



# Vorbereitende Untersuchung Fördergebiet Altes Ostseeviertel und Volksstadion

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Stadtbauamt / November 2025 / Bauausschuss 11.11.

# Anlass und Rahmenbedingungen

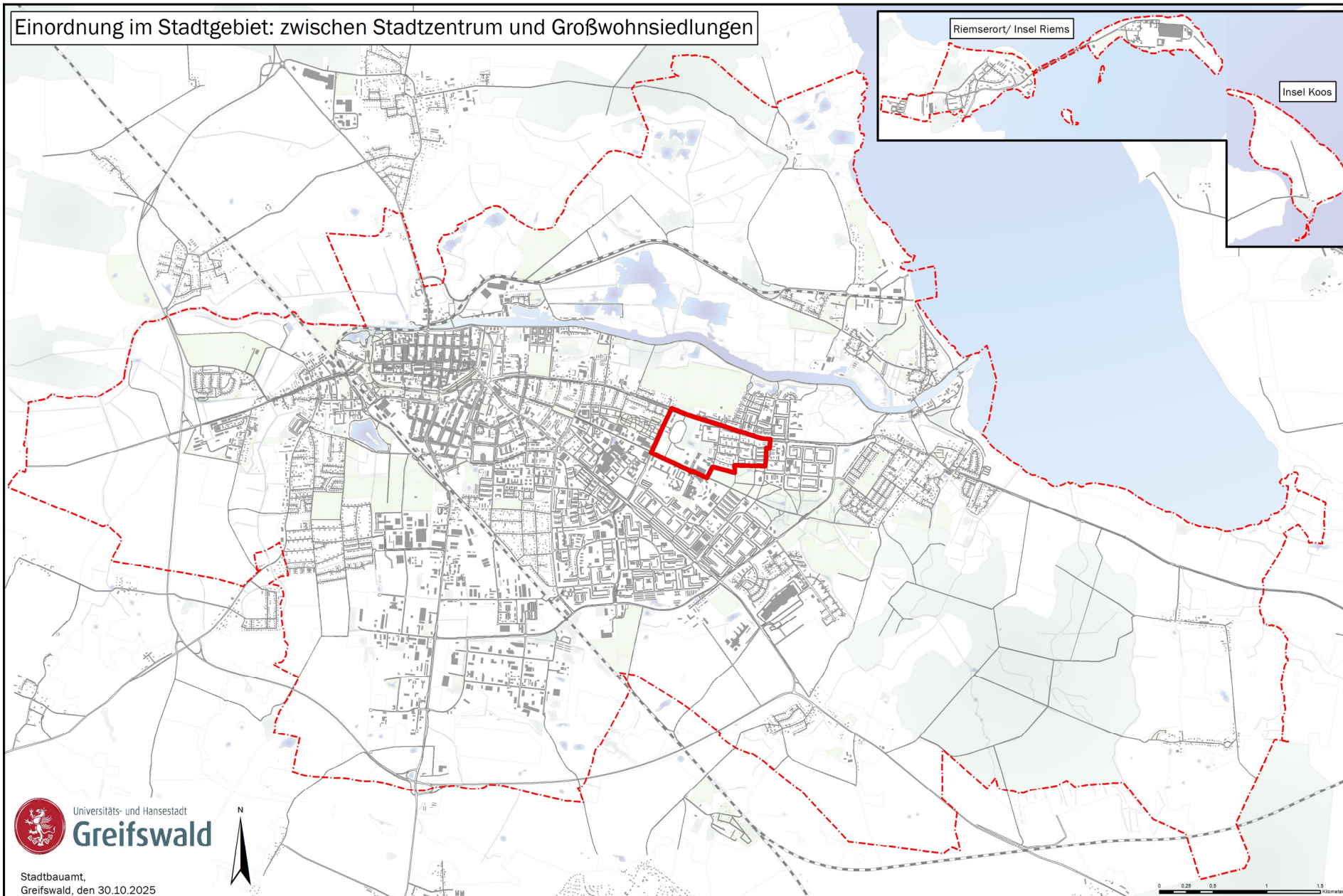
- Prüfauftrag BV-P-ö/08/0140 vom 04.03.2025 „Sanierung des Volksstadions ermöglichen!“
- Abstimmungstermin mit dem Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern am 25.06.2025: Empfehlung zur Ausweisung eines Fördergebietes Volksstadion im Zusammenhang mit Alten Ostseevierviertel
- 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 Ostseevierviertel und Volksstadion“ am 08.12.2025 → BV-Vorlage in Vorbereitung*

