

Vorbereitende Untersuchung Fördergebiet Altes Ostseeviertel und Volksstadion
Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt / November 2025 / Bauausschuss 11.11.

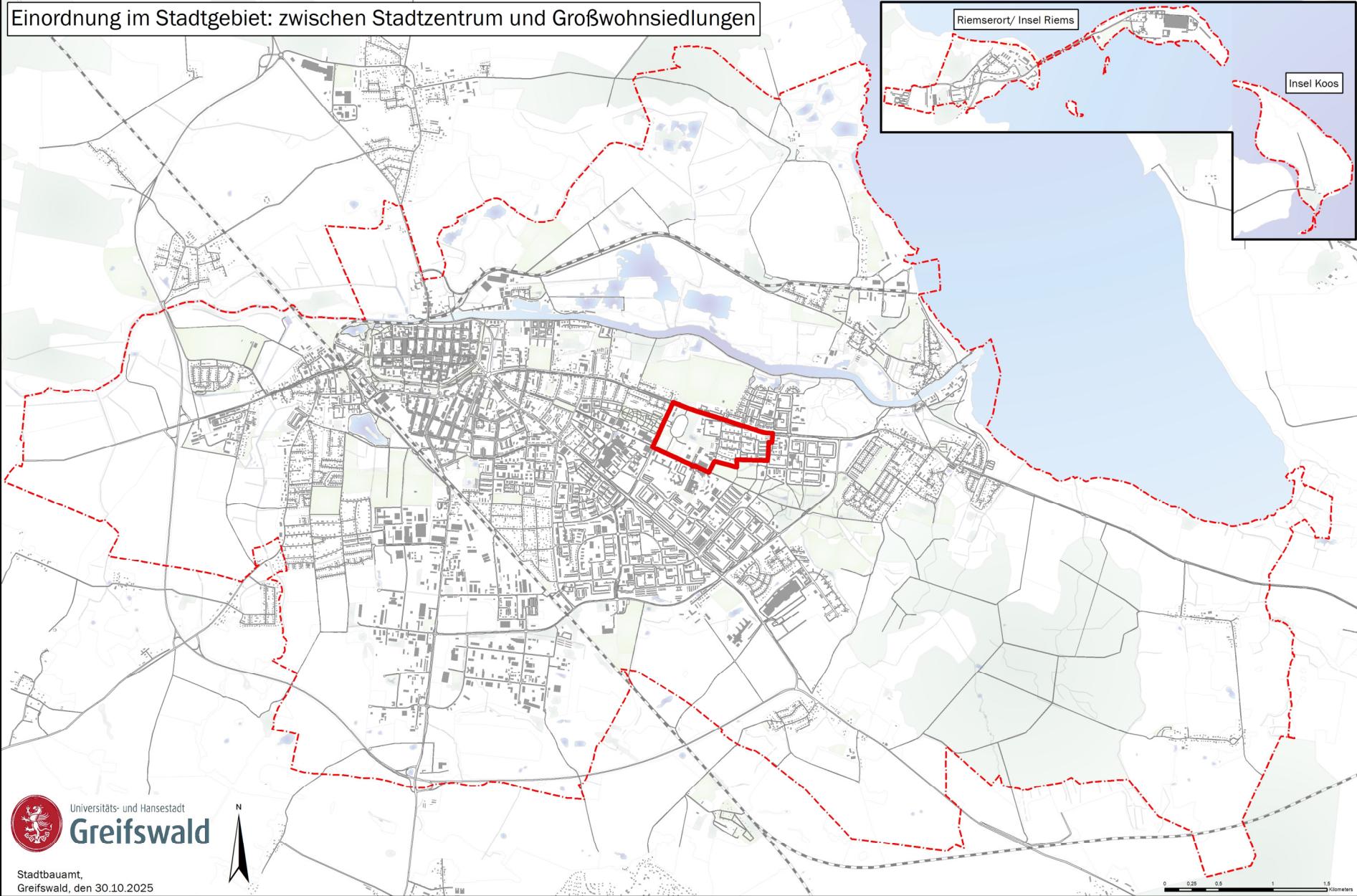
Anlass und Rahmenbedingungen

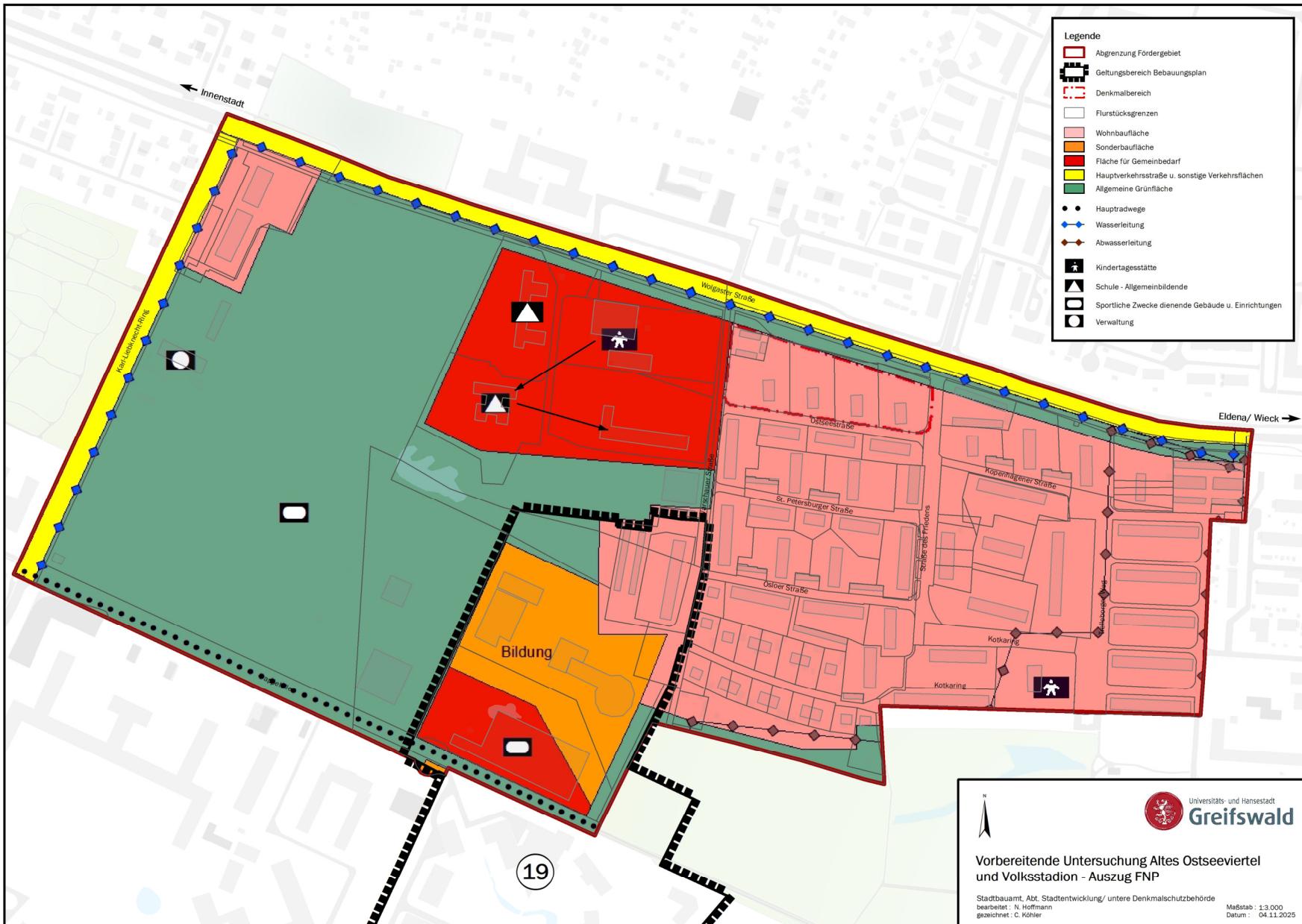
- Prüfauftrag BV-P-ö/08/0140 vom 04.03.2025 „Sanierung des Volksstadions ermöglichen!“
- Abstimmungstermin mit dem Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern am 25.06.2025: Empfehlung zur Ausweisung eines Fördergebietes Volksstadion im Zusammenhang mit Alten Ostseeviertel
- Beschluss BV-V/08/0213 zur Einleitung einer Vorbereitenden Untersuchung zur Ausweisung eines Fördergebietes gemäß § 141 BauGB vom 13.10.2025
- *Geplante Beschlussfassung zur Vorbereitenden Untersuchung zur Ausweisung eines Fördergebietes „Altes Ostseeviertel und Volksstadion“ am 08.12.2025 → BV-Vorlage in Vorbereitung*

Grundlagen:

- der Flächennutzungsplan der Stadt Greifswald (FNP, 1999)
- das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030plus (ISEK, 2017): Schlüsselmaßnahmen
- die Integrierte Sportentwicklungsplanung für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald (ISEP, 2019) und weiterführende Planungen
- das Integrierte Handlungskonzept „Mein Schönviertel“ für die Stadtteile Schönwalde I/Südstadt, Schönwalde II und Ostseeviertel der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (IHK, 2025)

