

Den überwiegenden Anteil der leer stehenden Wohnungen nehmen jeweils die unsanierten Wohnungen ein, in der Neuen Neustadt kommt ein beträchtlicher Anteil teilsanierter Wohnungen dazu. Doch auch vollsanierte Einheiten stehen leer, in der Alten Neustadt beträgt ihre Summe immerhin ein reichliches Fünftel des Leerstands, in der Neuen Neustadt knapp 18 Prozent.

In der Alten Neustadt sind außerdem fast drei Viertel aller leer stehenden Wohnungen vor 1950 erbaut, in der Neuen Neustadt sind es knapp 60 Prozent.

Zum negativen wirtschaftlichen Aspekt birgt der Leerstand unter anderem auch das Problem schwierig realisierbarer Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit (soziale Randgruppen und spielende Kinder in leeren Objekten, Durchsetzen der Straßenreinigungssatzung etc.), das im Übrigen natürlich nicht nur in Wohnbauten, sondern vor allem auch auf leer stehenden Werks-, Fabrik- und Industriegeländen und in den zugehörigen Gebäuden besteht.

In beiden Stadtteilen befinden sich fast 50 Prozent des Wohnungsleerstands im Eigentum der Wobau. Der diesbezügliche Anteil der Genossenschaften ist gering, – in der Alten Neustadt ist er zu vernachlässigen, in der Neuen Neustadt liegt er bei knapp 12 Prozent.

Auf den Problem- und Potenzialplänen ist zunächst der Leerstand der Gebäude detailliert in den stadtinternen üblichen sieben Kategorien kartiert. Darüber hinaus umfassen die Pläne jedoch eine Bewertung der Quartiere. Diese ist in drei Kategorien unterteilt, die sich auf die Konzentration des Gebäudeleerstands beziehen. Bereiche, zu denen vorwiegend Gebäude mit sehr niedrigem (< 5 %) bis niedrigem Leerstand (5-15 %) gehören, bilden die Gebietskategorie „Leerstand bis 15 %“. Bereiche mit einem vorwiegenden Anteil an Gebäuden mit durchschnittlichem (16-25 %) bis überdurchschnittlichem Leerstand (26-50 %) zählen zur Gebietskategorie „Leerstand von 16-50 %“. Schließlich werden Bereiche mit überwiegend Gebäuden mit hohem (51-75 %), sehr

hohem (>75 %) oder komplettem Leerstand (100 %) zur Gebietskategorie „Leerstand über 50 %“ zusammengefasst.

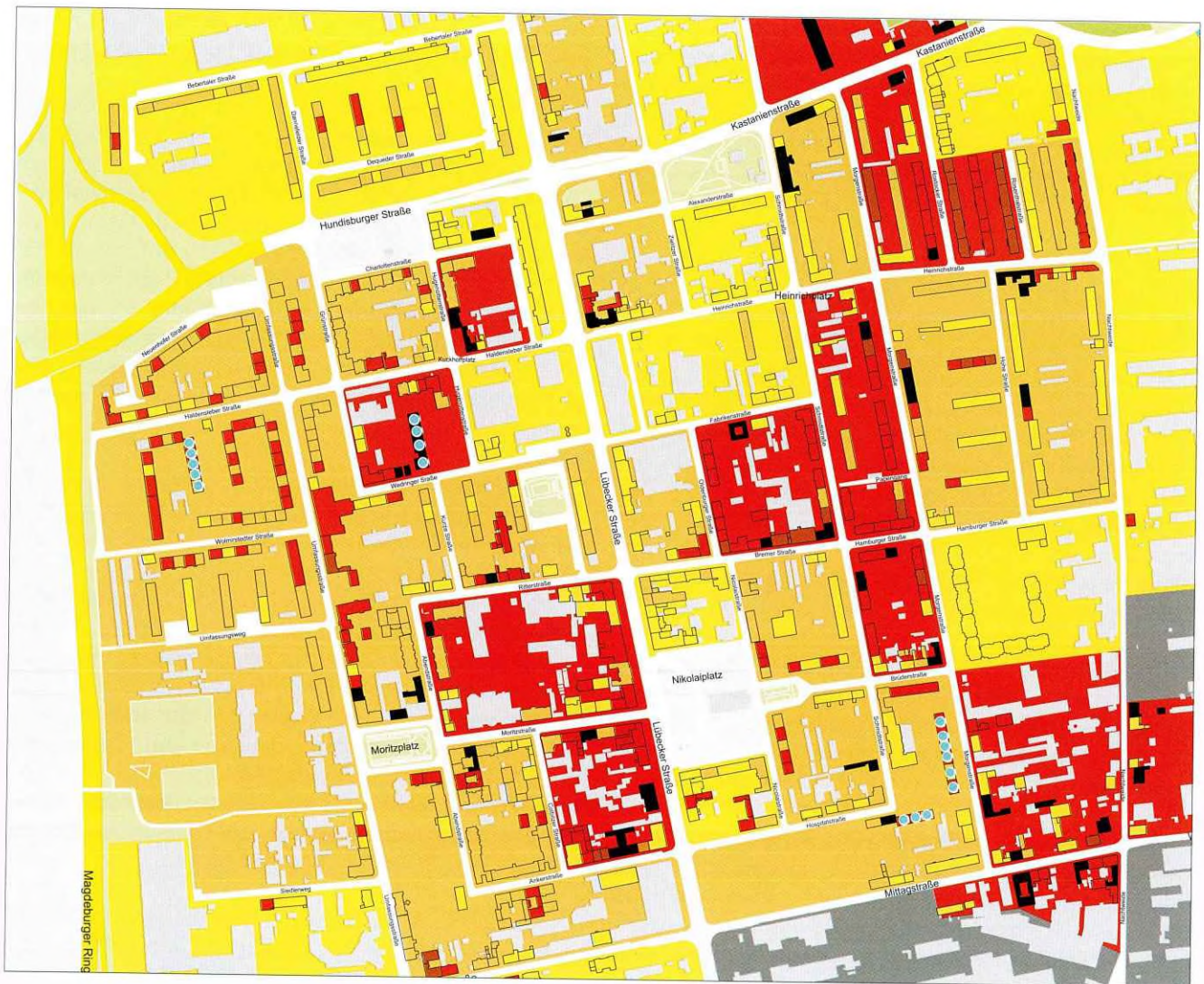
Die Absicht dieser wertenden Zusammenfassung des Gebäudeleerstandes ist es, später – in Überlagerung mit weiteren Analysen – Aussagen zu einem möglichen Leitbild und zur Verortung von Rückbaupotenzial treffen zu können. Sollte der gesamtstädtische Wohnungsleerstand wie prognostiziert bis 2010 auf ca. 40.000 Wohnungen ansteigen, würden das bei angenommenem gleich bleibendem Leerstandsanteil für die Alte Neustadt weitere 500 und für die Neue Neustadt weitere 750 leer stehende Wohnungen bedeuten, deren Lage im Stadtbild nicht dem Selbstlauf überlassen werden kann.

Die besonders vom Leerstand betroffenen Bereiche konzentrieren sich in der Alten Neustadt in den nördlich gelegenen Vierteln sowie in vereinzelt Quartieren wie demjenigen zwischen Rogätzer Straße/Wittenberger Straße/Theodor-Kozlowski-Straße oder Gutenbergstraße/Lorenzweg/Lüneburger Straße/Haydnplatz. In den Plänen nicht erfasst, weil zur Sonderfläche Universität gehörig, aber dennoch für ihr bewohntes Umfeld sehr störend wirken die leer stehenden unsanierten Studentenwohnheime an der Ernst-Lehmann-Straße. Hier muss Abhilfe geschaffen werden.

In der Neuen Neustadt sind die leer stehenden Bereiche über den Stadtteil verteilt, überwiegen jedoch auf der östlichen Seite der Lübecker Straße.

Die gemäß Konsens zwischen Eigentümer und Verwaltung bewilligten Abbruchprojekte sind ebenfalls im Plan verzeichnet. Zu bemerken ist, dass die betroffenen Hochhäuser sowohl an der Kastanienstraße als auch an der Agnetenstraße zwar städtebauliche Brüche bedeuten, jedoch eine Orientierungsfunktion im Viertel ausgeübt haben. Das Wohnhochhaus an der Agnetenstraße war im Erfassungszeitraum noch kein Abbruchvorhaben. Es war deshalb als positives Beispiel für DDR-Architektur in die Erarbeitung der Entwicklungskonzepte einbezogen worden.

	Leerstand Wohnungen	Sanierungsstand Anteil in %			Baualter Anteil in %			Eigentumsverhältnisse Anteil in %		
		Voll- saniert	Un- saniert	Teil- saniert	Alt- bauten bis 1950	DDR- Bauten 1951-89	Neu- bauten ab 1990	Wobau	Genoss.- schaften	Private
Alte Neustadt	1.767	21,4	75,0	3,6	73,3	24,8	1,9	49,6	1,3	49,1
Neue Neustadt	2.642	17,5	59,1	23,4	59,7	34,4	5,9	49,5	11,9	38,6



Ausschnitt Wohnungsleerstand
Probleme und Potenziale M 1:7 500

Gebäude

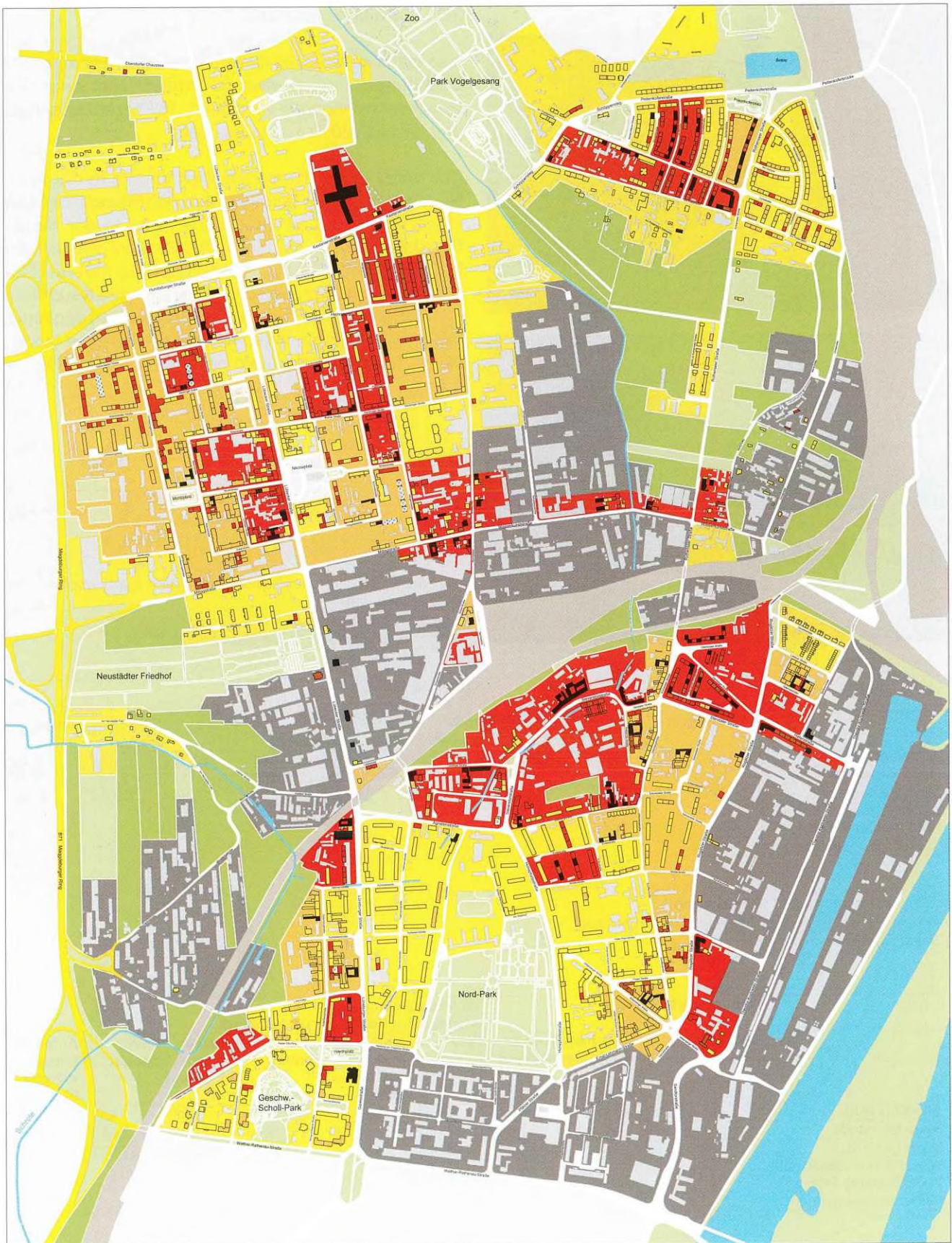
	Kompletter Leerstand 100%
	Sehr hoher Leerstand > 75%
	Hoher Leerstand 51 - 75%
	Überdurchschnittlicher Leerstand 26 - 50%
	Durchschnittlicher Leerstand 16 - 25%
	Niedriger Leerstand 5 - 15%
	Sehr niedriger Leerstand < 5%

