

# QUARTIERSVEREINBARUNG NEU-REFORM

**Fortschreibung 2012**

- 14. Mai 2012 -

Landeshauptstadt  
Magdeburg



## **Quartiersvereinbarung für Magdeburg Neu-Reform**

### **Fortschreibung 2012**

*zwischen der*

Landeshauptstadt Magdeburg, vertreten durch den Oberbürgermeister,  
nachfolgend LH genannt

*und der*

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, vertreten durch den Geschäftsführer  
MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg, vertreten durch den Vorstand  
Wohnungsbaugenossenschaft „Otto-von-Guericke“ eG, vertreten durch den Vorstand  
Wohnungsbaugenossenschaft Magdeburg-Stadtfeld eG, vertreten durch den Vorstand  
Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ eG, vertreten durch den Vorstand  
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Gartenstadt-Kolonie Reform eG, vertreten durch den  
Vorstand  
nachfolgend WU genannt

*sowie der*

Städtische Werke Magdeburg GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer  
SWM Netze GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer  
Abwassergesellschaft Magdeburg mbH, vertreten durch den Geschäftsführer  
GETEC AG, vertreten durch den Vorstand  
nachfolgend VU/EU genannt

*und der*

Magdeburger Verkehrsbetriebe mbH, vertreten durch den Geschäftsführer  
nachfolgend MVB genannt

als gleichberechtigte Vertragspartner wird nachfolgender Rahmenvertrag mit Anlagen verabredet:

## **Präambel**

Die Großsiedlung Magdeburg Neu-Reform soll dauerhaft ein hochwertiges und nachgefragtes Wohnquartier der Landeshauptstadt bleiben. Die im Quartier vertretenen Wohnungsunternehmen, die Städtischen Werke Magdeburg, die Magdeburger Verkehrsbetriebe und die Landeshauptstadt haben sich diesem gemeinsamen Ziel verpflichtet und die Entstehung eines entsprechenden Entwicklungskonzeptes - „Grobkonzept zur Stadtteilentwicklung Magdeburg Neu-Reform“ und „Feinkonzept zur Stadtteilentwicklung Magdeburg Neu-Reform“ - begleitet.

Mit dem vorliegenden Vertrag gemäß § 171 c BauGB werden die derzeit konkret benennbaren Maßnahmen sowie die im Rahmen des Konzeptes identifizierten weiterführenden Handlungsfelder vereinbart.

Die Vertragspartner verpflichten sich zu einem koordinierten Vorgehen um:

- eine langfristige Wertschöpfung aus geleisteten oder noch zu leistenden Investitionen sicher zu stellen und eine möglichst umfassende Altschuldenentlastung zu erzielen,
- gegenüber Bewohnern und Nutzern des Quartiers Vertrauen durch Verbindlichkeit und Transparenz zu schaffen,
- sich der kommunalen und Landespolitik als verlässlicher Partner der Stadtteilentwicklung anzubieten.

## **§ 1 Vertragsgegenstand**

(1) Vertragsgebiet ist das Wohngebiet Neu-Reform im Stadtteil Reform am südlichen Stadtrand der Landeshauptstadt, abgegrenzt durch die Kleingarten- und Sportanlagen westlich der Herrmann-Hesse-Straße im Westen, den Neptunweg im Süden, der Galileostraße im Osten und den Quittenweg im Norden, sowie nördlich des Quittenweges das Wohngebäude Quittenweg 54, 56, 58, 60, die Gemeinbedarfseinrichtungen „Quittenfrüchten“ und „Banane“ (Quittenweg 52) sowie der Garagenhof Kirschweg (Flurstücke 3045, 3047).

(2) Die Vertragspartner verpflichten sich, das Wohngebiet Neu-Reform in einer abgestimmten und konzertierten Art und Weise zu entwickeln und nachhaltig zukunftsfähig zu gestalten. Das Entwicklungsziel für den Stadtteil in Form eines Grobkonzeptes der städtebaulichen Entwicklung wird als Anlage 1a ebenso dem Vertrag beigelegt, wie das Feinkonzept als Anlage 1b, das Empfehlungen zur Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit sowie einen Maßnahmenpool enthält.

### **(3) Maßnahmen**

1. Vereinbart wird die Umsetzung der in Anlage 2 benannten Baumaßnahmen durch den jeweils angegebenen Eigentümer.

2. Die Nachnutzung der durch Abrisse frei werdenden Grundstücke wird, soweit sie nicht in Anlage 2 bereits aufgeführt ist, entsprechend der Festlegung in Anlage 4 vereinbart.

3. Über die vereinbarten konkreten Maßnahmen gemäß Anlage 2 hinaus wird eine Marge von 500 Wohnungen unter Beobachtung gestellt, für die nach den Berechnungen des Amtes für Statistik möglicherweise im Jahr 2020 keine Nachfrage mehr besteht. Die Vertragspartner verpflichten sich zur Prüfung weiterer Reduzierungsmaßnahmen, falls die gemeinsamen Stabilisierungsbemühungen nicht zu einer dem Angebot entsprechenden Nachfrage führen sollten.

4. Alle anderen Objekte der Vertragspartner im Vertragsgebiet bleiben für die Vertragsdauer erhalten.

5. Maßnahmen der Vertragspartner, die nicht Gegenstand dieses Vertrages sind, müssen inhaltlich den Aussagen des Grobkonzeptes der städtebaulichen Entwicklung gemäß Anlage 1a entsprechen und aus Ihnen ableitbar sein. Im Zweifelsfall treffen die Vertragspartner eine diesbezügliche bewertende Entscheidung einvernehmlich.

(4) Jeder Vertragspartner hat das Recht zu jeder Zeit eine Abstimmungsrunde zu den Vertragsinhalten einzuberufen.

## **§ 2 Umsetzungszeitraum**

(1) Die Vertragspartner verpflichten sich, die in Anlage 2 genannten Maßnahmen im ebenfalls dort angegebenen Zeitraum umzusetzen.

(2) Der Umsetzungszeitpunkt der Maßnahmen von WU, VU/EU und MVB gilt vorbehaltlich der Ausreichung entsprechender Fördermittel, falls diese für die Umsetzung der Maßnahmen erforderlich sind, durch die LH als Antragsteller gegenüber dem Land prinzipiell befürwortet werden und beantragt wurden.

(3) Der Umsetzungszeitpunkt der Maßnahmen der LH gilt vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates und der Mittelverfügbarkeit im kommunalen Haushalt bzw. entsprechender Fördermittelunterstützung.

(4) Die Vertragspartner verständigen sich im Einzelfall zur Anwendung der Experimentierklausel (Möglichkeit der teilweisen Übernahme des kommunalen Eigenanteils durch Dritte), um für die Zielerreichung wichtige Aufwertungsmaßnahmen von allgemeinem Interesse umsetzen zu können.

### **§ 3 Weitere Pflichten der Vertragspartner**

#### (1) WU, VU/EU und MVB

1. Diese sorgen eigenverantwortlich für die rechtzeitige Beantragung von Fördermitteln, bzw. deren Anmeldung bei der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt.
2. Im Sinne der Selbstverpflichtung obliegt diesen eine Berichtspflicht gegenüber ihren Aufsichtsratsgremien.
3. Die Vertragspartner haben bei einer Grundstücks- und/oder Gebäudeveräußerung dem neuen Eigentümer aufzuerlegen, dass dieser die Verpflichtungen des Veräußerers aus diesem Vertrag zu übernehmen hat. Unterlässt ein Vertragspartner schuldhaft die Weitergabe der Verpflichtungen, greift § 5 (1).

#### (2) LH

1. Diese unterstützt die Maßnahmeumsetzung vom WU, VU/EU und MVB im gegebenen Fall durch zügige Genehmigungsphasen.
2. Diese stellt rechtzeitig Fördermittelanträge auf Basis der Zuarbeiten von WU und VU/EU bzw. der Planung zu öffentlichen Maßnahmen. WU und VU/EU werden von der Landeshauptstadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei der Fördermittelaquise unterstützt. Dies umfasst insbesondere auch die Antragstellung auf vorzeitigen Maßnahmebeginn.
3. Diese bewilligt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Fördermittelanträge der WU und VU/EU und reicht bewilligte Fördermittel unverzüglich weiter. Durch eine entsprechende Prioritätensetzung in der Fördermittelverteilung unterstützt die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Einhaltung der gesetzten Umsetzungszeiträume.
4. Im Sinne der Selbstverpflichtung obliegt der LH eine Berichts- und Beteiligungspflicht gegenüber dem Stadtrat.

#### (3) Alle Vertragspartner

1. Jeder Vertragspartner hat gegenüber den anderen Vertragspartnern eine Informationspflicht bezüglich Maßnahmen und Vorhaben im Gebiet, wie Modernisierungen, Neubauten, Abrisse und Veräußerungen sowie sonstiger wesentlicher und nachhaltig wirkender nicht-investiver Vorhaben. Die Information geht den Vertragspartnern gesondert und schriftlich so frühzeitig zu, dass vor einer öffentlichen Diskussion Konsultationen oder Abstimmungen möglich sind.

2. Die Vertragspartner verpflichten sich, in jährlichen Beratungen die Einwohnerentwicklung und die Vermietungsquote in Neu-Reform mit den Bedarfsprognosen abzugleichen und bei Bedarf die Maßnahmen in den Anlagen entsprechend anzupassen. Die Vertragspartner stellen dafür entsprechende Informationen zur Verfügung (adressgenaue Wohnungsleerstände, erfolgte Maßnahmen, Einwohnerentwicklung und ggf. aktualisierte Szenarien der Vorausschau).
3. Die Vertragspartner unterstützen sich gegenseitig in dem Bemühen um ein Kosten sparendes und ökonomisch sinnvolles Vorgehen in der Stadtteilentwicklung.
4. Der jeweilige Maßnahmeträger vereinbart mit VU/EU ein konkretes und nachhaltiges Konzept zum Rückbau oder zur Anpassung der technischen Infrastruktur. Zwischen Maßnahmeträger und VU/EU wird vor Beginn der Maßnahme eine verbindliche Verfahrensweise festgelegt. Die Grundlagen des Konzeptes zur Anpassung der technischen Infrastruktur befinden sich in Anlage 3.
5. Die Vertragspartner vereinbaren mindestens einmal jährlich einen gemeinsamen Presseauftritt, um über den Umsetzungsgrad der Inhalte der Quartiersvereinbarung und ggf. erforderliche Anpassungen zu informieren.

#### **§ 4 Laufzeit des Vertrages**

- (1) Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum Jahr 2020.
- (2) Die Vertragspartner vereinbaren die Reflektion und ggf. Anpassung der Vertragsinhalte in Abhängigkeit der Neustrukturierung der Städtebauförderung.
- (3) Der Vertrag kann vorfristig nur in gegenseitigem Einvernehmen aller Vertragspartner beendet werden.

#### **§ 5 Vertragsverletzungen**

- (1) Vertragsverletzungen durch WU, VU/EU und MVB

1. Für den Fall, dass ein Unternehmen als Maßnahmeträger die in Anlage 2 genannten Vorhaben nicht umsetzt oder andere, nicht vertragskonforme Maßnahmen umsetzt oder vereinbarte Maßnahmen nicht fristgerecht umsetzt, erfolgt eine Sanktionierung.
2. Die Sanktionierung erfolgt i.d.R. mittels einer Zurücksetzung der zur Förderung beantragten Vorhaben des Unternehmens, das den Vertrag verletzt hat, soweit dies städtebaulich vertretbar ist. Die Sanktionierung wird, nach Beratung und Abwägung einer Empfehlung der Vertragspartner, durch die LH vorgenommen. Die Vertragspartner können im Einzelfall andere Formen der Sanktionierung empfehlen.

(2) Für den Fall, dass die LH als Maßnahmenträger die in Anlage 2 genannten Vorhaben nicht umsetzt oder andere, nicht vertragskonforme Maßnahmen umsetzt oder vereinbarte Maßnahmen nicht fristgerecht umsetzt, besteht für die anderen Vertragsparteien ein Zurückbehaltungsrecht für deren geplante Maßnahmen. Die Erfüllung von Pflichten aus dem Vertrag ist für die anderen Vertragspartner so lange nicht bindend, bis die öffentliche Hand ihren vertraglichen Verpflichtungen nachkommt.

(3) Verzögerungen, die nicht im Verantwortungsbereich des Maßnahmenträgers liegen, hat dieser nicht zu vertreten. Der Maßnahmenträger hat die Gründe für von ihm nicht zu vertretende Verzögerungen zu belegen.

(4) Die Vertragspartner verzichten auf gegenseitige Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen nach § 39 bis 44 nach BauGB, die ggf. durch Erfüllung des Vertrages entstehen könnten.

## **§ 6 Schlussbestimmungen**

(1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.

(2) Bestehende vertragliche Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern werden durch die Quartiersvereinbarung nicht ersetzt. Die Quartiersvereinbarung und ihre Anlagen verstehen sich als ergänzende Regelungen.

(3) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

(5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Magdeburg.

Landeshauptstadt Magdeburg

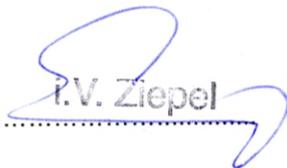
Magdeburg, den 22.06.2012

  
.....  
Oberbürgermeister

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

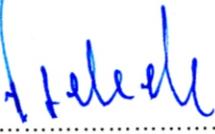
Magdeburg, den 27.6.2012

 Sorsalla  
.....  
Geschäftsführer

 T.V. Ziepel

MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg

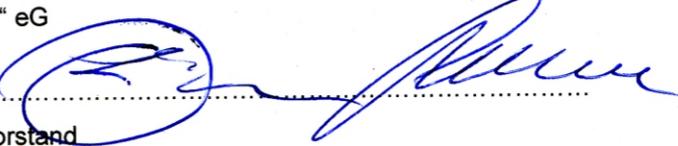
Magdeburg, den 29.06.2012

  
.....  
Vorstand



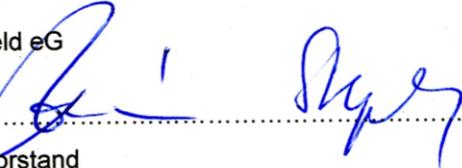
Wohnungsbaugenossenschaft „Otto-von-Guericke“ eG

Magdeburg, den 02.07.2012

  
.....  
Vorstand

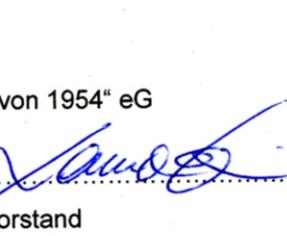
Wohnungsbaugenossenschaft Magdeburg-Stadtfeld eG

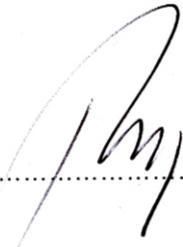
Magdeburg, den 13.07.2012

  
.....  
Vorstand

Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ eG

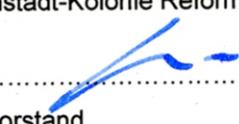
Magdeburg, den 13.07.2012

  
.....  
Vorstand



Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Gartenstadt-Kolonie Reform eG

Magdeburg, den 13.07.2012

  
.....  
Vorstand



Städtische Werke Magdeburg GmbH

Magdeburg, den 01.08.2012



Geschäftsführer

SWM Netze GmbH

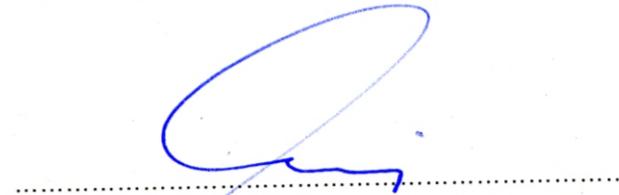
Magdeburg, den 01.08.2012



Geschäftsführer

Abwassergesellschaft Magdeburg mbH

Magdeburg, den 1.8.2012



Geschäftsführer

GETEC AG

Magdeburg, den 06.08.2012



Geschäftsführer

Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH

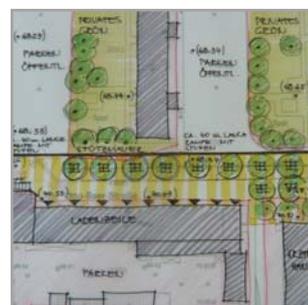
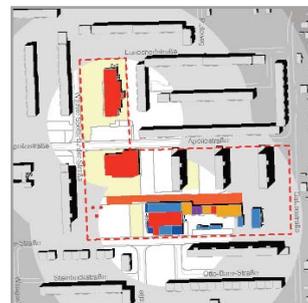
Magdeburg, den 15.8.12



Geschäftsführer

# Grobkonzept zur Stadtteilentwicklung Magdeburg Neu-Reform

Mai 2008



NEU REFORM *in* NEUER FORM

**Stephan Westermann**  
Stadt- und Landschaftsplaner  
Berlin / Magdeburg



# Stadtteilentwicklungsplanung Magdeburg Neu-Reform

## Grobkonzept

Mai 2008

### **Auftraggeber**

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt  
An der Steinkuhle 6 D-39128 Magdeburg

### **Auftragnehmer**

Stephan Westermann

Stadt- und Landschaftsplaner  
Levetzowstraße 19 D-10555 Berlin  
FON 030 – 21 89 447 FAX 030 – 23 62 98 70  
Hegelstraße 39 D-39104 Magdeburg  
FON 0391 - 59 82 209 FAX 0391 – 59 82 100  
[www.stephan-westermann.de](http://www.stephan-westermann.de)  
[info@stephan-westermann.de](mailto:info@stephan-westermann.de)



## Vorbemerkung

Magdeburg Neu-Reform ist die Großsiedlung der Landeshauptstadt, die bisher am wenigsten von den diversen Städtebauförderprogrammen zur Aufwertung profitierte. Durch die ausgesprochene Standorttreue und Wohnverbundenheit der Stammmieterschaft – viele noch Erstbezieher der Wohnungen - und eine soziale „Nichtauffälligkeit“ beanspruchte Neu-Reform keine besondere Aufmerksamkeit. Im Reigen der Magdeburger Großsiedlungen konzentrierten sich Aufwertungs- und Abrissdiskussionen und –investitionen in Gebieten mit einem größeren Problemdruck (Neu Olvenstedt, Neustädter Feld) oder einer stadträumlich prominenteren Lage (Neustädter See, Kanenstieg).

In Anbetracht der deutlichen Überalterung der Bevölkerung und einem Einwohnerrendszenario, dass drastische Einwohnerverluste bis 2020 für möglich hält, stellt sich nun auch für Neu-Reform akut die Frage der mittel- und langfristigen Perspektive. Klar ist, dass kleinteilige Stadtumbaumaßnahmen nicht ausreichen werden, den absehbaren strukturellen Wohnungsüberhang zu verhindern. Zu entscheiden ist zwischen:

- einer deutlichen Zäsur durch den Abriss und Rückbau von rund 1/3 des heutigen Wohnungsangebotes oder
- einer konzertierten Aufwertungsinitiative, die den ausstehenden Generationenwechsel im Quartier durch neuen Zuzug befördert.

Die Erarbeitung des vorliegenden Grobkonzeptes wurde begleitet von vier Sitzungen, in denen die im Quartier vertretenen Wohnungsunternehmen und die Städtischen Werke Magdeburg mit Vertretern des Baudezernates die hier dokumentierten Analysen und daraus abgeleiteten Handlungsfelder abgestimmt haben.

Alle Wohnungsunternehmen sprachen sich für eine Aufwertungsinitiative und gegen weitere umfangreiche Abrissmaßnahmen aus. Durch Investitionen, Stadtteilmanagement und Marketingaktionen soll der negative Trend der Einwohnerentwicklung gestoppt werden und mittelfristig ein Wanderungsgewinn erzielt werden.

Nicht beantwortet werden kann auf Ebene der Stadtteilplanung die Frage, auf Kosten welches Marktsegmentes oder anderen Teilraumes diese Zuwanderung zu erzielen ist. In einer bestenfalls stagnierenden Stadt geht der Zuzug in ein Quartier zwangsläufig mit Wegzug aus einem anderen Quartier einher. Hier fehlen aktuelle gesamtstädtische Abschätzungen, die Investitionsentscheidungen in den lokalen Wohnungsmarkt auf Basis einer Angebots- und Nachfrageanalyse zulassen.

Das vorliegende Grobkonzept stellt den Abschluss der ersten von zwei Konzeptphasen dar. Durch den Abschluss einer Quartiersvereinbarung als städtebaulicher Vertrag nach § 171c BauGB konnte für den so gesteckten Rahmen der weiteren Entwicklung von Neu-Reform ein hoher Grad an Verbindlichkeit zwischen den Gebäude- und Flächeneigentümern erreicht werden.

In einer zweiten Phase soll ein Feinkonzept die bisher nur als Handlungsfelder umrissenen Themen und Zukunftsaufgaben mit konkreten Maßnahmen untersetzen. Die Maßnahmenformulierung soll mit einer breiten Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit einhergehen. Diese dient der Passgenauigkeit der Vorhaben zu den Bürgeransprüchen ebenso wie einer sofortigen Signalwirkung bezüglich einer gesicherten Zukunft des Quartiers.

Mindestens ebenso wichtig ist die Werbung um Unterstützung der Aufwertungsinitiative Neu-Reform bei den Stadtratsfraktionen und in den anderen Verwaltungsstellen ebenso wie in der Landespolitik und –verwaltung. Ohne politische Unterstützung und öffentliche Investitionen ist eine Trendwende für das Gebiet nicht erreichbar.



# 1. Gesamtstädtische Einordnung und städtebauliche Struktur

## 1.1 Lage in der Stadt

Das Wohngebiet Neu-Reform liegt im Stadtteil Reform, am südlichen Stadtrand der Landeshauptstadt, innerhalb des Straßenkarrees Kirschweg, Hermann-Hesse-Straße, Neptunweg und Galileostraße. Das Anfang der 1970er Jahre auf einer Ackerfläche errichtete Wohngebiet setzte seinerzeit den Schlusspunkt der südlichen Stadterweiterung in der DDR-Zeit.<sup>1</sup>

Östlich und südlich des Wohngebiets grenzt ein Eigenheimgebiet der 1930er Jahre an. Im Norden stößt die Gartenstadt Reform, eine Reihenhaussiedlung der 1920er Jahre sowie ein großflächiger Garagenhof an die Wohnsiedlung Neu-Reform an. Der Garagenhof ist Bestandteil der zu beplanenden Gebietskulisse. Westlich der Großsiedlung, bis zur B71, finden sich Kleingartenanlagen sowie eine Sportanlage.

### Verkehrsanbindung

Über den nördlich des Wohngebietes verlaufenden Kirschweg mit unmittelbarer Anbindung an die Magdeburger Tangente B71 besteht für den motorisierten Individualverkehr eine hervorragende Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Über die Tangente sind sowohl die Magdeburger Innenstadt wie die Autobahn 14 in wenigen Minuten erreicht.

Eine direkte Anbindung an die Innenstadt mittels des öffentlichen Personennahverkehrs besteht nicht. Die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich in einer Entfernung von knapp 1 km Fußweg vom Wohngebietszentrum. Die das Gebiet bedienenden Buslinien sind als Zubringer zur Straßenbahn oder als Querverbindungen konzipiert. Derzeit laufen die Planungen zur Verlängerung der Straßenbahntrasse direkt in das Wohngebiet hinein. Die Fertigstellung der Strecke wird bis 2012 erfolgen.

Ein eigenes Radwegesystem innerhalb der Großsiedlung bzw. zu deren Anbindung an das gesamtstädtische Radwegenetz existiert nicht. Die das Gebiet umschließenden und komplett als Tempo-30-Zonen ausgewiesenen Straßen bieten Radfahrern aber eine gute Anbindung in Richtung Innenstadt (über die Hermann-Hesse-Straße nördlich des Kirschweges auch straßenunabhängig) oder in Richtung Süden (Bördepark) und Osten (Leipziger Chaussee, Hopfengarten). Die autobahnähnlich ausgebaute B71 blockiert jegliche unmittelbare Anbindung in Richtung Westen. Lediglich die Überführung Kirschweg verbindet Reform direkt mit den westlichen Stadtteilen.

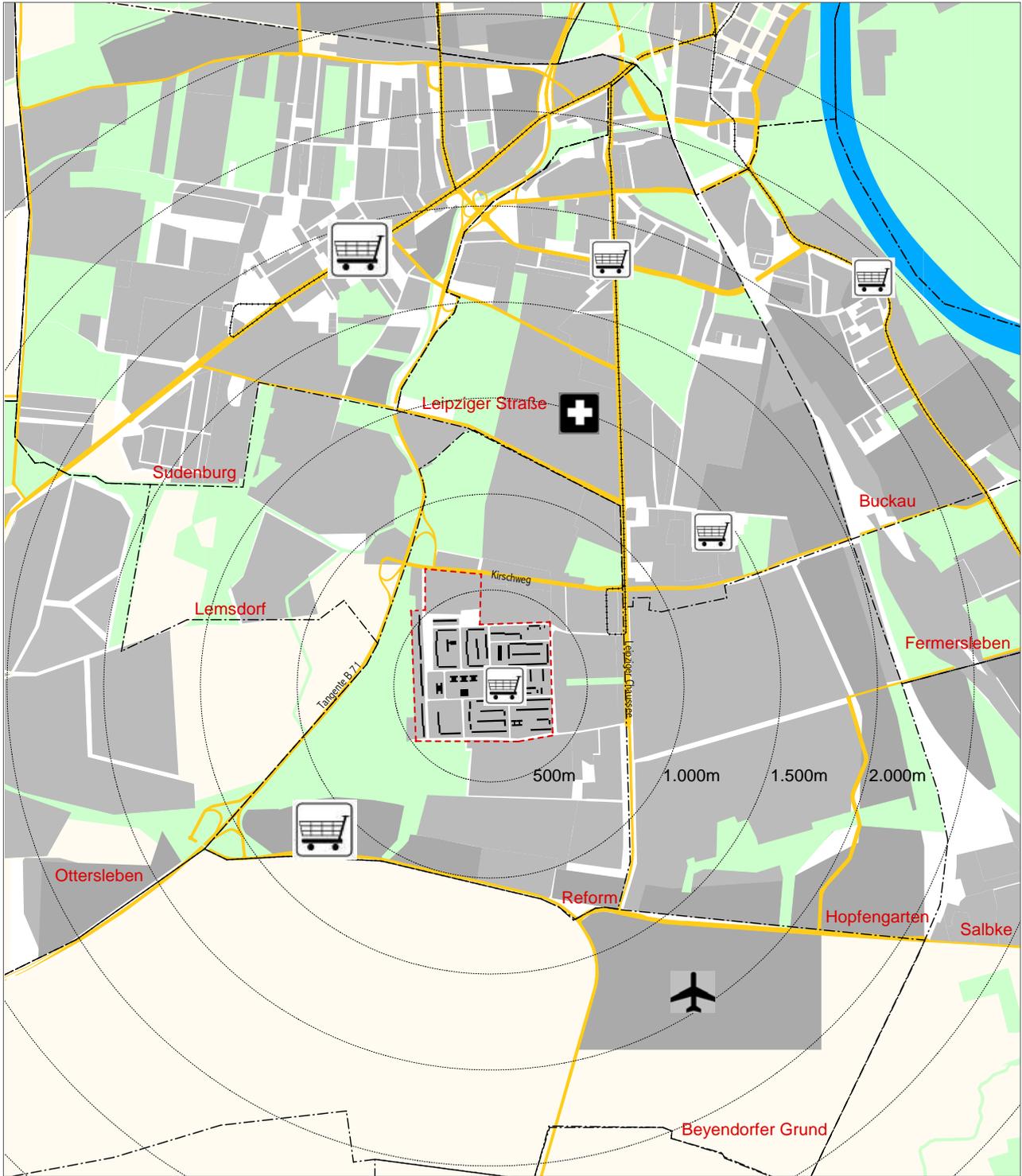
### Grünverbindungen

Unmittelbar westlich des Gebietes, parallel zur B71, verläuft ein Grünzug, der die südliche Börde-landschaft mit der Magdeburger Innenstadt verbindet. Der Grünzug gehört zu den, die Siedlungsstruktur der Landeshauptstadt strukturierenden typischen „grünen Fingern“, denen eine erhebliche kleinklimatische und ökologische Bedeutung zukommt und die gleichzeitig Träger wohnungsnaher Erholungsfunktionen sind. Eine tatsächlich durchgehende Wegeverbindung ist im Stadtteil Reform aber (noch) nicht gegeben. Barrieren bilden der südlich angrenzende großflächige Einzelhandel „Bördepark“ und die Tangentenauffahrt Kirschweg.

Versatzstücke einer Grünverbindung bestehen, ausgehend von der Leipziger Chaussee über die Weinbrennerallee und das Wohngebietszentrum bis zur Hermann-Hesse-Straße.

---

<sup>1</sup> „Städtebau in Magdeburg 1945-1990“, Büro für urbane Projekte im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg.



Plan ohne Rechtsverbindlichkeit

	Bearbeitungsgebiet Neu-Reform		Stadtteilzentrum / Großflächiger Einzelhandel		überwiegend Wohngebiet	Stadtteilentwicklungskonzept Neu-Reform 2020
	Distanzradien Nahversorgungsbereich Neu-Reform		Nahversorgungsbereich		überwiegend Gewerbe- oder Sondergebiet	Fortschreibung 2008
	Stadtteilgrenzen		Uniklinik		Grünflächen und -bereiche	Gesamtstädtische Einordnung
	Straßenbahn		Flughafen		Aussenbereiche und Landwirtschaftsflächen	<a href="http://www.stephan-westermann.de">www.stephan-westermann.de</a>

## Versorgungsangebote mit überquartierlicher Bedeutung

Dem Wohngebietszentrum Neu-Reform kommt im Magdeburger Märktekonzept der Status eines Nahversorgungsbereiches „Typ A“<sup>2</sup> zu. Der Einzugsbereich des Wohngebietszentrums reicht aber über die Großsiedlung hinaus und erstreckt sich mindestens auch auf Teile der umgebenen Kleinhäusgebiete.<sup>3</sup> Unmittelbar südwestlich des Wohngebiets, in einer Wegedistanz von rund 1.200m vom Wohngebietszentrum entfernt liegt der „Bördepark“, ein Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel. Es besteht eine direkte Busanbindung zwischen Wohngebietszentrum und Bördepark. Das nächste Stadtteilzentrum befindet sich in Sudenburg.

