



Immobilienbericht 2022

| | |
|---|----------------------------|
| <i>Einbringer/in</i> 23.2 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Hochbau | <i>Datum</i> 24.05.2023 |
|---|----------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i> | | <i>Sitzungsdatum</i> | <i>Beratung</i> |
|---|---------------|----------------------|-----------------|
| Senat (S) | Beratung | 31.05.2023 | N |
| Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen (FA) | Kenntnisnahme | 19.06.2023 | Ö |
| Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK) | Kenntnisnahme | 20.06.2023 | Ö |
| Ausschuss für Bildung, Kultur, Universität, internationale Beziehungen und Wissenschaft (BiA) | Kenntnisnahme | 21.06.2023 | Ö |

Sachdarstellung

Die Ausschüsse nehmen den als Anlage beiliegenden Immobilienbericht 2022 zur Kenntnis.

Anlage/n

- 1 Immobilienbericht 2022 öffentlich



Immobilienbericht 2022

„Bauwesen, Liegenschaftsverwaltung, Gebäudemanagement, Energiemanagement“

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: Juni 2023

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

Das Jahr 2022 war stark geprägt durch Frequenzerhöhungen auf allen Ebenen unseres Arbeitsspektrums. Überdurchschnittlich gestiegene Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit, Ökologie aber auch Technik bereiten heute und in naher Zukunft einen bisher selten erfahrenen Handlungsdruck, dem es zu begegnen gilt. Besonders die gestiegenen Energiepreise und der anklingende Mangel an Versorgungsgütern haben enormen Einfluss auf die Bewirtschaftung unserer Objekte und erfordern zunehmend die Herausbildung neuer Strategien für die Betriebssicherung. Baukostensteigerungen und Dienstleistungsengpässe beeinflussen zudem die umzusetzenden Projekte erheblich.

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

Winfried Kremer
Amtsleiter
Immobilienverwaltungsamt

Inhalt

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Einführung..... | 3 |
| 2 | Bauwesen | 3 |
| 2.1 | Bauvorhaben - Erschließung und Neubau | 4 |
| 2.2 | Sanierungen..... | 7 |
| 2.3 | Baukostensteigerung | 9 |
| 3 | Energie und Verbrauchsmedien..... | 12 |
| 3.1 | Energieverknappung und Einsparmaßnahmen | 12 |
| 3.2 | Heizenergieverbrauch | 13 |
| 3.3 | Elektroenergieverbrauch | 15 |
| 3.4 | Elektroenergieerzeugung | 16 |
| 3.5 | Wasserverbrauch | 16 |
| 3.6 | Preisentwicklung | 17 |
| 4 | Infrastrukturelles Gebäudemanagement..... | 24 |
| 4.1 | Hausmeisterdienste | 24 |
| 4.2 | Reinigungsdienste..... | 24 |
| 4.3 | Sportstättenverwaltung | 25 |
| 4.4 | Miet- und Pachtverträge sowie sonstige Verträge mit Dritten | 26 |
| 4.5 | Versicherungen | 26 |
| 4.6 | Schadensübersicht in den vergangenen Jahren | 26 |
| 5 | Liegenschaften und Forsten..... | 27 |
| 5.1 | Entwicklung von städtischen Bebauungsplangebieten..... | 28 |
| 5.2 | Gewerbegebiete..... | 30 |
| 5.3 | Arrondierungsflächen Wieck und Eldena | 30 |
| 5.4 | Rückblick - Zahlen und Fakten..... | 31 |
| 5.5 | Garagen | 31 |
| 5.6 | Landwirtschaft..... | 32 |
| 5.7 | Stadtforst & Wildtiermanagement..... | 33 |
| 5.8 | Moormanagement..... | 35 |

1 Einführung

Der vorliegende Immobilienbericht bietet aktuelle Informationen zu städtischen Bauprojekten und liefert Zahlen zu entstandenen Kosten für die Bauunterhaltung, Wartung und Pflege in den städtischen Liegenschaften sowie zu Energie- und Verbrauchsmedien. Der Herausgeber, das Immobilienverwaltungsamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald 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 2022 für Objekte der UHGW rd. 3.017 TEUR und für die Gebäude des Eigenbetriebs Hanse-Kinder 221 TEUR im Aufwand eingesetzt.

Im Investitionshaushalt wurden insgesamt hochbauliche Leistungen mit einem Kostenvolumen von rund 15.680 TEUR realisiert bzw. für größere Maßnahmen wie der Sanierung des Theaters, den Neubauten Schulzentrum am Ellernholzteich, Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie, Sporthallen II und III aber auch kleineren Projekten wie dem Fahrradunterstand am Stadthaus, dem Interimsstandort auf dem Gelände der Karl-Krull-Schule oder der Einrichtung raumluftechnischer Anlagen in der E.-Weinert-Schule abgerechnet. Die Planung und Ausführung erfolgte teilweise auch durch ortsansässige Architekten- und Ingenieurbüros bzw. Bauunternehmen.

2.1 Bauvorhaben - Erschließung und Neubau

Schulzentrum am Ellernholzteich

Im Jahr 2022 wurde die Entwurfsplanung für den Neubau des inklusiven Schulzentrums Am Ellernholzteich abgeschlossen. In der Planung wurden verschiedene

Fragestellungen zum Baugrund, zu Bodenbelastungen und

Regenentwässerung, der Gründung und technischen

Anforderungen wie der geothermischen Aktivierung der Bohrpfähle, der Mediierschließung oder der PV-Anlage

bearbeitet. Auch aus der Aufgabenstellung

der Inklusion und den modernen pädagogischen Ansätzen gibt es diverse zu beachtende Planungsanforderungen. Dafür wurden unterschiedlichste Fachleute beteiligt und im Planungsprozess eingebunden. Die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung in Höhe von 70,3 Mio. Euro wurde im Dezember 2022 bestätigt und die weiteren Planungen begonnen.



Abbildung 1: Entwurf Schulzentrum am Ellernholzteich
[RBZ Generalplanungsgesellschaft mbH/ Storch Landschaftsarchitektur]

Sporthallen II und III

Nachdem im April 2022 die Fördermittelbescheide für die Städtebaufördermittel bzw. den MV-Schutzfond eingingen, wurde im Mai 2022 mit den Ausschreibungen der Bauleistungen für beide Sporthallen begonnen.

Anfang September konnten die Lose Bau, Ausbau und Haustechnik beauftragt werden. Anfang Oktober erfolgte der Abbruch des Altbaus Sporthalle III und die Arbeiten für den Neubau wurden aufgenommen. Die Fertigstellung der neuen Sporthalle III ist für Mitte 2024 geplant.

Die Sporthalle II soll bis Sommer 2023 vollständig abgebrochen sein. Hier ist die Fertigstellung der neuen Halle für Anfang 2025 vorgesehen.

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



Abbildung 2: Fundamentarbeiten Sporthalle III

Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie:

Infolge vertraglicher Unvereinbarkeiten und nach Kündigung des Auftragnehmers für die Arbeiten an der Fassade der Technikzentrale, kam es zur Neuausschreibung bzw. -vergabe der ausstehenden Leistungen, damit aber auch zu einem Bauzeitverzug von ca. 7 Monaten. Der Innenausbau wurde in 2022 fortgeführt und baulich fertiggestellt. Seit dem November 2022 werden die Einregelungsarbeiten der Haustechnik durchgeführt. Vor dem Beginn der Nutzung des Gebäudes werden noch Sachverständigenabnahmen, z.B. für Brandschutz, elektrische und Blitzschutzanlage, Gasanlagen usw., erfolgen. Insbesondere aus der Baukostensteigerung der vergangenen Monate resultieren umfangreiche Mehrkosten. Die aktuelle Kostenprognose liegt gegenwärtig bei 40,7 Mio €.



Abbildung 3: Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie

WC- Anlage und Radstation auf dem P&R Parkplatz An der Klosterruine

Die WC- Anlage und die Radstation wurden baubegleitend zu den Tiefbaumaßnahmen zur Errichtung eines P+R- Parkplatzes und einer Buswendeschleife in Eldena hergestellt. Beide Projekte wurden zum Jahresende 2022 abgeschlossen und feierlich zur Nutzung übergeben. Es stehen insgesamt 10 Fahrradabstellboxen zur Verfügung. Die WC- Anlage beinhaltet ein behindertengerechtes Unisex-WC, eine zusätzliche Anlage mit Pissoir sowie ein gesondertes WC für die Busfahrer.



Abbildung 4: neue WC-Anlage und Radstation in Eldena

Fahrradstation Stadthaus

In 2022 wurde auf dem Innenhof des Stadthauses die Fahrradstation mit einer Fahrradüberdachung für dienstliche und private Fahrräder errichtet. Zu der Anlage gehören auch eine Schließfachanlage und eine Servicestation mit Pumpe und Werkzeug. Das Dach der Anlage ist begrünt und leistet damit einen ökologischen Beitrag im verdichteten Innenhof des Stadthauses.



Abbildung 5: Fahrradstation auf dem Innenhof des Stadthauses

Containeranlage Karl- Krull- Schule

An der Karl- Krull- Grundschule wurde 2022 eine Containeranlage errichtet um den Mehrbedarf an Unterrichts- und Horträumen bis zur Fertigstellung des neuen Schulzentrums abzudecken.

Hierfür wurde in den Sommerferien eine zweigeschossige Containeranlage aus 28 Modulen auf dem Schulhof errichtet und zum Schuljahr 2022/23 in Betrieb genommen. Damit kann die Grundschule bis zu 100 Schüler mehr aufnehmen.



Abbildung 6: Containeranlage auf dem Hof der Karl-Krull-Schule

2.2 Sanierungen

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

Theater:

Nach der Fertigstellung der Entwurfsplanung wurde 2022 der Bauantrag für den Abbruch und Neubau eingereicht. Zudem wurde die Ausführungsplanung bearbeitet und ein Antrag auf Fördermittel vorbereitet. Weiterhin erfolgten Maßnahmen zur Untersuchung der denkmalpflegerisch geschützten Rabitzdecke. In diesem Zusammenhang wurden im Zuschauersaal die Bühnentechnik und Bestuhlung demontiert. Außerdem erfolgten Abbruchmaßnahmen von Teilbereichen des Theaters wie z.B. der Unterkonstruktion der Bestuhlung auf dem Rängen oder der Bürobereiche im 2.OG. Zudem sind Gerüstbauarbeiten beauftragt worden, deren Ausführung sich den Abbruchmaßnahmen anschließen soll.

Im Zuge der Theatersanierung wurden im Gebäude des ehemaligen Sozialamtes in der F.-Loeffler-Str. 8 Interimsflächen für die Verwaltungs- und die Kostümabteilung des Theaters geschaffen. Vorab wurden hier verschiedene Ertüchtigungsarbeiten durchgeführt, darunter die Strangsanierung der WCs und Trinkwasserleitungen, Elektroinstallationen, Bodenbelagsarbeiten sowie Tischler- und Malerarbeiten. Neue Teeküchen wurden eingerichtet und ein Rauch- und Wärmeabzug im Treppenhaus

installiert. Zudem erfolgten die Beräumung des Kellers und die Entfernung von Graffiti. Da das Gebäude bereits vor der Interimsnutzung als Verwaltungsstandort genutzt wurde, waren keine größeren Umbaumaßnahmen notwendig. Im August 2022 konnte das Gebäude an das Theater zur Nutzung übergeben werden.

Stadtbibliothek

Die Sanierungsarbeiten in der Stadtbibliothek, darunter die Sanierung des Daches und Trockenbauarbeiten konnten im Frühjahr 2022 abgeschlossen werden. Zusätzlich wurden 2022 ein barrierefreies WC sowie ein neuer Aufzug installiert.

Leichtathletikanlage des Hauptplatzes im Volksstadion:

Nachdem im November 2021 die Planungsleistung für die Sanierung der Anlage beauftragt wurde und im Februar 2022 die Ausschreibung stattfand, konnte im April 2022 der Auftrag für die Bauleistungen erteilt werden. Anfang Oktober 2022 erfolgten Fertigstellung, Abnahme und Nutzungsfreigabe der Gesamtanlage, bestehend aus Laufbahn, Kugelstoßanlage sowie Sprung- und Wurfanlagen.

Im Zuschauerbereich wurde im Herbst 2022 mit dem Bau einer Stufenanlage im Gästeblock des Hauptplatzes begonnen. Die Fertigstellung soll bis Anfang März 2023 erfolgen.

F.-L.-Jahn-Gymnasium – Haus I:

2022 kam es zur Realisierung brandschutz- und sicherheitstechnischer Maßnahmen. Im ersten Schritt erfolgten die bauliche Abtrennung der notwendigen Treppenhäuser vom Flur sowie die Schaffung zweier Rauchabschnitte durch den Einbau von Rauchschürzen, deren Einbau in den Treppenhäusern zwar bereits beauftragt wurde, jedoch erst 2023 im Zeitfenster der Ferien umgesetzt werden kann.