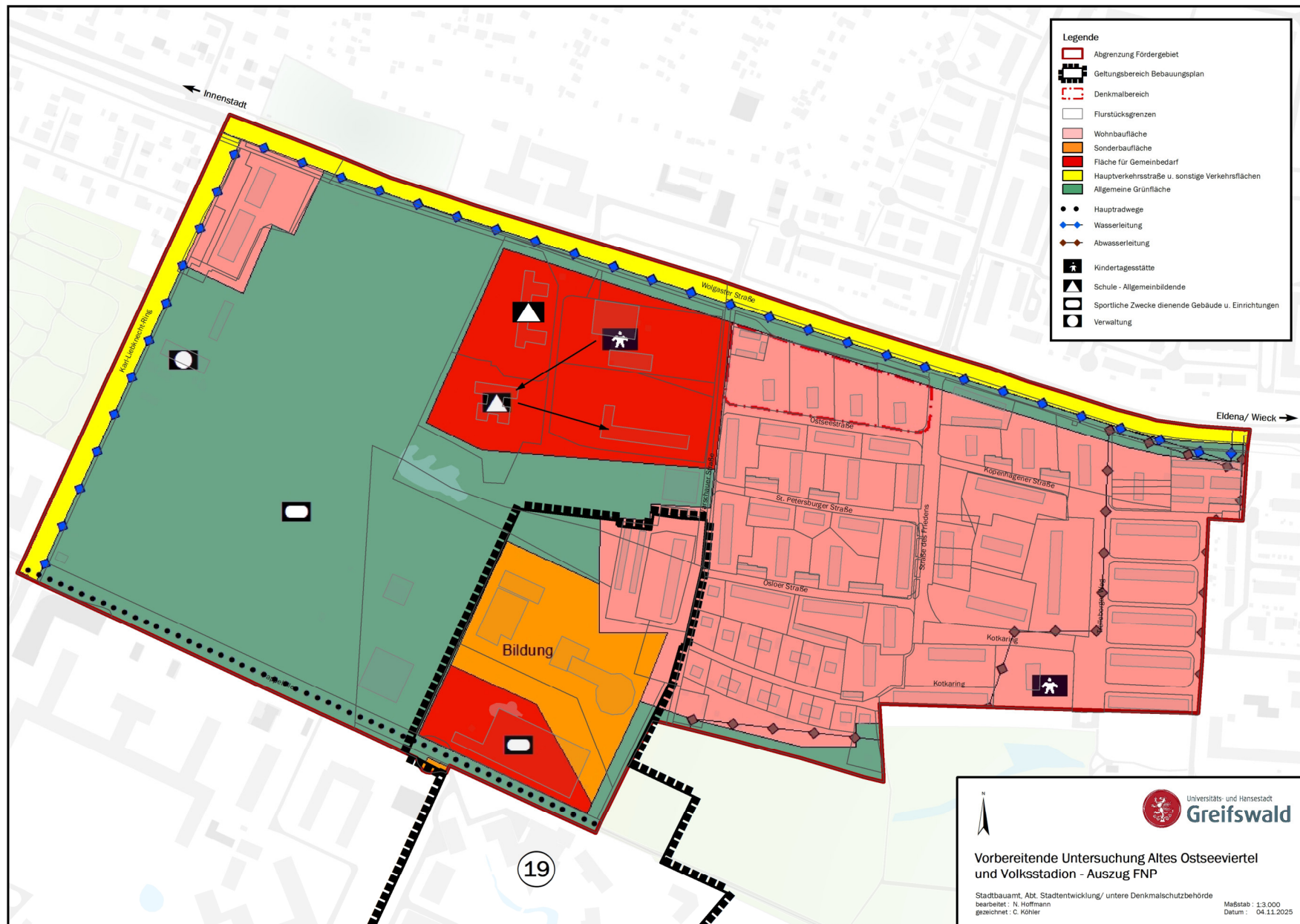
## Grundlagen:

- 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 Ostseevierviertel der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (IHK, 2025)



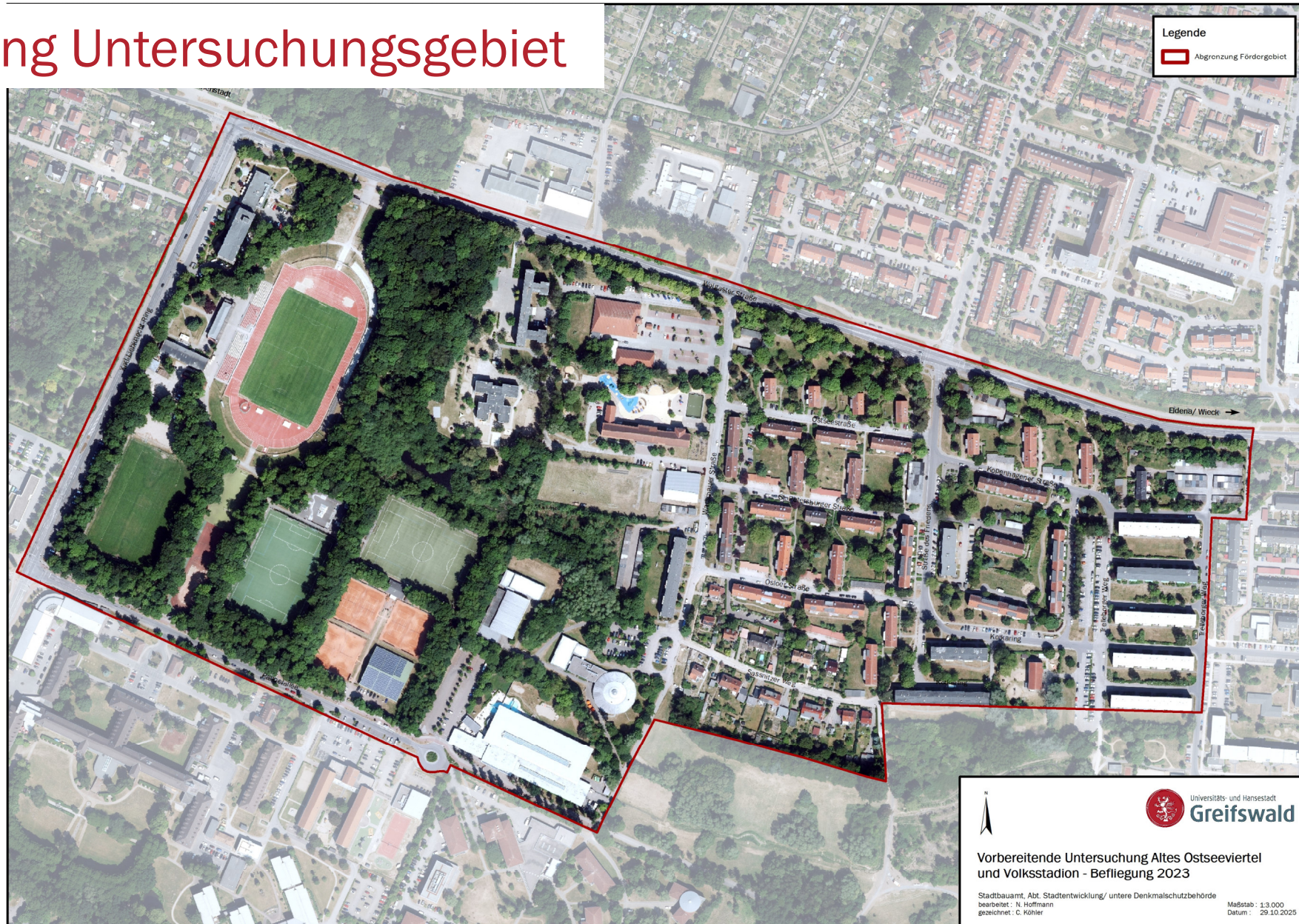
# Einordnung im Stadtgebiet: zwischen Stadtzentrum und Großwohnsiedlungen





