



## Stadtentwicklungsbericht 2023 - Sachstand zum ISEK Greifswald 2030plus -

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 04.12.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)      Kenntnisnahme	16.01.2024	Ö

### Sachdarstellung

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030*plus*, welches am 27. Februar 2017 durch die Greifswalder Bürgerschaft beschlossen wurde, verfügt die Universitäts- und Hansestadt über eine wesentliche Planungsgrundlage für ihre Entwicklung mit einem ca. 10 – 15-jährigen Planungshorizont.

Im Februar 2023 erfolgte durch das Ministerium für Inneres, Bauen und Digitalisierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern der Aufruf zur Fortschreibung der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte in den Mittel- und Oberzentren des Landes. Weil das Greifswalder ISEK noch relativ aktuell ist, war zunächst ein fundierter Bericht zum Umsetzungsstand zu erstellen. Eine Fortschreibung schließt sich erst später im Rahmen eines komplexeren Planungs- und Beteiligungsprozesses an.

Der vorliegende Stadtentwicklungsbericht dient gleichzeitig der Umsetzung der entsprechenden Maßnahme 8.2 des ISEK Greifswald 2030*plus*.

Ein inhaltlicher Schwerpunkt des Stadtentwicklungsberichts liegt bei der Erfassung und Bewertung wesentlicher u.a. demographischer Entwicklungen seit der Erarbeitung des ISEK Greifswald 2030*plus*. Veränderte Rahmenbedingungen wurden berücksichtigt und ein besonderes Augenmerk wurde nach Hinweis des Ministeriums auf das Thema Segregation gelenkt. Gleichzeitig wurden die seit dem ISEK entstandenen teilräumlichen Stadtentwicklungskonzepte mit ihren Maßnahmen aufgenommen.

### Anlage/n

- 1 UHWG\_ISEK-Stadtentwicklungsbericht 2023\_2023-11-27 öffentlich



# Stadtentwicklungsbericht 2023

DER UNIVERSITÄTS- UND HANSESTADT GREIFSWALD

- Sachstand zum ISEK Greifswald 2030*plus* -

## Impressum

Herausgeber	Universitäts- und Hansestadt Greifswald Der Oberbürgermeister Dezernat 2
Redaktion, Satz und Gestaltung	Stadtbauamt Abt. Stadtentwicklung / Untere Denkmalschutzbehörde Georg Döll, Nadine Hoffmann, Dr. Ruth Bördlein
Stand bzw. Redaktionsschluss	November 2023
Bildnachweis	Universitäts- und Hansestadt Greifswald

## INHALT

<b>1</b>	<b>STADTENTWICKLUNGSBERICHT 2023 - SACHSTAND ZUM ISEK GREIFSWALD 2030PLUS .....</b>	<b>1</b>	<b>4.3</b>	<b>Den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken.....</b>	<b>21</b>
1.1	Einleitung und Anliegen.....	1	4.4	Wissenschaft und Wirtschaft stärken und vernetzen.....	23
1.2	Herangehensweise .....	2	4.5	Als maritimes Greifswald den Tourismus erschließen .....	24
<b>2</b>	<b>ANALYSE WESENTLICHER ENTWICKLUNGEN 2014- 2022.....</b>	<b>3</b>	4.6	Die Erreichbarkeit und Mobilität stadtvträglich ausbauen.....	25
2.1	Demographie .....	3	4.7	Klimaschutz und Klimawandel mit Know-How und Selbstverständlichkeit angehen.....	27
2.2	Wohnen .....	6	<b>5</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK .....</b>	<b>28</b>
2.3	Soziale Entwicklungen (Kita + Schule).....	7	<b>6</b>	<b>QUELLEN UND ANMERKUNGEN .....</b>	<b>29</b>
2.4	Fazit .....	8			
<b>3</b>	<b>VERÄNDERTE PERSPEKTIVEN .....</b>	<b>10</b>			
<b>4</b>	<b>MAßNAHMENFORTSCHREIBUNG NACH HANDLUNGSFELDERN .....</b>	<b>12</b>			
4.1	Das Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln.....	13			
4.2	Starke Quartiere durch Qualität und Vielfalt in der Bildung, Teilhabe und Kultur sichern.....	18			



# 1 STADTENTWICKLUNGSBERICHT 2023 - SACHSTAND ZUM ISEK GREIFSWALD 2030*plus*

## 1.1 Einleitung und Anliegen

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030*plus* hat in diesem Jahr etwa die Hälfte seines zeitlichen Planungshorizonts erreicht.

Durch die Greifswalder Bürgerschaft wurde dieses umfangreiche strategische Konzept, welches in einem Beteiligungsprozess innerhalb von 1,5 Jahren erarbeitet wurde, am 27. Februar 2017 beschlossen. Damit verfügt die Universitäts- und Hansestadt für etwa anderthalb Jahrzehnte über eine Planungsgrundlage, welche sie in ihrer positiven Entwicklung unterstützt.

Im Februar 2023 erfolgte durch das Ministerium für Inneres, Bauen und Digitalisierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern der Aufruf zur Fortschreibung der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte in den Mittel- und Oberzentren des Landes.

Zur Fortschreibung des ISEK Greifswald 2030*plus* wurde der vorliegende Sachstandsbericht zur Stadtentwicklung erarbeitet.

Er schließt an die im Jahr 2014 endende Kulisse der Bestandsdaten des ISEK 2030*plus* an. Demzufolge werden markante statistische Entwicklungen der Bestandsdaten zugrunde gelegt und sowohl mit den Prognosedaten als auch den Zielstellungen des ISEK Greifswald 2030*plus* (2017) abgeglichen bei gleichzeitiger Überprüfung der Rahmenbedingungen.

In dem zur Bearbeitung zur Verfügung stehenden Zeitraum sind allerdings weder umfangreiche Bevölkerungsprognosen leistbar, noch eigene Datenerhebungen.

Des Weiteren werden teilräumliche Stadtentwicklungskonzepte, die im Anschluss an das ISEK entstanden oder aus diesem direkt hervorgingen, berücksichtigt.

Folgende Konzepte enthalten Maßnahmen, die im vorliegenden Stadtentwicklungsbericht Eingang finden:

- ▼ Integriertes Handlungskonzept Schönwalde II (November 2017)<sup>1</sup>
- ▼ Integrierte Sportentwicklungsplanung (Juni 2019)<sup>2</sup>
- ▼ Masterplan Stadtteile an der Küste (November 2019)<sup>3</sup>
- ▼ Masterplan Steinbeckervorstadt (August 2020)<sup>4</sup>
- ▼ Konzept zum Modellprojekt „Zukunft des Wohnens in Greifswald – Mitten in Schönwalde I + II“ (November 2020)<sup>5</sup>
- ▼ Strategiepapier zum Stadtumbau Ostseevierviertel Ryckseite (November 2021)<sup>6</sup>
- ▼ Verkehrskonzept Innenstadt (Dezember 2021)<sup>7</sup>

## 1.2 Herangehensweise

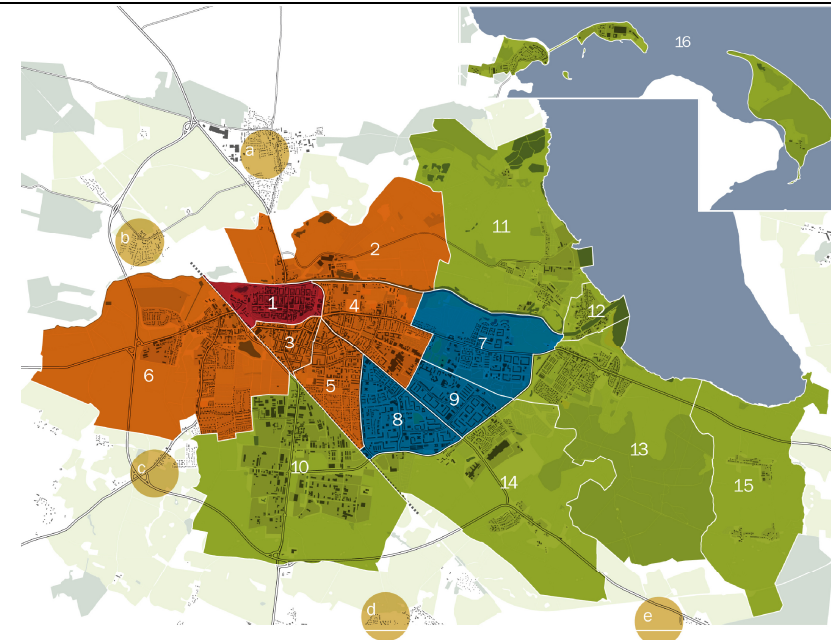
Schon im Vorfeld des Berichts zur Stadtentwicklung wurde sichtbar, dass sowohl der Zuwachs an Einwohnerinnen und Einwohnern als auch des Wohnungsbestandes bereits jetzt deutlich über den Prognosen des ISEK Greifswald 2030*plus* liegt. Parallel zu den positiven Entwicklungen erhöhte sich dennoch die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt und sozialräumliche Segregationstendenzen setzten sich fort.

Parallel zur Bilanzierung der Entwicklung seit 2014 zielte ein interner Diskussionsprozess darauf, die gewonnenen Erkenntnisse zur Anpassung der Stadtentwicklungsziele bis 2030 zu nutzen. Dabei galt es:

- ▶ relevante Entwicklungen aufzuzeigen und zu bewerten, teilweise mit einer Betrachtung über die damaligen Grundlagen des ISEKs hinaus,
- ▶ für die Stadtentwicklung wesentlichen Untersuchungsbedarf zu benennen,
- ▶ ausgehend von den eingetretenen Entwicklungen und unter Berücksichtigung des aktuell erkennbaren Handlungsbedarfs veränderte Anforderungen der weiteren Stadtentwicklung zu identifizieren sowie
- ▶ durch die Auswahl und weitere Definition geeigneter Maßnahmen mit der integrierten Stadtentwicklung fortzufahren.

Die Maßnahmen des ISEK Greifswald 2030*plus* und der darauf aufgebauten, eingangs genannten Konzepte der Stadtentwicklung können auch aus Sicht dieses Sachstandsberichts konsequent weiter verfolgt werden, wobei sich Schwerpunktverlagerungen aus sich veränderten Rahmenbedingungen ergeben.

Abb. 1 Räumliche Stadtstruktur und Planungsräume des ISEK 2030*plus*<sup>8</sup>



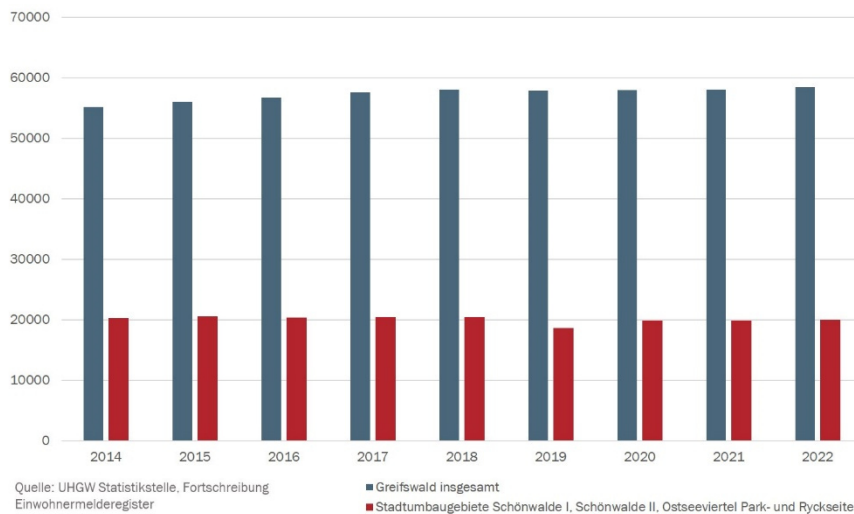
Planungsräume ISEK 2030 <i>plus</i>	Stadtteile		Umlandgemeinden
<span style="color: red;">■</span> Historische Altstadt	1 Innenstadt	9 Schönwalde II	a Neuenkirchen
<span style="color: orange;">■</span> Innenstadtrand	2 Steinbeckervorstadt	10 Industriegebiet	b Wackerow
<span style="color: blue;">■</span> Großwohnsiedlungen	3 Fleischervorstadt	11 Ladebow	c Hinrichshagen
<span style="color: green;">■</span> Vororte	4 Nördliche Mühlenvorstadt	12 Wieck	d Weitenhagen
<span style="color: lightgreen;">■</span> Umlandgemeinden	5 Südliche Mühlenvorstadt/ Obstbausiedlung	13 Eldena	e Diedrichshagen
	6 Fettenvorstadt/ Stadtrandsiedlung	14 Groß Schönwalde	
	7 Ostseeviertel	15 Friedrichshagen	
	8 Schönwalde I/ Südstadt	16 Riems/ Insel Koos	

## 2 ANALYSE WESENTLICHER ENTWICKLUNGEN 2014-2022

### 2.1 Demographie

Von 2014 bis 2022 wuchs die **Bevölkerung** (mit Hauptwohnsitz in Greifswald) von 55.137 auf 58.426. Das entspricht durchschnittlich 441 Personen/Jahr. Seit 2018 blieb das Niveau konstant hoch. In den Stadtumbaugebieten Schönwalde I und II sowie im Ostseeviertel Parkseite und Ryckseite sank die Einwohnerzahl leicht auf 19.949.