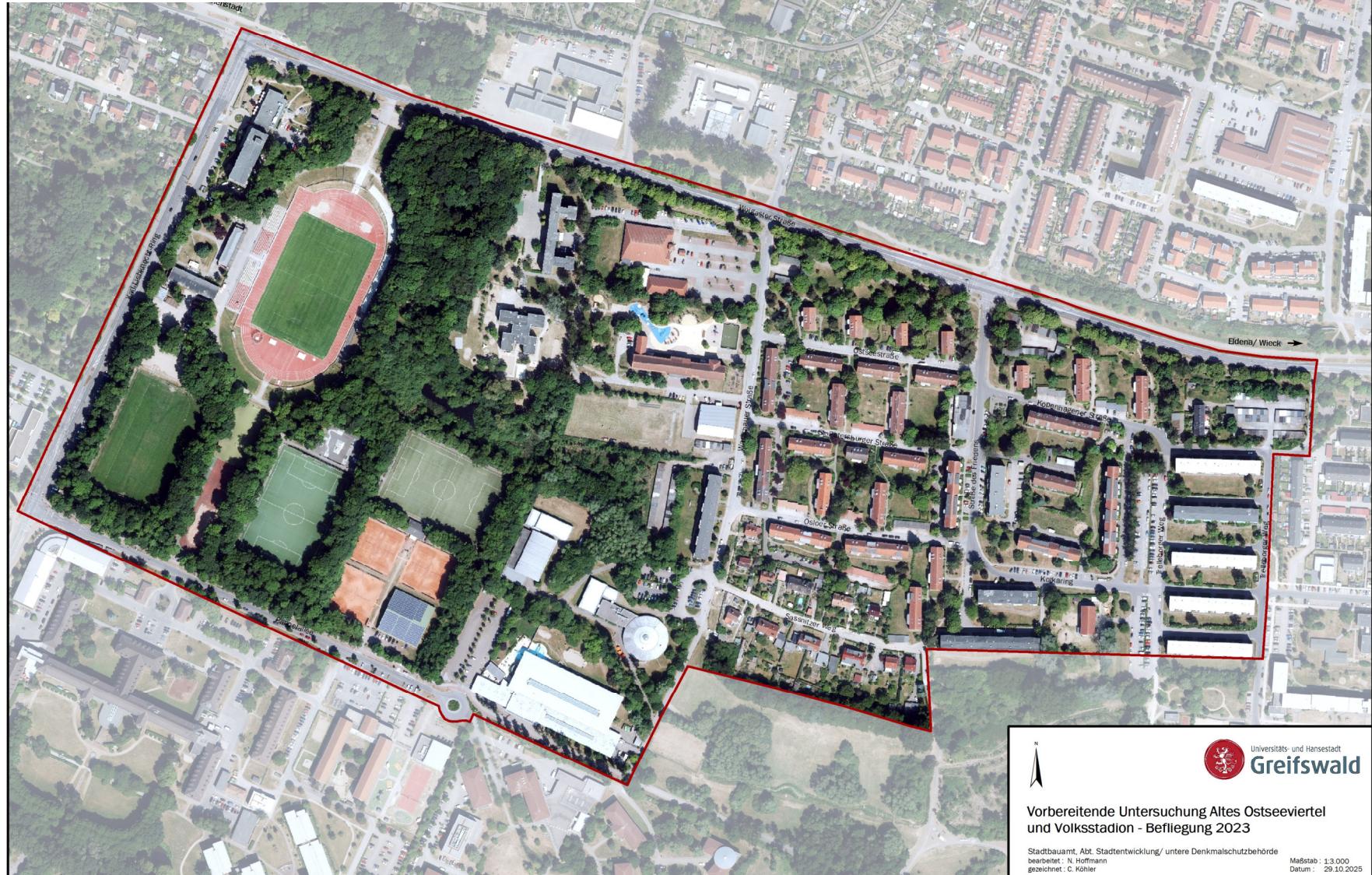
Einordnung im Stadtgebiet: zwischen Stadtzentrum und Großwohnsiedlungen