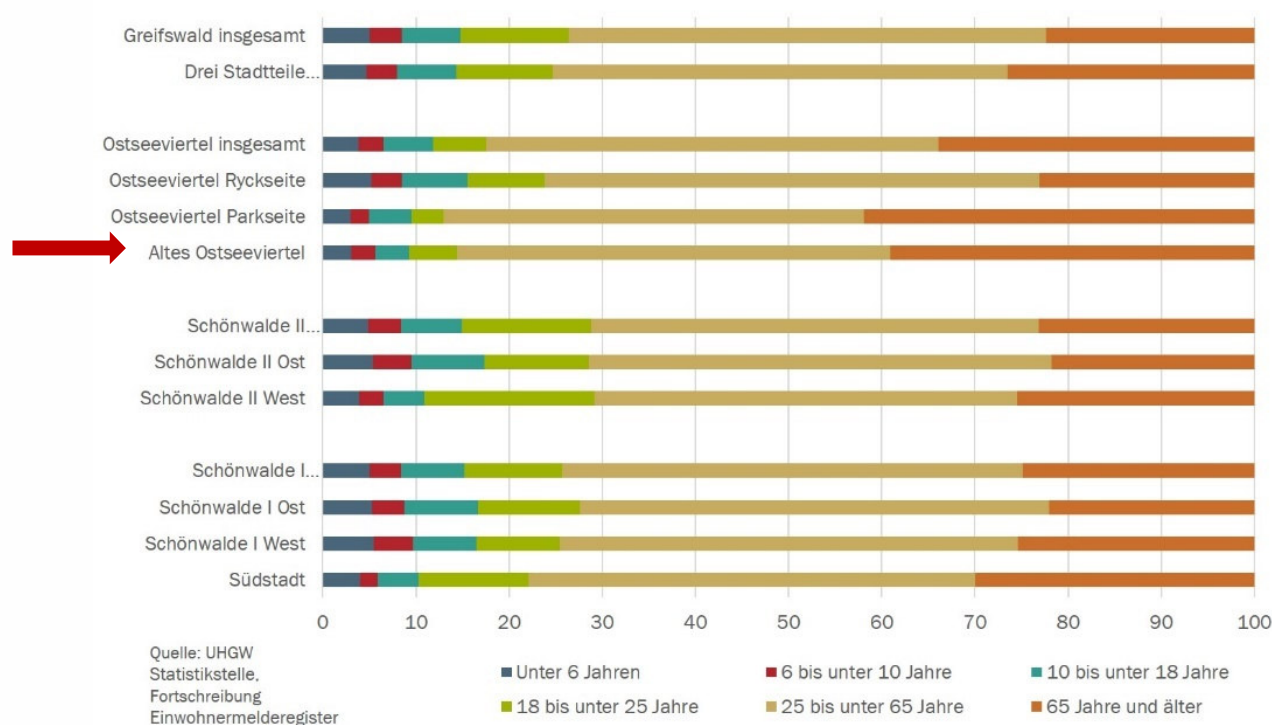


# Abgrenzung Untersuchungsgebiet