Mit einem von fünf kommunalen Gymnasien der Stadt, einer Sekundarschule, einer Förderschule für Geistigbehinderte, einer Ganztagsgrundschule, einer Stadtbibliothek und einem Bürgerbüro der Stadtverwaltung finden sich in Neu-Reform Einrichtungen mit deutlich überquartierlicher Bedeutung.

## 1.2 Bauleitplanung

### Teilfortschreibung Flächennutzungsplan

Seit dem Einleitungsbeschluss im September 2007 ist für den Stadtteil Reform die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt in Arbeit. Das zentrale Motiv zur Änderung des geltenden Flächennutzungsplans für den Bereich der Wohnsiedlung Neu-Reform ist die Reduzierung der Wohndichte in Folge der gesamtstädtischen und stadtteilbezogenen Einwohnerverluste.

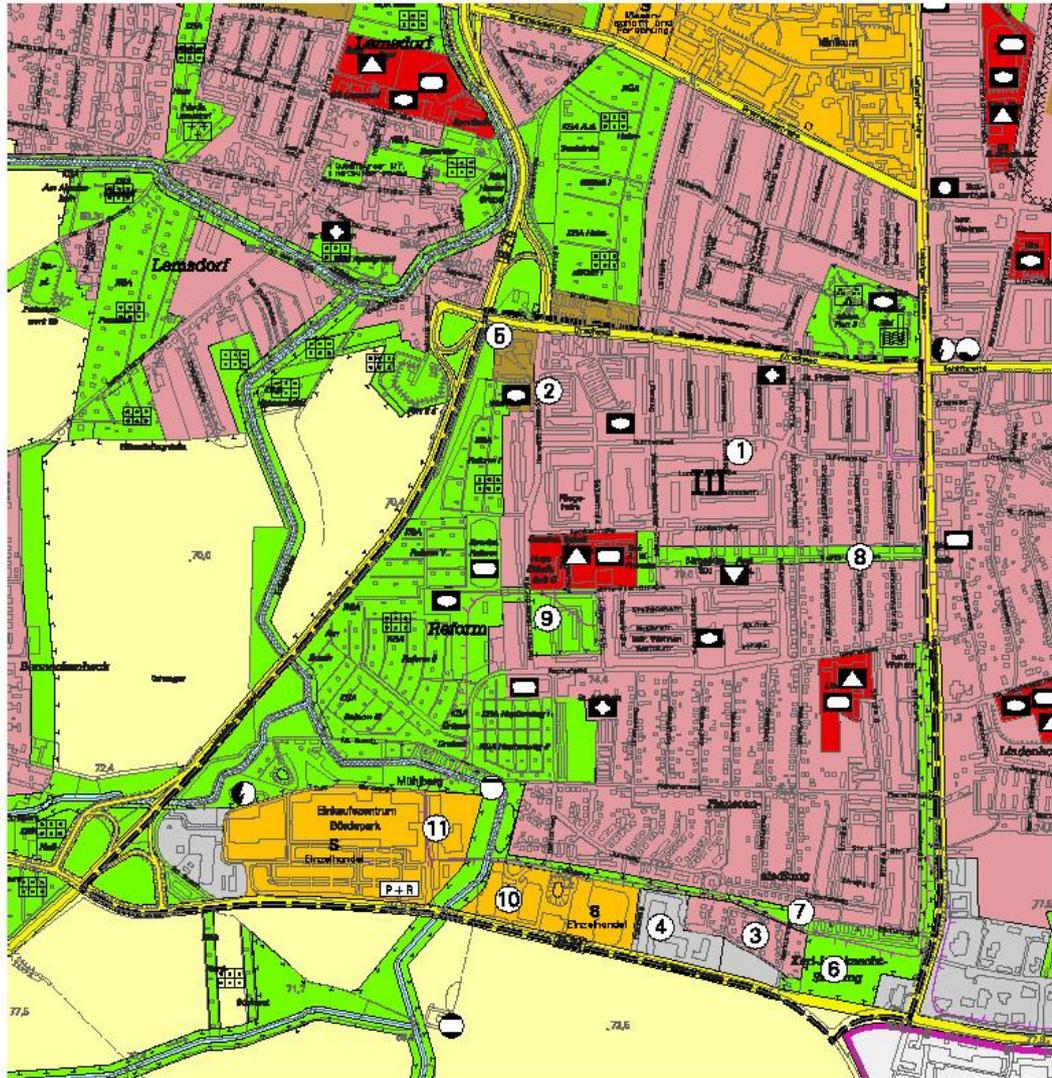
Für die Stadt Magdeburg ist im Rahmen der absehbaren weiteren Einwohnerverluste für die Umsetzung des Entwicklungsleitbildes einer kompakten Stadt von zentraler Bedeutung, wie sich die demografische und funktionale Dichte der Innenstadt gegenüber der Peripherie verhält. Die teileräumliche Änderung des Flächennutzungsplans hat zum Ziel, die Neuinanspruchnahme von Bauflächen, aber auch die bauliche Nachnutzung von Stadtumbaubrachen für Wohnzwecke in ihrer Dichte deutlich gegenüber den Innenstadtlagen zu reduzieren. Gleichzeitig soll Neu-Reform als Wohnstandort gestärkt und auch durch neue Flächenausweisung erweitert werden. Folgende das Bearbeitungsgebiet betreffende Einzeländerungen sind Bestandteil des Vorentwurfes:

- Neuer Wohnungsbau soll sich in seiner Dimensionierung an der Gartenstadtidee orientieren und auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt werden.
- Ergänzende Wohnbauflächen sollen auf dem großflächigen Garagenhof im Bereich Kirschweg/Herrmann-Hesse-Straße ausgewiesen werden. (Im folgenden Plan # 2)
- Die bisher nur fragmentarische Grünverbindung von der Leipziger Chaussee entlang der Weinbrennerallee bis zur Herrmann-Hesse-Straße soll perspektivisch komplettiert werden. (Im folgenden Plan # 8)
- Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die neue Straßenbahnschleife sollen zum Teil durch eine Grünfestsetzung des umgebenden Quartiers erfolgen. (Im folgenden Plan # 9)

---

<sup>2</sup> Ein Nahversorgungsbereich Typ A weist einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von  $\geq 800\text{qm}$  auf. Die Typen B und C verfügen nur über kleinere Einheiten mit einer dementsprechend geringeren Ankerfunktion. „Magdeburger Märktekonzept 2007“, GMA im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg.

<sup>3</sup> Ergebnis von 94 Passanteninterviews im Rahmen einer Diplomarbeit 2006. „Abriss oder Erhalt? Stadtteilbezogener Umgang mit Neubauwohnquartieren in einer schrumpfenden Stadt am Beispiel Magdeburg Neu-Reform“, Sören Elvert, Universität Leipzig, November 2006.



Vorentwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans

Die im Gebiet vertretenen Wohnungsunternehmen werden in die noch ausstehende Abwägung zur Flächennutzungsplanänderung zwei Anregungen eingeben.

- Die Beschränkung von Wohnungsneubau auf 3 Geschosse soll nur bei der Erschließung neuer Wohnbauflächen vorgegeben werden. Wohnungsneubau auf Stadtumbaubrachen, auf denen vorher bereits Wohnungsgebäude standen, soll bis zu 4 Geschossen zulässig sein.
- Die Wohnungsbaugesellschaft sieht als Flächennutzung im Quartier der Juri-Gagarin-Straße südlich der Straßenbahnschleife eine Wohnumfeldgestaltung und den Bau von Stellplätzen vor. Die Grünfestsetzung des Quartiers im Flächennutzungsplan bzw. die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darf dieser vorgesehenen Nutzung nicht entgegenstehen.

### **Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Neu-Reform**

Für das komplette Plangebiet liegt ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (444-1) vor. Mit dem einfachen Bebauungsplan soll eine geordnete Entwicklung der Nahversorgung im Quartier gewährt bleiben.

## 1.3. Städtebauliche Struktur

### Bebauungsstruktur

Die zwischen 1972 und 1975 erfolgte Bebauung des Wohngebietes Neu-Reform setzte eine städtebaulichen Baukonzeption der 1960er Jahre (straßenrandbegleitende Bebauung und Zeilenbauweise in einem orthogonalen Straßensystem) mit den Wohnungsbautypen der 1970er Jahre um (hier insbesondere 6- und 10-Geschosser). In dessen Folge erreichte Neu-Reform eine ausgesprochen hohe Baudichte.

Die städtebauliche Struktur lässt sich grob mit zwei mal drei Hofformen beschreiben, die nördlich und südlich des Ost-West gestreckten Zentrums und Infrastrukturbereiches angeordnet sind. Die westliche Grenze wird durch drei 10-Geschossige Scheiben gebildet, mit denen die bauliche Erneuerung der Bezirkstadt Magdeburg von der ebenfalls neu gebauten Stadt tangente gut sichtbar demonstriert wurde.

Auch das Wohngebietszentrum wird im Norden, Süden und Westen durch eine 10-geschossige Wohnbebauung gefasst.

Das Zentrum selber stellte das erste Komplexzentrum seiner Art im Magdeburg der 1970er Jahre dar. Eine Kaufhalle, eine Großraumgaststätte, ein „Haus der Dienste“ und ein „Ambulatorium“ - durch einen Fußgängerbereich miteinander verbunden - wurden ergänzt durch eine aufwendig gestaltete Grünanlage mit Brunnen. In westlicher Verlängerung des Zentrums finden sich Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Im Norden des Gebietes schließt sich eine der „typischen“ großflächigen Garagenhöfe der DDR-Zeit an, während westlich mit dem Bau der Wohnungen ebenfalls großflächige Kleingartenareale angelegt wurden.

### Entwicklungen seit 1990

Eine der vier Kinderkombinationen, die Einrichtung an der Werner-Seelenbinder-Straße, wurde nach der Wende abgerissen und durch eine neue Kaufhalle ersetzt. Weitere neue Kaufhallen entstanden am südwestlichen und nordwestlichen Gebietsrand. Das ehemalige Haus der Dienste stellt sich heute als neue Ladenzeile dar.

Mit dem Neubau des AWO-Pflegeheims an der Sojusstraße und dem Um- und Ergänzungsbaus des Wohnheims in der Widderstraße wurden in den 1990er Jahren vorrangig neue Wohnangebote für ältere Bürger geschaffen.

Die augenfälligsten Änderungen traten aber mit dem Stadtumbau nach der Jahrtausendwende ein. Durch Abrisse im Inneren des Gebietes beginnt sich die oben beschriebene städtebauliche Struktur aufzulösen.



Strukturskizze Neu-Reform.  
Architekturbüro Otto 1998



Raumskizze der 1970er Jahre.  
Aus „Städtebau in Magdeburg 1945-1990“, a.a.O.



Strukturveränderungen bis 2010

Neben Komplettabrissen wird von den Wohnungsunternehmen der strukturelle Wohnungsüberhang auch durch Etagenrückbau und Segmentabriss reduziert. Im Bereich Waagestraße/Otto-Baer-Straße finden sich heute niedriggeschossige Hauszeilen und Einzelhäuser, z.T. mit „Penthauswohnungen“, denen weder von der Kubatur noch von der Gestaltung das konstruktive Element der Platte anzusehen ist. Weitere ähnliche Vorhaben sind in der Werner-Seelenbinder-Straße geplant.

## 2. Bevölkerung

### 2.1 Einwohnerentwicklung<sup>1</sup>

Die Großsiedlung Neu-Reform innerhalb des Stadtteils Reform zählte zum 31.12.2007 6.319 Einwohner. Seit 1993 hat die Großsiedlung im Saldo über 40% bzw. gut 4.500 Einwohner verloren. Die Landeshauptstadt Magdeburg verlor im gleichen Zeitraum im Saldo 15% ihrer Einwohnerzahl.

Mitte der 1990er Jahre büßten die Gesamtstadt wie die Großsiedlung ähnliche Proportionen von jährlich -2 bis -3% ein. Seitdem haben sich die Einwohnerverluste der Landeshauptstadt deutlich reduziert, bis zum positiven Saldo der Jahre 2005 und 2006 sowie der aktuell stabilen Situation. In der Großsiedlung dagegen stiegen die Einwohnerverluste weiter an und pendeln in den letzten 10 Jahren zwischen gut 3 und 5%. Tendenziell gilt dieser von der Gesamtstadt abweichende Trend für alle Großsiedlungen der Stadt.<sup>2</sup>

Jahr	Einwohner Neu-Reform zum 31.12.	Relativer Saldo zum Vorjahr	Entsprechender Jahres- saldo in der Gesamtstadt
1993	10.836		
1994	10.607	-2,1	-1,9
1995	10.363	-2,3	-2,9
1996	10.151	-2,0	-2,6
1997	9.781	-3,6	-2,2
1998	k.A.	-	-2,5
1999	9.007	-	-1,8
2000	8.591	-4,6	-1,5
2001	8.135	-5,3	(Eingemeindungen)
2002	7.704	-5,3	-0,7
2003	7.445	-3,4	-0,3
2004	7.114	-4,4	-0,4
2005	6.836	-3,9	1,0
2006	6.535	-4,4	0,4
2007	6.319	-3,3	0

Im Jahr 2007 standen 614 Zuzüge aus anderen Magdeburger Quartieren 827 Wegzügen aus Neu-Reform in das übrige Stadtgebiet gegenüber.

152 Menschen nahmen im Jahr 2007 ihren ersten Magdeburger Wohnsitz in Neu-Reform während 184 Menschen mit dem Auszug aus der Großsiedlung auch gleich die Landeshauptstadt verließen.

In Summe ergaben die Wanderungsbewegungen des Jahres 2007 einen Einwohnerverlust von 245 Menschen.

<sup>1</sup> Alle Angaben vom Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg.

<sup>2</sup> Vgl. „Magdeburg 2030, 2040, 2050 – Dimension des demografischen Wandels und Folgen für die Stadtplanung“, Westermann, Magdeburg 2006.

## 2.2 Alters- und Haushaltsstruktur

57% der Bewohner der Großsiedlung sind über 50 Jahre alt. Ein Grossteil dieser Bewohnerschaft dürfte zu den Erstbeziehern der vor gut 30 Jahren errichteten Wohnungen gehören. Ein Drittel der Einwohner von Neu-Reform ist im Rentenalter.

Dem entsprechend niedrig sind die Anteile der jungen Bewohner: 11% sind noch nicht volljährig, weitere 16% befinden sich in der Haushaltsgründungs- oder Expansionsphase zwischen 18 und 35 Jahre.

Mit 55% ist nur eine knappe Mehrheit der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 18 und 65 Jahren.

Altersgruppe	Bevölkerung zum 31.12.2007	Relativer Anteil in % zum 31.12.2007	Relativer Anteil in % der Altersgruppe in der Gesamtstadt 07
0 bis unter 6	247	4	4
6 bis unter 15	318	5	6
15 bis unter 18	136	2	14
18 bis unter 25	474	8	
25 bis unter 35	536	8	12
35 bis unter 50	989	16	22
50 bis unter 65	1.472	23	20
65 bis unter 75	1.413	22	13
75 und älter	734	12	8
Ges.	6.319	100	100

2/3 (178 Menschen) des negativen Wanderungssaldos des Jahres 2007 in Neu-Reform bezogen sich auf die Altersgruppe der 50 und 65 jährigen. Bei einem Bevölkerungsanteil von knapp einem Viertel war der Wegzug somit überproportional stark und setzte einen Trend der letzten Jahre fort. Mit dem Auszug der Kinder und in Vorbereitung auf das Rentenalter stellt sich für viele Haushalte dieser Altergruppe die Frage nach der zukünftigen Wohnsituation neu. Neben der aufkommenden Frage der Alterstauglichkeit der aktuellen Wohnung dürfte auch die Abschätzung der Bestandsperspektive des Hauses und der Sicherheitsperspektive der Wohnlage eine Rolle spielen.

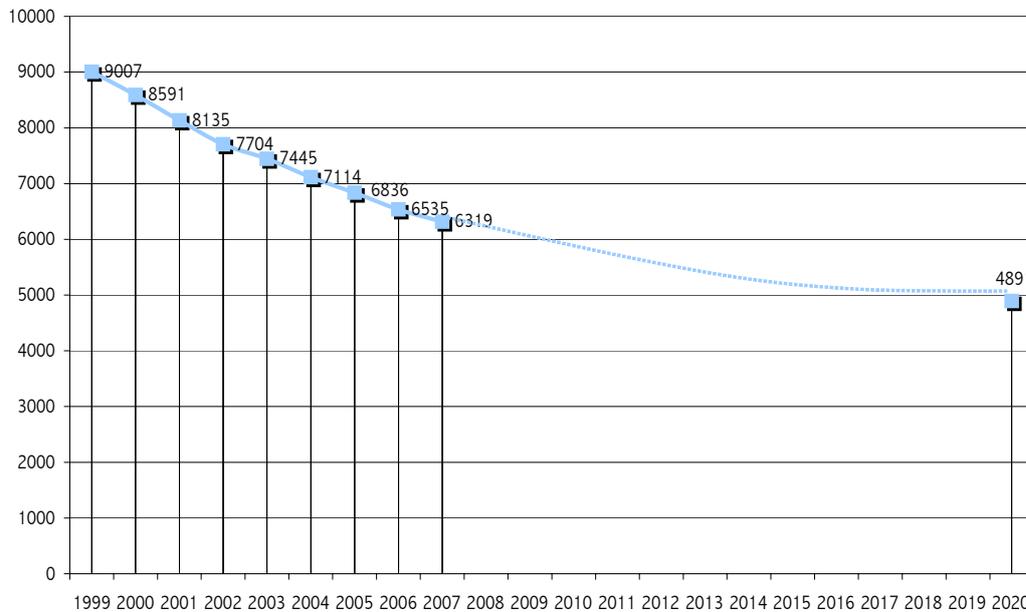
Entsprechend des großen Anteils älterer Bewohner ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in Neu-Reform gering. Zum 31.12.2006 waren in der Großsiedlung Neu-Reform 3.845 Wohnungen vermietet. Bei einer Einwohnerzahl von 6.535 Menschen ergab sich eine durchschnittliche rechnerische Haushaltsgröße von 1,7 Personen pro Haushalt. Zum 31.12.1997 wurde eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,2 Personen pro Haushalt berechnet.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> „Stadtteilentwicklungskonzept Magdeburg Neu Reform“, Architekturbüro Otto, Magdeburg 1998, S. 14.

## 2.3 Szenarien der zukünftigen Entwicklung

Das Amt für Statistik der Landeshauptstadt hat auf Basis der letzten Jahre bis einschließlich 2006 eine Trendprognose der Einwohnerzahlen für Neu-Reform bis 2020 erstellt. Demnach würde die Großsiedlung nochmals rund ein Viertel ihrer Einwohnerzahl einbüßen und knapp 4.900 Menschen zählen. Auch die Gesamtstadt wird nach Einschätzung des Amtes weiter vom Einwohnerrückgang geprägt sein und rund 7% weniger Menschen umfassen als Ende 2006.



Tritt die Trendprognose des Amtes für Statistik ein, würde die Altersgruppe der jungen Eltern in absoluten Zahlen stabil bleiben und damit in einem schrumpfenden Quartier relativ zulegen. Bei gleich bleibend rund 540 Personen zwischen 25 und 35 Jahren wächst deren relativer Anteil von 8 auf 11% der Großsiedlungsbewohner.

Dementsprechend sind auch die zu erwartenden Veränderungen bei den Kinderzahlen moderat. Zwar würde sich die Zahl der Kinder noch mal um 60 reduzieren, relativ ist in der Altersgruppe der Jüngsten der demografische Wandel aber bereits „abgeschlossen“.

	Prognose 2020	absolute Differenz zu 2006	Anteil in %	
			2006	2020
0 bis unter 6	245	-2	4	5
6 bis unter 15	293	-25	5	6
15 bis unter 18	98	-38	2	2
18 bis unter 25	391	-83	8	8
25 bis unter 35	538	2	8	11
35 bis unter 50	685	-304	16	14
50 bis unter 65	734	-738	23	15
65 bis unter 75	831	-582	22	17
75 und älter	1.076	342	12	22
Gesamt	4.891	-1.428	100	100

Die größten Veränderungen werden in den Altersgruppen ab 50 erwartet. Die Zahl der älteren Beschäftigungsfähigen würde sich halbieren bzw. relativ von 23 auf 15% zurückgehen. Ebenso würde die Zahl der jungen Alten bis 75 Jahren absolut wie relativ deutlich zurückgehen. Die einzige Gruppe die in relevanter Größenordnung zulegen würde, wären die mittleren und alten Alten ab 75 Jahre. Mit 22% Bevölkerungsanteil wäre mehr als jeder 5. Bewohner über 75 Jahre alt.

Die Rahmenbedingungen der Einwohnerentwicklung von Neu-Reform sprechen für eine Fortsetzung des Trends der letzten Jahre:

- Die Landeshauptstadt stagnierte 2007 in der Einwohnerentwicklung. Das Zuzugspotential, das in den beiden Jahren zuvor vorrangig von jungen Menschen aus der Region gespeist wurde, scheint ausgeschöpft.<sup>4</sup>
- Reform gehört zu den Stadtteilen mit den stärksten Wanderungsverlusten. Anders als z.B. in Sudenburg mit ebenfalls hohen Abwanderungen fehlt in Reform eine starke Zuwanderung.
- In den letzten 10-12 Jahren wurden hohe Bevölkerungsverluste in den Siedlungsgebieten nördlich und östlich von Neu-Reform registriert - neben altersbedingten Sterbefällen durch die Abwanderung der Haushaltsgründer. Anders als in Sudenburg konnte der preiswerte industrielle Wohnungsbau von Neu-Reform von diesen Haushaltsgründern nicht profitieren.
- Die medizinische Fakultät, aus der nach den Erfahrungen der Wohnungsunternehmen ein Bedarf an hochwertigen temporären Wohnangeboten erwächst, hat bisher eher die Wohnungsnachfrage in fußläufiger Distanz rund um die Leipziger Straße angeregt.

Gegen die Fortsetzung des Trends der Einwohnerentwicklung der letzten Jahre spricht

- Die Freizüge in Vorbereitung des Stadtumbaus, soweit sie Umzüge über die Quartiersgrenzen hinaus bewirkt haben, schlugen sich in der Einwohnerentwicklung der letzten Jahre nieder. Auch ein Grossteil der bis 2010 noch umzubauenden oder abzureißenden Wohngebäude wurde bereits leer gezogen. Aus heutiger Sicht stehen nach 2010 nur noch wenige vergleichbare Maßnahmen an, so dass die Zahl freilenkungsbedingter Wegzüge zukünftig eine geringere Rolle spielen wird.
- Die Wohnungsunternehmen sorgen derzeit durch ihre Maßnahmen für eine größere Vielfalt an Wohnungen mit einem deutlichen Schwerpunkt auf altengerechten Angeboten. Diese Anpassung des Angebotes an die Nachfrage könnte nachfragebedingte Wegzüge aus dem Quartier zukünftig dämpfen.
- Die Wohnungsunternehmen haben sich zu einer koordinierten Aufwertung des Gebietes unter einem abgestimmten Leitbild bekannt. Gelingt es, Neu-Reform gesamtstädtisch als besondere Wohnadresse zu vermarkten, kann der Zuzug ins Quartier deutlich an Bedeutung gewinnen.

**Die Spannweite der möglichen Entwicklung definiert sich zwischen der Trendprognose des Amtes für Statistik bei rund 4.900 Einwohnern und einer in seiner Größenordnung durch das Wohnungsangebot bestimmten Stabilisierung der Einwohnerzahl auf rund 6.300 Einwohner.**

---

<sup>4</sup> Diese Einschätzung des Amtes für Statistik wurde für Magdeburg speziell wie für die meisten ostdeutschen Großstädte generell bestätigt auf der Tagung „Städte im demografischen Wandel“ der deutschen Gesellschaft für Demographie e.V. und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. „Trotz nachweisbarer Wanderungsgewinne einzelner Städte und plausibler Hypothesen zur Reurbanisierung finden sich auch viele stichhaltige Argumente, die einer Ausbreitung dieser Entwicklung widersprechen“. Aus der gemeinsamen Diskussionsgrundlage der Tagungsreferenten. Berlin den 6.-7. Dezember 2007.

### 3. Wohnen

#### 3.1 Wohnungsangebot

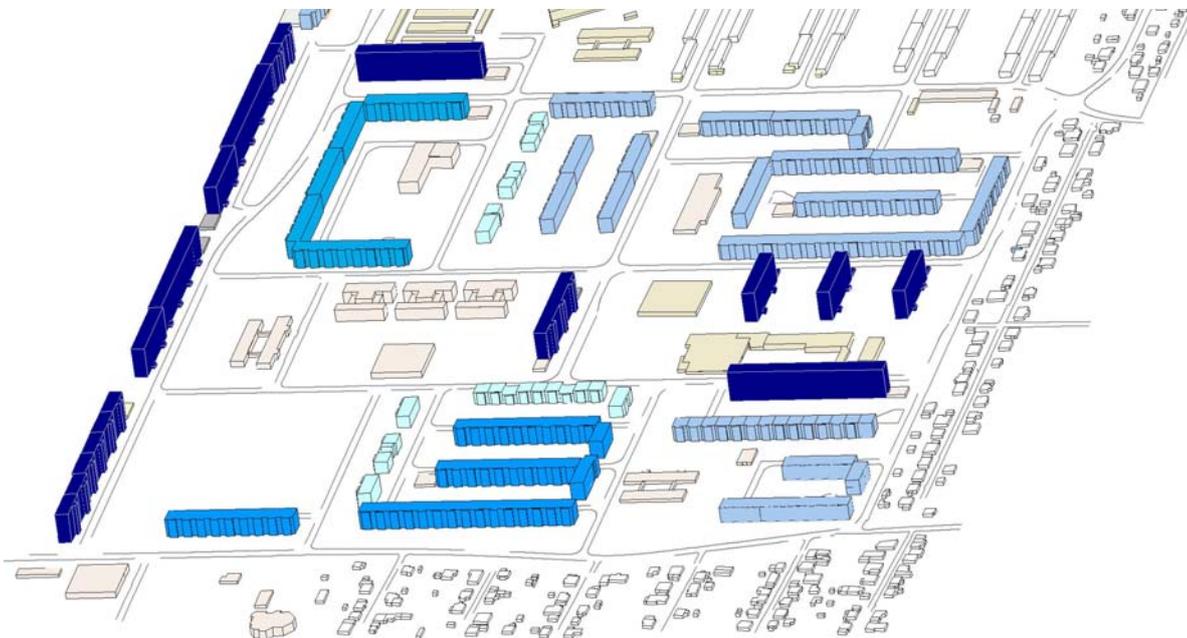
##### Angebotsstruktur

In Neu-Reform wurde zwischen 1972 und 1975 4.790 Wohnungen errichtet. Zum 31.12.2007 zählte Neu-Reform noch 4.441 Wohnungen. Im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost waren bis zu diesem Zeitpunkt bereits 349 Wohnungen durch Abriss oder Etagenrückbau vom Markt genommen wurden.

Durch die bisher ausschließlich in den 5 und 6-geschossigen Beständen durchgeführten Umbau- und Abrissmaßnahmen verschieben sich die ursprünglich fast gleichen Anteile der Wohnungen in 5, 6 und in 10-geschossigen Gebäuden zugunsten der Vielgeschossiger. Dafür entsteht durch die Etagenreduzierungen mit den 4 (bzw. 3,5) Geschossern eine neuer Gebäudetypus.

Geschossigkeit		Wohnungszahl	% Anteil am Gesamtbestand
3-4		131	3
5		1.438	32
6		1.347	30
10		1.525	34
Gesamt		4.441	100

Geschossigkeit der Wohnbebauung inklusive Vorhaben bis 2010 bzw. 2011



Die in Neu-Reform verwendeten Bautypen der industriellen Wohnungsbauserien beschränken sich auf den Typ „P2“ in 5 oder 6-geschossiger Bauweise und den Typ „M10“. Dementsprechend „üblich“ sieht die Verteilung des Wohnungsschlüssels aus. Fast jede zweite Wohnung im Gebiet verfügt über 3 Räume, 29% über 2. Nur 16% der Wohnungen haben mehr als 3 Räume, 7% des Bestandes sind Ein-Raum-Wohnungen.

#### Wohnungsschlüssel

	Anzahl	Anteil am Gesamtbestand in %
1-Raum-Wohnung	289	7
2-Raum-Wohnung	1310	29
3-Raum-Wohnung	2133	48
4-Raum-Wohnung	707	16
5-Raum-Wohnung	2	0
Gesamt	4441	100

#### Eigentum

Gut jede 2. der Wohnungen in Neu-Reform gehört der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg. Zweitgrößter Vermieter ist die MWG-Wohnungsgenossenschaft, der knapp jede 4. Wohnung gehört. Das letzte Viertel des Bestandes verteilt sich auf die WBG "Stadt Magdeburg von 1954", die WBG "Otto-von-Guericke" sowie die WBG "Magdeburg-Stadtfeld".

