

# Stadtteilentwicklung Neustädter See seit 2000

## Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Der Stadtteil Neustädter See umfasst die einzige Großsiedlung der Landeshauptstadt, die 2001 nicht zum „Schrumpfungsgebiet“ sondern zum „Erhaltungsgebiet“ erklärt wurde. Kaum Wohnungsleerstand, die positive Einschätzung des Teilmarktes aus Sicht der organisierten Wohnungswirtschaft sowie die herausragend gute Infrastruktur ließen die Großsiedlung komplett zukunftsfähig erscheinen. Trotz obiger positiver Einschätzungen wurde im Stadtumbaukonzept 2001 aus rein städtebaulichen Erwägungen die Reduzierung des Angebotes um 652 Wohnungen avisiert.

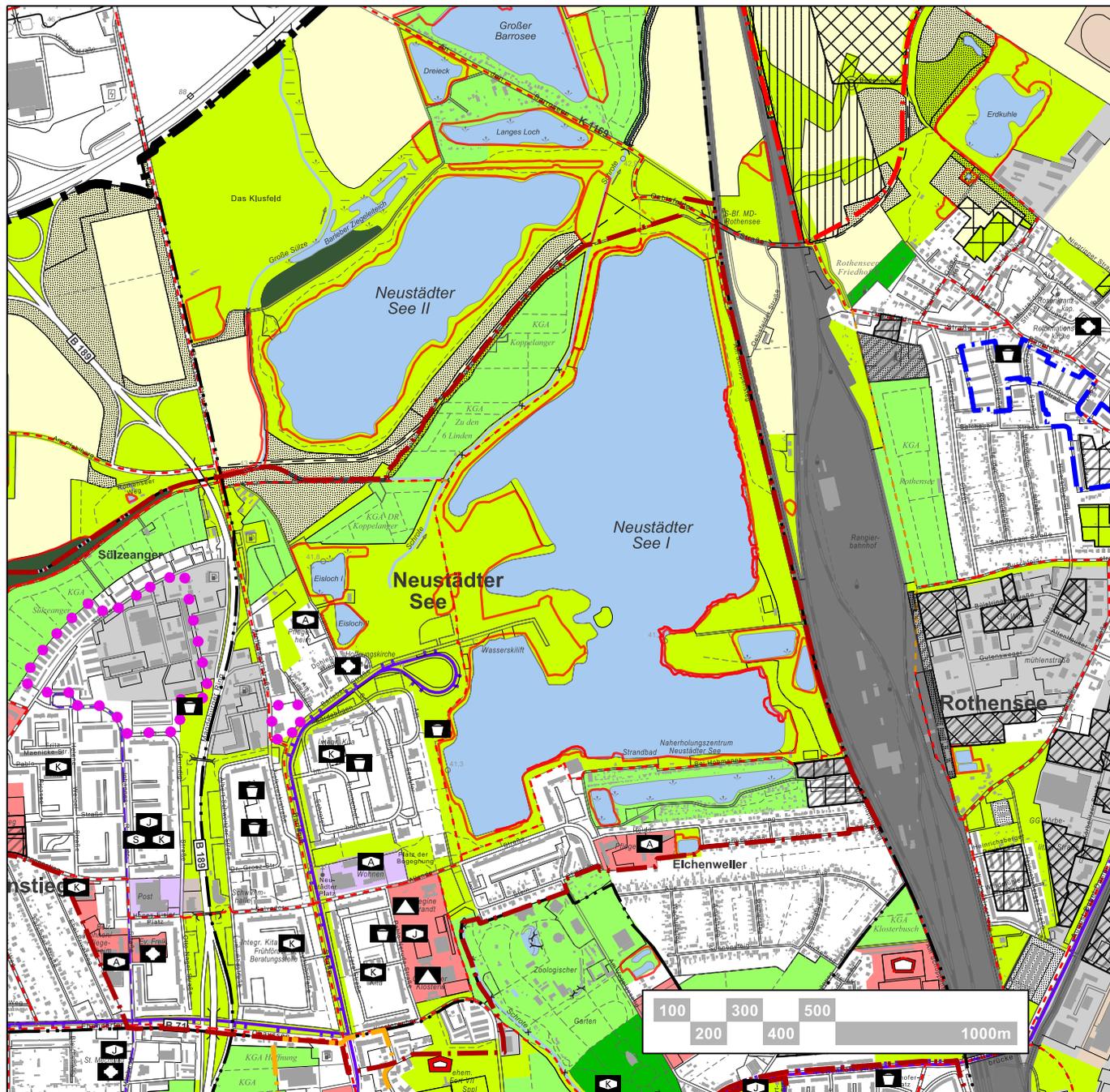
## Maßnahmebilanz

Seit 2001 wurden im Fördergebiet Nord (Kannenstieg/ Neustädter See) 665 Wohnungen und zwei Kitas abgerissen und die Grundstücke begrünt. Mit der Aufwertung der Zentrumsachse, den Neubauten des Stadtteiltreffs und einer Seniorenwohnanlage, der Sanierung der Schulen und umfassenden Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld sowie des Rundweg's Neustädter See verfolgt der bisherige Stadtumbau eine behutsame Aufwertung der Großsiedlung. Durch das Förderprogramm „Soziale Stadt“ wurden Mittel in Höhe von 8,0 Mio. €. investiert. Hinzu kommen Mittel aus dem Programm Stadtumbau Ost - Aufwertung von rund 270.000 €

## Stärken-Schwächen-Profil

<b>Stärken:</b>	<b>Schwächen:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Lage am Seeufer ergibt für Magdeburg einmalige Wohnlagen</li><li>▪ gute Infrastruktur (MIV, ÖPNV, Nahversorgung, Gemeinwesen)</li><li>▪ See mit Strandbad, Schwimmhalle viel Grünflächen und weitere Naherholungsangebote</li><li>▪ Nähe zum Zoo</li><li>▪ Akzeptierter Wohnstandort: geringer Leerstand, geringe Fluktuation, guter Sanierungszustand</li><li>▪ Der hohe Anteil an Aufzügen in den Vielgeschossern erfüllt eine Grundanforderung an altengerechten Wohnraum</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der Magdeburger Ring bedingt verlärmte Wohnlagen</li><li>▪ Großzahl uniformer Wohnungen, kein Flächenpotential für die Aufhebung der uniformen Wohnangebote</li><li>▪ Wenig kulturelle Angebote, gastronomische Vielfalt, Dienstleistungen und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten</li><li>▪ Hohe soziale Belastung</li><li>▪ Teilräumlich weite Wege zu Infrastruktureinrichtungen und ÖPNV</li><li>▪ Demografische Ungleichverteilung der Bevölkerung hin zur Konzentration älterer Bewohner</li></ul>
<b>Chancen:</b>	<b>Risiken:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hoher Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft ermöglicht weiter koordinierten Stadtumbau</li><li>▪ Abrisse im Stadtumbau reduziert Baudichte und schafft Möglichkeiten zur Erweiterung der Angebotsvielfalt hinsichtlich von Wohnformen (Generationenwohnen, barrierefreies Wohnen, Wohngemeinschaften, junges Wohnen etc.)</li><li>▪ Vielfältige Fördergebietskulisse</li><li>▪ Weitere Qualifizierung des Sees</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verlärmung durch Rückbau (Öffnung der Höfe zum Verkehr)</li><li>▪ Punktuelle Gebäudeabriss perforieren Städtebau ohne neue Entwicklungsperspektive</li><li>▪ Schließung der Straße „Am Vogelgesang“ verschlechtert die verkehrliche Anbindung</li><li>▪ Geringe Vielseitigkeit bei der Altersstruktur der Bewohner und beim Wohnraumangebot kann mittelfristig die Wohnungsnachfrage schwächen</li><li>▪ Neuer Nahversorger Ziolkowskistraße schwächt Zentrumsachse</li></ul>

# Neustädter See (Ausschnitt)



## Bestand

	Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
	Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
	gewerbliche Fläche / Bahnfläche
	Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
	Gemeinbedarf, Sportanlagen
	Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
	Biotop / Brache
	Grünlandfläche / Gewässer
	Ackerfläche / Wald
	Straßenbahn / Hauptradwegenetz
	Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

	Schule
	Alten- und Pflegeheim
	Alten- und Service-Zentrum
	Kinder- und Jugendhaus
	Kindergarten
	Museum
	Theater
	sonstige kulturelle Einrichtung
	Kirche / religiöse Einrichtung
	Krankenhaus
	Spielplatz > 1.000 m <sup>2</sup>

## Planung

	rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
	Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
	Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
	Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
	Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
	geplante Straße / Radwegplanung
	Spielplatz > 1.000 m <sup>2</sup>
	Fördergebiet Stadtumbau Ost
	Soziale Stadt
	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
	Sanierungsgebiet
	Städtebaulicher Denkmalschutz
	Entwicklungsbereich
	Anpassungsgebiet

# Neustädter See 2025

## Leitbild

Die Großsiedlung Neustädter See bleibt eine gute Adresse und langfristig ein wesentlicher Standort des Magdeburger Wohnungsmarktes. Moderne und preiswerte Wohnungen in der stadtteilprägenden Hochhausarchitektur, ein lebendiges Quartierszentrum und vor allem die bevorzugte Seelage mit ihren zahlreichen Erholungsangeboten werden ergänzt durch eine aktive Nachbarschaft und zahlreiche soziale Netzwerke.