Gebiete

	Mit hohem bis komplettem Leerstand (über 50 %)
	Mit durchschnittlichem bis überdurchschnittlichem Leerstand (von 16-50 %)
	Mit sehr niedrigem bis niedrigem Leerstand (bis 15 %)
	Gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche
	Bewilligte Abbruchobjekte (gemäß Konsens zwischen Wohnungsunternehmen bzw. Eigentümer und Verwaltung)

Allgemeine Zeichen

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



Wohnungsleerstand
Probleme und Potenziale M 1:15 000



3.5.2 Sanierungsstand

Insgesamt waren in der Gesamtstadt im Erfassungs- und Behebungszeitraum etwa 56 Prozent aller erfassten Geschosswohnungen vollsaniert, 18 Prozent teilsaniert und reichlich 26 Prozent unsaniert.

Der Anteil der vollsanierten Wohnungen in der Alten Neustadt betrug im Vergleich dazu 60 Prozent, lag also etwas höher, der entsprechende Anteil in der Neuen Neustadt dagegen mit etwa 38,5 Prozent deutlich tiefer. Bei den teilsanierten Wohnungen liegt die Alte Neustadt mit ihren Werten deutlich niedriger, die Neue Neustadt höher als die Gesamtstadt. Addiert man den Anteil sanierter und teilsanierter Wohnungen, bleiben jedoch beide Stadtteile unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

*Leer stehende und unsanierte Wohnbauten aus verschiedenen Bauepochen. Hier:
(oben) Bremer Straße,
(unten) Schmidtstraße, beide Neue Neustadt*

	Wohnungsbestand		Sanierungsstand					
	Wohnungen	Anteil Wohnungsbestand in %	Voll-saniert	Anteil in %	Un-saniert	Anteil in %	Teil-saniert	Anteil in %
Alte Neustadt	6.416	100,00	3.853	60,05	2.074	32,33	489	7,62
Neue Neustadt	10.466	100,00	4.031	38,52	3.886	37,13	2.549	24,35
Stadt gesamt	131.615	100,00	73.334	55,72	34.675	26,35	23.606	17,93
Wobau/Genossenschaft/ Privat/Größere Private (Geschosswohnungen)								

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

	Wohnungsbestand		Sanierungsstand, prozentualer Bezug zur Gesamtstadt					
	Wohnungen	Anteil am Gesamt- wohnungsbestand in %	Voll- saniert	Anteil an vollsän. WE ges. in %	Un- saniert	Anteil an unsan. WE ges. in %	Teil- saniert	Anteil an teilsan. WE ges. in %
Alte Neustadt	6.416	4,87	3.853	5,25	2.074	5,98	489	2,07
Neue Neustadt	10.466	7,95	4.031	5,50	3.886	11,21	2.549	10,80
Stadt gesamt	131.615	100,00	73.334	100,00	34.675	100,00	23.606	100,00
Wobau/Genossenschaft/ Privat/Größere Private (Geschosswohnungen)								

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

Die unsanierten Wohnungen besitzen dagegen überdurchschnittliche Größenordnung, besonders in der Neuen Neustadt. Dort liegt der Wert elf Prozent über dem Wert der Gesamtstadt. Die absoluten Zahlen weisen dieses Gebiet als zu den Stadtteilen Magdeburgs gehörig aus, die die meisten unsanierten Wohnungen besitzen.

Und während in ganz Magdeburg etwa jede vierte Wohnung unsaniert ist, so ist es in der Neustadt insgesamt mindestens jede dritte.

Der Anteil an allen vollsanierten Wohnungen der Gesamtstadt nimmt in der Alten und Neuen Neustadt zusammen reichlich 10 Prozent ein, der Anteil an allen teilsanierten Wohnungen 13 Prozent, der Anteil an allen unsanierten Wohnungen beträgt jedoch insgesamt 17 Prozent.

Wiederum zeigen die Problem- und Potenzialpläne zunächst den Sanierungsstand der einzelnen Gebäude detailliert in den für diese Analyse stadtintern üblichen Kategorien. Zusätzlich werden in den Plänen die Stadtteile quartierscharf bewertet.

So sind Quartiere mit überwiegendem Anteil an vollsanierten Gebäuden gelb hinterlegt (hoher Sanierungsgrad über 85 %), Quartiere mit überwiegendem Anteil an teilsanierten Häusern oder mit einer Mischung an sanierten und unsanierten Gebäuden orange markiert (mittlerer Sanierungsgrad von 50 bis 85 %). Als Gebiete mit niedrigem Sanierungsgrad (von 0 bis 50 %) sind die Viertel rot gekennzeichnet, deren Häuser vorwiegend unsaniert sind.

Auch hier sollen über das Feststellen der räumlichen Konzentration bestimmter Problembereiche, hier derjenigen Bereiche mit vorwiegend unsaniertem Gebäudebestand, der Entwurf eines Leitbildes und die Entscheidung über mögliche Rückbauzonen vorbereitet werden.

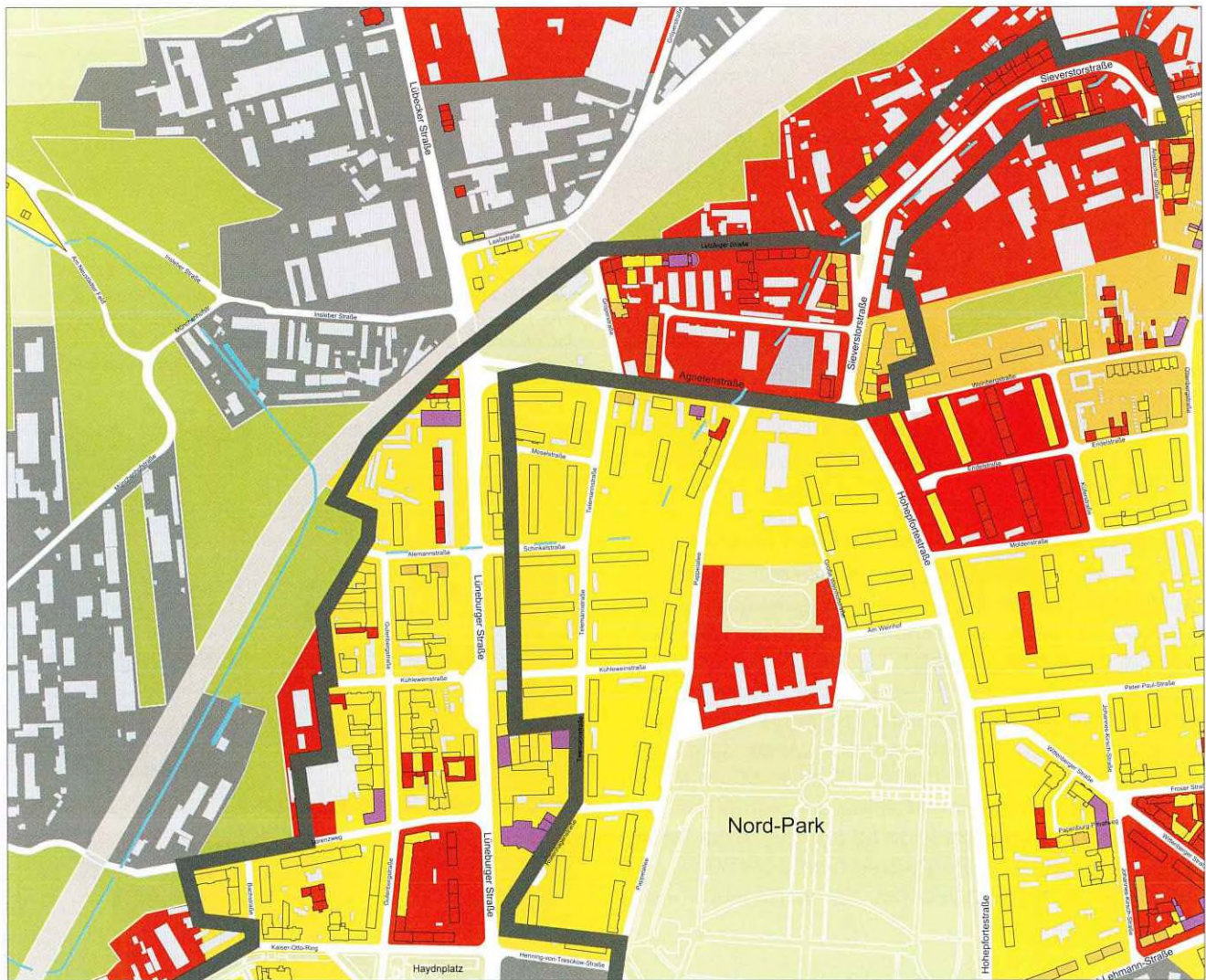
Gebiete mit niedrigem Sanierungsgrad sind in der Alten Neustadt wiederum die nördlich gelegenen Viertel sowie vereinzelte Quartiere darüber hinaus. Vermerkt werden sollen zudem nochmals die unsanierten Studentenwohnheime an der Ernst-Lehmann-Straße, von denen eine erhebliche Störwirkung ausgeht.

In der Neuen Neustadt liegen die unsanierten Bereiche über den gesamten Stadtteil verstreut, wobei Schwerpunktbereiche abzulesen sind.

