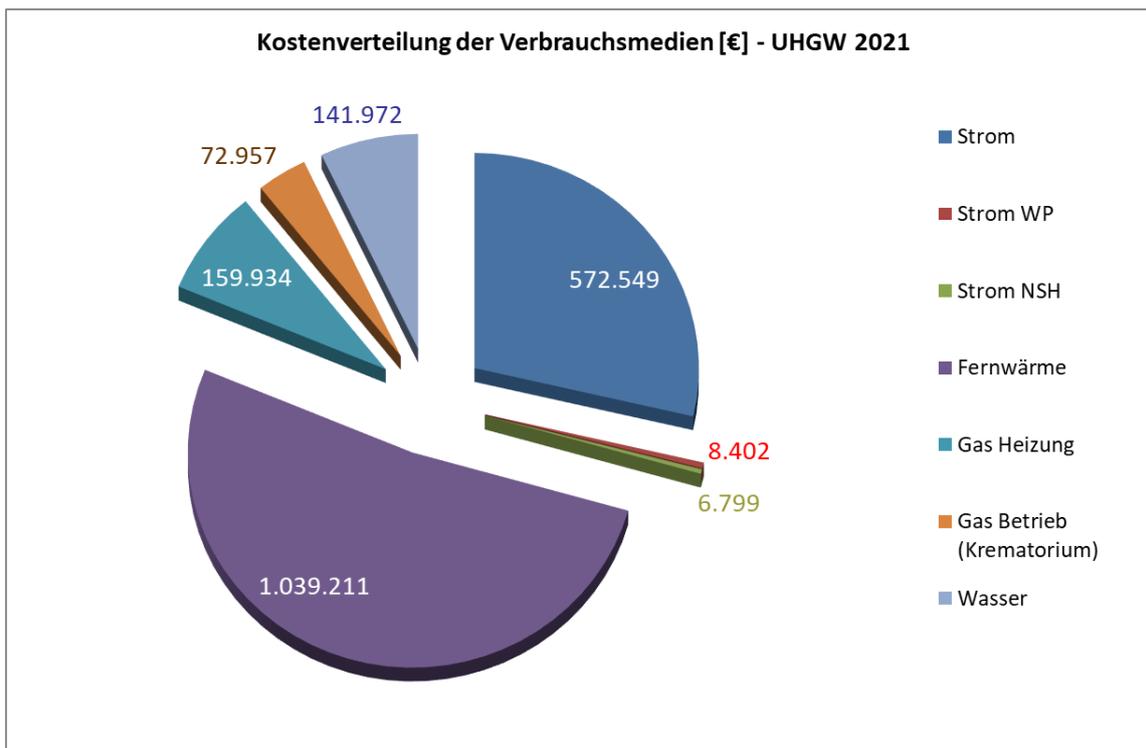


Abbildung 12: Wasserverbrauch UHGW 2017 – 2021 [m<sup>3</sup>]

### 3.5 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 2021 auf rund 2.001.824 € und stiegen damit um rund 280.000 € gegenüber den Jahresdurchschnittskosten der vorangegangenen vier Jahre. Angesichts der eher durchschnittlichen Verbräuche in 2021 können insbesondere die gestiegenen Energiepreise als Kostentreiber identifiziert werden. Mit 1.039.211 € sorgte die Fernwärmeversorgung für den größten Kostenanteil. Den zweiten wesentlichen Kostenfaktor repräsentiert der verbrauchte Strom, wohingegen die Wasserkosten eine eher untergeordnete Rolle spielen.



**Abbildung 13:** Anteile der einzelnen Verbrauchsmedien an den Versorgungskosten 2021

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

Bezüglich Elektroenergie wird beispielsweise der gesamte Strombezug zu den Gesamtkosten ins Verhältnis gesetzt. Der so gemittelte Strompreis für alle städtischen Objekte inkl. Grundgebühren betrug im Jahr 2021 26,56 ct/kWh (24,37 ct/kWh in 2020). Steuern, Abgaben und Umlagen tragen anteilig mehr als die Hälfte zum Preis deutscher Stromprodukte bei. Der etwas günstigere Nachtstromtarif wird gegenwärtig nur noch für den Frostfreihaltebetrieb der Nachtspeicherheizung („NSH“) im Stadtarchiv in der Arndtstraße in Anspruch genommen. Strom zum Betrieb von Wärmepumpen („Strom WP“) erfuhr in 2021 mit 0,8 ct/kWh einen geringen preislichen Zuwachs gegenüber dem Vorjahr.

Die UHGW bezieht seit dem Betriebsjahr 2021 für alle bewirtschafteten Objekte ein Ökostrom-Produkt der Stadtwerke Greifswald GmbH mit ok-power-Siegel des EnergieVision e.V.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> <https://www.greifswald.de/pdflink/en/d108f648-b85e-11e5-8737-18037330541e/Staedtische-Einrichtungen-werden-auf-Oekostrom-umgestellt.pdf>

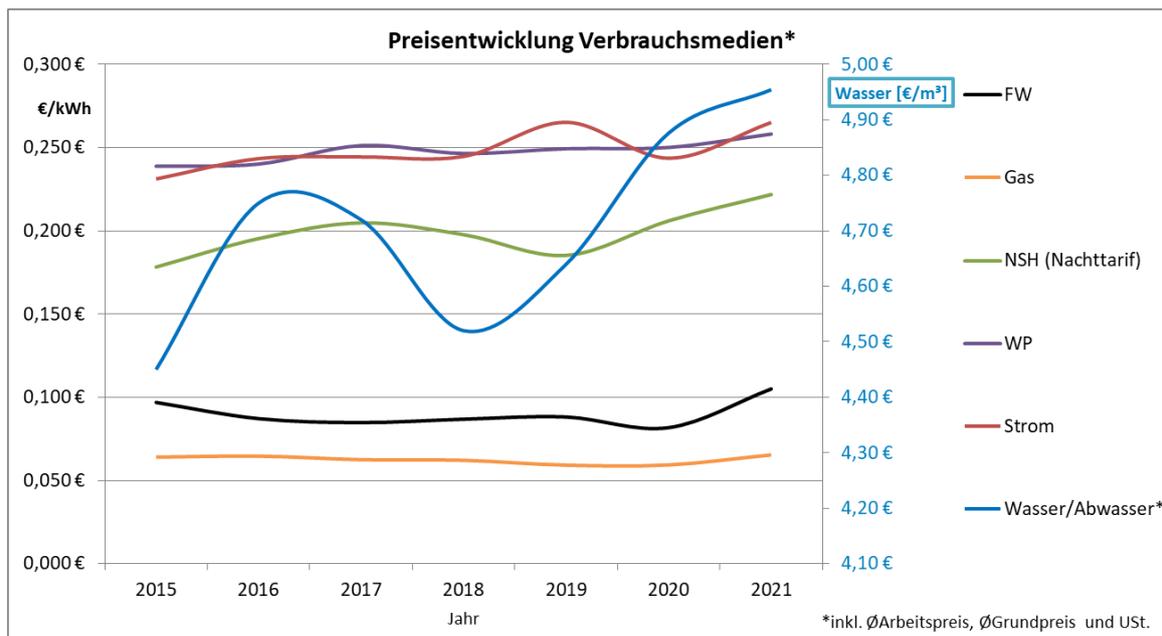


Abbildung 14: Preisentwicklung der bezogenen Verbrauchsmedien 2015 - 2021

Rund 70% aller durch das Immobilienverwaltungsamt betriebenen Objekte beziehen Fernwärme für die Heizenergieversorgung, 25% nutzen Gas und alle weiteren Gebäude werden per Wärmepumpe oder Nachtspeicherheizung versorgt. Seit dem 4. Quartal 2021 erfassen die Energiemärkte, wie auch Versorger und Verbraucher einen bisher unvergleichbaren Anstieg der Energiepreise. Augenscheinlich handelt es sich um eine Entwicklung die erst am Anfang steht. Mit 10,5 ct/kWh stieg der Fernwärmepreis gegenüber dem Vorjahr (8,2 ct/kWh) um 22 %. Wenn auch der Gaspreis in 2021 durchschnittlich keine ungewöhnlichen Dimensionen annimmt, ist angesichts der Preisentwicklung für Fernwärme auch hier mit Steigerungen zu rechnen.