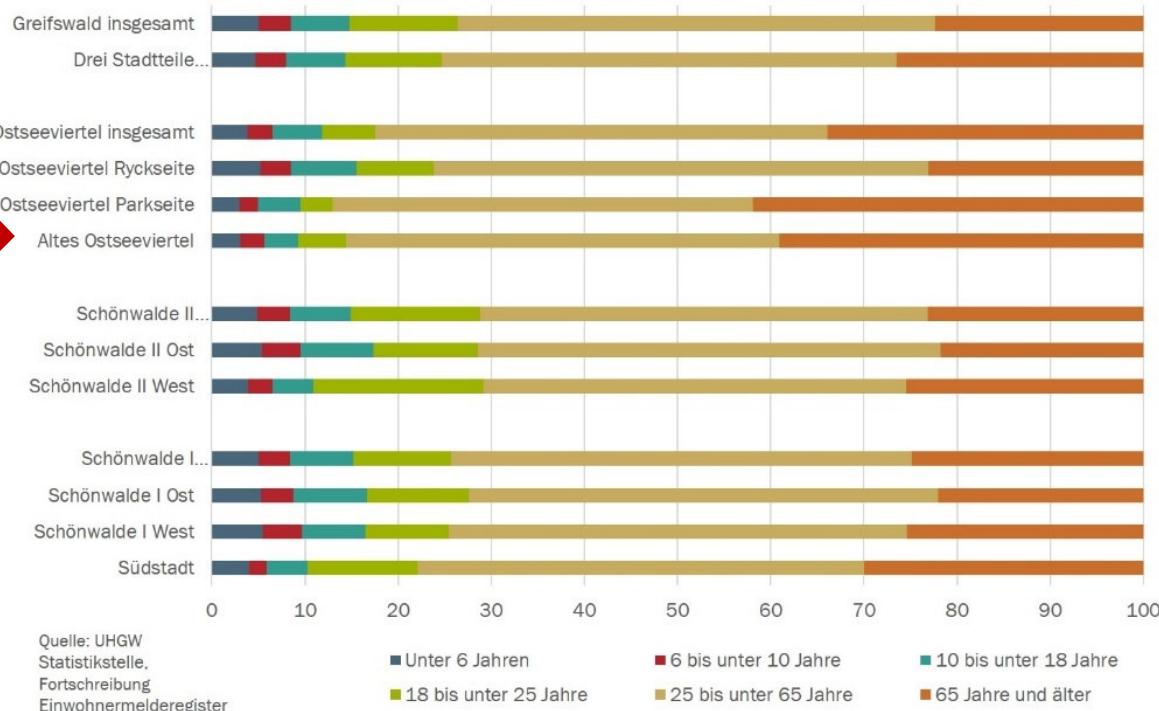


Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Legende
Abgrenzung Fördergebiet