Als weitere Maßnahmen sind der Umbau des ehemaligen Musikraumes (Fluchtweg) sowie die brandschutztechnische Ertüchtigung der Lüftungsanlage der Chemieräume zu nennen. Diese befanden sich noch im Stadium der Genehmigungsplanung.

E.-Weinert-Schule:

In der Grundschule starteten 2022 gleich mehrere Projekte zur anlagentechnischen Optimierung, darunter die Planung zur Sanierung der beiden äußeren WC-Stränge. Die Kosten der Maßnahme betragen ca. 900.000 € und werden mit rd. 293.000 € durch den MV-Schutzfonds gefördert. Die Realisierung wird 2023 strangweise, also in zwei Abschnitten erfolgen. Dabei wird im ersten Bauabschnitt auch die Schaffung eines behindertengerechten WCs mit Dusche im Erdgeschoss erfolgen. Außerdem wird es mehrere Lehrer-WCs auf verschiedenen Etagen geben.

Mit der Nachrüstung raumlufthechnischer Anlagen (RLT-Anlagen) wurde ein weiteres Projekt zur Verbesserung des Lernumfeldes mit der Zielsetzung realisiert, eine potentielle Virenlast um > 99,95 % zu reduzieren. Das Vorhaben wird mit 400.000 € aus Fördermitteln des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie bezuschusst.

M.-A.-Nexö-Schule:

Mit Hilfe einer Förderung durch das Schulbauprogramm des MV-Schutzfonds konnte für insgesamt 730.000 € eine Aufwertung der Außenanlagen der Schule erfolgen. Der Schulhof sollte im Rahmen der Neugestaltung attraktive Spiel- und Sportgeräte sowie verschiedene Ausstattungen für Unterricht im Freien erhalten. Dafür wurde insbesondere der bisher wenig genutzte westliche Teil des Schulgeländes aktiviert. Das im September



begonnene Projekt sollte zunächst im Dezember vollständig fertiggestellt werden, was jedoch aufgrund der Wetterlage und verlängerter Lieferfristen für die Spielgeräte nicht erreicht werden konnte. Während der östliche Teilbereich mit neuer Rutsche und Rundsitzbank der Schule bereits 2022 zur Nutzung übergeben wurde, ist die Fertigstellung des übrigen Geländes im 1. Halbjahr 2023 geplant.

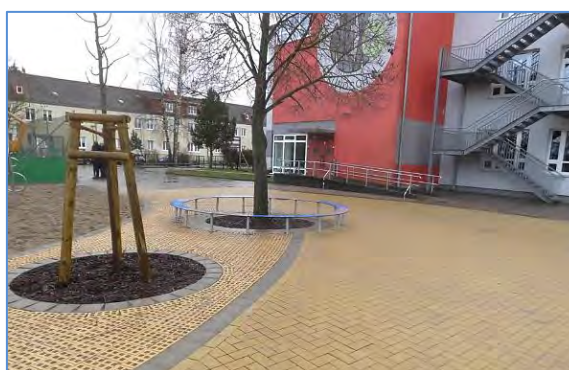


Abbildung 7: Neugestaltung des Schulhofs Nexö-Schule

2.3 Baukostensteigerung

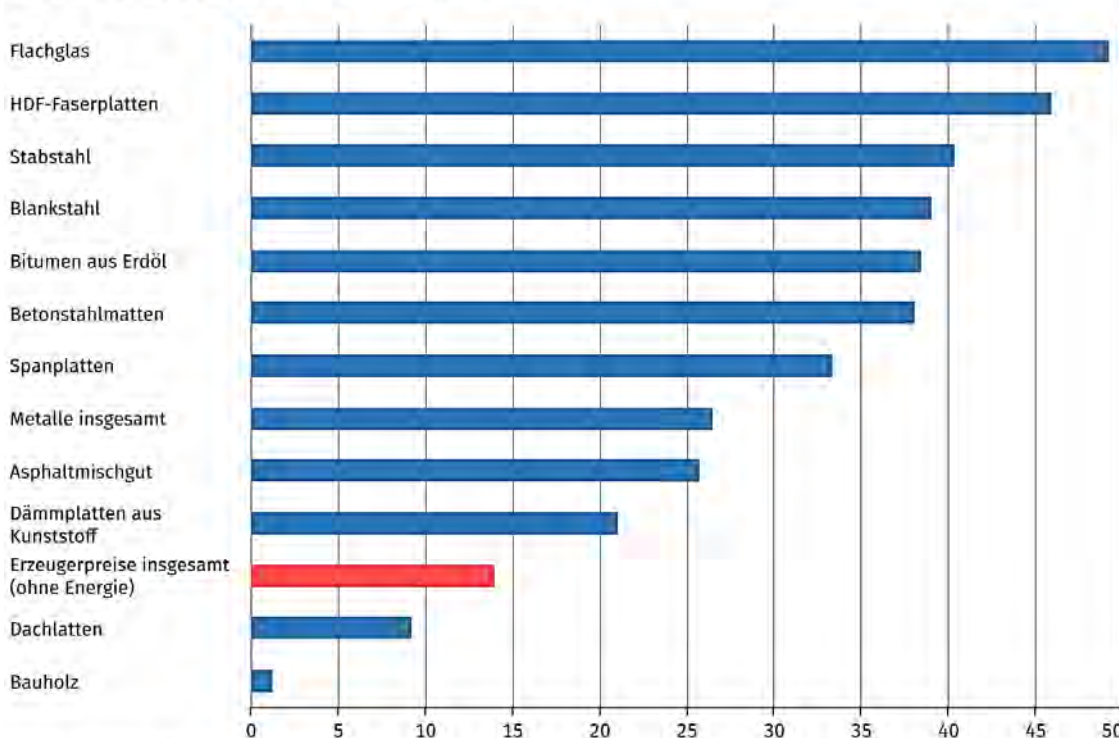
2022 bestand allseitig eine überdurchschnittlich hohe Nachfrage in der Bauindustrie. Durch andauernde Unterbrechungen in den Lieferketten im Nachklang der Corona-Pandemie, wegen andauernder politischer Konflikte und der damit verbundenen Energiekrise kam es auf vielen Baustellen zu anhaltenden Verzögerungen. Die Knappheit von Baumaterialien führte zu einem Anstieg der Baupreise bei gleichzeitig boomender Baukonjunktur sowie einer hohen Inflation. Hinzu kommen lange Wartezeiten durch Handwerkmangel und Rohstoff-Verknappung in der Baubranche.

Das Statistische Bundesamt gab in einer Pressemitteilung¹ bekannt, dass alle Baumaterialien im Jahresdurchschnitt 2022 deutlich teurer waren als im Vorjahr, in dem ohnehin schon starke Preissteigerungen verzeichnet wurden. Besonders die gestiegenen Energiepreise verursachten eine Verteuerung bei Baustoffen, vor allem bei Stahl, Stahlerzeugnissen oder Glas, die energieintensiv hergestellt werden. In der Publikation heißt es: „...Stabstahl war im Jahresdurchschnitt 2022 um 40,4 % teurer,

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_N006_61.html

Blankstahl 39,1 %, Betonstahlmatten 38,1 % und Stahlrohre kosteten 32,2 % mehr als im Jahresdurchschnitt 2021. Stahl wird oft in Verbindung mit Beton unter anderem im Rohbau zur Verstärkung von Bodenplatten, Decken oder Wänden eingesetzt. Metalle insgesamt waren 2022 um 26,5 % teurer als im Vorjahr. Flachglas, was üblicherweise für Fenster, Glastüren oder -wände verwendet wird, verteuerte sich 2022 um 49,3 % im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2021.“ (vgl. Abb. 1) „...Ohne Berücksichtigung der Energiepreise waren die Erzeugerpreise 14,0 % höher als im Jahresdurchschnitt 2021.“

Erzeugerpreisindizes ausgewählter Baumaterialien 2022
Veränderungsrate gegenüber Vorjahr in %, Jahresdurchschnitt



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Abbildung 8: Energiepreisindizes ausgewählter Baumaterialien 2022

„Die insgesamt hohen Energiepreise waren auch ein Grund für höhere Teuerungsraten bei im Bausektor vielfach genutzten chemischen Produkten. So lagen die Erzeugerpreise für Dämmplatten aus Kunststoff wie Polystyrol um 21,1 % über dem Niveau des Vorjahres. Epoxidharz, ein wichtiges Bindemittel für Farben und Lacke, verteuerte sich um 15,1 %, Anstrichfarben und Lacke auf Grundlage von Epoxidharzen kosteten im Schnitt 24,0 % mehr.

Die Preise für Baumaterialien aus Holz entwickelten sich uneinheitlich. So verteuerten sich HDF-Faserplatten (+46,0), Spanplatten (+ 33,4 %) oder Fenster-, Türrahmen aus Holz (+24,4 %) im Jahresdurchschnitt 2022 gegenüber dem Vorjahr deutlich. Gleichzeitig stiegen die Preise für Bauholz (+1,3 %) oder Dachlatten (+9,3 %) im gleichen Zeitraum unterdurchschnittlich...“

„...Zudem trifft auch der Preisanstieg beim Dieseldieselkraftstoff die Baubranche stark. Die Erzeugerpreise für Dieseldieselkraftstoff stiegen im Jahresdurchschnitt 2022 um 41,6 % gegenüber dem Jahr 2021. Dieseldieselkraftstoff wird für den Betrieb von Baumaschinen und im Transport benötigt.“

Neben den Materialpreisen stiegen auch die Preise für die Arbeiten am Bau. Die Behörde erklärte hierzu: „Insgesamt verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt 2022 um 16,4 % gegenüber dem Vorjahr. Das ist die höchste gemessene Veränderung gegenüber einem Vorjahr seit Beginn der Erhebung im Jahr 1958. Dabei kletterten die Preise in nahezu allen Bereichen kräftig. Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen kosteten 27,2 % mehr als im Jahresdurchschnitt 2021, Verglasungsarbeiten waren 21,2 % teurer als ein Jahr zuvor, Metallbauarbeiten 20,7 % und Stahlbauarbeiten 19,8 %.“

Weiter heißt es, das hohe Preisniveau habe auch einen einschneidenden Effekt auf das Voranschreiten von Bauvorhaben im Allgemeinen. Demnach sank die Zahl der Baugenehmigungen von Januar bis November 2022 für neue Wohn- und Nichtwohngebäude gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5,7 % auf rund 322 000.

Prognosen für die Bauwirtschaft gehen davon aus, dass 2023 noch weiterhin mit Preiserhöhungen für Rohstoffe und Baukosten zu rechnen ist, solange Lieferschwierigkeiten, Personal- und Materialknappheit bestehen bleiben.

3 Energie und Verbrauchsmedien

Der Bericht zu den Energie- und Verbrauchsmedien 2022 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.

3.1 Energieverknappung und Einsparmaßnahmen

Der bisher unvergleichbare Anstieg der Energiepreise seit Ende 2021 verursachte allgemeine Verunsicherungen hinsichtlich der Finanzierungs- bzw. Versorgungsplanung für die städtischen Objekte. Wirtschaftliche und politische Umbrüche zu Beginn des Jahres 2022 verstärkten diesen problematischen Zustand. Politik, Presse und Behörden stellten in der Folge eine mögliche Unterversorgung mit Energieträgern, insbesondere Erdgas in Aussicht, wonach auch der gewohnte bzw. sichere Betrieb der kommunalen Gebäude Einschränkungen erfahren hätte können. Eine sogenannte Gasmangellage hätte dazu geführt, dass die Gaseinspeisungen deutschlandweit nicht ausreichten, um alle Bedarfe, auch die der Stromversorgung, abzudecken. Folglich wären nicht mehr genügend Gasmengen auf dem Markt verfügbar gewesen, um das bestehende Defizit zu decken.

Angesichts eines möglichen Krisenfalles traf die UHGW entsprechende Vorbereitungen. Bereits im August berief die Verwaltungsspitze eine Arbeitsgruppe unter der Leitung der Dezernentin ein, die sich aus Mitarbeitern verschiedener Fachämter, auch des Immobilienverwaltungsamtes zusammensetzte. Diese befasste sich unter anderem mit möglichen Energiesparmaßnahmen sowie notwendigen Schutzmaßnahmen für die Bevölkerung im Krisenfall. Ein solcher würde nach Auffassung der Bundesnetzagentur nicht eintreten, wenn eine bundesweite Verbrauchsreduzierung um 20% erreicht würde.

