ARL | LAG-Frühjahrstagung | 04.04.2016 | Frankfurt (Oder)

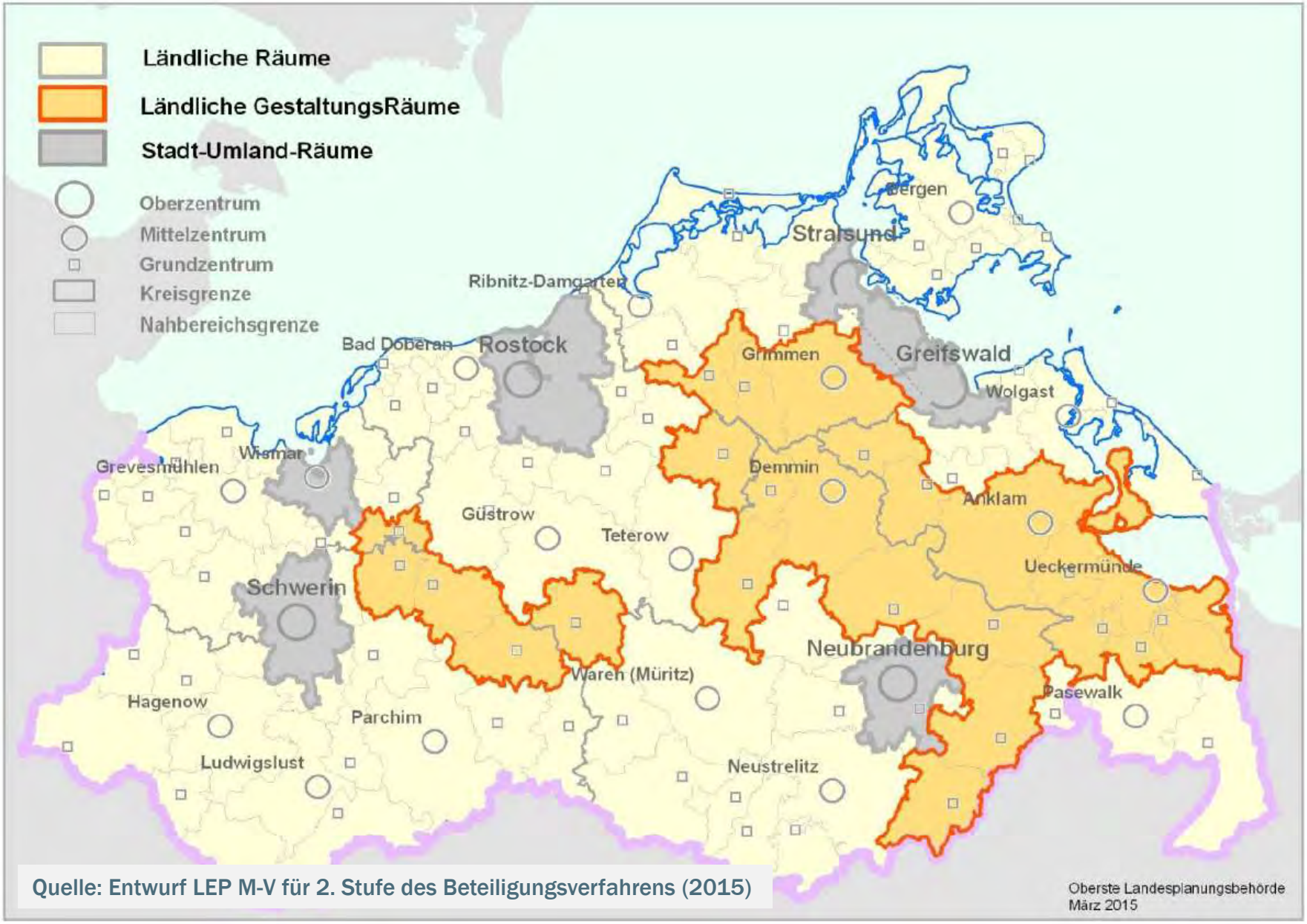
Schrumpfendes Greifswald – noch ein Problem?

Universitäts- und Hansestadt Greifswald | Stadtbaumt | m.heinz@greifswald.de

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Gliederung

1. Schrumpfung überwunden? – Kurze Situationsbeschreibung
2. Strategische Ansätze – Neue Rahmenbedingungen & Tendenzen der Stadtentwicklung
3. Und nun? – Ein gewagter Ausblick



Quelle: Entwurf LEP M-V für 2. Stufe des Beteiligungsverfahrens (2015)

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

1993

2015

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Biete Haus, suche 2 1/2 Zimmer Eigentumswohnung in Greifswald

Preis: VB

Details Weiterempfehlen:

Ort:	17495 Mecklenburg-Vorpommern - Züssow
Erstellungsdatum:	26.05.2015
Anzeigennummer:	324418593
Zimmer:	4
Wohnfläche:	92
Provision:	Provisionsfrei
Schlagwörter:	Eigenheim, Grundstück

Besuche: 00066

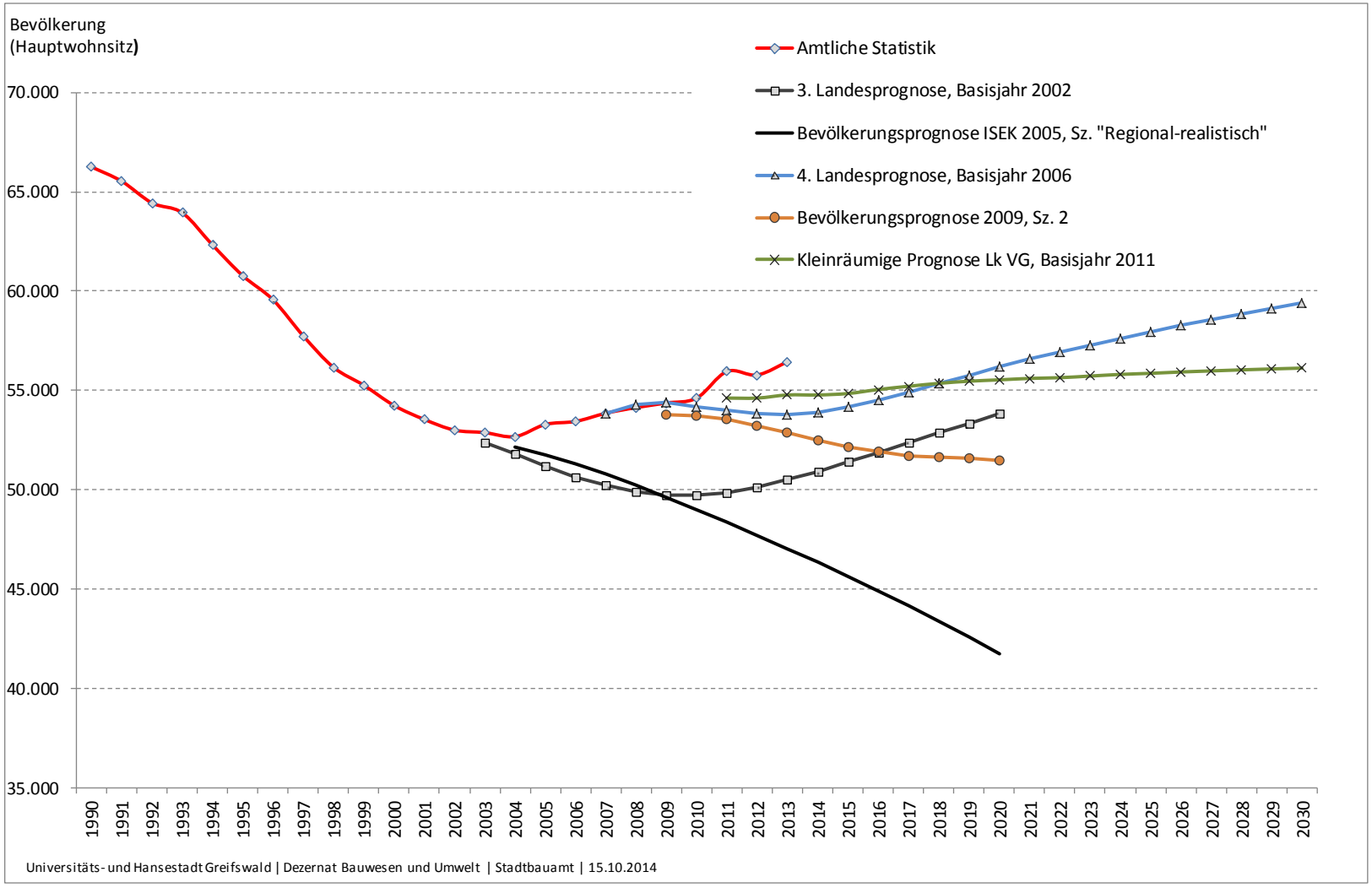
Beschreibung

Biete Eigenheim, etwa 5 km von Züssow, 92 Quadratmeter Wohnraum mit etwa 50 Quadratmeter Ausbaumöglichkeiten.
Das Grundstück ist 1340 Qudratmeter groß.
Modernisiert wurde das Haus Anfang 2002 mit Fester, Heizung, Wärmedämmung und mehr.
Alle Rechnungen führ denn Unbau liegen vor.
Aus Gesundheitlichen Gründen suchen wir eine Alters und Rollstuhlgerechte 2 1/2 Zimmer Eigentumswohnung in Greifswald.
Ewentuell auch Verkauf möglich.
Bei Interesse melden sie sich bitte.

Bemerkenswerte Empirie …

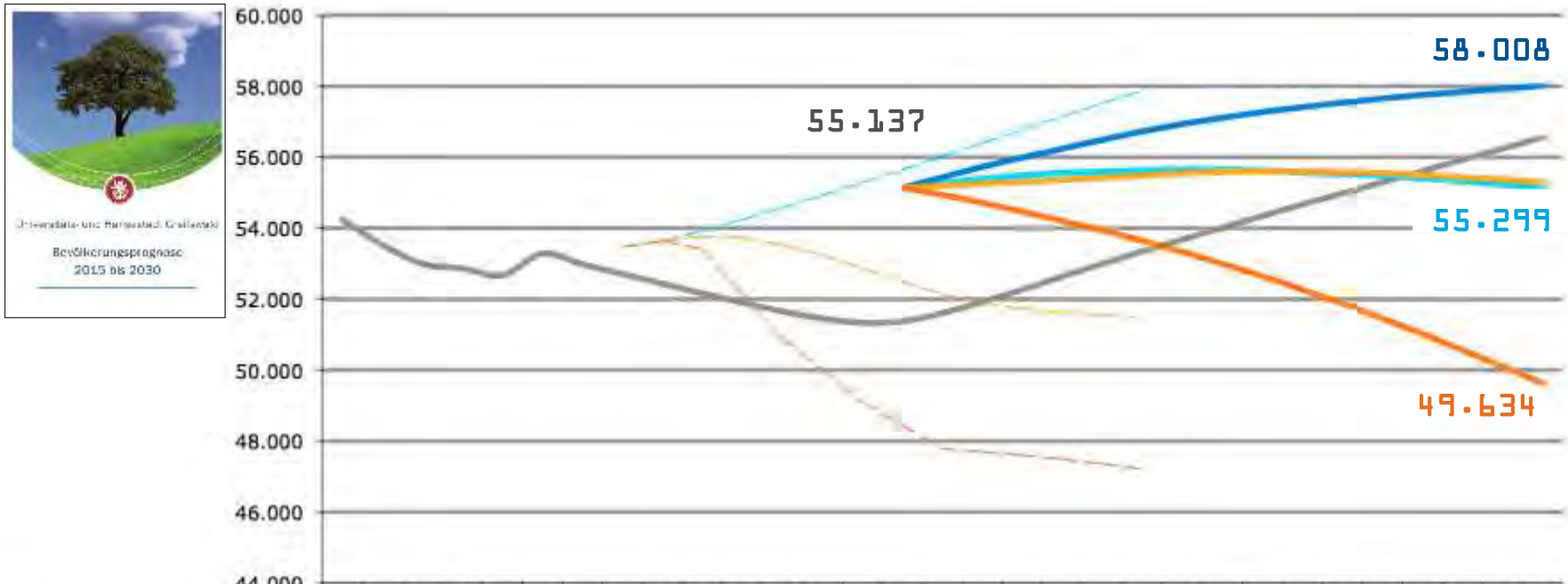
Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Bevölkerungsentwicklung Stadt Greifswald:
Reale Entwicklung 1990 bis 2013 und Vergleich mit diversen Prognosen



Womit rechnen wir für „morgen“?

Einwohnerprognose Greifswald 2015



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Land (Basisjahr 2005)	54236	53533	52994	52869	52669	53281	52984	52709	52435	52163	51904	51654	51454	51334	51379	51608	51921	52268	52640	52996	53343	53680	54011	54344	54669	54979	55294	55611	55927	56241	56547
Statistikstelle 06/15 - Sz.0 kontinuierlich															55137	55272	55393	55488	55556	55594	55630	55650	55646	55620	55568	55529	55477	55403	55324	55231	55137
Statistikstelle 06/15 - Sz.1 wachsend															55137	55436	55727	55989	56241	56490	56727	56933	57109	57272	57409	57536	57653	57755	57843	57926	58008
Statistikstelle 06/15 - Sz.2 stabil															55137	55193	55255	55302	55350	55427	55476	55547	55581	55599	55610	55581	55552	55497	55437	55370	55299
Statistikstelle 06/15 - Sz.3 rückläufig															55137	54937	54712	54462	54205	53932	53645	53334	52997	52645	52268	51872	51450	51019	50565	50102	49634
Statistikstelle 12/09 - Sz.1 konstant								53474	53638	53924	54243	54576	54924	55284	55649	56024	56402	56781	57159	57523	57877										
Statistikstelle 12/09 - Sz.2 realistisch								53474	53638	53769	53720	53527	53234	52885	52496	52134	51890	51720	51622	51553	51471										
Statistikstelle 12/09 - Sz.3 rückläufig								53474	53638	53408	52154	50892	50007	49102	48450	47794	47700	47603	47491	47362	47213										

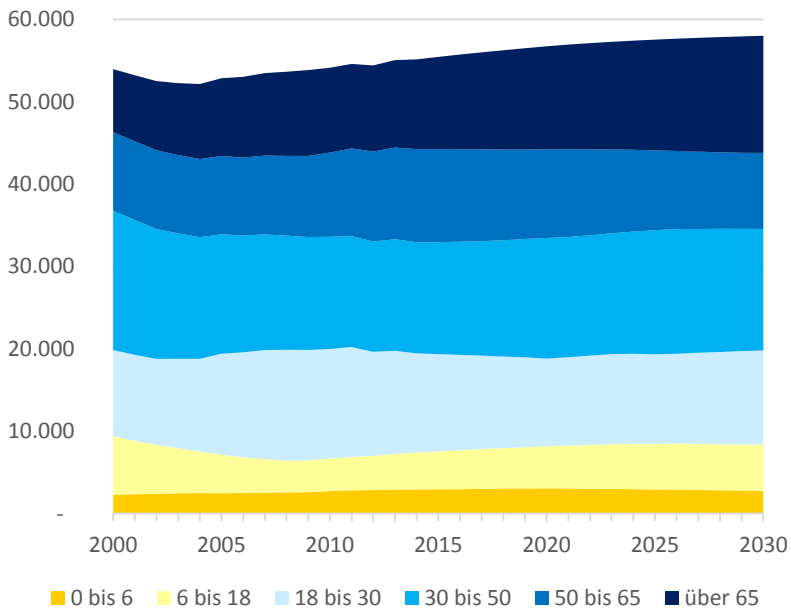
Land (Basisjahr 2005)
Statistikstelle 06/15 - Sz.1 wachsend
Statistikstelle 06/15 - Sz.3 rückläufig
Statistikstelle 12/09 - Sz.2 realistisch
Statistikstelle 06/15 - Sz.0 kontinuierlich
Statistikstelle 06/15 - Sz.2 stabil
Statistikstelle 12/09 - Sz.1 konstant
Statistikstelle 12/09 - Sz.3 rückläufig

Quelle: Kommunale Statistikstelle

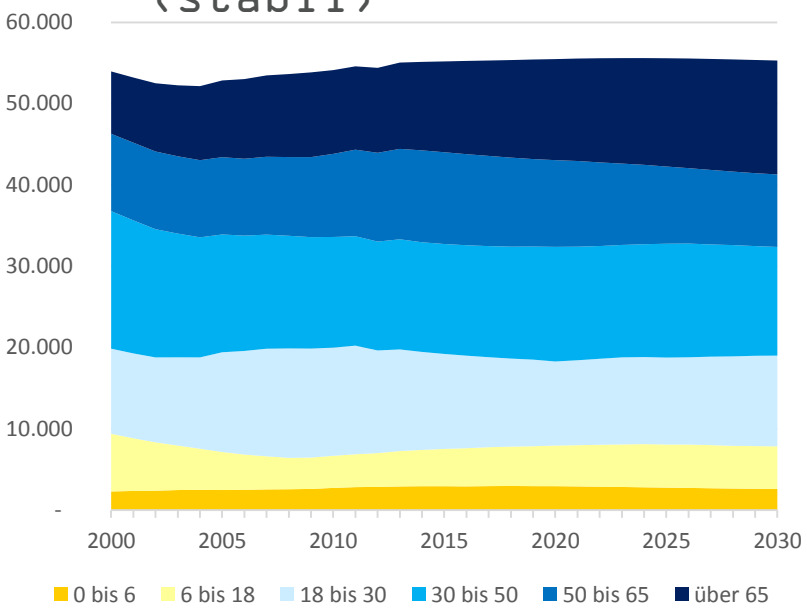
Womit rechnen wir für „morgen“?