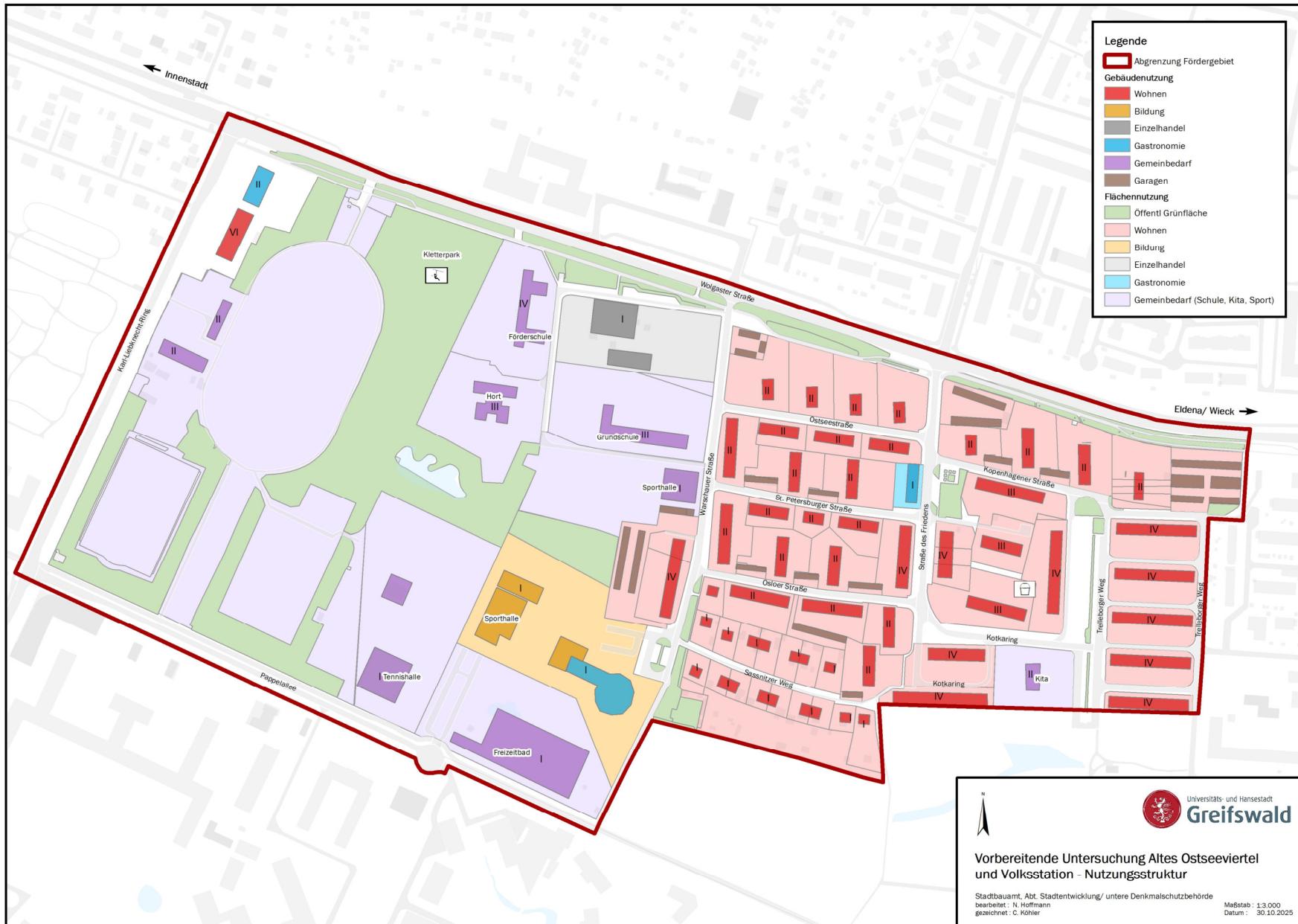


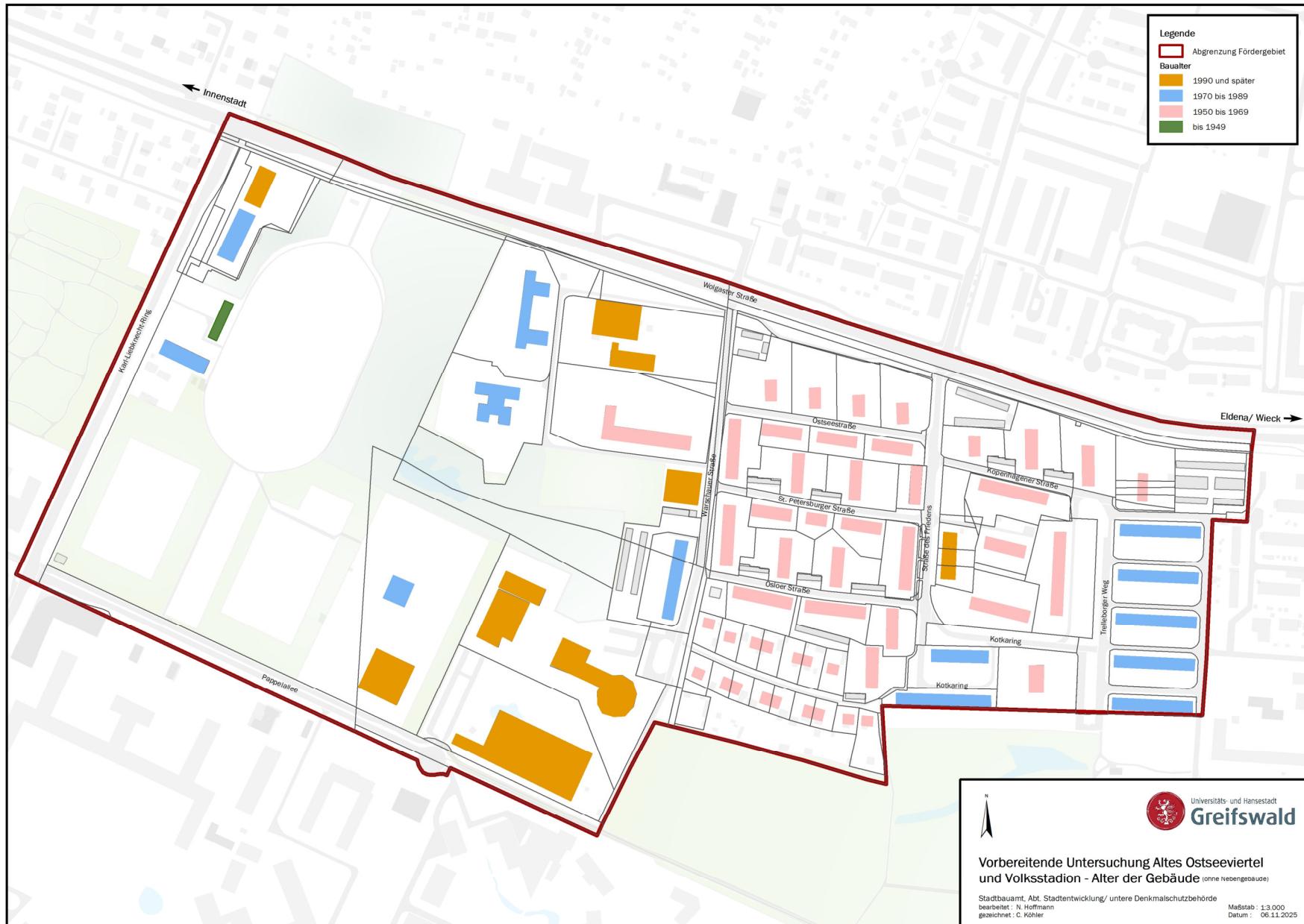
Bevölkerung und Wohnen