In einer Stellungnahme der Stadtwerke Greifswald GmbH heißt es: „Die Entwicklungen auf den Energiemärkten in den letzten Monaten und eine noch nie dagewesene Preisexplosion der Beschaffungspreise Strom und Gas ist momentan eine Herausforderung für die Versorgungswirtschaft im Allgemeinen und so auch für uns als Stadtwerke Greifswald“.... „Die vergangenen Jahre waren durch niedrige bis sehr niedrige Großhandelspreise und dagegen stetig wachsende staatlich induzierte Kosten gekennzeichnet. Seit der zweiten Jahreshälfte 2021 ist jedoch ein stetiger und rasanter Anstieg der Großhandelspreise für Strom und Gas zu beobachten. Diese Entwicklung ist ein Zusammenspiel verschiedenster Faktoren. Die Corona-Pandemie und die ergriffenen Maßnahmen zu ihrer Bekämpfung bewirkten in 2020 einen starken Rückgang der Weltwirtschaft und damit auch der Nachfrage nach Rohstoffen. In Zeiten dieser Unsicherheit wurden Förderquoten gedrosselt und Infrastrukturprojekte oder geplante Revisionsmaßnahmen verschoben. Das Frühjahr 2021 fiel im Vergleich zu den Vorjahren unerwartet kalt aus. Die niedrigen

Temperaturen reichten dabei bis in das 2. Quartal hinein und führten zu einer ungewöhnlich starken Beanspruchung der nationalen Gasspeicher.

Ab dem Sommer 2021 setzte vor allem in Asien die konjunkturelle Erholung ein, was mit einem sprunghaften Anstieg der Nachfrage einherging. Dieser Nachfrage konnten die Produktions- und Lieferketten nicht in gleichem Maße nachkommen. Infolge dessen setzte eine Verteuerung sämtlicher Rohstoffe (Holz, Kohle, Gas usw.) ein. Die niedrigen Füllstände der Gasspeicher heizten die Unsicherheit weiter an. Die steigenden Gas- und Kohlepreise ließen auch den Preis für Strom klettern. Eine Spirale setzte sich in Gang, welche zu nie dagewesenen, extrem kurzfristigen und unvorhersehbaren Preissprüngen an den Energiemärkten führte.“<sup>6</sup>

Die Gaspreissteigerung dürfte zudem wegen zusätzlicher Verknappungen des Brennstoffs durch Umkehr des physischen Gasflusses über mehrere Tage im Dezember 2021 vom deutschen Marktgebiet zurück nach Osten angefeuert werden.

7,8

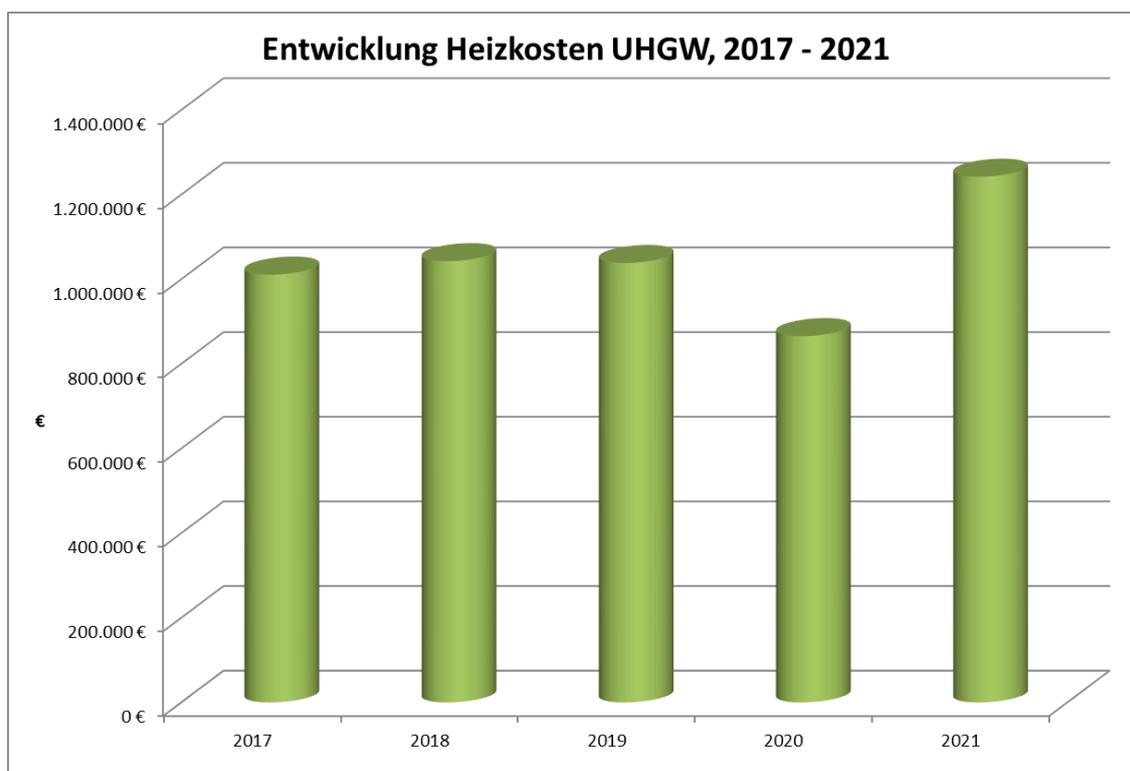


Abbildung 15: Heizkostenentwicklung UHGW 2017 bis 2021

Angesichts der als gewöhnlich einzustufenden Verbräuche in 2021 ist die starke Kostensteigerung gegenüber den Vorjahren zuvorderst auf die erhöhten Heizenergiepreise zurückzuführen (vgl. Abb. 15).

<sup>6</sup> <https://www.sw-greifswald.de/pe>

<sup>7</sup> [https://www.gascade.de/uploads/tx\\_news/5\\_140304\\_Mallnow\\_Reverse\\_neu.pdf](https://www.gascade.de/uploads/tx_news/5_140304_Mallnow_Reverse_neu.pdf)

<sup>8</sup> <https://www.reuters.com/markets/commodities/russian-gas-flows-via-yamal-europe-pipeline-reversed-6th-day-2021-12-26/>

Nachdem der Strompreis in 2020 zwischenzeitlich geringfügig sank, stieg für 2021 auf ein Niveau, das bereits 2019 erreicht wurde. Infolge dessen und durch einen gegenüber dem Fünfjahresdurchschnitt um 1,4% gesteigerten Strombedarf, erreichen die Stromkosten ihrem bislang höchsten Gesamtwert (vgl. Abb. 16).