## Strategische Maßnahmen

Der Stadtbau wird fortgesetzt. Zum Erhalt der stadtteilprägenden Struktur sollte dem Teilrückbau und dem Umbau der Vorrang gewährt werden. Vollrückbau eignet sich dazu nur in einzeln stehenden Lagen.

Städtebaulicher Neuordnungsbedarf besteht bezüglich des maroden 16-Geschossers am nördlichen Stadteileingang (siehe Karte Seite 22). Dies kann sowohl die Sanierung wie den Abriss dieses stadtteilprägenden Gebäudes meinen.

Durch den Bau der Lärmschutzwand am Magdeburger Ring haben sich die dortigen Wohnlagen verbessert, andererseits werden neue städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Optionen für die straßenbegleitende Bebauung eröffnet, wenn diese nicht mehr als Lärmbarriere für die östlichen Quartiere bewertet werden muss.

Der Grünzug der Großen Sülze am nördlichen Stadtrand und seine Anbindung an die Landschaft wird in seiner Durchgängigkeit und Erlebarkeit verbessert, die Freizeitattraktivität des Neustädter See wird weiter ausgebaut.

Die hohe soziale Belastung des Stadtteils soll durch die Förderung sozialer Projekte gemildert werden.

Ein weiterer wichtiger Baustein ist die Verbesserung der Barrierefreiheit der öffentlichen Räume.

## Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

In der Großsiedlung Neustädter See sind weitere Abrisse durch die Wohnungsunternehmen geplant. Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, wären im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,69 EW/Haushalt gut 530 Wohnungen als Überhang zu bezeichnen.

Die Perspektiven der Quartiersentwicklung bis 2025 sind im Integrierten Handlungskonzept Magdeburg Kannenstieg –Neustädter See dargestellt. Sobald die Rahmenbedingungen es erfordern ist die Aufstellung einer Quartiersvereinbarung geplant.

## Kannenstieg

## 2. Stadtring



Der Stadtteil Kannenstieg besteht größtenteils aus der gleichnamigen Großsiedlung, die im Zusammenhang mit der Siedlung Neustädter See in den 1970er Jahren entstand. Die Siedlung umfasst 10-geschossige Wohnscheiben und 6-geschossige Wohnhöfe.

Südwestlich der Großsiedlung zählt die in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts für schlesische Umsiedler angelegte Einfamilienhaussiedlung Danziger Dorf zum Stadtteil. Diese ist geprägt durch Doppel- und Reihenhäuser, mit ursprünglich einfachster Ausstattung.

Nördlich des Wohngebietes liegt das Gelände einer ehemaligen LPG.

Großflächige Kleingartenanlagen entlang der Sülze bilden den Ortsrand und Siedlungsabschluss.

### Kennziffern zum 31.12.2015

6.220	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:48,9%</i> <i>MD Ø 57,2 %</i>
26,9 / 66,0	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>Dritthöchster Altenquotient der Stadt</i> <i>MD Ø 21,9 / 38,2</i>
54	Einwohner / ha	<i>Zweithöchste Dichte der Stadt</i> <i>MD Ø 12</i>
- 17,2 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD +1,5 %</i>
- 10,3 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
100,0	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung</i> <i>0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
184	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt</i> <i>1,2 %</i>
3.537/254	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
4,8 %	Wohnungsl Leerstand	<i>MD Ø 10,3 %</i>
79 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
20	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

### Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- 2 Kitas, Hort, Grundschule, Kinder- und Jugendhaus,
- Alten- und Service-Zentrum, 2 Alten- und Pflegeheime, Wohnheim für Menschen mit Behinderungen
- Bürgerhaus, Verkehrserziehungszentrum, Sternwarte, Planetarium
- Straßenbahnanschluss

### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Vorliegende Teilraumkonzepte: „Integriertes Handlungskonzept Magdeburg Kannenstieg-Neustädter See“, März 2009,
- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Teilräumlich Fördergebiet „Soziale Stadt“ (Großsiedlung)

# Stadtteilentwicklung Kannenstieg seit 2000

## Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Die Großsiedlung Kannenstieg wurde im Stadtumbaukonzept von 2001 als „Schrumpfungsgebiet“ klassifiziert. Abrisse sollten sich vorrangig auf den westlichen Siedlungsrand sowie auf Hoflagen konzentrieren. Mit Ausnahme der 10-geschossigen Bebauung sollte sich die Geschossigkeit der Wohnbebauung sukzessive auf vier reduzieren. Wohnungsmodernisierungen wurden nur noch in einem Kernbereich als förderwürdig bewertet, der sich zwischen der Helene-Weigel-Straße und der Stadttangente erstreckt.

Insgesamt war 2001 vorgesehen gut 1.000 Wohnungen durch Abriss und Etagenrückbau vom Markt zu nehmen. Für 80% dieser Maßnahmen bestand Konsens mit der Wohnungswirtschaft.

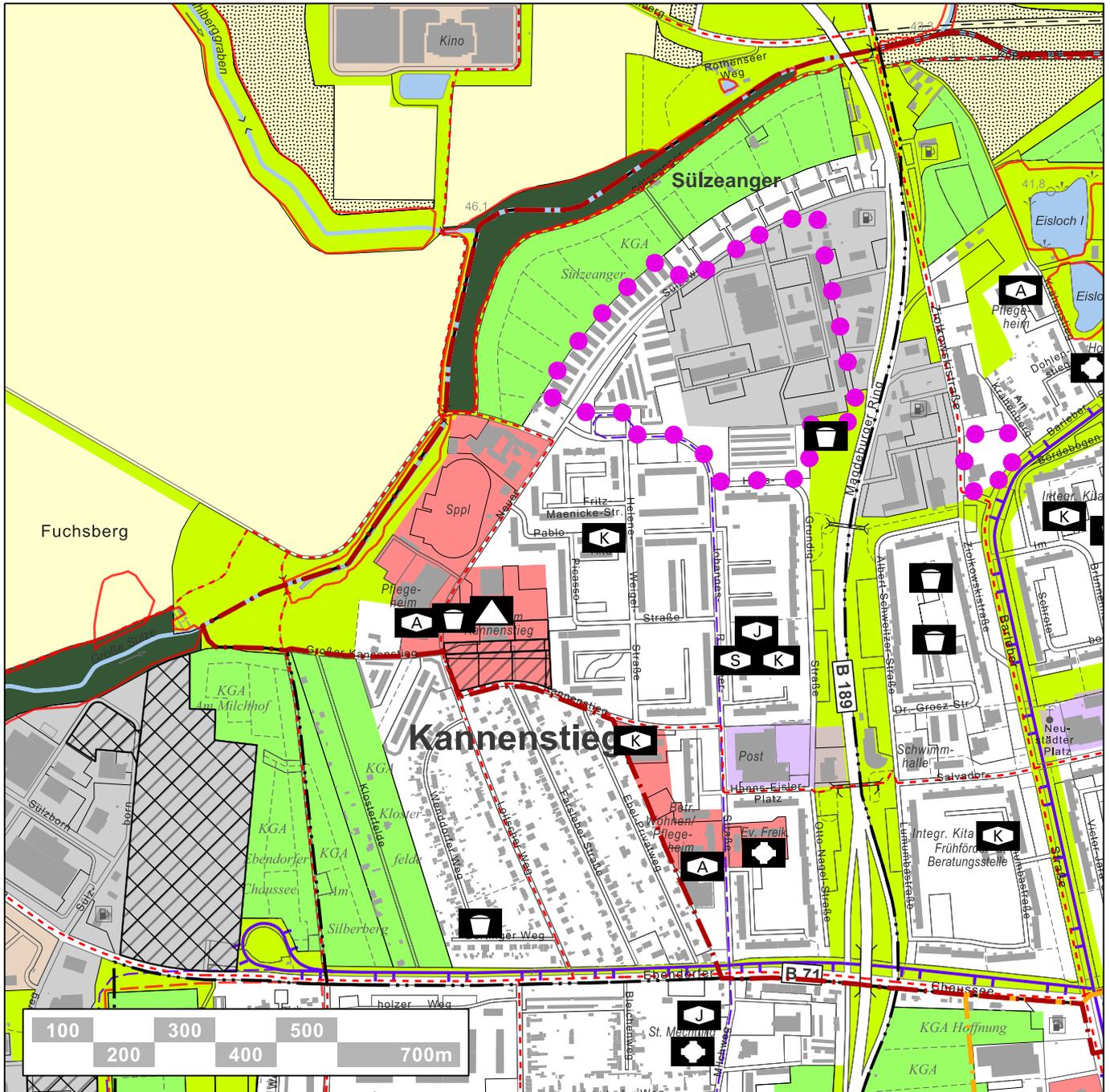
## Maßnahmebilanz

Tatsächlich sind seit 2001 im Fördergebiet Nord (Kannenstieg/ Neustädter See) 665 Wohnungen abgerissen worden, rund 2/3 durch Komplettabrisse und 1/3 durch Etagenrückbau. Im westlichen Schulkomplex wurden zwei Schulgebäude abgerissen. Gleichzeitig wurden 18 Wohnungen neu gebaut sowie Wohnumfeldverbesserungen vor allem entlang der Zentrumsachse durchgeführt. Durch das Förderprogramm „Soziale Stadt“ wurden Mittel in Höhe von 8,0 Mio. €. investiert. Hinzu kommen Mittel aus dem Programm Stadtumbau Ost - Aufwertung von rund 270.000 €