Entwicklung von ausgewählten Altersgruppen von 2000 bis 2030

Szenario 1 (wachsend)



Szenario 2 (stabil)

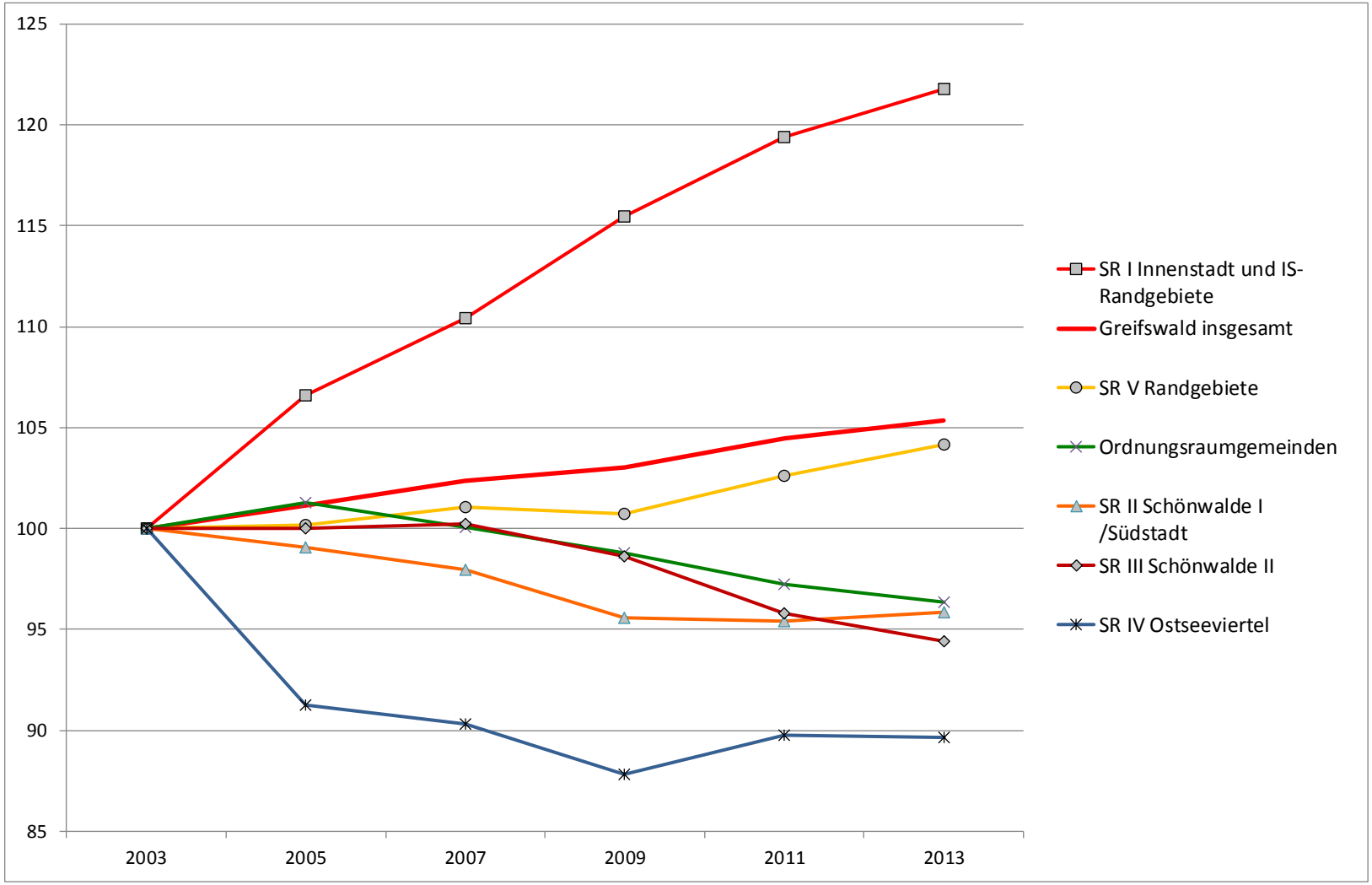


- 0 bis 18 - Kinder und Jugendliche / Hinweis auf Familien
- 18 bis 30 - Haushaltsbildner
- 30 bis 50 - Familiengrüner und Eigentumsbildner
- Über 50 - Mittleres Alter und Senioren, Hochbetagte

Bemerkenswerte Empirie …

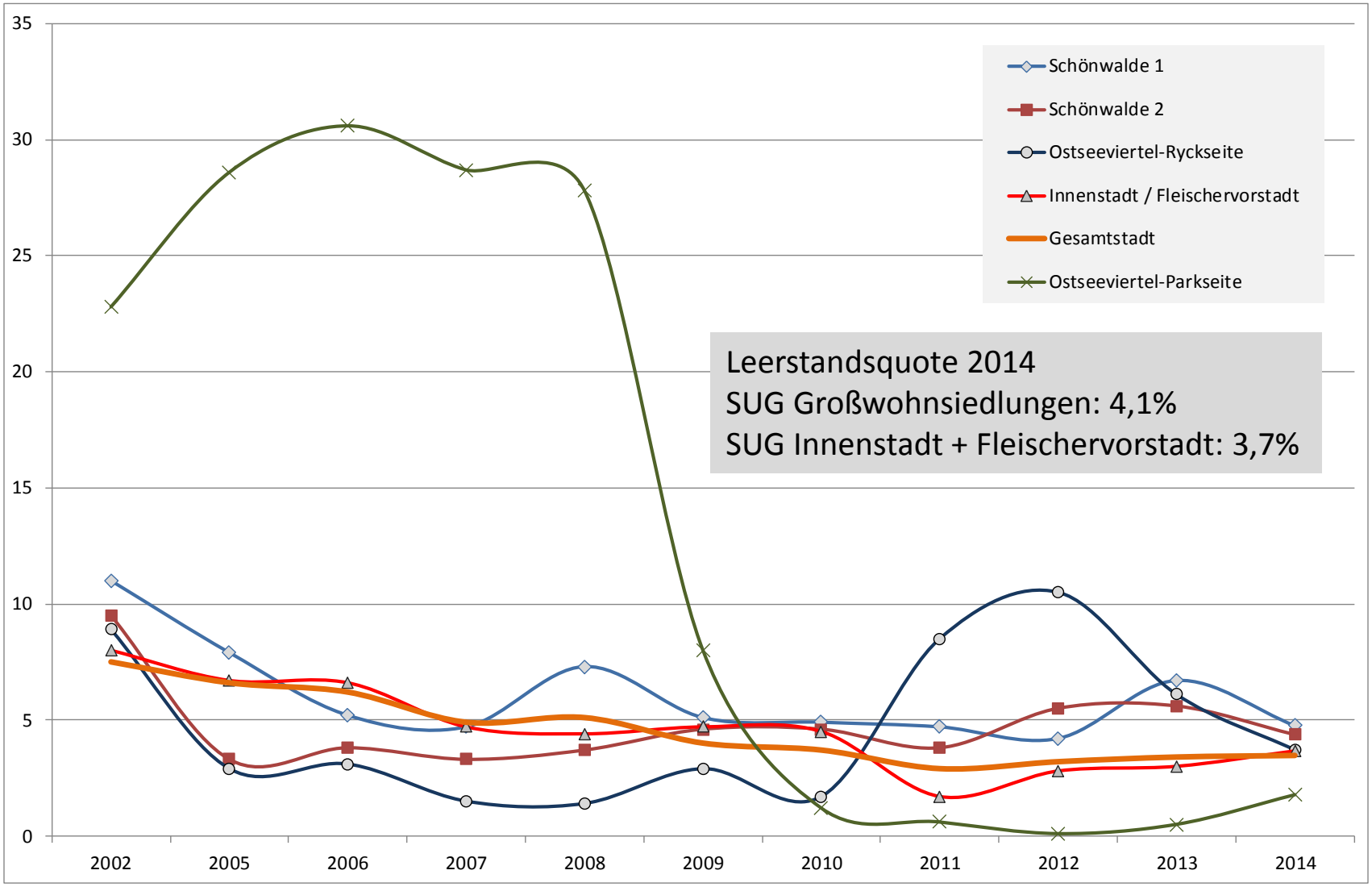
Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Entwicklung der Hauptwohnbevölkerung in den Greifswalder Sozialräumen & Umlandgemeinden (2003-2013. Index: 2003 = 100)

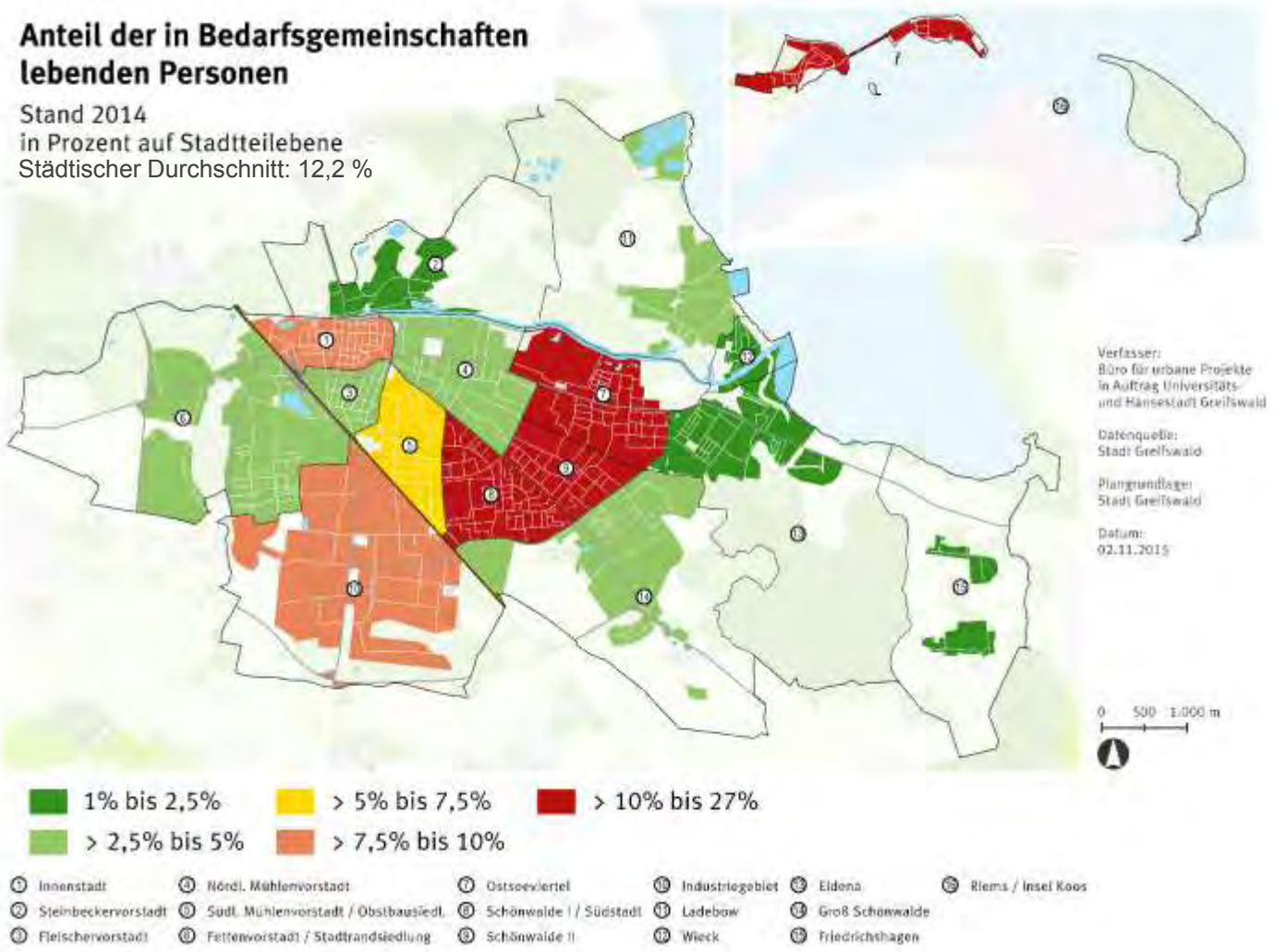


WE-Leerstandsquote nach Stadtumbaugebieten (2002-2014)

Universitäts- und Hansestadt Greifswald



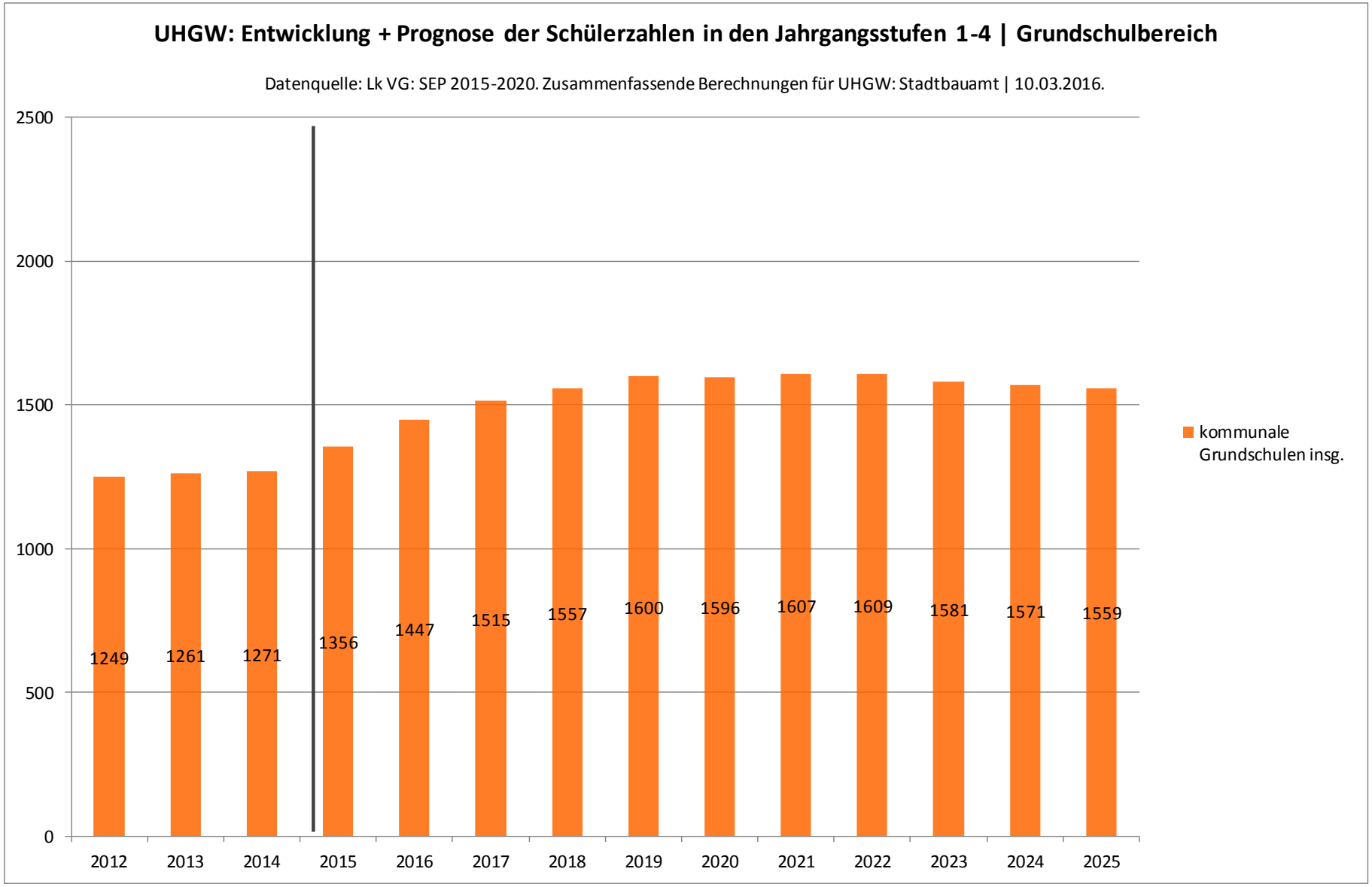
Soziale Situation



Universitäts- und Hansestadt Greifswald

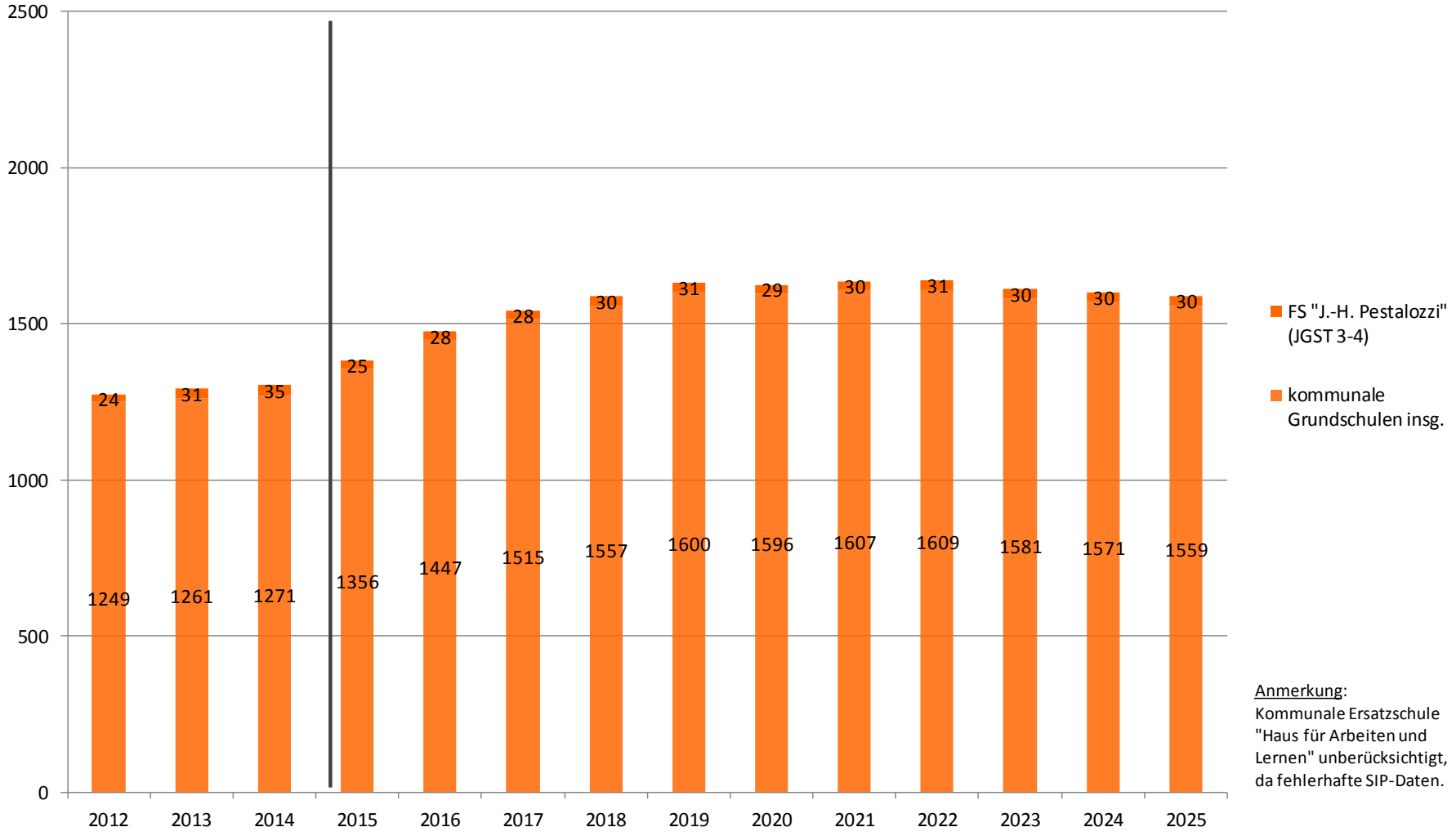
Gliederung

1. Schrumpfung überwunden? – Kurze Situationsbeschreibung
2. Strategische Ansätze – Neue Rahmenbedingungen & Tendenzen der Stadtentwicklung
   a. Soziale Infrastruktur | Schulstandorte
   b. Wohnen
3. Und nun? – Ein gewagter Ausblick


UHGW: Entwicklung + Prognose der Schülerzahlen in den Jahrgangsstufen 1-4 | Grundschulbereich
Datenquelle: Lk VG: SEP 2015-2020. Zusammenfassende Berechnungen für UHGW: Stadtbauamt | 10.03.2016.
2500
2000
1500
1000
500
0
1249
1261
1271
1356
1447
1515
1557
1600
1596
1607
1609
1581
1571
1559
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
kommunale Grundschulen insg.

