

# Neustädter See

## Charakteristik



Der Stadtteil Neustädter See liegt im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg und zeichnet sich durch seine besondere Lage zwischen den beiden Neustädter Seen sowie den ausgedehnten Grün- und Freiraumstrukturen aus. Die unmittelbare Wasserlage, der hohe Freiflächenanteil und ein vergleichsweise bezahlbares Wohnraumangebot verleihen dem Stadtteil eine hohe Wohn- und Erholungsqualität und machen ihn zu einem bedeutenden Wohnstandort im gesamtstädtischen Kontext.

Städtebaulich wird der Stadtteil wesentlich durch die Großwohnsiedlung der 1970er-Jahre geprägt. Die weitläufige, aufgelockerte Bebauungsstruktur mit großzügigen Freiräumen bietet einerseits ein hohes Entwicklungspotenzial für die Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, andererseits bestehen aufgrund der überwiegend monofunktionalen Wohnnutzung sowie teilweise sanierungsbedürftiger Gebäudebestände weiterhin städtebauliche Herausforderungen. Bereits umgesetzte Modernisierungsmaßnahmen und gestalterische Aufwertungen, insbesondere durch Fassadensanierungen und Kunst-am-Bau-Projekte, haben die Wohnqualität und das Erscheinungsbild des Quartiers bereits sichtbar verbessert.

Eine besondere Bedeutung besitzt der Neustädter See als gesamtstädtisch bedeutsamer Naherholungs- und Freizeitstandort. Der See übernimmt wichtige Funktionen für Erholung, Sport und Freizeit und prägt maßgeblich die Identität des Stadtteils. Gleichzeitig bestehen insbesondere im nordöstlichen Uferbereich funktionale und gestalterische Defizite sowie Entwicklungspotenziale zur Verbesserung der Zugänglichkeit, Aufenthaltsqualität und freiräumlichen Vernetzung. Ergänzt wird die landschaftliche Prägung durch Kleingartenanlagen und angrenzende Einfamilienhausgebiete, die zur strukturellen Vielfalt des Stadtteils beitragen.

Der Neustädter Platz bildet das funktionale Zentrum des Stadtteils und übernimmt wichtige Versorgungs- und Begegnungsfunktionen. Seine stadträumliche Wirkung wird jedoch durch die starke Verkehrsbelastung, Lärmimmissionen sowie Defizite in der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt erheblich eingeschränkt. Daraus ergibt sich ein besonderer Handlungsbedarf zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung sowie zur Stärkung der Stadtteilmitte als identitätsstiftender öffentlicher Raum.

Die Mobilitätsinfrastruktur weist insbesondere im Bereich des Fuß- und Radverkehrs deutliche Entwicklungsbedarfe auf. Vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung sowie der zunehmenden Bedeutung nachhaltiger Mobilitätsformen kommt der barrierefreien Gestaltung öffentlicher Räume, der Verbesserung der fußläufigen Vernetzung sowie dem Ausbau sicherer Radverkehrsverbindungen eine hohe Priorität zu.

Der Stadtteil befindet sich in einem demografischen Wandel. Während der Zuzug jüngerer Haushalte zu einer schrittweisen Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur beiträgt, liegt das Durchschnittsalter weiterhin über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Gleichzeitig bestehen soziale und wirtschaftliche Herausforderungen, die sich unter anderem in einer erhöhten Arbeitslosenquote widerspiegeln. Dies unterstreicht die Notwendigkeit integrierter Entwicklungsansätze, die städtebauliche Erneuerung, soziale Stabilisierung, Freiraumentwicklung und Klimaanpassung miteinander verbinden.

Insgesamt verfügt der Stadtteil Neustädter See über gute Entwicklungsvoraussetzungen. Die Kombination aus großzügigen Freiräumen, attraktiven Wasserlagen, einer gut ausgebauten sozialen Infrastruktur und vorhandenen Wohnbaupotenzialen bietet eine solide Grundlage für die nachhaltige Weiterentwicklung des Stadtteils. Zentrale Zielsetzungen des ISEK bestehen darin, die Qualitäten des Wohnstandortes weiter auszubauen, die Stadtteilmitte zu stärken, die Freiraum- und Erholungsangebote aufzuwerten sowie die soziale und funktionale Integration des Quartiers langfristig zu sichern.