## Stärken-Schwächen-Profil

<b>Stärken:</b>	<b>Schwächen:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gute Infrastruktur im südlichen Stadtteil (Individualverkehr, ÖPNV, Nahversorgung)</li><li>▪ Starke Bürgerschaft mit Vereinsleben und sozialem Engagement</li><li>▪ Ruhiges, grünes, akzeptiertes Wohngebiet nahe Zoo und Neustädter See: geringer Leerstand, geringe Fluktuation</li><li>▪ Vielfältige Fördergebietskulisse</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der Magdeburger Ring bedingt verlärmte Wohnlagen und eine Barrierewirkung zum Stadtteil Neustädter See</li><li>▪ Viele uniforme Geschosswohnungen</li><li>▪ Sozioökonomische Faktoren teilweise unter dem Stadtdurchschnitt</li><li>▪ Demografische Ungleichverteilung der Bevölkerung hin zur Konzentration älterer Bewohner</li></ul>
<b>Chancen:</b>	<b>Risiken:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Lärmschutzwand am Magdeburger Ring reduziert Lärmbelastung</li><li>▪ Geplante Straßenbahntrasse verbessert Anbindung an Innenstadt</li><li>▪ Hoher Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft ermöglicht weiter koordinierten Stadtumbau</li><li>▪ Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des ehem. LPG-Geländes auch Wohnbaupotentiale entwickeln.</li><li>▪ Gute Infrastruktur generiert Zuzug junger Familien</li><li>▪ Erhalt günstigen Wohnraumes</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gesamtstädtischer Wohnungsüberhang und Generationenwechsel verstärkt Konkurrenz zu anderen Lagen</li><li>▪ Punktuelle Gebäudeabrisse perforieren Städtebau ohne neue Entwicklungsperspektive</li><li>▪ Schlechtes Image als Plattenbausiedlung</li><li>▪ Beeinträchtigung der bisherigen Nutzung durch die kommende Straßenbahnanbindung</li></ul>

# Kannenstieg



## Bestand

	Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
	Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
	gewerbliche Fläche / Bahnfläche
	Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
	Gemeinbedarf, Sportanlagen
	Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
	Biotop / Brache
	Grünlandfläche / Gewässer
	Ackerfläche / Wald
	Straßenbahn / Hauptradwegeneitz
	Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

## Planung

	Schule		rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
	Alten- und Pflegeheim		Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
	Alten- und Service-Zentrum		Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
	Kinder- und Jugendhaus		Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
	Kindergarten		Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
	Museum		geplante Straße / Radwegplanung
	Theater		Spielplatz > 1.000 m <sup>2</sup>
	sonstige kulturelle Einrichtung		Fördergebiet Stadtumbau Ost
	Kirche / religiöse Einrichtung		Soziale Stadt
	Krankenhaus		Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
	Spielplatz > 1.000 m <sup>2</sup>		Sanierungsgebiet
			Städtebaulicher Denkmalschutz
			Entwicklungsbereich
			Anpassungsgebiet

# Kannenstieg 2025

## Leitbild

Kannenstieg bildet eine ruhige, grüne, familienfreundliche, generationsübergreifende, randstädtische Wohnlage. Der Stadtteil hat ein breit gefächertes Wohnangebot mit preiswertem, verdichtetem Wohnen im Zentrum und entlang des Magdeburger Rings sowie geringerer Wohndichte in Richtung des Stadtrandes.

Das Nahversorgungszentrum am Hanns-Eisler-Platz ist Versorgungstützpunkt und sozialer Treffpunkt gleichermaßen. Die besonderen Infrastrukturangebote im benachbarten Stadtteil Neustädter See sind für die Bewohner des Kannenstiegs über barrierearme Querungen der Tangente gut erreichbar. In beiden Stadtteilen sind die Gemeinwesenangebote für die besonderen sozialen Integrationsleistungen qualifiziert.

## Strategische Maßnahmen

Für den „städtebaulichen Neuordnungsbereich“ am Neuen Sülzweg, derzeit ein locker kleingewerblich genutztes Areal, ist mittelfristig die Entwicklungsperspektive zu klären.

Der hohe Bestand an Garagen ist hinsichtlich des Bedarfes zu überprüfen. Ggf. sollte eine Umwandlung in Wohnbauflächen entlang der Haupteinfahrstraßen erfolgen.

Mit dem Bau des 6. Bauabschnitts der neuen Straßenbahntrasse, aus Richtung Neustädter Feld kommend, wird der öffentliche Personennahverkehr gestärkt und die Anbindung an die Innenstadt verbessert.

Die Stärkung des Radverkehrs, weitere Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie die Verlängerung der Lärmschutzwand stellen weitere wichtige Entwicklungsbausteine im Stadtteil dar.

## Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

In der Großsiedlung Kannenstieg sind durch die Wohnungsunternehmen weitere Abrisse geplant. Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, wären im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,73 EW/Haushalt gut 370 Wohnungen als Überhang zu bezeichnen.

Die Perspektiven der Quartiersentwicklung bis 2025 sind im Integrierten Handlungskonzept Magdeburg Kannenstieg –Neustädter See dargestellt. Sobald die Rahmenbedingungen es erfordern ist die Aufstellung einer Quartiersvereinbarung geplant.

## Neustädter Feld

## 2. Stadtring



Das Neustädter Feld gliedert sich in die gleichnamige Großsiedlung im südlichen Stadtteil, ein großflächiges Eigenheimgebiet im Norden, die Siedlung Birkenweiler, und dort eingelagert in isolierter Lage kleinere Gruppen mehrgeschossiger Plattenbauten (Milchweg, Meseberger Weg). Das Zentrum der Großsiedlung wird gequert von einer Fußgängerachse, die bis zum Stadtteilzentrum der Neuen Neustadt am Nicolaiplatz reicht.

Ein Teil des Neustädter Felds gilt als gelungenes Modell eines komplexen Stadtumbaus in den zurückliegenden Jahren mit Abriss, Rückbau, Aufwertung und Neubauten, ergänzt durch Aktivitäten im Rahmen des Bund-Länder Förderprogramms Soziale Stadt.

### Kennziffern zum 31.12.2014

9.655	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:57,7% MD Ø 57,2 %</i>
20,9/ 41,6	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>MD Ø 21,9 / 38,2</i>
48	Einwohner / ha	<i>MD Ø 12</i>
- 21,8 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD + 1,5 %</i>
- 3,0 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
60,5	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
332	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt 2,1%</i>
5.193 / 697	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
6,9 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 10,3 %</i>
75 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
50	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

### Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- Krippe, 2 Kitas, Hort, Grundschule, Förderschule, 3 Kinder- und Jugendhäuser
- 2 Alten- und Pflegeheime, Wohnangebot für Menschen mit Behinderungen, Begegnungs- und Integrationsstätte für Menschen mit seelischen Behinderungen
- Mehrgenerationenhaus
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- ÖPNV-Anschluss über Busverbindung, Straßenbahnanschluss in Planung

### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Teilräumlich (Großsiedlung) Fördergebiet „Soziale Stadt“ (ausgelaufen 2012)

# Stadtteilentwicklung Neustädter Feld seit 2000

## Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Die Großsiedlung Neustädter Feld im gleichnamigen Stadtteil wurde 2001 als „Schrumpfungsgebiet“ mit Kernbereich ausgewiesen, auf den sich die Förderwürdigkeit von Wohnungsmodernisierungen beschränkt. Die Einwohnerdichte sollte deutlich reduziert werden; die städtebauliche Grundstruktur, ausgehend von der Ost-West verlaufenden Grünachse, bewahrt bleiben.

Mit dem Rückbau/Abriss von gut 2.000 Wohnungen sollte sich das Angebot der Großsiedlung um fast 1/3 reduzieren.

## Maßnahmebilanz

Bis Ende 2012 wurden in der Großsiedlung 1.460 Wohnungen vom Markt genommen und gleichzeitig 864 T € Aufwertungsmittel aus dem Programm Stadtumbau Ost investiert. Die Kombination von Komplettabrissen, Umbauten und Neubauten mit Wohnumfeldverbesserungen und Maßnahmen der Sozialen Stadt, mit Mitteln in Höhe von 4,3 Mio. Euro, haben zu einer deutlichen Aufwertung der Großsiedlung geführt. Das zeigt sich heute in einer größeren baulichen Vielfalt und einer stärkeren sozialen Stabilität.