Nach Ermittlung der Energieeinsparpotentiale zu diesem Zeitpunkt wurde festgestellt, dass solche geringer ausfallen sollten als erhofft, was vor allem auf die bestehende hohe Energieeffizienz der städtischen Objekte bzw. den guten Energiesparstandard, den die UHGW hält, zurückgeführt wurde. Folglich konnten allenfalls Sondermaßnahmen zu weiteren Einsparungen führen. So wurde z.B. die vorübergehende Schließung ausgewählter Einrichtungen zwischen Weihnachten und Neujahr vorgenommen, Betroffen waren Sporthallen und kulturelle Einrichtungen, wie die Stadtbibliothek, das soziokulturelle Zentrum St. Spiritus, zudem das Stadtarchiv und die Kernverwaltung (ausgenommen Bauhof, Feuerwehr, Friedhofsverwaltung).

Zu Beginn der Heizperiode in 2022 wurden zudem Absenkungen der Raumtemperaturen in den kommunalen Einrichtungen vorgenommen. Die gewohnten Standards wurden somit unterschritten. In den Verwaltungsgebäuden sowie in den Jugend- und Kultureinrichtungen herrschten seither 19 statt 21 °C, in den Sporthallen wurde die Raumtemperatur von 18 auf 17 Grad reduziert. Zudem wurde hier die Nachtabenkung vorgezogen. Von diesen Sparmaßnahmen unberührt blieben Schulen und Kindertagesstätten. Als weitere Sparmaßnahme wurde die Verwendung von Warmwasser in den Verwaltungsgebäuden und Schulen eingeschränkt.

Die Stadtverwaltung identifizierte bei der Analyse städtischer Einsparpotentiale und zur Stärkung der Resilienz in Krisensituationen die Möglichkeit der Umrüstung der bestehenden Gasversorgung auf Flüssiggas für verschiedene städtische Objekte. Konkret wurde der Brennstoffwechsel für die Berufsfeuerwehr sowie freiwillige Feuerwehr, die Kindertagesstätte Inselkrabben (Riems) sowie das Krematorium weitergehend geprüft. Die Umstellung für diese Objekte, mit Ausnahme des Krematoriums, wurde zum Jahresanfang 2023 angestoßen und teilweise bereits abgeschlossen.

Seit der Jahresmitte 2022 wurde von der Bundesnetzagentur vor dem möglichen Eintreten einer Gasmangellage gewarnt, wenn nicht gesamtgesellschaftlich eine Gaseinsparung von 20 Prozent erreicht würde. Die gemeinsamen Anstrengungen zur Gaseinsparung führten zum Jahresanfang 2023 zu deutlich höheren Füllständen der deutschen Gasspeicher als in den Vorjahren. Der Eintritt einer Gasmangellage für den Winter 2022/23 konnte damit verhindert werden, es bleibt abzuwarten wie sich die Füllstände der Gasspeicher zum Herbst/Winter 2023/24 entwickeln werden.

3.2 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.

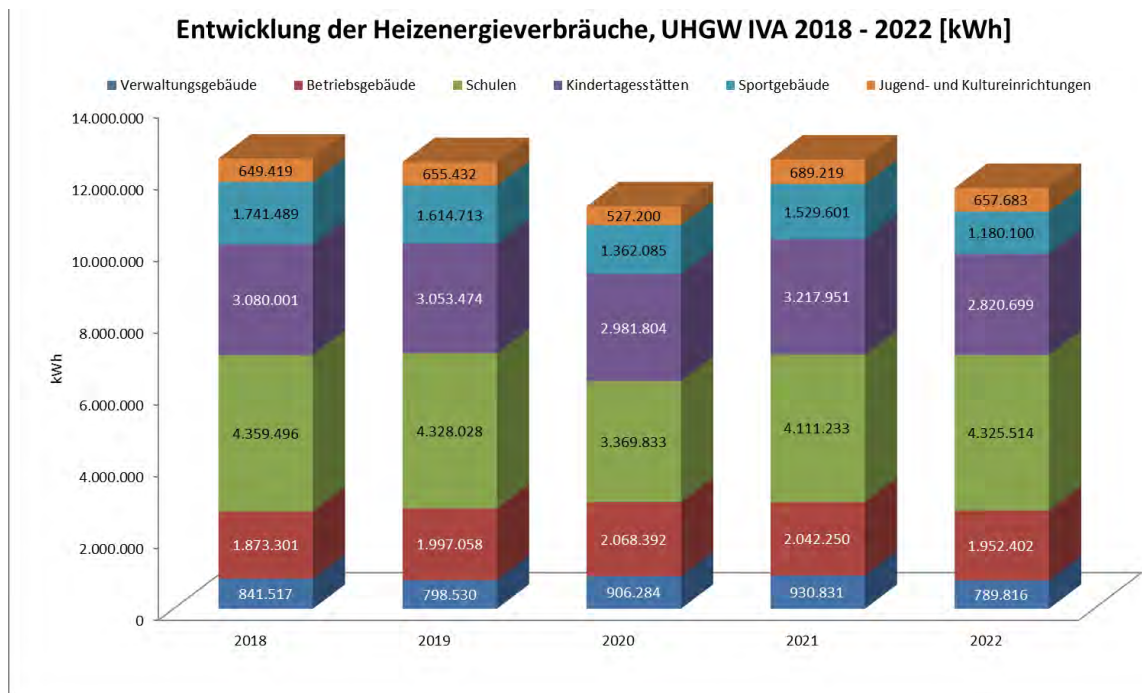


Abbildung 9: Heizenergieverbrauch UHGW 2018 – 2022 [kWh]

Für 2022 ist eine Reduzierung des Gesamtheizenergieverbrauchs festzustellen. Abgesehen vom Betriebsjahr 2020, welches stark durch Nutzungseinschränkungen geprägt war, wurde ein Tiefststand unter Berücksichtigung der verwendeten Jahresbilanzierung seit 2010 erreicht. Während Betriebsgebäude, Schulen oder Jugend- und Kultureinrichtungen im Vergleich kaum einen Einfluss auf die Verbrauchsreduzierung im Jahresvergleich hatten, waren solche auf Seiten der Sportstätten, Kindertagesstätten und Verwaltungsgebäude umso bedeutender, stellten sich hier doch Rekordtiefstwerte ein.

Bei den Sportstätten ist dies vor allem mit der Außerbetriebnahme bzw. dem Abriss der alten, verbrauchsintensiven Sporthalle III noch vor Beginn der Heizperiode 2022/23 zu begründen. In der Sporthalle I wurden in 2022 außerdem Arbeiten an der Heizungsanlage durchgeführt, was zu Nutzungseinschränkungen führte, hier gleichwohl aber der Heizenergieverbrauch um etwa 1/3 im Vergleich zum Vorjahr gesenkt werden konnte.

Innerhalb der Kategorie der Verwaltungsgebäude begünstigte vor allem die Nutzungsaufgabe des Objekts in der Goethestraße 2a das Verbrauchsergebnis. Auch die Abgabe des Objekts in der F.-Loefflerstraße 8 an die Theater Vorpommern GmbH sowie die Nichtnutzung des alten Archivgebäudes, in 2022 erstmals über ein komplettes Jahr, trugen zum Erreichen der Minderverbräuche bei.

Inwiefern die im Zusammenhang mit der Gasmangellage ergriffenen Maßnahmen (vgl. 3.) zur Energieeinsparung beigetragen haben, kann mangels individueller, messtechnischer Erfassung nicht stichhaltig dargelegt werden. Dennoch ist davon

auszugehen, dass auch an dieser Stelle Beiträge zur erzielten Gesamteinsparung geleistet wurden, wenn auch nur solche mit vergleichsweise geringem Effekt.

3.3 Elektroenergieverbrauch

Der Gesamtjahresstromverbrauch gleicht sich mit rund 2,23 Mio. Kilowattstunden dem des Vorjahres an. Wenn dieser auch im Jahresvergleich etwas hoch ausfällt, so belegt er dennoch, dass keine übermäßigen Verbräuche aufgetreten sind, aber auch, dass mindestens von einer Verstetigung, eher aber von einer Steigerung des Stromkonsums in den nächsten Jahren ausgegangen werden kann.

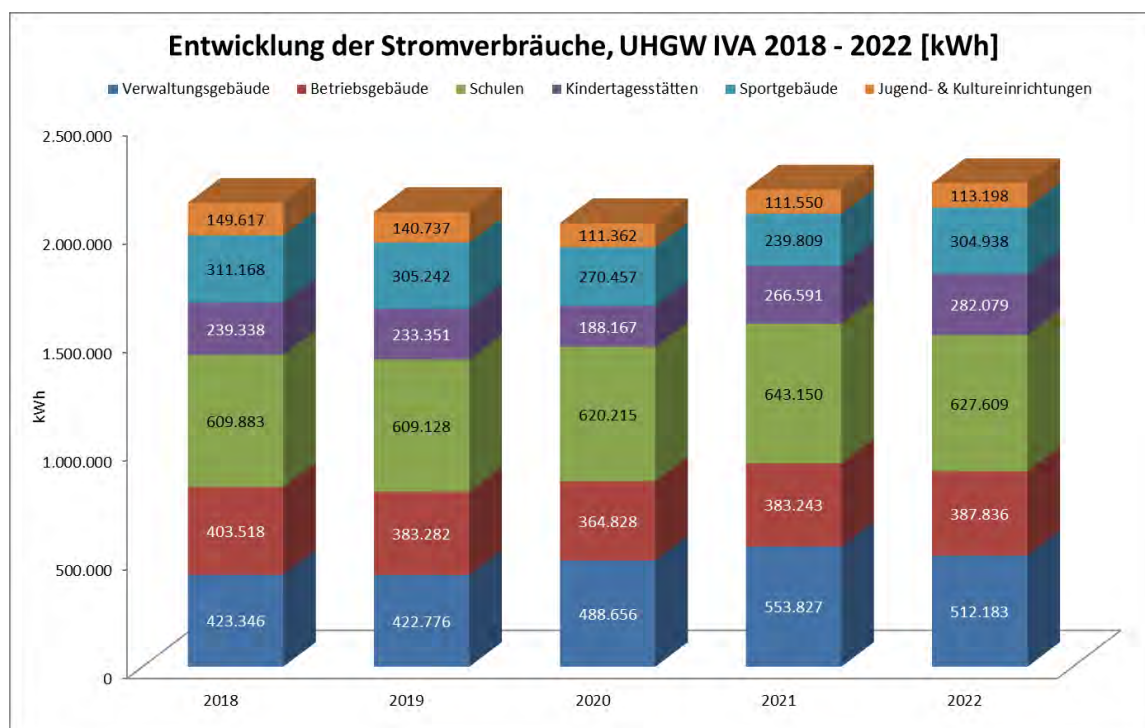


Abbildung 10: Elektroenergieverbrauch UHGW 2018 - 2022 [kWh]

Vergleichende Betrachtungen nach Objektkategorie zeigen auf, dass die entstandenen Verbrauchsmengen zumeist Werte erreichen, die für das entsprechende Nutzungsprofil nicht ungewöhnlich sind oder zumindest in diesen Größenordnungen schon einmal eintraten. Anstiege des Strombedarfs bei Verwaltungsgebäuden sind zuvorderst auf die Inbetriebnahme des neuen Stadtarchivs seit 2021, die Nutzungsaufnahme in der Walther-Rathenau-Str. 11 und eine allgemein erhöhte Inanspruchnahme von Elektroenergie im Arbeitsalltag (erhöhter Technisierungsgrad, E-Mobilität, Digitalisierung etc.) zurückzuführen. Für die Kategorie Kindertagesstätten wird nach 2021 wieder 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 (Koch- statt nur Ausgabeküchen, umfangreiche Gebäudeautomation, Lüftungstechnik, Aufzüge etc.) i.d.R. höhere Stromverbräuche aufweisen als Bestandsbauten. Konkret hat sich der Strombedarf der Kita Tausendfarben gegenüber dem Altbau Kita „S. Marschak“ verdoppelt. Für den Neubau Kita „Zwergenland“ wird ein um 1/3 höherer Verbrauch verzeichnet als noch beim Altbau. Zudem erfolgte bisher lediglich eine Nutzungsaufgabe der alten Kitas „Zwergenland“ und „S. Marschak“, jedoch zugunsten der Betriebsbereitschaft keine vollständige Außerbetriebsetzung, wodurch auch hier Stromverbräuche, wenn auch in stark reduziertem Maße, aufgezeichnet wurden.

3.4 Elektroenergieerzeugung

Mit insgesamt 21.135,2 kWh generierten die betriebenen Photovoltaikanlagen in 2022 nachweislich einen Rekordstromertrag. Praktisch lag dieser Wert sogar höher, konnte aber aufgrund eines Zählerdefekts an der PV-Anlage des Stadtarchivs nicht nachgewiesen werden. Für 2023 wird bezüglich dieser Anlage ein deutlich höherer Ertrag erwartet.