### Infrastruktur

- Nahversorgungszentrum Neustädter Platz und weiterer Nahversorgungsstandort
- 3 Kitas, 1 Kinder- und Jugendeinrichtung, 1 Hort, 1 Offener Treff, 3 Alten- und Pflegeheime, 1 kirchliche/religiöse Einrichtung
- 1 Gemeinschafts-, 1 Gesamt- und 1 Grundschule, 1 sonstige Bildungseinrichtung
- Neustädter Seen mit Freizeitangeboten
- ÖPNV-Anbindung - 2 Straßenbahnlinien, 1 Nachtlinie, 2 Regionalbuslinien
- Gewerbegebiet Ziolkowskistraße

### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Städtebauförderung – Sozialer Zusammenhalt
- Städtebauförderung - Wachstum und nachhaltige Erneuerung



## Neustädter See seit 2012

# Maßnahmenbilanz

Im Zeitraum von 2001 bis 2019 wurden im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau Ost“ im Stadtteil Neustädter See umfangreiche Maßnahmen zur städtebaulichen Anpassung umgesetzt. Dazu zählen Sanierungen, Rück- und Umbauten sowie der Abriss nicht mehr benötigter Wohngebäude. Ergänzend führte die Modernisierung und künstlerische Gestaltung von Fassaden zu einer sichtbaren Aufwertung des Stadtbildes, auch wenn der Großwohnsiedlungscharakter weiterhin prägend bleibt.

Zur Unterstützung der Stadtteilentwicklung wurde ein Stadtteilmanagement etabliert, das zahlreiche Kleinstmaßnahmen, Projekte und Veranstaltungen initiiert und die lokale Entwicklung kontinuierlich begleitet. Damit konnten Beteiligungsprozesse gestärkt und Impulse für die Aufwertung des Stadtteils gesetzt werden.

Die soziale Infrastruktur wurde insbesondere durch die Sanierung und Erweiterung des Schulkomplexes in der Pablo-Neruda-Straße deutlich gestärkt. Mit dem Einzug der Gemeinschaftsschule „Gottfried Wilhelm Leibniz“ und der Integrierten Gesamtschule „Regine Hildebrandt“ im Jahr 2022 wurden die schulischen Kapazitäten erweitert. Ergänzend wurden Sport- und Freianlagen umfassend erneuert. Weitere Maßnahmen umfassen die Sanierung des Bolz- und Spielplatzes in der Dr.-Grosz-Straße sowie den Neubau des Spielplatzes in der Lumumbastraße.

Die soziale Infrastruktur wird zusätzlich durch zivilgesellschaftliches Engagement getragen. Ein aktiver Bürgerverein sowie regelmäßige Aktivitäten und Treffen stärken den sozialen Zusammenhalt im Stadtteil. Der Stadtteiltreff „OASE“ ist im sanierten Schulkomplex in der Pablo-Neruda-Straße verortet und fungiert als wichtiger sozialer Ankerpunkt.

Die Attraktivität des Neustädter See I konnte durch den Ausbau von Freizeitangeboten gesteigert werden. Ein Rundweg für Fuß- und Radverkehr um den See stellt eine bedeutende Naherholungs- und Freizeitroute dar. Gleichzeitig schränkt der aus Sicherheitsgründen errichtete Zaun am östlichen Ufer die Zugänglichkeit und die Erlebnisqualität des Sees in Teilen ein.

Die Radverkehrsinfrastruktur wurde insbesondere entlang der Barleber Straße durch markierte Radverkehrsanlagen in Kreuzungsbereichen verbessert. Dennoch bestehen weiterhin Abschnitte ohne eindeutige Markierung, sodass das Radverkehrsnetz noch nicht durchgängig ausgebaut ist.

Im Fördergebiet Nord (Kannenstieg und Neustädter See) wurden seit dem Jahr 2002 insgesamt Projekte mit einem Volumen von rund 25,6 Mio. Euro aus Städtebaufördermitteln umgesetzt. Davon entfallen etwa 5,7 Mio. Euro auf das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ sowie 0,9 Mio. Euro auf das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Der bisherige Umsetzungsstand beträgt damit 29,4 % im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ und 17,7 % im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“.

Fazit: Zur weiteren Umsetzung der strategischen Entwicklungsziele und zur Fortführung der begonnenen Aufwertungsprozesse wird empfohlen, die Gebietskulissen mindestens bis 2035 weiterzuführen.

