

Alte Neustadt

Charakteristik



Die Alte Neustadt ist ein nördlich der Magdeburger Altstadt gelegener Stadtteil, der durch die umgebenden Bahntrassen im Norden und Westen sowie die Elblage im Osten räumlich gefasst wird. Der Stadtteil weist eine geordnete städtebauliche Struktur mit insgesamt hohem Sanierungsstand sowie einer stabilen Wohnsituation und geringer Leerstandsquote auf. Prägend sind insbesondere die in Zeilenbauweise errichteten Wohnquartiere der 1960er-Jahre, die dem Gebiet ein funktional geprägtes, zugleich jedoch stark durchgrüntes Erscheinungsbild verleihen.

Ergänzt wird die Siedlungsstruktur durch bedeutende, denkmalgeschützte Grünanlagen wie den Nordpark und den Geschwister-Scholl-Park, die wesentliche Funktionen für Erholung, Aufenthalt sowie den innerstädtischen Freiraumverbund übernehmen und die stadträumliche Qualität der Alten Neustadt maßgeblich mitbestimmen.

In funktionaler Hinsicht ist die Alte Neustadt stark durch Wissenschaft und Bildung geprägt. Die Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg stellt das zentrale identitätsstiftende Element des Stadtteils dar und beeinflusst sowohl die städtebauliche Struktur als auch die soziale Zusammensetzung maßgeblich. Der Stadtteil weist dadurch eine hohe Attraktivität für Studierende und junge Erwachsene auf und besitzt eine ausgeprägte internationale Ausstrahlung. Gleichzeitig bestehen erhebliche Potenziale zur langfristigen Bindung hochqualifizierter Fachkräfte an den Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Magdeburg.

Eine besondere Entwicklungsoption stellt der angrenzende Wissenschaftshafen dar, der als bedeutender Transformationsraum mit hoher stadträumlicher und funktionaler Relevanz zu bewerten ist. Die Lagegunst in unmittelbarer Nähe zur Universität ermöglicht Synergien zwischen Wissenschaft, Forschung und unternehmensnaher Entwicklung. Gleichzeitig stellt der bauliche, funktionale und freiraumbezogene Zustand des Hafenareals eine zentrale städtebauliche Entwicklungsaufgabe dar.

Weitere Entwicklungspotenziale bestehen im Bereich der Sieverstorstraße, wo Brachflächen sowie sanierungsbedürftige Bestandsstrukturen eine unzureichende stadträumliche Qualität aufweisen. Diese Bereiche bieten zugleich die Möglichkeit zur städtebaulichen Neuordnung und zur Verbesserung der stadträumlichen Einbindung, insbesondere im Übergang zu den übergeordneten Verkehrsinfrastrukturen.

Ein weiterer Entwicklungsschwerpunkt ist die funktionale und räumliche Qualifizierung einer identitätsstiftenden Stadtteilmitte. Der Bereich des Bahnhof Neustadt mit seinem Vorplatz weist aufgrund seiner Lage und verkehrlichen Bedeutung ein hohes Entwicklungspotenzial zur Ausbildung eines urbanen, multifunktionalen Zentrums mit hoher Aufenthaltsqualität auf.

