



## Sanierungsgebiet Buckau

Städtebaulicher Rahmenplan  
Fortschreibung 2004



Buckau – junge Stadt im Grünen



## Stadtplanungsamt Magdeburg

Mitarbeiter:

Hans-Reinhard Adler  
 Heike Albrecht  
 Kamran Ardalani  
 Birgit Arend  
 Heidrun Bartel  
 Roswitha Baumgart  
 Martina Beichert  
 Sylvia Böttger  
 Marion Deutsch  
 Jeannette Digonis  
 Ulrich Ernst  
 Michael Ertl  
 Jörg Ferchland  
 Jutta Fittkau  
 Hannelore Friedrich  
 Heidrun Frosch-Teichmann  
 Jürgen Gippert  
 Katrin Gröger  
 Marlies Grunert  
 Andrea Hartkopf  
 Bernd Heine  
 Anette Heinecke  
 Ingrid Heptner  
 Stephan Herrmann  
 Kathrin Jäger  
 Wolfgang Jäger  
 Heinz Jasniak  
 Sabine Keller  
 Krista Kinkeldey  
 Hannelore Kirstein  
 Dieter Klimpel  
 Jutta Klöse  
 Annett Kümmel  
 Christa Kummer  
 Sybille Krischel  
 Andrea Leis  
 Thomas Lemm  
 Gisela Lenze  
 Marlies Lochau  
 Judith MacKay

Christiane Mai  
 Angelika Meyer  
 Heike Moreth  
 Ute Neumann  
 Bernd Niebur  
 Doris Nikoll  
 Corina Nürnberg  
 Heinz-Joachim Olbricht  
 Bernd -Ediko Olesch  
 Dr. Carola Perlich  
 Dr. Eckhart W. Peters  
 Dirk Polzin  
 Liane Radike  
 Jörg Rehbaum  
 Ronald Redeker  
 Karin Richter  
 Katja Richter  
 Dirk Rock  
 Burkhard Rönick  
 Jens Rückriem  
 Elke Schäferhenrich  
 Hannelore Schettler  
 Monika Schubert  
 Helga Schröter  
 Anja Schulze  
 Hannelore Seeger  
 Rudolf Sendt  
 Katja Sperling  
 Siegrid Szabo  
 Heike Thomale  
 Edgar Voigtländer  
 Rolf Weinreich  
 Martina Welle  
 Astrid Wende  
 Dietrich Weyland  
 Reiner Wedekind  
 Hubert Wiesmann  
 Petra Wißner  
 Johannes Wöbse  
 Christine Wolf  
 Burkhard Wrede-Pummerer  
 Birgit Zeise

30/95 Südwestliche Stadterweiterung  
 31/95 Parkanlagen der Stadt Magdeburg I  
 31/98 Parkanlagen der Stadt Magdeburg – Beitrag zur BUGA'99  
 32/I/95 Stadtfeld Nord  
 32/III/95 Stadtfeld Süd  
 33/95 Das Magdeburger Märktekonzept  
 34/I/98 Städtebau in Magdeburg 1945 – 1990 – Planungen und Dokumente  
 34/II/98 Städtebau in Magdeburg 1945 – 1990 – Baustandorte und Wohngebiete  
 35/95 Siedlungsentwicklung Westerhüsen Magdeburg Südost  
 36/95 Tempo 30 – Verkehrsberuhigung in Magdeburg  
 37/95 Siedlung Farmersleben  
 38/95 Gartenstadt- und Erwerbslosensiedlungen aus der Zeit der Weimarer Republik in Magdeburg  
 39/I/95 Magdeburg – Die Stadt des Neuen Bauwillens  
 39/II/95 Magdeburg – Aufbruch in die Moderne  
 40/05 Brücken in Magdeburg  
 41/95 Stadtteilentwicklungsplanung Olvenstedt  
 42/95 Stadtsanierung Magdeburg-Buckau  
 43/I/II/95 Nationalsozialistischer Wohn- und Siedlungsbau  
 44/95 Klimagutachten für das Stadtgebiet Magdeburg – ein Beitrag zum Flächennutzungsplan  
 45/95 Soziale Bauherren und architektonische Vielfalt  
 46/II/99 Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaften im Wandel  
 47/95 Industriearchitektur in Magdeburg – Maschinenbauindustrie  
 48/I/III/95 Workshop • Universitätsplatz • Symposium BRUNO TAUT  
 49/95 Gutachterverfahren Elbebahnhof  
 50/95 Stadtteilentwicklungsplan Cracau-Prester  
 51/95 Gründerzeitliche Villen Magdeburgs  
 52/95 Vom Luftbild zur Biotopkartierung  
 53/96 Stadtteilentwicklungsplanung Lemsdorf  
 54/96 Entwicklungskonzept Innenstadt Magdeburg  
 55/05 Halle Land und Stadt Magdeburg  
 56/97 Stadtsanierung Buckau – Die Sanierung des Volksbades Buckau  
 57/98 Magdeburg – Neu Olvenstedt  
 58/99 Genossenschaft als Bauherr, Chancen für die Zukunft  
 59/97 Stadtteilentwicklungsplan Magdeburg-Diesdorf  
 60/98 Magdeburger Friedhöfe und Begräbnisstätten  
 61/97 Dorferneuerungsplan Randau  
 62/05 Magdeburger Schulen  
 63/05 Wohn- und Wehrtürme in Magdeburg  
 64/97 Verkehrskonzeption „Innenstadt“  
 65/04 Stadthalle Magdeburg  
 66/05 Die Festungsanlagen Magdeburgs  
 67/98 Dorferneuerungsplan Pechau  
 68/98 Gestaltungsfibel Alt-Olvenstedt  
 69/05 Der Breite Weg  
 70/98 Magdeburgs Innenstadt lebt – Die Bebauung des Zentralen Platzes im Stadtzentrum von Magdeburg  
 71/00 Kirchen und Klöster zu Magdeburg  
 72/01 Gemeinschaftsinitiative URBAN  
 73/98 Städtebaulicher Denkmalschutz  
 73/99 Städtebaulicher Denkmalschutz  
 74/98 Hauseingangsbereiche, südliches Stadtzentrum Magdeburg  
 75/00 Von Magdeburg nahm ein Frühlicht seinen Weg – Gedanken zur Zukunft der Stadt  
 76/01 Flächennutzungsplan 2000  
 77/05 Möllenvogteigarten  
 78/02 Industriebau in Magdeburg II – Brauereien, Mühlen, Zucker und Zichorienindustrie  
 79/01 Der Fürstenwall  
 80/01 Die Geschichte des Magdeburger Domplatzes  
 81/02 Magdeburger Kasernen  
 82/01 Magdeburger Verkehrsanlagen  
 83/01 Das Magdeburger Häuserbuch  
 84/02 Das neue ÖPNV-Konzept und der Nahverkehrsplan 2001–2005 der Landeshauptstadt Magdeburg  
 85/02 Stadtumbaukonzept 2002 – Landeshauptstadt Magdeburg  
 86/02 Magdeburg 21 – Das neue Tor zur Innenstadt  
 87/01 Das Magdeburger Märktekonzept  
 88/02 10 Jahre Stadtsanierung Buckau  
 89/01 Der Denkmalpflegeplan  
 90/01 Workshop • Handelshafen •  
 91/03 Die Geschichte des Magdeburger Domplatzes  
 92/02 Glasgestaltung Magdeburg  
 93/05 Der Fürstenwall  
 94/05 Sanierungsgebiet Buckau – Städtebaulicher Rahmenplan  
 95/05 Fortschreibung 2004  
 95/05 Radverkehrskonzeption  
 96/05 Schaufenster der Archäologie  
 97/05 Rolandfiguren  
 98/05 Die Geschichte des Magdeburger Domplatzes  
 99/05 Magdeburg aus der Luft  
 100/05 Magdeburger Centurien

## Bisher erschienene Dokumentationen des Stadtplanungsamtes

1990 Workshop • Die Zukunft des Magdeburger Stadtzentrums •  
 1/93 Strukturplan  
 2/93 Verkehrliches Leitbild  
 3/93 Das Landschaftsbild im Stadtgebiet Magdeburgs – ein Beitrag zum Flächennutzungsplan  
 5/93 Sanierungsgebiet Buckau – Städtebaulicher Rahmenplan  
 5/93 Kurzfassung Stadtsanierung Magdeburg – Buckau  
 6/93 Städtebaulicher Ideenwettbewerb • Domplatz Magdeburg •  
 7/93 Workshop • Nördlicher Stadteingang •  
 8/93 Städtebaulicher Denkmalschutz  
 9/93 Radverkehrskonzeption  
 10/93 Öffentlicher Personennahverkehr  
 11/93 Workshop • Kaiserpalz •  
 12/94 Kleingartenwesen der Stadt Magdeburg  
 13/94 Herrmann-Beims-Siedlung  
 14/94 Siedlung Cracau  
 15/94 Städtebauliche Entwicklung 1990 – 1994  
 16/95 Gartenstadtkolonie Reform  
 17/94 Schlachthofquartier  
 18/I/94 Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs – Sozio-urbane Untersuchungen  
 18/II/94 Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs – Zur Baugeschichte der Neuen Neustadt  
 18/III/95 Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs – Zur Baugeschichte der Sudenburg  
 19/94 Die Anger-Siedlung in Magdeburg  
 20/94 Bruno Taut – eine Dokumentation  
 21/95 Stadtteilentwicklung Ottersleben  
 22/94 Die Curie-Siedlung in Neustadt  
 23/94 Gartenstadtsiedlung Westernplan  
 24/95 Fachwerkhäuser in Magdeburg  
 25/95 Stadtentwicklungskonzept Rothensee  
 26/95 Gartenstadt Hopfengarten  
 27/95 Die Wohnsiedlung Schneidersgarten in Sudenburg  
 28/94 Magdeburg Bundesgartenschau 1998 – Rahmenplan  
 29/94 Workshop • Siedlungen der 20er Jahre der Stadt Magdeburg •

---

# Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

## Sanierungsgebiet Buckau

Städtebaulicher Rahmenplan  
Fortschreibung 2004

Sabine Fitzner-Brand  
Brigitte Lindner-Canehl



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Vorwort / Grußworte</b>	
Vorwort des Oberbürgermeisters .....	4
Grußwort des Ministers für Bau und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt .....	5
Grußwort des Geschäftsführers BauBeCon .....	6
Buckau hat eine Zukunft .....	8
<b>Einführung</b>	
– Aufgabenstellung .....	18
– Räumliche Grenzen .....	19
– Ablauf der Planung .....	19
<b>Bestandserfassung und Analyse</b>	
<b>1. Gesamtstädtische Einordnung</b>	
1.1. Lage in der Stadt .....	21
1.2. Geschichtliche Entwicklung .....	22
1.3. Planerische Vorgaben .....	22
Stadtumbaukonzept .....	22
Flächennutzungsplan .....	24
Verkehrskonzept Gesamtstadt .....	24
Landschaftsrahmenplan .....	24
URBAN 21 .....	26
<b>2. Bau- und Nutzungsstruktur</b>	
2.1. Raumbildung als Ergebnis der stadtbaugeschichtlichen Entwicklung .....	28
2.2. Die Buckauer Quartiere - Entstehung und Nutzung .....	30
2.3. Beurteilung der Nutzungsstruktur heute .....	32
2.4. Ursprüngliche Leitbilder .....	32
2.5. Meinung der Bürger .....	33
Zusammenfassung .....	33
<b>3. Wohnen</b>	
3.1. Bevölkerung Buckaus .....	38
Sozial- und Altersstruktur .....	38
Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre .....	40
3.2. Wohngebäude .....	41
Wohnbestand .....	41
Eigentumsstruktur .....	43
Modernisierungszustand der Wohngebäude .....	43
Belegungszustand der Gebäude .....	46
Wechselwirkung zwischen Modernisierung und Belegung .....	48
3.3. Ursprüngliche Leitbilder .....	48
3.4. Wohnungsbauentwicklung .....	48
3.5. Meinung der Bürger .....	49
Zusammenfassung .....	49
<b>4. Soziale Infrastruktur</b>	
4.1. Schulen .....	50
4.2. Kindertagesstätten .....	51
4.3. Erziehungs- und Bildungseinrichtungen .....	51
4.4. Freizeit, Sport und Spiel .....	52
4.5. Gesundheit und Soziales .....	52
4.6. Ursprüngliche Leitbilder .....	53
4.7. Meinung der Bürger .....	53
Zusammenfassung .....	53
<b>5. Gewerbe / Dienstleistung / Einzelhandel</b>	
5.1. Historische Industrie- und Gewerbegebiete und ihre heutige Nutzung .....	54
5.2. Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt .....	58
5.3. Maßnahmen der Landesinitiative URBAN 21 .....	65
5.4. Ursprüngliche Leitbilder .....	65
5.5. Meinung der Bürger .....	66
Zusammenfassung .....	67
<b>6. Stadtbild</b>	
6.1. Beurteilung des Stadtbildes .....	68
6.2. Buckaus Potentiale .....	70
6.3. Buckaus Defizite .....	71
6.4. Ursprüngliche Leitbilder .....	72
6.5. Meinung der Bürger .....	72
Zusammenfassung .....	72
<b>7. Kultur und Denkmalpflege</b>	
7.1. Kulturelles Erbe und Kulturdenkmale .....	74
7.2. Belange des Denkmalschutzes .....	76
7.3. Kulturelle Einrichtungen .....	78
7.4. Meinung der Bürger .....	80
Zusammenfassung .....	80
<b>8. Freiraum</b>	
8.1. Naturräumliche Gegebenheiten und Grünflächenbestand .....	81
8.2. Bewertung des Grünflächenbestandes .....	85
8.3. Flächenpotentiale und Maßnahmen der Landesinitiative URBAN 21 .....	85
8.4. Altlasten .....	87
8.5. Ursprüngliche Leitbilder .....	90
8.6. Meinung der Bürger .....	90
Zusammenfassung .....	90
<b>9. Verkehr und technische Infrastruktur</b>	
9.1. Verkehr .....	92
9.2. Technische Infrastruktur .....	96
9.3. Vorliegende abgestimmte Planungen .....	96
9.4. Ursprüngliche Leitbilder .....	96
9.5. Meinung der Bürger .....	96
Zusammenfassung .....	98

## Rahmenplanung

1. Die Funktion des Rahmenplanes .....	99
2. Grenzen des Sanierungsgebietes	
2.1. Gebiet zwischen Bahnlinie und Sanierungsgebiet .....	99
2.2. „Buckauer Insel“ .....	99
3. Bürgerbeteiligung .....	100
4. Visionen für Buckau .....	102
5. Leitbilder für das Sanierungsgebiet	
5.1. Leitbild Wohnen .....	103
5.2. Leitbild soziale Infrastruktur .....	103
5.3. Leitbild Gewerbe/Dienstleistung/ Einzelhandel .....	103
5.4. Leitbild Stadtbild .....	103
5.5. Leitbild Kultur/Denkmalpflege .....	104
5.6. Leitbild Freiraum .....	104
5.7. Leitbild Verkehr .....	104
Rahmenplan .....	104
6. Rahmenplan „Zielkonzept Bau- Nutzungsstruktur“	
6.1. Wohnen .....	105
6.2. Soziale Infrastruktur .....	109
6.3. Gewerbe/Dienstleistung/Einzelhandel .....	110
7. Rahmenplan „Zielkonzept Stadtgestalt“	
7.1. Stadtbild .....	114
7.2. Kultur und Denkmalpflege .....	114
7.3. Freiraum .....	117
8. Rahmenplan „Zielkonzept Verkehr“ .....	120
9. Prioritäten .....	124

## Liebe Magdeburgerinnen und Magdeburger, liebe Bewohner im Stadtteil Buckau,

seit 1993 bestand der erste städtebauliche Rahmenplan für die zunächst 10-jährige Entwicklung durch Sanierung, Erhalt und Neugestaltung im Stadtteil Buckau. Die typische Symbiose von Altem und Neuem, die ganz charakteristisch für Magdeburg steht, ist hier sehr eindrucksvoll abzulesen.

Die bauliche, aber auch die kulturelle und bürgerschaftliche Entwicklung des Stadtgebietes zwischen Elbe und industriell geprägtem Hinterland ist ganz erstaunlich. Der neue Rahmenplan schließt an den aktuellen Sanierungsstand an. Er entstand in verschiedenen Arbeitskreisen im engen Zusammenwirken mit Buckaus engagierter Bürgerschaft und zeigt die vielfältigen Möglichkeiten für Kultur und Freizeit sowie die nächsten Perspektiven für das Sanierungsgebiet Buckau auf.

Im Jahr 2001 fand Buckau Aufnahme in das Landesförderprogramm URBAN 21. Innerhalb dieses Programms wird Buckau über 8 Millionen Euro aus dem europäischen Fonds zur regionalen Entwicklung EFRE erhalten, die wichtigen Projekten in Buckau zugute kommen.

Die Grüne Mitte ist schon teilweise erlebbar. Von der Elbe über den Thiemplatz bis zum Knochenpark wird der stadtteileigene Grünzug Buckaus Gesicht künftig prägen. Die Elbufergestaltung am Speicher und am Sülzehafen bot beste Bedingungen für neue städtebauliche Ideen. Die Wohnbebauung in der Fährstraße, die Erweiterungspläne beim Mückenwirt für ein Elbhotel oder der B-Plan für das ehemalige MAW-Gelände an der Coquistraße mit einer Eigenheimsiedlung zeigen die aktuellen Entwicklungen auf.

Mit dem Puppentheater, dem Literaturhaus, dem Volksbad, der Factory, den Gruson-Gewächshäusern, dem AMO Kultur- und Kongresshaus oder dem Kinder- und Jugendfreizeittreff HOT, dem Café Thiembuku und dem „Quo Vadis“ verfügt Buckau über ein sehr dichtes Netz kultureller Angebote wie kaum ein anderer Stadtteil. Hier macht sich das gute Zusammenwirken von Vereinen, freien Trägern der Sozialarbeit und den Stadtplanern im Stadtteil bemerkbar. Dieses Angebot wird sich in den nächsten Jahren noch erweitern. In die alte Feuerwache ziehen nach der Sanierung die Abteilung Jazz-Rock-Pop des Konservatoriums und die Jugendkunstschule ein. Das Gesellschaftshaus wird nach seiner Fertigstellung „Telemannhaus“ – Haus der Musik, der Geschichte und Forschung zu Georg Philipp Telemann.

Das „Blaue Haus“ im Klosterberggarten erwacht als Ausflugsgaststätte zu neuem Leben und wird die Anziehungskraft des Parks ganz wesentlich erweitern. Im Literaturhaus folgt ebenfalls die Sanierung.



Die Lokomobile wird am Sülzehafen als technisches Denkmal an die Geschichte des Industriestandortes erinnern und gleichzeitig in Buckaus Zukunft weisen. Die liegt auch weiterhin im großartigen Engagement der Buckauer für ihren Kiez. Ob in den beiden Kirchengemeinden, im Bürger- und Gewerbeverein, in den Kleingartensparten, dem Schützenverein oder den vielen Einrichtungen – Buckau ist ein Stadtgebiet für alle Generationen. Dabei ist der Jugendanteil mit fast 30 % einer der höchsten in Magdeburg.

Die Einwohnerzahlen sprechen für die positive Grundstimmung. 1997 lebten 3.348 Buckauer im Stadtteil. Das war der Tiefpunkt der Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet. Inzwischen hat Buckau fast 1.000 Einwohner dazugewonnen.

Ich wünsche dem Stadtteil, dass dieser Trend sich fortsetzt und hoffe auch künftig auf ein gutes Zusammenwirken aller Akteure im Sanierungsgebiet. Der Stadtteil an der Elbe wird in den nächsten Jahren weiter an Attraktivität hinzugewinnen. Liebe Buckauerinnen und Buckauer, bleiben Sie aktiv am Lebensnerv des Stadtteils. Liebe Magdeburger, lenken Sie einfach Ihre Schritte an der Elbe entlang in Richtung Süden und entdecken Sie diesen Stadtteil im Wandel neu.

Dr. Lutz Trümper  
Oberbürgermeister

## Grußwort

Buckau ist ein alter und zugleich junger Magdeburger Stadtteil. Alt insoweit, als das seine Entwicklung mit der Mitte des 19. Jahrhunderts einsetzenden Industrialisierung auf eine lange Geschichte und Tradition zurückblicken kann. Die nach dem Wegbrechen der industriellen Standorte nach 1990 als überkommenes Erbe heute noch zahlreich vorhandene, leerstehende Gebäudesubstanz wird heute allerdings eher als Last und Missstand verstanden. Jung, weil die Entwicklung der letzten dreizehn Jahre den Zuzug insbesondere junger Menschen bewirkt hat, die den heutigen Altersdurchschnitt auf weit unter dem Durchschnitt der Stadt Magdeburg liegende 37,2 Jahre hat sinken lassen.

Letzteres ist nicht nur erfreulich, es macht Mut, in einer schwierigen Phase der wirtschaftlichen Entwicklung, den eingeschlagenen Weg weiter zu gehen und an der Entwicklung des unmittelbar an das südliche Stadtzentrum anschließenden Stadtteils festzuhalten.

Der Stadtteil Buckau hat Potenziale und mit der unmittelbaren Anbindung an die Elbe auch Lagegunst. Insoweit hat die Entwicklung des Stadtteils östlich der Schönebecker Straße, nachdem die Stadt Magdeburg mit der Erschließung des Areals und der vor ihrer Vollendung stehenden Elbufergestaltung zwischen Klosterberggarten und Sülzeberg die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen hat, eine beachtliche Eigendynamik im Hinblick auf Investitionen von privater Hand erfahren. Nunmehr gilt es das Augenmerk und die Förderung verstärkt auf die Entwicklung des Stadtteils westlich der Schönebecker Straße zu lenken. Das betrifft insbesondere die Frage, den Stadtteil noch stärker als bisher als innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln. Dazu gehört neben der Beseitigung maroder Gebäudesubstanz, die Aufwertung des Wohnumfeldes und die Ergänzung sowohl der technischen als auch der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Hier muss aus meiner Sicht der sukzessive Abriss von Gebäuden mit der Entwicklung der beräumten Flächen im Vordergrund stehen. Daneben sind solche für Buckau zentralen Bereiche wie der Thiemplatz zu entwickeln weil diese für den Stadtteil eine neue Mitte und damit Identität schaffen.

Der vorliegende Rahmenplan der Stadt Magdeburg greift diese wichtigen Vorgaben auf. Ausdruck der gewachsenen Identität der Buckauer mit ihrem Stadtteil ist eine starke bürgerschaftliche Beteiligung bei der Leitbilderarbeitung und deren Umsetzung. Ich wünsche mir, dass die Buckauer dies auch in Zukunft tun, da die Stadtentwicklung nur mit den dort lebenden Bürgern gelingen kann. Obwohl es angesichts enger werdender finanzieller Handlungsspielräume der öffentlichen



Hand zukünftig um die verstärkte Eigenwerbung privat getragener Investitionen geht, sind die formulierten Ziele ohne öffentliche Förderung nicht umsetzbar. Insoweit wird die Landesregierung im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten den Erneuerungsprozess in Buckau auch weiterhin begleiten. Dies wird deutlich in der Bereitstellung weiterer 1,6 Mio. € Strukturfondsmittel der Europäischen Union im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21.

Insgesamt stehen somit allein im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21 für Buckau 8,3 Mio. € EU-Mittel sowie Städtebauförderungsmittel von Bund und Land in Höhe 5,5 Mio € zur Verfügung. Leben und Wohnen an und mit der Elbe ist eine einmalige Chance, die wir gemeinsam nutzen sollten.

Ich wünsche allen an der Sanierung Beteiligten für die Umsetzung der mit dem Rahmenplan formulierten anspruchsvollen Ziele viel Erfolg; von den jetzigen und zukünftigen Bewohnern des Stadtteils erhoffe ich mir eine jederzeit aktive und zugleich kritische Mitwirkung an dem Erneuerungsprozess.

Dr. Karl-Heinz Daehre  
Minister für Bau und Verkehr  
des Landes Sachsen-Anhalt

## Liebe Bürgerinnen und Bürger,

wir freuen uns, Ihnen die Fortschreibung des Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau präsentieren zu können. Die Fortschreibung entspricht nicht einer „Fortsetzung“ im herkömmlichen Sinne, sondern ist vielmehr eine komplette Neuerarbeitung des Rahmens der künftigen Entwicklung für das Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau.

Die wirtschaftlich-sozialen und demographischen Veränderungen sind ein entscheidender Grund für die Fortschreibung des Rahmenplans gewesen. Der Rahmenplan ist Ergebnis intensiver stadtplanerischer Arbeit, aktiver Bürgerbeteiligung und eingehender Beratungen der politischen Gremien. Er ist die konzeptionelle und strategische Grundlage der städtebaulichen Erneuerung in Buckau. Der Rahmenplan befasst sich mit den vielfältigen Zusammenhängen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Unter anderem betrifft dies in Buckau die Erhaltung der historischen Gebäudestruktur, den Erhalt und die Schaffung von kulturellen Einrichtungen, die Lösung verkehrstechnischer Fragen sowie die Herstellung des Elbufers, das für alle Bürgerinnen und Bürger wieder erlebbar wird.

Als am 30. Juni 1991 der erste „Städtebauliche Rahmenplan“ in Auftrag gegeben wurde, hatte der Stadtteil Magdeburg-Buckau schon eine wechselhafte Geschichte hinter sich:

Vom Fischerdorf zum Schwermaschinenbaustandort, mit der Folge verdichteter Baustruktur, unzureichender Freiflächen in den Quartieren und geringer Lebensqualität auf Grund der Lärm- und Abgasbelastungen. Im zweiten Weltkrieg wurde Magdeburg, insbesondere auch der Stadtteil Buckau, als Standort der Schwermaschinenindustrie stark zerstört. Nach dem zweiten Weltkrieg wurden die Gewerbebetriebe wieder soweit hergerichtet, dass die Stahlbautradition in Magdeburg-Buckau fortgesetzt werden konnte. Dem Erhalt der Wohngebäude wurde nur relativ wenig Beachtung geschenkt, so dass sie immer weiter verfielen. Mit der Wiedervereinigung fand die Schwermaschinenindustriegeschichte Buckaus größtenteils ihr Ende.

Buckau war als Wohn- und Lebensort unattraktiv und hatte ein schlechtes Image. Die Magdeburger Stadtverordnetenversammlung stimmte deshalb am 01.07.1993 dem erarbeiteten „Städtebaulichen Rahmenplan“ zu, der seitdem Grundlage der Sanierungsmaßnahmen in Buckau war.

Bis heute ist mehr als die Hälfte des privaten Wohngebäudebestandes saniert worden. Zahlreiche Straßen und Plätze sind erneuert worden. Öffentliche Gebäude



wie die Schulen, das Strubestift, das Volksbad, das Puppentheater und das Altenheim in der Budenbergstraße sind grundhaft modernisiert worden. Die besonders aufwändigen Sanierungen des Gesellschaftshauses und des Gruson-Gewächshauses schreiten voran und werden in den nächsten Jahren erfolgreich umgesetzt. Die Gestaltung des Elbufers ist bis auf wenige Restarbeiten abgeschlossen und die Schaffung der „Grünen Mitte“ wird fortgesetzt.

Eine Voraussetzung für die Realisierung der Sanierungsziele ist neben der Städtebauförderung die Bereitstellung von Fördermitteln im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21. Ohne den engagierten finanziellen Einsatz der Landeshauptstadt Magdeburg, des Landes Sachsen-Anhalt und der Europäischen Union hätten die bis heute in Buckau realisierten Stadterneuerungsergebnisse nicht erzielt werden können.

Durch die eingesetzten Fördermittel konnte mehr als das dreifache an privaten Investitionen mobilisiert werden.

Trotzdem liegen noch wichtige Aufgaben vor uns:

- die Entwicklung der ehemaligen Industrieareale, wie z.B. das MAW oder auch das MESSMA-Gelände.
- der weitere Ausbau von Straßen und Plätzen.
- die Grüne Mitte, die sich sowohl in südlicher Richtung fortsetzen wird, als auch im Bereich Norbert-/Dorotheenstraße.

Ein Schwerpunkt der Sanierungstätigkeit wird auch weiterhin die Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen sein.

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist in der Regel auf einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren angelegt, weshalb sich bisher noch nicht alle Wünsche und Erwartungen erfüllt haben. Trotzdem ist das bis jetzt Erreichte beachtenswert. Das jährlich im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21 fortgeschriebene „Prozessbegleitende Monitoring“, das durch die Universität Magdeburg erarbeitet wird, belegt den insgesamt positiven Trend.

Um die Attraktivität Buckaus weiter zu steigern und die definierten Sanierungsziele zu erreichen, sind alle Beteiligten aufgerufen – auch bei zukünftig geringerem Einsatz von Fördermitteln – die Sanierung zum Wohle des Stadtteils und seiner Bürger fortzusetzen und zu vollenden.

Es kann und muss deshalb immer wieder betont werden: „Buckau hat eine Zukunft!“



Eckhard Horwedel  
Geschäftsführer  
BauBeCon Sanierungsträger GmbH



Sitz der BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Niederlassung Magdeburg,  
Schönebecker Straße 29/30

## Buckau hat eine Zukunft!

Hat Buckau eine Zukunft? Aus meiner Sicht ist diese Frage aus folgenden Gründen mit einem Ja zu beantworten.

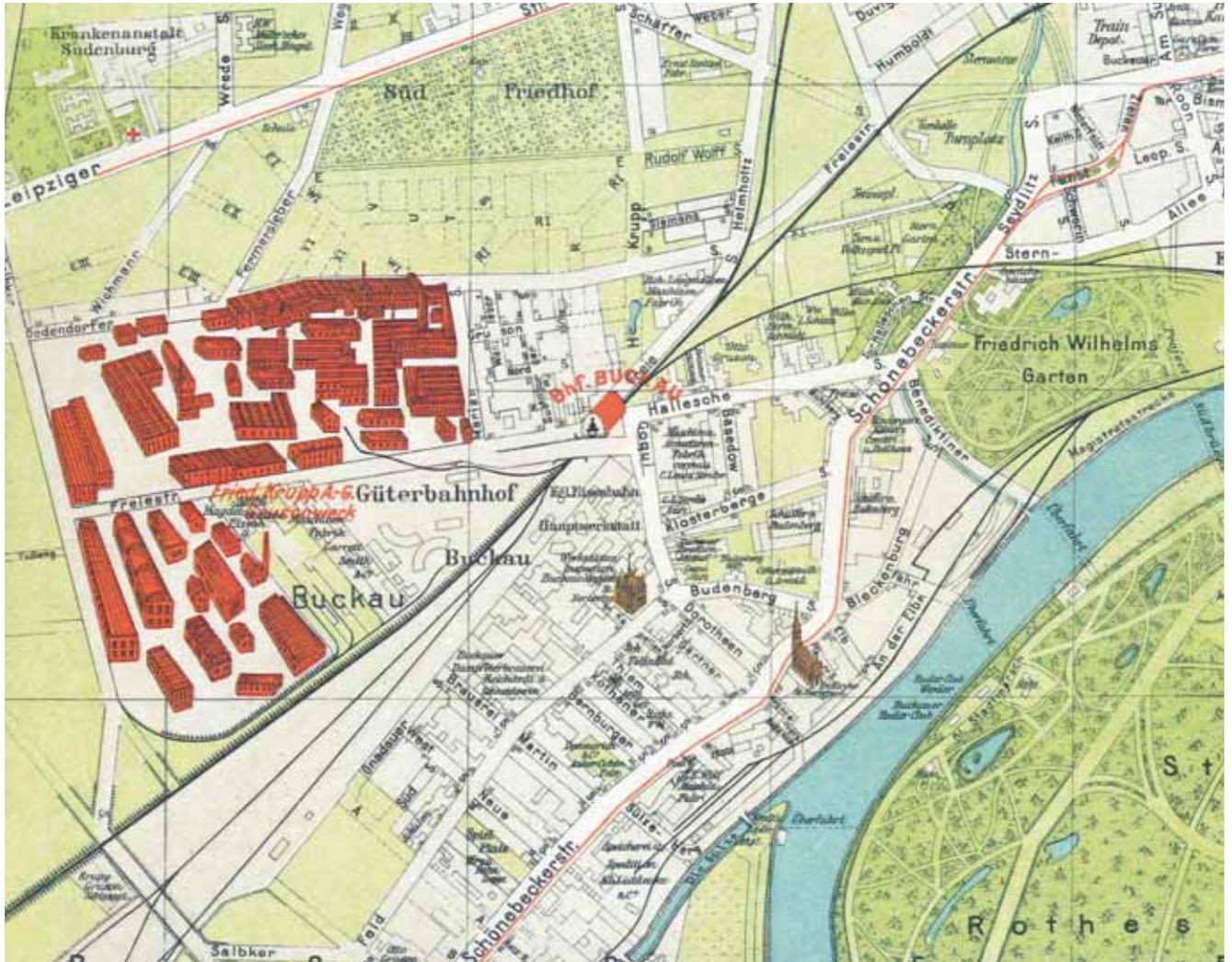
Am Prallhang der Elbe gelegen, gehört Buckau zu den „naturräumlich begünstigten“ Stadtteilen Magdeburgs. Vom leicht erhöhten Standort öffnet sich der Blick über die weitläufige Parkanlage des Klosterberggartens auf das Elbestromtal und wird gefangen von dem über 100 m hohen Dom St. Mauritius und St. Katharina. Das Bild des Malers Hasenpflug zeigt deutlich, wie naturnah der Bereich am Kloster Berge mit den Überschwemmungswiesen gestaltet war und wie klar die Vororte von der Festungsstadt Magdeburg getrennt waren. Der Klosterberggarten wurde von Peter Joseph Lenné auf dem Gelände des einstigen Benediktinerklosters St. Johannis auf dem Berge (Kloster Berge) als erster kommunaler Volksgarten Deutschlands gestaltet. Der Landschaftspark konzipiert (ehemals am Rande der Stadt). Er ist ein bedeutendes Dokument gartenkünstlerischer Arbeit aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts auf einer Fläche von ehemals 30 ha, wobei die Flächen direkt an der Elbe – ehemaliger Kohlenlagerplatz – heute renaturiert werden. Mit dem Umbau des Kohlehafens im Klosterberggarten und dem Abriss

vieler Schuppen am Rande der Elbe wurde ein wesentliches Sanierungsziel erreicht – Buckau soll wieder als Erholungsraum die Elbe nutzen. Vorbildlich konzipierte Lenné die Sichtbeziehungen zur Elbe und zur Stadt. Lenné gilt als bedeutendster Vertreter der Gartenarchitektur seiner Zeit in Deutschland. In den letzten hundert Jahren wurden Flächen des Parks für die Schönebecker Straße, das Schleinufer, die Sternstraße und für die Eisenbahn abgegeben, so hat heute der Volksgarten nur noch 12 ha.

Zur Schönebecker Straße liegt das 1825 von Schinkel entworfene Gesellschaftshaus, welches Festen, Konzerten und Ähnlichem dienen sollte (Entwurf von Friedrich Wilhelm Wolff abgeändert). Durch spätere An- und Umbauten in den Jahren 1889, 1896 und 1914 ist das Gebäude im Laufe der Zeit verändert worden. Neben dem Gesellschaftshaus liegen die 1895 hierher versetzten Gewächshäuser des Magdeburger Großindustriellen Hermann Gruson. Die Gruson-Gewächshäuser bestanden seinerzeit aus zwölf Schau- und sieben Kulturhäusern. Die Architektur war im Stil des beginnenden Funktionalismus klar mit Stahl und Glas gegliedert und noch heute sind sie eine Sehenswürdigkeit der Landeshauptstadt Magdeburg, die auch mit Städtebaufördermitteln restauriert werden. 1855 gründete der Maschineningenieur Hermann Gruson am



Carl Hasenpflug, Magdeburger Stadtansicht von Südosten mit Klosterberggarten, 1831 (Öl auf Leinen, Kulturhistorisches Museum Magdeburg)



Ausschnitt aus dem Stadtplan (ohne Jahr, ca. 1910)

Rande des alten Buckaus an der Einmündung der Sülze in die Elbe seine Maschinenfabrik und Eisengießerei. Die nachfolgenden Jahrzehnte führten zu einer dynamischen Entwicklung, schon 1872 bestand eine beachtliche Fabrikanlage in der Marienstraße (350 – 400 Mitarbeiter). Um technische Spannungen zwischen Krupp und Gruson in der Kriegsindustrie zu vermeiden, übernahm 1893 die Firma Friedrich Krupp das Grusonwerk. Der Name „Grusonwerk“ des genialen Gründers blieb jedoch in der neuen Firma des Magdeburger Werkes bestehen.

Ein weiteres wichtiges Gebäude am Rande des Sanierungsgebietes in Buckau ist das mit Eisenschmelzklinkern verkleidete, an der Bahnlinie gelegene, zwei-stöckige Umspannwerk. In den Bauteilen entlang der Gleise sind die einzelnen Transformatoren eingebaut. Hier durchbrechen mehrere Metalltore die Fassade. Auf der selben Seite steht ein rechteckiger Werkstattblock, in den Anschlussgleise zur Bahn hineinführten,

so dass die Transformatoren hierüber in die einzelnen Transformatorenzellen mit Hilfe einer Krananlage eingefahren werden konnten. Zur Porsestraße gerichtet liegt die Schalteranlage. Die einzelnen Kammern der Schalteranlage sind gruppenweise zusammengefasst und durch besondere, an der dunkelroten Außenfassade aufsteigende Abzugsschlotte entlüftet, welche als Gliederungselemente die Fassade rhythmisieren. Ansonsten ist diese Seite sehr schlicht gehalten. Ihre große Wandfläche durchbrechen nur unterhalb des Flachdaches Fenster, welche durch einen durchgehenden Betonsturz zusammengefasst sind. Der kubische Baukörper ist mit seinen Eisenklinkern, den wenigen funktional bedingten Fensterachsen und der Eisenbetonkonstruktion typisch für die Architektursprache der 20er Jahre.

Das Wohnhaus neben dem Umspannwerk baute im selben Jahr ebenfalls Johannes Göderitz. Es sollte zwei Wohnungen für den Direktor und einen Aufseher

beinhalten. Seine Außenflächen sind dem Umspannwerk durch die Eisenschmelzklinker angepasst und zur Gartenseite im Bereich der Aufseherwohnung zusätzlich mit Holz verschalt.

1850 wurde direkt an der Schönebecker Straße das Unternehmen Schäffer und Budenberg gegründet. Dank des Erfindungsgeistes, der guten Produktionsqualität und der rasanten wirtschaftlichen Entwicklung Ende des 19. Jahrhunderts erweiterte sich die Fabrik wiederholt und ist heute der stadtorientierte dominante Auftakt für Buckau, ... jedoch ohne Nutzung, belastet mit Altlasten und vom Zerfall und Vandalismus bedroht. Das Verwaltungsgebäude auf der Westseite der Schönebecker Straße betont auch diesen Auftakt und ist in einem für diese Zeit (1894) typischen Stil der Neorenaissance gebaut.



Teller der Buckauer Porzellanmanufaktur



Zeichen der Buckauer Porzellanmanufaktur



Die dazugehörige Villa Budenberg (Schönebecker Straße 11–13) liegt ein ganzes Stück von der Straße ab nach hinten versetzt auf einem Hügel, umgeben von einer Gartenanlage und den sich anschließenden, zum Unternehmen der ehemaligen Firma Schäffer und Budenberg gehörenden Fabrikgebäuden. Das Gebäude ist eine für die Gründerzeit typische Fabrikantenvilla, die hoffentlich in absehbarer Zeit mit Fördermitteln des Sanierungsgebietes Buckau saniert wird.

Mit der „Alten Bude“, einem einfachen Holzbau, beginnt 1838 eine rasante Entwicklung des Maschinenbaus im Raum Buckau, begünstigt auch durch die Enge und Zwänge der Festung Magdeburg. Der Unternehmer Wolf erweitert nicht nur seine Fabrikanlagen im dynamischen Prozess, sondern baut am Rand des Betriebsgeländes sein zweistöckiges Wohnhaus (gehört heute zum Abtshof). Das sechssachsige, blockhafte Gebäude aus dem Jahr 1867 befindet sich heute in ruinösem Zustand. Die Fassade ist modernisiert worden und dabei die ursprüngliche Gliederung verloren gegangen. Einen Eindruck vom ehemaligen Aussehen vermittelt eine Zeichnung aus einer 1912 erschienenen Jubiläumsschrift der Firma R. Wolf. Ziel ist es heute, mit den Fördermitteln des Denkmalschutzes und des Sanierungsgebietes Buckau dieses Gebäude zu erhalten.

Nur die wenigsten Magdeburger wissen heute noch, dass Buckau im 19. Jahrhundert ein gefragter Standort für Gewerbe- und Industrieansiedlung war. So gab es

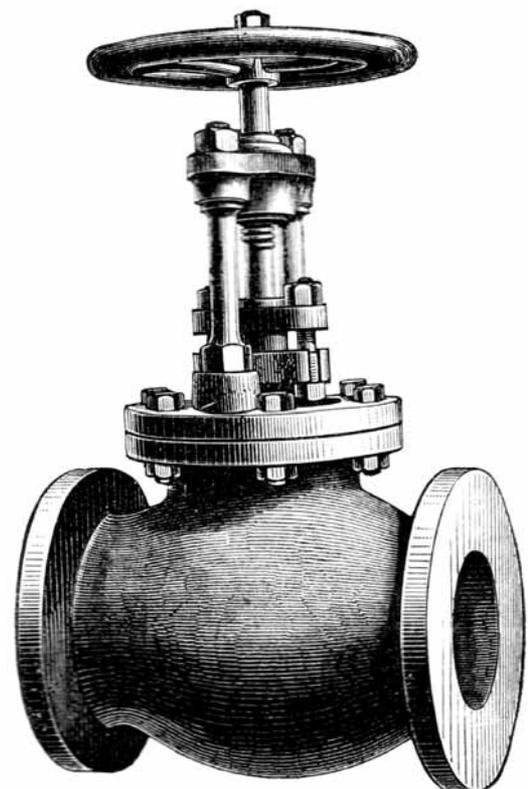
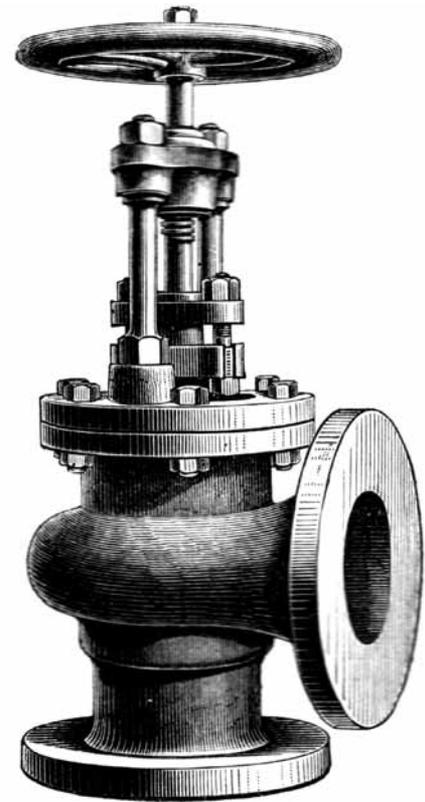
auch eine Buckauer Porzellanmanufaktur. Im Jahr 1839 wurde sie durch den Druckereibesitzer Falkenberg und den Lithographen Rieß in der Stiftstraße gegründet. Mit sehr wechselnden Erfolgen ging sie 1946 unter der Bezeichnung Buckauer Porzellanmanufaktur Ernst Lindner in das Handelsregister ein.

1857–1859 wird auf dem Wolfswerder das Elbwasserwerk Buckau errichtet. Mit einer Tagesleitung von ca. 10.000 m<sup>3</sup>/Tag ist die Leistungsfähigkeit viermal so groß wie die der alten 1859 aufgegebenen Wasserkunst. Das Wasserwerk versorgt mit verbesserten Filtern und erhöhter Kapazität Magdeburg bis 1962 mit Trinkwasser. Heute wird an dieser attraktiven Stelle an der Elbe ein Bebauungsplan entwickelt.

Am Rande des Sanierungsgebietes in der Schönebecker Straße – leider außerhalb des Sanierungsgebietes – liegt die im Volksmund sogenannte „Villa Sonnenschein“. Es ist eine ehemalige Direktorenvilla der „Maschinenfabrik Buckau AG“ und ist heute der älteste erhaltene Bau auf dem Gelände der 1838 gegründeten Maschinenfabrik. Da dieses Gebäude nicht im Sanierungsgebiet Buckau liegt, wird aus wirtschaftlichen Gründen diese Villa im spätklassizistischen Stil eines Landhauses abgerissen werden.

In der Zeit nach 1945 wird die Wohnbausubstanz wie die gesamte Infrastruktur sträflich vernachlässigt. Das Ergebnis ist u.a. ein Rückgang der Bewohner um die Hälfte. 1991 wird für Buckau eine Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Magdeburg-Buckau beschlossen, mit der Zielstellung, städtebauliche Missstände zu beseitigen, sowie historische Straßen- und Platzräume wieder herzustellen. Die dafür eingesetzten städtebaulichen Fördermittel haben dazu geführt, dass die Einwohnerzahl Buckaus in den letzten Jahren steigt und die Attraktivität deutlich erhöht wurde.

Erst im Laufe der letzten 150 Jahre sind Magdeburg und Buckau zusammengewachsen – die preußischen Rayonbestimmungen der Festung Magdeburgs wurden aufgehoben –, wobei andere Bereiche Buckaus durch den Bau von Straßen und Eisenbahnen abgetrennt worden sind. Aus der Zeit der Festung Magdeburgs befinden sich noch einige Fachwerkhäuser, die den Rayonbestimmungen Preußens unterliegen. Ein besonders schönes Beispiel der innerhalb des II. Rayons errichteten Fachwerkbauten steht in der Klosterbergstraße 8. Ein Teil dieses Fachwerkhäuses ist mit Fördermitteln saniert worden, andere müssen dringend restauriert werden, damit diese für die Geschichte Magdeburgs einmaligen Gebäude für Buckau erhalten bleiben. Die Flächen der Feldmark zwischen den nach Süden wie eine Perlenkette aufgereihten Orten Buckau,



*Absperrventilmuster der weltbekannten Firma Schäffer & Budenberg in Buckau*



*Die alte Fabrik Hermann Grusons lag in Buckau an der Einmündung der Sülze in die Elbe auf einem abschüssigen, gepachteten Gelände von etwa 4 Morgen Größe (100 ar). Die mechanischen Werkstätten, die in der Hauptsache aus Dreherei und Tischlerei bestanden, waren in Fachwerkbau errichtet. In der Gießerei standen 2 Schmelzöfen in Betrieb, deren Ventilatoren durch eine alte englische Dampfmaschine angetrieben wurden. Die Schmiede arbeitete mit einem Dampfhammer, den Hermann Gruson auf einer Ausstellung in Chicago gekauft hatte. Auch war eine Ramme vorhanden. Gegen Mitte der 60er Jahre bestand die Belegschaft aus etwa 250 Mann. Vorstehendes Bild wurde als Geschäftskarte verwandt*

Fermerleben, Salbke, Westerhüsen wurden aufgefüllt. Die Feldmark Richtung Westen (Sudenburg) wurde mit Fabrikneubauten und Wohnhäusern bebaut und 1927 durch ein Empfangsgebäude für den Buckauer Bahnhof neu erschlossen.

Die gründerzeitlichen Erweiterungen Ende des 19. Jahrhundert erfolgten nach und nach in Verbindung mit den Fabrikenerweiterungen. Die Buckauer waren immer ein eigenständiges und selbstbewusstes Völkchen und vertreten ihre Interessen vehement, ob im Buckauer Bürgerverein (1933 verboten) oder jetzt im Verein der Gewerbetreibenden.

Aus heutiger Sicht ist es bedauerlich, dass Buckau Insel nicht auch zum statistischen Stadtteil Buckaus gehört und damit nicht unter die Förderung des Sanierungsgebietes oder URBAN 21 fällt, auch greift das Programm Stadtumbau Ost noch nicht. Über viele Jahre wurde die Bebauungsplanung für das SKET-Gelände vorangetrieben, jedoch entsteht heute der

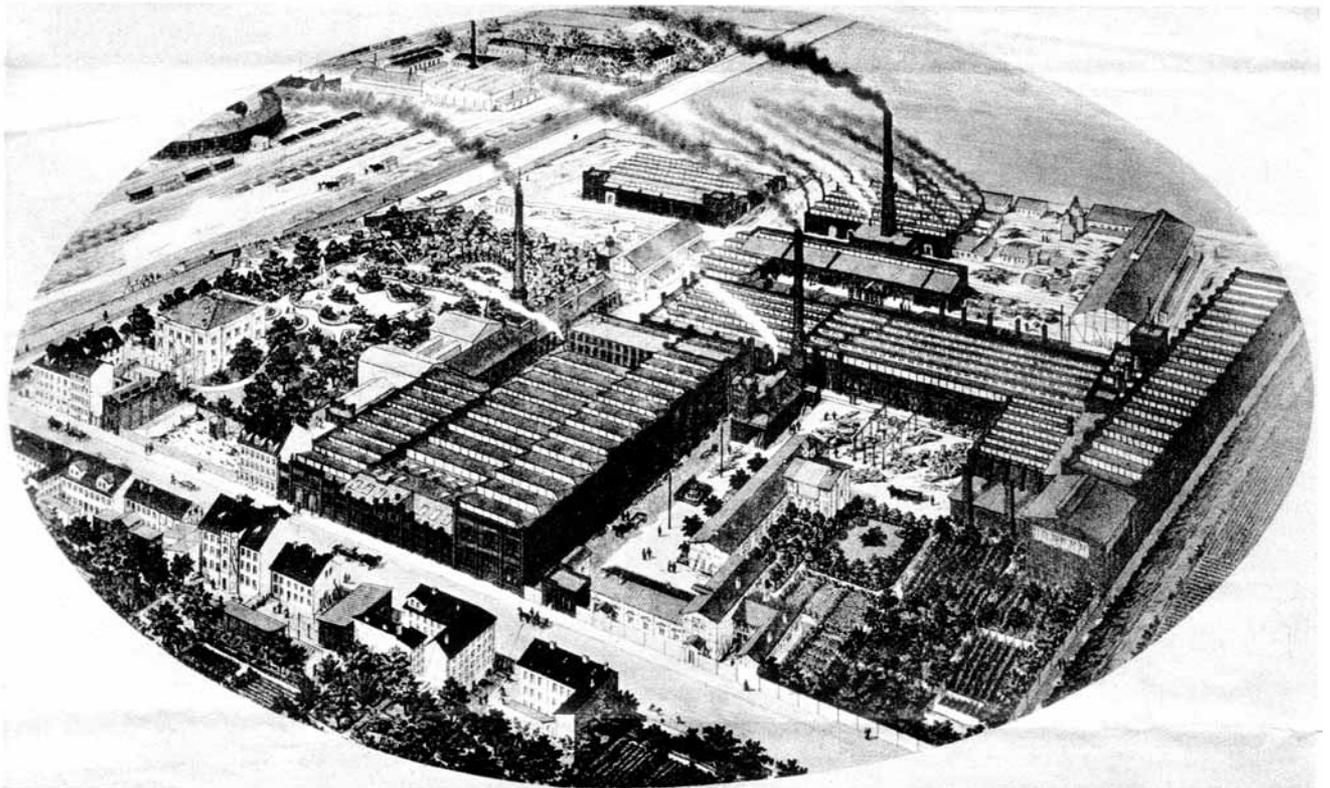
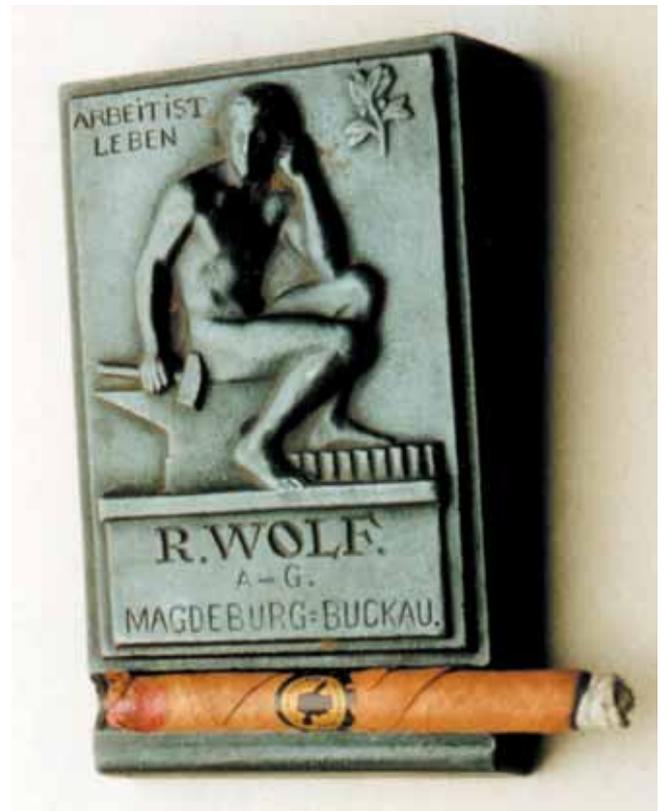
Eindruck, dass die überhöhten Grundstückspreisvorstellungen des Insolvenzverwalters und die Umweltbelastung des Bodens eine Revitalisierung des Geländes mit neuer Nutzung unmöglich machen.

Die letzten Jahre haben deutlich gezeigt, dass eine flächenhafte Sanierung wirtschaftlich und auch funktional nicht mehr sinnvoll ist. Das Stadtumbaukonzept der Landeshauptstadt Magdeburg hat die gesamtstädtischen Probleme aufgezeigt und die Position Buckaus bestimmt. Hier wird deutlich, dass der Mangel an Wohnungen in Magdeburg längst behoben ist und dass jetzt immer stärker die Lage der Objekte den Wohnwert bestimmen. So ist es nicht verwunderlich, dass in den Randbereichen des Klosterberggartens und an der Elbe eine Reihe von Neubauten entstanden sind – zu erschwinglichen Preisen. Die Elbufergestaltung ist relativ weit fortgeschritten und erhöht deutlich den Wohnwert und die Freizeitgestaltung an der Elbe. Die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre zeigt deutlich, dass Buckau wieder wächst 1998 – 3.876 Einwohner, 2002 – 4.600 Einwohner).

Hier ist besonders der Speicher an der Elbe zu erwähnen. Er wurde 1911/1912 als Getreidespeicher erbaut und bis etwa 1993 genutzt. Der Ausbau der Trichterspeicher und der Umbau des Silos zu einem Wohn- und Geschäftshaus stellte den Tragwerksplaner vor eine diffizile Aufgabe. Über 120 Fensteröffnungen wurden in den Beton geschnitten, dutzende Zwischendecken eingezogen und ein komplettes Treppenhaus mit Aufzug eingebaut. Die Synthese von alten Formen und Strukturen mit neuen Inhalten und modernen Anforderungen wirkt überzeugend. Der 27 m hohe Stahlbetonquader beherbergt auf einer Geschossfläche von 4.820 m<sup>2</sup> heute 35 Wohnungen unterschiedlicher Größe, mit Ausblicken auf das Panorama der Stadt und den Elbstrom. Mit dem durch Land und Stadt geförderten Umbau wird ein historisches Bauwerk erhalten, das sich dominant in die Stadtsilhouette einreicht.

Arbeit ist das Zauberwort,  
 Arbeit ist des Glückes Seele,  
 Arbeit ist des Friedens Hort! . . .  
 Nur die Arbeit kann erretten,  
 nur die Arbeit sprengt die Ketten,  
 Arbeit macht die Dölfer frei!

Heinrich Seidel.