Festzustellen ist, dass die unsanierten Viertel nicht immer deckungsgleich mit den am meisten vom Leerstand betroffenen Bereichen sind. Das zeigt vor allem, dass es einen Bedarf an preiswertem, unsanierten Wohnraum gibt. Diese Aussage wiederum deckt sich mit der Tatsache der bestehenden schwachen Sozialstrukturen.

(oben) Saniertes Haus in der Moritzstraße, Neue Neustadt,
(mittig) Hof zwischen sanierten und unsanierten Wohngebäuden
nördlich der Heinrichstraße, Neue Neustadt,
(unten) Störwirkung unsanierter Studentenwohnheime hinter der
Ernst-Lehmann-Straße, Alte Neustadt





Ausschnitt Sanierungsstand
Probleme und Potenziale M 1:7 500

Gebäude

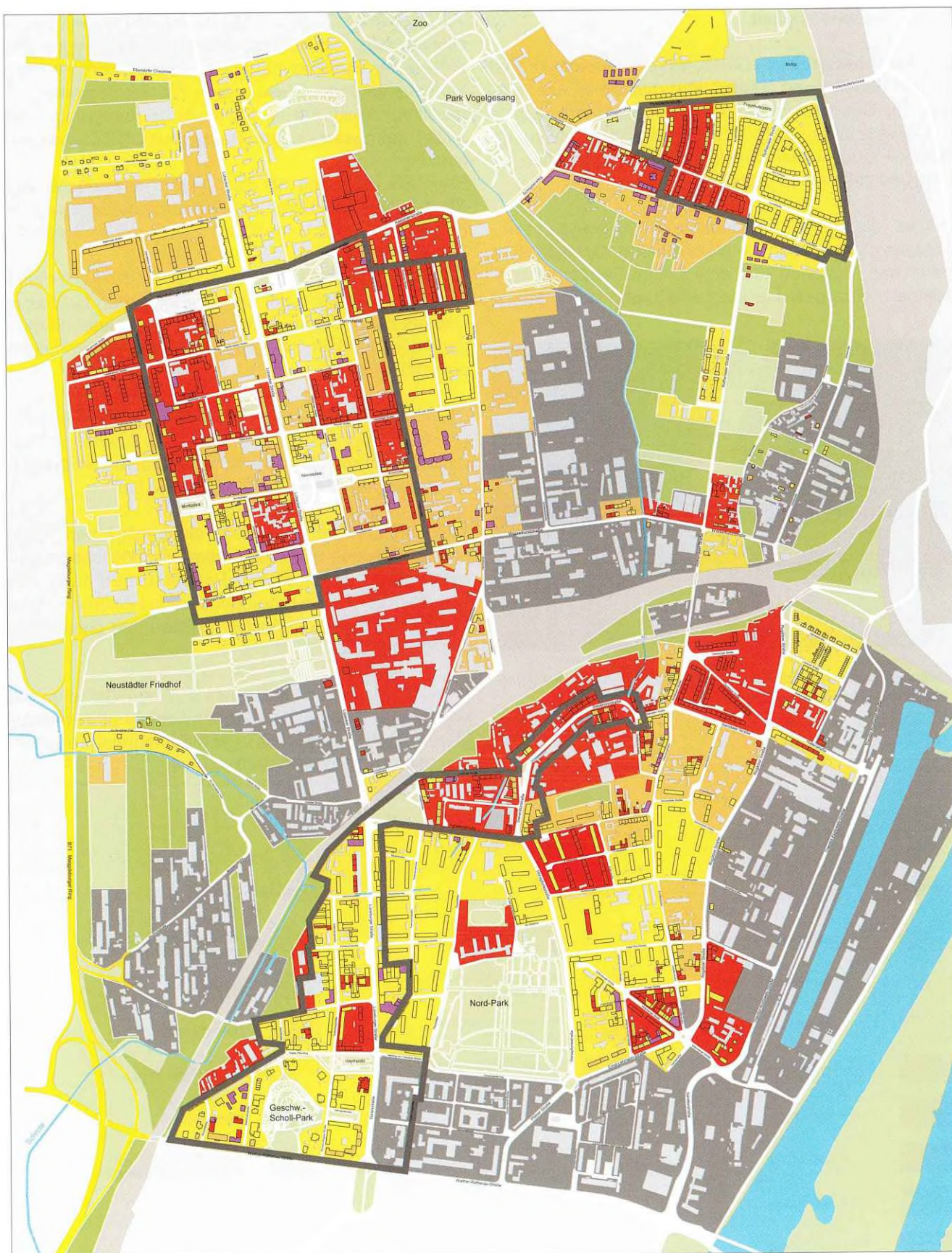
	Vollsanziert
	Teilsaniert
	Unsanziert
	Neubau ab 1990

Gebiete

	Mit hohem Sanierungsgrad (über 85%)
	Mit mittlerem Sanierungsgrad (von 50% bis 85%)
	Mit niedrigem Sanierungsgrad (von 0% bis 50%)
	Gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche
	Erhaltungssatzungsgebiet

Allgemeine Zeichen

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



Sanierungsstand
Probleme und Potenziale M 1:15 000

3.5.3 Geschossigkeit

Die Geschossigkeit von Gebäuden und Gebieten hängt eng mit Baualter und Stadtstruktur zusammen. Die Analyse zur Geschossigkeit weist den einzelnen Gebäuden jeweils ihre entsprechende Höhenkategorie zu. Im Stadtteil tauchen verschiedenste Höhen zwischen einem und zehn Geschossen auf.

Häuser, die in einer bestimmten Zeit entstanden sind, besitzen oftmals auch die gleiche Höhe. Deshalb ist in Bereichen, in denen sich eine solche Bebauung konzentriert, eine gewisse stadtstrukturelle Homogenität



Bauhöhen charakterisieren wesentlich städtebauliche Teilräume. Hier: Blick in die Bebertaler Straße, Neue Neustadt

vorgezeichnet. Dagegen gibt es in Gebieten mit wechselvoller Geschichte, in denen bauliche Zeitzeugen verschiedener Epochen nebeneinander stehen, oft Bauhöhenversprünge. Diese tragen zur Heterogenität der baulichen Strukturen bei. Die stärksten Versprünge sind zu den zehngeschossigen Bauten aus DDR-Zeiten entstanden.

Ebenfalls ein Beleg für die (jüngere) Geschichte der Stadt, prägen sie durch auffällige und selbstbewusste Kontrastierung ihr Umfeld und orientieren im Stadtteil.

Die Siedlungsquartiere auf dem Plan sind je nach räumlicher Konzentration der sie dominierenden Häuser in Gebiete mit homogener Bauhöhe, in Gebiete mit mittleren und in Gebiete mit starken Bauhöhenversprüngen eingeteilt worden.

Die (Höhen)Merkmale jeder dieser drei Kategorien können ein Potenzial darstellen. Denn die Bauhöhen charakterisieren die städtebaulichen Teilräume wesentlich und tragen somit zur Identitätsbildung bei.

In Bezug auf die Art und Weise eines möglichen, stadt-bildverträglichen Rückbaus wäre *ein* mögliches Argument für das Zulassen von Perforierungen durch Abriss, dass bereits ein heterogenes, von Höhengsprüngen getragenes Erscheinungsbild existiert und Geschichte sichtbar macht.

In beiden Stadtteilen entstehen aus den Gebieten mit homogener sowie mit mehr oder weniger stark heterogenen Bauhöhen jeweils zusammenhängende Bereiche, die das Stadtbild kennzeichnen.

Gebäude

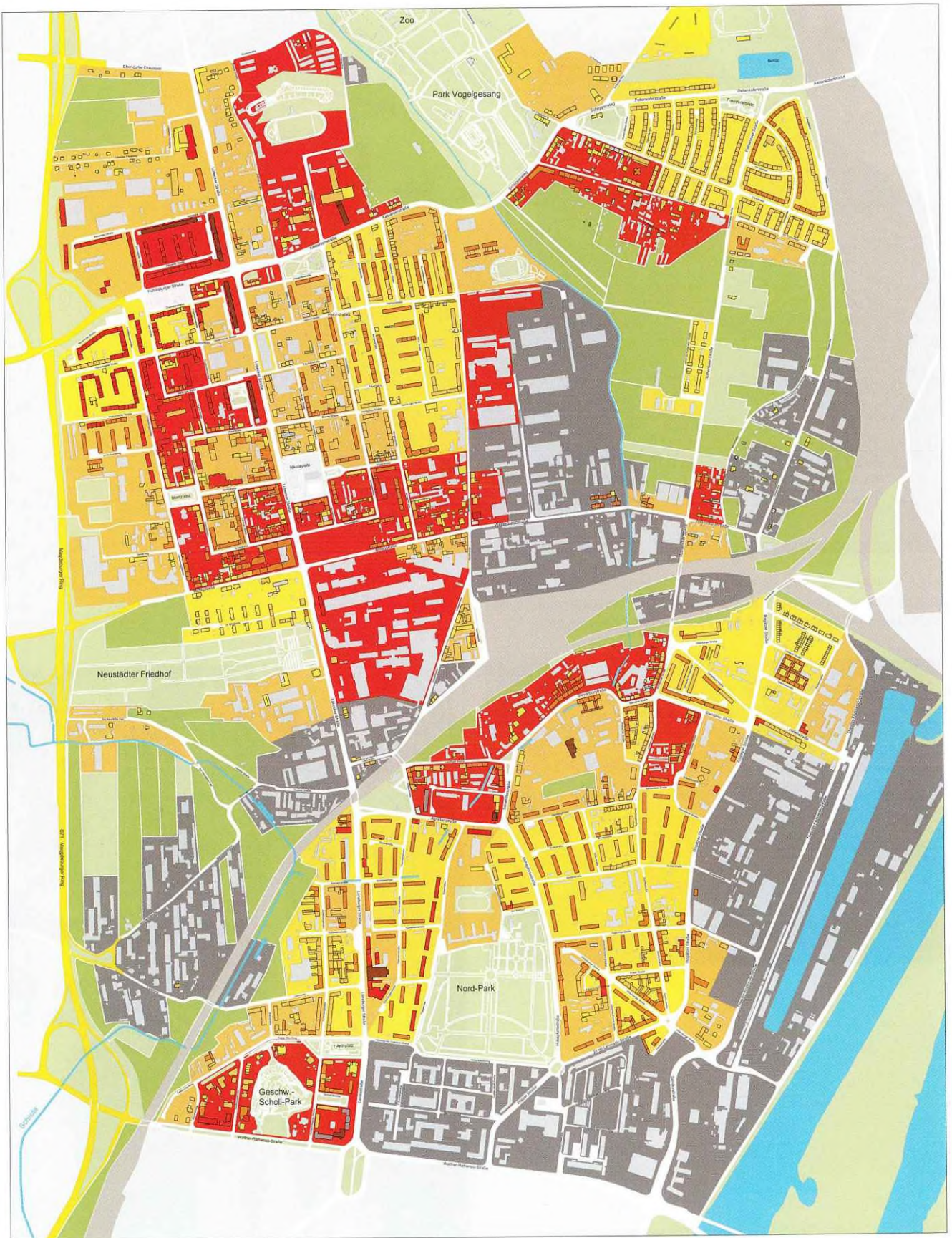
	1 - geschossig
	2 - geschossig
	3 - geschossig
	4 - geschossig
	5 - geschossig
	6 - geschossig
	7-8 - geschossig
	9-10 - geschossig
	11-19 - geschossig

Gebiete

	Mit homogener Bauhöhe
	Mit mittleren Bauhöhenversprüngen
	Mit starken Bauhöhenversprüngen
	Gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche

Allgemeine Zeichen

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



Geschossigkeit
Probleme und Potenziale M 1:15 000



Auch Bauhöhenversprünge belegen die Geschichte einer Stadt. Hier: (oben) Lübecker Straße - heterogene Strukturen und spannungsvolle Kontraste durch das Nebeneinander baulicher Zeitzeugen



Gleichzeitig bilden Gebäude gleichen Baualters städtebauliche Teilräume, die wie homogene Inseln wirken. Hier: (unten links) „Neubau-Insel“ in der Neuen Neustadt, (unten rechts) „Gründerzeit-Insel“ in der Alten Neustadt

3.5.4 Baualter

Im Erfassungszeitraum betrug der Anteil der Altbauten (bis 1950) reichlich 42 Prozent am Wohnungsbestand der Gesamtstadt, der Anteil der DDR-Bauten (zwischen 1951 und 1989) etwa 49 Prozent und der Anteil der Neubauten ab 1990 reichlich 9 Prozent.