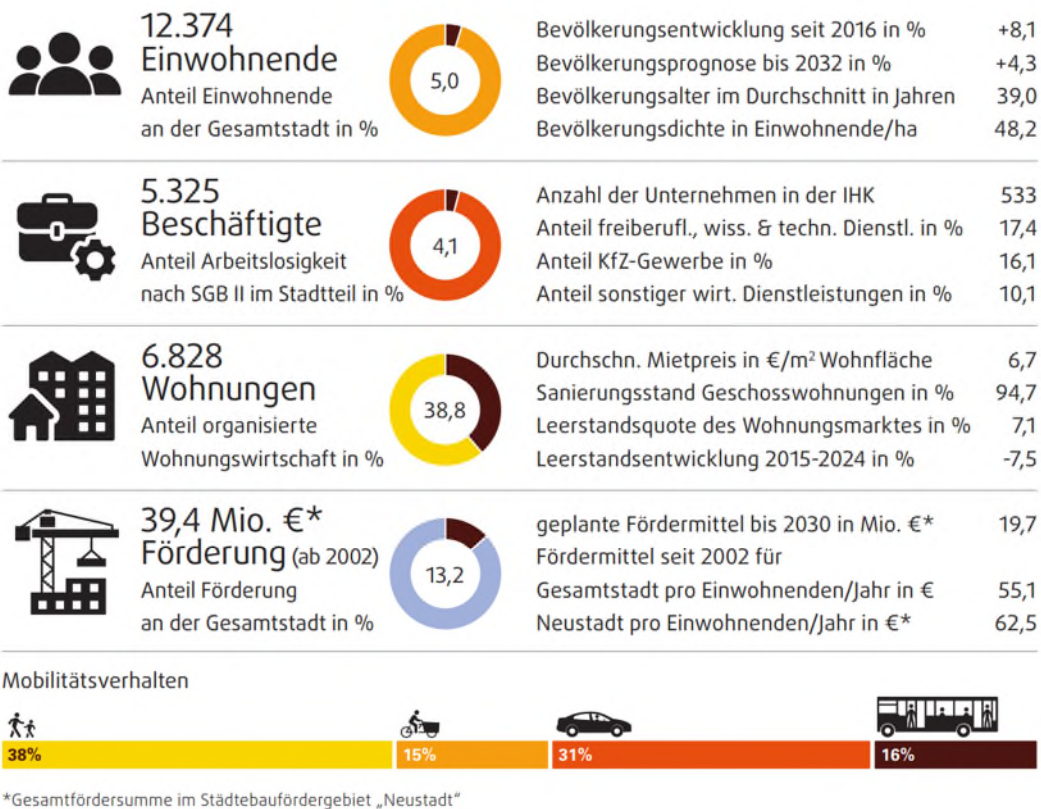
Insgesamt zeichnet sich die Alte Neustadt durch eine Kombination aus stabiler Wohnstruktur, ausgeprägter wissenschaftlicher Prägung sowie bedeutenden Transformations- und Entwicklungspotenzialen aus, die den Stadtteil als dynamischen und zukunftsorientierten urbanen Standort innerhalb der Landeshauptstadt positionieren.

Infrastruktur

- Nahversorgungszentrum Rogätzer Straße und Nahversorgungslage Agnetenstraße
- 3 Kitas, 4 Horte, 2 Kinder- und Jugendeinrichtungen, Familienhaus, 3 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- 3 Grundschulen, 2 Gymnasien, 5 Forschungseinrichtungen
- ÖPNV-Anbindung - 6 Straßenbahnlinien. 2 Bus- und 2 Nachtlinien, 4 Regionalbuslinien
- Bahnhof „Neustadt“, Regionalverkehrs- und S-Bahn-Anschluss
- Otto-von-Guericke-Universität
- Wissenschaftshafen
- Gewerbegebiete Wissenschaftshafen und Rogätzer Straße
- Nordpark, Geschwister-Scholl-Park

Konzepte und Fördergebietskulisse

- Städtebauförderung - Sozialer Zusammenhalt
- Integriertes Handlungskonzept Neustadt
- Erhaltungssatzung Alte Neustadt
- „Masterplan Wissenschaftshafen“



Alte Neustadt seit 2012

Maßnahmenbilanz

Die Alte Neustadt hat sich in den vergangenen Jahren zu einer zunehmend gefragten Wohnlage entwickelt, was sich auch in einer positiven Einwohnerentwicklung widerspiegelt. Der Stadtteil gewinnt darüber hinaus als Standort für Forschung, Wissenschaft und Entwicklung über die Stadtgrenzen hinaus an Bedeutung.

Einen zentralen Impuls setzt das im September 2024 eröffnete „Welcome-Center“ der Universität, das als zentrale Anlaufstelle insbesondere für internationale Studierende dient und die internationale Ausrichtung des Wissenschaftsstandortes stärkt. Seit der Aufstellung des „Masterplans Wissenschaftshafen“ im Jahr 2011 befindet sich zudem der Wissenschaftshafen in einem kontinuierlichen Transformationsprozess von einem gewerblich geprägten Areal hin zu einem innovativen Stadtquartier mit Fokus auf Forschung und Entwicklung.

Auch die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils wurde in den vergangenen Jahren deutlich vorangetrieben. Das Bahnhofsgebäude am Bahnhof Neustadt wird derzeit umfassend saniert und neuen Nutzungen zugeführt. Zahlreiche stadtbildprägende Baudenkmale, darunter das Haus des Handwerks, das Martinshaus sowie die Stadtvilla in der Sieverstorstraße 51, konnten erfolgreich instandgesetzt werden. Zudem wurden ehemalige städtebauliche Missstände, beispielsweise im Umfeld des Wittenberger Platzes, durch ergänzende Neubebauung behoben. Diese Entwicklungen wurden maßgeblich durch Programme der Städtebauförderung unterstützt.