Dieses Bild stammt aus dem Jahre 1872 und veranschaulicht die fertig ausgebaute neue Fabrik an der Marienstraße in Buckau. 1867 hatte Hermann Gruson vom „Kloster unserer lieben Frauen“ neben dem Buckauer Bahnhof der Magdeburg–Halberstädter Eisenbahn ein Ackerland von 14 Morgen (350 ar) gekauft und sofort mit dem Neubau der Fabrik begonnen. 1869 wurde die Fabrikation nach dem neuen Gelände verlegt, doch kam der weitere Ausbau der Werkstätten erst im Jahre 1872 zu einem gewissen Abschluß. Die Belegschaft des Werkes betrug damals 350–400 Mann



Daneben ist ein großer mehrgeschossiger Neubaukomplex entstanden, der sich nach zögerlichem Beginn füllt und mit der neuen Freiraumgestaltung an Qualität gewinnt. Die Qualität dieses Bereiches wird nach dem Abriss der Gebäude an der Elbe, durch die Freiraumplanung, den Buckauer Baumkreisler und die Freianlage „Domblick“ von Timm Ulrichs bestimmt und nimmt die historischen Spuren von Lenné wieder auf. Neuerdings wird die Elbkante Buckaus in phantastischer Lage mit mehrgeschossigem Wohngebäude der „Residenz Elbwall“ neu gefasst und die Gebäude direkt am Prallhang der kurvigen Elbe lassen einen Blick vom Dom bis zur Kirche in Prester zu.

Neben der Fährverbindung der Weißen Flotte zum Rotehornpark ist der Mückenwirt als Biergartenrestaurant wieder aufgebaut worden und hat sich mit der Gunst der Lage die Herzen der Magdeburger erobert. Aufgeständert auf Stützen hätte der Holzleimbinderbau sich noch ein bisschen höher von der Hochwasserlinie der Elbe abheben können – die nächste Jahrhundertflut kommt bestimmt (Stand 22.08.2002, 6,90 m) und viele alte Buckauer kennen noch die (Plan Hafen) Überschwemmungen des Sülzefhafens.

Ich glaube, dass das neue Buckau von der Elbe aus vitalisiert wird und dass die Achse zum Thiemplatz mit der Sülzbrücke das Bindeglied zum alten Buckau darstellt. Weitere bauliche Entwicklungen werden auf dem Gelände des Wasserwerkes Buckau stattfinden,





R. Wolf, Wohnhaus und Maschinenfabrik an der Feldstraße (heute Karl-Schmidt-Straße) in Buckau um 1880



Blick von der Sternbrücke stromabwärts, 1940

und erfreulicherweise haben sich die Unternehmen SKET-Verseilmaschinen, Pape Entsorgung und die Akademie Überlingen auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Wolf etabliert.

Die Planungen zum Sülzefafen ergeben die einmalige Chance, auch die bauliche Entwicklung in diesem Bereich unter dem Motto „Wohnen an der Elbe“ weiter voranzutreiben. Hier öffnen die Fördermittel von URBAN 21 die Tür in die Zukunft. In den letzten Jahren wurde die Freizeitattraktivität deutlich erhöht und wenn neben dem Mückenwirt mit der „alten Buckauer Brücke“ der Sülzefafen als Jachthafen ausgebaut ist und die Produkte des Abtshofes aufgetischt werden, ... dann hat die Zukunft in Buckau auch als maritimer „Freizeitstandort“ an Qualität begonnen.

Eckhart W. Peters



Schönebecker Straße und Bleckenburgstraße mit dem ehemaligen Speicher, MESSMA-Gelände (linker Bildrand) und Klosterberggarten (oben)



Der Biergarten „Mückenwirt“, 2002



Sülzefahfen, 16. Januar 1965

## Städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Buckau

### Aufgabenstellung

Am 13.06.1991 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Magdeburg die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Buckau. Am 06.07.1991 wurde die Satzung rechtskräftig.

Mit dem Beschluss der Stadtverordneten vom 01.07.1993 wurde dem „Städtebaulichen Rahmenplan“ für das Sanierungsgebiet Buckau zugestimmt, der seitdem die Grundlage für alle bereichs- und objektbezogenen Sanierungsmaßnahmen darstellt.

Im Jahr 2000 erfolgte die Aufnahme des Sanierungsgebietes und des im Westen angrenzenden Bahngeländes in die Landesinitiative URBAN 21.

Das noch Anfang der 90er Jahre prognostizierte Wirtschaftswachstum in Magdeburg hatte sich nicht eingestellt, stattdessen kam es zu anhaltenden Einwohnerverlusten durch Geburtenrückgänge, Wegzüge ins Umland und arbeitsmarktbedingte Abwanderungen in die alten Bundesländer auf Grund fehlender Arbeitsplätze durch die Stilllegung ehemaliger Schwermaschinenbaukombinate.

Ende 2000 wurde von der Landeshauptstadt Magdeburg für das ganze Stadtgebiet ein Stadtumbaukonzept vorgelegt, um die Stadtentwicklungsziele dem rasanten Einwohnerrückgang und dem steigenden Wohnungsleerstand anzupassen. Mit dem gezielten Stadtumbau sollen die notwendigen Schrumpfungsprozesse in geordnete Bahnen gelenkt werden. Waren im Rahmenplan von 1993 noch umfangreiche Neubaumaßnahmen für Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe

neben dem Erhalt der vorhandenen Gebäudesubstanz vorgesehen, mussten spätestens nach Vorlage des Stadtumbaukonzeptes auch die Sanierungsziele neu formuliert werden.

Insbesondere der Umgang mit dem Altbaubestand wurde durch das Stadtumbaukonzept modifiziert. Die öffentliche Förderung der Bestandsmodernisierung muss sich im Sanierungsgebiet auf die stadtbildprägende Kernbebauung konzentrieren und die nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen zum Ziel haben.

Mit der hier vorgelegten Fortschreibung des Rahmenplanes wird der erreichte Sanierungsstand dargestellt. Dazu wurden die vom Institut für Psychologie der Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg erhobenen Daten, bezogen auf spezielle Indikatoren für das Sanierungsgebiet bzw. URBAN 21-Gebiet, eingearbeitet.

Im Ergebnis soll eine aktualisierte Festlegung der Sanierungsziele erfolgen, die den oben genannten Entwicklungen Rechnung trägt.

Hierzu wurden der im Sommer 2003 vorgefundene Modernisierungszustand, der Leerstand und die Nutzungsstruktur im gesamten URBAN 21-Gebiet dargestellt. Stadtbild-, Freiraum- und Verkehrsanalysen wurden erarbeitet. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes wurde auf Zweckmäßigkeit überprüft. Auf der Basis der Analyse des IST-Zustandes wurden in der Zeit von Mai bis November 2003 prozessbegleitend regelmäßige Gesprächsrunden mit Bürgern, Politikern und Vertretern der Verwaltung organisiert. Mit dieser bürgernahen Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans werden die Sanierungsziele neu formuliert.



Blick auf den Buckauer Speicher

## Räumliche Grenzen

Das Untersuchungsgebiet zur Fortschreibung und Überarbeitung des Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet Buckau von 1993 wird größer gefasst, als das bestehende Sanierungsgebiet.

Es umfasst das gesamte Stadtgebiet Buckaus und erstreckt sich vom Klosterberggarten im Norden bis an die südliche Grenze, die durch den Schanzenweg gebildet wird. Westlich begrenzt die Bahntrasse das Gebiet und östlich die Elbe.

Das benachbarte Gebiet „Buckauer Insel“, das die gleiche geschichtliche und städtebauliche Entwicklung genommen hat und in gleicher Weise geprägt ist vom Nebeneinander von Industrie und Wohnen, wurde hinsichtlich einer möglichen Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes bewertet.

Als „Insel“ wird das Gebiet westlich der Gleisanlagen zwischen Warschauer Straße, Dodendorfer Straße und Marienstraße bezeichnet, das über eine Tunnelanlage unter dem Gleiskörper mit Buckau verbunden ist.

## Ablauf der Planung

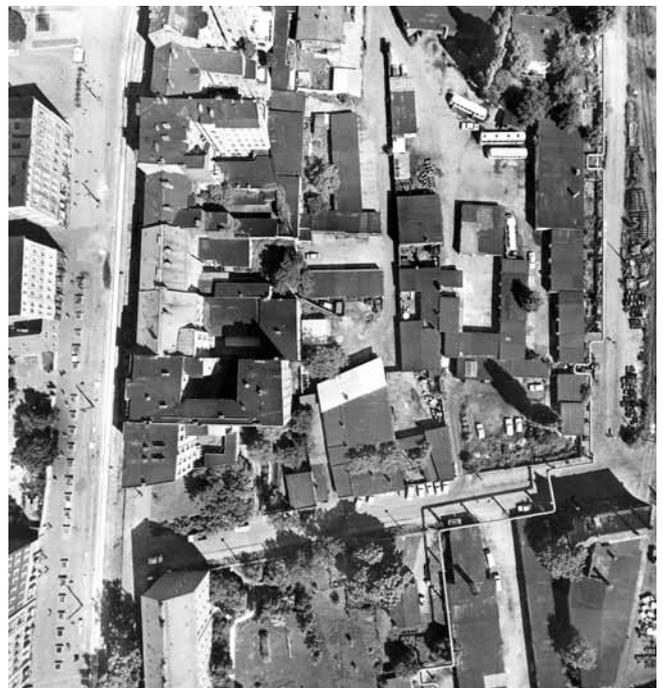
Die Bearbeitung des Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet Buckau erfolgte von Mai 2003 bis Dezember 2004. Die Fortschreibung wurde mit einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung auf der Grundlage eines vom Stadtplanungsamt entwickelten Modells für einen bürgernahen Rahmenplan durchgeführt. Das Planungsmodell sieht begleitend zu allen Planungsphasen die Beteiligung der politischen Gremien, der Verwaltung und der Bürger vor.

Dazu wurde schon während der Bestandsaufnahme ein Arbeitskreis gebildet, der sich am 26. Mai 2003 zum ersten Mal im Volksbad Buckau traf. Der Arbeitskreis, zu dem auch die Vertreter der politischen Fraktionen sowie der Fachämter der Landeshauptstadt Magdeburg jeweils schriftlich eingeladen wurden, war für alle Bürger offen und temporär nutzbar. Die Bekanntgabe der Veranstaltungstermine sowie der jeweiligen Themen erfolgte durch die „Magdeburger Volksstimme“.

Während des Prozesses der Bestandserfassung und Analyse fanden bis September monatlich insgesamt fünf Sitzungen des Arbeitskreises in Buckau statt. In der Veranstaltung im November wurden die Planungsergebnisse vorgestellt und öffentlich diskutiert. Die Anregungen der Bürger und die Ergebnisse der Veranstaltungen sind themenbezogen in die Analyse eingeflossen und sind unter den Überschriften „Meinung der Bürger“ zusammengefasst. Die Themen und Ergebnisse der Veranstaltungen des Arbeitskreises werden im Teil RAHMENPLANUNG näher erläutert.



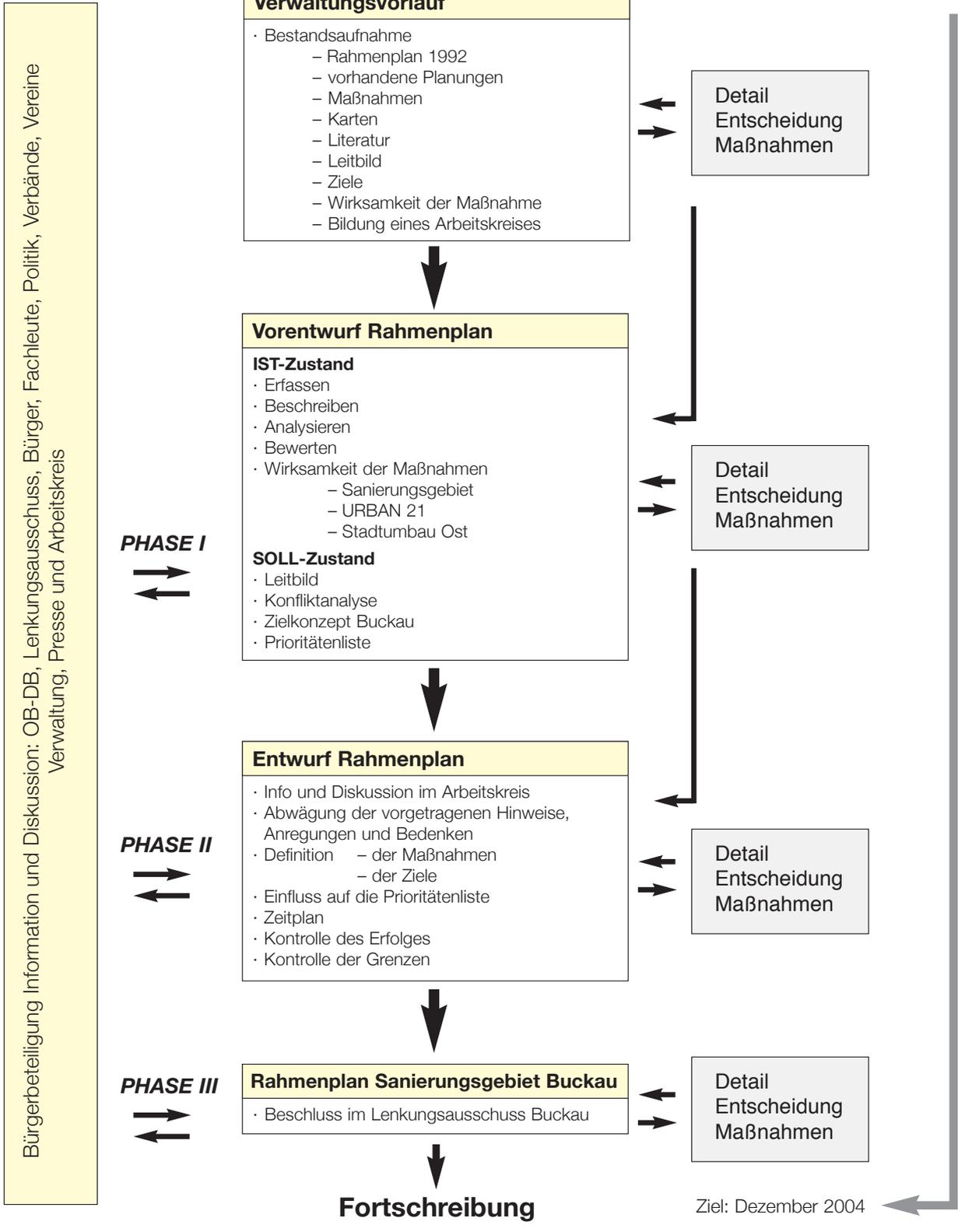
Buckau aus der Luft, Bereich Schönebecker Straße nördlich des Thiemplatzes, 1987



Buckau aus der Luft, Bereich Schönebecker Straße und Sülzeberg, 1987

# Planungsmodell für die Fortschreibung eines bürgernahen Rahmenplanes Sanierungsgebiet Buckau

Start: März 2003



## Bestandserfassung und Analyse

### 1. Gesamtstädtische Einordnung

#### 1.1. Lage in der Stadt

Buckau ist ein Stadtteil der Landeshauptstadt Magdeburg, der direkt an die Innenstadt angrenzt.

Die Landeshauptstadt Magdeburg mit derzeit etwa 228.000 Einwohnern und einer Gesamtflächenausdehnung von ca. 201 km<sup>2</sup> verfügt auf Grund der Anbindung an die Bundesautobahnen A2 und A14 und an leistungsfähige Eisenbahntrassen in Ost-West und Nord-Süd-Richtung sowie ihrer Lage an Elbe und Mittellandkanal über eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung. Die Landeshauptstadt erstreckt sich in Nord-Süd-Ausdehnung an der Elbe, wobei der überwiegende Teil der Stadt in nahezu bandartiger Struktur am Westufer gelegen ist. Diesen Verlauf haben auch die Bahnlinie und die Stadtautobahn (Magdeburger Ring). Charakteristisch für Magdeburg sind die großen Indus-

triegebiete im Norden und Süden der Stadt sowie die ausgedehnten Neubaugebiete im Norden. Buckau schließt sich unmittelbar an das südliche Stadtzentrum der Landeshauptstadt an. Buckau wird westlich durch die Elbe und östlich durch die Bahnlinie begrenzt. Etwa parallel zur Elbe verläuft die Schönebecker Straße als Hauptverkehrsachse Buckaus, die auf Grund von Fernverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist.

Buckau bildet den nördlichen Abschluss der so genannten „Perlenkette“, die durch die an Elbe und Schönebecker Straße gelegenen Stadtteile Fermersleben, Salbke und Westerhüsen gebildet wird. Diese ehemaligen Elbdörfer sind wie Buckau durch Erweiterung zu einem Band zusammengewachsen und weisen eine Gemengelage aus Wohnen, Industrie und Gewerbe auf.



Blick auf den Magdeburger Dom, Höhe Elbufer Buckauer Speicher, 2003

## 1.2. Geschichtliche Entwicklung

Buckau war bis zum Jahre 1887 eine eigenständige Gemeinde im Süden Magdeburgs. Der Ort findet seine erste Erwähnung als „Buchvi“ („Ort an den Buchen“) im Jahre 937. Als slawische Siedlung blieb das Dorf wirtschaftlich bedeutungslos bis ins 19. Jahrhundert.

Der Aufschwung, der etwa 1820 mit der Errichtung von Fabrikanlagen begann und deren Ausschlag gebende Faktoren die Nähe zum Fluss und die Nähe zur Stadt Magdeburg waren, ließ Buckau zu einem Standort frühindustrieller Schwerindustrie werden. Bereits im Jahre 1859 wurde Buckau das Stadtrecht zuerkannt. Lebten um 1800 noch 390 Menschen in Buckau, so waren es zu diesem Zeitpunkt schon 5.600 Einwohner.

Im Zuge der industriellen Entwicklung entstanden Betriebe wie die Dampfmaschinenfabrik, die Grusonsche Eisengießerei und Maschinenfabrik, die Maschinen- und Dampfkessel-Armaturenfabrik und später die Lokomobil-Produktion.

Die Stadt Magdeburg drängte auf eine Vereinigung mit Buckau, da sie sich davon einen wirtschaftlichen Aufschwung versprach. Am 01.04.1887 wurde Buckau eingemeindet. Zu diesem Zeitpunkt lebten in Buckau bereits 17.530 Einwohner auf engstem Raum.

Die ersten Siedlungsbauten waren zweigeschossige Ziegelbauten. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung um die Jahrhundertwende war jedoch eine höhere Ausnutzung der Grundstücke geboten.

Es entstanden 4 bis 5 geschossige Wohnbauten in direkter Nachbarschaft der Fabriken, wobei großzügige Gründerzeitwohnungen für die Vorarbeiter und mittleren Beamten errichtet wurden, während die Arbeiter in kleinen, schlecht ausgestatteten Wohnungen wohnten. Einen weiteren wirtschaftlichen Aufschwung erlebte Magdeburg-Buckau in der Rüstungskonjunkturphase des I. Weltkrieges. Auch während des II. Weltkrieges wurden die Schwermaschinenbaubetriebe auf Kriegsproduktion eingestellt.

Die schweren Bombardierungen im II. Weltkrieg hatten starke Zerstörungen der Großbetriebe zur Folge. Nach ihrem Wiederaufbau wurden diese Betriebe zunächst sowjetische Aktiengesellschaften und gingen 1953 in Volkseigentum der DDR über. Bis zur Wende waren sie für die Wirtschaftsentwicklung Magdeburgs prägend.

Infolge jahrzehntelanger städtebaulicher Vernachlässigung dieses innenstadtnahen Gebietes während der DDR-Zeit und auf Grund starker Umweltbelastungen durch die Industrieproduktion kam es in Buckau zu massiven Bevölkerungsverlusten.

Im Jahre 1991 stand mehr als ein Drittel der Gebäude leer und nahezu alle Gebäude waren sanierungsbedürftig. Mit der gesellschaftlichen Wende gingen die damaligen Absatzmärkte für die Großbetriebe des Schwermaschinenbaus verloren. Dadurch entstanden in Buckau großflächige Gewerbebrachen. Ein Teil der Betriebe wurde nach der Wende abgerissen. Auch der notwendige Abriss von Wohngebäuden führte zu großen ungestalteten Freiflächen innerhalb der Wohnbereiche. Um den weiteren Verfall des Stadtteils zu verhindern, wurde Buckau in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalts aufgenommen. Ein Teil des Stadtgebiets (ca. 84 ha) wurde zum Sanierungsgebiet erklärt. Die Sanierungssatzung wurde am 06.07.1992 rechtskräftig.

Für das Sanierungsgebiet Buckau wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der 1993 beschlossen wurde. Auf der Grundlage des bestehenden Rahmenplanes wurde als oberstes Sanierungsziel die Objektsanierung und Objektmodernisierung verfolgt. Dementsprechend gibt es umfangreiche Sanierungserfolge in Buckau zu verbuchen.

Weder die Erwartungen, die zu diesem Zeitpunkt an die wirtschaftliche Entwicklung gestellt wurden noch die Prognosen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung konnten sich im Verlaufe der folgenden zehn Jahre erfüllen. In Magdeburg, wie in den anderen Städten der Neuen Bundesländer, kam es zu starken Bevölkerungsrückgängen, die sich auch auf das Stadtgebiet Buckau negativ ausgewirkt haben.

Trotz erfolgreicher und beispielhafter Sanierungstätigkeiten gibt es eine Vielzahl unsanierter Gebäude (in der Regel in Privateigentum bzw. mit Restitutionsansprüchen behaftet) und damit eine hohe Leerstandsquote von derzeit ca. 46 %.

## 1.3. Planerische Vorgaben

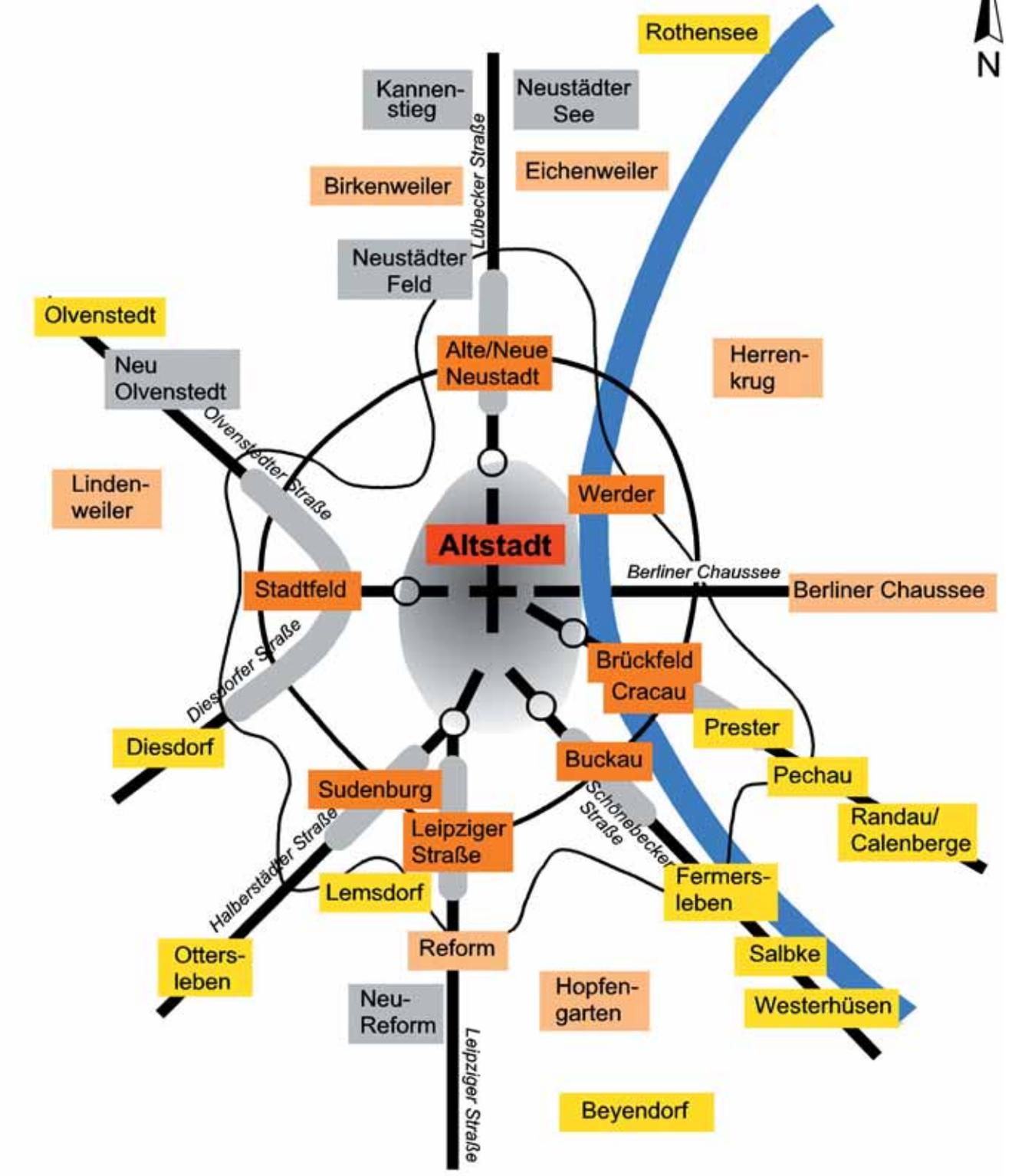
### Stadtumbaukonzept

Die Grundsatzkonzeption des Stadtumbaukonzeptes der Landeshauptstadt Magdeburg wurde am 07.02.2002 vom Stadtrat beschlossen.

Das städtebauliche Erfordernis resultierte aus der entstandenen Wohnungsleerstandssituation. So kam es anstelle des nach der gesellschaftlichen Wende prognostizierten Einwohnerwachstums zu einem Verlust von 50.000 Einwohnern bei gleichzeitiger Erhöhung des Wohnungsbestandes durch Neubau.

Unter Berücksichtigung von Analysen und Prognosen wurde ein stadtentwicklungspolitisches Leitbild erstellt, das zum einen die Reduzierung des Wohnungsleerstandes und zum anderen die Aufwertung der Stadtstrukturen durch den Stadtumbau vorsieht. Damit hat das

# STÄDTEBAULICHES LEITBILD



- |   |  |  |
|---|--|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> <b>Stadtkern</b><br>Altstadt  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span> <b>Stadtgebiet - 1. Ring</b><br>Innenstadtnahe Stadtteile | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: grey; margin-right: 5px;"></span> <b>Stadtgebiet - 2. Ring</b><br>Komplexe Großwohnsiedlungen |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Gelenke | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> Randzone  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightorange; margin-right: 5px;"></span> Sonderformen   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: black; margin-right: 5px;"></span> Achsen/Korridore            |  |  |

Stadtumbaukonzept Einfluss auf vorausgegangene gesamtstädtische Planungen (Flächennutzungsplan, Verkehrskonzept, Bebauungspläne) und ist in deren Fortschreibung zu berücksichtigen. Gleichzeitig bildet es die Grundlage für künftige stadtteilbezogene Planungen.

Dem städtebaulichen Leitbild liegt eine radiale Gliederung der Stadt in Strukturelemente zu Grunde, die in Funktion und Gestalt erhalten werden soll. Daran orientieren sich die Hauptziele des Stadtumbaus zu folgenden Handlungsprämissen:

- Reduzierung des Wohnungsbestandes von außen nach innen
- Aufwertung der Wohnungsbestände und städtebaulichen Struktur von innen nach außen

Den Mittelpunkt des Stadtgefüges bildet der Stadtkern. Der Stadtteil Buckau befindet sich im „ersten Ring“, den die innenstadtnahen Wohnstandorte bilden und der unmittelbar den Stadtkern umschließt. Die Verbindungssachse zwischen dem Stadtkern und dem Stadtteil Buckau bildet die Schönebecker Straße.

Bei der Charakterisierung in die Hauptkategorien – Gebiet ohne Handlungsdruck, Erhaltungsgebiet, Umstrukturierungsgebiet oder Schrumpfungsgebiet – ist Buckau als Umstrukturierungsgebiet eingestuft worden.

„Die Umstrukturierung basiert auf der Stärkung vorhandener Potentiale und Schaffung städtebaulicher Strukturen mit dem Ziel des Erhalts und Ausbaus der Wohnfunktion; dabei wird das Rückbaupotential für die Aufwertung und Reaktivierung des Stadtteils genutzt [...]. Abriss wird stattfinden.“

*Quelle: Stadtumbaukonzept der Landeshauptstadt Magdeburg, S. 43*

### **Flächennutzungsplan**

Seit April 2001 liegt der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Landeshauptstadt Magdeburg vor. Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in Grundzügen dar. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht parzellenscharf.

Der Flächennutzungsplan gibt aber Vorgaben für die Stadtentwicklung und bildet die Grundlage für alle nachfolgenden Planungen, wie die Bebauungspläne, aber auch den vorliegenden Rahmenplan. Für die Ausarbeitung der Rahmenplanung enthält der Flächennutzungsplan für das Sanierungs- bzw. das URBAN 21-Gebiet folgende planungsrelevanten Darstellungen:

Entsprechend der in den Quartieren überwiegend vorhandenen Nutzung sind perspektivisch Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Dabei sind neu zu entwickelnde Wohnbauflächen entlang des Elbufers und auf heute noch vorhandenen Industriebrachen wie dem MESSMA-Gelände und MAW-Gelände vorgesehen. Entlang der Bahnlinie ist zwischen der Warschauer Straße und dem Schanzenweg eine Verkehrsfläche ausgewiesen. Geplant ist dort der Neubau einer Entlastungsstraße für die Schönebecker Straße.

Die neu zu entwickelnden Gewerbeflächen entlang der Bahnlinie und die neu zu entwickelnden Wohnbauflächen auf dem MESSMA-Gelände, dem MAW-Gelände und im Bereich des Sülzefhafens sind als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

### **Verkehrskonzept für die Gesamtstadt**

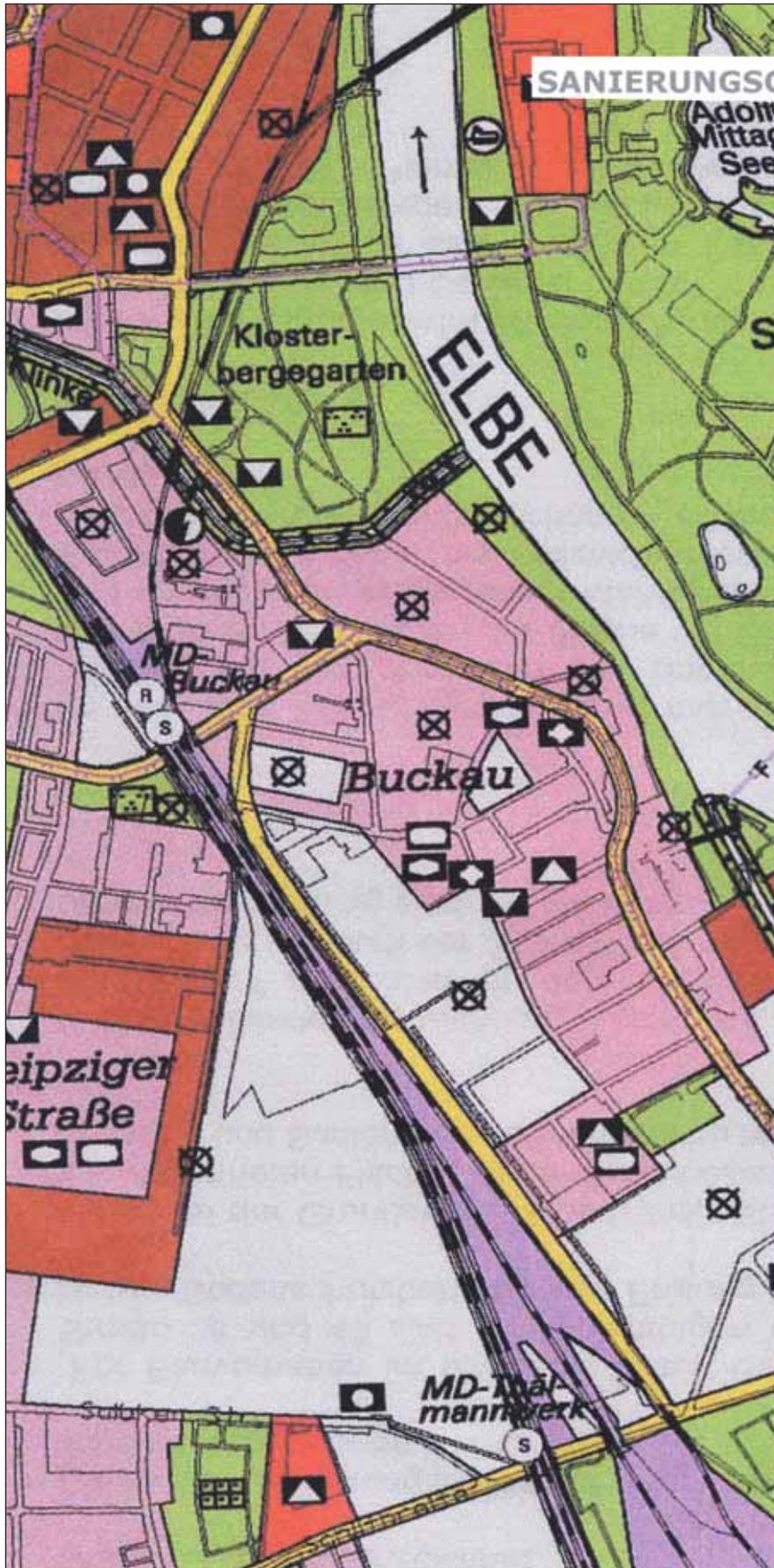
Parallel zur Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde 1992 die Entwicklung des verkehrlichen Leitbildes für die Landeshauptstadt Magdeburg formuliert. In dem gesamtstädtischen Konzept ist entlang der Bahnlinie die Entlastungsstraße für die Schönebecker Straße zwischen der Warschauer Straße und dem Schanzenweg vorgesehen.

Diese Planung wurde Grundlage für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg, der entlang der Bahnlinie Verkehrsfläche ausweist. Sie ist auch Vorgabe für den städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Buckau von 1993 und für die vorliegende Überarbeitung.

### **Landschaftsrahmenplan**

Im Landschaftsrahmenplan werden die überörtlichen, das heißt raumbezogenen, Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege für das Territorium der Landeshauptstadt Magdeburg dargestellt. Die Vorgaben des Landschaftsrahmenplans sollen sichern, dass die Landschaftsplanung mittels der örtlichen Planungsinstrumente nach einheitlichen und überörtlichen Gesichtspunkten flächenkonkret und im Gesamttraum passgerecht umgesetzt wird.

Ziel ist neben dem Schutz und der Pflege der Naturgüter die Schaffung eines innerstädtischen Biotopsystems. Dazu sind vorhandene Grünbereiche mit isoliert liegenden Grünflächen zu verbinden. Linienhafte Grünbereiche in der Magdeburger Innenstadt sind die Glacis-Anlagen und der Elbuferbereich von der Elbufersperrpromenade, die als Geschützter Park ausgewiesen ist, über das Kavalier Scharnhorst zum Klosterberggarten. Zur Verlängerung dieser Strukturen ist im Stadtteil



**SANIERUNGSGEBIET BUCKAU**



**STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN**

Erläuterungen zum Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2001

Bauliche Nutzung (§5 Abs. 2(1) BauGB, §1 Abs. 1 BauNVO)

Wohnbaufläche

gemischte Baufläche

gewerbliche Baufläche

Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§5 Abs. 2(2) BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf

Schulen

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den Verkehr (§5 Abs. 2(3) BauGB)

Hauptnetzstraße

Bahnanlage

Bahnhof/Haltepunkt - Regionalverkehr

Bahnhof/Haltepunkt - S-Bahn

Straßenbahn

Fähre

Ver- und Entsorgung (§5 Abs. 2(4) BauGB)

Elektrizität

Grünflächen (§5 Abs. 2(5) BauGB)

Grünfläche

Kleingärten

Parkanlage

Sportanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§5 Abs. 2(7) BauGB)

Wasserfläche

Hinweise

Altlastenverdachtsfläche



**AUSZUG AUS DEM FLÄCHEN- NUTZUNGSPLAN 2001**



Landeshauptstadt  
Magdeburg  
Stadtplanungsamt

AD HOC  
STÄDTEBAU  
& LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTUR

Buckau die begonnene Erweiterung des Grünzuges vom Klosterbergegarten nach Süden fortzuführen.

Als wichtige Bestandteile eines innerstädtischen Biotopverbundsystems sind auch kleinflächige Grünbereiche in Hinterhöfen, in Gärten und an Straßenrändern (Alleen) zu entwickeln, die zumindest einer großstadttypischen Fauna und Flora Lebensraum bieten und das Stadtklima verbessern.

Der Landschaftsrahmenplan hat die Wiederherstellung der Fließfähigkeit der Sülze bis Buckau zum Ziel. Der Altlauf der Sülze stellt ein Geschütztes Biotop (GB 201) entsprechend der Biototypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt dar. Seine derzeitige Verschlammung kann mit der Öffnung der Sülze abgebaut werden. Der Graben vom Wasserwerk zum Altlauf der Sülze ist zu sanieren.

## URBAN 21

Im Jahre 1999 wurde durch die Landesregierung Sachsen-Anhalt die Landesinitiative URBAN 21 beschlossen, „um durch gezielte ressortübergreifende Maßnahmen den Erneuerungsbedarf in ausgewählten Stadtteilen abbauen zu helfen und dabei insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung und Beschäftigungssituation in diesen Problemgebieten zu verbessern“.

Quelle: Land Sachsen Anhalt, S. 1

Damit verfolgt das Land den integrativen Einsatz von EU-Strukturfondsmitteln, von Fördermitteln des Bundes, des Landes sowie privater Investoren mit dem Ziel, die Lebensqualität der betroffenen Gebiete zu verbessern.

Am 13.08.2001 ist Magdeburg-Buckau in die Landesinitiative URBAN 21 aufgenommen worden. Die Fläche dafür umfaßt 85 Hektar und weicht nur geringfügig von der Fläche des Sanierungsgebietes ab. Neben großen Projekten, die langfristig umzusetzen sind, ist eine Vielzahl von kleinen, kontinuierlich umsetzbaren, flankierenden Maßnahmen vorgesehen, die den vielschichtigen Problemen im URBAN 21-Gebiet in Buckau entgegenwirken sollen. Einige der Projekte und Maßnahmen sind bereits angelaufen, andere noch im Aufbau.

Mit den strukturellen und baulichen Maßnahmen sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Sanierung von Baudenkmalen
- Rekultivierung von Industriebrachen
- Lösung von Verkehrsproblemen
- Altlastensanierung
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Erhalt und Sicherung von Arbeitsplätzen
- Unterstützung von Unternehmensgründungen
- Stärkung des wirtschaftlichen Wohlstandes und der Beschäftigung

- Einbeziehung gemeinnütziger Organisationen wie Verbände, Vereine, Genossenschaften und Stiftungen
  - Soziale Eingliederung
  - Chancengleichheit
  - Verbesserung von Aus- und Weiterbildung
  - Selbstbestimmung und Selbstverwaltung
  - Bekämpfung des Wohnungsleerstandes
- Quelle: Stadtplanungsamt Magdeburg, H. 88, 2002

Im Prozess der Erneuerung Buckaus sollen privatwirtschaftliches Engagement und ehrenamtliches Wirken die öffentlichen Initiativen ergänzen.

Bereits im November 2000 wurde in Buckau das Quartiersmanagement installiert, mit dem Ziel, relevante Akteure in den Entwicklungsprozess zu integrieren und miteinander zu vernetzen. Die Aufgaben bestehen in der Bewohneraktivierung, der Stadtteilkoordination, der Projektinitiierung und der Öffentlichkeitsarbeit für Buckau und in der Projektbegleitung der in der Landesinitiative URBAN 21 laufenden und geplanten Einzelprojekte.

Die konkreten baulichen Vorhaben werden im Text unter den jeweiligen Themen erläutert.

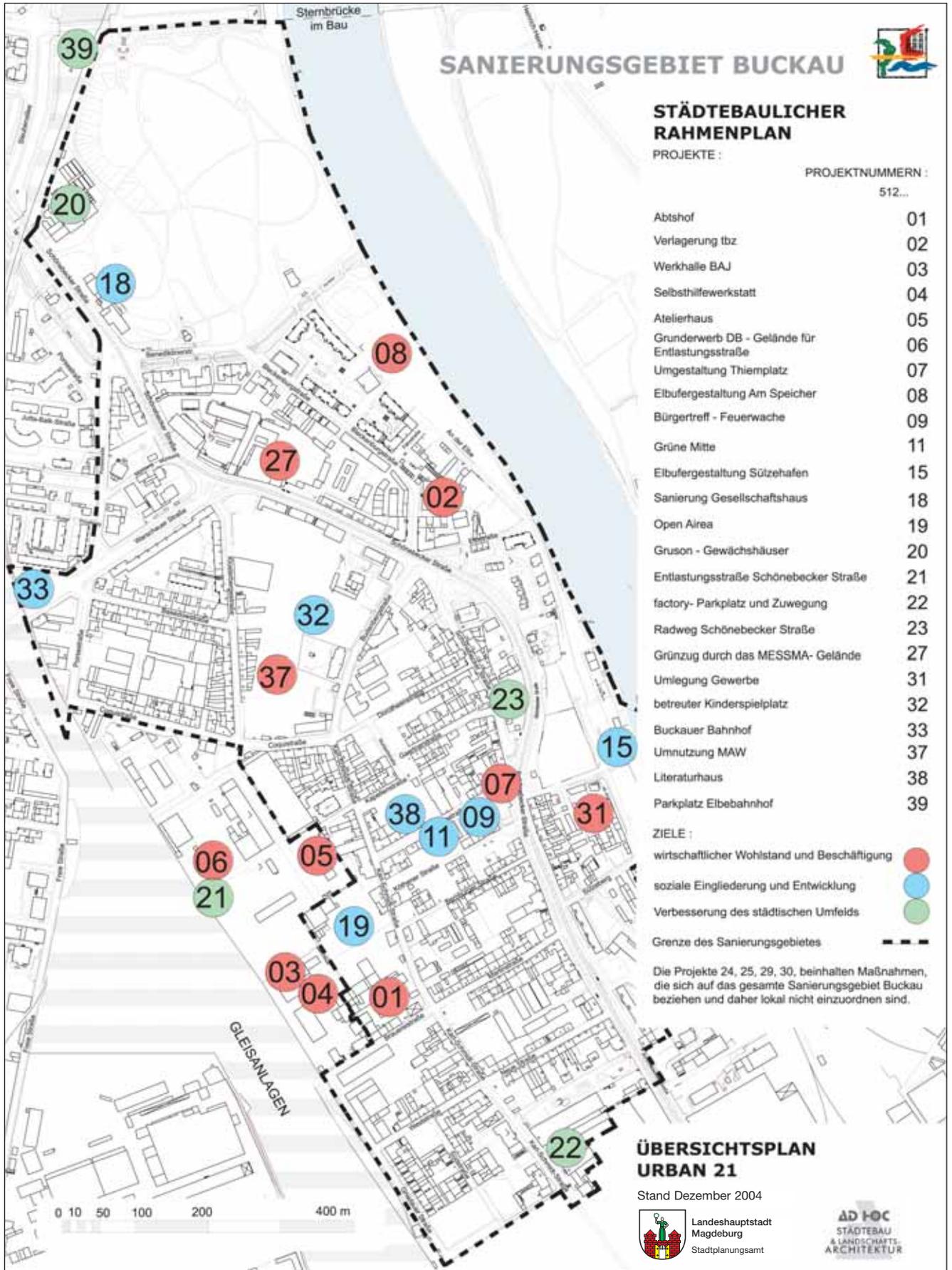
## Prozessbegleitendes Monitoring

Als eine erste Zwischenevaluierung der Umsetzung der Landesinitiative URBAN 21 wurde im Auftrag der BauBeCon Sanierungsträger GmbH ein prozessbegleitendes Monitoring durch das Institut für Psychologie der Otto-von-Guericke-Universität durchgeführt.

Mit dem Instrument eines Monitoringsystemes sollen bereits erreichte Ergebnisse und Wirkungen im Verhältnis zu den Zielen im Sanierungs- und URBAN 21-Gebiet aufgezeigt werden.

Die Analyse der Entwicklung des URBAN 21-Gebietes basiert zum einen auf statistischen Daten, zum anderen auf Untersuchungen, die im Gebiet durchgeführt worden sind. Ende Mai sind die Bewohner und Bewohnerinnen schriftlich befragt worden. Andere Daten sind auf der Grundlage von Ortsbegehungen erhoben worden. An der Untersuchung haben sich 326 Bewohner/ Haushalte beteiligt, was einer Quote von 20,2 %, bezogen auf die Anzahl der Haushalte, entspricht (Ausgangsdaten: 1.610 bewohnte Wohnungen).

Einzelne Ergebnisse der Befragungen sind in die Gliederungspunkte „Meinungen der Bürger“ zu den jeweiligen Themen eingeflossen.



## 2. Nutzungsstruktur

### 2.1. Raumbildung als Ergebnis der stadtbaugeschichtlichen Entwicklung

Die heutigen Nutzungsstrukturen sind Resultat der stadtbaugeschichtlichen Entwicklung Buckaus. Im Folgenden ist die historische Raumbildung aus ihrer geschichtlichen Entwicklung heraus dargestellt.

Buckaus vorindustrielle und industrielle Geschichte ist durch die Nähe zur Elbe beeinflusst. Während das ursprüngliche Dorf durch eine sternartige Straßenkreuzung geprägt ist, ist die gründerzeitliche Erweiterung, die heute die bauliche Struktur bestimmt, durch Ausbauten zu beiden Seiten der haupterschließenden Schönebecker Straße geprägt.

Den Anstoß zur Industrialisierung des ursprünglichen Leineweberdorfes gaben Kaufleute aus Magdeburg, die zwischen der Schönebecker Straße und der Feldstraße, die bis Mitte des 19. Jahrhunderts die Begrenzung der Felder bildete (heute Karl-Schmidt-Straße), Land zum Bau einer Zichorienfabrik erwarben.

Weitere Geschäftsleute fanden sich ein und ließen wiederum Produktionsstätten entstehen. Im Jahre 1837 beabsichtigte die ins Leben gerufene „Hamburg-Magdeburger-Dampfschiffahrts-Companie“ die beiden alten Hansestädte nicht nur auf dem Wasserweg miteinander zu verbinden, sondern die Schiffe in Buckau zu produzieren.

Mit dem Stapellauf des ersten Dampfschiffes im Jahre 1839 begann eine euphorische wirtschaftliche Entwicklung, die Buckau zur Wiege des deutschen Maschinenbaus werden ließ. Im selben Jahr wurde der erste Streckenabschnitt der ersten grenzüberschreitenden Eisenbahnverkehrsstrecke, die von Magdeburg nach Schönebeck führte, eröffnet. Das war der wirtschaftliche Ausgangspunkt für die Gründung der Eisengießerei und Maschinenfabrik durch den Techniker Hermann Gruson, der auf die Idee kam, Schienen- und Radteile aus Hartguss zu fertigen.

Ein weiterer Meilenstein begann mit der Entwicklung von Messinstrumenten durch Bernhard Schäffer & Christian Friedrich Budenberg und der Gründung der „Maschinen- und Dampfkesselarmaturenfabrik“ an der Schönebecker Straße. An der Feldstraße entstand die von Rudolf Ernst Wolf gegründete Maschinenfabrik, in der Lokomobile, Dampfmaschinen und Röhrenkessel gebaut wurden. Alsbald beherbergte Buckau 80 Fabrikgebäude, Mühlen und andere Produktionsstätten und dehnte sich weiterhin aus. Schornsteine, hohe Produktionsgebäude, Lagerflächen und Lagerschuppen prägten das Bild Buckaus. Im Zuge der Konzentration der Maschinenbauproduktion entstanden die

vier Großbetriebe des Maschinenbaus-Krupp-Gruson, R. Wolf, Schäffer & Budenberg und Buckau AG. Diese dehnten sich auf große Gebiete Buckaus aus und beschäftigten um die Jahrhundertwende fast 80 % der Arbeiter dieses Industriezweiges von Magdeburg.

Als die Fläche für einige Industrieunternehmen zur Expansion nicht ausreichte, wurden „Inseln“ in angrenzenden Territorien errichtet. So entstand das Gebiet „Buckau Insel“ mit der Erweiterung der Firma Gruson in Richtung Dodendorfer Straße.

Gleichzeitig mit der Errichtung von Maschinenbaubetrieben kam es im Verlaufe des 19. Jahrhunderts zu einem rasanten Bevölkerungswachstum. Als es im Jahre 1887 zur Vereinigung mit der Stadt Magdeburg kam, war die Bevölkerung Buckaus auf 17.530 Einwohner angewachsen.

Auch für die einsetzende Wohnungsbautätigkeit war die Schönebecker Straße der Ausgangspunkt. Im Kernbereich Buckaus entstanden drei- bis fünfgeschossige Wohnbauten mit Seiten- und Hinterhäusern in unmittelbarer Nähe der Industrie- und Gewerbebauten. Häuser und Fabriken stießen teilweise direkt aneinander.

Die ersten Siedlungsbauten waren zunächst schlichte 2 bis 3 geschossige verputzte Ziegelbauten mit geringen Raumhöhen. Um die Jahrhundertwende kamen massive Ziegelbauten mit vier bis fünf Geschossen hinzu. Durch die geschlossene Bebauung der Vorderhäuser an den leiterartig liegenden Querstraßen, die der Gliederung der früheren Feldflur entsprechen, bildeten sich regelmäßige Quartiere zwischen der Neuen Straße und der Dorotheenstraße. Die größeren Quartiere wie z. B. die Quartiere zwischen der Neuen Straße und der Bernburger Straße oder das Quartier zwischen Basedowstraße und Coquiststraße waren im Inneren gewerblich genutzt. Kleinere Quartiere wie das Quartier zwischen der Bernburger Straße und der Köthener Straße waren reine Wohnquartiere mit aneinandergrenzenden Hinter- und Seitenhäusern. Einseitig, vornehmlich zur Karl-Schmidt-Straße, waren die Quartiere offen; teilweise gab es an dieser Seite Solitärbauten.

In gleicher Form entstanden von der Karl-Schmidt-Straße ausgehend, die sich nach Osten bis zur Gnadauer Straße ausdehnenden Wohnquartiere.

Entlang der Schönebecker Straße zwischen dem nördlichen und südlichen Ortseingang war die Bebauung nahezu geschlossen. Der alte Straßenverlauf zwischen Elbstraße und Thiemstraße ist der heutige „Engpass“. Nördlich der Dorotheenstraße und der Coquiststraße haben die bebauten Quartiere auf Grund der Lage der Straßen zueinander abweichende Formen und Größen. Trotz des Vorhandenseins großer Maschinenbaufabriken wurden diese überwiegend industriell genutzten Quartiere wie z. B. das Quartier zwischen Dorotheen-

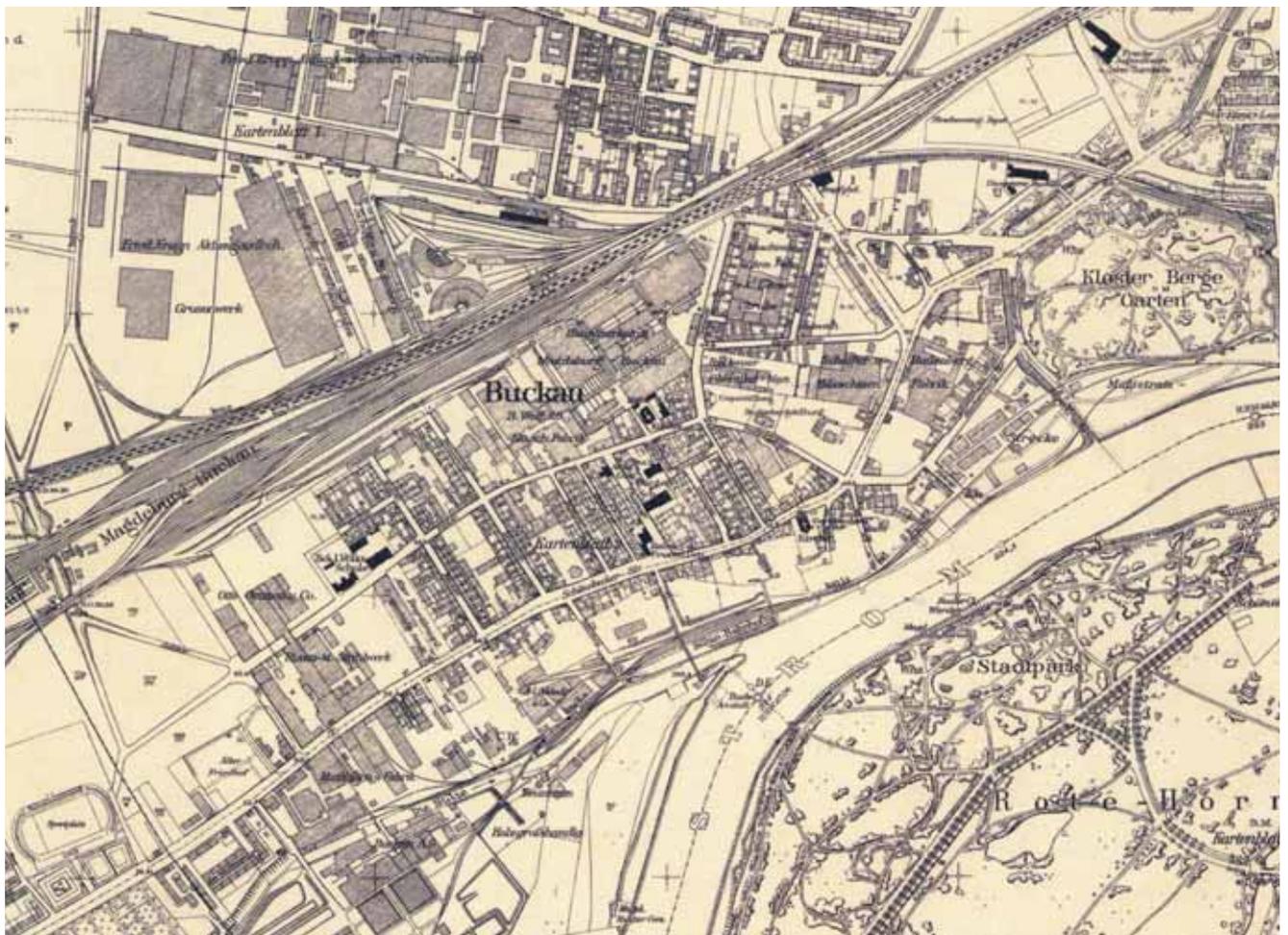
straße und Budenbergstraße an Blockrändern mit Wohnhäusern bebaut. Besonders prägnant sind die schmuckreichen Fassaden der geschlossenen Wohnbebauung beidseitig der Basedowstraße sowie im Südabschnitt der Klosterbergstraße.

Die Restbebauung des dreieckigen Quartiers zwischen Basedowstraße, Nordabschnitt der Klosterbergstraße und der Warschauer Straße, die in ihrer äußeren Gestalt einheitlich ist, stammt aus der Zeit um 1930.

Das Quartier, das die im spitzen Winkel zueinander stehenden Straßen Schönebecker Straße und Porsestraße bis zur Warschauer Straße bilden, wird geteilt von der Mühlbergstraße. Während die spitze Ecke mit prägenden viergeschossigen Wohnhäusern aus der Zeit um die Jahrhundertwende bebaut wurde, entstanden die villenartigen Bauten im südlichen Bereich um 1915. Die Häuser in der Benediktinerstraße als Randbebauung des Quartiers, das geprägt war durch die Industriebauten der Maschinenfabrik Schäffer & Budenberg, stammen aus den ersten zwei Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts. Es handelt sich um eine dreigeschossige villenartige Bebauung gegenüber der Parkanlage Klosterberggarten, die durch kleine Brücken über den

Klinkegraben erschlossen wird. Der Elbuferbereich diente der Erschließung der Gewerbe- und Industrieaniedlungen unterhalb der Schönebecker Straße. Hier verlief die historische Magistratsstrecke. Während Kopfsteinpflaster und Reste von Eisenbahnschienen noch den südlichen Bereich markieren, ist der nördliche Abschnitt mit seiner Neubebauung und Neugestaltung zum Ausgangspunkt für den städtebaulichen Wandlungsprozess in Buckau geworden. Weithin prägend ist das zu Wohnzwecken umgebaute ehemalige Gebäude der Firma Herm. Schulze & Co., das bis 1993 als Getreidespeicher genutzt wurde.