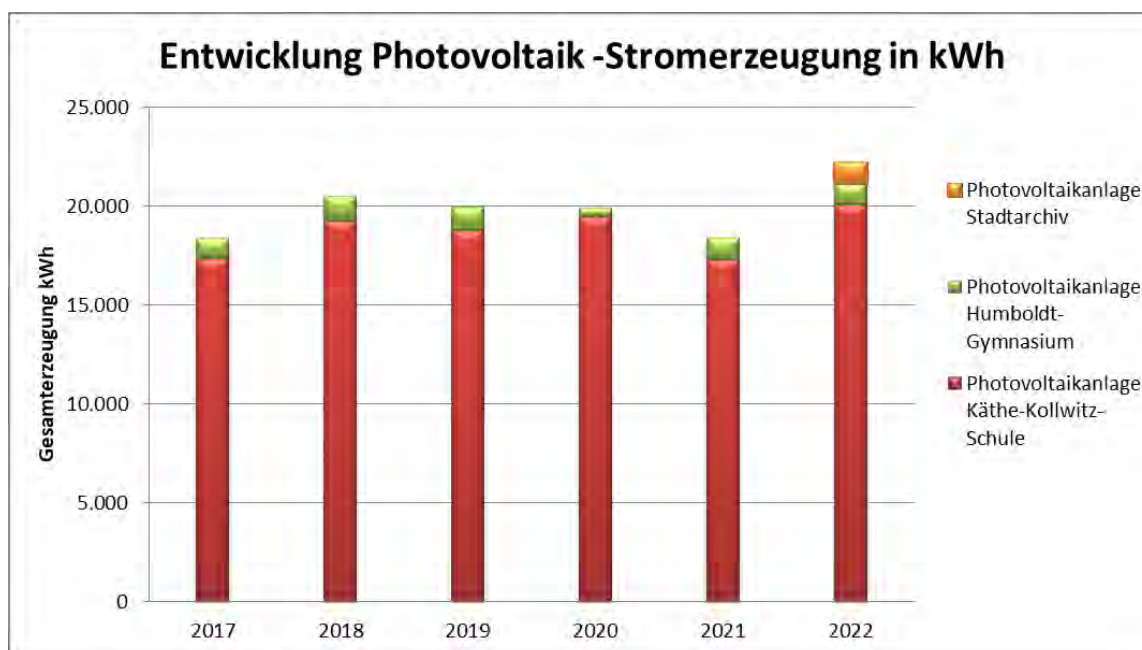


Abbildung 11: PV-Anlagen UHGW – Gesamtstromerzeugung 2017 bis 2022

3.5 Wasserverbrauch

Für 2022 zeichnet sich ein vergleichsweise geringer Gesamtwasserverbrauch ab, der sich, ohne dass es nennenswerte betriebliche Einschränkungen gab, dem Niveau des Verbrauchs aus dem Lockdown-Jahr 2020 annähert.

Die vielmehr auf ein verändertes Nutzerverhalten als auf technische Umstellungen zurückzuführende Einsparung ist umso bemerkenswerter, als dass diese in einem

eher niederschlagsarmen Jahr erreicht wurde, in welchem der Bedarf für die Grünflächenbewässerung für gewöhnlich recht hoch ist.

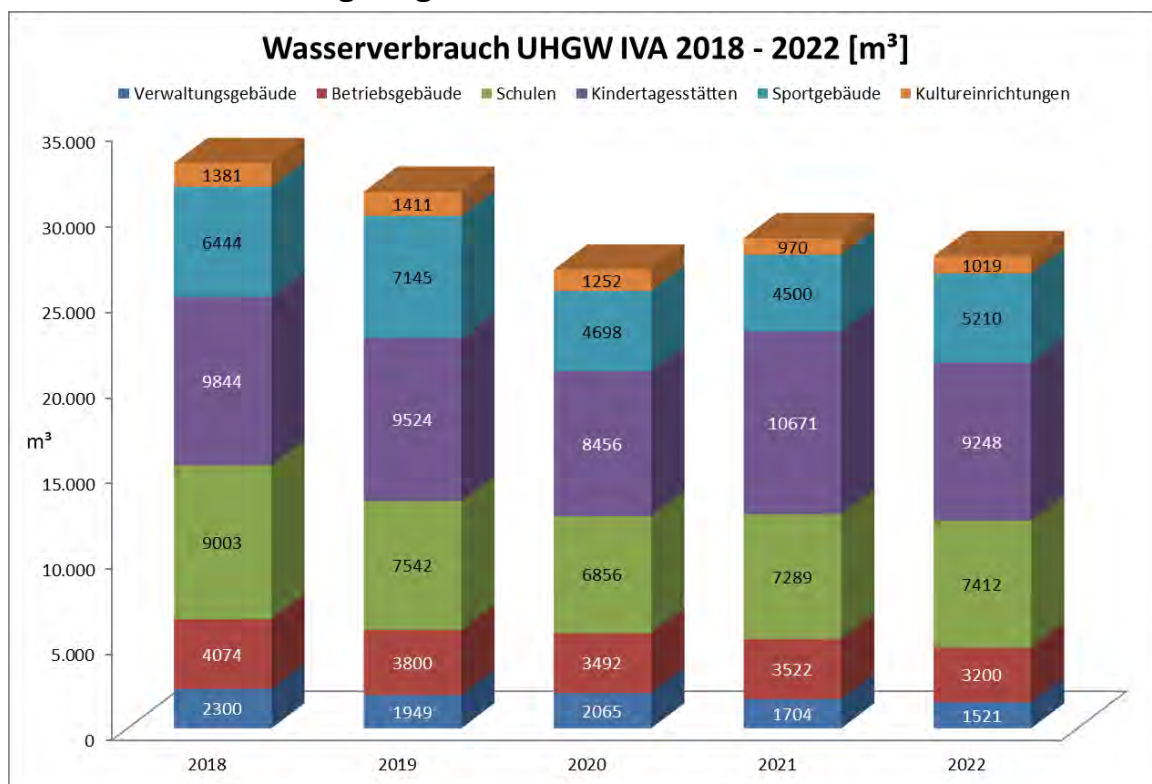


Abbildung 12: Wasserverbrauch UHGW 2018 – 2022 [m³]

3.6 Preisentwicklung

Seit September 2021 setzte eine bisher beispiellose Preisdynamik an den Gasmärkten ein, die zu immer neuen Preisrekorden für Erdgas führte und bis zum Ende des Jahres 2022 nicht abklang.

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

Um dem Preisanstieg etwas entgegenzusetzen, beschloss der Bund, die erheblichen Mehrbelastungen für Gas- bzw. Wärmeverbraucher durch eine Absenkung des Umsatzsteuersatzes von 19 auf 7 Prozent für den gesamten Verbrauch im Abrechnungszeitraum vom 01.10.2022 bis 30.04.2024 abzufedern.

Zudem wurde der Wegfall einer, noch kurz zuvor ausgerufenen, Gasbeschaffungsumlage (2,419 Cent/kWh) beschlossen. Im Vergleich zum gewohnten Preismaß erfuhr der Verbraucherpreis für Erdgas in 2022 nahezu eine Verdreifachung (vgl. Abb. 14).

Die steigenden Preise an den Energiebeschaffungsmärkten ließen in der Folge auch den Greifswalder Fernwärmepreis weiter steigen. Für das 4. Quartal 2022 lag dieser bei 263,78 €/MWh, also etwa fünfmal höher als der übliche Tarif.

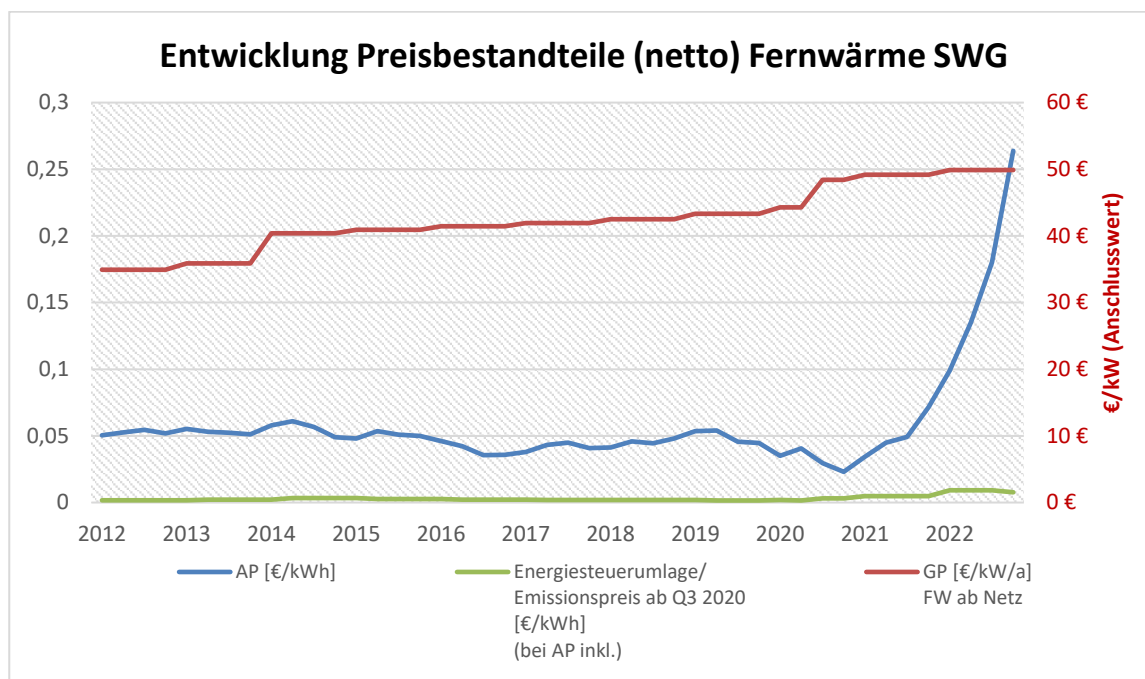


Abbildung 13: Entwicklung des Fernwärmepreises Stadtwerke Greifswald GmbH

Am 24. Dezember traten die Gesetze zu den sogenannten Energiepreisbremsen in Kraft. Die Stadtwerke Greifswald GmbH gab diesbezüglich folgende Informationen heraus:²

Strompreisbremsegesetz – (StromPBG)

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

Stromverbrauch unter 30.000 kWh

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

Stromverbrauch über 30.000 kWh

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

² https://www.sw-greifswald.de/Preisentwicklung_Energiepreise

Bei der Berechnung wird auf die aktuell vorliegende Jahresverbrauchsprognose abgestellt. Sprich, die letzte Jahresabrechnung ist die Basis für die Prognose. (**Ausnahme:** Bei Kunden mit registrierender Leistungsmessung ist der gemessene Verbrauch von 2021 anzusetzen). Um Anreize zur Einsparung der Energiemengen zu schaffen, soll eine Entlastung nur für einen Teil der prognostizierten Verbrauchsmenge gewährt werden. Je nach Kundengruppe sind das entweder 80% oder 70 % des prognostizierten Verbrauchs. Der verbleibende Teil wird nach dem zwischen Energieversorger und Kunden vereinbarten Preis berechnet. Insoweit lohnt es sich, auch während der Geltung der Preisbremsen Strom einzusparen, da sich die Einsparungen kostenmindernd auswirken. Der Grundpreis und Messpreis bleibt von der Preisbremse unberührt.

Gas (Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz - EWPBG)

Für den Großteil unserer Kunden greift die Gaspreisbremse zum 1. März 2023, finanziert wird die Gaspreisbremse aus den Mitteln des Bundes.

- 80% des prognostizierten Verbrauches (<1.500.000 kWh) werden entlastet
- Preis begrenzt auf 12 Cent/kWh (brutto, inkl. aller Umlagen, Abgaben, Steuern etc.)

Die Grundlage für die Entlastung ist die Prognose des Erdgaslieferanten im September 2022. D.h., die letzte Jahresendabrechnung vor dem September 2022 ist die Basis für die Prognose.

Die Methode zur Schaffung von Anreizen zur Einsparung der Energiemengen entspricht sinngemäß derjenigen für Strom (s.o.).

Fernwärme (Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz - EWPBG)

Für den Großteil unserer Kunden greift die Wärmepreisbremse zum 1. März 2023, finanziert wird die Wärmepreisbremse aus den Mitteln des Bundes.

Wärmeverbrauch unter 1.500.000 kWh

- 80% des prognostizierten Verbrauches werden entlastet
- Preis begrenzt auf 9,5 Cent/kWh (brutto, inkl. aller Umlagen, Abgaben, Steuern etc.)