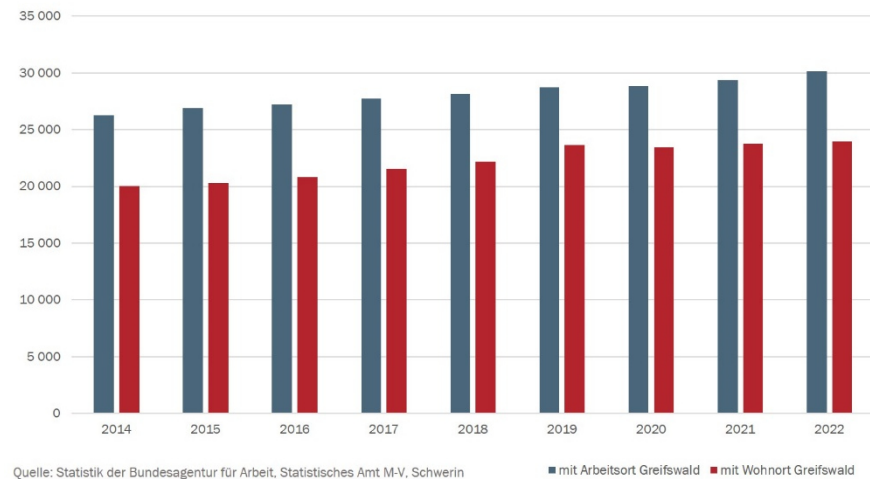
Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung 2014-2022



Die Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz blieb in diesen Jahren konstant bei ca. 3.900 Personen.<sup>9</sup> Der Bevölkerungszuwachs entstand vor allem durch Zuwanderung (vgl. auch Abb. 6) und Zuzug von Fachkräften.

Die Anzahl der am Arbeitsort Greifswald **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** erhöhte sich in den acht Jahren von 2014 bis 2022 (30.06.) von 26.245 auf 30.130, somit um durchschnittlich 485 Personen/Jahr.<sup>10</sup>

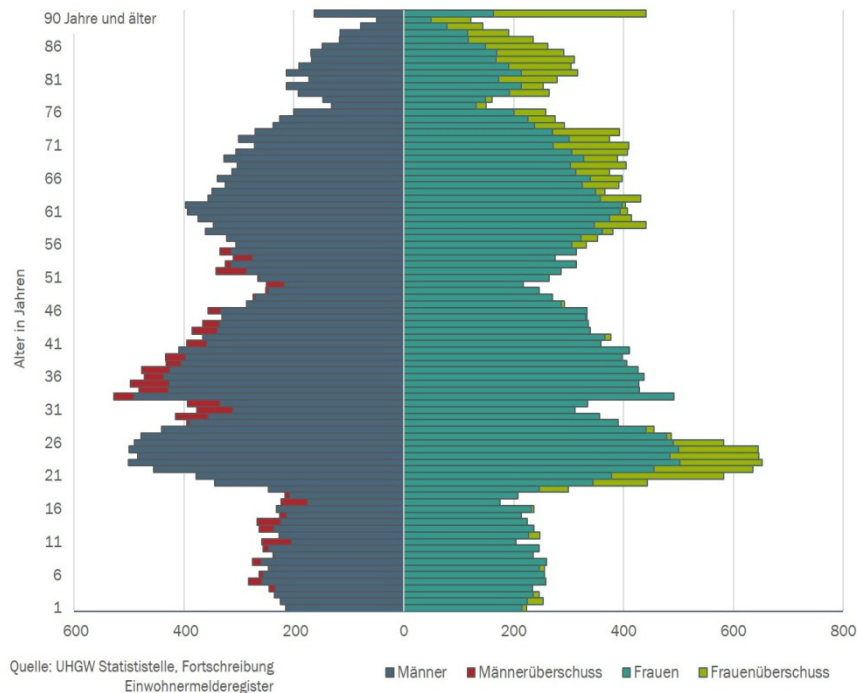
Abb. 3 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2014-2022



Demzufolge sank die Anzahl der **Arbeitslosen** in Greifswald (SGB II und III<sup>11</sup>) von 3.256 auf 1.986, also um durchschnittlich 159 Personen/Jahr. Somit lag die Arbeitslosenquote in Greifswald im Dezember 2022 nur noch bei 7,6%. Dennoch ist sie in einigen Stadtteilen überdurchschnittlich hoch: In Schönwalde I/Südstadt betrug sie 11,8% und in Schönwalde II 15,0%.

In der **Alterspyramide** bilden sich die Jahrgänge der Studierenden (10.356 im Wintersemester 2022/23), die zum Teil mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, deutlich ab. Im ablesbaren Männerüberschuss von rund 800 Personen bis zum Alter von 56 Jahren überlagern sich verschiedene Entwicklungen, wie die generell stärkere Abwanderungsbereitschaft junger Frauen und die Zuwanderung Geflüchteter und männlicher ausländischer Arbeitnehmer.

Abb. 4 Alterspyramide (Einwohner mit Hauptwohnsitz) 2022

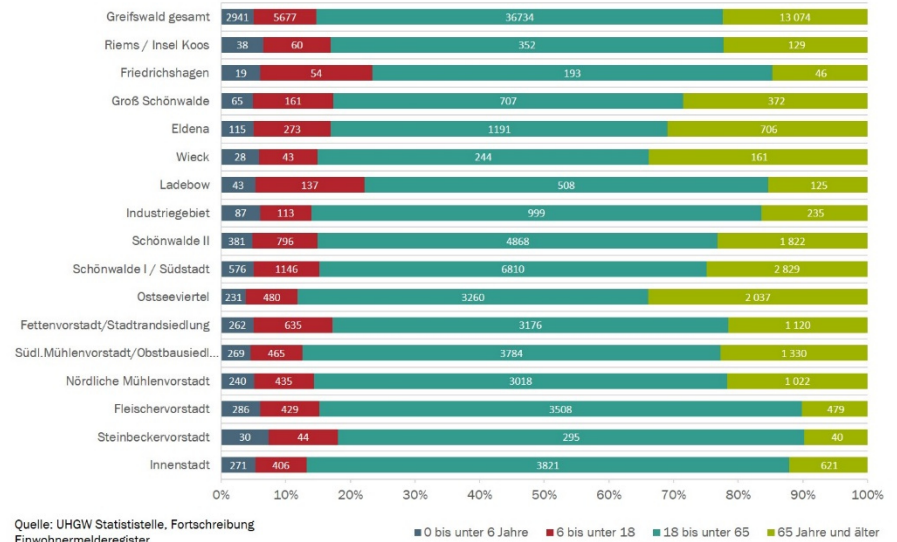


Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Greifswald liegt mit 43,9 Jahren deutlich unter dem Landesdurchschnitt mit 47,4 Jahren<sup>12</sup> und leicht unter dem Bundesdurchschnitt (44,6).<sup>13</sup> Innerstädtisch zeigt sich

eine räumliche Differenzierung der Altersstruktur: **Familien mit Kindern** bevorzugen mit den Stadtteilen Friedrichshagen, Ladebow, Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung und Steinbeckervorstadt eher den Stadtrand. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen ist in Schönwalde I/Südstadt und Schönwalde II am größten.

Von den 13.000 Einwohnern über 65 Jahren lebt mehr als jeder zweite im Ostseeviertel, Schönwalde I/Südstadt und Schönwalde II (51,1%), während der Bevölkerungsanteil über alle Altersgruppen bei 43,2% liegt. Auf das Thema Alterssegregation muss in diesen Stadtteilen ein besonderes Augenmerk gelegt werden.

Abb. 5 Anteil der Altersgruppen in den Stadtteilen 2022

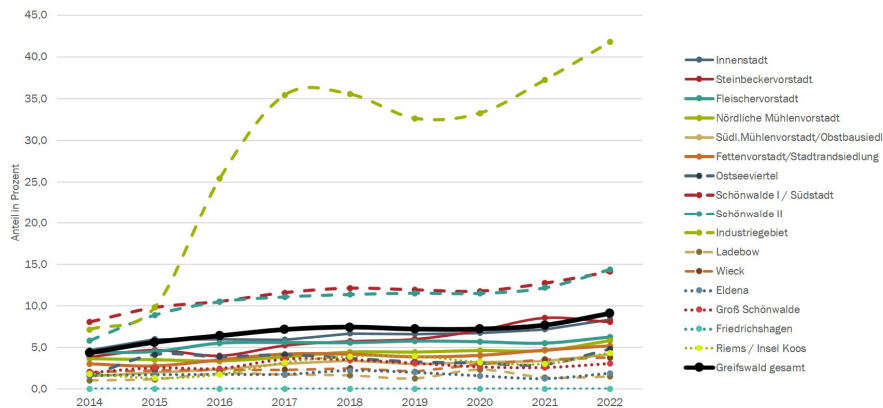


Der Anteil der Personen im mittleren Lebensalter ist in den Stadtteilen Innenstadt, Fleischer- und Steinbeckervorstadt sowie im Industriegebiet überdurchschnittlich.



Der Anteil der ausländischen Bevölkerung stieg in Greifswald von 4,3% im Jahr 2014 auf 9,1% im Jahr 2022. Prägnant höher liegt dieser Anteil im Vergleich zur Gesamtstadt in den Stadtteilen Industriegebiet (41,8%), Schönwalde I/Südstadt (14,1%) und in Schönwalde II (14,4%).<sup>14</sup> Im Industriegebiet wurde 2015 eine Gemeinschaftsunterkunft zur Unterbringung Geflüchteter eingerichtet. Dezentrale Unterbringungsmöglichkeiten und Wohnungen, die mit Wohnberechtigungsschein oder SGB II-Bezug zu mieten sind, befinden sich vor allem in den Stadtteilen Schönwalde I und Schönwalde II.