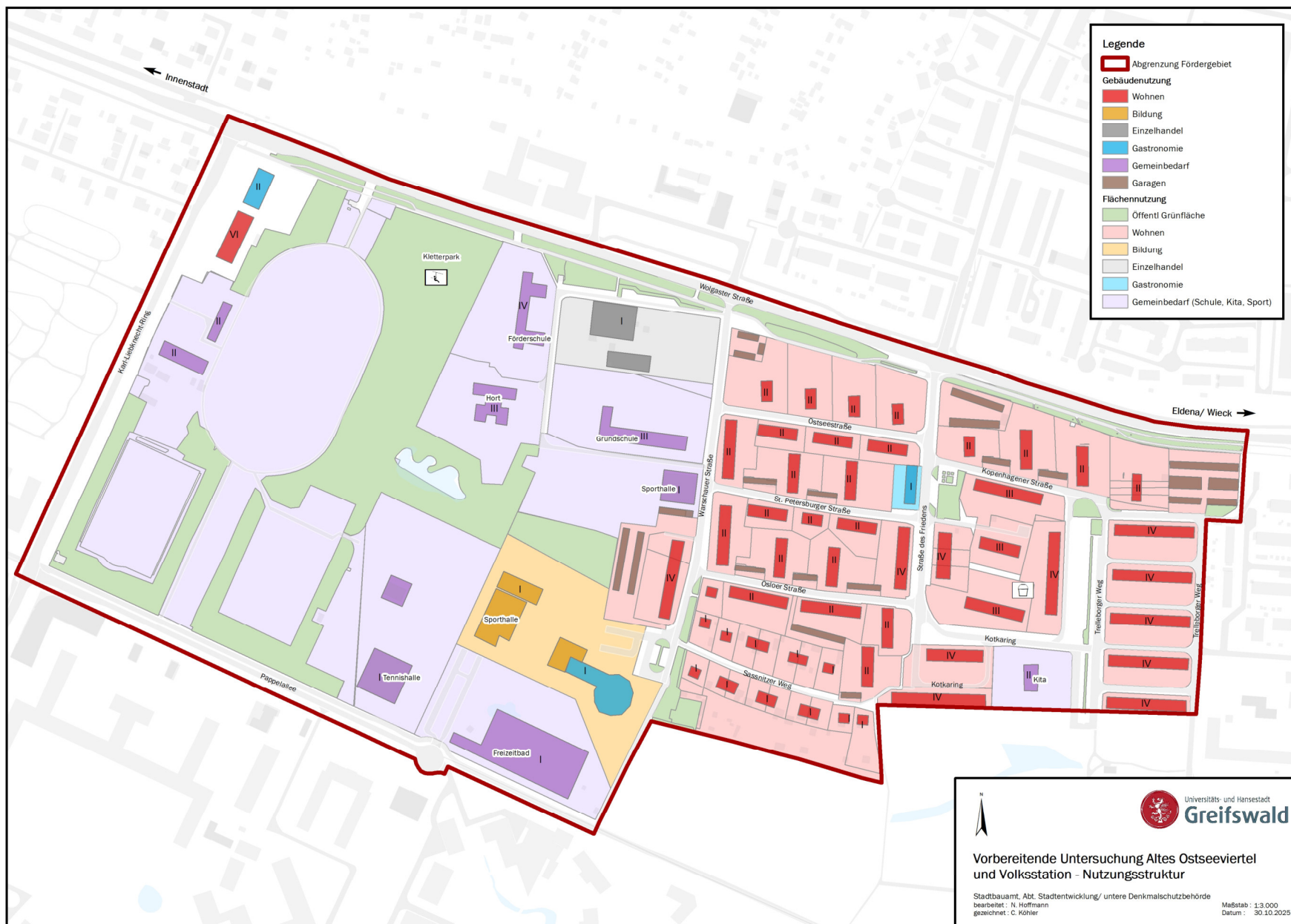
# Bevölkerung und Wohnen

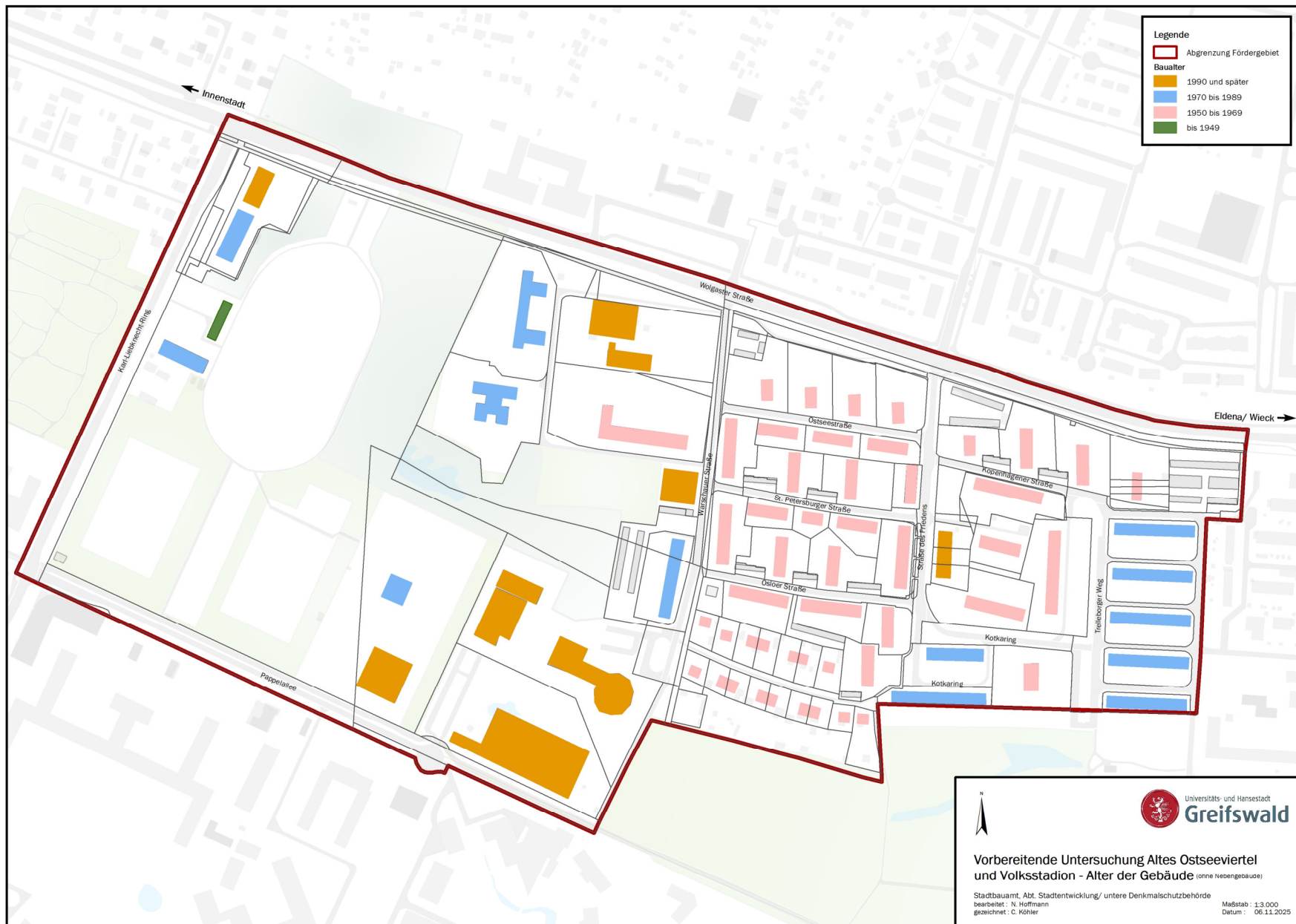


Fast 40 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner sind älter als 65 Jahre.