Die Grundlage für die Entlastung ist die Prognose des Wärmeversorgungsunternehmens im September 2022. D.h., die letzte Jahresendabrechnung vor dem September 2022 ist die Basis für die Prognose. (**Ausnahme:** Bei Kunden über 1.500.000 kWh Verbrauch und Krankenhäusern ist der gemessene Verbrauch von 2021 anzusetzen).

Die Methode zur Schaffung von Anreizen zur Einsparung der Energiemengen entspricht sinngemäß derjenigen für Strom (s.o.).

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 2022 23,37 ct/kWh (26,56 ct/kWh in 2021). Steuern, Abgaben und Umlagen tragen anteilig mehr als die Hälfte zum Preis deutscher Stromprodukte bei.

Gemäß vertraglicher Vereinbarungen aus dem Jahr 2021 wird der Arbeitspreis für Strom ab dem 01.01.2023 für Abnahmestellen als Standardlastprofile („SLP“, Verbräuche < 100.000 kWh/a) 46,06 ct/kWh betragen. Die bereits in 2022 ausgeprägte Energiepreissteigerung wird sich dementsprechend auch verzögert auf das Verbrauchsmedium Strom auswirken.

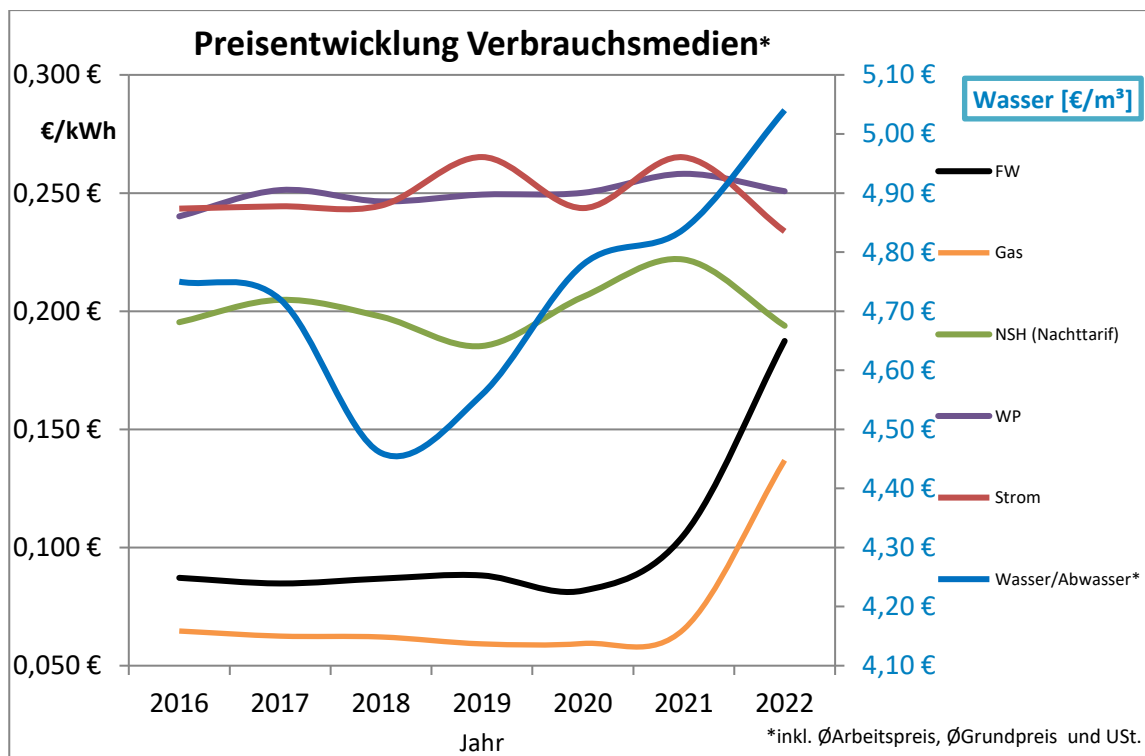


Abbildung 14: Preisentwicklung der bezogenen Verbrauchsmedien 2016 - 2022

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

3.6.1 Bezugskosten

Die Entwicklung der Gesamtkosten für Energie und Wasser basiert auf den tatsächlich abgerechneten Daten der Stadtwerke Greifswald GmbH. Die Energiebezugskosten sowie die Kosten für die Wasserversorgung und -entsorgung der durch das Immobilienverwaltungsamt betreuten Objekte beliefen sich im Jahr 2022 auf 2.643.528 € und stiegen damit um rund 862.181 € gegenüber den Jahresdurchschnittskosten über die vorangegangenen fünf Jahre. Angesichts der eher durchschnittlichen Verbräuche in 2022 können allem voran die gestiegenen Energiepreise als Kostentreiber identifiziert werden.

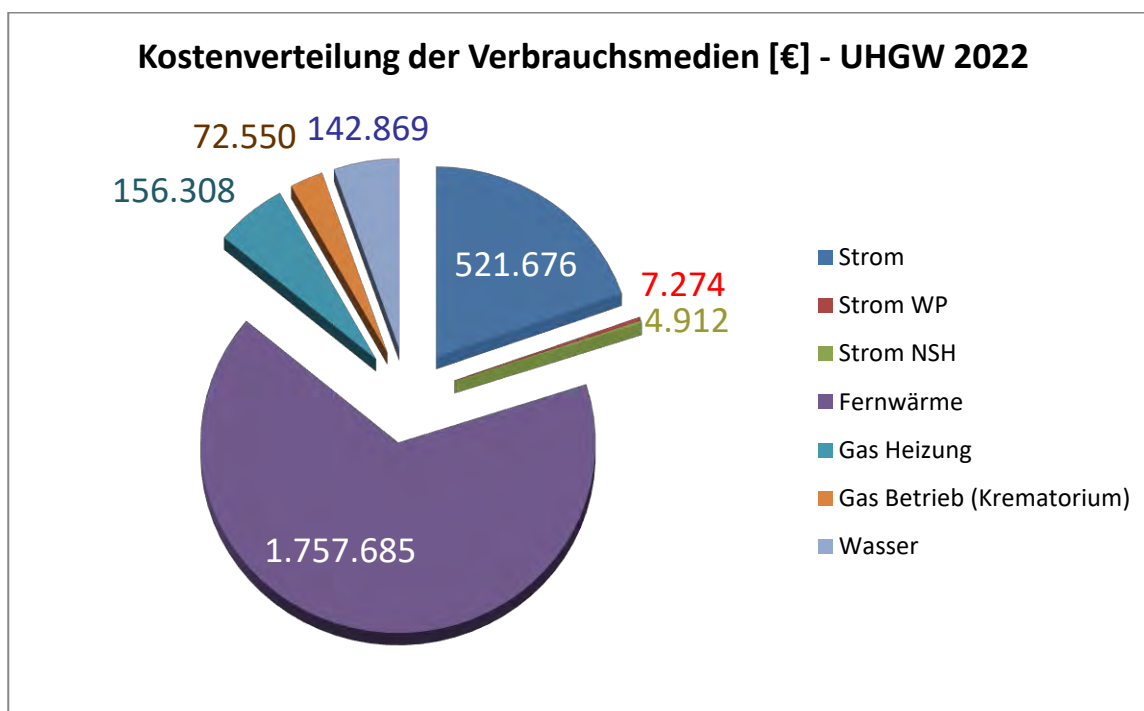


Abbildung 15: Anteile der einzelnen Verbrauchsmedien an den Versorgungskosten 2022

Traditionell sorgte die Fernwärmeversorgung wieder für den größten Kostenanteil. Trotz eines um rund 6% verringerten Verbrauchs gegenüber dem Vorjahr, stiegen die Fernwärmekosten 2022 ggü. 2021 um 705.690 € auf 1,758 Mio. €.

Den zweiten wesentlichen Kostenfaktor repräsentiert der verbrauchte Strom. Dank eines um rund 3% verminderten Gesamtgasverbrauchs sowie der Einsparung einer Abschlagszahlung in 2022 konnten die Jahreskosten für Gas auf dem gewohnten Level gehalten werden. Die Erstattung einer Abschlagszahlung, die sog. „Dezember-Soforthilfe“ des Bundes kam ebenso allen Fernwärme-Entnahmestellen zugute, was aber angesichts der Jahresheizkosten nur marginale Auswirkungen auf die explosive Kostenentwicklung hatte.

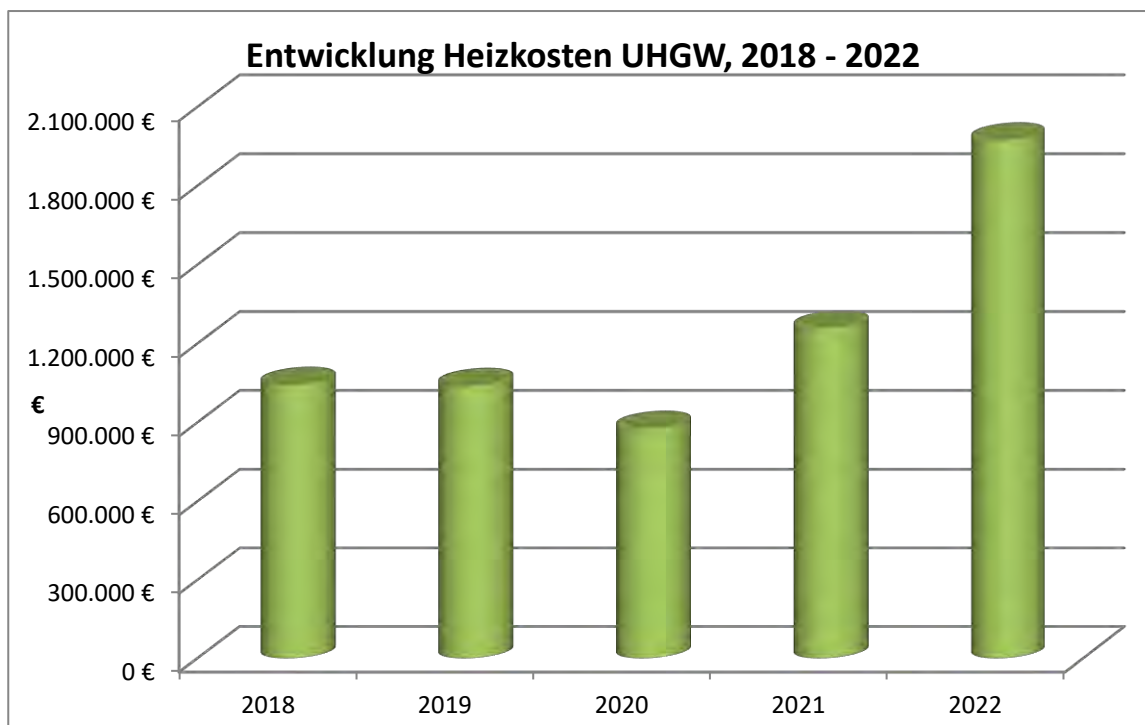


Abbildung 16: Heizkostenentwicklung UHGW 2018 bis 2022

Obwohl die Stromverbräuche gegenüber dem Vorjahr sogar noch einmal leicht angestiegen sind, sorgte der Preisabfall für eine Kostenminderung, sodass die Zahlungen annähernd auf dem Niveau von 2018 liegen. Hinsichtlich der unter 3.5 beschriebenen Strompreissteigerung für 2023 ist selbst bei gewohnten Stromverbräuchen eine massive Kostensteigerung für Elektroenergie zu erwarten.

