Landeshauptstadt
Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

Magdeburg – Neue Neustadt, Alte Neustadt

Stadtteilentwicklungsplanung



66
2006

Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes Magdeburg

Stand: Juni 2006

Hans-Reinhard Adler
Heike Albrecht
Kamran Ardalan
Birgit Arend
Heidrun Bartel
Roswitha Baumgart
Martina Beichert
Sylvia Böttger
Katja Bugiel
Marion Deutsch
Jeannette Digonis
Ulrich Ernst
Michael Ertl
Jutta Fittkau
Hannelore Friedrich
Heidrun Frosch-Teichmann
Katrin Grögor
Marlies Grunert
Andrea Hartkopf
Bernd Heine
Anette Heinicke
Ingrid Heptner
Stephan Herrmann
Kathrin Jäger
Sabine Keller
Hannelore Kirstein
Dieter Klimpel
Jutta Klose
Annett Kümmel
Christa Kummer
Sybille Krischel
Katja Lehmann
Andrea Leis
Thomas Lemm
Gisela Lenze
Marlies Lochau
Judith MacKay
Christiane Mai
Angelika Meyer
Heike Moreth
Antje Müller
Ute Neumann
Bernd Niebur
Doris Nikoll
Corinna Nürnberg
Heinz-Joachim Olbricht
Bernd-Ediko Olesch
Dr. Carola Perlich
Dr. Eckhart W. Peters
Dirk Polzin
Liane Radike
Jörg Rehbaum
Ronald Redeker
Karin Richter
Dirk Rock
Burkhard Rönick
Jens Rückriem
Elke Schäferhenrich
Hannelore Schettler
Tim Schneider
Helga Schröter
Monika Schubert
Anja Schulze
Hannelore Seeger
Rudolf Sendt
Katja Sperling
Siegrid Szabo
Anja Tersch
Heike Thomale
Edgar Voigtländer
Rolf Weinreich
Martina Welle
Astrid Wende
Dietrich Weyland
Reiner Wedekind
Hubert Wiesmann
Petra Wißner
Christine Wolf
Johannes Wöbse
Burkhard Wrede-Pummerer
Birgit Zeise

Bisher erschienene Dokumentationen des Stadtplanungsamtes

Heft Nr.	Titel
1990	Workshop - Die Zukunft des Magdeburger Stadtzentrums
1/93	Strukturplan
2/93	Verkehrliches Leitbild
3/93	Das Landschaftsbild im Stadtgebiet Magdeburgs - ein Beitrag zum Flächennutzungsplan
5/93	Sanierungsgebiet Buckau - Städtebaulicher Rahmenplan
5/93	Kurzfassung Stadtsanierung Magdeburg-Buckau
6/93	Städtebaulicher Ideenwettbewerb - Domplatz Magdeburg
7/93	Workshop - Nördlicher Stadteingang
8/93	Städtebaulicher Denkmalschutz
9/93	Radverkehrskonzeption
10/93	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV-Konzept)
11/93	Workshop - Kaiserpfalz
12/94	Kleingartenwesen der Stadt Magdeburg
13/94	Hermann-Beims-Siedlung
14/94	Siedlung Cracau
15/94	Städtebauliche Entwicklung 1990-1994
16/95	Gartenstadtkolonie Reform
17/95	Schlachthofquartier
18/I/94	Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs - sozio-urbane Untersuchungen
18/II/94	Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs - Baugeschichte der Neuen Neustadt
18/III/94	Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs - Zur Baugeschichte der Sudenburg
19/94	Die Anger-Siedlung in Magdeburg
20/94	Bruno Taut - eine Dokumentation
21/95	Stadtentwicklung Ottersleben
22/94	Die Curiesiedlung in Neustadt
23/94	Gartenstadtsiedlung Westernplan
24/95	Fachwerkhäuser in Magdeburg
25/95	Stadtentwicklungskonzept Rothensee
26/95	Gartenstadt Hopfengarten
27/95	Die Wohnsiedlung Schneidersgarten in Sudenburg
28/94	Magdeburg Bundesgartenschau 1998 - Rahmenplan
29/94	Workshop - Siedlungen der 20er Jahre der Stadt Magdeburg
30/95	Südwestliche Stadterweiterung
31/I/95	Parkanlagen der Stadt Magdeburg
32/I/95	Stadtfeld Nord
32/II/95	Stadtfeld Süd
33/95	Das Magdeburger Märktekonzept
34/I/98	Städtebau in Magdeburg 1945-1990 - Planungen und Dokumente
34/II/98	Städtebau in Magdeburg 1945-1990 - Baustandorte und Wohngebiete
35/95	Siedlungsentwicklung Westerhüsen Magdeburg Südost
36/95	Tempo 30 - Verkehrsberuhigung in Magdeburg
37/95	Siedlung Fermersleben
38/95	Gartenstadt- und Erwerbslosensiedlungen aus der Zeit der Weimarer Republik in Magdeburg
39/I/95	Magdeburg - Die Stadt des Neuen Bauwillens
39/II/95	Magdeburg - Aufbruch in die Moderne
40/05	Brücken in Magdeburg
41/95	Stadtteilentwicklungsplanung Olvenstedt
42/95	Stadtsanierung Magdeburg-Buckau, eine Zwischenbilanz
43/I/II/95	Nationalsozialistischer Wohn- und Siedlungsbau
44/95	Klimagutachten für das Stadtgebiet Magdeburgs - ein Beitrag zum Flächennutzungsplan
45/95	Soziale Bauherren und architektonische Vielfalt - Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaften im Wandel
46/I/99	Industriearchitektur in Magdeburg - Maschinenbauindustrie
47/95	Workshop - Universitätsplatz
48/I/II/95	Symposium BRUNO TAUT
49/95	Gutachterverfahren Elbebahnhof
50/95	Stadtteilentwicklungsplan Cracau-Prester
51/95	Gründerzeitliche Villen Magdeburgs
52/95	Vom Luftbild zur Biotopkartierung
53/96	Stadtteilentwicklungsplanung Lemsdorf
54/96	Entwicklungskonzept Innenstadt Magdeburg
55	Halle Land und Stadt Magdeburg
56/97	Stadtsanierung Buckau - Die Sanierung des Volksbades Buckau
57/98	Magdeburg - Neu Olvenstedt
58/99	Genossenschaft als Bauherr, Chancen für die Zukunft
59/97	Stadtteilentwicklungsplan Magdeburg-Diesdorf
60/98	Magdeburger Friedhöfe und Begräbnisstätten
61/97	Dorferneuerungsplan Randau
62	Magdeburger Schulen
64/97	Verkehrskonzeption "Innenstadt"
65/04	Stadthalle Magdeburg
66/06	Magdeburg - Neue Neustadt, Alte Neustadt
67/98	Dorferneuerungsplan Pechau
68/98	Gestaltungsfibel Alt Olvenstedt
69/05	Der Breite Weg
70/98	Magdeburgs Innenstadt lebt - Die Bebauung des Zentralen Platzes im Stadtzentrum von Magdeburg
71/00	Kirchen und Klöster zu Magdeburg
72/01	Gemeinschaftsinitiative URBAN
73/98	Städtebaulicher Denkmalschutz
73/99	Städtebaulicher Denkmalschutz
74/98	Hauseingangsbereiche, südl. Stadtzentrum Magdeburg
75/00	Von Magdeburg nahm ein Frühlicht seinen Weg - Gedanken zur Zukunft der Stadt
76/01	Flächennutzungsplan 2000
77/05	Der Garten der Möllenvogtei und des Erzbischofs
78/02	Industriebau in Magdeburg II - Brauereien, Mühlen, Zucker und Zichorienindustrie
79/01	Der Fürstenwall
80/01	Die Geschichte des Magdeburger Domplatzes
81/02	Magdeburger Kasernen
82/01	Magdeburger Verkehrsanlagen
83/01	Das Magdeburger Häuserbuch
84/02	Das neue ÖPNV-Konzept und der Nahverkehrsplan 2001-2005 der Landeshauptstadt Magdeburg
85/02	Stadtumbaukonzept 2002
86/02	Magdeburg 21 - Das neue Tor zur Innenstadt
87/01	Das Magdeburger Märktekonzept
88/02	10 Jahre Stadtsanierung Buckau
89/01	Der Denkmalpflegeplan
90/01	Workshop Handelshafen
91/03	Die Geschichte des Magdeburger Domplatzes
92/02	Glasgestaltung Magdeburg
93/05	Der Fürstenwall (Neuauflage)
94/05	Sanierungsgebiet Buckau
95/05	Radverkehrskonzeption
96/05	Städtebaulicher Denkmalschutz
97/05	Nahversorgung in der Landeshauptstadt Magdeburg
98/05	Die Geschichte des Magdeburger Domplatzes (Neuauflage)
99/05	Magdeburg - auf Fels gebaut
100/06	Magdeburg baut - hat gebaut

Als Veröffentlichungen in Verlagen:

Magdeburg - Portrait einer Stadt / Magdeburg - Architektur und Städtebau (Architekturführer) / Morgenstraße Magdeburg 1998 - 2000 / Magdeburg aus der Luft / Rolande / Magdeburg schaut Dich an / Festung Magdeburg / Magdeburger Bischofschronik / Pomarius: Geschichte der Sachsen und Nidersachsen / Die Magdeburger Centurien

Landeshauptstadt
Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

Magdeburg –
Neue Neustadt, Alte Neustadt
Stadtteilentwicklungsplanung

KARO*
kommunikation. architektur. raumordnung
Pfaffendorfer Str. 26 b
04105 Leipzig

Antje Heuer
Stefan Rettich
Bert Hafermalz

MAGDEBURG
Die Stadt mit Zugkraft

Inhalt

		Seite
	Grußwort des Oberbürgermeisters	5
1.	**Einführung**	7
1.1.	Situation der Stadtentwicklung	7
1.2	Aufgabe	7
2.	**Gesamtstädtische Einordnung**	9
2.1	Lage, Abgrenzung, Bezüge	9
2.2	Kurzer historischer Abriss	12
2.3	Planungs- und Förderkulisse	17
3.	**Bestand, Probleme und Potenziale**	23
3.1	Methode der Analyse	23
3.2	Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur	23
3.2.1	Bevölkerungsstruktur	23
3.2.2	Wirtschafts- und Sozialstruktur	27
3.2.3	Wertung und Empfehlungen	27
3.3	Stadt- und Freiraumstruktur	28
3.3.1	Baustrukturen und Denkmale	28
3.3.2	Freiflächen, Grünflächen und Erholung, Spiel- und Sportplätze	38
3.3.3	Wertung und Empfehlungen	46
3.4	Infrastruktur	48
3.4.1	Einzelhandel und Gewerbe	48
3.4.2	Soziale Infrastruktur	53
3.4.3	Verkehr	59
3.4.4	Wertung und Empfehlungen	66
3.5	Wohnungsbaustruktur	68
3.5.1	Wohnungsleerstand	68
3.5.2	Sanierungsstand	72
3.5.3	Geschossigkeit	76
3.5.4	Baualter	79
3.5.5	Eigentumsverhältnisse Wohnungsbau	82
3.5.6	Wertung und Empfehlungen	83
3.6	Übersicht Probleme	84
3.7	Übersicht Potenziale	85
4.	**Leitbildentwicklung**	90
4.1	Methode der Leitbildentwicklung	90
4.2	Wirklichkeiten und Möglichkeiten	91
4.3	Leitbild	110
5.	**Umbaukonzepte**	114
5.1	Aktionsfelder und Initialmaßnahmen	114
5.2	Stadtumbaukategorien auf Stadtteilebene	123
5.3	Verortung von Rückbauzonen Art und Weise der Schrumpfung	126
6.	**Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt**	127
6.1	Gesamtszenario	127
6.1.1	Grundlagen und Ziele	127
6.1.2	Gesamtszenario mittelfristig (bis 2011)	132
6.1.3	Gesamtszenario langfristig (bis 2030)	132
6.2	Blockszenarien	136
6.2.1	Blockszenario Geländespiel	136
6.2.2	Blockszenario Feldversuche	138
6.2.3	Blockszenario Gartenwirtschaft	140
6.3	Umsetzungsstrategien	142
7.	**Aktionsfeld Stadtteilübergang und Gleispark Alte Neustadt**	143
7.1	Gesamtszenario	143
7.1.1	Grundlagen und Ziele	143
7.1.2	Gesamtszenario mittelfristig (bis 2011) in zwei Stufen	148
7.1.3	Gesamtszenario langfristig (bis 2030)	148
7.2	Teilszenarien	153
7.2.1	Teilszenario Brückeninszenierung	153
7.2.2	Teilszenario Leerpfad	154
7.2.3	Wohnszenarien Grüner Hafen	155

Seite

8. Aktionsfeld Grüne Flächenreservate Neue Neustadt 158

8.1 Entwicklungskonzept zum Flächenmanagement 158

8.1.1 Grundlagen und Ziele 158
8.1.2 Strategie „Nutzen ermöglichen": Konventionell nutzen, Temporär nutzen 160
8.1.3 Strategie „Warten qualifizieren": Liegen lassen 162
8.1.4 Strukturierung Entwicklungskonzept 162

8.2 Arbeitshilfen des Flächenmanagements 164

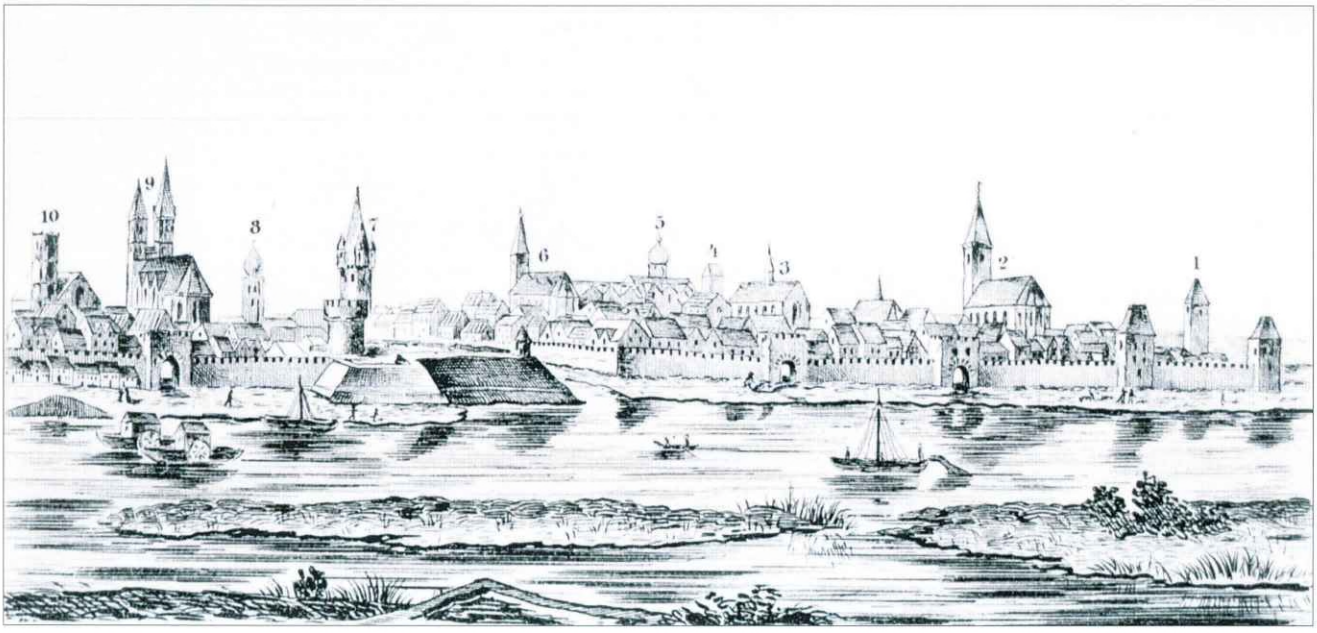
8.2.1 Brachflächen- und Nutzerwunschkataster 164
8.2.2 Eigentümerkataster 168
8.2.3 Ideenkataster Nutzungen 168
8.2.4 Ideenkataster Liegen lassen 168
8.2.5 Entwicklungsstrategie 1: Verknüpfungen 175
8.2.6 Entwicklungsstrategie 2: Verortung von (Zwischen)Nutzungen 178
8.2.7 Mögliche Zukunftsszenarien 180

8.3 Aufgaben des Flächenmanagements 182

8.3.1 Öffentlichkeitsarbeit, Publikation, Kommunikation 182
8.3.2 Nutzersuche und Vermittlung 182
8.3.3 Wartung der Kataster 182
8.3.4 Planerische Begleitung 184
8.3.5 Organisatorische Begleitung 184

Quellenverzeichnis 187
Bildnachweis 188

Ansicht der Neustadt im Jahre 1625





Grußwort zur Dokumentation des Stadtplanungsamtes „Magdeburg – Neue Neustadt, Alte Neustadt“

Liebe Magdeburgerinnen und Magdeburger,
liebe Gäste der Landeshauptstadt,

die vorliegende Publikation stellt die Ergebnisse der Stadtteilentwicklungsplanung für die Neue Neustadt und die Alte Neustadt vor. Sie soll allen, die an der zukünftigen Entwicklung der Neustadt beteiligt sind und Einzelentscheidungen zu treffen haben, als Diskussions- und Arbeitsgrundlage dienen. Dazu gehören insbesondere die in den Stadtteilen lebenden Bürgerinnen und Bürger, öffentliche Behörden, private Vereine und Interessensgruppen sowie die politisch Verantwortlichen.

Die aktuelle demographische Entwicklung erfordert die Anpassung städtischer Strukturen, damit diese auch künftig lebenswert, bezahlbar und zukunftsfähig bleiben. Um nachhaltige Stadtentwicklung zu betreiben gilt es, die an Straßennetz und Bauten ablesbaren historischen Spuren von der Entstehungszeit bis zum heutigen Tag zu sichern, jedoch ebenso, sie behutsam mit Umbau und neuen Entwicklungen zu verknüpfen. Das ist eine komplexe Herausforderung, für deren Bewältigung das Stadtumbaukonzept der Landeshauptstadt Magdeburg eine gute Grundlage bietet.

In der Alten Neustadt werden seit langem Zeichen gesetzt, Magdeburg zum Wissenschaftsstandort mit internationaler Bedeutung zu entwickeln. Beispiele hierfür sind der Ausbau der Universität, die Ansiedlung vom Max-Planck-Institut und Fraunhofer-Institut. Auf dem Areal des ehemaligen Handelshafens ist vor kurzem ein virtuelles Trainings- und Entwicklungszentrum der Fraunhofer Gesellschaft entstanden, High-Tech-Gebäude und Gründerzentren werden folgen. Der neue Wissenschaftshafen steht damit für eine einzigartige Symbiose von Wissenschaft und Wirtschaft.

In der Neuen Neustadt – angelegt in napoleonischer Zeit – wurden mit Hilfe der Städtebauförderungsprogramme „Stadtumbau Ost“ und „Soziale Stadt“ die denkmalgeschützten Plätze Heinrichs- und Moritzplatz sowie das Kulturzentrum Moritzhof saniert. Westlich der Lübecker Straße entsteht auf einer ehemaligen innerstädtischen Industriebrache eine neue Wohnsiedlung in zentraler städtischer Lage.

Stadt entsteht im aktiven und streitbaren Miteinander. So wird es sicherlich auch zur weiteren Entwicklung der Neustadt viele Diskussionen und unterschiedliche Meinungen und Auffassungen geben. Das vorliegende Heft soll als Kommunikationsgrundlage informieren, anregen und die gemeinsame Arbeit für ein lebenswertes Dasein in Alter und Neuer Neustadt beflügeln. Ich wünsche der Broschüre viele interessierte Leser.

Dr. Lutz Trümper
Oberbürgermeister

Die Stadtteilentwicklungsplanung sucht nach zukunftsfähigen Antworten für zwei Stadtteile, in denen Widersprüchliches und Kreatives nahe beieinander liegen.
Hier: legale Graffiti in der Neuen Neustadt







1. Einführung

1.1 Situation der Stadtentwicklung

Stadt ist gebaute Gesellschaft. Städte spiegeln die Kultur, den Reichtum, das Engagement ihrer Bewohner, ihre Vorstellungen von Schönheit und Werten wider, aber auch die Eigentums- und Besitzverhältnisse innerhalb der Stadt. Vergangene und gegenwärtige Wirtschafts- und Gesellschaftsmodelle lassen sich in Gestalt von Stadt anschauen, begehen und begreifen.

Sachsen-Anhalt verliert heute täglich im Durchschnitt 76 Einwohner (Stand Ende Mai 2004). Seit der Wiedervereinigung hat sich die Bevölkerungszahl des Landes um etwa 13 % verringert.[1]
Magdeburg hat in dieser Zeit rund 51.700 Einwohner verloren. Durch Geburtendefizit und Abwanderungsverluste gibt es weniger Einwohner und weniger junge Leute. Eine weitere Bevölkerungsabnahme wird prognostiziert. Im Jahr 2010 werden nur noch etwa 211.000 Menschen in Magdeburg leben (1990: 279.000 Einwohner).[2]
Auch das Wirtschaftsprofil der Stadt hat sich geändert und damit die berufliche Perspektive seiner Bewohner: die Wirtschaft wird heute nicht mehr durch den Schwermaschinen- und Anlagenbau bestimmt, sondern künftig vor allem durch die Verkehrs- und Forschungsinfrastruktur, jedoch auch durch die IT-Technologie, die Holzverarbeitung, die Gesundheitswirtschaft und die Logistik. Die Arbeitslosenquote liegt aktuell bei etwa 24%.[3] Anderes gibt es plötzlich im Überfluss: Flächen, Räume, Wohnungen. Auch in Magdeburg steht jede fünfte Wohnung leer. In den Köpfen, der Stadt und der Gesellschaft muss umgebaut werden. Wie aber baut man eine Stadt weiter, in der sich die wichtigsten Eckdaten geändert haben? Wie kann eine Entwicklung aussehen, die nicht mehr nur auf Quantität setzt, sondern auf „neue", auf andere Qualität?

Wie sieht die Stadt aus, in der wir gut leben können? In Zusammenhang und mit Unterstützung des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau Ost" sucht die Stadtteilentwicklungsplanung Alte und Neue Neustadt nach zukunftsfähigen Antworten.

Grundlage ist dabei zunächst das Stadtumbaukonzept der Landeshauptstadt Magdeburg aus dem Jahr 2002, das die gesamtstädtischen Ziele für die städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung entwirft. Das stadtentwicklungspolitische Leitbild zeichnet vor, den Leerstand um ungefähr 27.000 Wohneinheiten zu reduzieren sowie den dauerhaft benötigten Wohnungsbestand aufzuwerten. Bis zum Jahr 2010 sollen etwa 51.000 Wohneinheiten modernisiert werden. Ergänzend wird es an städtebaulich bedeutsamen Orten Neubau geben, überschlägigen Prognosen zufolge etwa 5.000 Einheiten. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Historie soll das Stadtgefüge funktionsfähig bleiben und zukunftsfähig umgebaut werden. Reduktion und Rückbau müssen sozialverträglich und städtebaulich sinnvoll erfolgen, Investitionen nutzbringend gelenkt werden.

Das städtebauliche Leitbild gliedert die Stadt in Strukturelemente (Stadtkern, Ringe, Achsen und Korridore etc.). Sie sollen in Funktion und Gestalt erhalten und entwickelt werden. Dabei sollen Wohnraumstrukturen von außen nach innen reduziert und gleichzeitig mit den Stadtstrukturen von innen nach außen aufgewertet werden. Ergänzend beschreiben das verwaltungstechnische Leitbild eine ressortübergreifende Kooperation auf Verwaltungsebene sowie umsetzungsbezogene Leitbilder verschiedene Strategien, die den Stadtumbau verwirklichen helfen, wie beispielsweise Stadtumbau- und Umzugsmanagement.

Im Stadtumbaukonzept festgelegt ist weiterhin die Einteilung der Stadtteile in drei Förderkategorien. Die Stadtteile, in denen der größte Handlungsdruck herrscht, sind als Schwerpunktgebiete für den Stadtumbau ausgewiesen. Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Ost" werden danach ausschließlich in Gebiete gelenkt, die in die Kategorie Umstrukturierungsgebiet mit vorrangiger Priorität eingeordnet sind. Zu den 16 Stadtteilen, die zu diesen Fördergebieten gehören, zählen auch Alte und Neue Neustadt. Die Neustadt genießt demzufolge aufgrund ihrer Ausweisung als „Stadtgebiet 1. Ring" hohe Förderpriorität; Achse und Korridor entlang der von Süden nach Norden durch die Stadtteile verlaufenden Lüneburger/Lübecker Straße besitzen sogar erhöhte Förderpriorität (vgl. Kap. 2.3).

1.2 Aufgabe

Die Stadtteilentwicklungsplanung für die Alte und die Neue Neustadt soll vor dem Hintergrund des Phänomens einer schrumpfenden Stadt eine mittel- und langfristige Perspektive für beide Stadtteile aufzeigen.
Ziel ist die Erarbeitung eines Leitbildes auf Stadtteilebene, das auf Grund der vorgefundenen Probleme und Potenziale die Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes darstellt und die Realität mit einem Moment des Visionären verknüpft. Angesichts sinkender Einwohnerzahlen und wachsender Wohnungsleerstände bei diffizilen Eigentümerstrukturen soll es geeignete Strategien aufzeigen, Stadtstrukturen zukunftsträchtig um- und rückzubauen. Das Leitbild soll eine differenzierte Orientierung geben, die es ermöglicht, öffentliche und private Mittel gezielt einzusetzen.

Stadtumbau ist ein Prozess. Planung muss versuchen, das zu berücksichtigen. Ein immergültiges Umbaurezept gibt es dafür nicht. Es gilt, die wichtigen Spuren zu sichern und weiterzudenken. Planung kann des Weiteren keinen Endzustand formulieren, sondern nur Entwicklungsrichtungen festlegen. Das heißt auch, dass städtebauliche Vorgaben nicht unbedingt bis zur Parzellenschärfe hin getroffen werden können. Vielmehr sollen in Block- bzw. Quartierschärfe bestehende Entwicklungen planerisch gelenkt werden. Das bedeutet unter anderem auch eine Identifizierung von Entwicklungsbereichen und Rückbauzonen. Der Wohnungsbestand der Alten Neustadt soll laut Stadtumbaukonzept um 1.095 Einheiten, der Wohnungsbestand der Neuen Neustadt um 2.695 Einheiten reduziert werden.
Das Leitbild soll helfen, mit dem Blick auf die Gesamtzusammenhänge eine Verortung von Konsolidierung, Sicherung, Umgestaltung/Umnutzung, Rückbau/Abriss und Perforation zielgerichteter zu verhandeln. Darüber hinaus trifft die Stadtteilentwicklungsplanung Aussagen zur möglichen Entwicklung von Teilräumen.

Die Stadtteilentwicklungsplanung soll sowohl der Verwaltung und den politischen Gremien, den Trägern öffentlicher Belange als auch den Bewohnern und Akteuren im Stadtgebiet als Orientierung und Handlungsgrundlage dienen. Über die Auseinandersetzung mit den sich ständig wandelnden Bedingungen für Stadtumbau (Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung, Leer- und Sanierungsstand etc.) muss die Planung sowohl konkretisiert als auch fortgeschrieben und angepasst werden. Für eine erfolgreiche Umsetzung sind Kommunikations- und Arbeitsstrukturen in den betreffenden Quartieren bzw. für die betreffenden Projekte vonnöten, die auf vorhandenen Basisstrukturen aufgebaut werden müssen.

Das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg beauftragte das Leipziger Büro KARO architekten mit der Ausarbeitung der Stadtteilentwicklungsplanung für das Fördergebiet Alte und Neue Neustadt. Ausgangsbasis der Arbeit waren neben dem Stadtumbaukonzept der Landeshauptstadt Magdeburg die Datensätze und die Statistischen Blätter der Stadt sowie eine systematische Begehung sämtlicher Straßen beider Stadtteile einschließlich fotografischer Dokumentation.
Die Bezeichnung „Neustadt" meint im Folgenden jeweils Alte *und* Neue Neustadt, während der Bezug auf einen konkreten Stadtteil jeweils entsprechend mit Alte oder Neue Neustadt ausgewiesen ist.

Ein Stadtorganismus ist fortwährender und stetiger Veränderung unterworfen. Deshalb ist es in Einzelfällen möglich, dass sich Details von Analyse und Planung zum Zeitpunkt der Betrachtung in diesem Heft bereits weiter entwickelt haben.