# SWOT-Analyse

## Stärken

- Die Lage am Seeufer bietet für Magdeburg besonders attraktive und einzigartige Wohnlagen.
- Es besteht eine gute infrastrukturelle Ausstattung (MIV, ÖPNV, Nahversorgung, Gemeinwesen).
- Der Neustädter See mit Strandbad, Schwimmhalle, Grünflächen und weiteren Naherholungsangeboten ist ein bedeutendes Freizeit- und Erholungszentrum.
- Die Nähe zum Zoo stellt einen zusätzlichen Standortvorteil mit hoher Freizeitqualität dar.
- Der Stadtteil ist ein etablierter Wohnstandort mit geringer Leerstandsquote, niedriger Fluktuation und gutem Sanierungszustand.
- Der hohe Anteil an Aufzügen in den Vielgeschossbauten erfüllt zentrale Anforderungen an barrierearmes und altengerechtes Wohnen.
- Der Neustädter See I bietet Potenzial als biodiversitätsfördernde und naturnahe Uferpromenade.

## Schwächen

- Der Magdeburger Ring führt zu verlärmten Wohnlagen und beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität.
- Es bestehen überwiegend uniforme Wohnstrukturen mit nur begrenzten Flächenpotenzialen zur Auflockerung und Diversifizierung des Wohnangebots.
- Kulturelle Angebote, gastronomische Vielfalt, Dienstleistungen sowie Freizeitmöglichkeiten sind nur in geringem Umfang vorhanden.
- Der Stadtteil ist durch eine hohe soziale Belastung geprägt.
- Teilräumlich bestehen weite Wege zu Infrastruktureinrichtungen und zum ÖPNV.
- Die demografische Struktur ist unausgewogen und durch eine zunehmende Konzentration älterer Bewohner geprägt.

## Chancen

- Ergänzung der Großwohnsiedlungsstrukturen durch kleinteilige Bebauung zur Diversifizierung des Wohnraumangebots.
- Der hohe Anteil organisierter Wohnungswirtschaft ermöglicht eine koordinierte städtebauliche Neuordnung.
- Aufwertung der Hausfassaden zur Verbesserung des Stadtbildes und der Identität.
- Klimaanpassung der städtischen Infrastruktur durch Entsiegelung und Begrünung.
- Verknüpfung zentraler Stadtplätze zu klimaaktiven Grün- und Freiräumen.
- Infrastrukturelle Bestandspflege des Gewerbegebiets Ziolkowskistraße.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Neustädter Platz.
- Ausbau der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur zur Stärkung nachhaltiger Mobilität.
- Reduzierung der Lärmbelastung durch den Magdeburger Ring.
- Verlagerung von Stellplätzen in Quartiersgaragen zur Entlastung der Wohnquartiere.

## Risiken

- Verlärmung durch Rückbau und Öffnung der Hofstrukturen zum Verkehr.
- Punktuelle Gebäudeabrisse führen zu einer Perforation der städtebaulichen Struktur ohne ausreichende neue Entwicklungsperspektive.
- Die geringe Vielfalt der Altersstruktur und des Wohnraumangebots kann mittelfristig zu einer Schwächung der Wohnungsnachfrage führen.
- Der neue Nahversorgungsstandort an der Ziolkowskistraße schwächt die zentrale Zentrumsachse.

## Neustädter See bis 2035+

# Leitbild und strategische Maßnahmen

### Leitbild

#### Wohnen am See

Der Stadtteil Neustädter See entwickelt sich zu einem identitätsstiftenden, klimaangepassten und sozial vielfältigen Wohnstandort im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg. Das prägende Element des Stadtteils ist der gleichnamige See mit seinen Uferbereichen, der als landschaftliches, funktionales und identitätsstiftendes Zentrum eine herausgehobene Bedeutung einnimmt. Der Neustädter See wird als öffentlich zugänglicher, naturnah gestalteter Freizeit- und Erholungsraum weiterentwickelt und übernimmt eine zentrale Funktion als gesamtstädtischer Begegnungs- und Aufenthaltsraum für alle Generationen.

Durch die stärkere funktionale und räumliche Verknüpfung des Neustädter Sees mit dem Neustädter Platz sowie dem angrenzenden Zoologischen Garten entsteht ein zusammenhängender, vielfältig nutzbarer und qualitativ gestalteter Stadtraum. Diese Vernetzung stärkt die freiraumbezogene Struktur des Stadtteils, erhöht die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und fördert ein lebendiges, generationenübergreifendes Miteinander.

Die bestehenden Wohnstrukturen werden durch behutsame, kleinteilige und verkehrsberuhigte Quartiersentwicklungen ergänzt und weiterqualifiziert. Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung eines zukunftsfähigen, bezahlbaren und sozial ausgewogenen Wohnraumangebots. Dabei werden sowohl Anforderungen des demografischen Wandels als auch die Notwendigkeit einer klimaangepassten Stadtentwicklung berücksichtigt.