Abb. 6 Anteil ausländischer Bevölkerung in den Stadtteilen 2014-2022

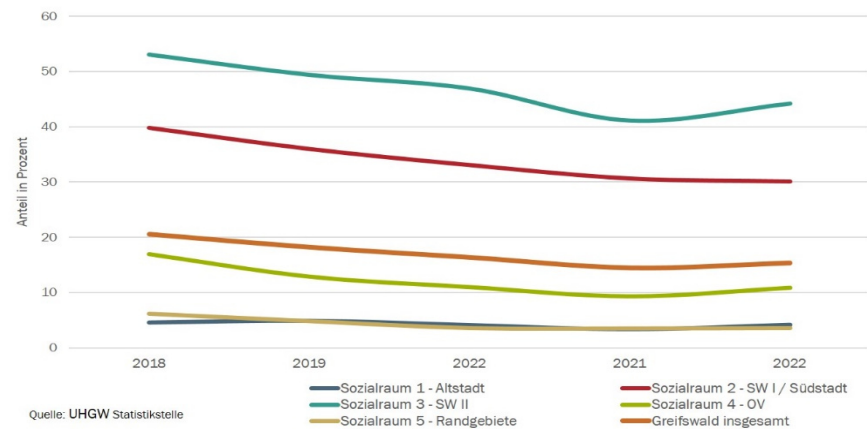


Quelle: UHGW, Statistikstelle, Fortschreibung Einwohnermelderegister

Insbesondere in den Großwohnsiedlungen wie Schönwalde I und II ist eine Häufung von Einwohnerinnen und Einwohnern in besonderen Lebenslagen zu verzeichnen, sei es durch eine hohe Anzahl älterer Bewohner oder Menschen mit Migrationshintergrund. Als ein weiterer Indikator für Tendenzen einer sozialen Segregation ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen in Bedarfsgemeinschaften (SGB II) zu nennen.

Diese fallen in den Stadtteilen Schönwalde I/Südstadt und Schönwalde II überdurchschnittlich hoch aus. Im Jahr 2022 lebte etwa jedes sechste Kind unter 18 Jahren in Greifswald (15,3%) in einem Haushalt mit Leistungsbezug nach dem SGB II bzw. einer Bedarfsgemeinschaft. In Schönwalde I/Südstadt betrifft dies sogar jedes dritte Kind (30,1%). In Schönwalde II lebt fast die Hälfte aller Kinder und Jugendlichen (44,2%) in Bedarfsgemeinschaften.

Abb. 7 Anteil der Kinder und Jugendlichen in Bedarfsgemeinschaften 2018-2022



Quelle: UHGW Statistikstelle

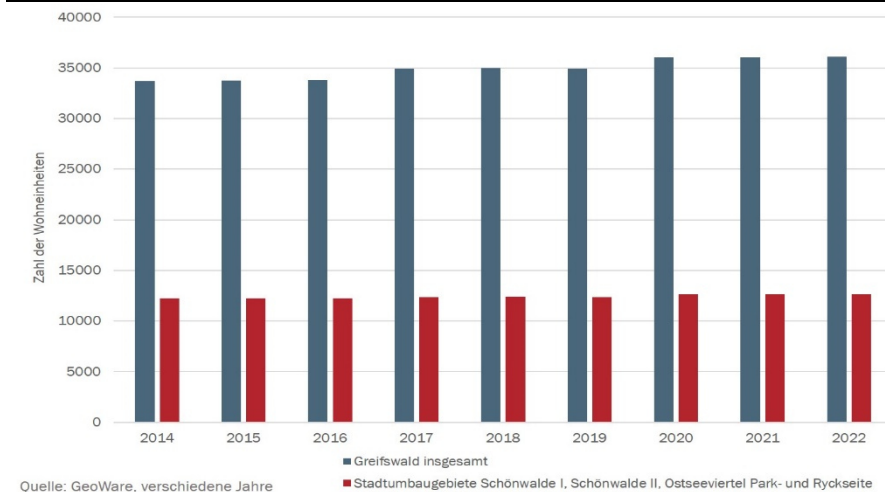
Um den Segregationstrends entgegenzuwirken, beteiligte sich Greifswald an der Landesinitiative „Zukunft des Wohnens in M-V“. Als eine von vier Modellkommunen in Mecklenburg-Vorpommern wurden Empfehlungen ausgearbeitet, die es weiter umzusetzen gilt.

## 2.2 Wohnen

Der **Wohnungsbestand** (WE) erhöhte sich gemäß städtischem Monitoring<sup>15</sup> von 2014 bis 2022 (31.12.) um 2.390 WE auf 36.098 WE, somit durchschnittlich um 299 WE/a. Dieser Wert liegt deutlich über den sich aus den prognostizierten Werten des ISEK Greifswald 2030*plus* ergebenden ca. 160 WE/a (Neubaubedarf 185 WE/a<sup>16</sup>, Abgang 25 WE/a<sup>17</sup>). In den Stadtumbaugebieten Schönwalde I und II sowie dem Ostseevierviertel Parkseite und Ryckseite erhöhte sich der Wohnungsbestand um 409 WE auf 12.642 WE.

Dennoch sank die **Leerstandsquote** in Greifswald von 3,5% auf 2,8%, und liegt damit nun unter dem Wert von 3,0%, welcher als Mobilitätsreserve für Umzüge und Sanierungen bestehen sollte. Die Anspannung des Greifswalder Wohnungsmarktes hat sich trotz zahlreicher Neubauaktivitäten weiter erhöht.

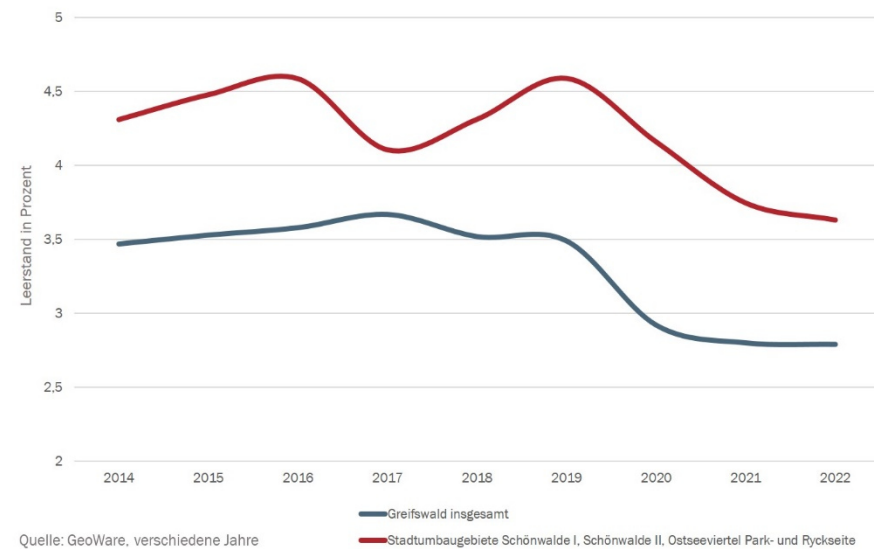
Abb. 8 Entwicklung des Wohnungsbestands 2014-2022



Gemäß den Daten des Statistischen Landesamtes M-V wurden von 2015 bis 2021 im Vergleich zu den Zielgrößen des ISEK 2030+ insgesamt 163 Wohnungen weniger in Ein- und Zweifamilienhäusern und 489 Wohnungen mehr in Mehrfamilienhäusern errichtet.

Von 2015 bis 2021 betrug der erfasste Abbruch und Abgang 569 WE bzw. ca. 81 WE/a. Das sind bezogen auf den Wohnungsbestand sehr niedrige ca. 0,2%/a. Auch diese Daten liegen über den Werten des ISEK Greifswald 2030*plus*, welches für 2015 bis 2030 einen Abgang von 400 WE (25 WE/a) einbezog.<sup>18</sup>

Abb. 9 Entwicklung des Wohnungsleerstands 2014-2022

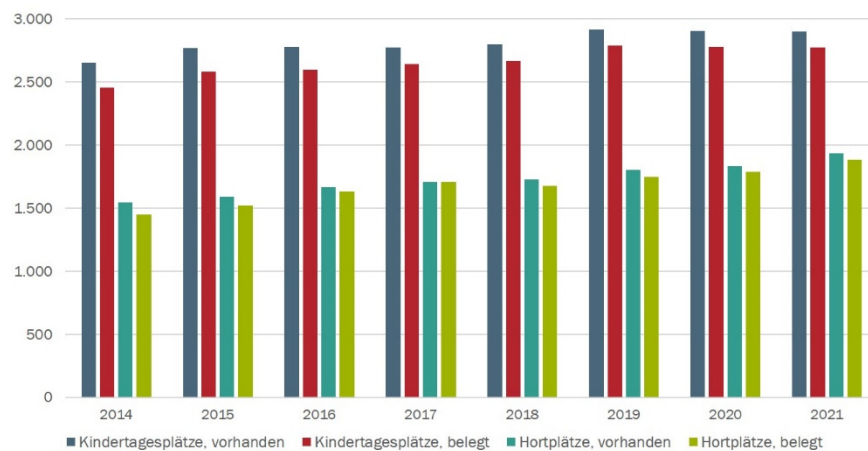


## 2.3 Soziale Entwicklungen (Kita + Schule)

Die Belegung an **Kindertagesplätzen** stieg im Zeitraum von 2014 bis 2021 schneller als die Kapazität, wobei ab 2019 beides stagnierte. Der Geburtenrückgang seit 2019, insbesondere infolge der Coronapandemie, bildet sich noch nicht deutlich ab. Im Jahr 2014 waren 2.458 von 2.655 Plätzen belegt (92%), im Jahr 2021 dann 2.777 von 2.900 Plätzen (96%).

Bei den **Hortplätzen** verliefen diese Anstiege etwa kontinuierlich. Im Jahr 2014 waren 1.453 Plätze von 1.549 Plätzen belegt (94%), im Jahr 2021 nunmehr 1.887 Plätze von 1.936 Plätzen (97%).

Abb. 10 Entwicklung der Kindertages- und Hortplätze

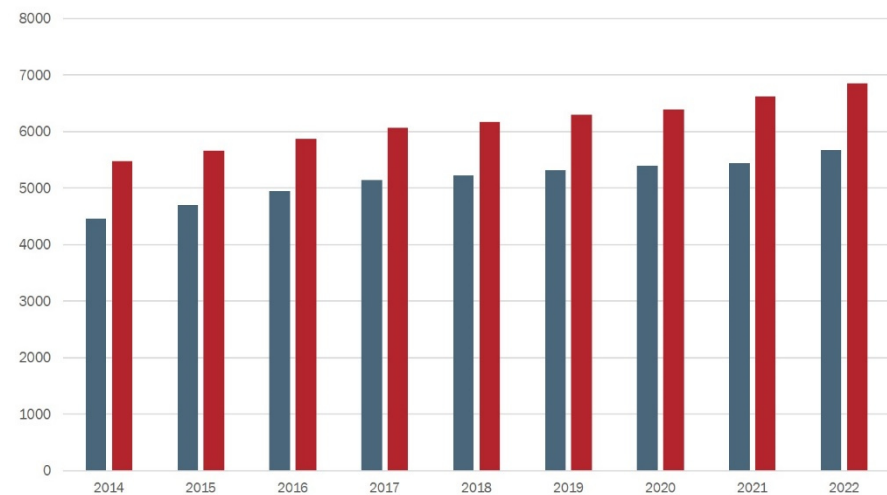


Quelle: GeoWare, verschiedene Jahre

Auch die **Schülerzahl** erhöhte sich zwischen 2014 und 2022 erheblich, von 5.479 im Jahr 2014 auf 6.858 im Jahr 2022. Davon stieg die Anzahl der Schüler in kommunalen Schulen von 3.929 auf 4.562 und die Anzahl der Schüler in Schulen mit freier Trägerschaft von 1.550 auf 2.296.

Da die weiterführenden Schulen und die Schulen in freier Trägerschaft auch von Schülern aus dem Umland besucht werden, ist die Gesamtzahl der Schüler größer als die Anzahl der Schüler aus Greifswald, welche etwa den betreffenden Jahrgangsstärken der Einwohner entspricht.