Mit einem überdurchschnittlichen Wert dominieren die DDR-Bauten auch in der Alten Neustadt, gefolgt von den Altbauten und einem vergleichsweise geringen Neubauanteil.

In der Neuen Neustadt ist ebenfalls der stadtteilbezogene Anteil der DDR-Bauten am höchsten, liegt aber gesamtstädtisch im Durchschnitt. Der Anteil der Altbauten ist etwas geringer und der Anteil der Neubauten etwas höher als in der Gesamtstadt.

Alte und Neue Neustadt stellen zusammen einen Anteil von 12 Prozent der Altbauten der Gesamtstadt, etwa 13 Prozent des DDR-Wohnungsbestandes und fast 14 Prozent der Neubauten.

Auf dem Plan sind die einzelnen Gebäude entsprechend ihrem Baualter farbig bezeichnet.

Die Einteilung der Quartiere folgt dann nach vier Kategorien und richtet sich nach der Dominanz des Baualters, dem die meisten Häuser eines Viertels angehören. So gibt es Gebiete, deren Gebäude entweder vorwiegend vor 1950, oder größtenteils zwischen 1951 und 1989, oder aber nach 1990 errichtet wurden. Die vierte Kategorie umfasst Quartiere mit Gebäuden gemischten Baualters.

Das Merkmal Baualter trägt ebenfalls dazu bei, städtebauliche Teilräume und mithin Identitäten zu bilden. Die quartierscharfe Zusammenfassung und Ordnung erfolgt auch hier in Vorbereitung strategischer Überlegungen zu Leitbild und stadtbildverträglicher Umbaumaßnahmen.

In beiden Stadtteilen bilden Wohngebiete verschiedener Dekaden in sich homogene Inseln, in die zum Teil einzelne bauliche Zeugen anderer Epochen eingestreut sind. Die Neue Neustadt besitzt wesentlich mehr Gebiete gemischten Baualters als die Alte Neustadt.

	Wohnungsbestand		Baualter					
	Wohnungen	Anteil Wohnungsbestand in %	Altbauten bis 1950	Anteil in %	DDR-Bauten 1951-89	Anteil in %	Neubauten ab 1990	Anteil in %
Alte Neustadt	6.416	100,00	2.569	40,04	3.450	53,77	397	6,19
Neue Neustadt	10.466	100,00	4.078	38,96	5.110	48,83	1.278	12,21
Stadt gesamt Wobau/Genossenschaft Privat/Größere Private (Geschosswohnungen)	131.615	100,00	55.559	42,21	63.970	48,61	12.086	9,18

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

	Wohnungsbestand		Baualter, prozentualer Bezug zur Gesamtstadt					
	Wohnungen	Anteil am Gesamtwohnungsbestand in %	Altbauten bis 1950	Anteil an WE ges. bis 1950 in %	DDR-Bauten 1951-89	Anteil an WE ges. 1951-89 in %	Neubauten ab 1990	Anteil an WE ges. ab 1990 in %
Alte Neustadt	6.416	4,87	2.569	4,62	3.450	5,39	397	3,28
Neue Neustadt	10.466	7,95	4.078	7,34	5.110	7,99	1.278	10,57
Stadt gesamt Wobau/Genossenschaft/ Privat/Größere Private (Geschosswohnungen)	131.615	100,00	55.559	100,00	63.970	100,00	12.086	100,00

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



Ausschnitt Baualter
Probleme und Potenziale M 1:7 500

Gebäude

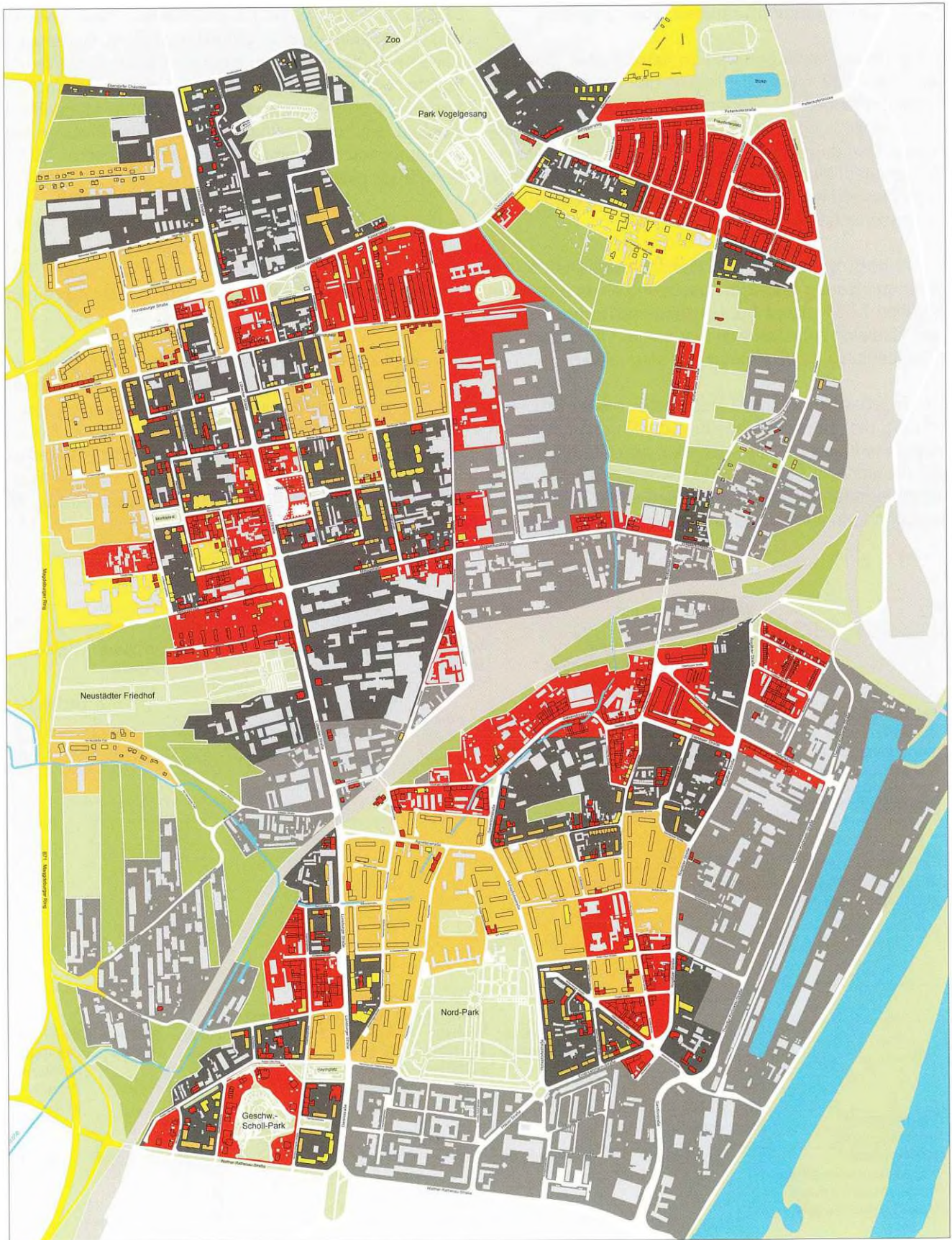
- Gebäude bis 1950
- Gebäude von 1951 - 1989
- Gebäude ab 1990

Gebiete

- Mit vorwiegend Gebäuden bis 1950
- Mit vorwiegend Gebäuden von 1951-1989
- Mit vorwiegend Gebäuden ab 1990
- Mit Gebäuden gemischten Baualters
- Gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche

Allgemeine Zeichen

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



Baulter
Probleme und Potenziale M 1:15 000

3.5.5 Eigentumsverhältnisse Wohnungsbau

In der Gesamtstadt gehören im betrachteten Zeitraum Sommer 2002 etwa 60 Prozent des erfassten Wohnungsbestandes zu Wobau und Genossenschaften, während sich ungefähr 40 Prozent in privater Hand befinden. Demgegenüber ist dieses Verhältnis in der Alten Neustadt stark zugunsten der privaten Eigentümer, in der Neuen Neustadt leicht zugunsten von Wobau und Genossenschaften verschoben.

Damit besitzen Wobau und Genossenschaften in der Alten und Neuen Neustadt zusammen einen Anteil von reichlich 12,5 Prozent ihres gesamtstädtischen Bestandes. Zugleich befinden sich hier knapp 14 Prozent des Privatbesitzes an Wohnungen in Magdeburg.

Der Eigentumsplan (nicht Bestandteil dieser Broschüre) zeigt die räumliche Verteilung der Eigentumsformen in den Stadtteilen und im speziellen die Untergliederung der Häuser von Wobau und Genossenschaften nach verschiedenen Besitzern. Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass sich der Umbau von Stadt-

strukturen in Bereichen mit zersplitterten Besitzverhältnissen problematischer gestalten und im Gegensatz dazu in Gebieten mit homogenen Besitzverhältnissen leichter organisieren lassen wird. Leer stehende Gebäude, deren private Eigentümer nicht in Magdeburg wohnen, sind darüber hinaus oftmals ein Problem bei der Durchsetzung von Ordnung und Sauberkeit (Straßenreinigungssatzung).

In der Alten Neustadt weisen etwas mehr als die Hälfte der Quartiere heterogene Besitzverhältnisse auf. In den restlichen Vierteln überwiegen bedingt homogene Besitzverhältnisse, einzelne Quartiere haben nur einen Eigentümer.

Der überwiegende Teil der Neuen Neustadt dagegen ist durch heterogene und in geringem Umfang durch bedingt homogene Besitzverhältnisse gekennzeichnet. Homogene Besitzverhältnisse sind nur in der Curie-Siedlung, in der Siedlung Heinrichstraße/Rostocker Straße/Rosenthalstraße und im Quartier Umfassungsstraße/Wolmirstedter Straße/Haldensleber Straße zu verzeichnen.