Durch Maßnahmen der Freiraumqualifizierung, Entsiegelung und Stärkung blau-grüner Infrastrukturen wird der Stadtteil schrittweise zu einem klimaresilienten Wohn- und Erholungsstandort weiterentwickelt, der seine besonderen landschaftlichen Qualitäten nachhaltig sichert und weiter stärkt.

### Strategische Maßnahmen

#### Handlungsschwerpunkt: Planen und Bauen

Für die kontinuierliche Evaluierung der Städtebauförderung ist das Integrierte Handlungskonzept fortlaufend zu aktualisieren. Dabei sind die erzielten Wirkungen regelmäßig zu überprüfen und bei Bedarf inhaltliche sowie strategische Anpassungen zu berücksichtigen. Der Abschluss der Gebietskulisse sollte spätestens bis zum Jahr 2035 angestrebt werden.

Neue Flächenpotenziale für die Entwicklung eines diversifizierten Wohnungsangebots ergeben sich insbesondere durch den Abriss der leerstehenden Wohnbebauung im Bereich „Schrotebogen 16–20“. Diese Flächen bieten die Möglichkeit, neue, bedarfsgerechte und differenzierte Wohnformen zu entwickeln.

Vor dem Hintergrund eines bevorstehenden Generationenwechsels ist zudem die soziale Infrastruktur weiter zu stärken. Insbesondere das Angebot an altersgerechten und barrierearmen Wohnformen sollte ausgebaut werden, um den sich verändernden Wohnbedarfen Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die räumlichen Kapazitäten des Schulstandorts der Integrierten Gesamtschule „Regine Hildebrandt“ am Standort Pablo-Neruda-Straße 10 im Rahmen der Schulentwicklungsplanung zu erweitern.

Private Investitionen zur qualitativen Weiterentwicklung des Naherholungsgebiets Neustädter See werden durch geeignete Planverfahren begleitet. Dabei werden die Voraussetzungen für eine verträgliche bauliche Entwicklung – einschließlich des geplanten Hochhausstandorts nördlich der Straßenbahnwendeschleife – geprüft und geschaffen.

---

#### Handlungsschwerpunkt: Verkehr

Im Stadtteil besteht ein Bedarf an barrierefreien Quermöglichkeiten, um die bestehenden Fußverkehrsverbindungen besser miteinander zu verknüpfen. Dabei liegt ein Schwerpunkt auf den Ost-West-Verbindungen, die entsprechend qualifiziert und ergänzt werden sollen. (VEP lfd. MN 37)

Sanierungsbedürftige Straßenräume sind im Sinne einer fuß- und radverkehrsfreundlichen Stadtentwicklung aufzuwerten. Hierbei stehen insbesondere eine sichere, komfortable und durchgängige Gestaltung der Verkehrsflächen für den nichtmotorisierten Verkehr im Vordergrund. (VEP lfd. MN 81)

Die durch den Stadtteil verlaufende regionale Radschnellverbindung ist umzusetzen, um die klimafreundliche Mobilität zu stärken und leistungsfähige Radverkehrsachsen zu schaffen. (VEP lfd. MN 86)

Die Einfamilienhaussiedlung Eichenweiler sowie das Altenpflegeheim im Heideweg sollen perspektivisch an das ÖPNV-Netz angebunden werden, um die Erreichbarkeit sozialer und wohnbezogener Einrichtungen zu verbessern.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob im Sinne des „VEP 2030+“ eine neue Verkehrsverbindung zwischen Rothensee und dem Magdeburger Ring hergestellt werden kann. Dabei sind insbesondere Belange des Hochwasser- und Naturschutzes sowie der Erhalt der naturräumlichen Qualitäten der Neustädter Seen und der Kaltluftentstehungsflächen zu berücksichtigen.

Ergänzend ist durch eine Erweiterung der Lärmschutzanlagen entlang des Magdeburger Rings eine weitere Reduzierung der Lärmbelastung im Stadtgebiet anzustreben.