Stadtumbau ist ein Prozess ohne immergültiges Umbaurezept, es gilt, Spuren zu sichern und weiterzudenken. Hier:
(oben) Waggonuntergestell als Reliquie des Industriezeitalters im Alten Handelshafen, Alte Neustadt,
(mittig) Kunst am Bau aus DDR-Zeiten, hier das Betonrelief im Eingangsbereich der Agnetenstraße 14, Neue Neustadt,
(unten) Kinderspiel in einem Wohnhof hinter der Umfassungsstraße, Neue Neustadt

2. Gesamtstädtische Einordnung

2.1 Lage, Abgrenzung, Bezüge

Die Alte Neustadt grenzt nördlich unmittelbar an den Stadtkern an. Im Osten wird sie durch die Elbe begrenzt, im Norden durch den Stadtteil Industriehafen und im Nordwesten durch die Neue Neustadt. Direkt an der südlichen Grenze zur Altstadt erstreckt sich das Gelände der Otto-von-Guericke Universität, der Experimentellen Fabrik, des Fraunhofer-Institutes und des Max-Planck-Institutes. Die Alte Neustadt umfasst etwa 250 Hektar und ist in sechs statistische Bezirke (041-046) unterteilt.

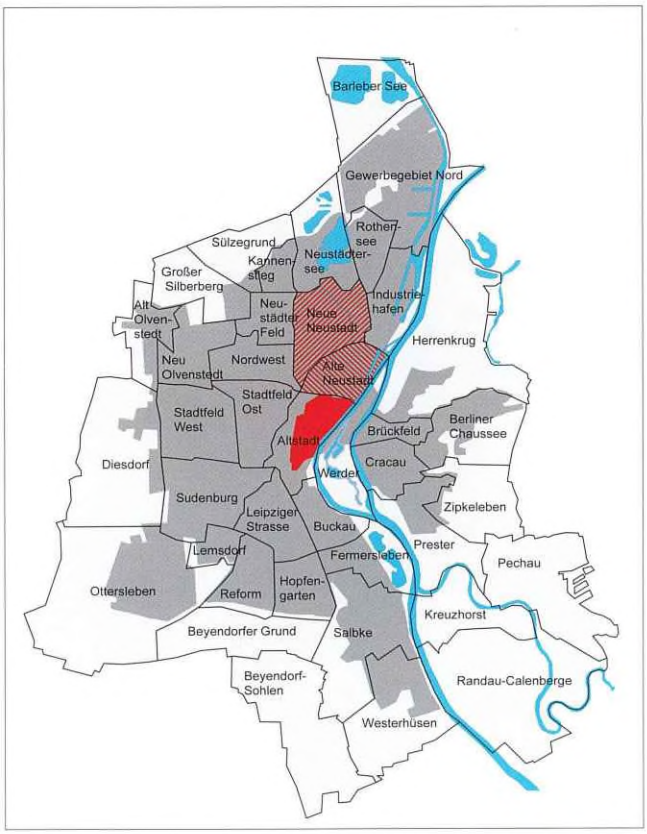
Die Neue Neustadt schließt nordwestlich an die Alte Neustadt an. Östlich wird sie durch den Stadtteil Industriehafen begrenzt, nordöstlich durch Rothensee, nördlich durch Neustädter See und westlich durch Neustädter Feld und Nordwest. Die Neue Neustadt ist etwa 450 Hektar groß und in acht statistische Bezirke (061-068) unterteilt.







An der südlichen Grenze der Alten Neustadt zur Altstadt: (oben) Otto-von-Guericke-Universität, (mittig) Experimentelle Fabrik, (unten) Max-Planck-Institut



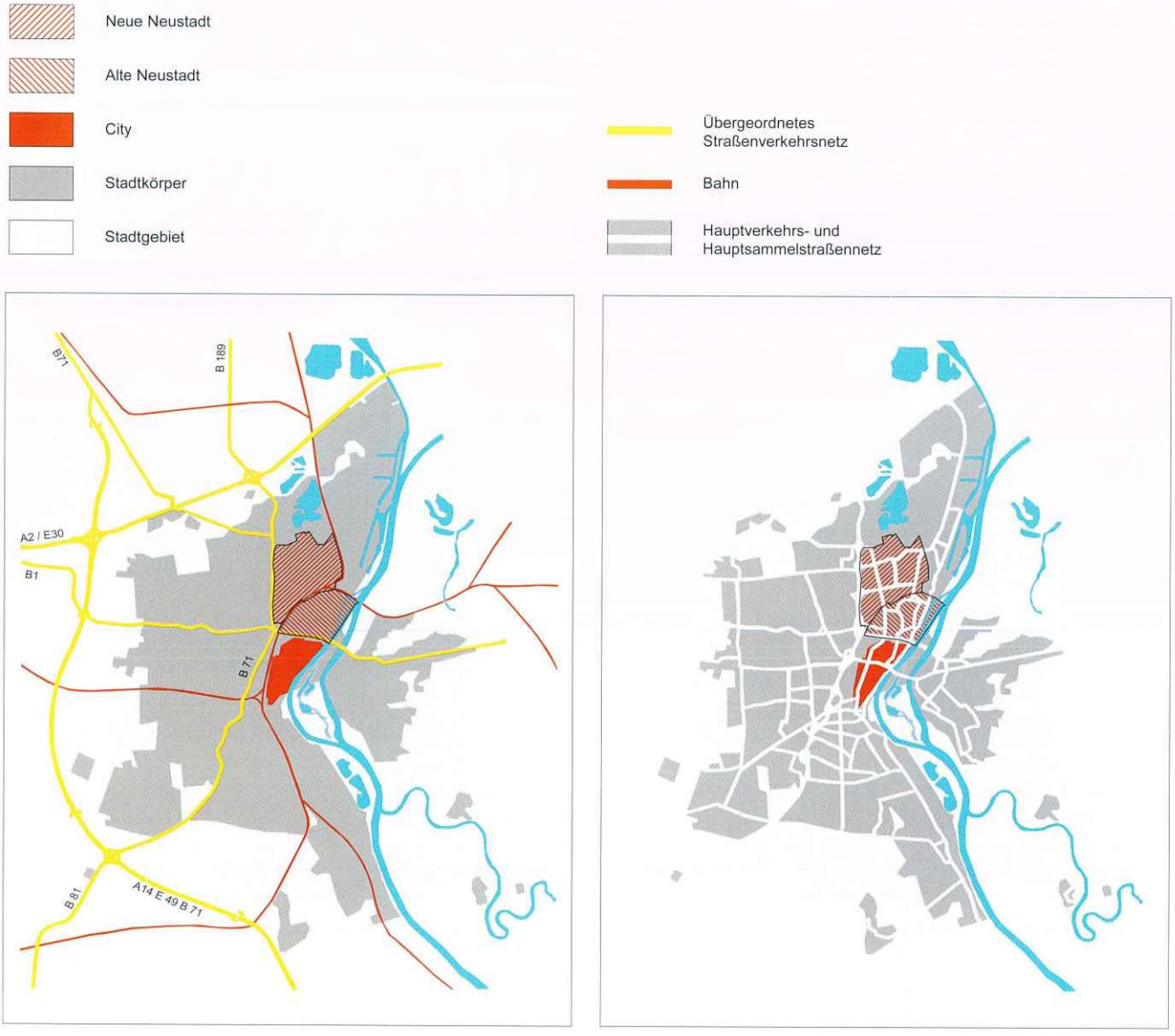
Lage von Alter und Neuer Neustadt innerhalb der Gesamtstadt

Etwa 3 Kilometer nördlich von der Grenze der Neuen Neustadt ist die Autobahn A2/E 30 von Hannover nach Berlin gelegen. Die Autobahn A 14/E 49 von Magdeburg nach Halle/Leipzig verläuft ungefähr 7 Kilometer westlich der Grenze zur Neuen Neustadt sowie 12 Kilometer südlich der Grenze zur Alten Neustadt entfernt.

Außerdem flankiert der Magdeburger Ring (Bundesstraße B 71) die Neue Neustadt unmittelbar im Westen, und die Bundesstraße B 1 trennt die Alte Neustadt direkt an ihrer südlichen Grenze vom Stadtkern.
Weiterhin prägen wichtige Hauptverkehrsstraßen die Neustadt.

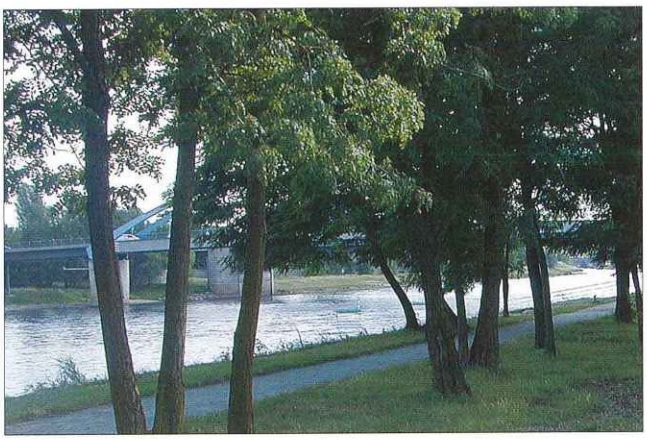
So wird die Alte Neustadt markiert durch die Hauptachse Gareisstraße/Lüneburger Straße, zudem durch die Hohepfortestraße und die Rogätzer Straße sowie die stark befahrene Theodor-Kozlowski-Straße.

In der Neuen Neustadt durchschneidet die Hauptachse Lübecker Straße in Fortführung der Gareisstraße/Lüneburger Straße den Stadtteil in Nord-Süd-Richtung. Weitere Zäsuren in Ost-West-Richtung bilden die verkehrsreiche Hundisburger Straße/Kastanienstraße sowie die Mittagstraße. Zwischen Alter und Neuer Neustadt hindurch verlaufen die Schienen von S-Bahn, Regional-, Fern- und Güterzugverkehr.



Übergeordnetes Straßenverkehrsnetz

Hauptverkehrs- und Hauptsammelstraßennetz



Elbe als östliche Begrenzung der Alten Neustadt

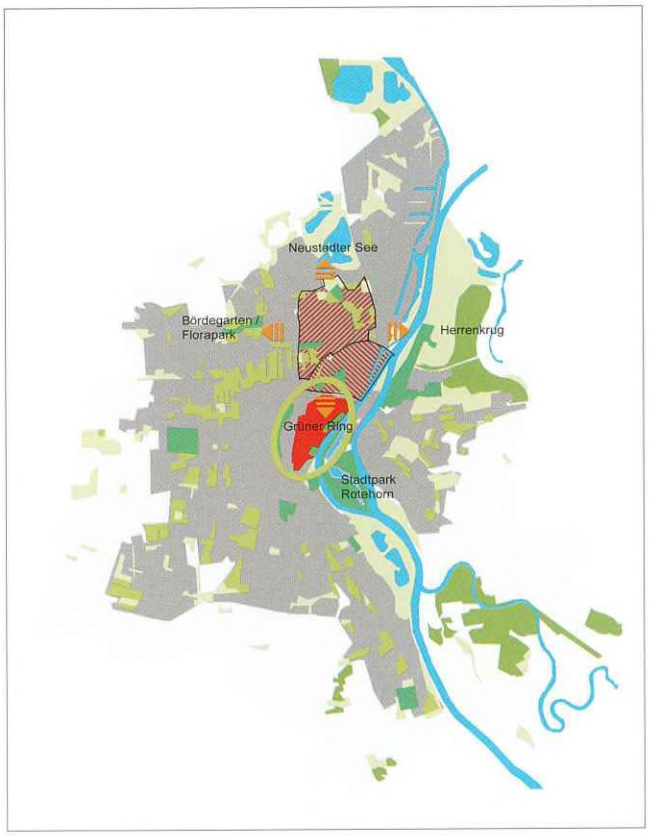
Das Stadtgebiet der Neustadt ist Teil von Elbaue und Börde. Eine Terrassenkante trennt diese Landschaftseinheiten voneinander. Im Bereich der Alten Neustadt verläuft sie im Bereich von Schifferstraße, Ottenbergstraße und Weinbergstraße und setzt sich dann im Bereich der Neuen Neustadt dem Lauf der Schrote folgend fort.

Die Schrote gehört zu den Bördebächen, die vom Westen her kommend in die Elbe münden und eine wichtige Freiraum-Verbindung zwischen Elbe und freier Bördelandschaft darstellen.

Die Elbe, die die Stadtentwicklung Magdeburgs wesentlich beeinflusst hat, tangiert die Alte Neustadt an ihrem östlichen Ende. Auf der anderen Elbseite, östlich der Neustadt, befinden sich die weiten Grünflächen des Herrenkrugparks. Am südöstlichen Ende der Alten Neustadt erstreckt sich zwischen Stromelbe, Tauber Elbe und Alter Elbe der Stadtpark Rotehorn.

Weitere übergeordnete Freiflächen in naher Entfernung erstrecken sich im Westen der Neustadt mit Bördegarten/Florapark sowie mit ausgedehnten zusammenhängenden Kleingartenanlagen, die in die Neue Neustadt hineinragen, außerdem mit dem Neustädter See im Norden. Der „Grüne Ring“ streift als städtebaulich-geschichtlicher Erlebnispfad die Alte Neustadt im äußeren südlichen Bereich.

Die vier Grünflächen von übergeordneter Bedeutung in der Neustadt selbst stehen in räumlicher Nähe zu den genannten Freiflächen. Geschwister-Scholl-Park und Nordpark sind am „Grünen Ring“ angelagert, der Neustädter Friedhof fügt sich an die westlich gelegenen Kleingartenanlagen und der Zoo/Park Vogelgesang knüpft die Verbindung zum Neustädter See.



Grünräume

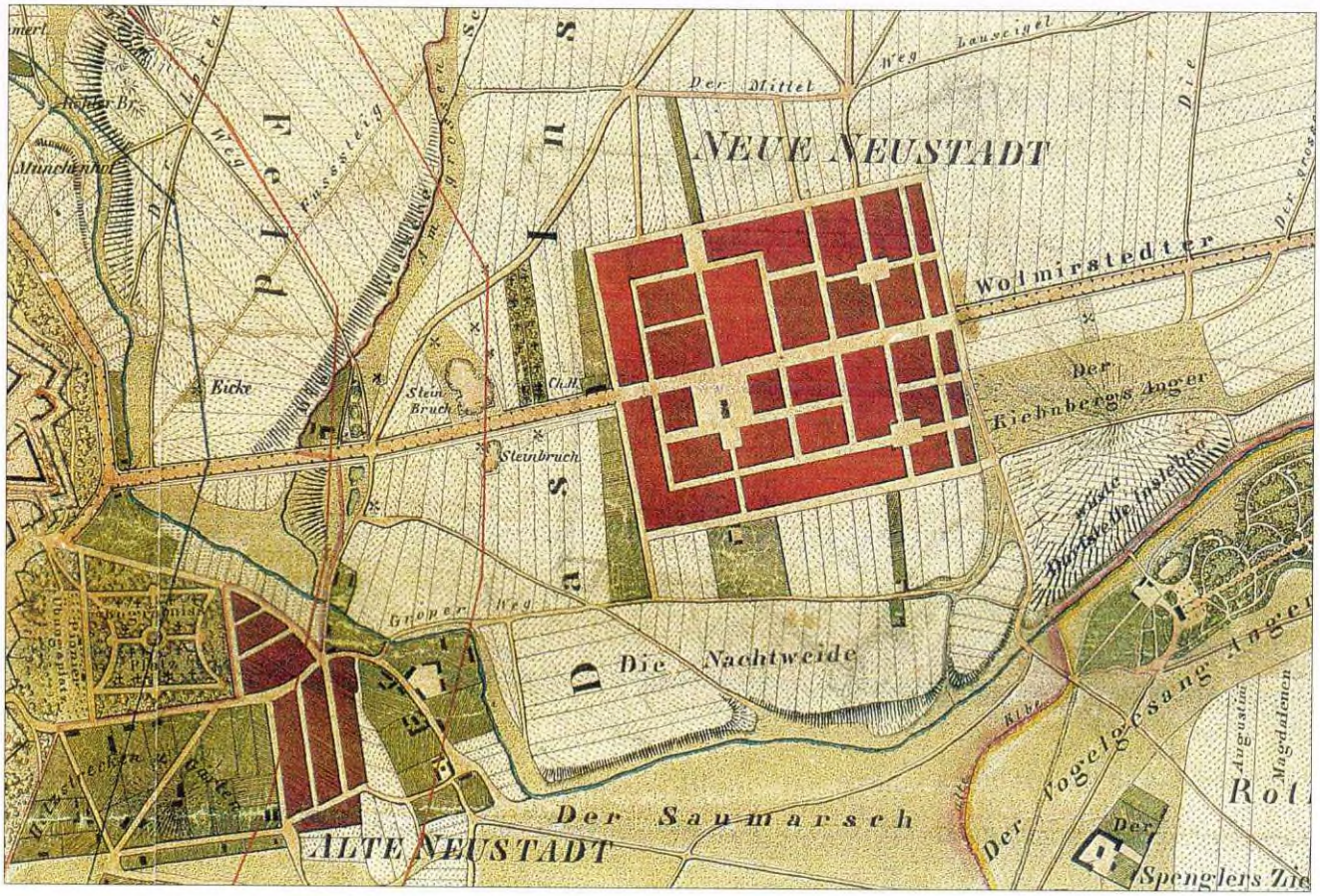
2.2 Kurzer historischer Abriss

Bereits im 11. Jahrhundert gab es nördlich der ummauerten Landeshauptstadt Magdeburg erste Ansiedlungen in der Nähe des Dorfes Frose. Im Jahr 1209 wird erstmals die Neustadt erwähnt. Sie und das Dorf Frose sind zu dieser Zeit bei Kämpfen zerstört worden. Beide Orte entstehen etwas weiter nördlich an der Grenze zur Altstadt neu. Die Neustadt erhält 1230 das Stadtrecht, Frose wird 1373 eingemeindet.[4]

Nach dem dreißigjährigen Krieg wird Magdeburg zur preußischen Festung ausgebaut. Die Festungswerke schränken die Stadtentwicklung stark ein. Stadterweiterungen wie die Neustadt (heutige Alte Neustadt) sind nur außerhalb davon möglich. Mehrmals wird die Neustadt zerstört, doch jedes Mal wieder neu in unmittelbarer Nähe zu den Befestigungsanlagen der Stadt errichtet.

1812 lässt Napoleon die Festungswerke ausbauen. Um vor den Anlagen freies Schussfeld zu erlangen, werden große Teile der Neustadt abgerissen. Als Ersatz wird nördlich der Altstadt in ausreichendem Abstand zu den Befestigungen die Hieronymusstadt, heute Neue Neustadt, angelegt, schachbrettartig nach einem regelhaften Grundriss. Sie hat zunächst den Charakter einer Ackerbürgerstadt. Die Reste der früheren Neustadt heißen seitdem Alte Neustadt.

Neue Neustadt 1830, Plan von Albrecht Platt

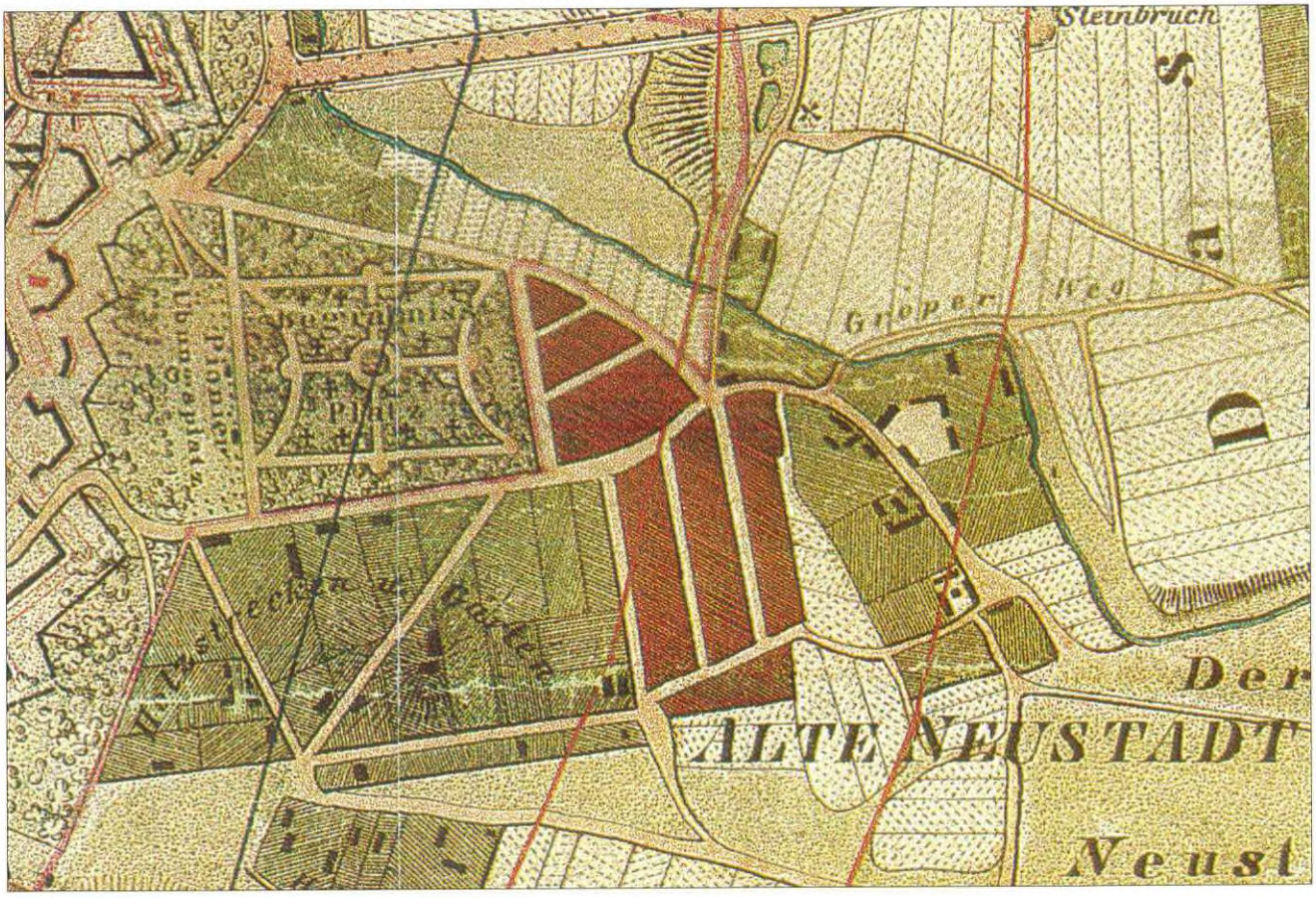


Zwei Drittel der Alten Neustadt werden auf diese Weise während der siebenjährigen französischen Besatzungszeit umgesiedelt, alte Familienchroniken dokumentieren noch die Geschehnisse und Leiden der Bevölkerung.

Ab 1830 wachsen Stadt und Bevölkerung außerhalb der Festungsanlagen stark an. Weil der Festungsring größere bauliche Entwicklungen um die Altstadt herum hemmt, entwickelt sich der Bandstadtcharakter Magdeburgs entlang des Flusses. Seit den dreißiger Jahren verändert die Industrie allmählich auch das Gepräge der Neustadt, in den neu gegründeten Fabriken werden zunächst vorrangig landwirtschaftliche Produkte der Magdeburger Börde verarbeitet. Besonders die Neue Neustadt gehört zu den Stadtteilen, die städtischer und industrieller Anziehungspunkt werden, weil sie vor den Toren Magdeburgs manche Annehmlichkeiten und gleichzeitig vielen Berufsarten ausreichende und gut bezahlte Arbeitsmöglichkeiten bieten. Entsprechend groß sind der Zuzug von Arbeitssuchenden und die Bautätigkeit.[5]

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts werden die Wehranlagen nach außen verschoben. 1878 wird der Hauptbahnhof Magdeburg als Durchgangsbahnhof eröffnet und die Neue Neustadt von der Alten Neustadt durch den Schienenverkehr getrennt.

Alte Neustadt 1830, Plan von Albrecht Platt



1886 kommt es zur Eingemeindung der Neustadt, sie zählt zu diesem Zeitpunkt 30.000 Einwohner. Mit der Aufhebung der Festungsbeschränkungen beginnen Stadt und Bahn, Teile des Festungsgeländes zu kaufen. Jedoch erst mit der endgültigen Aufgabe der Festung 1912 können solche altstadtnahen Stadtteile wie die Alte Neustadt massiv bebaut werden.
Unter Bruno Taut wird 1923 ein erster Generalsiedlungsplan entwickelt, untersetzt durch fortschrittliche städtebauliche Entwürfe. In diesem Zusammenhang entsteht auch die Curie-Siedlung in der Neuen Neustadt.

Im Zuge der Umstellung der Industrie auf die Rüstungsproduktion eröffnet Anfang der 40er Jahre des vergangenen Jahrhunderts in der Neustadt ein Zweigbetrieb der Junkers Flugzeug-Motorenwerke.
Im zweiten Weltkrieg wird Magdeburg, insbesondere die Altstadt sowie Alte und Neue Neustadt flächenhaft zerstört. Nach dem Krieg beginnt der Wiederaufbau der Neustadt teils in Zeilenbauweise, teils in konventionellem Wohnbau und teils in Großblockbauweise. Bis 1960 entsteht beispielsweise um den Nordpark herum der erste ausgedehnte sozialistische Wohnkomplex Magdeburgs mit drei- bis fünfgeschossigen Häusern in Montagebauweise.

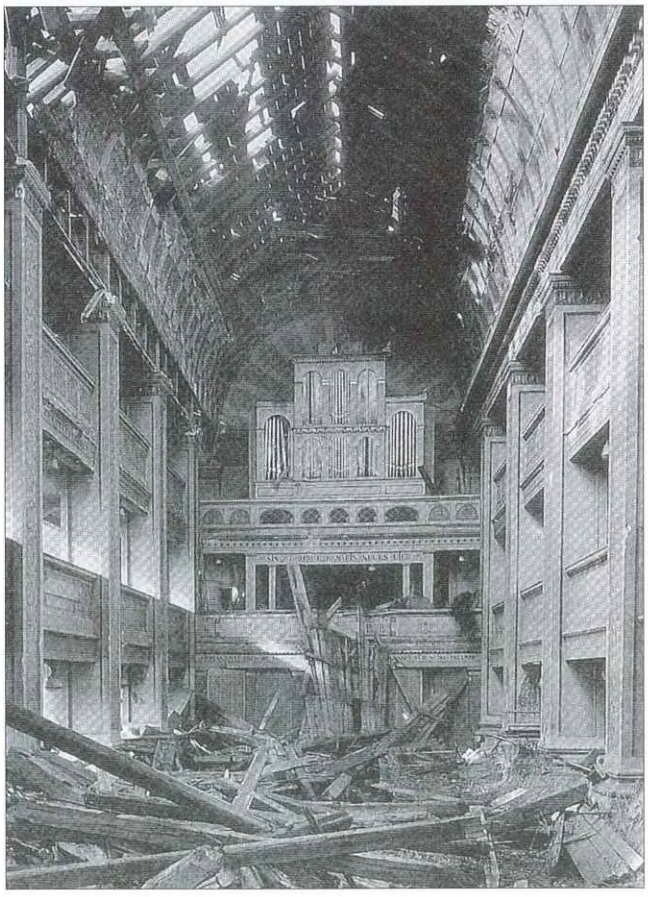
Die Architekten kämpfen im Spannungsfeld zwischen politischen Vorgaben, wirtschaftlichen Zwängen und Qualitätsansprüchen. Nach dem VIII. Parteitag der SED im Jahr 1971 wird das „Funktionsgebiet Neue Neustadt" als potenzielles Demonstrativbauvorhaben für eine Experimentalplanung ausgewählt. Über eine „intensive" Stadtentwicklung mit fünfgeschossigem Ersatzwohnbau bei gleichzeitigem radikalen Abriss von Baudenkmalen soll das Stadtbild der Neuen Neustadt von 1973 bis 1980 völlig verändert werden. Aus finanziellen Gründen kommt das Projekt jedoch nicht zur Ausführung. Die Vorgaben des Wohnungsbauprogramms, aus Wohnungsnot und ökonomischen Zwängen geboren, erfordern dennoch den verstärkten Abbruch vorhandener Bausubstanz und den Ersatz durch sozialistischen komplexen Wohnungsbau. Historische Bausubstanz weicht WBS 70, jener Anfang der 1970er Jahre entwickelten Wohnungsbauserie für den Massenwohnungsbau in Plattenbauweise.