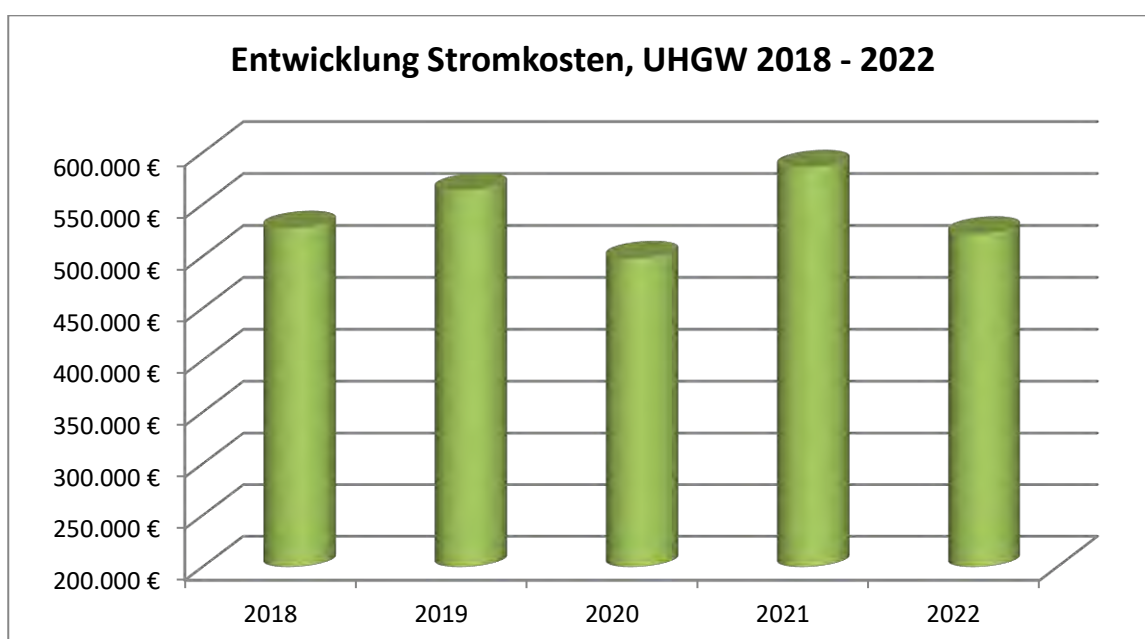


Abbildung 17: Stromkostenentwicklung UHGW 2018 bis 2022

Wie unter 3.4 dargestellt konnten Wassereinsparungen gegenüber 2021 verzeichnet werden. Preisanstiege über den betrachteten Zeitraum sorgen jedoch dafür, dass keine wesentlichen Kosteneinsparungen zustande kamen.

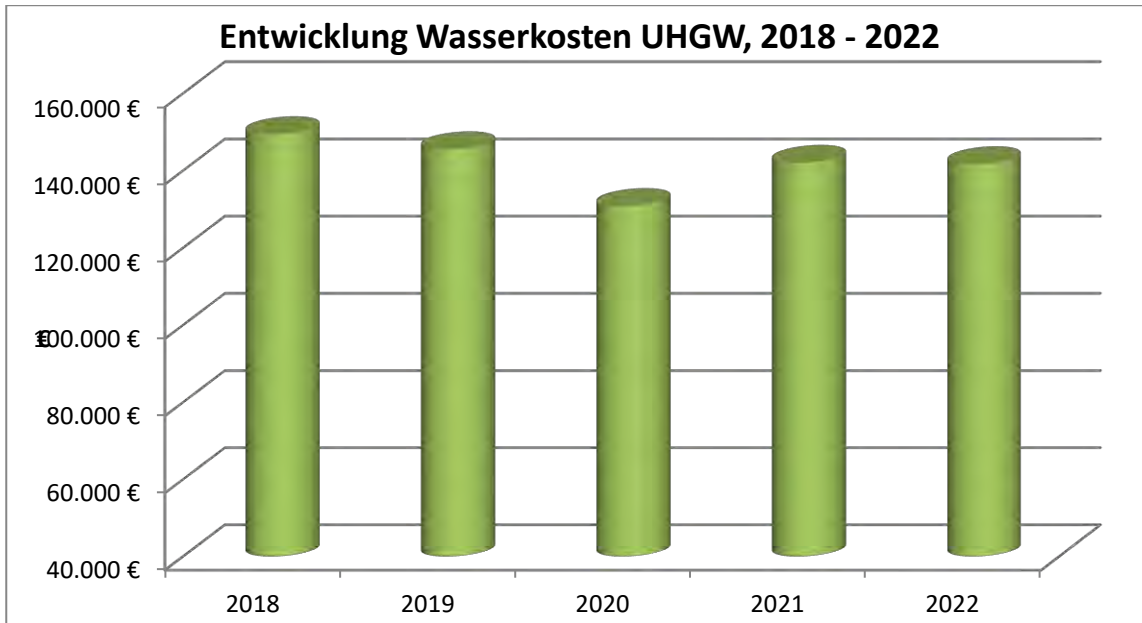


Abbildung 18: Wasserkostenentwicklung UHGW 2018 bis 2022

4 Infrastrukturelles Gebäudemanagement

4.1 Hausmeisterdienste

Auch im Jahre 2022 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. 2022 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 39,5 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

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Lohnkosten/ Materialkosten | 1.377.660 | 1.489.734 | 1.479.987 | 1.473.285 |
| Fremdleistung | 42.532 | 15.214 | 18.335 | 14.728,08 |
| Gesamt | 1.420.192 | 1.504.948 | 1.498.322 | 1.488.013 |

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 2022 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 2022 ca. 9.300 Stunden, erfolgt durch die Piepenbrock Dienstleistungen GmbH & Co. KG. Diese Maßnahme der Vertretung ermöglicht, dass die Hygienevorschriften in den städtischen Gebäuden, insbesondere in Kitas und Schulen, weiterhin eingehalten werden können.

Im Mai 2020 wurde ein neuer Rahmenvertrag mit der IGEFA Rostock GmbH & Co. KG über das Reinigungsmaterial geschlossen. Dem Gebäudemanagement war es wichtig,

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

4.2.1 *Kostenvergleich Reinigungsdienste in Euro*

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Lohnkosten/ Materialkosten | 1.498.991 | 1.640.248 | 1.673.647 | 1.747.360 |
| Fremdleistung | 199.772 | 152.258 | 153.598 | 213.959 |
| Gesamt | 1.698.763 | 1.792.506 | 1.827.245 | 1.961.319 |

4.3 **Sportstättenverwaltung**

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

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

In den Winterferien 2022 wurden turnusmäßig alle Sportgeräte der vorhandenen Sporthallen von einer Fachfirma überprüft. Hierbei wurden einige Mängel festgestellt, diese konnten zeitnah durch eine Fachfirma behoben werden. Einige Sporthallen wurden mit neuen Sportgeräten ausgestattet.

Durch den Abriss der Sporthalle 3 wurden die Vereine mit ihren Trainingszeiten und der Schulsport auf städtische und nicht städtische Sporthallen verteilt. Die Siemensallee wurde für den Sportbetrieb ein halbes Jahr lang gesperrt, da diese als Flüchtlingsunterkunft genutzt wurde.

Die Auslastung durch die Vereine in der Zeit von 16:00 – 22:00 Uhr unterscheidet sich in den Sportstätten saisonal. In den Wintermonaten liegt diese in den Sporthallen bei ca. 96 % und in den Sommermonaten bei ca. 84 %.

In den kommunalen Sportstätten wurden in 2022 über 500 verschiedene Veranstaltungen an den Wochenenden durch das Gebäudemanagement koordiniert und vertraglich gebunden. In den Sporthallen und auf den Sportplätzen sind an den Wochentagen vorwiegend Greifswalder Sportvereine sportlich aktiv.

4.4 Miet- und Pachtverträge sowie sonstige Verträge mit Dritten

Im Jahr 2022 wurden durch die Abteilung Gebäudemanagement 136 Miet- und Pachtverträge für Vereine und kulturelle Einrichtungen betreut. Des Weiteren wurden Räumlichkeiten für die Verwaltung angemietet und die entsprechenden Mietverträge durch das Gebäudemanagement verwaltet. Der Mietvertrag für das Gebäude Z4LP ist nach dem Bürgerschaftsbeschluss erarbeitet und erstellt worden, Mietbeginn ist der 01.04.2023.

4.5 Versicherungen

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

4.6 Schadensübersicht in den vergangenen Jahren

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

5 Liegenschaften und Forsten

Die Abteilung Liegenschaften und Forsten sah sich auch im Jahr 2022 mit personellen Veränderungen konfrontiert. Im Februar 2022 ging der langjährige Abteilungsleiter in Altersteilzeit, jedoch konnte dieser nach vorhergehender Einarbeitung zeitgleich ersetzt werden. Um den großen Arbeitsaufwand im Bereich Sachbearbeitung Grundstücksverkehr gerecht zu werden, konnte im März 2022 eine zusätzliche Stelle geschaffen und besetzt werden. Diese zusätzliche Stelle machte es möglich, teils sehr alte Kaufanträge zu prüfen und zum Vertragsabschluss zu bringen. Weitere personelle Abgänge im Bereich Grundstücksverkehr und Grundstücksverwaltung konnten adäquat ersetzt werden. Die Mitte April freigewordene Stelle des Wildtiermangers wurde für den Rest des Jahres durch den Stadtförster betreut. Eine Nachbesetzung ist für das zweite Quartal 2023 vorgesehen.

Als ein aufwendiges zusätzliches Arbeitsfeld außer der Reihe erwies sich die Grundsteuerreform 2022 für das Immobilienverwaltungsamt. Im Rahmen der Grundsteuerreform war jeder, der am 01.01.2022 Eigentümerin oder Eigentümer von Grundbesitz in Mecklenburg - Vorpommern war, dazu verpflichtet, zunächst bis zum 31.10.2022 eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes abzugeben. Da die Universitäts- und Hansestadt Greifswald Eigentümerin von mehr als 1000 grundsteuerpflichtigen Flurstücken ist, insbesondere im Bereich der Land- und Forstwirtschaft, gestaltete sich diese Aufgabe äußerst schwierig und umfangreich. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine maschinelle Datenübertragung der zu erfassenden Flurstücke vom Finanzamt technisch nicht angeboten werden konnte. Für die händische Eingabe aller Flurstücke in Elster war es erforderlich, zusätzliche personelle Kapazitäten zu binden. Dennoch mussten im Vorfeld mehrere Mitarbeiter*innen in den Prozess integriert werden und neben dem laufenden Geschäft zeitaufwändige Zuarbeiten zur Grundsteuererfassung leisten. Beispielsweise mussten alle Garagen mit einer Fläche von über 30 m² gesondert in Elster erfasst werden. Zu diesem Zweck wurden alle städtischen Garagenpächter zur Ermittlung und Angabe der Garagenfläche aufgefordert. Des Weiteren musste für jedes landwirtschaftliche Flurstück der Stadt die Ertragsmesszahl und für jedes sonstige Flurstück im Grundvermögen der Bodenrichtwert aus dem Grundsteuerportal des Landes M-V herausgesucht werden. Die Erfassungsfrist wurde zwischenzeitlich von der Landesregierung auf den 31.01.2023 verlängert, so dass die Eingabe der Flurstücke zumindest überwiegend fristgerecht bewerkstelligt werden konnte. Neben den Flurstücken im Alleineigentum der Stadt wurden zeitgleich auch die zahlreichen Flurstücke im Miteigentum der Peter-Warschow-Sammelstiftung in Elster erfasst.

Seit 1994 nutzt das Immobilienverwaltungsamt im laufenden Grundstücksgeschäft die Arbeitssoftware „Archikart 3“. Das in die Jahre gekommene Auslaufmodell erfüllte schon länger nicht mehr den Anspruch der Mitarbeiter*innen an eine moderne Software, da sogar einfache Funktionen wie Kopieren und Einfügen nicht zur Verfügung standen. Aus diesem Grund wurde die Anschaffung der Nachfolgeversion „Archikart 4“ im dritten Quartal 2022 vom Immobilienverwaltungsamt sehr begrüßt,

auch wenn diese mit einer arbeitsintensiven Vorbereitung der Datenmigration, zahlreichen Schulungen und vielen Administrationsaufgaben einherging. Die Mitarbeiter*innen bewiesen Geduld, sich mit dem veränderten neuen Look der Software bekannt zu machen und die Eingabe- sowie Suchfunktionen kennen und benutzen zu lernen. Viele Einstellungen müssen erst noch an die Bearbeitung angepasst werden, so dass auch in 2023 hinsichtlich Archikart 4 noch viel Konfigurationsarbeit zu leisten ist.

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft zum nachhaltigen Management des städtischen Grundstücksvermögens vom 04.04.2022 wurde festgelegt, dass die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ab dem 01.01.2023 grundsätzlich keine Grundstücke mehr verkaufen soll. Stattdessen sind Erbbaurechte stets zu bevorzugen. Der Abteilung Liegenschaften und Forsten kam die Aufgabe zu, eine langfristige Strategie des nachhaltigen Liegenschaftsmanagements zu erarbeiten. Diese Aufgabe wurde mit viel Eifer innerhalb des Teams angegangen. Die Basis für das entstandene Konzept, welches in der ersten Jahreshälfte 2023 der Bürgerschaft vorgelegt werden kann, wurde in einem zweitägigen Workshop gelegt. Dort wurde auch der fachliche Austausch mit den für die Nachhaltigkeitsstrategie Greifswalds zuständigen Kolleg*innen und dem Amtsleiter des Immobilienverwaltungsamtes gesucht. Im Ergebnis steht nicht nur ein belastbares Konzept, als Arbeitsgrundlage für die nächsten Jahre, sondern auch ein positiver Effekt für die abteilungsinterne Zusammenarbeit.