UHGW: Entwicklung + Prognose der Schülerzahlen in den Jahrgangsstufen 1-4 | Grundschulbereich

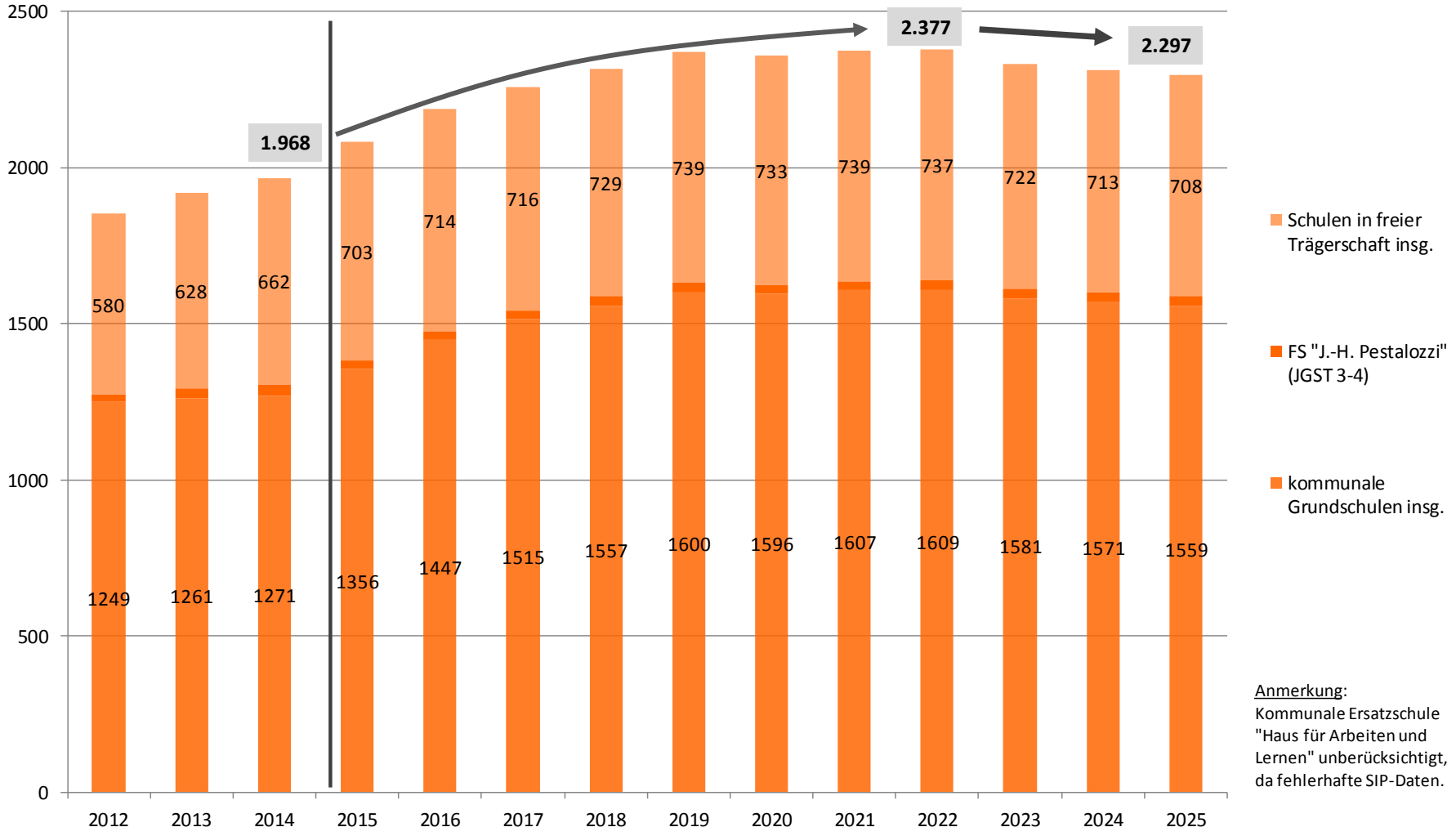
Datenquelle: Lk VG: SEP 2015-2020. Zusammenfassende Berechnungen für UHGW: Stadtbauamt | 10.03.2016.



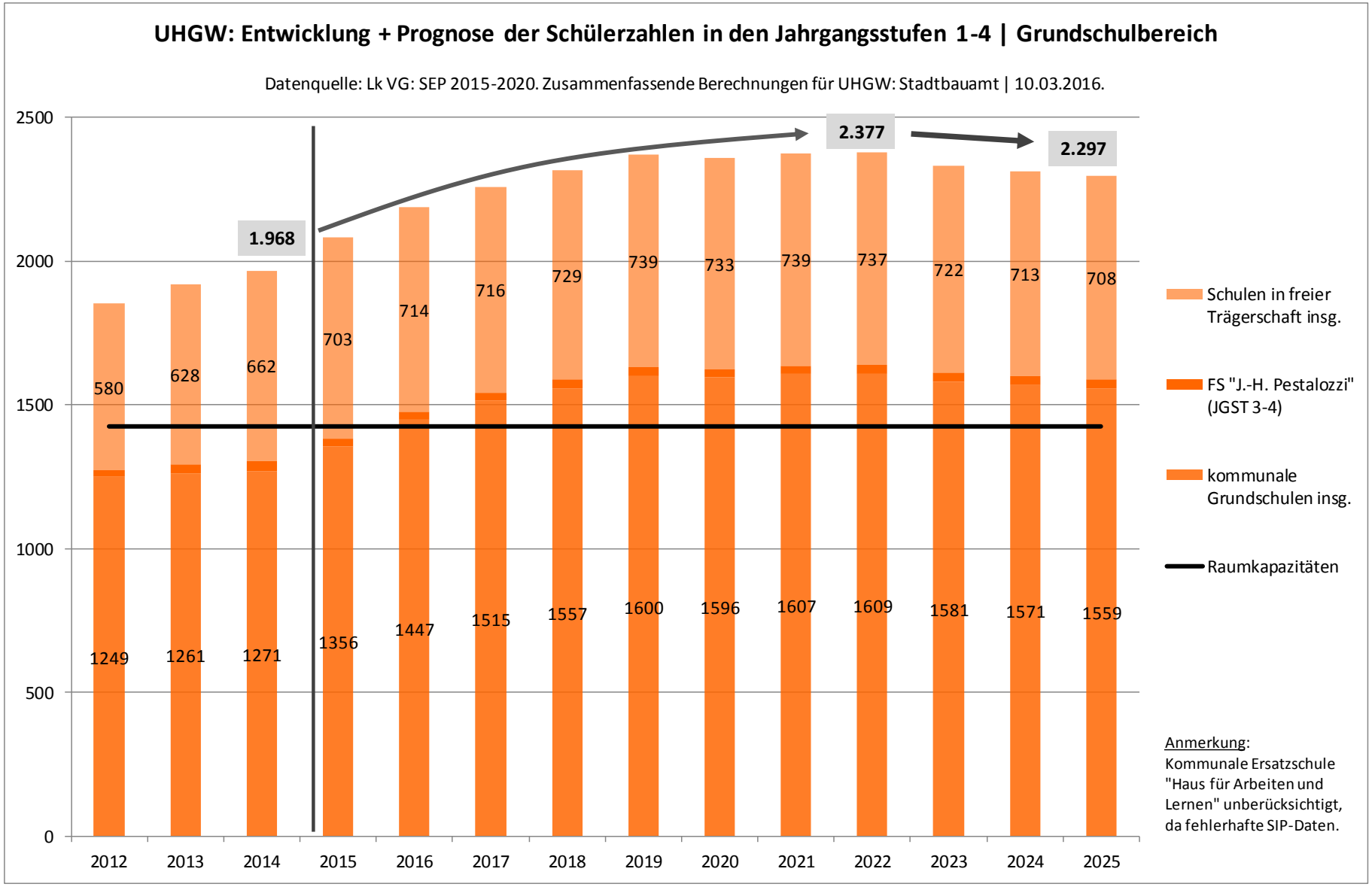
Anmerkung:
Kommunale Ersatzschule "Haus für Arbeiten und Lernen" unberücksichtigt, da fehlerhafte SIP-Daten.

UHGW: Entwicklung + Prognose der Schülerzahlen in den Jahrgangsstufen 1-4 | Grundschulbereich

Datenquelle: Lk VG: SEP 2015-2020. Zusammenfassende Berechnungen für UHGW: Stadtbauamt | 10.03.2016.



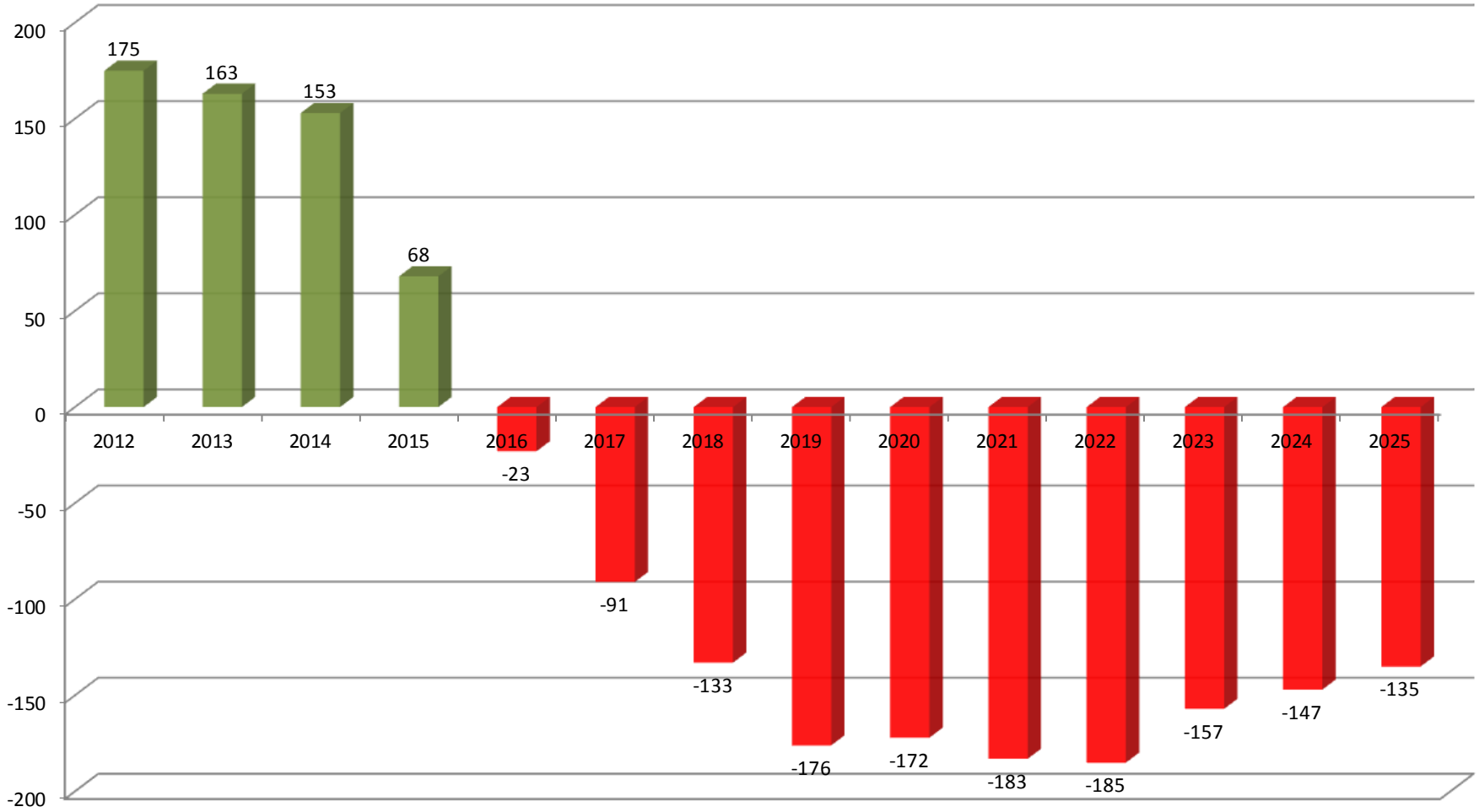
Anmerkung:
Kommunale Ersatzschule "Haus für Arbeiten und Lernen" unberücksichtigt, da fehlerhafte SIP-Daten.



Anmerkung: Bei den Raumkapazitäten handelt es sich um gegenwärtige Kapazitäten mit Berücksichtigung pädagogischer Besonderheiten

UHGW: Differenz Schülerentwicklung und Raumkapazitäten im Grundschulbereich (JGST 1-4)

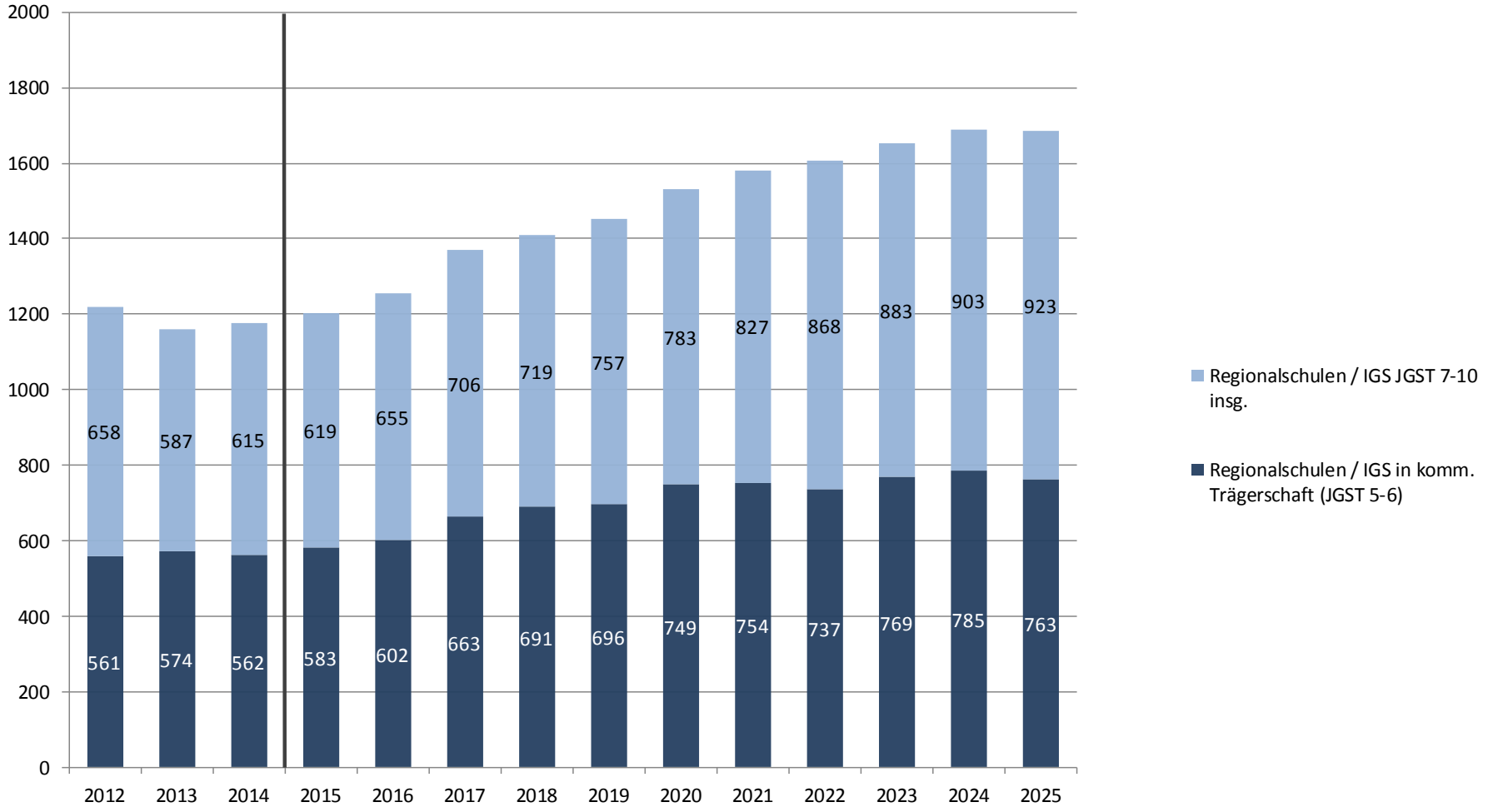
Datenquellen: Lk VG: SEP 2015-2020 sowie Kapazitätsberechnungen durch UHGW: Amt für Bildung, Sport und Wohngeld | 11.03.2015.