	Wohnungsbestand		Eigentumsverhältnisse					
	Wohnungen	Anteil Wohnungsbestand in %	Wobau/Genoss.schaften	Anteil in %	Private	Anteil in %	Größere Private	Anteil in %
Alte Neustadt	6.416	100,00	3.436	53,55	2.980	46,45	0	0,00
Neue Neustadt	10.466	100,00	6.580	62,87	3.886	37,13	0	0,00
Stadt gesamt	131.615	100,00	79.255	60,22	49.123	37,32	3.237	2,46
Wobau/Genossenschaft Privat/Größere Private (Geschosswohnungen)								

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

	Wohnungsbestand		Eigentumsverhältnisse, prozentualer Bezug zur Gesamtstadt					
	Wohnungen	Anteil am Gesamtwohnungsbestand in %	Wobau/Genoss.schaften	Anteil an WE ges. Wobau/Genoss. in %	Private	Anteil an WE ges. Private in %	Größere Private	Anteil an WE ges. Größere Private in %
Alte Neustadt	6.416	4,87	3.436	4,34	2.980	6,07	0	0,00
Neue Neustadt	10.466	7,95	6.580	8,30	3.886	7,91	0	0,00
Stadt gesamt	131.615	100,00	79.255	100,00	49.123	100,00	3.237	100,00
Wobau/Genossenschaft/ Privat/Größere Private (Geschosswohnungen)								

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

3.5.6 Wertung und Empfehlungen

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

1. In der Neustadt insgesamt steht jede vierte Wohnung leer. Der Leerstand hat mit einem Umfang von etwa 28 Prozent in der Alten Neustadt und 25 Prozent in der Neuen Neustadt Dimensionen angenommen, denen mit strategischen Überlegungen begegnet werden muss. Bei der Verortung von Abbruchmaßnahmen muss unter anderem zwischen dem Verlust von Orientierungsgebern oder Raumkanten einerseits und der erforderlichen Konsolidierung der Wohnungswirtschaft andererseits abgewogen werden.

2. In der Neustadt insgesamt ist mindestens jede dritte Wohnung unsaniert. Im gesamtstädtischen Maßstab gibt es hier überdurchschnittlich viele unsanierte Wohnungen, insbesondere in der Neuen Neustadt. Sinnvoll scheint auch hier, strategisch über Sanierung oder gegebenenfalls Abbruch zu entscheiden. Knappe Mittel müssen mit dem Ziel eines authentischen, ansprechenden Stadtbildes und funktionstüchtiger Stadtstrukturen konzentriert werden. Das bedeutet auch, Erhaltungsmaßnahmen so zu lenken, dass zunächst die wichtigsten Viertel gestärkt werden.

3. Die Störwirkung der zum Sonderbereich Universität gehörigen leer stehenden unsanierten Studentenwohnheime an der Ernst-Lehmann-Straße ist auszuschalten.

4. Leer stehende und unsanierte Wohnungen konzentrieren sich in bestimmten Vierteln, die nicht immer deckungsgleich sind. Auch nach dem vermehrten Abbruch unsanierter Wohneinheiten ist der große Bedarf an preiswertem, unsanierten Wohnraum einzukalkulieren.

5. Die Analyse von Teilaspekten der Wohnungsbaustruktur wie Leer- und Sanierungsstand, Geschossigkeit, Baualter und Eigentumsverhältnissen hilft bei der Herausstellung charakteristischer städtebaulicher Teilräume, die innerhalb eines Stadtteils Identitäten prägen.

In Alter und Neuer Neustadt bilden sich jeweils größere zusammenhängende Bereiche heraus, gekennzeichnet einerseits durch eine Vielzahl von Häusern mit gleichen Eigenschaften wie Bauhöhe, Baualter etc., andererseits durch eine sehr heterogene Bebauung. Zu in sich homogenen Inseln verschiedener Zeiten kontrastieren zum Teil bauliche Zeugen anderer Epochen. Die quartierscharfe Zusammenfassung und Ordnung der Teilaspekte bereitet den strategischen Inhalt von Leitbild und Umbaumaßnahmen vor.



Der Bestand an leer stehenden und unsanierten Wohnungen besitzt auch in Alter und Neuer Neustadt Dimensionen, denen mit strategischen Überlegungen begegnet werden muss. Hier: Leer stehende Quartiere in der nördlichen Alten Neustadt

Mit der Analyse von Teilaspekten der Wohnungsbaustruktur zeichnen sich identitätsprägende städtebauliche Teilräume in den Stadtteilen ab. Hier:

Heterogene Bebauung, die einen Teilraum charakterisiert, an der Haldensleber Straße, Neue Neustadt



3.6 Übersicht Probleme

Der auf den Seiten 86/87 dargestellte Übersichtsplan Probleme fasst die wesentlichen Aussagen der Einzelpläne überschaubar zusammen und dokumentiert Probleme und Defizite im Gebiet als Grundlage für die Erarbeitung von Leitbild und teilträumlichen Vertiefungen.

Gestörte und strukturschwache Bereiche mit hohem Leerstand und niedrigem Sanierungsgrad sind in der Alten Neustadt insbesondere im nördlichen Teil sowie nördlich des Wittenberger Platzes und westlich der Lüneburger Straße vorhanden, in der Neuen Neustadt beidseits der Lübecker Straße und östlich des Schöpensteigs. Weiterhin existieren Defizite im öffentlichen Raum und Handlungsbedarf auf öffentlichen und privaten Grünflächen. Die ausgedehnten Brachen mit und ohne Gebäudebestand sind meist Problem und Potenzial zugleich.

Beispiele für vielfältige städtebauliche Probleme. Hier: (oben) Gefährdete Häuserzeile an der Sieverstorstraße, Alte Neustadt, in der mittlerweile ein Haus abgebrochen werden musste, (mittig) Freiraum an der Ecke Ritter-/Abendstraße, Neue Neustadt, (unten) Brache auf dem Gelände der ehemaligen Börde-Brauerei, Alte Neustadt, Problem und Potenzial zugleich



3.7 Übersicht Potenziale

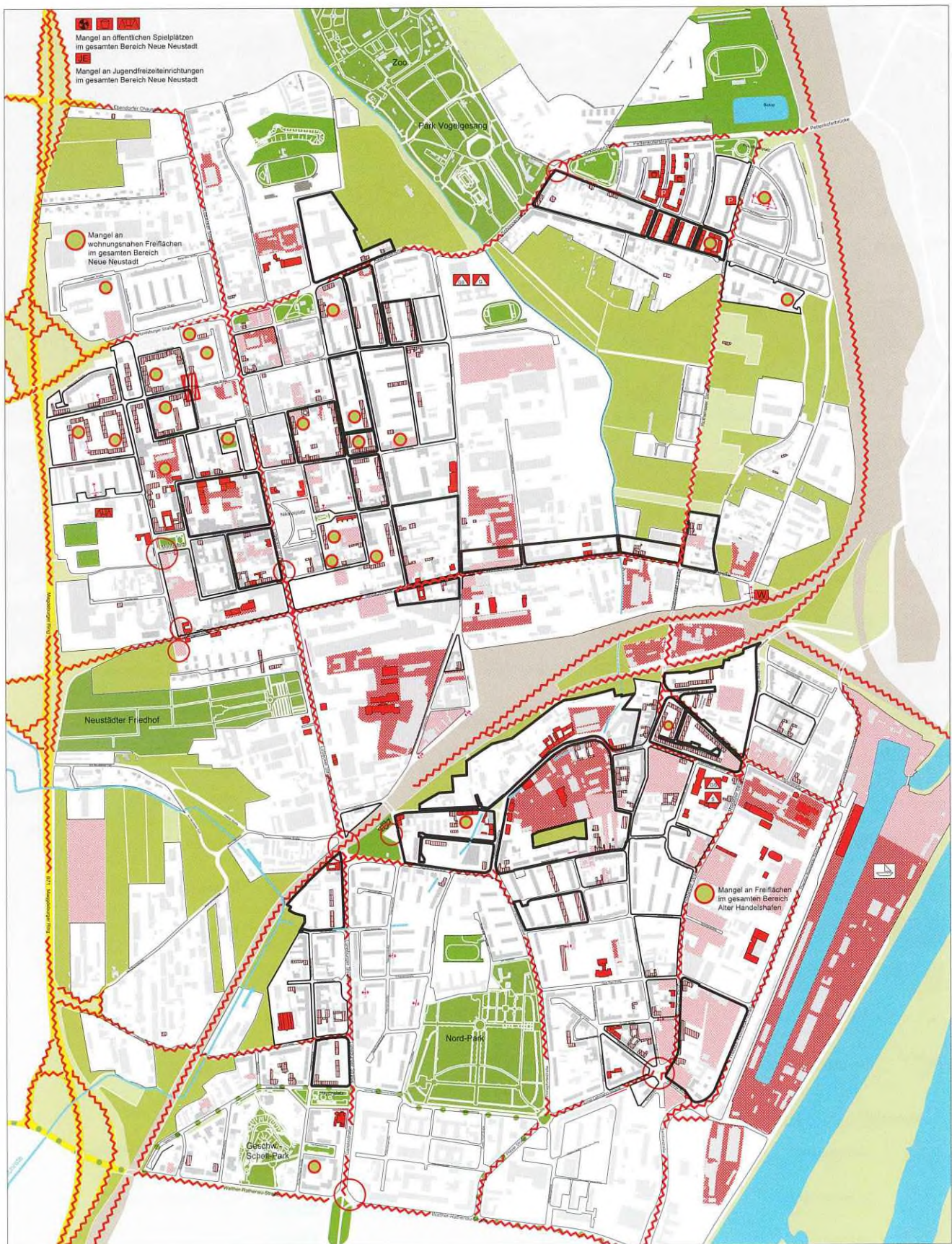
Der auf den Seiten 88/89 dargestellte Übersichtsplan Potenziale stellt analog zum Übersichtsplan Probleme ebenfalls die wesentlichen Aussagen der Einzelpläne zusammen. Er bündelt Qualitäten und Ansätze für Möglichkeiten der Stadtentwicklung in Alter und Neuer Neustadt.

Im Gebiet existieren ein vielfältiges Denkmal- und Freiraumpotenzial und somit wichtige zu bewahrende und miteinander zu vernetzende Stabilisatoren. Ihre identitätsbildende Wirkung muss gefördert werden. Gleiches gilt sowohl für die wirtschaftlichen Stabilisatoren wie das Stadtteilzentrum, aktive Gewerbezentren und Nahversorgungsbereiche als auch für soziale und kulturelle Stabilisatoren.