## Stärken-Schwächen-Profil

Stärken:	Schwächen:
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ In Teilbereichen vielfältigere Architektur und Wohnungsangebote</li><li>▪ bezahlbarer Wohnraum</li><li>▪ soziale Stabilisierung</li><li>▪ enge Verzahnung von Mietgeschosswohnung und kleinteiligen Eigentum</li><li>▪ Florapark und Grünzug bieten nordwestlichem Stadtteil hochwertige Naherholung</li><li>▪ Gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur</li><li>▪ Gute Nahversorgung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ In Teilbereichen Großzahl uniformer Geschosswohnungen</li><li>▪ Perforierte Stadträume</li><li>▪ Erneuerungsprozess noch nicht abgeschlossen</li><li>▪ Teilräumliche Verkehrslärmbelastung</li><li>▪ Birkenweiler und Geschosswohnungsbau zu wenig verbunden (ebenso Altenpflegeheim Othrichstraße)</li><li>▪ Teilräumlich fehlende Infrastruktur und Nahversorgung</li></ul>
Chancen:	Risiken:
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Abrisse von randstädtischen Wohnlagen, Innenhofbebauung oder einzeln stehenden Lagen reduzieren die bauliche Dichte.</li><li>▪ Neue Straßenbahntrasse verbessert Anbindung an Innenstadt</li><li>▪ Hoher Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft ermöglicht weiter koordinierten Stadtumbau</li><li>▪ Beräumte Flächen bieten Platz für Neuentwicklungen, langfristiges (Wieder-) Verdichtungspotential</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bei gesamtstädtischem Wohnungsüberhang und Generationenwechsel steht Standort verstärkt in Konkurrenz zu anderen Lagen</li><li>▪ Punktuelle Gebäudeabrisse perforieren Städtebau</li><li>▪ Negative Ausstrahlung unsanierter Gebäude in städtebaulich prägender Lage (Bsp. Rollestraße)</li></ul>



# Neustädter Feld 2025

## Leitbild

Der Stadtteil Neustädter Feld hat vielfältige Wohnangebote, viele Freiflächen und kurze Wege zum Nachbarstadtteil Neue Neustadt. Das Gebietszentrum mit seiner grünen Achse vom ehemaligen Vorwerk über den Hermann-Bruse-Platz zur Fußgängerbrücke über den Ring bietet eine gesicherte Nahversorgung sowie kleinteilige Nischenangebote in Ergänzung zum nahen Florapark.

Der Stadtteilbereich nördlich des Olvenstedter Graseweg ist ein akzeptierter Eigenheimstandort mit kleinteiligen Nachverdichtungsoptionen. Die am nördlichen Stadtrand errichteten Gebäude des industriellen Wohnungsbaus werden entsprechend der Bedarfslage in ihrer Perspektive flexibel gehandhabt. Eventuell entstehende Abrissflächen werden parzelliert und als Wohnstandort für Einfamilienhaus- oder Geschosswohnungsbau vermarktet. Die uniformen Wohnangebote der Großsiedlung sollen durch barrierefreien, altengerechten Um- und Neubau umgestaltet werden. Die im Zuge des frühen Stadtumbaus entstandene architektonische Vielfalt vor allem im westlichen Siedlungsbereich gilt dabei als anspruchsvolles Modell.

## Strategische Maßnahmen

Der Grünzug zwischen der Großen Sülze und dem Olvenstedter Graseweg soll als Biotopverbund in seinem Freizeitwert und der Erreichbarkeit verbessert werden.

Verkehrliche Projekte sind die Realisierung der 2. Nord-Südverbindung der Straßenbahn, Bauabschnitte 4 und 5, Anschluss Neustädter Feld sowie die Schaffung von mehr Querungsmöglichkeiten über den Olvenstedter Graseweg.

Durch die Aufwertung von Freiflächen zu Grünflächen oder durch ergänzende Bebauung mit vielfältigen Wohnangeboten erfolgt eine Attraktivitätssteigerung des Stadtteils.

## Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist allerdings bis zum Jahr 2022 bei einer Haushaltsgröße von 1,70 EW/Haushalt mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt zu rechnen.

Um die bisher erreichten Erfolge des Stadtumbaus nicht zu gefährden sowie auch im Neustädter Feld das Thema des gesamtstädtischen Wohnungsübergangs weiter zu reflektieren, wird die Gebietsentwicklung in Abstimmung der zentralen Akteure regelmäßig per Monitoring bewertet.

## Nordwest

## 2. Stadtring



Nordwest ist ein mit Kleingartenanlagen durchsetztes Gebiet vorwiegend bestehend aus Einfamilienhausbebauung der Zwischen- und Nachkriegszeit mit einer entsprechend geringen Wohndichte in relativ zentraler Lage. Den Kern des Stadtteils bildet die Hugo-Junkers-Siedlung aus den Jahren 1936-1939. Eine zweigeschossige, schlichte Bebauung in größeren Wohnblöcken umgibt die Siedlung. Innerhalb dieser Bebauung wurden an Wohnstraßen verschiedene Haustypen realisiert, überwiegend eingeschossige Doppelhäuser. Alle Häuser der Siedlung sind mit einem steilen Satteldach versehen.

Die großflächigen Kleingartenanlagen finden sich vor allem im Verlauf der „Faulen Renne“. Diese bilden in ihrer Gesamtheit eine wichtige Frischluftschneise für die innerstädtischen Stadtteile.

### Kennziffern zum 31.12.2015

4.746	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:63,3%</i> <i>MD Ø 57,2 %</i>
22,4 / 40,4	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>MD Ø 21,9 / 38,2</i>
17	Einwohner / ha	<i>MD Ø 12</i>
+ 4,8 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD + 1,5 %</i>
- 8,9 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
5,9	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung</i> <i>0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
239	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt</i> <i>1,5%</i>
766/1.581	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
1,4 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 10,3 %</i>
16 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
40	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

### Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- 2 Kitas, Hort, Grundschule, Berufsbildende Schule,
- Offener Treff für Senioren
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- ÖPNV-Anschluss über Busverbindung, Straßenbahnanschluss in Planung

### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Teilräumlich Stadtumbau Ost (als Teilgebiet des Fördergebietes Stadtfeld)

# Stadtteilentwicklung Nordwest seit 2000

## Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Der Stadtteil Nordwest wurde im Stadtumbaukonzept 2001 den Siedlungen des 2. Rings mit überwiegend individuellem Eigenheimbau zugeordnet. Summarische städtebauliche Zielstellung für diesen Siedlungstyp war, diese Gebiete in ihrer Qualität zu erhalten und zum Teil auch zu erweitern, z.B. in Schrumpfungsbereiche hinein. Das Stadtumbaukonzept ging davon aus, dass sich diese Siedlungen aus eigener Kraft entwickeln und daher keine Fördergebietskulisse im Stadtumbau benötigen.

## Maßnahmebilanz seit 2000

Im vergangenen Jahrzehnt sind im Stadtteil Nordwest keine Maßnahmen des Stadtumbaus bzw. größere städtebauliche Vorhaben durchgeführt worden. Umgesetzt worden ist der Abriss der Schule an der Hugo-Junkers-Allee und ein Ersatzneubau.

## Stärken-Schwächen-Profil

### Stärken:

- Kleinteilige, aufgelockerte Bebauung
- selbstgenutztes Wohneigentum
- Klimaverbessernder Grünzug entlang der Faulen Renne,
- durchgrünte Siedlung
- Innenstadtnähe, Landschaftsnähe
- Geringe soziale Belastung
- Hohe Auslastung der Kleingartenanlagen