Abb. 11 Entwicklung der Schülerzahlen



Quelle: GeoWare, verschiedene Jahre, Statistikstelle UHGW

■ Kinder und Jugendliche von 6 bis unter 18 Jahren ■ Schülerinnen und Schüler gesamt

## 2.4 Fazit

- ▼ Die Entwicklung der Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz liegt oberhalb des Prognosekorridors, welcher dem ISEK Greifswald 2030plus zugrunde gelegt wurde. Sie stieg durchschnittlich um 441 Personen/a und lag 2022 mit 58.426 Einwohnern über dem erst für 2030 prognostizierten maximalen Wert von 58.008 Einwohnern.
- ▼ Der anhaltende Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf einem Niveau von durchschnittlich ca. 485 Personen/a bzw. ca. 1,7%/a (2014-22) ist augenscheinlich die entscheidende Triebkraft der positiven Bevölkerungsentwicklung und Ausdruck der wachsenden Universitäts- und Hansestadt.
- ▼ Wegen der zahlreichen medizinischen Einrichtungen wäre ein deutlicher Frauenüberschuss zu erwarten. Dieser ist in den Jahrgängen von 27 bis 55 jedoch nicht ablesbar. Die sich ergebenden Fragen nach den Ursachen und Auswirkungen sowie zu einer evtl. Verbindung zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum bedürfen der Klärung. Eine qualifizierte Bevölkerungsprognose sollte angegangen werden.
- ▼ Der Wohnungsbestand erhöhte sich um durchschnittlich 299 WE bzw. ca. 0,9%/a (2014-22). Neu entstanden sind ca. 380 WE/a (Zuwachs abzüglich ca. 81 WE/a Abgang), also etwa doppelt so viele Wohnungen wie im ISEK prognostiziert (185 WE/a als Bedarf).
- ▼ Dennoch hat sich mit der auf 2,8% gesunkenen Leerstandsquote die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt weiter erhöht. Die eingetretene weitere Verschärfung des Wohnraum Mangels lässt sich insbesondere mit dem seit 2020 stagnierendem Wohnungsbestand bei gleichzeitigem Beschäftigungszuwachs und zusätzlich ab 2022 mit dem Zuzug Geflüchteter infolge des Ukrainekriegs erklären.
- ▼ ***Es stellt sich die Frage, inwieweit die positive Entwicklung der Einwohnerzahl und der Wirtschaft durch die Stagnation am Wohnungsmarkt gebremst werden.***
- ▼ In der Zukunft sind die Neubauaktivitäten im Wohnungsbau zu erhöhen, um den aufgezeigten Bedarf annähernd decken. Dabei ist aber auch entscheidend, in welchen Segmenten der Bedarf besonders hoch ist. Dafür ist eine Wohnungsmarktssegmentanalyse unumgänglich.
- ▼ Allgemein wird für Gebäude eine durchschnittliche Nutzungsdauer von 100 Jahren angenommen. Demnach wird sich die sehr niedrige Reproduktion des Wohnungsbestands von ca. 0,2%/a nach Abflauen der Sondereffekte durch Stadtsanierung und erhöhten Neubau perspektivisch bei ca. 1%/a einstellen. Bezogen auf den aktuellen Wohnungsbestand sind dies ca. 360 WE/a.
- ▼ Von 2014 bis 2021 stieg bei hoher Auslastung die Anzahl der belegten Kindertagesplätze um 13% und die Anzahl der belegten Hortplätze um 30%. Dieser Zeitraum bildet den Rückgang der Geburten ab 2019, insbesondere die „Coronadelle“, noch nicht deutlich ab. Die Anzahl der Schüler stieg zwischen 2014 und 2022 um 25%.
- ▼ ***Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, so bald wie möglich fundiert auf Basis aktueller Bevölkerungs- und Beschäftigungsprognosen, die Prognose der Haushalte und die Bedarfe in den Wohnungsmarktssegmenten sowie an Wohnfolgeeinrichtungen fortzuschreiben.***



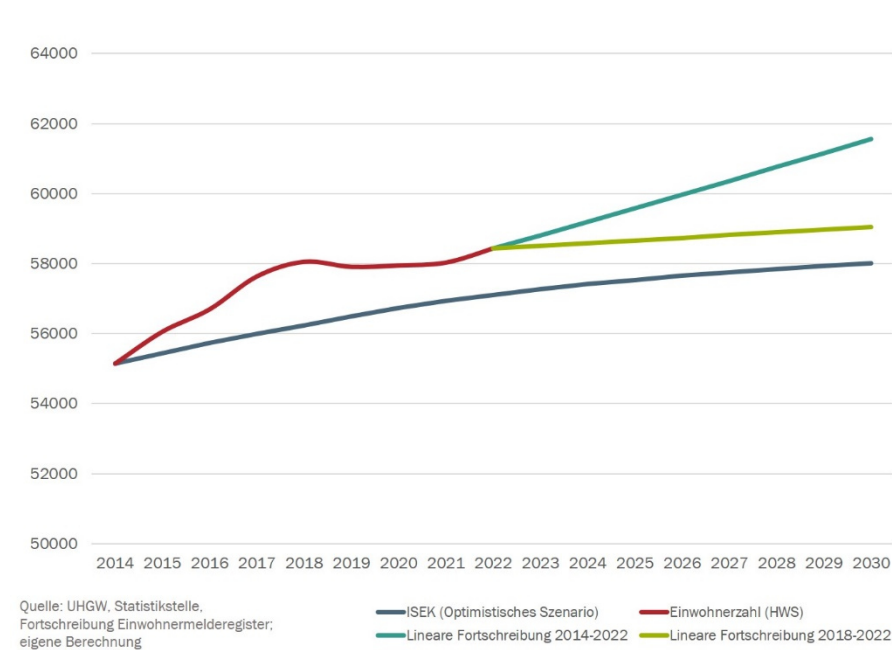
Tabelle 1 Übersicht zur sozialräumlichen Segregation

	Anteil Einwohner über 65 Jahren	Anteil ausländischer Bevölkerung	Anteil Kinder und Jugendliche in Bedarfsgemeinschaften (SGB II)
Innenstadt			
Steinbeckervorstadt			
Fleischervorstadt			
Nördliche Mühlenvorstadt			
Südl. Mühlenvorst. / Obstbausiedl.			
Fettenvorstadt / Stadtrandsiedlung			
Ostseevierviertel	33,6%		
Schönwalde I / Südstadt		14,1	30,1
Schönwalde II		14,4	44,2
Industriegebiet		41,8	
Ladebow			
Wieck	34,0%		
Eldena	29,3%		
Groß Schönwalde	26,7%		
Friedrichshagen			
Riems / Insel Koos			
Greifswald gesamt	22,4	9,1	15,3
≥ 3% über ø UHGW)			
< 3% über/unter ø UHGW			
≥ 3% unter ø UHGW			

- Der überdurchschnittliche Anteil der in den Stadtteilen Ostseevierviertel, Wieck, Eldena und Groß Schönwalde wohnenden Senioren, der sehr hohe Anteil von ausländischer Bevölkerung im Industriegebiet und in Bereichen der Großwohnsiedlungen sowie die deutlich höheren Arbeitslosenquoten und Anteile der Kinder und Jugendlichen in Bedarfsgemeinschaften (SGB II) in den Stadtteilen Schönwalde I / Südstadt und Schönwalde II sind Belege für sozialräumliche Segregation in der Universitäts- und Hansestadt.
- Es liegt im Interesse der gesamten Stadtgesellschaft, die Entwicklung problematischer sozialräumlicher Segregation im Auge zu behalten, ihr entgegen zu wirken und mit geeigneten Maßnahmen ihre Folgen zu mindern.**

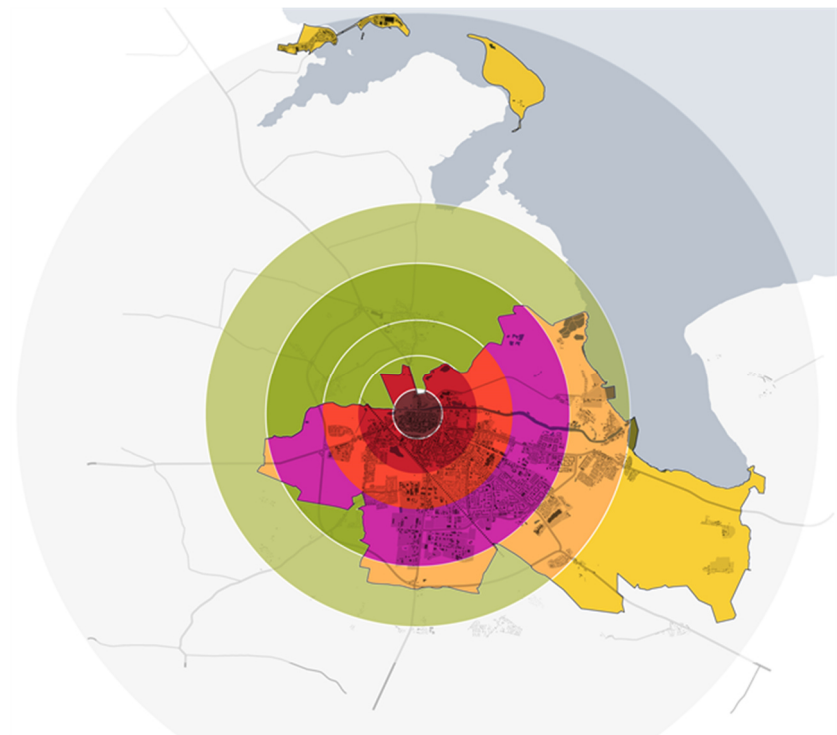
### 3 VERÄNDERTE PERSPEKTIVEN

Abb. 12 Bevölkerungsentwicklung - Prognose ISEK und lineare Fortschreibungen



- Bei einer rein linearen Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung – d.h. ohne Berücksichtigung diverser Faktoren – kann sich die Einwohnerzahl (HWS) von 58.426 (2022) auf etwa 59.000 bis 61.500 Einwohner im Jahr 2030 erhöhen.
- Es ist ebenso zu erwarten, dass unter anderem der damit verbundene Bedarf an Wohnraum deutlich über der Prognose des ISEK Greifswald 2030plus liegen wird.

Abb. 13 Funktionsräume Greifswald und Umgebung (ISEK Greifswald 2030plus<sup>19</sup>)



	Kerngebiet Innenstadt Greifswald		Vororte Greifswald angebunden
	Innenstadtrand verdichtet		Vororte Greifswald angebunden
	Innenstadtrand aufgelockert		Umgebung im ersten Ring
	Gürtel Großwohnsiedlungen, Geschosswohnungsbau, Industrie		Umgebung im zweiten Ring
			Umgebung im dritten Ring