Anmerkung: Bei den Raumkapazitäten handelt es sich um gegenwärtige Kapazitäten mit Berücksichtigung pädagogischer Besonderheiten

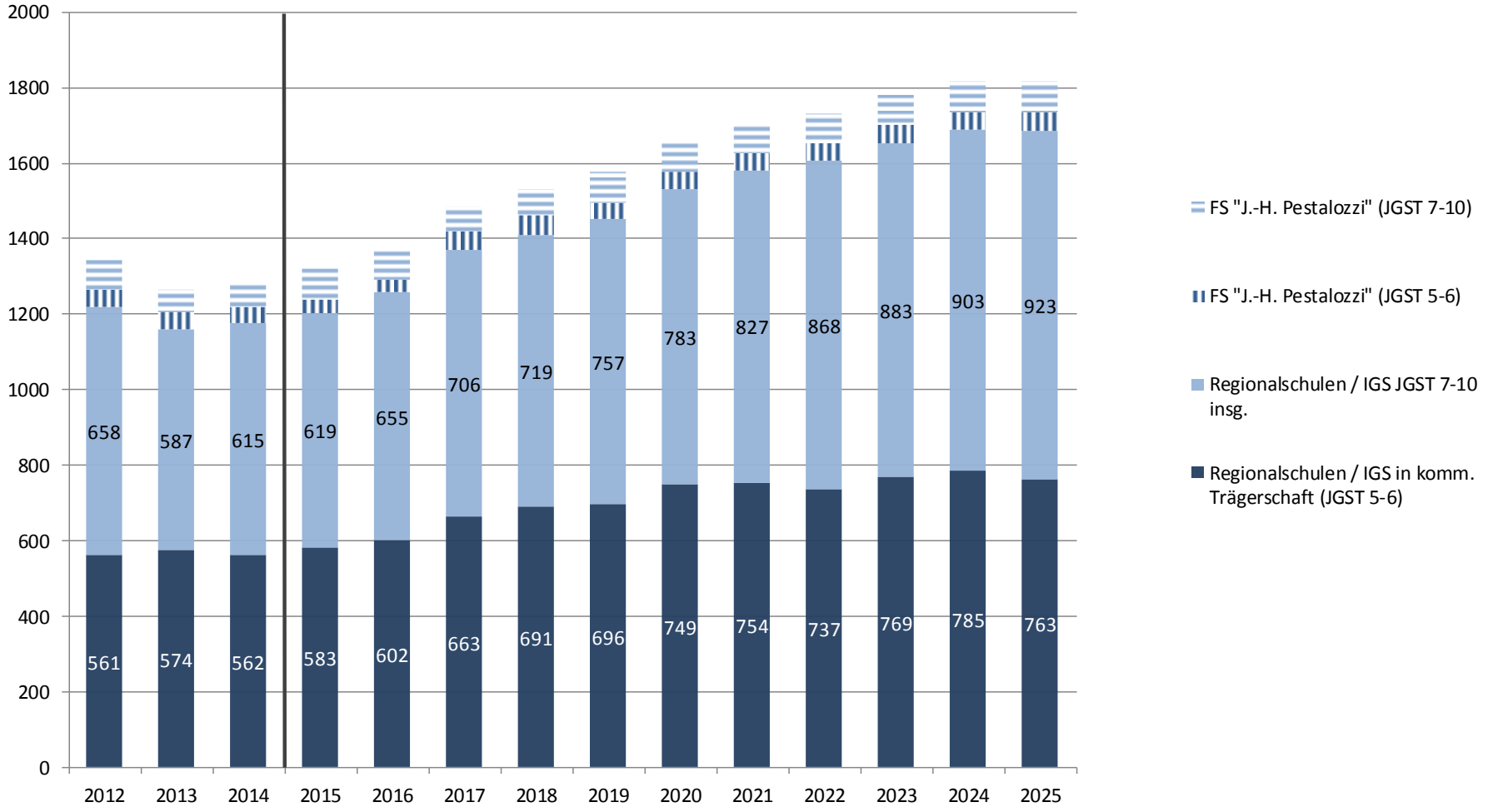
UHGW: Entwicklung + Prognose der Schülerzahlen für Regionalschulen (JGST 5-10)

Datenquellen: Lk VG: SEP 2015-2020 sowie Kapazitätsberechnungen durch UHGW: Amt für Bildung, Sport und Wohngeld | 11.03.2015.



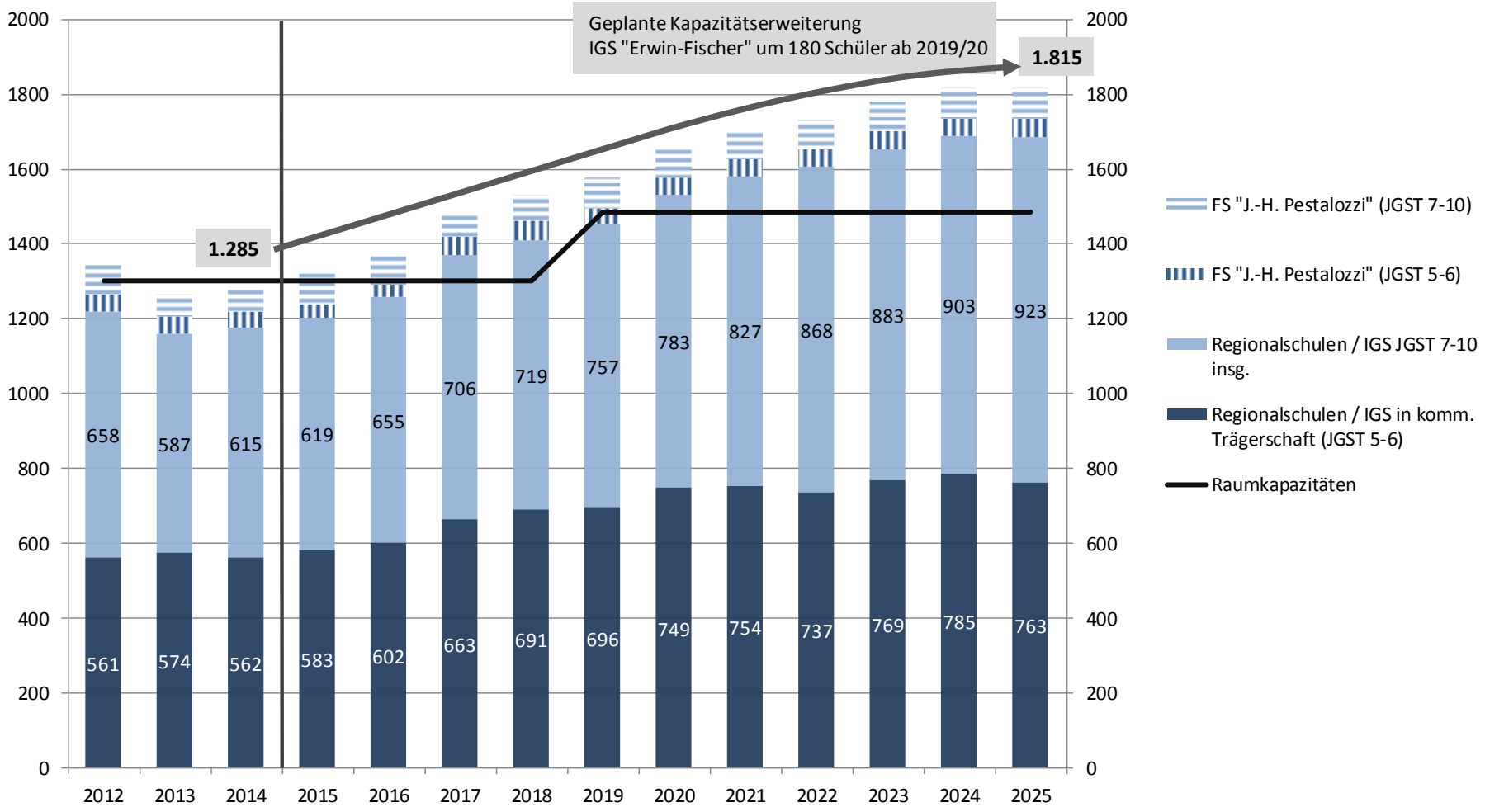
UHGW: Entwicklung + Prognose der Schülerzahlen für Regionalschulen (JGST 5-10)

Datenquellen: Lk VG: SEP 2015-2020 sowie Kapazitätsberechnungen durch UHGW: Amt für Bildung, Sport und Wohngeld | 11.03.2015.



UHGW: Entwicklung + Prognose der Schülerzahlen für Regionalschulen (JGST 5-10)

Datenquellen: Lk VG: SEP 2015-2020 sowie Kapazitätsberechnungen durch UHGW: Amt für Bildung, Sport und Wohngeld | 11.03.2015.

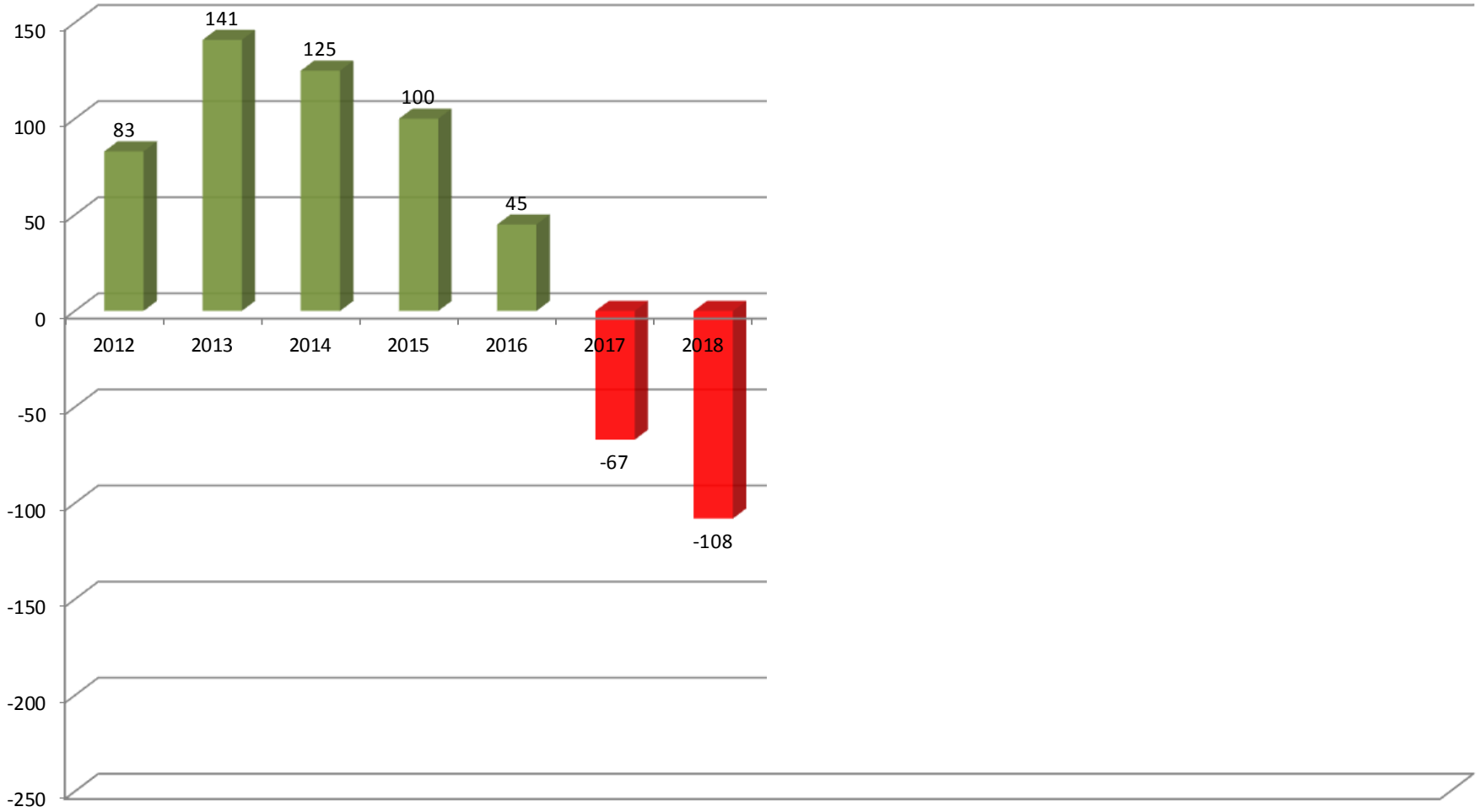


Anmerkung: Bei den Raumkapazitäten handelt es sich um gegenwärtige Kapazitäten mit Berücksichtigung pädagogischer Besonderheiten

UHGW: Differenz Schülerentwicklung und Raumkapazitäten für

Regionalschulen (JGST 5-10)

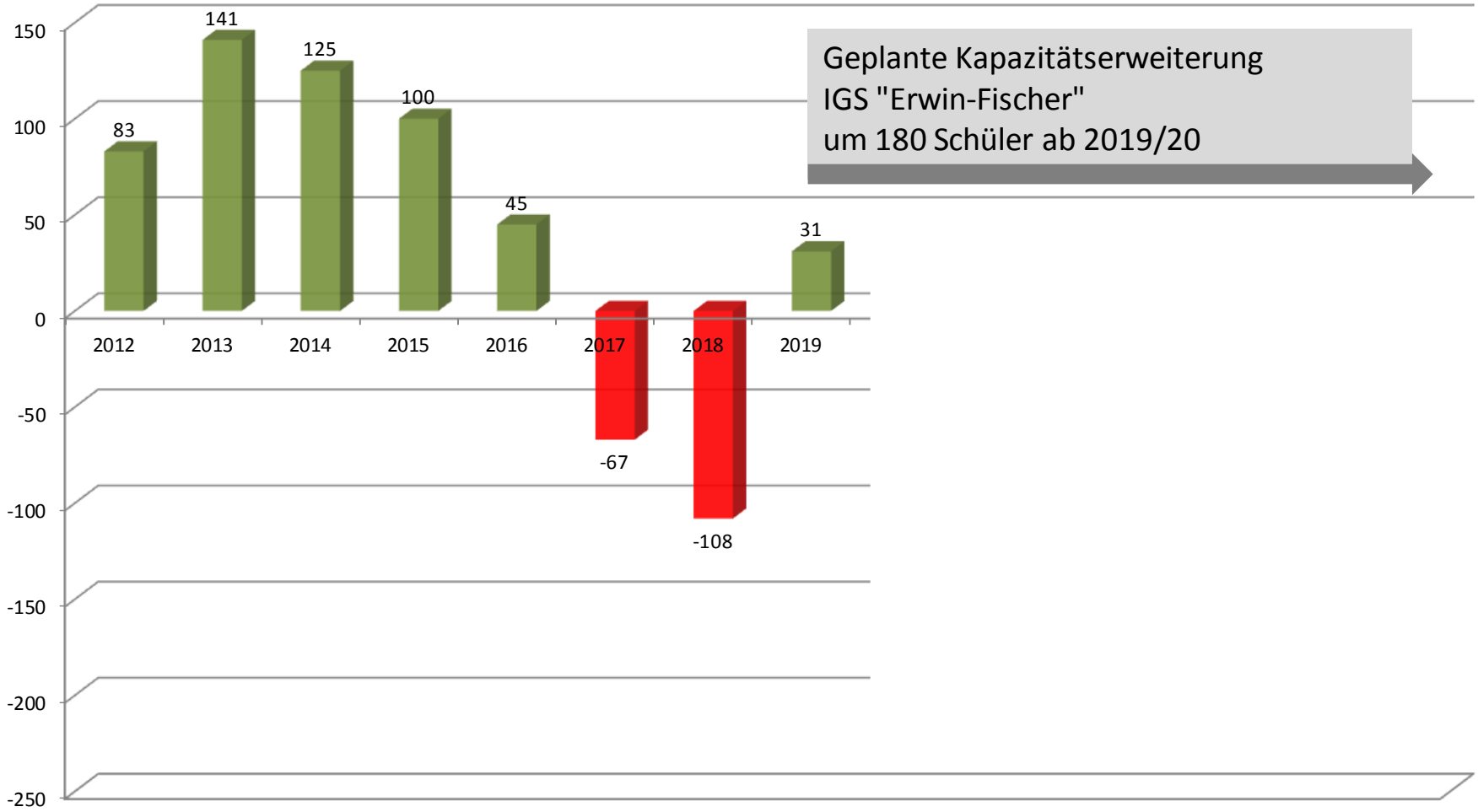
Datenquellen: Lk VG: SEP 2015-2020 sowie Kapazitätsberechnungen durch UHGW: Amt für Bildung, Sport und Wohngeld | 11.03.2015.



Anmerkung: Bei den Raumkapazitäten handelt es sich um gegenwärtige Kapazitäten mit Berücksichtigung pädagogischer Besonderheiten

UHGW: Differenz Schülerentwicklung und Raumkapazitäten für Regionalschulen (JGST 5-10)

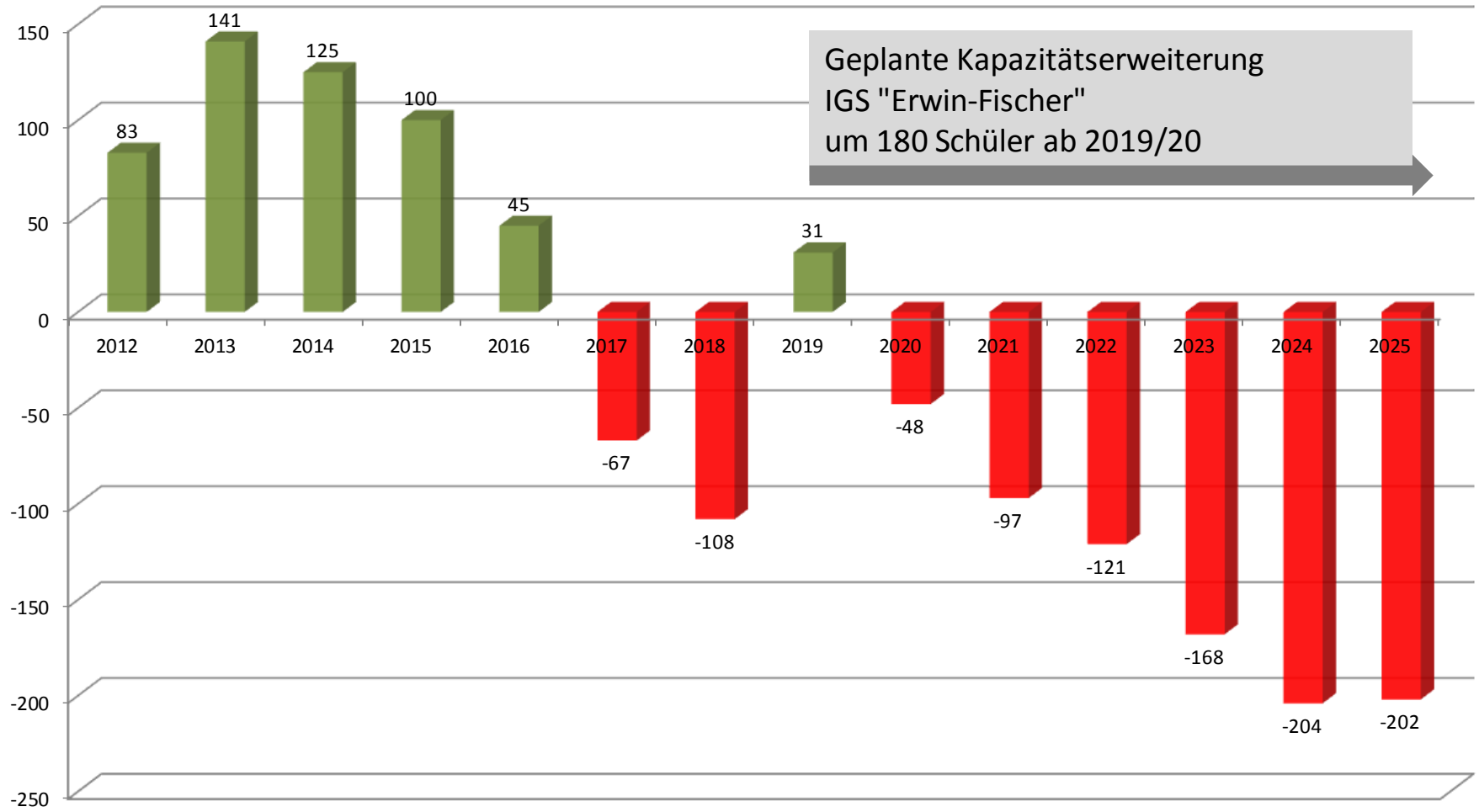
Datenquellen: Lk VG: SEP 2015-2020 sowie Kapazitätsberechnungen durch UHGW: Amt für Bildung, Sport und Wohngeld | 11.03.2015.