### Schwächen:

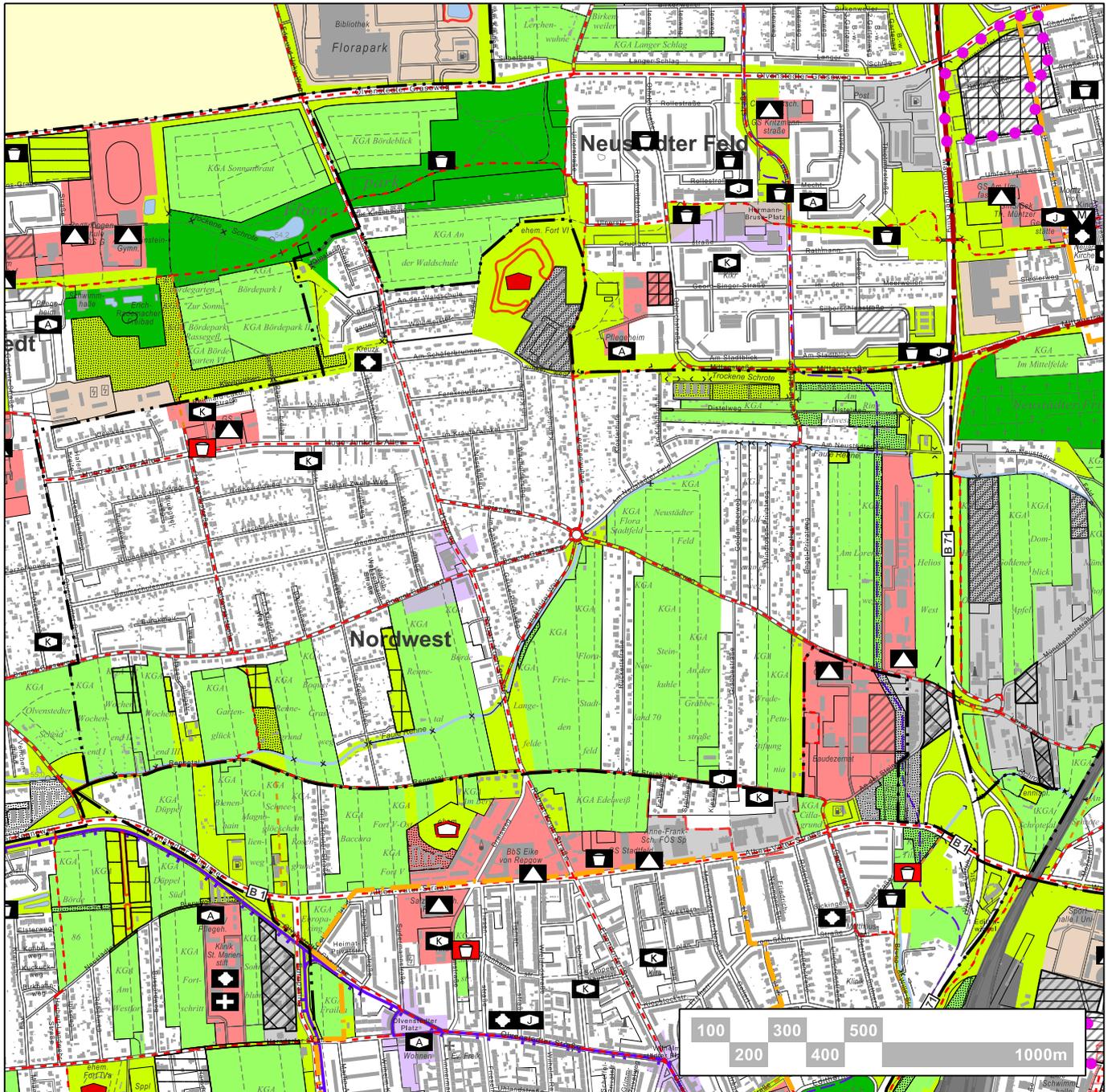
- Begrenzte bauliche Entwicklung, ökologischer Baubeschränkungsbereich
- Nahraumversorgung für ältere Bewohner unzureichend
- Unzureichende Verknüpfung zwischen der Siedlung und der Parkanlage „Florapark“

### Chancen:

- Ausprägung eines prägnanteren Images als grüner Stadtteil in Innenstadtnähe
- Bessere Nahverkehrsanbindung im Osten durch Straßenbahnnetz-Erweiterung

### Risiken:

- Verdrängung der Kleingartenanlagen zugunsten weiterer Wohnbauflächen
- Behinderung der Frischluftschneise durch bauliche Entwicklung



## Bestand

-  Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
-  Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
-  gewerbliche Fläche / Bahnfläche
-  Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
-  Gemeinbedarf, Sportanlagen
-  Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
-  Biotop / Brache
-  Grünlandfläche / Gewässer
-  Ackerfläche / Wald
-  Straßenbahn / Hauptradwegenez
-  Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

-  Schule
-  Alten- und Pflegeheim
-  Alten- und Service-Zentrum
-  Kinder- und Jugendhaus
-  Kindergarten
-  Museum
-  Theater
-  sonstige kulturelle Einrichtung
-  Kirche / religiöse Einrichtung
-  Krankenhaus
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>

## Planung

-  rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
-  Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
-  Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
-  Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
-  Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
-  geplante Straße / Radwegplanung
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>
-  Fördergebiet Stadtumbau Ost
-  Soziale Stadt
-  Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
-  Sanierungsgebiet
-  Städtebaulicher Denkmalschutz
-  Entwicklungsbereich
-  Anpassungsgebiet

## **Nordwest 2025**

### **Leitbild**

Der Stadtteil Nordwest ist ein stabiler und innenstadtnaher und familienfreundlicher Wohnstandort im Grünen, vorwiegend geprägt durch Einfamilienhäuser. Noch vorhandene Wohnbauflächenpotenziale am Lorenzweg werden unter Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters und Beachtung der Anforderungen der Frischluftbahnwirkung des Grünzugs entlang der Faulen Renne entwickelt. Der Grünzug mit seinen ausgedehnten Kleingartenanlagen wird wegen seiner Klimafunktion geschützt und mittels Durchwegung für die Bewohner besser erlebbar gemacht.

### **Strategische Vorhaben**

Der Schulkomplex am Lorenzweg wird für einen künftigen städtischen, gymnasialen Schulstandort saniert und umgestaltet.

Im Zuge der Herstellung der zweiten Nord-Südverbindung der Straßenbahn wird der 4. Bauabschnitt neu gebaut.

Sukzessive erfolgen der Ausbau von Fußwegen und der Abbau von Barrieren

### **Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte**

Potentiale einer zukünftigen Wohnbaulandentwicklung sind mit den Belangen des Stadtklimas abzugleichen. Dazu soll ein Rahmenplan und eine Gestaltungssatzung erarbeitet werden.

Die städtebaulich bedeutsame Fortanlage im Norden ist entsprechend des gesamtstädtischen Konzepts zur Entwicklung der Fortstandorte unter Berücksichtigung des Naturschutzes zu bewahren und zu nutzen. Flächen südlich des Forts sind Grünflächenpotential. Auf Teilflächen kann gegebenenfalls eine Bebauung mit Einfamilienhäusern erfolgen.

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist bis zum Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 2,03 EW/Haushalt mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt zu rechnen.

## Alt Olvenstedt

## 2. Stadtring



Alt Olvenstedt gehört zu den am frühesten genannten Orten im Raum Magdeburg. Der historische Ortskern weist heute noch die charakteristischen Strukturen eines für die Börde typischen, organisch über Jahrhunderte gewachsenen Haufendorfes auf. In diesem Bereich nördlich der Hemstedter Chaussee prägen die geschwungenen Straßenführungen mit z.T. sehr geringen Wegbreiten und der ursprünglichen Plasterung das Erscheinungsbild. Restliche Hofanlagen und Gehöfte liegen oft unmittelbar an der Straße und werden von dieser durch die Gebäude und hohe Bruchsteinmauern abgeschirmt. Die Siedlungserweiterung aus dem Ende des 19. Jahrhundert im Bereich der Agrarstraße wird charakterisiert durch geometrisch strengere Blockstrukturen. Durch die Eingemeindung 1979 und die Entwicklung des Neubaugebietes Neu-Olvenstedt wird die bis dato räumliche Abgrenzung zum Stadtgebiet von Magdeburg aufgehoben und der eigenständige dörfliche Charakter nachhaltig verändert.

In den 90er Jahren entstanden entlang der Hauptverkehrsstraßen erhebliche Siedlungserweiterungen mit Einfamilienhausbebauung.

### Kennziffern zum 31.12.2015

3.954	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:64,5%</i> <i>MD Ø 57,2 %</i>
24,0 / 28,7	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>MD Ø 21,9 / 38,2</i>
12	Einwohner / ha	<i>MD Ø 12</i>
+26,2 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD + 1,5 %</i>
- 15.6 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
8,6	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung</i> <i>0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
265	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt</i> <i>1,7%</i>
404/1.512	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
1,6 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 10,3 %</i>
1,4 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
20	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

### Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- Kita, Hort, Grundschule, selbstverwalteter Jugendraum
- Bürgerhaus Alt Olvenstedt
- Kulturscheune
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- ÖPNV-Anbindung mit Bus im Grundnetz

### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Gestaltungsfibel Alt Olvenstedt 1998

# Stadtteilentwicklung Alt Olvenstedt seit 2000

## Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Alt Olvenstedt wurde aufgrund seiner dörflichen im Stadtumbaukonzept 2001 nicht näher betrachtet. Diese Randlagen galten als Gebiete ohne Handlungsdruck.

Stadtumbaumaßnahmen wurden nicht festgelegt.