Nach 1989 gehört die Neustadt vor allem mit ihrer Altbausubstanz zu den Stadtteilen mit Sanierungsbedarf. Das liegt sowohl an den Kriegsschäden als auch an der allgemeinen, ökonomisch bedingten Vernachlässigung der Bausubstanz sowie der sozialen und technischen Infrastruktur. Die strukturellen Veränderungen im Bereich der Wirtschaft spiegeln sich auch hier in hoher Arbeitslosigkeit, altlastenverdächtigen Industriebrachen und rückläufigen Bevölkerungszahlen wider. Gleichzeitig jedoch wird saniert und neu gebaut.[6]



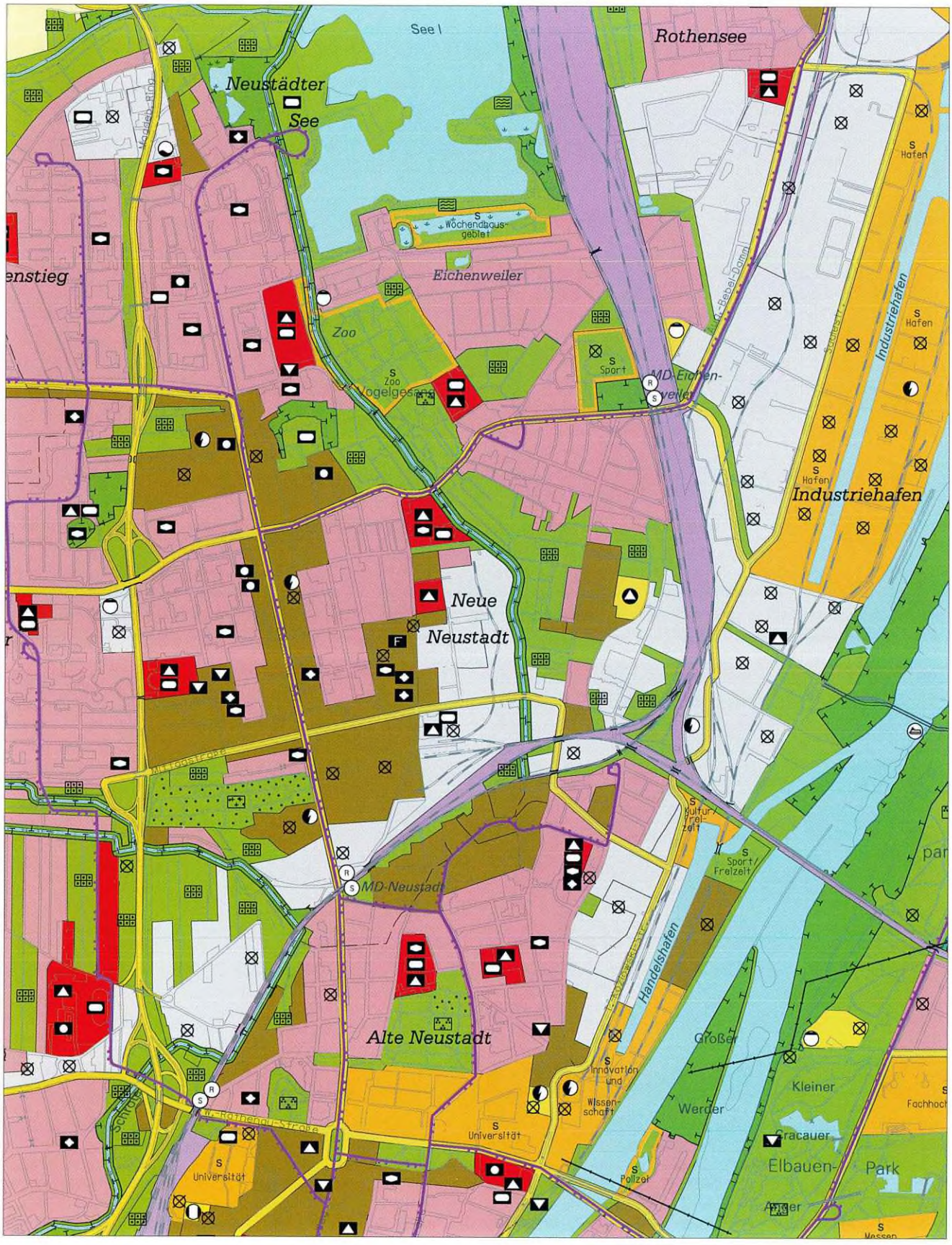
Kriegerdenkmal in der Neustadt auf einer Postkarte von 1901





Die Neustadt am 16. August 1944. Hier:
(oben) Zwischen 10.10 Uhr und 11.55 Uhr warfen englische und amerikanische Flugzeuge 414 Bomben über dem Norden der Stadt ab. Es gab 91 Tote und 66 Verletzte, besonders im Bereich Lübecker straße, Nicolaiplatz, Kastanien-, Morgen-, Mittagstraße, Schöppensteg.[4]

(links) Blick in das Innere der zerstörten Nicolaikirche



Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, Mai 2004
Auszug M 1:25 000

2.3 Planungs- und Förderkulisse

Flächennutzungsplan

Der Plan weist für die Alte Neustadt vorwiegend Wohnbau- und gemischte Bauflächen aus, mit punktuellen Einschlüssen für Flächen des Gemeinbedarfs (Schulen, Sportplätze, Kirchen, sozialen Zwecken dienende Gebäude).
Westlich des Alten Handelshafens erstrecken sich gewerbliche Bauflächen. Im südlichen Bereich des Stadtteils, östlich der Gareisstraße, sind Sonderbauflächen für Universität und Forschung festgeschrieben.
Die Grünflächen Geschwister-Scholl-Park und Nordpark sowie ein schmaler Streifen Kleingärten entlang der Bahngleise ergänzen das Nutzungsprofil.

Für die Neue Neustadt wird etwa die Hälfte der Flächen als Wohnbau- und gemischte Bauflächen bestimmt, ebenfalls mit örtlichen Einschlüssen für Flächen des Gemeinbedarfs. Im südlichen Bereich des Stadtteils nahe den Bahngleisen sowie westlich der Schrote liegen gewerbliche Bauflächen.
Die Grünflächen Neustädter Friedhof, Zoo/Park Vogelgesang sowie Kleingartenanlagen runden das Nutzungsprofil ab.[7]



Auszug Legende zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg

Bauleitplanungen

Im Bereich der Neustadt existieren folgende Planungen (vgl. Übersichtsplan Seite 21):

- Bebauungsplan Nr. 122-1A
  Schöppensteg
  Planungsziel: Vorrangig Einfamilienhaus-Nutzung
  Stand: rechtskräftig

- Bebauungsplan Nr. 131-1
  Nachtweide
  Planungsziel: Umnutzung zum Mischgebiet, Neuordnung der Erschließung, Entwicklung eines öffentlichen Grünzugs im Bereich der Schrote
  Stand: rechtskräftig

- Bebauungsplan Nr. 134-1
  Insleber Straße
  Planungsziel: Nutzung als Gewerbegebiet
  Stand: nach Auslegung, Aufhebung geplant

- Bebauungsplan Nr. 134-2
  Gröperstraße
  Planungsziel: nicht mehr aktuell
  Stand: nach Auslegung

- Bebauungsplan Nr. 136-1
  Verkehrsbauvorhaben
  Lübecker/Kastanien-/Hundisburger Straße
  Planungsziel: Herstellung eines leistungsfähigen innerstädtischen Verkehrsknotenpunktes und einer leistungsfähigen Verbindung zum Magdeburger Ring
  Stand: rechtskräftig

- Bebauungsplan Nr. 165-3
  Münchenhofstraße
  Planungsziel: Nutzung als Gewerbegebiet
  Stand: nach Auslegung, Aufhebung geplant

- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 126-1.1
  Rothenseer Straße 68
  Planungsziel: Einfamilienhaus-Nutzung
  Stand: rechtskräftig

- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 133-1.1
  Lübecker Straße 122/123
  Planungsziel: Nutzung durch Selbstbedienungs-Warenhaus
  Stand: rechtskräftig

- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 178-5
  Östliche Wittenberger Straße/Wissenschaftspark
  Planungsziel: Nutzung als Sondergebiet Innovation und Wissenschaftstransfer
  Stand: rechtskräftig

Städtebauliches Leitbild

Alte und Neue Neustadt gehören zu den innenstadtnahen Wohnstandorten, die auf Grund ihrer radialen Anordnung um den Stadtkern im städtebaulichen Leitbild als Stadtgebiet 1.Ring bezeichnet werden. Die Siedlungs- und Verkehrsachse Lüneburger/Lübecker Straße bindet über ein städtebauliches Gelenk an den Stadtkern an und dehnt sich von dort in Richtung Norden aus. Entlang der Achse befindet sich einer der Korridore, die die belebten Kernzonen der Stadtgebiete bilden.

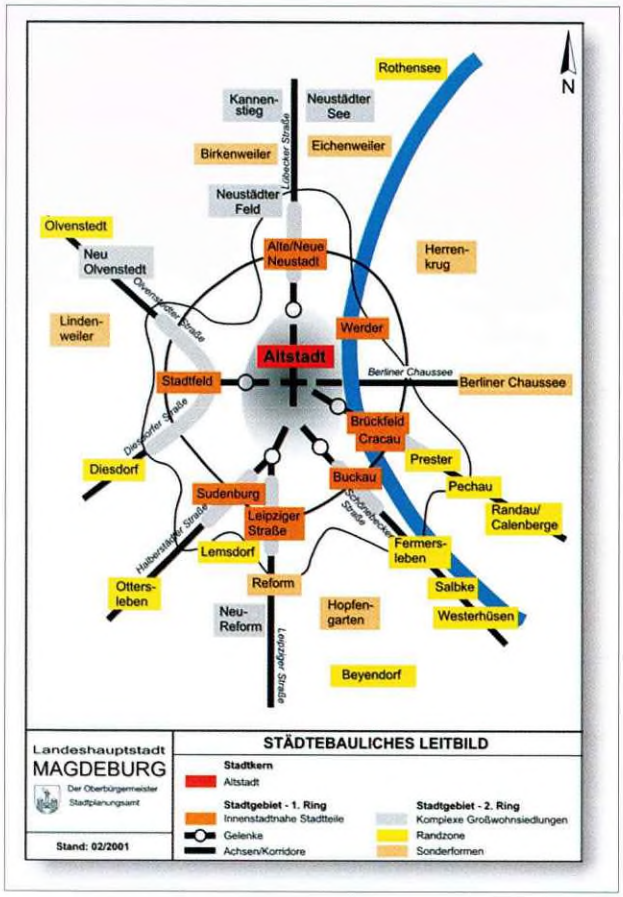
Förderprioritäten

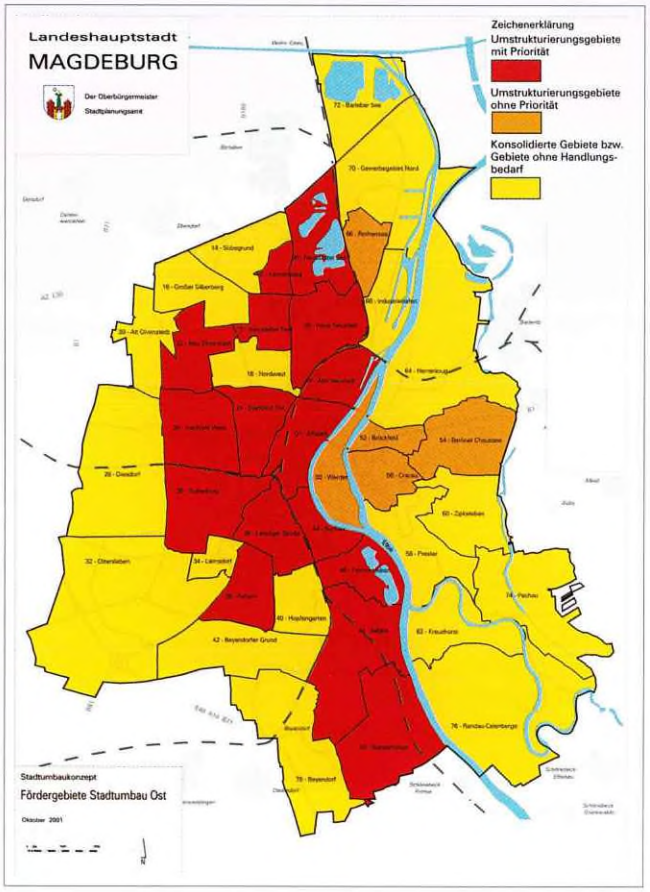
Innerhalb der Fördergebietsabgrenzung für das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Ost“ gehören Alte und Neue Neustadt zur Kategorie Umstrukturierungsgebiet mit Priorität. Die Reihenfolge der Förderprioritäten bestimmt sich wie folgt: Die Stadtgebiete des 1.Ringes, zu denen Alte und Neue Neustadt gehören, genießen komplett eine hohe Förderpriorität. Eine noch darüber hinaus gehende erhöhte Förderpriorität wird den Siedlungs- und Verkehrsachsen zugestanden – in der Neustadt sind das Achse und Korridor Lüneburger/ Lübecker Straße. Gleichgestellt sind Sonderbereiche wie Erhaltungssatzungsgebiete oder Urban-Gebiete.
Höchste Förderpriorität kommt dagegen nur dem Stadtkern zu, der unmittelbar an die Neustadt angrenzt.[2]

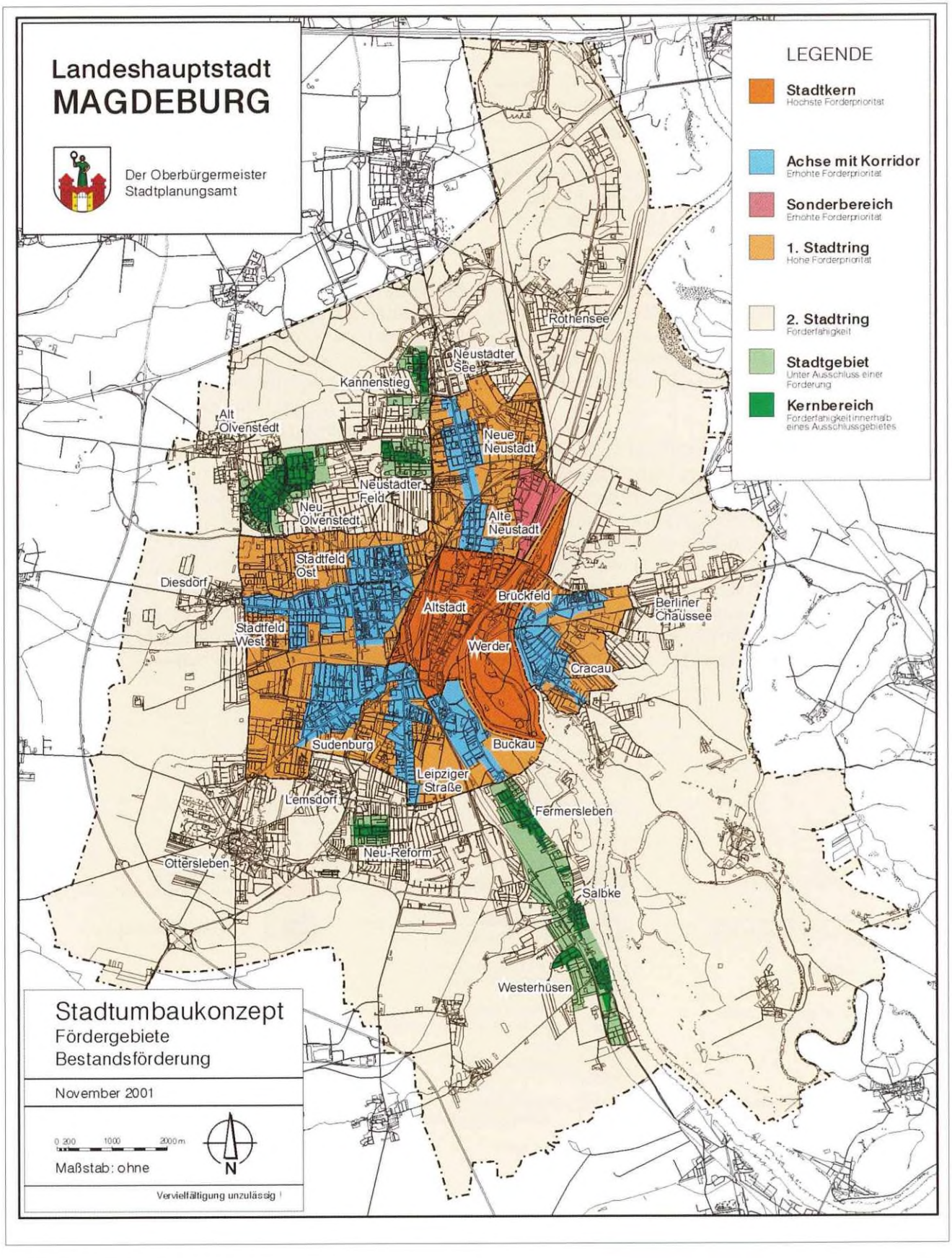


Teil einer Siedlungs- und Verkehrsachse: Lübecker Straße

Stadtumbaukonzept, Auszug. Hier: (links) Städtebauliches Leitbild , (rechts) Fördergebiete Stadtumbau Ost







Stadtumbaukonzept, Auszug. Hier: Fördergebiete Bestandsförderung

Erhaltungssatzungsgebiete
Im Gebiet der Neustadt existieren drei Erhaltungssatzungsgebiete.
Dabei handelt es sich erstens um den ca. 17 Hektar umfassenden Bereich der Curie-Siedlung, einen reinen Wohnstandort mit etwa 1.800 Wohnungen.

Zweitens gehört der Bereich Neue Neustadt zu den Erhaltungssatzungsgebieten. Er besitzt eine Fläche von ca. 50 Hektar und ist Wohn- und Geschäftsstandort.

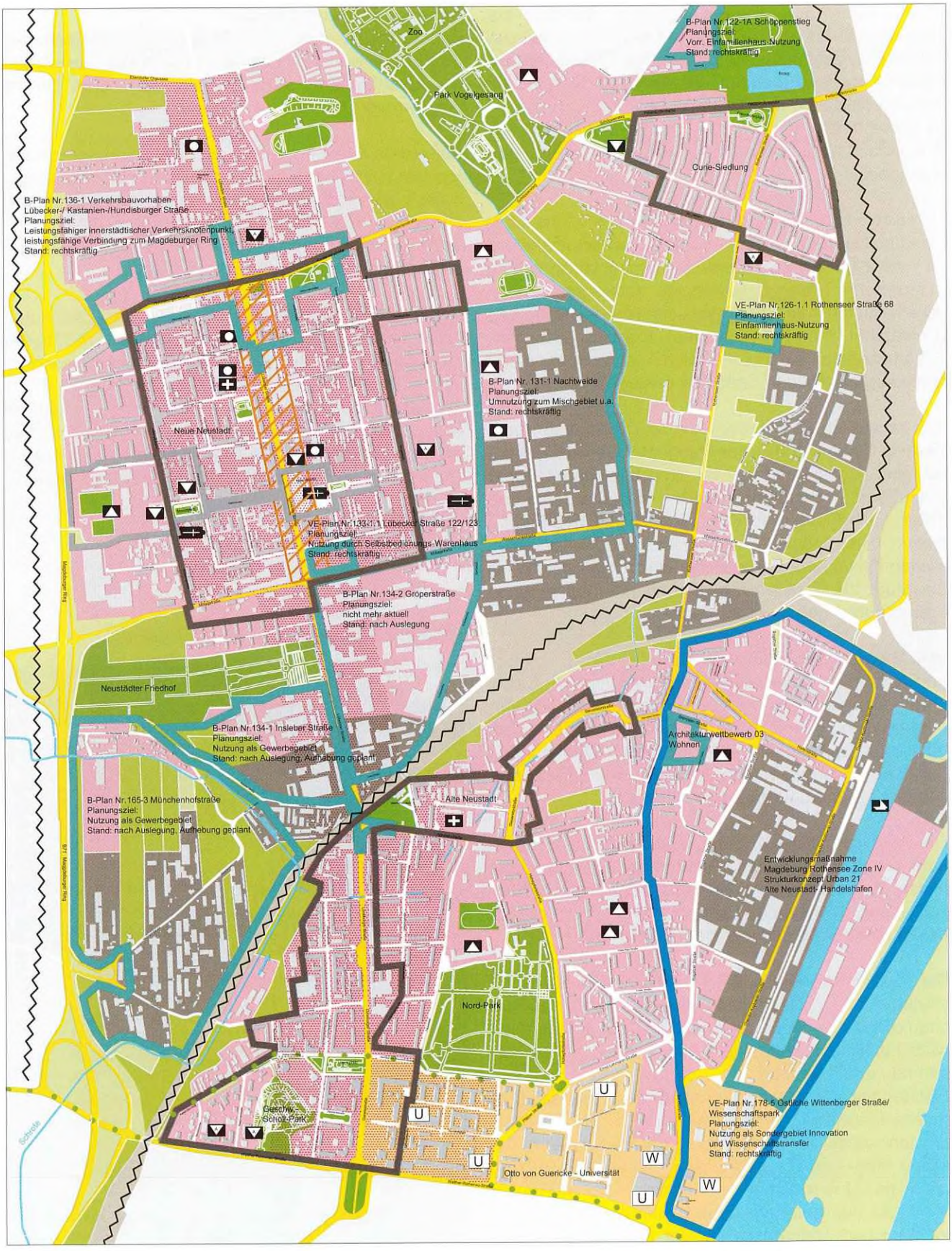
Das dritte Erhaltungssatzungsgebiet ist der Bereich Alte Neustadt. Das Gebiet umfasst Gebäude, die im Zusammenhang wichtige stadträumliche Kanten bilden, über die sich die Stadt repräsentiert und die zugleich als Rückgrat für angrenzende Gebiete fungieren. Historisch gewachsene Mischnutzungen sind geprägt durch Wohnen und Gewerbe.

Bedeutung und Charakter der Gebiete werden im Kapitel Baustrukturen und Denkmale näher beschrieben.
Ziel für alle genannten Bereiche ist es, die städtebauliche Eigenart der Gebiete aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt zu erhalten. Im Bestand gesichert werden können bauliche Strukturen, die in ihrer Gesamtheit städtebaulich wertvoll sind. Dabei geht es weniger um den Schutz einzelner Baudenkmale wegen ihres individuellen Wertes als vielmehr um den Erhalt des städtebaulichen Gesamtcharakters bzw. um den Erhalt des Gesamtbildes.[8, 9, 10]

Fördergebietserweiterung Neustädter Feld
Ein Teil des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt" wurde im Programmgebiet Neustädter Feld im westlich benachbarten Stadtteil umgesetzt. Im Sinne inhaltlich-struktureller Zusammenhänge zwischen beiden Stadtteilen konnte es über den Magdeburger Ring hinweg korridorförmig auf einen Teil der Neuen Neustadt ausgedehnt werden. Über die Erweiterung des Fördergebiets ist unter anderem die Um- und Neugestaltung des Moritzplatzes vorgesehen.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme MD Rothensee Zone IV
Der Bereich der Entwicklungszone IV umfasst auf einer Fläche von etwa 100 Hektar Teile der Alten Neustadt und den Gesamtbereich des Handelshafens.
Eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und ehemaliger Binnenhafennutzung charakterisiert das Gebiet, das im Jahr 2001 in das sachsen-anhaltinische Förderprogramm „Landesinitiative URBAN 21" aufgenommen wurde. Die anstehenden Aufgaben werden formalrechtlich über das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gelöst, was sanierungsrechtliche Maßnahmen nicht ausschließt. Die KGE Kommunalgrund als Entwicklungsträger der Landeshauptstadt Magdeburg betreut die Entwicklungsmaßnahme und betreibt das Quartiersmanagement. Das Strukturkonzept zur Quartiersentwicklung wurde in diesem Zusammenhang von ihr beauftragt und erstellt.[11]





Übersichtsplan und gesamtstädtische Einordnung,
Planungs- und Förderkulisse M 1:15 000

Im Jahr 2001 wurde ein städtebaulicher Workshop zur Entwicklung des Handelshafens veranstaltet, dessen Ziel es war, Vorschläge für die künftige Gestaltung des Bereichs um den Hafen und dessen Verbindung mit der Alten Neustadt zu entwickeln.[12] Zwar konnten die Ergebnisse nicht unmittelbar und sofort umgesetzt werden, jedoch bilden sie nach wie vor einen anregenden Ideenpool.

Derzeit wird der südliche Teil des Handelshafens infrastrukturell entwickelt. Er soll zum „Wissenschaftshafen" für Innovation und Wissenstransfer umgestaltet werden. In räumlicher Nähe zu den bereits etablierten Wissenschaftsinstitutionen und wissenschaftsnahen Betrieben (Universität, Max-Planck-Institut, Fraunhofer-Institut, Experimentelle Fabrik) sollen sich Ausgründungen und technologieorientierte Start-Ups ansiedeln.

Hier entstehen das künftige Virtual Development and Training Center (VDTC) der Fraunhofer Gesellschaft sowie eine „Denkfabrik" in zwei alten Speichern. Neben umgebauten und modernisierten Speichergebäuden sollen auch Flächen für Neubebauung zur Verfügung stehen. Fluss und Hafen bilden den wichtigen „weichen" Standortfaktor für Arbeit und Produktion. Gleichzeitig will die Stadt attraktives Wohnen und hafenspezifische Freizeitnutzungen möglich machen.

IBA-Thema Alter Handelshafen

Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 beschäftigt sich Magdeburg mit dem Thema „Leben an und mit der Elbe". Dabei geht es um die Möglichkeiten, unter den Bedingungen der Schrumpfung die Lage der Stadt am Fluss zu nutzen, um urbane Qualitäten zu stärken.

Den nördlichen Pol soll dabei der zum „Wissenschaftshafen" umgestaltete Handelshafen der Alten Neustadt bilden. Technologie und Gewerbe, Wissenschaft, Freizeit stehen im Mittelpunkt seiner Entwicklung. Hier geht es um mehr Stadt und weniger Landschaft.[13]

Bei der Umsetzung des IBA-Themas wird eine Doppelstrategie verfolgt: Über Flächenmanagement sollen Brachen mobilisiert, über „Flusspioniere" der Elbraum mit wirtschaftlichem, kulturellem oder künstlerischem Leben neu erfüllt werden.
Flächenmanagement bedeutet im Bereich des Handelshafens eine aktive Vermarktungsstrategie, gekoppelt mit provisorischen Strukturen, temporärem Baurecht, flexiblen Miet- und Pachtlösungen. „Flusspioniere" sind diejenigen Unternehmer und Entdecker, die die Räume am Fluss neu beleben – das genannte Virtual Development und Trainingscenter der Fraunhofer Gesellschaft ebenso wie die Radfahrer und Spaziergänger am Elbufer.

Sonstige Planungskulisse

Zudem liegen im Bereich Ottenbergstraße/Stendaler Straße/Salzwedeler Straße die Ergebnisse eines Architekturwettbewerbs aus dem Jahr 2003 zum Thema Wohnen vor.

Außerdem bestimmen zwei weitere Faktoren von gesamtstädtisch übergeordneter Bedeutung die Planungskulisse. Sie sind auch auf den Einzelplänen dargestellt und sollen deshalb themenzugehörig im Zusammenhang mit Bestand, Problemen und Potenzialen in den entsprechenden Kapiteln erörtert werden.

Dabei handelt es sich zum einen um die Ausweisung eines Teilbereiches der Lübecker Straße im Magdeburger Märktekonzept als Stadtteil-Zentrum, beschrieben im Kapitel Einzelhandel und Gewerbe.[14]
Zum anderen führt der „Grüne Ring" als städtebaulich-geschichtlicher Erlebnispfad durch den südlichen Bereich der Alten Neustadt. Darauf wird im Kapitel Freiflächen, Grünflächen und Erholung näher eingegangen.