Abbildung 16: Stromkostenentwicklung UHGW 2017 bis 2021

Der durch die verbreitete partielle Nichtnutzung errungene Einspareffekt in 2020 trat aufgrund der zunehmenden Wiederinbetriebnahme der Einrichtungen in 2021 nicht in gleichem Maße ein. Insbesondere die nach 2021 hereingetragene tlw. Sperrung der Sportstätten hatte zur Folge, dass die Gesamtkosten trotz gestiegener Preise für Wasser moderat ausfielen.

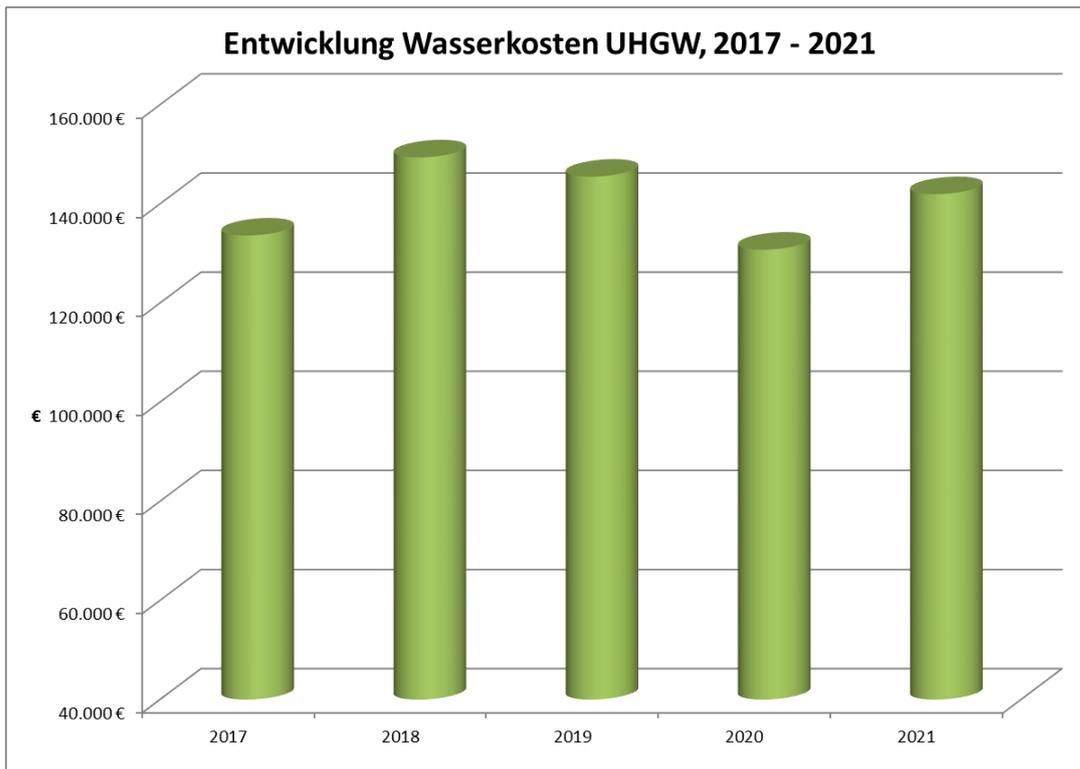


Abbildung 17: Wasserkostenentwicklung UHGW 2017 bis 2021

## 4 Infrastrukturelles Gebäudemanagement

### 4.1 Hausmeisterdienste

Auch im Jahre 2021 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 m<sup>2</sup> in der Woche werden eingehalten. 2021 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

	2018	2019	2020	2021
Lohnkosten/ Materialkosten	1.296.232	1.377.660	1.489.733	1.479.987
Fremdleistung	50.600	42.532	15.214	18.335
<b>Gesamt</b>	<b>1.346.832</b>	<b>1.420.192</b>	<b>1.504.947</b>	<b>1.498.322</b>

#### 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 2021 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 2021 ca. 7.100 Stunden, erfolgt durch die Piepenbrock Dienstleistungen GmbH & Co. KG. Diese Maßnahme der Vertretung ermöglicht, dass die Hygienevorschriften in den städtischen Gebäuden, insbesondere in Kitas und Schulen, weiterhin eingehalten werden können.

Im Mai 2020 wurde ein neuer Rahmenvertrag mit der IGEFA Rostock GmbH & Co. KG über das Reinigungsmaterial geschlossen. Dem Gebäudemanagement war es wichtig, dass Industriereinigungsmittel verwendet werden, die umwelt- und gesundheitsverträglich sind. Als Nachweis wurden für jedes Produkt Zertifikate von den Bietern angefordert, die mindestens dem EU Ecolabel entsprachen. Die drei Hauptprodukte der Unterhaltsreinigung – Oberflächenreiniger, Bodenwischpflege, Sanitärreiniger – wurden basierend auf dem Cradle-to-Cradle-Prinzip gefordert. Das Prinzip umfasst fünf Kriterien: Sicherheit und Gesundheit, Wiederverwertung, Nutzung erneuerbarer Energien, verantwortungsvoller Umgang mit Wasserressourcen sowie soziale Fairness. 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

	2018	2019	2020	2021
Lohnkosten/ Materialkosten	1.439.407	1.498.991	1.640.248,17	1.673.646,63
Fremdleistung	230.551	199.772	152.258	153.598,49
<b>Gesamt</b>	<b>1.669.958</b>	<b>1.698.763</b>	<b>1.792.506,17</b>	<b>1.827.245,12</b>

#### 4.3 Sportstättenverwaltung

Das Immobilienverwaltungsamt verwaltet 6 Dreifeldhallen, 1 Zweifeldhalle und 8 Einfeldhallen. Des Weiteren werden 5 Großfeldsportplätze mit über 5.000 m<sup>2</sup> Fläche sowie 11 Kleinfeldsportanlagen einschließlich einer Skateranlage bewirtschaftet.

Aufgrund der Corona Pandemie und der damit einhergehenden Schließung der Sportstätten, kam es auch im Jahr 2021 zu einem Rückgang der Auslastung um ca. 50%.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat in das Volksstadion wegen eines Wildschweinaufkommens 2020/21 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 Sporthalle 1. Im Jahr 2021 war die Sporthalle 1 ganzjährig wegen eines Wasserschadens geschlossen.

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.

In den Winterferien 2021 wurden turnusmäßig 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. 2022 wird es diesbezüglich zu weiteren Investitionen kommen so dass 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 2021 wurden durch die Abteilung Gebäudemanagement 136 Miet- und Pachtverträge verwaltet. Ebenso wurden 33 Gestattungsverträge, sowie 8 Verträge mit Forderungen (befristete und unbefristete Niederschlagungen) betreut bzw. verwaltet.