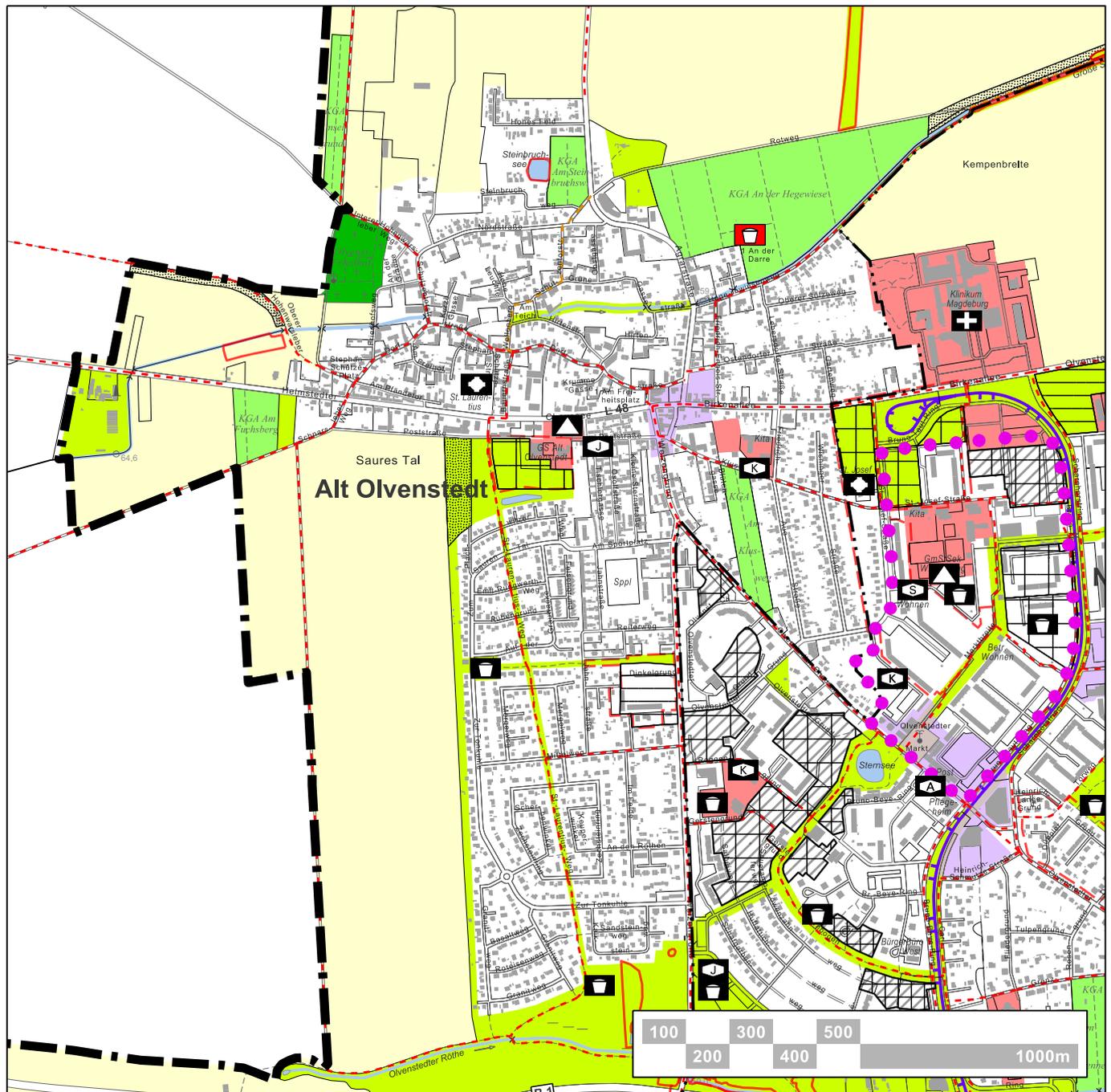
## Maßnahmebilanz seit 2000

Bislang wurden im Programm Stadtumbau Ost keine Maßnahmen realisiert.

## Stärken-Schwächen-Profil

<b>Stärken:</b>	<b>Schwächen:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Durchgrünte dörfliche und vorstädtische Siedlungsstrukturen an der Landschaft</li><li>▪ Junge Bewohnerschaft</li><li>▪ Generationsübergreifende Gemeinwesenarbeit in der Kulturscheune</li><li>▪ Gute Verkehrsanbindung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Homogene Alterstruktur in den Einfamilienhaussiedlungen</li><li>▪ Unterschiedliche Identitäten im alten Ortskern und den Siedlungserweiterungen</li><li>▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht</li><li>▪ Zum Teil verfallende Altbauten</li><li>▪ Versorgungslücke im Bereich Nahversorgung</li></ul>
<b>Chancen:</b>	<b>Risiken:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Profilierung des historischen Ortskerns und Ausbau des Nahversorgungsbereichs</li><li>▪ Verbesserung der ÖPNV-Anbindung</li><li>▪ Aktive Bürgerschaft im alten Ortskern</li><li>▪ Förderung des Generationswechsels durch besondere Vermarktung der Altbaulagen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verlust der Identität durch Abrisse im alten Ortsteil</li></ul>

# Alt Olvenstedt (Ausschnitt)



## Bestand

	Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
	Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
	gewerbliche Fläche / Bahnfläche
	Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
	Gemeinbedarf, Sportanlagen
	Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
	Biotop / Brache
	Grünlandfläche / Gewässer
	Ackerfläche / Wald
	Straßenbahn / Hauptradwegenez
	Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

## Planung

	Schule		rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
	Alten- und Pflegeheim		Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
	Alten- und Service-Zentrum		Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
	Kinder- und Jugendhaus		Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
	Kindergarten		Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
	Museum		geplante Straße / Radwegplanung
	Theater		Spielplatz > 1.000 m <sup>2</sup>
	sonstige kulturelle Einrichtung		Fördergebiet Stadtumbau Ost
	Kirche / religiöse Einrichtung		Soziale Stadt
	Krankenhaus		Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
	Spielplatz > 1.000 m <sup>2</sup>		Sanierungsgebiet
			Städtebaulicher Denkmalschutz
			Entwicklungsbereich
			Anpassungsgebiet

## **Alt Olvenstedt 2025**

### **Leitbild**

Die ortsbildprägenden Strukturen und historischen Gestaltungsmerkmale des alten Ortskerns mit denkmalgeschützten Gebäuden und baulichen Anlagen werden erhalten. Dabei kann eine angepasste bauliche Verdichtung entsprechend der Gestaltungsfibel Alt Olvenstedt erfolgen. Die Siedlungserweiterungen der jüngeren Zeit werden besser integriert. Die vorhandene soziale Infrastruktur wird erhalten und an den Bedürfnissen und Anforderungen der Einwohner ausgerichtet. Mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Einrichtungen kann dabei auf Änderungen der Bewohnerstruktur reagiert werden.

### **Strategische Maßnahmen**

Für relevante Entwicklungsgebiete liegen rechtsverbindliche B-Pläne vor, so dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Unterstützung der Gemeinwesenarbeit der „Kulturscheune Olvenstedt e.V.“, welche sich zum Ziel gesetzt hat, die denkmalgeschützte Scheune in der Dorfmitte zu erhalten und Kleinkunst und dörfliches Kulturerbe zu sammeln und bewahren.

### **Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte**

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist bis zum Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 2,27 EW/Haushalt mit einem Wohnungsüberhang von gut 300 Wohnungen zu rechnen.

Ersatzstandort für Nahversorger St. Josef-Str. soll über vorhabenbezogenen B-Plan entwickelt werden.

## Neu Olvenstedt

## 2. Stadtring



Neu Olvenstedt, erbaut zwischen 1981 und 1990, ist die jüngste Magdeburger Großwohnsiedlung. Ihre Konzeption sollte als Modellvorhaben für den zukünftigen komplexen Wohnungsbau der DDR dienen. Verkehrstrennung, 4- bis 6-geschossige Wohnbebauung, auf Nachbarschaft ausgelegte Quartiere und ein hoher gestalterischer Anspruch prägten die Struktur.

Mitte der 1990er Jahre setzte ein vor allem sozial geprägter Wegzug aus Neu Olvenstedt ein. Dieser hält bis heute vermindert an. Olvenstedt wurde in den letzten 10 Jahren das wichtigste Stadtumbaugebiet der Landeshauptstadt bei der Reduzierung des Wohnungsüberhangs. Neben der in sechs Quartiere gegliederten Großsiedlung gehört das „Klinikum Magdeburg“ als akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Magdeburg nördlich der Großsiedlung zum Stadtteil.

### Kennziffern zum 31.12.2015

10.858	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:51,6%</i> <i>MD Ø 57,2 %</i>
24,4 / 30,4	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>MD Ø 21,9 / 38,2</i>
32	Einwohner / ha	<i>MD Ø 12</i>
- 45,6 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD + 1,5 %</i>
- 11,9 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
91,8	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung</i> <i>0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
307	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt</i> <i>1,9%</i>
6.830 / 502	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
14,4 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 10,3 %</i>
61,8 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
350	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

### Infrastruktur

- 2 Nahversorgungsbereiche
- 7 Kitas, 2 Horte, 2 Grundschulen, Gemeinschaftsschule, Gymnasium, 2 Förderschulen, 3 Kinder- und Jugendhäuser, betreuter Abenteuerspielplatz,
- Offener Treff für Senioren, Alten- und Service-Zenter, 5 Alten- und Pflegeheime
- Stadtteilbüro, Bürgerbüro
- Öffentliche Schwimmhalle und Freibad
- Klinikum Magdeburg
- Freiwillige Feuerwehr
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- Straßenbahnanschluss

### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Vorliegende Teilraumkonzepte: Strategisches Leitbild und „Quartiersvereinbarung“ 2008 sowie z.T. Quartiersentwicklungskonzepte 2009/2010,
- Fördergebiet Stadtumbau Ost

# Stadtteilentwicklung Neu Olvenstedt seit 2000

## Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Neu Olvenstedt gilt seit dem Stadtumbaukonzept von 2001 als „Schrumpfungsgebiet“ und sollte aufgrund der sehr starken Bevölkerungsabwanderung in seinem Wohnungsbestand deutlich reduziert werden. In einem definierten Kernbereich mit der durchgängigen Fußgängerachse als Mittelachse sollte eine funktionsfähige Siedlung erhalten bleiben. Unter städtebaulichen Aspekten vorgeschlagen war die langfristige Reduzierung des Wohnungsangebotes um knapp 37% bzw. 4.700 Wohnungen.