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%

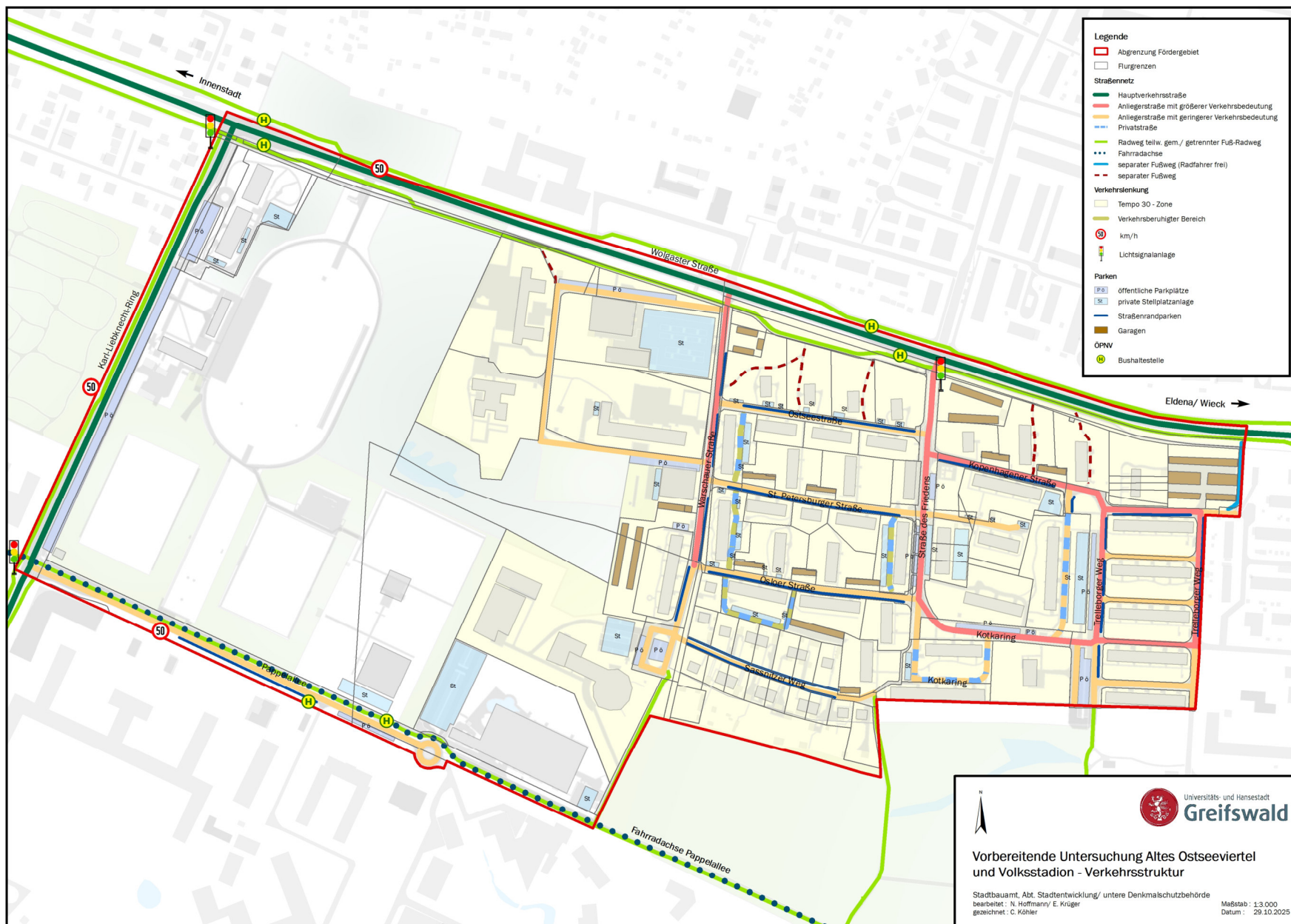






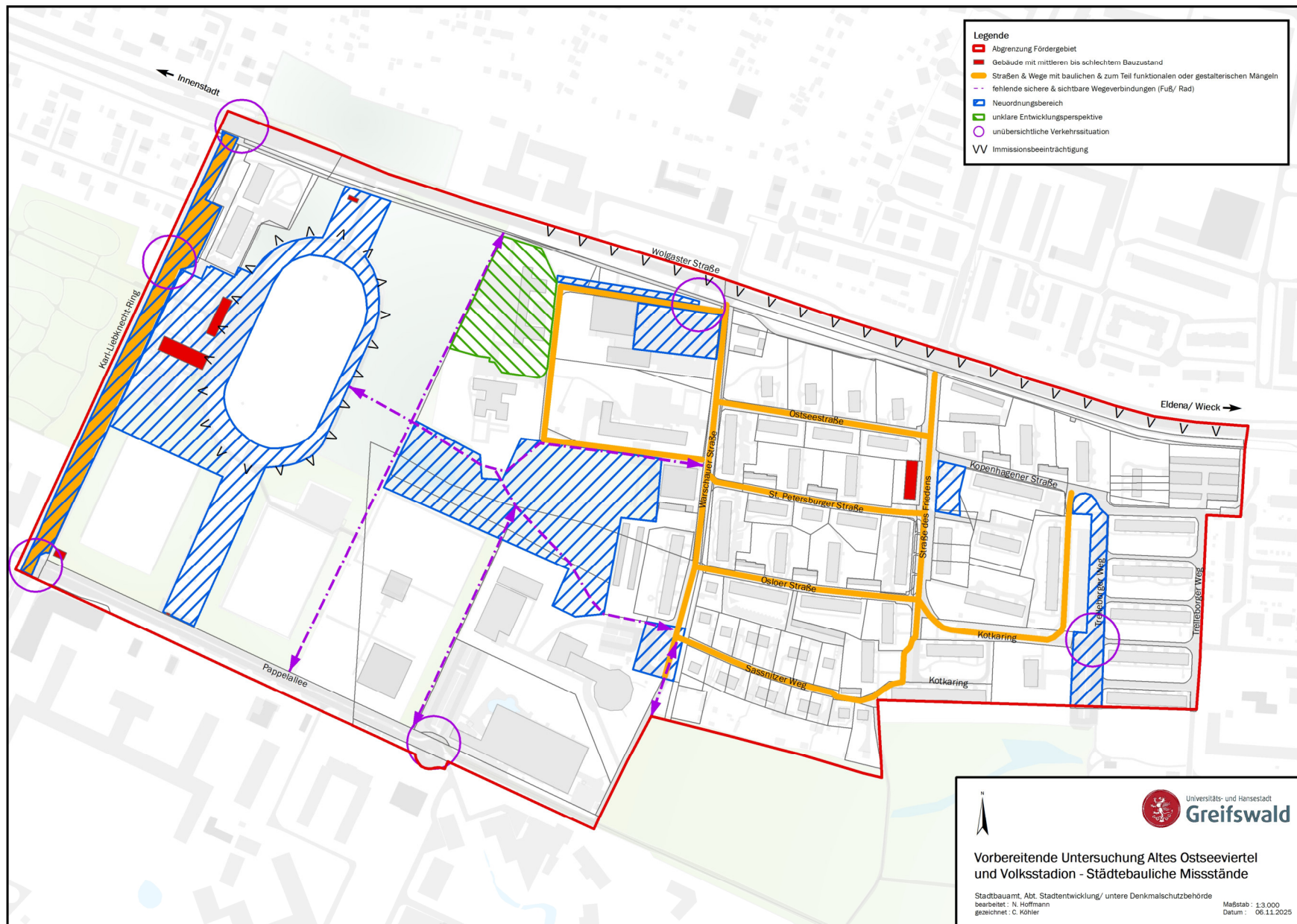








Stärken	Herausforderungen
<p><b>Wohnstandort</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnungsangebot mit kleinen 2- bis 3-Raum-Wohnungen in meist 2 bis 3 Geschossen mit Balkon und belichtetem Bad sowie 1-/2-Familienhäusern</li> <li>Funktionierende Nahversorgung</li> <li>Gut erreichbares Dienstleistungsangebot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





# 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 CO<sub>2</sub>-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