Eigentum	Wohnungszahl	% Anteil am Gesamtbestand
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH	2.263	51
WBG "Otto-von-Guericke"	200	5
WBG "Magdeburg-Stadtfeld"	219	5
MWG-Wohnungsgenossenschaft	1.062	24
WBG "Stadt Magdeburg von 1954"	697	16
Gesamt	4.441	100



Plan ohne Rechtsverbindlichkeit Masstab 1:5.000



	Magdeburger Wohnungsbau-gesellschaft mbH		WBG "Stadt Magdeburg von 1954"	<input type="checkbox"/>	<b>Stadtteilentwicklungskonzept Neu-Reform 2020</b>  <b>Fortschreibung 2008</b>  <a href="#">Eigentum</a>  <a href="http://www.stephan-westermann.de">www.stephan-westermann.de</a>
	WBG "Otto-von-Guericke"		Wohnungsgenossenschaft "Gartenstadt-Kolonie Reform"	<input type="checkbox"/>	
	WBG "Magdeburg-Stadtfeld"		sonstige private Eigentümer	<input type="checkbox"/>	
	MWG-Wohnungsgenossenschaft		Landeshauptstadt Magdeburg	<input type="checkbox"/>	

## Sanierungsstand und Mieten

Nur 124 Wohnungen, das sind lediglich 3% des Bestandes, gelten als unsaniert. Knapp die Hälfte des Wohnungsbestandes ist teilsaniert, eine nur unwesentlich geringe Zahl an Wohnungen gilt als vollsaniert.

Sanierungsstand <sup>1</sup>	Wohnungszahl	% Anteil am Gesamtbestand
unsaniert	124	3
teilsaniert	2.187	49
vollsaniert	2.130	48
Gesamt	4.441	100

Die mittlere Miete in Neu-Reform beträgt rund 4€/qm. Die Spannbreite reicht je nach Sanierungsgrad von 3,50€ bis 5,40€.

## Leerstand

Zum 31.12.2006 standen 17% der Wohnungen in Neu-Reform leer.<sup>2</sup> Dies betraf vor allem die teilsanierten Bestände. Vollsanierte Wohnhäuser wiesen einen Leerstand unterhalb der Fluktuationsreserve von 5% auf.

Leerstand zum 31.12.2006	Wohnungszahl	% Anteil in der jeweiligen Sanierungskategorie
unsaniert	61	49
teilsaniert	636	29
vollsaniert	79	4
Gesamt	776	17

Die räumliche Verortung der Leerstände zeigt:

- Die gute Vermietungssituation am südlichen und westlichen Gebietsrand. Neben der Sonneneexposition sind die gegebenen Blickbeziehungen über Kleingärten oder Kleinhausiedlungen Kriterien einer guten Wohnlage.
- Die gute Vermietungssituation in den 10-Geschossern. In dem sozial eher stabilen Wohngebiet mit einem hohen Anteil älterer Mieter sind die Vielgeschossler auch aufgrund ihrer Aufzüge bevorzugte Adressen.
- Die relativ schlechte Vermietungssituation in den 5- und 6- Geschossern der Quartiersinnengängen. Eine Leerstandsanalyse nach Geschossigkeit liegt nicht vor. Jedoch dürfte sich ein Grossteil der Leerstände in den beiden oberen Etagen der Gebäude konzentrieren.

---

<sup>1</sup> Angaben aus den Monitoringerhebungen des Stadtplanungsamtes zum 31.12.2006, eigene Fortschreibung.

<sup>2</sup> Angaben aus den Monitoringerhebungen des Stadtplanungsamtes zum 31.12.2006, eigene Fortschreibung. In der Summe enthalten sind bereits für den Abriss leer gezogene Blöcke. Nicht enthalten sind baustellenbedingte Leerstände im Zuge laufender Aufwertungsmaßnahmen. Daten für 2007 lagen nicht flächendeckend vor.



Plan ohne Rechtsverbindlichkeit Masstab 1:5.000



	Vollsaniert		Leerstand 0-5%		Leerstand 51-99%	Stadtteilentwicklungskonzept Neu-Reform 2020
	Teilsaniert		Leerstand 6-15%		Leerstand 100%	
			Leerstand 16-25%			Sanierungsstand Leerstand (zum 31.12.2007)
			Leerstand 26-50%			<a href="http://www.stephan-westermann.de/">www.stephan-westermann.de/</a>

## 3.2 Angebotsentwicklung

### Zukünftige Vorhaben im Rahmen des Stadtumbaus

Aus Sicht des Juni 2008 werden kurzfristig im Saldo von Abriss, Rückbau und Neubau 628 Wohnungen vom Markt genommen und 344 Wohnungen aufgewertet.

Adresse	Vorhaben	Bauherr	Vorauss. Zeitpunkt	WE nach Abschluss	WE-Reduz.
W.-Seelenbinder-Str. 29-33	Komplettabriss und Neubau	MWG	2008	+20	- 30
J.-Gagarin-Str. 9-14	Abriss	Wobau	2008	0	- 72
O.-Baer-Str. 67-81	Abriss	Wobau	2008	0	- 96
Apollostr. 1, 3	Fassadensanierung, Balkonerweiterung	1954	2008	80	0
J.-Gagarin-Str. 1-18	Abriss	Wobau	2008/09	0	- 216
W.-Seelenbinder-Str. 34-40	Abriss	1954	2008/09	0	- 70
J.-Gagarin-Str. 19-27	Abriss	Wobau	Ab 2009	0	- 108
O.-Baer-Str. 1-9	Fassadensanierung	O.v.G	Ab 2010	200	0
W.-Seelenbinder-Str. 19-23	Segmentabriss, Etagenrückbau	MWG	2010/11	24	-26
W.-Seelenbinder-Str. 24-28	Segmentabriss, Etagenrückbau	MWG	2009/10	20	- 30



Mittelfristig beginnt die Entwicklung des Garagenhofes am Kirschweg. Das ca. 4,1ha große Areal wurde der Wohnungsbaugesellschaft von der „Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Kolonie Reform“ abgekauft. In einer ersten Entwicklungsetappe plant die GWG Reform den Bau altengerechter Wohnungen an der Ostseite des Areals, um der hohen Nachfrage innerhalb der Genossenschaft gerecht zu werden. Spätere Entwicklungsetappen sehen Neubauten im „typischen“ Marktsegment der Genossenschaft vor: eher kleine und preiswert mietbare Reihenhäuser für junge Familien.

Langfristig, bis 2020, sind in verschiedenen Unternehmen in einem begrenzten Umfang von in Summe gut 200 Wohnungen weitere Reduzierungen denkbar. Die Reduzierungen könnten in Folge von Aufwertungsmaßnahmen wie Etagenrückbau erfolgen. Die Entscheidungen dazu fallen aber nicht in den nächsten 5 Jahren und hängen auch von der Ausformung des neuen Stadtumbauprogramms ab.

### **Bestandsprognose 2020**

Aus heutiger Sicht ergibt sich für das Jahr 2020 folgende Angebotsbilanz

Wohnungsbestand zum Jahresende 2007	4.441 Wohnungen
Abriss und Rückbau bis 2010	648 WE
Neubau bis 2010	20 WE
Zwischensumme Wohnungsbestand um 2010	3.813 WE
Langfristiges Reduzierungspotential	200 WE

Das oben erwähnte Neubauquartier am Kirschweg wird mit seinem Neubaupotential nicht in die Bilanz integriert. Zwar erhöht sich mit dem Vorhaben das nähräumliche Wohnungsangebot erheblich und sind auch Umzüge aus Neu-Reform in das neue Quartier möglich - allerdings stellen altengerechtes betreutes Wohnen auf 2 bis 2,5 Geschossen sowie mietbare Reihenhäuser ein anderes Angebotssegment dar und werden bei einer Miete von 6-7€ überwiegend andere Nachfragergruppen ansprechen als die „typischen“ Großsiedlungsbewohner. Eine Angebots- und Nachfragebilanz über alle Wohnformen dieses nicht aus wohnungsmarktpolitischen Erwägungen abgegrenzten Plangebietes erscheint nicht sinnvoll.

## **3.3 Wohnungsnachfrage**

### **Wohnzufriedenheit**

Eine systematische Erhebung der Wohnzufriedenheit in Neu-Reform liegt nicht vor. Anhand zweier älterer Arbeiten lässt sich aber ableiten, dass die Zufriedenheit und Verbundenheit mit dem Quartier relativ hoch ist:

- In einer Befragung von 2003 im Stadtteil Reform gaben nur 9 von 61 Interviewten an, dass sie mit dem Stadtteil unzufrieden sind. Dem entsprechend hoch lag der Anteil derer, die auf jeden Fall im Stadtteil bleiben möchten – auch bei einem Wohnungswechsel. Die wichtigsten „Merkmale des Wohnumfeldes“ aus Sicht der Befragten (offene Frage ohne Antwortvorgaben)

waren der hohe Grünflächenanteil, Sauberkeit und Sicherheit. Die gute Verkehrsanbindung und die funktionierende Nachbarschaft wurden ebenfalls häufig genannt.<sup>3</sup>

- Im Jahr 2006 schätzen 2/3 von 94 im Gebietszentrum von Neu-Reform befragten Passanten die Lebensqualität der Bewohner der Großsiedlung als gut bis sehr gut ein. Nur 8% gaben hier eine schlechte bis sehr schlechte Einschätzung. Die Befragten, die nicht in der Siedlung wohnten, teilten zwar die positive Einschätzung der Lebensqualität, einen Umzug in die Siedlung konnten sich aber nur 7 von 29 vorstellen. Hier stand insbesondere das Image „Platte“ gegen solch eine Überlegung. Als Negativkriterium bei Bewohner wie Nichtbewohnern wurden die alkoholisierten Versammlungen im öffentlichen Raum benannt. Positiv dagegen schnitten die bisherigen Maßnahmen des Stadtumbaus ab.<sup>4</sup>

### Nachfrage- und Überhangprognose

Entsprechend der Annahmen zur Spannweite der weiteren Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (s. Kapitel 3) scheint folgende Spannweite der Nachfrageentwicklung bis 2020 möglich:

- Szenario 1: Der Trend der Einwohnerentwicklung der letzten Jahre setzt sich unverändert fort. (Trendszenario der Einwohnerentwicklung des Amtes für Statistik). Rund 4.900 Einwohner zählt Neu-Reform im Jahr 2020. Gleichzeitig entwickelt sich die durchschnittliche Haushaltsgröße entsprechend der Annahmen für die Gesamtstadt und umfasst im Jahr 2020 1,89 Personen pro Haushalt. Inklusiv einer angenommenen Fluktuationsreserve von 5% fänden 2.730 Wohnungen in Neu-Reform Nachfrager. Nach Umsetzung der oben benannten Maßnahmen ständen gut 1.000 Wohnungen leer.
- Szenario 3: Durch eine konzentrierte Aufwertungs- und Vermarktungsaktion der Stadtteilakteure wird der Einwohnertrend erfolgreich verändert. Durch einen reduzierten Wegzug und wachsende Zuzüge gelingt eine Stabilisierung der aktuellen Einwohnerzahl bzw. wird die aktuelle Einwohnerzahl von 6.300 bis zum Jahr 2020 wieder erreicht. Dagegen bleibt die durchschnittliche Haushaltsgröße auf Grund der eher geringen Flächen der angebotenen Wohnungen und des weiter überdurchschnittlichen Alters der Neu-Reformer unter dem Magdeburg Durchschnitt bei der aktuellen Größe von 1,7 Personen. Inklusiv der Fluktuationsreserve wäre nahezu eine Vollvermietung erreichbar.

	Einwohner	Haushaltsgröße	Wohnungsnachfrage	Fluktuationsreserve 5%	Wohnungsbedarf	Wohnungsüberhang
Szenario 1	4.900	1,89	2.600	130	2.730	1.083
Szenario 2	5.600	1,80	3.111	155	3.266	547
Szenario 3	6.300	1,70	3.700	185	3.885	72

Das Szenario 2 stellt die rechnerische Mittelvariante der Einwohner- und Haushaltsgrößenentwicklung dar.

<sup>3</sup> Schriftliche stadtweite Befragung der GEWOS im Jahr 2003. Aus dem Stadtteil Reform kamen nur Rückmeldungen aus Mehrfamilienhäusern.

<sup>4</sup> Mündliche Passantenbefragung im Rahmen der Diplomarbeit "Abriss oder Erhalt? Stadtteilbezogener Umgang mit Neubauwohnquartieren in einer schrumpfenden Stadt am Beispiel Magdeburg Neu-Reform", Sören Elvert, Universität, Leipzig November 2006.

## 4. Infrastruktur

### 4.1 Handel- und Dienstleistungen

In Neu-Reform finden sich, trotz der geringen Fußwegedistanz von rund 1.200m zum großflächigen Einzelhandel „Bördepark“, fünf Lebensmittel- bzw. Supermärkte. Drei der Märkte liegen im Zentrum des Wohngebiets, dessen Angebot auch Post, Sparkasse, Ärztehaus und Bürgerbüro, kleinere Waren- und Dienstleistungsanbieter sowie gastronomische Angebote umfasst. Darüber hinaus wird das Zentrum durch mobile Marktstände und separate Verkaufspavillons ergänzt.

Das Wohngebietszentrum von Neu-Reform wird im Zentrensystem der Landeshauptstadt als „Nahversorgungsbereich Typ A bezeichnet. „Nahversorgungsbereiche sollen insbesondere für immobile und älter Bürger die wohnortnahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs sichern.“<sup>1</sup> Aufgrund des hohen Altersdurchschnitts der Bevölkerung von Neu-Reform bekommt diese Rolle des Wohngebietszentrums ein besonderes Gewicht.

Durch mögliche zusätzliche Handelseinrichtungen abseits des Wohngebietszentrums besteht die akute Gefahr einer Entwertung des Zentrums. Nach dem Magdeburger Zentrenkonzept zählen die Nahversorgungsbereiche zu den „zentralen Lagen“ der Stadt. Zum Schutz Eingangs erwähnter Funktion der Nahversorgungsbereiche sollen gemäß dem Zentrenkonzept neue Anbieter mit zentrenrelevantem Sortiment nur noch in den zentralen Bereichen zulässig sein. Die Stadt hat mit der Baugesetzbuchnovelle vom 1.1.2007 (§ 9, neuer Abs. 2a) die planungsrechtliche Möglichkeit, das formulierte Ziel des Märktekonzeptes umzusetzen. Als zentrenrelevant einzustufen sind u.a. Sortimentsgruppen, die:

- „täglich oder wöchentlich nachgefragt werden,
- als Frequenzbringer (...) eine wichtige zentrumsbildende Funktion erfüllen, (...)
- in der Innenstadt und in den Zentren am stärksten vertreten sind, (...)
- meist in der Tasche transportiert werden können („Handtaschensortiment“).“<sup>2</sup>

Zur Frage der Zulässigkeit im neu entstehenden Quartier am Kirschweg besteht Dissens zwischen oben zitierter Aussage und den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Gartenstadt-Kolonie Reform eG als Flächeneigentümer des Garagenhofes Kirschweg. Die Genossenschaft sieht für die Entwicklung des Areals als Wohnstandort (vgl. Gliederungspunkt 3.2) die Integration von Nahversorgern als unverzichtbar an.

Die Entwicklung des Quartiers am Kirschweg wird durch die Genossenschaft wie folgt beschrieben:

- Die geplante Entwicklung eines geschlossenen Wohngebietes mit einem hohen Anteil von altengerechtem Wohnen am Kirschweg soll aus der Sicht des Investors (GWG Reform eG) eine organische Fortsetzung und Weiterführung des geschlossenen Wohnquartiers „Alt-Reform“ bilden und zwischen diesem Quartier und Neu-Reform vermitteln.
- Insofern soll dieses Gebiet auch ganz bewusst als Teil der Gartenstadt Reform entwickelt werden und in der Gegenüberstellung von historischer Substanz und neuer Qualität bilden.
- Geplant sind kleine Cluster, die in sich geschlossen sind und die in Verbindung mit Plätzen Verbindungen zwischen den Clustern bilden und dadurch eine hohe Verweilqualität wirken.

<sup>1</sup> „Magdeburger Märktekonzept 2007“, S. 70, GMA im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg, Ludwigsburg 2007.

<sup>2</sup> s.o., S. 13

- Dabei werden die Bedürfnisse der heutigen Bewohner nach innerstädtischem Wohnen in großzügigen, flexibel gestaltbaren Räumen mit hohem energetischen Standard in einem grünen Umfeld ebenso berücksichtigt, wie die, in der Tradition der „Gartenstadt Reform“ stehende Konzeption, jungen Familien und Menschen in höherem Alter gleichermaßen Wohnraum im Grünen zu nachhaltig erschwinglichen Mieten zur Verfügung zu stellen.
- Zu einem solchen geschlossenen Wohngebiet in Fortsetzung der Siedlung „Alt Reform“ gehören nach unserer Auffassung auch kleinere Dienstleister sowie ein Nahversorger, die insbesondere den älteren Mietern und Familien mit Kindern im unmittelbaren Wohnumfeld zur Verfügung stehen und für die der Weg in das Zentrum Neu-Reform zu weit ist.
- Da in ganz „Alt-Reform“ zur Zeit ein Nahversorger fehlt, wäre mit der Integration eines solchen Marktes in die Siedlung Kirschweg für beide Gebiete eine Verbesserung der Nahversorgung, gerade auch unabhängig vom Pkw gegeben. Hierdurch wird eine Bindung der Kaufkraft im unmittelbaren Wohnumfeld erreicht.
- Im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung sollte in dieser Beziehung eine Überarbeitung des bisherigen Planungsstandes für diesen Mikrostandort, ggf. auf der Grundlage eines Zusatzgutachtens der GMA erfolgen.
- Eine Ansiedlung von Dienstleistern und eines Nahversorgers würden im Bereich der nicht für die Wohnbebauung geeigneten Grenzflächen am Kirschweg und an der Hermann-Hesse-Straße eine natürliche Abgrenzungs- und Schutzfunktion zum Wohnquartier erfüllen und damit die dahinter liegende Bebauung stark aufwerten. Als Bebauung ist eine kleine, quartiersbezogene, extensive und qualitative Wohnbebauung vorgeschlagen.

Der Interessenkonflikt konnte im Rahmen des Quartiersverfahrens noch nicht eingelöst werden, sondern ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

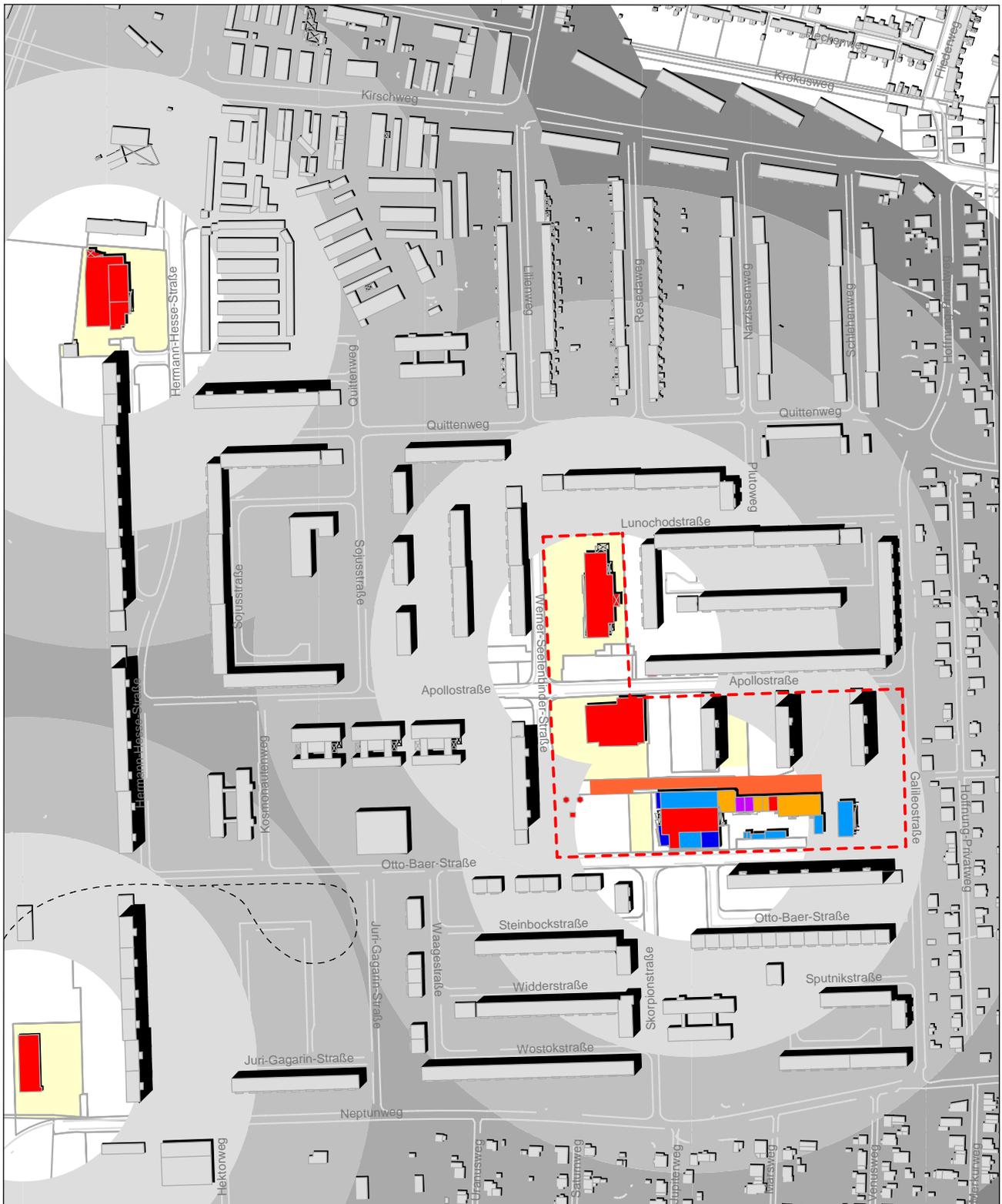
Zwar ist Leerstand in den gewerblichen Immobilien des Zentrums zu verzeichnen, dieser ist aber (noch) nicht prägend. Unsicher ist der mittelfristige Verbleib des Penny-Marktes Otto-Baer-Straße aufgrund - aus Betreibersicht - nicht ausreichender Stellplätze.

Eine zweite Gefährdung der Perspektive des Wohngebietszentrums geht von dem Eindruck einer beginnenden „Verwahrlosung“ aus. „Als weiterer wichtiger Trend im Verbraucherverhalten ist das steigende Anspruchsniveau bei abnehmender Toleranz (z.B. Beeinträchtigung durch Witterung, soziale Randgruppen, fehlende Sauberkeit) zu benennen, das eine sinkende Standort- und Unternehmensbindung („Standort-Hopping“) zur Folge hat.“<sup>3</sup>

Im Stadtplanungsamt ist derzeit eine freiraumplanerische Neukonzeption des Zentrums in Arbeit.

---

<sup>3</sup> s.o., S. 5



Plan ohne Rechtsverbindlichkeit Masstab 1:5.000  
Gebäudedarstellung nach Maßnahmenumsetzung 2010/2011



	Lebensmittel		gewerblicher Leerstand		Distanzradien Luftlinie 100-200m	Stadtteilentwicklungskonzept Neu-Reform 2020
	andere Warengruppen		Marktbereich		200-300m	
	Dienstleistungen		Kundenparkplätze und Anlieferbereiche		300-400m	<a href="#">Handel und Dienstleistungen</a>
	Gastronomie		Zentraler Versorgungsbereich laut Märktekonzept		400-500m	<a href="http://www.stephan-westermann.de">www.stephan-westermann.de</a>

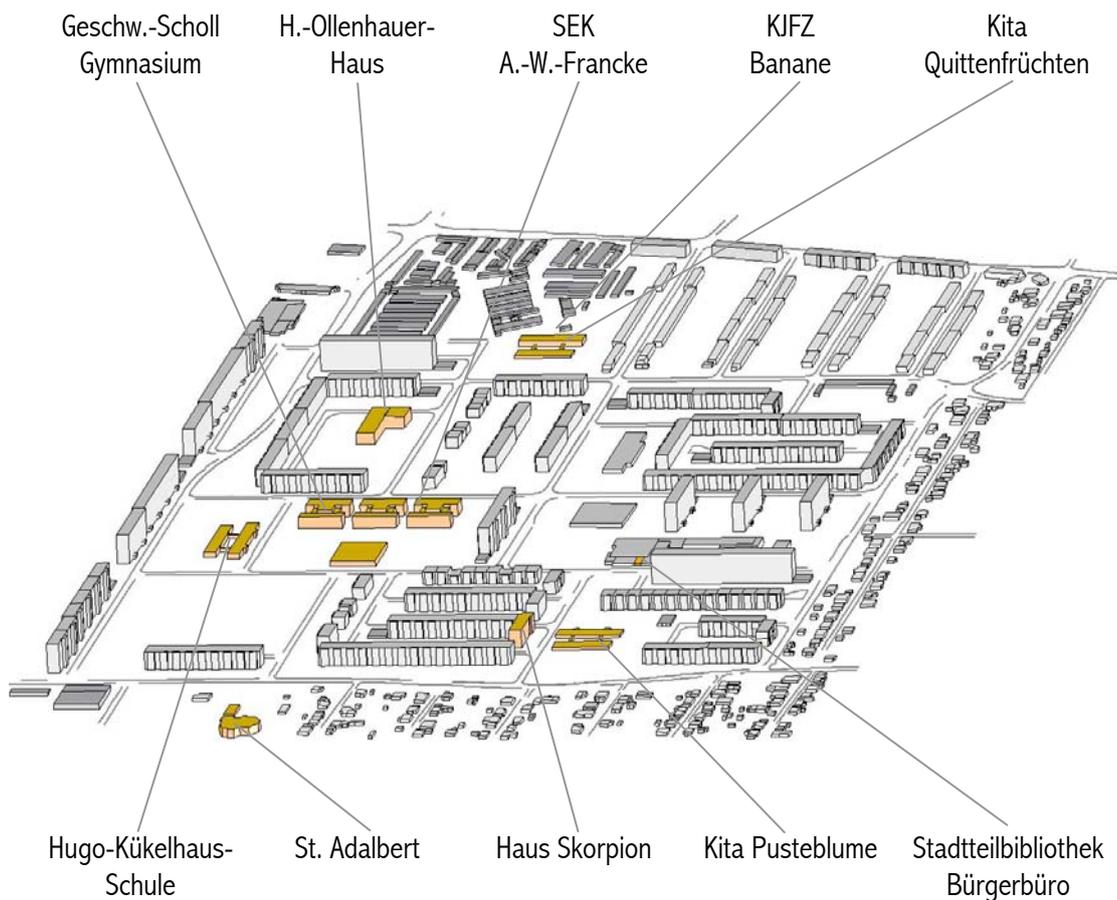
## 4.2 Gemeinbedarf

Neu-Reform weist ein breites Angebot an Gemeinweseninfrastruktur auf – insbesondere auch überquartierlich relevante Angebote. Der Stadtrat hat den Erhalt der Standorte des Gymnasiums und der Sekundarschule im Wohnquartier beschlossen, so dass die Sanierung der Objekte geplant werden kann.

Offen ist die Zukunft der Kindertagesstätte Quittenfrüchten, deren Perspektive noch von der weiteren Nachfrageentwicklung abhängt. Neue Nachfrage könnte aus der Entwicklung des Garagenhofes Kirschweg zu einem Wohnquartier erwachsen. Allerdings wird der erste Bauabschnitt die Wohnbedarfe älterer Bürger bedienen und erst spätere Bauabschnitte Angebote für junge Familien enthalten. Die Frage des Zeitpunktes wieder anwachsender Nachfrage ist demnach derzeit nicht zu beantworten. Sollte die Zukunft der Kindertagesstätte negativ beschieden werden, bestände auch für den im gleichen Objekt befindlichen Jugendclub Banane Entscheidungsbedarf zum Standort.

Einrichtung	Adresse	Träger	Bemerkung
Geschwister-Scholl-Gymnasium	Apollostraße 19	LH Magdeburg	Bestandssicher, Sanierung vorgesehen ab 2009
Sekundarschule August-Wilhelm-Francke	Apollostraße 15	LH Magdeburg	Bestandssicher, Sanierung vorgesehen ab 2009
Hugo-Kükelhaus-Schule für geistig Behinderte	Kosmonautenweg 1	LH Magdeburg	Bestandssicher, Sanierungsbedarf
Kindertagesstätte Pustebume	Skorpionstraße 7	Kita-Gesellschaft Magdeburg mbH	Bestandssicher, Sanierung mit EFRE-Mitteln ab 2008
Kindertagesstätte Quittenfrüchtchen	Quittenweg 52	Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Magdeburg e. V.	„Sanierungspriorität II“ (Bestand in Abhängigkeit der weiteren Nachfrageentwicklung)
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung Banane	Quittenweg 52	LH Magdeburg	
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung Reform	Otto Bear Straße 85	Jugendinitiativgruppe Reformer	Jugendtreffpunkt in Selbstverwaltung
Nachbarschaftstreff "Haus Skorpion"	Widderstr. 1	Volkssolidarität e.V.	
Bürgerbüro Süd	Otto-Baer-Straße 8	LH Magdeburg	Servicestelle der Stadtverwaltung
Stadtteilbibliothek	Otto-Baer-Str. 6	LH Magdeburg	
St. Adalbert Kirche	Neptunweg 13	Kat. Kirche	

Das Pflegeheim „Hilde-Ollenhauer-Haus“ der AWO in der Sojusstraße 1 bietet 80 Wohnplätze und 12 Tagesplätze. 26 Wohnplätze für Ältere bietet die Volkssolidarität im „Haus Skorpion“ in der Skorpionstraße 6.