- Bei rein linearer Fortschreibung der Erhöhung des deutlich über der Prognose des ISEK Greifswald 2030*plus* gewachsenen Wohnungsbestands - er erhöhte sich von 2014 bis 2022 um ca. 2.400 WE, ohne dass eine Entspannung des Wohnungsmarktes eintrat - kann sich die **Vergrößerung des Wohnungsbestands** von 2023 bis 2030 bei entsprechender Flächenverfügbarkeit und Kapazität bei weiteren 2.400 WE (300 WE/a) bewegen.
- Gleichzeitig ist der **Ersatz von Bestandswohnungen** erforderlich. Es ist zu erwarten, dass sich der in der zurückliegenden Jahren sehr geringe Ersatz von Wohnungen in Zukunft deutlich erhöhen wird. Bei einer rein linearen Fortschreibung (ca. 80 WE/a) ergeben sich von 2023 bis 2030 weitere 640 WE. Bei weiterhin positiven Rahmenbedingungen würde bei einer Verdopplung der sehr niedrigen Reproduktion des Wohnungsbestands ein Anstieg auf 1.280 WE von 2023 bis 2030 (160 WE/a) eintreten.
- Um weiterhin den für die Fortsetzung der positiven Entwicklung der Stadt erforderlichen Zuzug zu ermöglichen – wobei die Stadt auch im Wettbewerb mit Universitätsstädten u.a. in anderen Teilen Deutschlands und im Ostseeraum steht - ist die Sicherung ausreichenden bezahlbaren Wohnraums besonders für junge Beschäftigte und junge Familien erforderlich.
- Daraus leitet sich bei der Weiterentwicklung des Wohnungsbestands durch Ergänzung, Erneuerung und Anpassung das Erfordernis eines verstärkten **Engagements im preislich mittleren Segment** ab. Gangbare Wege können Konzeptvergabe von Bauflächen, modulares bzw. serielles Bauen - auch für den Ersatz in Großwohnsiedlungen – und ein erweitertes Umzugsmanagement sein.
- Es ergibt sich als dringende Aufgabe für die Stadtentwicklung, mit den knappen Flächen sparsam umzugehen. In allen baulichen Funktionsräumen der Stadt ist zur Sicherung des Wohnungsbedarf eine effektive Flächenverwendung mit zur Innenstadt zunehmender baulicher Dichte erforderlich. Neben der Verdichtung innerhalb des Stadtgebiets ist im Weiteren auch die Nutzung möglicher Wohnbaulandreserven in der Stadt-Umland-Region zu diskutieren, wobei auch hier das Erfordernis einer effektiven und nachhaltigen Flächenverwendung besteht.
- Gleichwohl sind die Schattenseiten der insgesamt positiven Stadtentwicklung zu beachten, welche sich in problematischer sozialräumlicher Segregation in Bereichen der Großwohnsiedlungen ausgeprägt haben. Im Sinne des im ISEK Greifswald 2030*plus* thematisierten sozialen Miteinanders gilt es, für alle Bewohner der Stadt **Teilhabe** zu ermöglichen und **Entwicklungsperspektiven** zu eröffnen, Niemanden zurückzulassen und die hier Wohnenden für die Stadt zu gewinnen.
- Daher sollte sich die Stadtentwicklung verstärkt in Schönwalde II mit seinen zahlreichen Einwohnern in besonderen Lebenslagen engagieren. Das **Alexander-von-Humboldt-Gymnasium** muss als überregional bekannte Bildungsstätte im Stadtteil erhalten und in seiner Entwicklung unterstützt werden. Die benachbarte **Grundschule „Erich Weinert“** sollte um eine Orientierungsstufe erweitert werden und somit zumindest für einen Teil der Kinder im Stadtteil eine Brücke zu schlagen zum nahe gelegenen Gymnasium. Mit der Qualifizierung der Grundschule zu einem **Familienbildungszentrum**, das umfangreiche Beratungs- und Beteiligungsangebote für die Familienbildung und im Bereich Soziokultur anbietet, könnte ein attraktiver, leicht erreichbarer Treffpunkt für viele Anwohner entstehen (vgl. Konzept zum Modellprojekt „Zukunft des Wohnens in Greifswald“).

## 4 MAßNAHMENFORTSCHREIBUNG NACH HANDLUNGSFELDERN

Abb. 14 Handlungsfelder ISEK Greifswald 2030plus



Die sieben benannten Handlungsfelder sind dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus entnommen (vgl. ISEK, S. 164ff).

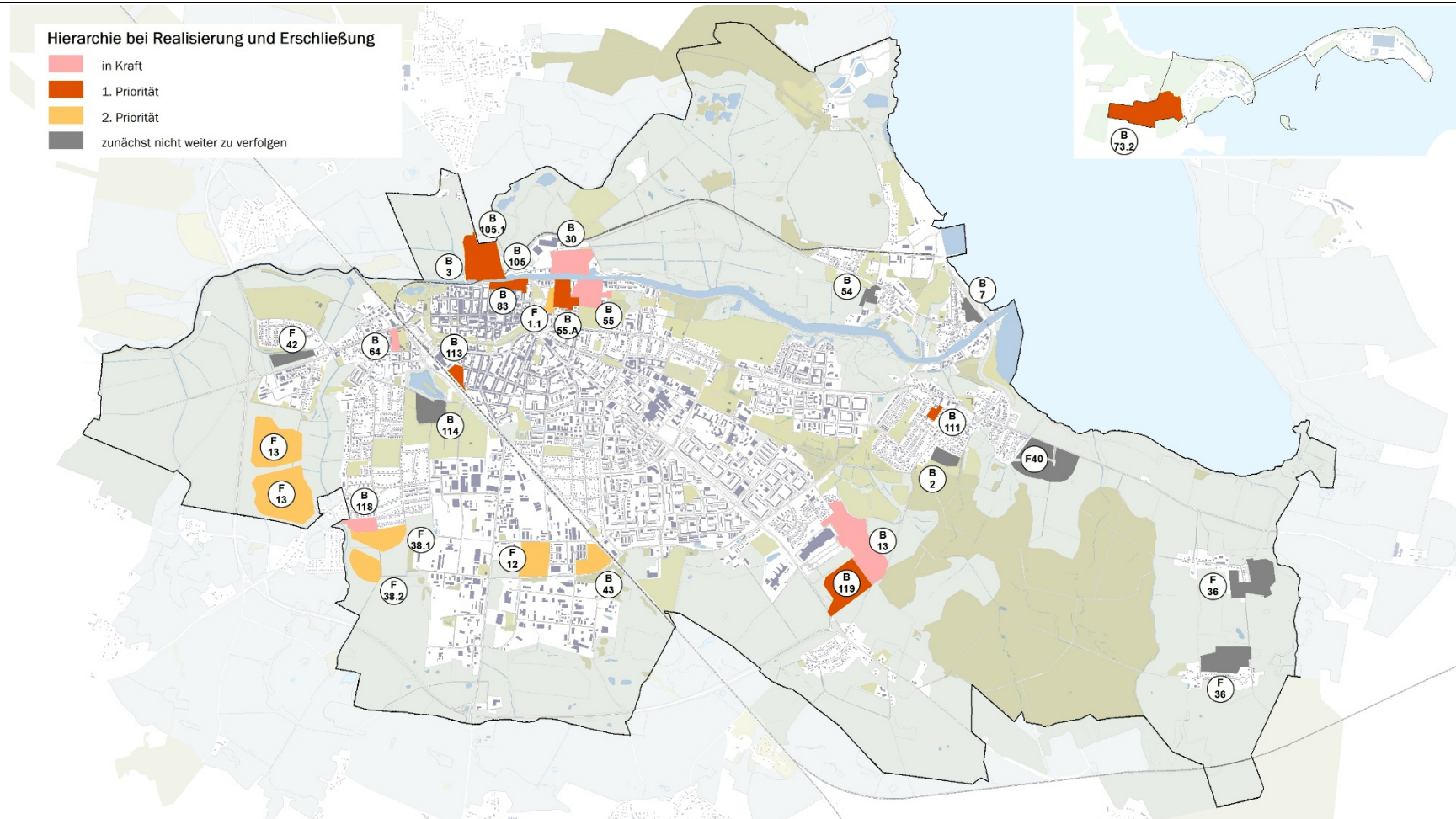
Es erfolgte nunmehr ein Abgleich mit der im Jahr 2017 empfohlenen Maßnahmen mit dem aktuellen Sachstand.

Des Weiteren wurden Maßnahmen aus den eingangs erwähnten Stadtentwicklungskonzepten, die nach dem ISEK-Beschluss (2017) entstanden, in den nachfolgenden Tabellen ergänzt.



## 4.1 Das Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln

Abb. 15 Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Gebieten mit rechtskräftigem Bebauungsplan und in baurechtlich zu sichernden Standorten, Vorschlag zur Priorisierung



Mit Stand vom November 2023 wurden die bereits mit Bebauungsplan gesicherten Wohnungsbaupotenziale und Vorschläge zur Fortschreibung der baurechtlich zu sichernden Standorte ab 20 WE erfasst.

Unter der Annahme, dass sich der Wohnungsbestand aufgrund der Nachfrage weiterhin um ca. 300 WE/a vergrößern kann, sind hierfür im Zeitraum der Jahre 2023 bis 2030 baurechtlich gesicherte Standorte für 2.400 Wohnungen erforderlich. Hinzu kommt ggf. für den Ersatz verbrauchter Wohnungsbestände ein anteiliger Flächenbedarf außerhalb der bereits bebauten Gebiete. Die Wohnungsbaupotenziale, insbesondere der baurechtlich noch zu sichernden Standorte werden wegen bestehender Eigentumsverhältnisse und sonstiger Bindungen voraussichtlich oft nur anteilig zeitnah aktiviert werden können.

Tabelle 2 Wohnungsbaupotenziale in Gebieten mit rechtskräftigem Bebauungsplan (in WE)

Gebiete mit rechtskräftigem B-Plan	Strukturtyp		
	MFH im WA	EZFH im WA	WE in MI
<b>Stadtteil 2 – Steinbeckervorstadt</b>			
B030 Holzteichquartier	0	0	40
<b>Stadtteil 4 – Nördliche Mühlenvorstadt</b>			
B055 Hafestraße*	470	0	317
<b>Stadtteil 6 – Fettenvorstadt / Stadtrandsiedlung</b>			
B064 Wohnpark Brauerei	98	0	0
B118 Südlich Fontanestraße	0	50	0
<b>Stadtteil 14 – Groß Schönwalde</b>			
B013 Am Elisenpark**	330	180	0
<b>gesamt</b>	<b>898</b>	<b>230</b>	<b>357</b>

\* davon 430 WE MFH im WA und 287 WE im MI genehmigt

\*\* davon 102 WE MFH im WA und 35 WE EZFH im WA genehmigt

Die sparsamere Verwendung der zur Verfügung stehenden Bauflächen erfordert deren bessere Auslastung, wie durch einen höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern. In Zukunft muss das Augenmerk verstärkt auf die Innenentwicklung gerichtet werden. Bereits geplante Vorhaben wie der Bau des Hochhauses im Ernst-Thälmann-Ring oder die Hofhäuser in der Lise-Meitner-Straße und in der Makarenkostraße müssen vorangetrieben werden.

Tabelle 3 Mit Erster Priorität baurechtlich zu sichernde Standorte (in WE) – Bebauungsplan in Aufstellung

Gebiete mit Erster Priorität	Strukturtyp		
	MFH im WA	EZFH im WA	WE in MI
<b>Stadtteil 1 – Historische Altstadt</b>			
B083 A-Quartiere	50	0	0
<b>Stadtteil 2 – Steinbeckervorstadt</b>			
B003 Stralsunder Straße	124	0	0
B105 Steinbeckervorstadt	90	0	0
B105.1 Steinbeckervorstadt Nord	78	16	0
<b>Stadtteil 3 – Fleischervorstadt</b>			
B113 KAW-Gelände Süd-Ost	30	2-4	16
<b>Stadtteil 4 – Nördliche Mühlenvorstadt</b>			
B055a Alter Speicher	287	0	116
<b>Stadtteil 13 – Eldena</b>			
B111 Franz-Wehrstedt-Weg	20	12	0
<b>Stadtteil 14 – Groß Schönwalde</b>			
B119 Koitenhagen Süd	167-193	120	249-358
<b>Stadtteil 16 – Riems / Insel Koos</b>			
B073.2 Riemserort / Brooker Weg	70	42	0
<b>gesamt</b>	<b>916-942</b>	<b>192-194</b>	<b>381-490</b>

Tabelle 4 Mit Zweiter Priorität baurechtlich zu sichernde Standorte (in WE) – Reserve gemäß Flächennutzungsplan, zum Teil Bebauungsplan in Aufstellung

Gebiete mit Zweiter Priorität	Strukturtyp			
	MFH im WA	EZFH im WA <sup>20</sup>	WE in MI	
<b>Stadtteil 4 – Nördliche Mühlenvorstadt</b>				
F1.1	Östlich Hansering (Parkplatz Holzgasse)	0	0	55
<b>Stadtteil 6 – Fettenvorstadt / Stadtrandsiedlung</b>				
F13 süd	Brandteichgraben West (Teilfläche Süd)	700	80	0
F13 nord	Brandteichgraben West (Teilfläche Nord)	650	70	0
<b>Stadtteil 10 – Industriegebiet</b>				
B043	Östlicher Gorzberg	150	0	50
F12	Am Gorzberg/Querfeld (West)	0	0	80
F38.1	Südlich B-Plan Nr. 118	350	0	0
F38.2	Westlich B-Plan Nr. 59	250	25	0
<b>gesamt</b>		<b>2.100</b>	<b>175</b>	<b>185</b>

Tabelle 5 Zusammenfassung der Wohnungsbaupotenziale in Gebieten mit rechtskräftigem Bebauungsplan und in baurechtlich zu sichernden Standorten (in WE)

Gebiete	Strukturtyp			gesamt
	MFH im WA	EZFH im WA	WE in MI	
mit rechtskräftigem B-Plan	898	230	357	<b>1.485</b>
mit 1. Priorität	916-942	192-194	381-490	<b>1.489-1.626</b>
mit 2. Priorität	2.100	175	185	<b>2.460</b>
<b>gesamt</b>	<b>3.914-3.940</b>	<b>597-599</b>	<b>923-1.032</b>	<b>5.434-5.571</b>

Entgegen dem ISEK 2030plus sollten nach neuerlicher Betrachtung die Flächen F13 süd und F13 nord von der Kategorie „vorerst zurückgestellte Flächenpotenziale“ zu den Gebieten „mit zweiter Priorität“ vorrücken. Weiterhin ergibt sich die Aktualisierung der jeweils erfassten Wohnungsbaupotenziale aus den zwischenzeitlich vollzogenen Entwicklungen und bereits gefassten Beschlüssen der Greifswalder Bürgerschaft.