5.1 Entwicklung von städtischen Bebauungsplangebieten

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

Die Vermarktung der Eigenheimgrundstücke im B-Plan 13 „Am Elisenpark“ ist im vergangenen Jahr weit vorangeschritten. Es wurden im Laufe des Jahres 25 Kaufverträge geschlossen sowie zwei Erbbaurechte bestellt. Außerdem konnten die Baufelder 5 und 6 an die WVG Greifswald GmbH verkauft werden. Diese wird dort sozialen Wohnungsbau realisieren. Die WGG eG hat die daneben liegenden Baufelder 7 und 8 für die Errichtung von mietpreisgünstigen Wohnungen erworben.

Gegen Ende des Jahres zeichnete sich ab, dass sich die Vermarktung der übrigen Grundstücke zunehmend schwierig gestaltet. Hohe Baukosten, steigende Zinsen und die gestiegenen Grundstückspreise sind dafür die Hauptgründe. Letztere ergaben sich aus der zum 08.07.2022 erneuerten fachlichen Stellungnahme des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die Baugrundstücke für den Eigenheimbau erfuhren dadurch einen signifikanten Preisanstieg von 163 €/m² auf 200 €/m². Lediglich die Reihe von Grundstücken, die direkt nördlich an die Flächen für den Mehrfamilienhausbau

angrenzen, wurden vom Gutachterausschuss auf einen Wert von 180 €/m² eingestuft. Aktuell sind im B-Plangebiet noch neun Baugrundstücke für den Eigenheimbau zu vergeben. Dazu müssen zwei Baufelder für den Mehrfamilienhausbau nach erfolgloser erster Ausschreibung erneut ausgeschrieben werden.

Erfreulich war im Baugebiet die vorzeitige Fertigstellung der Straßenbauarbeiten. Der letzte Bauabschnitt konnte hier am 31.08.2022 und damit drei Monate vor Plan feierlich übergeben werden. Infolge der Hochbaureife hat sich inzwischen rege Bautätigkeit im B-Plan 13 entwickelt.

Lange Zeit war ein Leitungsrecht zugunsten Dritter, dass viele Baugrundstücke belastete, ein Hindernis bei der Abwicklung der Kaufverträge. Dieses Hindernis wurde im Sommer überwunden, nachdem letztlich das Oberlandesgericht Rostock im Widerspruchsverfahren zugunsten der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entschieden hat und die Löschung aus dem Grundbuch der Baugrundstücke vollzogen werden konnte.



Abbildung 19: Bebauungsplans Nr. 13 – Am Elisenpark

5.1.2 *Bebauungsplan 55*

Das ehrgeizigste städtebauliche Projekt Greifswalds wird an der Hafenstraße im neuen Bebauungsplangebiet Nr. 55 unter der Leitung der UTB Projektmanagement GmbH verwirklicht. Die Abteilung ist im Rahmen der Nachbearbeitung des Kaufvertrages

zwischen der Stadt und UTB fortlaufend in das Projekt eingebunden. Im Dezember wurde mit der Herstellung der Hochbaureife ein baulicher Meilenstein erreicht.

5.2 Gewerbegebiete

Ungeachtet der wirtschaftlichen Lage setzte sich die Nachfrage nach städtischen Gewerbeflächen 2022 auf einem konstant hohen Level fort. Wie bereits 2019 und 2021 konnten mehr als 30.000 m² in den Gewerbegebieten Herrenhufen Süd, Herrenhufen Nord und Helmshäger Berg vermarktet werden:

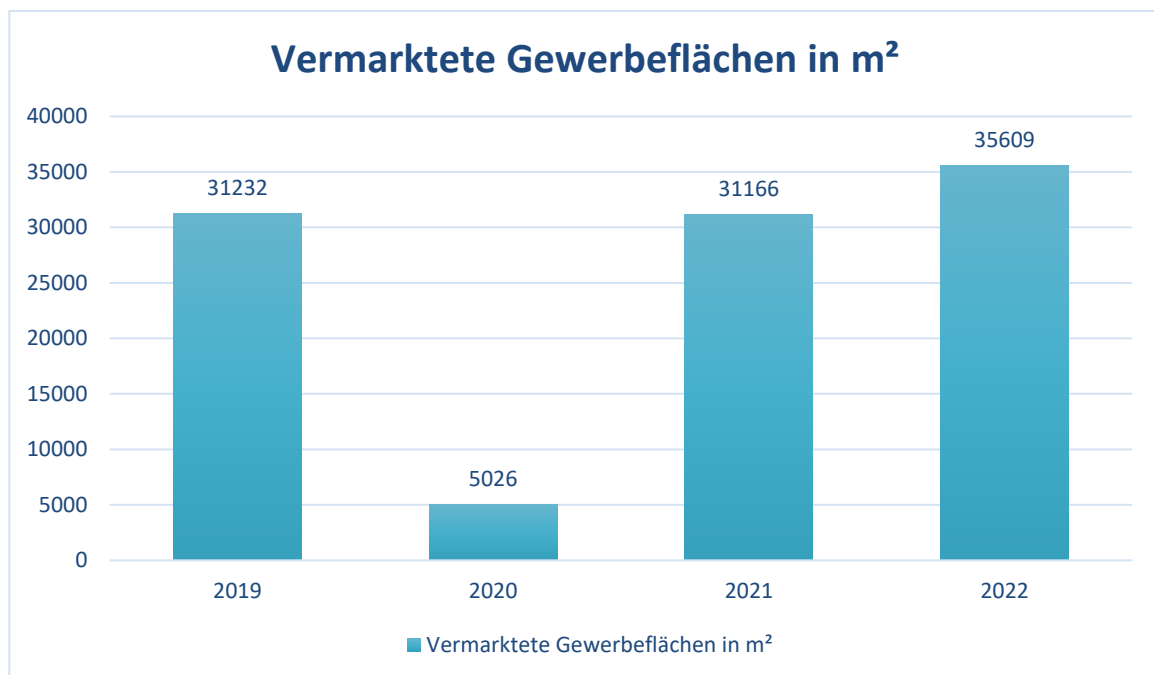


Abbildung 20: Vermarktete städtische Gewerbeflächen

Ziel ist es, die noch verfügbaren Gewerbeflächen in den nächsten Jahren zu vergeben und neue Gewerbeflächen bzw. vorhandene Potenzialflächen im Stadtgebiet zu erschließen.

5.3 Arrondierungsflächen Wieck und Eldena

Durch die im ersten Quartal 2022 zusätzlich neu geschaffene Stelle in der Sachbearbeitung Grundstücksverkehr, konnten diverse und teils sehr alte Kaufanträge für Arrondierungsflächen in Wieck und Eldena zum Vertragsabschluss gebracht werden. Hierbei wurden Priorität und Wartezeit der Antragsteller*innen überprüft und dementsprechend abgearbeitet. Auch zukünftig gibt es in diesem Bereich noch viel zu tun, da weitere Kaufanträge vorliegen und die Grundstückssituationen aufgrund von Grenzproblemen, falschen Einmessungen etc. oft sehr schwierig sind.

5.4 Rückblick - Zahlen und Fakten

Die nachfolgende Tabelle soll über die Grundstücksgeschäfte der Abteilung Liegenschaften und Forsten der Jahre 2020 - 2022 berichten. Die statistische Darstellung dieser Grundstücksgeschäfte ist zugleich ein Indikator für die Umsetzung des Beschlusses der Bürgerschaft zum nachhaltigen Management des städtischen Grundstücksvermögens vom 04.04.2022.

| | | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|--------------------------|--------|---------|--------|
| Verkäufe | Anzahl (St.) | 1 | 2 | 36 |
| B-Plangebiete Wohnen | Fläche (m ²) | 1.137 | 1.284 | 29.029 |
| Verkäufe B-Plangebiete Gewerbe | Anzahl in St. | 2 | 7 | 6 |
| | Fläche in m ² | 5.026 | 31.166 | 35.609 |
| Verkäufe | Anzahl (St.) | 5 | 4 | 1 |
| Einzelwohnbaugrundstücke | Fläche (m ²) | 2.618 | 2.026 | 1.263 |
| Verkäufe | Anzahl (St.) | 4 | 15 | 5 |
| Sonstige | Fläche (m ²) | 1.937 | 9.549 | 267 |
| Verkäufe gesamt | Anzahl (St.) | 12 | 28 | 48 |
| | Fläche (m ²) | 10.718 | 44.025 | 66.168 |
| Ankäufe | Anzahl (St.) | 10 | 10 | 1 |
| | Fläche (m ²) | 64.494 | 198.720 | 356 |
| Erbbaurechtsverträge | Anzahl (St.) | 0 | 3 | 3 |
| | Fläche (m ²) | | | |

5.5 Garagen

Im Jahr 2022 kam es zu einer teils kontroversen Diskussion in der Bevölkerung insbesondere der über 1500 Garagenbesitzer*innen städtischer Garagenkomplexe über eine Verwaltungsvorlage zum weiteren Umgang mit Garagenkomplexen. Die Vorlage der Verwaltung sollte zur Entscheidungsfindung über den künftigen Umgang dieser innerstädtischen Flächen und der Prüfung auf ein Entwicklungspotenzial hinsichtlich einer möglichen Wohnbebauung dienen. Dieses Bestreben der Verwaltung ist jedoch durch das Einbringen einer Beschlussvorlage in die politischen Gremien durch Fraktionen der Bürgerschaft gestoppt worden.

Kritikpunkt war insbesondere, dass keine hinreichende frühzeitige Beteiligung der Garagenbesitzer erfolgte. Insofern erfolgt im Jahr 2023 ein ergebnisoffenes Verfahren unter Beteiligung des kommunalen Konfliktmanagements (KoKoMa).

5.6 Landwirtschaft

5.6.1 Greifswalder Agrarinitiative

Von der Geschäftsführung der GAI wurden zwei größere Veranstaltungen organisiert: eine Tagung mit Themen rund um die nachhaltige Landschaftspflege in der Landnutzung und eine Veranstaltung zum Thema Naturschutzberatung. Darüber hinaus fanden einzelne Treffen in einer Arbeitsgruppe zur Fragestellung der Nutzungsaufgaben in Natura-2000-Gebieten statt. In diesem Zusammenhang konnte die Nutzung rund um den Jeeser See (FFH-Gebiet) in Absprache mit dem Pächter umgestellt und ein langfristiger Pufferstreifen um den See angelegt werden. Ein regelmäßiger Themenaustausch zwischen dem Geschäftsführer der GAI und den Mitarbeiter*innen der Abteilung Liegenschaften und Forsten (Landwirtschaft) erfolgt seit 2022 einmal monatlich.



Abbildung 21: Blühstreifen am Jeeser See

Ab September 2022 wurden 12 landwirtschaftliche Betriebe gemeinsam mit dem Geschäftsführer der GAI besucht, deren Pachtverträge (insgesamt 15) 2023 auslaufen. Ziel war die Überprüfung, ob das in 2021 beschlossene Reduktionskonzept sowie die

Beauftragung von Naturschutzgutachten umgesetzt werden. Von den 12 Betrieben zeigten 10 eine gute Mitarbeit, zwei Betriebe konnten allerdings nicht überzeugen. Die Flächen dieser Betriebe (insgesamt rd. 120 ha) werden daher in 2023 zur Neuverpachtung ausgeschrieben.

5.6.2 *landwirtschaftliche Pachtverträge*

Die Umsetzung der Renaturierung im Polder Eisenhammer in 2021 führte zu starken, dauerhaften Vernässungen von verpachtetem Grünland. Mit den betroffenen Pächtern wurde daher vereinbart, Teilflächen aus den Pachtverträgen herauszulösen, für die aufgrund der nicht-Nutzbarkeit auch keine EU-Prämienansprüche mehr bestehen.

Mit biologisch wirtschaftenden Betrieben des Umlandes wurden Gespräche geführt, um das Interesse an zusätzlichen Pachtflächen herauszustellen. Dies geschah vor dem Hintergrund, dass der Umfang biologisch bewirtschafteter Flächen bei den städtischen Flächen steigen soll.

In Abstimmung mit einem Pächter konnte eine Teilfläche seines von der Stadt gepachteten Ackers als langfristig angelegte Schreiadlerlenkungsfläche einem Errichter von Windenergieanlagen angeboten werden.

Die kriegsbedingte Krisenlage in 2022 führte zu starken Preisanstiegen beim Weizen und hätte somit bei allen Verträgen mit entsprechender Preisanpassungsklausel eine Nachzahlung in Höhe von rd. 60 % zur Folge gehabt. Um den Betrieben bei dieser extremen Nachzahlung entgegenzukommen, wurde die Klausel bei den reinen Grünlandverträgen ausgesetzt, da das Grünland in keiner Weise von erhöhten Weizenpreisen profitiert. Für alle anderen Verträge wurde das Angebot unterbreitet, eine alternative, an den Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB) angelehnte Anpassungsklausel in die Verträge zu übernehmen. Im Gegenzug wird dann der Pachtpreis rückwirkend zum 01.10.2021 auf den Bestandspachtpreis des LGMB angehoben. Das Angebot soll auch für Verträge gelten, die eine Preisanpassung nach dem Verbraucherpreisindex beinhalten, da auch dieser Index aufgrund der starken Inflation zu sehr hohen Preisanpassungen führt.