Die östliche Verlängerung der Thiemstraße stellt das Bindeglied zwischen der Elbe und dem Thiemplatz als Mitte Buckaus dar. Bereits 1887 bestand die Idee, die Sülzemündung in einen Hafen umzugestalten. Mit der Schaffung eines Gleisanschlusses vom Elbebahnhof bis zur Sülze wurde der Bau einer Sülzebrücke erforderlich, um die damalige „Norddeutsche Badeanstalt“ sowie die Fähre zur Insel Rotehorn erreichen zu können. Die Sülzebergstraße, die als Erschließungsstraße für die südlich angrenzenden Industriebetriebe diente, ist im topografischen Verlauf ähnlich.



Stadtplan von 1914/1931

## 2.2. Die Buckauer Quartiere – Entstehung und Nutzung

Die Entstehung und Zusammenlegungen zu Großbetrieben im Zuge der wirtschaftlichen Entwicklung Buckaus zu einem bedeutenden Standort des Maschinenbaus hat dazu geführt, dass innerhalb des Stadtteils großflächige Industriegebiete entstanden - jeweils angelagert an die Schönebecker- bzw. die Karl-Schmidt-Straße. Nach dem Wegbrechen der Absatzmärkte nach der gesellschaftlichen Wende konnten die Betriebe wirtschaftlich nicht bestehen, so dass die großen leerstehenden Industriebauten heute das Bild des Stadtteils Buckau prägen.

Im Norden Buckaus bilden die leer stehenden Industrie- und Verwaltungsgebäude der früheren Schäffer & Budenberg Maschinenfabrik (später VEB Messgerätekwerk Erich Weinert – im Volksmund „MESSMA“) eine große Industriebrache. Der Bereich südlich der Schönebecker Straße, der zuletzt durch das Magdeburger Armaturenwerk genutzt wurde, ist bereits beräumt.

Der Süden Buckaus wird bestimmt von großen überwiegend leerstehenden Hallen der ehemaligen Maschinenfabrik Buckau AG (später VEB Schwermaschinenbau Georgi Dimitroff) und des ehemaligen Eisen- und Stahlwerks Otto Gruson & Co. (spätere Eisengießerei des SKET).

Im Kernbereich Buckaus ist das historisch gewachsene Nebeneinander von Wohnhäusern und Gewerbebetrieben noch erkennbar und teilweise noch vorhanden. Zwar sind die ursprünglichen Nutzungsstrukturen der einzelnen Quartiere noch ablesbar, entsprechen aber nur in Ausnahmefällen den heutigen Nutzungen.

So kann man hinsichtlich ihrer Entstehung und Nutzung heute folgende Quartiere unterscheiden:

- historische Wohnquartiere
- historische Wohnquartiere mit ehemals gewerblicher Nutzung im Innen- oder Randbereich
- historische Industrie- oder Gewerbequartiere mit Wohnbebauung am Blockrand
- historische Industrie- oder Gewerbequartiere
- neu entstandene Wohnquartiere

### Historische Wohnquartiere

Die reinen Wohnquartiere waren mit Seiten- und Hinterhäusern dicht bebaut. Die Seitenhäuser benachbarter Grundstücke standen in der Regel direkt aneinander. Die Belichtungsverhältnisse der Wohnungen waren schlecht. Die meisten der noch erhaltenen Seitenhäuser sind unsaniert und verfügen auf Grund des schlechten baulichen Zustandes über einen hohen oder sogar kompletten Leerstand. Teilweise sind es Ruinen.

Ausnahmen bilden die Häuser im Quartier 21 nördlich der Basedowstraße sowie die Häuser im Quartier 3 an der Südseite der Neuen Straße, bei denen die Hinterhäuser in die komplexen Sanierungen einbezogen wurden (vgl. Karte „Quartiere - Entstehung und Nutzung“). Das Quartier 16 ist durch die Umverlegung der Schönebecker Straße neu entstanden. Es wird umschlossen vom „Engpass“, der mit seiner Wohnbebauung den alten Verlauf der Schönebecker Straße darstellt und der neuen Trasse der Schönebecker Straße.

### Historische Wohnquartiere mit ehemals gewerblicher Nutzung im Innen- oder Randbereich

Die gewerbliche Nutzung der Innen- bzw. Randbereiche dieser Quartiere ist zumeist aufgegeben worden. Derzeit sind die Innenbereiche dieser Quartiere mit Resten alter brach liegender Gewerbebetriebe, mit Garagen und wild entstandenen Nebengebäude gefüllt, die das Wohnumfeld stark beeinträchtigen.

Ursache sind neben ungeklärten Eigentumsverhältnissen die hohen Abrißkosten und die teilweise noch bestehende Garagennutzung.

Eine Ausnahme stellt das Quartier 19 dar. Hier erfolgte im Komplex die Sanierung der Wohnhäuser an der Basedowstraße und der südlichen Klosterbergstraße mit den dazugehörigen Seiten- bzw. Hinterhäusern. Im Inneren des Quartiers befinden sich die alten Gebäude der ehemaligen Maschinen- und Armaturenfabrik C. Louis Strube, die ebenfalls komplex durch einen Investor saniert und vermarktet worden sind und derzeit gewerblich genutzt werden.

Auch der nordwestliche Teil des Quartiers 4 wird gewerblich genutzt. Die Wohnbebauung in den Randbereichen an der Karl-Schmidt-Straße und an der Weststraße ist lückig und weist einen hohen Leerstand auf.

### Historische Industrie- oder Gewerbequartiere mit Wohnbebauung am Blockrand

Innerhalb der ehemals industriell durch die Maschinenfabrik Schäffer & Budenberg genutzten Quartiere an der Schönebecker Straße gibt es kein produzierendes Gewerbe mehr.

Das südliche der beiden Quartiere (18) in dem zuletzt das Magdeburger Armaturenwerk (MAW) ansässig war, wird derzeit auf der Grundlage eines Bebauungsplanes umstrukturiert. Ein privater Investor beabsichtigt, Doppel- und Reihenhäuser sowie einen Nahversorgungsmarkt zu errichten. Damit vollzieht sich hier bereits eine Wandlung in ein Wohnquartier, dessen gewerbliche Nutzung nur in den Randbereichen bestehen bleibt. Das Quartier 23, das aus der Stadtmitte kommend den Buckauer „Eingang“ prägt, hat großen Umstrukturierungsbedarf.

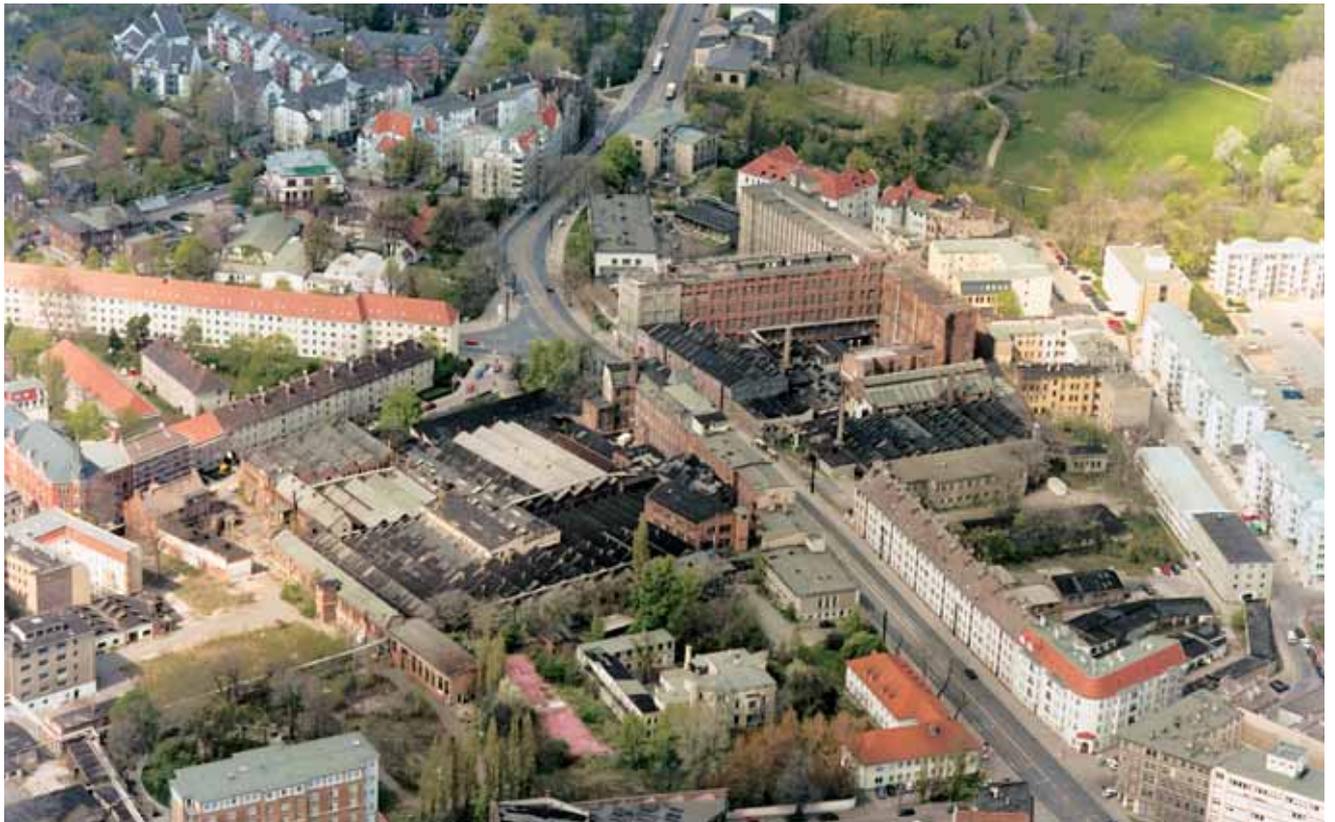
Die ehemaligen Industriebauten von Schäffer & Budenberg, die zuletzt durch das „MESSMA“ genutzt wurden, stehen leer. Die Blockrandbebauung an der Benediktinerstraße ist auf Grund ihres villenartigen Charakters und nicht zuletzt wegen der schönen Lage am Klosterberggarten von hohem Wohnwert. Unbewohnt dagegen sind die unsanierten Wohnbauten Schönebecker Straße 119–122.

### Historische Industrie- oder Gewerbequartiere

Nur zwei der ehemaligen großen Industriequartiere sind in ihrer Nutzungsstruktur erhalten geblieben. Dazu gehört das gewerblich genutzte Quartier an der Karl-Schmidt-Straße (Quartier 28) auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik R. Wolf sowie das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Buckau AG an der Schönebecker Straße (am direkten Rand, außerhalb des Sanierungsgebietes). Hier existieren intakte Gewerbebetriebe, deren Existenz sowohl durch die Nutzungsbestimmung im Flächennutzungsplan als auch durch die akzeptable Verkehrserschließung gesichert ist (*siehe GEWERBE*).

### Neu entstandene Wohnquartiere

Im Bereich an der Elbe hat sich bereits ein bedeutender Umstrukturierungsprozeß vollzogen. Die ehemalige Magistratsstrecke, die gewerblichen Bauten sowie die Lagerplätze und Schuppen sind einer modernen Wohnbebauung gewichen, die zwischen Bleckenburgstraße, Benediktinerstraße, Elbufer und Fährstraße ein neues geschlossenes Wohnquartier mit dreigeschossiger Bebauung bildet. Auch das Quartier südlich der Elbstraße befindet sich in Umgestaltung. Die neu errichteten viergeschossigen Stadtvillen bilden ein weiteres neues städtebauliches Wohnquartier.



An der Schönebecker Straße liegen die ehemaligen Gewerbequartiere der Maschinenfabrik Schäffer & Budenberg, zuletzt genutzt durch MAW (links) und „MESSMA“ (rechts). Das MAW Gelände wurde bereits beräumt.

### 2.3. Beurteilung der Nutzungsstruktur heute

Im Plan „Analyse - Nutzungsstruktur“ werden die Buckauer Quartiere entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung unterschiedlich dargestellt. Gleichzeitig sind die bereits vorhandenen Tendenzen zur Umstrukturierung durch Umnutzungen herausgearbeitet worden.

#### Vorhandene Wohnquartiere

In den historischen Wohnquartieren ist die Wohnnutzung beibehalten worden. Das Quartier 22, in dem sich das Puppentheater befindet, ist heute gemischt genutzt. Während die nördliche Ecke dem Wohnen vorbehalten bleibt, beherbergen die ehemaligen Fabrikantenvillen derzeit Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen. Das Quartier 20 hat keine charakteristische Nutzung mehr.

In das neu entstandene Quartier an der Bleckenburgstraße (24) ist der zu einem Wohnhaus umgebaute ehemalige Speicher integriert worden, der mit seiner Fernwirkung ein Symbol der städtebaulichen Impulse darstellt, die in Buckau von der Elbe ausgehen.

#### Vorhandene gemischt genutzte Quartiere – Wohnen und Gewerbe

Von den historischen Wohnquartieren mit ehemals gewerblicher Nutzung im Innen- und Randbereich bleibt nur das Quartier 19 an der Basedowstraße in seiner Struktur erhalten. Das Gebiet ist das einzige intakte Quartier, in dem das für das historische Buckau typische Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten mit der typischen Gebäudedichte noch ablesbar ist. Es ist in seiner Gesamtheit als Kulturdenkmal eingestuft worden. Im Quartier 4 westlich der Karl-Schmidt-Straße und südlich der Brauereistraße hingegen, sind die Bedingungen für Wohnen durch die Nähe zu bestehenden Gewerbebetrieben und zur Bahn vergleichsweise schlechter als für gewerbliche Nutzungen. Gebäudeabgang und Leerstand haben deshalb zu einer Zurückdrängung der Wohnnutzung geführt, so dass sich dieses Quartier im Umstrukturierungsprozess von Wohnen zu Gewerbe befindet.

Das Quartier 25 zwischen den Neubaugebieten an der Elbe, auf dem der Ausbildungsbetrieb tbz ansässig ist, hat Umstrukturierungsbedarf.

#### Ehemalige gemischt genutzte Quartiere – Wohnen und Gewerbe

In den Quartieren 5, 7 und 8 mit ehemaliger gewerblicher Nutzung im Innen- und Randbereich sind die gewerblich genutzten Bereiche desolat und haben angesichts der verschlechterten wirtschaftlichen Lage und des großen Angebots an gut erschlossenen Gewerbege-

bieten keine Marktchancen. Mit dem Rückzug des Gewerbes hat sich hier bereits ein Prozess der Umstrukturierung zugunsten des Wohnens vollzogen. Der östliche Bereich des Quartiers 8 ist auf Grund seiner Lage am Sülzefafen für Wohnungsneubau interessant. Das historische Industriequartier zwischen Klosterbergstraße und Budenbergstraße (18), in dem zuletzt das Magdeburger Armaturenwerk (MAW) ansässig war, wird derzeit auf der Grundlage eines Bebauungsplanes umstrukturiert. Ein privater Investor beabsichtigt Doppel- und Reihenhäuser sowie einen Nahversorgungsmarkt zu errichten.

Damit vollzieht sich hier eine Wandlung in ein Wohnquartier, in dem nur in den Randbereichen verträgliche gewerbliche Nutzungen erhalten bleiben.

Auch für die elbnahen Quartiere 27, 8 und 6 liegen Bebauungspläne bzw. Konzeptionen vor mit dem Ziel, die herausragende Lage an der Elbe für vermarktungsfähige Wohnbebauung und Freizeitnutzungen im Zusammenhang mit dem Ausbau des Sülzefafens nutzbar zu machen.

Umstrukturierungsbedarf haben die Quartiere 23 und 17, die durch große brach liegende Gewerbeflächen im Inneren und Wohnnutzungen in den Randbereichen charakterisiert sind.

#### Vorhandene Gewerbequartiere

Die Gewerbeflächen südlich der Karl-Schmidt-Straße und am südöstlichen Rand des Sanierungsgebietes befinden sich innerhalb historischer Industriequartiere. Sie sind in ihrem Bestand gesichert.

Für die Gewerbeflächen südlich des Sülzefafens liegt ein Bebauungsplanentwurf vor (B-Plan Sülzeberg-Süd), der die Umstrukturierung zu Wohn- und Freizeitnutzungen vorsieht.

### 2.4. Ursprüngliche Leitbilder

Ließen sich 1992 bei Aufstellung des Rahmenplanes die Quartiere Buckaus hinsichtlich ihrer Nutzung noch sehr deutlich unterscheiden, so hat der begonnene Umstrukturierungsprozess zu einer Entmischung der Nutzungsarten geführt.

Mit den sich verändernden Nutzungsstrukturen auf Grund der wirtschaftlichen und demographischen Bedingungen sind die Leitbilder des Rahmenplanes von 1992 teilweise überholt.

Damals wurden folgende Zielvorstellungen formuliert: *„Die Fortführung und Weiterentwicklung der für Buckau traditionellen Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten*

soll im erhaltenswerten Bestand durch die Erhaltung der Nutzungsstruktur (Objektsanierung/Modernisierung und Baulückenschließung erfolgen.“

*„In Begleitung der Schönebecker Straße bis an die neue Bahnstraße heran könnte langfristig ein Bereich aus einer verträglichen Mischung von Wohnen und Arbeiten entstehen.*

*Für Buckau traditionell entstehen im Süden und Norden durch langfristige Umstrukturierungen zwei Pole, die miteinander durch die attraktive Schönebecker Straße als Einkaufsboulevard verbunden sind. Damit wird über die Wahrung der traditionellen Nutzungsstruktur von Buckau hinaus auch dem gesamtstädtischen Ziel der Innenentwicklung entsprochen.“*

*„Die hohe Standortgunst der potentiellen Entwicklungsflächen entlang des Elbufers kann zugunsten von Flächen für die Fortentwicklung der Wohnnutzung herangezogen werden.“*

Die traditionelle der industriellen Entwicklung geschuldete Nutzungsstruktur mit direktem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in Buckau hat sich verändert und erfährt eine Konzentration von Gewerbe in den Randlagen Buckaus und ein sich entwickelndes Nebeneinander von Kleingewerbe und Dienstleistungsanbietern in den Wohnbereichen.

Das Leitbild der Entwicklung von Wohnflächen entlang des Elbufers hat Bestand und wird mit realisierten und geplanten Bauvorhaben bereits umgesetzt.

## 2.5. Meinung der Bürger

In den Veranstaltungen des Arbeitskreises ist immer wieder die Entwicklung des Wohnumfeldes thematisiert worden mit dem Wunsch, die Entkernung der Quartiere zur Verbesserung der Wohnbedingungen vorzunehmen. Die Brachflächen sollen Nutzungen zugeführt werden, die die Wohnqualität verbessern (Freiflächen, Spielplätze, Parkplätze).

Die Beschwerden von Bürgern zur Wohnsituation (Lärm, Verkehrsaufkommen, Immissionen) betrafen vornehmlich Quartiere mit Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben.

In den Diskussionen wurde der Prozess der Entflechtung von Wohnen und störendem Gewerbe für Buckau als positiv herausgestellt. Gleichzeitig wurde vielfach zum Ausdruck gebracht, dass jedoch das für Buckau typische Miteinander von Wohnen und Gewerbe erhalten bleiben soll.

## Zusammenfassung

War Buckau fast anderthalb Jahrhunderte ein Standort des Maschinenbaus, so überwiegt mittlerweile in den Quartieren im Kernbereich Buckaus eindeutig die Wohnnutzung.

Nach dem Niedergang des Schwermaschinenbaus konnten nicht alle Gewerbeflächen wieder einer Nutzung zugeführt werden. Das Angebot an attraktiven Gewerbeflächen innerhalb der Stadt hatte die Verdrängung gewerblicher Nutzungen an Standorten mit schlechterer Verkehrsanbindung und mit Nutzungseinschränkungen zur Folge.

Damit entstanden in Buckau große Brachflächen, die neu strukturiert werden müssen. In den Innenbereichen der Wohnquartiere sind durch Aufgabe von Betrieben etliche ungenutzte Gewerbeflächen entstanden, die ein desolates Wohnumfeld erzeugen und dringend einer Neuordnung zugeführt werden müssen (siehe auch Plan „Vorhandene Freiflächen“).

Der Prozess der Umstrukturierung des Gebietes hat durch wirtschaftliche Stagnation und Bevölkerungsrückgang eine eigene Dynamik bekommen.

In diesem Prozess bleibt das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, jeweils an entwicklungsfähigen Standorten, in Buckau erhalten, wobei die unmittelbare Nachbarschaft des Wohnens für wohnverträgliches Kleingewerbe und Dienstleistungen vorbehalten ist.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Entmischungsprozess als Chance zu begreifen, die Wohn- und Lebensbedingungen in Buckau durch das Abkoppeln unverträglicher Nutzungen zu verbessern. Frei werdende Flächen können als Potentiale zur Ergänzung des Wohnumfeldes mit fehlendem Grün und mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur dienen.



*Blick über das Sanierungsgebiet von Westen*



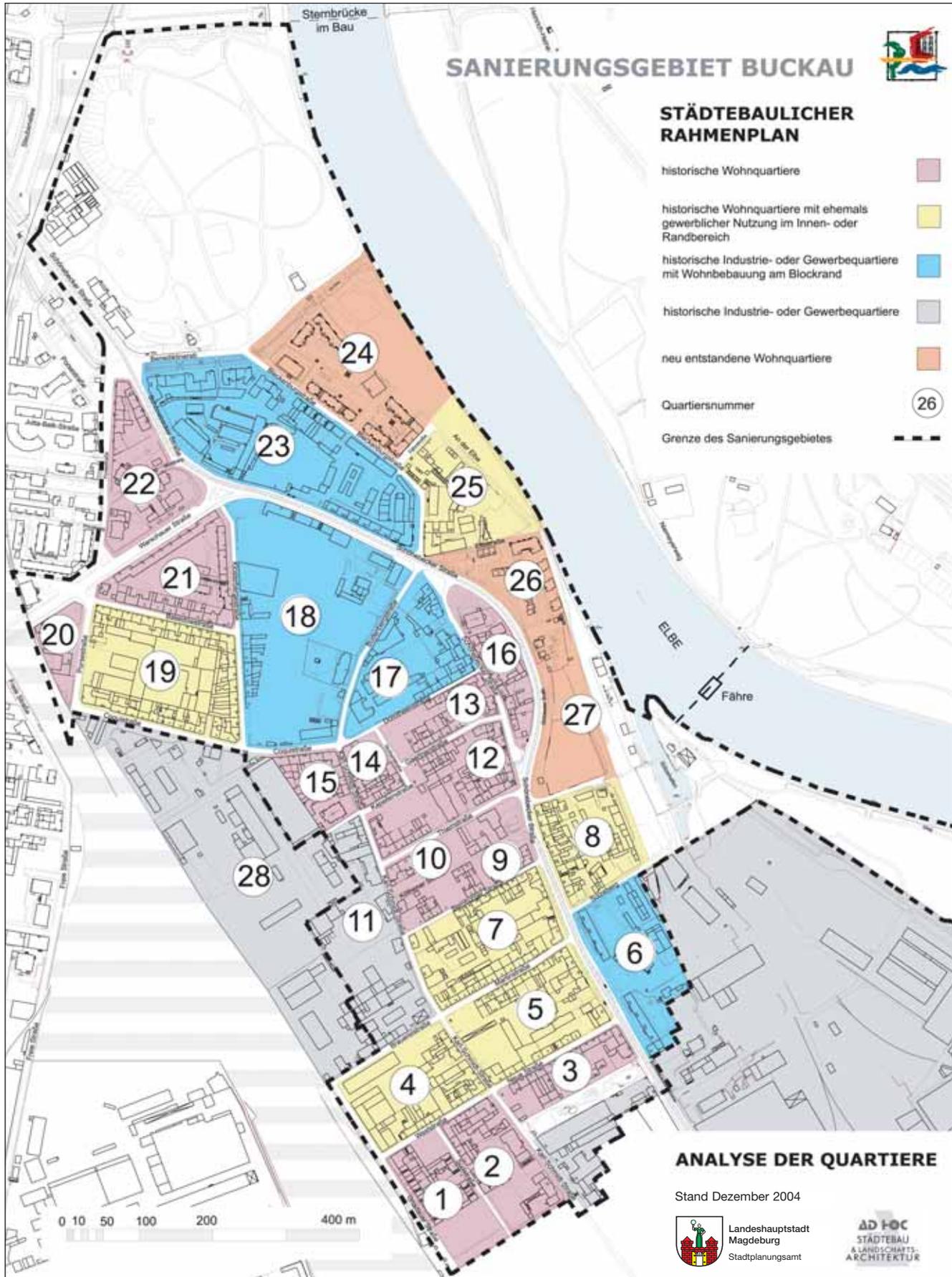
*Südliches Ende des Sanierungsgebietes mit anschließendem SKET-Gelände*

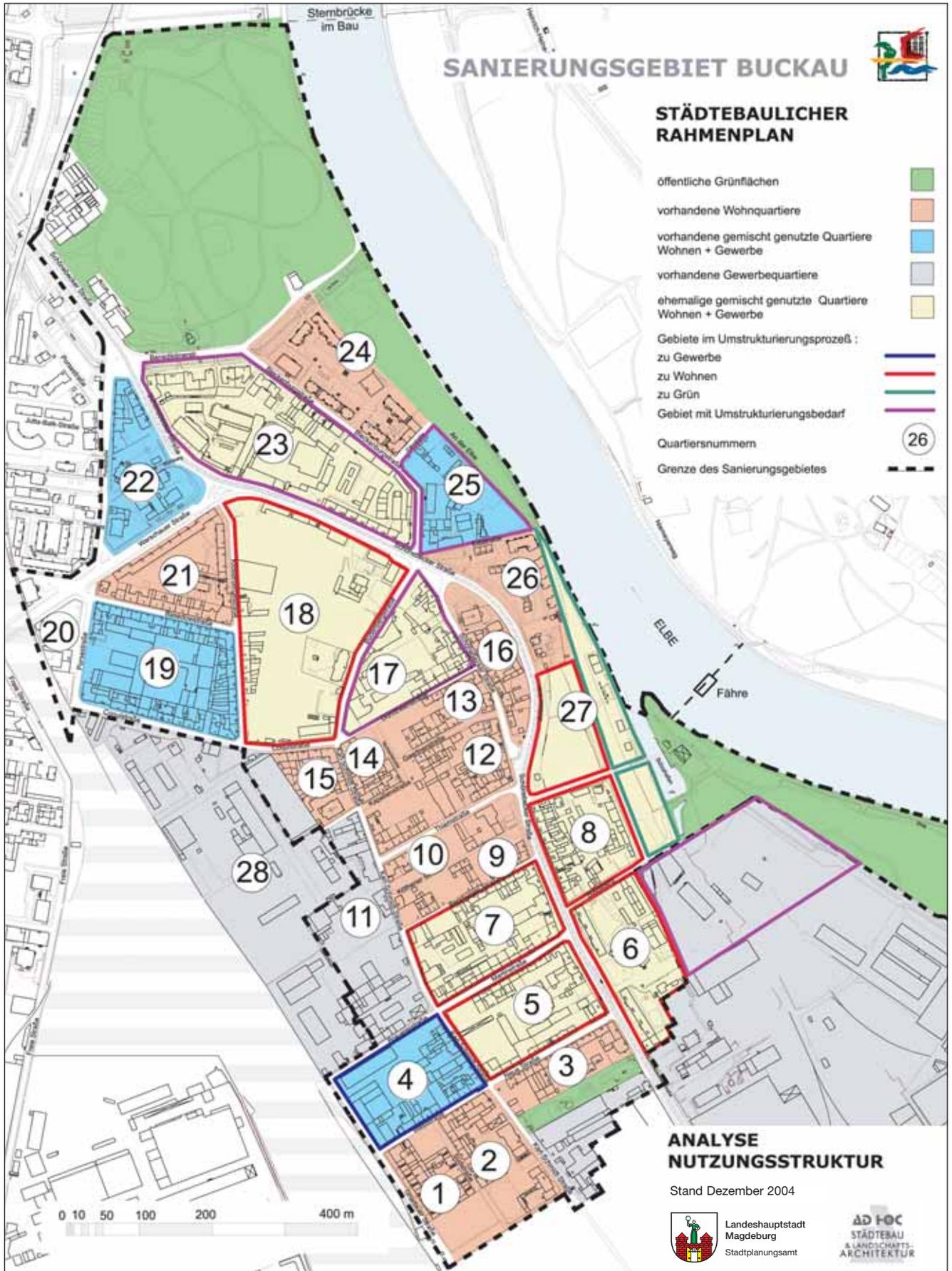


*Ehemalige industrielle und gewerbliche Nutzung des Buckauer Elbufers, Kohlelager*



*Ehemalige industrielle und gewerbliche Nutzung des Buckauer Elbufers, Ruderverein*





### 3. Wohnen

#### 3.1. Bevölkerung Buckaus

Zum 31.12.2002 wohnten in der Landeshauptstadt Magdeburg 227.900 Menschen, davon 4.324 in Buckau.

Der Stadtteil Buckau wird in folgende statistische Bezirke gegliedert:

- 441 Engpass
- 442 Bleckenburgstraße/Jahnring
- 443 Klosterberggarten
- 444 Gewerbegebiet Buckau

Die Fläche des Sanierungsgebietes Buckau liegt zu 86 % im statistischen Bezirk 441-Engpass. Die übrigen 14 % des Sanierungsgebietes verteilen sich auf die restlichen drei statistischen Bezirke.

Von den 2.578 Einwohnern des Bezirkes 441 leben alle im Sanierungsgebiet und auch alle 20 Einwohner von Bezirk 443 sind gleichzeitig Bewohner des Sanierungsgebietes. Von den 1.197 Einwohnern des Bezirkes 442 hingegen leben nur 376 im Sanierungsgebiet und von den 529 Bewohnern des Bezirkes 444 sind nur 24 dem Sanierungsgebiet zuzuordnen. Damit lebten am 31.12.2003 im Sanierungsgebiet Buckau insgesamt 3.008 Einwohner.

#### Sozial- und Altersstruktur

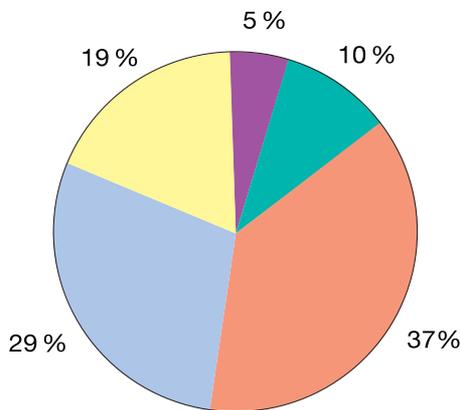
Der Anteil von Frauen an der Buckauer Bevölkerung liegt bei 50 %. Der Ausländeranteil an der Bevölkerung bezogen auf das Sanierungsgebiet beträgt 7 %.

Der Altersdurchschnitt betrug nach Berechnungen des Amtes für Statistik am 31.12.2002 im statistischen Bezirk Engpass nur 35,5 Jahre, im statistischen Bezirk Bleckenburgstraße/Jahnring 43,5 Jahre, im Stadtteil Buckau gesamt 37,2 Jahre. Damit liegt der Altersdurchschnitt Buckaus deutlich unter dem gesamtstädtischen Altersdurchschnitt von 44,5 Jahren. Die demographische Spitze liegt derzeit bei den 18 bis 44-Jährigen, die fast die Hälfte der Einwohner ausmachen. Der Anteil der Sozialhilfeempfänger ist in den statistischen Bezirken Buckaus prozentual sehr unterschiedlich und spiegelt die unterschiedliche Struktur der Wohnungen in den jeweiligen Bereichen wider. So handelt es sich beim statistischen Bezirk 442-Bleckenburgstraße/Jahnring um ein gewachsenes Villengebiet sowie um Neubaugebiete mit einem hohen Anteil an Eigentumswohnungen. Hier betrug die Zahl der Sozialhilfeempfänger am 31.12.2002 nur 4,2 %. Im statistischen Bezirk Engpass, dem der größte Teil des Sanierungsgebietes zuzuordnen ist, betrug er zu diesem Zeitpunkt 17,9 % und lag damit prozentual deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 5,3 %. Eine ähnliche Gesamtsituation einschließlich der räumlichen Verteilung innerhalb des Wohngebietes ist bei Wohngeldempfängern zu verzeichnen. Auch hier ist der prozentuale Anteil im Kernbereich am höchsten.

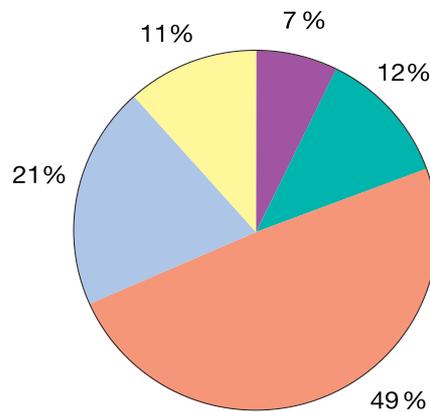
#### Gesamtbevölkerung nach Altersgruppen: Vergleich Stadt gesamt zu Stadtteil Buckau

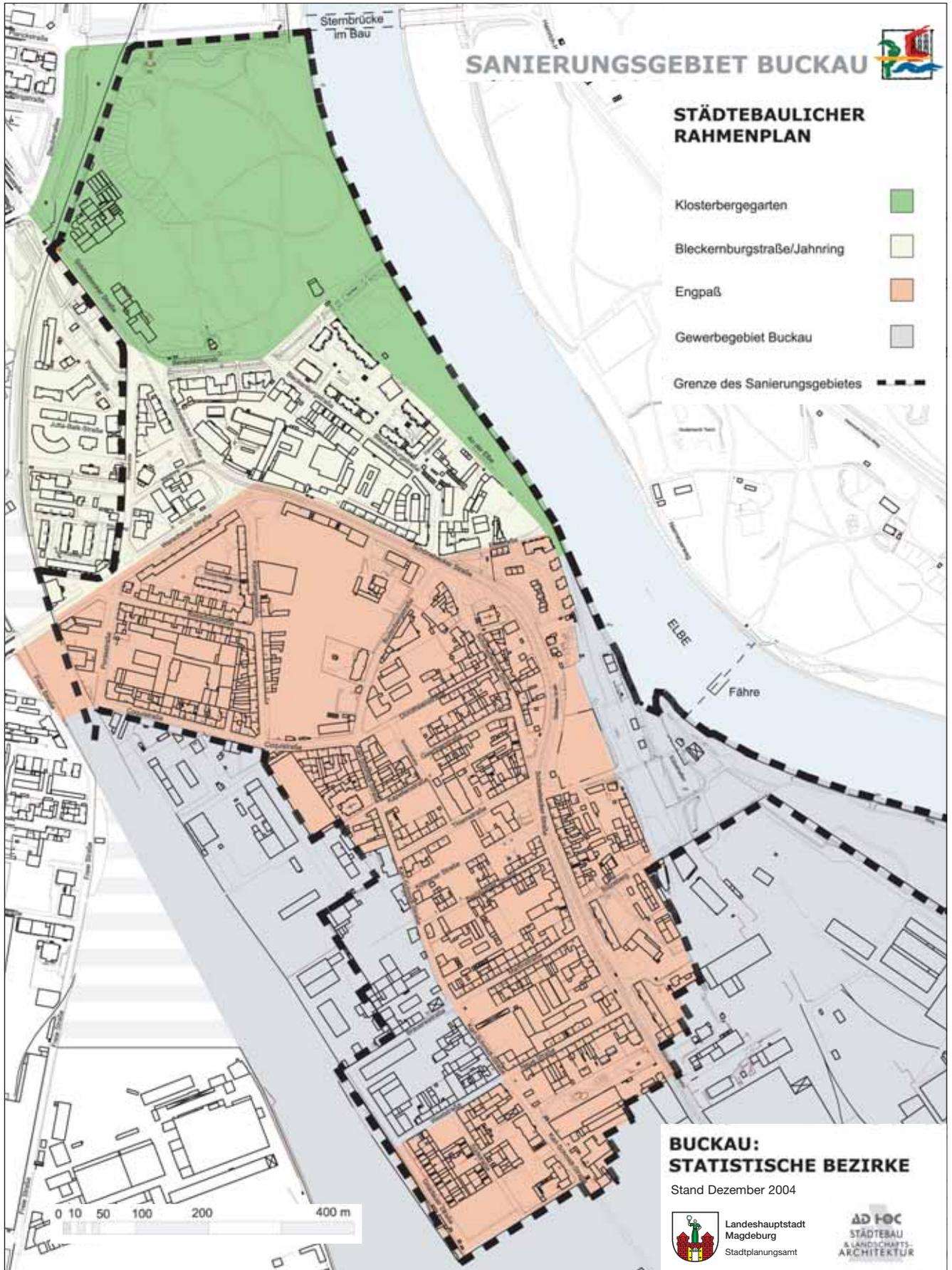
Quelle: Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg

Gesamtbevölkerung Stadt nach Altergruppen in %



Gesamtbevölkerung Stadtteil Buckau nach Altergruppen in %





### Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre

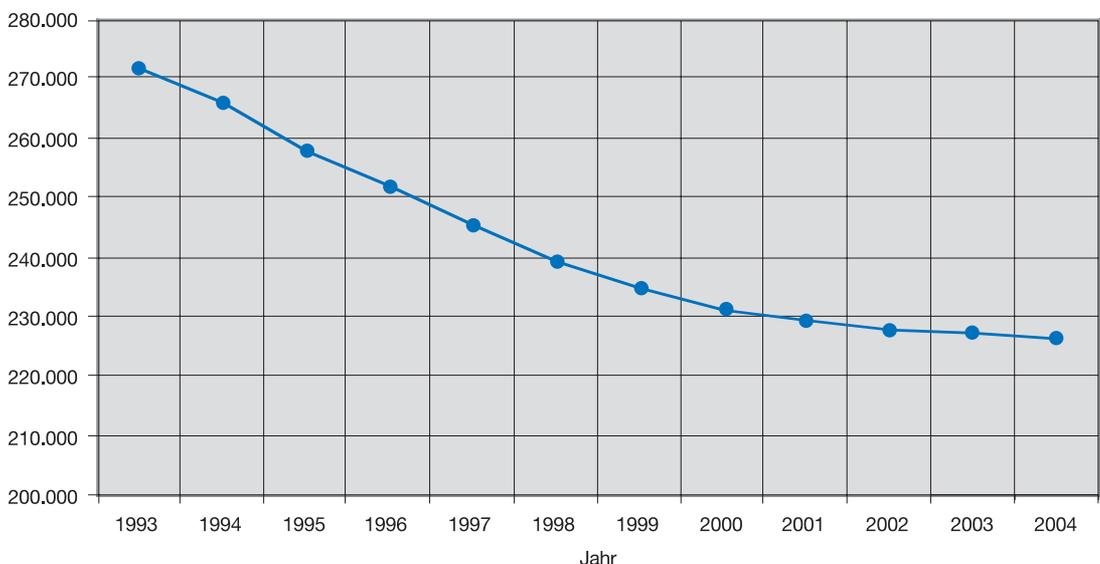
Während die Einwohnerzahlen für die gesamte Stadt Magdeburg seit 1993 kontinuierlich zurückgehen, sind in Buckau nach einer anfänglich rückläufigen Einwohnerentwicklung seit 1997 Bevölkerungsgewinne zu verzeichnen.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Landeshauptstadt Magdeburg ist gleichmäßig rückläufig. Im Stadtteil Buckau hingegen hat der bis 1997 rückläufige Trend der Bevölkerungsentwicklung eine Umkehr erfahren.

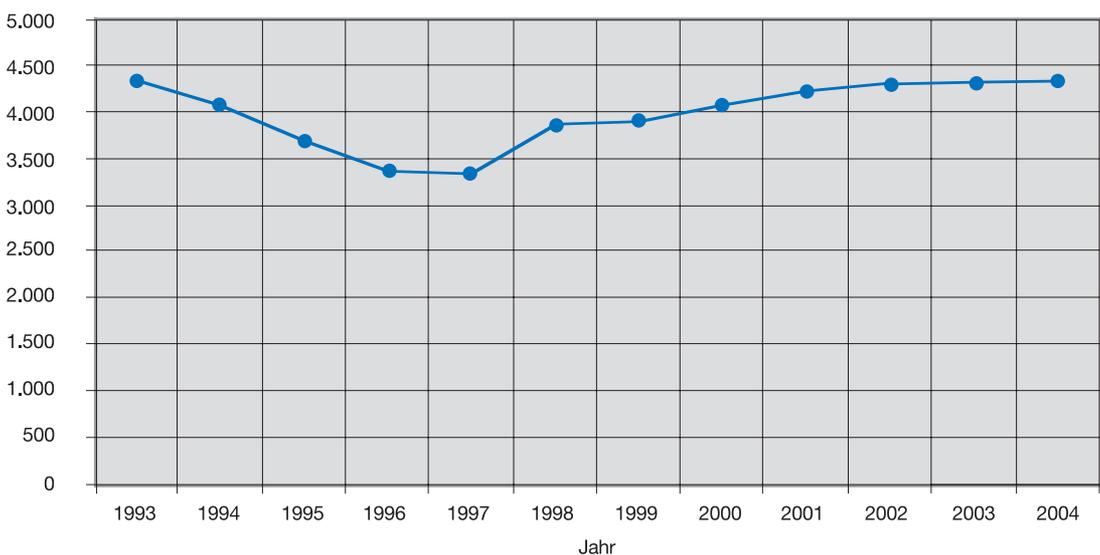
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Entwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung in Magdeburg und als Vergleich die Entwicklung im Stadtteil Buckau.

Ausschlaggebend für das Bevölkerungswachstum ist neben der Sanierung von zuvor teilweise unbewohnbaren Wohngebäuden in erster Linie das Baugeschehen am Elbuferbereich.

### Bevölkerungsentwicklung Landeshauptstadt Magdeburg



### Bevölkerungsentwicklung Buckau



Quelle: Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg

### 3.2. Wohngebäude

#### Wohnbestand

Von den insgesamt 363 Wohngebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes sind 93 % Altbauten.

Den größten Anteil machen die gründerzeitlichen Wohnhäuser im Kernbereich Buckaus mit 3 bis 4 Geschossen aus. Obwohl die typische Wohnbebauung aus dieser Zeit aus Wohnhäusern mit Hinter- oder Seitenhäusern bestand, sind bereits bei 87% der Wohnhäuser nur noch die Vorderhäuser erhalten.

Viele der Seiten- und Hinterhäuser sind infolge von Kriegsschäden, auf Grund ihres desolaten Zustandes als Ordnungsmaßnahme oder im Zuge der bereits erfolgten Sanierungen als Entkernung abgerissen worden.

Ein Teil der Wohnbauten entstand als genossenschaftliches Eigentum nach 1920, in geschlossener 3 bis 4 geschossiger Bauweise. So z. B. die Bebauung an der Klosterbergstraße und an der Warschauer Straße.

Innerhalb des Stadtgebietes gibt es einige Villen, die als Wohnhäuser der Fabrikanten errichtet wurden. Die neu entstandene Bebauung im Bereich des Elbufers ist ebenfalls 3 bis 4 geschossig. Zwischen der Elbstraße und der Thiemstraße entstehen derzeit Einfamilienhäuser.



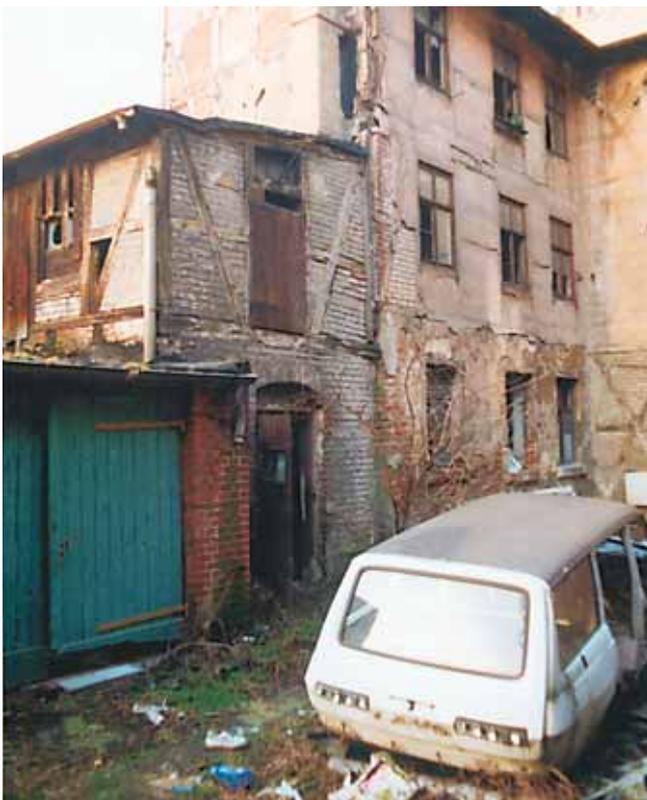
Gebäudezustand vor Sanierungsbeginn



Gebäudezustand vor Sanierungsbeginn, Bernburger Straße mit Blick auf die Schönebecker Straße



Gebäudezustand vor Sanierungsbeginn, Weststraße 2 (Hofeinsicht von Weststraße 1)



Schönebecker Straße 40 (Seitengebäude rechts von hinten gesehen)



Neue Straße 4 (von der Karl-Schmidt-Straße aus gesehen)

### Eigentumsstruktur

Das Sanierungsgebiet ist geprägt durch das überwiegend private Eigentum an Wohnungen.

Von den insgesamt im Sanierungsgebiet vorhandenen Wohnungen sind 77,5 % im Privateigentum. 18,4 % der Wohnungen sind im Bestand bzw. in der Verwaltung der Magdeburger Wohnungsbaugesellschaft mbH.

Von diesen Wohnungen sind 23,0 % mit Restitutionsansprüchen behaftet. Die Magdeburger Wohnungsbaugesellschaft von 1893 e.G. ist Eigentümer von 4,1 % der Wohnungen.

### Modernisierungsstand der Wohngebäude

Die Bewertung des baulichen Zustandes der Hauptgebäude und der wichtigsten Nebengebäude erfolgte durch Ortsbegehungen und äußere Beurteilung im Mai 2003. Konstruktive und funktionelle Mängel im Inneren der Gebäude wurden dabei nicht erfasst.

Um den Sanierungsstand bzw. den noch vorhandenen Erneuerungsbedarf zu ermitteln, wurden die Wohngebäude, Gebäude mit Mischnutzungen aus Wohnen, Gewerbe bzw. Dienstleistung sowie Gebäude mit sozialen Einrichtungen in ihrem augenscheinlichen Zustand erfasst.

Die Beurteilung erfolgte in drei Kategorien:

- **saniert**

Die Gebäude wurden bereits saniert bzw. verfügen über nur geringen Erneuerungsbedarf. Am Gebäude bestehen keine oder nur sehr geringfügige Mängel.

- **teilsaniert**

Die Gebäude haben geringen Erneuerungsbedarf. Sie sind in unterschiedlichem Umfang teilsaniert und verfügen noch über geringe Mängel. Bei diesen Gebäuden besteht kurzfristig kein dringlicher Handlungsbedarf.

- **unsaniert**

Die Gebäude sind dem äußeren Anschein nach gänzlich unsaniert und besitzen sehr schwere bauliche Mängel. Hier besteht ganz erheblicher und dringender Erneuerungsbedarf.

Neben diesen drei Zustandskategorien wurden Neubauten nach 1990 gesondert erfasst.

In der Gesamtbilanz sind von den vorhandenen 363 Wohngebäuden

- **44 % saniert**
- **10 % teilsaniert**
- **46 % unsaniert.**



Basedowstraße 4

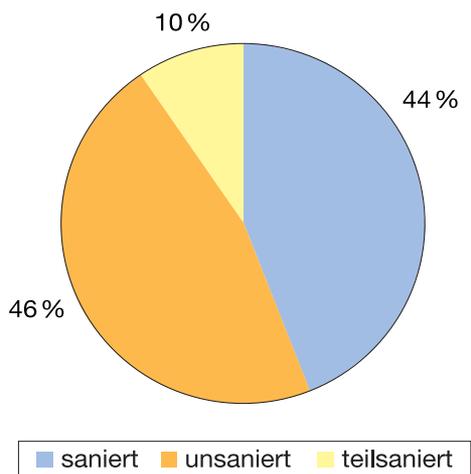
Berücksichtigt man, dass vor Beginn der Sanierungstätigkeit in Buckau 81 % der Wohngebäude bzw. 2.859 Wohnungen modernisierungsbedürftig waren, lässt sich der positive Trend nachvollziehen. Betrachtet man die Wohnungen, zeichnet sich folgendes Bild ab:

Zwischen 1992 und 2003 wurden 1.355 Wohnungen mit Fördermitteln saniert, das entspricht 42 % des heutigen Gesamtbestandes von 3.165 Wohnungen im Sanierungsgebiet.

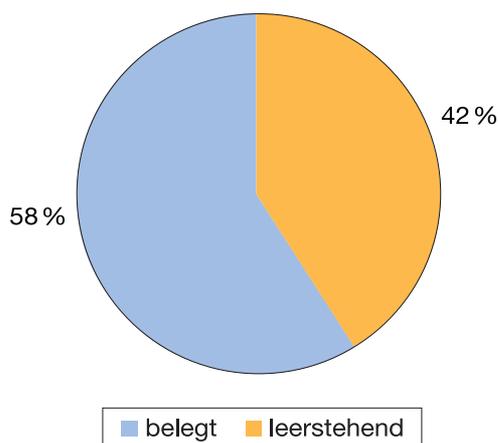
Insgesamt sind 53 % des Gesamtbestandes an Wohnungen saniert, 7 % teilsaniert und noch 40 % unsaniert. Auch bezogen auf den Wohnungsbestand bestätigt sich somit die positive Entwicklung für den Sanierungszustand der Wohnungen.

Die folgenden Diagramme zeigen den Gebäudebestand und den Sanierungszustand der Gebäude im Sanierungsgebiet:

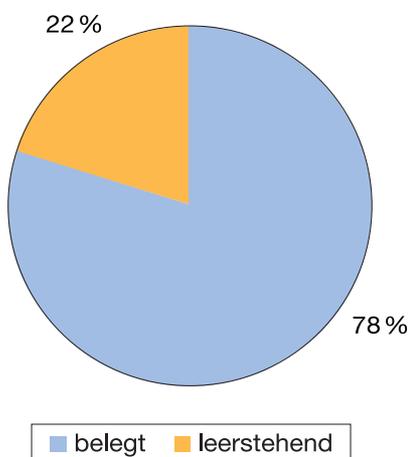
Sanierungszustand des Gebäudebestandes



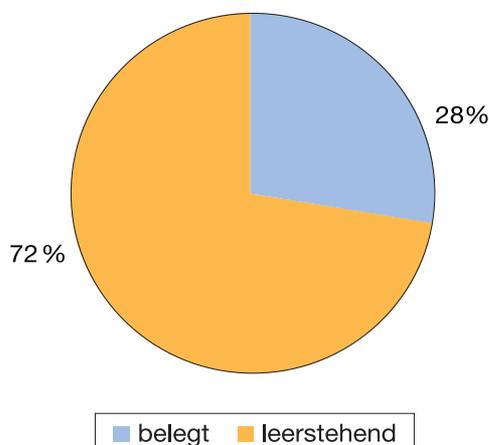
Sanierungszustand teilsanierte Wohnungen



Sanierungszustand sanierte Wohnungen



Sanierungszustand unsanierte Wohnungen



Quelle: eigene Erhebungen

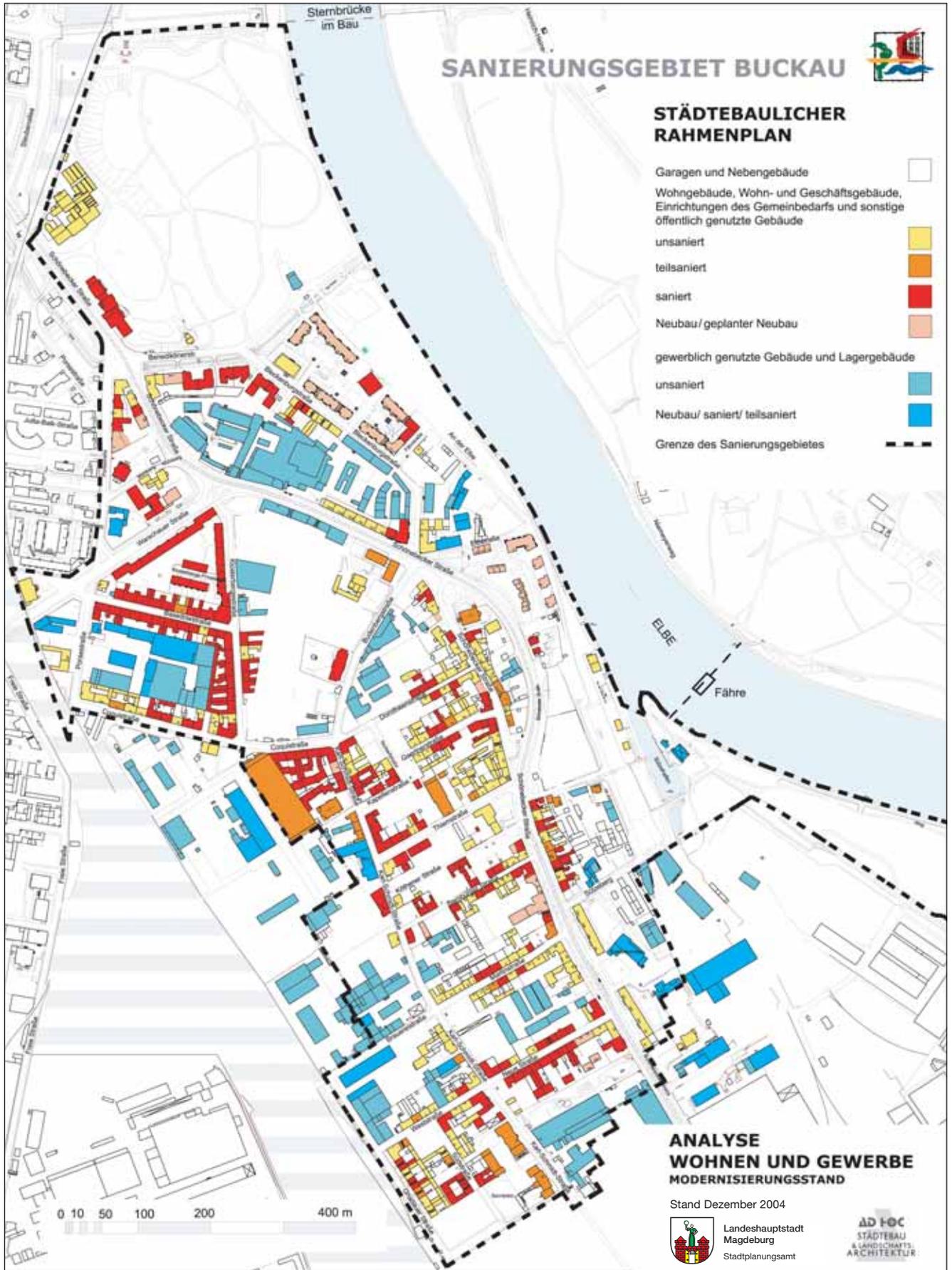
Betrachtet man die Verteilung der sanierten bzw. unsanierten Wohngebäude, so lassen sich eindeutig Schwerpunkte ablesen (siehe Karte Seite 34).