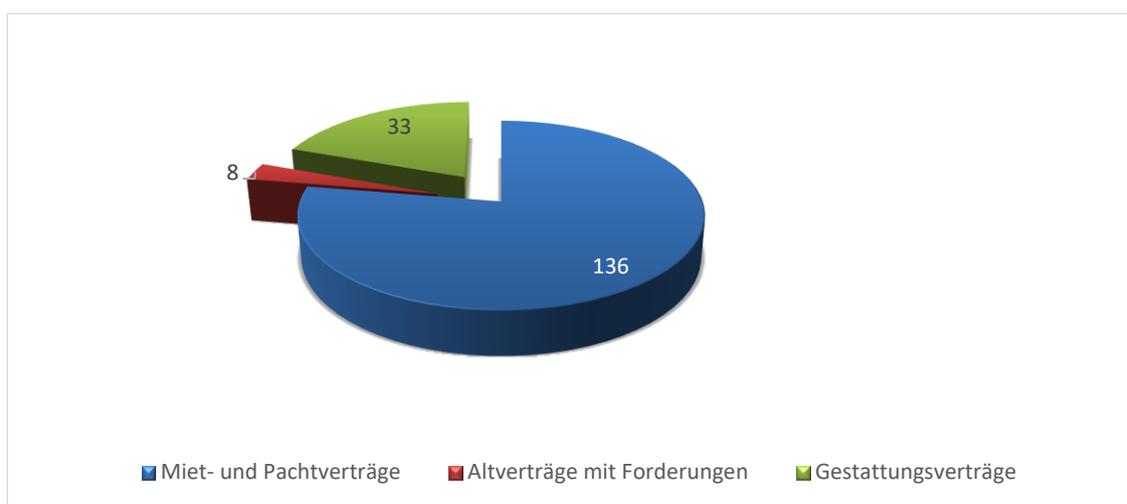


Abbildung 18: Verteilung der Miet- und Pachtverträge mit Dritten

#### 4.5 Bewirtschaftung 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
<b>Gesamt</b>	<b>4.434,00</b>	<b>14.137,68</b>

### 5 Liegenschaften und Forsten

Im Bereich Liegenschaften und Forsten war das Jahr 2021 geprägt durch strukturelle und personelle Veränderungen, die noch in 2022 andauern werden. Langjährige Mitarbeiter sind in den Ruhestand gegangen, so dass Stellen nachbesetzt wurden und

sich neue Kollegen einarbeiten mussten. Das Altersgefüge hat sich wesentlich verjüngt und die Abteilung musste sich als Team neu aufstellen.

Aufgrund des massiv gestiegenen Arbeitsumfangs wurde beispielsweise die Stelle der Sachbearbeitung Landwirtschaft auf zwei Stellen aufgestockt und nach altersbedingtem Ausscheiden der bisherigen Stelleninhaberin am 01.03.2021 bzw. 15.05.2021 neu besetzt. Neben dem Wildtiermanager ist nun auch die Stelle einer Moormanagerin neu entstanden.

Auch die Arbeitsfelder im Bereich Liegenschaften und Forsten haben an Vielfalt gewonnen. Neben den klassischen Aufgaben des Grundstücksverkehrs, der Verpachtung von stadteigenen Flächen, der Forstbewirtschaftung und der Landwirtschaft liegt der Fokus nun deutlich auch auf Nachhaltigkeit und Umweltschutz. So ist zum Beispiel die in 2020 gegründete Greifswalder-Agrarinitiative (GAI) zu einem intensiven Aufgabenbereich der Abteilung geworden. Ein weiterer ganz neuer Themenbereich ist mit der Wiedervernässung der Moore auf die Abteilung zugekommen. Ziel für die kommenden Jahre ist es, diese Vielfalt in Einklang zu bringen und gemeinsam Lösungen zu entwickeln.

## **5.1 Entwicklung von städtischen Bebauungsplangebieten**

### **5.1.1 Allgemeines**

Die Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere für den Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern, ist weiterhin groß. Das Immobilienverwaltungsamt verwaltet eine Interessentenliste für Bauwillige zur Vergabe eines städtischen, unbebauten Wohnbau-grundstückes in Bebauungsplangebieten der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sowie auch im Bereich Stahlbrode. Gegenwärtig stehen ca. 400 Bauinteressenten auf der allgemeinen Warteliste und ca. 40 Bauinteressenten auf der Kaufantragsliste für ein Baugrundstück in Stahlbrode.

Die Stadtverwaltung ist bestrebt, weitere Baugrundstücke im Stadtgebiet zur Verfügung zu stellen. So sind in 2021 die Vorbereitungen für ein neues Wohnbaugebiet in der Stadtrandsiedlung, Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße angelaufen und werden in 2022 fortgeführt.

### **5.1.2 Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 13 – Am Elisenpark**

Im Fokus stand in 2021 die Vermarktung des Bebauungsplangebietes Nr. 13 – Am Elisenpark, in dem 50 Grundstücke für eine Wohnbebauung vorgesehen sind.

Die Bauparzellen 9 bis 13 wurden bereits im Frühjahr zum Höchstgebot ausgeschrieben, wobei das Mindestgebot bei 192 €/m<sup>2</sup> lag. Die Baufeld-Nummern 9, 10, 11 und 13 wurden ab Oktober 2021 an die jeweils Höchstbietenden verkauft. Diese Grundstücke sind sofort bebaubar. Bauparzelle 12 wird im ersten Quartal 2022 noch einmal ausgeschrieben, da der einzige Kaufinteressent im Rahmen der Ausschreibung seinen Kaufantrag zurückgezogen hat.

Parallel erfolgte die Vergabe der Bauparzellen 14 bis 64 nach der Richtlinie über die Vergabe von städtischen Grundstücken in Bebauungsplangebieten zum Kaufpreis von 163 €/m<sup>2</sup>. Zunächst wurde zum Stichtag 31.12.2021 eine Rangfolge der 202 Bauwilligen erstellt, die auf der Kaufantragsliste des Bebauungsplans Nr. 13 standen. Danach wurden in vier zeitlich versetzten Vergaberunden für bislang 40 Bauparzellen Reservierungsvereinbarungen geschlossen. Davon sind 18 Kaufverträge seit November notariell beurkundet worden. Die Übergabe dieser Grundstücke wird nach Abschluss der für den Hochbau notwendigen Erschließung voraussichtlich ab Juli 2022 erfolgen. Eine fünfte Vergaberunde für die restlichen Bauparzellen nach der Richtlinie soll im März 2022 erfolgen.

Daneben wurden auch die restlichen Bauparzellen ausgeschrieben, die Bauparzellen 1 und 5+6 jeweils mit der Maßgabe, sozialen Wohnungsbau nach der Richtlinie Wohnungsbau Sozial des Landes M-V zu schaffen und die Zellen 2 sowie 7+8 mit dem Ziel, mietpreisgünstigen Mietwohnungsbau zu errichten. Die Ausschreibung der Parzellen 1 und 2 erfolgte bereits im Frühjahr 2021. Für Bauparzelle 1 konnte im Rahmen der Ausschreibung ein Käufer gefunden werden. Der Kaufvertrag wurde im November beurkundet, jedoch musste diesbezüglich im Nachhinein eine Rückabwicklung erfolgen. Die Parzelle 1 steht daher wieder vor der Vermarktung, ebenso wie Parzelle 2, für die noch kein Käufer gefunden werden konnte.