Anmerkung: Bei den Raumkapazitäten handelt es sich um gegenwärtige Kapazitäten mit Berücksichtigung pädagogischer Besonderheiten

UHGW: Differenz Schülerentwicklung und Raumkapazitäten für Regionalschulen (JGST 5-10)

Datenquellen: Lk VG: SEP 2015-2020 sowie Kapazitätsberechnungen durch UHGW: Amt für Bildung, Sport und Wohngeld | 11.03.2015.



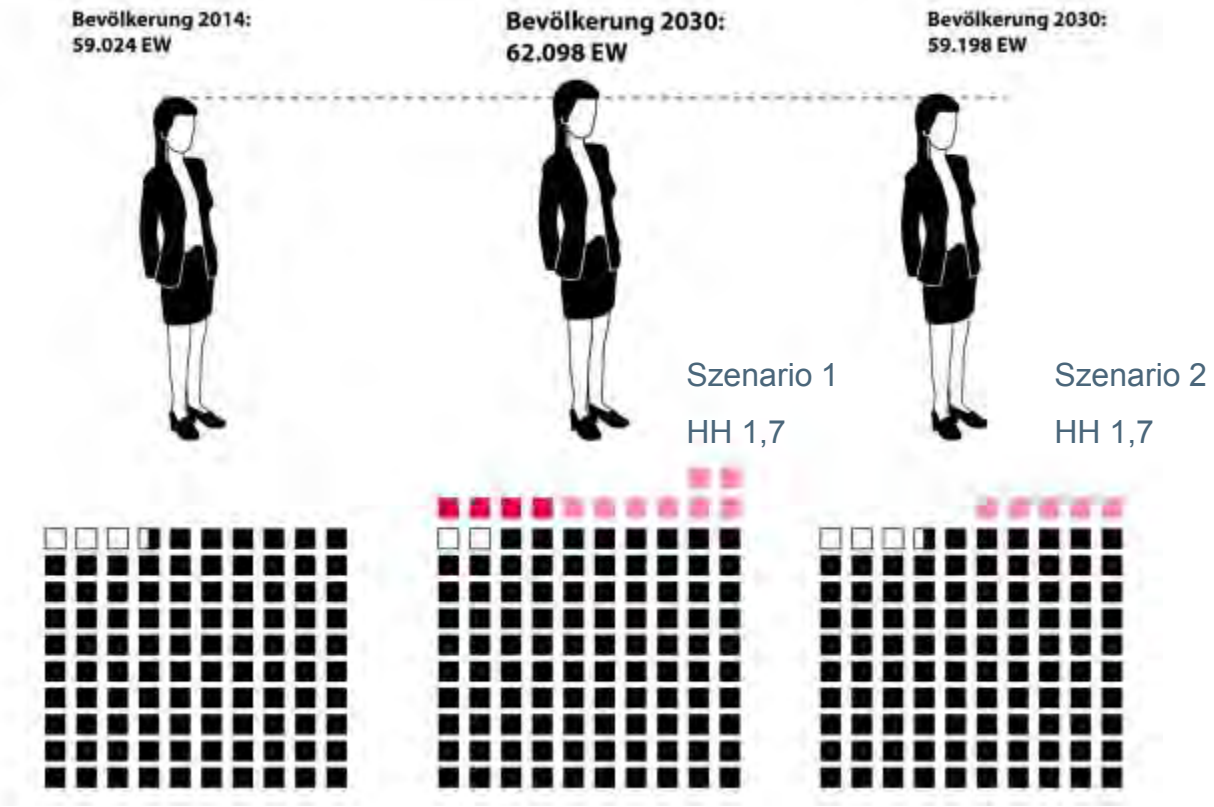
Anmerkung: Bei den Raumkapazitäten handelt es sich um gegenwärtige Kapazitäten mit Berücksichtigung pädagogischer Besonderheiten

Zu 2b | Wohnen

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Womit rechnen wir für „morgen“?

Ausgangslage und Annahmen



- Würde sich der Haushaltfaktor auf 1,7 reduzieren, würden 3.500 bzw. 1.800 neue Wohnungen benötigt.

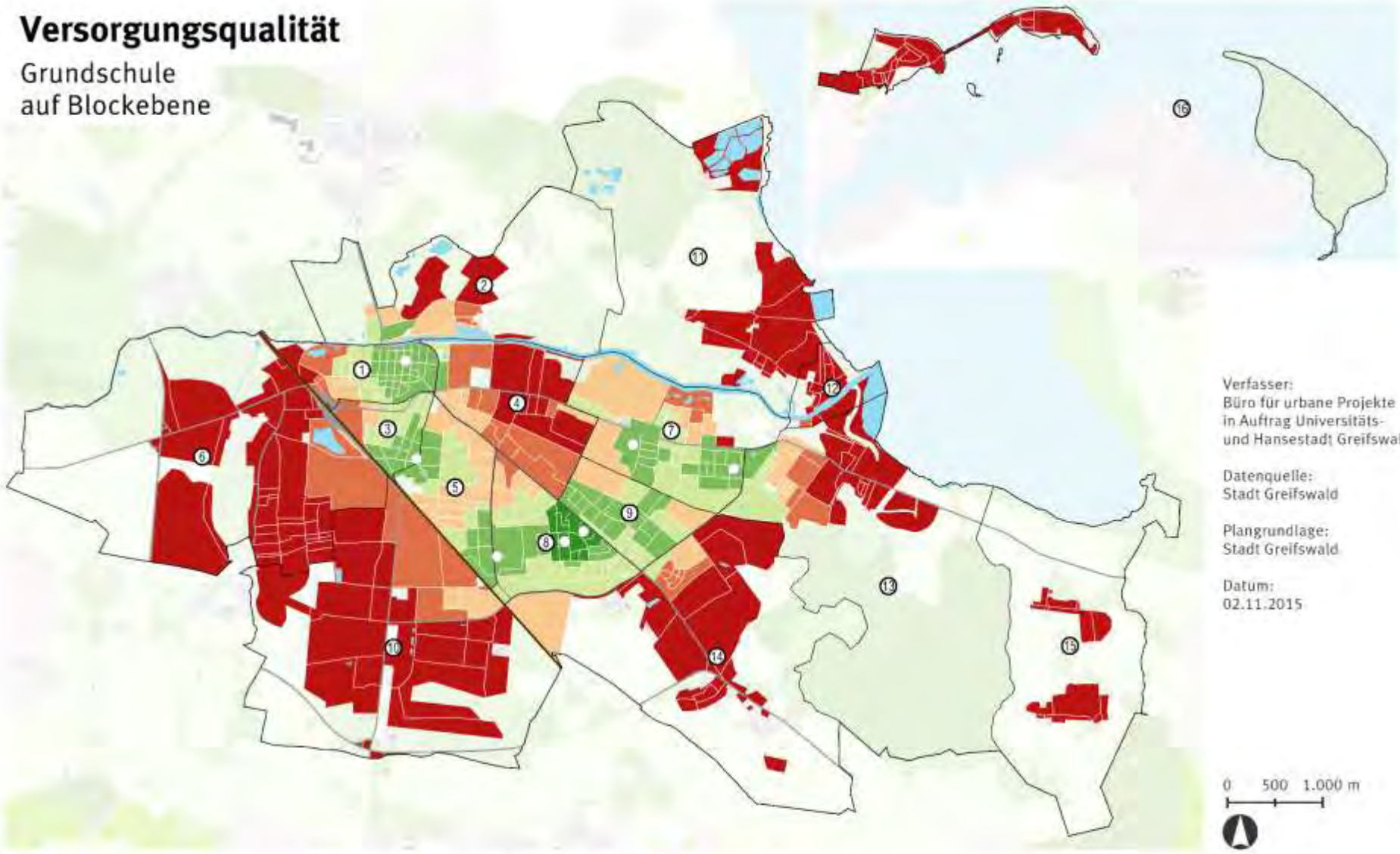
Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Zwischenfazit

1. Prognostizierte Zunahme der Bevölkerung gem. optimistischem Szenario von 59.024 (Haupt- und Nebenbewohner, Basisjahr 2014) auf 62.098 (2030); das entspricht einem relativen Anstieg von 5,2%.
2. Verbindliche Aussage SEP des Landkreises VG: Raumkapazitäten Grundschulbereich + Regionalschulen perspektivisch nicht ausreichend
3. Tendenzaussagen Wohnungsmarktanalyse: Neubaubedarf WE bis 2030 im Korridor 1.200 WE bis 3.500 WE

Versorgungsqualität

Grundschule
auf Blockebene

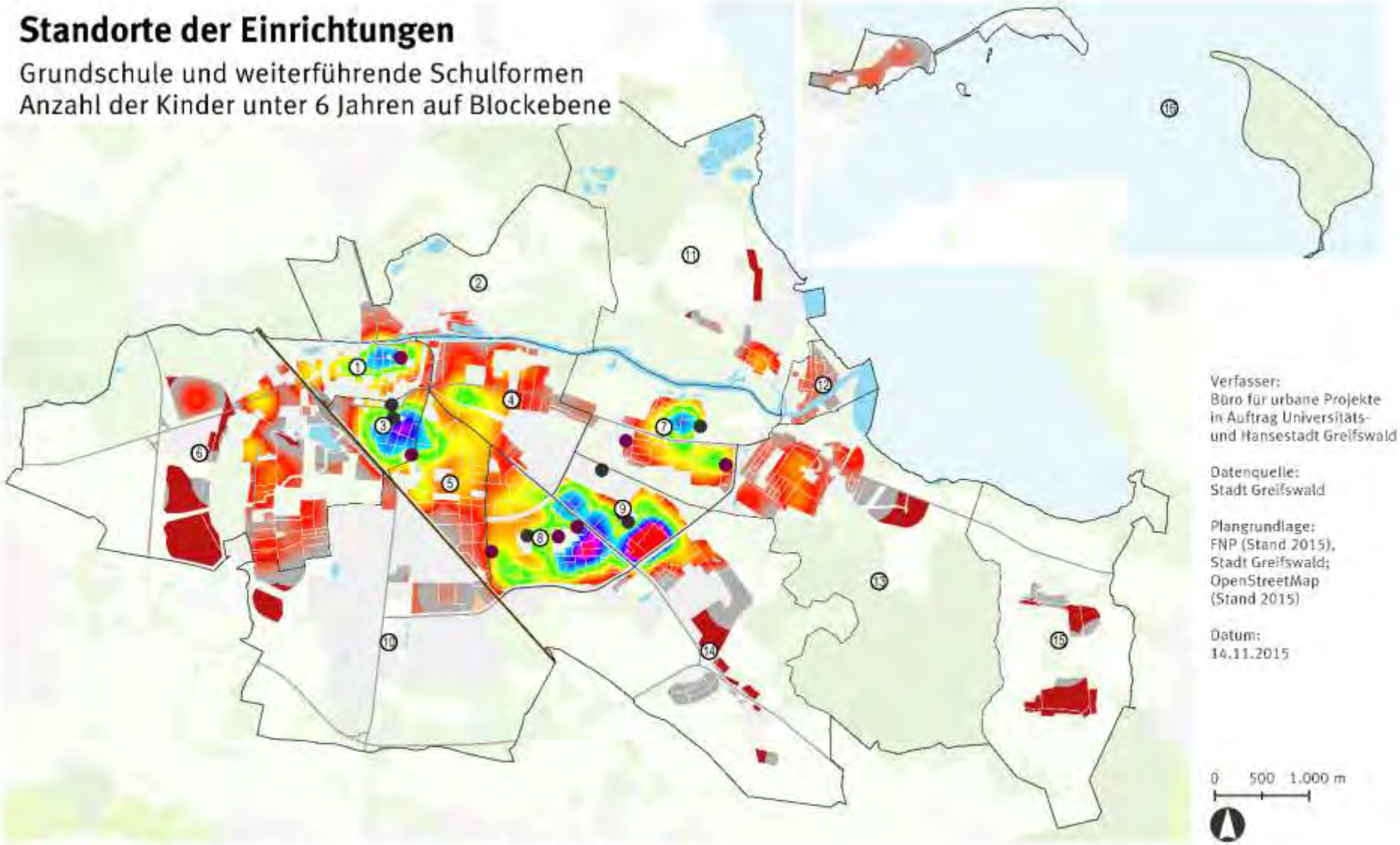


sehr hoch
hoch
überdurchschnittlich
unterdurchschnittlich
gering
sehr gering

① Innenstadt
② Steinbeckervorstadt
③ Fleischervorstadt
④ Nördl. Mühlenvorstadt
⑤ Südl. Mühlenvorstadt / Obstbausiedl.
⑥ Fettenvorstadt / Stadtrandsiedlung
⑦ Ostseeviertel
⑧ Schönwalde I / Südstadt
⑨ Schönwalde II
⑩ Industriegebiet
⑪ Ladebow
⑫ Wieck
⑬ Eldena
⑭ Groß Schönwalde
⑮ Friedrichshagen
⑯ Riems / Insel Koos

Standorte der Einrichtungen

Grundschule und weiterführende Schulformen
Anzahl der Kinder unter 6 Jahren auf Blockebene