Eine Konzentration unsanierten Wohngebäude befindet sich:

- entlang des Engpasses, am Thiemplatz und Thiemstraße
- entlang der Martinstraße
- auf der Südseite der Bleckenburgstraße
- entlang Schönebecker Straße südlich der Martinstraße
- im westlichen Bereich der Coquiststraße in Richtung Bahngelände

Dagegen stehen die fast vollständig erneuerten Wohngebiete:

- entlang der Klosterbergstraße und Basedowstraße
- entlang der Benediktinerstraße
- im Quartier um die Kirche St. Norbert
- entlang der Neuen Straße



### Belegungszustand der Gebäude

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch die Belegungssituation der Gebäude und Wohnungen erfasst. Die Kartierung der Belegungssituation der Hauptgebäude und der wichtigsten Nebengebäude erfolgte durch Ortsbegehungen und äußere Beurteilung im Mai 2003, teilweise auch durch Befragungen.

Um die Schwerpunkte bezogen auf den Leerstand herauszuarbeiten, wurden wie bei der Erfassung des Modernisierungszustandes die Wohngebäude sowie die Gebäude mit einer Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung in vier Kategorien erfasst:

- **kein Leerstand**

Die Gebäude weisen nach äußerem Eindruck keinen Leerstand auf (eine leer stehende Wohnung wurde noch nicht als Leerstandsindiz gewertet).

- **geringer Leerstand**

Der Anteil der leer stehenden Wohnungen liegt deutlich unter 50 % bzw. betrifft nur das Erdgeschoss.

- **hoher Leerstand**

Der Anteil der leer stehenden Wohnungen ist dem äußeren Anschein nach deutlich über 50 %.

- **kompletter Leerstand**

Die Gebäude stehen vollständig leer.

Ähnlich wie beim Modernisierungszustand gibt es auch beim Leerstand eindeutige Schwerpunktbereiche. Der Leerstand ist konzentriert:

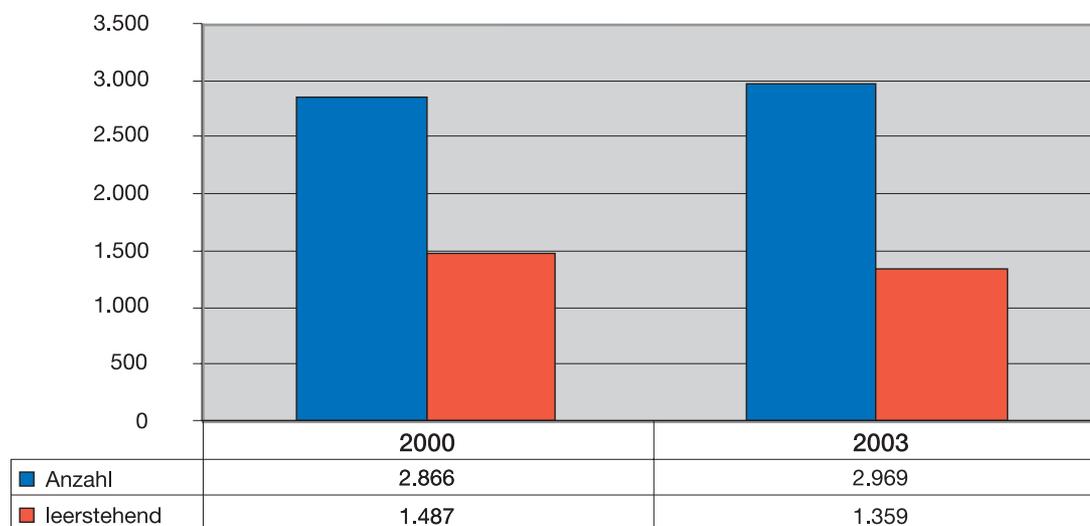
- entlang der Gnadauer Straße und der Weststraße
- entlang der Schönebecker Straße nördlich der Budenbergstraße und südlich der Martinstraße
- am Thiemplatz und der angrenzenden Thiemstraße
- entlang der Martinstraße
- entlang der Gaertner- und Dorotheenstraße
- im westlichen Bereich der Coquistraße in Richtung Bahngelände

Dagegen stehen die fast vollständig intakten Wohngebiete:

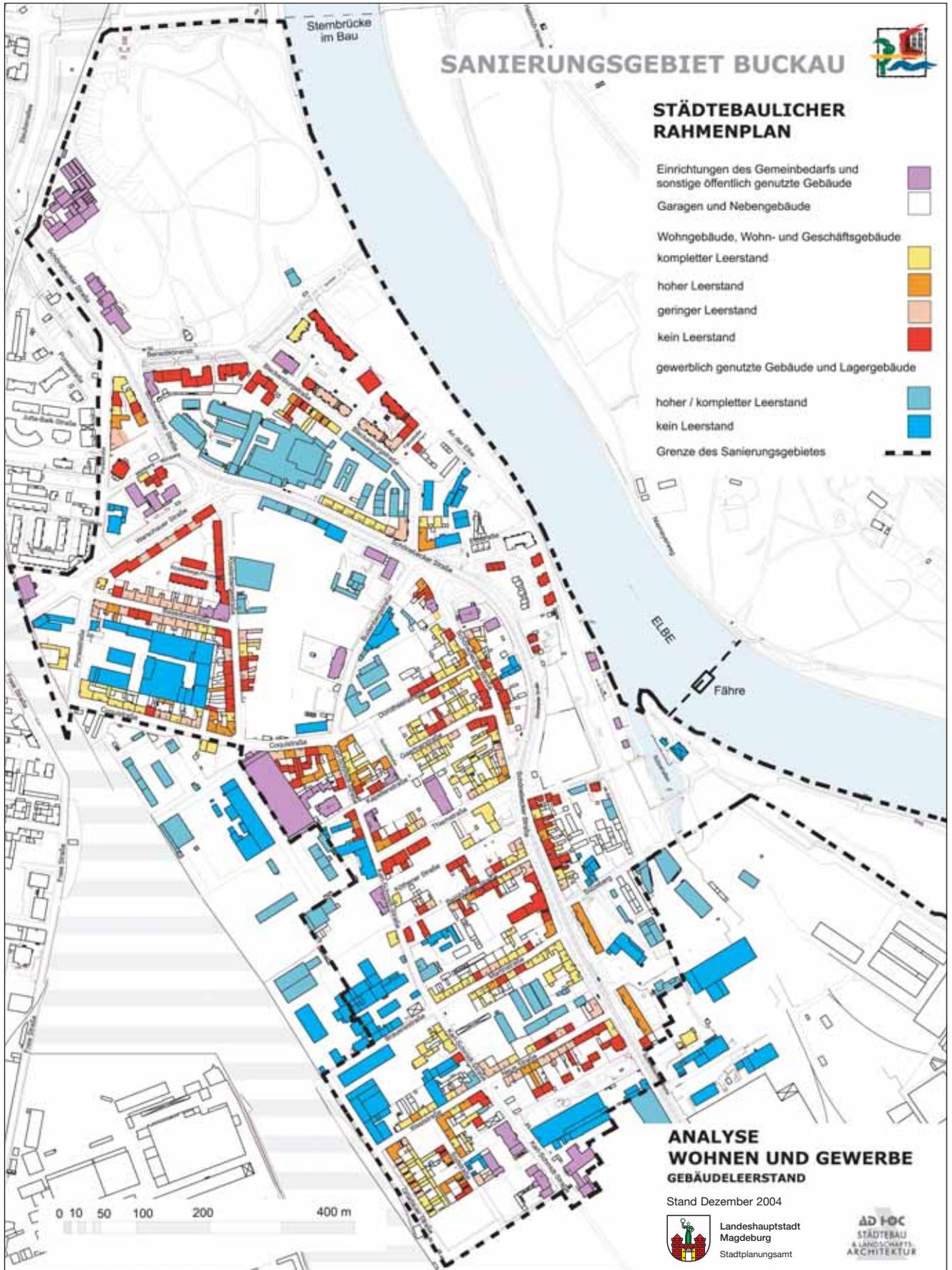
- entlang der Klosterbergstraße und Basedowstraße
- entlang der Benediktinerstraße
- im Quartier um die Kirche St. Norbert
- entlang der Neuen Straße

Betrachtet man die Belegungsquote der Jahre 2000 und 2003 so ist erkennbar, dass der Bestand an Wohnungen zugenommen hat und sich die Belegungsquote verbessert hat.

### Belegungszustand der Wohnungen im Sanierungsgebiet – Vergleich der Jahre 2000 zu 2003



Quelle: Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg



### **Wechselwirkung zwischen Modernisierungszustand und Belegung**

Bringt man Leerstand und Modernisierungszustand in eine Relation, so ist eindeutig festzustellen, dass es einen direkten Zusammenhang zwischen Belegungsquote und Modernisierungszustand gibt. Das wird zum Einen im prozentualen Verhältnis deutlich, ist aber auch im Vergleich der Pläne deutlich sichtbar.

Der Leerstand ist in unsanierter Substanz deutlich höher als in sanierter. Selbst teilsanierte Wohnungen sind wesentlich besser belegt als unsanierte.

Die Ursache dafür ist insbesondere im äußerst schlechten Zustand der unsanierten Häuser zu sehen, die teilweise seit Errichtung keine wesentlichen Modernisierungen erfahren haben. Teilweise sind diese Häuser unbewohnbar.

Wesentlichen Einfluss auf die Belegungsquote hat aber auch das Wohnumfeld. In Bereichen, in denen komplex saniert wurde, ist das Wohnumfeld wesentlich attraktiver als in Bereichen mit einer Konzentration unsanierter Häuser. Die besondere Bedeutung des Wohnumfeldes kommt in den Ergebnissen der Bürgerbefragungen zum Ausdruck. (siehe *Meinung der Bürger*)

### **3.3. Ursprüngliche Leitbilder**

Im Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Buckau von 1992 sind im Bezug auf das Wohnen folgende Leitbilder für die Verwirklichung der Sanierungsziele formuliert worden:

*„Ein stadtzentrumnahes Wohngebiet soll wieder erneuert werden.“*

Schwerpunkt war dabei die Objektsanierung/Modernisierung und Baulückenschließung.

*„Die hohe Standortgunst der potentiellen Entwicklungsflächen / Umstrukturierungsbereiche entlang des Elbufers kann zugunsten von Flächen für die Fortentwicklung der Wohnnutzung herangezogen werden.“*

Voraussetzung für die Formulierung der Leitbilder im Rahmenplan von 1992 war die Annahme, dass nach Abschluss der Sanierung ca. 4.500 Wohnungen geschaffen werden. Somit war eine Bevölkerungszahl von 7.200 bis 9.000 Einwohnern im Sanierungsgebiet nach Abschluss der Sanierung prognostiziert (1992 wohnten ca. 3.500 Menschen in Buckau).

Diese Bevölkerungsentwicklung ist nicht eingetreten. Auf Grund des gesamtstädtischen Bevölkerungsrückganges hat sich die Anzahl der Einwohner im Sanierungsgebiet trotz erfolgter Sanierungen gegenüber 1992 letztlich nicht erhöht.

Die Ziele des Rahmenplanes, Buckau als zentrumsnahes Wohngebiet zu erneuern, haben zwar weiter Bestand und entsprechen dem Grundgedanken des Stadtumbaukonzeptes für innenstadtnahe Wohnstandorte. Bei der Formulierung konkreter Ziele ist jedoch dem gesamtstädtischen Erfordernis des sinnvollen Stadtrückbaus Rechnung zu tragen.

### **3.4. Wohnungsbauentwicklung**

Dass die Gunst der Lage den Elbuferbereich Buckaus zu einem attraktiven Wohnstandort macht, beweist die fortschreitende Entwicklung von Wohnbauflächen an der Elbe. Auch das ehemalige Industriequartier 18, das zuletzt durch das MAW genutzt wurde, ist beräumt und soll nach Altlastenbeseitigung mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Derzeit liegen für Buckau folgende Bebauungspläne vor:

#### **Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 458-2 „Sülzeberg Nord“**

Der Entwurf zum Bebauungsplan trifft Festsetzungen zwischen der Elbstraße im Norden, der alten Schönebecker Straße (Engpass) im Westen, der Straße Sülzeberg im Süden und der Elbe im Osten.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Realisierung von geplanter Wohnbebauung entlang der Elbuferpromenade und des geplanten Ausbaus des Sülzefahens zur Marina einschließlich eines Parkplatzes. Darüber hinaus wird vorhandene Wohnnutzung durch die Festsetzung zum Allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich gesichert. Der Entwurf zum Bebauungsplan wird in Kürze gemäß § 3 Baugesetzbuch ausgelegt (Stand Oktober 2003).

#### **Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 458-1 „Sülzeberg Süd“**

Der Entwurf zum Bebauungsplan grenzt unmittelbar im Süden an den Bebauungsplan „Sülzeberg Nord“ und trifft Festsetzungen für das Gebiet zwischen der Straße Sülzeberg im Norden, der Elbe im Osten, dem Wasserwerk im Süden und der Schönebecker Straße im Westen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Weiterführung der nördlich vorgesehenen Wohnbebauung entlang der Marina in südlicher Richtung einschließlich der planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlichen Parkplatzanlage für den geplanten Freizeithafen. Darüber hinaus soll durch ein Mischgebiet der Übergang zu den großen Gewerbegebieten im Süden gesichert werden. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Baugesetzbuch wird zurzeit vorbereitet und den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt (Stand Oktober 2003).

### **Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 453-1 „Budenbergstraße“**

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan trifft Festsetzungen für das Gelände zwischen der Schönebecker Straße im Norden, der Budenbergstraße im Osten, der Coquiststraße im Süden und der Klosterbergstraße im Westen.

Ziel des Vorentwurfes ist die Neuordnung einer großflächigen Gewerbebrache durch die planungsrechtliche Sicherung eines Wohngebietes für Einfamilienhäuser und eines Einkaufsmarktes an der Schönebecker Straße.

### **3.5. Meinung der Bürger**

In der öffentlichen Bürgerveranstaltung im Rahmen des Arbeitskreises zum Thema Wohnen sind die sichtbaren Erfolge der Sanierung in Buckau vielfach herausgestellt worden.

Anfragen und Hinweise betrafen die Themen:

- unsanierte Häuserzeilen und Einzelgebäude als Störungen und Gefahrenquelle
- Sanierungsfördermittel
- fehlende Informationen zu Sanierungsvorhaben bei Häusern im Bestand der Magdeburger Wohnungsbauengesellschaft mbH
- gestalterische und funktionale Mängel des Wohnumfeldes

Es wurde bemängelt, dass die Neubebauung am Elbufer optisch vom Kernbereich Buckaus getrennt wird und vor einer sozialen Polarisierung warnt.

Im Monitoring sind die Bürger auch nach ihrer Wohnsituation befragt worden. Dabei gaben fast 60 % an, dass seit 1991 an der Wohnung oder am Haus umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden.

Bemerkenswert sind die Antworten auf die Frage nach Umzugsabsichten. Dabei gaben 54 % der Befragten an, dass sie möglicherweise innerhalb der nächsten zwei Jahre umziehen wollen. Die Motive für bestehende Umzugsabsichten können teilweise als Anzeichen für Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld gewertet werden.

<b>Motive für Umzugsabsichten</b>	<b>% der Befragten</b>
<i>Berufliche Gründe</i>	42,2 %
<i>Qualität des derzeitigen Wohnumfeldes (zu viel Lärm, verfallene Gebäude etc.)</i>	40,5 %
<i>Zustand der jetzigen Wohnung (zu groß, zu klein, schlechte Ausstattung)</i>	24,9 %
<i>private Gründe</i>	22,5 %
<i>Zusammensetzung der Nachbarschaft</i>	20,8 %
<i>Erwerb von Haus- oder Wohnungseigentum</i>	6,9 %
<i>Kündigung durch Vermieter/Ablauf des befristeten Mietvertrages</i>	1,7 %
<i>Andere Gründe</i>	24,9 %

Quelle: Prozessbegleitendes Monitoring

### **Zusammenfassung**

Abweichend von den gesamtstädtischen Tendenzen kam es in Buckau in den letzten Jahren zu einem Bevölkerungswachstum, das seine Ursachen sowohl in der Wiederherstellung von Wohnraum in unsanierten Gebäuden im Kernbereich als auch in der Bebauung des attraktiven Elbuferbereiches hat. Die Neubaumaßnahmen tragen zur sozialen Durchmischung bei. Nach wie vor verfügt das Sanierungsgebiet über eine Vielzahl unsanierter Wohnhäuser, insbesondere innerhalb der gründerzeitlichen Bausubstanz im Kernbereich. Charakteristisch ist hier der hohe Anteil an Privateigentum.

Der Leerstand, der in direktem Zusammenhang mit den Modernisierungsständen steht, ist dementsprechend im Sanierungsgebiet überdurchschnittlich hoch. Die leer stehenden Vorder- und Hinterhäuser erzeugen ein desolates Wohnumfeld. Die Tatsache, dass innerhalb intakter Wohnbereiche die Belegungsquote der Gebäude deutlich höher ist, muss mit der Wirkung des Wohnumfeldes begründet werden. Freigeräumte, vormals gewerblich genutzte Flächen, stellen Neubaupotentiale für Buckau dar.

## 4. Soziale Infrastruktur

### 4.1. Schulen

In Buckau gibt es drei Allgemeinbildende Schulen:

- Grundschule Buckau
- Sekundarschule Heinrich Heine
- Erich Kästner Schule/Schule für Lernbehinderte

Gemäß Schulentwicklungsplan sollen die derzeit in Buckau befindlichen Schulen erhalten bleiben.

Die Tabellen zeigen die Schülerentwicklung der letzten Jahre einschließlich der prognostizierten Zahlen für die nächsten Schuljahre.

#### Schülerentwicklung der Gesamtschule Buckau

Prognose

Schuljahr	2001/02	2002/03	2003/04	2004/05	2005/06	2006/07
Klassen	7	6	7	7	7	7
Anzahl Schüler	117	104	104	125	132	137

#### Schülerentwicklung der Sekundarschule Heinrich Heine\*

Prognose

Schuljahr	2001/02	2002/03	2003/04	2004/05	2005/06	2006/07
Klassen	15	14	14	13	16	14
Anzahl Schüler	311	278	274	261	320	294

\*Der Schüleranstieg ab 2005/2006 resultiert aus der schrittweisen Zuführung von Schülern aus dem Stadtteil Salbke auf Grund der auslaufenden Beschulung der Sekundarschule „E. v. Reggow“.

#### Schülerentwicklung der Erich Kästner Schule/Schule für Lernbehinderte

Schuljahr	2001/02	2002/03	2003/04
Klassen	16	15	14
Anzahl Schüler	189	156	156

Quelle: Sport- und Schulverwaltungsamt

Nach Angaben des Kommunalen Gebäudemanagements sind die Schulen flächenmäßig derzeit nur zu etwa 40 % ausgelastet. An allen drei Schulen sind aus Mitteln der Städtebauförderung Fassadensanierungen vorgenommen worden. Der Ausstattungsgrad der Schulen

sowie die Lehrbedingungen sind auf Grund dringend notwendiger Modernisierungsmaßnahmen noch unbefriedigend. Die Sanitärbereiche sind stark sanierungsbedürftig. Die Fachraumbedingungen sind auf den neuesten Stand auszurichten.

## 4.2. Kindertagesstätten

In Buckau gibt es drei Kindertagesstätten (zwei Kitas in Freier Trägerschaft und eine städtische Kita) sowie eine Horteinrichtung, die räumlich an die Grundschule Buckau gekoppelt ist. Die vorhandenen Einrichtungen sind derzeit ausreichend.

### Übersicht der Kindertagesstätten bzw. Kindereinrichtungen in Magdeburg/Buckau

Jahr	Name der Einrichtung	Kinderkrippe KK	Kindergarten KG	Anzahl der Plätze (gesamt)	Anzahl der belegten Pätze (gesamt)	
					KK	KG
2001	St. Gertrauden (evangelisch) Schönebecker Str. 17	8	22	30	6	23
2002		8	22	30 – 38	7	24
2003		8	22	30 – 38		
2001	St. Norbert (katholisch) Kapellenstr. 3	14	26	40	11	34
2002		14	32	46	9	36
2003		14	36	50		
2001	Buckauer Spatzen Schönebecker Str. 68				29	37
2002		30	38	68	28	40
2003						
2001	Hort Buckau Karl-Schmidt-Str. 24					56
2002				57		52
2003				57		50

Quelle: Jugendamt Magdeburg

## 4.3. Erziehungs- und Bildungseinrichtungen

Der BAJ Magdeburg e.V. – Berufliche Ausbildung und Qualifizierung Jugendlicher und Erwachsener – führt mit Unterstützung des Arbeitsamtes berufliche Bildungsmaßnahmen für Arbeitslose, insbesondere für benachteiligte Gruppen, durch. Der gemeinnützige Verein verfolgt das Ziel, Jugendarbeitslosigkeit durch vernetzte arbeitsmarktpolitische Maßnahmen und wirtschaftsförderliche Konzepte zu verhindern bzw. zu bekämpfen.

Das Ausbildungszentrum, das 1994 fertig gestellt wurde, bietet über 300 Ausbildungsplätze an, unter anderem auch für Mitarbeiterqualifizierung und für überbetriebliche Berufsausbildung. Der Verein nutzt das Quartier der ehemaligen Maschinenbaufabrik Rudolf Wolf und knüpft mit angebotenen Ausbildungsberufen der handwerklich-

technischen Orientierung an Buckauer Traditionen an. Die Akademie Überlingen bietet Umschulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie berufsbegleitende Fortbildungsmaßnahmen an und führt Berufserstausbildungen durch.

Das Ausbildungsspektrum orientiert sich am Bedarf des Arbeitsmarktes und betrifft derzeit die Bereiche Hotel- und Gaststättenwesen sowie kaufmännische und technische Bereiche.

Eine weitere in Buckau ansässige Bildungseinrichtung ist das Technologie- und Berufsbildungszentrum (tbz), in der bundesweit anerkannte Abschlüsse erworben werden können.

#### 4.4. Freizeit, Sport und Spiel

Im Haus der offenen Tür (HOT) „Alte Bude“ in der Karl-Schmidt-Straße haben Kinder und Jugendliche die Möglichkeit, unter pädagogischer Anleitung ihre Freizeit sinnvoll zu gestalten. Die Betreuung erfolgt durch den BAJ Magdeburg e.V. Angeboten werden u. a. Kurse für kreatives Gestalten, Basteln, Fitness und Kraftsport, Gitarrenworkshops und Selbstverteidigungskurse für Mädchen. Das Jugendcafé bietet neben Kommunikationsmöglichkeiten auch Spielmöglichkeiten wie Billard, Tischtennis und Gesellschaftsspiele. Im Obergeschoss des HOT befindet sich das Jugendzentrum Quo Vadis e.V. Angeboten werden umfangreiche Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche bis zum 18. Lebensjahr. Der integrierte Kinderklub „Maxe Buckau“ bietet Spielmöglichkeiten für 6 bis 10 Jährige an. Die einzige Sporteinrichtung in Buckau ist die Sporthalle an der Coquistraße. Die Halle wird von der Sonderschule „Erich Kästner“ für den Schulsport, von Berufsschulen sowie für den Vereinssport genutzt. Sie hat dringenden Sanierungsbedarf, insbesondere im Sanitär- und Umkleidetrakt. Die Sporthalle wird zur Komplettierung der Sportmöglichkeiten und des Sportangebots dringend benötigt und sollte dementsprechend weiter betrieben und zumindest schrittweise saniert werden.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen ehemaligen Lokschuppen. Das Sport- und Schulverwaltungsamt beabsichtigt die Aufgabe der Halle auf Grund des hohen Sanierungsaufwandes und der hohen Bewirtschaftungskosten. Die starke Frequentierung der Halle unterstreicht jedoch den dringenden Bedarf dieser Sporthalle bzw. einer Alternative. Für den Schulsport und die Vereinsarbeit fehlt ein Sportplatz, der möglichst in räumlicher Verbindung mit der Sporthalle stehen sollte. Unzureichend sind auch die übrigen Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien. Dringend erforderlich ist mindestens ein Bolzplatz für die Altersgruppe ab 12 Jahre. Die geplante „Open Area“, ein Projekt der Landesinitiative URBAN 21, als Sport- und Freizeitfläche, wird 2005 fertig gestellt. Vorgesehen sind Spielfelder für Ballspielarten, eine Skaterbahn mit einer Halfpipe und eine Kletterwand. Der Bedarf an Spielplätzen ist in Buckau nicht gedeckt. Ausgehend von der Bedarfzahl von 2,25 m<sup>2</sup>/Einwohner ergibt sich ein Gesamtbedarf an Kinderspielplätzen von 9.729 m<sup>2</sup> (bei 4.324 Einwohnern, Stand 31.12.2002). Der Bestand beträgt derzeit ca. 6.500 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche. Damit ergibt sich für Buckau ein Fehlbedarf von 3.229 m<sup>2</sup>.

Quelle: Magdeburger Stadtgartenbetrieb  
Die Erfassung der Spielplätze erfolgt nach Stadtteilen.

Eine Auflistung der Kinderspielplätze in Buckau erfolgt im Kapitel FREIRAUM.

#### 4.5. Gesundheit und Soziales

##### Angebote für Jugendliche

Für ein Jugendwohnprojekt wurde das Haus Thiemstraße 13 nach Sanierung von der BauBeCon an den Verein Wabe e.V. (Wohnen alternativ bezahlbar) vermietet. Hier stehen jungen Erwachsenen, die nur über geringe finanzielle Mittel verfügen, preiswerte Wohnungen zur Verfügung. Bei Bedarf werden auch Anleitungen zur selbstständigen Lebensführung gegeben. Innerhalb des Hauses besteht die Möglichkeit zum Engagement in zwei offenen Projekten (Projekt „Stadtteilladen“ und „Blaue Welt Archiv“). Das Café ist gleichzeitig Kommunikationspunkt.

##### Angebote für Senioren

Eine Begegnungsstätte für Senioren befindet sich in der Coquistraße 17. Träger ist die Volkssolidarität, Landesverband Sachsen-Anhalt e.V., Stadtverband Magdeburg.

Die Angebote reichen von Gymnastik und Seniorentanz über Spielabende bis zu Themenabenden. Für Veranstaltungen stehen jeweils 60 Plätze zur ständigen Verfügung. Die Einrichtung ist sehr gut besucht und zieht auch Bürger aus anderen Stadtteilen Magdeburgs an.

Das Altenpflegeheim „Haus Budenberg“, eine stationäre Pflegeeinrichtung in der Budenbergstraße 9, befindet sich in kommunaler Trägerschaft. Es bietet 48 Plätze und ist voll belegt.

##### Sonstige Einrichtungen

Das „Haus der sozialen Dienste“ in der Thiemstraße 12, in Trägerschaft der Arbeiter Wohlfahrt Landesverband Sachsen-Anhalt e.V. bietet Familienhilfe, Schwangerschaftsberatung, Konflikt-, Sucht- und Schuldnerberatung an.

Im Buckauer Bahnhof befindet sich die Suppenküche „Magdeburger Tafel“.

Das Stiftungsgebäude des Industriellen C. Louis Strube in der Basedowstraße 15–17 dient als Wohnheim zwangsgeräumter Mieter.

##### Gesundheitsversorgung

Zahlenmäßig stellt sich die Versorgung Buckaus mit Ärzten und Apotheken folgendermaßen dar.

Anzahl der niedergelassenen Ärzte	27
Anzahl der Zahnärzte	4
Anzahl der Apotheken	4

#### 4.6. Ursprüngliche Leitbilder

Die Leitbilder des Rahmenplanes von 1993 sahen den Erhalt, die Komplettierung und die Erneuerung der Gemeinbedarfseinrichtungen vor.

Als Ziele wurden die Sanierung der Schulen, die Schaffung von Jugendeinrichtungen, von Spiel- und Sportflächen für Kinder und Jugendliche und die Schaffung einer Altenbegegnungsstätte formuliert.

Die derzeit in Buckau vorhandenen Einrichtungen für Kinder, Jugendliche und ältere Bürger, die mit Unterstützung der Landeshauptstadt Magdeburg und der BauBeCon initiiert wurden, und von Freien Trägern und Vereinen betrieben werden, stehen für die Sanierungserfolge und das soziale Engagement in Buckau.

Alle der vorgenannten sozialen Einrichtungen entstanden nach 1993. Die Sanierung der Gebäude erfolgte aus Sanierungsmitteln.

Aus der damaligen Prognose der Bevölkerungsentwicklung resultierte die Notwendigkeit, „*mindestens zwei neue Kindertagesstätten-Standorte vorzusehen.*“

Diese Forderung hat angesichts der tatsächlichen Entwicklung keinen Bestand mehr. Die Modernisierung der Schulen ist mit der Fassadensanierung begonnen worden, insgesamt aber nicht abgeschlossen.



Schulgebäude Karl-Schmidt-Straße 24 und 25

#### 4.7. Meinung der Bürger

In den Beratungen des Arbeitskreises wurde das umfangreiche Angebot an sozialen Einrichtungen gewürdigt. Defizite wurden immer wieder beim Angebot an Spiel- und Sporteinrichtungen, insbesondere an Sport- und Bolzplätzen, aufgezeigt. Kritisiert worden ist die Tatsache, dass die „Open Airea“ nur bauabschnittsweise realisiert wird und nicht mit dem Sportbereich begonnen wurde. Die Auswertung der Befragungen zeigt ein ähnliches Bild. Weit über die Hälfte der Befragten hält das Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie das Angebot an Sportplätzen und Sporthallen für unzureichend.

#### Zusammenfassung

Die in Buckau vorhandenen Bildungs- und Erziehungseinrichtungen decken den derzeitigen Bedarf. Innerhalb der Schulen sind Flächenreserven vorhanden, die schulverträglichen Nutzungen dienen können. In Buckau hat sich eine große Zahl sozialer Einrichtungen in freien Trägerschaften etabliert. Das Spektrum ist breit. Für Kinder, Jugendliche und ältere Bürger, aber auch benachteiligte Randgruppen, stehen Begegnungsstätten und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung. Unbefriedigend ist das Angebot an Einrichtungen für Sport und Spiel, insbesondere für Freiraumaktivitäten.



Ehemalige Feuerwache Buckau

## 5. Gewerbe / Dienstleistung / Einzelhandel

### 5.1. Historische Industrie- und Gewerbegebiete und ihre heutige Nutzung

Der geschichtliche Ablauf der rasanten industriellen und gewerblichen Entwicklung seit dem 19. Jahrhundert in Buckau ist im Kapitel Nutzungsstruktur beschrieben.

Durch Expansion und Fusionen der Maschinenbaufabriken entstanden Industriequartiere, die große Flächen Buckaus einnahmen und die dichte Wohnbebauung im Kernbereich umlagerten. Die historischen Industrie- und Gewerbequartiere werden nachfolgend näher betrachtet.

Dabei werden die bedeutenden Maschinenbaubetriebe in ihrer strukturellen Entwicklung bis zur Wende beschrieben sowie die heutigen Nutzungen und der Gebäudebestand dargestellt.

Die Maschinenbaubetriebe, die für die deutsche Ausrüstung bedeutend waren, wurden im II. Weltkrieg zur Zielscheibe der alliierten Luftangriffe. Hierunter fielen auch in Buckau ansässige Betriebe.

Nach Übergabe an die Sowjetarmee erfolgte ihre vorläufige Umwandlung in Sowjetische Aktiengesellschaften. In den 50er Jahren gingen diese in das Volkseigentum der DDR über. Nach schrittweisem Aufbau setzte wieder die Produktion ein. Da die traditionellen Handelswege zwischen West- und Mitteldeutschland auseinander gebrochen waren, setzte die neue politische Führung auf eine wirtschaftliche Neuorientierung nach Osten. Magdeburg wurde zum Zentrum des Schwermaschinen- und Chemieanlagenbaus sowie zum Umschlagplatz für den Binnenhandel in der DDR.

Mit dem Wegbrechen der Absatzmärkte nach der politischen Wende konnten die Betriebe nicht fortbestehen. Da adäquate Nachnutzungen der Industriebetriebe auf Grund der stark vernachlässigten Bausubstanz, der vielfach kontaminierten Böden und der Wirtschaftsentwicklung der letzten Jahre nur in geringem Umfang realisiert werden konnten, liegt ein großer Teil der ehemaligen Gewerbeflächen brach. Hier finden sich jedoch bedeutende Zeugnisse der Industriearchitektur, die als Baudenkmale zu erhalten sind.

Der Übersichtsplan zeigt die Gewerbeflächen und die Standorte der größten Betriebe, jeweils mit den ursprünglichen Betrieben und den betrieblichen Nutzungen zur DDR-Zeit.

### **Schäffer und Budenberg Maschinenbaufabrik**

*VEB Messgerätewerk „Erich Weinert“ (MESSMA)*

*VEB Magdeburger Armaturenwerk (MAW)*

1859 gründeten Bernhard Schäffer und Christian Budenberg ein Unternehmen zum Bau von Manometern. In der „Mechanischen Werkstatt“ wurden für die leistungsstarken Maschinen die dringend benötigten Messinstrumente hergestellt. Auf Grund der starken Nachfrage konnte das Unternehmen alsbald unter „Maschinen- und Dampfkesselarmaturenfabrik“ firmieren. Das Gelände der Schäffer und Budenberg Maschinenbaufabrik erstreckte sich über drei Quartiere.

Das Quartier 23 wurde während der DDR-Zeit durch das VEB Messgerätewerk „Erich Weinert“, eine der wichtigsten Fabriken des Magdeburger Maschinenbaus, genutzt. Von den bestehenden denkmalgeschützten Fabrikanlagen sind der längliche zweigeschossige Fachwerkbau an der Schönebecker Straße, der als Tischlerei genutzt wurde, sowie das große Werkstattgebäude für den Manometerbau und späteren Instrumentenbau, ein hoher lang gestreckter Geschossbau mit Seitenflügeln, besonders erwähnenswert.

Das Quartier 18, das später durch den VEB Magdeburger Armaturenwerk genutzt wurde, ist im Innenbereich komplett geräumt. Stehen geblieben sind die Gebäude, die als Kulturdenkmale erhalten werden sollen. Das Verwaltungsgebäude der Messgerätefabrik Schäffer und Budenberg an der Schönebecker Straße entstand im Neurenaissancestil mit nördlicher Prägung. Markant ist der große giebelförmige Dachkerker.

In der Klosterbergstraße entstand 1906 ein Dreherei- und Schlossereigebäude. Das Haus Nr. 13 diente als zum Betriebsgrundstück gehörendes Wohnhaus. Ebenfalls in diesem Quartier liegt die Budenbergsche Villa.

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts dehnte sich das Betriebsgelände auf das Areal östlich der Budenbergstraße aus (Quartier 17). Hier befinden sich in geschlossener Fassadenfront als denkmalgeschützte Gebäude: eine dreigeschossige Tischlerei, ein viergeschossiges Modellhaus und die zweigeschossige Gussputzerei.

Während die Gewerbebauten der Quartiere 23 und 17 im Wesentlichen leer stehen, befindet sich das Quartier 18 bereits in Umgestaltung. Nach der Entkernung erfolgt derzeit die Altlastenbeseitigung. Vorgesehen ist die Umwandlung des Quartiers in ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern. Mit einbezogen in das Gesamtkonzept werden die Baudenkmale, die für Dienstleistung und nicht störendes Gewerbe genutzt werden sollen. Das Kürzel MAW soll künftig für „Miteinander Arbeiten und Wohnen“ stehen.

### **Maschinenfabrik R. Wolf**

Die Maschinenfabrik R. Wolf wurde 1862 gegründet. Zunächst wurden Lokomobile produziert, später kamen Kesselanlagen hinzu, und im Laufe der Weiterentwicklung wurden Dreschmaschinen, Transmissionsanlagen, Fabrikanlagen, Kreiselpumpen und Schiffsschrauben gefertigt.

Im Gebäudekomplex der R. Wolf Maschinenfabrik befanden sich das Modellhaus und das Verwaltungs- und Werkstattgebäude mit der hydraulischen Nieterei (Nr. 9–11). Im Ergebnis umfangreicher Sanierungsarbeiten in den Jahren 1992–1993 sind diese Gebäude zu einer multifunktionalen Berufsbildungsstätte umgebaut und dem BAJ Magdeburg e.V. zur Verfügung gestellt worden. Bislang ungenutzt ist die denkmalgeschützte Maschinenbauhalle hinter dem BAJ, das so genannte Kernlager, die ergänzende Funktionen zum BAJ übernehmen kann. Die Gebäude Nr. 12 und 13 waren ursprünglich Produktions- und Lagerhallen. Diese nach dem II. Weltkrieg teilzerstörten Gebäude sind 1998–2000 saniert und modernisiert worden. Heute beherbergt das Gebäude Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen (HOT, Quo vadis). Ein Teil der noch erhaltenen Produktionsgebäude der Maschinenfabrik R. Wolf wird derzeit durch die Abtshof Magdeburg GmbH genutzt. Noch erhalten sind das Casino und die Fabrikantenvilla von R. Wolf an der Karl-Schmidt-Straße. Der bauliche Zustand der beiden als Baudenkmale ausgewiesenen leer stehenden Gebäude ist sehr schlecht.

### **Maschinenfabrik Buckau AG**

*VEB Schwermaschinenbau „Georgi Dimitroff“*

Im Jahr 1838 erwarb die Magdeburger-Dampfschiffahrts-Companie eine 1,3 ha große Ackerfläche für ihr Betriebsgelände. Die Geschäftstätigkeit begann mit dem Bau von Binnenschiffen. Hinzu kam die Produktion zugehöriger Baugruppen wie Dampfmaschinen. Ende des 19. Jahrhunderts dehnte sich die Produktion auf den Bau von Lokomobilen und Fertigungsmaschinen für die Zuckerherstellung aus. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts begann die Entwicklung und Fertigung von Abbaugeräten für den Tagebaubetrieb. Parallel dazu kam es zur Fusion mit anderen Betrieben und zur Aufweitung der Betriebsflächen. Es entstand die Maschinenfabrik Buckau AG.

Nach dem II. Weltkrieg wurde die Maschinenfabrik in eine Sowjetische Aktiengesellschaft umgewandelt. Nach Rückübertragung an die DDR erfolgte die Umstrukturierung zum VEB Schwermaschinenbau „Georgi Dimitroff“. Die alten Gebäude wurden den wirtschaftlichen Möglichkeiten entsprechend nur notdürftig unterhalten und befanden sich nach Stilllegung des Produktionsbetriebes in einem schlechten Zustand. Der jetzige Eigentümer, der Entsorgungsbetrieb „Pape Entsorgung GmbH & Co. KG“, hat ein Konzept zur Revitalisierung des Industriegeländes erarbeiten lassen, auf dessen Grundlage eine Strukturierung des Grundstücks erfolgte.



Maschinenfabrik R. Wolf, Werk Buckau, 1936

Ziel war und ist die weitgehende Erhaltung des industriellen Charakters der Gesamtanlage und die Einrichtung nachhaltig wirtschaftlicher Nutzungen. Teile des Konzeptes sind bereits umgesetzt. Auf dem Grundstück haben sich Entsorgungsfirmen, Speditionen, Dienstleistungsunternehmen und mit dem Rennring Magdeburg auch eine Sport- und Freizeiteinrichtung etabliert. Erhalten geblieben ist der Verseilmaschinenbau, eine Nachfolgefirma des SKET.

### **Eisen- und Stahlwerk Otto Gruson & Co.**

*VEB Schwermaschinenbaukombinat*

*„Ernst Thälmann“ (SKET)*

1871 eröffnete der Bruder Hermann Grusons seine Eisengießerei. Mit Inbetriebnahme einer Anlage zur Stahlgewinnung entwickelte sich das Unternehmen Anfang des 20. Jahrhunderts zu einem weltweit führenden Stahlformgusshersteller.

Zu DDR-Zeiten wurde es durch Eisengießerei des VEB Schwermaschinenbaukombinat „Ernst Thälmann“ (SKET) genutzt. Das Gelände befindet sich am unmittelbaren Rand, außerhalb des Sanierungsgebietes.

An der Schönebecker Straße sind das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude, als Eckgebäude zur Sandbreite, erhalten geblieben sowie ein fast 200 m langer Hallenbau, ehemals die Dreherei, der in mehreren Bauphasen errichtet wurde. Beide Gebäude stehen leer. Der rückwärtige Bereich ist beräumt.

### **Ehemalige Dampfbierbrauerei Reichardt und Schneidewien (bis 1918)**

*Abtshof Brauerei*

Von der ehemaligen Brauerei ist an der Brauereistraße 4 eine Gebäudegruppe erhalten. Auffällig ist das turmartige ehemalige Malzlager mit Zinnenbekrönung. Ein Teil des Geländes wurde für die 1924 gegründete Spirituosenfabrik Abtshof verwendet, der Rest wurde durch verschiedene Betriebe, u. a. den VEB Technische Gase, genutzt. Momentan beherbergt es ein Event-Logistik-Center.



L. Strube, 1890

### **Maschinen- und Armaturenfabrik C. Louis Strube**

*VEB Messgeräte- und Armaturenwerk „Karl-Marx“*

Die Maschinen- und Armaturenfabrik C. Louis Strube wurde 1864 gegründet und auf dem Gelände Porsestraße 19 neu errichtet. Die Produktion der Firma stützte sich vor allem auf eigene Patente. Die überwiegend in Buntmetall gefertigten Produkte waren für den Eisenbahn- und Schiffsbau bestimmt.

Während der DDR-Zeit entstand hier der VEB Spezialarmaturen. Heute beherbergt das Firmengrundstück, das sich innerhalb des komplex sanierten Quartiers 19 zwischen Basedowstraße und Coquiststraße befindet, unter der Bezeichnung „Strube-Center“ mehrere Firmen, unter anderem die Polte Armaturen GmbH, die Magdeburger Hydraulik GmbH, die NOVA Industriearmaturen GmbH, die DB Telematik GmbH sowie Einzel-, Großhandels- und Dienstleistungsunternehmen. Das gesamte Firmengelände ist zu einem Denkmalbereich erklärt worden.

### **Eisenbahnhauptwerkstatt Magdeburg-Buckau**

*Deutsche Reichsbahn/Deutsche Bahn AG*

Am unmittelbaren Rand des Sanierungsgebietes befindet sich das Gelände der ehemaligen Buckauer Eisenbahnhauptwerkstatt, später Königlich Preussischen Eisenbahnhauptwerkstatt, das auch heute zum Bahngelände der Deutsche Bahn AG gehört.

Die derzeitige Sporthalle Coquiststraße 16 war ursprünglich eine Wagenreparaturwerkstatt. Auf dem Gelände befinden sich weitere Baudenkmale, die zumeist leer stehen. Bemerkenswert ist das ehemalige Magazin, ein lang gestreckter roter Ziegelbau, dessen Mittelbau ein Wasserturm bildet.

*Quellen: „Industriearchitektur in Magdeburg“, H. 46/99 Stadtplanungsamt*

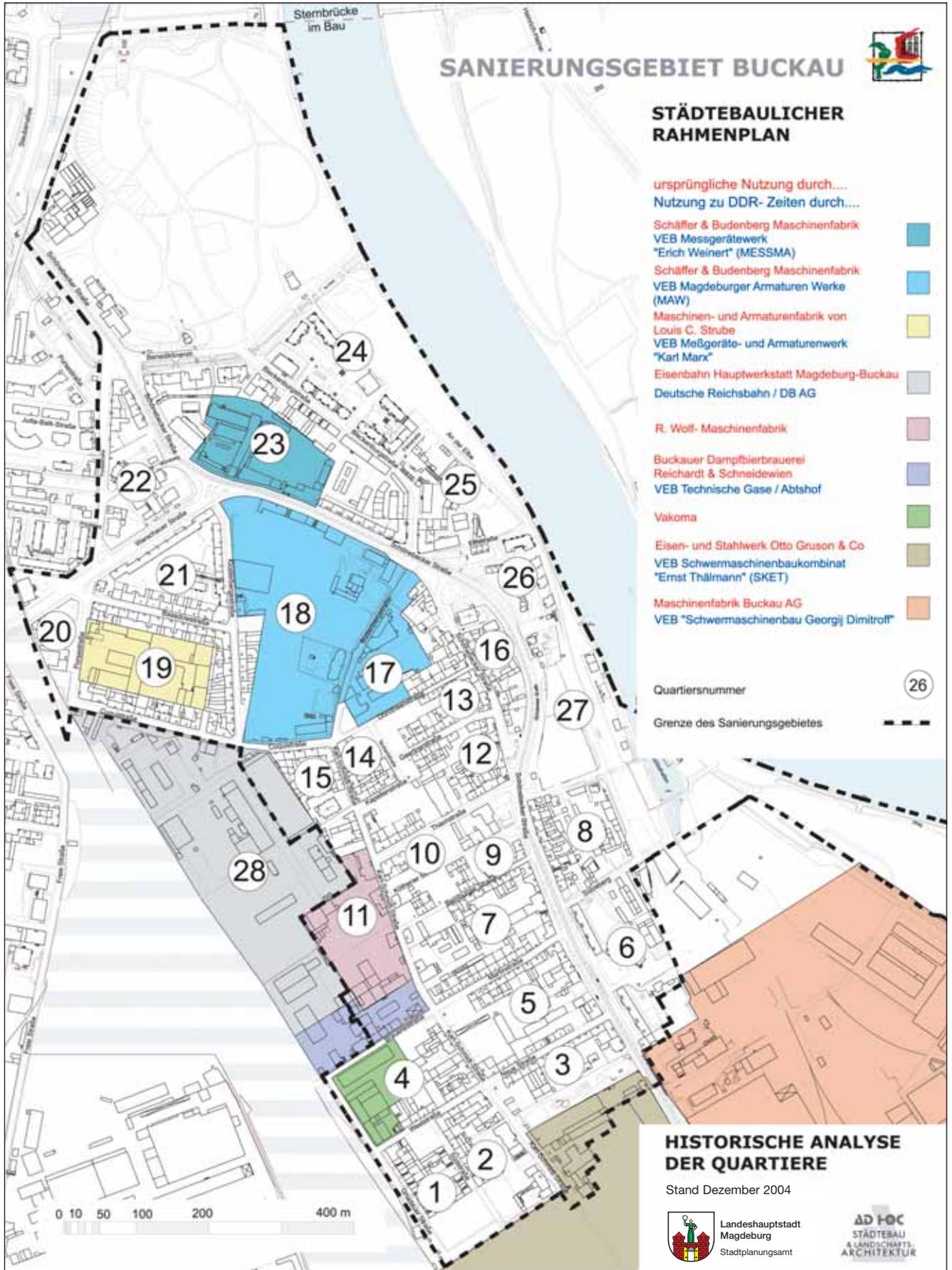
*„Denkmalschutz und Denkmalpflege in Magdeburg“, Architekt Frank Becker*

*„Magdeburg – Architektur und Städtebau“*

*Verlag Janos Stekovics*



Ehemaliges Polte-Armaturen Gebäude



## 5.2. Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt

### Gewerbeentwicklung

Zwar ist im Stadtteil Buckau die Zahl der Gewerbeanmeldungen gegenüber den Vorjahren gestiegen, sie liegt aber dennoch unter der Zahl der Gewerbeabmeldungen.

### Gewerbean- und Gewerbeabmeldungen in Buckau

Jahresstatistik	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2000	31.12.1999
Gewerbeanmeldungen	71	54	68	68
<i>Veränderungen gegenüber dem Vorjahr</i>	+17	-14	0	-6
Gewerbeabmeldungen	85	68	90	63
<i>Veränderungen gegenüber dem Vorjahr</i>	+17	-22	+27	+5

Quelle: Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg

Die Entwicklung der Anzahl IHK-zugehörige Betriebe ist in Buckau entsprechend der gesamtstädtischen Entwicklung positiv zu bewerten (keine Rückgänge).

### Übersicht der Betriebe Buckaus nach Wirtschaftszweigen

#### IHK-zugehörige Betriebe – Stand 31.12.2002

<b>Unternehmen gesamt</b>	<b>100</b>
verarbeitendes Gewerbe	7
Baugewerbe	3
Handel	27
Gastgewerbe	7
Verkehr u. Nachrichtenübermittlung	2
Kredit- u. Versicherungsgewerbe	9
Sonstiges	45

#### Handwerksbetriebe- und handwerksähnliche Betriebe

Bau- u. Ausbaugewerbe	24,7 %
Elektro- u. Metallgewerbe	34,0 %
Holzgewerbe	10,9 %
Bekleidungs-, Textil- u. Ledergewerbe	4,0 %
Nahrungsmittelgewerbe	2,0 %
Gewerbe Gesundheits- u. Körperpflege	19,9 %
Glas-, Papier, Keramik u. sonstige Gewerbe	4,5 %

Quelle: Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg

## Räumliche Verteilung von Gewerbe und Einzelhandel

### *Räumliche Verteilung der Gewerbebetriebe*

Wie im Kapitel „Nutzungsstruktur“ beschrieben, konzentrieren sich die gewerblichen Nutzungen immer mehr auf die Gewerbegebiete, deren Existenz sowohl durch die Bauleitplanung als auch durch akzeptable Verkehrsanbindung gesichert ist. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg sind in Buckau

- der Bereich westlich der Karl-Schmidt-Straße
  - das gesamte Areal südlich der Sanierungsgebietsgrenzen beidseitig der Schönebecker Straße
  - der Innenbereich des Quartiers zwischen Basedowstraße und Coquiststraße
  - ein Teil des Quartiers zwischen Budenberg- und Dorotheenstraße
- als Gewerbegebiete ausgewiesen.

Hier wurden bestehende Industriebauten und Gewerbeflächen auf der Grundlage von Nutzungskonzepten revitalisiert. Es existieren intakte Gewerbebetriebe.

Westlich der Karl-Schmidt-Straße befinden sich die Abthof Magdeburg GmbH, die adm-Aludruckguß GmbH, die einen Hallenneubau nutzt, und ein Logistik-Center.

Im Quartier an der Basedowstraße hat sich im „Strube-Center“ eine Vielzahl von Gewerbebetrieben etabliert. Auf dem ehemaligen Industriegelände östlich der Schönebecker Straße haben sich auf der Grundlage eines Gesamtnutzungskonzeptes produzierende Gewerbebetriebe, Speditionen und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Mit der gleichzeitigen Aufgabe des wohnunverträglichen Gewerbes im Kernbereich Buckaus kommt es zur Entflechtung von Gewerbe und Wohnen. Dies führt zur Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen der Buckauer Bürger.



Schönebecker Straße / Ecke Thiemstraße



Geschäftsleben in Buckau vor der Wende in der Coquistraße

### **Räumliche Verteilung von Einzelhandel, Gastronomie und Kleingewerbe**

Bis auf wenige Ausnahmen (Netto-Markt und Ärztehaus) befinden sich Läden, Gaststätten und Praxen in den Erdgeschosszonen von Wohn- und Geschäftshäusern. Die räumliche Verteilung sowie die derzeitige Leerstandssituation sind im Plan ANALYSE WOHNEN UND GEWERBE „Gebäudeleerstand“ dargestellt.

Die Wohnhäuser entlang der Schönebecker Straße, eine Vielzahl von Gebäuden an der Karl-Schmidt-Straße sowie Gebäude in den Verbindungsstraßen im Kernbereich waren ursprünglich in den Erdgeschosszonen gewerblich genutzt. Eine Konzentration von intakten Ladenlokalen findet man derzeit nur noch an der Schönebecker Straße vor.

War der „Engpass“ noch zu DDR-Zeiten eine in ganz Magdeburg bekannte und beliebte Einkaufsstraße, so steht heute die Mehrzahl der Ladengeschäfte leer. Die Versorgung des Gebietes mit Waren des täglichen Bedarfs wird durch den Nettomarkt an der Schönebecker Straße bzw. durch Märkte am Rande des Sanierungsgebietes übernommen. Einzelne Läden oder Gaststätten existieren noch an der Karl-Schmidt-Straße, an der Coquistraße, an der Klosterbergstraße und an der Basedowstraße. Über das Sanierungsgebiet verteilt, existieren einige kleinere Handwerksbetriebe, die zu meist alte Gewerbesubstanz nutzen.

### **Modernisierungszustand und Leerstand**

#### **Modernisierungszustand**

##### **Gewerbebauten**

Der Zustand der rein gewerblich genutzten Gebäude ist im Plan ANALYSE WOHNEN UND GEWERBE „Modernisierungsstand“ dargestellt.

Die Beurteilung erfolgte in zwei Kategorien.

- **saniert**

Die Gebäude wurden bereits saniert oder verfügen über einen nur geringen Erneuerungsbedarf.

- **unsaniert**

Die Gebäude sind dem äußeren Anschein nach gänzlich unsaniert und haben schwere bauliche Mängel. Die Nutzung der Gebäude erfordert eine umfangreiche Sanierung.

##### **Wohn- und Geschäftshäuser**

Der Modernisierungszustand der Ladenlokale entspricht dem Modernisierungszustand der jeweiligen Häuser und ist im Plan ANALYSE WOHNEN UND GEWERBE „Modernisierungsstand“ ersichtlich.

Das heißt, dass in den komplett unsanierten Gebäuden auf Grund der erheblichen baulichen Mängel auch die Ladenzonen nicht nutzbar sind.



*Karl-Schmidt-Straße 9–11, früher Teil der Maschinenfabrik R. Wolf, heute Sitz des BAJ Magdeburg e.V. Qualifizierung Jugendlicher und junger Erwachsener*



*Produktionsgebäude Gnadauer Straße/Ecke Weststraße*



Ehemaliges Magazin der Buckauer Eisenbahnhauptwerkstatt mit Wasserturm



Innenraum der ehemaligen Dreherei des Eisen- und Stahlwerks Otto Gruson



Fassade des ehemaligen Eisen- und Stahlwerks Otto Gruson an der Schönebecker Straße, zuletzt genutzt durch SKET

## Leerstand

### Gewerbebauten

Der Belegungszustand der rein gewerblich genutzten Gebäude ist im Plan ANALYSE WOHNEN UND GEWERBE „Gebäudeleerstand“ in zwei Kategorien dargestellt.

- **kein Leerstand**

Die Gebäude werden genutzt

- **hoher/kompletter Leerstand**

Die Gebäude bzw. der überwiegende Teil der Gebäude oder Anlagen ist ungenutzt

Der Plan verdeutlicht noch einmal die derzeitige Situation in Buckau im Ergebnis des Niedergangs der Schwermaschinenbaubetriebe. Die Ursachen der Leerstände wurden bereits in der Einführung zum Thema genannt. Für die nutzungsspezifisch entstandenen Gebäude gibt es auf Grund der gesamten wirtschaftlichen Situation keine adäquate Nachnutzung. Innerhalb der Stadt Magdeburg stehen gut erschlossene Gewerbegebiete mit optimalen Entwicklungsbedingungen zu guten Konditionen für Neugründungen zur Verfügung.

Eine Nutzbarmachung der stark sanierungsbedürftigen Gebäude, die während der DDR-Zeit nur notdürftig unterhalten wurden, ist, insbesondere für kleine Unternehmen, wirtschaftlich nicht tragbar.

Während der Industrieproduktion sind nahezu auf allen ehemaligen Gewerbeflächen über Jahrzehnte giftige Produktionsrückstände in die Böden gelangt. Die Verunreinigungen sind teilweise bis heute nicht abgebaut. Die Altlastenflächen sind im Plan BESTAND FREIRAUM „Grünflächen, brachliegende Flächen, Altlasten“ dargestellt. Die Art der Verunreinigungen ist im Kapitel „Freiraum“ beschrieben.