Mit der Erhaltungssatzung „Alte Neustadt“ wurde die historisch wertvolle Bausubstanz dauerhaft gesichert und in ihrer städtebaulichen Qualität geschützt. Ergänzend dazu wurde der öffentliche Raum insbesondere durch Maßnahmen zur Barrierefreiheit und zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs aufgewertet. Die Anlage von Radverkehrsführungen und Querungshilfen hat die Verkehrssicherheit insbesondere am Wittenberger Platz und Pfälzer Platz deutlich verbessert.

Auch im Bereich der sozialen Infrastruktur konnten wichtige Entwicklungen umgesetzt werden. Der Neubau und die Sanierung des Spielplatzes in der Sieverstorstraße und des Bolzplatzes in der Gardeleger Straße sowie die Erweiterung des Kinder- und Jugendhauses „Next Generation“ stärken die Angebote für Kinder, Jugendliche und Familien. Mit dem Familienhaus besteht zudem ein etabliertes soziokulturelles Zentrum, das generationenübergreifende Begegnung ermöglicht.

Zur stärkeren Einbindung der Bewohnerschaft in die Stadtteilentwicklung sowie zur Stärkung des lokalen Einzelhandels wurden das Stadtteil- und Geschäftsstraßenmanagement Neustadt eingerichtet, das die Entwicklung des Gesamtgebietes zusätzlich positiv unterstützt.

Seit 2002 wurden im Fördergebiet Neustadt (Alte Neustadt und Neue Neustadt) insgesamt Städtebaufördermittel in Höhe von rund 39,4 Mio. Euro eingesetzt, davon etwa 16,8 Mio. Euro im Programm „Sozialer Zusammenhalt“. Dies entspricht einem bisherigen Umsetzungsstand von 46,1 % der geplanten Gesamtmittel.

Fazit: Zur weiteren Umsetzung der strategischen Entwicklungsziele und zur nachhaltigen Stabilisierung und Qualifizierung

des Stadtteils ist die Fortführung der Gebietskulissen mindestens bis 2035 erforderlich.

SWOT-Analyse

Stärken

- Ruhige, durchgrünte Geschosswohnlagen in einem stabilen Wohnumfeld
- Sehr gute Lagegunst durch unmittelbare Nähe zur Innenstadt, zur Universität, zum Wissenschaftshafen und zur Elbe sowie eine hervorragende ÖPNV-Anbindung
- International bedeutender Wissenschafts-, Hochschul- und Wirtschaftsstandort mit wachsender Ausstrahlung
- Vielfältige und gut ausgebaute Bildungs-, Kinder- und Jugendeinrichtungen
- Anhaltender Einwohnerzuwachs und hohe Nachfrage als Wohnstandort
- Ausgeprägte grüne Mitte mit Nordpark und Geschwister-Scholl-Park sowie ersten Ansätzen einer Grünraumvernetzung
- Etabliertes Familienhaus als zentraler soziokultureller Treffpunkt und Anker der Stadtteilgemeinschaft

Schwächen

- Bedarf an städtebaulicher Neuordnung in den Bereichen entlang der Bahn bis zur Sieverstorstraße
- Eingeschränkte Erreichbarkeit der Elbe aufgrund fehlender Querungsmöglichkeiten
- Lärm- und Barrierewirkungen durch Gewerbenutzungen sowie das Hafenbecken entlang der Theodor-Kozlowski-Straße
- Hochwassergefährdung in den unmittelbar an der Elbe gelegenen Bereichen
- Fehlendes vollwertiges Stadtteil- und Nahversorgungszentrum sowie geringe Vielfalt in Handel und Gastronomie
- Geringe Aufenthaltsqualität im Bereich des Bahnhofs und seines Umfelds
- Prägende städtebauliche Defizite durch Brachflächen sowie unsanierte und teilweise verfallende Bausubstanz insbesondere entlang der Sieverstorstraße
- Unzureichende ÖPNV-Anbindung des Wissenschaftshafens an den Hauptbahnhof und den Bahnhof Neustadt