Tabelle 6 Zurückgestellte Flächenpotenziale ohne Priorität – Reserve gemäß Flächennutzungsplan

Zunächst nicht weiterzuverfolgen		Bemerkung
<b>Stadtteil 6 – Fettenvorstadt / Stadtrandsiedlung</b>		
F42	Ziegelhof Nord	Reservefläche Gewerbe
B114 süd	Verlängerte Scharnhorststraße Süd	schwierige hydrologische Gegebenheiten / Retentionsfläche
<b>Stadtteil 11 – Ladebow</b>		
B054	Max-Reimann-Straße	Eingriff in Natur und Landschaft
<b>Stadtteil 12 – Wieck</b>		
B007	Am Deich/Wieck	schwierige hydrologische Gegebenheiten / Küstenschutz
<b>Stadtteil 13 – Eldena</b>		
B002	Hainstraße / Am Bierbach	Wald inkl. Waldabstand
F40	Wolgaster Landstraße	Eingriff in Natur und Landschaft (Landschaftsbild)
<b>Stadtteil 15 – Friedrichshagen</b>		
F36	Friedrichshagen	Begrenzung stadtzentrumferner Siedlungsentwicklung

1_Das Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln		Themenfeldbezug							Priorität	Realisierung			Aktueller Stand Bemerkungen
		Wohnen und Städtebau	Soziales, Bildung, Kultur	Öffentlicher Raum und Grün	Wissenschaft und Wirtschaft	Tourismus	Mobilität und Technik	Klima		kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
1.1	Quartier „Hafenstraße“	+		+	+	+	+	+	↗	■			Rechtskräftiger B-Plan Nr. 55 „Hafenstraße“: Bebauung in Umsetzung B-Plan Nr. 55a „Alter Speicher“: in Aufstellung
1.2	Quartier „Verlängerte Scharnhorststraße“	+	+	+					↗	■			Rechtskräftiger B-Plan Nr. 114 „Verlängerte Scharnhorststraße“: im nördl. Bereich soll ein Inklusives Schulzentrum entstehen. Im südl. Bereich besteht aufgrund hydrogeologischer Herausforderungen weiterer Prüfbedarf für die künftige Bebauung.
1.3	Sanierung und Weiterentwicklung „Ostseevierviertel Ryckseite“	+	+	+					↗		■		Strategiepapier Stadtumbau Ostseevierviertel Ryckseite wurde im November 2021 beschlossen. Entwurf für ein Integriertes Energetisches Quartierskonzept liegt vor. Erste Maßnahme Neubau MFH durch WVG in Umsetzung. Weiterer Rückbau (WVG) geplant.
1.4	Altersgerechter und barrierearmer Umbau des Quartiers „Altes Ostseevierviertel“	+	+	+				+	↗		■		
	Realisierung B-Plan Nr. 88 „Heinrich-Heine-Straße“	+							↗	■			Ist erfolgt
1.5	Erweiterung Stadtrand-siedlung	+							↗		■		B-Plan Nr. 118 „Südlich Fontanestraße“ rechtskräftig.
1.6	Realisierung B-Plan Nr. 13 „Am Elisenpark“	+							↗	■			B-Plan ist rechtskräftig, derzeit in der Umsetzung
1.7	Erarbeitung eines gesamtstädtischen Baulücken- und Brachflächenkatasters	+		+				+	→		■		In Arbeit



Maßnahmen aus anderen teilräumlichen Stadtentwicklungskonzepten:

HF1_Das Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln		Themenfeldbezug							Priorität	Realisierung			Aktueller Stand Bemerkungen
		Wohnen und Städtebau	Soziales, Bildung, Kultur	Öffentlicher Raum und Grün	Wissenschaft und Wirtschaft	Tourismus	Mobilität und Technik	Klima		kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
1.8n (ZdW W1a)	Neue Wohn- und Gemeinschaftsmitte in Schönwalde II: Neubau von zwei 6-Geschossern mit Tiefgarage (Ernst-Thälmann-Ring 44 + 46)	+	+	+					↗	■			Im Modellprojekt „Zukunft des Wohnens in Greifswald – Mitten in Schönwalde I + II“: Neubau 6-Geschosser in Umsetzung durch WVG mbH, Bezug 2024 geplant
1.9n (ZdW W1b)	Neubau eines Hochhauses (12-Geschosse) mit gemischter Nutzung	+	+	+					↗	■	■		Städtebaulicher Wettbewerb für Hochhaus mit gemischter Nutzung geplant.
1.10n (ZdW W2)	Neubau von HOFhäusern	+		+					↗	■	■		Im Modellprojekt „Zukunft des Wohnens in Greifswald – Mitten in Schönwalde I + II“: an verschiedenen Standorten in SW I + II geplant, Entwurfsstadium

**Strategiepapier zum Stadtumbau Ostseevierviertel Ryckseite (2021):**

Das Ostseevierviertel wurde im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030plus (ISEK, 2017) als Gebietskulisse zur ‚Sanierung und Umstrukturierung mit Erneuerung‘ ausgewiesen. Dementsprechend wurde im Jahr 2021 in Abstimmung mit den beiden führenden Wohnungsunternehmen WVG und WGG als Haupteigentümer der Wohnungen in diesen Quartieren ein konsistentes Entwicklungskonzept erarbeitet, das Perspektiven für die Wohnungsbaubestände aufzeigt. Zudem wurden Empfehlungen zu kommunalen Planungen wie bspw. der Entwicklung einer Grünachse oder zur Sicherung des Zentralen

Versorgungsbereiches als Nahversorgungszentrum sowie die Weiterentwicklung der Regionalen Schule „Caspar David Friedrich“ berücksichtigt. Das Strategiepapier dient damit als strategische Grundlage zur weiteren Entwicklung des Ostseevierviertels Ryckseite für den Planungszeitraum bis 2040plus. (vgl. Strategiepapier OV Ryckseite, S. 11).

## 4.2 Starke Quartiere durch Qualität und Vielfalt in der Bildung, Teilhabe und Kultur sichern

2_Starke Quartiere durch Qualität und Vielfalt in der Bildung, Teilhabe und Kultur sichern	Themenfeldbezug								Priorität	Realisierung			Aktueller Stand Bemerkungen
	Wohnen und Städtebau	Soziales, Bildung, Kultur	Öffentlicher Raum und Grün	Wissenschaft und Wirtschaft	Tourismus	Mobilität und Technik	Klima	kurzfristig		mittelfristig	langfristig		
Ersatzneubau Integrierte Gesamtschule „Erwin Fischer“		+							↗	■			Ist abgeschlossen.
2.1 Neubau GS Stadtrandsiedlung – Erweiterung um Regionalschulteil (Schulzentrum am Ellernholzteich)	+	+	+						↗	■			Erste Planungen zur GS mit Orientierungsstufe mussten erweitert werden um einen Regionalschulteil. Zum Schulzentrum gehört eine 3-Feld-Sporthalle. Auf dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße ist die Umsetzung des Vorhabens „Schulzentrum am Ellernholzteich“ geplant. Erste Erschließungsmaßnahmen sind erfolgt.
2.2 Anbau Weinert-Schule (GS) und Erweiterung um Orientierungsstufe, Umbau zum Familienbildungszentrum	+	+							↗	■			Im Modellprojekt „Zukunft des Wohnens“ ist eine Erweiterung der GS um eine Orientierungsstufe vorgesehen, um den Übergang zum Humboldt-Gymnasium zu erleichtern. Der Ausbau zum Familienbildungszentrum soll auch soziale Beratungs- und Begegnungsangebote umfassen. Mit einem naturwissenschaftlichen Bildungsangebot, das sich an alle Greifswalder Schulen richtet, erhöht sich die Attraktivität des Schulstandortes.
2.3 Anbau C.-D.-Friedrich-Schule (RegS) und Sporthalle		+							↗	■			Sporthalle ist realisiert.
2.4 Modernisierung oder Ersatzneubau A.-v.-Humboldt-Gymnasium am Standort	+	+					+		↗	■	■		Gemeinsam mit der GS E.-Weinert sollen Lernsynergien im naturwissenschaftlichen Bereich gefördert werden.
Sanierung Arndt-Schule (RegS)		+					+		↗	■			Ist abgeschlossen.
Neubau Stadtarchiv		+		+					↗	■	■		Ist abgeschlossen.

## Fortsetzung Maßnahmetabelle

2_Starke Quartiere durch Qualität und Vielfalt in der Bildung, Teilhabe und Kultur sichern		Themenfeldbezug							Priorität	Realisierung			Aktueller Stand Bemerkungen
		Wohnen und Städtebau	Soziales, Bildung, Kultur	Öffentlicher Raum und Grün	Wissenschaft und Wirtschaft	Tourismus	Mobilität und Technik	Klima		kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
2.5	Sanierung Theater Greifswald		+			+			↗	■			In Umsetzung.
2.6	Sanierung Jugendzentrum Klex		+						↗	■	■		
2.7	Erneuerung Sportplatz Dubnaring		+	+					↗	■			Großspielfeld, Spielplatz, Seniorensport-geräte und Aufenthaltsflächen wurden realisiert. Laufbahn und Kleinspielfelder bislang noch nicht erneuert. Errichtung einer Sport- und Spielanlage für den Schul- und Freizeitsport (vgl. BV-V/07/0571).
2.8	Erneuerung Volksstadion		+	+		+			→		■	■	Laufbahn wurde erneuert. Sanierung Flutlichtanlage Jugendplatz in 2024, Erneuerung der Wegeflächen für sportliche Nutzung, zeitgemäße Gestaltung der Südachse (Bewegung, Sport, Zusammenkünfte), Umgestaltung der Eingangsbereiche, Sanierung der Bestandsgebäude, Errichtung eines LA-Wurfplatzes mit einer Kalthalle, Sanierung der Haupt- und Gegentribüne stehen noch aus. (BV-V/07/0571)
2.9	Sanierung Musikschule		+						→		■	■	
	StraZe (Sondervorhaben)	+	+						↗	■	■		Ist abgeschlossen.
2.10	Sanierung Friedrich-Ludwig-Jahn-Gymnasium		+				+		↗	■	■		
2.11	Sanierung Sporthalle III und Außenanlagen	+	+				+		↗	■			In Umsetzung: Fertigstellung in 2024.
2.12	Erarbeitung und stetige Pflege einer „atmenden“ Prognose bzgl. Schülerzahlen		+						→	■	■		