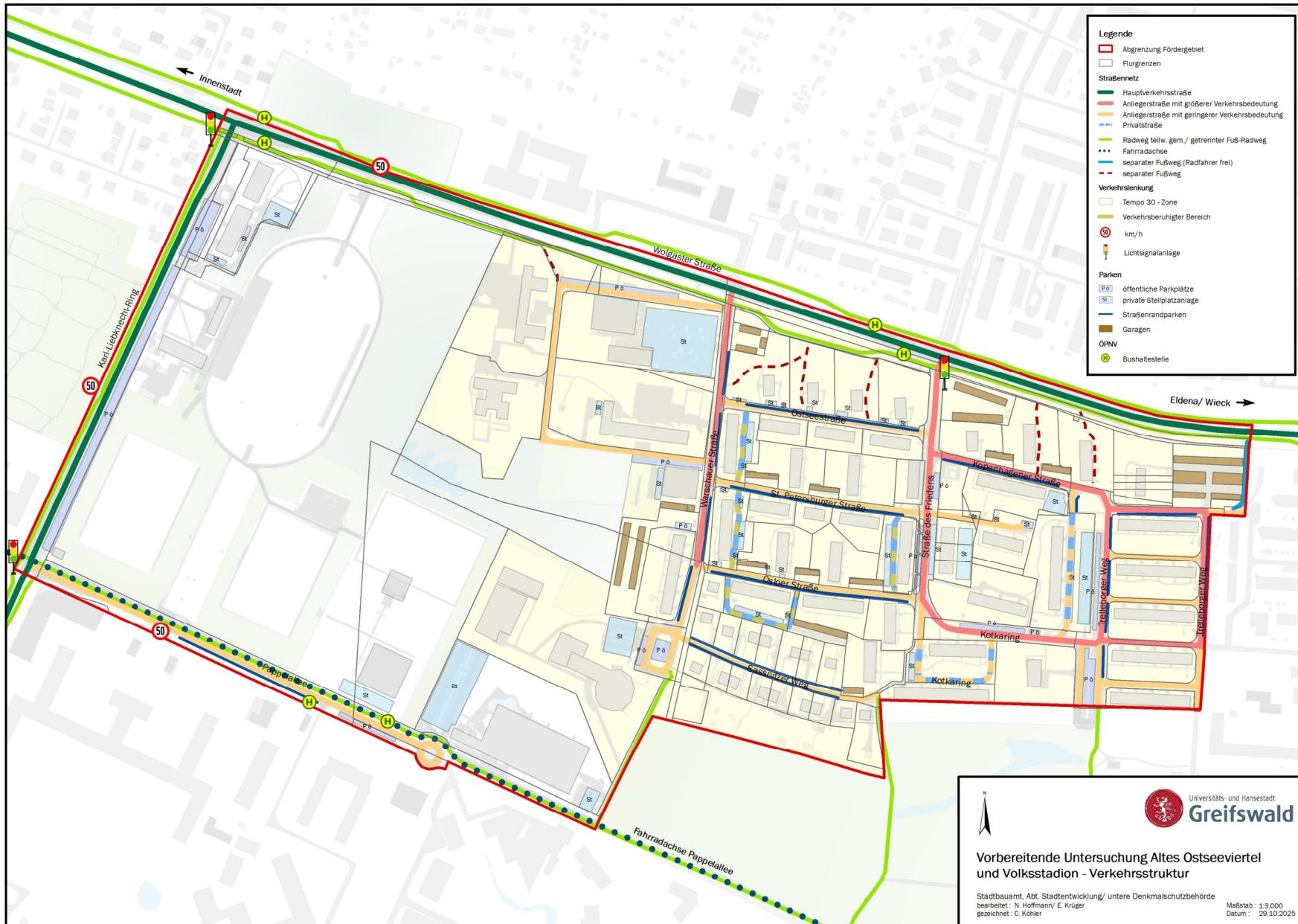
Fast 40 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner sind älter als 65 Jahre.