Chancen

- Bahnhofsvorplatz als klimaangepasste und multifunktionale Stadtteilmitte weiterentwickeln und qualifizieren
- Umsetzung des „Masterplans Wissenschaftshafen“ zur Entwicklung eines urbanen, klimaresilienten Quartiers
- Aufbau und Stärkung eines Wissenschaftsclusters im Zusammenspiel von Universität, Wissenschaftshafen und angrenzenden Standorten
- Nutzung von Flächenpotenzialen entlang der Elbe für Wohnen sowie ergänzende touristische Nutzungen
- Aktivierung von Grün- und Wohnpotenzialen auf Brachflächen entlang der Sieverstorstraße
- Weiterentwicklung und langfristige Bindung des Universitätsstandortes zur Sicherung von Studierenden und Fachkräften
- Schließung von Baulücken sowie nachhaltige Entwicklung von Brachflächen
- Infrastrukturelle Bestandspflege und Qualifizierung des Gewerbegebietes Rogätzer Straße
- Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts für die 1960er-Jahre-Wohnquartiere im Bereich Nordpark und Hohefortestraße
- Prüfung einer neuen Elbquerung für Fuß- und Radverkehr zur Förderung klimafreundlicher Mobilität
- Ausbau der Straßenraumbegrünung sowie stärkere Vernetzung bestehender Grünräume
- Weiterentwicklung der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur, insbesondere bessere Anbindung des Schroteradweges an die Alte Neustadt

Risiken

- Nicht reaktivierte Brachflächen entlang der Sieverstorstraße führen zu einer fortschreitenden Erosion der städtebaulichen Struktur
- Fehlende städtebauliche Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums im Bereich Agnetenstraße/Gröperstraße
- Unzureichende stadträumliche Verbindung und unzureichende ÖPNV-Anbindung zwischen dem Stadtteil und dem Wissenschaftshafen verhindert eine funktionale und räumliche Integration und künftige Standortentwicklung

Alte Neustadt bis 2035+

Leitbild und strategische Maßnahmen

Leitbild

Campus City Alte Neustadt

Die Alte Neustadt entwickelt sich zu einem international ausstrahlenden Zentrum für Wissenschaft, Innovation und Bildung, in dem Universität, Wissenschaftshafen und Stadtteil zunehmend funktional und räumlich miteinander verknüpft werden. Der Stadtteil steht für ein urbanes, junges und vielfältiges Lebensumfeld, das Wissenschaft, Wohnen und Arbeiten in integrierter Form zusammenführt.

Im Zuge dieser Entwicklung entsteht eine qualitätsvolle städtebauliche Verdichtung, die durch die Reaktivierung und behutsame Weiterentwicklung der Bestandsstrukturen sowie durch hochwertige Neubauvorhaben geprägt ist. Der Wissenschaftshafen übernimmt dabei eine zentrale Rolle als Transformations- und Entwicklungsraum für innenstadtnahes Wohnen sowie für wissens- und innovationsorientierte Nutzungen mit hoher städtebaulicher und funktionaler Qualität.

Entlang der Sieverstorstraße werden bestehende Transformationsräume durch die Aktivierung von Brachflächen und untergenutzten Flächenpotenzialen qualifiziert weiterentwickelt. Diese Bereiche eröffnen Perspektiven für eine nutzungsgemischte Stadtentwicklung mit Wohnen, wohnverträglichem Gewerbe, Gastronomie, Kultur- und Kreativnutzungen sowie ergänzenden grün- und freiraumbezogenen Funktionen.

Die Alte Neustadt entwickelt sich damit zu einem lebendigen, innenstadtnahen und zugleich stark durchgrünten Stadtteil mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität für Studierende, Familien sowie Beschäftigte der Wissenschafts- und Bildungseinrichtungen. Die soziale und funktionale Vielfalt des Quartiers wird gezielt gestärkt und weiter ausdifferenziert.

Ein weiterer Entwicklungsschwerpunkt liegt in der Ausbildung eines klar erkennbaren und identitätsstiftenden Stadtteilzentrums im Bereich der Agnetenstraße, das als funktionaler Mittelpunkt des Stadtteils die soziale Infrastruktur bündelt und die Identität des Quartiers stärkt.

Der grüne Stadtraum wird durch die Weiterentwicklung eines durchgängigen, vernetzten Grün- und Freiraumsystems vom Geschwister-Scholl-Park über den Nordpark bis zum Hohepfortewall strukturell verbunden und qualitativ aufgewertet. Diese Grünzüge übernehmen zentrale Funktionen für Aufenthalt, Erholung und stadtklimatischen Ausgleich.