- Grundschulstandort
- Weiterführende Schulformen

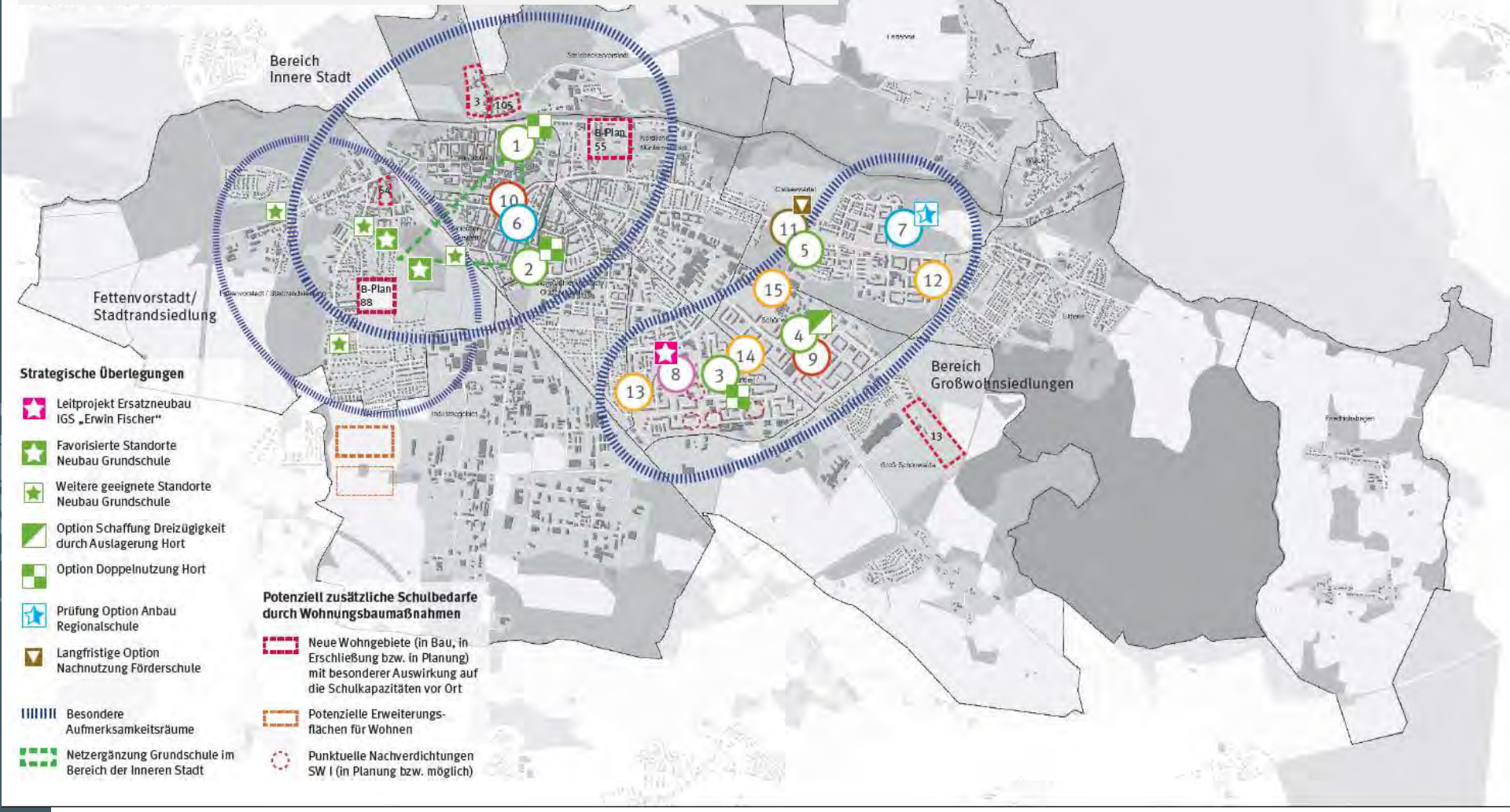
Hohe Dichte

Niedrige Dichte

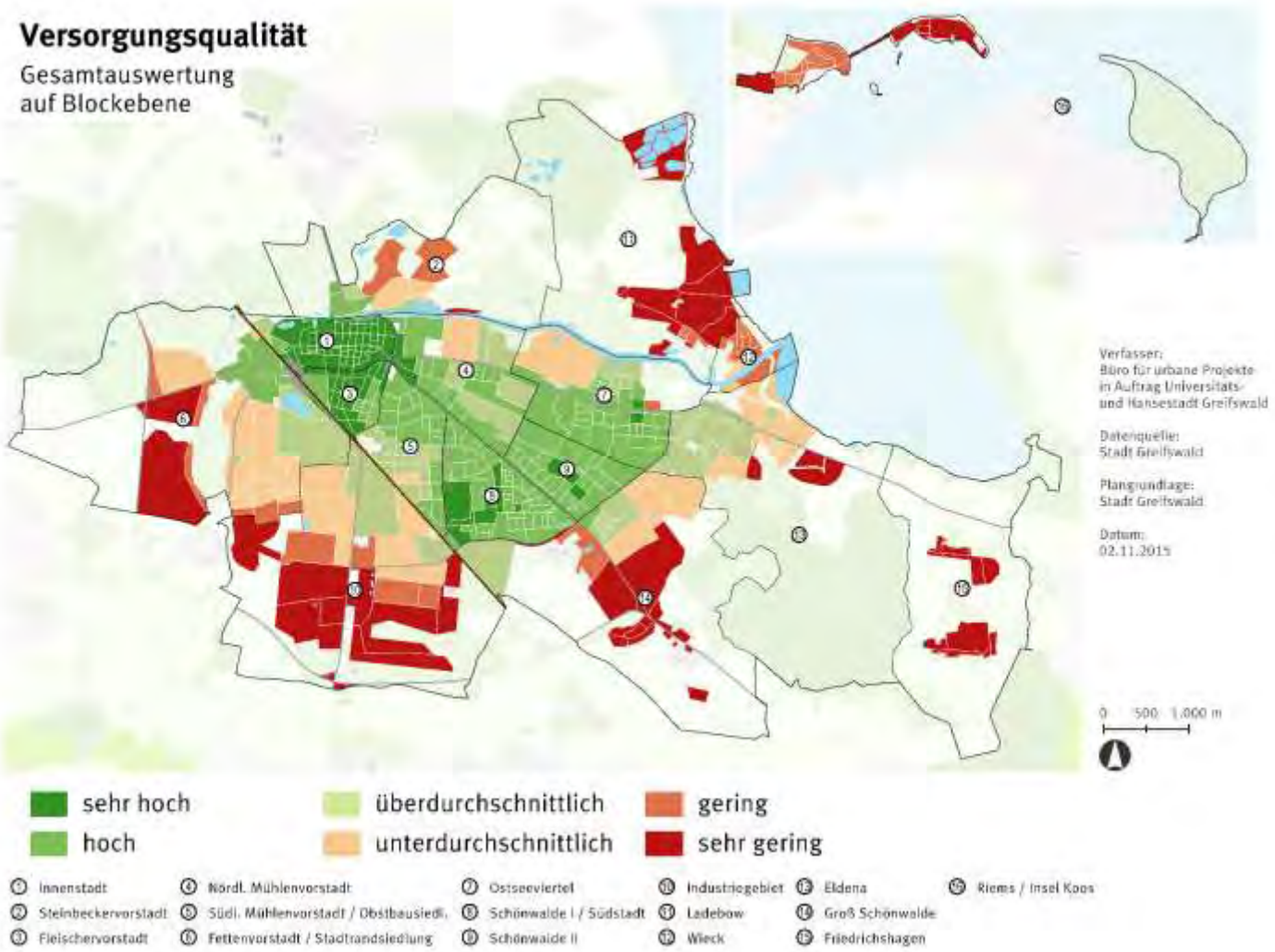
① Innenstadt
② Steinbeckervorstadt
③ Fleischervorstadt
④ Nördl. Mühlenvorstadt
⑤ Südl. Mühlenvorstadt / Obstbausiedl.
⑥ Fettenvorstadt / Stadtrandsiedlung
⑦ Ostseeviertel
⑧ Schönwalde I / Südstadt
⑨ Schönwalde II
⑩ Industriegebiet
⑪ Ladebow
⑫ Wieck
⑬ Eldena
⑭ Groß Schönwalde
⑮ Friedrichshagen
⑯ Riems / Insel Koos

Präambel:

1. Kompakte Stadt der kurzen Wege
2. Städtebauliche integrierte Standorte mit Infrastrukturanbindung
3. Räumlicher Fokus liegt auf der Süd-West-Entwicklung



Lagegunst und Qualitäten der Stadtquartiere



Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Gliederung

1. Schrumpfung überwunden? – Kurze Situationsbeschreibung
2. Strategische Ansätze – Neue Rahmenbedingungen & Tendenzen der Stadtentwicklung
3. Und nun? – Ein gewagter **Ausblick**

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

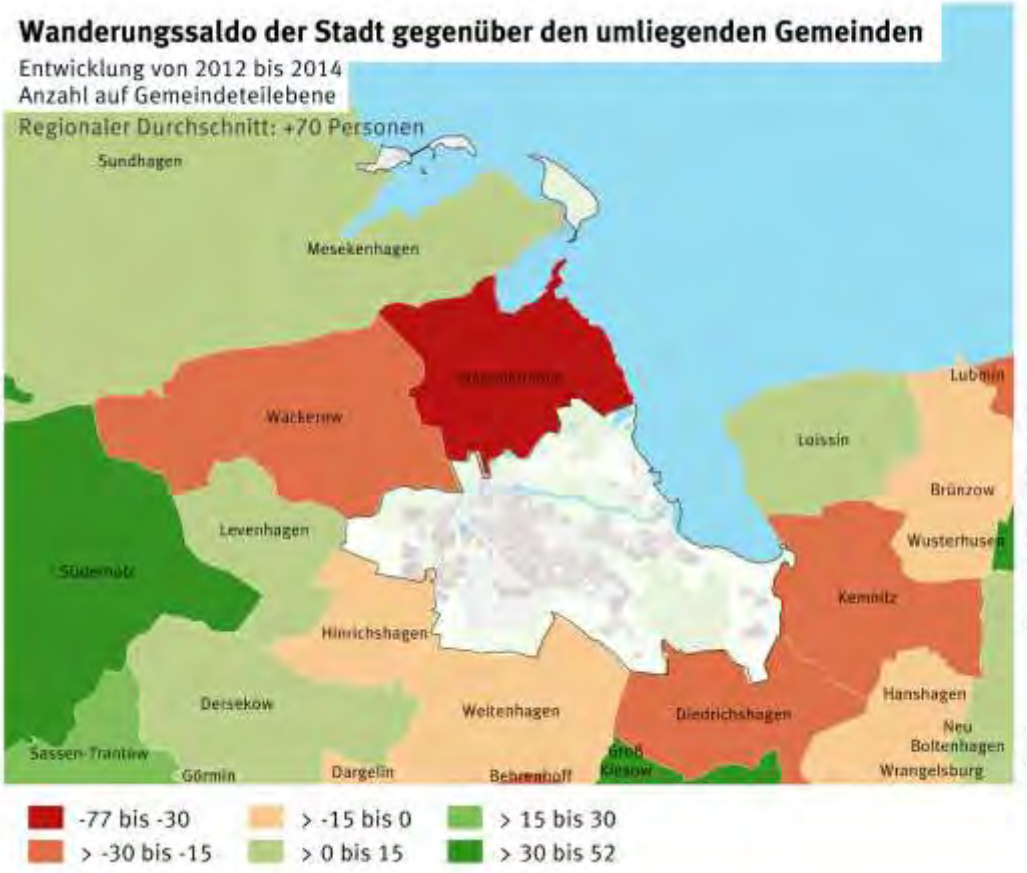
Überleitend von den strategischen Aussagen…

1. Zur Planungsmethodik: **Flexibilität als Grundprinzip der Planung**. – Anzahl der **unbekannten bzw. extern gesteuerten Faktoren** für die Stadtentwicklung nimmt zu
   - z.B. verstärkte **Infrastruktur-Kluft** zwischen städtischen und ländlichen Regionen → Demographisch und infrastrukturell bedingte Rückwanderungen aus den umliegenden ländlichen Regionen in die „Ankerstädte“ (v.a. Mittel- und Oberzentren) ist schwer zu prognostizieren
   - Z.B. **Universität**sentwicklung

   → „lernende / atmende Prognosen“
2. Zu Fragen der interkommunalen Zusammenarbeit (IKZ)
   - **Rollenverschiebung** im Vgl. zu 1990er Jahren
   - Kreisgebietsreform mit Aufhebung der Kreisgrenze

   aber:
   - Verstetigung der kleinteiligen Gemeindestruktur

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald



Gebietskörperschaftliche Lösungen?

- Diskussion Eingemeindung Wackerow
- Gemeindefusion Amt Landhagen?
- Aktueller L-Gesetzesentwurf Leitbild „Gemeinde der Zukunft“

Stadtentwicklungs-AK „Region – Oberzentrum – Umland“ als langjähriges Gremium der IkZ

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Fazit…

Ausgangsfrage:

Schrumpfendes Greifswald – noch ein Problem?

… 2016 …

Wachsendes Greifswald in einer schrumpfenden Region

… 2030 …

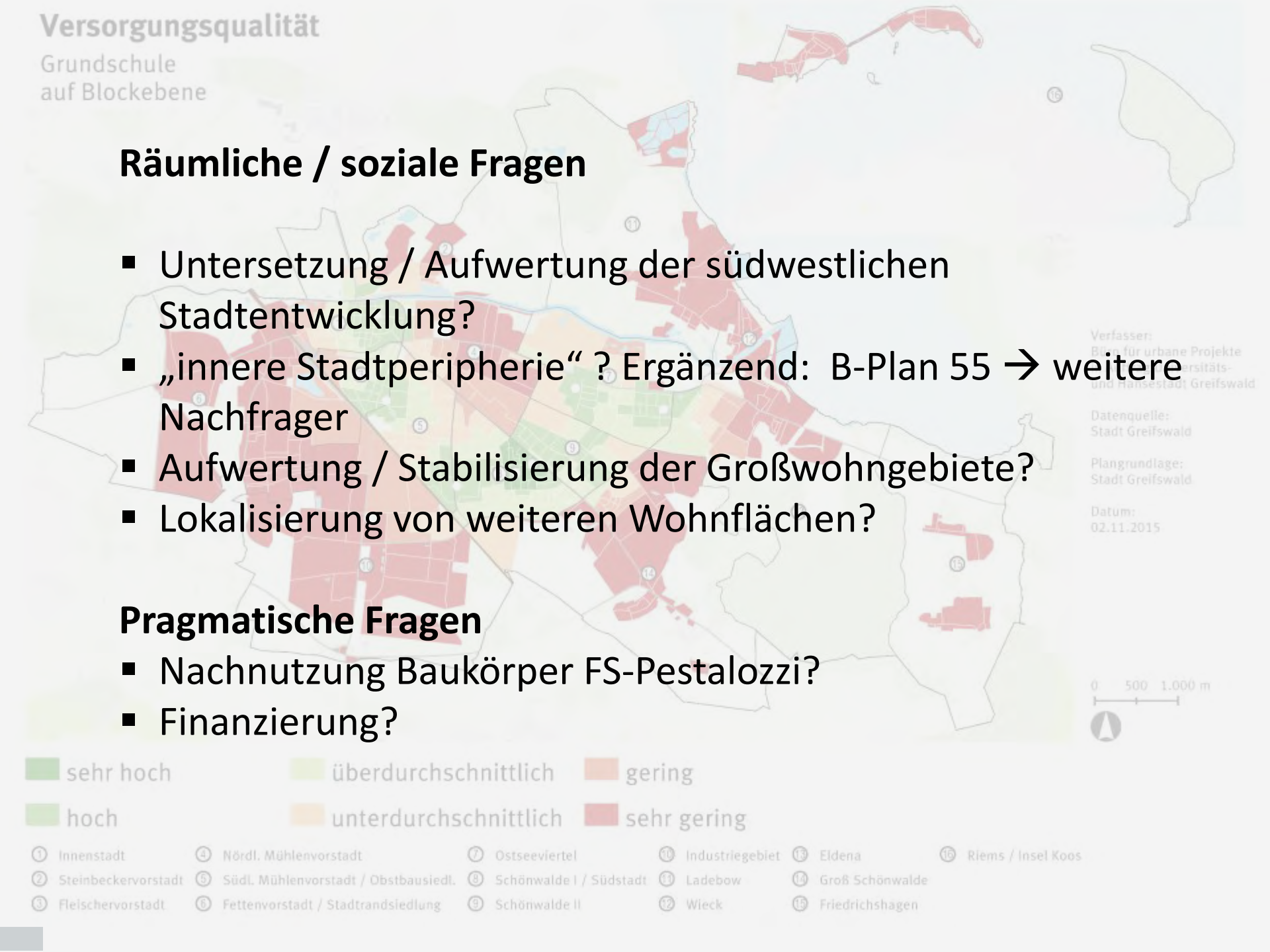
Greifswald in einer stabilen Region!

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Besten Dank für die Aufmerksamkeit!

Stadtbauamt | m.heinz@greifswald.de

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

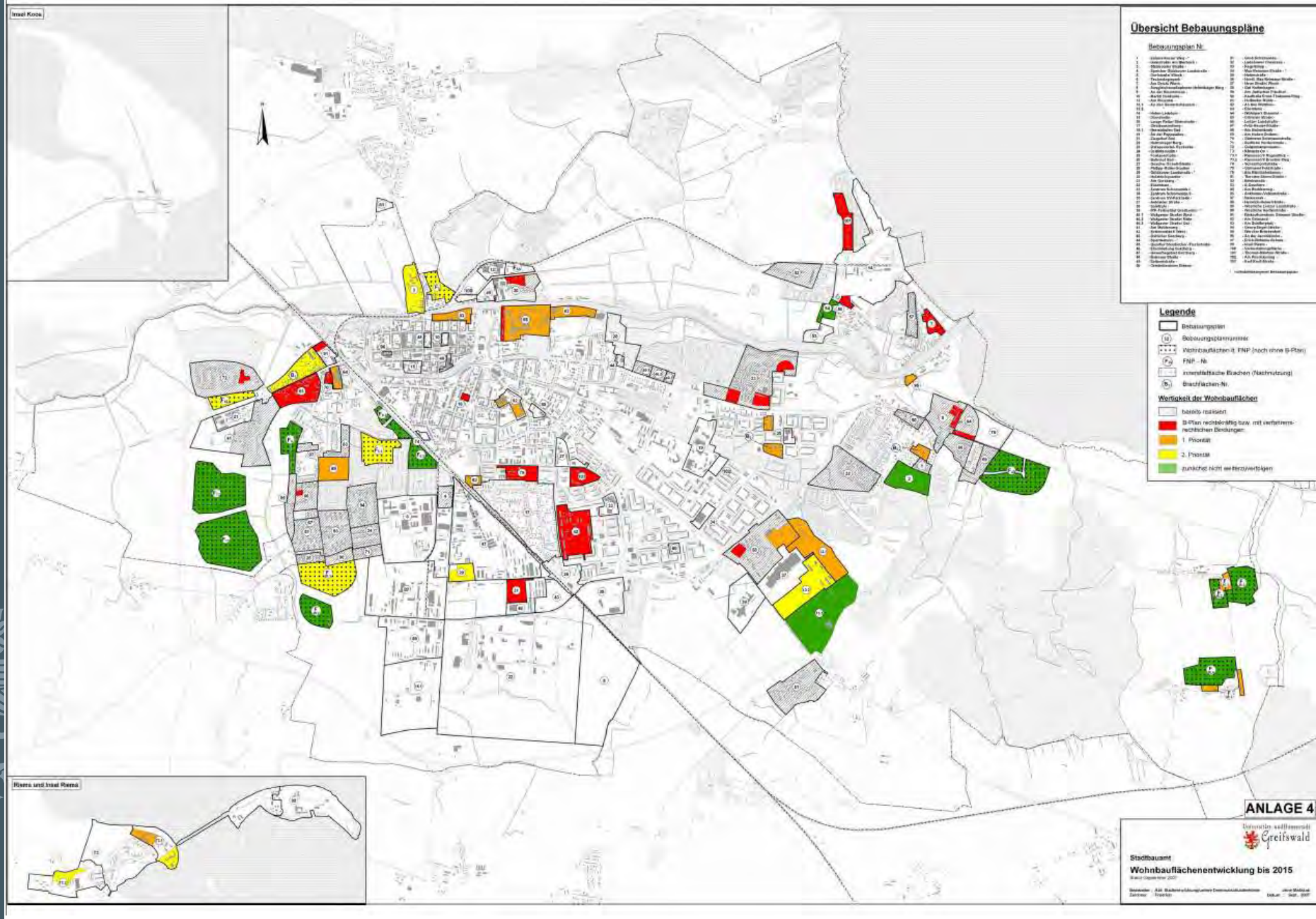


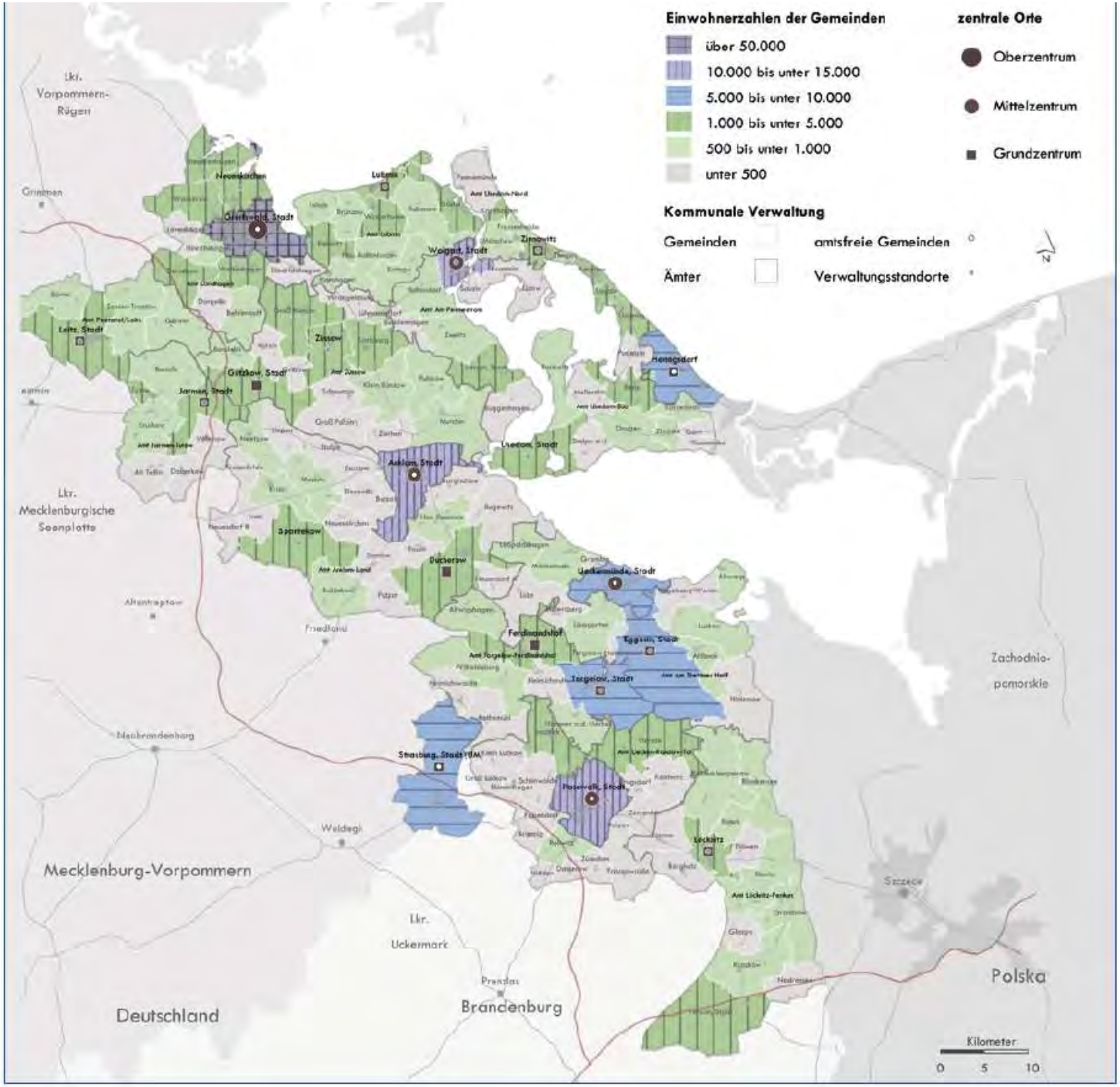
Räumliche / soziale Fragen

- Untersetzung / Aufwertung der südwestlichen Stadtentwicklung?
- „innere Stadtperipherie“ ? Ergänzend: B-Plan 55 → weitere Nachfrager
- Aufwertung / Stabilisierung der Großwohngebiete?
- Lokalisierung von weiteren Wohnflächen?