Speicher auf dem Gelände des Alten Handelshafen



3. Bestand, Probleme und Potenziale

3.1 Methode der Analyse

Der erste Arbeitsschritt bestand in der Auswertung der Datensätze und Statistischen Blätter der Landeshauptstadt, der Begehung ausgewählter Bereiche und der Kartierung der gewonnenen Ergebnisse in 12 Bestands- und Bewertungsplänen (2002/2003). Da die Zielstellung der Planung darauf abzielt, unter Beachtung und Aufwertung städtebaulicher Strukturen vor allem Aussagen zum Umgang mit dem Wohnungsbestand zu treffen, bezogen sich die auszuwertenden Datensätze vor allem auf die Wohnbauten. Die Pläne veranschaulichen in erster Linie die Situation in den Wohnbau- und gemischten Bauflächen in Gebäudeschärfe. Eine Ausnahme bilden Wohnbauten und Denkmale in gewerblichen Bauflächen sowie in Sonderbauflächen.

Im zweiten Arbeitsschritt erfolgte die komplette und systematische Begehung sämtlicher Straßen und Höfe der Stadtteile einschließlich fotografischer Dokumentation. Weiterführend wurden die Pläne unter Aufnahme der Stellungnahmen der Ämter ergänzt sowie Häuser und Quartiere nach Problemen und Potenzialen klassifiziert. Im Ergebnis entstanden 12 Problem- und Potenzialpläne als Einzelpläne (2003). Hier überlagern sich die Aussagen zu den einzelnen Gebäuden (Gebäudeschärfe) mit einer Wertung der Gesamtsituation im Quartier (Blockschärfe). Außerdem sind dort, wo sinnvoll und nötig, die Aussagen der Einzelpläne durch Teilaussagen anderer Einzelpläne ergänzt. Beispielsweise werden im Problem- und Potenzialplan Baustruktur/Denkmale nicht mehr nur die verschiedenen Einzeldenkmale und Denkmalbereiche aufgezeigt, sondern es ist gleichzeitig der Grad ihrer Sanierung vermerkt.

Die in den Plänen dargestellte Untersuchung versteht sich als Ist-Zustand bestehender Probleme und Potenziale. Hintergrund der Klassifizierung in Problem- und Potenzialbereiche ist es, die Tendenzen deutlich zu machen, aus denen später Leitideen, Handlungs- und Maßnahmenvorschläge abgeleitet werden sollen. Diese Absicht macht es zuweilen nötig, von den amtsintern üblichen Farbzuweisungen in Plan und Legende abzuweichen. (Sonst wäre zum Beispiel die Überlagerung von unsaniertem Gebäude und Denkmal nicht darstellbar.) Gelb/orange und grün/blau markierte Bereiche und Symbole bezeichnen in den nachfolgend dargestellten Plänen im Allgemeinen die Potenziale, rot markierte Bereiche und Symbole die Probleme. Diese vereinheitlichende optische Grundaussage soll beim „Zusammenlesen" der Pläne helfen, ihr darstellerisches Zusammenfassen im nächsten Arbeitsschritt ermöglichen und somit Entwicklungsrichtungen leichter erkennen lassen.

Im dritten Arbeitsschritt entstanden zwei Übersichtspläne (2003). Ein Gesamtplan Probleme und ein Gesamtplan Potenziale geben eine überschaubare und orientierende Zusammenfassung. Sie sollen die Komplexität des Phänomens Stadt in den Blick bekommen.
Parallel zu den beschriebenen Arbeitsschritten wurden mehrere Bürgerversammlungen in Alter und Neuer Neustadt durchgeführt, in deren Auswertung entsprechende Anregungen und Hinweise nach Möglichkeit in das Planwerk aufgenommen wurden.

Nach den textlichen Ausführungen zur Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur in den betrachteten Stadtteilen werden in den darauffolgenden Kapiteln die Probleme und Potenziale im Gebiet anhand der entsprechenden Karten erläutert. Abschnittsweise werden in einem Fazit die wichtigsten Aspekte einer Wertung unterzogen. Manche Aspekte tauchen dabei in mehreren Zusammenfassungen auf, da sie für mehrere der untersuchten Strukturen von Bedeutung sind. Ziel ist das Aufzeigen und Nutzbarmachen von strategischen Zusammenhängen. Die übergeordneten gesamtstädtischen Konzepte bleiben davon unberührt. Sie sollen vielmehr in Bezug auf den konkreten Stadtteil angewendet, ergänzt und untersetzt werden.

3.2 Bevölkerungs-, Wirtschafts-, Sozialstruktur

3.2.1 Bevölkerungsstruktur

Derzeit leben in Magdeburg etwa 227.000 Menschen (Dezember 2004: 226.610 Einwohner mit Hauptwohnsitz). Der Verlust von rund 51.700 Einwohnern (18,5%), den die Gesamtstadt seit 1990 zu verzeichnen hat, ist auch in Alter und Neuer Neustadt zu spüren. Bedingt ist er durch Geburtendefizit und Abwanderungsverluste in die alten Bundesländer und die umliegenden Gemeinden. Bis zum Jahr 2010 soll die Einwohnerzahl Magdeburgs auf etwa 211.000 sinken. Auch in der hier betrachteten Alten und Neuen Neustadt wird die prognostizierte demographische Entwicklung ihre Auswirkungen haben. Das darf nicht übersehen werden, wenngleich die aktuellen Bevölkerungsverluste relativ gering sind und die Abwanderungswelle vorerst gestoppt zu sein scheint.

Parallel dazu wird der Altersdurchschnitt in der Gesamtstadt weiter ansteigen. Er beträgt 2004 44,9 Jahre. Kamen 1990 noch etwa 33 Jugendliche und 20 Senioren auf jeweils 100 Personen im erwerbsfähigen Alter, sind es 2004 20 Jugendliche und 32 Senioren, die auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter entfallen. Waren 1990 13,1% der Einwohner Magdeburgs älter als 65 Jahre, gehören 2004 21,1% (ca. 1/5) der Einwohner zu dieser Altersgruppe. Im Jahr 2010 werden es schätzungsweise 23,4% sein.[15]

	Wohnberechtigte Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitz)			Bevölkerung (Hauptwohnsitz)		
	männlich	weiblich	gesamt	männlich	weiblich	gesamt
Alte Neustadt	5.351	5.370	10.721	4.388	4.662	9.050
Neue Neustadt	7.067	7.535	14.602	6.533	7.039	13.572
Stadt insgesamt	119.863	127.662	247.525	109.107	117.503	226.610

Bevölkerung Alte und Neue Neustadt im Vergleich zur Gesamtstadt (Stand: Dezember 2004)

	Fläche in Hektar	EW-Dichte pro Hektar Wohnberechtigte Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitz)	EW-Dichte pro Hektar Bevölkerung (Hauptwohnsitz)
Alte Neustadt	253,96	42,22	35,64
Neue Neustadt	455,68	32,04	29,78
Stadt insgesamt	20.140,79	12,29	11,25

Einwohnerdichte Alte und Neue Neustadt im Vergleich zur Gesamtstadt (Stand: Dezember 2004)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Saldo 04/03	Saldo 03/02	Saldo 04/97
Alte Neustadt	9.013	8.739	8.773	8.728	8.733	8.836	9.001	9.050	49	165	37
Neue Neustadt	16.444	15.987	15.203	14.384	13.952	13.951	13.546	13.572	26	-405	-2.872
Stadt insgesamt	245.509	239.481	235.072	231.373	229.714	227.990	227.129	226.610	-519	-861	-18.899

Bevölkerungsentwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung Alte und Neue Neustadt im Vergleich zur Stadt insgesamt (Stand: Dezember 2004)

Die Alte Neustadt hat seit der Wende über 2.500 Einwohner verloren, etwa 22% ihrer Bevölkerung. Sie gehört damit zu den Stadtteilen mit den prozentual höchsten Bevölkerungsverlusten.
Zwischen 1997 und heute jedoch ist die Bevölkerungsanzahl in diesem Stadtteil, abgesehen von geringfügigen Schwankungen, relativ konstant geblieben. Einem negativen Geburtensaldo steht ein positiver Wanderungssaldo gegenüber. Die Alte Neustadt gehörte zwischen 1995 und 2003 zu den Stadtteilen mit ausgeprägten Wanderungsbewegungen. Zwar war sie stark von Abwanderung betroffen, aber auch ein beliebtes Zuzugsziel.
Der Anteil der Kinder und Jugendlichen liegt in der Alten Neustadt niedriger als in der Gesamtstadt, während die 18-44-jährigen überrepräsentiert sind. Die Ursache hierfür ist nicht zuletzt darin zu suchen, dass der Stadtteil Wohnort zahlreicher Studenten ist, die jedoch nicht dauerhaft hier wohnen bleiben. Wesentlich geringer ist in der Alten Neustadt auch der Anteil der 45-64-jährigen, während die Einwohner im Rentenalter ab 65 Jahre deutlich über dem Durchschnitt liegen. Der Stadtteil kann als überaltert bezeichnet werden. Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung mit Hauptwohnsitz beträgt 14,0%, ebenfalls eine Auswirkung der im Stadtteil gelegenen Universität (Gesamtstadt 3,5%).

Die Neue Neustadt ist der sechstgrößte Stadtteil Magdeburgs. Auch dieser Stadtteil hat seit der Wende kontinuierlich an Einwohnern verloren (etwa 18%). Aktuell stagniert der Bevölkerungsrückgang. Die Neue Neustadt hatte ebenso wie die Alte Neustadt zwischen 1995 und 2003 starke Wanderungsbewegungen zu verzeichnen. In der Altersverteilung liegt der Stadtteil im guten Mittel, ist jedoch potenziell ebenfalls von Überalterung bedroht. Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung mit Hauptwohnsitz beträgt hier 4,2% (Gesamtstadt 3,5%).

Gesamtstädtisch zeichnet sich der Trend ab, dass Bevölkerungsgewinne in Stadtteilen mit hohem Einfamilienhausanteil oder mit zentraler Lage und einem hohen Anteil an saniertem Altbau bzw. mit einer Vielzahl an individuellen Wohnformen in ansprechendem Umfeld zu verzeichnen sind.[15, 16]

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Alte Neustadt								
Geburten	62	52	58	52	55	46	61	73
Sterbefälle	102	89	79	85	83	121	138	122
Geb. Saldo	-40	-37	-21	-33	-28	-75	-77	-49
Zuzüge	409	570	710	734	629	788	886	823
Wegzüge	536	656	669	663	598	655	689	747
Wand.Saldo	-127	-86	41	71	31	133	197	76
Innerstädt. Umzüge Inn.								
Wegzüge	748	1.381	1.251	1.135	1.029	1.174	1.309	1.227
Inn. Zuzüge	1.034	1.175	1.232	1.062	945	1.218	1.345	1.201
Neue Neustadt								
Geburten	134	128	114	111	107	98	97	103
Sterbefälle	158	172	176	170	153	157	182	175
Geb. Saldo	-24	-44	-62	-59	-46	-59	-85	-72
Zuzüge	450	538	538	512	549	577	547	615
Wegzüge	794	1.056	873	792	658	651	610	573
Wand.Saldo	-344	-518	-335	-280	-109	-74	-63	42
Innerstädt. Umzüge Inn.								
Wegzüge	1.061	2.411	2.411	2.349	2.432	2.019	1.945	1.880
Inn. Zuzüge	2.290	2.541	2.061	1.897	2.154	2.171	1.703	1.946
Stadt Insgesamt								
Geburten	1.603	1.544	1.544	1.647	1.636	1.647	1.620	1.711
Sterbefälle	2.692	2.760	2.632	2.614	2.619	2.679	2.601	2.616
Geb. Saldo	-1.089	-1.216	-1.088	-967	-983	-1.032	-981	-905
Zuzüge	7.231	8.578	8.639	8.319	8.583	9.138	9.284	10.017
Wegzüge	12.088	13.133	11.641	10.627	10.068	9.481	8.980	9.713
Wand.Saldo	-4.857	-4.555	-3.002	-2.308	-1.485	-343	304	304
Innerstädt. Umzüge Inn.								
Wegzüge	31.576	32.968	31.911	29.120	27.424	26.869	26.416	25.941
Inn. Zuzüge	31.576	32.968	31.911	29.120	27.425	26.869	26.416	25.941

Bevölkerungsbewegungen der Hauptwohnsitzbevölkerung
Alte und Neue Neustadt im Vergleich zur Stadt insgesamt
(Stand: Dezember 2004)

	Altersgruppen											
	0-6 Jahre		7-17 Jahre		18-44 Jahre		45-64 Jahre		ab 65 Jahre		gesamt	
	Ew.	in %	Ew.	in %	Ew.	in %	Ew.	in %	Ew.	in %	Ew.	in %
Alte Neustadt	348	3,84	613	6,77	3.838	42,41	1.732	19,14	2.519	27,83	9.050	100
Neue Neustadt	641	4,72	1.118	8,23	5.202	38,33	3.564	26,26	3.047	22,45	13.572	100
Stadt insgesamt	10.880	4,80	19.466	8,59	84.335	37,21	64.084	28,28	47.845	21,11	226.610	100

Gesamtbevölkerung mit Hauptwohnsitz nach Altersgruppen
in Alte und Neue Neustadt im Vergleich zur Gesamtstadt
(Stand: Dezember 2004)

	Durchschnittsalter in Jahren	Jugendquote)	Altenquote
Alte Neustadt	45,2	17,3	45,2
Neue Neustadt	45,2	20,1	34,8
Stadt insgesamt	44,9	20,4	32,2

Altersstruktur Alte und Neue Neustadt
im Vergleich zur Gesamtstadt, ausgewählte Daten
(Stand: Dezember 2004)
(Jugendquote =
Verhältnis der Zahl der Einwohner unter 18 Jahren zur Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter von 18 bis unter 65 Jahren
Altenquote =
Verhältnis der Zahl der Einwohner ab 65 Jahren zur Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter von 18 bis unter 65 Jahren)



Nachmittag im Jugendzentrum „Knast" am Standort Moritzplatz/Umfassungsstraße, Neue Neustadt

	Arbeitsfähige Bevölkerung im Alter von 15 bis unter 65 Jahren			Bestand an Arbeitslosen	Anteil der Arbeitslosen an der arbeitsfähigen Bevölkerung in %		
	gesamt	**männlich**	**weiblich**	**gesamt**	**gesamt**	**männlich**	**weiblich**
Alte Neustadt	5.830	3.013	2.817	716	12,28	12,51	12,03
Neue Neustadt	9.244	4.746	4.498	1.892	20,47	22,08	18,76
Stadt insgesamt	156.408	78.797	77.611	24.169	15,45	16,57	14,32

Arbeitsfähige Bevölkerung und Bestand an Arbeitslosen
Alte und Neue Neustadt im Vergleich zur Gesamtstadt
(Stand: Dezember 2004)

3.2.2 Wirtschafts- und Sozialstruktur

In der Alten Neustadt leben überdurchschnittlich wenige Erwerbstätige. Der Anteil an Arbeitslosen und Sozialhilfeempfängern an der Gesamtbevölkerung ist vergleichsweise gering.
In der Neuen Neustadt liegt die Zahl der Erwerbstätigen dagegen im Durchschnitt. Der Stadtteil gehört zu denjenigen mit den prozentual meisten Arbeitslosen und überdurchschnittlich vielen Sozialhilfeempfängern. Die Sozialstrukturen werden hier als schwach bewertet.

Das geänderte Wirtschaftsprofil der Landeshauptstadt Magdeburg bestimmt auch das Geschehen in der Alten und Neuen Neustadt. Es sind sowohl die negativen Auswirkungen der zusammengebrochenen wirtschaftlichen Strukturen spürbar, wie hohe Arbeitslosigkeit und ausgedehnte Brachflächen, als auch die positiven Entwicklungsrichtungen.

Die Alte Neustadt ist durch die Universität „Otto-von-Guericke", die benachbarten Forschungseinrichtungen Fraunhofer- und Max-Planck-Institut sowie durch das Gewerbegebiet um den Alten Handelshafen geprägt (Röstfein, SWM, Bördegold).
Der Fokus liegt zurzeit auf dem südlichen Teil des Alten Handelshafens, der infrastrukturell entwickelt und zum „Wissenschaftshafen" für Innovation und Wissenstransfer umgestaltet werden soll. In räumlicher Nähe zu den bestehenden Wissenschaftsinstitutionen und wissenschaftsnahen Betrieben sollen sich Ausgründungen und technologieorientierte Start-Ups ansiedeln.So entsteht hier unter anderem das künftige Virtual Development und Trainingscenter (VDTC) der Fraunhofer Gesellschaft (vgl. Kap. 2.3, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme MD Rothensee Zone IV).

In der Neuen Neustadt befinden sich viele mittlere und kleinere Industrie- und Gewerbebetriebe.[2, 16, 23]

Max-Planck-Institut (oben im Bild), Experimentelle Fabrik (unten rechts), Fraunhofer-Institut (unten links), Alte Neustadt





Röstfein GmbH in der Hafenstraße, Alte Neustadt. Der Grundstein für diese Produktionsanlagen wurde 1908 gelegt

3.2.3 Wertung und Empfehlungen

Folgende Aspekte hinsichtlich Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur sollen vordringlich bzw. soweit als möglich in Leitidee, Handlungs- und Maßnahmevorschläge einbezogen sowie in Bezug auf den Stadtteil beachtet und berücksichtigt werden:

1. Der Aufbau und die Unterstützung wirtschaftsfördernder Strukturen sind vonnöten. Jedoch könnte auch das gewaltige „Potenzial Zeit" der Menschen ohne Erwerbstätigkeit für den Stadtumbau nutzbar gemacht werden.

2. Die Bevölkerungszahl wird insgesamt weiter abnehmen.

3. In der Alten Neustadt weist die Altersstruktur Besonderheiten auf. Sie ist durch einen im Durchschnitt niedrigeren Anteil an Kindern und Jugendlichen, einen leicht erhöhten Anteil an 18-44-jährigen, vor allem aber durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Rentnern gekennzeichnet. Angebote im Stadtteil müssen demnach sowohl kinder- und jugendfreundlich sein, um einem weiteren Absinken des Anteils dieser Altersgruppe entgegenzuwirken, als auch altengerecht, um den Bedürfnissen der Menschen im Rentenalter gerecht zu werden.

4. In der Alten Neustadt ist der Ausländeranteil – universitätsbedingt – vergleichsweise hoch. Entsprechende Angebote und Aktivitäten im Stadtteil sollten unterstützt werden.

5. In der Neuen Neustadt weist die Sozialstruktur Besonderheiten auf. Im Stadtteil leben überdurchschnittlich viele Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger. Angebote im Stadtteil müssen das berücksichtigen.

3.3 Stadt- und Freiraumstruktur

3.3.1 Baustrukturen und Denkmale

Magdeburg hat aufgrund der hohen Zerstörung im Zweiten Weltkrieg im Vergleich zu anderen Städten besonders viele bauliche Zeitzeugen einbüßen müssen. Daher muss mit den verbliebenen Denkmalen sorgfältig umgegangen werden. Bereits vor der Wende konnte die Stadt eine Leitfunktion auf dem Gebiet der Denkmalpflege einnehmen, als erste Stadt der DDR entwickelte sie die dafür erforderlichen Kapazitäten.

Die Kriterien für Denkmalpflege jedoch sind nicht ein für allemal feststehend, sondern der Wandlung unterworfen, sie müssen in der Gesellschaft verhandelt werden. Generell bestimmen nicht allein die ästhetischen Kriterien einer Generation, wie sie mit den Bauten ihrer Vorfahren umgeht – politisch-ideologische, wirtschaftliche oder religiöse Faktoren spielen eine ebenso große Rolle. Erst in ihrer Gesamtheit ergeben diese Faktoren das Geschichtsbild, das dem Gewesenen am ehesten entspricht. Deshalb sollte versucht werden, sie in ihrer Ganzheit – auch Widersprüchlichkeit – zu berücksichtigen sowie die ältere und die jüngere Vergangenheit gleichermaßen aus sich heraus zu verstehen und ihre Gegensätzlichkeit als Anregung zum Denken (und Fühlen) zu begreifen.

Baustrukturen in der Alten Neustadt
Die Alte Neustadt steht überwiegend auf einem Gebiet, das bis zu Beginn des 19. Jahrhunderts die eigenständige Neustadt bildete. Vor dem II. Weltkrieg war sie überwiegend gründerzeitlich bebaut. Infolge der Zerstörung der Alten Neustadt sind mehrere in sich homogene Teilquartiere mit speziellen Qualitäten entstanden, so existieren hier zusammenhängende gründerzeitliche Quartiere und um den Nordpark herum das erste Nachkriegs-Neubaugebiet.

Insgesamt formen die verschiedenen Teilräume einen Stadtteil mit stark heterogener Bebauungsstruktur. Es gibt Baulücken und Brüche zwischen Strukturen unterschiedlicher Bauepochen. Eine räumliche und funktionelle Zäsur bildet die Bahnlinie, die Alte und Neue Neustadt trennt.
Weiterhin prägen, neben den großen Parkanlagen, umfangreiche Gewerbe- und Grundstücksbrachen sowie zahlreiche Garagenhöfe das Bild des Stadtteils. Teilweise sind imposante Denkmale vom Verfall bedroht. Der wichtige, städtebaulich noch unerschlossene Bereich des Handelshafens erfährt als Entwicklungsgebiet eine gesonderte Überplanung.

Denkmalbereiche und denkmalgeschützte Garten- und Parkanlagen in der Alten Neustadt
Der Alte Handelshafen ist der bedeutsamste Denkmalbereich der Alten Neustadt. 1893 eingeweiht, ist er der älteste der derzeit drei Magdeburger Hafenteile. Die Speicher, Verwaltungs- und Lagergebäude um das knapp 1000 Meter lange Hafenbecken geben dem historischen Binnenhafen seine besondere Ausstrahlung. Zu seiner Zeit gehörte er zu den Häfen, die den größten Warenumschlag an der Mittelelbe realisieren konnten, und die Gebäude sind hervorragende Beispiele für die Industriearchitektur jener Zeit. Heute ist die Nutzung als Binnenhafen aufgehoben, dafür steht – in unmittelbarer Nähe von Otto-von-Guericke-Universität, Fraunhofer- und Max-Planck-Institut – ein zentrumsnahes Gebiet für neue Nutzungen zur Verfügung. Neben dem Alten Handelshafen gibt es einige kleinere Denkmalbereiche.

Homogene Teilquartiere mit speziellen Qualitäten. Hier: Garten in einem Hof zwischen Lüneburger Straße, Schinkel- und Telemannstraße, Alte Neustadt



Garagenhöfe. Hier: Standort zwischen Letzlinger Straße, Sieverstor- und Agnetenstraße, Alte Neustadt



Die markanten denkmalgeschützten Parkanlagen im Stadtteil sind der Nordpark und der Geschwister-Scholl-Park. Der Nordpark ist Anfang des 20. Jahrhunderts aus dem Nordfriedhof hervorgegangen, welcher von Peter Josef Lenné 1827 angelegt worden war und nach dem Abtrag der Neustadt durch Napoleon den verbliebenen Rest des Stadtteils südlich begrenzt hatte. Im Park existieren eine Sammlung von Grabsteinplatten bedeutender Magdeburger Bürger und ein sowjetischer Ehrenfriedhof mit über 1.600 Einzelgräbern.

Der Geschwister-Scholl-Park, vormals Königin-Luise-Garten, ist aus Teilflächen der „Nordfront" der ehemaligen Festungsanlagen entstanden. Im Jahr 1895 als Gartenbauausstellung errichtet, wurden später Teile des Geländes zu einer öffentlichen Parkanlage umgestaltet. Der Park gilt als ein Zeugnis der Gartenkunst seiner Zeit. 1951 wurde die Anlage in Geschwister-Scholl-Park umbenannt.

Einzelbaudenkmale in der Alten Neustadt

Darüber hinaus sind es verschiedene Einzelbaudenkmale, die der Alten Neustadt ihr Gepräge geben. Zum einen handelt es sich dabei um Gebäude innerhalb des Denkmalbereiches Alter Handelshafen, wie den Speicherkomplex GHI aus Backstein von 1893 mit dem in den 20er Jahren des vergangenen Jahrhunderts angebauten Silo West (westliche Seite des Hafenbeckens), weiterhin die Hubbrücke von 1894 – die älteste von zehn bundesweit existierenden Bauwerken dieser Art, oder die Zuckerspeicher von 1888/89 und die markanten Speicherbauten auf der östlichen Beckenseite.

Jedoch auch außerhalb des Denkmalbereiches existieren denkmalgeschützte Bauten, verstreut oder in Aneinanderreihung zu Häuserzeilen. Besonders zu erwähnen sind hier die Gebäude der Börde-Brauerei an der Sieverstorstraße 5-20, vormals Brauerei Bodenstein, außerdem die Villa Gareisstraße 10 und der Neustädter Bahnhof.

Die 1901 eröffnete Villa in der Gareisstraße gehörte der damals reichsten Frau Magdeburgs und wurde als Wohnhaus und für gesellschaftliche Anlässe genutzt, ab 1957 diente es als „Haus des Handwerks" zu Versammlungs- und Erholungszwecken. Es gab hier Hotel-, Schulungsräume und Restaurants. Seit der Schließung 1992 verfällt das Haus. Im Zusammenhang mit seiner Lage innerhalb von Erhaltungssatzungsgebiet sowie an Achse und Korridor Gareisstraße/Lüneburger Straße wird es als besonders bedeutsames Einzelbaudenkmal eingeschätzt.
Der Neustädter Bahnhof, an der Grenze zur Neuen Neustadt gelegen, entstand 1873 anlässlich der Eröffnung der Strecke Berlin-Magdeburg. Der imposante Backsteinbau ist teilsaniert.



Brüche zwischen Strukturen unterschiedlicher Bauepochen. Hier: Rogätzer Straße, der Altbau ist mittlerweile abgerissen

Speicherbauten auf der östlichen Beckenseite des Alten Handelshafens





Der Alte Handelshafen von 1893 ist der älteste der drei Magdeburger Hafenteile und der bedeutsamste Denkmalbereich der Alten Neustadt.

Die auf seinem Gelände gelegene Hubbrücke von 1894 ist die älteste von zehn bundesweit existierenden Bauwerken dieser Art. Im Hintergrund der Speicherkomplex GHI.



Der Siloturm am Sudhaus, innerhalb der ausgedehnten Brache des ehemaligen Brauereigeländes gelegen, muss besonders hervorgehoben werden. Er beherrscht als weithin sichtbares Wahrzeichen den Stadtteil und ist momentan vor allem durch das marode Dach vom Verfall bedroht. Zeichenhaft erhebt sich der 1936 errichtete Turm im Inneren des Geländes, das aus einem Ensemble verschiedener Bauten aus dem 19. und 20. Jahrhundert gebildet wird.

Baustrukturen im Erhaltungssatzungsgebiet Alte Neustadt

Während sich die Erhaltungssatzungsgebiete in der Neuen Neustadt im Wesentlichen mit den zwei großen Denkmalbereichen decken, umfasst das Erhaltungssatzungsgebiet in der Alten Neustadt unterschiedliche, heterogen bebaute und gemischt genutzte Bereiche, die jedoch keinen flächendeckenden Denkmalbereich darstellen. Anliegen ist es, wichtige stadträumliche Kanten als Geschichtsträger, Stadtrepräsentanten sowie Halt für rückwärtig angrenzende Quartiere zu erhalten.

Im Einzelnen handelt es sich dabei erstens im Norden des Erhaltungssatzungsgebietes um den Bereich zwischen Letzlinger Straße und Agnetenstraße, der zum ältesten Bereich des Stadtteils gehört.

Inbegriffen sind das Bahnhofsgelände am Übergang von der Alten zur Neuen Neustadt und Teile der mehrgeschossigen gründerzeitlichen, straßenbegleitenden Bebauung der Letzlinger Straße, Gröperstraße und Sieverstorstraße – zum großen Teil leer und unsaniert.

Einige Häuser sind hier als Denkmale deklariert. (Wichtig scheint aber auch die stadträumlich markante Straßenflucht der Sieverstorstraße.)

Zweitens gehört zum Erhaltungssatzungsgebiet ein mittlerer, heterogen bebauter Bereich an der Lüneburger Straße. Zwischen Gebäuden aus der Zeit zwischen 1951 und 1969 stehen dort vereinzelt Gründerzeithäuser neben Bauten aus der Zeit des neuen Bauens wie dem denkmalgeschützten AOK-Gebäude von Carl Krayl und Maximilian Worm aus dem Jahr 1926/27.