Die Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur wird konsequent barrierefrei, sicher und vernetzt ausgebaut und stärkt die innerstädtische sowie überregionale Erreichbarkeit des Stadtteils. Ergänzend trägt eine klimaangepasste, schwammstadtorientierte Freiraumentwicklung wesentlich zur Erhöhung der Klimaresilienz und zur nachhaltigen Sicherung der städtischen Lebensqualität bei.

Strategische Maßnahmen

Handlungsschwerpunkt: Planen und Bauen

Für die Evaluierung der Städtebauförderung ist das Integrierte Handlungskonzept kontinuierlich fortzuschreiben. Dabei sind die erzielten Wirkungen regelmäßig zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen sowie in die weitere Planung zu integrieren. Im Rahmen der Evaluierung ist zu prüfen, in welcher Form die Fördergebietskulisse über das Jahr 2035 hinaus ausgerichtet werden soll.

Ein zentrales Entwicklungsziel stellt die zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Otto-von-Guericke-Universität dar. Ihre strategische Ausrichtung auf zukunftsfähige Wissenschafts- und Forschungsfelder soll die Attraktivität des Hochschulstandortes stärken und zugleich die Anziehungskraft der Stadt Magdeburg für Studierende und wissenschaftliche Fachkräfte nachhaltig erhöhen.

Der Wissenschaftshafen ist auf Grundlage des „Masterplans“ als urbanes Stadtquartier weiterzuentwickeln. Das sanierungsbedürftige Hafenbecken stellt dabei aufgrund der hohen Sanierungskosten eine langfristige Herausforderung dar, besitzt jedoch durch seine mikroklimatische Wirkung eine zentrale Bedeutung für die Klimaresilienz und die Aufenthaltsqualität des Quartiers. Neben einer Sanierung ist daher auch zu prüfen, ob eine direkte Anbindung an die Elbe hergestellt werden kann.

Die vorhandenen Baulücken und Brachflächen sind durch neue, städtebaulich integrierte Bauvorhaben zu schließen. Besonders hervorzuheben ist die großflächige Brachfläche in der Sieverstorstraße, die im Rahmen einer Entwicklung wieder einer aktiven Nutzung als Wohnstandort zugeführt werden soll. Auch die Nordseite der Sieverstorstraße soll über Sanierungen und Lückenschlüsse zu einem attraktiveren Wohnstandort entwickelt werden. Darüber hinaus bestehen in den 1960er-Jahre-Wohnquartieren im Bereich Nordpark und Hohepfortestraße Potenziale zur qualitativen Weiterentwicklung und funktionalen Diversifizierung der Quartiere.

Entsprechend der Spielflächenkonzeption 2026–2030 (2035) ist der Spielplatz in der Telemannstraße kurzfristig zu sanieren und gleichzeitig klimaangepasst aufzuwerten. Zudem sind in den Quartieren Nordfront und Hohepfortestraße geeignete

Vorhalteflächen für den Neubau von Spielplätzen in der Größenordnung von etwa 1.500 bzw. 2.000 m² dauerhaft zu sichern.

Handlungsschwerpunkt: Verkehr

Der Universitätsstandort Alte Neustadt sowie die Hochschule Magdeburg-Stendal im Herrenkrug sind funktional und räumlich stärker miteinander zu verknüpfen. Hierfür ist die Planung einer neuen Elbbrücke für den Fuß- und Radverkehr zwischen Jerusalembrücke und Eisenbahnbrücke vorzusehen, die zugleich einen wichtigen gesamtstädtischen Beitrag zur Förderung klimafreundlicher Mobilität leisten kann (VEP lfd. MN 115).

Die Rogätzer Straße und die Gardeleger Straße sind mit leistungsfähigen Radverkehrsanlagen auszustatten. Darüber hinaus ist für die Rogätzer Straße eine grundlegende Erneuerung vorgesehen (VEP lfd. MN 93, 98, 106).

Zur besseren Integration der Universität in das gesamtstädtische Mobilitätsnetz ist die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr gezielt zu verbessern und attraktiver zu gestalten. In diesem Zusammenhang sind in der Pfälzer Straße verkehrsberuhigende Maßnahmen umzusetzen (VEP lfd. MN 41). Ergänzend ist in der Ernst-Lehmann-Straße der Bau einer Radverkehrsanlage vorgesehen (VEP lfd. MN 79).