## Fortsetzung Maßnahmentabelle

2_Starke Quartiere durch Qualität und Vielfalt in der Bildung, Teilhabe und Kultur sichern		Themenfeldbezug							Priorität	Realisierung			Aktueller Stand Bemerkungen
		Wohnen und Städtebau	Soziales, Bildung, Kultur	Öffentlicher Raum und Grün	Wissenschaft und Wirtschaft	Tourismus	Mobilität und Technik	Klima		kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
2.13	Stadtteilzentrum in Schönwalde II		+						→		■	■	Im Modellprojekt „Zukunft des Wohnens“ wurde diese Idee konkretisiert. Quartiersbüro in neuer Gemeinschaftsmitte mit Begegnungsraum (im Hochhaus). Familienbildungszentrum rund um die Schulstandorte (siehe Pkte. 2.2 + 2.4).
2.14	Schaffung eines Jugendbegegnungsraums im Ostseeviertel		+						→		■		Mit der Aufstellung eines Jugendcontainers am Stadtpark/Rand des Ostseeviertels wird ein Ansatz verfolgt, den Bedürfnissen Jugendlicher gerecht zu werden. Einen sozialarbeiterisch betreuten Jugendbegegnungsort ersetzt der offene Container nicht.
2.15	Erarbeitung und Umsetzung eines Jugendförderkonzeptes		+						↗	■	■		
2.16	Regelmäßige Erfassung von Bedarfen (Kultur & Soziales)		+						→		■		
2.17n	Ersatzneubau Kita „Regenbogen“		+						↗	■	■		In Planung.
2.18n (ZdW S3)	Stadtteilschmiede		+	+					↗	■	■		Im Modellprojekt „Zukunft des Wohnens“ wurde diese Idee konkretisiert. Als möglicher Standort ist das Bestandsgebäude der Kita F. Wolf zu prüfen.
2.19n	Errichtung Kunstrasen-Großspielfeld südöstlich der RegS Caspar-David-Friedrich		+	+					↗	■	■	■	Gemäß Integrierter Sportentwicklungsplanung (2019) besteht eine Unterversorgung in Bezug auf ein Großspielfeld (Kunstrasen). Im FNP ist die Sportnutzung dieser Fläche bereits dargestellt. Das Großspielfeld wird um andere Sport-, Spiel- und Freizeitflächen (Skater, Scooter, BMX) ergänzt. (BV-V/07/0571)

### 4.3 Den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken

3_Den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken		Themenfeldbezug							Priorität	Realisierung			Aktueller Stand Bemerkungen
		Wohnen und Städtebau	Soziales, Bildung, Kultur	Öffentlicher Raum und Grün	Wissenschaft und Wirtschaft	Tourismus	Mobilität und Technik	Klima		kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
3.1	Umfeld Museumshafen inkl. Multifunktionsgebäude	+	+	+		+			↗	■			Sanierung und Umfeldgestaltung am Museumshafen weitgehend abgeschlossen. Erweiterungen entlang der Salinenstraße gemäß Masterplan Steinbeckervorstadt vorgesehen.
3.2	Öffentlicher Raum Quartier Hafenstraße	+	+	+			+		↗	■	■		Ist in Umsetzung mit der Bebauung im rechtskräftigen B-Plan Nr. 55 – Hafenstraße.
3.3	Gestaltung Ryck-Zone zwischen Museumshafen und Wieck	+	+	+		+	+		→		■		
3.4	Umgestaltung Rosengarten			+					↗	■			Mithilfe von Stiftungsmitteln wird der Brunnen mit Skulptur in einem ersten Bauabschnitt saniert.
3.5	Konzeption Volksstadion		+	+		+			↗		■	■	Siehe auch Punkt 2.8..
3.6	Konzeption Stadtpark	+	+	+		+	+		↗	■	■		
3.7	Gestaltung südl. Regenrückhaltebecken	+		+					↗		■		
3.8	Konzeption Deponie Salinenstraße			+		+			→	■	■		Erste Vorarbeiten sind erfolgt.
3.9	Öffnung Südmole und Strandbad		+	+		+			→	■	■		Maßnahmen wurden im Masterplan Stadtteile an der Küste (2019) konkretisiert. Öffnung des Strandbades ist erfolgt.
3.10	Aufwertung Grünflächen/ Wasserkante Insel Riems (Küstenweg Riemser Ort)			+					→	■	■		Im Masterplan Stadtteile an der Küste wurde das Vorhaben als Leitprojekt (RK L2) definiert. Wenig Einflussmöglichkeiten aufgrund von Eigentumsverhältnissen.



## Fortsetzung Maßnahmentabelle:

3_Den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken		Themenfeldbezug							Priorität	Realisierung			Aktueller Stand Bemerkungen
		Wohnen und Städtebau	Soziales, Bildung, Kultur	Öffentlicher Raum und Grün	Wissenschaft und Wirtschaft	Tourismus	Mobilität und Technik	Klima		kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
3.11	Kleingartenkonzeption (gesamtstädtisch)	+	+	+				+	→	■	■		
	Gewässerrenaturierung (GRN) Ketscherinbach /GRN-Ost			+				+	↗	■			Ist abgeschlossen.
3.12	Freiraumgestaltung Stadtteilzentren SW I und SW II		+	+					→		■		Vgl. 3.13n ff.
	Fortführung der Straßenraumgestaltung mit Baumpflanzungen außerhalb des historischen Altstadt-kerns			+					→		■		Fortlaufende Aktivitäten z.B. in der Fleischervorstadt mit der Sanierung der Bau-, Böhme-, Pfarrer-Wachsmann-, Stein-, Burg- oder Arndtstraße aber auch bei der Sanierung des Knotenpunktes Ernst-Thälmann-Ring/Makarenkostraße oder Umgestaltung Hansering.
3.13n (ZdW G1)	Grüne Mitte SW II	+	+	+				+	↗	■			Im Modellprojekt „Zukunft des Wohnens“ ist zwischen den beiden neu entstehenden 6-Geschossern im Ernst-Thälmann-Ring eine grüne Verbindung mit Gemeinschaftsgarten und Aufenthaltsbereich in Richtung Begegnungszentrum SchwalBe vorgesehen.
3.14n (ZdW G2)	Stadtteilplatz		+	+				+	↗	■	■		Im Modellprojekt „Zukunft des Wohnens“ ist die Gestaltung des Platzes neben dem Schönwaldecenter als Begegnungs- und Aufenthaltsort empfohlen.
3.15n (ZdW G3)	Gestaltung Grünfläche Joliot-Curie-Straße		+	+				+	↗	■	■		Im Modellprojekt „Zukunft des Wohnens“ ist die Gestaltung der Wiese in der Joliot-Curie-Straße zum attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsort empfohlen.
3.16n	Erweiterung Regenrückhaltung			+				+	↗	■			Siehe Hochwasserschutzstudie Hottensollsystem (Graben 25/3)

#### 4.4 Wissenschaft und Wirtschaft stärken und vernetzen

4_Wissenschaft und Wirtschaft stärken und vernetzen		Themenfeldbezug							Priorität	Realisierung			Aktueller Stand Bemerkungen
		Wohnen und Städtebau	Soziales, Bildung, Kultur	Öffentlicher Raum und Grün	Wissenschaft und Wirtschaft	Tourismus	Mobilität und Technik	Klima		kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
	Zentrum Life Science				+				↗	■	■		Ist abgeschlossen.
4.1	Ansiedlung Tagungshotel				+	+			↗	■			In Umsetzung.
4.2	Entwicklung Standort Hafenstraße	+			+				↗	■	■		Im Rahmen des B-Planes 55 - Hafenstraße in Umsetzung.
4.3	Etablierung Campus Loefflerstraße		+		+	+			↗	■			In Umsetzung, zu großen Teilen abgeschlossen.
4.4	Verbindung KAW-Hallen mit der Innenstadt	+		+	+				↗	■			
4.5	Verlagerung Bauhof	+			+				↗	■	■		
4.6	Masterplan Neuordnung und Entwicklung „Am Gorzberg“	+			+		+		↗	■	■		
	Erweiterung Stadthaus		+		+				→		■		Mit dem Erwerb der Langen Straße 2a sollen weitere Raumbedarfe gedeckt werden.
4.7n	Digitales Innovationszentrum				+				↗	■			In Planung am Standort der Alten Mensa (Innenstadt).

## 4.5 Als maritimes Greifswald den Tourismus erschließen

5_Als maritimes Greifswald den Tourismus erschließen		Themenfeldbezug							Priorität	Realisierung			Aktueller Stand Bemerkungen
		Wohnen und Städtebau	Soziales, Bildung, Kultur	Öffentlicher Raum und Grün	Wissenschaft und Wirtschaft	Tourismus	Mobilität und Technik	Klima		kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
5.1	Ansiedlung Tagungshotel (vorzugsweise Innenstadt)	siehe Handlungsfeld 4							↗	■			In Umsetzung.
	Städtebauliche Aufwertung Museumshafen	in Verbindung mit 3.1							↗	■	■		Teilweise abgeschlossen.
5.2	Südmole Wieck	in Verbindung mit 3.7							↗	■	■		Konkretisierung durch Masterplan „Stadtteile an der Küste“.
5.3	Sanierung Theater Greifswald	entspricht 2.5							↗	■			In Umsetzung.
5.4	Erneuerung Volksstadion	entspricht 2.8							→		■	■	
5.5	Landmarke ehem. Deponie	entspricht 3.6							→		■		
5.6	Errichtung Multifunktionsgebäude am Museumshafen		+			+			↗	■	■		
	Entwicklung B-Plan Nr. 55 – Hafenstraße	+	+	+	+	+			↗	■	■		B-Plan Nr. 55 – Hafenstraße ist rechtskräftig.
5.7	Optimierung Wegeführung und Gestaltung entlang des Rycks (Aufw. Treidelpfad)	in Verbindung mit 3.3							→		■		
5.8	Fahrradachse „Rund um den Ryck – Landschaft erleben“		+	+		+	+		→	■	■		
5.9n	Machbarkeitsstudie für Sportboothafen Ladebow (LW L2)			+	+	+			↗	■	■		Leitprojekt im Masterplan Stadtteile an der Küste

#### 4.6 Die Erreichbarkeit und Mobilität stadtverträglich ausbauen

6_Die Erreichbarkeit und Mobilität stadtverträglich ausbauen		Themenfeldbezug							Priorität	Realisierung			Aktueller Stand Bemerkungen
		Wohnen und Städtebau	Soziales, Bildung, Kultur	Öffentlicher Raum und Grün	Wissenschaft und Wirtschaft	Tourismus	Mobilität und Technik	Klima		kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
6.1	Verlängerung Herrenhufenstraße	+			+		+		↗		■		Im Planungsprozess.
6.2	Verkehrskonzept Verlängerte Scharnhorststraße und südwestliche Stadtentwicklung	+	+		+		+		↗	■			In Zusammenhang mit Schulzentrum und 6.1
	Umgestaltung Hansering	+		+			+		↗	■			Ist abgeschlossen.
	Radstation Hauptbahnhof				+	+	+	+	↗	■			Ist abgeschlossen.
	Ausbau Ostseeküstenradweg						+	+	↗	■			Ist abgeschlossen.
6.3	Ryck-Querung Hafestraße	+			+	+	+		→		■	■	
6.4	Ryck-Querung Ost (SU L1)					+	+		↗			■	Im Masterplan „Stadtteile an der Küste“ als Leitprojekt SU L1 definiert.
	Umgestaltung Park&Ride-Platz an der L26						+		↗	■			P&R-Parkplatz an der Klosterruine Eldena fertig gestellt.
6.5	Verkehrliche Neuordnung Wieck/Südmole			+		+	+		→		■	■	Im Masterplan „Stadtteile an der Küste“ konkretisiert.
6.6	Erhöhung Parkplatzkapazität PKW/MIV	+		+	+	+	+		↗	■	■		Fortlaufende Bemühungen und Planungen auf bestehenden Stellplatzflächen z.B. Neubau Parkhaus am Nexöplatz
6.7	Konzeption Fahrradschnellwege (nicht verortet)		+		+		+		↗	■			Masterplan Stadtteile an der Küste: Pendleradweg Riems

## Fortsetzung Maßnahmentabelle:

6_Die Erreichbarkeit und Mobilität stadtverträglich ausbauen		Themenfeldbezug							Priorität	Realisierung			Aktueller Stand Bemerkungen
		Wohnen und Städtebau	Soziales, Bildung, Kultur	Öffentlicher Raum und Grün	Wissenschaft und Wirtschaft	Tourismus	Mobilität und Technik	Klima		kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
6.8	Ausbau WLAN-Hotspots an wichtigen städtischen Plätzen (nicht verortet)		+		+		+		↗	■			Fortlaufende Bemühungen.
6.9n	Umsetzung Verkehrskonzept Innenstadt	+		+			+						Verkehrskonzept Innenstadt wurde 2021 durch die Greifswalder Bürgerschaft beschlossen.
6.10n (ZdW G4)	Sky- and Cycle-Walk Anklamer Straße	+		+			+		→		■	■	Im Rahmen des Modellprojektes „Zukunft des Wohnens“ als barrierefreie Verbindung (Fuß- und Radwegquerung Anklamer Straße) der Stadtteile Schönwalde I und II.
6.11n	Wander- und Radwegverbindungen Stadtteile an der Küste			+			+	+	→		■	■	Im Masterplan Stadtteile an der Küste sind verschiedene Rad- und Wegeanbindungen vorgesehen, z.B. Naturwanderweg Dänische Wiek.