Drittens umfasst das Erhaltungssatzungsgebiet einen südlichen Bereich zwischen Lorenzweg und Walther-Rathenau-Straße, ebenfalls von heterogener Bebauungsstruktur. Um den Geschwister-Scholl-Park befinden sich zwei- bis dreigeschossige Villen aus der Zeit um 1900, weiter östlich Restbestände aus der Entstehungszeit der Alten Neustadt – drei- bis viergeschossige Mietshäuser an der Richard-Wagner-Straße aus derselben Zeit (zum Teil in floralem Jugendstil), aber auch drei- bis viergeschossige Zeilenbauten mit Satteldach in industrieller Bauweise an der Denhardstraße sowie sechs- bis achtgeschossige Wohnhäuser aus der Zeit nach 1990 an der Ecke Walther-Rathenau-Straße/Gareisstraße.

Insgesamt verfolgt die Erhaltungssatzung das Ziel, ein Wegbrechen bestimmter Straßenzüge zu verhindern, das gleichgesetzt wird mit einer nachteiligen Veränderung der städtebaulichen Eigenart und dem Verlust von Ablesbarkeit der städtebaulichen Entwicklung.[10]

Bahnhof Neustadt



Siloturm am Sudhaus, ehemalige Börde-Brauerei



Baustrukturen in der Neuen Neustadt

Die Neue Neustadt ist zwischen 1812 und 1814 als Ersatz für die von Napoleon aus militärischen Gründen zu weiten Teilen abgebrochene Alte Neustadt entstanden. Inmitten von Feldern und Steinbrüchen wurde die damals so genannte Hieronymusstadt an der Straße nach Barleben errichtet. Sie galt zu ihrer Zeit als Musterbeispiel für die Ganzheit einer geplanten Stadtanlage. Das klassizistische Straßenraster von 1830 – auch Napoleonsches Straßengitter genannt – prägt den Stadtteil noch immer. Markante Punkte bilden Nicolaiplatz und Moritzplatz sowie die symmetrischen Anlagen Kuckhoffplatz und Heinrichplatz.

Die Industrialisierung, der Bau der Bahn, die Eröffnung des Hafens und die Eingemeindung führten zu einer baulichen Verdichtung und Arrondierung. Diese Situation bildete auch den Grund für den Bau der Banckschen Siedlung, heute Curie-Siedlung, die als wunderbares architektonisches und städtebauliches Denkmal das Gesicht von einem Teil der Neuen Neustadt bestimmt. Im II. Weltkrieg kam es zu schweren Zerstörungen der Stadtstruktur. Weite Bereiche wurden später als Experimentierfeld des sozialen Wohnungsbaus genutzt – es galt, die Wohnungsknappheit zu beseitigen. Das von der damaligen SED (Sozialistischen Einheitspartei Deutschlands) beschlossene Demonstrativbauvorhaben von 1973 führte man jedoch aus finanziellen Gründen nicht wie geplant aus; somit wurden die alten Stadtstrukturen nicht völlig zerstört. Die „Auffüllungen" der 80er und 90er Jahre besitzen eine andere Maßstäblichkeit. Es gibt aber neuere Bauten, die beispielsweise aufgrund ihrer Höhe als Orientierung oder gerade durch starkes Kontrastieren charakterbildend wirken. So besitzt die Neue Neustadt ebenfalls eine stark heterogene Bebauungsstruktur, die sich zum Teil kleinteiliger als in der Alten Neustadt gestaltet. Baulücken, Brüche und Brachen kennzeichnen auch hier das Stadtbild.[16]

Denkmalbereiche und denkmalgeschützte Garten- und Parkanlagen in der Neuen Neustadt

Die bedeutsamsten Denkmalbereiche der Neuen Neustadt sind der Straßengrundriss der Neuen Neustadt und die Curie-Siedlung. Das Napoleonsche Straßengitter, im Herzen des Stadtteils gelegen, besteht aus einem System sich rechtwinklig kreuzender Straßen, dessen zentrale Achse die von Süden nach Norden verlaufende Lübecker Straße bildet, entstanden aus dem ehemaligen Breiten Weg. Die ursprüngliche Siedlung umfasste das Gebiet zwischen der Morgenstraße im Osten, der Mittagstraße im Süden, der erst später angelegten Umfassungsstraße im Westen und der Mitternachtsstraße im Norden, heute Hundisburger/Kastanienstraße. In den Grundriss sind vier Plätze eingeschrieben, der zentrale Große Marktplatz mit der Nicolaikirche, heute Nicolaiplatz, der Kleine Marktplatz im Westen, heute Moritzplatz, sowie zwei kleinere Plätze im Norden, der







Heterogene Bebauung, Brüche und Brachen auf dem Napoleonschen Straßengitter in der Neuen Neustadt erzeugen Spannung, aber auch Handlungsbedarf. Hier:
(oben) Umfassungsstraße,
(mittig) Fabrikenstraße,
(unten) Bremer Straße, Ecke Schmidtstraße



Baustrukturen mit prägnanten Kontrasten und Brüchen. Hier:
Blick von der Ritterstraße aus auf ein Wohnhaus an der Lübecker Straße

Überlagerung von Zeitschichten im Stadtbild. Hier:
Impression an der Wedringer Straße, Ecke Grünstraße



Friedrichs- und der Wilhelmsplatz, heute Kuckhoff- und Heinrichplatz. Für Bruno Taut war die Neue Neustadt ein wichtiges und selten schönes Beispiel einer ganzen Stadtanlage. Ihre von jedem Schema freie Korrektheit sei schon ein ästhetischer Genuss, schrieb er 1922.[20] Die Neue Neustadt hatte zu ihrer Gründungszeit den Charakter einer Ackerbürgerstadt: Die Bebauung bestand aus kleinen, ein- bis zweistöckigen Häusern, die vereinzelt und abseits der Straßen noch heute zu vorzufinden sind, ihre Bewohner trieben vorwiegend Landwirtschaft. Nach den Zerstörungen 1944 und 1945 kam es ab 1953 zunächst zum Wiederaufbau in traditioneller dreistöckiger Bauweise unter Berücksichtigung des alten Straßensystems. Mit der Errichtung von Bauten in Großblockbauweise ab 1956 und in Plattenbauweise ab 1966 wurden die meisten alten Ackerbürgerhäuser abgerissen, der Stadtteil verlor seinen landstädtischen Charakter.

Die Curie-Siedlung wurde als große Wohnanlage auf dem ehemaligen Banckschen Gelände und entlang des Schroteangers 1927/28 geplant und in fünf Bauabschnitten von 1930 bis 1939 gebaut. Sie markiert einen wichtigen nördlichen Stadteingang. Das Gebiet ist durch halboffene Blockrandbebauung mit Wohnzeilen an geraden und stark geschwungenen Straßenzügen gekennzeichnet. Großzügige Wohnhöfe und Freiräume schließen Platz für Läden und soziale Einrichtungen ein. Ein erster Teil der Siedlung entstand nach dem Entwurf von Carl Krayl und Paul Wahlmann im Auftrag des Vereins für Kleinwohnungswesen. Der westliche Siedlungsbereich zwischen 1935 und 1939 wurde zunächst ebenfalls in halboffener Blockstruktur unter Aufnahme der geschwungenen Straßenzüge ausgeführt. Die Flachdachform musste jedoch gemäß den Baubestimmungen der NS-Zeit ab 1935 traditionellen Satteldächern weichen.

Insgesamt verkörpert die Curie-Siedlung eine bemerkenswerte programmatische Architekturleistung in Magdeburg als „Stadt des Neuen Bauwillens" und ist ein wichtiges Zeugnis modernen Städtebaus, insbesondere betrifft das den Teil von Crayl und Wahlmann. Als Ganzes zeigt die Siedlung Kontinuität und Umbrüche in den architektonischen und städtebaulichen Orientierungen der Siedlungsentwicklung in den 30er Jahren, vor allem bedingt durch den erzwungenen baupolitischen Wandel in der NS-Zeit.[8, 19] Die beiden großen beschriebenen Bereiche werden durch den kleinen Denkmalbereich um die ehemalige Comeniusschule ergänzt.

Zu den markanten denkmalgeschützten Park- und Friedhofsanlagen im Stadtteil zählt zum einen die Parkanlage Am Vogelgesang, die 1722 erstmals der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurde. 1842 gestaltete der anhaltinische Hofgärtner Rudolf Schoch den Park um. Nach den Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg wurde das Gebiet ab 1950 neu bepflanzt, im nördlichen Teil entstand der Zoo. Zum anderen gehört der Neustädter Friedhof als drittgrößter Friedhof der Stadt dazu.

Einzelbaudenkmale in der Neuen Neustadt

Zunächst befinden sich zahlreiche Einzelbaudenkmale der Neuen Neustadt innerhalb der genannten Bereiche. Zu den wichtigsten Denkmalen innerhalb des Straßengrundrisses der Neuen Neustadt gehören die Nicolaikirche, 1821 bis 1824 nach den Plänen Karl Friedrich Schinkels erbaut, und der Moritzhof. Weiterhin begleiten gründerzeitliche Denkmale sowie vereinzelt Ackerbürgerhäuser die Straßenzüge. Die Gebäude der Curie-Siedlung sind sämtlich unter Denkmalschutz gestellt. Außerhalb des Denkmalbereiches gibt es ebenfalls mehrere sehr wichtige denkmalgeschützte Bauten. Besonders zu erwähnen sind hier die Gebäude der ehemaligen Diamant-Brauerei, vormals Actien-Brauerei, die

Geschwungene Wohnzeile in der Curie-Siedlung



Ehemalige Comeniusschule



Einzelbaudenkmale in der Neuen Neustadt. Hier:
(oben) Häuser Brüderstraße,
(mittig) Gedenkstätte Moritzplatz für die Opfer politischer Gewaltherrschaft,
(unten) Ehemaliges Hauptgebäude der Junkers Flugzeug-Motorenwerke an der Wasserkunststraße







um 1900 zu den größten Brauereien in Norddeutschland gehörte. Das Gelände zählt aufgrund seiner Größe, Geschichte und Bauten zu den wertvollsten noch ungenutzten städtebaulichen Potenzialen der Neustadt. Auf dem Gebiet befinden sich mehrere Gebäudekomplexe, die seit der Brauereigründung im Jahr 1840 gebaut bzw. umgebaut wurden, so ehemalige Mälzerei, Sudhaus, Kesselhaus, Verwaltungsgebäude, Flaschenabfüllung und Lager. Einige Bauten unterliegen komplett, andere nur in Teilen dem Denkmalschutz.

Zu den unbedingt erwähnenswerten Denkmalen gehören außerdem der Klinkerbau des ehemaligen Hauptgebäudes der Junkers Flugzeug-Motorenwerke an der Wasserkunststraße aus den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts (heute Einrichtungshaus Domäne) sowie die Kasematten des ehemaligen Forts VII im Norden des Stadtteils.

Baustrukturen in den Erhaltungssatzungsgebieten der Neuen Neustadt

Die Erhaltungssatzungsgebiete in der Neuen Neustadt erstrecken sich im Wesentlichen über den Bereich der zwei großen Denkmalbereiche. Lediglich das Erhaltungssatzungsgebiet Neue Neustadt dehnt sich geringfügig nach Norden und Süden aus und umfasst zudem nordöstlich die Siedlung zwischen Nachtweide und Schmidtstraße. Das Gebiet mit dem Napoleonschen Straßenraster ist heute stark heterogen bebaut. Moritz- und Nicolaiplatz liegen relativ zentral und sind gut erlebbar. Für diese Plätze liegen Gestaltungs- und Entwicklungskonzepte vor. Kuckhoff- und Heinrichplatz sind vom stadträumlichen Gesichtspunkt her Fragmente. Jedoch hat der Heinrichplatz im Rahmen einer Förderung durch das Programm Stadtumbau Ost eine Aufwertung erfahren und ist nun wieder als öffentlicher Platz im Napoleonschen Straßengitter erfahrbar.

An der Lübecker Straße befindet sich das Stadtteilzentrum der Neuen Neustadt. Im Nordwesten überwiegt der komplexe Wohnungsbau der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts, mit Einsprengseln vorangegangener Zeiten. Im Süden wechseln Bauten aus dem 19. mit Bauten aus den 50er und 60er Jahren des 20. Jahrhunderts. Über die Erhaltungssatzung sollen vor allem das Straßenraster geschützt und über Lückenschließungen in Quartiersrändern Struktur- und Funktionsmängel behoben werden. Gleichfalls sollen über das Erhaltungssatzungsgebiet im Bereich Curie-Siedlung die städtebauliche Eigenart des Gebietes und ihre baulichen Strukturen in der Gesamtheit dauerhaft gesichert werden.[8, 9]



Ausschnitt Baustruktur/Denkmalkarte
Probleme und Potenziale M 1:7 500

Einzelbaudenkmale

- Unsaniert
- Teilsaniert
- Vollsaniert

Flächendenkmale

- Siedlungsbereich
- Garten-, Park- und Friedhofsanlagen

Erhaltungssatzungsgebiet

Allgemeine Zeichen

- Wohnbauten
- Sonstige Bauten ohne Wohnnutzung
- Gewässer
- Bahnanlagen
- Magdeburger Ring
- Kleingärten
- Park, öffentliches Grün, Grünflächen, Begleitgrün



Baustruktur/Denkmalkarte
Probleme und Potenziale M 1:15 000

3.3.2 Freiflächen, Grünflächen und Erholung, Spiel- und Sportplätze

Parks und öffentliches Grün

Vier Grünflächen von übergeordneter Bedeutung orientieren in den beiden Stadtteilen, Geschwister-Scholl-Park und Nordpark in der Alten Neustadt sowie Neustädter Friedhof und Zoo/Park Vogelgesang in der Neuen Neustadt. Sie befinden sich in räumlicher Nähe zu gesamtstädtisch bedeutsamen Freiflächen.

Der Neustädter Friedhof grenzt an die westlich des Magdeburger Rings gelegenen Kleingartenanlagen, die sich in Neue und Alte Neustadt hinein fortsetzen. Westlich der Neuen Neustadt liegen außerdem, jenseits vom Neustädter Feld, Bördegarten und Freibad. Über Park Vogelgesang und Zoo hinweg entsteht nördlich die Verbindung zum Neustädter See. Östlich der Neustadt befinden sich jenseits der Elbe die weiten Grünflächen von Herrenkrug- und Elbauenpark. Eine Fußgängerbrücke, im Rahmen und Vorfeld der BUGA 1998 fertig gestellt, führt als Verbindung über die Elbe. Südöstlich der Alten Neustadt liegt zwischen Stromelbe, Tauber Elbe und Alter Elbe der Stadtpark Rotehorn.

Geschwister-Scholl-Park und Nordpark sind an den „Grünen Ring" angelagert, einen städtebaulich-geschichtlichen Erlebnispfad, der in Teilen durch den Süden der Alten Neustadt führt. Der „Grüne Ring" ist ein Grünflächen- und Straßensystem, das die Innenstadt umschließt. Es handelt sich dabei um eine ringförmige, großräumige, städtebauliche Struktur, die den Verlauf der früheren Befestigungsanlagen nachzeichnet und dabei wichtige Gebäude, Park- und Verkehrsanlagen aus verschiedenen Zeiten einbindet. Der „Grüne Ring" reiht sich als informeller Baustein in die Erlebnispfade der Landeshauptstadt Magdeburg ein. Er soll touristische Attraktion und Einladung zum Erkunden der Stadt sein, identitätsstiftend und stadtteilverbindend wirken, zur Erhaltung und Aufwertung der historischen Substanz beitragen sowie als qualitätvoller Naherholungsraum dienen.[21]

Daneben prägen einige kleinere Parks und öffentliche Grünflächen die Grünstrukturen des Gebiets, meist in Zusammenhang mit Spiel- oder Sportplätzen.

Generell ist die Erstellung von Pflege- und Entwicklungsplänen für Parks, Friedhöfe und Grünanlagen entsprechend den Möglichkeiten fortzuführen; vorliegende Pflegewerke (Park Vogelgesang, Geschwister-Scholl-Park) sind konsequent umzusetzen. Sie schreiben die Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung der Anlagen fest und stärken dadurch die Flächen als Naherholungsgebiete, Ausgleichsflächen für das Stadtklima und Heimat relativ artenreicher Fauna und Flora.

In Realisierung befindet sich die denkmalgerechte Gestaltung des ehemaligen Gaststättenareals im Park Vogelgesang.

Kleingärten

Ein wichtiges Grünpotenzial bilden die Kleingärten. In der Alten Neustadt befinden sich 6 Kolonien mit einer Gesamtfläche von 85.704 Quadratmetern, in der Neuen Neustadt 22 Kolonien mit einer Gesamtfläche von 583.616 Quadratmetern Größe. Ein Problem besteht vor allem in der teilweise fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit der Kleingartenkolonien und in teilweise fehlenden Wegeverbindungen entlang der Schrote. Im Zusammenhang mit Leitidee und konkreten Umgestaltungsplänen im Stadtumbau müssen hier die Bedingungen für eine Veränderung im Einzelfall speziell geprüft werden. Ein mögliches Potenzial könnten auch die zunehmend entstehenden Gartenbrachen bilden.

Grünstrukturen prägen den Stadtteil; vier Grünflächen von übergeordneter Bedeutung orientieren im Gebiet. Hier:
(oben) Park Vogelgesang, Neue Neustadt,
(unten) Geschwister-Scholl-Park, Alte Neustadt





Stadtteil	Reg. Nr.	Vereinsname	Gründungs-jahr	Größe in m²	Parzellen-anzahl	Parzellen-größe	Eigentums-form
Alte Neustadt				85.704			
	1	DR Nordfront	12	27.600	77	358	P
	2	DR Albatros	20	13.694	43	318	P
	3	DR An der Schrote	20	25.710	73	352	P
	A			3.600			
	B			9.900			
	C			5.200			
Neue Neustadt				583.616			
	1	Hoffnung	08	14.973	45	333	G
	2	Bürgergarten	28	27.745	59	470	G
	3	Vogelgesang	05	61.597	133	463	G
	4	Sonnenschein Alt	40	10.994	27	407	G
	5	Sonnenscheindauer	40	10.390	21	495	G
	6	Am Schöppensteg	16	30.258	81	374	G
	7	Polderdeich	20	6.920	13	532	P
	8	Am Polder 1920	20	47.309	80	591	G
	9	Nord	33	32.797	124	264	G
	10	Freundschaft	19	39.350	119	331	G/P
	11	DR Libelle	20	18.523	64	289	P
	12	DR Gleisdreieck	20	9.376	38	247	P
	13	Klosterbusch	20	15.832	26	609	G/P
	14	Mittelfelde	15	18.791	35	537	G
	15	Insleber Straße	60	17.797	57	312	G
	16	Helios Ost	34	10.993	23	478	G
	17	Münchenhof	30	47.304	114	415	G/P
	18	Goldener Apfel	60	21.025	62	339	G
	19	Domblick	85	14.000	38	368	P
	20	Meitzendorfer Damm	30	39.142	121	323	G/P
	A			16.500			
	B			72.000			

Bestand Kleingärten Alte und Neue Neustadt (Stand: März 1994) [22]

Die statistischen Angaben zum Kleingartenbestand basieren auf Angaben des Verbandes der Kleingärtner Magdeburg e.V. Nicht im Verband organisierte Kleingärten sind mit A, B, C gekennzeichnet, ihre Flächengröße wurde planimetriert.
Die Angaben zur Eigentumsform bedeuten
G = gemeindeeigenes Grundstück,
P = privates Grundstück,
G/P = Mischform gemeindeeigener/privater Grundstücke.

Kleingärten als wichtiges Grünpotenzial. Hier: Östlich der Schrote, Neue Neustadt





Als Mikrowelten bezeichnet werden hier vor allem charakterprägende Höfe mit starkem Grünaspekt. Es können aber auch poetische räumliche Situationen sein, in denen die Bewohner eine Beziehung zum jeweiligen Ort entwickelt haben. Hier: Hinterhof in der Ankerstraße, Neue Neustadt

Die Schrote fließt durch die Neustadt, sie gehört zu den Bächen, die die freie Bördelandschaft mit der Elbe verbinden.



Mikrowelten
Zudem gibt es eine Vielzahl – zumeist grüner, charakterprägender Höfe und Situationen, die der Neustadt unverwechselbaren Charme geben. Weil sie in keine der üblichen Kategorien fallen und dennoch für Erholung und Identitätsbildung – meist durch starken Grünaspekt – bedeutsam sind, werden sie in den Plänen als Mikrowelten-Potenzial bezeichnet. Das bezeichnet oft poetische, besondere, eher intime Orte, deren Vorhandensein auf unspektakuläre Weise dazu verhilft, dass sich die Bewohner in ihrem Viertel zu Hause fühlen, weil sie eine Beziehung zum jeweiligen Ort entwickelt haben. Mikrowelten entstehen zuweilen auch an der Schnittstelle von Gebautem und Freiraum, manchmal auch an Stellen, wo städtebauliche Brüche deutlich werden und Geschichte erzählen, etwa wenn ein einzelnes zweistöckiges Haus vom Beginn des vergangenen Jahrhunderts inmitten von Neubauten der 70er Jahre stehen geblieben ist.

Gründefizite und Brachen
Wenn auch durch das Bestehen dieser Mikrowelten in gewisser Weise kompensiert, ist dennoch ein gewisses Defizit an öffentlichen wohnungsnahen Freiflächen im nördlichen Bereich der Alten Neustadt sowie in Nähe der großen Wohngebiete der Neuen Neustadt festzustellen. Dazu scheint die Möglichkeit bei weitem nicht ausgeschöpft, bestehende Grünpotenziale miteinander zu vernetzen.

Die Durchgrünung der Siedlungen ist deshalb zu verstärken. Dazu beitragen könnten aktuell neben der Begrünung von Fassaden, Innenhöfen, der Anlage von Vorgärten und ggf. Wasserflächen vor allem die Gestaltung der durch Abbruch frei werdenden Flächen. Des Weiteren ist eine Durchgrünung von Gewerbe- und Industrieflächen anzustreben (Anlage von Grünanlagen, Hecken, Teichen, Schutz trockener Ruderalfluren, Fassadenbegrünung, Bodenentsiegelung etc.).
Als ein gewaltiges Potenzial erscheinen hier die unzähligen Brachen mit zum Teil gewaltigen flächenmäßigen Ausmaßen. Nicht zu unterschätzen ist überdies das Problem fehlender Hundeauslaufwiesen, dem bei der Überplanung von Freiflächen Abhilfe geschaffen werden sollte.

Gewässer und Begleitgrün
Die Elbe setzt am östlichen Ende der Alten Neustadt eine naturräumliche Zäsur. Ihre nahe Lage ist im Stadtteil allerdings kaum zu spüren. Außerdem fließt die Schrote durch die Neustadt, einer der Bäche, die die freie Bördelandschaft mit der Elbe verbinden. In weiten Bereichen ist sie allerdings verrohrt. Nördlich von Curie-Siedlung und Pettenkoferstraße befindet sich das Biotop einer Freiwasserfläche, die im 18. Jahrhundert beim Festungsbau entstanden war.

Grüne Höfe mit unverwechselbarem Charme als Beispiele für so genannte Mikrowelten. Hier:
(oben) Hof, noch unsaniert, in der Schmidtstraße, Neue Neustadt,
(mittig) Idylle zwischen Reihenhäusern der Rothenseer Straße, Neue Neustadt,
(unten) Höfe in der Letzlinger Straße, Alte Neustadt







Zunächst befand sie sich im Familienbesitz der Magdeburger Kaufleute Banck und Griesemann und wurde im 19. Jahrhundert als Gondelteich mit Park genutzt. Später diente sie als Schwimmbad und Trainingsbecken.[4] Entlang der Elbe und der Schrote sowie entlang des Magdeburger Ringes existiert teilweise Begleitgrün, das zu schützen, weiterzuentwickeln und fortzuführen ist. Biotope und Naturdenkmale sind ebenfalls zu erhalten und zu pflegen. Die Fortführung des Fuß-/Radwegs an der Schrote ist wichtig und bereits geplant. Eine Öffnung der Schrote in Teilbereichen kann im städtebaulichen Zusammenhang geprüft und erwogen werden.

Altlasten
Laut unterer Bodenschutzbehörde ist im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg in beiden Stadtteilen eine Reihe von altlastenverdächtigen Flächen/ Verdachtsflächen/Altlasten verzeichnet. Auch auf anderen Flächen als den bisher erfassten sind schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nicht ausgeschlossen. Der Kenntnisstand zu den einzelnen Flächen ist sehr unterschiedlich. Nicht zu allen Flächen liegen bereits konkrete Untersuchungsergebnisse vor.

Die Beurteilung der von der Fläche ausgehenden Gefährdung von Schutzgütern (menschliche Gesundheit, Grundwasser, Boden etc.) ist immer eine Einzelfallbetrachtung. Ein entscheidendes Beurteilungskriterium ist dabei die Nutzung der Fläche. Sie bestimmt wesentlich die Entscheidung über Notwendigkeit und Art von ggf. erforderlichen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen. Unterschiedliche Nutzungsszenarien können für ein und denselben Standort sehr unterschiedliche Gefahrenabwehrmaßnahmen erforderlich machen. Eine allgemeine Einschätzung zu einer von Altlastflächen ausgehenden Gefährdung und den entsprechend erforderlichen Maßnahmen kann deshalb nicht gegeben werden. Bei konkreten Vorhaben ist die untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig zu beteiligen.

Kinderspiel- und Freizeitflächen, Sportplätze
Die Aufnahme der öffentlichen Kinderspiel- und Freizeitflächen ergibt für beide Stadtteile, besonders aber für den Bereich der Neuen Neustadt – und dort für den Bereich westlich der Lübecker Straße – einen hohen Fehlbedarf. Der Fehlbedarf insgesamt errechnet sich aus dem Fehlbedarf der öffentlichen Flächen abzüglich der privaten Flächen mit freiem Zugang. Allerdings gestaltet sich die wirkliche Situation besser, da die Anzahl halböffentlicher Spielflächen besonders in der Alten Neustadt das Angebot beträchtlich erweitert.

Öffentliche Spielplätze für Kinder unter 6 Jahren gibt es im Untersuchungsgebiet nicht, jedoch eine ganze Anzahl wohnungsnaher halböffentlicher Plätze, deren Standort auf beigefügtem Plan vermerkt ist.

Des Weiteren sind zwei Schulhöfe zur Öffnung vorgeschlagen. Zum einen handelt es sich dabei um den Spielbereich/die Jugendecke der Sekundarschule „Thomas Müntzer" am Standort Umfassungsstraße 76, zum anderen um den gemeinsamen Spielbereich derselben Schule sowie der Grundschule „Am Umfassungsweg" am Standort Umfassungsstraße 17. Die Realisierung der öffentlichen Kinderspielfläche an diesem Standort zählt im Hinblick auf das vorhandene Defizit an Spielflächen in der Neuen Neustadt zu den dringlichen Maßnahmen. Die Finanzierung ist jedoch nicht gesichert. Auch deshalb wird derzeit die Möglichkeit untersucht, bei der Umgestaltung des Moritzplatzes eine Kinderspiel- und Freizeitfläche zu integrieren.

Insgesamt besitzt der Fehlbedarf jedoch eine enorme Größenordnung, für deren Reduzierung keine verfügbare kommunale Fläche vorhanden ist.

Die durch den erforderlichen Rückbau von Wohnungsbestand entstehenden Freiflächen stellen ein mögliches Potenzial für das Schaffen neuer Kinderspiel- und Freizeitflächen dar. Bei der Entwicklung von Ideen für den Stadtumbau müssen die Interessen von Kindern und Jugendlichen vordringlich berücksichtigt werden. Allerdings werden das Zusammenwirken und die Konsensfähigkeit verschiedenster Akteure vonnöten sein, um trotz knapper Mittel schrittweise Erfolge zu erzielen.

Für die öffentlichen Sportanlagen im Bereich der Neustadt sind keine Veränderungen geplant. Die Anlagen Umfassungsweg, Zielitzer Straße und Schöppensteg wurden in den letzten Jahren saniert und haben Bestand.
Bei den Sporthallen gestaltet sich die Situation etwas anders. Die Sporthalle in der Zielitzer Straße soll abgerissen werden. Als Ersatz soll den Nutzern die Halle des Humboldt-Gymnasiums angeboten werden. Die Sporthallen der Sekundarschule „Thomas Müntzer" in der Umfassungsstraße und der Grundschule „Am Umfassungsweg" sind saniert worden. Die Sporthallen von Humboldt-Gymnasium und Makarenkoschule sollen ebenfalls saniert werden. Die Sporthalle an der Nachtweide, am ehemaligen Standort der Comeniusschule, soll von einem Sportverein übernommen werden.