---

#### Handlungsschwerpunkt: Klimaanpassung

Das Pflanzen von Stadtbäumen und Gehölzstrukturen trägt zur Entwicklung naturnaher Grünräume bei und stärkt sowohl die Klimaresilienz als auch die Biodiversität im Quartier. Ergänzend ist die Aufenthaltsqualität durch geeignetes Stadtmobiliar sowie eine barrierefreie und durchgängige Gestaltung der Wegebeziehungen für den Fuß- und Radverkehr weiter zu verbessern. (Klimaanpassungskonzept)

Insbesondere in den Plattenbauquartieren sowie auf stark versiegelten Flächen mit geringem Grünanteil, wie beispielsweise im Umfeld der Schulstandorte an der Pablo-Neruda-Straße oder am Neustädter Platz, besteht eine erhöhte bioklimatische Belastung. Diese Bereiche sind durch Entsiegelungsmaßnahmen und eine naturnahe Umgestaltung gezielt aufzuwerten. (Klimaanpassungskonzept)

Der derzeit geringe Baumbestand im Stadtteil ist durch zusätzliche Pflanzungen deutlich zu erhöhen, um die klimaökologische Qualität langfristig zu verbessern. (Klimaanpassungskonzept)

Durch die Umgestaltung von Straßenbahntrassen zu Rasenbahnkörpern können zusätzliche Flächen für Regenwasserrückhalt sowie thermische Ausgleichsfunktionen geschaffen werden. (Klimaanpassungskonzept)

Entsprechend der kommunalen Wärmeplanung der Landeshauptstadt Magdeburg soll das bestehende Fernwärmenetz im Stadtteil Neustädter See grundsätzlich erhalten bleiben und perspektivisch bei Bedarf erweitert werden.

---

#### Handlungsschwerpunkt: Netzwerk

Mit der Fortführung des Quartiersmanagements soll das Fördergebiet Nord weiterhin zu einem Stadtteil mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Dabei sind die Aspekte Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit ebenso wie soziale Inklusion und die Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzergruppen konsequent miteinander zu verbinden. Im Rahmen der laufenden Evaluierung des Integrierten Handlungskonzepts ist die Wirksamkeit der Maßnahmen regelmäßig zu überprüfen und die Fortführung des Quartiersmanagements entsprechend zu bewerten.

Für das Stadtteilzentrum „Oase“ in kommunaler Trägerschaft ist eine verlässliche finanzielle Grundlage für die generationsübergreifende Arbeit sowie insbesondere für Angebote für Senior\*innen sicherzustellen. Damit wird die soziale Infrastruktur nachhaltig gestärkt und die Begegnungsfunktion im Stadtteil gesichert.

Das Westufer des Neustädter See I ist als öffentliche, naturnah gestaltete Uferpromenade mit vielfältigen konsumfreien Nutzungsmöglichkeiten weiterzuentwickeln. Zur besseren Verknüpfung mit dem Neustädter Platz und dem Magdeburger Zoo sind die angrenzenden Grünflächen nördlich und östlich des Nahversorgungszentrums sowie im Umfeld der Straße „Im Steingewände“ aufzuwerten und funktional zu vernetzen.

Im Zuge möglicher zukünftiger Entwicklungen können Teilbereiche des Sees perspektivisch zu einem Ferien- und Freizeitpark weiterentwickelt werden, wobei die öffentliche Zugänglichkeit zentraler Uferbereiche dauerhaft zu sichern ist. Ergänzend kann ein gastronomisches Angebot am Neustädter See I die Aufenthaltsqualität erhöhen und einen zusätzlichen sozialen Treffpunkt schaffen.

Damit Quartiere zu stabilen Orten der Integration und des sozialen Aufstiegs werden können und zugleich langfristig die Vermietbarkeit gesichert wird, sind mehrere zentrale Handlungsfelder entscheidend. Im Bereich Arbeit sollen Erdgeschosszonen verstärkt für Dienstleistungen, kleinteiligen Einzelhandel, Coworking-Angebote sowie soziale Nutzungen umgenutzt werden, um wohnortnahe Versorgungs- und Beschäftigungsstrukturen zu stärken. Im Handlungsfeld Bildung ist zur Sicherung von Bildungsgerechtigkeit und Teilhabe eine ausreichende sowie qualifizierte personelle Ausstattung der Bildungseinrichtungen sicherzustellen.

Im Bereich Nachbarschaft sollen bestehende Konflikte durch ein gezieltes Belegungsmanagement der Immobilieneigentümer sowie durch den Einsatz von Vermittlungs- und Unterstützungsstrukturen reduziert werden. Gleichzeitig sind nachbarschaftliche Beziehungen durch gemeinschaftliche Aktivitäten aktiv zu fördern, um das soziale Miteinander zu stärken.

Als Orte der Begegnung sind Innenhöfe gezielt aufzuwerten und zu multifunktionalen Aufenthaltsbereichen für unterschiedliche Nutzergruppen zu entwickeln. Darüber hinaus sollen öffentliche Räume verstärkt als niedrigschwellige Begegnungsorte ausgebaut werden, um soziale Interaktion und Teilhabe im Quartier zu unterstützen.