## Auswirkungen des demografischen Wandels

Am deutlichsten zeigen sich die Auswirkungen des demografischen Wandels bei den Gemeinwesenseinrichtungen, die traditionell stark zielgruppenorientiert und angebotsexklusiv sind. Die Schließung von Kindereinrichtungen und Schulen ist eine Konsequenz des Wegbrechens der eng umrissenen Zielgruppen. Im Gegenzug sind Angebote für Senioren derzeit vielerorts die einzigen „Baumassen“, mit denen noch Stadtentwicklung im klassischen Sinne betrieben werden kann. Beide aktuellen Phänomene laufen einer demografischen Entwicklung hinterher, deren Wandel in möglicherweise kürzeren Phasen verläuft als Kreditlaufzeiten oder fördermitteltechnische Gewährleistungsfristen.

Je breiter dagegen die Zielgruppe einer Einrichtung ist, desto „sanfter“ wird sich der demografische Wandel auch in seinen zukünftigen Spitzen auswirken. Insofern sollten sich kommunale Angebote bzw. Angebote die eine öffentliche Förderung erhalten, in der thematischen und Zielgruppenorientierung erweitern.

Trotzdem gilt natürlich, wachsenden Bedarfen in der Altenbetreuung durch einen Ausbau der Angebote zu begegnen. Dazu zählt auch die Schaffung eines sicheren Umfeldes und barrierefreier Wege. Gleichzeitig müssen antizyklische Angebote unterbreitet werden. Die Frage, wo die immer rarer werdenden Familien mit Kindern ihren Wohnsitz nehmen, ist nicht zuletzt eine Frage der Betreuungsangebote.

## **4.3 Grünflächen, Sport und Spiel**

### **Öffentliche Grünflächen**

Ein zusammenhängendes System öffentlicher Grünflächen existiert in Neu-Reform nur in Ansätzen. Entlang der Herrmann-Hesse-Straße reihen sich die großflächigsten Grünbereiche aneinander. Der Eindruck einer zusammenhängenden Grünverbindung wird allerdings durch die eingezäunte Grünfläche der Hugo-Kükelhaus-Schule sowie den topografisch tiefer liegenden und eingezäunten Bolzplatz nördlich der Einmündung Apollo-Straße relativiert. Die Wegebeziehung beschränkt sich überwiegend auf straßenbegleitende Bürgersteige. Ebenso fehlt eine gestalterisch nachvollziehbare Fortsetzung der Verbindung an den jeweiligen Enden über den Neptunweg hinaus bzw. bis zum Kirschweg.

Das Wohngebietszentrum ist über einen straßenunabhängigen Fußweg erschlossen, an dessen Enden sich, in der Einmündung Werner-Seelenbinder-Straße und in der Galileostraße, jeweils eine kleinere Grünfläche befindet. Die Grünfläche im Einmündungsbereich Werner-Seelenbinder-Straße war das grüne Herzstück des Wohngebietszentrums, befindet sich aber heute in einem desolaten Zustand. Durch den Höhenversprung im Westen, Großgrün im Süden und Osten sowie Pavillons im Norden ist die Grünanlage in eine nur bedingt einsehbare „Hinterhofsituation“ geraten und in seiner Funktion längst auf die Rolle eines Treffpunktes Alkoholisierter reduziert. Hier besteht höchster Handlungsbedarf.

Die Fußgängerachse selber bedarf insbesondere im Übergang der Galileo-Straße eine eindeutiger gestalterische Führung. Ggf. gibt es für die Marktstände räumliche Alternativen zum Weg, die mehr Platz bieten und gestalterisch befriedigender sind. Die zentrale Treppenanlage zur südlichen Kaufhalle ist dringend sanierungsbedürftig bzw. im Zuge der angestrebten Barrierefreiheit mit Rampen zu ergänzen.

Über die Galileostraße hinweg besteht weiter östlich eine zum Großteil als Grünverbindung ausgebaute fußläufige Anbindung an die Leipziger Chaussee. Eine denkbare Fortsetzung der Verbindung in Richtung Westen bis zur Hermann-Hesse-Straße bzw. in die Kleingarten- und Sportareale am Westrand des Quartiers bedarf, aufgrund des quer zur Verbindung stehenden 10-Geschossers und der sich anschließenden eingezäunten Schulareale, entweder einer gestalterisch eindeutigen Führung oder einer grundhaften städtebaulichen Neuordnung.

### **Halböffentliche und gemeinschaftliche Grünflächen**

Das sich Neu-Reform trotz dieser eher bescheidenen Angebote an öffentlichen Grünflächen als durchaus grüner Wohnstandort darstellt, ist der offenen Bauweise mit großflächigen Angeboten an öffentlich nutzbaren wohnungsnahen Grünflächen auf privatem Grund und Boden geschuldet. Bisher sind erst wenige der privaten Grünflächen durch Zauanlagen faktisch wie psychologisch der Öffentlichkeit entzogen.

Nördlich der Sportplatzanlage Hermann-Hesse-Straße befindet sich ein Schulgarten der Hugo-Kükelhaus-Schule.

Die halböffentlichen Grünflächen weisen unterschiedliche Standards in Ausbauzustand und Pflege auf. Ggf. wird im Rahmen des Feinkonzeptes die Funktion und Gestaltung von Teilbereichen des wohnungsnahen Grüns thematisiert werden müssen.



Plan ohne Rechtsverbindlichkeit Masstab 1:5.000

25 50 75 100 m

	öffentliche Grünfläche		Freichflächenpotential in Folge des Stadtumbaus		Spielplatz saniert/unsaniert	<b>Stadtteilentwicklungskonzept Neu-Reform 2020</b>  <b>Fortschreibung 2008</b>  <b>Grünflächen, Spiel und Sport</b>
	"halböffentliches" Grün ohne Einfriedung		Fußgängerzone, straßenunabhängiger Fußweg		Turnhalle	
	Gemeinschaftsgrün eingezäunt				Bolzplatz	<a href="http://www.stephan-westermann.de">www.stephan-westermann.de</a>
	Verkehrsrün				Sportplatz	

## **Private Grünflächen**

Private Grünflächen im streng genommenen Sinne – Privatflächen in exklusiver Nutzung des Eigentümers – gibt es in Neu-Reform nicht. Am ehesten trifft dieser Bezeichnung noch für die über 800 Kleingärten westlich der Siedlung zu, die parallel mit dem Wohnungsbau für deren Mieter angelegt wurden. Angebot und Nachfrage in den Anlagen halten sich derzeit die Waage.<sup>4</sup> Durch die öffentliche Durchwegung der Sparten ist das Kleingartenareal auch für Anwohner ohne eigenen Garten eine wertvolle Naherholungsanlage.

Die einzigen Mietergärten im Quartier befinden sich an den Objekten Werner-Seelenbinder-Straße 19-33. Da diese Gebäudezeile grundhaft umgebaut werden soll, inklusiver eines Komplettabrisses und Ersatzneubaus, ist die Zukunft der Mietergärten offen.

## **Spielplätze**

Im Rahmen der Freiflächenentwicklungskonzeption 2007<sup>5</sup> wurden 15 private Spielplätze für die Altersgruppe 0-6 kartiert. Bis auf einen waren alle Spielplätze augenscheinlich in den letzten Jahren erneuert wurden.

Der einzige öffentliche Spielplatz befindet sich in der Herrmann-Hesse-Straße. Er wurde 2006 komplett erneuert.

Vier Ballspielplätze stehen im Wohngebiet zur Verfügung. Jeweils einer auf privatem Grund und einer auf dem Schulgelände des Gymnasiums. In direkter Nähe zum Wohngebiet, am Neptunweg, befindet sich eine Half-Pipe-Anlage.

## **Sportflächen**

Am westlichen Wohngebietsrand, hinter der 10-geschossigen Bebauung der Herrmann-Hesse-Straße, befindet sich in Trägerschaft des Sport- und Schulverwaltungsamtes eine auch vom Vereinssport genutzte Sportplatzanlage mit Großspielfeld und Laufbahn.

Mit der Schulsporthalle auf dem Gelände des Gymnasiums bzw. der Sekundarschule und der Sporthalle Neptunweg stehen im direkten Umfeld des Wohngebietes zwei Turnhallen zur Verfügung.

---

<sup>4</sup> Erläuterungsbericht zum Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans.

<sup>5</sup> „NEU-REFORM. Freiraum -Entwicklungskonzeption für den Stadtteil Neu-Reform. „Der öffentliche Raum und seine Bürger“, Büro für Architektur und Stadtplanung Brinkhoff, im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg, Magdeburg 2006.

## 4.4 Erschließung

### Verkehrerschließung<sup>6</sup>

Das komplette Netz der Erschließungs- und Stichstraßen des Wohngebietes Neu-Reform ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Ggf. besteht in einzelnen Hof- und Straßenbereichen Anlass für die Neuorganisation des ruhenden Verkehrs. Hier besteht Prüfungsbedarf im Zuge des Feinkonzeptes.

Mit Ausnahme des Wohngebietszentrums gibt es ausschließlich straßenbegleitende Fußwege. An nahezu allen Kreuzungs- und Einmündungsbereichen wurden für die Querung per Rollstuhl, mit Rollator oder Kinderwagen die Bordsteine abgesenkt. Trotzdem besteht augenfälliger Sanierungsbedarf in einigen Fußwegen.

### Medienschließung

An keinem der Mediensysteme Trinkwasser, Abwasser, Gas, Strom oder Infomedien<sup>7</sup> besteht derzeit akuter Investitionsbedarf. Dies gilt so lange, wie die derzeitige Einwohnerdichte nicht wesentliche ausdünn.

Die Leitungen verlaufen nicht in den Kellergeschossen sondern prinzipiell außerhalb der Gebäude.

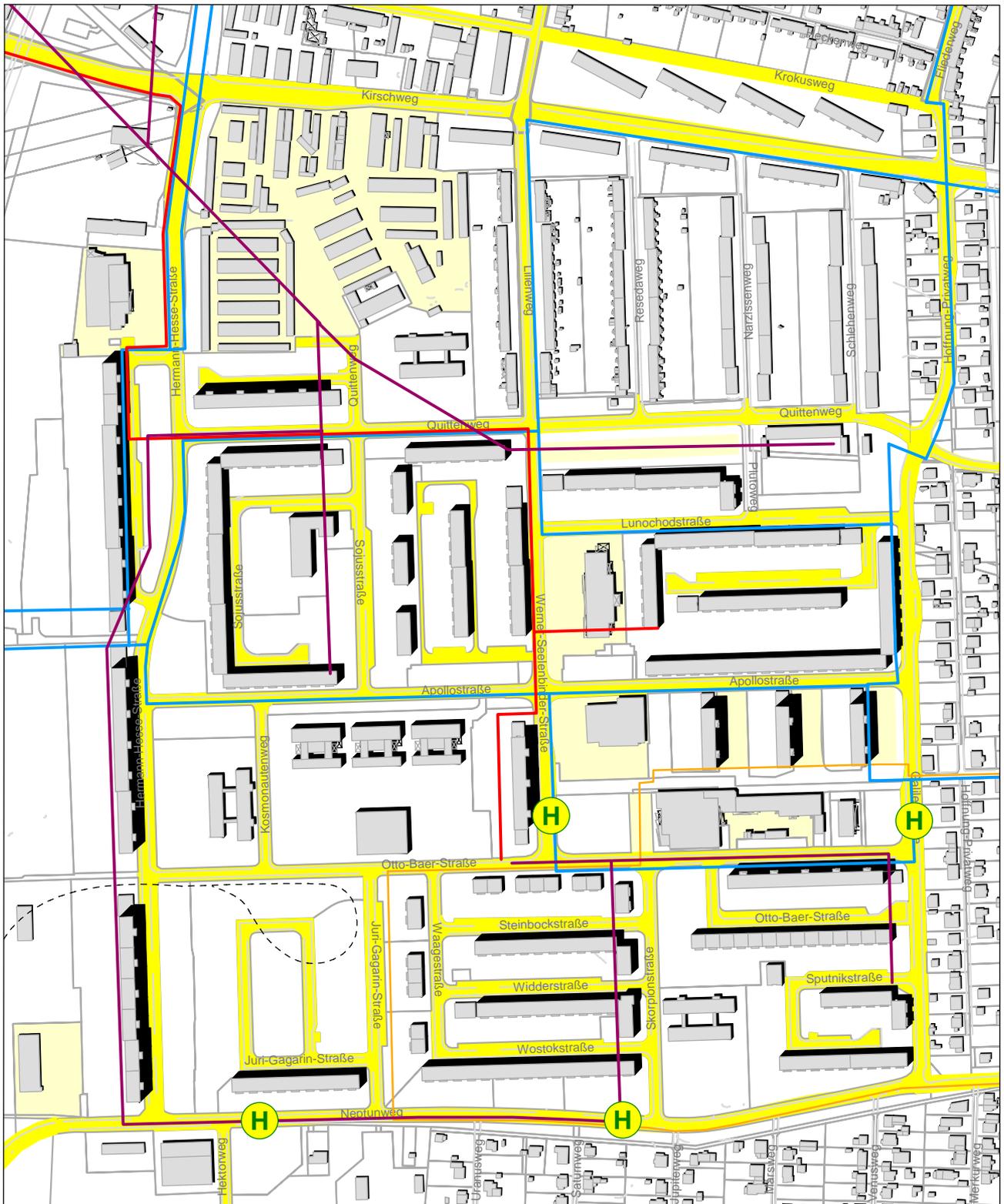
Die Erschließung für Trinkwasser und Abwasser erfolgt von der Westseite des Quartiers und verästelt sich mit abnehmenden Nennweiten der Leitungsrohre nach Osten. Im Bereich der Großsiedlung ist das Abwassernetz ein Mischsystem von Brauch- und Regenwasser.

Die Gasversorgung für Heizung und Warmwasser differenziert sich in Hoch-, Mittel-, und Niederdruckleitungen. Das Hochdrucknetz tangiert die Großsiedlung lediglich an der Westseite und hat keine unmittelbaren Hauserschließungen. Während das Mitteldrucknetz über den Kirschweg und die Hermann-Hesse-Straße das Gebiet erreicht, bindet das Niederdrucknetz Neu-Reform vom Südosten (Neptunweg und Weinbrennerallee) her an das System an.

---

<sup>6</sup> Zur Anbindung an das überquartierliche Straßen- und Radwegenetz bzw. zum Thema ÖPNV s. Kapitel 1.

<sup>7</sup> Gespräch mit den Städtischen Werken Magdeburg am 23. Januar 2008. Für die Infomedien zeichnet die MDCC Magdeburg-City-Com GmbH verantwortlich, für die Wärmeversorgung die Getec AG.



Plan ohne Rechtsverbindlichkeit Masstab 1:5.000



	Flächen für den fließenden Verkehr		Frischwasser Nennweiten ≥ 200	Stadtteilentwicklungskonzept Neu-Reform 2020  Fortschreibung 2008  <b>Verkehrerschließung und          Hauptversorgungsleitungen</b>  <a href="http://www.stephan-westermann.de">www.stephan-westermann.de</a>
	Flächen für ruhenden Verkehr und Anlieferung		Abwasser Nennweiten ≥ 400	
	Bushaltestellen		Gasmitteldrucknetz Nennweiten ≥ 300	
	geplante Straßenbahnschleife		Gasniederdrucknetz Nennweiten ≥ 300	

## 5. Leitbild der Stadtteilentwicklung

### 5.1 Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risikanalyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Vielfältige und bestandssichere Gemeinweseninfrastruktur für alle Altersgruppen</li> <li>⇒ Vielfältige Baustrukturen – vom Hochhaus mit Fernblick bis zum „überschaubaren“ Dreigeschossler</li> <li>⇒ Lebendiges Zentrum mit breiter Angebotspalette</li> <li>⇒ Bürgerbüro, Stadtteilbibliothek</li> <li>⇒ Stadtrandlage mit nahräumlichen Grün-, Garten und Sportangeboten</li> <li>⇒ Hohe Wohnzufriedenheit, hohe Identifikation funktionierende Nachbarschaft</li> <li>⇒ Gute MIV-Anbindung</li> <li>⇒ Konsens zum kooperativen Handeln der Wohnungsunternehmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Kein „Alleinstellungsmerkmal“ bzw. keine eigene „Marke“ unter den Magdeburger Großsiedlungen</li> <li>⇒ Wenig Grundrissvielfalt –uniformes Wohnangebot (Bauserien P2, M10)</li> <li>⇒ Aktuell schlechte ÖPNV-Anbindung</li> <li>⇒ Image „Platte“</li> <li>⇒ Gestalterische und funktionale Mängel im öffentlichen und halböffentlichen Raum – insbesondere im Zentrum</li> <li>⇒ Überalterung</li> <li>⇒ Abwanderung</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Ergänzende Neubauwohnungen auf Abrissgrundstücken und am Kirschweg</li> <li>⇒ Direkte Straßenbahnanbindung</li> <li>⇒ Nachräumlicher Zuwachs an Arbeitsplätzen durch Ausbau des Gewerbegebietes Osterweddingen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Diskrepanz zwischen Wohnraumangebots- und Nachfrageprognose</li> <li>⇒ Konkurrierende Neubauwohnungen am Kirschweg</li> <li>⇒ Konkurrierende Nahversorger schwächen Gebietszentrum</li> <li>⇒ Anstehender Generationenwechsel geht mit sozialen Verwerfungen einher</li> <li>⇒ Vielgeschossiger reagieren sensibel auf Veränderungen in der Nachbarschaft</li> </ul>

Aus den Stärken und Chancen werden in einem nächsten Schritt mögliche Zielgruppen abgeleitet.

Die Schwächen und Risiken führen zu Handlungsfeldern, die deren Abbau oder Vermeidung zum Ziel haben.

In der nachfolgenden Planungsphase des Feinkonzeptes werden jeweils untersetzende Maßnahmen definiert.

	Zielgruppen bei Nutzung der Stärken/Chancen			
Handlungsfelder zum Abbau der Schwächen / Risiken				
		Maßnahmen		

## 5.2 Zielgruppen

Wen sprechen die aktuellen und potentiellen Stärken des Gebietes an?



### Zielgruppe 1: Alte „pflegen“<sup>1</sup>

Die „Alten“ ab 65 Jahre sind derzeit die dominierende Bevölkerungsgruppe im Gebiet. Mehr als jeder Dritte Neu-Reformer ist im Rentenalter. Zum 31.12.2007 wohnten 1.413 ‚junge Alte‘ zwischen 65 und 75 Jahre in Neu-Reform. Weitere 734 Menschen über 75 Jahre zählten zu den mittel Alten und ‚alten Alte‘. Die Trendprognose des Amtes für Statistik geht davon aus, das im Jahr 2020 831 Menschen zwischen 65 und 75 Jahre sowie 1.076 Menschen über 75 Jahre im Gebiet leben würden.

Die alten und älteren Neu-Reformer gehören oftmals der Erstbeziehergeneration an. Sie leben seit rund 30 Jahren in Neu-Reform, fühlen sich hier wohl und sind hier sozial integriert. **Sie wollen im Gebiet bleiben.**

Um dies möglichst vielen möglichst lange zu ermöglichen, sind die Wohnungen, die Wohnhäuser, das Wohnumfeld und die Infrastruktur gemäß derer Bedürfnisse zu optimieren:

- Barrierearm
- Orientierungsreich
- sicher (Verkehrssicherheit, Bewegungssicherheit, psychologische Sicherheit)
- Nahräumlich versorgt (Handel, Dienstleistungen, Gesundheit)
- Integriert (funktionierende Nachbarschaften und Netzwerke fördern, soziale und kulturelle Angebote)



### Zielgruppe 2: Generation 50+ halten („Best Ager“)

Zum 31.12.2007 wohnten 1.472 Menschen im Alter zwischen 50 und 65 Jahre in Neu-Reform. Diese Altersgruppe stellt ein weiteres knappes Viertel der Gesamteinwohnerzahl. Allerdings gehörten auch 2/3 der Wegzieher des Jahres 2007 dieser Altersgruppe an! Die so genannten „Best Ager“ sind im Wesentlichen der Grund für das starke negative Wanderungssaldo der Großsiedlung. Ändert sich am Wanderungsverhalten der Generation 50+ nichts, werden im Jahr 2020 nach dem Trendszenario noch 734 Bewohner zwischen 50 und 65 Jahre in Neu-Reform leben.

### **In der Umwerbung der 50 bis 65 jährigen liegt das größte Potential einer kurzfristigen Trendänderung in der Bevölkerungsentwicklung.**

Zentral für diese Altersgruppe ist die Sicherheit einer Langfristperspektive im Quartier. „Will und kann ich in diesem Quartier/in dieser Wohnung alt werden?“ Sie wollen definitiv nicht zu den Alten gerechnet werden, sondern treffen die Entscheidung über einen eventuellen Umzug so lange sie sich jung fühlen.

---

<sup>1</sup> Im klassischen Sinne „gepflegt“ werden müssen im statistischen Mittel heute erst die Alten ab 85 Jahre

Hier gilt, komfortables Wohnen mit gesicherter Langfristperspektive anzubieten:

- Bestandsichere Adressen und Quartiere im Stadtumbau bewerben,
- Individuelle Anpassungswünsche unterstützen,
- Sozial „repräsentatives“ Milieu stützen,
- Komfort bieten, „Wohnen-Plus“.
- ...

### **Zielgruppe 3: Junge locken!**

16% der Neu-Reformer sind junge Erwachsene unter 35 Jahre. Nur 2% zählen zu den Jugendlichen, 9% zu den Kindern. Die Trendprognose geht davon aus, dass sich an diesen Anteilen nichts Wesentliches ändert. Im Gebiet wohnen – relativ zu den ältern Bürgern – heute wie morgen nur wenige Junge. Soll in Neu-Reform eine durchmischte Nachbarschaft sowie eine stabile und ausgewogene Nutzung der vielfältigen Infrastruktur erreicht werden, müssen mehr junge Familien ins Gebiet gelockt werden.

### **Um dies zu erreichen, müssen Eltern Angebote preiswerten Wohnens in kinderfreundlichem Milieu unterbreitet und Zuzugsargumente geliefert werden:**

- Sozial stabiles Umfeld (positives Sozialisationsmilieu der Kinder aber auch als Kontaktfeld und zur Netzwerkbildung für Eltern, insbesondere Alleinerziehende),
- Wohnangebote, die flexible Raumnutzungen gemäß der wandelnden familiären Bedürfnisse ermöglichen und viel Fläche für wenig Geld bieten,
- Gute, nähräumliche, verlässlich abrufbare Kinderbetreuung (um Eltern die Teilhabe am Erwerbs, Kultur- und Sozialleben zu ermöglichen),
- Gute (und gut beleumdete) Bildungsangebote für Kinder,
- Kindgerechtes und sicheres Wohnumfeld.

### **Weitere mögliche Zielgruppen**

Empfohlen wird, Strategien und Angebote auf oben umrissene drei Zielgruppen zu konzentrieren. Neu-Reform verfügt aber über Potentiale zur Werbung weiterer Zielgruppen, die mittels besonderer Angebote oder einer besonderen Ansprache zu einem vielfältigen Quartier beitragen können.

- Preiswertes Wohnen für Haushaltsgründer und Studenten,
- Temporäres Wohnen für Beschäftigte der Uniklinik,
- Barrierefreies oder Servicewohnen für Behinderte / Familien mit behinderten Mitgliedern.



### 5.3 Leitbild

Die Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risikenanalyse mit den daraus abgeleiteten Zielgruppen gibt den Korridor einer Leitbildformulierung vor. Die Kernaussagen der Analyse sind:

1. Neu-Reform soll aus Sicht der im Quartier vertretenen Wohnungsunternehmen als Wohngebiet mit einem Angebot von rund 4.000 Wohnungen langfristig erhalten bleiben. Dazu muss Neu-Reform im Kontext der Magdeburger Quartiere, insbesondere der Großsiedlungen, als eine eigene Marke entwickelt werden.
2. Die Landeshauptstadt unterstützt die Langfristperspektive des Wohngebietes durch die Bestandszusage der schulischen und vorschulischen Infrastrukturangebote im Gebiet sowie die Anbindung Neu-Reforms an das Straßenbahnnetz.
3. Die stabilen Infrastrukturangebote sind insbesondere für behinderte und nichtbehinderte Kinder und Jugendliche von Bedeutung. Die heutige Bewohnerstruktur wird dagegen von den Älteren und Alten dominiert, die stark mit dem Gebiet verwurzelt sind und hier bleiben wollen. Beide Faktoren sprechen dafür, sich bei der Leitbildformulierung nicht zielgruppenexklusiv zu orientieren, sondern alle Lebensphasen zu berücksichtigen.

Neu Reform ist ein vielfältiges und sicheres Stadtquartier für alle. Neu-Reform bietet eine breites Angebot an Wohn-, Freizeit und Bildungsangeboten für die Jüngsten wie die Ältesten. Menschen jeden Alters und jeder Konstitution können gleichberechtigt und selbstständig in Neu-Reform leben - Alte wie Junge, Behinderte und Nichtbehinderte, Kranke und Gesunde, Deutsche und Nichtdeutsche. Neue Investitionen verfolgen konsequent die Ziele der Barrierefreiheit, der Multifunktionalität, der sozialen Integration und des generationenübergreifenden Ansatzes.

Folgende Gestaltprinzipien werden zur Vereinbarung vorgeschlagen:<sup>2</sup>

1. Offen für alle sozialen Gruppen
2. Flexibel in der Nutzung
3. Überschaubar
4. Selbsterklärend
5. Robust und Fehlerverzeihend
6. Komfortabel auch bei körperlichen oder geistigen Defiziten
7. Integrierend durch richtige Dimensionierung für klein/groß / jung/alt
8. Sensitiv Erfahrbar

---

<sup>2</sup> Prinzipien des „Universal Design“. Das internationale Gestaltkonzept des „Universal Designs“ wird in der Produktgestaltung, der Architektur und des Städtebaus weltweit angewandt. Das Leben wird als Kontinuum aufgefasst, bei dem alle Lebensphasen fließend ineinander übergehen. Dementsprechend soll es keine Spezialgestaltungen für Kinder, Alte, Kranke, Behinderte usw. geben, sondern jeder soll alles nutzen können.

## 5.4 Angebotsorientierte Handlungsfelder

Zum Abbau der Schwächen des Gebietes und zur Vermeidung der Risiken bieten sich sieben Handlungsfelder zur Verbesserung der Angebote im Quartier an.

### I. Schaffung von „Alleinstellungsmerkmalen“

Zur Profilierung Neu-Reforms als Wohnadresse in Magdeburg bieten sich weniger bauliche oder infrastrukturelle Merkmale an als vielmehr zielgruppenspezifische Serviceangebote: Hier finden junge Familien einen zentral organisierten Babysitterservice, eine Leihoma oder eine Tauschbörse für Kinderkleidung. Hier stehen Spielwohnungen zur Verfügung. Die Vermieter bieten einen Blumen-Gieß-und-Briefkasten-Leerungs-Service für Verreiste. Jede Wohnung ist mit Breitbandkabel ausgestattet. Man wohnt zwar in der Etage, aber es gibt Car-Ports in Wohnungsnähe. Bei körperlichen oder geistigen Einschränkungen hilft eine Wohnberatung kleinere Umbauten oder Serviceleistungen zu organisieren, die einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung ermöglicht. Ein Wäscheservice, eine Kontaktbörse in der Nachbarschaft oder eine mobile Wohnbegleithilfe<sup>3</sup> bieten individuelle Dienstleistungen und soziale Ansprache gleichermaßen.

### II. Differenzierung der Wohnungsangebote

Ausgehend von der These, dass der prognostizierte Leerstand nach Trend nur durch Zuzug aufgrund besonderer Wohnangebote vermieden werden kann, müsste sich rund 30% der Wohnungsangebote in Neu-Reform durch besondere bauliche oder Servicebausteine (s. Handlungsfeld 1) aus der Masse des industriellen Wohnungsbaus der Stadt herausheben.

Für wohnungssuchende Neubürger sind – in der Architektur erkennbar - bis 2010 rund 5% des Bestandes als „neue“ Wohnangebote zu identifizieren.

Ergänzender Wohnungsbau mit „neuen“ Angebotssegmenten wird von der Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Reform auf dem Garagenhof Kirschweg Ecke Hermann-Hesse-Straße geplant. Mittel- bis langfristig sind bis zu 500 Mietwohnungen möglich. Geplant ist niedriges, kleinteiliges Wohnen in Form von Reihenhäusern mit 90 bis 100qm Wohnfläche für ab 6€/qm sowie spezielle Wohnangebote für Ältere. Das neue Quartier wird dann eine Ergänzung darstellen, wenn die städtebauliche und infrastrukturelle Verzahnung mit der Großsiedlung gelingt, ohne dass eine wesentliche Angebotskonkurrenz durch überschneidende Marktsegmente entsteht.

### III. Aufwertung des Zentrums

Das noch vitale, aber in Ansätzen verwaarloste Gebietszentrum bedarf einer grundhaften Aufwertung. Zu diesem Handlungsfeld zählen:

- der barrierefreie Umbau der Hauptwegeachsen, die Klärung von Blickachsen und Verbesserung der Logik der Wegführung.
- die Neusortierung der Funktionen, insbesondere des ruhenden Verkehrs und der Marknutzung.
- die Neugestaltung des Brunnenplatzes und der zentralen Grünanlage.
- der bauleitplanerische Ausschluss konkurrierender Nahversorger abseits des Zentrums.

---

<sup>3</sup> s. Preis Soziale Stadt 2006

#### **IV. Aufwertung des Wohnumfeldes**

Das Wohnumfeld zeigt heute sehr unterschiedliche Qualitäten – neue und hochwertig gestaltete Abschnitte, schlichtes Abstandsgrün und Rudimente der Originalfreiraumgestaltung der 1970er Jahre bieten sehr wechselhafte Raumeindrücke und Nutzungsangebote. Sinnvoll erscheint die

- Prüfung und ggf. Neuorganisation der Stellplatzsituation, in Teilräumen inklusive der Option partieller Grundstücksneuordnung;
- freiraumplanerische Differenzierung und Zonierung der Räume;
- Festlegung der Flächennachnutzung nach Abriss von Wohngebäuden.