## Maßnahmebilanz

Seit 2001 wurden in Neu-Olvenstedt 5.443 Wohnungen vom Markt genommen, zum Großteil durch Komplettabriss. Während sich die Mengengerüste tatsächlich der Zielkonzeption annähern, hat sich der definierte Kernbereich als nicht tragfähig herausgestellt. Vielmehr zeigt sich eine Zweiteilung zwischen zukunftsfähigen Quartieren östlich der Straßenbahnachse und weitgehenden Rückbaubereichen westlich.

Im Zuge der Neuorientierung des Stadtteils verliert der Nahversorgungsbereich „Olven 1“ an Bedeutung zugunsten des mehr auf Autofahrerinteressen ausgerichteten und wachsenden Zentrums am Olvenstedter Scheid.

Durch die Gebäudeabriss, die auch diverse Gemeinweseneinrichtungen umfassen, haben sich bisher drei großflächige Stadtumbaubrachen ergeben. Für zwei der Rückbauflächen ist eine zeitnahe Neuentwicklung absehbar. Für die größten Stadtumbaubrachen am Rennebogen und Döppler Grund sind die avisierten Umnutzungen angelaufen. Kleinere Stadtumbaubrachen sind bisher in die Wohnumfeldgestaltung einbezogen worden.

## Stärken-Schwächen-Profil

### Stärken:

- Vielfältige Infrastruktur: Gemeinwesen, Sport, ÖPNV, Nahversorgung, Krankenhaus, bei Unterstützungs- u- Pflegebedarf im Alter
- Entwickelte Selbstorganisation und hohe Bereitschaft zum bürgerschaftlichen Engagement der Einwohner\*innen ( z. B. BI Olvenstedt, GWA und ASZ)“
- Preiswerter, teilw. modernisierter Wohnraum
- Zentrale Grünverbindung
- Vielfältige Freifl. u. Naherholungsangebote
- Barrierearmer öffentlicher Raum mit weitgehender Trennung des motorisierten und des nicht-motorisierten Verkehrs
- Neue Eigenheimstrukturen

### Schwächen:

- Westlich Straßenbahntrasse perforierter Städtebau
- Hohe Indikatoren sozialer Belastung
- Hoher Wohnungsleerstand
- Entwertung des Bereiches Olven 1 durch Verlagerung des Stadtteilzentrum hin zu den Discountmärkten

### Chancen:

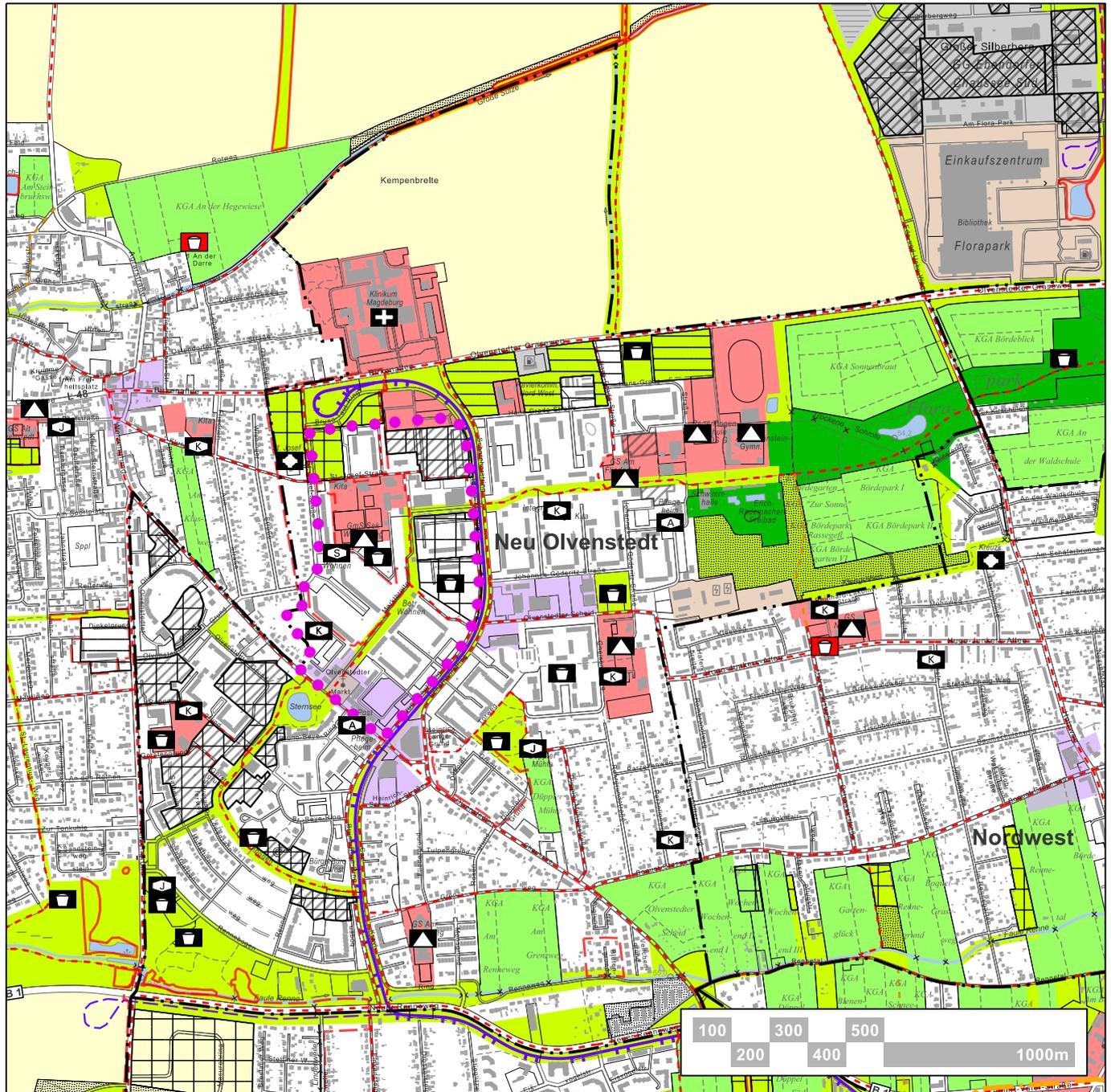
- Differenzierte Quartiersentwicklung
- Großflächige Neuentwicklung der Brachen westlich Straßenbahntrasse
- Hoher Anteil der org. Wohnungswirtschaft ermöglicht weiter koordinierten Stadtumbau
- Neue Einfamilienhausangebote sorgen für Alters- und Sozialmischung und Belebung alter Gewerbestandorte (z.B. Olven 1) mit Gastronomie, Kultur und Freizeitangeboten
- Gute Infrastruktur vor allem für Familien

### Risiken:

- Negatives Image bleibt für alle Quartiere
- Entwicklungshemmnisse durch privatisierte Geschosswohngebäude
- Verlust der Zentrenvielfalt und Angebotsqualität

# Neu Olvenstedt

Norden



## Bestand

	Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
	Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
	gewerbliche Fläche / Bahnfläche
	Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
	Gemeinbedarf, Sportanlagen
	Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
	Biotop / Brache
	Grünlandfläche / Gewässer
	Ackerfläche / Wald
	Straßenbahn / Hauptradwegeneitz
	Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

	Schule
	Alten- und Pflegeheim
	Alten- und Service-Zentrum
	Kinder- und Jugendhaus
	Kindergarten
	Museum
	Theater
	sonstige kulturelle Einrichtung
	Kirche / religiöse Einrichtung
	Krankenhaus
	Spielplatz > 1.000 m <sup>2</sup>

## Planung

	rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
	Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
	Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
	Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
	Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
	geplante Straße / Radwegplanung
	Spielplatz > 1.000 m <sup>2</sup>
	Fördergebiet Stadtumbau Ost
	Soziale Stadt
	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
	Sanierungsgebiet
	Städtebaulicher Denkmalschutz
	Entwicklungsbereich
	Anpassungsgebiet

# Neu Olvenstedt 2025

## Leitbild

Neu Olvenstedt soll ein stabiler, sozial durchmischter und integrierter Teil der Landeshauptstadt sein. In Quartieren unterschiedlicher Prägung bieten sich attraktive, ruhige Wohnangebote in verschiedenen Bau- und Eigentumsformaten, mit einer hochwertigen familienorientierten Bildungs- und Freizeitinfrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Innenstadt. Kleinteilige Handelsangebote sichern auch wenig mobilen Bevölkerungsgruppen eine Nahversorgung der kurzen Wege. Die Lage zwischen zwei Parkanlagen, verbunden mit einem grünen, autofreien Rückgrat, ermöglicht wohnungsnaher Erholung und Mobilität auf sicheren Wegen. Neu Olvenstedt wird ein gefragter Wohnstandort für Familien mit Kindern.