Ergänzt werden die klassischen Sportflächen durch Sportplätze in privater Trägerschaft oder kommerzielle Anbieter. (Ein aktuelles Beispiel ist der Umbau einer ehemaligen Industriehalle an der Mittagstraße zur Eislaufhalle.)

Im Rahmen des Stadtumbaus sollte geprüft werden, inwieweit das Angebot an Sport- und Spielflächen durch klassische, aber auch durch unkonventionelle Angebote ergänzt werden kann. So hat die WBG Otto von

Stadtteil	Bedarf gesamt in m²	Bestand öfftl. Flächen in m²	Fehlbedarf in m²	Bestand Wohnungs-träger in m²	Davon priv. Fl. ohne freien Zugang in m²	Davon priv. Fl. mit freiem Zugang in m²	Fehlbedarf gesamt in m²	Fehlbedarf prozentual in %
Alte Neustadt	19.638	7.167	12.471	4.537	505	4.032	8.439	42,97
Neue Neustadt	32.364	11.204	21.160	6.433	1.967	4.466	16.694	51,50

Bestand öffentliche Kinderspiel- und Freizeitflächen Alte und Neue Neustadt (Stand: 08.06.2000)
Bestand der Wohnungsträger (Stand: Oktober 2000)

Bestand	Öffentlicher Spielplatz/ Bolzplatz > 12 Jahre	Öffentlicher Spielplatz 6 - 12 Jahre	Zustand	Bemerkungen
Alte Neustadt				Planung findet nur im Rahmen von B-Plänen statt
Haydnplatz	x		sehr gut	Investition 2000/2001
Telemannstraße	x		sehr gut	Investition 2001
Gardeleger Straße	Bolzplatz		befriedigend	Platz soll im Rahmen der Straßenbahntrassenumverlegung aufgegeben werden
Nordpark		x	gut	Investition 2006
Neue Neustadt				Planung findet nur im Rahmen von B-Plänen statt
Fraunhoferplatz	x		sehr gut	
Alexanderstraße	x		sehr gut	
Morgenstraße	x		gut	
Robert-Mayer-Platz	x		gut	
Vogelgesang		x		Neubau 2002/2003

Öffentliche Kinderspiel- und Freizeitflächen im Bereich Alte und Neue Neustadt (Stand: März 2003)

Spielplatz Fraunhoferplatz, Neue Neustadt



Guericke ein positives Beispiel gegeben, indem sie unter Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost die Grünflächen zwischen ihren Objekten gestaltete – unter anderem mit einem Spielplatz, und die Fläche der Öffentlichkeit zur Verfügung stellte.

Informelle Lösungen sind jedoch ebenfalls denkbar, beispielsweise in Form von Zwischennutzungen. Der Weg zum Joggen, die Wiese zum Kicken und Bolzen, der begrünte Schutthügel zum Rodeln oder Fahrradtracking können – zum Teil auf recht einfache Weise – zur Verbesserung der Wohnqualität beitragen.[21, 22]



Radweg an der Schrote, Neue Neustadt

Öffentlich nutzbare Plätze

Grüner Ring

Grünflächen übergeordneter Bedeutung

Park, öffentliches Grün

Kleingärten

Sonstige Grünflächen

Friedhofsflächen

Grünverbindungen, Begleitgrün

Flächenpotenziale: Brache ohne Gebäudebestand

Flächenpotenziale: Brache mit Gebäudebestand

Grünpotenziale: Brache oder Fläche mit hohem Grünanteil

Potenzial im öffentlichen Raum

Defizite im öffentlichen Raum

M Mikrowelten = charakterprägende Höfe und Situationen

HW Hundeauslaufwiese

Handlungsbedarf auf öffentlichen und privaten Grünflächen

Öffentlicher Spielplatz/ Bolzplatz/ > 12 Jahre

Öffentlicher Spielplatz/ < 6 Jahre

Halböffentlicher Spielplatz/ < 6 Jahre

Öffentlicher Spielplatz/ 6-12 Jahre

Halböffentlicher Spielplatz/ 6-12 Jahre

Sportplatz

Symbolzusatz

Potenzial

Problem

Allgemeine Zeichen

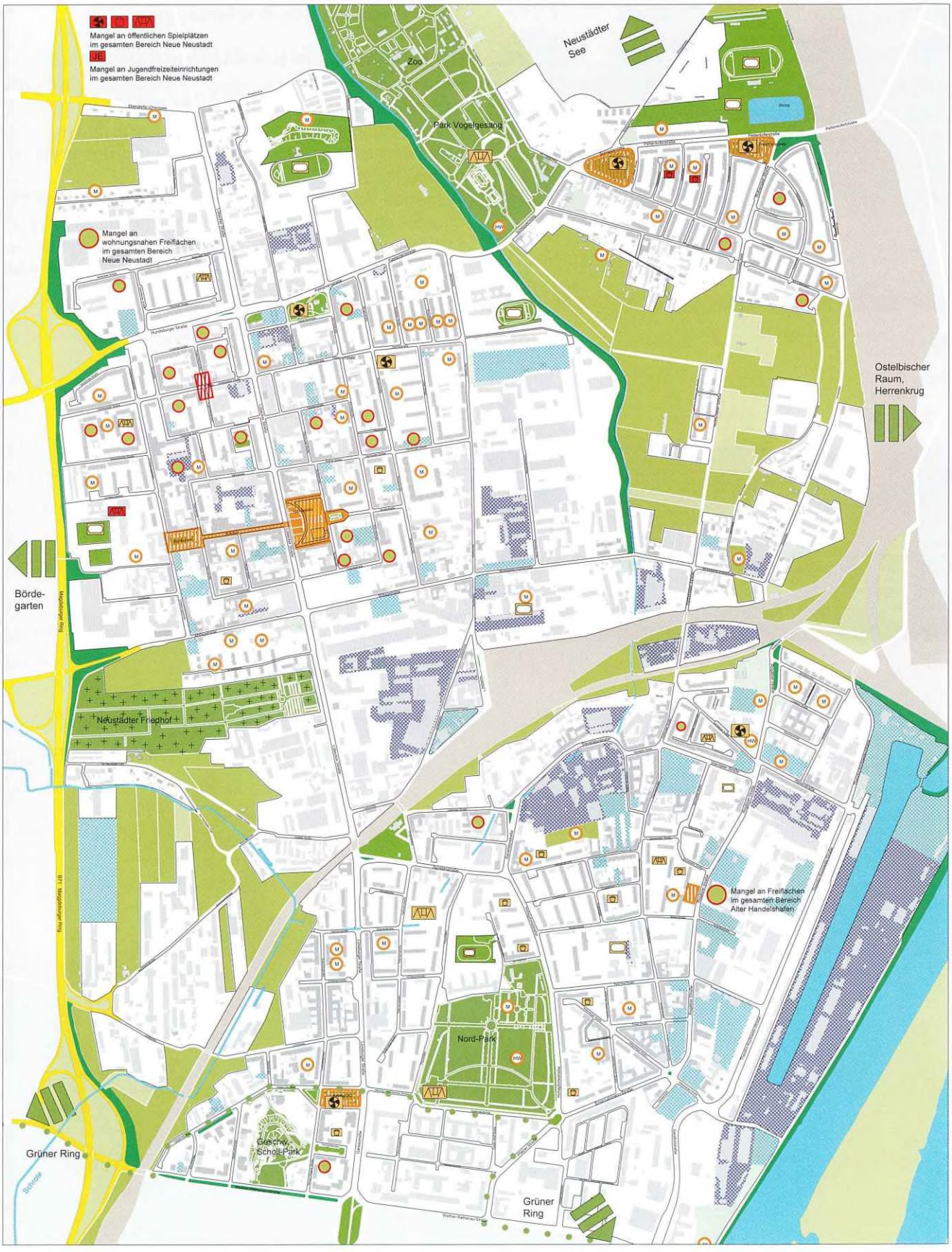
Wohnbauten

Sonstige Bauten ohne Wohnnutzung

Gewässer

Bahnanlagen

Magdeburger Ring



Freiflächen, Grünflächen und Erholung, Spiel- und Sportplätze
Probleme und Potenziale M 1:15 000





3.3.3 Wertung und Empfehlungen

Der notwendige Um- und Rückbau von Stadtstrukturen kann nur erfolgreich sein, wenn er mit einer Aufwertung der Freiraumstrukturen einhergeht. Die einem Stadtteil innewohnenden Potenziale für den Gewinn an Freiraumqualitäten sollen deshalb bereits bei der Bestandsaufnahme ins Kalkül gezogen werden.
Folgende Aspekte hinsichtlich Stadt- und Freiraumstruktur sollen vordringlich bzw. soweit als möglich in Leitidee, Handlungs- und Maßnahmevorschläge einbezogen sowie in Bezug auf den Stadtteil beachtet und berücksichtigt werden:

(oben) Spielplatz Nähe Ottenbergstraße, Alte Neustadt,
(mittig) Sportplatz an den Kasematten, Neue Neustadt

Spielplatz vor der Kulisse der ehemaligen Börde-Brauerei



Baustrukturen und Denkmale

1. Die Qualitäten einer heterogenen Bebauungsstruktur mit in sich homogenen Teilquartieren, die jeweils spezielle Ausprägungen besitzen, sollten anerkannt werden.

2. Baulücken und Brüche zwischen Strukturen unterschiedlicher Bauepochen sowie Grundstücksbrachen sind nicht ausschließlich als Problem, sondern auch als Potenzial zu lesen. (Auch hier ist städtebauliche Entwicklung ablesbar, einschließlich des Möglichkeitsspielraums der Zukunft.) Lückenschließungen müssen vor allem dort vorgenommen werden, wo sie erhebliche Struktur- und Funktionsmängel beseitigen. Allerdings muss dabei die Schwere der Mängel gegen die zur Verfügung stehenden Mittel abgewogen werden.

3. Wichtige Raumkanten müssen erhalten werden. Die begrenzten Mittel erfordern voraussichtlich zunächst die Konzentration auf den Erhalt der wichtigsten Raumkanten. Deshalb wird es unter Umständen in Teilbereichen nötig sein, bereits getroffene Vorgaben im Zusammenhang mit der schwierigen wohnungswirtschaftlichen Marktlage zu hinterfragen.

4. Die räumliche und funktionelle Zäsur der Bahnlinie trennt die Alte von der Neuen Neustadt. Es muss entschieden werden, ob die Zäsur anerkannt oder ob versucht werden soll, sie zu überwinden.

5. Denkmalbereiche und Einzelbaudenkmale sind zu schützen und zu erhalten. Sie sind wichtige Stabilisatoren – Orte mit Kraft, die städtebaulich-räumlich und damit identitätsbildend im Stadtteil wirken. Das Augenmerk muss zuallererst auf wichtige, vom Verfall bedrohte Denkmale gelenkt werden. In der Alten Neustadt wird insbesondere auf den bedeutsamen und gefährdeten Siloturm der ehemaligen Börde-Brauerei an der Sieverstorstraße hingewiesen. Ein weiteres hohes Potenzial im Stadtteil stellt die Villa in der Gareisstraße 10 dar, deren Bausubstanz höchst gefährdet ist. In der Neuen Neustadt sind die historischen Situationen Moritzplatz und Kuckhoffplatz zu stärken (Nicolaiplatz und Heinrichplatz haben bereits Mittelzuwendungen erfahren.) Zu den wichtigsten, noch unsanierten Denkmalen in diesem Stadtteil gehören die Gebäude der ehemaligen Diamant-Brauerei sowie Moritzhof und Kino am Moritzplatz.

6. Der noch weitestgehend unerschlossene Bereich des Alten Handelshafens ist mit seinem Flächen- und Denkmalpotenzial die wichtigste Entwicklungsmöglichkeit der Alten Neustadt. Zu den wertvollsten, noch ungenutzten städtebaulichen Potenzialen beider Stadtteile zählen das Gelände der ehemaligen Börde-Brauerei in der Alten Neustadt und das Gelände der ehemaligen Diamant-Brauerei in der Neuen Neustadt.

Freiflächen, Grünflächen und Erholung, Spiel- und Sportplätze

1. Nordpark und Geschwister-Scholl-Park, Neustädter Friedhof und Zoo/Park Vogelgesang orientieren im Gebiet.

2. Die Alte Neustadt besitzt im Kern eine relativ geringe Stadtdichte, in deren Mitte der Nordpark liegt. Die Neue Neustadt besitzt im Kern eine relativ hohe Stadtdichte, teilweise strukturiert durch kleine grüne Höfe.

3. Der „Grüne Ring" streift als städtebaulich-geschichtlicher Erlebnispfad die Alte Neustadt.

4. Das Potenzial der Kleingärten sollte, wo im städtebaulichen Zusammenhang notwendig und sinnvoll, entsprechend erschlossen werden. Dazu müsste eine öffentliche Zugänglichkeit entwurfsabhängig geprüft und hergestellt werden.

5. Mikrowelten – charakterprägende Höfe und Situationen mit starkem Grünaspekt bzw. poetische Raumsituationen an der Schnittstelle zwischen Gebautem und Freiraum – bilden Keimzellen für Identität. Ihr Vorhandensein kann nicht formal geschützt, jedoch ein Bewusstsein dafür geweckt und ihre Entwicklung befördert werden.

6. Das gewaltige Potenzial an Brachen und Teilbrachen kann unter anderem über seinen Grün- und Freiraumaspekt erschlossen werden. Mit ihm könnten beispielsweise Gründefizite im wohnungsnahen Bereich ausgeglichen (insbesondere im nordwestlichen Teil der Neuen Neustadt), dringlich das Angebot an Sport-, Spiel- und Freizeitflächen ergänzt sowie Hundeauslaufwiesen geschaffen werden. Zudem ist eine temporäre Nutzung von Brachen zu unterstützen.

7. Das Naturraumpotenzial der Elbe soll vor allem in Verbindung mit der Überplanung des Hafengeländes und über Durchwegungen stärker in der Alten Neustadt verankert werden.

8. Die Schrote ist zum Teil verrohrt. Ihre Öffnung in einem Teilbereich wird im städtebaulichen Zusammenhang im Bereich Alte Neustadt erwogen. Zudem soll die Fortführung des Fuß-/Radwegs an der Schrote in der Neuen Neustadt vorangetrieben werden.

9. Das beträchtliche Grünpotenzial ist nur zum Teil miteinander vernetzt. Das Potenzial an Brachen und durch Abbruch frei werdenden Flächen kann genutzt werden, um diese Vernetzung herzustellen.

3.4 Infrastruktur

3.4.1 Einzelhandel und Gewerbe

Das „Magdeburger Märktekonzept" von 1993 zielte mit Erfolg auf die Eindämmung des Verkaufsflächenwildwuchses an dezentralen Standorten und die Weiterentwicklung der Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereiche.

Die Tabelle gibt eine Übersicht über die Verkaufsflächen der Neustadt nach Branchen. Lebensmittelanbieter nehmen in der Alten Neustadt mehr als die Hälfte der Verkaufsflächen ein, im Vergleich gesehen liegt die Größenordnung der Verkaufsflächen hier dennoch unter dem Bundesdurchschnitt von 350 Quadratmetern pro 1.000 Einwohner. Beide Stadtteile zusammen allerdings liegen mit knapp 460 Quadratmetern pro 1.000 Einwohner über Bundesdurchschnitt, doch noch unter dem gesamtstädtischem Durchschnitt von etwa 570 Quadratmetern pro 1.000 Einwohner. Die Neustadt trägt außerdem zur überdurchschnittlichen Ausstattung Magdeburgs an Bau- und Heimwerkermärkten sowie auf dem Möbelsektor bei, insbesondere mit Hellweg an der Mittagstraße, Domäne an der Wasserkunststraße und dem Hagebaumarkt an der Lübecker Straße.

Die Lübecker Straße ist im Magdeburger Märktekonzept im Bereich zwischen Kastanien-/Hundisburger Straße und Mittagstraße als eines von drei Stadtteilzentren ausgewiesen. Stadtteilzentren sind traditionell gewachsene Versorgungsschwerpunkte mit guter Akzeptanz durch die Bevölkerung. Neben der Grundversorgung bieten sie auch Waren der mittelfristigen Bedarfsdeckung für 15.000 Einwohner und mehr sowie qualifizierte Sortimente an. So konzentriert sich der Einzelhandel des Stadtteils in diesem Teilbereich der Lübecker Straße. Zentral gelegen ist die Neustadt-Passage, ein neu entstandenes zweigeschossiges Einkaufszentrum mit etwa 7.000 Quadratmetern Fläche, das über seine Sortimentsbreite das Stadtteilzentrum qualitativ aufwertet.

Die außerhalb des Stadtteilzentrums gelegenen Bereiche der Lübecker Straße, ebenfalls Teil der im städtebaulichen Leitbild festgeschriebenen Siedlungs- und Verkehrsachse, sind dagegen weniger frequentiert. Welche Art Charakter in der Lübecker Straße außerhalb der Einkaufsfunktionen in solchen Bereichen perspektivisch qualifiziert werden kann, sollte gesondert untersucht werden.

Auch in der Lüneburger Straße befinden sich lediglich in Teilbereichen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Das hat zur Folge, dass die Straße dort nur bedingt lebendig wirkt.







(oben) Einkaufsmarkt in der Umfassungsstraße, Neue Neustadt,
(mittig) Fahrradfachmarkt Little John Bikes an der Lübecker Straße, Neue Neustadt,
(unten) Werbung an einem Brandgiebel der Mittagstraße für Möbelmarkt Domäne, Neue Neustadt

Diese Tatsache steht jedoch wiederum in gewissem Widerspruch zur der im Leitbild getroffenen Zielvorstellung, welche die Siedlungs- und Verkehrsachse Lüneburger/ Lübecker Straße einschließlich des angelagerten Korridors im Ganzen als belebte Kernzone des Stadtgebietes definiert. Für diese Straße ist ein gesondertes Konzept zu entwickeln.

Vier Nahversorgungsbereiche sichern darüber hinaus in der Neustadt die wohnortbezogene Nahversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs, jeweils zwei in jedem Stadtteil. Sie verfügen über einen Mindesteinzugsbereich von 4.000 Einwohnern. Es handelt sich hierbei um Neubauten von Einkaufsmärkten, die mit ihren Angeboten Versorgungsdefizite beseitigt haben.

In der Alten Neustadt befinden sich ihre Standorte an der Rogätzer Straße und Agnetenstraße, in der Neuen Neustadt an der Straße Am Polderdeich in der Curie-Siedlung sowie am Siedlerweg. An der Ecke Lübecker Straße/Mittagstraße entsteht derzeit ein weiterer Lebensmitteldiscounter. Dienstleistungseinrichtungen befinden sich vor allem verstreut im erweiterten Kern der Neuen Neustadt sowie entlang der Lüneburger Straße und am Geschwister-Scholl-Park.
Im Nahversorgungsbereich Agnetenstraße sind durch die Stärkung bzw. Ergänzung von Einzelhandel und Gastronomie die Potenziale der strukturschwachen nördlichen Alten Neustadt zu beleben. Dabei sollte auch die besondere Altersstruktur im Stadtteil beachtet und insbesondere die Bedürfnisse von Rentnern, aber auch von Kindern und Jugendlichen bedacht werden. Die nach dem Abbruch des Hochhauses an der Agnetenstraße frei werdende Fläche bietet sich hier für eine Konzeptfindung an.

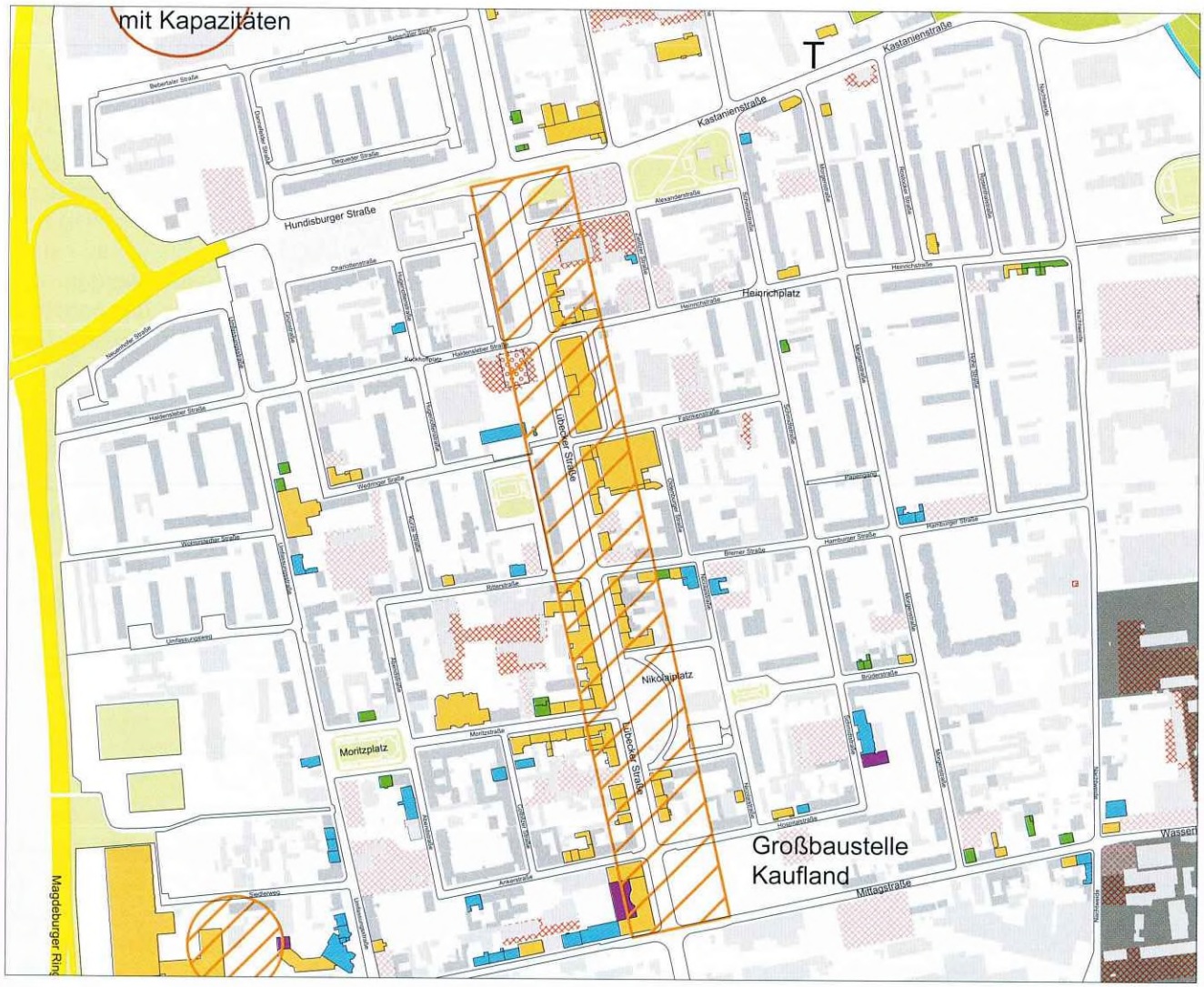
Auffällig ist zudem ein gewisses Defizit an gastronomischen Einrichtungen in beiden Stadtteilen. Um den Wittenberger Platz herum, dem Schnittpunkt zwischen Universität/Altem Handelshafen/Wissenschaftspark, beginnen sich im Zusammenhang mit Freizeitnutzungen auch gastronomische Nutzungen zu entwickeln, die gestärkt werden sollen. Gleiches trifft auf den erweiterten Bereich des Alten Handelshafens zu.

Branche	Alte Neustadt Verkaufsfläche in m²	in %	Neue Neustadt Verkaufsfläche in m²	in %
10 Nahrungs- und Genussmittel	2.080	55,77	8.335	18,38
20 Gesundheit, Körperpflege	380	10,19	1.530	3,37
30 Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	100	2,68	760	1,68
40 Bücher, Papier-, Büro- und Schreibwaren, Spielwaren	320	8,58	540	1,19
50 Bekleidung, Schuhe, Sport	40	1,07	1.770	3,90
60 Elektrowaren	140	3,75	740	1,63
70 Hausrat, Einrichtung, Möbel	310	8,31	8.780	19,36
80 Sonstiger Einzelhandel (u.a. Bau- und Heimwerker)	360	9,65	21.930	48,35
90 Sonstiges (Quelle, Tchibo, Otto etc.)			970	2,14
Verkaufsfläche insgesamt	3.730	100,00	45.355	100,00

Bestand Verkaufsflächen Alte und Neue Neustadt (Stand: Juni 2003)



In Alter und Neuer Neustadt herrscht ein Defizit an gastronomischen Einrichtungen. Das chinesische Lokal an der Mittagstraße, Neue Neustadt, gehört zu den Ausnahmen.



Ausschnitt Einzelhandel und Gewerbe
Probleme und Potenziale M 1:7 500

Gebäude

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Dienstleistung
- Nahversorgung / Supermarkt
- T — Tankstelle

Gebiete

- Gewerbliche Baufläche

Probleme = Potenzial

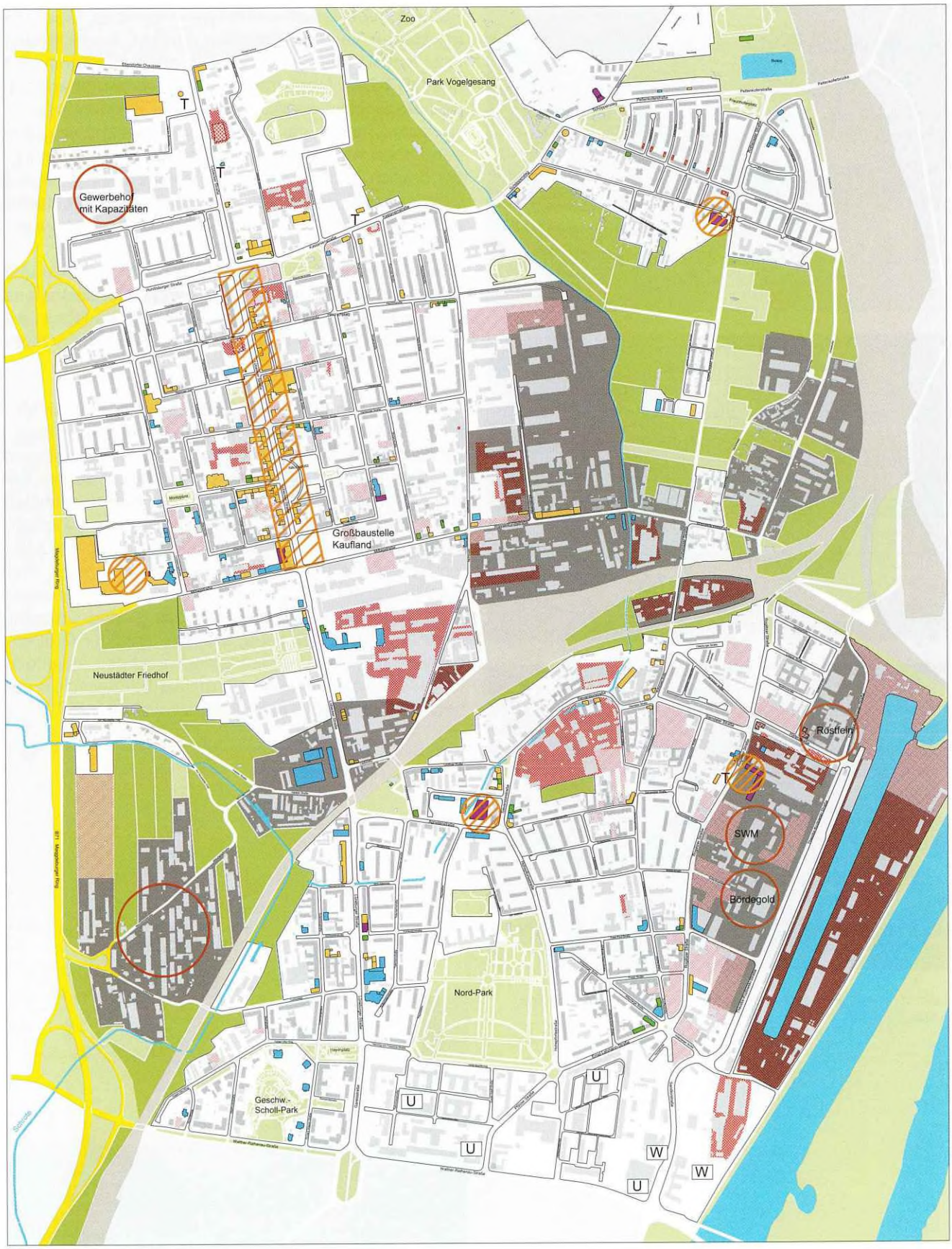
- Leerstand Verkaufseinrichtung
- Leerstand = Flächenpotenzial Brache ohne Gebäudebestand
- Leerstand = Flächenpotenzial Brache mit Gebäudebestand

Potenzial

- Stadtteil-Zentrum
- Aktives Gewerbezentrum
- Nahversorgungsbereich
- U — Universität "Otto von Guericke"
- W — Wissenschaftliches Institut

Allgemeine Zeichen

- Wohnbauten
- Sonstige Bauten ohne Wohnnutzung
- Gewässer
- Bahnanlagen
- Magdeburger Ring
- Kleingärten
- Park, öffentliches Grün, Grünflächen, Begleitgrün



Einzelhandel und Gewerbe
Probleme und Potenziale M 1:15 000







Leer stehende Verkaufseinrichtungen an der Lübecker Straße, Neue Neustadt

Parallel zu bestehenden und neu errichteten Geschäften stehen Verkaufseinrichtungen leer, in der Neuen Neustadt auf relativ engem Raum allein drei Kaufhallen aus DDR-Zeit. Nicht mehr genutzt werden aber auch kleinere Einzelverkaufseinrichtungen, die einst wesentlich zum Charme und Komfort ihrer Siedlung beigetragen haben wie die kleinen Läden der Curie-Siedlung, die baulich in die Wohnzeilen integriert sind. Geprüft werden sollte, inwieweit leer stehende Verkaufseinrichtungen nach- oder zwischengenutzt werden können.