#### **V. Vermeidung sozialer Segregation**

Neu-Reform gilt als sozial stabiles Wohngebiet. Im Ranking der Stadtteile des Dezernates für Jugend, Soziales und Gesundheit liegt Neu-Reform bei den entsprechenden Indikatoren im Durchschnitt aller Stadtteile. Dieser Vorteil bei der Entwicklung des Quartiers ist aber kein Selbstläufer, insbesondere bei dem anstehenden Generationenwechsel in der Mieterschaft. Folgende Themen stehen in dem Handlungsfeld an:

- Beachtung der besonderen Sensibilität der Vielgeschossiger bezüglich des sozialen Miteinanders im Haus. Gegebenenfalls werden eine besondere Belegungspolitik und/oder baulich und serviceorientierte Maßnahmen erforderlich.
- Unterstützung nachbarschaftlicher Netzwerke z.B. in Form der Bürgerinitiative „Jung und Alt für Reform“
- Installation eines Stadtteilmanagements, ggf. auch in Verantwortung der Wohnungswirtschaft.
- Eine direkte Ansprache der Trinker im Zentrum, mindestens mit dem Ziel der Erhöhung der wechselseitigen Akzeptanz mit und Sensibilität gegenüber den Anwohnern und Kunden.<sup>4</sup>

#### **VI. Imagearbeit**

Das Handlungsfeld „Imagearbeit“ hat die Etablierung einer Marke Neu-Reform unter den Wohnquartieren der Landeshauptstadt zum Ziel. Dazu kann an vorhandene Ansätze angedockt werden wie die aktive Bürgerinitiative, den Logowettbewerb von November 2006 oder den Imagefilm der SEK „Neu (in) Reform“.

Zentrales Element muss aber ein alles verbindendes Leitbild sein, das Einzelaktionen, die Vielfalt der Akteure oder die mögliche Spannweite der Medien für Außenstehende nachvollziehbar zusammenfasst. Insofern sollte die Marke Neu-Reform nicht eng und damit ausschließend sondern weit und viele Ansätze integrierend gesetzt werden.

Methodische Ergänzungen zu den vorhandenen Ansätzen bei der Imagearbeit können sein:

- Vereinbarung eines Gestaltungsleitfadens per Selbstbindungsbeschluss für Gebäude- und Flächeneigentümer im Gebiet.
- Die Berufung eines Bürgerbeirates o.ä. zur Prüfung der Umsetzung des Leitfadens
- Die Beteiligung der Magdeburger Hochschulen bei der Untersetzung der Marke mit konkreten und neuen Angeboten (Ideenwettbewerb o.ä.)

---

<sup>4</sup> s. Projektbeispiel Stuttgart-Rot in „Dokumentation des Wettbewerbes Preis Soziale Stadt 2006“.

## 6. Weiteres Vorgehen

Mit Vorlage des zwischen Wohnungswirtschaft, Städtischen Werken und Baudezernat abgestimmten **Grobkonzeptes** schließt die **Phase 1** der Stadtteilentwicklungsplanung Magdeburg Neu-Reform ab.

In der nun anstehenden **Phase 2** sollen die konzeptionellen Aussagen und formulierten Handlungsfelder hinsichtlich ggf. erforderlicher teilräumlicher Vertiefungen und einer detaillierten Maßnahme-, Kosten- und Zeitübersicht zu einem **Feinkonzept** weiter entwickelt werden. Ebenso ist die Bürgerbeteiligung und -information Bestandteil der Phase 2. Konkret wird vorgeschlagen

- Die Durchführung einer Ämterrunde zur Sammlung von Maßnahmen.
- Die Durchführung einer Gemeinwesenkonferenz mit Trägern der Gemeinwesenarbeit im Quartier.
- Durchführung einer Bürgerversammlung zur Vorstellung des Grobkonzeptes und Werbung um Mitarbeit.
- Durchführung zweier öffentlicher Spaziergänge in einem jeweils anderen Bereich des Quartiers um Stärken und Missstände aus Anwohnersicht zu kartieren.
- Begleitende Pressearbeit.
- Die Entwicklung eines Kommunikationskonzeptes zur zielgenauen Ansprache der identifizierten Hauptzielgruppen.
- Die Zusammenstellung einer Maßnahme- Kosten, Finanzierungs- und Zeitplanung.
- Die Recherche nach Finanzierungsquellen und Fördermöglichkeiten für Aufwertungsmaßnahmen im Quartier.

# Feinkonzept zur Stadtteilentwicklung Magdeburg Neu-Reform

Dezember 2008



**Büro Stephan Westermann**  
Stadt- und Landschaftsplaner  
Berlin / Magdeburg

NEU REFORM *in* NEUER FORM



# **Stadtteilentwicklungsplanung Magdeburg Neu-Reform**

## **Feinkonzept**

**Dezember 2008**

### **Auftraggeber**

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt  
An der Steinkuhle 6 D-39128 Magdeburg

### **Auftragnehmer**

Büro Stephan Westermann  
Stadt- und Landschaftsplaner

Levetzowstraße 19 D-10555 Berlin  
FON 030 – 21 89 447 FAX 030 – 23 62 98 70

Hegelstraße 39 D-39104 Magdeburg  
FON 0391 - 59 82 209 FAX 0391 – 59 82 100

[www.stephan-westermann.de](http://www.stephan-westermann.de)  
[info@stephan-westermann.de](mailto:info@stephan-westermann.de)

in Zusammenarbeit mit

Ursula Grüning  
Freie PR-Beraterin

Gutshofstraße 14 D - 13465 Berlin  
FON 030 – 40 10 83 20

[gruening.u@web.de](mailto:gruening.u@web.de)



# Stadtteilentwicklung Magdeburg Neu-Reform - Feinkonzept

## Inhalt

<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Methodik .....</b>	<b>5</b>
1.1 Grobkonzept .....	5
1.2 „Kinderfreundlichkeitswerkstatt“ .....	6
1.3 Feinkonzept.....	7
<b>2. Kommunikationskonzept .....</b>	<b>9</b>
2.1 Situationsanalyse.....	10
2.2 Fazit.....	12
2.3 Beteiligte .....	13
2.4 Kommunikationsziele.....	14
2.5 Positionierung .....	14
2.6 Themen .....	15
2.7 Botschaften .....	15
2.8 Strategie .....	17
2.9 Kreative Leitidee .....	17
2.10 Maßnahmen .....	17
2.11 Zeitplan und Umsetzung .....	20
2.12 Evaluationsmöglichkeiten .....	20
<b>3. Maßnahmepool .....</b>	<b>21</b>
<b>4. Aktuelle Fördermittellandschaft der Stadtteilentwicklung .....</b>	<b>37</b>
<b>5. Empfehlungen für das weitere Vorgehen .....</b>	<b>39</b>
<b>Anlage: Untersetzung der Maßnahmen .....</b>	<b>40</b>



## Vorbemerkung

Das vorliegende Feinkonzept zur Entwicklung der ältesten Magdeburger Grobsiedlung, dem im Süden der Landeshauptstadt gelegenen Quartier Neu-Reform, stellt die zweite von zwei Konzeptphasen dar.

In der ersten Phase wurde ein Grobkonzept erstellt. Hier ging es im Wesentlichen darum mit den im Quartier vertretenen Immobilienbesitzern auf Basis einer Stärken-Schwächen-Analyse die Entwicklungsperspektive der jeweiligen Bestände an Gebäuden, Grundstücken und Leitungen unter dem Eindruck des demografischen Wandels auszuloten.

„Alle Wohnungsunternehmen sprachen sich für eine Aufwertungsinitiative und gegen weitere umfangreiche Abrissmaßnahmen aus. Durch Investitionen, Stadtteilmanagement und Marketingaktionen soll der negative Trend der Einwohnerentwicklung gestoppt werden und mittelfristig ein Wanderungsgewinn erzielt werden.

Nicht beantwortet werden kann auf Ebene der Stadtteilplanung die Frage, auf Kosten welches Marktsegmentes oder anderen Teilraumes diese Zuwanderung zu erzielen ist. In einer bestenfalls stagnierenden Stadt geht der Zuzug in ein Quartier zwangsläufig mit Wegzug aus einem anderen Quartier einher. Hier fehlen aktuelle gesamtstädtische Abschätzungen, die Investitionsentscheidungen in den lokalen Wohnungsmarkt auf Basis einer Angebots- und Nachfrageanalyse zulassen.“<sup>1</sup>

Erstmals in Magdeburg und parallel zu Neu-Olvenstedt wurden die Abstimmungsergebnisse zum Stadtumbau zwischen Privatwirtschaft und öffentlicher Hand in einem Vertrag fest gehalten.

Die Untersetzung dieser Zielplanung durch konkrete Maßnahmen und Vorhaben war zentraler Inhalt der zweiten Konzeptphase, dessen Bericht hiermit als „Feinkonzept“ vorliegt. Leitbild, Handlungsfelder und Inhalte der Quartiersvereinbarung wurden vorgestellt und mit weiteren Ämtern, Vertretern von Gemeinweseneinrichtungen und den Bürgern diskutiert.

Im Wesentlichen wurden die Inhalte des Grobkonzepts dabei bestätigt. Deutlich wurde aber vor allem das Interesse der Bewohnerschaft an der Entwicklung ihres Quartiers. Die Versammlung und die Spaziergänge stießen auf reges Interesse. Per Post und E-Mail setzte sich die Kommunikation nach den Veranstaltungen fort.

Ergänzend zum Grobkonzept enthält das Feinkonzept ein Kommunikationskonzept zur systematischen Öffentlichkeitsarbeit und Imageprofilierung sowie eine Liste mit knapp 60 Einzelmaßnahmen, die, soweit möglich, mit Kostenschätzungen und Finanzierungsvorschlägen untersetzt sind.

Die Konzeptphase der Quartiersentwicklung ist abgeschlossen. Nun gilt es, die bisher erreichte öffentliche Aufmerksamkeit und überwiegend positive Stimmung zu nutzen, um dem gesetzten Ziel näher zu kommen: Neu-Reform als zukunftsfähiges und dauerhaft nachgefragtes Wohnquartier in der Landeshauptstadt zu platzieren.

---

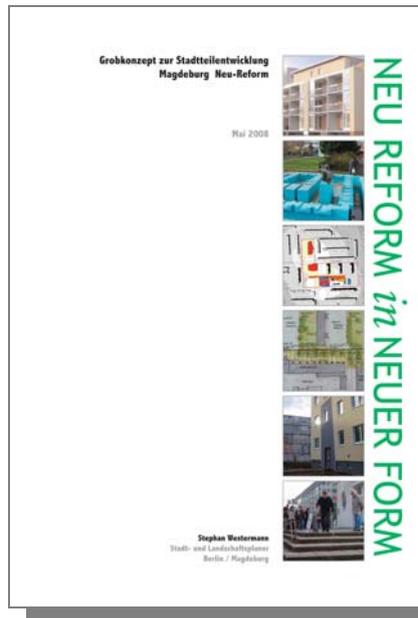
<sup>1</sup> „Stadtteilentwicklungsplanung Magdeburg Neu-Reform – Grobkonzept“, Vorbemerkung Seite 1, Mai 2008.



# 1 Methodik

## 1.1 Grobkonzept

Im Rahmen der ersten Phase der Stadtteilentwicklung Magdeburg Neu-Reform entstand im Mai 2008 das „Grobkonzept“. Nach der Analyse der Ausgangsbedingungen sowie der Diskussion von Szenarien der Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung im Quartier bis zum Jahr 2020, wurde ein **Leitbild für die Stadtteilentwicklung** in den nächsten Jahren entwickelt. Das Grobkonzept orientiert dabei auf drei Zielgruppen, die auch im Mittelpunkt des hier folgenden Kommunikationskonzeptes stehen. Begleitet wurde die Erarbeitung des Konzeptes durch vier Lenkungsrounds in denen die Strategien mit den vor Ort vertretenen Wohnungsunternehmen, den Städtischen Werken Magdeburg, den Verkehrsbetrieben und Vertretern des Baudezernates abgestimmt wurden.



**Leitbild:** „Neu Reform ist ein vielfältiges und sicheres Stadtquartier für alle. Neu-Reform bietet ein breites Angebot an Wohn-, Freizeit und Bildungsangeboten für die Jüngsten wie die Ältesten. Menschen jeden Alters und jeder Konstitution können gleichberechtigt und selbstständig in Neu-Reform leben - Alte wie Junge, Behinderte und Nichtbehinderte, Kranke und Gesunde, Deutsche und Nicht-deutsche. Neue Investitionen verfolgen konsequent die Ziele der Barrierefreiheit, der Multifunktionalität, der sozialen Integration und des generationenübergreifenden Ansatzes.“<sup>2</sup>

Die im Gebiet vertretenen Wohnungsunternehmen, die Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie die Magdeburger Verkehrsbetriebe haben sich im August 2008 gemeinsam mit der Landeshauptstadt im Rahmen einer **Quartiersvereinbarung** vertraglich zur Umsetzung des Grobkonzeptes verpflichtet. Dieser städtebauliche Vertrag nach § 171c BauGB sichert eine hohe Verbindlichkeit des gemeinsamen Vorgehens.

Durch den Vertragsschluss soll zudem der lokalen Politik und den Fördermittelgebern signalisiert werden, dass die Akteure die zukünftige Stadtteilentwicklung in Neu-Reform gemeinsam und in gegenseitiger Absprache gestalten wollen – als Voraussetzung einer nachhaltigen Quartiersentwicklung.



<sup>2</sup> „Stadtteilentwicklungsplanung Magdeburg Neu-Reform – Grobkonzept“, Seite 34, Mai 2008.

## 1.2 Kinderfreundlichkeitswerkstatt

Im Mai und Juni 2008 fand parallel zum Prozess der Stadtteilentwicklungskonzeption im Rahmen einer Doktorarbeit<sup>3</sup> und in Kooperation mit dem Stadtplanungsamt ein Kinderbeteiligungsverfahren in Neu-Reform statt. Das Verfahren war in drei Schritte gegliedert:

1. In „Kinderpartizipations-Projekttagen“ erforschten und beplanten Kinder von Neu-Reform ihren Stadtteil. Am 14. Mai war Forschertag. Die Kinder durchstreiften ihr Quartier und hielten mit Fotoapparaten und Zeichnungen fest, was ihnen wichtig war. Am 15. Mai wurden die Befunde des Vortages in Ideen umgesetzt. Anhand von Modellen wurden Orte für Kinder von Kindern entworfen.



2. Am 27. Mai trafen sich Stadt- und Landschaftsplaner im Magdeburger Rathaus um die Ergebnisse der Kinder Partizipation zu professionellen Entwürfen und/oder zu Empfehlungen zur Quartiersentwicklung weiter zu qualifizieren. Stadträte und Wohnungswirte waren eingeladen, sich in dieser Phase zu beteiligen.



3. Am 19. Juni fand im Baudezernat eine abschließende Tagung zum Thema statt. Experten, Planer und Gebietsakteure diskutierten über theoretische Ansprüche an eine kinderfreundliche Stadtplanung sowie über konkrete Aspekte in Neu-Reform.

Folgendes haben die Kinder sich für Neu-Reform gewünscht:

<p><b>sichere Wegeführungen:</b> Fahrradwege gesicherte Übergänge über die Straßen in Form von Brücken, überdachte Übergänge und Zebra-streifen</p>	<p><b>Sauberkeit für sich und andere Bewohner:</b> Bänke und Mülleimer innerhalb der Wohnviertel Kinder und Erwachsenen- „Dixi“ Toiletten auf öffentlichen Plätzen „Säufer-Ecke“ (einen abgeschirmten Platz für die Betrunkenen)</p>
<p><b>Aktionsorte für sich:</b> Graffitiwände Feuerstellen, Lagerfeuerplätze Seilbahn, Tunnelanlage Sinnespfad aus unterschiedlichen Materialien und Pflanzen Kletterwände z.B. auf der Rückseite des Edeka-Markts Matschkuhle, Brunnen, Teich (Zugang zum Teich)</p>	<p><b>Rückzugsorte für sich:</b> Sitzcken mit Schattenspender aus Segeltüchern Vorrichtungen für Hängematten Liegewiesen ohne Hundekot Wiederbelebung der Schulgärten grüne Tipis aus Weidenzweigen ruhige Erholungsinseln zum Träumen Sitzgelegenheiten aus Baumstümpfen Baumhäuser</p>

<sup>3</sup> Doktorandin Frau Gilmore von der Universität Hannover.

### 1.3 Feinkonzept

Die im Grobkonzept beschlossenen Handlungsfelder wurden im Feinkonzept mit konkreten Maßnahmen untersetzt. Die Öffentlichkeitsarbeit erfolgte dabei in Form einer Ämter- und Gemeinwesenakteursrunde, einer Bürgerversammlung sowie zweier Quartiersspaziergänge.

**Ämterrunde:** Am 25. September wurde im Baudezernat der Stadt Ämtern und Fachbereichen der Stadtverwaltung sowie sozialen und gemeinnützigen Einrichtungen das Grobkonzept vorgestellt. Die Akteure waren gebeten, ihrerseits geplante Maßnahmen mitzuteilen und auf Handlungsbedarfe und Defizite im Stadtteil aufmerksam zu machen.

**Bürgerversammlung:** Am 29. September 2008 fand eine Bürgerversammlung im Geschwister-Scholl-Gymnasium statt. Über Flyer und Zeitungsannoncen wurden Bürger zur Präsentation des Grobkonzeptes eingeladen. Die Veranstaltung stieß auf reges Interesse. Etwa 80 Personen informierten sich über die Inhalte der Quartiersvereinbarung und des Grobkonzeptes und diskutierten über Aspekte der Siedlungsentwicklung.

NEU REFORM *in* NEUER FORM

**Einladung zur Bürgerversammlung**  
zur Quartiersvereinbarung Neu-Reform

Sie haben es vielleicht schon in der Zeitung gelesen. Die Vermieter, Versorgungsunternehmen und die Magdeburger Verkehrsbetriebe haben mit der Stadt einen Vertrag zur langfristigen Sicherung und Entwicklung von Neu-Reform abgeschlossen.

Am 29.09.2008 um 18.00Uhr im Mehrzweckraum von Haus A des Geschwister-Scholl-Gymnasiums in der Apollostr. 19 möchten wir Ihnen die Vertragsinhalte vorstellen und mit Ihnen diskutieren.

Und mehr noch. Der Vertrag regelt nur den groben baulichen Rahmen der Entwicklung. Was aber genau passieren sollte, damit Neu-Reform einen guten Weg geht, möchten wir von Ihnen wissen.

Dr. Dieter Scheidemann, der amtierende Beigeordnete für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr der Landeshauptstadt Magdeburg, lädt Sie ein, die Zukunft von Neu-Reform mit zu gestalten.

---

**Kontakt**

Stephan Westermann Stadt- und Landschaftsplanung Hegelstraße 39 39104 Magdeburg Tel.: 59 82 209 E-Mail: info@stephan-westermann.de	Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt Ronald Redeker An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg Tel.: 54 05 148 E-Mail: Ronald.Redeker@spa.magdeburg.de
---	--



### Phasenplanung Quartiersentwicklungskonzept Neu-Reform



**Quartiersspaziergänge:** Bereits während der Bürgerversammlung wurden die Bürger eingeladen, an zwei Quartiersspaziergängen teilzunehmen, um die aktuelle Situation im Stadtteil gemeinsam mit Vertretern der Stadt und der Wohnungsunternehmen zu diskutieren sowie auf Stärken und Missstände vor Ort aufmerksam zu machen.

Die Spaziergänge führten jeweils durch den nördlichen und südlichen Bereich des Stadtteils und fanden am 7. und 8. Oktober statt. Die Routen wurden so gewählt, dass die in der Quartiersvereinbarung enthaltenen Maßnahmen vor Ort erläutert und möglichst alle Bereiche von Neu-Reform erfasst werden konnten. Ausgangspunkt beider Begehungen war der zentral gelegene Brunnen. Wie bereits zur Bürgerversammlung nahmen zahlreiche Anwohner das Angebot an.



Die geplanten Maßnahmen der Sozial- und Gemeinweseneinrichtungen, der Vertragspartner sowie die im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit geäußerten Themen der Bewohner wurden in einer **Maßnahmenliste** mit konkreten Angaben zur Kosten-, Finanzierungs-, und Zeitplanung zusammengefasst (s. Kapitel 3).

Parallel zur Öffentlichkeitsarbeit wurde ein **Kommunikationskonzept** für den Stadtteil Neu-Reform erarbeitet. Aufbauend auf das Grobkonzept zeigt das Kommunikationskonzept auf, in welcher Form eine zielgenaue Ansprache der identifizierten Hauptzielgruppen umgesetzt werden kann und wie die Vertragspartner die zukünftige Kommunikation des Stadtteils gestalten können. Hierzu wurden Leitideen und Maßnahmenvorschläge entwickelt.

In einer **abschließenden Sitzung** aller Vertragspartner wurde am 24. November 2008 das Kommunikationskonzept Neu-Reform vorgestellt und der Maßnahmenpool diskutiert. Hinsichtlich der gesammelten Maßnahmen wurde Konsens erzielt. Die Verantwortlichkeit und Finanzierung der einzelnen Maßnahmen bleibt aber vorerst offen.

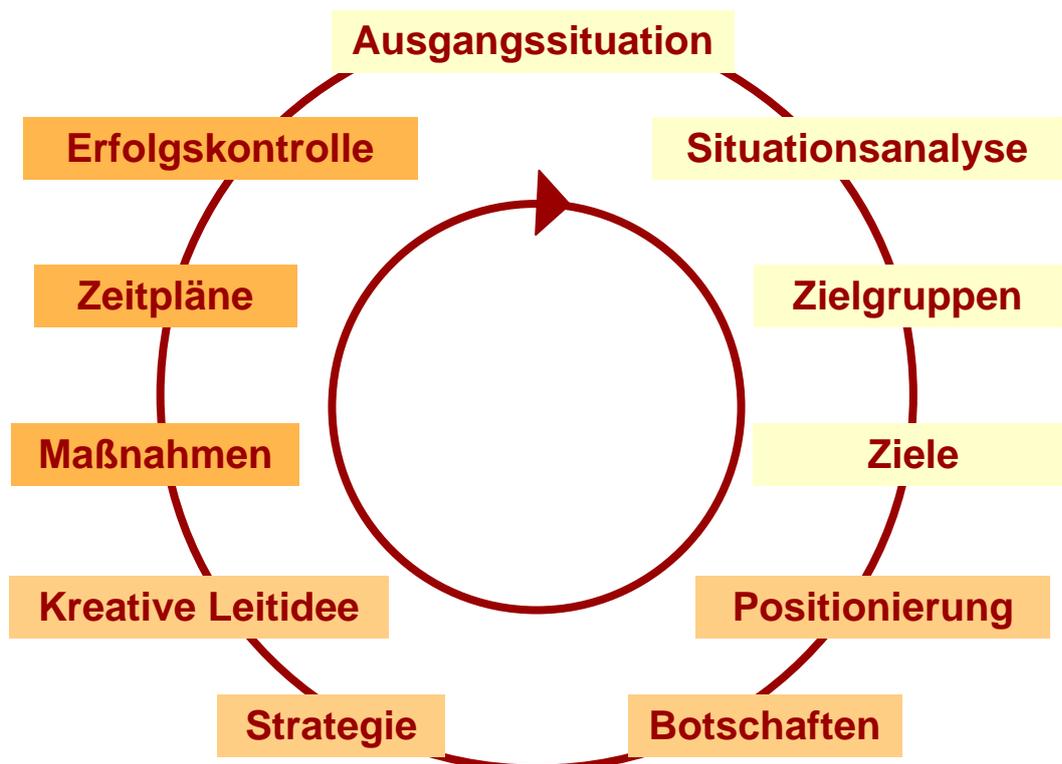
## 2. Kommunikationskonzept

Basierend auf dem im Grobkonzept formulierten Leitbild zeigt das Kommunikationskonzept auf, in welcher Form eine zielgenaue Ansprache der identifizierten Hauptzielgruppen umgesetzt werden kann und wie die Vertragspartner die zukünftige Kommunikation intern und extern gestalten sollten, um eine nachhaltige Entwicklung des Stadtteils zu fördern.

Konkret soll das Kommunikationskonzept dazu beitragen, dass:

- der Informationsfluss zwischen Stadtverwaltung und Wohnungsunternehmen sowie den Bewohnern reibungsarm funktioniert,
- die Siedlung als attraktives Wohngebiet in Magdeburg wahrgenommen werden kann und Interesse weckt,
- die Siedlung als eigene "Persönlichkeit" kommuniziert wird, die sich von den anderen Plattenbausiedlungen in Magdeburg unterscheidet,
- die Bewohner wieder Vertrauen in ihr Quartier und eine Langzeitperspektive zum Wohnen in Neu-Reform entwickeln können.

Methodisches Vorgehen im Kommunikationskonzept



## 2.1 Situationsanalyse

Neu-Reform „leidet“ trotz anerkannt guter Infrastruktur unter dem Negativ-Image "Platte". Gerade durch seine "soziale Nichtauffälligkeit" und seine treue Stammmieterschaft wurde Neu-Reform lange als unproblematisch eingestuft und litt unter mangelnder Beachtung.

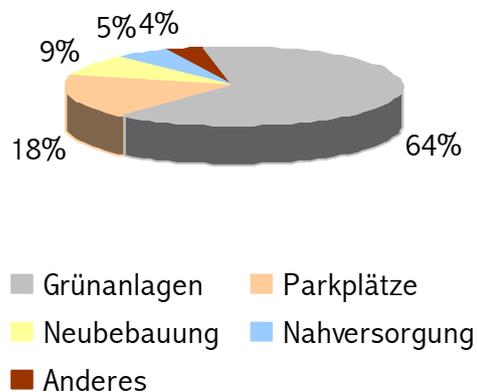
Die Siedlung Neu-Reform ist in der Öffentlichkeit kaum wahrnehmbar. Eine Internetrecherche, sowie Archiv-Recherchen in der lokalen Presse zum Begriff: "Magdeburg Neu-Reform" verläuft fast ergebnislos. Auch auf dem offiziellen Stadtportal finden sich kaum Informationen über Neu-Reform.

Immerhin 14 Stadtteile von Magdeburg sind dagegen schon mit einem eigenen Internetauftritt im web vertreten<sup>4</sup>. Allerdings sind nur die wenigsten dieser websites vom Stadtportal erreichbar. Das macht das Finden von Informationen aus den Stadtteilen unnötig schwierig.

Im Internet kann man sich über die durchaus attraktiven Serviceangebote der Wohnungsunternehmen informieren, findet aber auch bei gezielter Suche kaum Argumente, die dafür sprechen, in Magdeburg nach Neu-Reform zu ziehen. Nur zwei der fünf Vermieter bieten bei gezielter Suche in "Reform" auch allgemeine Information über das Quartier<sup>5</sup> wie:

- ÖPNV
- Einkaufsmöglichkeiten
- Schulen
- Freizeiteinrichtungen
- Medizinische und soziale Versorgung

Nach einer Befragung der Bewohner der vom Abriss betroffenen Stadtteile durch die Hochschule Magdeburg-Stendal im Auftrag der Wobau, wie die freien Flächen künftig genutzt werden sollen, wünschen sich die Bewohner aller Stadtteile vor allem Grünflächen an Stelle abgerissener Plattenbauten. In Reform und am Neustädter See werden außerdem mehr Parkplätze gewünscht. Neu-Reform entspricht mit hohem und durch Abriss weiter wachsendem Grünflächenanteil den Mieterwünschen<sup>6</sup>.



<sup>4</sup> neustaedterfeld.de - Stadtteil Neustädter Feld; neustaedtersee.de - Stadtteil Neustädter See; cracau.com - Stadtteilseite vom Gewerbeverein Cracau e.V.; kannenstieg.de - Alle Infos zum Stadtteil Kannenstieg; magdeburg-rothensee.de - Die Infopage über Rothensee; pechau.de - Stadtteilseite vom Ingenieurbüro Dr. Solka; olvenstedt.de - Alle Infos zu Neu- und Alt-Olvenstedt; olvenstedt.info - Projekt Olvenstedter Bürger mit Infos zu Olvenstedt; ottersleben.de - Stadtteilseite der unabh. Interessengemeinschaft; magdeburg-stadtfeld.de - Stadtteilseite des Bürgervereins; westerhuesen.de - Infopage zu Westerhüsen; salbke-magdeburg.de - Private Stadtteilseite; rothensee.info; magdeburg-alteneustadt.de - Urban 21 Bürgerbüro "Alte Neustadt / Handelshafen"

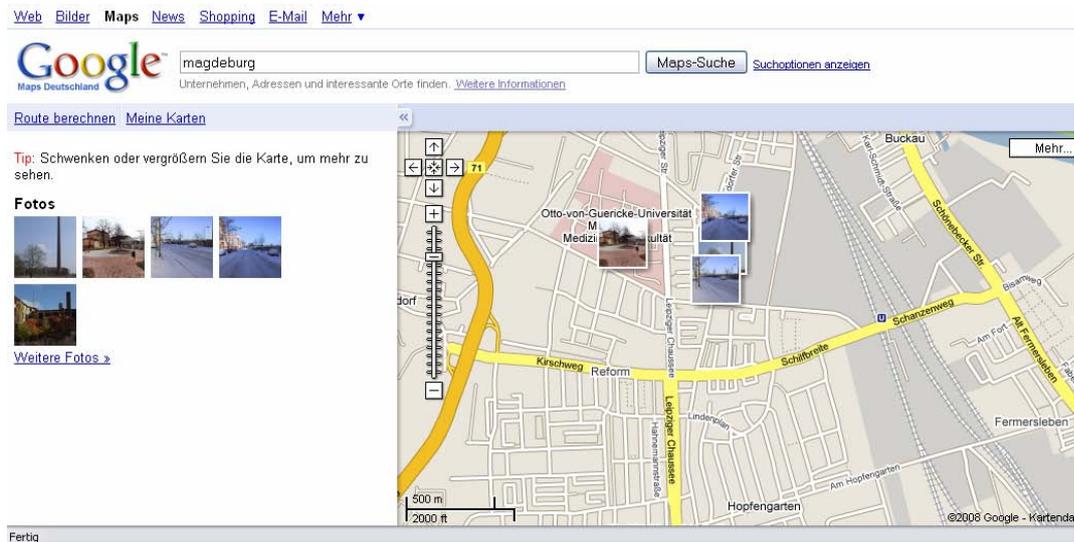
<sup>5</sup> Auf dem Stadtteilstfest am 31. Mai 2008 gab es ab 15:00 Uhr keinen Informationsstand der fünf in Neu-Reform vermietenden Wohnungsunternehmen mehr um potentiellen Interessenten Auskunft zu geben. Telefonische Auskünfte der Wohnungsunternehmen gingen von einer Ausnahme abgesehen (die Altersstruktur im Quartier betreffend) nicht über das reine Wohnungsangebot und die Leistungen der Wohnungsunternehmen hinaus. Fragen nach Infrastruktur, Sport- und Freizeitangebote sowie Möglichkeiten für soziale Aktivitäten innerhalb der Siedlung Neu-Reform blieben unbeantwortet.