### Ladenlokale

Der Belegungszustand der Ladenlokale ist im Plan ANALYSE GEWERBE „Nutzungsverteilung und Arbeitsplätze“ dargestellt. Eine hohe Leerstandskonzentration ist im „Engpass“ zu verzeichnen. Die Ursachen für den Rückgang der Ladenbelegung sind in erster Linie im veränderten Einkaufsverhalten der Bevölkerung (Nutzung von großflächigen Einkaufszentren), in der verminderten Kaufkraft innerhalb des Gebietes, in der fehlenden Attraktivität und Aufenthaltsqualität von Thiemplatz und „Engpass“, in der schlechten Anbindung für Fußgänger und Radfahrer sowie in der unbefriedigenden Parkplatzsituation zu sehen. Mit der Zunahme des Leerstandes verschlechtern sich auch die Existenzbedingungen für die noch vorhandenen Einzelhändler.

## Arbeitsmarkt

Der Plan ANALYSE GEWERBE „Nutzungsverteilung und Arbeitsplätze“ enthält aktuelle Beschäftigungszahlen der Buckauer Betriebe.

Dabei konnte nur auf vorliegende Angaben der Betriebe zurückgegriffen werden, die ihre Beschäftigungszahlen der IHK gemeldet haben.

Die größten Arbeitgeber im Untersuchungsgebiet sind:

- DB-Telematik GmbH (50)
- BAJ (50)
- tbz (94)
- Abtshof Magdeburg GmbH (40)
- adm-Aludruckguß GmbH (33)
- SKET-Verseilmaschinenbau GmbH (57)
- SAB Schrott- und Baustoff-Recycling (27)

Quelle: Industrie- und Handelskammer Magdeburg

## Arbeitslosigkeit

Statistische Daten speziell für das Sanierungsgebiet Buckau werden nicht erhoben. Nur für den Stadtteil Buckau gesamt und für die einzelnen Statistischen Bezirke liegen Daten vor. Die Arbeitslosenquote, der prozentuale Anteil der Arbeitslosen an den abhängigen

zivilen Erwerbspersonen, konnte für das Sanierungsgebiet nicht ermittelt werden. Stattdessen erfolgt die Beschreibung der Entwicklung der Arbeitslosigkeit über den Anteil der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter zwischen 15 bis 65 Jahre in Magdeburg Buckau sowie nach den statistischen Bezirken. Betrachtet man die Entwicklung der Arbeitslosigkeit in Magdeburg-Buckau seit 1999 (frühere Vergleichszahlen liegen nicht vor) so ist festzustellen, dass nach einem leichten Rückgang des Arbeitslosenanteils wieder ein Anstieg zu verzeichnen ist.

Während die statistischen Bezirke Bleckenburgstraße/Jahnring einen Rückgang zu verzeichnen haben, ist der Anteil der Arbeitslosen im „Engpass“, also im Kern des Sanierungsgebietes, gestiegen. Mit 27,6 % liegt die Arbeitslosigkeit erheblich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 15 %.

Die Bevölkerung des statistischen Bezirks „Engpass“ repräsentiert den überwiegenden Teil der Bevölkerung des Sanierungsgebietes.

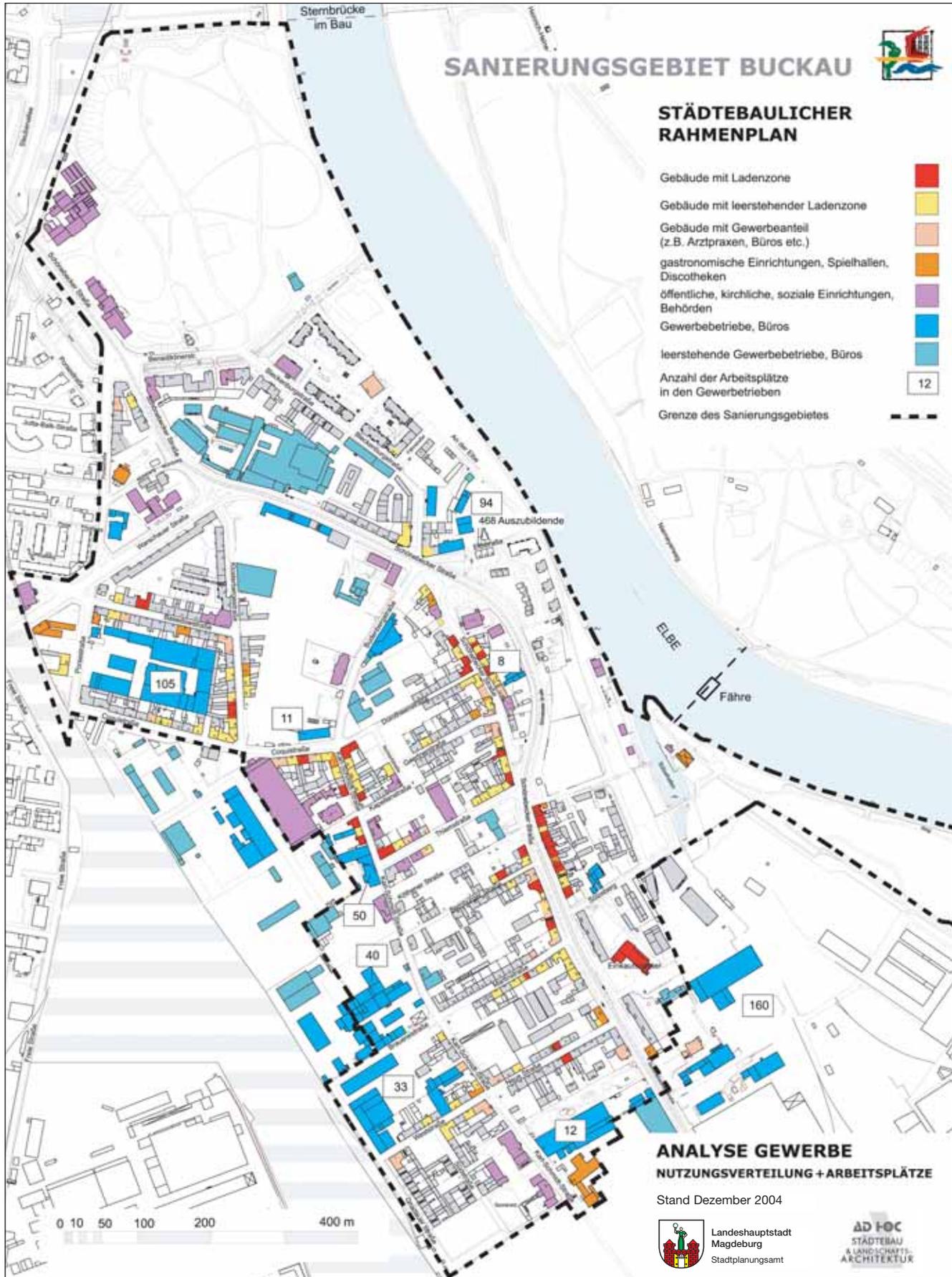
Bezogen auf die gleiche Basis leben in der Landeshauptstadt Magdeburg 156.729 Personen, die der arbeitsfähigen Bevölkerung zuzurechnen sind. Davon sind 23.622 Personen arbeitslos gemeldet. Das entspricht einer Quote von 15 %.

Der Anteil an Langzeitarbeitslosen (mehr als ein Jahr ohne Beschäftigung) an der arbeitslosen Bevölkerung ist in Buckau mit 37,4 % ebenfalls ausgesprochen hoch. Das Ausmaß an Jugendarbeitslosigkeit (Anteil der Arbeitslosen unter 25 Jahre) ist auf 14 % gestiegen.

Die Arbeitslosen verteilen sich folgendermaßen auf die statistischen Bezirke des Stadtteils Buckau:

Statistischer Bezirk	Arbeitslose	Arbeitsfähige Bevölkerung	Quote
441 „Engpass“	513	1.857	27,6 %
442 Bleckenburgstraße/Jahnring	99	904	10,9 %
443 Klosterberggarten	1	16	6,2 %
444 Gewerbegebiet Buckau	23	363	6,3 %
<b>Buckau gesamt</b>	<b>636</b>	<b>3.140</b>	<b>20,2 %</b>

Quelle: Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg



### 5.3. Maßnahmen der Landesinitiative URBAN 21

Das Maßnahmenkonzept der Landesinitiative URBAN 21 verfolgt unter anderem die Ziele, Arbeitsplätze zu erhalten, Unternehmensgründungen zu unterstützen sowie den wirtschaftlichen Wohlstand und die Beschäftigung zu stärken.

Dazu ausgewiesene Maßnahmen sind:

#### **Abtshof**

Die Sanierung des Buckauer Traditionsunternehmens soll durch Neustrukturierung des Komplexes der Abtshof-Brauerei erfolgen. Die Sanierung des alten Heizhauses und des Besucherzentrums sind bereits erfolgt.

Die geplante Erweiterung des Betriebes im Dienstleistungs- und Gastronomiebereich und die Integration eines Brauereimuseums sollen Arbeitsplätze schaffen und der Stadtteilaufwertung dienen.

#### **Atelierhaus**

Am Rande des Sanierungsgebietes befindet sich auf dem Bahngelände das ehemalige Magazin mit Wasserturm der Königlich Preußischen Eisenbahnhauptwerkstatt. Es soll durch einen Investor als Atelierhaus umgestaltet werden.

Nachfragen von Künstlern nach derartigen Räumen liegen vor. Ein Künstlerzentrum an dieser Stelle wäre eine sinnvolle Nachnutzung dieses bemerkenswerten Baudenkmales.

### **Grunderwerb von Flächen der Deutschen Bahn AG**

Das Gelände der Deutschen Bahn AG mit einer Vielzahl brachliegender Flächen und leerstehender Gebäude befinden sich außerhalb des Sanierungsgebietes aber innerhalb des Zielgebietes für URBAN 21. Der Erwerb dieser Flächen soll die Basis für die Realisierung einer Vielzahl von Projekten darstellen. Durch die Möglichkeit, vorhandene Betriebe an einen expansionsfähigen Standort umzusiedeln, sollen zum einen vorhandene Industriebrachen einer Nutzung zugeführt, zum anderen zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

### 5.4. Ursprüngliche Leitbilder

Die Leitbilder und Ziele des Rahmenplanes von 1993 bestanden:

- im Erhalt und in der Erweiterung der Geschäftsstruktur durch Objektsanierung, Modernisierung und Ergänzungsbauten
- in der Erneuerung/Entwicklung der Industriebrachen

Dabei war die Entwicklung der Schönebecker Straße als Einkaufsboulevard vorgesehen. Vorrangig sollte der Einzelhandel in den Erdgeschosszonen erhalten und entwickelt werden. Auf der Grundlage des prognostizierten Bevölkerungswachstums auf 7.000 bis 9.000 Einwohner allein im Sanierungsgebiet, wurde von einer wachsenden Nachfrage nach Büroflächen und Einzelhandelsflächen ausgegangen.



Abtshof Brauerei



Saniertes Gebäude der Maschinenfabrik R. Wolf, heute HOT des BAJ



Gewerbekomplex „Buckau 38“ in den ehemaligen Hallen der Maschinenbau-fabrik Buckau AG



Schönebecker Straße – Engpass

Die Entwicklung der letzten Jahre (Rückgang der Bevölkerungszahlen, stagnierende Wirtschaftsentwicklung) hat dazu geführt, dass ein eher gegenläufiger Trend zu verzeichnen ist.

Das gesamtstädtische Überangebot an Büro- und Ladenflächen und die Schaffung großflächiger Einkaufszentren, so auch in Buckau, geführt. Nur flankierende Maßnahmen wie Verbesserung der Attraktivität der Ladenstraßen, der Stellplatzsituation u. ä. können den Einzelhandel stützen. Das Ziel, attraktive Ladenzonen zu schaffen, bleibt zwar bestehen, muss sich aber auf die Schönebecker Straße und den „Engpass“ konzentrieren.

### 5.5. Meinung der Bürger

In der Veranstaltung des Arbeitskreises zum Thema Dienstleistung / Gewerbe / Einzelhandel wurde der Wunsch nach verstärkten Bemühungen um Industrieansiedlung auf den noch vorhandenen traditionellen Gewerbestandorten zum Ausdruck gebracht.

Ein Teil der Diskussion war dem Thema „Zukünftige Funktion und Gestaltung des Engpasses“ gewidmet.

Dabei wurde die Frage gestellt, ob der Erhalt einer zentralen Funktion des „Engpasses“ unverzichtbar für Buckau ist. In der Diskussion bestand Übereinstimmung darin, dass der „Engpass“ als zentraler Ort wichtig für die Entwicklung Buckaus bleibt. Als notwendige Maßnahmen zur Verbesserung der Geschäftssituation in der Schönebecker Straße und im „Engpass“ wurden genannt:

- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der Schönebecker Straße
- Maßnahmen der Verkehrsberuhigung
- Schaffung von Parkmöglichkeiten
- Umgestaltung des Thiemplatzes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im „Engpass“

Zur Belebung ist die Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes dringend erforderlich. Es wurde angeregt, dass durch das Quartiersmanagement die Bereitschaft der privaten Eigentümer zur gemeinsamen quartiersweisen Modernisierung ihrer Gebäude gefördert werden sollte.

Von den Bürgern und Interessenvertretern wird die Bildung eines Organisationsteams vorgeschlagen, dass mit den Eigentümern eine gemeinsame Konzeption für einen ausgewogenen Branchenmix entwickelt und eine Vermarktung der Geschäfte, z. B. durch gemeinsame Werbung, regelt. Ein zentrales Management wäre erforderlich, das die Interessen bündelt.

In den schriftlich eingegangenen Anregungen und Vorschlägen zeigte sich ebenso das besondere Interesse an der Entwicklung des „Engpasses“. Hier wurde die Erarbeitung von Konzepten zur „Revitalisierung von Läden“ und die Einberufung einer „Kompetenzrunde Engpass“ vorgeschlagen.

In einem formulierten Ziel heißt es wörtlich:

*„Der Engpass wird ausdrücklich – auch gegenüber der Öffentlichkeit und der politischen Ebene in der Kommune – als Schwerpunkt ausgewiesen.“*

In der Bürgerbefragung sagten 56 % der Befragten, dass es in Buckau zu wenig Einkaufsmöglichkeiten gibt.

**Zusammenfassung**

Buckau war seit Mitte des 19. Jahrhunderts ein bedeutender Industriestandort. Große Betriebe des Schwermaschinenbaus waren bis zur gesellschaftlichen Wende für die Wirtschaft bestimmend. Deren Hinterlassenschaft sind zum einen Industriebauten mit hohem kulturellem Wert, für die sinnvolle Nachnutzungen zu suchen sind, sowie zum anderen brachliegende Gewerbeflächen, die teilweise durch giftige Produktionsrückstände belastet sind und aufwendig saniert werden müssen.

Die allgemeine wirtschaftliche Situation hat dazu geführt, dass nur der marktfähige Teil der Flächen gewerblich nachgenutzt werden kann. Auf der Grundlage von Konzepten sind in Buckau bereits erfolgreiche Gewerbekomplexe entstanden (Strube Center und „Buckau 38“). Westlich der Karl-Schmidt-Straße sind mit der möglichen Zuführung von Flächen der Deutschen Bahn AG Flächenpotentiale zur Schaffung eines attraktiven Gewerbegebietes gegeben. Im Kernbereich Buckaus gibt es einen starken Leerstand von Läden, insbesondere um den Thiemplatz und im „Engpass“.

Zur Stärkung der kleinen Händler und Gewerbetreibenden sind komplexe Maßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität im Kernbereich Buckaus sowie zur fußläufigen und verkehrlichen Anbindung des Engpasses erforderlich.

**Gustav Adolph Roever**  
 Magdeburg-Buckau  
 Thiemstrasse 1  
 Haltestelle der Straßenbahn, Liste 2. Schloßbeker-Str. und Thiemstrassen-Ecke.  
 Gebrüder 1863      Firmengründer 1868  
 Telegramm-Adresse: Lederroeve

**Treibriemenfabrik u. Lederhandlung**

**Garma-Kernlederriemen**  
 R. W. Z. 132033  
 Imprägniert und nur gekittet, vollkommen unempfindlich gegen Nässe, Dämpfe, Hitze, Salze, Säuren, Oele usw.

**Prima Präzisionsriemen**  
 R. W. Z. 154162  
 fest dehnfrei, nur gekittet, für Dynamos, Elektromotore etc. Reparaturen schnellstens u. billigst  
 Prima Näh- u. Binderiemen in allen Qualitäten

**Fabrikation von Ledertreibriemen**  
 aus allerbestem eichenlohyarem Kernleder, vollständig ausgerichtet in Streckmaschinen neuesten Systems, unter voller Garantie für die Haltbarkeit sowie für schourgeraden, ruhigen Lauf  
 Ständiges Lager in allen Breiten

**Prima Riemen-Croupous**  
 reine Eichengrubengebung

**Sämtliche Textilriemen sowie Transportbänder**  
 aus Balata, Baumwolle, Kamelhaar, Haaf etc.

Sämtliche Fabrikate Zwischenhandel zu beideselben nur echt, wenn sie diese Schutzmarke tragen sind auch durch den stehen und zwar sind

**Prima Referenzen aus allen Kreisen der Industrie**

**SCHAFER & BUDENBERG G.m.b.H.**  
 MASCHINEN- u. DAMPKESSEL-ARMATUREN-FABRIK  
 MAGDEBURG-BUCKAU

3000 Arbeiter u. Beamte.

Gegründet 1850

Stahlgießerei, Metallgießerei, Eisengießerei.

Anzeigen aus der „Kaiserzeitung“ als Sonderausgabe der „Magdeburgischen Zeitung“, Juni 1913

## 6. Stadtbild

### 6.1. Beurteilung des Stadtbildes

#### Die Silhouette

Die Silhouette Buckaus kann man über die Elbe hinweg von der Flussinsel Rotehorn erleben. Im Norden bildet das Parkgrün des Klosterberggartens den Auftakt. Zu den Sanierungserfolgen zählt, dass der Park sich nunmehr bis an das Elbufer erstreckt und um die „Magistratsstrecke“ mit den früheren Gleisanlagen und dem Kohlelagerplatz erweitert wurde.

Der gesamte westelbische Bereich zwischen Sternbrücke und Sülzemündung war ursprünglich gewerblich genutzt. Hier sind im Ergebnis der Verdrängung von Gewerbeflächen wertvolle Grünbereiche entstanden, die das Elbufer prägen. Daran anschließend bilden neu entstandene Wohnhäuser in Uferrandbebauung, die an die Stelle von Lagerflächen und Schuppen getreten sind, die neue Siedlungskante, die Durchblicke auf den Altbestand zulässt.

Den baulichen Auftakt von Norden aus bilden zwei geschlossene viergeschossige Bauzeilen an der Bleckenburgstraße. Prägendes Gebäude ist der als Wohngebäude sanierte Speicher. Der sanierte Eckbau an der Elbstraße, der in das bauliche Ensemble integriert wurde und es überragt, hebt sich ebenfalls markant aus der geschlossenen baulichen Kante heraus. Die hohen Gebäude der Schäffer & Budenberg Maschinenfabrik sind im Hintergrund sichtbar.

Der sich anschließende noch ungeordnete Bereich bis zum Verwaltungsgebäude des tbz an der Elbstraße lässt den Blick auf die Bauzeile an der Schönebecker Straße bis zur Ecke Bleckenburgstraße frei. Dominiert wird die Silhouette in diesem Bereich von der Kirche Sankt Gertrauden. Die Fortsetzung der Elbuferbebauung bildet ein Wohnkomplex mit drei fünfgeschossigen Einzelbaukörpern. Vervollständigt wird dieser Komplex durch ein noch im Bau befindliches Eckgebäude, das die drei aufstrebenden Wohnhäuser um ein Geschoss überragen und damit ein Gegengewicht zum Speicher bilden wird. Die Bauten lassen Durchblicke auf die Gebäude um den Thiemplatz mit dem Schlauchturm des ehemaligen Feuerwehrhauses und die Gebäude der Schönebecker Straße zu.

Zwischen den Boothäusern auf Höhe des Fähranlegers wurde für die in den 70er Jahren abgerissene Sülzebrücke in Verlängerung der Thiemstraße aus Sanierungsmitteln eine neue Fußgängerbrücke über den Sülzehafen errichtet, die 1998 übergeben wurde. An ihrem Fuß entstand auf der Landzunge die beliebte

Gastronomieeinrichtung „Mückenwirt“. Hinter dem Zulauf des Sülzegrabens in die Elbe sind weit sichtbar die Hallen der ehemaligen Maschinenfabrik Buckau AG. Hinter dem Baumbestand, vor dem sich die Wiesen der Elbniederung erstrecken, erkennt man die Kranbahnen des stillgelegten Schwermaschinenbaukombinats „Georgi Dimitroff“ sowie die Bauten des alten Wasserwerks, die das Sanierungsgebiet südlich begrenzen.

#### Der Gesamteindruck

Die mehr als 150-jährige Geschichte Buckaus als bedeutender Standort des Schwermaschinenbaus ist sowohl für die derzeitige Nutzungsstruktur als auch für das heutige Stadtbild prägend.

Die am nördlichen und südlichen Ortsausgang an der Schönebecker Straße entstandenen ersten Fabriken stehen heute leer, aber beeinflussen auf Grund ihrer exponierten Lage und auf Grund ihrer Baumasse das Stadtbild.

Als baulicher Auftakt von Norden kommend erzeugen die unsanierten Eckgebäude, beidseitig der Schönebecker Straße mit den angrenzenden leerstehenden Gebäuden der ehemaligen Schäffer & Budenberg Maschinenfabrik (später MESSMA), einen desolaten Eindruck.

Aus Süden kommend, wird der erste Eindruck von Buckau ebenfalls durch größtenteils leerstehende Industriebauten beidseitig der Schönebecker Straße bestimmt. Die Bauten des ehemaligen Eisen- und Stahlwerks Otto Gruson & Co. (SKET) und die Fabrikgebäude der ehemaligen Maschinenfabrik Buckau (VEB Schwermaschinenbau „Georgi Dimitroff“) bilden eine markante Torsituation. Das Eckgebäude zur Sandbreite ist ein dreigeschossiger monumentaler neoklassizistischer Putzbau. Daran schließt sich an der Westseite der Schönebecker Straße ein in mehreren zeitlichen Bauphasen errichteter fast 200 m langer Hallenbau aus rotem Ziegel mit durchgehenden Laternensheds auf dem Dach an. Das Pendant dazu bildet der Fabrikbau der ehemaligen Maschinenfabrik Buckau, der aus nebeneinander liegenden Hallenbauten besteht. Bei diesen Bauten handelt es sich um Kulturdenkmale, die aber auf Grund ihres hohen bzw. völligen Leerstandes mittlerweile einen verwahrlosten Eindruck bieten.

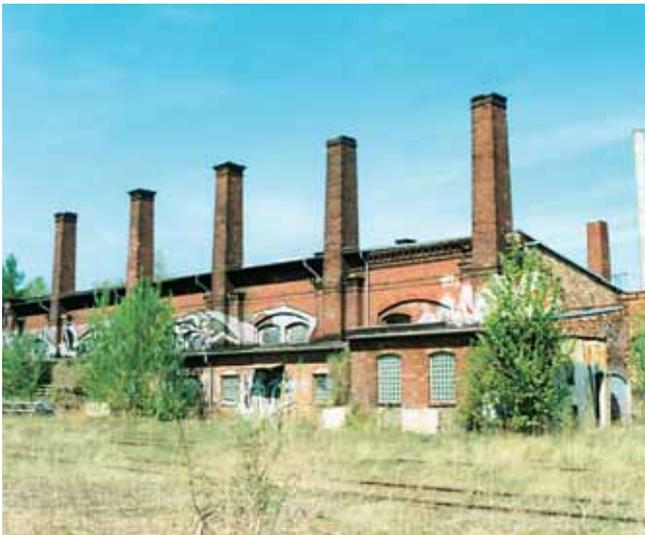
Im Kernbereich Buckaus sind entsprechend ihrer Entstehungszeit verschiedene Gebäudetypen und städtebauliche Strukturen erhalten. Beidseitig der Schönebecker Straße gibt es eine nahezu geschlossene Bebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern, wobei der alte Verlauf der Schönebecker Straße und heutige „Engpass“ gemeint ist. Die Vielzahl der leerstehenden



Leerstehendes Wohngebäude Schönebecker Straße 119–122

Ladenzonen wirkt sich negativ auf das Stadtbild aus. Das ist besonders im „Engpass“ auffällig. Zwischen der Schönebecker Straße und der Karl-Schmidt-Straße entstanden in Folge der industriellen Entwicklung an einem leiterartig angeordneten Straßensystem die heute stadtbildprägenden 3 bis 4 geschossigen Wohngebäude.

Bestimmt wird das derzeitige Stadtbild jedoch durch eine Vielzahl von Baulücken, die den Blick auf die ungestalteten Brandwände der Nachbarhäuser freigeben. Nur noch in wenigen Straßen ist die um die Jahrhundertwende entstandene Blockrandbebauung vollständig erhalten. Lückenlos zeigt sich nur die Basedowstraße im ursprünglichen Bild und besticht durch beidseitig reich verzierte Gründerzeitfassaden der Vorderhäuser. Die Vielzahl und Größe von Baulücken, oftmals fehlt eine Folge von Gebäuden, hat zum Fehlen von städtebaulich wichtigen Raumkanten geführt.



Schmiede in der Coquiststraße 16

Im Herzen Buckaus befindet sich der Thiemplatz, der über erhebliche Gestaltungsdefizite verfügt. Dieser Bereich zeigt alle Schnittstellen, die in diesem industriell überformten Ort vorindustrieller Gründung von Bedeutung sind: die alte Schönebecker Straße in hochwassersicherer Lage parallel zur Elbe, die neue Führung der Schönebecker Straße ohne straßenbegleitende Bebauung, die senkrecht auf das Elbufer zulaufende, kreuzende Thiemstraße mit Wegeverbindung zum Ufer und zur Brücke bis zum „Mückenwirt“ und der derzeit weder räumlich noch funktional in die Stadt integrierte Platz mit dem ehemaligen Feuerwehrhaus und seiner früheren Nutzung als Feuerwehrezufahrt.

Auch der Platz um die Kirche Sankt Gertrauden, der sich an der nördlichen Schnittstelle zwischen altem und neuem Verlauf der Schönebecker Straße gebildet hat, ist in seiner jetzigen Gestalt schwer zu fassen.



Bleckenburgstraße



Gaertnerstraße mit Blick auf das Wohnhaus Norbertstraße 1

## 6.2. Buckaus Potentiale

Im Analyseplan Stadtbild sind die stadtbildprägenden Einzelgebäude dargestellt. Dabei handelt es sich um:

### **Gebäude mit Fernwirkung auf Grund ihrer Lage bzw. Gebäudehöhe**

- Kirche Sankt Gertrauden
- hoher langgestreckter schmaler Geschossbau mit Seitenflügel der Schäffer & Budenberg Maschinenfabrik (später „MESSMA“) aus rotem Ziegelmauerwerk im Norden Buckaus
- Speicher an der Elbe

### **Wohnbauten als prägnante Einzelbauten**

- Norbertstraße 1 (in Blickachse)
- Villa Wolf in der Karl-Schmidt-Straße
- Villa in der Budenbergstraße
- Villa „Sonnenschein“ an der Schönebecker Straße
- Fachwerkvilla in der Porsestraße
- Neubauten als Einzelbaukörper an der Elbe

### **Gemeinbedarfseinrichtungen, kirchliche Einrichtungen und Sonderbauten**

- Schulen an der Karl-Schmidt-Straße und an der Thiemstraße
- Buckauer Bahnhof
- Gesellschaftshaus
- Gewächshäuser
- Kirche Sankt Norbert
- Gemeindehaus der Kirche Sankt Gertrauden im Engpass

### **Industriegebäude**

- die Fabrikbauten, die den südlichen Eingangsbereich Buckaus bestimmen
- die denkmalgeschützten Industriegebäude der ehemaligen Maschinenfabrik R. Wolf in der Karl-Schmidt-Straße (jetzt BAJ und HOT)
- das zweigeschossige Produktionsgebäude an der Gnadauer Straße/Ecke Weststraße
- das Magazin mit Wasserturm an der Karl-Schmidt-Straße

Stadtbildprägende Ensembles werden durch die typische gründerzeitliche Bebauung im Kernbereich Buckaus gebildet. Die Schönebecker Straße und die von ihr abgehenden Straßenraumfolgen mit ihrer baulichen Fassung sowie die Klosterbergstraße und die Basedowstraße sind stadtbildbedeutsam.

Obwohl die klaren Raumkonturen teilweise verloren gegangen sind, ist das zu Grunde liegende überwiegend orthogonal aufgebaute Erschließungssystem noch vollständig erkennbar und bis auf den Bereich der Schönebecker Straße am „Engpass“ nicht zerstört worden.

Die ursprünglich vollständige Blockrandbebauung umschloss große Blockinnenbereiche, die gewerblich genutzt wurde oder aus Hinter- und Seitenhausbebauung mit Nebengebäuden bestand. Heute bieten sie eine große Chance, ruhige private Grünbereiche zu schaffen, die klar abgegrenzt sind von den funktional

besetzten öffentlichen Räumen. Durch zeitgemäße Gestaltungselemente sollten verlorene Raumkonturen wieder hergestellt werden und die klare Trennung von privaten und öffentlichen Freiräumen als Qualität herausgearbeitet werden. Die „Grüne Mitte“ bietet die Möglichkeit, alle diese unterschiedlichen Räume als Fußgänger zu durchqueren.

Die Straßenräume der Verbindungsstraßen waren sparsam dimensioniert und rein auf Funktionalität ausgerichtet. In den meisten Straßen bildet aber ein sehr schönes Gebäude als Endpunkt den Blickfang, wie in der Thiemstraße, der Gaertnerstraße und der Basedowstraße noch zu sehen. Es entstehen reizvolle Durchblicke.

Stadträumliche Potentiale, wie die geschlossene Blockrandbebauung an der „alten“ Schönebecker Straße, an den Querstraßen, stadtbildprägende Einzelgebäude, Gebäude in wichtigen Blickachsen, sollten unbedingt erhalten bleiben. Vorhandene Gestaltungsprinzipien sollten bei Erneuerungsmaßnahmen aufgenommen und weitergeführt werden.

### 6.3. Buckaus Defizite

Das Stadtbild weist folgende Gestaltungsdefizite auf:

#### **Zustand der Häuser**

Zusammenhängende leerstehende unsanierte Häuserfronten wie z.B. Schönebecker Straße 119–122 schaffen einen verwahrlosten Eindruck.

Unsanierte Häuser, Absperrungen als Sicherungsmaßnahme im Fußwegbereich und leerstehende vernagelte Ladenlokale in den Erdgeschosszonen beeinträchtigen das Stadtbild.

#### **Zustand der Straßen**

Die meisten Straßenräume mit gründerzeitlicher Bebauung sind eng, ungestaltet und ohne Grün.

#### **Zustand der Plätze**

Den vorhandenen Plätzen fehlen infolge von Gebäudeabgängen die baulichen Fassungen. Die Plätze und Räume bieten auf Grund fehlender Freiraumgestaltung keine Aufenthaltsqualität.

#### **Städtebaulich ungeordnete Bereiche**

Das Wohnumfeld wird durch die direkte Nachbarschaft von Gewerbebrachen gestört. Vielfach sind die Innenbereiche der Quartiere durch ungenutzte Nebengebäude bzw. bauliche Reste einer vormals gewerblichen Nutzung überbaut.

#### **Baulücken / Brachflächen**

Ungestaltete Baulücken entwickeln sich schnell zu Dreckecken. Größere Flächen fungieren als ungeordnete Parkplatzflächen. Einzellücken mit ungestalteten Brandwänden wirken wie Löcher.

#### **Fehlende Raumkanten, fehlende Ecken**

Die städtebaulichen Strukturen lösen sich durch fehlende Raumkanten auf (z. B. Köthener Straße). Das führt zum Verlust der Urbanität. Besonders stark wirken sich die fehlenden Eckgebäude aus.

#### **Fehlende Verbindungen oder Verknüpfungen**

Zwischen dem Elbufer und dem Kernbereich Buckaus fehlen Wege- und Blickbeziehungen. Die Elbe ist vom Kernbereich aus nicht erlebbar.

#### **Ungestaltete Eingangssituation**

Der erste Eindruck von Buckau ist auf Grund der ungestalteten Torsituationen schlecht.



Markante Torsituation im Süden der Schönebecker Straße mit ungeordneter Platzsituation auf der Westseite



Die ungestaltete Platzsituation an der Schönebecker Straße und unsanierte Gebäude bestimmen den nördlichen Eingang Buckaus



Platz vor der Kirche Sankt Gertrauden



Vorplatz des Buckauer Bahnhofs

#### 6.4. Ursprüngliche Leitbilder

Die in den ursprünglichen Leitbildern angestrebte großflächige Wiederherstellung von geschlossener Blockrandbebauung muss aufgrund der tatsächlichen Nachfrage nach Wohnraum aufgegeben werden. Möglich ist nur noch der Erhalt vorhandener stadtbildprägender Gebäude. Lückenschließungen durch Bebauung werden nur noch punktuell an besonderen, stadtebaulich bedeutenden Stellen möglich sein. Der Erhalt und die Sanierung von Neben- und Hintergebäuden muss generell aufgegeben werden.

#### 6.5. Meinung der Bürger

In den Veranstaltungen des Arbeitskreises zeigte sich der Wille der Bürger, sich mit Engagement für die Verschönerung des Stadtbildes einzusetzen. Die regen Diskussionen und die vielen vorgeschlagenen Maßnahmen sind letztlich Ausdruck des Identifikationsgrades vieler Bürger mit Buckau, die sich der baulichen und stadträumlichen Qualitäten des Stadtteils durchaus bewusst sind. Im Monitoring sind die Bürger nach der Zufriedenheit mit der architektonischen Gestaltung befragt worden. Von den Befragten stimmen zwei Drittel der Aussage zu „Die Gebäude in Buckau sind im Hinblick auf Formen und Details schön erbaut.“

Die Unzufriedenheit mit dem Stadtbild hat demnach ihre Hauptursache in ungeordneten und ungepflegten freien Flächen, in ungestalteten Straßenräumen, in einer Vielzahl unsanierter Gebäude, die den Gesamteindruck der Straßen beeinträchtigen und in Vandalismuserscheinungen. So bemängelten 80 % der Befragten die vielen Spuren vandalistischen Verhaltens im Sanierungsgebiet. Der dringende Wunsch nach Verbesserung des äußeren Erscheinungsbild Buckaus kommt in folgender Vision zum Ausdruck:

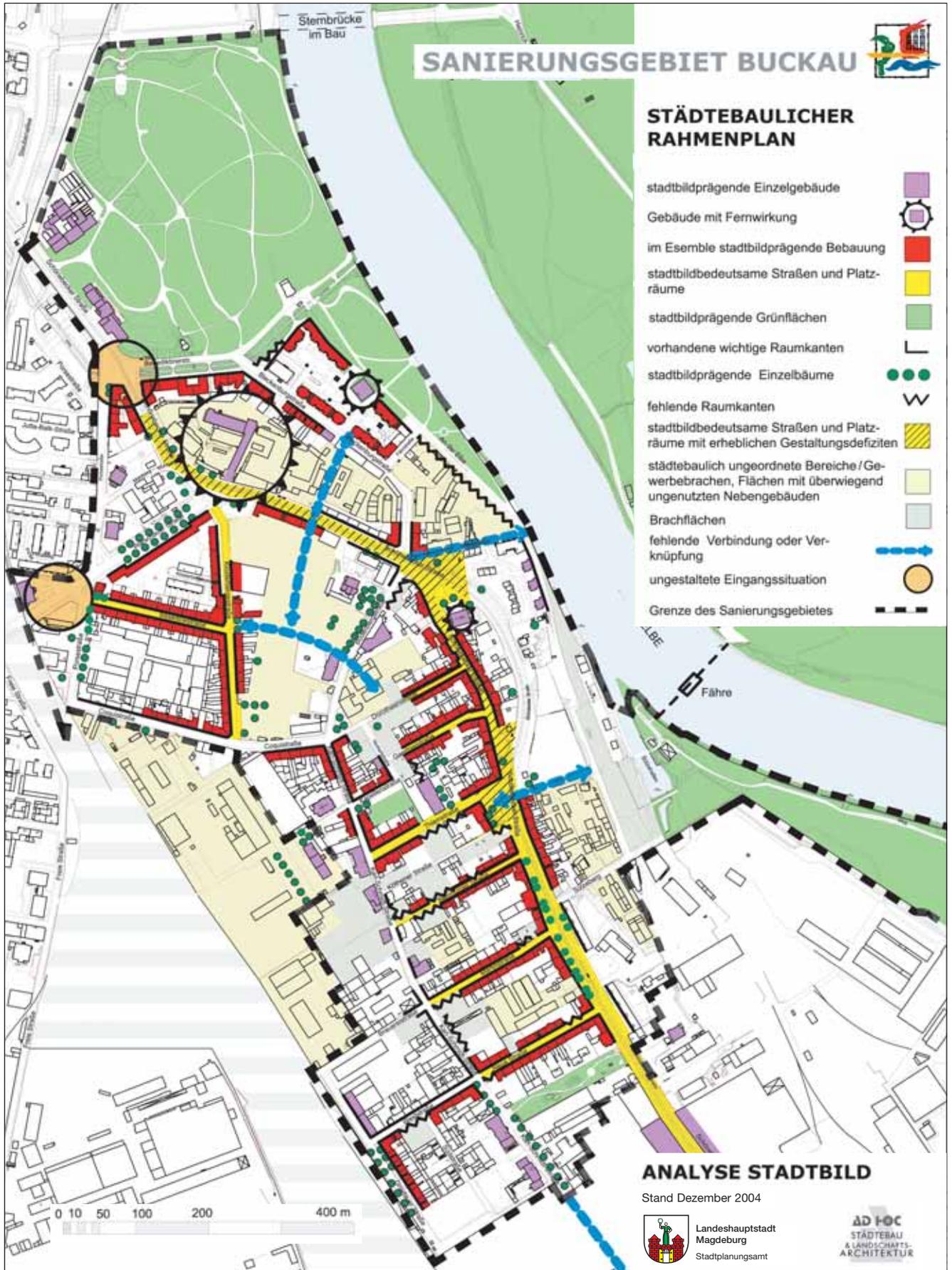
„Ich möchte, dass Buckau eines Tages von dem Image loskommt, es sei dort alles dreckig und dass dort nur

minderbemittelte Leute wohnen. Ich würde mir wünschen, dass sich Buckau soweit entwickelt, dass man ohne Vorurteile an den Stadtteil Buckau denkt.“

#### Zusammenfassung

Im Kernbereich Buckaus existieren trotz vorhandener Baulücken zusammenhängende stadtbildprägende Straßenraumfolgen mit kleinteilig gegliederten Gründerzeitfassaden, in deren Blickachsen vielfach reizvolle Gebäude erhalten sind. Die großen Blockinnenbereiche bieten die Chance, ruhige private Grünbereiche zu schaffen, die klar abgegrenzt sind von den funktional besetzten öffentlichen Räumen.

Der gesamte Elbuferbereich hat innerhalb der letzten Jahre durch umfangreiche Maßnahmen an Attraktivität gewonnen und lädt zum Verweilen ein. Durch den Elbe-Radwanderweg wird Besuchern aus der gesamten Stadt dieser schöne Teil Buckaus nahe gebracht. Das äußere Erscheinungsbild zentraler und exponierter Bereiche im Kern Buckaus hingegen wie der Bahnhof, die Eingangssituationen, der Thiemplatz und der „Engass“, als wichtiger Faktor für das gesamtstädtische Image Buckaus, ist mangelhaft. Der Kernbereich wirkt in seiner Gesamtheit desolat, die meisten Straßenräume sind ungestaltet. Freiräume mit Aufenthaltsqualität fehlen. Um die Anziehungskraft zu steigern und Buckau zu einem Stadtteil zum Wohlfühlen werden zu lassen, sollten durch zeitgemäße Gestaltungselemente verlorene Raumkonturen wieder hergestellt werden und die klare Trennung von privaten und öffentlichen Freiräumen als Qualität herausgearbeitet werden. Besonders wichtig sind Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung, die zeitnah erfolgen müssen. Die Fortführung der Modernisierung der Gebäude und Straßen, die Gestaltung von Freiflächen und Plätzen aber auch die Bekämpfung von Vandalismus werden zu einer wesentlichen Steigerung der Zufriedenheit der Bürger mit dem Wohnumfeld führen.



## 7. Kultur und Denkmalpflege

### 7.1. Kulturelles Erbe und Kulturdenkmale

Die Identität einer Stadt erwächst aus ihrer örtlichen Geschichte und ihrer Tradition.

Das kulturelle Erbe Buckaus rekrutiert sich aus seiner kulturhistorischen Bedeutung und den industriegeschichtlichen Errungenschaften.

Mit dem Kloster Berge auf dem Terrain des heutigen Klosterberggartens verfügte Buckau bereits im 16. Jahrhundert über eine der bedeutendsten Bildungseinrichtungen. Das Kloster, das 970 erstmalig urkundliche Erwähnung fand, beherbergte eine Klosterschule und eine bedeutende Bibliothek. Es wurde 1813 letztmalig zerstört.

Im 19. Jahrhundert ist in Buckau Industriegeschichte geschrieben worden. Neben dem technischen Kulturgut erinnern heute Industrie- und Gewerbebauten, Gesellschaftsbauten und Wohnhäusern von hoher stadtbaugeschichtlicher und baukünstlerischer Qualität an diese revolutionäre Epoche. Viele davon sind als Kulturdenkmale eingestuft worden.

Maßgeblich für die Erfassung, Einordnung und Behandlung von Kulturdenkmalen ist das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Kulturdenkmale im Sinne dieses Gesetzes sind gegenständliche Zeugnisse menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die

aufgrund ihrer besonderen geschichtlichen, kulturell-künstlerischen, wissenschaftlichen, technisch-wirtschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung zu erhalten sind. Innerhalb des Sanierungsgebietes gibt es verschiedene Kulturdenkmale als Baudenkmale bzw. als Denkmalbereiche. Baudenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes bestehen aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen. Dazu gehören neben Einzelgebäuden auch Park- und Gartenanlagen, wie der Klosterberggarten.

Denkmalbereiche können Stadtgrundrisse, Stadtteile, Straßenzüge, bauliche Gesamtanlagen und Einzelbauten einschließlich deren Umgebung sowie auch handwerkliche und industrielle Produktionsstätten sein. So stellt das Gewerbequartier zwischen der Basedowstraße, Porsestraße, Coquiststraße und der Klosterbergstraße einen Denkmalbereich dar. Alle im Sanierungsgebiet vorhandenen Baudenkmale und Denkmalbereiche sind der Karte „Denkmalbestand“ zu entnehmen. Hier sind die gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt im Denkmalverzeichnis enthaltenen Baudenkmale wie Einzelgebäude, Garten- und Parkanlagen und Denkmalbereiche dargestellt. Einige herausragende Baudenkmale sind im Folgenden erwähnt. Auf dem Gelände des einstigen Benediktinerklosters St. Johannis auf dem Berge (Kloster Berge) entstand in unmittelbarer Nachbarschaft von Industrie ein Volkspark, der heutige Klosterberggarten, der 1835 seiner Bestimmung übergeben wurde.



Bleckenburgstraße 2



Rayonvilla Porsestraße 13



Gemeindehaus Schönebecker Straße 17



Gemeindehaus Kapellenstraße / Ecke Norbertstraße

Der Klosterberggarten wurde als erster kommunaler Volksgarten Deutschlands von Peter Joseph Lenné als gestalteter Landschaftspark auf einer Fläche von ehemals 30 ha konzipiert (heute nur noch 10,2 ha). Er ist ein bedeutendes Zeugnis gartenkünstlerischer Arbeit.

Am Rande des Klosterberggartens liegt das Gesellschaftshaus, ein klassizistischer dreigeschossiger Putzbau mit zweigeschossigen Loggien und eingestellten Säulen am Mittelbau, die jeweils zur Straße und zum Park gerichtet sind.

Es wurde 1828–1829 nach Plänen des Stadtbaumeisters Friedrich Wilhelm Wolf unter Zugrundelegung eines Entwurfs von Karl Friedrich Schinkel erbaut. Die ursprüngliche Gebäudekonzeption ist durch spätere An- und Umbauten zwischen 1889 und 1914 verändert worden. Neben dem Gesellschaftshaus befinden sich die 1895 hierher versetzten Gewächshäuser des großindustriellen Gruson im Stil des beginnenden Funktionalismus.

Den stadtorientierten dominanten Auftakt Buckaus bilden die Bauten der ehemaligen Schäffer & Budenberg Maschinenfabrik. Das Verwaltungsgebäude auf der Westseite der Schönebecker Straße wurde 1894 im für diese Zeit typischen Stil der Neorenaissance gebaut.

Die dazugehörige Villa Budenberg als eine typische gründerzeitliche Fabrikantenvilla liegt weit an der Schönebecker Straße nach hinten versetzt auf einem Hügel. Weitere wichtige Gebäude am Rande des Sanierungsgebietes sind das Umspannwerk und das dazugehörige Wohnhaus in der Porsestraße 4, erbaut von Johannes Göderitz. Es gilt als herausragendes Beispiel des neuen Bauwillens.

Erwähnenswert sind weiterhin folgende Gebäude: Kirche St. Gertrauden, Villa Wolf (Karl-Schmidt-Straße 13 a), Budenbergstift in der Budenbergstraße 9, Strubestift in der Basedowstraße 15–17 sowie die unter den Einschränkungen durch die Rayonbestimmungen erbauten Wohnhäuser in der Porsestraße 13 und Klosterbergstraße 18. Der dreigeschossige Fachwerkbau Klosterbergstraße 18 ist durch Erker gegliedert, die mit Balkonen bekrönt sind. Die Balkenrahmen der Fenster und ein Teil der Streben sind facettiert. Das Gemeindehaus im Engpass, Schönebecker Straße 17, ist 1902 als neogotischer, massiv wirkender, heller Putzbau konzipiert. Besondere Akzente setzen die Fensterrahmen aus rotem Sandstein. Das steile Satteldach wird von einem zweistöckigen, vom Obergeschoss aufsteigenden Erker, mit Turmhelm überragt.



Dacherker am Verwaltungsbau der ehemaligen Maschinenbaufabrik Schäffer & Budenberg an der Schönebecker Straße



Ehemaliges Verwaltungsgebäude der Maschinenfabrik R. Wolf in der Karl-Schmidt-Straße 9–11 (heute BAJ)

## 7.2. Belange des Denkmalschutzes

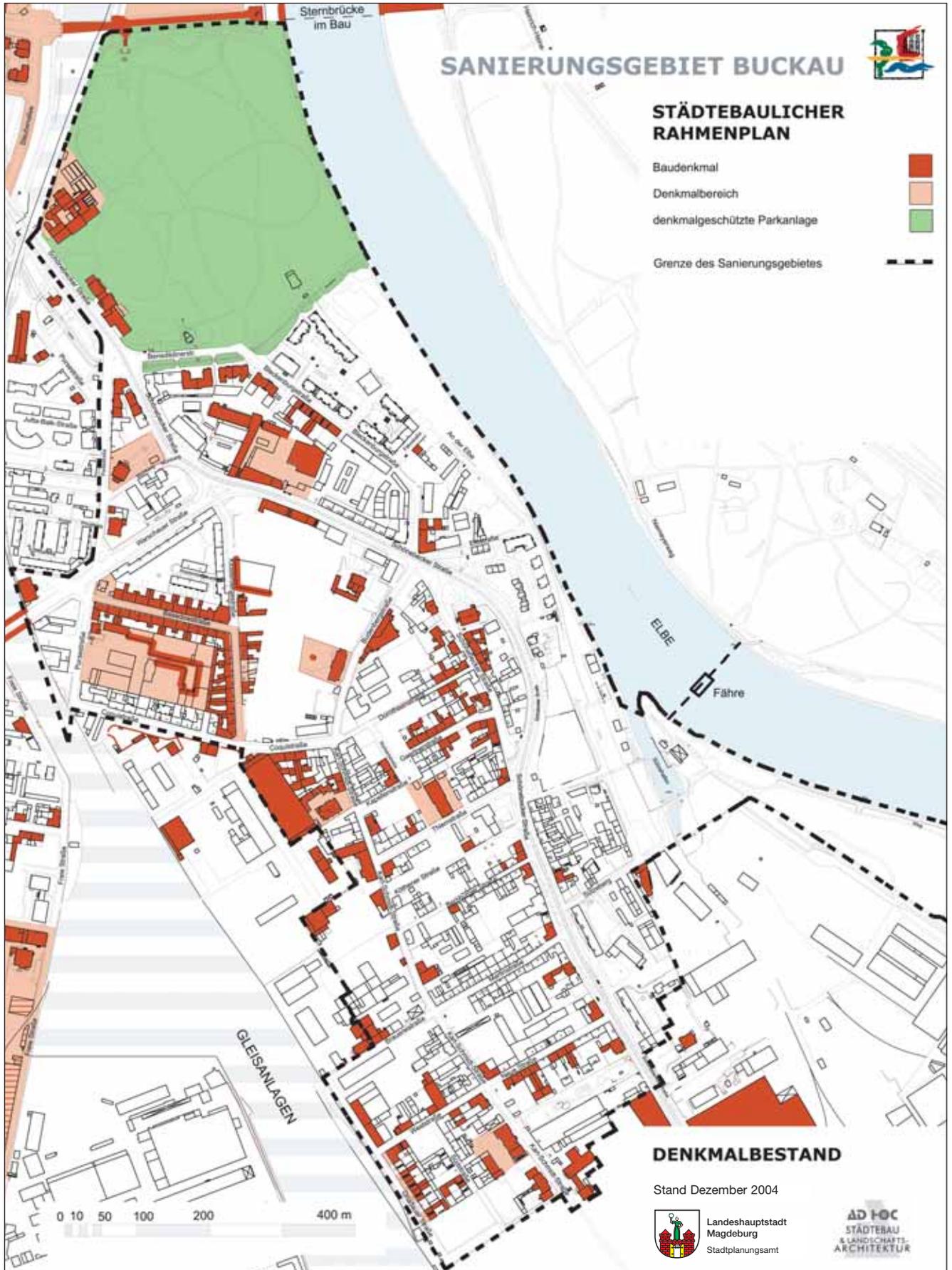
Bei allen öffentlichen Planungen, wie der Rahmenplanung, sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen, sodass die Kulturdenkmale möglichst erhalten bleiben und ihre Umgebung angemessen gestaltet werden kann.

Auch bei privaten Baumaßnahmen bedürfen alle Modernisierungsmaßnahmen und Veränderungen, die in die Substanz von Kulturdenkmälern eingreifen, der Genehmigung. Ansprechpartner für alle Fragen, die den Denkmalschutz betreffen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde, An der Steinkuhle 6 in 39128 Magdeburg. Hier kann auch Einsicht in das Denkmalverzeichnis genommen und Auskunft über die Geschichte der ausgewiesenen Kulturdenkmale erteilt werden.

Für die Konservierung, Instandsetzung und Restaurierung von Kulturdenkmälern stehen den privaten Eigentümern Denkmalpflegefördermittel zur Verfügung, die ebenfalls bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sind. Hier werden auch Bescheinigungen für die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten ausgestellt. Die Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten ist gem. §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes 1997, zuletzt geändert am 29.12.2003, möglich. Eine weitere Möglichkeit der Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen bei Baudenkmalen ist durch die §§ 7i, 10f und 11b EStG möglich. Muss ein Kulturdenkmal aus zwingenden Gründen zerstört oder weggenommen werden, so bedarf dies der Genehmigung der Oberen Denkmalschutzbehörde.



Denkmalzeichen



### 7.3. Kulturelle Einrichtungen

Buckau ist der Standort einer Vielzahl von Kultureinrichtungen, die gesamtstädtische Bedeutung haben.

#### **Gruson-Gewächshäuser**

Die Gruson-Gewächshäuser gehören zu den touristischen Sehenswürdigkeiten der Landeshauptstadt Magdeburg und verfügen über einen hohen Erlebniswert. Die Gewächshausanlage basiert auf einer Schenkung des namhaften Fabrikanten Hermann Gruson und seiner Erben aus dem Jahre 1895 an die Stadt Magdeburg. Nach Annahme der Schenkung und Abbau aus dem Bereich der Fabrikantenvilla erfolgte der Neuaufbau auf dem Gelände des damaligen Friedrich-Wilhelm-Garten, des heutigen Klosterberggartens. In den Jahren 1906–1910 wurde die Gewächshausanlage erweitert auf insgesamt zehn miteinander verbundene Gewächshäuser.

Die Schauhäuser beherbergen neben einer bedeutenden exotischen Pflanzensammlung auch exotische Vögel, Alligatoren und Zierfische. Neben den Gewächshäusern gibt es Schulungsräume, in denen Botanikunterricht für Magdeburger Schulen sowie Vortragsreihen stattfinden.

Die Gebäude sind sanierungsbedürftig, nur einzelne Bauabschnitte konnten bislang modernisiert werden.

#### **Puppentheater**

Das Puppentheater in der Warschauer Straße genießt international einen hervorragenden Ruf. Auf dem Spielplan stehen Inszenierungen für Kinder und Erwachsene. Das Angebot reicht von Märcheninszenierungen bis zur Gegenwartsdramatik. Alle zwei Jahre ist das Puppentheater Gastgeber einer Internationalen Puppentheaterwoche. Sommerliches Highlight ist das einmalige Buckauer Hofspektakel-Open-Air-Theater in einer Mischung aus Schau- und Puppenspiel, Musik und Tanz.

#### **Gesellschaftshaus**

Das Gesellschaftshaus ist am Rande des Klosterberggartens, unmittelbar an der Schönebecker Straße gelegen. Es handelt sich um einen Schinkelbau mit großer architektonischer Bedeutung. Das Gebäude wird derzeit saniert, der nördliche Teil ist bereits fertig gestellt. Das Erdgeschoss wird vom „Zentrum für Telemann-Pflege und -Forschung“ genutzt. Im bereits sanierten Saal, der über eine sehr gute Akustik verfügt, werden Konzerte und Ausstellungen angeboten.

Zurzeit erfolgen die Sanierung des Obergeschosses und Gartensaals. Die neu entstehenden Räume sollen von verschiedenen Vereinen, die mit den Themen Kultur und Musik verbunden sind, genutzt werden.

Die Gewächshausanlagen, das Puppentheater und das Gesellschaftshaus werden überregional genutzt. Territorial gesehen, befinden sich die genannten Einrichtungen



Südfassade der Gruson-Gewächshäuser

im Randbereich des Stadtteils. Damit ist der Effekt, der sich mit der Nutzung weiterer Angebote Buckaus durch die Besucher für die Wirtschaftskraft und die Imagebildung des Stadtteils ergeben könnte, eher gering. Mit der gestalterischen Anbindung des Klosterberggartens an die Elbe sowie der Fortführung der Freiraumgestaltung im Elbuferbereich sind hierfür jedoch bereits erfolgreiche Ansätze gegeben.

### **Technikmuseum**

Das Technikmuseum an der Dodendorfer Straße befindet sich auf dem Standort, der Ende des 19. Jahrhunderts durch Expansion der Firma Gruson entstand (heute im Volksmund „Buckauer Insel“) und damit innerhalb des weiter gefassten Untersuchungsbereiches für den Rahmenplan. Eine historische Produktionshalle, die 1871 durch Hermann Gruson als Panzergießerei erbaut wurde und ein Baudenkmal darstellt, beherbergt das Museum, das 1995 eröffnet wurde.

Die Exponate des Technikmuseums spiegeln das industriegeschichtliche Potential Magdeburgs wider und sind Zeugnisse der bedeutenden industriellen Entwicklung Buckaus. Ausgestellt werden unter anderem Antriebsmaschinen und Werkzeugmaschinen, die in Buckau im Einsatz waren oder in Buckauer Maschinenbauabriken produziert worden sind sowie Modelle von Produktionsanlagen. In Vorführbereichen können Maschinen, Apparate und Modelle von Besuchern in Gang gesetzt werden. Darüber hinaus finden regelmäßig Ausstellungen statt, die die Themen Kunst und Technik verbinden. Damit birgt das Technikmuseum ein großes Identifikationspotential für Buckau.