5.6.3 *Verwaltung der Flächen der Peter-Warschow-Sammelstiftung*

Zu den bisher 685 ha landwirtschaftlich genutzten Fläche im Alleineigentum der Stiftung, die von der Stadt verwaltet werden, sind in 2022 rd. 18 ha hinzu gekommen, die bis dahin noch in einem alten, von der BVVG übernommenen Vertrag bei der Stiftung waren. Des Weiteren werden 2520 ha landwirtschaftlich und 854 ha forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Miteigentum (1/3 Stiftung, 2/3 Stadt) verwaltet.

Umfangreichere Arbeiten standen in 2022 in Heilgeisthof an. Die Ortschaft ist umgeben von einem Saum aus mittlerweile überalterten Pappeln, von denen 33 gefällt und an 70 baumpflegerische Arbeiten durchgeführt werden mussten. Die Koordinierung dieser Auftragsarbeit oblag der Verwalterin (Einholung der Genehmigung, Abstimmung der Zufahrten mit Anwohnern/Pächtern etc.).

5.7 *Stadtforst & Wildtiermanagement*

Das Jahr 2022 war im Stadtforst von den Auswirkungen der außerordentlichen Dürre auf die Vitalität der Waldbestände und den Folgen der beiden Orkanen Nadja und Zeyneb geprägt.

Seit 2018 leiden die Bäume unter Dürrestress. Der Forstbetrieb ist ständig in der Pflicht über Monitoring und Maßnahmen die Auswirkungen auf die Forstbestände zu minimieren. So sind permanent Maßnahmen gegen forstschädliche Insekten und zur Verbesserung des Wasserhaushaltes durchgeführt worden. Dementsprechend sind Gräben mit Staueinrichtungen versehen und große Mengen Schadholz eingeschlagen worden.

Die beiden Orkane Nadja und Zeyneb Anfang 2022 hinterließen eine Spur der Verwüstung im Stadtforst. Die Schäden belaufen sich auf ca. 35.000 fm (ca. 100.000 Bäume) Wurf- und Bruchholz. Die Aufarbeitung des Schadholzes wird Mitte 2023 abgeschlossen sein. Bis Ende 2022 wurden ca. 27.000 fm Schadholz eingeschlagen. Die Schäden in der Baumartengruppe Fichte sind so groß, dass eine zukünftige geordnete Nutzung der Fichte nicht mehr möglich ist. Die Aufforstungen der Sturmflächen haben unmittelbar in 2022 begonnen und werden bis 2024 dauern. Die Wiederherstellung der Infrastruktur wird ebenfalls bis 2024 andauern.



Abbildung 22: aufgearbeitetes Schadholz

Des Weiteren mussten ca. 1.500 Bäume an Bahnlinien, Straßen und Gebäuden aus Verkehrssicherungsgründen entnommen sowie 20 Kilometer Zäune repariert oder erneuert werden.

Der Stadtforst hat 2022 die von der Bürgerschaft beschlossenen Klimaschutzmaßnahmen am Golfplatz in Wackerow umgesetzt. Im Herbst/Winter 2022 wurden in diesem Zusammenhang fast 24 ha mit ca. 108.000 Bäumen aufgeforstet. Zudem mussten die gepflanzten Bäume der vorangegangenen Jahre gepflegt werden. Die durchgeführten Kulturpflegemaßnahmen beliefen sich auf ca. 75

ha. Im Zuge der weiteren Umsetzung sollen in 2023 noch Streuobstwiesen in diesem Bereich angelegt werden.

Parallel zu den praktischen Arbeiten im Wald läuft das Projekt zur Revitalisierung des Wasserhaushaltes des Eichwaldes mit einem Flächeneinzug von 400 ha. In dem Zusammenhang wurden zwei Studien bearbeitet. Weitere Wasserhalteprojekte wie das Sanzer Moor, Jarmshägener Moor und das Kirchdorfer Salzbruch werden als Projektstudie vorbereitet.

Die Mitarbeiter des Stadtforstes organisierten und führten zudem die städtische Jagd und das Wildtiermanagement im Stadtgebiet durch. 2022 lebten in der Stadtperipherie ca. 20 bis 30 Wildschweine. Durch gezielte jagdliche Maßnahmen, wie Lenkung und Jagd, konnten Begegnungen und Schäden auf ein sehr geringes Maß gehalten werden. Das ständige Vorhandensein von Tieren in der Stadt zeigt, dass auf eine kontinuierliche Betreuung nicht verzichtet werden kann. Im Kalenderjahr 2022 wurden in den Revieren des Stadtforstes 248 Stücken Wild erlegt oder gefunden.

Die städtischen Wälder sind ein Hort der Artenvielfalt. So konnten 2022 z. B. Schreiadler, Schwarzstorch, Seeadler, Fischotter und andere seltene Arten beobachtet werden. Die Mitarbeiter des Stadtforstes führen ein intensives Monitoring der geschützten Arten durch und versuchen durch



Abbildung 23: Schnappschuss vom Wolf

gezielte Maßnahmen die Biodiversität zu erhalten und weiter auszubauen. Im Bereich Jeaser/Steffenshagen hielten sich im Jahr 2022 zwölf Wölfe auf. Diese werden in Zusammenarbeit mit dem Wolfsmanagement der Landes MV vom Stadtforst beobachtet.

5.8 Moormanagement

5.8.1 *Paludi Vorpommern und Vorpommern Connect*

Das Jahr 2022 begann im Moormanagement mit letzten Vorbereitungen und vielen Emails zwischen den Projektpartnern des „Paludi Vorpommern“ Projektes (ein über 10 Jahre Laufzeit geplantes Modell- und Demonstrationsvorhaben Moorwiedervernässung mit Paludikultur Nutzung), um pünktlich zum 01.02.2022 die fast 100 Seiten umfassende Projektskizze einzureichen. Die Bekundung der Partner

weiter zusammenarbeiten zu wollen, auch als im September 2022 bekannt wurde, dass „Paludi Vorpommern“ nicht unter den geförderten Projekten sein wird, wurde mit der Arbeit an einem Transitionskonzept praktisch in die Tat umgesetzt.

Am Beispiel zweier konkreter Betriebe sollen, gefördert mit Mitteln des Projektes Vorpommern Connect (VoCo) Möglichkeiten der Betriebsumstellung von der jetzigen Nutzung trockengelegter

Moorflächen auf die Nutzung wiedervernässter Moorflächen erkundet werden. Dabei werden zwei Szenarien betrachtet: a) mit torfzehrungsminderndem und b) mit torferhaltendem Wasserstand. Die



Abbildung 24: Polder Heilgeisthof

Ausgangsnutzung und die Nutzung nach der Wiedervernässung werden rechnerisch und inhaltlich von einer Landwirtschaftsberatung analysiert. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für ähnliche Situationen an anderen Wiedervernässungsstandorten.

Ökologische Landwirtschaft wird als Indikator für eine nachhaltige Landnutzung verwendet. Die Bewirtschaftung trockengelegter Moore ist jedoch nicht nachhaltig, da durch die Emission von Treibhausgasen und ständige Torfzehrung sowohl der Klimawandel angeheizt wird, als auch die Produktionsgrundlage nach und nach verschwindet. In VoCo wurden gemeinsam mit Akteuren aus Behörden wie dem StALU, Amt für Raumordnung und anderen Projekten, z.B. Plant³, Indikatoren entwickelt, die als Instrumente dienen können um eine nachhaltige Entwicklung zu messen und zu bewerten, wenn es um die Bewirtschaftung von Moorflächen geht.

5.8.2 Moorschutz Strategie und Moorstudie II

Mit Beschluss der Bürgerschaft BV-P/07/0157-01 vom 02.07.2020 ist der Auftrag ergangen eine Strategie zur Reduktion von Treibhausgasemissionen (THG Emissionen) aus Moorflächen im Besitz der UHGW zu entwickeln. Dazu sollen auch die Moore außerhalb der Stadtgrenzen berücksichtigt werden. Die Moorschutzstrategie wurde in Anlehnung an die Nationale Moorschutzstrategie entwickelt und wird im zweiten Halbjahr 2023 innerhalb der Verwaltung und anschließend in den politischen Gremien abgestimmt.

Die Torfverbreitung und daraus ableitbare potentielle Treibhausgasemissionen der Moorflächen außerhalb der Stadt sind Gegenstand der im Oktober 2022 beauftragten Moorstudie II.



Abbildung 25: Bohrpunkt aus einem Moor bei Stahlbrode

5.8.3 *Bewusstseins-schaffung für das Thema Moor und Öffentlichkeitsarbeit*

Neben der Vorerkundung einzelner Maßnahmen, die in Zukunft dem Erreichen der Ziele der Moorschutz Strategie dienen sollen, nahm die Bewusstseins-schaffung für das Thema Moor und ihre Rolle als Speicher von Treibhausgasen, für Klimaanpassung und ökologische Funktionen und Ökosystemdienstleistungen eine wichtige Rolle ein. Dazu gehörten sowohl Akteursbeteiligung in Form von Gesprächen und schriftlichem Austausch als auch Öffentlichkeitsarbeit durch Interviews (Radio, Zeitungen, Zukunftsdialo g Neubrandenburg, studentische Abschlussarbeiten), eigene Vorträge und Führungen sowie Mitarbeit in verschiedenen Gruppen. Vortragsthemen waren beispielsweise Moorswiedervernässung als Maßnahme der Klimaanpassung oder die kommunale Sichtweise auf eine Vorhabenträgerschaft bei Wiedervernässungsmaßnahmen. Dabei entstanden wertvolle Kontakte und Ideen für Zusammenarbeit, die für die Umsetzung der Moorschutz Strategie unerlässlich sind.

Die Mitarbeit in der Arbeitsgruppe der Greifswalder Agrarinitiative (GAI) „Natura 2000“, die sich im FFH Gebiet „Kleingewässerlandschaft Dömitzow“ mit der Reduktion von Pflanzenschutzmitteln und Kleingewässer Renaturierung beschäftigt ist ein Beispiel für einzelne Moorschutzmaßnahmen, die besonders wichtige, bereits geschützte Moore erhalten helfen und schützen sollen. Außerdem wird nachhaltige Bewirtschaftung der Grundstücksflächen der UHGW befördert.

Nicht zuletzt spielte das Thema Moor auch innerhalb der Verwaltung eine Rolle – in der Vorbereitung der Bürgerbeteiligung im B-Plan Steinbecker Vorstadt, der komplett auf Moorfläche im nördlichen Teil der Stadt geplant wird oder auch im Nachhaltigkeitskonzept der Abteilung Liegenschaften und Forsten und dessen Abstimmung mit anderen Abteilungen und Ämtern.

5.8.4 *Klimafonds Greifswald*

Greifswald wurde ausgewählt, am Projekt „Kommunaler Klimafonds“ teilzunehmen (gefördert durch die Nationale Klimaschutzinitiative). Das Forschungs- und Beratungsinstitut adelphi (300 Mitarbeitende, Sitz in Berlin und München) führt mit 6 Modellkommunen 3 Jahre lang ein Projekt zur Etablierung eines lokalen Klimafonds durch. Der Fond bietet Bürgern und Firmen die Möglichkeit ihre Treibhausgasemissionen in sinnvollen lokalen Klimaschutzprojekten auszugleichen und stellt gleichzeitig eine Finanzierungsmöglichkeit für derartige Projekte dar. Moorwiedervernässungen können ein Beispiel für solche Klimaschutzprojekte sein.

In zwei Workshops wurden zunächst Projektziele des Klimafonds vorgestellt und die Trägerschaft diskutiert, sowie über rechtliche Fragen und Inhalte der einzelnen unterstützten Klimaschutzprojekte, einen Fachbeirat und mehr. Andere teilnehmende Kommunen sind Lübeck, Bottrop, Ludwigsburg, LK München und der ILM-Kreis. Die in den einzelnen Kommunen gemachten Erfahrungen und Ideen sollen jeweils auch den anderen zur Verfügung stehen und es findet ein Austausch zwischen den Kommunen statt. Wegweisend sind außerdem die Erkenntnisse aus dem Landkreis München, der deutschlandweit den ersten Klimafond etabliert hat und von dessen Erfahrungen wir, beispielsweise durch ein Online Treffen, profitieren dürfen.



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