<sup>6</sup> Magdeburger Volksstimme, 5.8.2008

## Ist/Soll-Vergleich

IST	SOLL
Neu-Reform ist eine Großsiedlung von vielen in Magdeburg mit dem Image „Platte“	Die Umgestaltung in ein für alle Generationen sicheres und komfortables Quartier, wird als Marke kommuniziert
Neu-Reform ist öffentlich kaum wahrnehmbar	Ein Internetauftritt informiert sowohl über Konzepte als auch Fortschritte in der Stadtteilentwicklung, als auch über Veranstaltungen und Aktivitäten von/für Bewohner
Wohnungsunternehmen informieren im Internet über ihre Leistungen	Die Wohnungsunternehmen bieten zu den Informationen über ihre Leistungen allgemeine Infos über die Stärken von Neu-Reform

Beispiel für die „Nichtwahrnehmbarkeit“ des Quartiers. Während in „Google-maps“ Fotos Eindrücke von der Universitätsklinik vermitteln, gibt es bei der benachbarten Wohnsiedlung „nichts zu gucken“.



## 2.2 **Fazit** (vergl. Grobkonzept)

Neu-Reform bietet bedeutende und weiter ausbaubare Vorteile:

- Licht, Luft und Grünflächen durch Rückbau
- Individuell sanierte Wohnungen
- 7 verschiedene Serviceleistungen der Wohnungsunternehmen (die dienende Immobilie)
  - Hauswantservice
  - Hausreinigungsservice
  - Notdienste
  - Umzugsservice
  - Gästearpartments
  - Betreutes Wohnen
  - Veranstaltungsräume
- Barrierearmes Wohnen und Bewegen im Quartier mit Entwicklung zur Barrierefreiheit
- Gutes Bildungsangebot (z.T. barrierefrei), Kindergärten/Spielplätze
- Vorbildliche Sozialeinrichtungen
- Gute Infrastruktur
- Funktionierende Nachbarschaft

Wenn über diese Stärken des Quartiers zusammen mit den Chancen durch die Stadtteilentwicklungsmaßnahmen eine "kommunizierbare Persönlichkeit" gebildet werden kann, die öffentlich wahrnehmbar wird, kann sich Neu-Reform aus den anderen Magdeburger Plattenbausiedlungen hervorheben. Die derzeitigen Mieter werden, wenn sie eine langfristige Wohnperspektive bekommen, ihrer Siedlung und Nachbarschaft treu bleiben. Auch Wohnungsinteressenten werden sich leichter für Neu-Reform gewinnen lassen.

## 2.3 Beteiligte

### 2.3.1 Absender

Auftraggeber der Kommunikation über die Stadtteilentwicklung sind die Stadtverwaltung Magdeburg und die Wohnungsunternehmen.

Direkt Beteiligte, sind die Entscheidungsträger und Sprecher im Stadtentwicklungsprozess.

Indirekt Beteiligte, sind die Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung und der Wohnungsunternehmen, die zwar nicht direkt am Prozess beteiligt sind, aber über Teilinformationen verfügen und diese auch weitergeben.

### 2.3.2 Mittler

**Prozessmittler** sind Die Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen, die unmittelbar am Kommunikationsprozess beteiligt sind, da sie in direktem Kontakt mit den Bewohnern und den Interessenten stehen und einen Eindruck sowohl vom Unternehmen als auch vom Quartier vermitteln können.

**Multiplikatoren** sind Als kompetent angesehene Personen oder Institutionen, die wenn sie ihre Zufriedenheit oder ihr Interesse am Quartier mitteilen, damit auch zur positiven Meinungsbildung beitragen. (Menschen auf die man hört): Bewohner / Lehrer / Bürgerinitiative / AG Gemeinwesen / Sportvereine / Kirche / Magdeburger Verkehrsbetriebe / Magdeburger Straßenbahnfreunde

**Medien** haben die Aufgabe zu informieren und die Möglichkeit Meinungen zu verstärken: Internet / Volksstimme / MDR, TV und Radio / Offener Kanal Magdeburg / Mitteldeutsche Zeitung, General-Anzeiger, Elbe-Report, Magdeburger Sonntag, Magdeburger Stadtjournal, Magdeburg Report, Magdeburg-Magazin, SUDENburger mit Reformer. Sie sollten pro aktiv genutzt werden um das Bild des Quartiers in der Öffentlichkeit so positiv wie möglich zu gestalten.

### 2.3.3 Empfänger

Die Empfängerzielgruppen, die durch das Kommunikationskonzept angesprochen werden sollen, ließen sich dem Stadtteilentwicklungskonzept entnehmen:

#### **Bewohner**

- Ältere = 65 +, die "gepflegt" werden sollen, damit sie nicht abwandern müssen
- Best Ager = 50 – 65, die "gehalten" werden sollen, da sie den größten Anteil der "Wegzieher" ausmachen

#### **Interessenten**

- Junge Familien, die "gelockt" werden sollen, da von ihnen eine Senkung des Durchschnittsalters und eine Erhöhung des Kinderanteils im Quartier erwartet wird

## 2.4 Kommunikationsziele

- Alle direkt am Stadtentwicklungsprozess beteiligten Personen sind jederzeit über Fortschritte, Probleme und nächste Schritte im Stadtentwicklungsprozess informiert.
- Alle indirekt Beteiligten (Mitarbeiter/innen) der Absender sind auf einem einheitlichen Informationsstand.
- Durch selbst initiierte Berichterstattung in den relevanten Medien (Pressemitteilungen, Presseevents, zur Verfügung stellen von im Quartier entstandenem Medienmaterial) wird das Bild von Neu-Reform in den Medien pro aktiv mitgeprägt statt reaktiv korrigiert.
- Die besondere "Persönlichkeit" der Siedlung wird konsequent öffentlich kommuniziert. Dadurch unterscheidet sie sich von den anderen Magdeburger Plattenbausiedlungen.
- Der Stadtöffentlichkeit ist es leicht möglich sich über die besonderen Qualitäten der Siedlung, aktuelle, lokale Nachrichten, sowie über politische und kulturelle Angebote der Infrastruktur in Neu-Reform zu informieren.
- Die Bewohner tragen durch ihre positive Identifikation mit ihrer Siedlung (Multiplikatorenfunktion) aktiv zur Imageverbesserung bei.

## 2.5 Positionierung

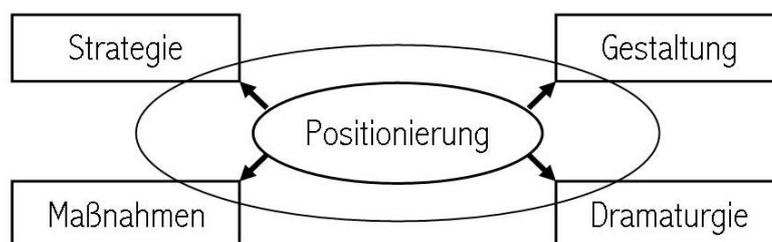
### Neu-Reform ist ein Quartier für alle

Die Positionierung legt das anzustrebende positive Bild (Image) der Siedlung in den Köpfen der Zielgruppen fest. Dabei wird eine Übereinstimmung des Selbstbildes (Siedlungsbewohner) mit dem Fremdbild (Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen, Medien, Stadtbewohner) angestrebt. In diesem Sinne ist die Positionierung "Identitätsstiftend".

Sie beeinflusst und prägt...

- Strategie – Kommunikationsthemen, Botschaften, Leitidee etc.
- Gestaltung – Bilder, Farben, Slogans, Überschriften, Tonalität etc.
- Maßnahmen – Auswahl der Aktionen, Instrumente, Planung etc.
- Dramaturgie – Zeitphasen, Pausen, Höhepunkte etc.

...der gesamten Kommunikation, ohne dabei direkt kommuniziert zu werden.



## 2.6 Themen

Themen<sup>7</sup> zu denen die Stadtverwaltung im Rahmen der Kommunikation gezielt Stellung nehmen sollte, um pro aktiv an der öffentlichen Meinungsbildung über die Siedlung mitzuwirken, anstatt von fremd initiierten (negativen) Meldungen in den Medien überrascht zu werden und defensiv zu reagieren:

- Differenziertes Wohnungsangebot
- Aufwertung des Zentrums
- Aufwertung des Wohnumfeldes
- Vermeidung sozialer Segregation

## 2.7 Botschaften

Im Unterschied zur Positionierung, die eine strategische Definition für den internen Gebrauch ist, bestimmen die Botschaften den Inhalt der Kommunikation. Das Kommunikationskonzept unterscheidet dabei in Dach- und Teilbotschaften.

### 2.7.1 Dachbotschaft

Die Dachbotschaft gilt langfristig, einheitlich und verbindlich für alle Bereiche der Kommunikation.

## Neu-Reform die Siedlung, die sich den Bedürfnissen ihrer Bewohner anpasst und zwar ein Leben lang

Durch die Sanierungen im Rahmen der Stadtteilentwicklung soll die Siedlung zunehmend "barrierefrei" und ohne Spezialgestaltungen für einzelne Gruppen, jederzeit für jeden nutzbar werden. Dieser integrierende Ansatz stellt die besondere Persönlichkeit des Quartiers dar und sollte konsequent öffentlich kommuniziert werden.

### 2.7.2 Teilbotschaften

Um die Botschaft zu konkretisieren, wird sie zu Teilbotschaften herunter gebrochen. Diese sind an die jeweiligen Zielgruppen gerichtet und dienen dem Zweck die Zielgruppe zu interessieren, zu überzeugen und zu bewegen. Dazu müssen sie vom Absender glaubwürdig vermittelt werden.

#### Absendergruppen

Die Entwicklung in Neu-Reform ist wegweisend, denn hier findet sichtbare Aufwertung statt, die die Siedlung interessant und lebenswert macht.

#### Mittlergruppen

Neu-Reform hat viel zu bieten. Das lebendige Zentrum und die vielfältige Gemeinwesenstruktur machen aktive Nachbarschaft und interessante Handlungsspielräume möglich.

---

<sup>7</sup> Siehe Grobkonzept, 5.4 Angebotsorientierte Handlungsfelder

## Empfängergruppen

- **Ältere = 65 +:** In Neu-Reform kann man alt werden. Wohnberatung und das Angebot sämtlicher Dienstleistungen, die im Alter gebraucht werden, machen das Bleiben in vertrauter Umgebung möglich.
- **Best Agers = 50 – 65:** In Neu-Reform ist man sicher, flexibel und unabhängig denn die Wohnungsunternehmen bieten langfristige Wohnperspektive und so viel Service, dass man sich nicht selbst um alles kümmern muss und Zeit hat für die interessanten Dinge im Leben.
- **Junge = Erwachsene unter 35 Jahre:** Neu-Reform ist ausgesprochen familienfreundlich. Die Wohnungen lassen sich flexibel durch individuelle Sanierung den Bedürfnissen der Bewohner anpassen. Das Vorhandensein aller Schulformen, sowie zahlreicher Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen macht „Mamataxi“ überflüssig. Kinder wachsen im Quartier miteinander auf und entwickeln lebenslange Freundschaften.

... aber auch:

- **Haushaltsgründer und Studenten**

Neu-Reform ist ein „Starter-Quartier“. Hier gibt es immer bezugsfertige, günstige, flexible Wohnungen und es findet sich schnell die passende Wohnung zur momentanen Lebenssituation.

- **Beschäftigte der Uniklinik**

Neu-Reform ist die ideale Wohnlage, da es eine vollständige Infrastruktur bietet und sich Arbeit und Freizeit auf kurzen Wegen verbinden lassen. Das sorgt für größtmögliche Bequemlichkeit.

- **Behinderte und Familien mit behinderten Mitgliedern**

Neu-Reform ist das ideale Quartier für Menschen mit Behinderungen, da alle benötigten Sozialeinrichtungen und Schulen zur Verfügung stehen und alle Bewohner, durch schon vorhandene und weiter zunehmende Barrierearmut hier unabhängig leben können.

Diese Botschaften sind von den Absendern, also den Wohnungsunternehmen, aber auch der Stadtverwaltung an die unterschiedlichen Zielgruppen zu kommunizieren. Allein eine/n Pressesprecher/in zu benennen, die/der die Aufgabe hat, abgestimmte Meldungen an die Öffentlichkeit und die Medien abzugeben reicht nicht aus. Um eine widerspruchsfreie Kommunikation der Themen und Botschaften zu gewährleisten sind ein einheitlicher Wissensstand aller Mitarbeiter von Stadtverwaltung und der Wohnungsunternehmen und gemeinsame Zielvorstellungen notwendig.

## 2.8 Strategie

- Überzeugende Kommunikation nach außen durch Abstimmung mit interner Kommunikation (integrierte Kommunikation).
- Stadtverwaltung und Wohnungsunternehmen tauschen sich kontinuierlich, durch feste Gesprächspartner und regelmäßige Termine über Fortschritte, Probleme und nächste Schritte im Stadtteilentwicklungsprozess aus.
- Erhöhung der öffentlichen Wahrnehmbarkeit des Quartiers durch unterschiedliche Medien.
- Die besonderen Stärken des Quartiers werden durch eigene Medien und von den Mitarbeiter/innen der Wohnungsunternehmen im Kundengespräch mit Bewohnern und Interessenten betont.
- Gezielte Bewerbung von Angeboten und Leistungen der Wohnungsunternehmen.
- Öffentliche Aktionen für die Bewohner, um die fortschreitende Entwicklung zum barrierefreien Quartier zu erleben, begleitet durch pro aktive Pressearbeit.
- Inszenierung der Verlängerung der Straßenbahnanbindung ins Quartier durch öffentliche und öffentlichkeitswirksame Aktionen.

## 2.9 "Kreative Leitidee"

Die "kreative Leitidee" ist ein Slogan und gleichzeitig ein Logo, dass sich in der gesamten Kommunikation in Wort und Bild immer wieder finden soll:

# NEU REFORM *in* NEUER FORM

Ein barrierefreies, orientierungsreiches und multifunktionales Wohnquartier passt allen

## 2.10 Maßnahmen

- Stadtverwaltung und Wohnungsunternehmen autorisieren je eine/n Sprecher/in für die Kommunikation nach außen (Medien, Bürgerversammlung) und ein/e Ansprechpartner/in für die Stadtteilentwicklung Neu-Reform, die sich in 1/2-jährlichen Treffen über gesammelte Themen (Agenda) austauschen
- Die Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung und der Wohnungsunternehmen werden alle auf den gleichen Informationsstand gebracht
- Die fortlaufende Information der Mitarbeiter/innen über die Stadtteilentwicklung kann z.B. durch Mitarbeiterzeitschrift und/oder Intranet geleistet werden
- Bauliche Weiterentwicklungen wie: Bordsteinabsenkungen, neue Aufzüge, Fertigstellung von Sanierungsmaßnahmen an einzelnen Häusern oder Straßen, Neugestaltung von Grünanlagen/Spielplätzen werden pressewirksam inszeniert, beginnend mit einem kurzen Pressefrühstück und anschließender öffentlicher Besichtigung des Objektes (für Presse und Bürger)
- Pressemappen mit Informations- und Bildmaterial sollte bereitgestellt und an Pressevertreter, die nicht erscheinen konnten, verschickt werden
- Installation einer/s Quartiersmanager/in durch Wohnungsunternehmen

- Stadtverwaltung und Wohnungsunternehmen (besser: Quartiersmanager/in) lassen eine Imagebroschüre zum Stadtteilumbau gestalten, die der lokalen Presse beigelegt wird
- Herausgabe einer Pressemitteilung der Stadtverwaltung und der Wohnungsunternehmen mit der Bekanntgabe des neuen Logos
- Alle folgenden Pressemitteilungen zu Neu-Reform mit Logo
- Verwendung des Logos im offiziellen Stadtportal Magdeburg.de
- Übernahme des neuen Logos in Mieterzeitschriften und Internetauftritte der Wohnungsunternehmen zu allen Mitteilungen aus Neu-Reform
- Von Quartiersmanagement oder AG Gemeinwesen koordiniert, stellen sich Schulen, Vereine und Initiativen im Quartier auf Magdeburg.de, der Stadtteilwebsite und in den Mietermagazinen der Wohnungsunternehmen abwechselnd mit dem neuem Logo vor
- Betonung der besonderen Stärken des Quartiers, inklusive der zunehmenden Barrierearmut durch die Mitarbeiter/innen der Wohnungsunternehmen in der Kundenberatung
  - Viel Freiraum und Grünanlagen
  - Viele Spielplätze, Sport- und Freizeiteinrichtungen
  - Alle Schulformen, Kinder- und Jugendeinrichtungen
  - Zunehmende Barrierearmut
  - Vollständige medizinische Versorgung durch niedergelassene Ärzte und das nahe Universitätsklinikum
  - Gute Einkaufsmöglichkeiten
  - Alle notwendigen Sozialeinrichtungen, Bürgerbüro
  - Verkehrsanbindung, ÖPNV
  - Großeltdienst
  - Miet-Fahrräder
- Bewerbung von familienfreundlichen Angeboten (z.B. eingerichtete Kinderzimmer zum Einzug) und den vielseitigen Serviceleistungen durch Anzeigen der Wohnungsunternehmen in Zeitungen (Immobilienteil)
- Die Wohnungsunternehmen verteilen Stoffbeutel und Aufkleber für Autos und Fahrräder mit dem Neu-Reform-Logo an ihre Mieter
- Die Geschäftsleute in Neu-Reform kleben die Aufkleber in ihre Schaufenster
- Die Kirche stellt neues Logo im Pfarrbrief vor
- Die Sportvereine, die den Sportplatz Hermann-Hesse-Straße nutzen, richten jedes Jahr ein Sportfest aus, um weitere Mitgliedschaften im Quartier zu gewinnen, gewinnen prominente Sportler/innen aus Magdeburg als Schirmherr/in und laden die Presse ein
- Der "HSV Medizin Magdeburg e.V." bringt in einer der Turnhallen in Neu-Reform die Senioren ***Neu in Form***
- In Kooperation mit den Magdeburger Verkehrsbetrieben stellen die Magdeburger Straßenbahnfreunde<sup>8</sup> ein Modell der sich nähernden Straßenbahnbindung, mit fortschreitender

---

<sup>8</sup> <http://msf-ev.de/>

- Baustelle, in einem öffentlichen Raum aus (1/2-jährliche Aktualisierung) - Veröffentlichung auf der zu erstellenden Internetseite des Quartiers, Pressemitteilung
- Die MVG bietet Mietfahrräder (Reform-Räder) an, um den geplanten Ausbau der Straßenbahn in Neu-Reform zu inszenieren (nach Bahnbeispiel) und baut damit seine Radlerfreundlichkeit aus<sup>9</sup>
  - Zur Einweihung der neuen Endhaltestelle Neu-Reform wird eine große öffentlichkeitswirksame Veranstaltung organisiert
  - Bordsteine, die im Rahmen der Stadtteilsanierung neu abgesenkt wurden, werden bei Bürgerbegehungen kartiert und mit Markierungsfarbe markiert, - behindernde oder gefährdende Stellen ebenso mit anderer Farbe.
  - Öffentliche Aktionen (z.B. Bürgerspaziergänge) werden für die Bewohner durchgeführt, um zusammen mit dem Behindertenbeauftragten die fortschreitende Entwicklung zum barrierefreien Quartier ins Bewusstsein zu bringen, z.B. jährliche Spaziergänge mit Rollator, Rollstuhl, Einkaufstrolley, Kinderwagen
  - Auf dem jährlichen Stadtteilstfest werden eine Rolli-Ralley und/oder eine Kinderwagen-Schnitzeljagd durchgeführt, um den Stand der "Barrierearmut" praktisch zu testen
  - Jedes Jahr finden Bürgerversammlungen im Quartier statt
  - Initiativen, die ein Quartiersmanagement organisieren kann:
    - Produktion von Videos über die Bürgeraktionen für YouTube (siehe Anhang 1), MDR, Offener Kanal Magdeburg und Ultrakurzfilme für MVB aus Neu-Reform für den nächsten Kurzfilmwettbewerb der MVG<sup>10</sup>, Beispiel: „Durch Neu-Reform auf Rädern und Rollen“
    - Einen Computer-Hilfsdienst von Schülern für Senioren im Austausch gegen Hausaufgaben- und Lernhilfe
    - Die Entwicklung und Umsetzung des (konsequenterweise barrierefreien) Internetauftrittes des Quartiers. Offizielles Stadtportal und Wohnungsunternehmen, sowie alle für Neu-Reform relevanten websites verlinken<sup>11</sup>.
    - Gegenseitige Verlinkung vorhandener Websites mit Informationen aus dem Quartier
    - Quartiersmanagement oder Wohnungsunternehmen loben Foto-Wettbewerbe mit wechselnden Themen aus (Freizeit, Natur, Architektur... )
      - Die eingereichten Fotos werden prämiert und in öffentlichen Räumen z.B. in der Stadtparkasse / Bürgerbüro ausgestellt
      - Die prämierten Fotos werden als Postkarten mit Logo gedruckt
      - Ausgesuchte Fotos werden in Google Maps eingefügt
    - In generationenübergreifender Zusammenarbeit von Interessierten kann im Computerclub die Entwicklung der Repräsentanz von Magdeburg Neu-Reform im Second-Life entwickelt werden. Hier könnte die Leitidee in Bilder umgesetzt werden.

---

<sup>9</sup> <http://www.mvbnet.de/wp-content/uploads/2008/08/20080825-pi-bestforbike.pdf>

<sup>10</sup> <http://www.mvbnet.de/interaktiv/mvb-kurzfilm-wettbewerb/>

<sup>11</sup> Am Beispiel Neuss-Grimlinghausen wird ersichtlich wie einfach, logisch und informativ eine Verlinkung vom Stadtportal auf das Stadtteilportal funktionieren kann: <http://www.neuss.de/stadtportrait/stadteile> ; [www.grimlinghausen.net](http://www.grimlinghausen.net)

## **2.11 Zeitplan zur Umsetzung**

### **kurzfristig ab 1. Quartal 2009**

- Information der Mitarbeiter/innen der Wohnungsunternehmen und Stadtverwaltung Januar 2009 und fortlaufend
- Markierung/Kartierung abgesenkter Bordsteine: je nach Aufkommen ab Januar 2009
- Kurzes Presseevent zu neuen Sanierungsergebnissen mit anschließender öffentlichen Begehung: je nach Aufkommen
- Internetauftritt des Quartiers: Ab März 2009, regelmäßig aktualisiert

### **Mittelfristig ab 2. Quartal 2009**

- 1/2-jährliche Besprechungen zwischen Stadtverwaltung und Wohnungsunternehmen: ab April 2009
- Öffentlichkeitswirksame Einführung der Mietfahrräder der MVB: Juni 2009 (Pressefrühstück und Event)

### **ab 3. Quartal 2009**

- Fotowettbewerbe ab Juli 2009, 1 x jährlich
- Computer Hilfsdienst von Schülern für Senioren im Austausch gegen Hausaufgaben- und Lernhilfe: ab August 2009 (Pressemitteilung)
- Bürgerspazier“gänge“ mit Rädern und Rollen: Ab September 2009, jährlich

### **ab 1. Quartal 2010**

- Modellausstellung der Magdeburger Straßenbahnfreunde: Ab Januar 2010, 1/2-jährlich (je nach Baufortschritten) aktualisiert (Pressemitteilung)

### **Langfristig 2013**

- Große öffentlichkeitswirksame Veranstaltung zur Einweihung der neuen Endhaltestelle Neu-Reform

## **2.12 Evaluationsmöglichkeiten**

- Protokolle der Konferenzen zwischen Stadtverwaltungen und Wohnungsunternehmen
- Regelmäßiges Überprüfen von Anzahl und Qualität entstandener Informationsangebote aus Neu-Reform und deren Aktualität
- Jährliche vergleichbare Befragung der Bewohner zur Wohnzufriedenheit durch Studenten
- Pressespiegel/Pressearchiv - Quantität und Qualität der Berichterstattung (Clipping)
- Internetrecherchen zur öffentlichen Wahrnehmbarkeit des Quartiers
- Zählwerk auf der Website von Neu-Reform um Besucherzahlen festzustellen
- Anzahl der Wohnungsanfragen bei den Wohnungsunternehmen

### 3. Maßnahmenpool

Basierend auf einer Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risikoanalyse (SWOT-Analyse) wurden im Grobkonzept zielgruppenspezifische Handlungsfelder herausgearbeitet. Diese Handlungsfelder wurden im Rahmen des Feinkonzeptes und der damit verbundenen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung mit konkreten Maßnahmen untersetzt.

Die Maßnahmen wurden dabei folgenden Themenfeldern zugeordnet:

- Gesamtsiedlung
- Öffentlichkeitsarbeit und Marketing
- Verkehr
- Öffentliche Freiflächen
- Wohnumfeldverbesserung private Freiflächen
- Gebietszentrum / Zentrumsachse
- Hochbau

Die Maßnahmen wurden in drei zeitliche Umsetzungsphasen gegliedert.

K = steht für kurzfristig bis 2010,

M = steht für mittelfristig von 2011 bis 2015,

L = steht für langfristig ab 2015

0 = betrifft Maßnahmen, deren Einsortierung nach Prioritäten erst nach Klärung weiterer Rahmenbedingungen bzw. einer weiteren Maßnahmekonkretisierung möglich ist.



Plan ohne Rechtsverbindlichkeit Masstab 1:5.000

Stadtteilentwicklungskonzept  
Neu-Reform 2020

Fortschreibung 2008

Maßnahmen

www.stephan-westermann.de

Nr./ Zeit	Ort	Maßnahme	Projekträger/ Verantwortlichkeit	Bemerkung	Kosten (Schätzung in T€)	Finanzierung
<b>Thema Gesamtsiedlung</b>						
1. K	Gesamtsiedlung	Verbesserung Ordnung und Sicherheit, nächtlicher Streifendienst	Ordnungsamt / Polizei AG Ordnungsservice	Vandalismusschäden durch Disothekenbesucher „Funpark“	-	-
2. 0	Gesamtsiedlung	Lösung der Graffiti-problematik	Jugendamt / Ordnungsamt	An neuralgischen Punkten Graffitiwände zur Verfügung stellen / freigeben / bauen / Plakatwände (in Absprache mit Jugendlichen) Verantwortlichkeit der weiteren Maßnahmenbearbeitung offen Umsetzung ist zu Konkretisieren.	?	
3. K	Gesamtsiedlung	Quartiersmanagement	WU's, Vermieter Zentrumsensemble, ...?	Kostenschätzung auf Basis Honorarvertrag (bei externer Vergabe und 16h/Woche). Bei geeignetem Kandidaten auch Kombilohn möglich. (Beauftragung erfolgt durch Stadt) Verantwortlichkeit der weiteren Maßnahmenbearbeitung offen Umsetzung ist zu Konkretisieren.	z.B. 40/Jahr zzgl. Verfügungsfonds (Kofinanzierung durch Baudezernat zugesagt)	Eigenmittel

Nr./ Zeit	Ort	Maßnahme	Projekträger/ Verantwortlichkeit	Bemerkung	Kosten (Schätzung in T€)	Finanzierung
4. M	Gesamtsiedlung	Aufbau einer zentral organisierten Servicestelle	WU's, Vermieter Zentrumsensemble, ...	Aufbau eines Netzwerkes seriöse Anbieter: Babysitter, Leihoma, Tauschbörse, Blumen-Gieß-Service, Wäschedienst, Hund ausführen, ...	?	Eigenmittel
5. M	Gesamtsiedlung	Wohnberatung	WU's,	Gemeinsame Werbung und Vermarktung bereits existierender Beratungsleistungen der WUs	-	-
6. K	Gesamtsiedlung	Pflege eines Pressespiegels	Quartiersmanager?	Regelmäßige Auswertung zur Wirkungskontrolle und Reflektion der Entwicklung	0,12	Eigenmittel
7. K	Gesamtsiedlung	Vereinbarung einer standardisierten Prüfliste für Investitionen	Stadtplanungsamt	s. Grobkonzept Seiten 32 und 34. Thema der Fortschreibung Quartiersvereinbarung 2009	-	-
<b>Thema Öffentlichkeitsarbeit und Marketing</b>						
8. K	Gesamtsiedlung	Marketingkampagne „Neu-Reform in neuer Form“	WU's, Vermieter Zentrumsensemble, ...	Hochschulprojekt, Bürgerwettbewerb, Unterrichtsthema Schulen o.ä. Verantwortlichkeit der weiteren Maßnahmenbearbeitung offen	? (Aufwandsentschädigungen, Sachpreise)	Eigenmittel

Nr./ Zeit	Ort	Maßnahme	Projekträger/ Verantwortlichkeit	Bemerkung	Kosten (Schätzung in T€)	Finanzierung
9.	K	Erstellung einer Webseite Neu-Reform	Quartiersmanager ?	Schulprojekt Gymnasium (unter der Aufgabenstellung: Kooperation mit Senioren, AG Gemeinwesen, barrierefreie Webseite nach BITV) Verantwortlichkeit der weiteren Maßnahmenbearbeitung offen		Eigenmittel
10.	K	Jährliche Quartiersspaziergänge	Büro Westermann		1 (für zwei Spaziergänge inkl. technischer Vorbereitung, Durchführung, Nachbereitung)	Eigenmittel
11.	K	Fotowettbewerb „Neu-Reform in neuer Form“, Postkartenproduktion	Quartiersmanager ?	Verantwortlichkeit der weiteren Maßnahmenbearbeitung offen	Sachpreise + Postkarten 0,12 (Druckkosten 1.000 Stk)	Eigenmittel
12.	K	Schulung / Informationsveranstaltung WU-Mitarbeiter	Büro Westermann	Terminvorschlag 18. Februar 2009	-	-
13.	K	Themenstadtpläne: Behindertenführer, Kinderstadtplan, Einkaufsstadtplan etc.	Quartiersmanager ?	Verantwortlichkeit der weiteren Maßnahmenbearbeitung offen	0,35 (Druckkosten 1.000 Stk)	Eigenmittel

Nr./ Zeit	Ort	Maßnahme	Projekträger/ Verantwortlichkeit	Bemerkung	Kosten (Schätzung in T€)	Finanzierung
14. 0	Gesamtsiedlung (ggf. Laden Zentrumsachse/Sparkass)	Wachsendes Straßenbahnmodell	MVB	Öffentliche Ausstellung eines wachsenden Straßenbahnmodells in Zusammenarbeit mit den Magdeburger Straßenbahnfreunden (Kooperation im Rahmen bestehender Vereinbarungen/Regelungen)	?	
<b>Thema Verkehr</b>						
15. K	Gesamtsiedlung Thema Verkehr	Verkehrskonzept Neu-Reform Themen Verkehrsberuhigung, Schulwegsicherung, ruhender Verkehr, Rad- und Fußwege, ÖPNV	Stadtplanungsamt / WU's	Schulwegsicherung/ Fragehilfen sofort s. Nr. 20	30	Stadtbau Ost (ab Herbst 2009 förderfähig), Eigenmittel
16. 0	Werner-Seelenbinder-Straße / Zentrumsachse	Neuorganisation Taxistellplatz/Bushaltestellen	Stadtplanungsamt / Tiefbauamt	Anwohnermeinung: Taxis ragen zu weit in Straßenraum. Neugestaltung erst nach Planung Feinkonzept Buserschließung möglich. Ggf. bringt Info an Taxenverband kurzfristige Verbesserung. Thema des Verkehrskonzeptes	?	?