Gebiet	Einwohner		
	2014	2024	Veränderung
Altes Ostseeviertel	1.265	1.146	-9,4%
Ostseeviertel	6.150	5.808	-5,6%
Greifswald	55.137	58.638	6,3%

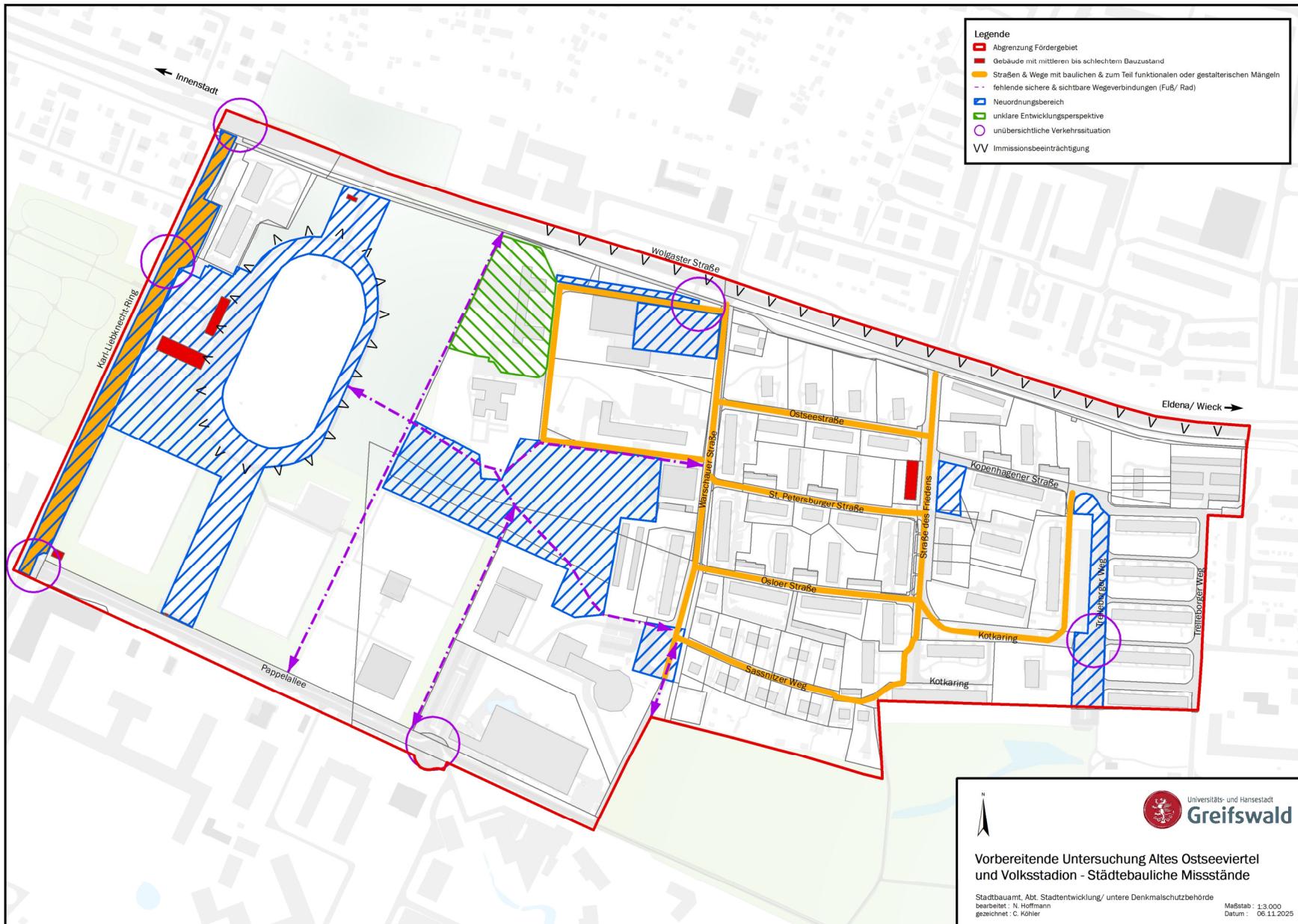








Stärken	Herausforderungen
<p>Wohnstandort</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnungsangebot mit kleinen 2- bis 3-Raum-Wohnungen in meist 2 bis 3 Geschossen mit Balkon und belichtetem Bad sowie 1-/2-Familienhäusern Funktionierende Nahversorgung Gut erreichbares Dienstleistungsangebot Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis bei den Mietkosten, wichtig für die finanzschwächeren Milieus Bestandserneuerung und Sanierung weitgehend erfolgt <p>Attraktiv für junge Familien</p> <ul style="list-style-type: none"> von der KiTa bis zur Grundschule mit angeschlossenem Hort einige Förderschule im Stadtgebiet <p>Gestaltbares Wohnumfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> Potential an Frei- und Grünflächen Wohnquartiere im Geschosswohnungsbau mit grünen Innenhöfen / Autos bleiben an den Blockrändern oder im Straßenraum <p>Gute Infrastruktur für Senioren</p> <ul style="list-style-type: none"> Verschiedene Formen des Betreuten Wohnens (mit Freizeitangeboten im Boddenhus) Nähe zu medizinischen Versorgungseinrichtungen (Unimedizin, Gesundheitszentrum, Parkklinik u.a.) Gastronomisches Angebot des Berufsbildungswerkes mit Senioren-Tanzcafé u.a. <p>Lagegunst</p> <ul style="list-style-type: none"> Altes Ostseeviertel mit Nähe zum Stadtpark, Nähe zum Ryck Südlich angrenzender Stadtpark („Grüner Finger“) als großräumiges Naherholungsgebiet mit Entwicklungspotential Freizeitbereiche fußläufig oder mit dem Rad gut erreichbar Nähe zu den attraktiven Naherholungsstandorten Wieck, Eldena, und Elisenhain Direkte Achsen in die Innenstadt (Pappelallee, Wolgaster Straße, Treidelpfad am Ryck) Gute Anbindung an ÖPNV entlang der Wolgaster Straße <p>Sporteinrichtungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Vielfältige(s) Sportanlagen und -angebot (Volksstation, Freizeitbad, Tennis, Kletterpark etc.) 	<p>Städtebaulicher Sanierungsbedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> Gebäude im Volksstadion entsprechen nicht mehr den hohen Nutzerzahlen und daraus resultierenden Anforderungen berücksichtigen keine Themen wie Barrierefreiheit, Gendergerechtigkeit, Klimaanpassung und CO2-Neutralität Funktionalitäten im Volksstadion sind unsortiert Besuchererlebnis für Großveranstaltungen nur eingeschränkt erfüllbar Erschwerte Arbeitsbedingungen für Platzwarte (aufgrund langer Wege, schlechte technische Infrastrukturausstattung etc.) <p>überdurchschnittliche Anteile von Einwohnern über 65 Jahre</p> <ul style="list-style-type: none"> Besondere Anforderungen an wohnortnahe Infrastruktur Barrierearmut/-freiheit Ruhebedürfnis Abstände zwischen kleineren Verweil- und Aufenthaltsgelegenheiten für mobilitätsingeschränkte Menschen sind zu weitmaschig Teilweise schlechter Zustand der Geh- und Radwege Barrierefreiheit oft nicht gegeben: Absenkungen fehlen, Parken auf dem Gehweg Öffentliche Toiletten fehlen (barrierefrei) Mülleimer fehlen Fehlendes subjektives Sicherheitsgefühl in den Abend- und Nachtstunden, in Teilebereichen unzureichende Beleuchtung <p>Geringes Freizeitangebot (Altes Ostseeviertel)</p> <ul style="list-style-type: none"> Fehlende Aufenthaltsflächen, um Begegnung zu schaffen (interkulturell, unterschiedliche Generationen) Begrenztes gastronomisches Angebot Teilweise wenig zeitgemäß gestaltete Spielplätze Ansprechende Räume für ältere Kinder und Jugendliche existieren nicht Nutzungsdruck auf Skateranlage und Sportflächen im Volksstadion ist hoch <p>Differenzierte Außenwirkung</p> <ul style="list-style-type: none"> ungestaltete Freiflächen als schlechte Visitenkarte (Altes Ostseeviertel) <p>Klimaanpassung</p> <ul style="list-style-type: none"> Ausbau Photovoltaik Ladeinfrastruktur E-Mobilität Nachhaltiges Be- und Entwässerungskonzept für das Volksstadion



Sanierungsziele

- Behebung der Sanierungs- und Modernisierungsdefizite von Gebäuden sowie Straßen und Wegen
- Barrierereduktion von Straßen und Wegen
- Stärkung der Wohnfunktion und Entgegenwirken von Abwanderungstendenzen und Alterssegregation
- Schaffung von generationenübergreifenden Begegnungs- und Aufenthaltsräumen (Neugestaltung Quartiersplatz „Lunder Platz“)
- Stärkung der Grünstrukturen für Naherholungszwecke (naturnahe Waldgestaltung und Öffnung der Quelle des Ketscherinbachs) und als positiven Beitrag für das Stadtklima
- Sanierung des Volksstadions als überregionaler Leuchtturm des Sports:
 - Zeitgemäße Neuordnung der Funktionalitäten für Besucher (Herstellung Barrierefreiheit, Gendergerechtigkeit etc.)
 - Anpassung an veränderte Klimabedingungen (u.a. Brunnenbewässerungssystem und Regenrückhalt, Grauwassernutzung u.a.)
 - Herstellung CO2-Neutralität (u.a. mit PV-Anlagen, Solar-/Geothermie)
 - Neuordnung der Verkehrssituation im Eingangsbereich
 - Neubau von zwei Funktionsgebäuden als Anbauten an das historische Hauptgebäude
 - Neuordnung des Wirtschaftshofes