Die Ausschreibung der Baufelder 5+6 und 7+8 erfolgte zusammen mit der zweiten Ausschreibung von Baufeld 2 im Oktober 2021. Die Ausschreibungsfrist endete im Januar 2022. Die Baugrundstücke sollen nunmehr in 2022 vermarktet werden.

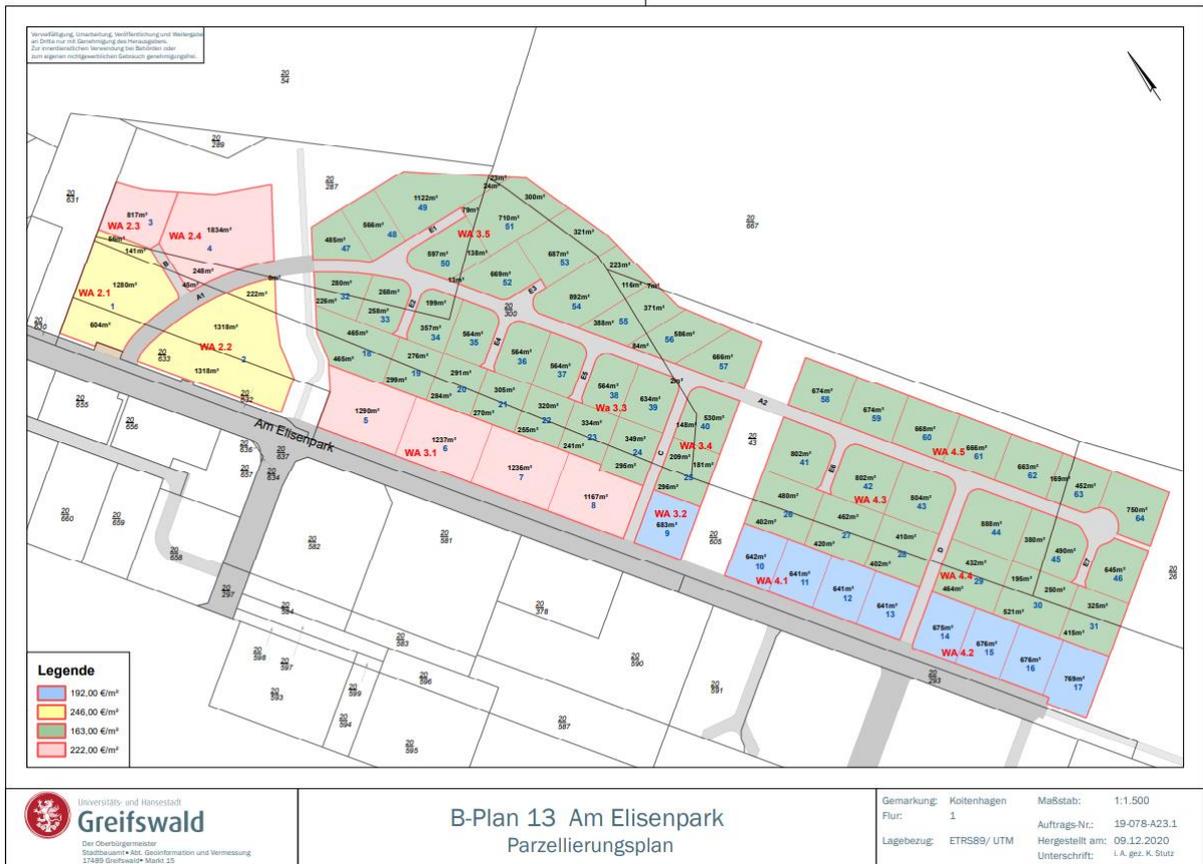


Abbildung 19: Parzellierungsplan Bebauungsplan Nr. 13 – Am Eisenpark (Quelle: Stadtbauamt)

Als ein Problem beim Verkauf der Baufelder im B-Plan Nr. 13 erwies sich, dass die Flächen teilweise mit einem Leitungsrecht zugunsten Dritter belastet sind. Trotz langwieriger Verhandlungen konnte bislang eine Löschung dieses Rechts nicht durchgesetzt werden, obwohl sich die Leitungen nachweislich nicht auf den Verkaufsflächen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald befinden. Nichtsdestotrotz wurde eine Löschung des Leitungsrechts beim Amtsgericht beantragt. Bis diese erfolgt ist, muss diese im Grundbuch stehende Belastung von den Käufern der betroffenen Bauparzellen übernommen werden.



Abbildung 20: Erschließungsarbeiten im Bebauungsplan Nr. 13 – Am Eisenpark [Foto: Immobilienverwaltungsamt]

## 5.2 Verkauf im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

Innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt und Fleischervorstadt“ wurden die letzten bebauten Wohngrundstücke Gützkower Straße 59 und Steinstraße 2 verkauft, jeweils unter Vereinbarung einer Sanierungsverpflichtung. Die Komplettsanierung soll jeweils in den nächsten Jahren erfolgen und wird vom Immobilienverwaltungsamt kontrolliert.

Als Zeugnis der Sanierung Innenstadt/Fleischervorstadt wurde das Ensemble Baderstraße 23/24, ehemals Freiwillige Feuerwehr Greifswald, in 2021 fertig gestellt. Das Grundstück wurde in 2016 nach erfolgter Ausschreibung an die Peter-Warschow-Sammelstiftung verkauft und in den vergangenen Jahren instand gesetzt bzw. teilweise auch abgerissen und neu gebaut.



Abbildung 21: Ensemble Baderstraße 23/24  
[Foto: Immobilienverwaltungsamt]

Im Bebauungsplan Nr. 55 – An den Wurthen wurde in 2021 mit den Vorbereitungen zur Erschließung und Hochbebauung begonnen, die in 2022 erfolgen soll.

Mit Aufgabe der Verwaltungsnutzung in 2021 soll nun auch das alte sanierungsbedürftige Stadtarchiv Arndtstraße 2 privatisiert werden. In 2021 begannen die Vorbereitungen zum Verkauf. Im Zuge dessen wurde bei dem historischen Gebäude Denkmalwert festgestellt und es erfolgte die Eintragung als Einzeldenkmal in die Denkmalliste der Stadt. Das Grundstück soll nach Festlegung der Vergabekriterien in 2022 öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben werden.



Abbildung 22: Altes Stadtarchiv Arndtstraße 2  
[Foto: Immobilienverwaltungsamt]

Des Weiteren liegen Kaufanträge für eine Reihe von Arrondierungsflächen im Sanierungsgebiet vor, die aufgrund fehlender Kapazitäten nur der Reihe nach abgearbeitet werden können. Mit einer langen Bearbeitungsdauer ist zu rechnen.

### **5.3 Gewerbegebiete**

Die Nachfrage nach städtischen Gewerbeflächen blieb auch 2021 auf einem hohen Niveau. Insgesamt wurden von den dortigen Kaufinteressenten zwölf Grundstücke neu oder weiterhin formlos reserviert. Vier Kaufverträge konnten davon zum Abschluss gebracht werden, weitere werden 2022 folgen. Die meisten Kaufanfragen werden laut der Stabstelle Wirtschaft von mittelständischen Unternehmen gestellt, die Flächen zwischen ca. 1.200 m<sup>2</sup> und ca. 14.000 m<sup>2</sup> benötigen. Damit zeichnet sich eine gute Auslastung aller Gewerbegebiete ab. Die meisten Kaufanträge betreffen derzeit aber das Bebauungsplangebiet Nr. 87 – Herrenhufen Nord.