### **Volksbad Buckau**

Das Volksbad Buckau wurde 1893 als Städtische Badeanstalt gegründet. Der Badebetrieb wurde erst im Jahre 1991 eingestellt. Bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts erhielt das Gebäude eine Volksbibliothek. In den Jahren 1994/95 erfolgte die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes, das heute das Soziokulturelle Zentrum „Volksbad“ beherbergt. Im vorigen Jahr wurden Einrichtungen und Veranstaltung im „Volksbad“ von 12.500 Besuchern genutzt. Hier gibt es Kinder- und Familienveranstaltungen, Abendveranstaltungen mit Lifemusik, Vorträge und Filme, Kunstausstellungen, Kurse und Workshops. Das Kulturzentrum wird von Vereinen und Arbeitsgemeinschaften (Chor, Fotoarbeitsgemeinschaft, Verein „Figur und Topf“) genutzt und bietet somit vielfältige Möglichkeiten für kreatives und künstlerisches Engagement.

Derzeit laufen Bestrebungen, das Kulturzentrum in Freie Trägerschaft zu übergeben. Die Stadtteilbibliothek, die 1996 eröffnet wurde, ist im Juni im Rahmen gesamtstädtischer Haushaltsmaßnahmen vorübergehend geschlossen worden.

### **Literaturhaus**

Das Literaturhaus in der Thiemstraße 7 ist das Geburtshaus von Erich Weinert und ist dementsprechend ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung. Hier finden Lesungen, Vorträge, Filmvorführungen zu literarischen Verfilmungen und Ausstellungen statt.

Im Jahre 2002 konnte das Literaturhaus 9.500 Besucher verzeichnen. Dabei handelt es sich überwiegend um Kinder und Jugendliche. Allein 105 Kinderveranstaltungen wurden im letzten Jahr durchgeführt. Auf Grund der hofseitigen Verbindung korrespondiert die Einrichtung mit dem soziokulturellen Zentrum Volksbad. Vom äußeren Erscheinungsbild kann das Gebäude dem kulturellen Anspruch derzeit nicht gerecht werden. Die Sanierung des Literaturhauses gehört zu den Projekten des Maßnahmenkonzeptes der Landesinitiative URBAN 21.

### **Diskotheek „factory“**

Die Kulturszene der Jugendlichen wird bereichert durch die Diskothek „factory“. Die Einrichtung ist für Jugendliche gesamtstädtisch interessant. Neben Diskoveranstaltungen finden Auftritte von Bands sowie Sportveranstaltungen statt. Bei der „factory“ handelt es sich um ein privatwirtschaftliches Unternehmen.

Im Rahmen des weiteren Ausbaus der factory sollen Übungsräume für Bands sowie Möglichkeiten zu Musikaktivitäten für Kinder angeboten werden.

### **Seniorentreff der Volkssolidarität**

Der Seniorentreff der Volkssolidarität in der Coquiststraße 17 bietet speziell für die älteren Bürger neben Unterhaltung auch kulturelle Veranstaltung zu vielfältigen Themen an. Für derartige Veranstaltungen, die sehr gut besucht werden, stehen 60 Plätze zur Verfügung.



Seniorentreff Volkssolidarität – Coquiststraße 17

#### 7.4. Meinung der Bürger

In den Veranstaltungen des Arbeitskreises gab es viele Fragen zur weiteren Verfahrensweise mit unsanierten und leerstehenden Baudenkmalen. Hier besteht das Problem häufig in bestehenden Restitutionsansprüchen. Für Industriedenkmale muss nach Nutzungsmöglichkeiten gesucht werden.

Es kam der Wunsch zum Ausdruck, bei der Bevölkerung verstärkt das Interesse am kulturellen Erbe Buckaus zu wecken.

Konkret vorgeschlagen wurde:

- Die Kennzeichnung der Baudenkmale mit dem Denkmalschild
- Nutzung von Ladenlokalen für Informationen über die Geschichte Buckauer Häuser
- Initiieren einer „kleinen Stadtführung durch Buckau“

Gleichzeitig wurde der Wunsch nach Wahrung der Traditionen als Standort des Maschinenbaus thematisiert, der sich im Stadtbild Buckaus niederschlagen sollte. Das Technikmuseum und seine Exponate haben dabei eine wesentliche Rolle gespielt. In den schriftlichen Meinungsäußerungen wurde fast immer der Erhalt gefordert und vorgeschlagen, Exponate an zentralen Orten Buckaus (Elbufer und „Grüne Mitte“) sichtbar zu machen. Das bestehende Angebot an Kultureinrichtungen wurde von den Bürgern als vielfältig beurteilt. Gleichzeitig wurde der Erhalt der Einrichtungen gefordert. Vor dem Hintergrund der Übergabebestrebungen der Einrichtungen Volksbad und Literaturhaus in freie Trägerschaften wurde diesbezüglich die Sorge um den Bestand der dort ansässigen Vereine wie Fotoklub, Töpferverein usw. laut. Die Nutzung der leerstehenden ehemaligen Feuerwache am Thiemplatz als kulturelle Mitte wäre wünschenswert.



Volksbad Buckau Karl-Schmidt-Straße 56

#### Zusammenfassung

Angesichts seiner bemerkenswerten wirtschaftlichen Entwicklung ist Buckau ein Stadtteil von hoher stadtbaugeschichtlicher und baukünstlerischer Qualität mit einer Vielzahl von Kulturdenkmalen.

Die Pflege und der Erhalt dieses kulturellen Erbes sind ebenso wie die Förderung neuer moderner Architektur ein wichtiger städtebaulicher Beitrag zur Schaffung einer kulturellen Identität Buckaus.

Es ist erforderlich, das Bewusstsein der Magdeburger für die kulturellen Schätze und die technischen Errungenschaften Buckaus zu wecken. Baudenkmale sind zu erhalten, für Industriedenkmale ist nach sinnvollen Nachnutzungen zu suchen, die an die Tradition anknüpfen.

Buckau verfügt im städtischen Vergleich über eine Vielzahl kultureller Einrichtungen. Damit werden Besucher nach Buckau gezogen, wodurch wirtschaftliche und imagebildende Nebeneffekte möglich sind. Es muss Ziel sein, die vorhandenen kulturellen Einrichtungen im Stadtteil zu erhalten und deren Fortbestand zu sichern.

Das Technikmuseum dokumentiert die Geschichte der industriellen Entwicklung. Der Erhalt dieser Einrichtung und eine bessere Vermarktung des Museums können dazu beitragen, das negative Image vom niedergegangenen Industriestandort im Bewusstsein der Magdeburger umzuwandeln in das positive Bild eines Traditionsstandortes technischer Innovation.

Die dringend erforderliche Umnutzung der Feuerwache sollte den Thiemplatz zu einem kulturellen Mittelpunkt Buckaus werden lassen.



Karl-Schmidt-Straße 13, Haus der offenen Tür (HOT), 1999

## 8. Freiraum

### 8.1. Naturräumliche Gegebenheiten und Grünflächenbestand

#### Elbufer

Buckau verfügt mit der Lage am Fluss über besondere naturräumliche Potentiale. Diente der Elbuferbereich von der Industrialisierung bis zur Wende der Erschließung der Gewerbe- und Industrieansiedlungen unterhalb der Schönebecker Straße und war mit Lagerplätzen und Nebengebäuden belegt, kann er heute die Funktion eines Erholungsraumes wahrnehmen. Die historische Magistratsstrecke und die Gewerbeflächen sind aufgegeben worden. Das Elbufer wird unterdessen durch verschiedene Baumaßnahmen bis an die Hochwasserlinie mit Wohnbebauung gefasst.

Die Qualität dieses Bereiches wird durch die in großen Teilen umgesetzte Freiraumplanung bestimmt. Buckau hat sein elbseitiges Gegenüber im Rotehornpark, der

über eine Fährverbindung schnell zu erreichen ist. An der Spitze des Wolfswerder mündete die Sülze in die Elbe. Bereits im 19. Jahrhundert bestand die Idee, die Sülzemündung in einen Hafen umzuwandeln. Mit der Schaffung eines Gleisanschlusses vom damaligen Elbebahnhof bis zur Sülze wurde der Bau einer Brücke erforderlich.

Ein Brückenneubau als Ersatz für die in den 70-er Jahren abgerissene Sülzebrücke wurde im Jahre 1998 eingeweiht. Am Fuße der Brücke entstand mit der beliebten Gastronomieeinrichtung „Mückenwirt“ bereits ein Anziehungspunkt. Damit hat sich die Freizeitattraktivität des Elbuferbereiches erhöht.

Der Buckauer Baumkreisel, eine so benannte Baumgruppierung, war Initialzündler für die Neugestaltung des Elbufers in Richtung Süden. Zu großen Teilen fertig gestellt, ist der Rad- und Fußweg entlang der Elbe mit einer alleeartigen Bepflanzung.



*Der Elbuferbereich im Süden Buckaus*



Sülzehafen



Eröffnung des Elbufergrünzuges am Speicher

### Hochwassergefährdung

Der elbnahe Bereich Buckaus ist Hochwasser gefährdet. Die blaue Linie im Plan BESTAND FREIRAUM „Grünflächen, brachliegende Flächen, Altlasten“ entspricht der gesetzlich festgestellten Überschwemmungsbereichsgrenze.

Eine Überarbeitung nach dem Hochwasserereignis vom August 2002 durch das Landesverwaltungsamt (ehem. Regierungspräsidium) ist vorgesehen. Die neue Linie wird sich an den letzten Hochwasserständen orientieren. Sie ist für die Bebauung maßgeblich.



Freianlage Domblick

### Geschützte Landschaftsbestandteile

Der Sülzegraben mit seinem auwaldartigen Gehölzbestand aus Bruchweiden und Brennessel-Schleier-Gesellschaften auf den Böschungen ist ein geschütztes Biotop. Der Graben ist verschlammte. Er weist keine amphibische Vegetation aus. Da der Sülzegraben ehemals die Abwässer eines Industriebetriebes abführte, ist er im Sediment stark belastet.

Ziel des Landschaftsrahmenplanes ist das Ausbaggern des belasteten Sedimentes.

### Einzelbäume / Baumbestand

Intensiver Großgrünbestand am Bachlauf der Klinke aus Ahorn, Erlen und Robinien, Weiden, Ulmen und Pappeln.

### Naturdenkmal Gingko

Auf dem Grundstück Schönebecker Straße 111 steht ein Gingkobaum, der als Naturdenkmal unter Schutz gestellt ist (ND Nr. 19).



Buckauer Baumkreisel

## Klosterberggarten

In unmittelbarer Nachbarschaft von Werkhallen und Fabrikschornsteinen entstand auf dem Gelände des zerstörten Klosters Berge ein Volkspark, zunächst Friedrich-Wilhelm-Garten, der 1835 fertig gestellt wurde.

Dieser erste kommunale Volksgarten Deutschlands wurde von Peter Joseph Lenné als gestalteter Landschaftspark auf einer Fläche von ehemals 30 ha konzipiert. Er ist ein bedeutendes Zeugnis gartenkünstlerischer Arbeit. Am Rande des Parks wurden 1895 die Gruson-Gewächshäuser errichtet.

Der Elbuferbereich des Parks musste alsbald die Funktion als Schiffsausladeplatz übernehmen. Im Zuge der Industrialisierung wurden entlang der Elbe die Schienen für die erste grenzüberschreitende Eisenbahnverkehrsstrecke verlegt. Damit war die von Lenné geplante Berührung von Park und Elbe auf lange Zeit vereitelt. Erst im Jahre 2001 wurde begonnen die so genannte Magistratsstrecke umzugestalten. Damit wurde in nördliche Richtung die Verbindung des Klosterberggartens über das Kavalier Scharnhorst direkt an die Elbuferpromenade ermöglicht, die als Geschützter Park ausgewiesen ist.



Klosterberggarten

## Grünflächen im Kernbereich Buckaus

### **Knochenpark**

Der so genannte Knochenpark war ursprünglich eine Begräbnisstätte, die im Jahre 1837 zwischen der Schönebecker Straße und der Karl-Schmidt-Straße eingeseget wurde. Der Fabrikant Heinrich Coqui erwarb nach dem Tod seiner Tochter eine größere Begräbnisstätte und veranlasste Verschönerungen und Baumpflanzungen. Nach Aufgabe der Begräbnisstätte entstand eine kleine Grünanlage. Diese kleine „Grüne Lunge“, die im Verlaufe der Jahre verwilderte, wurde 1994 neu konzipiert.

Die ca. 5.000 m<sup>2</sup> große Anlage stellt eine Freizeitanlage dar, die sich in einen Aktiv- und einen Passivbereich gliedert (siehe Spielplätze).

Mit einer Breite von ca. 30 m bei einer Gesamtlänge von ca. 220 m schiebt sich der Knochenpark wie ein Band in Ost-West-Richtung zwischen Gewerbe und Wohnbebauung.

Durch die schmale Grünanlage schlängelt sich ein Weg. Weiterhin sind Verweilzonen mit Sitzgelegenheiten, ein kleiner Bolzplatz sowie ein attraktiver Spielplatz angelagert. Ein gepflastertes Rondell mit Sitzgelegenheiten um einen Kugelquellstein ist ein beliebter Kommunikationsbereich. Die Anlage wurde mit einer Vielzahl von Bäumen und Strauchgruppen bepflanzt.

Der Knochenpark als einer der wenigen Grün- und Spielbereiche ist stark frequentiert. Die Sandspielflächen, die Spielgeräte und der Bolzplatz werden von Kindern und Jugendlichen gut angenommen und sind teilweise überlastet.

### **Innenhof Volksbad Buckau**

Der Hof der einstigen Badeanstalt ist unter Einbeziehung des Altbestandes an Bäumen im Jahre 1997 neu gestaltet worden. Die Freianlage wird von einem Fußweg, der Thiemstraße und Kapellenstraße verbindet, tangiert. Über den attraktiv gestalteten Innenhof ist der Zugang zum Literaturhaus Thiemstraße 7 möglich.



Spielplatz im Knochenpark



Beach-Volleyballfeld am Haus der Offenen Tür (HOT)



Blick auf den Schulhof Thiemstraße

### Spielplätze-Bestand und Bedarf

Den Buckauer Kindern stehen 5 Kinderspielplätze zur Verfügung. Kommunale Spielplätze werden im Rahmen der Spielplatzplanung der Landeshauptstadt Magdeburg in verschiedene Kategorien eingeteilt.

#### **Kategorie A**

- Spielplätze mit zentraler Versorgungsfunktion für den Stadtteil
- die Spielplätze verfügen über vielfältige Betätigungsmöglichkeiten, auch für Jugendliche über 12 Jahre und Erwachsene
- der Einzugsbereich beträgt bis 1.000 m (15 Gehminuten)

#### **Kategorie B**

- Spielplätze für die Zielgruppe bis 12 Jahre
- der Einzugsbereich beträgt 500 m (10 Gehminuten)

#### **Kategorie C**

- Spielplätze für Kleinkinder bis 6 Jahre
- Einzugsbereich sind die Wohnungen bis in 200 m Entfernung

#### **Kategorie BO Bolzplätze**

Der Spielplatzbedarf wird mit 2,25 m<sup>2</sup> Bruttospielfläche je Einwohner angesetzt.

## Spielplätze in Buckau (gesamt)

Lage	Größe	Kategorie	Zustand
Schönebecker Straße/Elbstraße	150 m <sup>2</sup>	B	Zustand/Lage schlecht
Porsestraße (gegenüber Gesellschaftshaus)	600 m <sup>2</sup>	B	gut
Porse-Privatweg	650 m <sup>2</sup>	B	sehr gut
Kinderspiel- und Freizeitfläche Karl-Schmidt-Straße „Knochenpark Buckau“	5.040 m <sup>2</sup>	A	gut
<b>Summe</b>	<b>6.440 m<sup>2</sup></b>		
<b>Bedarf Buckau</b>	<b>9.729 m<sup>2</sup> bei 4.324 Einwohnern (31.12.2002)</b>		

Damit ergibt sich ein Fehlbedarf für Buckau gesamt von ca. 3.300 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche. Besonders hervorzuheben ist das Defizit an Bolzplätzen und Plätzen für sportliche Freiraumaktivitäten wie Skaten, Biken u.a.

Spielplätze für Kleinkinder werden im Zuge von Sanierungen und Neubau jeweils im wohnungsnahen Bereich angelegt.

### 8.2. Bewertung des Grünflächenbestandes

Der Elbuferbereich und der Klosterberggarten stellen Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität dar. Sie sind angebunden an das Rad- und Fußwegenetz und sind Bestandteile des westelbischen Erlebnisraumes. Sie stellen ein Erholungspotential für Buckau, aber auch ganz Magdeburg, dar.

Im Kernbereich Buckaus hat Grün innerhalb der gründerzeitlichen Straßenzüge völlig gefehlt. Grünflächen und prägende Einzelbäume waren nur um Fabrikantenvillen und Einrichtungen des Gemeinwesens (Schulen, Kirchen, Volksbad) vorzufinden. Innerhalb der leiterartig angeordneten Verbindungsstraßen im Kernbereich gab es keine Straßenbäume.

Im Zuge der Sanierungstätigkeit in Buckau sind Baumpflanzungen im Zusammenhang mit Straßenraumgestaltungen vorgenommen worden.

Einzelne Kinderspielplätze sind entstanden und bestehende Grünflächen sind umgestaltet worden. Ein großer Teil der durch Abriß frei gewordenen Flächen ist jedoch völlig ungestaltet und provoziert zu wildem ungeordnetem Parken.

Das Ausbleiben zeitnaher Freiflächengestaltungen lässt die Flächen zu Dreckecken werden. Fehlende Grünvernetzungen und Sichtbeziehungen lassen das Grün des elbnahen Bereiches für den Kernbereich Buckaus nicht wirksam werden.

Die Grünflächen Knochenpark und Innenhof Volksbad sind grüne Inselstandorte. Eine Verbindung der bestehenden Grünflächen und Spielplätze untereinander sowie mit dem Grün des Elbufers gibt es nicht.

Insgesamt lassen sich folgende Defizite feststellen:

- die zum Elbufer führenden Straßen zwischen der Schönebecker Straße und dem Elbuferbereich stellen keine Grünverbindungen her
- die Spielplätze und zusammenhängenden Grünflächen sind nicht durch Grün miteinander vernetzt
- die überwiegende Zahl der Straßen ist ohne Baumbestand
- im Kernbereich Buckaus fehlen gestaltete Freiflächen als Aufenthalts- und Kommunikationsräume
- der elbnahe Raum ist auf Grund fehlender Sichtbeziehungen vom Kernbereich nicht erlebbar
- für Kinder und Jugendliche gibt es zu wenig Spielflächen und Räume für Freiraumaktivitäten
- im direkten Wohnumfeld gibt es nur wenige gestaltete Hof- und Freiflächen
- der Altlauf der Sülze sowie der Graben vom Wasserwerk zum Altlauf der Sülze sind verschlammt
- der Sülzealtlauf ist als ein geschütztes Biotop eingestuft und zu pflegen

### 8.3. Flächenpotentiale und Maßnahmen der Landesinitiative URBAN 21

Die im Kernbereich von Buckau vorhandenen Baulücken als Resultat von Kriegszerstörungen oder Notabrissen infolge jahrzehntelanger Verwahrlosung der historischen Bausubstanz beeinträchtigen das Stadtbild und die städtebauliche Struktur. Im Bezug auf Grün und Stadtökologie können einige der Lücken auch eine Chance bedeuten. Angesichts der gesamtstädtischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, die durch

ein Überangebot an Wohnungen charakterisiert ist, kann die Gestaltung entstandener Freiräume anstelle der Wiederherstellung von Wohnquartieren mit der ursprünglichen baulichen Dichte zu einer neuen räumlichen Wohnqualität führen.

Dazu enthält das Maßnahmenprogramm der Landesinitiative URBAN 21 folgende Vorhaben:

#### **Planung „Grüne Mitte“**

Die Planung der „Grünen Mitte“ des Planungsbüros Stucken & Thiele sieht vor, ein quartiersübergreifendes verbindendes grünes Band entstehen zu lassen.

Dabei soll durch raumbegrenzende Landschaftselemente das Auseinanderfallen der räumlich von Gebäuden geprägten Quartiersarchitektur verhindert werden. Gleichzeitig kann damit auch ein grüner Rahmen für bauliche Aktivitäten geschaffen werden.

Als raumbildende Elemente sind vorgesehen:

- multifunktionale Wiesenflächen
- raumbegrenzende Heckenelemente
- so genannte „Pocketparks“ – intensiv gestaltete Freiflächen mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten

Für die Umsetzung der Planung „Grüne Mitte“, mit der im ersten Bauabschnitt am Thiemplatz mit dem Anpflanzen von Platanen vor der Feuerwache begonnen wurde, bietet der Knochenpark bereits einen gestalteten Anfangspunkt und der Innenhof des Volksbades einen der Zielpunkte eines künftigen Grünzuges.

#### **Planung Thiemplatz**

Für den Thiemplatz und seine Anbindung bis zum Elbuferbereich liegt eine Gestaltungsplanung vor. Ziel ist es, den Thiemplatz städtebaulich und verkehrlich neu zu ordnen und Räume mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen zu lassen.

Die in Nord-Südrichtung verlaufende „Grüne Mitte“ soll im Bereich des Thiemplatzes über eine zentrale Achse in West-Ost-Richtung, die auf die neue Sülzebrücke zu läuft, mit dem Elbufer verbunden werden.

#### **Fortführung der Elbufergestaltung im Bereich Sülzehafen**

Das Elbufer im Bereich Sülzehafen ist derzeit eine Industriebrache. Es handelt sich um ehemaliges Bahngelände mit Resten einstiger Schienenanlagen und Fundamenten früherer Gebäude sowie um die Halbinsel, auf der sich der „Mückenwirt“ befindet, und die über die Sülzebrücke zu erreichen ist. Der Bereich ist verschlammte und mit Altlasten belastet. Das Projekt beinhaltet die Neugestaltung des Elbufers. Der Grünzug orientiert sich am Leitbild der offenen Wiese mit Blick über das Wasser. Rückgrat und Hauptverbindung werden durch einen Fuß- und Radweg gebildet.



Freie Fläche zwischen Bernburger Straße und Köthener Straße mit Durchblick bis zur Thiemstraße



Freie Fläche zwischen Gaertner- und Norbertstraße



Brachfläche zwischen Bernburger Straße und Martinstraße

Durch den geplanten Grünzug „Am Sülzehafen“ führt der Elbe-Rad-Wanderweg, den eine Baumallee begleitet. In diesem Bereich sollen den Wünschen der Bürger entsprechend eine Kinderspielwiese, Verweilzonen mit Bänken sowie Hundewiesen entstehen. Im Bereich Sülzehafen und über das MESSMA-Gelände sollen neue Zuwegungen vom Kerngebiet Buckaus an die Elbe angelegt werden.

Der Sülzehafen soll ausgebaggert, der provisorische Damm abgerissen und der Hafen zu einem Sportboothafen ausgebaut werden.

Ein Planfeststellungsverfahren ist erforderlich.

### **Open Area**

Hinter dem HOT des BAJ ist die Schaffung einer öffentlichen Sport- und Freizeitfläche „Open Area“ mit einem Spielfeld für Volleyball, Basketball, Handball, Fußball, Streethockey und Kommunikationsbereichen geplant. Die Fertigstellung ist für 2005 vorgesehen.

## **8.4. Altlasten**

Innerhalb des Sanierungsgebietes befinden sich aufgrund der industriellen Vornutzungen zahlreiche Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen. Nachfolgend wird die Altlastensituation, soweit es für die Abwägung der Sanierungsziele auf der Ebene der Rahmenplanung erforderlich ist, dargestellt. Eine ausführliche fachliche Einschätzung der Altlastensituation im Sanierungsgebiet vom Umweltamt mit Stand Juni 2003 liegt vor. Sie wird bei anstehenden Baumaßnahmen berücksichtigt und ausführlich im Rahmen der Bebauungsplanung behandelt.

Im Plan „Bestand Freiraum, Grünflächen, Brachliegende Flächen, Altlasten“ sind die nachfolgend beschriebenen Altlastenverdachtsflächen und die nachweislich mit Altlasten belasteten Flächen gekennzeichnet.

Gekennzeichnete Flächen von Norden nach Süden:

### **Altlastenverdachtsfläche nördlich der Benediktiner Straße/Ecke Schönebecker Straße**

Diese Fläche wurde auf Grund eines, mehrere Tankstellenstandorte umfassenden, Freistellungsbescheides in das Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg als Altlastverdachtsfläche aufgenommen. Weitere Kenntnisse zu diesem Standort liegen nicht vor. Gegebenenfalls ist die Durchführung einer historischen Untersuchung erforderlich.

### **Mit Altlasten belastete Fläche auf dem Gelände des ehemaligen VEB Messgerätewerk „Erich Weinert“ (MESSMA)**

Der Standort ist im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg als Altstandort geführt. Hier wurde, bedingt durch

die Herstellung von Messgeräten, ca. 100 Jahre Metallbearbeitung durchgeführt. Schwerpunkte waren dabei Gießerei, Härterei, Galvanik, Entfettung und Farbspritzerei. Dem Umweltamt liegen zwei Gutachten vor. Danach stellt sich die Altlastensituation folgendermaßen dar:

Der Boden ist mit MKW, LHKW, Cyaniden und Cadmium belastet. Hauptbelastungsbereich sind die Perchloroethylentanks (LHKW). Hier sind Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich. Im Bereich der Galvanikbäder, des Ölabscheiders und der Öregenerieranlage konnte aus baulichen und technischen Gründen nur in den Randbereichen untersucht werden. Hier ist eine Bodenbelastung nicht auszuschließen. Der Sachverhalt ist im Rahmen von Baumaßnahmen zu klären.

Die Bodenluft weist gravierende LHKW-Belastungen auf. Schwerpunkt sind die Perchloroethylentanks. Es sind Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich. Das Grundwasser ist im Bereich der Perchloroethylentanks mit LHKW belastet. Es sind Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich.

### **Altlastenverdachtsfläche im Bereich der gewerblichen Nutzung im Blockinnenbereich des Quartiers Porsestraße / Basedowstraße / Klosterbergstraße / Coquiststraße (Strube-Center)**

Die Fläche ist aufgrund der früheren industriellen Nutzung im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg als Altlastverdachtsfläche registriert.

Es handelt sich um einen Betriebsteil der Magdeburger Armaturenwerke. Soweit bekannt, wurden hier Spezialarmaturen inklusive der Galvanisierung gefertigt. Konkretere Kenntnisse über die Altlastensituation dieses Standortes liegen nicht vor.

### **Altlastenverdachtsfläche im Bereich des ehemaligen VEB Magdeburger Armaturenwerk (MAW) südlich der Budenbergstraße**

Dieser Standort umfasst das ehemalige MAW-Gelände zwischen Schönebecker Straße/Budenbergstraße und Dorotheenstraße und ist im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg als Altlastverdachtsfläche registriert. Auf dem Standort wurden vorwiegend Ventile und Gewinde gefertigt. Untersuchungen liegen noch nicht vor. Bedingt durch die vorangegangene Nutzung besteht der Verdacht auf Kontamination des Untergrundes mit MKW, Chlorkohlenwasserstoffen und Schwermetallen. Zur Abklärung des weiteren Handlungsbedarfs sind orientierende Untersuchungen erforderlich.

### **Mit Altlasten belastete Fläche im Elbuferbereich zwischen der Elbstraße und dem Sülzeberg**

Dieses Gebiet ist der Teil des B-Plangebietes Nr. 458-2 „Sülzeberg-Nord“ östlich der Schönebecker Straße und des Bereiches Sülzbahnhof.

Für diesen Bereich, der vorwiegend für Sport- und Freizeitnutzung sowie Grünflächen ausgewiesen ist, liegen zwei Gutachten vor. Das Gelände ist großflächig aufgeschüttet, größere Bereiche sind verfüllt. Die Altlastensituation stellt sich wie folgt dar:

Im Bereich des Sülzefahens wurden im Boden gravierende Kontaminationen mit Cyaniden, MKW, PAK und Blei nachgewiesen. Vor Schaffung der für den Hafen benötigten Wasserfläche ist das belastete Material aufzunehmen und gegen die verbleibende Verfüllung des Sülzelaufes zu sichern.

Im Bereich Freizeit/Wassersport wurden bisher keine Untersuchungen durchgeführt. Im westlich angrenzenden Gleisbereich wurden bei Bohrungen Belastungen mit Schwermetallen und PAK nachgewiesen. Es kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass sich die belastete Auffüllung auch bis auf den späteren Freizeitbereich erstreckt. Da diese Fläche derzeit versiegelt ist, besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Im Rahmen von Bauarbeiten sind jedoch Untersuchungen notwendig, um den Sachverhalt zu prüfen. Das Grundwasser ist im Bereich des Sülzefahens mit MKW und Cyaniden belastet. Es sind gegebenenfalls Untersuchungen erforderlich, um den weiteren Handlungsbedarf einschätzen zu können.

Im Bereich der neuen Baugebiete ist die Wohnbebauung gegen die vorhandene Auffüllung zu sichern. Daher ist dort das Aufbringen von Bodenmaterial von 1 m Mächtigkeit vereinbart.

#### **Altlastenverdachtsfläche nördlich der Brauereistraße**

Die Fläche ist aufgrund der früheren Nutzung durch den VEB Technische Gase im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg als Altlastverdachtsfläche registriert. Es ist nicht bekannt, ob das Gelände derzeit genutzt wird. Im Jahr 1989 gab es auf dem Gelände einen Kabelbrand. Es wird vermutet, dass Dioxine und Furane in den Boden gelangt sind. Weitere Kenntnisse liegen zu dieser Fläche nicht vor.

#### **Altlastenverdachtsfläche südlich der Brauereistraße**

Die Fläche ist aufgrund der früheren und derzeitigen Nutzung im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg als Altlastverdachtsfläche registriert. Es handelt sich um einen metallverarbeitenden Betrieb. Es werden Aluminiumdruckerzeugnisse und Verdichter hergestellt.

Konkrete Kenntnisse über die Altlastensituation liegen nicht vor, nach Kenntnisstand der Behörde sind bisher keine altlastenrelevanten Untersuchungen durchgeführt worden. Aufgrund der Nutzung könnten in den Schutzgütern Boden und Grundwasser folgende Schadstoffe vorhanden sein: polychlorierte Biphenyle (PCB); polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mi-

neralölkohlenwasserstoffe (MKW), Schwermetalle und aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX-Aromaten).

#### **Für die Ziele der Rahmenplanung relevante Altlastenstandorte außerhalb des Sanierungsgebietes**

##### **Mit Altlasten belastete Fläche an der Schönebecker Straße südlich des Sülzefahens**

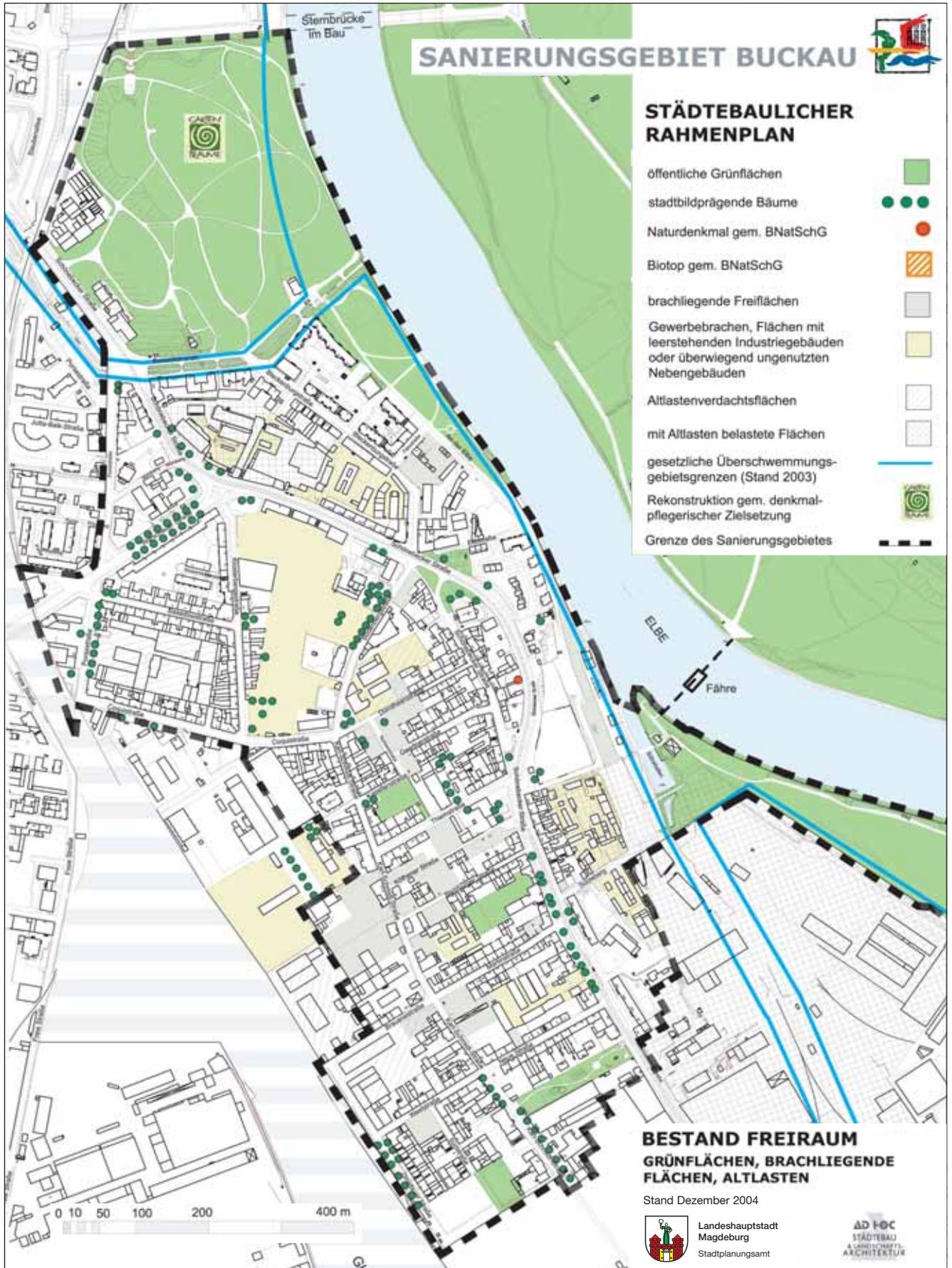
Diese Fläche ist im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg als Altlastenstandort registriert. Hier wurde über 60 Jahre chemische Produktion betrieben. Der Standort gehört zum B-Plan-Gebiet Nr.458-1 „Sülzberg Süd“. Hier wurden Wohnnutzung, Mischgebiete und Parkplätze ausgewiesen. Die Altlastensituation stellt sich wie folgt dar:

Im Boden wurden hohe Belastungen mit MKW, PAK, LHKW, Cyaniden, Barium und Kupfer nachgewiesen. Einige Verdachtsbereiche wurden noch nicht untersucht. Vor Umsetzung der geplanten Nutzungen sind weitere Untersuchungen unbedingt erforderlich, um den weiteren Handlungsbedarf hinsichtlich Sanierung/Sicherung einschätzen zu können bzw. den Altlastverdacht zu klären. Bisher wurden in der Bodenluft punktuelle Belastungen mit LHKW ermittelt. Die Untersuchungen sind von 1991 und nicht mehr nachvollziehbar. Es sind aktuelle Untersuchungen zur Belastungssituation erforderlich, um den weiteren Handlungsbedarf einschätzen zu können. Das Grundwasser ist mit MKW, Cyaniden, Arsen und Barium belastet. Zur Einschätzung des weiteren Handlungsbedarfs sind Untersuchungen notwendig, um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten (z. B. Grundwasserstände, Schwankungen der Schadstoffgehalte).

##### **Mit Altlasten belastete Fläche im Elbuferbereich südlich des Sülzefahens**

Diese Fläche ist im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg als Altlastenstandort registriert. Der Standort gehört zum B-Plan-Gebiet Nr. 458-1 „Sülzberg Süd“. Hier wurden Industrie- und Gewerbegebiete sowie Wohn- und Freizeitnutzung (Hafen) ausgewiesen. Auf dem Betriebsgelände wurde über 80 Jahre vorwiegend Maschinenbau betrieben. Des Weiteren erstreckt sich quer über das Gelände der verfüllte Sülzelauf. Auf dem Standort stehen Auffüllungen an. Über den genauen Umfang und die Zusammensetzung der Auffüllungen liegen bisher keine Erkenntnisse vor. Die Altlastensituation stellt sich wie folgt dar:

Im Boden wurden hohe Belastungen mit MKW, PAK, Phenolen, Cyaniden, Blei, Arsen und Zink nachgewiesen. Vor Umsetzung der geplanten Nutzung sind Untersuchungen unbedingt erforderlich, um den weiteren Handlungsbedarf hinsichtlich Sanierung/Sicherung



einschätzen zu können. Bei der Verfüllung des Sülzelaufs werden u. a. Bauschutt, chemische Produktionsrückstände und Schrott vermutet. Die genaue Zusammensetzung ist nicht bekannt. Bei stichprobenartigen Untersuchungen wurden Belastungen mit Cyaniden, MKW, Zink, Blei, Barium und PAK festgestellt. Zur Schaffung der Wasserfläche für den Hafen sind Sicherheits- und Sanierungsmaßnahmen notwendig. Sollten darüber hinaus im Bereich des verfüllten Sülzelaufs Nutzungen erfolgen, sind vorab Untersuchungen notwendig.

Das Grundwasser ist mit MKW, PAK, Arsen und Cyaniden belastet. Zur Einschätzung des weiteren Handlungsbedarfs sind Untersuchungen notwendig, um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten (z. B. Grundwasserstände, Schwankungen der Schadstoffgehalte).

### 8.5. Ursprüngliche Leitbilder

Das Leitbild Grünflächen/Landschaft des alten Rahmenplanes sah *„die Einbeziehung der Elbe... durch die erhaltende Erneuerung des Klosterberggartens und seine Heranführung bis an das Elbufer mit Schaffung einer Promenade entlang des grünen Elbufers in Richtung Süden bis zu einem zu entwickelnden Freizeitbereich am Sülzefafen“* vor.

Ein wichtiges Ziel bestand in der Schaffung von Grünverbindungen, die den historischen Bereich Buckaus an das Elbufer anbinden und *„bis tief in den Stadtteil hinein wirken“*.

Im Sanierungsgebiet sollten mindestens acht Spielplätze angelegt werden.

Mit der Heranführung des Klosterberggartens an die Elbe durch Beseitigung der Gewerbebrachen und der weiteren Gestaltung des Elbufers sind bereits einige der Ziele des Rahmenplanes von 1993 Wirklichkeit geworden. Die Fortführung der Elbpromenade ist vorgesehen und durch bestehende Planungen untersetzt. Die Vernetzung des Elbufers mit dem historischen Bereich ist immer noch eine dringende Aufgabe.

Mit der Neugestaltung des Knochenparkes und der Anlage von zwei weiteren Spielplätzen gibt es ein stark verbessertes Angebot an Spiel- und Sportflächen. Das Spielplatzdefizit für Buckau ist aber noch nicht abgebaut.

### 8.6. Meinung der Bürger

In den Veranstaltungen des Arbeitskreises spielte das Wohnumfeld Buckaus eine Hauptrolle. Dabei wurden vor allem der Zustand der freien Flächen und das fehlende

Grün im Kernbereich bemängelt. Die im Arbeitskreis vorgestellten Planungen zur Grünen Mitte wurden sehr positiv aufgenommen, sollen aber schneller umgesetzt werden. In einer schriftlichen Anregung heißt es dazu:

*„Die Realisierung muss zeitnah erfolgen, damit sichtbare Fortschritte im Stadtteil eine zeichnensetzende Wirkung zur Betonung der Attraktivität des Stadtteils erhalten“.*

Innerhalb der Diskussionen wurde mehrfach angeregt, zu überprüfen, ob und auf welche Weise private Nutzer gefunden werden können, die brachliegende Flächen auf der Grundlage eines gemeinsamen Konzeptes gestalten (z. B. als Parkplatz oder als öffentliche oder halböffentliche Grünanlage).

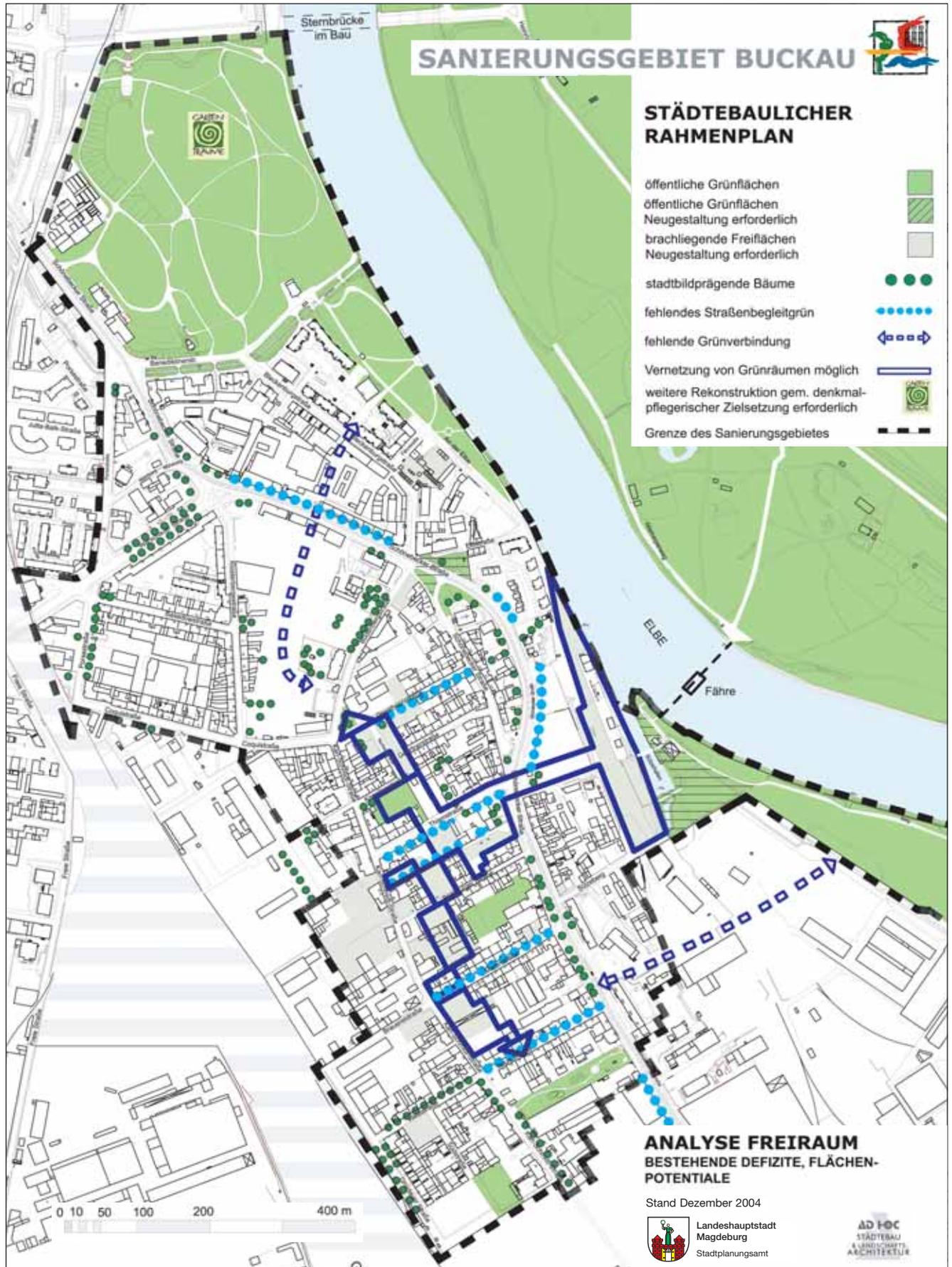
Die Schaffung weiterer Spiel- und Sportplätze wurde gefordert, insbesondere für Freizeitaktivitäten von Jugendlichen. Vorgeschlagen wurde die Schaffung einer *„Abenteuer- und Erlebnisinsel sowie eines Fitness-Pfades an der Elbe“*.

### Zusammenfassung

Buckau hat das Potential, zu einem attraktiven Ausflugsziel für die Magdeburger werden zu können – die Elbauenlandschaft, die gegenüberliegende Rotehorninsel, die mit der Fähre schnell erreicht ist, die Parkanlage Klosterberggarten mit den Gruson-Gewächshäusern und das anschließende attraktiv gestalteten Elbufer mit dem westelbischen Radwanderweg.

Der Kernbereich dagegen, der in seinen Grundstrukturen erhalten ist, war in seiner gründerzeitlichen Bebauung charakterisiert durch das direkte Nebeneinander von Industrie, Gewerbe und hoch verdichtetem Wohnen und ließ keinen Raum für Licht, Luft und Grün. Nach dem Abriss von Gebäuden sowie dem Abbruch und der Entkernung von Gewerbeflächen sind Lücken entstanden, die als Freiraumpotentiale zur Verfügung stehen. Für die Nutzung und Gestaltung dieser Flächen liegen teilweise Konzeptionen vor, deren Ziel die Schaffung eines Grünverbundes ist. Innerhalb dieser Flächen können auch bestehende Defizite an Spielplätzen und Ruhezonen ausgeglichen werden.

Im Inneren der Quartiere werden nach Rückbau von Gewerbebrachen und Hinterhäusern weitere Flächen zur Begrünung zur Verfügung stehen. Dringend nötig sind Vernetzungen des elbnahen Raumes mit dem Kernbereich, die zur Schaffung eines innerstädtischen Biotopverbundsystems beitragen und das Grün von Elbufer und Elbaue in die Mitte Buckaus transportieren.



## 9. Verkehr und technische Infrastruktur

### 9.1. Verkehr

Hauptverkehrs- und gleichzeitig Einkaufsachse für das Sanierungsgebiet ist die Schönebecker Straße. Zwischen der Schönebecker Straße und der Karl-Schmidt-Straße sind Anliegerstraßen eingespannt, sodass ein leiterartiges hierarchisches Erschließungssystem entsteht. Insgesamt verfügt das Gebiet durch ein umfangreiches Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und mit dem vorhandenen Straßennetz über eine gute Anbindung an die Innenstadt. Problematisch für die Wohnnutzung ist die hohe Verkehrsbelastung der Schönebecker Straße mit Durchgangsverkehr von den nördlich gelegenen Stadtgebieten zu den Stadtteilen im Süden.

#### Fuß- und Radverkehr

Am Rande des Sanierungsgebietes liegt der für Fußgänger und Radfahrer attraktive Westelbische Radweg, der Buckau auf kurzem Weg mit der Innenstadt verbindet. Über die Fäherverbindung am Sülzehafen besteht die Verbindung zum Rotehornpark und den Salbker Seen, beides attraktive Naherholungsgebiete. Über den Rotehornpark hinaus besteht die Möglichkeit der Anbindung an den Elberadweg R2, der im Endausbau vom Riesengebirge bis zur Nordsee führen

wird und daher als überregionaler touristischer Erlebnisbereich eine hohe Bedeutung für Magdeburg hat. Der Westelbische Radweg endet heute von Süden kommend an der Fähre Buckau, auch ein nördlicher Abschnitt ist bereits vorhanden. Erforderlich ist der Lückenschluss zwischen den beiden Teilstücken. Zurzeit fehlen attraktive Verknüpfungen des Radweges zu dem historischen Teil des Sanierungsgebietes über die Schönebecker Straße hinweg. Insbesondere über die Klinke ist die Anlage eines verbindenden Radweges erforderlich.

Für Radfahrer und Fußgänger fehlen Querungsmöglichkeiten in der Schönebecker Straße, insbesondere an den Einmündungen der

- Benediktiner Straße/Porsestraße
- Budenbergstraße/Fährstraße

Als schnelle Verbindung zur Innenstadt hat der im südlichen Teil der Schönebecker Straße beidseitig der Fahrbahn angelegte straßenbegleitende Radweg eine erhebliche Bedeutung für Buckau.

Während der Westelbische Radweg bereits fast fertiggestellt und kurzfristig zwischen Klosterberggarten und Sülzehafen geschlossen werden kann, ist zur Weiterführung des Radweges entlang der Schönebecker Straße zwischen Thiemplatz und Steubenallee eine



Die neue Fußgängerbrücke über den Sülzehafen

Neugestaltung des vorhandenen Straßenquerschnittes erforderlich, die erst nach dem Neubau der Entlastungsstraße realisiert werden kann. Neben der Schönebecker Straße sind eigenständig geführte Radwege in der Warschauer Straße vorhanden. Ansonsten ist durch die Einrichtung der Tempo 30-Zonen in allen Anliegerstraßen die Anlage von separaten Radwegen nicht erforderlich.

Für Fußgänger ist die Situation in den Anliegerstraßen durch die zum Teil sehr schmalen Gehwege trotz Tempo 30 problematisch. Dies betrifft insbesondere die Dorotheenstraße, die Köthener Straße und die Bernburger Straße.

Aber auch in den meisten anderen Anliegerstraßen gibt es durch zugeparkte Bürgersteige nicht genügend Raum für die Fußgänger. Darüber hinaus beeinträchtigt dies auch die Wohnfunktion in den Erdgeschosszonen. Deshalb sind auch in der Gaertnerstraße, der Martinstraße, der Neuen Straße und der Benediktiner Straße Änderungen des Straßenquerschnitts zugunsten der Fußgänger dringend erforderlich.

Eine Umgestaltung der erwähnten Straßen würde erheblich zur Verbesserung der Wohnsituation in den Erdgeschossen der Gebäude und zur Wohnumfeldverbesserung beitragen.

Gestalterisch und funktional unzureichend ist die Fußgängerunterführung in der Coquistraße zur „Insel“. Diese sollte „radfahrerfreundlich“ und behindertengerecht umgestaltet werden. Die Querungshilfe in der Warschauer Straße von der Porsestraße zum Bahnhofsvorplatz entspricht aus Sicht der Verkehrsplanung den heutigen Nutzungsanforderungen, gestalterisch entspricht sie aber nicht ihrer Bedeutung als Bestandteil einer wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Sanierungsgebiet und dem Bahnhof.

## ÖPNV

Das Sanierungsgebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Straßenbahn-, Bus-, S-Bahn und Fährverkehr bieten Angebote im Berufs-, Tages-, und Freizeitverkehr und unterstreichen den Standortvorteil Buckaus als innenstadtnahes Gebiet zum Wohnen und Arbeiten.

Während die Straßenbahnlinien 2 und 8 zentral in der Schönebecker Straße sehr gut über die Anliegerstraßen erreichbar sind, liegt der Bahnhof Buckau in peripherer Lage und ist auf kurzem Weg zur Zeit nur über die für Fußgänger und Radfahrer weniger attraktiven Straßen Karl-Schmidt-Straße, Coquistraße und Porse-

straße zu erreichen. Hier ist die Anlage einer gesonderten Fußwegebeziehung innerhalb der „Grünen Mitte“ und des MAW-Geländes sinnvoll. Nach Auskunft der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH wird in den Jahren 2006–2008 eine geplante Straßenbahntrasse in der Warschauer Straße realisiert. Durch diese neue Trasse werden die in Buckau auf der Schönebecker Straße vorhandenen Straßenbahnlinien an die Tangentiale bis nach Olvenstedt angebunden und es entsteht eine neue attraktive Verbindung zwischen den südlichen und westlichen Stadtteilen.

## Fließender Kfz-Verkehr

Durch das Untersuchungsgebiet führen als Hauptverkehrsstraßen in Nord-Süd-Richtung die Schönebecker Straße und in Ost-West-Richtung die Warschauer Straße. Coquistraße, Karl-Schmidt-Straße, Neue Straße sowie der südliche Abschnitt der Porsestraße haben den Status von Sammelstraßen. Alle übrigen Straßen sind als Anliegerstraßen zu klassifizieren, von denen einige auf Grund ihrer geringen Straßenbreite nur in einer Richtung befahrbar sind.

Außer der Warschauer und der Schönebecker Straße sind alle Straßen als Tempo 30-Zonen ausgewiesen. Konflikte entstehen in der Schönebecker Straße durch die verkehrsbedingten Lärmimmissionen und die für eine Einkaufsstraße unattraktiven Querungsmöglichkeiten für Fußgänger.

Konflikte gibt es auch in der Karl-Schmidt-Straße, die zur Zeit sowohl für die angrenzenden Wohnquartiere als auch für die anliegenden Gewerbequartiere die Erschließungsfunktion übernimmt.

## Ruhender Verkehr

Für die Stellplatzbilanzierung wurde die aktuelle Erhebung des Wohnungsbestandes und der Wohnungsbelegung vom Juni 2003 zugrunde gelegt, die im Rahmen des Monitorings durchgeführt wurde. Danach befinden sich zur Zeit der Erhebung 2.969 Wohnungen im Sanierungsgebiet. Davon sind 1.610 Wohnungen belegt.

In der Analyse wurden die innerhalb des öffentlichen Straßenraums vorhandenen Parkmöglichkeiten der Anzahl der belegten Wohnungen gegenüber gestellt. Die derzeit zum Parken genutzten Brachflächen wurden nicht in die Bilanzierung eingestellt. Ziel war es zu untersuchen, wie sich die Stellplatzsituation darstellt, wenn die heute vorhandenen Baulücken wieder einer Nutzung zugeführt werden und nicht mehr dem ruhenden Verkehr

zur Verfügung stehen. Bei der Bilanzierung wurden die im Straßenraum vorhandenen Stellplätze jeweils zur Hälfte auf die angrenzenden Quartiere aufgeteilt. Legt man einen Schlüssel von 1:1 (Anzahl der Wohnungen zu Zahl der Stellplätze) zugrunde, ergeben sich somit aus dem Bestand heraus Stellplatzdefizite für die folgenden Quartiere:

- südlich der Warschauer Straße und westlich der Klosterbergstraße
- um die Kirche St. Norbert

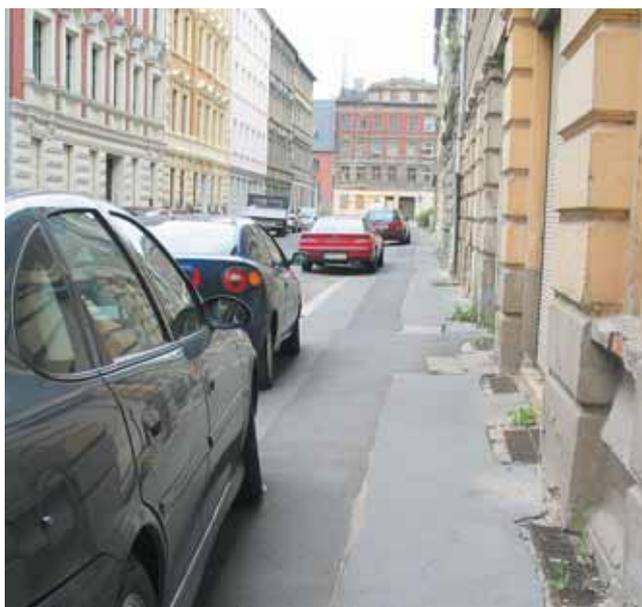
- östlich des Engpasses
- nördlich der Straße Am Sülzeberg

Für die Quartiere zwischen der Schönebecker Straße und der Karl-Schmidt-Straße reichen die vorhandenen Parkmöglichkeiten nicht aus, um einen Stellplatzschlüssel von 1:1 zu erfüllen.

Die Stellplatzdefizite werden aber erst offensichtlich, wenn die Brachflächen als Parkmöglichkeiten wegfallen. Insofern sind den Wohnquartieren zugeordnete neue Parkplätze als Ausgleich vorzusehen.