Pragmatische Fragen

- Nachnutzung Baukörper FS-Pestalozzi?
- Finanzierung?

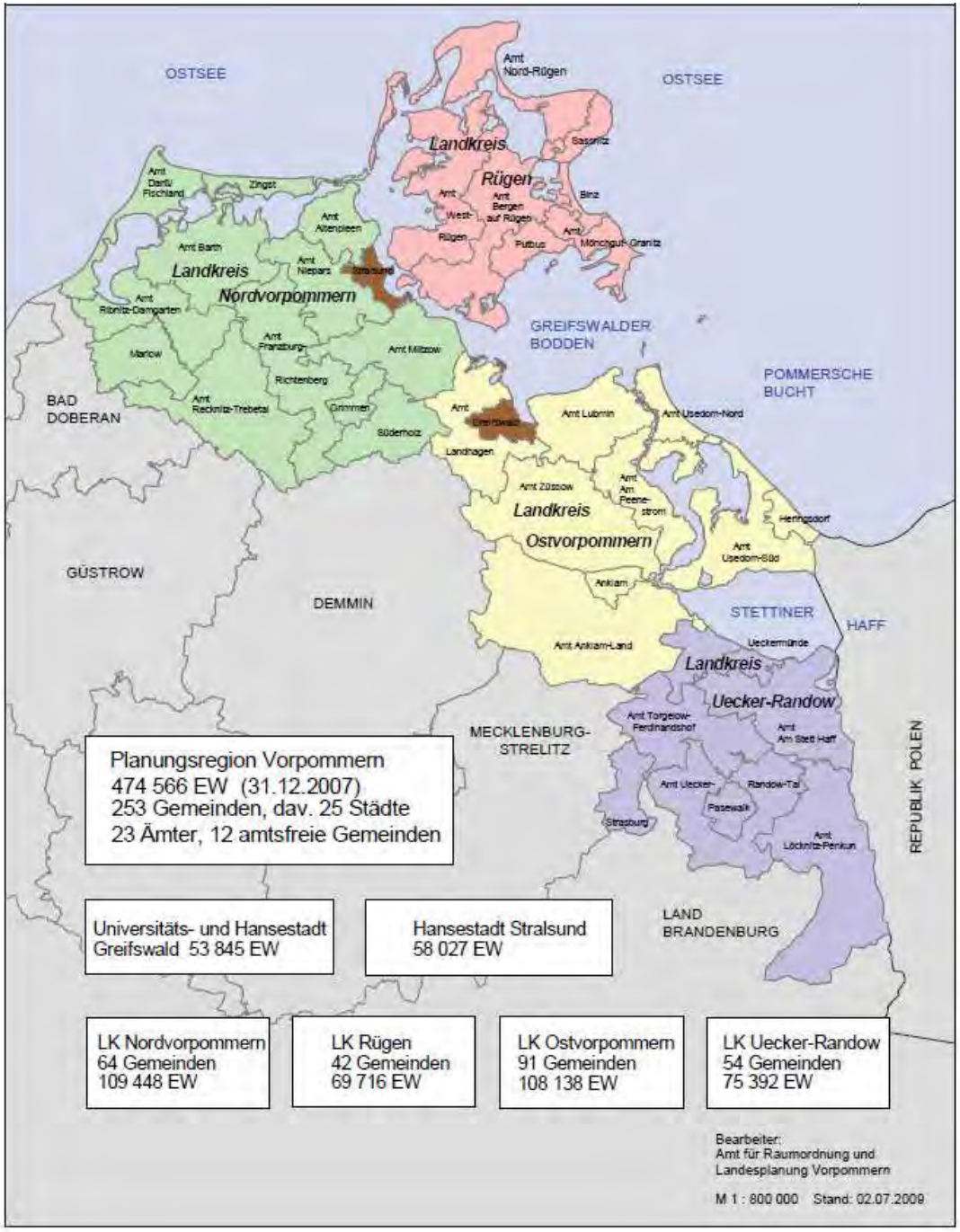

Insel Koos
Übersicht Bebauungspläne
Legende
Wertigkeit der Wohnbauflächen
Riems und Insel Riems
ANLAGE 4
Stadtbauamt
Wohnbauflächenentwicklung bis 2015


Einwohnerzahlen der Gemeinden
über 50.000
10.000 bis unter 15.000
5.000 bis unter 10.000
1.000 bis unter 5.000
500 bis unter 1.000
unter 500
zentrale Orte
Oberzentrum
Mittelzentrum
Grundzentrum
Kommunale Verwaltung
Gemeinden
amtsfreie Gemeinden
Ämter
Verwaltungsstandorte
Lkr. Vorpommern-Rügen
Grimmen
Lkr. Mecklenburgische Seenplatte
Altentreptow
Friedland
Neubrandenburg
Weldegk
Mecklenburg-Vorpommern
Lkr. Uckermark
Prenzlau
Brandenburg
Deutschland
Polska
Szczecin
Zachodnio-pomorskie
Kilometer
0 5 10

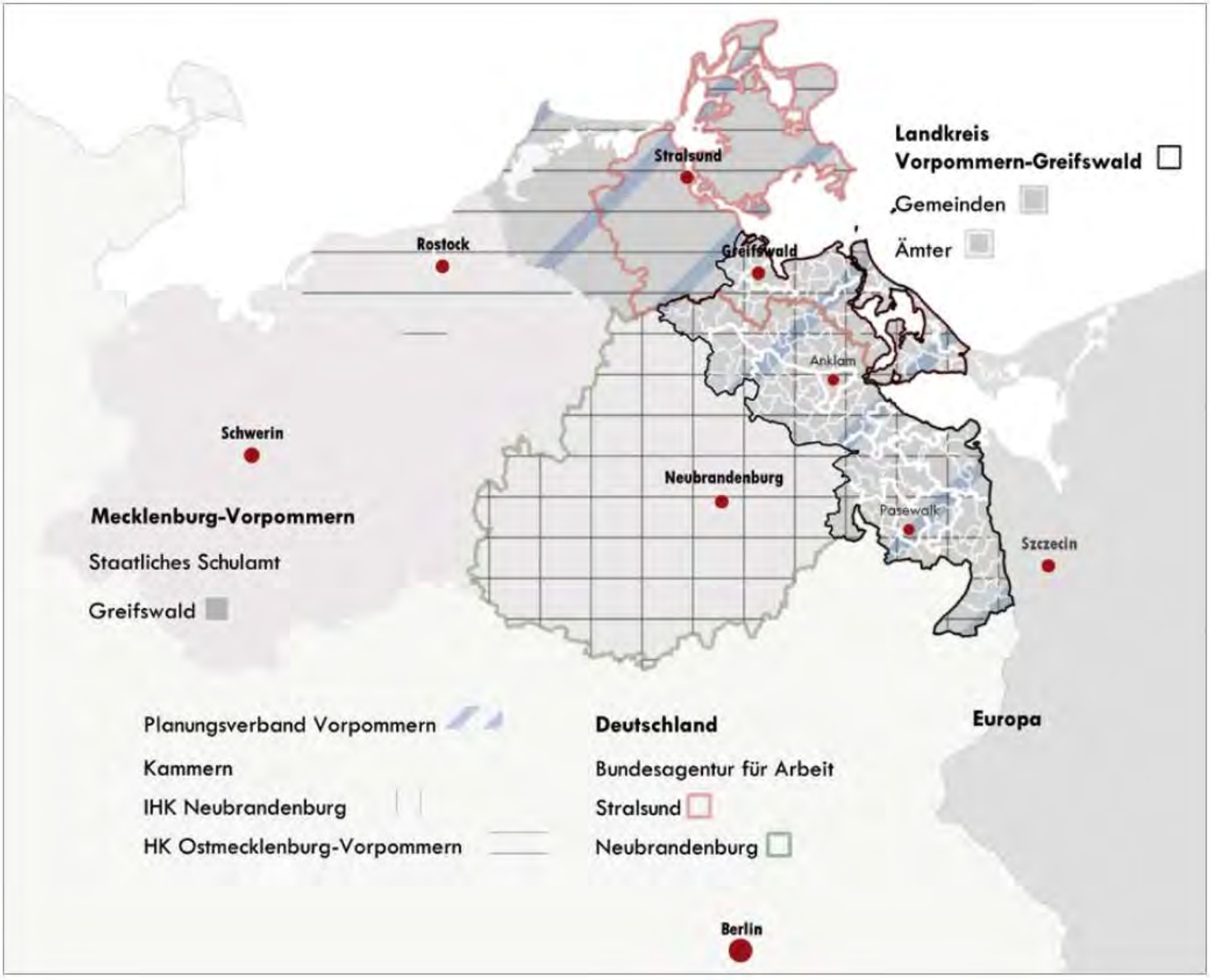
Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Gliederung

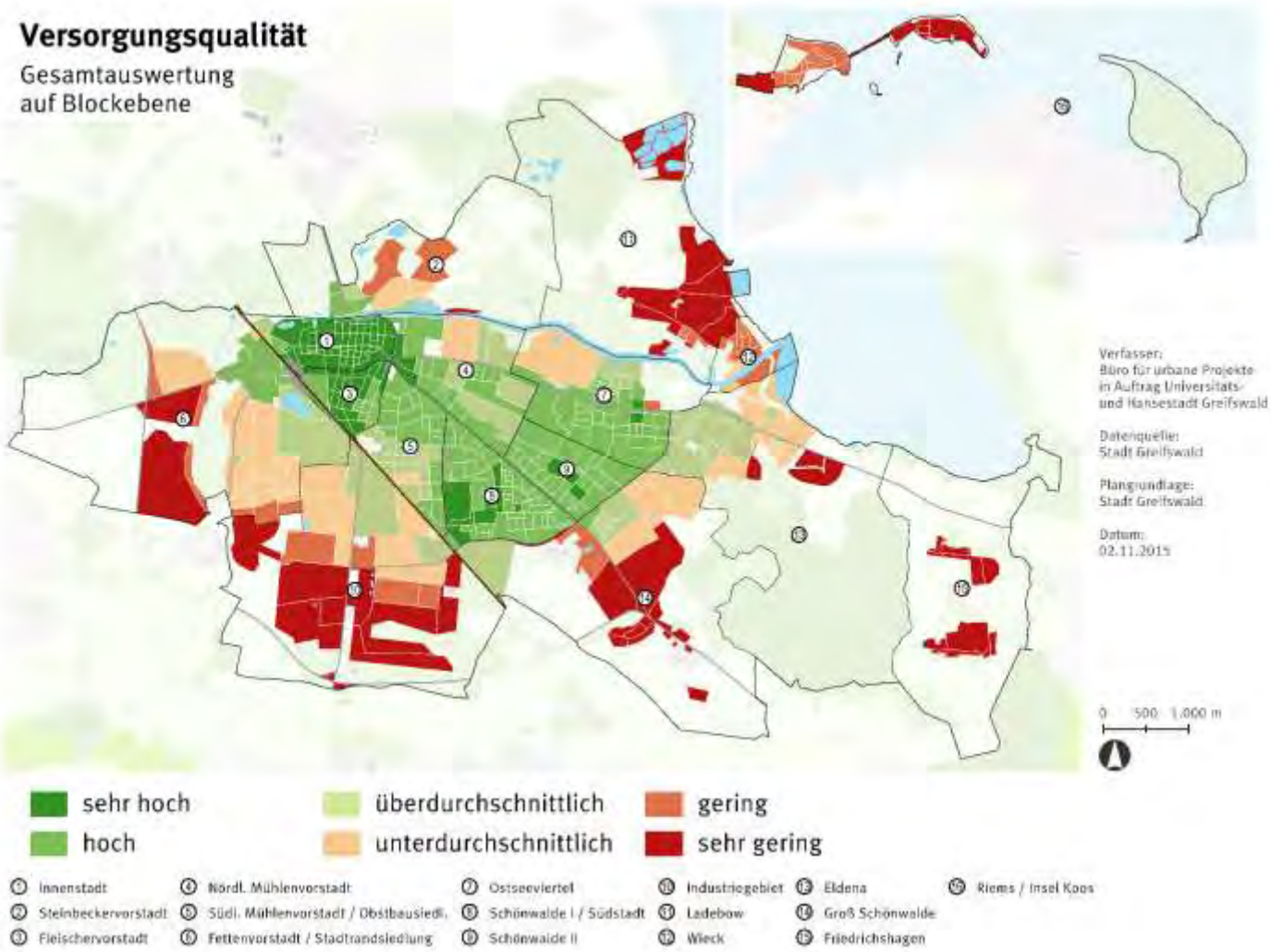
1. Schrumpfung überwunden?
2. Gewonnene Erfahrungen, Erkenntnisse & Zukunftsbilder
3. Bedeutung interkommunaler & vertikaler Kooperation
4. Fazit | Thesen | Anregungen | Fragen …



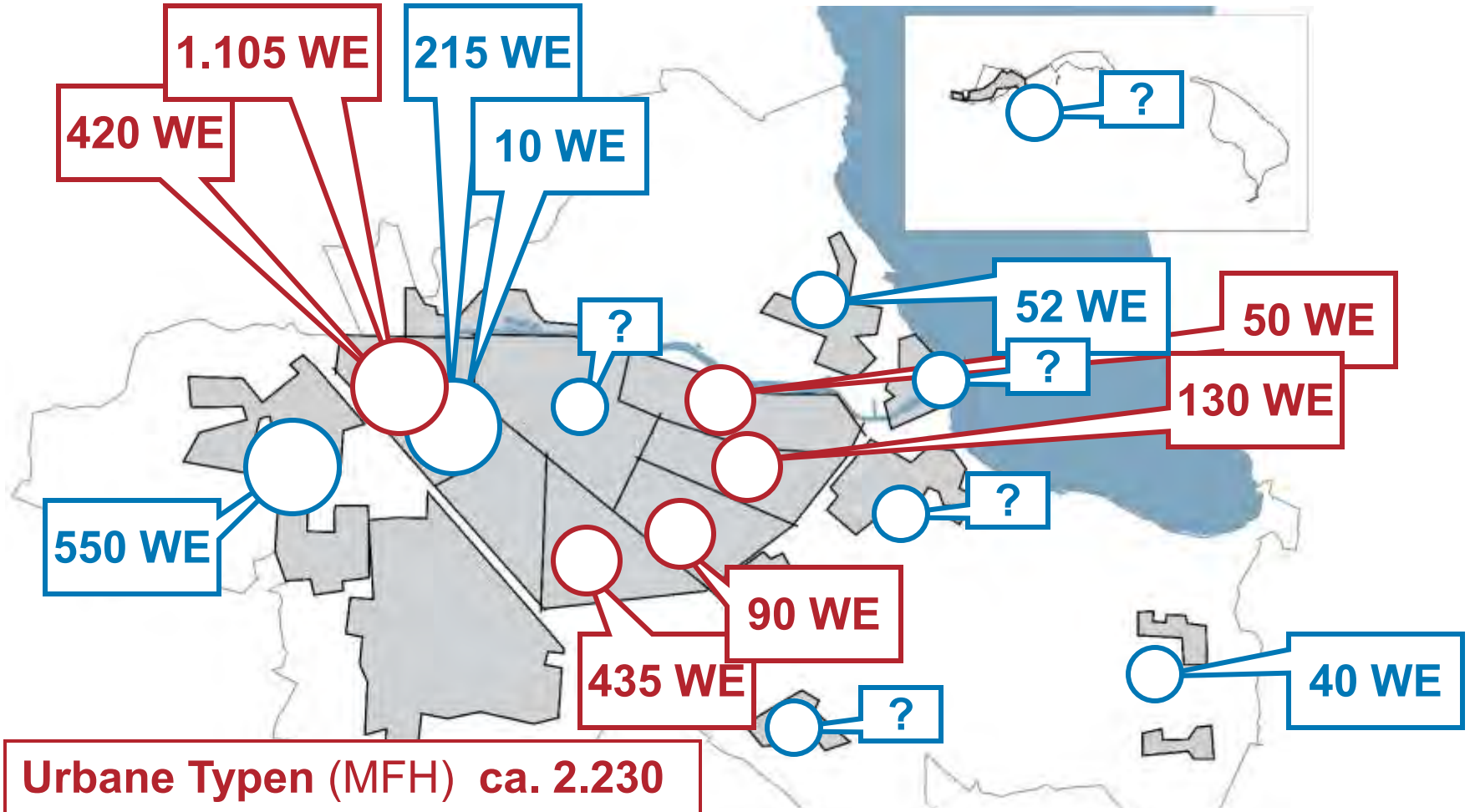
Universitäts- und Hansestadt
Greifswald


Landkreis
Vorpommern-Greifswald
Gemeinden
Ämter
Stralsund
Rostock
Greifswald
Anklam
Schwerin
Neubrandenburg
Pasewalk
Szczecin
Mecklenburg-Vorpommern
Staatliches Schulamt
Greifswald
Planungsverband Vorpommern
Kammern
IHK Neubrandenburg
HK Ostmecklenburg-Vorpommern
Deutschland
Bundesagentur für Arbeit
Stralsund
Neubrandenburg
Europa
Berlin