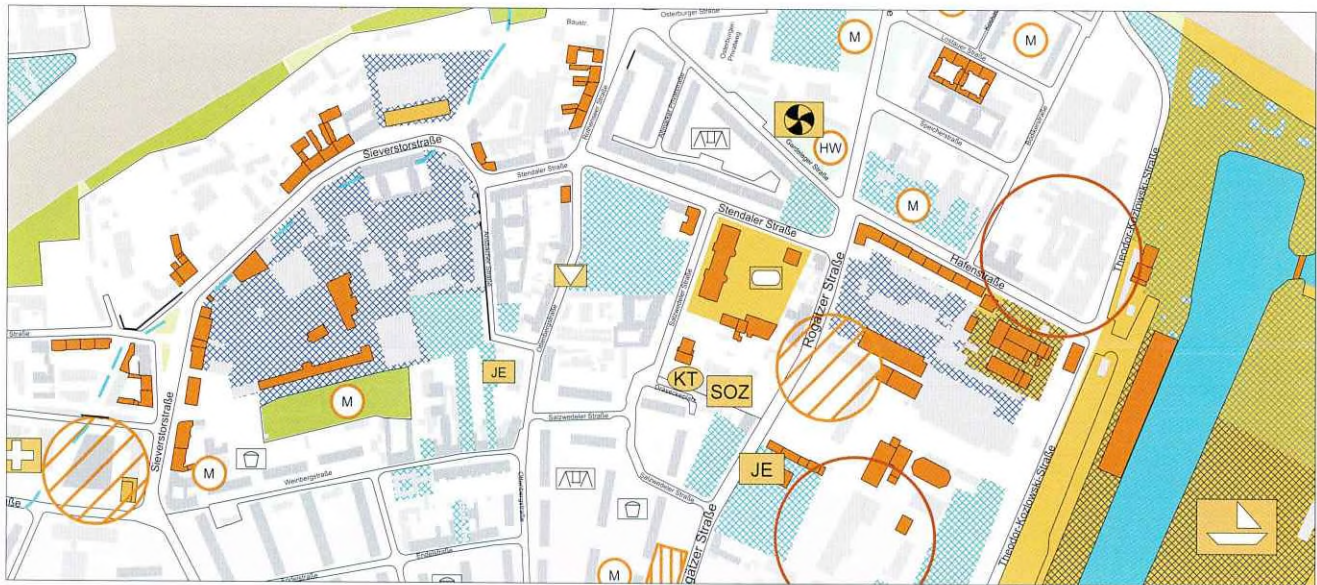
Die heterogene Bebauungsstruktur mit in sich homogenen Teilquartieren, Baulücken und Brüchen differenziert sich in Teilräume spezieller Charakteristik.

Beispiele für vielfältige städtebauliche Potenziale. Hier: (oben) Gutenberg-Denkmal Gareisstraße, Alte Neustadt, (mittig) Geschäftstreiben in der Lübecker Straße, Neue Neustadt, (unten) Alter Handelshafen, Alte Neustadt, mit Denkmalen und ausgedehnten Flächen als wichtige Entwicklungsmöglichkeit





Übersicht Probleme M 1:15 000



Ausschnitt
Übersicht Potenziale M 1:7 500

Städtebaulich-räumliches Potenzial

- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Sonstiges charakterprägendes Gebäude oder Naturdenkmal
- Denkmalgeschützter Bereich
- Wichtiger öffentlicher Raum
- Raumbestimmende Mauern
- Raumverbindende Beziehungen

Freiraumpotenzial

- Flächenpotenziale: Brache ohne Gebäudebestand
- Flächenpotenziale: Brache mit Gebäudebestand
- Grünpotenziale: Brache oder Fläche mit hohem Grünanteil
- Mikrowelten = charakterprägende Höfe und Situationen
- Hundenauslaufwiese

Funktionales und soziales Potenzial

- Grundschule
- Sekundarschule
- Gymnasium
- Sonderschule



Betriebsberufsschule



Sporthalle / -einrichtung



Kindertagesstätte



Kinderkrippe



Familienbegegnungsstätte



Jugendfreizeiteinrichtung



Gemeinwesenarbeit



Sonstige soziale Einrichtungen



Öffentliche Verwaltungen



Kulturelle Einrichtungen



Altenheim



Pflegeheim



Öffentlicher Spielplatz/ Bolzplatz/ > 12 Jahre



Öffentlicher Spielplatz/ < 6 Jahre



Öffentlicher Spielplatz/ 6-12 Jahre



Bürgerbüro



Ärztehaus



Öffentlicher Spielplatz/ < 6 Jahre



Öffentlicher Spielplatz/ 6-12 Jahre



Hafen



Stadtteil-Zentrum



Aktives Gewerbezentrum



Nahversorgungsbereich



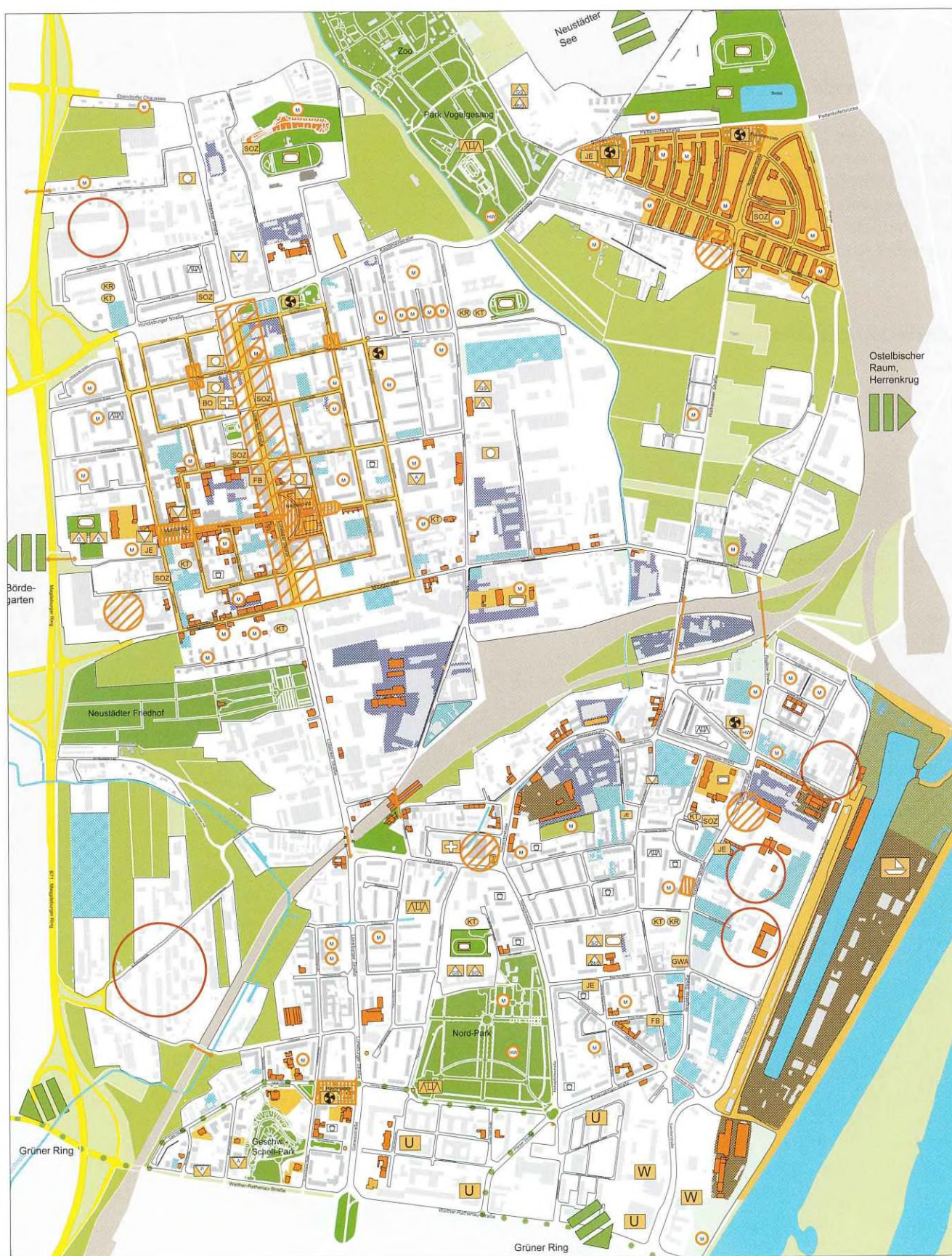
Universität "Otto von Guericke"



Wissenschaftliches Institut

Allgemeine Zeichen

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



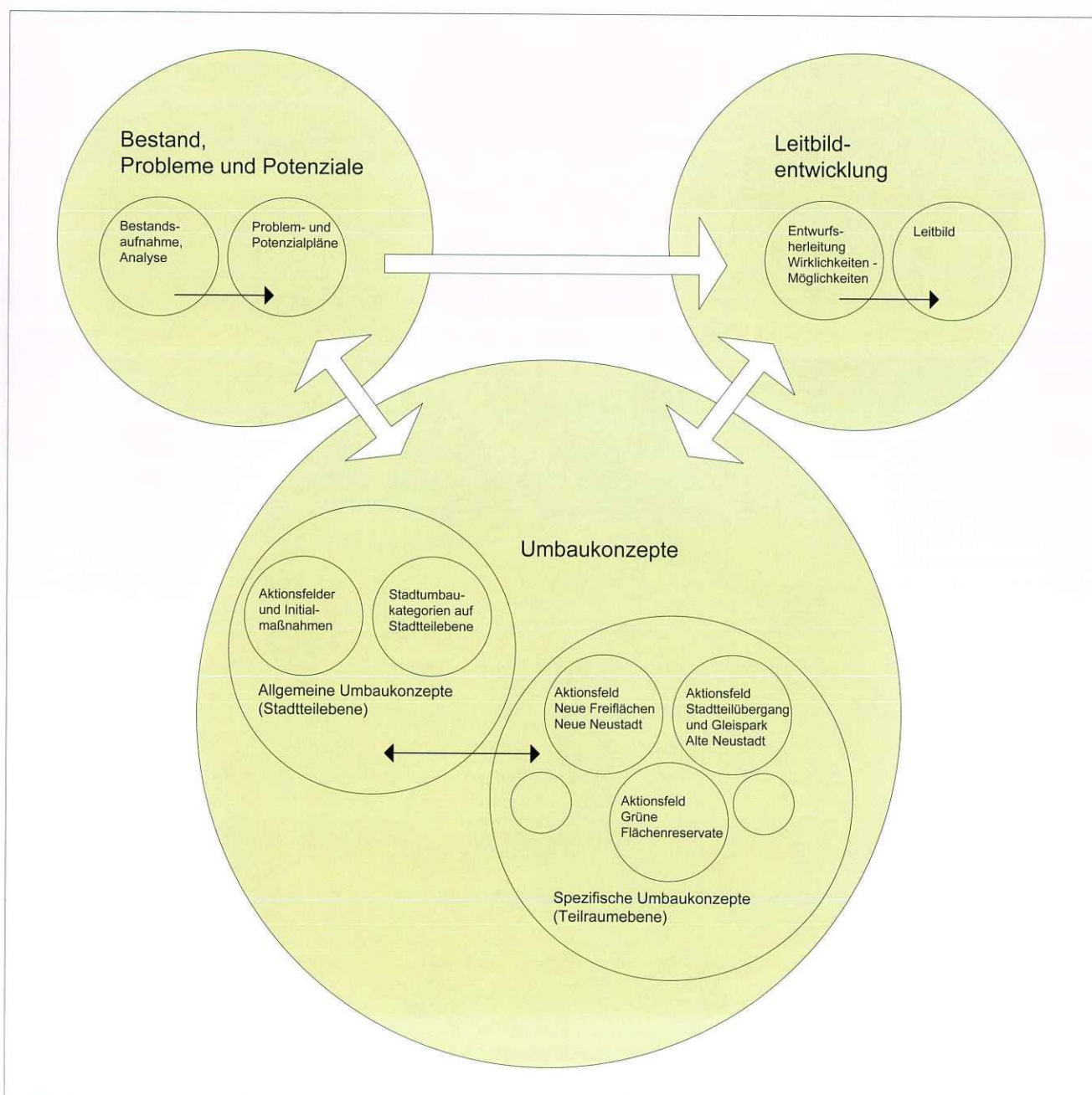
Übersicht Potenziale M 1:15 000

4. Leitbildentwicklung

4.1 Methode der Leitbildentwicklung

Grundlage der Leitbildentwicklung bilden die Problem- und Potenzialpläne, die auf Grundlage der Datensätze und Statistischen Blätter der Landeshauptstadt Magdeburg, der systematischen Begehung sämtlicher Straßen der Stadtteile und der fotografischen Dokumentation erarbeitet wurden.