### **5.4 Bilanzfortführung**

Zusätzlich zu den Grundstücksangelegenheiten hat die Abteilung Liegenschaften auch in 2021 wieder umfangreiche Zuarbeiten an das städtische Amt für Finanzen sowie an das Rechnungsprüfungsamt geleistet, insbesondere zu den Jahresabschlüssen 2018 und 2019. Gemeldet wurden, wie bereits in den vergangenen Jahren, jeweils die Zu- und Abgänge aus den Grundstücksankäufen und -verkäufen und Gestattungsverträgen sowie aus Vermessungsfortführungen zur Berücksichtigung im Anlage- und Umlaufvermögen. Durch die notwendigen Zuarbeiten werden in großem Maße personelle Kapazitäten gebunden, die bei der Umsetzung von Grundstücksangelegenheiten fehlen. Insofern stellen die Zuarbeiten nach wie vor eine große Herausforderung für die Abteilung dar und führen zeitweise zu Verzögerungen im Grundstücksverkehr.

### **5.5 Verpachtung von stadteigenen Flächen**

#### **5.5.1 Kleingärten**

Das Immobilienverwaltungsamt verwaltet den mit dem Kreisverband der „Gartenfreunde Greifswald e. V.“ im Jahre 1993 abgeschlossenen Generalpachtvertrag über städtische Flächen, auf denen sich Kleingartenanlagen in Sinne des Bundeskleingartengesetzes befinden. Die Größe aller städtischen Kleingartenflächen beträgt ca. 109 ha.

24 der 38 Kleingartenvereine befinden sich teilweise oder ganz auf diesen städtischen Flächen. Damit verfügt die Universitäts- und Hansestadt Greifswald neben anderen Eigentümern wie der Kirche, der Universität und dem Bund über den flächenmäßig größten Anteil an Kleingartenanlagen.

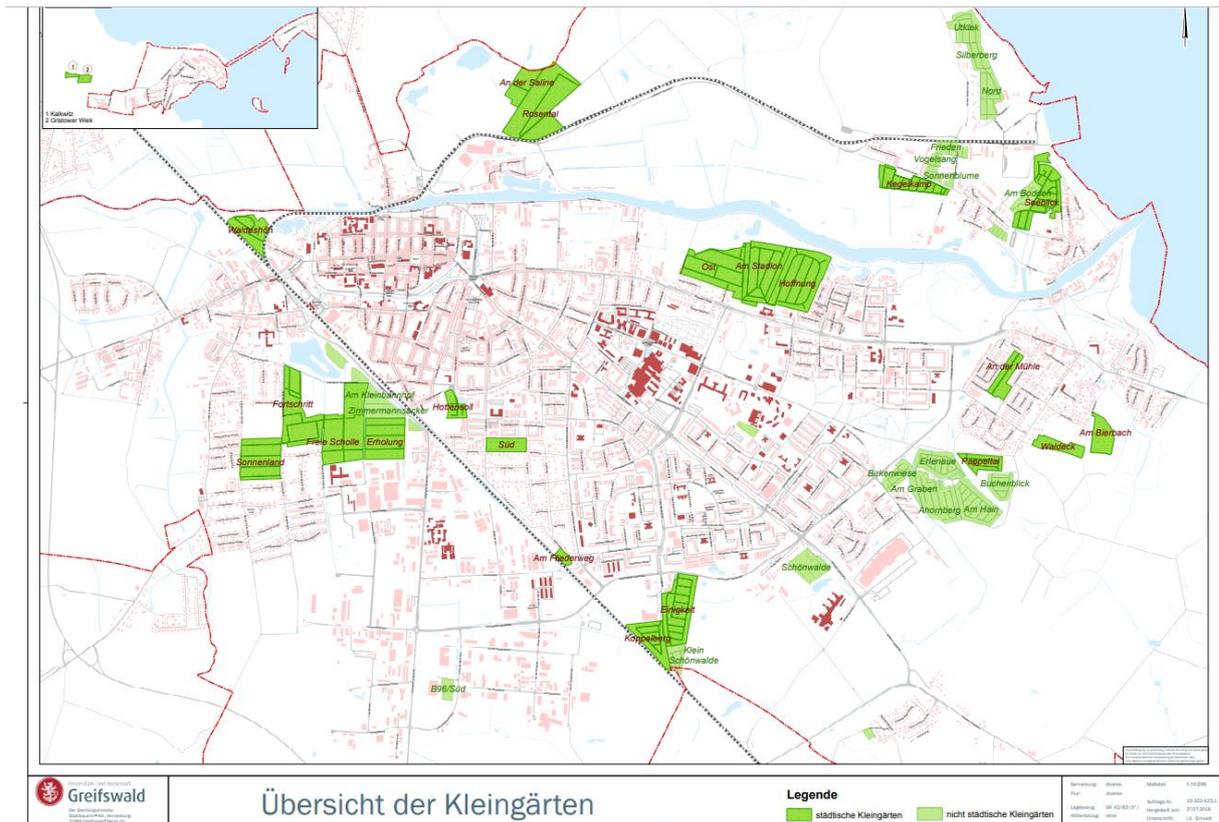


Abbildung 23: Übersicht Kleingärten in Greifswald (Quelle: Stadtverwaltung Greifswald)

### 5.5.2 Wochenendgrundstücke

Außerhalb der Stadtgrenze von Greifswald verwaltet das Immobilienverwaltungsamt 200 Wochenendgrundstücke im Hoheitsgebiet des Amtes Miltzow in der Gemarkung Stahlbrode, wobei 100 dieser Pachtgrundstücke sich im Miteigentum der Peter-Warschow-Sammelstiftung befinden (Eigentumsanteil: 1/3 Peter-Warschow-Sammelstiftung, 2/3 Universitäts- und Hansestadt Greifswald).

### 5.5.3 Garagen

Weiterhin werden vom Immobilienverwaltungsamt ca. 1.600 Garagen verwaltet, die sich auf städtischen Grundstücken befinden.