## Strategische Maßnahmen

Von zentraler Bedeutung ist die Frage ob und wie es gelingt, mittelfristig auch Gebäudeeigentümer in den Stadtbau zu integrieren, die nicht zur organisierten Wohnungswirtschaft zählen. Die Neuentwicklung der aktuell nicht zukunftsfähigen und bereits sehr rudimentären Quartiere hängt an der konsequenten Beräumung dieser Flächen.

Ein wichtiges Projekt als Identifikationspunkt und Wahrzeichen für Olvenstedt ist der Erhalt und die Sanierung und der Döppler Mühle, als Ort für Stadtteilstiftung, als technisches Denkmal und zur Vermittlung von Wissen über Mühlentechnik sowie des KJH Mühle.

## Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Für die Flächen westlich der Straßenbahntrasse sollte eine Vermarktung von Teil- und Splitterflächen nur auf Basis eines langfristigen Zielkonzeptes mit Mindestgestaltungsvorschriften erfolgen in dem auch eine neue verkehrliche Erschließung konzipiert werden muss. Dazu soll ein städtebaulicher Rahmenplan mit Verkehrsuntersuchungen zur perspektivischen Erschließung von Neu Olvenstedt erarbeitet werden. Die Gestaltung öffentlicher Plätze und Räume soll dabei mit der Schaffung und Aufstellung von Kunstwerken verknüpft werden.

Aufgrund des prognostizierten weiteren Rückgangs der Bevölkerung wird der Rückbau und Abriss nicht mehr benötigten Wohnraums im Plattenbausegment fortgesetzt werden müssen. Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist bis zum Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,67 EW/Haushalt mit einem Wohnungsüberhang von 600 Wohnungen zu rechnen. Mit der weiteren Fortschreibung der Quartiersvereinbarung wird der städtebaulich verträgliche Umbau des Stadtteils weiter koordiniert mit dem Ziel eine Bebauung entlang des schienengebundenen Verkehrs zu erhalten.

## Stadtfeld Ost

### 1. Stadtring



Stadtfeld Ost, als Wilhelmstadt ab Ende des 19. Jahrhunderts errichtet, stellt heute den größten zusammenhängenden Gründerzeitbestand der Landeshauptstadt dar. Bei der städtebaulichen Planung spielte die Schrote eine besondere Rolle. Sie wurde mittig in die neu entstandenen Goetheanlagen verlegt. Diese Grünanlage findet ihre Fortsetzung im sogenannten Schrotegrünzug, der die Verbindung mit Diesdorf herstellt und gemeinsam mit den Kleingartenanlagen eine wichtige Frischluftschneise für Stadtfeld und die Innenstadt darstellt. Der Stadtteil ist er eine begehrte Wohnlage mit hoher Urbanität und städtebaulicher Qualität auch aufgrund des hohen Sanierungsstands der Gebäude.

Im Norden des Stadtteils entstand zwischen 1923 und 1933 die Gartenstadt Westernplan. Eine dreigeschossige Blockrandbebauung umschließt große begrünte Innenhöfe, die entsprechend den Prinzipien einer Gartenstadt ein gesundes Wohnklima ermöglicht. Die städtebaulich anspruchsvolle Gestaltung und die zentrale Lage machen auch Westernplan zu einer nachgefragten Adresse.

#### Kennziffern zum 31.12.2015

25.958	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:61,8% MD Ø 57,2 %</i>
22,1 / 25,9	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>Relativ junge Bevölkerung, MD Ø 21,9 / 38,2</i>
79	Einwohner / ha	<i>Höchste Einwohnerdichte der Stadt, MD Ø 12</i>
+ 20,3 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD + 1,5 %</i>
+4,3 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
20,8	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
1.814	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt 11,7%</i>
14.892 / 415	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	<i>fast ausschließlich Mehrgeschossig, zu 2/3 Altbauten</i>
9,6 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 10,3 %</i>
23,5 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
140	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

#### Infrastruktur

- Stadtteilzentrum, Nahversorgungszentrum
- 9 Kitas, 4 Horte, 4 Grundschulen, 2 Förderschulen, 2 berufsbildende Schulen, 4 Kinder und Jugendhäuser, Kinderschauspielschule
- Offener Treff für Senioren, 4 Alten- und Pflegeheime
- Oli-Lichtspiele, Hermann-Gieseler-Halle
- Universitätsfrauenklinik
- 4 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- gute ÖPNV-Anbindung

#### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Teilraumkonzept: „Stadtteilentwicklungsplanung Magdeburg-Stadtfeld“, März 2006,
- Integriertes Handlungskonzept,
- Fördergebiet Stadtumbau Ost,
- Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“,
- Erhaltungssatzung Westernplan, Ganghofer Siedlung, Jugendstilwohnquartiere
- Erhaltungssatzung

# Stadtteilentwicklung Stadtfeld Ost seit 2000

## Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Im Stadtumbaukonzept von 2001 ist Stadtfeld Ost als Erhaltungsgebiet ausgewiesen, in dem die Wohnfunktion weiter ausgebaut werden sollte. Förderwürdig sollten vorrangig Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sein, während Abrisse und Rückbauten nur einer Verbesserung der städtebaulichen Struktur dienen sollten.

## Maßnahmebilanz

Über 80 % des Wohnungsbestandes in Stadtfeld Ost gelten als vollsaniert. Entsprechend des Leitbildes im Stadtumbaukonzept, aber auch als Ausdruck des Marktgeschehens, spielt der Abbau von Wohnungsüberhängen in Stadtfeld Ost keine Rolle. Bisher erfolgte kein geförderter Abriss.

Im Fördergebiet Stadtfeld (Stadtfeld Ost und Stadtfeld West) des Förderprogramms Stadtumbau Ost wurden bislang 2.46 Mio. € Aufwertungsmittel investiert. Als Impulsprojekte sind dabei die Sanierung bzw. der Neubau von Spielplätzen, Sanierung der Grundschule „Am Glacis“ inklusive der Außenanlagen, die Sanierung der denkmalgeschützten OLI-Lichtspiele und die Sanierung der Radwege im Glacis zu nennen.

## Stärken-Schwächen-Profil

Stärken:	Schwächen:
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Städtebaulich geschlossene Quartiere prägen die Stadträume, strukturelle Vielfalt</li><li>▪ Hohe Urbanität</li><li>▪ Starker Zuzug vor allem junger Menschen</li><li>▪ Gute Infrastrukturausstattung</li><li>▪ Vielfältige Wohnangebote</li><li>▪ Vielfältige Gastronomie- und Kulturszene</li><li>▪ Attraktive Grünanlagen</li><li>▪ Starkes bürgerschaftliches Engagement</li><li>▪ Innenstadtnähe</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Großflächige Brache am Stadtteileingang Damaschkeplatz</li><li>▪ Spielplatzdefizit aufgrund der hohen Einwohnerdichte</li><li>▪ Geringes Angebot an altersgerechten/barrierefreien Wohnungen</li><li>▪ Grünflächendefizit (Stadtteilpark)</li><li>▪ z.T. kanalisierte Schrote</li><li>▪ Keine barrierefreien Straßenbahn- Haltestellen</li><li>▪ Beengte Raumaufteilung der Verkehrsarten entlang der Großen Diesdorfer Straße führt zu mangelnder Aufenthaltsqualität und in der Folge zu dauerhaften Gewerbeleerständen</li><li>▪ Stellplatzdefizit</li><li>▪ Lärm- und Abgasemissionen entlang Hauptverkehrsachsen</li><li>▪ fehlende Fahrradabstellanlagen</li><li>▪ Zustand der Radwege</li></ul>
Chancen:	Risiken:
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Baulücken und das Schlachthofgelände bieten Alternativflächen für Bauherren mit urbanem Anspruch. Stichwort Stadthäuser</li><li>▪ Entwicklung eines Grünzuges auf der Nordseite der Bahntrasse im Übergang zu Sudenburg</li><li>▪ Urbanes Milieu und gute Infrastrukturausstattung ermöglicht Modellvorhaben für neue Mobilität.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Demografische Entmischung durch Zuzug jüngerer und Wegzug älterer Haushalte</li><li>▪ Verdrängung wirtschaftsschwacher Haushalte</li><li>▪ Steigender Gewerbeleerstand im Stadtteilzentrum</li><li>▪ Opferung weiterer Flächen für PKW-Stellplätze</li></ul>