#### 4.7 Klimaschutz und Klimawandel mit Know-How und Selbstverständlichkeit angehen

7_Klimaschutz und Klimawandel mit Know-How und als Selbstverständlichkeit angehen	Themenfeldbezug								Priorität	Realisierung			Aktueller Stand Bemerkungen
	Wohnen und Städtebau	Soziales, Bildung, Kultur	Öffentlicher Raum und Grün	Wissenschaft und Wirtschaft	Tourismus	Mobilität und Technik	Klima	kurzfristig		mittelfristig	langfristig		
7.1	Weitere Umsetzung der Empfehlungen des Klimaschutzkonzeptes	+		+	+		+	+	↗	■	■	■	
7.2	Anschluss insbesondere der innerstädtischen Baugebiete an das Fernwärmenetz	+						+	↗	■	■		
	Identifikation von Eignungsgebieten für die energetische Quartiersentwicklung/Erstellung Potenzialanalyse	+						+	↗		■		Konzeptentwurf für das Ostseeviertel Ryckseite liegt vor.
7.3	Bauherren- und Eigentümerberatung bei energetischer Sanierung	+	+		+			+	↗	■			
7.4	Aufsuchende Energieberatung finanziell schwacher Haushalte		+		+			+	→		■		
<p>Bereits 2012 hat die Bürgerschaft Leitlinien zum nachhaltigen und wirtschaftlichen Bauen beschlossen, seit 2017 werden alle Neubauvorhaben und Komplettansanierungen der Stadtverwaltung unter Berücksichtigung der Bewertungskriterien nach BNB oder DGNB geplant und errichtet. Dabei soll jeweils mindestens ein DGNB-Gold- oder ein BNB-Silber-Standard realisiert werden.</p>													

## 5 ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK



Der Stadtentwicklungsbericht 2023 zieht eine Bilanz der Greifswalder Stadtentwicklung seit 2014 und konzentriert sich auf prägnante Themen. Weiterhin justiert er Schwerpunktsetzung des ISEK Greifswald 2030*plus* für die kommenden Jahre und berücksichtigt dabei vorliegende teils räumliche Stadtentwicklungskonzepte sowie veränderte Rahmenbedingungen.

Aus der offensichtlich positiven Stadtentwicklung, welche u.a. durch ein deutliches Wachstum der Beschäftigung, der Einwohnerzahl, der Schülerzahl und des Wohnungsbestandes geprägt ist, ergeben sich neue Anforderungen.

Es sind mit weiterem Wohnungsneubau Antworten auf den Wohnungsmangel - insbesondere an bezahlbaren Wohnungen für junge Berufstätige und Familien - zu finden, um den Zuzug und auch die Fortsetzung der wirtschaftlichen Entwicklung zu erleichtern. Gleichzeitig ist zu

erwarten, dass die Erneuerung des Wohnungsbestands fortgeführt wird. Im Ergebnis wird im preislich mittleren Segment eine schnellere und kostengünstige Bereitstellung von Wohnraum bei sparsamer Verwendung der Ressource „Stadtfläche“ notwendig.

Auch die Erneuerung der Wohnfolgeinfrastruktur muss weiter fortgesetzt werden. Ein lebenswertes Wohnumfeld ist wichtig für die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Stadtteil. Dazu zählen sowohl Kindertagesstätten und Schulen, aber auch Begegnungsorte im Freien oder in Räumen, die den gemeinsamen Austausch der Stadtgesellschaft ermöglichen.

Bereits eingeschlagene Wege, die der sozialräumlichen Segregation entgegenwirken, sind weiter zu verfolgen. Dabei ist zu beachten, dass sich Segregation hinsichtlich Alter, Herkunft, Beschäftigung und Einkommen sehr unterschiedlich ausgeprägt zeigt. Neben einem hohen Anteil ausländischer Bevölkerung wohnen in Schönwalde II anteilig die meisten Kinder und Jugendlichen in Bedarfsgemeinschaften (SGB II). Die für diesen Stadtteil vorgeschlagenen Maßnahmen - der Bau eines Familienbildungszentrums und die Einrichtung der Klassenstufen 5 und 6 an der Grundschule Erich Weinert sowie die Erneuerung des benachbarten Alexander-von-Humboldt-Gymnasiums - sollen wesentlich zu neuen sozialen und Bildungsperspektiven für die Bewohner in diesem Stadtteil beitragen und positiv auf die gesamte Stadt ausstrahlen.

Die Maßnahmenübersicht zeigt darüber hinaus auch, dass Attraktivität und Lebensqualität der Stadt auch durch kontinuierliche Verbesserung bzw. Erneuerung im Bereich der weichen Standortfaktoren Kultur und Sport erhalten und erhöht werden soll. Die Berücksichtigung von Grundsätzen der Ressourcenschonung, Klimafreundlichkeit und einer insgesamt nachhaltigen Entwicklung sind dabei handlungsleitend.

## 6 QUELLEN UND ANMERKUNGEN

---

<sup>1</sup> Link zum Integrierten Handlungskonzept Schönwalde II (Nov. 2017), eingesehen am 27.11.2023:

<https://www.greifswald.de/de/wirtschaft-bauen-verkehr/stadtplanung-stadtentwicklung/informelle-planung/integriertes-handlungskonzept-ihk-schoenwalde-ii/>

<sup>2</sup> Link zur Integrierten Sportentwicklungsplanung (Jun. 2019), eingesehen am 27.11.2023:

<https://www.greifswald.de/de/freizeit-kultur/sport/sportentwicklung/>

<sup>3</sup> Link zum Masterplan Stadtteile an der Küste (Nov. 2019), eingesehen am 27.11.2023:

<https://www.greifswald.de/de/wirtschaft-bauen-verkehr/stadtplanung-stadtentwicklung/informelle-planung/masterplan-stadtteile-an-der-kueste/>

<sup>4</sup> Link zum Masterplan Steinbeckervorstadt (Aug. 2020), eingesehen am 27.11.2023:

<https://www.greifswald.de/de/wirtschaft-bauen-verkehr/stadtplanung-stadtentwicklung/informelle-planung/masterplan-steinbeckervorstadt/>

<sup>5</sup> Link zum Konzept des Modellprojektes „Zukunft des Wohnens in Greifswald – Mitten in Schönwalde I + II“ (Nov. 2020), eingesehen am 27.11.2023.

<https://www.greifswald.de/de/wirtschaft-bauen-verkehr/stadtplanung-stadtentwicklung/informelle-planung/projektskizze-zukunft-wohnen-mitten-in-schoenwalde/>

<sup>6</sup> Link zum Strategiepapier zum Stadtumbau Ostseeviertel-Ryckseite (Nov. 2021), eingesehen am 27.11.2023:

<https://www.greifswald.de/de/wirtschaft-bauen-verkehr/stadtplanung-stadtentwicklung/informelle-planung/strategiepapier-zum-stadtumbau-ostseeviertel-ryckseite/>.

<sup>7</sup> Link zum Verkehrsprojekt Innenstadt (Dez. 2021), eingesehen am 27.11.2023:

<https://www.greifswald.de/de/wirtschaft-bauen-verkehr/stadtplanung-stadtentwicklung/verkehrsplanung/planung-konzepte-und-projekte/verkehrskonzept-innenstadt/>.

<sup>8</sup> Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW, Hrsg.) / Büro für urbane Projekte: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK), Greifswald 2017, S. 23.

<sup>9</sup> UHGW, Einwohnermelderegister.

<sup>10</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Tabellen, Arbeitsmarkt kommunal, Nürnberg, Januar 2019 / Januar 2023.

---

<sup>11</sup> In den Rechtskreis des SGB III fallen diejenigen Arbeitslosen, die aufgrund ihrer Beitragszahlungen grundsätzlich Ansprüche auf Leistungen der Arbeitslosenversicherung haben. In den Rechtskreis des SGB II (Hartz IV, seit 2023: Bürgergeld) fallen demgegenüber Arbeitslose, die keine Versicherungsansprüche haben und hilfebedürftig sind. (nach [www.sozialpolitik-aktuell.de](http://www.sozialpolitik-aktuell.de); Institut für Arbeit und Qualifikation an der Universität Duisburg-Essen, eingesehen am 24.11.2023).

<sup>12</sup> Demografieportal - Fakten - Altersstruktur der Bevölkerung in Mecklenburg-Vorpommern (demografie-portal.de), eingesehen am 23.11.2023.

<sup>13</sup> Durchschnittsalter der Bevölkerung in Deutschland bis 2022 | Statista, eingesehen am 23.11.2023.

<sup>14</sup> UHGW, Statistikstelle.

<sup>15</sup> Die in mehrjährigen Abständen vorgelegten Monitoringberichte zeigen die wesentlichen datengestützten Entwicklungen der vergangenen Jahre in den Themen Demographie, Wohnungswirtschaft, Wirtschaft und Soziales auf. Dabei konzentriert sie sich auf ein Indikatorensetting, welches für den ersten Greifswalder Monitoringbericht 2012 entwickelt wurde. 2015, 2018 und 2021 wurden aktualisierte Berichte vorgelegt. Der aktuelle Monitoringbericht ist auf der städtischen Internetpräsenz einsehbar: [UHGW | Monitoringbericht 2021 \(greifswald.de\)](http://uhgw.greifswald.de). Die Eckwerte des Monitorings werden jährlich fortgeschrieben.

<sup>16</sup> UHGW (Hrsg.) / Büro für urbane Projekte: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK), Greifswald 2017, S. 175.

<sup>17</sup> UHGW (Hrsg.) / Büro für urbane Projekte: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK), Greifswald 2017, S. 73.

<sup>18</sup> Ebenda. Mit 400 WE wurde sanierungsbedingter Abgang im seriellen Geschosswohnungsbau angenommen und in den Neubaubedarf einbezogen. Die Prognose des weiteren Ersatzes von Wohnungen war nicht Gegenstand des ISEK.

<sup>19</sup> UHGW (Hrsg.) / Büro für urbane Projekte: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030 plus (ISEK), Greifswald 2017, S. 169.

<sup>20</sup> Bei den am künftigen südwestlichen Standrand gelegenen Gebieten wurde angenommen, dass ca. 1/3 ihrer Bauflächen mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut wird (F13 süd: 7 ha von 21 ha, F13 nord: 6 ha von 19 ha, F38.2: 2 ha von 7 ha).