Aktive Gewerbezentren liegen mit Röstfein, SWM und Bördegold vor allem westlich des Alten Handelshafens in der Alten Neustadt sowie in der Neuen Neustadt zwischen Lübecker und Bebertaler Straße und an der Münchenhofstraße.

Jedoch prägen auch weite Brachen und extensiv genutzte Flächen das Bild der Neustadt. Die gewerblichen Bauflächen in Nähe von Gleisen und Schrote bergen besonders viele Brachen mit und ohne Gebäudebestand. Die gewerblichen Flächen zwischen Nachtweide und Wasserkunststraße sowie die Flächen zwischen Mittagstraße, Lübecker Straße und Gröperstraße spielen im städtischen Gesamtzusammenhang eine eher untergeordnete Rolle. Es existieren aber starke gewerbliche „Keimzellen“ wie das Innovations- und Gründerzentrum an der Mittagstraße. Angesichts der Größenordnung der existierenden Brachen scheint es jedoch insgesamt sinnvoll, auch alternative Szenarien zu denen des Wachstums in Betracht zu ziehen.



Brache in Gleisnähe, Neue Neustadt

3.4.2 Soziale Infrastruktur

Schulen

Die Schullandschaft hat sich stark verändert, ausgelöst vor allem durch das Heranwachsen der geburtenschwachen Jahrgänge und die durch Schrumpfungs-, Stadtumbau- und innerstädtische Wanderungsprozesse beeinflusste Schulentwicklungsplanung. Diese Planung schließt die Erarbeitung neuer Einzugsbereiche ein, aber auch die Schulwegsicherung, die Angliederung der zu schließenden an die übernehmenden Schulen, die Prüfung einer möglichen Nachnutzung frei gezogener Gebäude sowie die entsprechende Information der Betroffenen.

In nachfolgender Übersicht sind die Schulstandorte in Alter und Neuer Neustadt aufgeführt, einschließlich der perspektivischen Planung in Bezug auf Bestand, Nachnutzung oder Schließung.
In der Alten Neustadt existiert momentan keine Sekundarschule mehr.

Für die Planung eines mittel- und langfristigen bestandsfähigen Schulnetzes unter Einbeziehung aller Schulformen müssen die verbleibenden Standorte auf unterschiedlichste Faktoren hin untersucht werden (z.B. Schulwege und deren Sicherung, Gebäudesubstanz, Hortversorgung, Haushaltskonsolidierung, Raumkapazität, Nachnutzung etc.). Siedlungs- und Schulwegebeziehungen sollen bei Standortentscheidungen den Vorzug erhalten. Die Schulentwicklungsplanung und das städtebauliche Leitbild sowie die Entwicklung von Stadtumbaukonzepten müssen deshalb unter gegenseitiger Beachtung fortgeschrieben und diskutiert werden. Aus städtebaulicher Sicht zu berücksichtigen sind dabei auch die Nutzung der Schulen zur Stärkung bestimmter Quartierszusammenhänge (z.B. Möglichkeit der Belebung oder auch des Markierens von Schnittstellen zwischen gefestigten und perforierten Stadtstrukturen bei gleichzeitigem Profitieren der Schulen von stärker durchgrünten Bereichen) sowie die Möglichkeit einer Überlagerung von Schul- und Fremdnutzung.

In der Alten Neustadt ist das städtebauliche Umfeld des künftigen W.-v.-Siemens-Gymnasiums im Blick zu behalten. Das unmittelbar benachbarte Quartier an der Stendaler Straße ist baulich zu sichern bzw. seiner Verwahrlosung entgegenzuwirken. Sollte das nicht möglich sein, könnte es auch zu einer qualifizierten Freifläche umgestaltet werden.

Statistischer Bezirk	Name	Standort	Bemerkungen
Alte Neustadt			
043	GS „Im Nordpark“	Am Weinhof 6	Bestand bis mind. 2006
043	SOSA „Makarenkoschule“	Am Weinhof 6	Bestand bis mind. 2006
044	SOSSp „Anne-Frank-Schule“	Moldenstraße 13	Bestand bis mind. 2006
044	Außenstelle BbS I	Peter-Paul-Straße 34	Bestand bis mind. 2006
044	GS „Stendaler Straße“	Stendaler Straße 10	Schließung Ende 2003/2004; neuer Standort für W.-v.-Siemens-Gymnasium
044	Sek. „Walter Rathenau“	Stendaler Straße 10	Schließung Ende 2003/2004; Angliederung an Sek. „G. W. Leibniz“
Neue Neustadt			
062	Sek. „Thomas Müntzer“	Umfassungsstraße 76a	Bestand bis mind. 2006
062	GS „Am Umfassungsweg“	Umfassungsweg 17	Bestand bis mind. 2006
064	GS „Nachtweide“	Nachtweide 68	Schließung; Angliederung an GS „Am Vogelgesang“; Nachnutzung der Gebäude durch Humboldt-Gymnasium
064	Sek. „Fr. A. Diesterweg“	Nachtweide 68	Schließung Ende 2002/2003; Nachnutzung der Gebäude durch Humboldt-Gymnasium
064	Humboldt-Gymnasium	Nachtweide 68 a	Schließung 2007/2008; danach Gebäude zum Abriss vorgeschlagen
064	Norbertusgymnasium	Nachtweide 77	Freier Träger
064	GS „St. Mechthild“	Nachtweide 76	Freier Träger
066	Außenstelle BbS VII	Am Vogelgesang 4	Bestand bis mind. 2006
066	GS „Am Vogelgesang“	Am Vogelgesang 4	Bestand

Bestand Schulen Alte und Neue Neustadt (Stand: Juni 2003)

GS = Grundschule
Sek = Sekundarschule
SOSA = Schule mit Ausgleichsklassen
SOSSp = Sprachheilschule
BbS = Betriebsberufsschule

Kinderbetreuung

Zum Betrachtungszeitpunkt existieren in den Stadtteilen Alte und Neue Neustadt ausreichend Kinderbetreuungsplätze. Die quantitative Kapazität ist nicht voll ausgeschöpft. Das Angebot an öffentlichen Betreuungsplätzen wird durch Kindertagesstätten freier oder kirchlicher Träger ergänzt.

Soziale Einrichtungen

Das vorhandene Netz sozialer Einrichtungen ist in beigefügter Übersicht dargestellt.
In der Alten Neustadt gibt es, abgesehen von den Seniorenheimen, keine speziellen Angebote für ältere Menschen. In Anbetracht der Tatsache, dass die Einwohner im Rentenalter hier deutlich über dem Durchschnitt liegen und es sich um einen überalterten Stadtteil handelt, wäre es gut, potenziell Abhilfe zu schaffen.
Besonders in der Neuen Neustadt herrscht ein Mangel an Jugendfreizeiteinrichtungen. Vor dem Hintergrund schwacher Sozialstrukturen gilt es, dem zu begegnen und beim Um- und Rückbau von Quartieren die Interessen der Jugendlichen besonders zu berücksichtigen. Zudem sollte geprüft werden, ob nicht ausgeschöpfte Kapazitäten in Kindertagesstätten eventuell für die Jugendfreizeitarbeit genutzt werden können. Attraktive Angebote für Jugendliche müssen aber auch in der Alten Neustadt – soll der Stadtteil nicht weiter „altern" – erhalten bleiben und nach Möglichkeit erweitert werden.

Statistischer Bezirk	Name	Standort	Betriebserlaubnis	Auslastung
Alte Neustadt				
044	„Wiesenschlümpfe" *Anmerkung*: Übertragung an Kolping-Bildungswerk Sachsen-Anhalt gGmbh beschlossen	Moldenstraße	64 Plätze KK	59 Plätze KK
044	„Rasselbande" *Anmerkung*: Übertragung an Kolping-Bildungswerk Sachsen-Anhalt gGmbh beschlossen	Moldenstraße	6 Plätze KK + 92 Plätze KG bzw. 104 Plätze KG	57 Plätze KG
Neue Neustadt				
062	„Kinderparadies zur Pappel"	Bebertaler Straße	74 Plätze KK + 24 Plätze KG	55 Plätze KK + 22 Plätze KG
062	„Kinderlachen"	Bebertaler Straße	6 Plätze KK + 150 Plätze KG	4 Plätze KK + 96 Plätze KG
063	„Frohe Zukunft"	Lübecker Straße	53 Plätze KK	43 Plätze KK
064	„Krabbelnest"	Nachtweide	60 Plätze KK	58 Plätze KK
064	„Kindergarten"	Nachtweide	6 Plätze KK + 83 Plätze KG bzw. 95 Plätze KG	88 Plätze KG

Bestand öffentliche Kinderbetreuungsplätze Alte und Neue Neustadt (Stand: Juni 2003, mit aktualisierten Anmerkungen)

KK = Kinderkrippenplatz
KG = Kindergartenplatz (Kindertagesstätte)

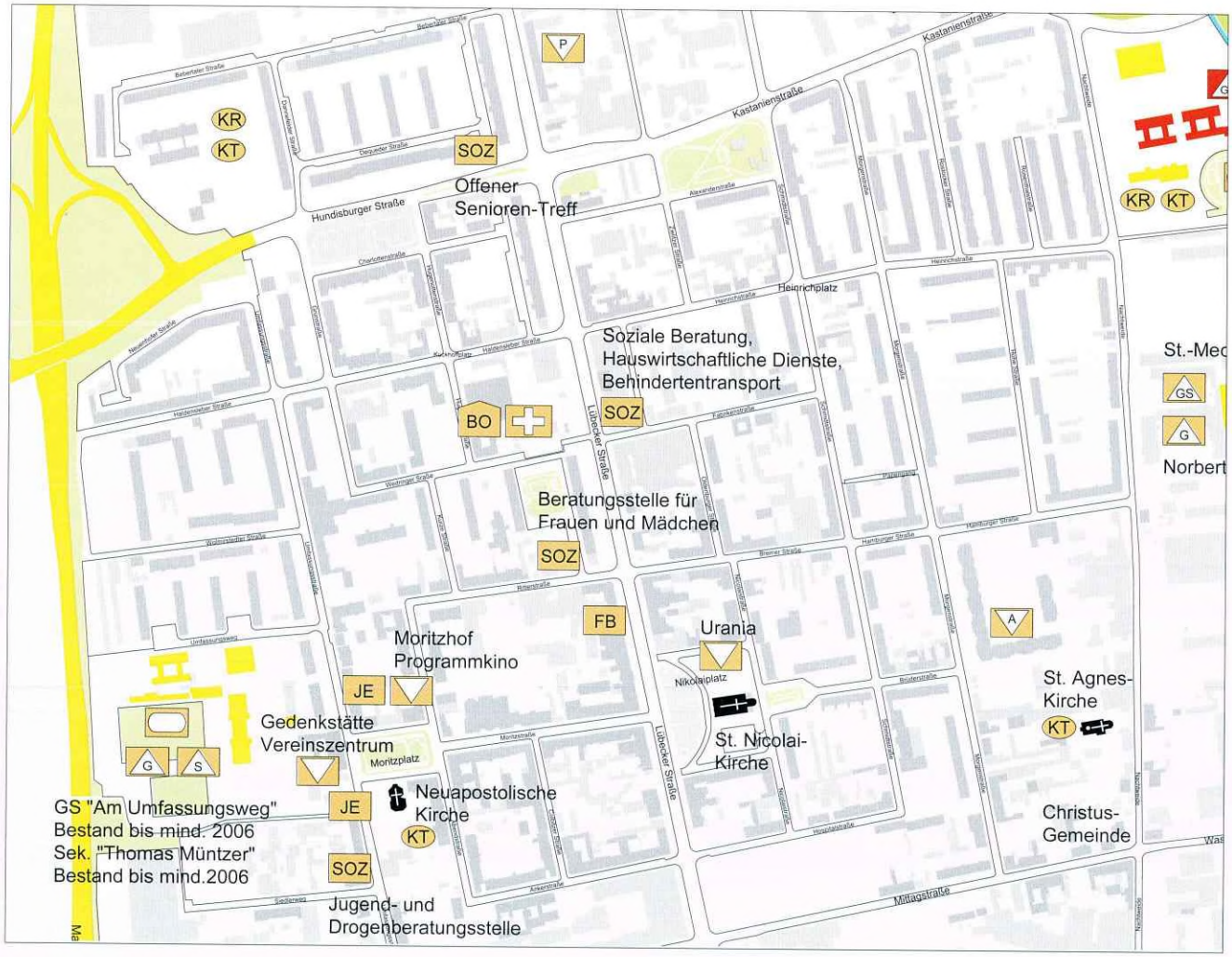
Wichtige „Institutionen" in der Neuen Neustadt:
(links) Sekundarschule „Thomas Müntzer" in der Umfassungsstraße,
(rechts) Jugendzentrum „Knast", das sich in der Nähe befindet.
Hier ein Blick ins Innere.





	Einrichtung	Standort	Träger
Angebote für Jugendliche			
Alte Neustadt			
	KJFE „Sasse“	Peter-Paul-Straße 4	Begegnungsstätte „Kindersonne e.V.“
	KJFE *Anmerkung*: Neuschaffung	Rogätzer Straße 22-30	Stadt
	Begegnungsstätte, Erlebnis- und Wanderzentrum (Jugend-herberge/Jugendgästehaus/Hostel) *Anmerkung*: Dach Ottenbergstr. 6-8 - in Koop. mit Astronomischer Gesellschaft Magdeburg e.V. Errichtung einer Volkssternwarte geplant	Ottenbergstraße 6-8	Begegnungsstätte „Kindersonne e.V.“
Neue Neustadt			
	KJFE	Schöppensteg 16	Evangelisches Jugendamt
	Jugendzentrum „Knast“	Moritzplatz/ Umfassungsstraße	Evangelisches Jugendamt
	Freizeittreff „Max am Moritz“	Moritzplatz/ Ecke Umfassungsstraße	Stiftung evangelische Jugendhilfe St. Johannis
	DROBS - Jugend- und Drogen-beratungsstelle	Umfassungsstraße 82	Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband Sachsen-Anhalt e.V., Sozialwerk Mitte
Angebote für Senioren			
Alte Neustadt			
	Seniorenwohnheim „St.-Adelheid-Haus“	Beethovenstraße 1	Caritasverband für das Bistum Magdeburg e.V.
	Städtische Seniorenwohnanlage u. Pflegeheim	Mozartstraße 6	Eigenbetrieb
Neue Neustadt			
	Seniorenresidenz „Vogelsang“	Morgenstraße 11c-15	Malteser Hilfsdienst Magdeburg
	Pflegestation „Senioreninsel“	Lübecker Straße 90	
	Offener Treff für Senior/innen	Dequeder Str. 31a	Johanniter-Unfallhilfe e.V.
	Offener Treff für Senior/innen	Am Vorhorn 2	Senioren-Schutz-Bund „Graue Panther“ e.V.
	Betreutes Wohnen/ Pflegeheim „Haus Rothenseer Straße“	Rothenseer Straße 60	Volkssolidarität
Einrichtungen des Gesundheitswesens			
Alte Neustadt			
	Ärztehaus	Agnetenstraße	
Neue Neustadt			
	Arztpraxenverbund	Lübecker Straße 32	
Sonstiges			
Alte Neustadt			
	Familienberatungs- und -begegnungsstätte	Schifferstraße 15	Deutscher Familienverband Sachsen-Anhalt e.V.
	Tagesstätte für psychisch Kranke	Dräseckeplatz 1	Magdeburger Stadtmission e.V.
Neue Neustadt			
	Beratungsstelle Schwangerschaftskonfliktberatung Erziehungs- und Familienberatung	Lübecker Straße 24	ProFamilia Landesverband Sachsen-Anhalt e.V.
	Beratungsstelle für Frauen und Mädchen	Ritterstraße 1	Wildwasser Magdeburg e.V. Verein gegen sexuelle Gewalt an Mädchen und Frauen
	Werkstatt für behinderte Menschen	Zielitzer Straße 18	Magdeburger Gemeinschaftswerk gGmbH
	Soziale Beratung, hauswirtschaftliche Dienste, Behindertentransport	Lübecker Straße 105	Verband der Behinderten der Landeshauptstadt Magdeburg e.V.
	Hilfswerk für Kirche und Gesellschaft	Ottenbergstraße 15	Subsidiaris e.V. (Gemeinschaft der Praemonstratenser)

Bestand soziale Einrichtungen Alte und Neue Neustadt
(Stand: Juni 2003, mit aktualisierten Anmerkungen)



Ausschnitt Soziale Infrastruktur
Probleme und Potenziale M 1:7 500

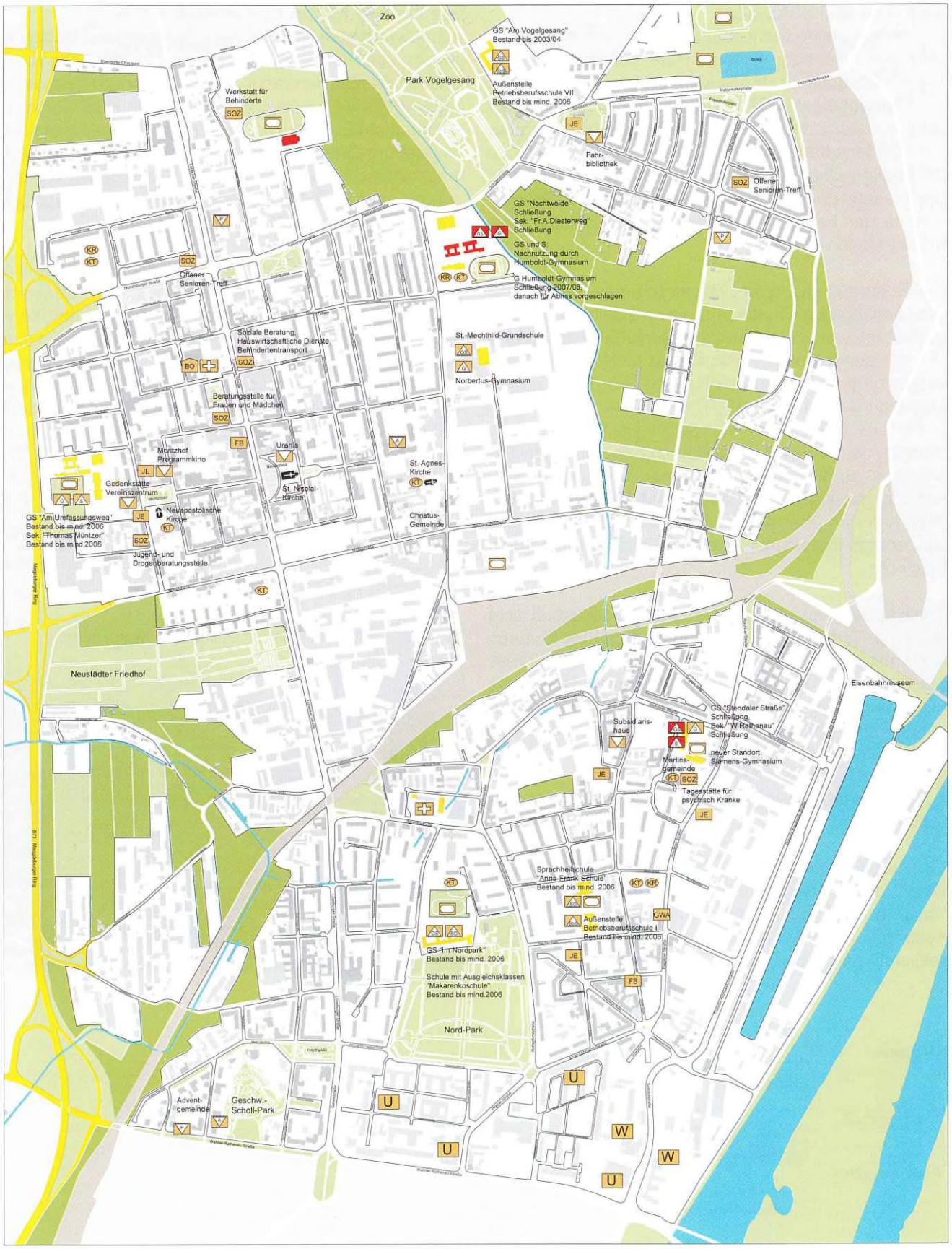
GS Grundschule
S Sekundarschule
G Gymnasium
SO Sonderschule
BbS Betriebsberufs-schule
Sporthalle / -einrichtung
KT Kindertagesstätte
KR Kinderkrippe
FB Familien-begegnungsstätte
JE Jugendfreizeit-einrichtung
GWA Gemeinwesenarbeit

SOZ Sonstige soziale Einrichtungen
Kulturelle Einrichtungen
A Altenheim
P Pflegeheim
BO Bürgerbüro
Ärztehaus
U Universität "Otto von Guericke"
W Wissenschaftliches Institut

Bestand und Planung
Langfristige gesicherte Standorte
Im Bestand gefährdet

Symbolzusatz
Potenzial
Problem

Allgemeine Zeichen
Wohnbauten
Sonstige Bauten ohne Wohnnutzung
Gewässer
Bahnanlagen
Magdeburger Ring
Kleingärten
Park, öffentliches Grün, Grünflächen, Begleitgrün



Soziale Infrastruktur
Probleme und Potenziale M 1:15 000

Kulturelle Einrichtungen

Zu den kulturellen Einrichtungen sind in der Alten Neustadt das Eisenbahnmuseum Handelshafen sowie im Universitätsgelände der Studentenclub „Baracke" und das Campustheater C7 zu zählen, in der Neuen Neustadt in erster Linie Moritzhof und Programmkino, aber auch Gedenkstätte und Vereinszentrum am Moritzplatz (ehemalige Untersuchungshaftanstalt des MfS), das Vereinshaus der Urania am Nicolaiplatz sowie der Haltepunkt der Fahrbibliothek an der Curiestraße/Ecke Robert-Mayer-Straße.

Das Kulturamt engagiert sich vorrangig für die Nutzung des Moritzhofes als Kulturzentrum im Stadtteil. Seit 1996 nutzten mit seiner Unterstützung verschiedene Vereine Hof, Scheune, Stall und Vorderhaus für Konzerte, Filmvorführungen oder Ausstellungen, so die AG Jazz Magdeburg e.V. oder der ARTist! e.V.
Bisher beschränkte sich die Nutzung auf die Sommermonate, da die Gebäude erst nach den geplanten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen für eine Winternutzung geeignet sein werden. Der Moritzhof soll künftig dauerhaft und über die Grenzen des Stadtteils hinaus als Zentrum für kulturelle Begegnungen und Aktivitäten fungieren.

Somit ist die kulturelle Ausstattung in der Neustadt nicht zu üppig. Temporäre Zwischennutzungen mit kulturellen Inhalten sind eine denkbare Möglichkeit, kulturelle Strukturen eher unaufwändig zu verbessern. Durch eine Förderung der Kommunikation zwischen den verschiedenen Akteuren könnte die soziale und kulturelle Infrastruktur im Ganzen aufgewertet werden. Denkbar ist hier die gemeinsame Nutzung von Räumen oder der Zusammenschluss von Interessengruppen zum gegenseitigen Vorteil.

Ein positives Beispiel dafür ist die geplante Errichtung einer Volkssternwarte in der Alten Neustadt auf dem Dach der Begegnungsstätte „Kindersonne e.V." durch Kooperation des Vereins mit der Astronomischen Gesellschaft Magdeburg e.V.

Soziale und kulturelle Aktivitäten

In beiden Stadtteilen existieren Bürgerbüros. Es agiert jeweils eine AG Gemeinwesenarbeit. In der Alten Neustadt ist das Bürgerbüro in der Rogätzer Straße gleichzeitig URBAN 21-Büro. Dort betreibt die KGE Kommunalgrund als Entwicklungsträger der Landeshauptstadt Magdeburg Quartiersmanagement. Im selben Stadtteil erscheint auch A.N.Zeiger, ein Stadtteilmagazin, herausgegeben von der AG Gemeinwesenarbeit Alte Neustadt unter Redaktion der KGE Kommunalgrund.

Zu weiteren sozialen und kulturellen Aktivitäten zählen in beiden Stadtteilen die Tradition eines Erzählcafés sowie die Tätigkeit von Vereinen. Wie bereits erwähnt, können Zwischennutzungen beträchtlich zur Belebung des Stadtteils beitragen. Ein Beispiel dafür, dass die temporäre Bespielung von Flächen bereits passiert, waren die Osterfeuer 2004 und 2005 auf dem künftigen Feuerwehrgelände Peter-Paul-Straße/Ecke Theodor-Kozlowski-Straße in der Alten Neustadt.

St. Agnes-Kirche, Blick von der Nachtweide, Neue Neustadt



Kirchen

	Einrichtung	Standort	Religion
Alte Neustadt			
	Adventgemeinde	Beethovenstraße 8c	Evangelisch-freikirchlich
	Martinsgemeinde	Salzwedeler Straße 18	Evangelisch
Neue Neustadt			
	St. Nicolai-Kirche	Nicolaiplatz	Evangelisch
	Christus-Gemeinde (Baptisten)	Mittagstraße 32a	Evangelisch-freikirchlich
	St. Agnes-Kirche	Nachtweide 90	Katholisch
	Neuapostolische Kirche	Moritzplatz 5	Neuapostolisch

3.4.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Neustadt ist im Allgemeinen sehr gut. Gleichzeitig wirken künstliche Zäsuren wie Gleise, Magdeburger Ring und Straßen als Barrieren.

ÖPNV
Die Zielstellung des Magdeburger ÖPNV-Konzeptes ist es, die Position des Öffentlichen Personennahverkehrs als attraktive Alternative gegenüber dem motorisierten Individualverkehr zu verbessern. Der städtische Plan „ÖPNV-Erschließung im Stadtgebiet im Jahr 2000" weist die Neustadt als Gebiet mit hoher Nutzungsdichte und die westlichen Teile der Alten Neustadt als Kerngebiet aus. Die Zuteilung zu diesen Kategorien ergibt sich aus Siedlungsstruktur und Nutzungsdichte.

Die Straßenbahn ist mit rund 80% der beförderten Personen Hauptträger des ÖPNV. Sie verkehrt in Alter und Neuer Neustadt mit vier Linien (1, 8, 9, 10) entlang der Lüneburger/Lübecker Straße, wobei die Linie 10 auf der Kastanienstraße Richtung Barleber See und die Linie 1 auf der Ebendorfer Chaussee Richtung Lerchenwuhne abbiegt. Eine weitere Linie, die Nr. 2, bedient zudem die Alte Neustadt bis zur Endhaltestelle Lostauer Straße. Schließlich tangiert die Linie Nr. 5 Richtung Messegelände/Elbauenpark die Alte Neustadt an ihrer südlichen Grenze und somit zugleich an der Verbindung zur Innenstadt.