Lagegunst und Qualitäten der Stadtquartiere



Potenzialflächen Neubau *(geschätzter Arbeitsstand!)*

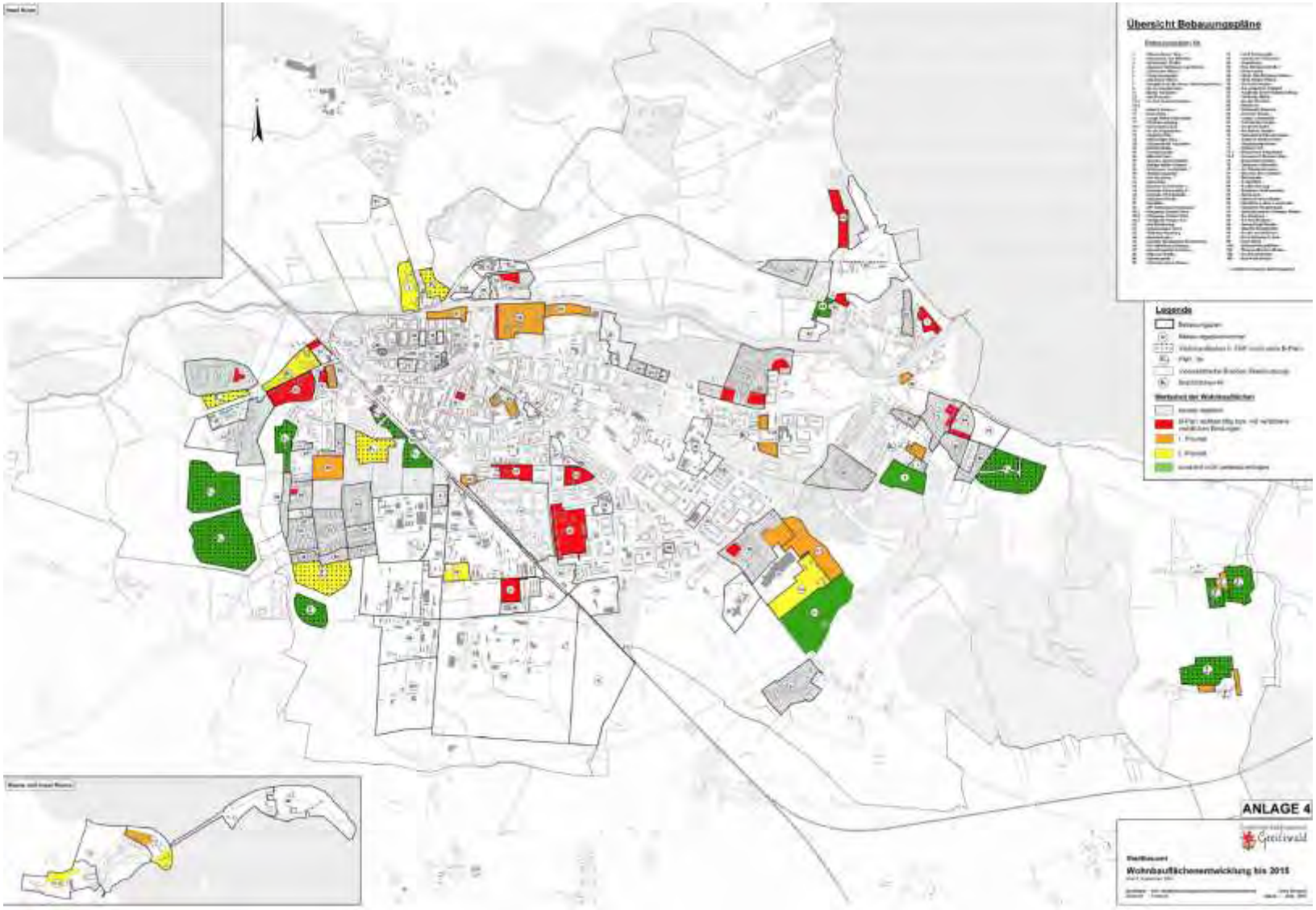


Urbane Typen (MFH) **ca. 2.230 WE**
Ländliche Typen (EFH) **ca. 870 WE**

Gesamt ca. 3.100 WE

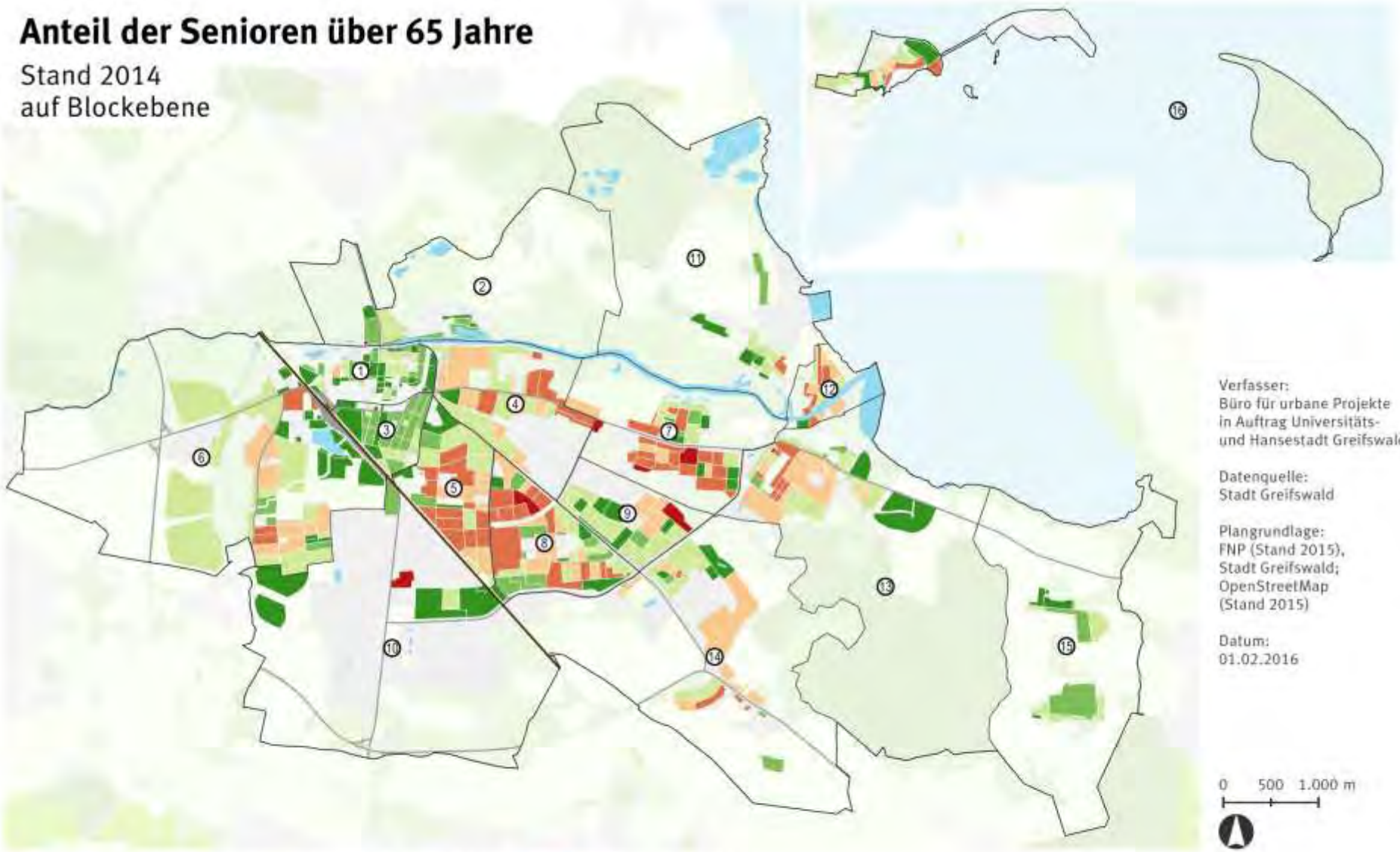
(gebraucht werden 1.200, wenn der Bestand bis auf 2% vermietet ist (Sz. 1))

Potenzialflächen Neubau *(2007)*



Anteil der Senioren über 65 Jahre

Stand 2014
auf Blockebene

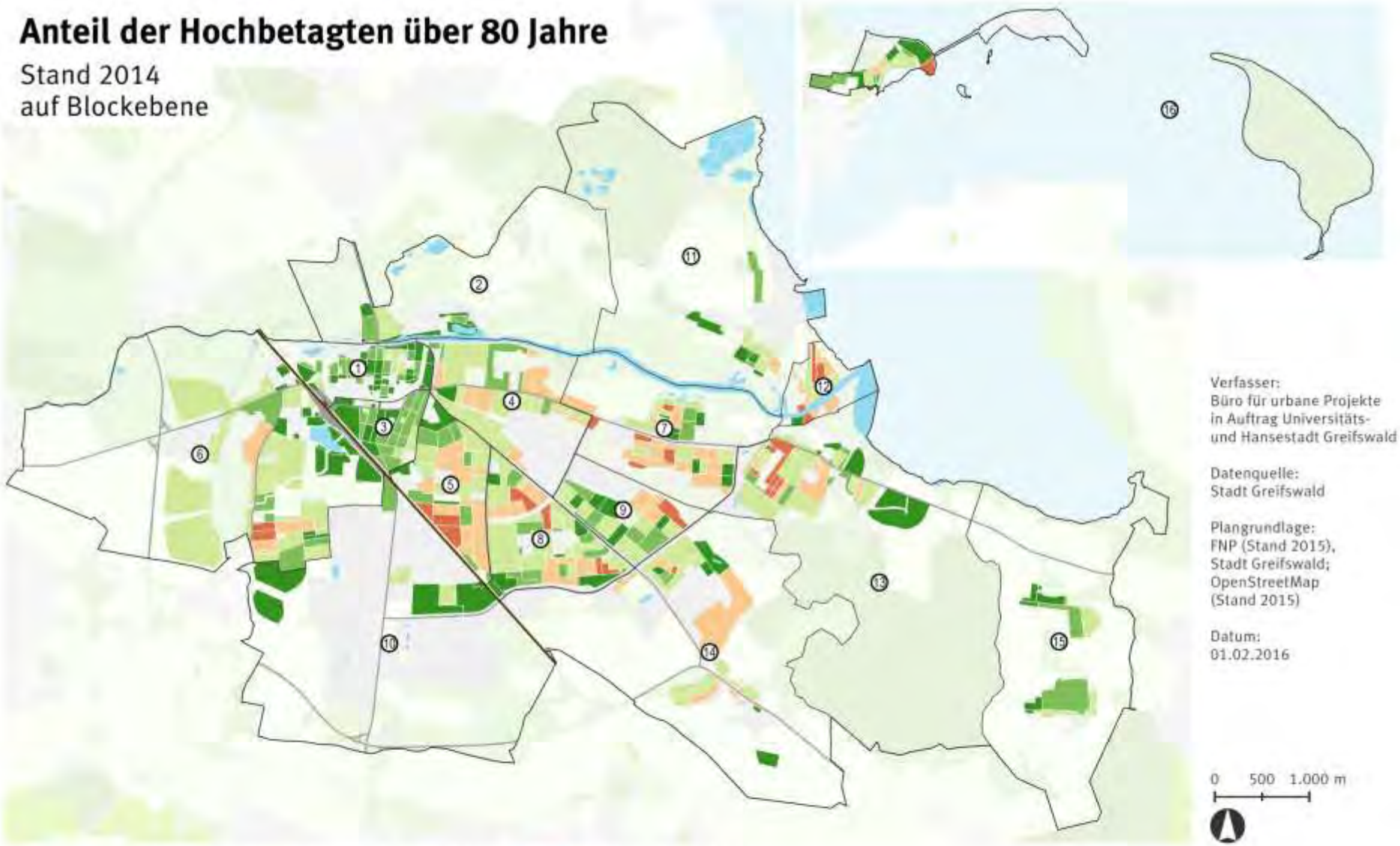


0% bis 5%
> 5% bis 10%
> 10% bis 20%
> 20% bis 30%
> 30% bis 50%
> 50% bis 100%

① Innenstadt
② Steinbeckervorstadt
③ Fleischervorstadt
④ Nördl. Mühlenvorstadt
⑤ Südl. Mühlenvorstadt / Obstbausiedl.
⑥ Fettenvorstadt / Stadtrandsiedlung
⑦ Ostseeviertel
⑧ Schönwalde I / Südstadt
⑨ Schönwalde II
⑩ Industriegebiet
⑪ Ladebow
⑫ Wieck
⑬ Eldena
⑭ Groß Schönwalde
⑮ Friedrichshagen
⑯ Riems / Insel Koos

Anteil der Hochbetagten über 80 Jahre

Stand 2014
auf Blockebene

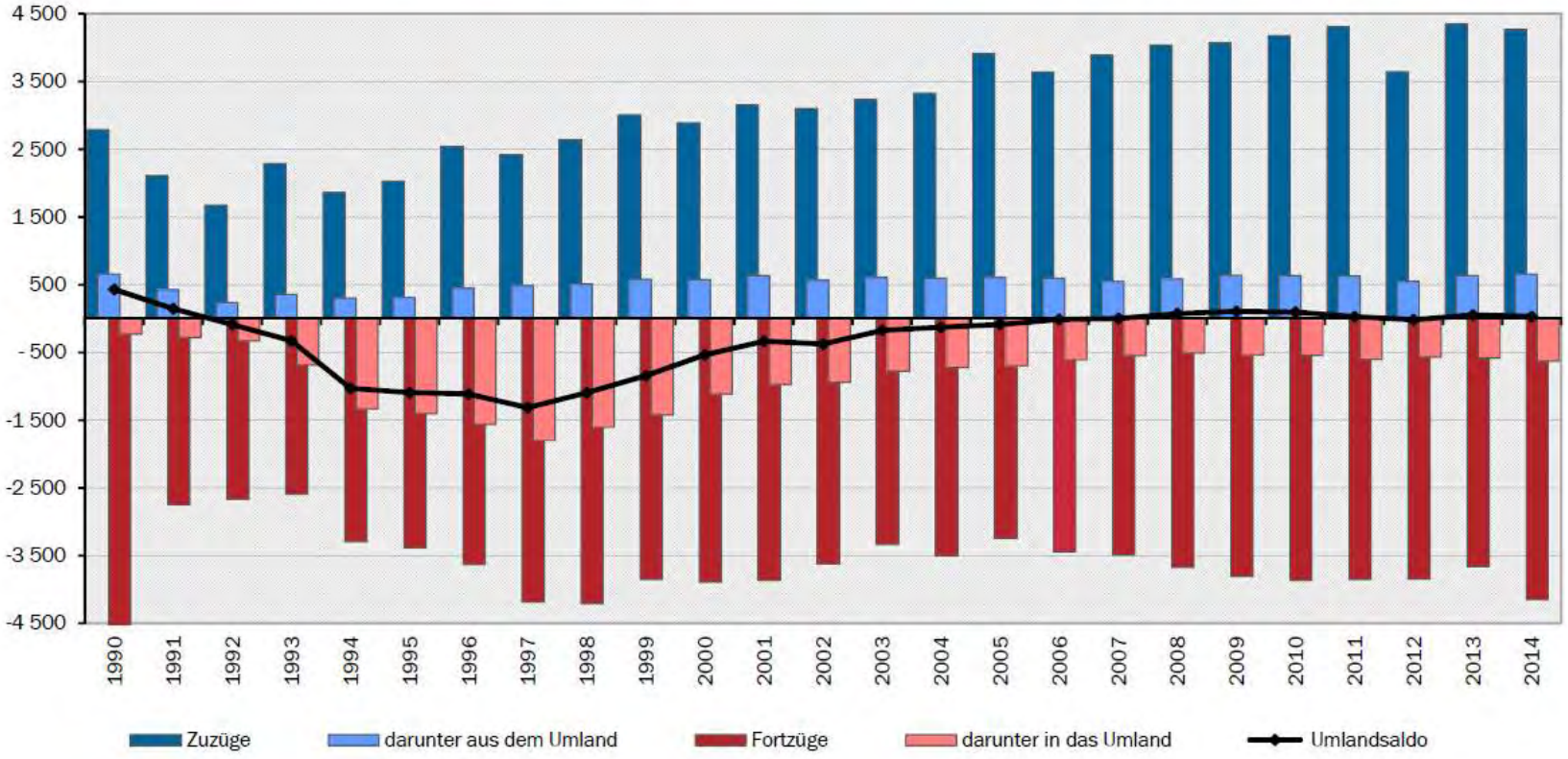


0% bis 5%
> 5% bis 10%
> 10% bis 20%
> 20% bis 30%
> 30% bis 50%
> 50% bis 100%

① Innenstadt
② Steinbeckervorstadt
③ Fleischervorstadt
④ Nördl. Mühlenvorstadt
⑤ Südl. Mühlenvorstadt / Obstbausiedl.
⑥ Fettenvorstadt / Stadtrandsiedlung
⑦ Ostseeviertel
⑧ Schönwalde I / Südstadt
⑨ Schönwalde II
⑩ Industriegebiet
⑪ Ladebow
⑫ Wieck
⑬ Eldena
⑭ Groß Schönwalde
⑮ Friedrichshagen
⑯ Riems / Insel Koos

Eindrücke …

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Räumliche Bevölkerungsbewegungen 1990 - 2014