Zur Stärkung des Radverkehrsnetzes ist zudem eine durchgehende Radverkehrsanlage entlang des Magdeburger Rings, ausgehend von der Walther-Rathenau-Straße bis zur Münchendorfstraße, zu realisieren (VEP lfd. MN 93).

Parallel dazu wird der barrierefreie Ausbau der Haltestellen nach Magdeburger Standard kontinuierlich fortgeführt, um die Zugänglichkeit und Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs weiter zu erhöhen (VEP lfd. MN 4).

Handlungsschwerpunkt: Klimaanpassung

Straßenbegleitende Baumpflanzungen tragen wesentlich zur natürlichen Verschattung und zur Verbesserung der Durchlüftung bei und wirken damit der Entstehung von Hitzeinseln entgegen (Klimaanpassungskonzept).

Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastungen sind im gesamten Stadtteil konsequent Maßnahmen zur Umsetzung des Schwammstadtprinzips zu realisieren. Insbesondere die Schaffung versickerungsfähiger Flächen zur Regenwasserspeicherung sowie die gezielte Pflanzung klimaresilienter Stadtbäume leisten einen wichtigen Beitrag zur klimaangepassten Gestaltung des öffentlichen Raumes (Klimaanpassungskonzept).

Zur Förderung des Wasserrückhalts sollte zudem entlang der Straßenbahntrassen in der Lüneburger Straße/Gareisstraße sowie Hohepfortestraße/Pfälzer Straße eine Umgestaltung zu begrünten Rasenbahnkörpern geprüft werden (Klimaanpassungskonzept).

In Bereichen mit erhöhter Anfälligkeit für lokale Überflutungen infolge von Starkregenereignissen, wie beispielsweise in der Lostauer Straße und der Rogätzer Straße, sind ergänzend Entsiegelungsmaßnahmen umzusetzen sowie die bestehende Entwässerungsinfrastruktur zu überprüfen und bedarfsgerecht zu ertüchtigen (Klimaanpassungskonzept).

Der Nordpark übernimmt als bedeutende Freifläche eine wichtige klimatische Ausgleichsfunktion und ist in dieser Funktion langfristig zu sichern und weiter zu stärken. Gleichzeitig erfüllt er eine zentrale Rolle als wohnungsnaher Erholungsraum für Bewegung und Sport. Angesichts steigender Einwohnerzahlen ist von einem zunehmenden Nutzungsdruck auszugehen. Daher sollte die klimaökologische Leistungsfähigkeit des Nordparks gezielt weiterentwickelt werden, insbesondere durch Maßnahmen zur Verbesserung der Versickerungs- und Retentionsfähigkeit im Sinne des Schwammstadtprinzips, zur Förderung der Kaltluftentstehung, zur Erhöhung von Abkühlungseffekten sowie zur Sicherung der Vitalität der Vegetation (Klimaanpassungskonzept).

Zum Schutz des Wissenschaftshafens vor Hochwasser ist entsprechend des 11-Punkte-Plans ein baulicher Hochwasserschutz im Bereich zwischen Jerusalembrücken und Herrenkrugsteg vorzusehen.

Gemäß der Wärmeplanung der Landeshauptstadt Magdeburg ist der gesamte Stadtteil als Erweiterungsbereich des Fernwärmenetzes vorgesehen, wodurch langfristig eine nachhaltige und klimafreundliche Wärmeversorgung unterstützt wird.

Handlungsschwerpunkt: Netzwerk

Für Studierende, Kreative und Handwerksbetriebe sind bezahlbare und flexible Räumlichkeiten bereitzustellen, die Raum für Innovation, Produktion und kreative Entfaltung bieten. Die Entwicklung von Handwerkerhöfen im Umfeld des Wissenschaftshafens stellt dabei einen geeigneten Ansatz dar, um Synergien zwischen Wissenschaft, Handwerk und Kunst gezielt zu fördern und den Standort funktional zu bereichern.

Gleichzeitig sind bestehende Angebote für ältere Menschen, insbesondere im Familienhaus, dauerhaft zu sichern und weiter zu unterstützen, um Teilhabe, Begegnung und soziale Integration im Stadtteil zu gewährleisten (Seniorenpolitisches Konzept).