Nr./Zeit	Ort	Maßnahme	Projektträger/ Verantwortlichkeit	Bemerkung	Kosten (Schätzung in T€)	Finanzierung
17. K	Werner-Seelenbinder- Straße Höhe Zentrums- achse	Schulwegsicherungsmaßnahmen, Querungshilfen	Stadtplanungsamt / Tiefbauamt	Sofortmaßnahme: unmittelbare Prüfung/Vorschläge erforderlich Thema des Verkehrskonzeptes, ggf. kurzfristiger Einsatz von Schülerlotsen? (Ausbildung über Polizei) Thema des Verkehrskonzeptes	4	?
18. K	Werner-Seelenbinder- Straße / Apollostraße	Schulwegsicherungsmaßnahmen, Querungshilfen	Stadtplanungsamt / Tiefbauamt	Sofortmaßnahme: unmittelbare Prüfung/Vorschläge erforderlich Thema des Verkehrskonzeptes	4	?
19. 0	Apollostraße, öffentlicher Parkplatz	Bordsteinabsenkung Zufahrt	Tiefbauamt	-	3	Stadtbau Ost Aufwertung / Eigenmittel
20. 0	Apollostraße / Herr- mann-Hesse-Straße	Prüfung Parkverbot Höhe Spielplatz	Untere Straßenver- kehrsbehörde (Tiefbau- amt)	Anwohnermeinung, Störung Verkehrfluss und Sichtfeld im Einmündungsbereich. Kompromisslösung: ab Zufahrt Spielplatz noch 2 Stellplätze zulassen (ca. 1 m), ab da bis zur Einmündung Haltverbot Thema des Verkehrskonzeptes	-	-

Nr./ Zeit	Ort	Maßnahme	Projektträger/ Verantwortlichkeit	Bemerkung	Kosten (Schätzung in T€)	Finanzierung
21. 0	Apollostraße	Stellplatzorganisation Kurzparker	Untere Straßenverkehrsbehörde (Tiefbauamt)	Schülerbring- und Abholzeiten. Kurzzeitparken kann von den Schulen bei SVB beantragt werden Thema des Verkehrskonzeptes	?	?
22. K	Herrmann-Hesse-Straße Weitere Wunschstandorte laut „Kinderfreundlichkeitsworkshop“: Hesse-Str./Quittenweg Quittenweg/Sojusstr. Galileostr./Lunochodstr. Galileo- ostr./Zentrumsachse Galileostr./Neptunweg Neptunweg/Hesse-Str. Neptunweg/Gagarin-Str. Neptunweg/Skorpionstr.	Querungshilfen (Höhe Spielplatz) und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen	Stadtplanungsamt / Untere Straßenverkehrsbehörde (Tiefbauamt)	Sofortmaßnahme: unmittelbare Prüfung/Vorschläge erforderlich Geschwindigkeitsüberschreitungen, starker Verkehr und Gefährdung Radfahrer (Anfahr- unfälle mit Kindern) Anmerkung: durch Brücken- baumaßnahme Salbker Ch. ist mit Schleichverkehren in Neu- reform (zum Bördepark) zu rechnen. Daher sollte Ende der Baumaßnahme abgewartet werden. Thema des Verkehrskonzeptes	4 (-20)	?
23. 0	Herrmann-Hesse-Straße	Ausweitung Tempo-30-Zone Richtung Kirschweg	Stadtplanungsamt, Untere Straßenverkehrsbehörde	Bürgerwunsch, Hoffnung auf Verkehrsberuhigende Wirkung. Kommentar SPA: Ausweitung ggf. dann plausibel, wenn Garagenfläche mit Wohnhäusern bebaut wird. Thema des Verkehrskonzeptes	-	-

Mr./ Zeit	Ort	Maßnahme	Projekträger/ Verantwortlichkeit	Bemerkung	Kosten (Schätzung in T€)	Finanzierung
24. 0	Quittenweg 54-60	Neuorganisation Anwohnerparken	MWG	Stich könnte unter Beachtung der erforderlichen Rettungswege privatisiert werden (TBA). Kosten beziehen sich auf Neuanlage oder grundhaften Umbau. Thema des Verkehrskonzeptes	1,4 / Stellplatz	Eigenmittel MWG
25. 0	Hermann-Hesse-Straße	Erweiterung des privaten Stellplatzangebotes	WU's	Thema des Verkehrskonzeptes	k.A.	Eigenmittel WU's
26. 0	Hermann-Hesse-Straße	Erweiterung des Stellplatzangebotes für Sportplatznutzer	Stadtplanungsamt / FB 40	Bei Neubau. 1 Stellplatz pro 250qm Sportfläche. Thema des Verkehrskonzeptes	1,4 / Stellplatz	Stadtumbau Ost Aufwertung / Eigenmittel
27. 0	Verbraucher Markt Werner Seelenbinder-Straße / Apollostraße	Außerhalb der Geschäftszeiten Öffnung des Parkplatzes für Anwohner	Stadtplanungsamt / Grundstückseigentümer	Eine solche Vereinbarung existierte in der Vergangenheit Verantwortlichkeit der weiteren Maßnahmenbearbeitung offen	-	-
28. 0	Gesamtsiedlung	Wegesanieierung entlang Hauptstraßen (Großplattenbelag)	Tiefbauamt	Kartierung und Prioritätensetzung erforderlich. Teilaspekt Verkehrsgutachten Thema des Verkehrskonzeptes	?	Stadtumbau Ost Aufwertung / Eigenmittel
29. K	Otto-Baer-Straße	Gehwegsanierung	Tiefbauamt	Schlechter Gehwegzustand im Bereich des Ärztehauses.	?	Stadtumbau Ost Aufwertung / Eigenmittel

<b>Nr./ Zeit</b>	<b>Ort</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Projekträger/ Verantwortlichkeit</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Kosten (Schätzung in T€)</b>	<b>Finanzierung</b>
30. 0	Gallieostraße 1-2 / Sputnikstraße 17-19	Durchstich der Sputnikstraße hin zur Gallieostraße	Stadtplanungsamt / FB 23 / Wobau	Das Grundstück befindet sich im Besitz der Wobau Vorhaben umstritten weil das letzte Stück der Sackgasse fast schon „Spielstraßen“-Charakter hat und erhalten bleiben sollte. Thema des Verkehrskonzeptes	70	?
31. K	ÖPNV	Neuplanung des Busliniennetzes im Zuge der Straba Trasse	MVB	Mögl. Veränderte Linienführung von Anwohnern nicht gewünscht. Vorstellung Streckennetz Frühjahr 09	-	-
32. M	Hermann-Hesse-Straße	Schaffung neuer Stellplätze auf Grünfläche östlich der Hermann-Hesse-Straße 15-20	Stadtplanungsamt / WBG 1954	Prüfung eines möglichen Flächentauschs zwischen Stadt und WBG 1954 im Zusammenhang mit dem Freiraumkonzept. Thema des Verkehrskonzeptes	1,4 / Stellplatz	Stadtumbau Ost Aufwertung / Eigenmittel
33. K	Verkehrserziehungsgärten	Klärung der weiteren Entwicklung des Verkehrsgartens westlich Hermann-Hesse-Straße 15-20	Stadtplanungsamt	Verkehrssicherheitszentrum mit Personal ist in der GS Kanntenstieg untergebracht. Thema des Freiflächenkonzeptes	-	-

Nr./Zeit	Ort	Maßnahme	Projektträger/ Verantwortlichkeit	Bemerkung	Kosten (Schätzung in T€)	Finanzierung
34. 0	Kosmonautenweg	Umbau der Straße in Sackgasse mit Wendehammer	Stadtplanungsamt / Tiefbauamt	Bürgerwunsch zur Verkehrsberuhigung. Thema des Verkehrskonzeptes		
35. K	Gesamtsiedlung	Aufstellung von Fahrradpavillons	WU's	Ältere Mieter berichten von zunehmenden Schwierigkeiten Räder in den Keller zu transportieren. Pavillons beinhalten bis zu 12 Stellplätze. Bereitschaft der Mitfinanzierung durch Mieter besteht. Umsetzung ist zu Konkretisieren.	6 / Pavillon	Refinanzierung durch Einstellmiete, Stellplatzverkauf
<b>Öffentliche Freiflächen</b>						
36. K	Gesamtsiedlung öffentliche Freiflächen	Freiflächenentwicklungskonzept Teil II	Stadtplanungsamt	Focus öffentliche Freiflächen Erhalt, verbesserte Ausstattung und Vernetzung / Grundstücksneueordnung, Prüfung von Standorten für öffentliche WC's (Bürgervorschlag Freifläche nördlich Kükelhaus-Schule Aufbauend auf Gutachten Brinkhoff und Prüfung / Konkretisierung der Projektvorschläge der Kinderfreundlichkeitsworkshop	20	Stadtbauamt, Aufwertung / Eigenmittel

Nr./ Zeit	Ort	Maßnahme	Projekträger/ Verantwortlichkeit	Bemerkung	Kosten (Schätzung in T€)	Finanzierung
37. 0	Spielplatz Hermann-Hesse-Straße	Erhöhung westlicher und südlicher Ballfangzaun	Stadtgarten und Friedhöfe MD	Prüfbedarf Statik	4	?
38. 0	Herrmann-Hesse-Straße 17	Umverlegung/Sanierung öffentlicher Gehweg Westseite	Tiefbauamt	Abstimmungsbedarf mit Einfriedungsvorhaben Wobau	2	Stadtumbau Ost Aufwertung / Eigenmittel
39. M	Straßenbahntrasse westlich Herrmann-Hesse-Straße	Jugend- und familiengerechte Freizeitechengestaltung	Stadtplanungsamt	Kostenkalkulation nur für Planung	10	MVB Ausgleichtsmaßnahmen
40. 0	Apollostraße Schulbereich	Bau von „Rückzugsecken“ für Jugendliche	Stadtplanungsamt	Ergebnis der Kinderfreundlichkeitsworkshop, aber kein Flächenangebot (Schule ppp, Wobau Einfriedung) Thema des Freiflächenkonzeptes	16	Stadtumbau Ost Aufwertung / Eigenmittel
41. 0	Gallieostraße / Zentrumsachse, Gallieostraße / Sputnikstraße, ...	Neugestaltung der Containerstellplätze	Stadtplanungsamt / Abfallwirtschaftsbetrieb		?	Fördermittel Stadtumbau Ost Aufwertung
42. M	Sportplatz Herrmann-Hesse-Straße	Aufwertung inkl. Neubau Streetball-Anlage	Stadtplanungsamt / FB 40			MVB Ausgleichsmaßnahme

Nr./Zeit	Ort	Maßnahme	Projekträger/ Verantwortlichkeit	Bemerkung	Kosten (Schätzung in T€)	Finanzierung
<b>Wohnumfeldverbesserung private Flächen</b>						
43. 0	Gesamtsiedlung	Verbesserung/Ausbau der Aufenthaltsflächen und Spielplätze für Kinder und Jugendliche	WU's	s. Ergebnisse Kinderfreundlichkeitsworkshop		
44. K	Apollostraße/Sojusstraße	Abpollerung privater Freifläche vor Befahrung	Wobau		5	Eigenmittel
45. K	Apollostraße / Hermann-Hesse-Straße (Rückseite Sojusstraße)	Einzäunung Wohnumfeld	Wobau	Verschmutzung Kellereingänge durch Spielplatznutzer	3	Eigenmittel
46. K	Lunochodstraße	Sanierung westlicher Hofspielplatz	Wobau	Vorhaben in Vorbereitung	7	Eigenmittel
47. M	Sputnikstraße	Schaffung einer Durchgangsmöglichkeit für Anwohner zwischen Sputnikstraße und Kita-Pustebäume	Wobau	Ein frei zugänglicher Gehweg sollte Bedingung für die Förderung der Wohnumfeldmaßnahme der Wobau sein. Gesamtmaßnahme im Grobkonzept bereits verankert	8	-
48. 0	Nördlich Verbrauchermarkt Neptunstraße / westlich Hermann-Hesse-Straße 15-20	Anlage einer Hundewiese	Stadtgarten und Friedhöfe MD	Verantwortlichkeit der weiteren Maßnahmenbearbeitung offen	k.A.	?

Nr./ Zeit	Ort	Maßnahme	Projekträger/ Verantwortlichkeit	Bemerkung	Kosten (Schätzung in T€)	Finanzierung
<b>Thema Gebietszentrum /Zentrumsachse</b>						
49. 0	Gebietszentrum (Zentrumsachse)	Komplexe Erneuerung	Stadtplanungsamt	Gestaltungskonzept bereits verankert im Grobkonzept	1.700	Stadtumbau Ost-Aufwertung / Eigenmittel
50. 0	Gebietszentrum-Werner-Seelenbinder-Straße	Prüfung der Zukunft der Pavillons	Stadtplanungsamt	s. Gestaltungskonzept	-	-
51. 0	Gebietszentrum-Grünstreifen zwischen Zentrumsachse und Verbrauchermarkt	Schaffung zusätzlicher Fußgängerquerungen, Baumpflanzungen	Stadtplanungsamt / Stadtgarten und Friedhöfe MD / Grundstückseigentümer	s. Gestaltungskonzept	8	Stadtumbau Ost Aufwertung / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
52. 0	Gebietszentrum-Grünstreifen zwischen Werner-Seelenbinder-Straße und Pavillons	Neuorganisation und Gestaltung	Stadtplanungsamt / Stadtgarten und Friedhöfe MD	s. Gestaltungskonzept	1,5	Stadtumbau Ost Aufwertung / Eigenmittel
53. 0	Werner-Seelenbinder-Straße / Zentrum Ggf. Apollostraße nördlich Kükelhäuser-Schule	Errichtung einer öffentlichen Toilette	Stadtplanungsamt / Abfallwirtschaftsbetrieb / FB 62	Gleichlautende Forderung der Kinderfreundlichkeitstagung, älterer Bürger, Marktbesucher?	160	?
54. 0	Grünfläche Werner-Seelenbinder-Straße / Otto-Baer-Straße	Projekt zur sozialen Integration der Trinker	Stadtplanungsamt / WU's	Kunstprojekt in Kooperation mit FB Umweltpsychologie der Universität? Verantwortlichkeit der weiteren Maßnahmenbearbeitung offen	30	?

Nr./ Zeit	Ort	Maßnahme	Projekträger/ Verantwortlichkeit	Bemerkung	Kosten (Schätzung in T€)	Finanzierung
55. M	Treppenanlage in Höhe des Brunnens	Barrierefreie Neugestaltung Treppenanlage und Mauer	Stadtplanungsamt/ Grundstückseigentümer	s. Gestaltungskonzept	10	Stadtlumbau Ost Aufwertung / Grundstückseigentümer
<b>Thema Hochbau</b>						
56. M	Sportplatz Hermann-Hesse-Straße	Neubau Sozialgebäude	FB 40	Gestalterische und räumliche Einbeziehung des Eingangsreiches des Sozialgebäudes in die Achse Zentrum - Kleingartenanlage	365	MVB Ausgleichsmaßnahmen
57.	Gallileostraße / Otto-Baer-Straße	Neubau Altengerechtes Wohnen	Privat	Grundstückskauf noch nicht vollzogen, Bauantrag liegt nicht vor	k.A.	Eigenmittel
58. 0	Sputnikstraße	Sanierung Außenhülle Heizhaus	Wobau	Nach Fassadensanierung Gestaltung als GraffitiProjekt? (Graffitiwand ist Wunschprojekt der Kinderfreundlichkeitsworkshop) ggf. mit Anwohnern klären	35	Eigenmittel



## 4. Aktuelle Fördermittellandschaft der Stadtteilentwicklung<sup>12</sup>

### Stadtumbau Ost

Neu-Reform ist Fördergebiet im Bund-Länder Programm Stadtumbau Ost. Das Förderprogramm hat das Ziel, die Attraktivität ostdeutscher Städte und Gemeinden als Orte des Lebens und Arbeitens zu sichern und zu erhöhen.

Im Teilbereich Rückbau wird der Abriss oder Rückbau überzähliger Wohnungen mit einer Quadratmeter-Pauschale gefördert. Im Teilbereich Aufwertung sind klassische städtebauliche Vorhaben sowie die vorhabenbezogene Öffentlichkeitsarbeit zu 2/3 förderfähig. Dazu zählt auch der Abriss von Nichtwohngebäuden. Der Drittelanteil der Kommune kann im Rahmen der Experimentierklausel bei einer Kofinanzierung durch Dritte auf bis zu 10% reduziert werden.

### Soziale Stadt

Das Bund-Länder-Programm „Stadtteile und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt“ wurde 1999 als neuer Baustein der Städtebauförderung installiert, um auch die Unterstützung nicht-investiver Projekte zu ermöglichen. Hinter diesem Ansatz steht das Verständnis, dass die ausschließlich bauliche Aufwertung in Stadtteilen „mit besonderem Entwicklungsbedarf“ alleine nicht ausreicht, entstehenden Disparitäten in der Stadtentwicklung entgegen zu wirken. Gemäß § 171e BauGB besteht ein besonderer Entwicklungsbedarf insbesondere dann, wenn „ein Gebiet auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist.“

In Fördergebieten der Sozialen Stadt fördert das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit Unterstützung des Europäischen Sozialfonds (ESF) Maßnahmen im Handlungsfeld „Bildung, Beschäftigung, soziale Integration und Teilhabe der Bewohner (BIWAQ)“. Qualifizierungsprojekte und Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Situation von Bewohnern der Fördergebiete Soziale Stadt stehen im Mittelpunkt. Die Bewerbungsphase für Projekte ist abgeschlossen. Bis Ende Februar 2009 haben ausgewählte Projekte Zeit für die Präzisierung ihrer Vorhaben. Die Projekte finanzieren sich ohne kommunalen Eigenanteil.

Neu-Reform ist derzeit nicht Fördergebiet im Programm Soziale Stadt. Mit dem Ausstieg von Neu Olvenstedt aus dem Programm besteht für die Landeshauptstadt die Möglichkeit ein neues Fördergebiet zu benennen. Im Sinne der Definition eines besonderen Entwicklungsbedarfs nach BauGB weisen hier allerdings andere Magdeburger Quartiere einen höheren Bedarf auf.

### Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Mit dem neuen Förderprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sollen Innenstadtzentren und andere zentrale Versorgungsgebiete als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben wieder gestärkt werden. Förderwürdig ist die Aufwertung des öffentlichen Raumes, die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden, Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie die Installation eines Citymanagements und die Einrichtung eines Verfügungsfonds.

---

<sup>12</sup> ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

## **Lokales Kapital für Soziale Zwecke**

Im Rahmen der Initiative „Jugend und Chancen - Integration fördern“ startet eine neue Förderphase (01.12.2008 bis zum 31.12.2011) des ESF-Programms „Lokales Kapital für soziale Zwecke“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ). Im Gegensatz zu früheren Förderphasen ist das Programm nicht mehr zwingend an die Fördergebietskulisse der Sozialen Stadt gebunden.

Das Programm unterstützt Mikroprojekte mit bis zu 10T €, mit deren Hilfe benachteiligten Personengruppen, insbesondere Jugendlichen und Frauen, die berufliche Integration erleichtert wird.

Die Kommune muss eine Koordinierungsstelle einrichten und einen „Lokalen Aktionsplan“ aufstellen, um das Programm in Anspruch nehmen zu können. Die Programmumsetzung soll durch einen Ausschuss begleitet werden.

Das aktuelle Antragsverfahren ist zeitlich begrenzt bis zum 09.01.09 so dass hier derzeit keine Unterstützungsoption mehr besteht. Die i.d.R. bestehende Kurzfristigkeit zwischen der Veröffentlichung einer neuen Bewerbungsphase und dem Anmeldeschluss sollte die „vorbeugende“ Projekt-suche und –formulierung für dieses Förderfeld zur Folge haben.

## **Aktiv im Alter**

Das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend hat im Rahmen der Initiative "Alter schafft Neues" das Programm „Aktiv im Alter“ aufgelegt. Kommunen erhalten eine einmalige Anschubfinanzierung von 10.000 € um eine Angebots- und Bedarfsermittlung von Einrichtungen und Dienstleistungen für ältere Menschen zu erstellen, lokale Bürgerforen unter dem Motto „Wie wollen wir morgen leben?“ durchzuführen sowie Freiwilligenprojekte älterer Menschen zu initiieren bzw. zu unterstützen.

Förderfähig sind Veranstaltungs- und Fortbildungskosten, Öffentlichkeitsarbeit sowie zeitlich befristet und projektbezogen eingesetzte Aushilfskräfte oder Honorarkräfte. Das Programm läuft seit Oktober 2008 und ist befristet bis zum 31.12.2009.

Aufgrund des hohen Altersdurchschnitts in Neu-Reform sollte die Initiative „Alter schafft Neues“ bezüglich zukünftig neuer Unterstützungsmöglichkeiten im Blickfeld bleiben.

## **Kommunaler Kombilohn**

Der Bund fördert in Regionen mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von mindestens 15 Prozent drei Jahre lang die Hälfte des Lohns einer neuen kommunalen oder bei Wohlfahrtsverbänden eingerichteten Stelle für gemeinnützige Tätigkeit. Hierüber könnte sich eine finanzielle Unterstützung für das Schlüsselprojekt „Quartiersmanagement“ ergeben.

Gefördert werden Langzeitarbeitslose, die seit mindestens zwei Jahren arbeitslos sind und seit mindestens einem Jahr Arbeitslosengeld II beziehen. Die Beschäftigungsverhältnisse sind sozialversicherungspflichtig. Sie müssen bei einer regelhaften Arbeitszeit von 30 Stunden pro Woche tariflich oder ortsüblich entlohnt werden. Anträge auf Förderung können vom 1. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2009 durch förderfähige Arbeitgeber beim Bundesverwaltungsamt gestellt werden.

Erforderlich ist die Unbedenklichkeit der Gefährdung einer Stelle am ersten Arbeitsmarkt

## 5. Empfehlungen für das weitere Vorgehen

Aus der Vielfalt der diskutierten und aufgeschriebenen investiven Maßnahmen und methodischen Steuerungsschritten lassen sich drei identifizieren, die strategische Bedeutung haben. Diese sollten in den nächsten Monaten Priorität genießen:

1. Sanierung der zentralen Achse. Im Stadtplanungsamt laufen Entwurfsarbeiten zur Neugestaltung der Zentrumsachse von Neu-Reform. Physischer Verschleiß, mit der alten Entwurfsidee nur bedingt verträgliche neue Nutzungen und eine Gestaltung, die den neuen Ansprüchen einer gealterten Bewohnerschaft nicht mehr entspricht sind offensichtlich. Für das formulierte Ziel, die Erneuerung von Neu-Reform auch als vertrauensbildende Maßnahme für die jetzigen Bewohner wie mögliche neue Interessenten zu inszenieren, ist der Beginn der Erneuerung im viel wahrgenommenen Zentrum richtig. Nun gilt es, diese einmalige Investitionschance mit einem Maximum an Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit und Imagewerbung zu verbinden. Ein diesbezüglicher Brief aus der Bewohnerschaft an den Oberbürgermeister ist ein positives Indiz dafür, dass Beteiligungsangebote gewollt sind. Vorgeschlagen wird, das Angebot der Bürger anzunehmen und im Frühjahr eine Entwurfswerkstatt mit Bürgern und eingeladenen Experten durchzuführen.
2. Quartiersmanagement. Viele der von allen Akteuren für sinnvoll erachteten Maßnahmen und Vorhaben sind deutlich weniger kostenintensiv als die Sanierung der Zentrumsachse – und trotzdem in ihrer Umsetzung weniger gesichert. Für die Ansprache von Akteuren, die Vermittlung zwischen Interessen und die Motivation von Engagement gibt es keine Zuständigkeit. In vielen Quartieren, die einen besonderen Entwicklungsschub erfahren sollen, wird für diese Aufgaben ein zeitlich befristetes Quartiersmanagement installiert. Dafür stehen allerdings zurzeit in Neu-Reform keine Fördermöglichkeiten zur Verfügung. Trotzdem sollte das Thema Quartiersmanagement vorrangig weiter verfolgt werden, bevor die derzeitige Positivdynamik verpufft. Denkbar sind verschiedene Modelle: vom ehrenamtlich tätigen „Quartiersbürgermeister“ bis zur Vergabe an ein entsprechendes Büro gegen Honorarvertrag.
3. Verkehrsgutachten: das Thema Verkehr ist unter den Bürgern von Neu-Reform ein viel diskutiertes. Von der zu hohen Durchfahrtschwindigkeit bis zu Behinderungen die den Verkehrsfluss bremsen, Parkplatzmangel an der einen Stelle und ungenutzte Sammelparkplätze an anderer, fehlende Querungshilfen für Kinder und Stolperfallen für ältere Bürger – die Vielzahl der von Anwohnern monierten Mängel im Verkehrssystem kann nur durch ein integriertes Verkehrsgutachten angegangen werden. Bestenfalls parallel zum ebenfalls empfohlenen Freiraumgutachten, um Möglichkeiten der Flächenneuordnung zwischen Verkehr und Grün ausloten zu können.

Vereinbart wurde bereits:

- Eine jährliche Aktualisierung der Maßnahmenliste in Anlage 2 der Quartiersvereinbarung sowie des Maßnahmenpools im vorliegenden Feinkonzept.
- Die Durchführung einer Bürgerversammlung im Frühjahr 2009 mit den Themen: Was ist Inhalt des Feinkonzeptes? Was ist in der zentralen Achse geplant?
- Die Durchführung einer Bürgerversammlung im Herbst 2009 mit den Themen: Was ist seit Oktober 2008 passiert? Welche neuen Maßnahmen sind Bestandteil der Quartiersvereinbarung?
- Die Durchführung zweier Quartiersspaziergänge zusammen mit Bewohnern im Herbst 2009 oder Begehung konkreter Maßnahmebereiche, um die Fortschritte, mögliche Fehlentwicklungen und anhaltende Missstände vor Ort mit den Bewohnern zu diskutieren.

## **Anhang: Maßnahmenuntersetzung**

**Gesamtsiedlung**

# 1 Verbesserung Ordnung und Sicherheit  
(s. BI Hektorweg?)



**Gesamtsiedlung:** # 2 Quartiersmanagement

<b>Eigentümer:</b>	WE	
Wobau	1843	48%
MWG	976	25%
1954	627	16%
Stadtfeld	219	6%
OvG	200	5%

**Unterstützer:**

- GWG Reform?
- Vermieter Zentrumsensemble
- Sponsorin SWM
- Sponsoring MVB
- LH

**Förderoptionen:**

- Soziale Stadt
- Aktive Stadt und Ortsteilzentren
- LOS (Mikroprojekte bis 10T€, Förderung benachteiligter Personengruppen)
- Kombilohn



**Gesamtsiedlung:** # 3 zentrale Servicestelle

„Freephone oder Freecall-Nummer: R E F O R M

0800 - 7 3 3 6 7 6

*Kostenloser Service:*

- Telefonauschbörse,
- Vermittlung ehrenamtlicher Leihoma,
- ...