Unzureichende Gehwegbreiten in der Dorotheenstraße



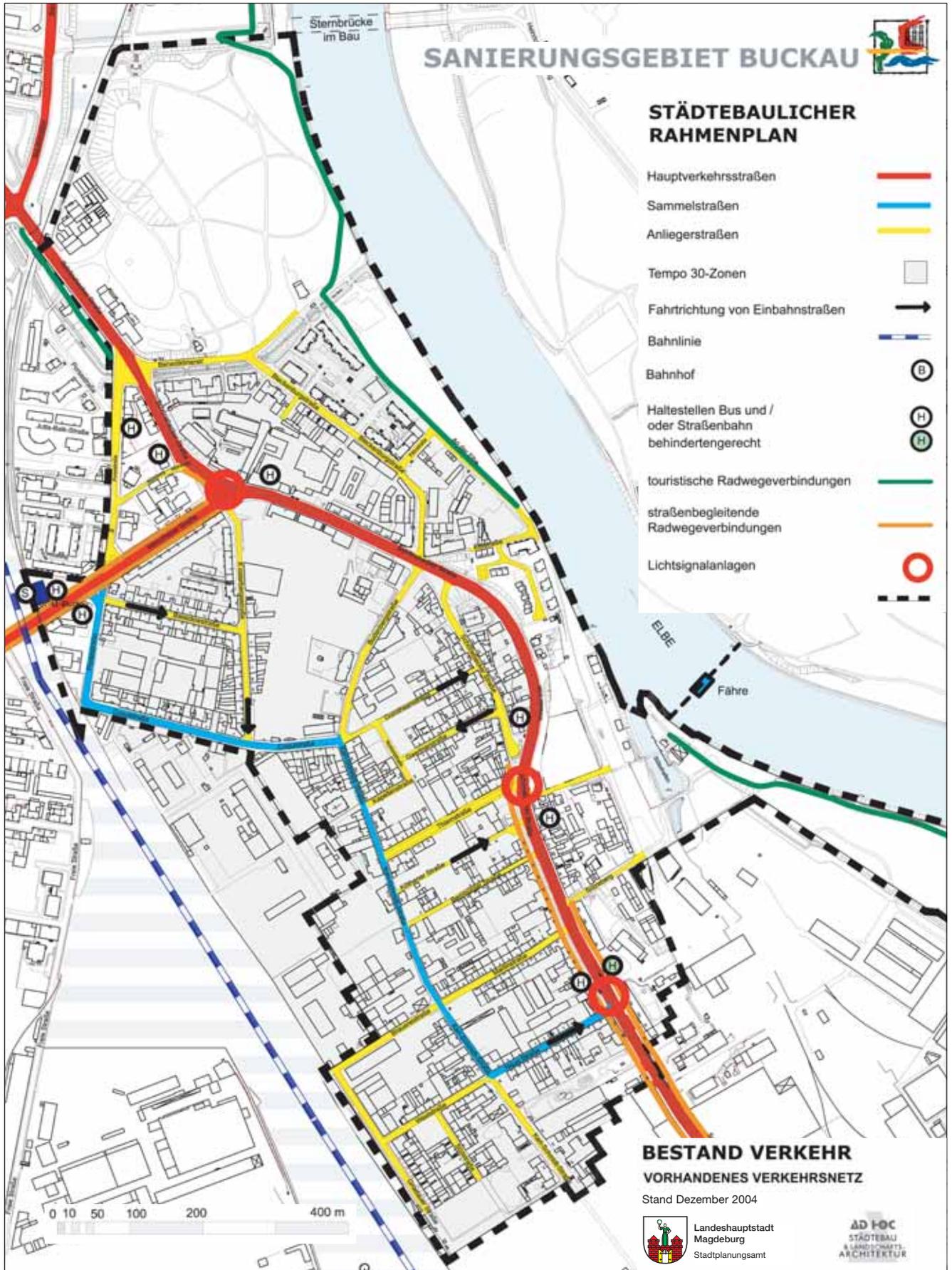
Zugeparkte Gehwege in der Gaertnerstraße



Problematischer Straßenquerschnitt in der Dorotheenstraße



Ungeordnetes Parken auf den Parkflächen in der Thiemstraße



## 9.2. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur war zu Beginn der Sanierung in einem ausgesprochen maroden Zustand. In der Bestandserhebung zur Rahmenplanung von 1993 stellte sich die Ausstattung der technischen Infrastruktur in Buckau noch wie folgt dar:

Das öffentliche Elektrizitätsnetz stammte aus der Zeit von 1910 bis 1925. Die Transformatoren waren voll ausgelastet, sodass eine Erhöhung der Abnahmemenge nicht möglich war. Stadtgas-, Trinkwasser- und Abwassernetz stammten im Wesentlichen aus der Zeit vor 1900 und befanden sich in einem desolaten Zustand. Der Löschwasserbedarf konnte nicht durchgängig gewährleistet werden.

Das Leitungsnetz wurde seitdem in großen Teilen saniert und die Situation entscheidend verbessert. Folgende Vorgaben seitens der Ver- und Entsorgungsträger bestehen heute:

Das vorhandene Mischsystem für die Abwasserentsorgung im Sanierungsgebiet soll grundsätzlich erhalten bleiben. Dabei sind aus entwässerungstechnischer Sicht folgende Grundsätze zu beachten:

- Entsiegelung von befestigten Flächen
- Vermeidung der Neuversiegelung von unbefestigten Flächen
- Möglichkeiten zur dezentralen Speicherung und Versickerung von Regenwasser sind auszuschöpfen

Die Leitungsnetze für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung wurden weitgehend erneuert, sodass Neubaumaßnahmen grundsätzlich über die vorhandenen Leitungsnetze versorgt werden können. Weitere Maßnahmen sind geplant.

## 9.3. Vorliegende abgestimmte Planungen

Folgende wesentliche Planungen im Bereich Straßenbau bzw. Platzgestaltung liegen bereits vor bzw. sind bereits in Vorbereitung und sollen im Rahmenplan Berücksichtigung finden:

- Neubau der bahnparallelen Entlastungsstraße für die Schönebecker Straße entlang der Bahnlinie zwischen der Warschauer Straße und dem Schanzenweg (Vorwurf)
- Umgestaltung des Thiemplatzes und seiner Verbindung bis zum Elbufer
- Neubau von Anliegerstraßen zur Erschließung der Einfamilienhausbebauung innerhalb des MAW-Geländes und im Elbuferbereich um den Sülzefafen auf

der Grundlage der Bebauungspläne Nr. 453-1 „Budenbergstraße“ und Nr. 458-2 „Sülzeberg Nord“

- Ausbau der Straße „Am Sülzeberg“ und die weitere Erschließung des „Sülzefafens“ auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 458-1 „Sülzeberg Süd“
- Realisierung der geplanten Straßenbahntrasse in der Warschauer Straße.

## 9.4. Ursprüngliche Leitbilder

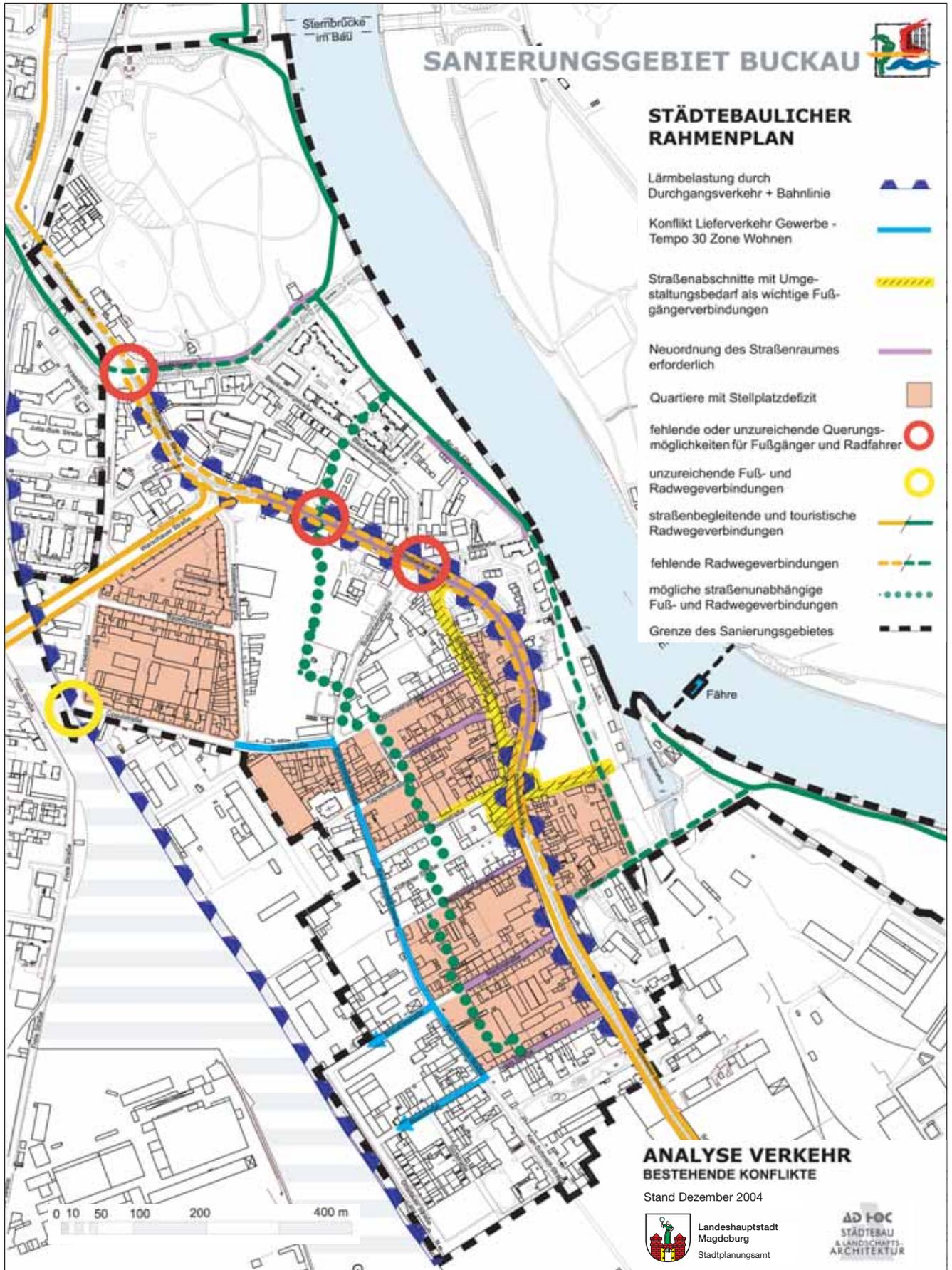
Einige der Leitbilder Verkehr konnten bereits realisiert werden, wie eine großflächige Verkehrsberuhigung durch die Einführung von flächendeckenden Tempo-30 Zonen. Andere Leitbilder haben immer noch Aktualität, wie der Neubau einer bahnparallelen Entlastungsstraße für die Schönebecker Straße und damit verbunden die Durchführung von Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung in der Schönebecker Straße, zum Beispiel am Thiemplatz.

Andere Leitbilder des Rahmenplanes von 1993 müssen zwischenzeitlich modifiziert werden:

So ist der Ausbau des Engpasses zwischen Thiemplatz und Gaertnerstraße und von Teilen der Dorotheenstraße als Fußgängerzone in dieser Form nicht mehr realisierbar. Einschränkungen der Andienungsmöglichkeiten und des Anliegerverkehrs finden bei der momentanen Leerstandssituation von Läden und Wohnungen keine Akzeptanz. Von den Bürgern wurde in den Sitzungen des Arbeitskreises eher der Realisierung einer Mischverkehrsfläche im Engpass der Vorzug gegeben.

Auch der Ausbau der Straßen An der Elbe und Am Sülzefafen als Fußgängerbereiche ist so nicht mehr realisierbar, da zwischenzeitlich neu entwickelte Wohngebiete entlang des Elbufers über diese Straßen erschlossen werden.

Da 1993 noch großflächig geplante Neubaumaßnahmen erwartet wurden, waren im Verkehrskonzept den Wohnquartieren zugeordnete großflächige Gemeinschaftsstellplätze oder Parkpaletten vorgesehen. Die Anlage von großflächigen öffentlichen Parkplätzen ist in der 1993 vorgesehenen Quantität aufgrund der erheblich reduzierten geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr erforderlich. Stattdessen werden dezentrale kleinere öffentliche Stellplatzanlagen in den Wohnquartieren benötigt.



## 9.5. Meinung der Bürger

Die wesentlichen Meinungen und Anregungen der Bürger, die innerhalb der öffentlichen Sitzungen des Arbeitskreises zur Verkehrsproblematik geäußert wurden, können folgenden Themenkreisen zugeordnet werden:

### **Umgestaltung von Engpass und Thiemplatz**

Hier besteht bei allen Bürgern, die sich zu diesem Thema geäußert haben, die Auffassung, dass die Umgestaltung des Thiemplatzes und des Engpasses von hoher Priorität ist und vorrangig behandelt werden sollte. In diesem Zusammenhang wurde stets gefordert, in unmittelbarer Nähe des Engpasses Stellplätze bereitzustellen, sodass im Engpass selbst verkehrsberuhigte Maßnahmen verwirklicht werden können und bei einer Aufhebung der Trennung von Fahrspur und Bürgersteig Flanieren möglich ist.

Auch wegen der geplanten Umnutzung des Feuerwehrgebäudes am Thiemplatz als Musikschule wird angeregt, nahe gelegene Stellplätze vorzusehen.

### **Umgestaltung der Schönebecker Straße**

Zu diesem Thema wird von den Bürgern angeregt, die heute schwierige Querungsmöglichkeit der Schönebecker Straße zu verbessern. Gemeint ist dabei neben der gezielten Anlage von Ampelanlagen an wichtigen Kreuzungspunkten vor allem eine durchgängige Verengung des Fahrraumes südlich des Thiemplatzes. Als ein gutes Beispiel für die Verbesserung der Querungsmöglichkeiten wird dabei die Straßengestaltung zwischen Allee-Center und Ulrichshaus genannt.

### **Umgestaltung der Karl-Schmidt-Straße**

In den Sitzungen des Arbeitskreises wird von einigen Bürgern dargestellt, dass entlang der Karl-Schmidt-Straße keine ruhige Wohnsituation gegeben ist. Es wird deshalb vorgeschlagen, durch bauliche Maßnahmen im Straßenraum eine langsamere Fahrweise zu erzwingen.

Es wird auch angeregt, die Beschilderung der Tempo 30-Zone zu ergänzen. Dies betrifft u. a. die Einmündung zur Thiemstraße.

Dem entgegen steht das Anliegen der Gewerbetreibenden den LKW-Verkehr zu den angrenzenden Gewerbebetrieben über die Karl-Schmidt-Straße zuzulassen. Von den Gewerbebetrieben wird angeregt, die Karl-Schmidt-Straße nach Süden zu öffnen, so dass die Zu- und Abfahrt zu den Betrieben bis zur Realisierung der geplanten Umgehungsstraße erheblich verbessert werden könnte.

### **Parkplatz „factory“**

Es wird angeregt, dass die „factory“ einen eigenen Parkplatz erhält, der getrennt von der Wohnnutzung



liegt. Gegenüber früheren Ideen von Bürgern, haben alle Bürger, die sich während der Planungsphase zu diesem Thema geäußert haben, die Öffnung der Karl-Schmidt-Straße nach Süden angeregt.

## Zusammenfassung

Buckau verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung an die Innenstadt. Im Inneren Buckaus fehlen jedoch wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen. Der Thiemplatz, die Thiemstraße und der Engpass haben dringenden Umgestaltungsbedarf und sind an den Elbuferbereich und die elbnahen Wohngebiete schlecht angebunden.

Die Parkplatzsituation ist weitgehend ungeordnet. Einige Quartiere werden bei Gestaltung der Baulücken und bei Abbau der Leerstandssituation durch Modernisierung Stellplatzdefizite aufweisen.

Die weitere fußgängerfreundliche Umgestaltung der Schönebecker Straße zwischen dem Thiemplatz und der Straße Am Sülzeberg und die Anlage von Radwegen zwischen Thiemplatz und der Steubenallee ist erforderlich. Voraussetzung ist die Realisierung des im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21 geplanten Neubaus einer Entlastungsstraße entlang der Bahnlinie, die die Funktion der Schönebecker Straße als Hauptverkehrsstraße übernehmen soll.

Die Anliegerstraßen weisen hinsichtlich ihrer Funktion und Gestaltung zum Teil erhebliche Mängel auf. Dies betrifft insbesondere die Dorotheenstraße, die Köthener Straße, die Bernburger Straße, die Gaertnerstraße, die Martinstraße, die Neue Straße und die Benediktiner Straße.

## Rahmenplanung

### 1. Die Funktion des Rahmenplanes

Von März bis Juli 2003 wurden Modernisierungszustand, Leerstand und Nutzungsstruktur innerhalb des Sanierungsgebietes aktualisiert. Daneben wurden Stadtbild- und Freiraumanalysen durchgeführt. Die Verkehrsproblematik wurde aus städtebaulicher Sicht untersucht. Die Ergebnisse, Auswertungen und daraus resultierenden Leitbilder wurden zunächst in den planungsbegleitenden monatlich stattfindenden Sitzungen des Arbeitskreises zur Erarbeitung des Rahmenplanes diskutiert. Dieser setzte sich zusammen aus politischen Mandatsträgern, Vertretern der Verwaltung, öffentlichen Aufgabenträgern und war für alle interessierten Bürger offen.

Der vorliegende Rahmenplan ist das visualisierte Ergebnis der im Arbeitskreis weiterentwickelten Leitbilder für das Sanierungsgebiet Buckau und wird zunächst in den städtischen Gremien weiter diskutiert werden. Die darin festgelegten Leitbilder gelten als grundsätzliche Vorgabe für alle weiteren bereichsbezogenen und projektbezogenen Aktivitäten. Der Rahmenplan veranschaulicht im baulich räumlichen Zusammenhang in welcher Weise die Sanierungsziele umgesetzt werden sollen. Weiterhin bildet er die grundlegende Voraussetzung für eine gezielte Städtebauförderung und eine in allen Bereichen koordinierte Sanierungsstrategie für das Sanierungsgebiet.

Der Rahmenplan ist keine detaillierte und abschließende Planung, sondern formuliert städtebauliche Leitbilder, welche künftigen Blockgutachten, Bebauungsplänen, Objektplanungen und Wettbewerben zugrunde gelegt werden. Weiterhin formuliert der Rahmenplan die Ziele für Verkehrs- und Grünplanung.

### 2. Grenzen des Sanierungsgebietes

#### 2.1. Gebiet zwischen Bahnlinie und Sanierungsgebiet

Es sollte überprüft werden, ob das Sanierungsgebiet um den Bereich zwischen der derzeitigen westlichen Grenze und der Bahnlinie erweitert werden kann.

Damit würde die westliche Grenze des URBAN 21-Fördergebietes übernommen. Das in Frage stehende Gebiet wurde deshalb mit in die Analyse einbezogen. Bei diesem Bereich handelt es sich um eine ca. 8 ha große Industriebrache, die ehemals von der königlich-preussischen Eisenbahnhauptwerkstatt und der Maschinenfabrik R. Wolff, später durch den VEB Technische Gase genutzt wurde. Die meisten ehemaligen Industriegebäude stehen leer. Bis auf eine Halle sind alle Gebäude

unsaniert. Insgesamt kann also festgestellt werden, dass bauliche und funktionale Missstände vorliegen. Innerhalb der Industriebrache sollen vorhandene Industriedenkmale durch URBAN-21 Projekte wieder einer Nutzung zugeführt und die Fläche als Gewerbestandort aufgewertet werden, um vorhandene Entwicklungsansätze zu fördern. Das soll insbesondere durch die Realisierung der geplanten Entlastungsstraße erfolgen. Darüber hinaus sind umfangreiche Ordnungsmaßnahmen und Altlastenuntersuchungen aufgrund der Vornutzungen erforderlich.

Das Gebiet ist daher kein Ergänzungsgebiet im Sinne des § 142 BauGB, sondern soll aufgrund der eigenen städtebaulichen Missstände Mitbestandteil des Sanierungsgebietes werden.

#### 2.2. „Buckauer Insel“

Untersucht werden sollte außerdem hinsichtlich einer möglichen Erweiterung des Sanierungsgebietes auch das ca. 8,2 ha große Gebiet „Buckauer Insel“ westlich der Gleisanlagen zwischen Warschauer Straße, Dendorfer Straße und Marienstraße. Das gemischt genutzte Gebiet weist erhebliche bauliche und funktionale Missstände auf, die Behebung wird daher mit hohen finanziellen Aufwendungen verbunden sein.

Das früher zu Buckau gehörende Gebiet ist auch durch die Bahnlinie völlig vom Sanierungsgebiet abgetrennt und steht somit nicht mehr in einem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Es hat im Gegensatz zu dem genannten Bahngelände keine Ausstrahlung auf das Sanierungsgebiet.

Das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet ist heute schon mit 84 ha ein verhältnismäßig großes Gebiet, mit der oben angesprochenen Erweiterung bis zu den Bahnanlagen wird es auf ca. 92 ha anwachsen.

Gemäß § 142 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Bei der Abgrenzung ist zu berücksichtigen, dass die Sanierung „zügig“ durchgeführt werden kann. Wegen des Gebotes der zügigen Durchführung muss die Stadt auch tatsächlich in der Lage sein, die mit der Sanierung verbundenen vielfältigen und schwierigen Aufgaben zu bewältigen. Recht fertigen Tatsachen die Annahme, dass die Stadt im Rahmen der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel hierzu nicht in der Lage ist, dann stehen der förmlichen Festlegung rechtliche Gründe entgegen.

Aufgrund der finanziellen und zeitlichen Rahmenbedingungen der Förderkulisse wurde an anderer Stelle der

Untersuchung der Vorschlag gemacht, Maßnahmen nicht breit zu streuen, sondern im derzeitigen Sanierungsgebiet Vorranggebiete zu bilden, um mit konzentrierter Förderung sichtbare und spürbare Erfolge zu erzielen. Bei einem größeren Gebiet nimmt die Gefahr zu, dass sich die Förderung nur noch auf punktuelle Maßnahmen ohne umfassende Wirkung beschränken kann. Trotz hoher Sanierungsbedürftigkeit der „Insel“ wird wegen der notwendigen Zügigkeit der Sanierungsdurchführung und der finanziellen Rahmenbedingungen diese Erweiterung deshalb nicht empfohlen. Der neue Abgrenzungsvorschlag für die Festlegung des Sanierungsgebietes ist im Plan dargestellt.

### 3. Bürgerbeteiligung

Die Veranstaltungen des Arbeitskreises, der für alle interessierten Bürger offen war, sind jeweils über die „Magdeburger Volksstimme“ angekündigt worden. Zusätzlich sind die Vertreter der zuständigen Ämter der Stadtverwaltung sowie der politischen Fraktionen schriftlich eingeladen worden. Die Protokolle sind dem Lenkungsausschuss übergeben worden. Die Veranstaltungen wurden jeweils unter Themengruppen gestellt.

#### 1. Veranstaltung

Entwicklung der öffentlichen und privaten Grünflächen am Beispiel „Grüne Mitte“, am 26.5.2003 im Volksbad Buckau

#### 2. Veranstaltung

Wohnen, Wohnumfeld und Denkmalpflege mit Vorstellung neuer Wohnungsbauprojekte, am 23.06.2003 im Volksbad Buckau

#### 3. Veranstaltung

Verkehr und Stellplatzproblematik Straßen und Plätze am Beispiel Thiemplatz, am 28.7.2003 im Volksbad Buckau

#### 4. Veranstaltung

Dienstleistung/Gewerbe/Einzelhandel  
Zukünftige Funktion und Gestaltung des Engpasses, am 26.8.2003 im Haus der Offenen Tür

#### 5. Veranstaltung

Buckau – Visionen und Leitbilder, am 23.9.2003 im BAJ

#### 6. Veranstaltung

Maßnahmen für den Rahmenplan Buckau, am 11.11.2003 im BAJ

In den ersten vier thematischen Veranstaltungen wurden die vorliegenden Analyseergebnisse sowie bereits vorliegende Planungen und Konzeptionen vorgestellt. Die anschließende Diskussion wurde jeweils von Mitgliedern des Bürger- und Gewerbevereins geleitet. Ziel der Diskussionen war es, die für den Planungsprozess relevanten Zielvorstellungen der Bürger aufzunehmen.

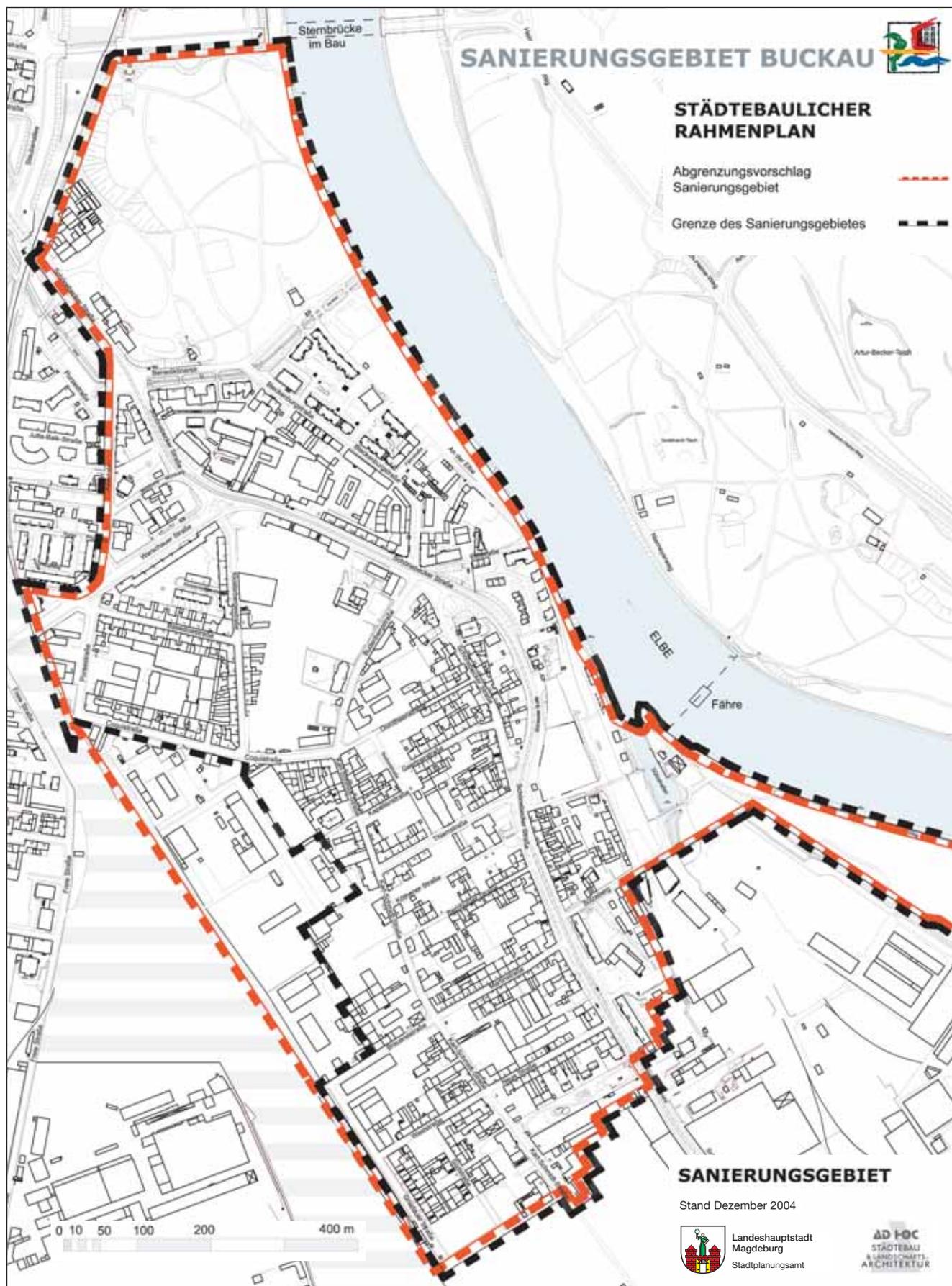
In der 5. Veranstaltung wurden die Ergebnisse des Monitorings ausgewertet. Damit wurde der Analyseteil der Rahmenplanung abgeschlossen.

Mit der Formulierung der Leitbilder für Buckau zu den Themen Wohnen, soziale Infrastruktur, Gewerbe/Dienstleistung/Einzelhandel, Verkehr, Stadtbild/Denkmalpflege, Freiraum und Kultur wurden erste Ergebnisse unserer Arbeit am Rahmenplan vorgestellt und diskutiert. Unter Berücksichtigung der Meinungen und Ergänzungen wurden die Leitbilder vervollständigt und den beteiligten Bürgern mit der Aufforderung zugesandt, die Leitbilder mit den Maßnahmen zu untersetzen, die zur Realisierung der Ziele notwendig erscheinen.

Gleichzeitig wurde darum gebeten, die persönliche Vision für Buckau zu formulieren und die Unterlagen mit den Ergänzungen an den Sanierungsträger zu senden. Die Resonanz war sehr gut. Es gab eine Vielzahl umfangreicher Ausführungen sehr engagierter Bürger und Interessenvertreter.

Die Hinweise und Ergänzungen wurden zusammengetragen und den einzelnen Leitbildern zugeordnet. Sie sind, soweit sie für den Planungsprozess relevant waren, in jene Maßnahmenpakete eingeflossen, die wir als Ergebnis unseres Planungsprozesses zur Realisierung der einzelnen Leitbilder formuliert haben. Diese sind in der letzten Veranstaltung zusammen mit den Entwürfen der Rahmenpläne vorgestellt worden.

Die Diskussion dazu war getragen von großer Zustimmung und viel Hoffnung, die sich an die positive Fortführung des Sanierungsprozesses in Buckau knüpft. Diese fand ihren Niederschlag in den eingebrachten Visionen für Buckau. Die Veranstaltungen des Arbeitskreises haben gezeigt, dass es eine Vielzahl äußerst engagierter Bürger gibt, die an der Entwicklung ihres Stadtteils interessiert sind und sich mit ihrem Stadtteil identifizieren. Die Diskussionen innerhalb des Planungsprozesses für den Rahmenplan haben Interessenvertreter zueinander gebracht, politische Vertreter einbezogen und private Initiativen befördert. Diese Effekte sollten dringend zugunsten der Entwicklung Buckaus ausgenutzt werden.





#### 4. Visionen für Buckau

Die Stadt Magdeburg war bis 1990 ein wichtiger Industriestandort. Bedeutende Betriebe des Schwermaschinenbaus waren in Buckau konzentriert und prägten das Image des Stadtteils.

Nach dem Zusammenbruch des Schwermaschinenbaus in Magdeburg ist die Funktion, die Buckau im Stadtgefüge Magdeburgs übernehmen kann, neu zu definieren.

Deshalb wurde an die Bürger im Arbeitskreis die Frage gestellt, was Buckau sein kann. Sie wurden aufgefordert, ihre persönliche Vision für Buckau zu formulieren.

Die Visionen für Buckau, aus denen die Leitbilder entwickelt wurden, sind mit den Bürgern diskutiert worden:

##### **Buckau – der Stadtteil mit eigener Identität und Geschichte**

Buckau hat Geschichte und verfügt über das Potential für die Bildung einer räumlichen und funktionalen Mitte und eine unverwechselbare Baustruktur. Aus der Verbundenheit mit dem eigenen Stadtteil wird Lebensgefühl vermittelt.

##### **Buckau – ein attraktiver Standort zum Wohnen**

Buckau verfügt über optimale Standortbedingungen sowie bauliche Potentiale

- Lagegunst an der Elbe
- Zentrumsnahe Lage
- Hervorragende Anbindung an den ÖPNV
- Vorhandene Gründerzeitbebauung mit eigener Gebäudeästhetik und baugeschichtlichem Wert

##### **Buckau – der Standort zum Erholen**

Buckau verfügt über naturräumliche Potentiale und kann eine Schnittstelle zwischen Natur, Erholung und Wohnen bilden.

##### **Buckau – ein Kulturstandort**

In Buckau gibt es eine Vielzahl von Kulturdenkmälern und kulturellen Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung. In der Diskussion wurde deutlich, dass Buckau über all diese vorgenannten Potentiale verfügt, die in ihrer Gesamtheit schon jetzt den Charme Buckaus ausmachen und die es zu stärken gilt. Dies wird durch die Visionen der Bürger bestärkt.

##### **Visionen der Bürger**

*„Wir wünschen uns einen Stadtteil mit viel Grün und ohne Durchgangsverkehr, in dem man in Ruhe wohnen und schlafen kann, mit einem Supermarkt und ein paar kleinen Geschäften für den täglichen Bedarf, mit gemütlichen Lokalen, die man abends ohne Angst besuchen kann, und eine Anbindung zu einem naturnahen unverbauten Elbufer.“*

*„Ich würde mir wünschen, dass sich Buckau soweit entwickelt, dass jeder ohne Vorurteile an den Stadtteil Buckau denkt.“*

*„BUCKAU: Mittendrin in Magdeburg – mit Platz für individuelle Ideen!“* „Buckau der besondere Stadtteil:

- Tradition und Moderne
- Zentrum und Grün
- Leben am und mit dem Fluss
- Wohnen und Arbeiten
- der besondere Einkauf: altes Handwerk und Gewerbe.“

*„Buckaus Selbstverständnis beruht ebenso auf der absolut stadtzenturnahen Lage wie auf der hohen Wohn- und Arbeitsqualität durch Natur und Architektureinflüsse. Es hält durch die sanierten signifikanten Baudenkmäler und deren aktuelle Nutzung die Erinnerung an die große Maschinenbautradition wach und schafft damit eine unverwechselbare Identität auch für die Stadt Magdeburg insgesamt.“*

*„Das junge Buckau im Grünen.“*



Das junge Buckau



## 5. Die städtebaulichen Leitbilder für das Sanierungsgebiet

Der begonnene Umstrukturierungsprozess in Buckau von einem Standort mit traditionellem Nebeneinander von Industrie, Gewerbe und Wohnen bekommt durch die gesamtstädtische Entwicklung (Bevölkerungsrückgang, Leerstandssituation) eine neue Dynamik. Wohnen und Gewerbestandorte sind nur noch in attraktiven Lagen nachgefragt.

Nur wenn es gelingt, dass Buckau als interessanter Wohn- und Gewerbestandort von der Bevölkerung Magdeburgs wahrgenommen wird, kann der gewollte Erneuerungsprozess gelingen. Die Entwicklung an der Elbe hat günstige Voraussetzungen geschaffen – jetzt ist Attraktivität im Kernbereich von Buckau zu sichern.

Die städtebaulichen Leitbilder für das Sanierungsgebiet müssen in diesem Sinne auf der Grundlage der durchgeführten Bestandsanalyse fortgeschrieben werden. Dabei muss sich die Planung mit der gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklung ernsthaft auseinandersetzen. Für die weitere Sanierung ergeben sich somit die auf den folgenden Seiten in den Plänen und Texten beschriebenen Leitbilder.

### 5.1. Leitbild Wohnen

Der bereits begonnene Prozess der Entmischung von Wohnen und wohnunverträglichem Gewerbe innerhalb der Quartiere soll zur Verbesserung der Wohnqualität konsequent fortgeführt werden. Die in Buckau vorhandene traditionelle Mischung von Wohnen und Arbeiten soll dabei nicht grundsätzlich aufgegeben werden. Wohnen und Gewerbe sollen vielmehr weitgehend eigenen Quartieren zugeordnet werden. Stadtbildprägende, historisch bedeutsame Wohngebäude sollen erhalten und modernisiert werden. Aufgrund der negativen Einwohnerentwicklung werden Hinter- und Seitenhäuser nicht mehr erhalten. Aus demselben Grund soll der Ausbau von

Dächern und die Modernisierung von Dachwohnungen restriktiv behandelt werden. Das Wohnumfeld soll durch Maßnahmen im öffentlichen Raum, wie die Gestaltung der Straßen- und Platzräume oder der „Grünen Mitte“, und durch Förderung privater Maßnahmen in den Blockinnenbereichen verbessert werden.

Die soziale Durchmischung wird durch Förderung unterschiedlicher Wohnformen unterstützt. Dabei wird die Eigentumsbildung durch Modernisierung oder Neubaumaßnahmen an ausgewählten Standorten gefördert.

Die Entwicklung von attraktiven Wohnbauflächen im Elbuferbereich soll weitergeführt werden.

### 5.2. Leitbild soziale Infrastruktur

Vorhandene städtische soziale Einrichtungen, insbesondere für Kinder und Jugendliche, werden erhalten und bedarfsgerecht ergänzt.

Die für Buckau typische Vielfalt sozialer Einrichtungen in freier Trägerschaft bleibt erhalten, dabei sollen verträgliche Zwischennutzungen und Vernetzungsmöglichkeiten mit benachbarten Stadtgebieten ausgenutzt werden, auch die Übernahme von gesamtstädtischen Aufgaben ist möglich.

Vorhandene Sport- und Freizeiteinrichtungen sollen erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. Das Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche soll unter Förderung privater Initiativen verbessert werden.

### 5.3 Leitbild Gewerbe/Dienstleistung/Einzelhandel

Die für Buckau typische traditionelle Mischung von Wohnen und Kleingewerbe soll beibehalten werden. Der begonnene Umstrukturierungsprozess zur Entflechtung von Wohngebieten und großflächigen Industrie- und Gewerbegebieten soll gefördert werden. Für den



## 6. Rahmenplan „Zielkonzept Bau- und Nutzungsstruktur“

### 6.1. Wohnen

#### Maßnahmen zur Realisierung des Leitbildes Wohnen

##### – Fortführung der Entmischung von Wohnen und wohnunverträglichem Gewerbe innerhalb der Quartiere

Innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes zwischen der Schönebecker Straße und dem Elbufer befinden sich alle Quartiere bereits im Umstrukturierungsprozess zum Wohnen. Große Teile der früher gewerblich genutzten Gebäude stehen leer.

Zwischen der Schönebecker Straße und der Karl-Schmidt-Straße dominiert inzwischen auch die Wohnnutzung, wobei alle noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen das Wohnen nicht stören. In diesen Quartieren sollen kleingewerbliche Nutzungen weiterhin möglich sein, allerdings muss es sich im Sinne von § 4a BauNVO um Betriebe und Anlagen handeln, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind. (siehe 6.3. GEWERBE)

Die Entwicklungsflächen für Wohnen zwischen der Schönebecker Straße und dem Elbufer sind als Allgemeine Wohngebiete einzustufen. Im nördlichen Abschnitt der Schönebecker Straße soll auch weiterhin eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten möglich sein – daher sind im Rahmenplan Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Zusammenhängende Entwicklungsflächen für eine überwiegend gewerbliche Nutzung werden entlang der Bahnlinie und der geplanten Entlastungsstraße vorgesehen. Innerhalb des Sanierungsgebietes wird also unter Beibehaltung der für Buckau typischen Mischung aus Wohnen und Arbeiten eine quartiersweise Entmischung erfolgen, die gesunde Wohnverhältnisse schafft und auch den Gewerbebetrieben optimale Bedingungen bietet. Eine attraktive Nahversorgung soll das Sanierungsgebiet als Wohnstandort zusätzlich aufwerten.

##### – Erhalt und Modernisierung der historisch bedeutsamen Gebäude

Gute Rahmenbedingungen wie zentrale Lage oder attraktive Landschaft machen die Attraktivität von Wohnstandorten aus, es wirkt aber auch die Unverwechselbarkeit des Ortes, die geprägt wird durch Straßen, Plätze und Fassaden. Daher ist zur Realisierung des Leitbildes Wohnen in Buckau der Erhalt und die Sicherung unsanierter stadtbildprägender Bausubstanz erforderlich.



Bernburger Straße 16 vor der Sanierung



Bernburger Straße 16 nach der Sanierung



Saniertes Wohnhaus Klosterbergstraße 18



Saniertes Wohnhaus Neue Straße 9

Zukünftig sollen der Erhalt und die Modernisierung von Wohnraum zur Leerstands-beseitigung auf die Vorderhäuser beschränkt werden. Seitenhäuser sollen nur erhalten bleiben, soweit sie im direkten Zusammenhang mit der Nutzung des Vorderhauses stehen. Hinterhäuser sollen grundsätzlich abgebrochen werden.

Um zu sichtbaren Ergebnissen zu kommen, die zur Imageverbesserung des Sanierungsgebietes dringend erforderlich sind, ist eine Konzentration der geförderten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf ausgewählte Vorranggebiete erforderlich. Als Ergebnis der Bürgerbeteiligung wird als erstes Vorranggebiet der „Engpass“ ausgewiesen, in dem alle Maßnahmen gebündelt werden.

**– Verbesserung des Wohnumfeldes**

Das Wohnumfeld soll durch Maßnahmen im öffentlichen Raum, wie die Gestaltung der Straßen- und Platzräume oder der „Grünen Mitte“, aber auch durch Förderung privater Maßnahmen in den Blockinnenbereichen verbessert werden. Maßnahmen im öffentlichen Raum, wie die Neuordnung der Verkehrsströme

und die Beseitigung der Brachflächen, sind dringend erforderlich. Eine Gestaltung der Brachflächen, Straßen und Plätze muss dringend vorgenommen werden. Hierzu gehört eine ausreichende Beleuchtung von Straßen, Plätzen und Räumen zur Stärkung des Sicherheitsgefühls. Für eine Wohnumfeldverbesserung sind der Abbruch von Seiten- und Hinterhäusern und eine zeitnahe Gestaltung der Abrissflächen (auch provisorisch) notwendig. Bei Abbruchmaßnahmen auf privaten Flächen soll dies über städtebauliche Verträge geregelt werden.

Dabei ist in den Blockinnenbereichen die Anlage von Hausgärten für die Erdgeschosswohnungen anzustreben. An den Blockrändern sollen Anliegerstellplätze geschaffen werden. Die Bündelung von Maßnahmen zur Gestaltung öffentlicher Räume sowie von Innenbereichen der Quartiere ist nötig, um sichtbare Wirkungen zu erzielen.

Zur Aufwertung des Sanierungsgebietes als Wohnstandort werden Verbindungen zwischen dem attraktiven Elbraum und dem Kernbereich durch Ausbau der Fußgängerverbindungen Elbstraße, Sülzeberg sowie vom Thiemplatz geschaffen.



Attraktives Wohnen an der Elbe



und am Knochenpark

**– Förderung der sozialen Durchmischung durch unterschiedliche Wohnformen**

**– Unterstützung der Eigentumsbildung durch Modernisierung oder durch Neubaumaßnahmen an ausgewählten Standorten**

Ein großes Problem für den Wohnstandort ist der Leerstand der Erdgeschosszonen. Hierzu sind attraktive Konzepte zur Reaktivierung zu entwickeln. Beispielhaft sei genannt: die Zuordnung von Terrassen und Gärten zur Erdgeschosswohnung, die Gestaltung von behindertengerechten Wohnungen im Erdgeschoss oder die Anordnung von Maisonette-Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (das eingeschobene Reihenhaus). Dabei soll modellhaftes Wohnen gefördert werden. Sinnvoll wäre aber auch die Nutzung der EG-Zonen für Nebenräume. Große brachliegende Flächen in attraktiven Lagen werden zu Entwicklungsflächen für Wohnbebauung. Als Voraussetzung für die Entwicklung von qualitativ hochwertigen Wohngebieten ist die weitere Altlastenbeseitigung auf potentiellen Wohnbauflächen erforderlich.

**Auswirkungen der Rahmenplanung auf die Wohnraum- und Einwohnerentwicklung**

Die Rahmenplanung sieht den Abbau von Leerständen in stadtbildprägenden Wohnhäusern, die Reaktivierung der heute unattraktiven EG-Zonen, und Neubaumaßnahmen nur an ausgewählten Standorten (Elbe, MAW) und als einzelne kleinteilige Bebauung zur Wiederherstellung wichtiger Raumkanten vor. Trotz Verzicht auf die Modernisierung der Hinter- und Seitenhausbebauung und die Zusammenlegung von Wohnungen im Sanierungsprozess kann es bei vollständiger Realisierung

der Sanierungsziele zu der folgenden Wohnraum- und Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet kommen:

**Wohnraum- und Einwohnerentwicklung in Buckau**

derzeitiger Wohnungsbestand:	2.969 WE
davon belegt	1.610 WE
unbelegt (Leerstand von 46%)	1.359 WE

geschätzter Abgang durch Abriss von Seiten- und Hinterhäusern sowie Grundrissveränderung bei Modernisierung 30% - ca. 890 WE

Zugang von Wohnungen durch Baumaßnahmen (B-Pläne wie Elbe, MAW, punktuelle Lückenschließung) + ca. 130 WE

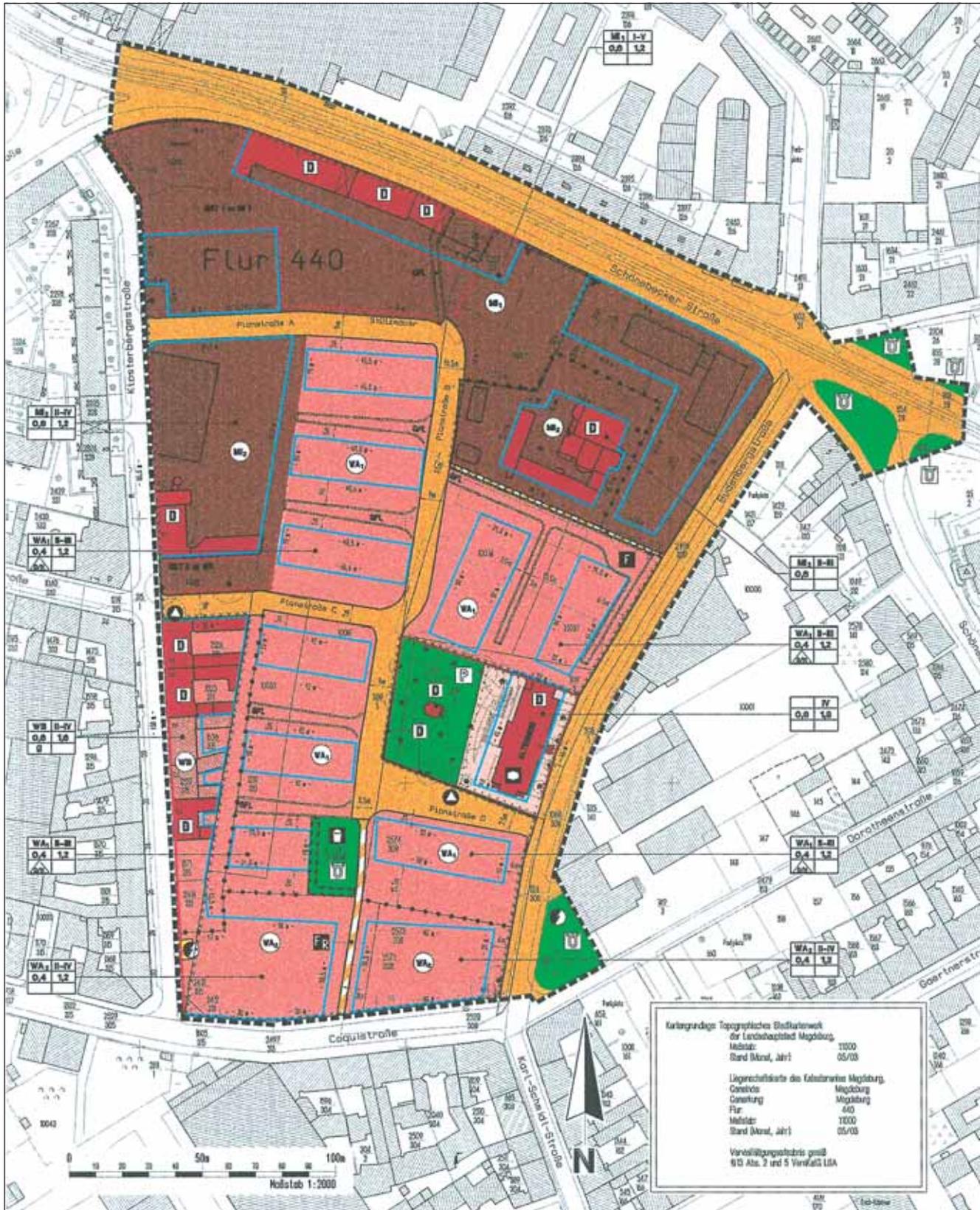
Wohnungsbestand nach Realisierung der Sanierungsziele ca. 2.200 WE

derzeitiger Belegungsschlüssel für das Sanierungsgebiet ca. 1,9

angenommener Belegungsschlüssel 1,9

$2.200 \text{ WE} \times 1,9 = 4.200 \text{ Einw.}$   
heute wohnen im Sanierungsgebiet 3.008 Einw.

Mit der Umsetzung der Sanierungsziele wird es dementsprechend nach Umsetzung der Sanierungs- und Neubaumaßnahmen zu einem Bevölkerungszuwachs von ca. 1.200 Einwohnern kommen. Damit ergeben sich die folgenden Leitbilder für die soziale Infrastruktur.



**Landeshauptstadt  
Magdeburg**

Stadtplanungsamt Magdeburg

Entwurf zum  
**Bebauungsplan Nr. 453-1  
BUDENBERGSTRASSE**

Planverfasser:

**A** Architekten Alrutz + Stenger  
Gadderbaumer Str. 19 - 33602 Bielefeld  
Tel.: 0521-96719 0 Fax: 0521-96719 20

Stand: Dezember 2004

## 6.2. Soziale Infrastruktur

Zur Bedarfsermittlung der sozialen Infrastruktur hat am 08.09.2003 im Stadtplanungsamt eine ämterübergreifende Beratung stattgefunden. Das Ergebnisprotokoll ist als Anlage diesem Gutachten beigelegt und bildet die Grundlage für die nachfolgend formulierten Maßnahmen zur Realisierung des Leitbildes Soziale Infrastruktur.

### Maßnahmen zur Realisierung des Leitbildes soziale Infrastruktur

#### ***– Erhalt und bedarfsgerechte Ergänzung vorhandener städtischer sozialer Einrichtungen, insbesondere für Kinder und Jugendliche***

##### **Kindertagesstätten (Kita)**

Die vorhandenen Einrichtungen (zwei Kitas in Freier Trägerschaft und eine städtische Kita) sind derzeit ausreichend. Eine Vorhaltefläche von 2.500 bis 3.000 m<sup>2</sup> für eine weitere Kindertagesstätte (sollte die positive Einwohnerentwicklung eintreten) ist freizuhalten. Vorgesehen ist hierfür eine städtische Fläche an der Karl-Schmidt-Straße zwischen Martinstraße und Neue Straße, die an die „Grüne Mitte“ angebunden ist und sehr gut fußläufig erreicht werden kann. Darüber hinaus ist die Fläche sehr gut geeignet für eine „Zwischennutzung“ (siehe Maßnahmen FREIRAUM). Es besteht kein Handlungsdruck.

##### **Schulen**

Gemäß Schulentwicklungsplan sollen die derzeit in Buckau befindlichen Schulen (eine Grundschule, eine Sekundarschule und eine Sonderschule) erhalten bleiben. Die Sanierung der Innenräume ist mittelfristig nicht vorgesehen, aber erforderlich. Da die Schulkapazitäten derzeit nur zu 40 % ausgelastet sind, ist nach zusätzlichen schulverträglichen Nutzungen zu suchen.

#### ***– Erhalt der Vielfalt sozialer Einrichtungen in freien Trägerschaften, dabei Ausnutzung vertraglicher Zwischennutzungen und Vernetzungsmöglichkeiten mit benachbarten Stadtgebieten, auch Übernahme von gesamtstädtischen Aufgaben***

Das Volksbad als soziokulturelles Zentrum ist unbedingt zu erhalten.

Ein Bürgertreff („Lebensmitte“) soll initiiert werden, hierbei sind jedoch Raumreserven der vorhandenen Einrichtungen wie Volksbad, HOT oder Gesellschaftshaus auszuschöpfen.

Veranstaltungen für Bürger (URANIA etc.) zu verschiedenen Themen sollen weitergeführt werden.

#### ***– Erhalt und bedarfsgerechte Ergänzung von Sport- und Freizeiteinrichtungen***

##### **Sporteinrichtungen/Sportplätze**

Die Sporthalle in der Coquistraße ist dringend sanierungsbedürftig, insbesondere die Sanitär- und Umkleidebereiche. Haushaltsmittel aus dem Etat des Schulverwaltungsamtes sind jedoch nicht bereitgestellt.

Die Halle wird stark frequentiert und sollte aus Sicht der Sanierungsplanung unbedingt weiter betrieben und für Vereine und die drei Schulen im Sanierungsgebiet erhalten bleiben. Insbesondere ist die Halle wichtig für die Sonderschule in der Thiemstraße; darüber hinaus ist das Gebäude ein Industriedenkmal, für das schwer eine sinnvolle anderweitige Nutzung gefunden werden kann. Dementsprechend ist zumindest eine schrittweise Sanierung anzustreben. Das URBAN 21-Projekt „Außenanlagen Sporthalle Coquistraße“, das die Ergänzung der Sporthalle mit einem Sport- und Bolzplatz vorsieht, wurde gestrichen. Der Bedarf ist jedoch da, die Fläche soll daher im Rahmenplan weiter vorgehalten werden. Die Fertigstellung der „Open Area“ auf dem Gelände des BAJ/HOT ist für 2005 vorgesehen.

#### ***– Verbesserung des Angebotes an Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche unter Förderung privater Initiativen***

Legt man die prognostizierte Einwohnerentwicklung zugrunde, die bei Realisierung der Sanierungsziele zu erwarten ist, ergibt sich bei ca. 4.200 Einwohnern und notwendigen 2,25 m<sup>2</sup> Spiel- und Sportfläche pro Einwohner ein zukünftiger Bedarf von 9.450 m<sup>2</sup>, der allerdings nur schrittweise entsteht.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

##### **Kleinkinderspielplätze für die Altersgruppe bis 6 Jahre**

Spielplätze für die Altersgruppe bis 6 Jahre sollten im direkten Wohnumfeld in Eigenverantwortung der Anwohner geschaffen werden. Derartige private Initiativen im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung sind zu unterstützen.

##### **Kinderspielplätze für die Altersgruppe 6 bis 12 Jahre**

Die vorhandenen Spielplätze sollen im Rahmen der Umsetzung der „Grünen Mitte“ durch weitere Spielflächen für die Altersgruppe 6 bis 12 Jahre ergänzt werden. Im Norden des Sanierungsgebietes wird jeweils an der Norbertstraße und auf dem ehemaligen MAW-Gelände ein Spielplatz vorgesehen. Als Bürgeranregung wird ein Abenteuerspielplatz und Grillplatz im Elbuferbereich vorgeschlagen.

Dieser Vorschlag soll aufgegriffen werden. Bedarf besteht für eine Mountain-bike-Anlage, die in Verbindung mit einem Grillplatz sehr gut im südlichen Elbuferbereich untergebracht werden könnte. Sinnvoll wäre auch ein „Pfad der Sinne“ entlang der Elbe als Naturerlebnispfad, der nicht nur für Buckauer Kinder interessant sein könnte.

#### **Bolzplätze für die Altersgruppe ab 12 Jahren**

Bolzplätze, bzw. Flächen zum Fußballspielen für die Altersgruppe ab 12 Jahren fehlen. Der einzige Bolzplatz im Knochenpark ist bereits für die heute vorhandenen Kinder und Jugendlichen nicht ausreichend. Im Rahmenplan vorgesehen ist ein Bolzplatz im Zusammenhang mit dem geplanten Sportplatz neben der Sporthalle in der Coquistraße.

Möglich wäre auch die Nutzung des Schulsportplatzes an der Südstraße. Voraussetzung ist allerdings die Schaffung eines Zugangs von der Südstraße aus. Derzeit ist der Sportplatz nur über das Schulgelände erreichbar.