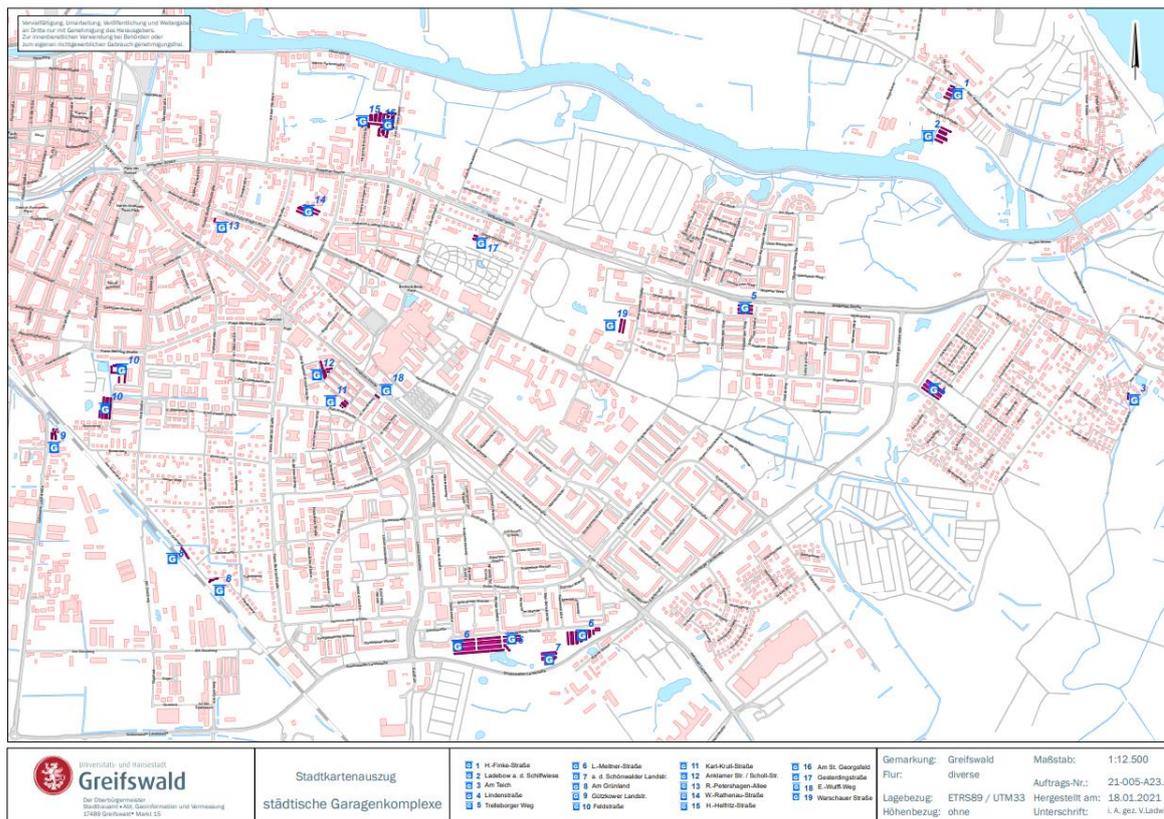


Abbildung 24: Übersicht Garagen in Greifswald (Quelle: Stadtverwaltung Greifswald)

## 5.6 Landwirtschaft

### 5.6.1 Erwerb landwirtschaftlicher Flächen

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

Unter Berücksichtigung etwaiger gesetzlicher Vorschriften hat die Universitäts- und Hansestadt Greifswald aus diesem Grund 2021 mehrere landwirtschaftliche Flurstücke erworben. Bei einer Zwangsversteigerung ging die Universitäts- und Hansestadt Greifswald unter Abgabe eines angemessenen Gebotes als Meistbietende hervor. Die dadurch erworbenen Acker- und Grünlandflächen in Diedrichshagen und Koitenhagen werden durch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald weiter verpachtet. Zudem gelang der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ein Ankauf einer Ackerlandfläche im Stadtgebiet, die aktuell ebenfalls weiter verpachtet wird.

### 5.6.2 Greifswalder Agrarinitiative (GAI)

Auch in 2021 war die Arbeit im Verein der GAI eine wesentliche Aufgabe im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften. In mehreren Abstimmungsrounden wurde ein vom Verein entworfenes Konzept zur Reduktion biodiversitätsgefährdender Stoffe erarbeitet, dessen Erfüllung seit Bürgerschaftsbeschluss vom 14.06.2021 nun

Voraussetzung für die Verlängerung auslaufender Pachtverträge ist. Gleiches gilt für die Vorlage eines Betriebsnaturschutzkonzeptes, das zukünftig von den pachtenden Betrieben nach einem von der GAI erstellten Leitfadens zu erarbeiten und schrittweise umzusetzen ist. Pachtflächen von Betrieben, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, müssen ab 2023 bei Ablauf des Pachtvertrages neu ausgeschrieben werden.

Die Bürgerschaft hat in 2021 zudem beschlossen, einen größeren Anteil der



Abbildung 25: Pflanzaktion in Jarmshagen (Fotos: Regina Grund)

städtischen Landwirtschaftsflächen einer ökologischen Bewirtschaftung zuzuführen. Als mittelfristiges Ziel bis 2030 werden dabei 20 % der Ackerflächen und insgesamt 30 % der gesamten landwirtschaftlichen Flächen genannt. Aus diesem Grund wurde zunächst eine Bestandsaufnahme der bereits ökologisch bewirtschafteten städtischen Flächen vorgenommen sowie eine Übersicht über den Umfang entschädigungsfrei herauslösbarer Flächen aus laufenden Verträgen erstellt. In zukünftigen Abstimmungen mit den landwirtschaftlichen Betrieben der GAI sollen Lösungen zur o. g. Zielerreichung gefunden werden.

Ein weiterer Auftrag der Bürgerschaft, ein Konzept für Pachtnachlässe bei Betrieben mit außergewöhnlichen Leistungen hinsichtlich Biodiversität und ökologischer Landwirtschaft zu erarbeiten, wurde in Angriff genommen. Dabei zeigte sich jedoch, dass Aspekte des Beihilferechts sowie der Doppelförderung stark tangiert werden und Pachtnachlässe nur mit großem Aufwand umsetzbar sind. Alternativ wird derzeit noch geprüft, ob Naturschutzmaßnahmen unter stärkerer finanzieller Beteiligung der Stadt über die GAI umgesetzt werden können. Ein erstes praktisches Beispiel konnte mit der Anpflanzung eines Obstgehölzstreifens und begleitender Blühfläche auf dem städtischen Acker entlang eines Feldweges in Jarmshagen unter Beteiligung der Öffentlichkeit im November umgesetzt werden.

### **5.6.3 *Bearbeitung von landwirtschaftlichen Pachtverträgen***

Großer Bedarf bei der Bearbeitung von Pachtverträgen besteht hinsichtlich der Visualisierung von Pachtflächen. Eine Umstellung auf die neueste Version von Archikart, des in der Abteilung genutzten und mit GIS-Modulen verknüpften Computerprogramms, wurde daher angestoßen. Ungelöst bleibt jedoch das Problem der Diskrepanz zwischen den vom Katasteramt gemeldeten Nutzungsarten, die als Grundlage der Pachtverträge und Pachtzinskalkulationen dienen, und den vor Ort tatsächlich vorzufindenden Nutzungen. Entsprechende Überprüfungen mit Hilfe von Feldblöcken oder vor Ort bleiben sehr zeitaufwändig. Ein Antrag auf Nutzungsartenkorrektur für ein konkretes Beispiel wurde beim Katasteramt gestellt, um in Erfahrung zu bringen, wie hoch die Kosten für solche Katasterkorrekturen sind.

In 2021 waren erstmals seit 2013 Pachtzinsnachzahlungen aufgrund hoher Weizenpreise an der Börse fällig. Alle Pächter mit entsprechender Pachtpreisklausel wurden angeschrieben und zur Nachzahlung von jeweils rd. 14 % des Pachtpreises aufgefordert.

### **5.6.4 *Verwaltung der Flächen der Peter-Warschow-Sammelstiftung***

Im Auftrag der Peter-Warschow-Sammelstiftung werden die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen der Stiftung verwaltet. Dabei handelt es sich um 685 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche im Alleineigentum der Stiftung. Darüber hinaus werden alle Flächen verwaltet, die sich im Miteigentum (1/3 Stiftung und 2/3 Stadt) befinden. Dies umfasst 2520 ha landwirtschaftlich und 854 ha forstwirtschaftlich genutzte Fläche.