Methode der Leitbildentwicklung



Das Leitbild für die Neustadt soll Orientierung und Zielvorstellung für die Entwicklung des Gebietes unter den Bedingungen der Schrumpfung geben. Geeignete Strategien sollen es möglich machen, die Stadtstrukturen zukunftsfähig um- und rückzubauen, negativen Entwicklungen Einhalt zu gebieten und bestehende positive Entwicklungen planerisch zu lenken.

Es geht um die Verortung von Zonen für Konsolidierung, Sicherung, Umgestaltung, Rückbau oder Perforation innerhalb des Stadtteils. Unter anderem muss gemäß Stadtumbaukonzept der Wohnungsbestand in Alter Neustadt um 1.095 Einheiten, in Neuer Neustadt um 2.695 Wohnungen reduziert werden (vgl. Abschnitt 1.2).

Das Leitbild ist ein Entwurf. Seine Basis ist die Realität der vorhandenen Probleme und Potenziale, deren Analyse im Zusammenhang gelesen, interpretiert und gewichtet wird.

Die Zusammenschau der Gegebenheiten verfolgt das Ziel, Tendenzen und Entwicklungsrichtungen aufzuspüren, um ein denkbare Zukunftsbild der Neustadt zu entwerfen. Aus diesem Grund wird deshalb versucht, von der Fülle der Einzelprobleme zu abstrahieren und die Ergebnisse aus Problem- und Potenzialanalyse zu überlagern. Über piktogrammatische Darstellungen und thesenartige Feststellungen werden Problem- und Potenzialkomplexe zusammengefasst und Entwurfsansätze fixiert.

Gleichzeitig werden den Gegebenheiten, den „Wirklichkeiten“, die „Möglichkeiten“ gegenübergestellt. Diese sind Schlussfolgerungen, die trotz objektiver Datengrundlage notwendigerweise ein kreatives und mithin subjektives Moment von Fiktion und Vision beinhalten und deshalb kommuniziert, diskutiert, verhandelt werden müssen.

Die Gegenüberstellung der hier so genannten Wirklichkeiten und Möglichkeiten trägt den Charakter einer Entwurfsherleitung. Sie ist der Ansatz der Leitbildentwicklung.

4.2 Wirklichkeiten und Möglichkeiten

Über sechs komplexe Entwurfsansätze wird ein Leitbild erarbeitet. Sie bringen die aus Verfassersicht wesentlichsten Gesichtspunkte in einen größeren und perspektivischen Zusammenhang. Dazu werden die Ergebnisse der Analyse durch Abstrahieren, Herausstellen oder Überlagern so dargestellt, dass räumliche Konzentrationen stärker ablesbar werden und sich daraus die übergeordneten Themen für das Leitbild entwickeln. Es geht darum, aus dem vorhandenen Potenzial in den Stadtteilen mögliche Entwicklungsrichtungen abzulesen und daraus Leitideen für die Zukunft zu schöpfen.

Die in den Abschnitten Wertung und Empfehlungen getroffenen Empfehlungen bleiben davon unberührt. Aus der Erarbeitung der Leitbildaspekte entwickelt und konkretisiert sich nach und nach die Idee des Leitbildes.

Entwurfsansätze	Bevölkerungs-, Wirtschafts- u. Sozialstruktur		Stadt- u. Freiraumstruktur		Infrastruktur			Wohnungsbaustruktur				
	Bevölkerungsstruktur	Wirtschafts- u. Sozialstruktur	Stadtstruktur	Freiraumstruktur	Einzelhandel, Gewerbe	Soziale Infrastruktur	Verkehr	Leerstand	Sanierungsstand	Geschossigkeit	Baualter	Eigentumsverhältnisse
Eingänge, Übergänge, Verbindungen, Zäsuren			X	X	X		X					
Stabilisatoren, Mikrowelten			X	X	X	X						
Leerstand, Sanierungsstand			X	X				X	X			
Brachen			X	X	X							
Grün- und Freiräume			X	X								
Identitäten	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Überlagerung der Analyseergebnisse
(Bestand, Probleme, Potenziale)
in den Entwurfsansätzen zum Leitbild

Entwurfsansatz**Eingänge, Übergänge, Verbindungen und Zäsuren**

Wirklichkeiten: (Extrahieren, Fokussieren der Analyse)	Möglichkeiten: (Thematisieren, Zielsetzen für ein Leitbild)
Stadtteileingänge und -übergänge sind undeutlich ausgeprägt.	Wichtige Stadtteilein- und -übergänge erfahren eine Aufwertung und setzen Akzente. (Universitätsplatz/Walter-Rathenau-Straße; Übergang Lübecker/Lüneburger Straße)
Die Nähe zur Innenstadt ist kaum wahrzunehmen.	Die Übergänge zur Innenstadt werden an Universitätsplatz und Walter-Rathenau-Straße gestärkt.
Die nahe Elblage ist im Stadtteil nicht zu spüren.	Die Wegeverbindungen zur Elbe sind auszubauen.
Der wichtige Impulsraum Alter Handelshafen ist noch zu wenig an den Stadtteil angebunden.	Der Impulsraum Hafen wird perspektivisch an den ÖPNV angeschlossen.
Natürliche und künstliche Zäsuren wirken als Barrieren – die Gleise, der Magdeburger Ring, die Elbe, die Straßen.	Wegefürungen entlang städtebaulicher Zäsuren können aus Barrieren Verbindungsnahte machen.
Die Zäsur der Achse Lübecker Straße wirkt nur als Fragment. Die Achse Lüneburger Straße ist ebenfalls nur bedingt lebendig.	Die Lübecker/Lüneburger Straße wird eine lebendige Achse mit neustädtischem, differenziertem Charakter.

*Eingänge, Übergänge, Verbindungen und Zäsuren. Hier:
Zu wenig zu spüren - die nahe Elblage im Stadtteil.*



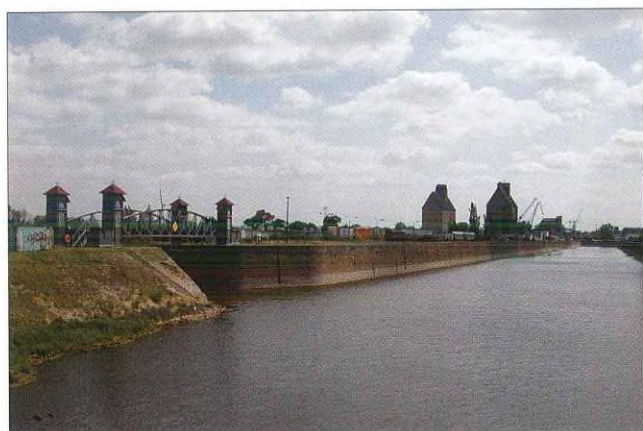


Vom Entwurfsansatz zum Leitbildaspekt:
Ein- und Übergänge markieren, Räume verbinden,
Zäsuren nutzen

Eingänge, Übergänge, Verbindungen sind als Identifikations- und Erkennungsmerkmale zu stärken bzw. herzustellen. Insbesondere sind über Wegeverbindungen die Elbe und über eine Verkehrsverbindung der Impulsraum Alter Handelshafen stärker an den Stadtteil heranzuholen. Aber auch andere wertvolle, ungenutzte Potenziale lassen sich möglicherweise über neue, alternative Fuß- und Radwege „aufschließen“ und befördern.

Vorhandene städtebauliche Zäsuren werden unter anderem über Wegeführungen nicht mehr als trennende, sondern als verbindende Elemente begreif- und erlebbar gemacht.

Die Zäsur der Achse Lübecker/Lüneburger Straße nimmt eine Schlüsselposition im Stadtteil ein und soll zu einer lebendigen „neustädtischen“ Achse entwickelt werden. Da zum einen der Einzelhandel nicht über die ganze Länge hinweg funktionsbestimmend und vitalisierend wirken kann und zum anderen das Wohnen an einer verkehrsdominierten Straße nur eingeschränkt attraktiv ist, wird es notwendig sein, ihren Charakter nach Teilbereichen zu differenzieren und zu entwickeln. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Lüneburger Straße zu legen.



Eingänge, Übergänge, Verbindungen und Zäsuren. Hier:

(1. v. oben) Zu wenig wahrzunehmen - die Nähe zur Innenstadt, im Bild der Blick von der Gareisstraße Richtung City,

(2. v. oben) Zu wenig angebunden - der Impulsraum Alter Handelshafen,

(3. v. oben) Barriere der Gleise als künstliche Zäsur zwischen Alter und Neuer Neustadt,

(4. v. oben) Lüneburger Straße als nur bedingt lebendige Achse

Entwurfsansatz

Stabilisatoren, Mikrowelten

Wirklichkeiten:	Möglichkeiten:
(Extrahieren, Fokussieren der Analyse)	(Thematisieren, Zielsetzen für ein Leitbild)
Im Stadtraum gibt es Stabilisatoren, Orte mit Kraft. Sie wirken städtebaulich-räumlich, funktional, wirtschaftlich, sozial und/oder kulturell.	Stabilisatoren sind als Identitätsbildner zu schützen, zu entwickeln und zur Stärkung von Quartierszusammenhängen und Identitäten zu nutzen.
Mikrowelten sind charakterprägende Höfe oder Situationen mit starkem Grünaspekt, kleine poetische Idyllen, die als Rückzugsräume dienen.	Mikrowelten werden als Keimzellen für Identität geachtet und ihre Entwicklung befördert.
Stabilisatoren und Mikrowelten konzentrieren sich in bestimmten Bereichen.	Eine Konzentration von Stabilisatoren und Mikrowelten ist ein zu schützendes und zu stärkendes Potenzial.
Sie prägen Identitäten.	Das Zusammenspiel von Stabilisatoren und Mikrowelten ist bei der Verortung von Stadtumbaukategorien auf Stadtteilebene zu beachten.

Stabilisatoren, Mikrowelten. Hier:

In bestimmten Bereichen treten sie konzentriert auf, wie in diesem Hof der Alten Neustadt.