#### **Provisorische Spiel- und Bolzplätze als kostengünstige und interessante Zwischennutzungen von Brachflächen**

Zahlreiche Brachflächen und Vorhalteflächen bieten sich an, kurzfristig als kostengünstige und interessante Flächen zum Spielen hergerichtet zu werden (*Nutzungsmöglichkeiten siehe Maßnahmen zur Realisierung des Leitbildes Freiraum.*)

### **6.3. Gewerbe/Dienstleistung/Einzelhandel**

#### **Maßnahmen zur Realisierung des Leitbildes Gewerbe/Dienstleistung/Einzelhandel**

##### ***– Erhalt der traditionellen Mischung von Wohnen und Kleingewerbe***

Funktionierende Strukturen sollen erhalten und gestärkt werden. Die Sicherung und Stärkung vorhandener Gewerbebetriebe ist daher ein wichtiges Sanierungsziel.

##### ***– Förderung des begonnenen Umstrukturierungsprozesses zur Entflechtung von Wohngebieten und Industrie- und Gewerbegebieten***

Die gesamtstädtische wirtschaftliche Entwicklung hat Auswirkungen auf die Chancen von Gewerbeflächen am Markt. Auch hier sind gute Lage, gute Verkehrsanbindung und optimale Entwicklungsmöglichkeiten gefragt. Von daher bietet die Weiterführung des begonnenen quartiersweisen Entflechtungsprozesses bessere Bedingungen für die Gewerbeentwicklung. In allen Quartieren mit überwiegender Wohnnutzung

sollen kleingewerbliche Nutzungen auch weiterhin möglich sein, allerdings muss es sich im Sinne von § 4a BauNVO um Betriebe und Anlagen handeln, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Dies sind Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe (Handwerksbetriebe), Geschäfts- und Büroräume, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im nördlichen Abschnitt der Schönebecker Straße soll eine gleichberechtigte Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten möglich sein. Deshalb sind im Rahmenplan Entwicklungsflächen für gemischte Bauflächen – Wohnen und Gewerbe – vorgesehen.

##### ***– Schaffen von optimalen Standortbedingungen entlang der Bahnlinie für den Erhalt bestehender und die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe***

Zusammenhängende Entwicklungsflächen für eine überwiegend gewerbliche Nutzung sieht der Rahmenplan entlang der Bahnlinie und der geplanten Entlastungsstraße vor. Ziel ist es, einen attraktiven, optimal erschlossenen Gewerbebestandort zu entwickeln. Hierzu soll die geplante Entlastungsstraße entlang der Bahnlinie realisiert werden.

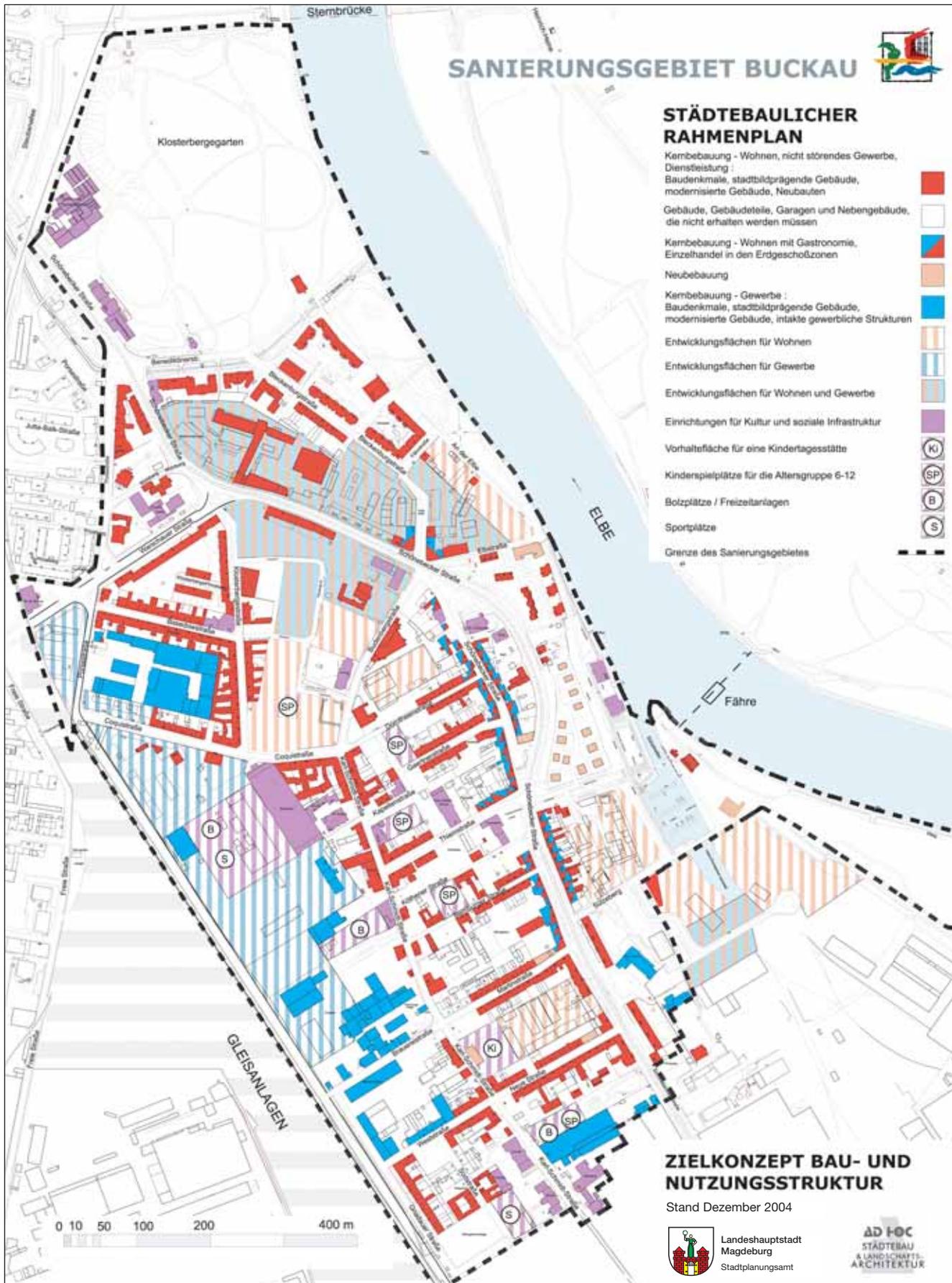
Folgende URBAN 21-Projekte zur Stärkung der gewerblichen Einrichtungen und Schaffung von Arbeitsplätzen sollen realisiert werden:

- Abtshof
- Ausbau der Werkhalle BAJ
- Ausbau einer Selbsthilfewerkstatt
- Atelierhaus
- Grunderwerb von Flächen auf dem Bahn-Gelände

##### ***– Stärkung der Läden und Handwerksbetriebe an der Schönebecker Straße, im „Engpass“ und um den Thiemplatz zur Belebung der Mitte Buckaus***

Schwerpunkt für Initiativen zur Leerstands-beseitigung von Ladenflächen soll der Bereich Schönebecker Straße und „Engpass“ werden.

Zur Stärkung der Gewerbebetriebe in der Schönebecker Straße soll nach dem Neubau der Entlastungsstraße der Standort durch Verkehrsberuhigung, Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Schaffung von attraktiven Fußwegverbindungen zu den geplanten Neubaugebieten am Elbufer aufgewertet werden.



# SANIERUNGSGEBIET BUCKAU



## STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

- Kernbebauung - Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Dienstleistung
- Baudenkmale, stadtbildprägende Gebäude, modernisierte Gebäude, Neubauten
- Gebäude, Gebäudeteile, Garagen und Nebengebäude, die nicht erhalten werden müssen
- Kernbebauung - Wohnen mit Gastronomie, Einzelhandel in den Erdgeschoßzonen
- Neubebauung
- Kernbebauung - Gewerbe
- Baudenkmale, stadtbildprägende Gebäude, modernisierte Gebäude, intakte gewerbliche Strukturen
- Entwicklungsflächen für Wohnen
- Entwicklungsflächen für Gewerbe
- Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe
- Einrichtungen für Kultur und soziale Infrastruktur
- Vorhaltefläche für eine Kindertagesstätte
- Kinderspielplätze für die Altersgruppe 6-12
- Bolzplätze / Freizeitanlagen
- Sportplätze
- Grenze des Sanierungsgebietes

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- KI
- SP
- B
- S
- 

## ZIELKONZEPT BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Stand Dezember 2004



**– Reaktivierung leerstehender Ladenzonen im „Engpass“ unter Berücksichtigung seiner besonderen Rolle als Identifikationsort**

Um kurzfristig zur dringend erforderlichen Reaktivierung der zentralen Funktion des „Engpasses“ zu kommen, wird der Bereich zwischen Thiemplatz und Budenbergstraße als Vorranggebiet für den Einsatz von Fördermitteln bestimmt und in die Prioritätenliste aufgenommen. Dies ist eines der wichtigsten Ergebnisse aus den Arbeitskreis Sitzungen.

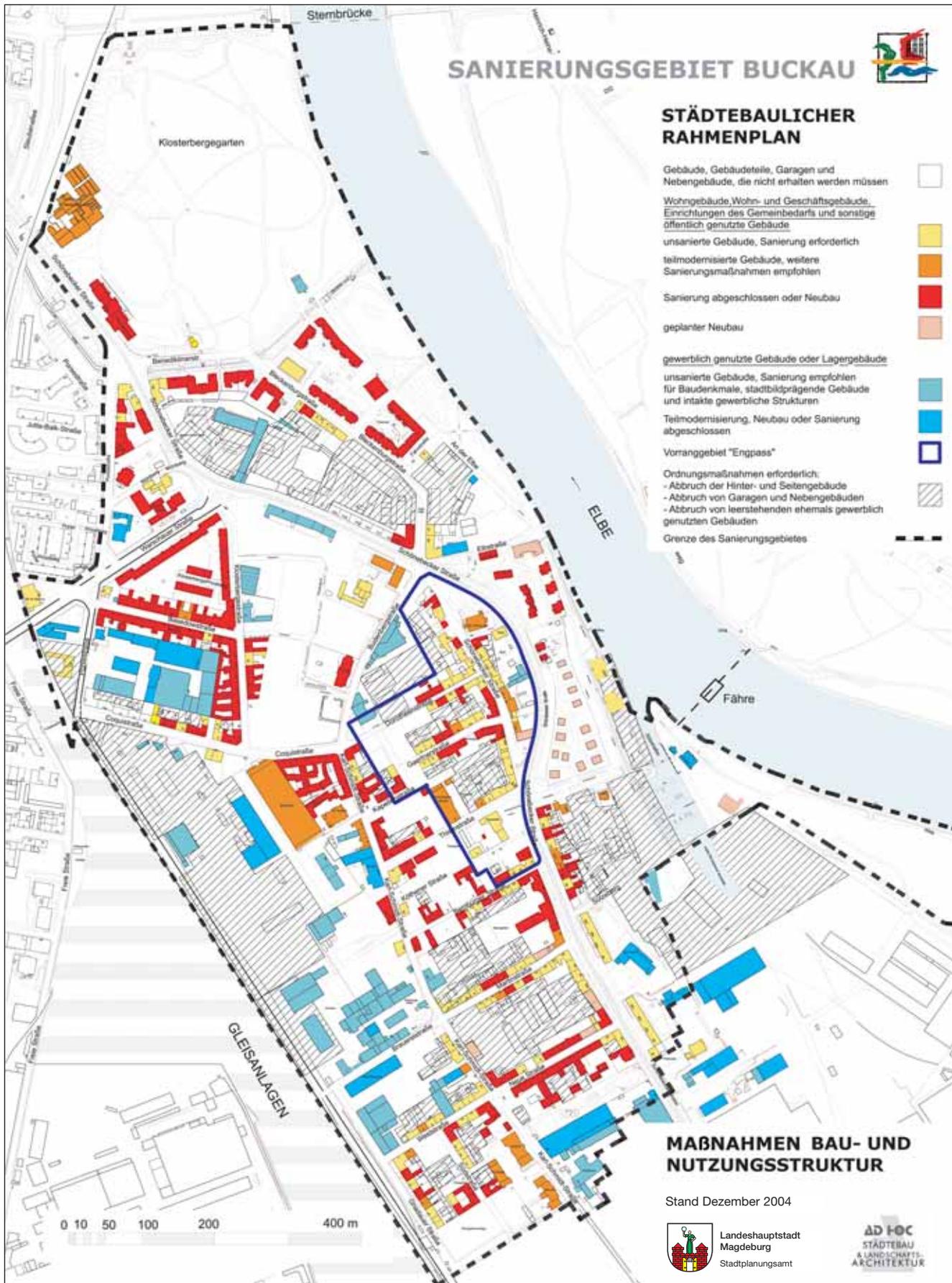


**Notwendige Maßnahmen sind:**

Die Umgestaltung des Straßenraumes zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität unter Einbeziehung der Betroffenen. Die Umgestaltung des Thiemplatzes und des Platzes an der St. Gertraudenkirche zur Verknüpfung des „Engpasses“ mit den Neubaugebieten am Elbufer („Engpass“ als Gelenk zwischen dem neuen und dem alten Buckau). Die Erarbeitung eines Blockkonzeptes mit den Eigentümern als Grundlage für den gezielten Abbruch von Hintergebäuden und für die Modernisierung der Hauptgebäude. Der Neubau von öffentlichen Parkplätzen in der Dorotheenstraße und eines Parkplatzes im Kreuzungsbereich Budenbergstraße. Die Erarbeitung einer Nutzungskonzeption für die Läden und den öffentlichen Raum mit den betroffenen Eigentümern und Pächtern.



Leerstand im Engpass



## 7. Rahmenplan „Zielkonzept Stadtgestalt“

Der Rahmenplan Stadtgestalt besteht aus dem Zielkonzept und dem Maßnahmenplan zu den Themen Stadtbild, Kultur, Denkmalpflege und Freiraum.

### 7.1. Stadtbild

#### Maßnahmen zur Realisierung des Leitbildes Stadtbild

##### **– Erhalt, Sicherung und Modernisierung der stadtbildprägenden Bebauung**

Vorrangig soll die Erneuerung der noch unsanierten aber erhaltenswerten Kernbebauung, bestehend aus den Baudenkmalen und stadtbildprägenden Gebäuden weitergeführt werden. Die stadtbildprägenden Gebäude, insbesondere im „Engpass“ und an den Endpunkten der Bernburger Straße und der Gaertnerstraße (wichtige Blickbeziehungen), sollen vorrangig modernisiert werden.

##### **– Erhalt der noch vorhandenen historischen Raumstrukturen und Ergänzung durch einzelne Neubaumaßnahmen an ausgewählten Standorten**

Noch vorhandene geschlossene Bebauungsstrukturen (Blockränder) in der Schönebecker Straße und von dort ausgehend in der Dorotheenstraße, Gaertnerstraße, Thiemstraße, Bernburger Straße, Martinstraße und der Neuen Straße sollen erhalten bleiben.

Einzelne Baulücken sollen durch Gebäude oder andere Gestaltungselemente, wie Mauern, Pergolen oder raumbildendes Grün geschlossen werden. Unter dieser Voraussetzung eignen sie sich auch für Anliegerstellplätze. Folgende Baulücken sollen zur Stadtreparatur für eine spätere Bebauung von endgültigen sonstigen Nutzungen freigehalten werden:

Die Martinstraße 1b sowie Schönebecker Straße 50b und 51. Auf der Ostseite der Karl-Schmidt-Straße zwischen Martinstraße und der Neuen Straße soll die bauliche Kante durch ein freistehendes Gebäude wiederhergestellt werden, analog der Typologie des nördlich angrenzenden Quartiers. Der Thiemplatz soll langfristig auf seiner Süd- und Nordseite wieder eine räumliche Begrenzung erhalten.

Hierzu ist eine Neubaumaßnahme am „Engpass“ vorgesehen. Auch die Fläche an der Köthener Straße, die zunächst als zusätzlicher Parkplatz ausgebaut wird, sollte langfristig bebaut werden. Historische bauliche Kanten sind innerhalb der geplanten Neubaugebiete neu zu definieren. Das betrifft die Baukanten entlang der Bahnlinie und innerhalb des ehemaligen MAW-Geländes.

##### **– Aufwertung der vorhandenen Straßen- und Platzräume durch gestalterische Maßnahmen**

Stadtbildprägende Straßen und Plätze wie Thiemplatz, Thiemstraße, „Engpass“ und der Platz vor der St. Gertraudenkirche sind zu gestalten. Die einheitliche Straßengestaltung (z. B. Pflasterung) und Stadteilmöblierung (z. B. Beleuchtung, Papierkörbe) nach dem Beispiel in der Weststraße ist weiterzuführen.

Das Image von Buckau wird unter anderem geprägt durch die Eingangssituationen

von Westen: Bahnhof Buckau

von Norden: Platzsituation an der Schönebecker Straße/Benediktiner

Straße/Porsestraße

von Süden: Platzsituation an der Schönebecker Straße/Sandbreite.

Die genannten Plätze sollten daher ansprechend umgestaltet werden.

##### **– Gestaltung brachliegender Flächen als Gesamtkonzept („Grüne Mitte“), aber auch in Zwischenlösungen**

Die Blockinnenbereiche im Vorranggebiet „Engpass“ sind komplex zu entkernen. Fassadenbegrünungen von Brandwänden sind vorzunehmen. Gestaltungskonzepte und Farbkonzepte hierfür könnten auch in Wettbewerben erarbeitet werden. Als Sofortmaßnahmen zur Gestaltung von Brachflächen sollten Nutzungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche geschaffen werden (siehe Maßnahmen zur Realisierung des Leitbildes Freiraum).

### 7.2. Kultur und Denkmalpflege

Maßnahmen zur Realisierung des Leitbildes Kultur und Denkmalpflege

##### **– Erweiterung des Kulturangebotes für die Buckauer unter Ausnutzung der Flächenpotentiale vorhandener Einrichtungen**

Das soziokulturelle Zentrum „Volksbad“ und die „Stadteilbibliothek Buckau“ bleiben als städtische Einrichtungen erhalten bzw. werden wieder eröffnet. Die Feuerwache wird für die Jazz-Rock-Pop-Abteilung des Konservatoriums sowie für das „Haus KLE“ umgebaut. In diese Einrichtung soll ein öffentlicher Bereich integriert werden, z. B. Musikcafé, Ausstellungszone oder ähnliches. Die sanierte Kirche St. Gertrauden wird für Konzerte der Musikschule genutzt. Die „factory“ bleibt als alternatives Kulturangebot erhalten und erhält eine südliche Zufahrt mit eigenem Parkplatz. Die geplanten URBAN 21-Projekte zur Verbesserung der kulturellen Angebote werden weitergeführt. Dies betrifft die Sanierung von Gesellschaftshaus, Literaturhaus und der Gruson-Gewächshäuser.

**– Erinnerung an die herausragenden technischen und kulturellen Errungenschaften früherer Epochen**

Das Technikmuseum muss erhalten und stärker beworben werden. Exponate aus dem Freigelände des Technikmuseums sollen am Elbufer oder im Bereich der „Grünen Mitte“/Thiemplatz ausgestellt werden. An herausragende technische Errungenschaften früherer Epochen soll durch Tafeln und Ausstellungen erinnert werden. Dabei soll die Geschichte Buckaus für das gesamtstädtische Image herausgearbeitet werden.

Tafeln und Hinweisschilder werden an historischen Produktionsstätten zur Würdigung der technischen Errungenschaften angebracht.

**– Erhalt, Sicherung und Modernisierung der Kulturdenkmale, insbesondere auch der denkmalgeschützten Industriebauten**

**– Suche nach Nutzungsmöglichkeiten, die an die Traditionen anknüpfen**

Vorrangig soll die Erneuerung der noch unsanierten Baudenkmale weitergeführt werden. Sicherungsmaßnahmen bei besonders gefährdeten Objekten sind durchzuführen. Dies betrifft insbesondere das Gebäude Karl-Schmidt-Straße 50.

Die geplanten URBAN 21-Projekte zum Erhalt der Industriegebäude werden durchgeführt. Besonders wichtig ist hier die Realisierung des Atelierhauses.



Ehemalige Zichorienfabrik in der Karl-Schmidt-Straße 50



Blick auf das nördliche Buckau mit Klosterberggarten und Rotehornpark



**PROJEKT  
GRÜNE MITTE BUCKAU**

**ENTWURF**

**STUCKEN + THIELE  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN bdla**

Stand Dezember 2004

### 7.3. Freiraum

#### Maßnahmen zur Realisierung des Leitbildes Freiraum

##### **– Erhalt und Pflege des vorhandenen Grünbestandes**

Vorhandener stadtbildprägender Baumbestand und gewachsene Grünbereiche im Kernbereich sind zu erhalten und in die „Grüne Mitte“ mit einzubeziehen.

##### **– Schaffung miteinander vernetzter Grünbereiche mit unterschiedlicher Qualität**

Brachflächen werden als miteinander vernetzte Grünbereiche für Fußgänger die Querung unterschiedlicher Erlebnisbereiche ermöglichen. Der Fußweg von Norden nach Süden führt sowohl durch öffentliche kleine Parkanlagen als auch durch ruhige private Blockinnenbereiche und ist völlig unabhängig vom Straßennetz. Wichtige öffentliche Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie Spielplätze und die Vorhaltefläche für eine neue Kindertagesstätte sind in die Grünbereiche integriert oder direkt angelagert.

Der zusammenhängende Grünbereich beginnt im Norden am Elbufer, verläuft über das MESSMA-Gelände, das MAW-Gelände, den geplanten Spiel- und Kommunikationsbereich an der Norbertstraße, über die „Grüne Mitte“ bis zur Vorhaltefläche für die geplante Kindertagesstätte.

Die Hauptachse in West-Ost-Richtung verbindet die „Grüne Mitte“ über die Thiemstraße und den Thiemplatz mit dem Elbufer.

Bei der Neugestaltung und Begrünung von Brachflächen sollen Klassifizierungen vorgenommen werden in intensiv gestaltete Grünflächen und einfach gestaltete Grünanlagen, die als Zwischenlösung den Erhalt von Reservebauflächen sichern.

In diesem Fall sollen keine Bäume vorgesehen werden, um eine spätere Bebauung nicht zu erschweren. Zwischennutzungen sollen kostengünstig sein und kurzfristig realisiert werden. Folgekosten und Pflegekosten müssen minimal bleiben.

Aufgrund des Bedarfes an Spielflächen (*siehe Soziale Infrastruktur – Spiel- und Bolzplätze*) besteht die Möglichkeit, provisorische Spiel- und Bolzplätze als kostengünstige und interessante Zwischennutzungen von Brachflächen zu nutzen. Zum Beispiel könnte die städtische Brachfläche in der Weststraße als „Ein Garten für Kinder“ angelegt werden. Kinder legen den Garten an und pflegen ihn. Die städtische – als Vorhaltefläche für eine Kindertagesstätte vorgesehene – Brachfläche in der Karl-Schmidt-Straße kann eine Wiese zum Fußballspielen werden.

##### **– Aufwertung des Wohnumfeldes durch gestaltete öffentliche Freiräume als Kommunikationsbereiche**

Im Bereich der „Grünen Mitte“ sind themenbezogene gestaltete öffentliche „pocket parks“ zum Spielen und Verweilen vorgesehen. Daneben gibt es private ruhige Blockinnenbereiche, die als Hausgärten, Mietergärten oder Gemeinschaftsflächen gestaltet, den Wohnungen zugeordnet werden sollen. Wichtige urbane Plätze, wie der Thiemplatz, der Platz vor der Kirche St. Gertrauden, der Platz Schönebecker Straße/ Porsestraße sollen durch Grünflächen als gestalterische Maßnahme aufgewertet werden.

Durch das Anpflanzen von Straßenbäumen soll zur Verbesserung des Stadtbildes und zur Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume beigetragen werden.

##### **– Förderung privater Initiativen zur Gestaltung von Hausgärten und der Blockinnenbereiche**

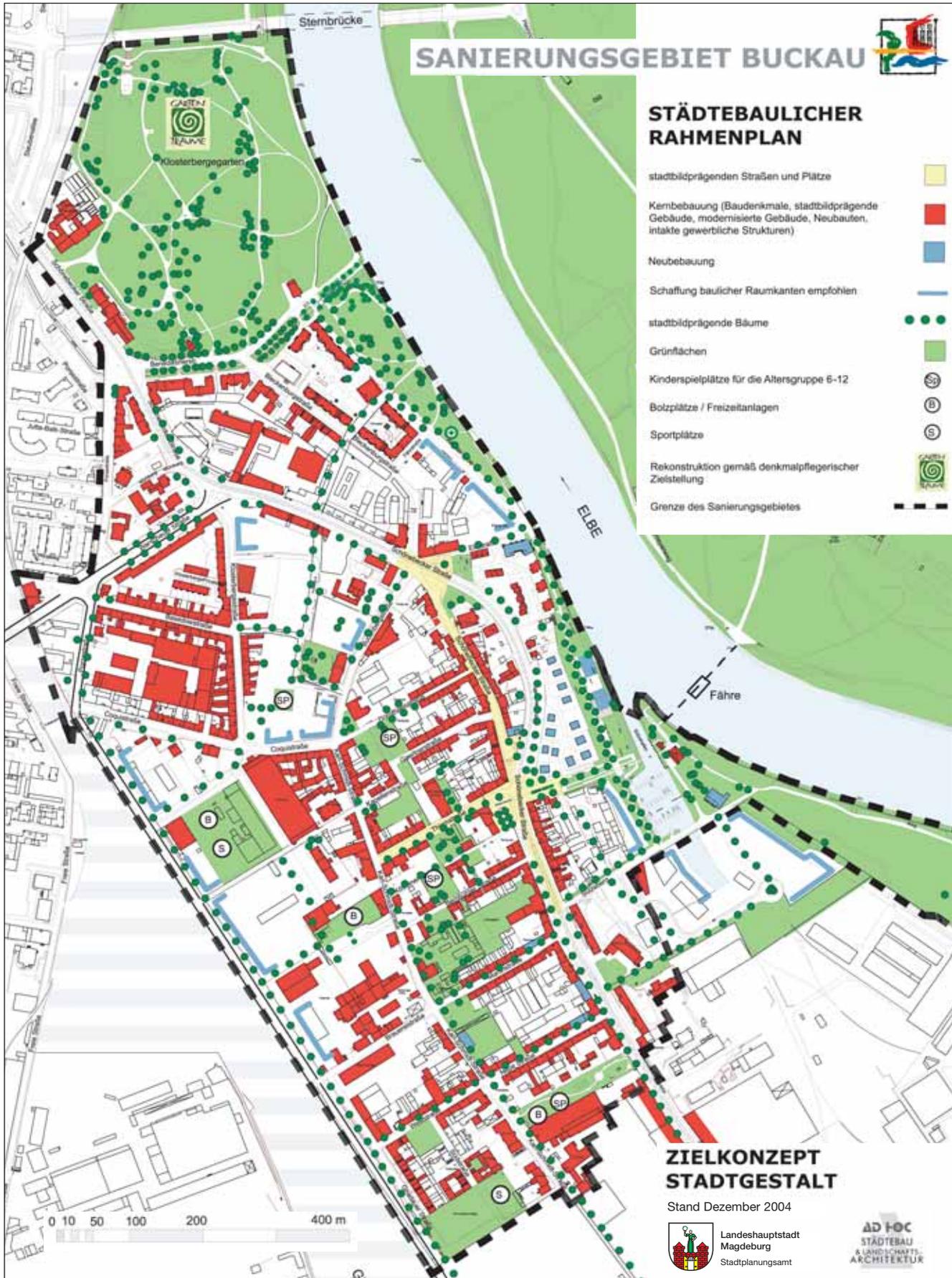
Brachflächen, die nicht sofort einer Nutzung zugeführt werden können, sind bis zur Durchführung abschließender Gestaltungsmaßnahmen zu beräumen und provisorisch zu begrünen. Dies soll durch städtebauliche Verträge bei Übernahme der Abbruchkosten durch den Sanierungsträger gewährleistet werden. Eigentümer und Mieter sollen bei der Begrünung von Innenhöfen, Begrünung von Brandwänden und bei der Schaffung von Kleinkinderspielplätzen für die Altersgruppe 0 bis 6 Jahre unterstützt werden.

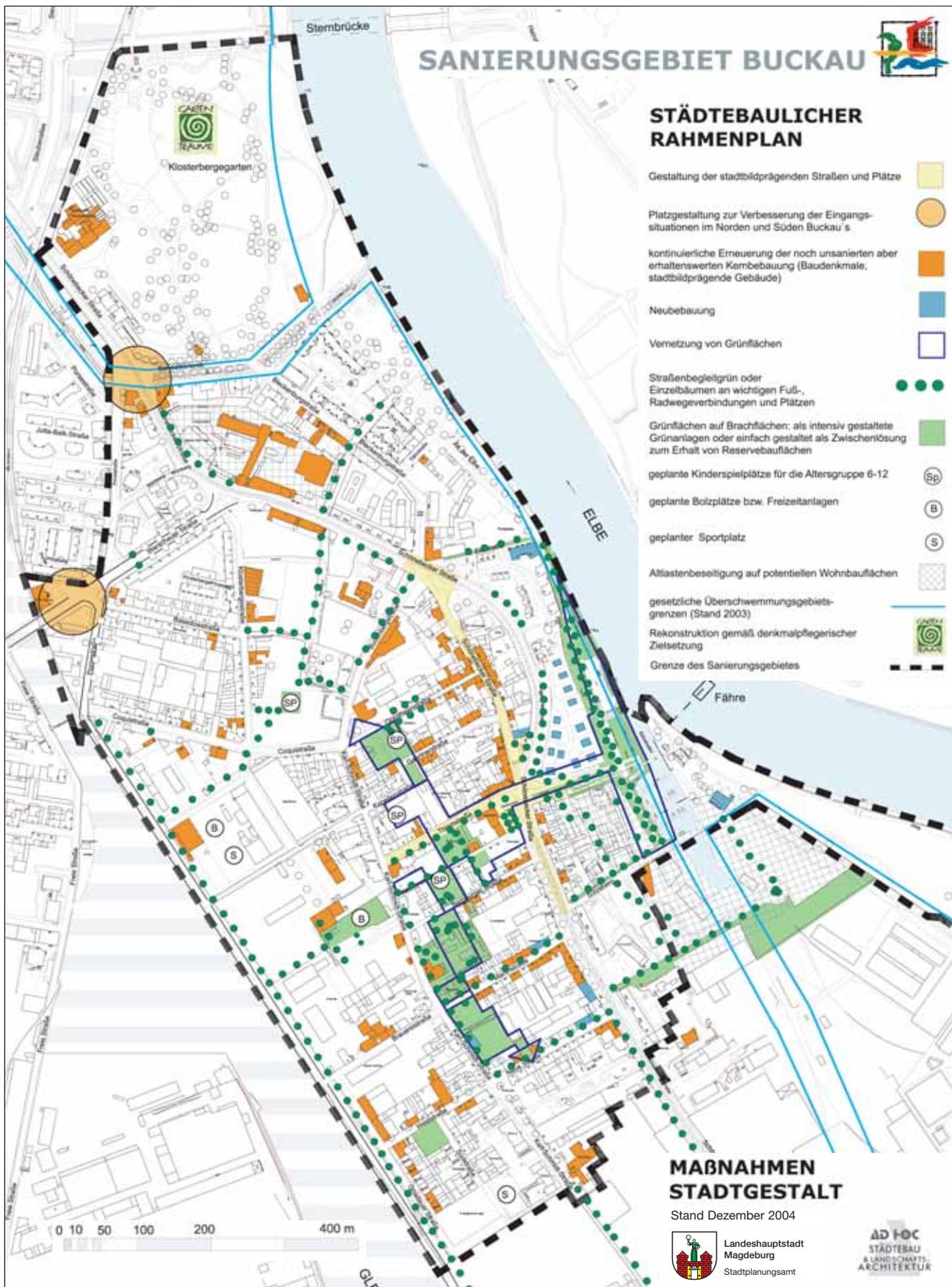
##### **– Neugestaltung des Elbuferbereichs und Verknüpfung mit den Grünflächen im Kernbereich**

Die Gestaltung des Elbuferbereiches zwischen Elbstraße und Sülzeberg soll weitergeführt werden. Die geplanten Baumaßnahmen der Rudervereinigung ALT-WERDER 1887 e. V. und der Ausbau des Sülzehafens sind dabei Bestandteil der Planung.

##### **– Beseitigung vorhandener Altlasten**

Die Altlastenbeseitigung auf potentiellen Wohnbauflächen muss durchgeführt werden. Dies betrifft noch das Gebiet um den Sülzehafen und das MESSMA-Gelände.





## 8. Rahmenplan „Zielkonzept Verkehr“

Der Rahmenplan Verkehr besteht aus dem Zielkonzept und dem Maßnahmenplan.

### Maßnahmen zur Realisierung des Leitbildes Verkehr

#### – Neuordnung der Verkehrsströme

Zur Neuordnung der Verkehrsströme ist die Schaffung einer bahnparallelen Entlastungsstraße für die Schönebecker Straße und die Karl-Schmidt-Straße vorgesehen. Diese kann als Hauptverkehrsstraße zwischen der Warschauer Straße und dem Schanzenweg den Durchgangsverkehr von der Innenstadt nach Fermersleben, Salbke, Westerhüsen und Schönebeck aufnehmen. Die südliche Fortsetzung ab Schanzenweg ist ebenfalls vorgesehen.

Darüber hinaus bietet die Entlastungsstraße eine attraktive Verbindung für den gewerblichen Verkehr und wird die Rückstufung der Schönebecker Straße von einer Hauptverkehrsstraße zur Sammelstraße ermöglichen. Erst nach der Rückstufung besteht die Möglichkeit, verkehrsberuhigende Maßnahmen umzusetzen. Nach der verkehrlichen Neuordnung werden die Coquiststraße, die Karl-Schmidt-Straße und die Brauereistraße für die angrenzenden Wohnquartiere die Funktion von Sammelstraßen übernehmen.

Die Straße „Am Sülzeberg“ wird ausgebaut, um den Sülzehafen und die noch geplanten Wohnquartiere am Elbufer zu erschließen. Innerhalb der geplanten Wohnquartiere werden nach den Vorgaben durch die

vorliegenden Bebauungspläne Anliegerstraßen angelegt. Auch innerhalb des MAW-Geländes ist der Neubau von öffentlichen Anliegerstraßen nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes vorgesehen.

#### – Vervollständigen des Fuß- und Radwegenetzes und Schaffen von attraktiven Verbindungen zwischen dem Kernbereich und dem Erlebnisraum Elbufer

Das Radwegenetz wird durch die Anlage von neuen Radwegen und die Sanierung vorhandener Radwege komplettiert. Dies betrifft den nördlichen Bereich der Schönebecker Straße, den Bereich an der Klinke sowie das Elbufer zwischen Klosterberggarten und Sülzehafen.

Um den historischen Kernbereich besser mit dem Erlebnisraum Elbufer zu verbinden, wird der Straßenraum der Schönebecker Straße umgestaltet. Insbesondere in den Kreuzungsbereichen an der Benediktinerstraße, der Bleckenburgstraße und am Thiemplatz werden attraktive Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer geschaffen.

Mit Fertigstellung der bahnparallelen Entlastungsstraße soll angestrebt werden, im Abschnitt zwischen Thiemplatz und Sülzeberg die Fahrspuren zu verengen. Über das ehemalige MAW- und das ehemalige MESSMA-Gelände werden teilweise straßenunabhängige Fuß- und Radwege neugeschaffen und an die Basedowstraße angebunden. Auf diese Weise wird die Verbindung vom Elbuferbereich zum S-Bahnhof



Fuß- und Radweg am Buckauer Elbufer vor dem Speicher (mit Blick auf die neue Sternbrücke)



Schönebecker Straße in Richtung Buckau

gewährleistet. Eine weitere Verbesserung des Fuß- und Radwegesystems in Nord- Südrichtung ergibt sich über die „Grüne Mitte“. Im nördlichen Bereich der Schönebecker Straße wird zur Ergänzung des straßenbegleitenden Radweges der Straßenraum umgestaltet. Diese Maßnahme kann zeitlich erst nach Realisierung der Entlastungsstraße umgesetzt werden, da eine Verengung der Fahrspuren zugunsten des Radweges erforderlich wird.

#### **– Umgestaltung der Straßenräume mit funktionalen und gestalterischen Mängeln**

Der „Engpass“ soll als Verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet werden. Vorgesehen ist die Anlage einer Mischverkehrsfläche, um die Aufenthaltsqualität für Fußgänger zu verbessern.

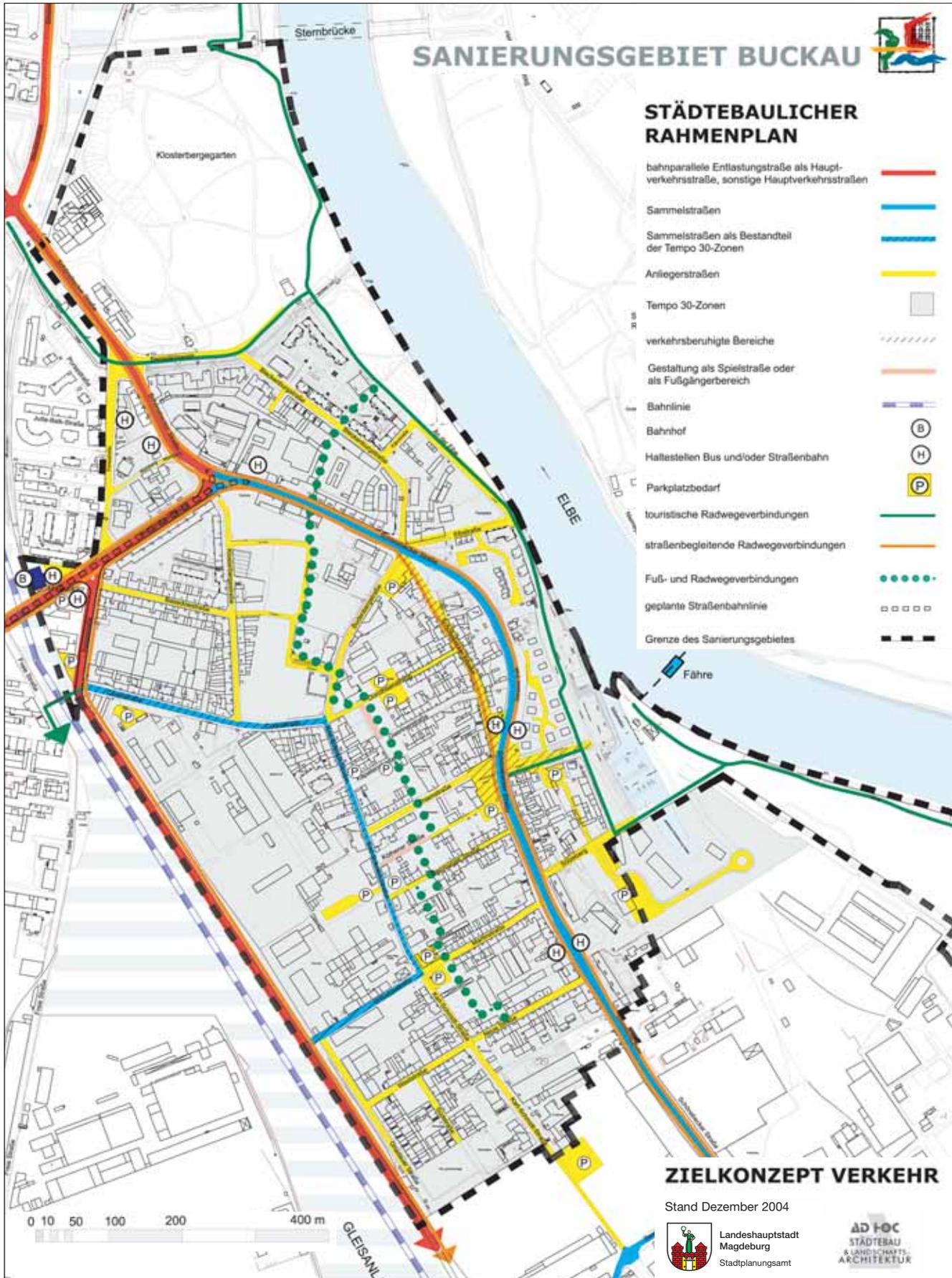
Vorhandene Straßenräume mit erheblichen funktionalen Mängeln wie Benediktinerstraße, Dorotheenstraße, Gaertnerstraße, Bernburger Straße, Martinstraße und Neue Straße werden neu geordnet. Dabei soll insbesondere die Herstellung von Gehwegbreiten nach heutigen Standards angestrebt werden bzw. das Parken auf den Gehwegen durch bauliche Maßnahmen verhindert werden.

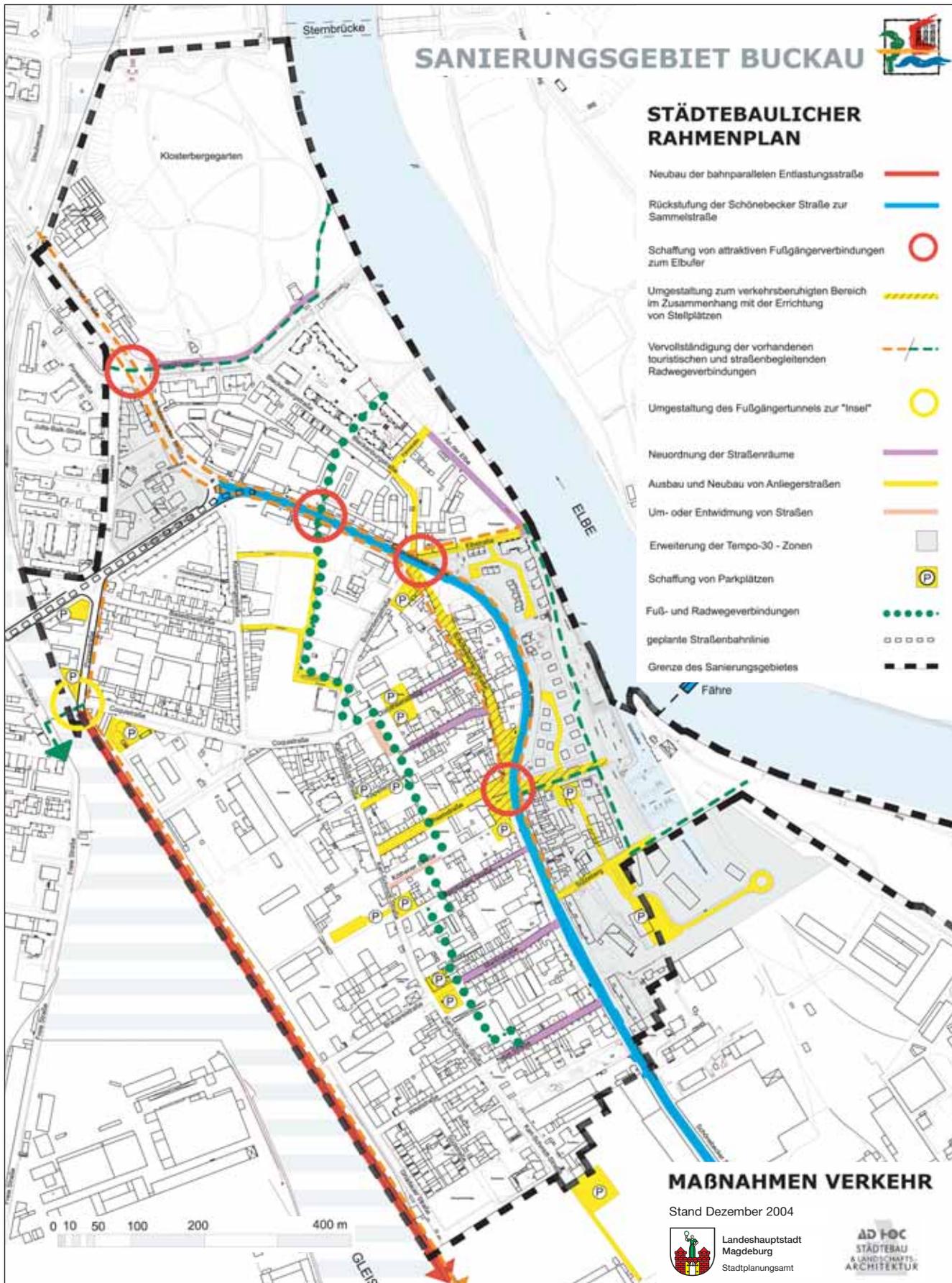
Ein Teilbereich der Köthener Straße kann teilweise umgewidmet und zum Fußweg werden. Die Norbertstraße könnte ebenfalls zur Spielstraße umgewidmet

oder ganz aufgehoben werden. Der Bahnhofsvorplatz und der Fußgängertunnel in der Porsestraße sollen gestalterisch aufgewertet werden. Der Fußgängertunnel soll insbesondere durch die bauliche Umgestaltung für Radfahrer passierbar werden.

#### **– Verbesserung der Stellplatzsituation durch die Schaffung von Parkplätzen für Anwohner, Gewerbe- und Kultureinrichtungen**

Ergänzend zur Einrichtung eines Verkehrsberuhigten Bereiches im „Engpass“ werden in der Dorotheenstraße, der Budenbergstraße und der Köthener Straße öffentliche Parkplätze angelegt. Im nördlichen Bereich der geplanten Entlastungsstraße und im Bereich der „Grünen Mitte“ werden öffentliche Parkplätze vorrangig für die Anwohner geschaffen. Im nördlichen Bereich der geplanten Entlastungsstraße ist dies insbesondere erforderlich, um die Stellplatzdefizite in den beiden Wohnquartieren an der Klosterbergstraße und Basedowstraße auszugleichen. Parkmöglichkeiten werden aber auch für die Bahnutzer in der Nähe des S-Bahnhofs benötigt. Um bestehende Konflikte mit Anwohnern zu lösen, wird zukünftig die Erschließung der „factory“ nur vom Schanzenweg aus erfolgen. Von hier aus wird auch der südlich der „factory“ gelegene öffentliche Parkplatz angefahren werden. Zur Erschließung des Sülzefhafens und der geplanten Neubaugebiete im Elbuferbereich ist am Sülzberg ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen.





## 9. Prioritäten

Am 20.03.2003 wurde durch den Lenkungsausschuss Buckau folgende Prioritätenliste für das Sanierungsgebiet beschlossen:

- Kontinuierliche Erneuerung der sanierungswürdigen Gebäudesubstanz (Zuschüsse aus der Städtebauförderung an private Bauherren)
- Fortführung der Gestaltung des Elbufers von der Klinke bis zum Sülzehafen mit Erschließung Sülzeberg
- Gestaltung der „Grünen Mitte“ vom Thiemplatz bis zur Neuen Straße mit der verlängerten Thiemstraße zum Sülzehafen
- Grunderwerb und Bau der Entlastungsstraße für die Schönebecker Straße parallel zur Bahntrasse
- Bau der Sport- und Freizeitfläche „Open Airea“ hinter dem HOT/BAJ
- Umnutzung der Feuerwache am Thiemplatz als Bürgertreff und für die Jazz-, Rock- und Popsparte des Telemann-Konservatoriums sowie das Haus KLE
- Neugestaltung des MAW-Geländes

Wesentliches Ergebnis der Bürgerbeteiligung war, dass die Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen gebündelt werden müssen, um zu sichtbaren Ergebnissen zu kommen. Weiterhin bestand in den Sitzungen des Arbeitskreises Übereinstimmung darin, dass der „Engpass“ als zentraler Ort wichtig für die Entwicklung Buckaus bleibt und hier dringender Handlungsbedarf

besteht. Wie aus den Analysen Modernisierungszustand und Leerstand ersichtlich, sind gerade im Bereich „Engpass“ stadtbildprägende Gebäude oder Baudenkmale nicht saniert und es ist ein sehr hoher Leerstand der Ladenzonen zu verzeichnen. Darüber hinaus sind hier Ordnungsmaßnahmen durchzuführen und die Umgestaltung des Straßenraumes dringend erforderlich. Aufgrund seiner Bedeutung als zentraler Ort und wegen der Vielzahl der Probleme wird das engere Gebiet um den „Engpass“ als Vorranggebiet ausgewiesen mit dem Ziel, mit allen erforderlichen Maßnahmen zunächst in diesem Vorranggebiet zu beginnen. Dementsprechend ist die Prioritätenliste zu ergänzen.

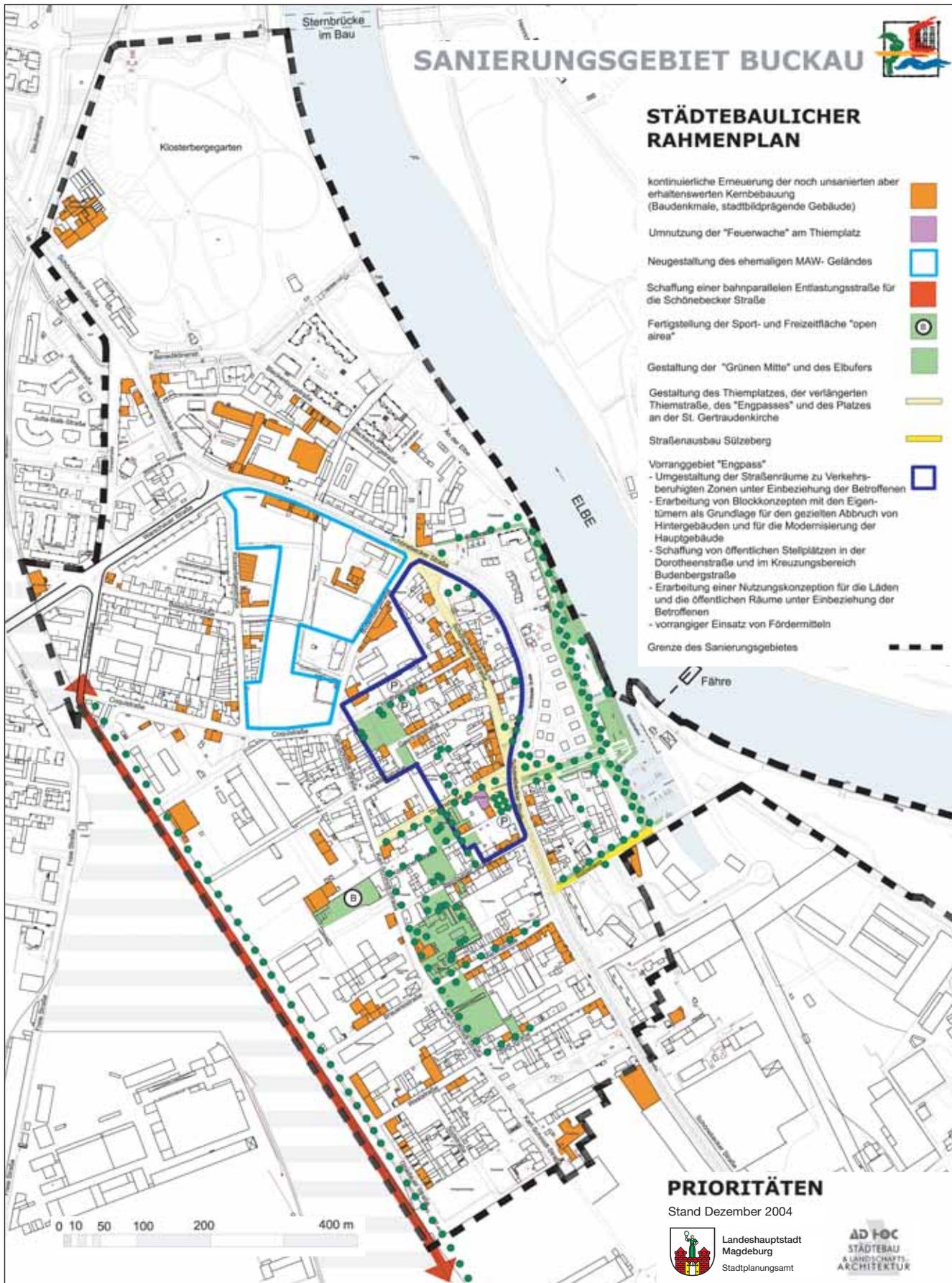
Zur dringend erforderlichen Verbesserung des Wohnumfeldes wird empfohlen, die Durchführung kostengünstiger „Zwischenlösungen“ zur zeitnahen Gestaltung von Brachflächen, auf denen langfristig eine Bebauung möglich ist, und die nicht Bestandteil der „Grünen Mitte“ sind, in die Prioritätenliste aufzunehmen.

Es wird vorgeschlagen, die vom Lenkungsausschuss Buckau am 20.03.2003 beschlossene Prioritätenliste wie folgt zu ergänzen:

- Ausweisung eines Vorranggebietes „Engpass“ für die Gestaltung des Straßenraumes, die Erneuerung der Gebäudesubstanz und die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen
- Beräumung und kostengünstige Gestaltung von Brachflächen auch als „Zwischenlösung“ bis zu einer späteren Bebauung oder Nutzung



Spielplatz „Sonne, Wind und Wolken“ in der Bernburger Straße



# SANIERUNGSGEBIET BUCKAU



## STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

- kontinuierliche Erneuerung der noch unsanierten aber erhaltenwerten Kernbebauung (Baudenkmale, stadtbildprägende Gebäude)
- Umnutzung der "Feuerwache" am Thiempfad
- Neugestaltung des ehemaligen MAW- Geländes
- Schaffung einer bahnparallelen Entlastungsstraße für die Schönebecker Straße
- Fertigstellung der Sport- und Freizeitanlage "open area"
- Gestaltung der "Grünen Mitte" und des Elbufers
- Gestaltung des Thiempfadplatzes, des "Engpasses" und des Platzes an der St. Gertraudenkirche
- Straßenausbau Sülzeberg
- Vorranggebiet "Engpass"
  - Umgestaltung der Straßenräume zu Verkehrsberuhigten Zonen unter Einbeziehung der Betroffenen
  - Erarbeitung von Blockkonzepten mit den Eigentümern als Grundlage für den gezielten Abbruch von Hintergebäuden und für die Modernisierung der Hauptgebäude
  - Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in der Dorotheenstraße und im Kreuzungsbereich Budenbergstraße
  - Erarbeitung einer Nutzungskonzeption für die Läden und die öffentlichen Räume unter Einbeziehung der Betroffenen
  - vorrangiger Einsatz von Fördermitteln
- Grenze des Sanierungsgebietes

### PRIORITÄTEN

Stand Dezember 2004





Buckau zwischen Bahntrasse und Elbe, 1991 und...





*Blick vom Rotehornpark auf den Ruderverein „Alt Werder“ bei Hochwasser, März 1941*



*Blick vom Aussichtsturm im Rotehornpark auf Buckau, Sommer 1964*

Impressum

Herausgeber:  
Landeshauptstadt Magdeburg  
Büro für Öffentlichkeitsarbeit  
und Protokoll  
39090 Magdeburg

Redaktion:  
Stadtplanungsamt Magdeburg  
BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Fotonachweis:  
Stadtplanungsamt Magdeburg  
BauBeCon Sanierungsträger GmbH  
AD HOC Bauplanung  
CityPRESS Magdeburg  
Hans-Dietmar Buschmann  
Michael Kranz  
Werner Klapper  
Hans-Wulf Kunze  
Ulrich Wüst  
Hermann Brösel

Satz:  
PEGASUS Werbeagentur GmbH

Herstellung:  
Fischer Druck

Copyright: Stadtplanungsamt Magdeburg

Umschlag gedruckt auf  
chlorfrei gebleichtem Papier  
Gedruckt auf Recycling-Papier





*Buckauer Engpass, „Schwarzer Adler“ kurz vor dem Abbruch, St. Gertrauden, links Elbstraße und Pfarrstraße, rechts Budenbergstraße, Januar 1965*



*Engpass Buckau von Süden, 1965*