Übersicht Straßenbahnlinien
Alte und Neue Neustadt (Stand: Oktober 2004)

1 Sudenburg – Westring – Damaschkeplatz – Lerchenwuhne
2 Westerhüsen – Hasselbachplatz – Alte Neustadt
5 Olvenstedt – Europaring – Messegelände (–Herrenkrug)
8 Buckau – Hasselbachplatz – Hauptbahnhof – Neustädter See
(Sa+So nur Hauptbahnhof – Neustädter See)
9 Leipziger Chaussee – Hasselbachplatz – Neustädter See
10 Sudenburg – Hasselbachplatz – Barleber See

Der Takt ist im Allgemeinen 10 Minuten in der Hauptverkehrszeit, in der Schwachverkehrszeit 20 Minuten bzw. dem Bedarf entsprechend angepasst. Die durchschnittliche Beförderungs-geschwindigkeit beträgt 19 km/h, in der Schwachverkehrszeit 21 km/h, im Vergleich dazu kommt der motorisierte Individualverkehr in der Stadt mit etwa 29 km/h vorwärts. Als Nachtlinie der Straßenbahn verkehrt die Linie 94 (Olvenstedt – Damaschkeplatz – Neustädter See – Barleber See) über Lüneburger/Lübecker Straße.

Ebenfalls als Nachtlinie fährt die 93 (Reform – Leipziger Chaussee – Damaschkeplatz – Alte Neustadt – Neustädter Feld – Kannenstieg).

Die Buslinien haben prinzipiell die Aufgabe, die Stadtrandbereiche zu erschließen sowie als Zubringer zur Straßenbahn zu fungieren. Tangential verbinden sie die Achsen. In Alter und Neuer Neustadt verkehren drei Linien, wobei zwei davon (Linie 71 und 73) das Gebiet lediglich streifen.

Übersicht Buslinien
Alte und Neue Neustadt (Stand: Oktober 2004)

69 Bf. Neustadt – Neustädter Feld - Kannenstieg
71 Kastanienstraße – Florapark – Olvenstedt (– Großer Silberberg)
73 Harsdorfer Platz - Jakobstraße

Die Taktzeiten liegen zwischen 10 und 20 Minuten, zu bestimmten Zeiten auch höher, was dem Bedarf und der Wirtschaftlichkeit geschuldet ist. Die durchschnittliche Beförderungsgeschwindigkeit beträgt hier in der Hauptverkehrszeit 21,6 km/h.[24, 25]

Zudem befinden sich am Bahnhof Neustadt ein Busbahnhof für den Regionalbusverkehr (mit insgesamt vier Stellplätzen für Regionalverkehr und Stadtlinie) sowie eine Haltestelle für S-Bahnlinie/Regionalbahnlinie (RB)/ Regional-Expresslinie (RE).
Die Regionalbuslinien werden von Verkehrsunternehmen in den Landkreisen, der Schienenpersonennahverkehr (SPNV) wird durch die DB Regio durchgeführt. Auftraggeber (Besteller und Finanzierer) ist das Land, und in dessen Auftrag die NASA GmbH (Nahverkehrsservice-Sachsen-Anhalt).

Von besonderer Bedeutung als Verknüpfungspunkte des innerstädtischen Verkehrs sind im Bearbeitungsgebiet die Haltepunkte Kastanienstraße/Lübecker Straße, Bahnhof Neustadt und Universitätsplatz am Rand der Alten Neustadt, aber auch die Haltestelle Mittagstraße/ Lübecker Straße, da dort jeweils zwischen mehreren Linien und Verkehrsträgern umgestiegen werden kann.

Am Bahnhof Neustadt sind sämtliche Verkehrsträger miteinander verknüpft. In der Analyse zum ÖPNV-Konzept der Landeshauptstadt Magdeburg sind für diesen Standort jedoch die langen Übergangswege zwischen SPNV und innerstädtischem ÖPNV als nachteilig vermerkt.

Die Verknüpfungspunkte des innerstädtischen Verkehrs wirken meist gleichzeitig als Stadtteilein- und -übergänge. Allerdings sind sie nicht immer deutlich genug und gestalterisch befriedigend ausgeprägt.

Im ÖPNV-Konzept wird explizit darauf hingewiesen, dass beim Stadtumbau das Potenzial einer guten ÖPNV-Erschließung zu beachten ist.

Im Folgenden werden diejenigen Maßnahmen zur Entwicklung des ÖPNV in der Landeshauptstadt erwähnt, welche die Neustadt betreffen.

Zur Entwicklung des ÖPNV-Streckennetzes:
Durch die Realisierung der zweiten Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn in Magdeburg westlich der Neustadt wird die ÖPNV-Nachfrage auf der Lüneburger/ Lübecker Straße sinken.

Zur Verbesserung der Gebietserschließung:
Die Nachfrageentwicklung ist stark abhängig von der Revitalisierung des Gebietes Alter Handelshafen. Nach der Verwirklichung der zweiten Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn könnte die Buslinie 69 anstatt zum Bahnhof Neustadt ab der Mittagstraße über Wasserkunststraße – Rothenseer Straße – Rogätzer Straße zum Askanischen Platz geführt werden, wobei viermal eine Verknüpfung mit der Straßenbahn realisiert würde. Bei entsprechender Entwicklung der Nachfrage und in Verbindung mit der neuen Nord-Süd-Straßenbahnverbindung könnte diese Maßnahme mittelfristig umgesetzt werden.

Für eine weitere Bedienung durch konventionellen Buslinienverkehr besteht in der Neuen Neustadt zuwenig Nachfrage. Deshalb soll als alternative Form potenziell das Anruf-Sammeltaxi als Zubringer zur Straßenbahn genutzt werden.

Für das Gewerbegebiet Münchenhofstraße wird mit der Realisierung der zweiten Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn die Anbindung an den ÖPNV verbessert, so dass keine zusätzliche Erschließung erforderlich ist.





(oben) Straßenbahn in der Lübecker Straße,
(unten) Bushaltestelle am Bahnhof Neustadt

Buslinien / Haltestellen

- Bestand Stadtlinie
- Planung Stadt: Notwendige Ergänzungen
- Einzugsradien 400m
- Alternative Bedienformen
- Bestand Regionallinie

S-Bahnlinie / Haltestellen

- Bestand S-Bahnlinie / Haltestellen

Straßenbahn / Haltestellen

- Bestand
- Einzugsradien 400m
- Quartiere außerhalb der ÖPNV- Einzugsbereiche
- Handlungsbedarf
- Wichtiger Verknüpfungspunkt des innerstädtischen Verkehrs

Allgemeine Zeichen

- Gewässer
- Bahnanlagen
- Magdeburger Ring
- Kleingärten
- Park, öffentliches Grün, Grünflächen, Begleitgrün



Öffentlicher Personennahverkehr
Probleme und Potenziale M 1:15 000

Zu den Zugangs- und Umsteigestellen und Verknüpfungen mit dem regionalen Verkehr:
Am Bahnhof Neustadt soll über das Aufstellen von Fahrradständern Bike and Ride (B&R) stark gemacht werden.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung und dem Umbau der Eisenbahnbrücke soll der Haltepunkt Neustadt verändert werden. Die langfristig geplante Maßnahme umfasst die Herstellung eines zweiten und direkten Zugangs von der Lübecker Straße, der die Wege zur Straßenbahnhaltestelle verkürzen und die Erreichbarkeit des Umfeldes verbessern würde.

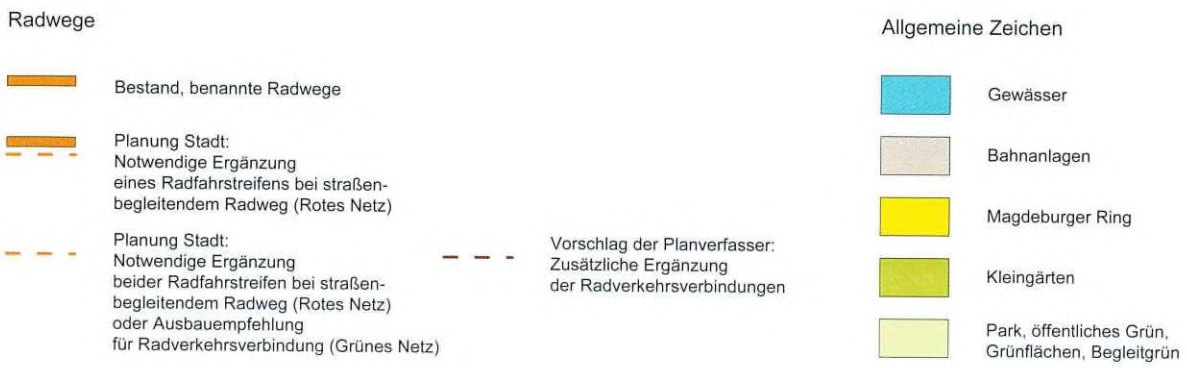
Geprüft werden soll kurzfristig, ob der Halt der Regionalbuslinien OK 605 und OK 617 von der Bebertaler Straße zur Zentralhaltestelle Kastanienstraße/Lübecker Straße verlegt werden kann, wo eine Verknüpfung mit vier Bahn- und zwei Buslinien der Stadt erfolgen könnte. Als Problem stellt sich die starke Belastung der Haltestelle dar.

Am Universitätsplatz an der südlichen Grenze der Alten Neustadt soll mit dessen Umbau ein zusätzlicher Halt für die Regionalbusse verwirklicht werden, der ebenfalls günstige Verknüpfungen mit dem städtischen ÖPNV schafft.[24]

Im Allgemeinen ist die Erschließung der Neustadt durch den ÖPNV sehr gut. Für die momentan durch ihn „benachteiligten" Gebiete besteht zumeist (noch) zuwenig Nachfrage. Für sämtliche Teilbereiche der Neustadt, die von den Einzugsbereichen der öffentlichen Verkehrsmittel nicht erfasst werden, bestehen Konzepte, die deren Erreichbarkeit gewährleisten oder verbessern sollen. Insbesondere ist der wichtige Impulsraum Hafen noch unzureichend an den ÖPNV angebunden.

Während sich die Anbindung des Gebietes Münchenhofstraße durch die zweite Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn und die Versorgung des Gebietes östlich der Rothenseer Straße durch alternative Bedienformen verbessern soll, wäre sowohl für das Gebiet Alter Handelshafen als auch für die Entwicklung des Gewerbegebietes Nachtweide (z.B. im Hinblick auf Zwischennutzungen) aus städtebaulicher Sicht die anvisierte Verlagerung bzw. Erweiterung der Streckenführung der Buslinie 69 sehr wichtig. Ein weiterer Effekt wäre zudem die verbesserte Erreichbarkeit des W.-v.-Siemens-Gymnasiums. Ob eine weitere (dann zusätzliche) Bedienung des Haltepunktes Bahnhof Neustadt als dem wichtigen Verknüpfungspunkt sämtlicher Verkehrsträger realisiert werden kann, sollte geprüft werden.

Radverkehr
Das geplante Radwegenetz entsprechend der Radverkehrskonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg 2003 stützt sich auf ein Netz der Hauptradwege, das in zwei Kategorien unterschieden wird. So weist das grüne Netz die Hauptradverkehrsverbindungen außerhalb der Hauptnetzstraßen im Grünbereich oder über verkehrsarme Straßen aus. Es bedarf einer durchgängigen Wegweisung, da hier Orientierungsprobleme herrschen und eine KfZ-Wegweisung nicht vorhanden ist. Das rote Netz dagegen kennzeichnet die Hauptradverkehrsverbindungen an den Hauptnetzstraßen des KfZ-Verkehrs. Es entspricht im Wesentlichen den historisch gewachsenen achsialen und tangentialen Straßenverbindungen, an denen zumeist Radwege bereits vorhanden oder geplant sind. Diese Wege sind häufig die kürzesten Verbindungen zwischen den Stadtteilen. Radfahrer können sich hier weitestgehend an der KfZ-Wegweisung orientieren. Wichtig ist eine punktuelle Wegweisung vom roten zu den Anschlüssen des grünen Netzes.
Besondere Velotrassen im Stadtgebiet sind zur Förderung des Radfahrens als touristische Radwanderwege gesondert bezeichnet und gekennzeichnet. Im Bereich Neustadt sind das der Neustädter Radweg, der Schroteradweg und der Westelbische Radweg, allesamt Bestandteile des grünen Netzes. Auf Teilstrecken bedürfen sie noch des Ausbaus.[26]





Radverkehr
Probleme und Potenziale M 1:15 000

Der Ausbau der geplanten Strecken ist wichtig und weiter voranzutreiben. Im Zuge der Erarbeitung eines Leitbildes für beide Stadtteile sowie von Teilszenarien für bestimmte, problembehaftete Bereiche werden weitere Fuß-/Radwege zur Belebung bzw. zum Aufschluss bestimmter Gebiete vorgeschlagen. So könnten beispielsweise Wege entlang der Bahnlinie die Barriere zwischen Alter und Neuer Neustadt ein Stück weit überwinden. Zudem könnten Wege potenzielle Zwischennutzungen auf Brachen befördern oder das Gelände an Elbe und Hafen besser erschließen.

Ruhender Verkehr

Ende 2004 kamen auf 100 Magdeburger Einwohner mit Hauptwohnsitz etwa 45 PKW. Für die Einwohnerzahl von 9.050 in der Alten Neustadt ergäbe das eine durchschnittliche PKW-Anzahl von 4.072, für die Einwohnerzahl von 13.572 in der Neuen Neustadt eine durchschnittliche PKW-Anzahl von 6.107.

In der Alten Neustadt werden Zählungen des Büros zufolge etwa 45 Prozent der erforderlichen Stellplätze durch öffentliche und private Stellplatzareale abgedeckt, in der Neuen Neustadt sind es etwa 51 Prozent. Hinzu kommen zahlreiche straßenbegleitende Parkplätze und Garagen sowie einzelne, zu Einfamilienhäusern zugehörige Stellflächen. Insgesamt konnte kein praktischer, tatsächlicher Parkdruck festgestellt werden. Da aufgrund der sehr unterschiedlichen Gebietsstrukturen (Leerstand, Bebauungsform) auch sehr unterschiedlicher Parkplatzbedarf besteht, wird vorgeschlagen, bei der Betrachtung von konkreten Bearbeitungsbereichen eine genaue Untersuchung der jeweiligen Situation vorzunehmen.







(oben) Hauptradverkehrsverbindung an der Lübecker Straße, (mittig) Parken an der Bebertaler Straße, Neue Neustadt, (unten) Parken zwischen Hundisburger Straße und Charlottenstraße, Neue Neustadt

Motorisierter Individualverkehr

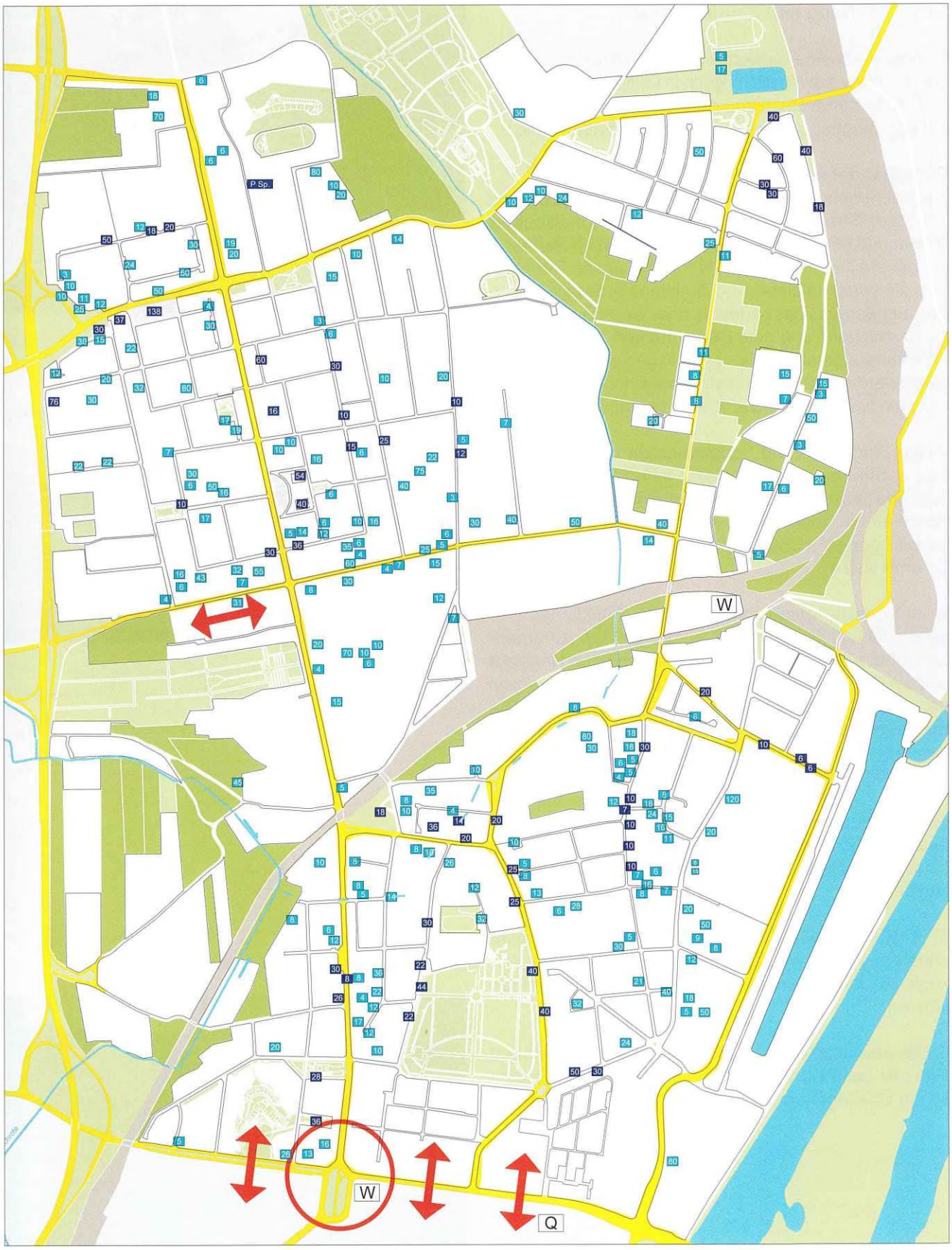
- Hauptverkehrserschließung
- W – Unklare Wegführung
- Q – Querungshilfe erforderlich
- Verkehrsproblem Querungsproblem, Staugefahr
- Handlungsbedarf

Parkflächen Bestand

- 10 – Öffentlich - Anzahl Parkplätze
- 10 – Privat / quartiersbezogen - Anzahl Parkplätze

Allgemeine Zeichen

- Gewässer
- Bahnanlagen
- Kleingärten
- Park, öffentliches Grün, Grünflächen, Begleitgrün



Individualverkehr
Probleme und Potenziale M 1:15 000

3.4.4 Wertung und Empfehlungen

Folgende Aspekte hinsichtlich Infrastruktur sollen vordringlich bzw. soweit als möglich in Leitidee, Handlungs- und Maßnahmevorschläge einbezogen sowie in Bezug auf den Stadtteil beachtet und berücksichtigt werden:

Einzelhandel und Gewerbe

1. Bestimmend im Gebiet sind das Stadtteilzentrum Lübecker Straße zwischen Kastanien-/Hundisburger Straße und Mittagstraße sowie jeweils zwei Nahversorgungsbereiche in Alter und Neuer Neustadt. Sie müssen als wirtschaftliche und funktionale Stabilisatoren gestärkt werden. Das bedeutet, dass eine vielfältige Nutzungsmischung und gute Erreichbarkeit, aber auch ein attraktives städtebauliches Umfeld gesichert und unterstützt werden muss. Einkaufen soll Erlebnis bieten sowie zum Knüpfen sozialer Kontakte beitragen.

2. Die Siedlungs- und Verkehrsachse Lüneburger/Lübecker Straße wirkt nur in Teilen lebendig. Für die Teilbereiche außerhalb der konzentrierten Einkaufsfunktionen ist ein gesondertes Konzept vonnöten, das die jeweils speziellen Charaktere von Teilbereichen der Straße untersucht.

3. Im Bereich Agnetenstraße sind die Funktionen Einzelhandel und Gastronomie zu stärken bzw. zu ergänzen. Über eine Belebung der nördlichen Alten Neustadt soll der Problemkonzentration in diesem Bereich sowie der speziellen Altersstruktur begegnet werden. Die Konzeptfindung soll auf der Fläche ansetzen, die mit dem Abbruch des Hochhauses an der Agnetenstraße frei wird, und mit einem Workshop beginnen.

4. Im Gebiet um den Wittenberger Platz und im erweiterten Bereich um den Alten Handelshafen ist die Kombination Freizeitnutzungen/gastronomische Nutzungen zu stärken.

5. Im Rahmen von Stadtumbaukonzepten sollte unter anderem geprüft werden, inwieweit leer stehende Verkaufseinrichtungen nach- oder zwischengenutzt werden können.

6. Das gewaltige Ausmaß an gewerblichen Brachen und extensiv genutzten Bauflächen verlangt nach strategischen Überlegungen in größerem Zusammenhang.





(oben) Stadtteilzentrum Lübecker Straße, Neue Neustadt,
(unten) Nahversorgungsbereich Rogätzer Straße, Alte Neustadt

(unten) Humboldt-Gymnasium Nachtweide, Neue Neustadt



Soziale Infrastruktur

1. Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind wichtige soziale und kulturelle Stabilisatoren, die – unberührt von ästhetischen Gesichtspunkten – ebenfalls stark identitätsbildend im Stadtteil wirken. Sie sind nach Möglichkeit zu schützen, zu entwickeln und zur Stärkung der Quartierszusammenhänge zu nutzen.

2. In der Alten Neustadt ist das Augenmerk verstärkt auf Angebote für ältere Mitbürger, in beiden Stadtteilen, insbesondere aber der Neuen Neustadt auf Angebote für Jugendliche zu richten.

3. In der Alten Neustadt ist besonderes Augenmerk auf das städtebauliche Umfeld des künftigen W.-v.-Siemens-Gymnasiums zu richten. Das benachbarte Quartier an der Stendaler Straße sollte perspektivisch baulich gesichert oder, falls das nicht möglich ist, zu einer qualifizierten Freifläche umgestaltet werden.

4. Geprüft werden soll, ob freie Kapazitäten in Kindertagesstätten potenziell für Jugendfreizeitarbeit genutzt werden können.

5. Unterstützt und gefördert werden sollten temporäre Zwischennutzungen von Flächen und Gebäuden, die die soziale und kulturelle Infrastruktur mit vergleichsweise geringen Mitteln verbessern.

6. Kommunikation zwischen den verschiedenen Akteuren kann zur Ideenfindung sowie zur Bündelung von Mittel und Kräften und somit ebenfalls zur Aufwertung der Infrastruktur führen.

7. Soziale und kulturelle Aktivitäten im Stadtteil müssen als potenzielle Beförderer eines „Stadtumbaus von unten“ unterstützt werden.

Verkehr

1. Die verkehrliche Erschließung der Neustadt ist im Allgemeinen sehr gut. Gleichzeitig wirken künstliche Zäsuren wie Gleise, Magdeburger Ring und Straßen als Barrieren.

2. ÖPNV und Radverkehr sind besonders zu stärken. Für diejenigen Teilbereiche der Neustadt, die von den Einzugsbereichen des ÖPNV nicht erfasst werden, bestehen Konzepte für eine verbesserte Erreichbarkeit. Momentan ist vor allem der wichtige Impulsraum Hafen unzureichend an den ÖPNV angebunden.

3. Die Verlagerung/Erweiterung der Buslinie 69 ist potenziell wichtig für die Entwicklung des Gebietes Alter Handelshafen, des Gewerbegebietes Nachtweide sowie für die Erreichbarkeit der Schule an der Stendaler Straße.

4. Die Verknüpfungspunkte des innerstädtischen Verkehrs wirken meist gleichzeitig als Stadtteilein- und -übergänge, die allerdings nicht immer deutlich genug und gestalterisch befriedigend ausgeprägt sind. Gestalterische Priorität soll auf den Bereich um den Bahnhof Neustadt gelegt werden, wo sämtliche Verkehrsträger miteinander verknüpft sind und im Zusammenhang mit Erweiterung und Umbau der Eisenbahnbrücke langfristig der Haltepunkt verändert werden soll.

5. Der Ausbau des Radwegenetzes ist entsprechend den bereits vorhandenen Planungen voranzutreiben. Zusätzlich soll in Teilbereichen der Neustadt die Führung ergänzender Fuß-/Radwege untersucht werden, um bestimmte Gebiete vor dem weiteren Verfall zu bewahren, sie zu beleben bzw. für eine künftige Nutzung „aufzuschließen“. Das könnten beispielsweise Wege sein, die die Zäsur der Bahnlinie begleiten und auf die Weise versuchen, die Barriere zwischen Alter und Neuer Neustadt zu mildern. Potenzielle Wege wären außerdem eine Möglichkeit, Zwischennutzungen auf brachem Gelände zu befördern. Schließlich könnten Wege auch Hafengelände und Elbe besser erschließen.

(links) Bahnhof Neustadt, Blick von den Gleisen,
(rechts) Hauptverkehrszeit an der Lübecker Straße/Mittagstraße





3.5 Wohnungsbaustruktur

3.5.1 Wohnungsleerstand

Im Erfassungs- und Begehungszeitraum Mitte 2002 standen in der Gesamtstadt etwa 24 Prozent des erfassten Wohnungsbestandes an Geschosswohnungen der Magdeburger Genossenschaften, Wobau und privaten Eigentümer leer.
Der entsprechende Leerstand in der Alten Neustadt betrug sogar fast 28 Prozent, in der Neuen Neustadt reichlich 25 Prozent, das heißt er lag etwa 4 bzw. 1 Prozent höher als im Durchschnitt.

In den zurückliegenden zwei Jahren hatte sich der Leerstand damit in der Alten Neustadt um reichlich 3,5 Prozent, in der Neuen Neustadt um reichlich 6 Prozent erhöht. Das bedeutet, dass in der Neustadt insgesamt mindestens jede vierte Wohnung leer steht.

Insgesamt macht der Anteil der Wohnungen in der Neustadt ungefähr 13 Prozent des erfassten gesamtstädtischen Bestandes an Geschosswohnungen aus. Die Neue Neustadt steht dabei mit dem Umfang ihres Bestandes an fünfter Stelle. Der Leerstand in beiden Stadtteilen beträgt reichlich 14 Prozent des erfassten Gesamtleerstandes der Stadt.

	Wohnungsbestand		**Leerstand**	
	Wohnungen	**Anteil Wohnungsbestand in %**	**Wohnungen**	**Anteil Leerstand in %**
Alte Neustadt*	6.416	100,00	1.767	27,54
Neue Neustadt*	10.466	100,00	2.642	25,24
1) Stadt gesamt* Wobau/Genossenschaft/ Privat/Größere Private (Geschosswohnungen)	131.615	100,00	31.163	23,68

Wohnungsbestand und Leerstand Alte und Neue Neustadt im Vergleich zur Gesamtstadt (Stand: Dezember 2001)

	Wohnungsbestand		**Leerstand, prozentualer Bezug zur Gesamtstadt**	
	Wohnungen	**Anteil am Gesamtwohnungsbestand in %**	**Wohnungen**	**Anteil am Gesamtleerstand in %**
Alte Neustadt*	6.416	4,87	1.767	5,67
Neue Neustadt*	10.466	7,95	2.642	8,48
1) Stadt gesamt* Wobau/Genossenschaft/ Privat/Größere Private (Geschosswohnungen)	131.615	100,00	31.163	100,00
2) Stadt gesamt**	148.088			

Wohnungsbestand und Leerstand
Alte und Neue Neustadt im prozentualen Bezug zur Gesamtstadt
(Stand: Dezember 2001)

* *Datenerfassung von Wobau/Genossenschaft/Privat/Größeren Privaten.*
Während in Alter und Neuer Neustadt auch private Wohnungsbestände erfasst sind, trifft das nicht auf alle Stadtteile zu. Die vorliegende Gesamtsumme spiegelt nur den Bestand an Geschosswohnungen wider, der durch die Angaben der genannten Eigentümer sowie durch zusätzliche Erhebungen in ausgewählten Stadtteilen erfasst wurde. Dieser Bestand stellt etwa 89% des gesamten Wohnungsmarktes dar und ist Grundlage für die weitere Analyse.[27]

** *Die Datenerfassung beinhaltet sämtliche Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime). Sie erfolgt durch Fortschreibung des Wohnungsbestandes auf Basis der Erhebungsbögen für die Bautätigkeitsstatistik.*[28]