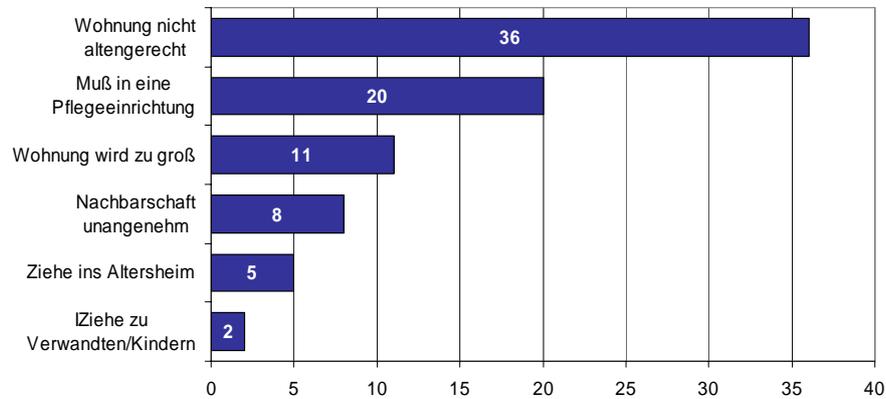
*Vermittlung kostenpflichtiger Dienstleistungen*

- Babysitter,
- Blumen-Gieß-Service,
- Wäschedienst,
- Hund ausführen,
- ...



# 4 Wohnberatung

Befragung von 135 Mietern über 55 Jahre (2006): „**Welche Gründe könnten Sie sich für einen nochmaligen Umzug vorstellen?**“ (n=87, Zahl der Nennungen)



**Gesamtsiedlung # 5** Pressespiegel

# 6 Prüfliste für Investitionen

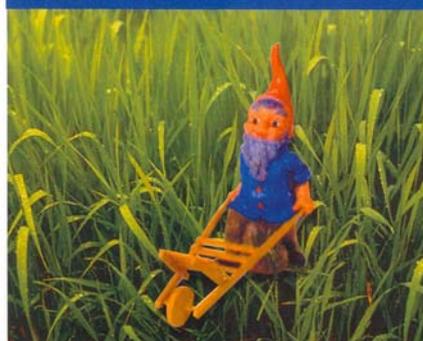
**PRINZIPIEN**

**Neu-Reform** Offen für alle sozialen Gruppen

1. Flexibel in der Nutzung
2. Überschaubar und selbsterklärend
3. Fehler verzeihend
4. Komfortabel auch bei körperlichen oder geistigen Einschränkungen
5. Integrierend durch richtige Dimensionierung für klein/groß / jung/alt

**Gesamtsiedlung**  
# 7 Marketingkampagne

Nur Beton?



325.000 m<sup>2</sup> Grünflächen und  
Kleingärten in Olvenstedt.

Ob: Bordegarten, Putzröhrl oder Kleingartenanlage - Olvenstedt bietet städtisches Wohnen im Grünen. Gerade hierfür wurde in den letzten Jahren viel getan. Dadurch verbesserte sich die Lebensqualität von 25.000 Magdeburgern.

Öffentlichkeitsarbeit und Marketing

# 8 Erstellung einer Webseite Neu-Reform



Öffentlichkeitsarbeit und Marketing

# 9 Jährliche Quartiersspaziergänge

# 10 Fotowettbewerb „Neu-Reform in neuer Form“



# 11 WU-Mitarbeiterschulung

# 12 Themenstadtpläne



www.stephan-westermann.de

Stephan Westermann, Stadt- und Landschaftsplanung, Berlin/Magdeburg

# 13 Verkehrskonzept mit folgenden Prüfaufträgen:

# 14 Neuorganisation  
Taxistellplatz/Bushaltestellen



www.stephan-westermann.de

Stephan Westermann, Stadt- und Landschaftsplanung, Berlin/Magdeburg

**Verkehr**

- # 15/16 Schulwegsicherungsmaßnahmen, Querungshilfen
- # 17 Apollostraße Bordsteinabsenkung Parkplatzzufahrt
- # 18 Prüfung Parkverbot Höhe Spielplatz
- # 19 Stellplatzorganisation Kurzparker
- # 20 Querungshilfen und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen
- # 21 Ausweisung Tempo-30-Zone Hesse-Straße



**Verkehr**

- # 22 Neuorganisation Anwohnerparken MWG
- # 23 Erweiterung des privaten Stellplatzangebotes
- # 24 Erweiterung des Stellplatzangebotes für Sportplatznutzer
- # 25 Öffnung des Verbrauchermarktparkplatzes außerhalb der Geschäftszeiten



**Verkehr**

- # 26 Gehwegsanieerung entlang Hauptstraßen
- # 27 Gehwegsanieerung Otto-Baer-Straße

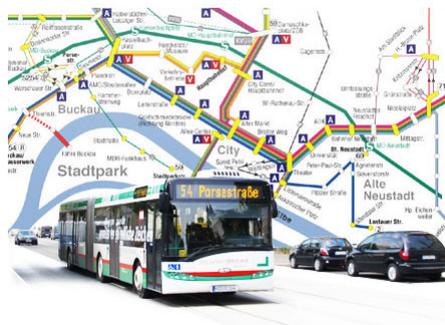


[www.stephan-westermann.de](http://www.stephan-westermann.de)

Stephan Westermann, Stadt- und Landschaftsplanung, Berlin/Magdeburg

- # 28 Durchstich Sputnikstraße  
(Verkehrskonzept)

- # 29 Neuplanung Busliniennetz



[www.stephan-westermann.de](http://www.stephan-westermann.de)

Stephan Westermann, Stadt- und Landschaftsplanung, Berlin/Magdeburg

# 30 Stellplätze Hesse-Straße 15-20  
(Verkehrskonzept)



# 31 Klärung Zukunft Verkehrsgarten

# 32 Umbau Kosmonautenweg  
zu Sackgasse mit  
Wendehammer  
(Verkehrskonzept)

[www.stephan-westermann.de](http://www.stephan-westermann.de)

Stephan Westermann, Stadt- und Landschaftsplanung, Berlin/Magdeburg

**Verkehr**

# 33 Aufstellung von Fahrradpavillons



12 Stellplätze, Ca.6T€  
<http://www.oai-sachsen.de/>

Vor nun 22 Jahren sind wir aus einer 4- R- Whg. in der Schilfbreite in unsere 2- R- Whg. Apollostr.9 gezogen. In dieser Whg. möchten wir so lange wie möglich wohnen bleiben. Wir sind beide inzwischen 65 Jahre alt und Rentner. Jetzt stellen sich doch altersbedingte gesundheitliche Beschwerden ein. Wir möchten aber so mobil wie möglich bleiben, um am gesellschaftlichen Leben – Vereinsmitglieder im Volkschor Magdeburg, im Kleingartenverein Spionskopf und im Schifferverein . Auch die Mitgliedschaft in der Volkssolidarität, die die Teilnahme an den Veranstaltungen bedeutet, ist uns wichtig.  
Um unsere Gesundheit zu erhalten, fahren wir gern Fahrrad. Da ich Probleme mit dem li. Knöchel habe, kauften wir für mich ein Fahrrad mit Trethilfe.  
Hier fängt das Problem an !  
Ich persönlich konnte schon mein einfaches Fahrrad im Fahrradkeller nicht an den Haken hochheben, geschweige denn mein viel schwereres mit Trethilfe ( E-motor ) an den Haken hängen. Auch meinem Mann, der eine kaputte Schulter hat, fällt es sehr schwer, unsere beiden Räder im Fahrradkeller aufzuhängen.  
Das 2. Problem ist die Kellertreppe ! Es bedeutet, die Räder 8 Stufen hinauf oder hinab zu

[www.stephan-westermann.de](http://www.stephan-westermann.de)

Stephan Westermann, Stadt- und Landschaftsplanung, Berlin/Magdeburg



**Öffentliche Freiflächen**

Herrmann-Hesse-Straße 17

# 36 Umverlegung, Sanierung  
des öffentlichen Gehwegs



**Öffentliche Freiflächen**

# 37 Jugend- und familiengerechte  
Freiflächengestaltung

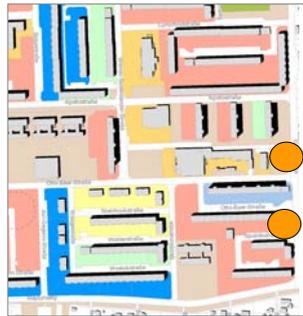
# 38 Rückzugsecken Apollostraße



**Öffentliche Freiflächen**

Zentrumsachse/Galileostraße,  
Galileostraße/Sputnikstraße

39. Neugestaltung der Containerstellplätze



**Öffentliche Freiflächen**

Sportplatz Herrmann-Hesse-Straße

# 40 Aufwertung inkl. Neubau einer Streetballanlage



### Wohnumfeldverbesserung private Flächen

# 41 Verbesserung der Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche



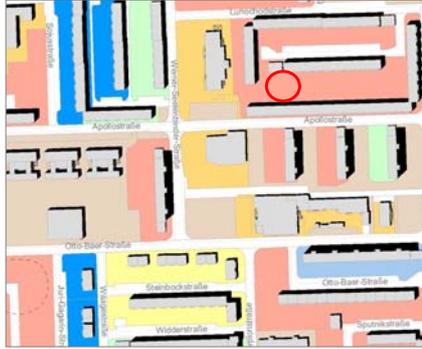
### Wohnumfeldverbesserungen private Flächen

Apollostraße / Sojusstraße /  
Herrmann-Hesse-Straße/

# 42 Abpollerung privater Fläche vor Befahrung  
# 43 Einzäunung Wohnumfeld



# 44 Sanierung westlicher Spielplatz Lunochodstraße

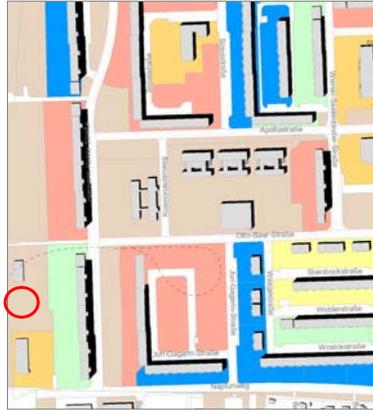


**Wohnumfeldverbesserungen private Flächen**

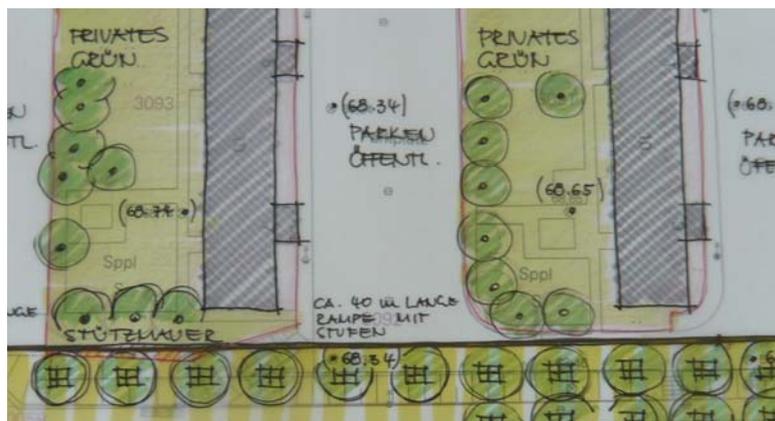
# 45 Schaffung einer Durchgangsmöglichkeit zwischen Sputnikstraße und Kita-Pusteblume



# 46 Anlage einer Hundewiese



# 47 Komplexe Erneuerung des Gebietszentrums



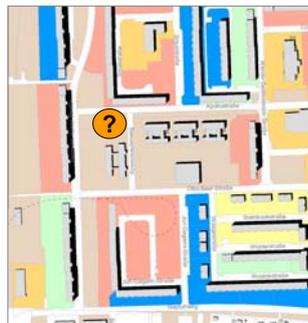
**Gebietszentrum / Zentrumsachse**

- # 48 Prüfung der Zukunft der Pavillons
- # 49 Schaffung zusätzlicher Fußgängerquerungen, Baumpflanzungen
- # 50 Neuorganisation und Gestaltung Grünstreifen nahe der Pavillons



**Gebietszentrum / Zentrumsachse**

- # 51 Errichtung einer öffentlichen Toilette



**Zentrumsachse # 52 Soziale Integration Trinker**

Projekt „Denkwerkstatt“ Stuttgart-Rot



typische Bebauung



Der Künstler vor dem Rathaus



Ortsbegehung mit den Projektbeteiligten



Sozialbürgermeisterin: „Hier wird nicht nur mit Steinen, Eisen und Beton gebaut, es entstehen auch Brücken aus ganz anderem Material.“



Die Umwandlung der Stühle sorgte für die Umwandlung der Männer und für eine Umwandlung des Bewusstseins

--

Kooperation Künstler/Sozialarbeiter/FB Umweltpsychologie der O.-v.-G- Universität?

**Gebietzentrum / Zentrumsachse**

# 53 Neugestaltung Treppe und Mauer in Höhe des Brunnens



# 54 Neuerrichtung Sozialgebäude

# 55 Neubau altengerechtes Wohnen

# 56 Sanierung Außenhülle Heizhaus



**Anlage 2 zum Stadtumbauvertrag für Magdeburg Neu-Reform**

## Maßnahmenliste

*Der angegebene Zeitpunkt gilt vorbehaltlich der Aussagen der fortzuschreibenden Prioritätenliste der Fördermittelverwendung.*

**Maßnahmen der Unternehmen**

Adresse	Vorhaben	Eigentümer	Zeitpunkt	Finanzierung
Neu-Reform	Netzanpassung	SWM	Fortlaufend	Stadtumbau Ost (Auf), Eigenmittel
Otto-Baer-Straße 1, 3, 5, 7, 9	Gestaltung Wohnumfeld	WBG „Otto v. Guericke“	2012/2013	Eigenmittel/ KfW-Kredite
Sputnikstr. 6-10/ Otto-Baer-Straße 11-17	Gestaltung der Außenanlagen, Wohnumfeld	WOBAU	2012	Stadtumbau Ost (Auf), Eigenmittel
Quittenweg 9-29	Etagenrückbau und Komplexsanierung	WOBAU	2013-2015	Stadtumbau Ost (Auf, Ab), Eigenmittel
Quittenweg 54-60	Fassadensanierung (Balkonseite)	MWG	2013-2014	Eigenmittel
Teilfläche Otto-Baer-Str., J.-Gagarin-Str.	Bau einer Straßenbahntrasse mit Wendeschleife	MVB	2008-2012	Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz, Eigenmittel
Teilfläche H.-Hesse-Str., J.-Gagarin-Str.	Flächennachnutzung Wohnumfeld und Gewerbe	WOBAU	2012	Eigenmittel bzw. Vermarktung
W.-Seelenbinder-Str. 34-40	Wohnumfeld	WBG 1954	2012	Eigenmittel
Lunochodstr. 63-81	Abriss	WOBAU	Ab 2013	Stadtumbau Ost (Ab), Eigenmittel
H.-Hesse-Str. 15-20	Erneuerung Aufzüge	1954	2012/2013	Eigenmittel

**Maßnahmen öffentliche Hand**

Adresse	Vorhaben	Zeitpunkt	Finanzierung
Quartierszentrum / Zentrumsachse	Aufwertung	2012-2014	Stadtumbau Ost (Auf), EFRE, Eigenmittel
Gehweg Otto-Baer-Str.	Sanierung	2012-2013	Stadtumbau Ost (Auf), Eigenmittel
Gehweg Galileostr.	Sanierung	2013	Stadtumbau Ost (Auf), Eigenmittel
Neu-Reform	Freiraumkonzept	2011-2012	Eigenmittel
Neu-Reform	Verkehrskonzept Baustein ruhender Verkehr	2013	Eigenmittel
Quittenweg 52, KJFE Banane	Teilsanierung	2014	Eigenmittel
Sportplatz Hermann-Hesse-Straße	Sanierung	2013-2014	Stadtumbau Ost (Auf), Eigenmittel

## **Anlage 3**

### **Konzeption zum Rückbau und zur Anpassung der technischen Infrastruktur gemäß dem Abriss- und Rückbauszenario der Quartiersvereinbarung 2008 Reform**

#### **1. Allgemeines**

Im Rahmen des Städtumbaus Ost erfolgen umfangreiche Abriss-, Umbau- und Rückbauvorhaben von Wohnungen in den betreffenden Stadtteilen. Dabei müssen auch Ver- und Entsorgungsanlagen, die von den SWM GmbH, der SWM Netze GmbH und der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) betrieben werden, stillgelegt, umverlegt und redimensioniert werden.

Die Vertragspartner dieser Quartiersvereinbarung sind sich darüber einig, die Kosten für die Stilllegung und Anpassung der technischen Infrastruktur von Ver- und Entsorgungsanlagen so gering wie möglich zu halten.

Mit der Umsetzung des in dieser Vereinbarung beschriebenen Abriss- und Rückbauszenarios werden für wesentliche Teile des vorgelagerten Versorgungsnetzes kritische Schwellenwerte unterschritten. Damit werden über die örtlich notwendigen Veränderungen der technischen Infrastruktur weitreichende und kostenintensive Maßnahmen zur Modifizierung des vorgelagerten Netzes zur Aufrechterhaltung der Versorgungsgrundlagen notwendig.

Diese Vereinbarung ersetzt nicht die bestehenden Verträge der Ver- und Entsorgungsunternehmen mit der Landeshauptstadt. Insbesondere gelten vorrangig die Konzessionsverträge zwischen SWM (SWM Netze GmbH), AGM und der Landeshauptstadt.

#### **1.1. Rückbau stillgelegter Anlagenteile zur Medienver- und -entsorgung**

Die Betreiber der vorhandenen und stillgelegten Ver- und Entsorgungsanlagen sind gegenüber dem Eigentümer der mit den stillgelegten Anlagen betroffenen Grundstücke berechtigt, diese Anlagen dauerhaft auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen.

Dauerhaft stillgelegter Anlagenbestand geht zum Zeitpunkt der dauerhaften Stilllegung in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Der Zeitpunkt der dauerhaften Stilllegung sowie der Eigentumsübergang sind von den Vertragspartnern separat schriftlich zu vereinbaren und entsprechend zu dokumentieren. Der stillgelegte Anlagenbestand kann vom Eigentümer dann jederzeit, zu seinen Lasten, entfernt werden.

Die Betreiber der vorhandenen und stillgelegten Ver- und Entsorgungsanlagen erklären gegenüber dem Eigentümer der mit den stillgelegten Anlagen betroffenen Grundstücke, dass ihnen keine Kontaminationen des umliegenden Bodens und keine sonstigen Altlasten bekannt sind, die unmittelbar und nachweislich durch das Vorhandensein der Ver- und Entsorgungsanlagen oder ihren Betrieb verursacht wurden. Sollte der Eigentümer der mit den stillgelegten Anlagen betroffenen Grundstücke zu einem späteren Zeitpunkt wegen Altlasten oder sonstiger Verunreinigung des Bodens, die unmittelbar und nachweislich durch das Vorhandensein der Ver- und Entsorgungsanlagen oder ihren Betrieb verursacht wurden, von der zuständigen Behörde in Anspruch genommen werden, so verpflichten sich die Betreiber der vorhandenen und stillgelegten Ver- und Entsorgungsanlagen, den Grundstückseigentümer von der Haftung für die unmittelbar durch das Vorhandensein oder den Betrieb entstandenen Schäden freizustellen.

Für alle sonstigen in dieser Regelung nicht gesondert erwähnten Schäden und Schadensfolgen haftet der Grundstückseigentümer nach den gesetzlichen Vorschriften."

Weiterhin sind dem Eigentümer alle beim Betreiber vorhandenen Informationen, insbesondere zur Lage und Beschaffenheit der Anlagen, in geeigneter Form zugänglich zu machen. Diese Informationspflicht geht dem Eigentumsübergang, der bilateral zu regeln ist, voraus.

Bei einem möglichen Weiterverkauf sollen die Eigentümer der mit den vorhandenen, stillgelegten Anlagen belasteten Grundstücke die zukünftigen Erwerber/Investoren davon in Kenntnis setzen, dass sich stillgelegte Ver- oder Entsorgungsanlagen auf den Grundstücken befinden. Im Falle einer Eigentumsübertragung des Grundstücks sollen die Vertragspartner vereinbaren, dass auch die stillgelegten Anlagen in das Eigentum des Erwerbers übergehen. Der jeweilige Eigentümer soll in dem Kaufvertrag mit den künftigen Erwerbern vereinbaren, dass diese sich wiederum verpflichten, das Eigentum der verbliebenen Anlagen auf den jeweiligen Erwerber im Rahmen der Grundstücksübertragung mit zu übertragen.

### **1.2. Restbuchwerte**

Für nicht mehr benötigte Anlagen müssen SWM, AGM, SWM-Netze Buchverluste in Höhe von ca. 250 TEUR kompensieren.

### **1.3. Kosten für die Anpassung der technischen Infrastruktur**

Die Kosten von notwendigen Rückbaumaßnahmen und Umverlegungen von Ver- und Entsorgungsmedien sowie der entsprechenden Hausanschlüsse im Zuge des Abrisses von Objekten, gehen jeweils zu Lasten des Verursachers. Die Kosten beziehen sich auf das bei der Quartiersvereinbarung aufgezeigte Abriss- und Rückbauszenario. Diesbezüglich sind bilaterale Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern zu schließen.

Sollte auf Grund der gegebenen Abriss- und Rückbaumaßnahmen zeitlich begrenzte Ersatzversorgung notwendig werden, so sind die Kosten zur Aufrechterhaltung der Versorgung durch den Verursacher zu tragen. Ggf. notwendige zeitlich begrenzte Ersatzversorgungen sind den betreffenden Wohnungsunternehmen rechtzeitig durch die SWM anzuzeigen. Diesbezüglich ist eine zeitlich begrenzte Ersatzversorgung durch Prüfung / Erarbeitung alternativer Abriss-szenarien, zu vermeiden bzw. mindestens die Kosten, zu minimieren.

Es gibt im vorgelagerten Netz darüber hinaus gehenden, im Nachgang näher erläuterten, spezifischen Anpassungsbedarf, um die Versorgung sicherzustellen. Die anfallenden Kosten sind möglichst durch entsprechende Fördermittel zu refinanzieren.

## **2. Medien SWM / AGM**

Die nachstehend aufgeführten technischen Konsequenzen und Kosten basieren auf den in der Quartiersvereinbarung aufgeführten Rückbau – und Umbauszenarien (Stand Juni/Juli 2008) und stellen einen Kostenrahmen dar. Veränderungen bzw. Modifikationen von Rückbau – und Umbauszenarien (objekt- bzw. zeitbezogen) bewirken einen veränderten Kostenrahmen.

### **2.1. Fernwärme**

Das Fernwärmeversorgungsnetz der SWM wird im Stadtgebiet Reform von den anstehenden Rückbaumaßnahmen voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

## **2.2. Strom**

### **2.2.1 Technische Konsequenzen**

Das Mittelspannungsversorgungsnetz (10 kV) bleibt in seiner derzeitigen Struktur voraussichtlich erhalten.

### **2.2.2 Redimensionierung von Medienleitungen**

Eine Redimensionierung der Kabelanlagen ist nicht vorgesehen.

### **2.2.3 Kosten im vorgelagerten Netz**

Umverlegungsmaßnahmen innerhalb des 1 kV-Netzes werden auf Grund der Rückbaumaßnahmen notwendig und mit ca. 100 TEUR beziffert.

### **2.2.4 Rückbaukosten**

Sofern ein Rückbau stillgelegter Anlagenteile durch die SWM zu realisieren ist, werden hierfür Leistungen mit einem Kostenvolumen in Höhe von ca. 180 TEUR veranschlagt.

## **2.3. Trinkwasser**

### **2.3.1 Technische Konsequenzen**

Das Trinkwasserversorgungsnetz im WG Reform wird in seiner Struktur berührt, nicht mehr notwendige Versorgungs- und Anschlussleitungen werden stillgelegt – in Einzelfällen müssen Versorgungsleitungen umverlegt bzw. neu gebaut werden.

### **2.3.2 Redimensionierung von Medienleitungen**

Zur Sicherung der Trinkwasserqualität im WG Reform sind umfangreiche Redimensionierungsmaßnahmen, Umverlegungen und Neuverlegungen im vorgelagerten Versorgungsnetz notwendig.

### **2.3.3 Kosten im vorgelagerten Netz**

Die Investitionen zur Redimensionierung und Anpassung des äußeren bzw. vorgelagerten Netzes werden mit ca. 200 TEUR beziffert.

### **2.3.4 Rückbaukosten**

Sofern ein Rückbau stillgelegter Anlagenteile durch die SWM zu realisieren ist, werden hierfür Leistungen mit einem Kostenvolumen in Höhe von ca. 50 TEUR veranschlagt.

## **2.4. Gas**

### **2.4.1 Technische Konsequenzen**

Das Gasversorgungsnetz im WG Reform wird in seiner Struktur berührt. Das SWM - Gasversorgungsnetz im WG Reform versorgt zu 90 % die Heizhäuser eines Fremdanbieters. Zur Feststellung der Kosten bedarf es einer umfangreichen Kommunikation unter Einbeziehung der jeweiligen Vertragspartner. In der Regel müssen nicht mehr notwendige Versorgungs- und Anschlussleitungen stillgelegt werden – in Einzelfällen müssen Versorgungsleitungen umverlegt bzw. neu gebaut werden.

### **2.4.2 Redimensionierung von Medienleitungen**

Zur Sicherung der Versorgungsqualität im WG Reform sind umfangreiche Redimensionierungsmaßnahmen im vorgelagerten Versorgungsnetz sowie an Einrichtungen des Gasmesswesens notwendig.

### **2.4.3 Kosten im vorgelagerten Netz**

Die Investitionen zur Redimensionierung des Netzes und Anpassung der äußeren bzw. vorgelagerten Versorgungsanlagen werden mit ca. 200 TEUR beziffert.

### **2.4.4 Rückbaukosten**

Sofern ein Rückbau stillgelegter Anlagenteile durch die SWM zu realisieren ist, werden hierfür Leistungen mit einem Kostenvolumen in Höhe von ca. 100 TEUR veranschlagt.

## **2.5. Abwasser**

### **2.5.1 Technische Konsequenzen**

Der Bevölkerungsrückgang und der Rückgang des Wasserverbrauchs bewirken einen geringeren Abwasseranfall. Im Abwassernetz ergeben sich dadurch geringere Fließgeschwindigkeiten bei Trockenwetter. Zur Vermeidung dauerhafter Ablagerungen ist eine minimale mittlere Geschwindigkeit von 0,5 bis 0,7 m/s erforderlich. Bei der Unterschreitung einer Geschwindigkeit von ca. 0,3 m/s treten Ablagerungen auf. Die Faulung dieser Ablagerungen führt zu Geruchsproblemen (z. B. durch Schwefelwasserstoff). Bei Wiederbelüftung entsteht Schwefelsäure, die zur Korrosion auf den betroffenen Kanalstrecken führt.

### **2.5.2 Redimensionierung von Medienleitungen**

Als Gegenmaßnahmen zu den o. g. technischen Konsequenzen im Kanalnetz sind zukünftige Verringerungen großer Dimensionen von Schmutzwasserkanälen denkbar bzw. erforderlich. Die hierfür erforderlichen Kosten sind derzeit noch nicht absehbar.

### **2.5.3 Kosten im vorgelagerten Netz**

Zur weiteren Vermeidung dauerhafter Ablagerungen ist weiterhin ein erhöhter Wartungsaufwand erforderlich, d.h. zusätzliche Reinigungszyklen von 5 Jahren auf 2,5 Jahre. Im Einzugsgebiet Reform sind von den zusätzlichen Reinigungen mindestens ca. 1.250 m Kanal betroffen. Somit ist ein jährlicher zusätzlicher Reinigungsaufwand für Reform von mindestens ca. 2.000,00 EUR netto erforderlich. Im Zulauf der nachgeordneten Bauwerke wie weiterführenden Sammler, Abwasserpumpwerke (APW) und innerhalb der Abwasserdruckrohrleitungen (ADL) erhöhen sich durch den verminderten Abwasseranfall die Aufenthaltszeiten. Faulprozesse insbesondere in den ADL -in den Ablagerungen und der Sichelhaut- führen zu einer massiven Bildung geruchsrelevanter Inhaltsstoffe. Diese führen an der Schnittstelle Druckleitung / Freispiegelkanal ebenfalls zu Geruchsbelästigungen infolge Ausgasungen (von z. B. Schwefelwasserstoff).

Daraus leiten sich die folgenden erforderlichen Gegenmaßnahmen ab:

- Einsatz von Chemikalien zur Geruchsbekämpfung als Sofortmaßnahme
- Austausch / Einsatz Pumpen mit geringerer Fördermenge und größerer Förderhöhe
- Austausch / Verkleinerung der Durchmesser der ADL
- Sanierung Pumpensammelraum infolge Korrosion
- Zusätzliche Kosten für manuelle Eingriffe in den Entsorgungsprozess
- Erhöhter Bedienungsaufwand, zusätzliche Reinigungszyklen

Diese zusätzlichen Kosten können noch nicht abgeschätzt werden.

### **2.5.4 Rückbaukosten**

Sofern ein Rückbau stillgelegter Anlagenteile durch die SWM zu realisieren ist, werden hierfür Leistungen mit einem Kostenvolumen in Höhe von ca. 150 TEUR veranschlagt.

**Anlage 4 des Stadtumbauvertrages für Magdeburg Neu-Reform**

Festlegung der Flächennachnutzung nach Gebäudeabrissen in Ergänzung zu Anlage 2

Adresse	z.Z. Eigentümer	Nachnutzung
Quittenweg 9a-b	WOBAU	Wohnumfeld
Sojusstraße 16-30	WOBAU	Wohnumfeld, evt. Ersatzneubau