Neben den regelmäßig anfallenden Aufgaben der vierteljährlichen Auskehr von Pachteinnahmen und Ermittlung anteiliger Personalkosten im Forstbereich sowie der halbjährlichen Verwalterabrechnungen wurden diese in 2021 hinsichtlich der Zuordnung zu den Sachkonten erstmals detailliert aufgeschlüsselt und in der Ertrags-/Aufwandsübersicht komplett neu strukturiert.

Auch sonstige Flächen wie Wochenendgrundstücke in Stahlbrode (s. Kap. 5.5.2), vereinzelt Gärten und Garagen im Mit- und Alleineigentum der Stiftung werden verwaltet.

## **5.7 *Stadtforst***

Das Kalenderjahr 2021 war geprägt durch die Nachfolgen der Dürre. Aufgrund mehrjähriger fehlender Niederschläge hat sich ein beträchtliches Bodenwasserdefizit in unserer Region ergeben. Alle Baumarten litten unter Dürrestress. Dieser hatte zur Folge, dass die Wälder einen Großteil ihrer Stabilität einbüßten und es zu erheblichen Waldschäden durch Verdorren, Pilze und Insekten kam.

Infolgedessen war der Forstbetrieb erheblich mit Monitoring und Sanitäraufgaben beschäftigt. So konnte eine Ausbreitung von Schädlingen, z. B. Borkenkäfern, in den Nadelholzbeständen verhindert werden.

Der Stadtforst hat für das Ryckaeuprojekt des Stadtbauamtes, Abteilung Umwelt- und Naturschutz, Zuarbeiten geleistet. Dieses konnte den politischen Gremien der Universität- und Hansestadt Greifswald sowie der Gemeinde Wackerow vorgestellt werden.

Im Rahmen städtischer Moorprojekte wurde vom Stadtforst in Zusammenarbeit mit der Schlosserei Grimm ein mobiler Staukasten entwickelt und gefertigt. Der Stadtforst baute diesen Staukasten in das Polder Heilgeisthof ein.

Im Herbst und Winter wurden 15 ha Waldfläche mit Stieleichen, Roterlen, Lärchen, Douglasien und Obstbäumen neu gepflanzt oder wieder aufgeforstet. Als weitere Maßnahmen erfolgten die Pflege von 80 ha Kulturen, der Abbau von 8500 m Wildschutzzaun auf älteren Kulturen sowie die Neuerrichtung von 8000 m Wildschutzzaun. Des Weiteren wurden 2,5 km Waldwege instand- gesetzt sowie 8151 Festmeter Holz geschlagen, hauptsächlich Eichen, Buchen, Kiefern und Fichten. 80% davon war Schadholz.

Im Bereich des Stadtforstes wurden 22 Stücken Rotwild, 35 St. Damwild, 129 Rehe und ca. 210 Wildschweine erlegt. Für viel Unruhe sorgte ein Wolfsrudel, welches sich im Bereich Jeeser angesiedelt hat.

## **5.8 Wildtiermanagement**

Im Wildtiermanagement lag der Schwerpunkt in 2021 auf den städtischen Wildschweinen, die sich in Teilen der Stadt angesiedelt hatten. In Zusammenarbeit mit der Jagdgenossenschaft Greifswald, der Universität, der Jagdbehörde und aller beteiligten Jagdbezirken wurde der Jagddruck auf die Schwarzwildbestände erheblich verstärkt. Durch den Abschuss von rund 140 Stück Schwarzwild im Stadtumfeld gab es im Herbst und Winter 2021 nur noch vereinzelte Probleme mit den Tieren. Dort ist der besondere Einsatz der Jäger hervorzuheben, da die Jagd oft in unmittelbarer Nähe der Bebauungen stattfand. Die Stadt hat die örtliche Jägerschaft mit jagdlichen Ausrüstungen und Einrichtungen unterstützt. Es wurden Zäune neu errichtet oder ertüchtigt. In besonderen Fällen wurden Flächen vergrämt. Alle Maßnahmen zusammen haben die Probleme mit Schwarzwild ab Sommer auf ein sehr geringes Niveau absinken lassen.

In Zusammenarbeit mit Behörden, der Jagdgenossenschaft Greifswald, der städtischen Jägerschaft und Dritten, z. B. der Wildtierrettung und dem Tierpark Greifswald, wurden Maßnahmen zum Umgang mit Wildtieren entwickelt und durchgeführt.

## 5.9 Moormanagement

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat bereits 2017 die Wiedervernässung von trockengelegten Mooren in Greifswald beschlossen. Dies als Grundlage wurde im Juli 2021 weiterführend der Bürgerschaftsbeschluss gefasst, dass die Verwaltung die Umsetzung der mit dem „Masterplan 100 % Klimaschutz“ beschlossenen Maßnahmen im Bereich Greifswalder Moorflächen vorantreiben soll. Ziel des Masterplans ist es, bis zum Jahre 2050 ca. 95 % der Treibhausgasemissionen einzusparen. Moore, sofern sie intakt sind, spielen dabei als Kohlendioxidspeicher eine wichtige Rolle. Im Stadtgebiet Greifswald sind 472 ha Moorfläche vorhanden. In den kommenden Jahren soll durch Wiedervernässung von trocken gelegten Mooren der CO<sup>2</sup> - Gehalt in Greifswald bedeutend gesenkt werden. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen wurde in der Stadtverwaltung Greifswald die deutschlandweit erste städtische Stelle eines/er Moormanager/in geschaffen.

Im Oktober 2021 hat die Moormanagerin ihre Arbeit aufgenommen. Während des letzten Quartals des Jahres wurde damit begonnen, ein Konzept zur Wiedervernässung stadteigener Flächen zu erarbeiten. Parallel erschien im Oktober 2021 ein geeigneter Förderaufruf für ein Drittmittelprojekt des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft, an dem die Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Projektpartner teilnehmen und so für die Wiedervernässung notwendige Finanzmittel einwerben möchte. Die Projektskizze ist eingereicht worden. Erste Kontakte zu verschiedenen Akteuren wie beispielsweise dem Wasser- und Bodenverband, dem Greifswalder Moor Centrum, den örtlichen Landwirten und Fördermittelgebern wurden aufgenommen. Auch innerhalb der Stadtverwaltung wurde ein Austausch mit anderen Ämtern und Abteilungen angestoßen, um zukünftig gemeinsame Projekte umzusetzen. Weiterführende Informationen zu Mooren in Greifswald erhalten Sie auf der Website des Greifswalder Moorzentrums unter: [https://greifswaldmoor.de/files/dokumente/GMC%20Schriften/2019-01\\_Reichelt&Lechtape\\_Titel\\_FR\\_gro%C3%9F.pdf](https://greifswaldmoor.de/files/dokumente/GMC%20Schriften/2019-01_Reichelt&Lechtape_Titel_FR_gro%C3%9F.pdf).



Abbildung 26: Moorspaziergang vor Greifswald (Foto: Christoph Schaller)





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](mailto:immobilienamt@greifswald.de)