Vom Entwurfsansatz zum Leitbildaspekt:
Stabilisatoren und Mikrowelten stärken

Das identitätsbildende Netz aus städtebaulich-räumlichen, funktionalen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Stabilisatoren und aus Mikrowelten – meist charakterprägenden Höfen mit starkem Grünaspekt oder kleinen poetischen Idyllen – muss geschützt, befördert, entwickelt und genutzt werden. In wechselseitigem Bezugnehmen und Zusammenspiel prägt es Heimatgefühl und Identitäten. Bei der Verortung von Stadtumbauzonen im Hinblick auf mögliche Konsolidierung, Sicherung, Umgestaltung, Rückbau oder Perforation von Quartieren innerhalb des Stadtteils ist auf dieses Netz Rücksicht zu nehmen. Das Herausstellen und Befördern einzelner, wichtiger Stabilisatoren kann als Initialzündung dienen.



*Stabilisatoren, Mikrowelten. Hier:
Beispiele für Stabilisatoren in den Stadtteilen -
(1. v. oben) Nicolaikirche,
(2. v. oben) Programm kino Moritzplatz,
(3. v. oben) Haus Mittagstraße 3 mit dem Stamm einer denkmal-
geschützten Platane; weiterhin ein
Beispiel für die hier so genannten Mikrowelten in den Stadtteilen -
(4. v. oben) Garten hinter der Mittagstraße - grüne Höfe und Idyllen
wie dieser Rückzugsraum prägen Heimatgefühl und Identität*

Entwurfsansatz

Leerstand, Sanierungsstand

Wirklichkeiten: (Extrahieren, Fokussieren der Analyse)	Möglichkeiten: (Thematisieren, Zielsetzen für ein Leitbild)
In der Neustadt steht mindestens jede vierte Wohnung leer. Dabei sind in der Alten Neustadt etwa 28%, in der Neuen Neustadt etwa 25% aller Geschosswohnungen unbewohnt.	Einem Leerstand in dieser Größenordnung kann nur mit strategischen Lösungen begegnet werden. Maßnahmen zur Konsolidierung der Wohnungswirtschaft müssen in Einklang mit der Forderung nach Erhalt bestimmter Raumkanten gebracht werden.
In der Neustadt ist mindestens jede dritte Wohnung unsaniert. In der Alten Neustadt sind etwa 60%, in der Neuen Neustadt knapp 40% aller Geschosswohnungen saniert.	Dem Ausmaß an unsanierten Wohnungen kann nur mit strategischen Lösungen begegnet werden. Erhaltungsmaßnahmen sollten so gelenkt werden, dass zunächst die wichtigsten Bereiche gestärkt werden.
Leer stehende und unsanierte Wohnungen konzentrieren sich in bestimmten Bereichen.	Die Konzentration von leer stehenden und unsanierten Wohnungen ist ein Problem. Strategisch muss über Sicherung, Umgestaltung, Rückbau oder Perforation solcher Viertel entschieden werden.
Sie sind nicht immer deckungsgleich. Manche Wohnungen sind bewohnt, obwohl unsaniert, manche leer stehend, obwohl saniert.	Der Bedarf an preiswertem, unsaniertem Wohnraum ist ebenso einzukalkulieren wie der Wunsch nach guten Wohnbedingungen (Nähe von Grün- und Freiräumen sowie sozialen Einrichtungen, Lärmschutz etc.)

*Leerstand, Sanierungsstand. Hier:
In der gesamten Neustadt steht jede vierte Wohnung leer, jede dritte Wohnung ist unsaniert.*





Vom Entwurfsansatz zum Leitbildaspekt:
Probleme von Leerstand und Sanierungsstand
strategisch lösen

Angesichts von Einwohnerverlusten, Leerstand und Sanierungsstau muss die Verringerung von Bauvolumen und Flächennutzung so organisiert werden, dass funktionstüchtige Stadtstrukturen und ein ansprechendes Stadtbild erhalten bleiben. Über strategische Lösungen sollen das gesamtstädtische Leitbild auf Stadtteilebene präzisiert, Stabilitäts- und Rückbaupotenzial identifiziert und die Priorität von Umbaumaßnahmen festgelegt werden. Gesichtspunkte der Stadt-, Freiraum- und Infrastruktur müssen dabei zu den Gegebenheiten der Wohnungsbaustruktur und den wirtschaftlichen Erfordernissen der Wohnungswirtschaft ins Verhältnis gesetzt werden.



Leerstand, Sanierungsstand. Hier:

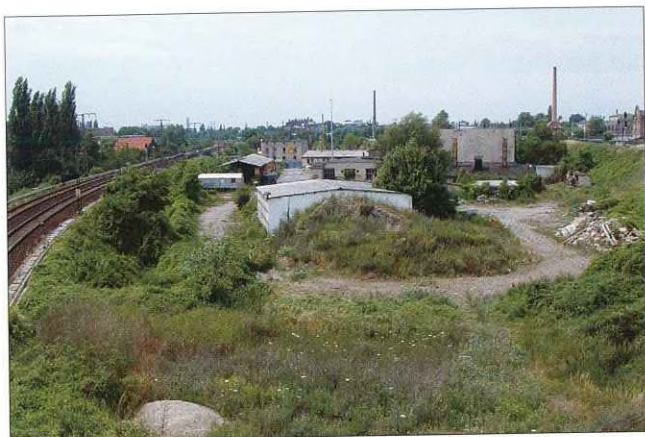
- (1. v. oben) Verlassene Häuser nördlich der Heinrichstraße in der Neuen Neustadt,
- (2. v. oben) Verlassener Hof in der Neuen Neustadt,
- (3. v. oben) Leer stehende Altbauten an der Letzlinger Straße, Alte Neustadt, im Hintergrund der Siloturm der ehem. Börde-Brauerei,
- (4. v. oben) Preiswerte unsanierte Bausubstanz hinter der Umfassungstraße, Neue Neustadt

Entwurfsansatz Brachen

Wirklichkeiten: (Extrahieren, Fokussieren der Analyse)	Möglichkeiten: (Thematisieren, Zielsetzen für ein Leitbild)
Brachen und extensive Flächennutzung von Gewerbegebieten prägen das Bild der Neustadt.	Eine Konzentration von Brachen ist für Wohnungswirtschaft und Bewohner dort von Bedeutung, wo taktisches Herangehen die Rahmenbedingungen städtischen Lebens verbessern und den Stadtteil attraktiver machen könnte.
Ehemalige Industrie- und Gewerbefelder in Gleisnähe und westlich der Schrote bergen besonders viele ungenutzte Flächen.	Das gewaltige Potenzial an Brachen und Teilbrachen in Gleisnähe und westlich der Schrote kann als strategisches Element dienen und entwickelt werden.
Der alte Handelshafen ist die wichtigste, noch ungenutzte Entwicklungsmöglichkeit.	Der Impulsraum Handelshafen ist zu entwickeln und dauerhaft an den Stadtteil anzubinden. Einzelne Gebäude und Flächen könnten als Initialpunkte fungieren.
Die ehemalige Diamant-Brauerei und die Börde-Brauerei bilden ein besonderes ungenutztes Potenzial.	Weitere wichtige Brachen und Gebäude von städtebaulich-räumlicher, denkmalpflegerischer und identitätsfördernder Bedeutung könnten als wertvolle Initialpunkte in den Stadtteilen genutzt werden.
Kleinere leerstehende Grundstücke perforieren das Stadtgefüge.	Notwendig ist ein differenzierter Umgang mit den Lücken im Stadtbild. In Teilbereichen werden sie zu akzeptieren sein, andernorts muss mittelfristig ihre Schließung angestrebt werden.

*Brachen. Hier:
Gewerbebrache westlich der Schrote, Neue Neustadt*





Vom Entwurfsansatz zum Leitbildaspekt:
Brachen nutzbar machen

Es muss nach taktischen Lösungen gesucht werden, die Bereiche mit hoher Brachflächenkonzentration entweder aktivieren oder aber ihr passives Dasein so belassen, dass der Stadtteil perspektivisch dadurch gewinnt.

Ehemalige Industrie- und Gewerbefelder in Gleisnähe und westlich der Schrote eignen sich aufgrund ihres großen Umfangs an Brachen als strategisches Element. In den Stadtteilen sollten Initialpunkte gesetzt und entwickelt werden, vor allem auf dem Gelände und in den Gebäuden des Alten Handelshafens sowie der ehemaligen Brauereien. Über eine Definition von Stabilitäts- und Rückbaupotenzial soll differenziert mit Baulücken umgegangen und der Mittelfluss vorrangig in bestimmte Bereiche gelenkt werden.



Brachen. Hier:

- (1. v. oben) Zwischen den Gleisen östlich der Rothenseer Straße,
- (2. v. oben) Perforationen im Stadtgefüge - Lübecker Straße, Neue Neustadt sowie
- (3. v. oben) Weinbergstraße, Alte Neustadt,
- (4. v. oben) Impression in einer Neustädter Lücke

Entwurfsansatz Grün- und Freiräume

Wirklichkeiten: (Extrahieren, Fokussieren der Analyse)	Möglichkeiten: (Thematisieren, Zielsetzen für ein Leitbild)
Vier zusammenhängende Grünflächen und der Grüne Ring von übergeordneter Bedeutung orientieren im Gebiet.	Auf der identitätsprägenden und orientierenden Bedeutung von Grün- und Freiräumen kann aufgebaut werden.
Grün- und Freiräume entlang städtebaulicher Zäsuren sind durch teilweise fehlende öffentliche Zugänglichkeit (Kleingärten) nur eingeschränkt nutzbar.	Grün- und Freiräume entlang der Bahngleise machen aus der Trennung eine Verbindung – unter anderem über das Zugänglichmachen von Kleingärten.
Es existieren einerseits Mikrowelten als oft stark durchgrünten Höfen und charakterprägenden Situationen, andererseits in der Neuen Neustadt aber auch Gründefizite im wohnungsnahen Bereich.	Die Weiterentwicklung charaktvoller grüner Höfe und die Begrünung von Brachen dienen dem Ausgleich von Gründefiziten im wohnungsnahen Bereich.
Das gewaltige Potenzial an Brachen und Teilbrachen birgt einen Grün- und Freiraumaspekt.	Die Freiraumqualität von Brachen soll entwickelt werden: Brache Gewerbefelder werden „grüne Flächenreservate“, in dessen Kernbereich ein gemeinsam zu nutzender „Gleispark“ die Stadtteile verknüpft. Brache Grundstücke bergen perspektivisch auch einen möglichen Standort für Einfamilien- oder Stadthäuser im Grünen.
Die Elbnähe im Stadtteil ist kaum zu spüren, die Schrote ist zum Teil verrohrt.	Die Wegeverbindungen im Zusammenhang mit Elbe und Schrote sind auszubauen. An städtebaulich sinnvoller Stelle wird im „Gleispark“ die Schrote geöffnet.
Das beträchtliche Grünpotenzial ist nur zum Teil miteinander vernetzt.	„Grüne Wegeverbindungen“ vernetzen die Flächen und erschließen strategisch wichtige Bereiche im Stadtteil neu.

Grün- und Freiräume. Hier:
Grünpotenzial östlich der Klosterwuhne, Neue Neustadt





Vom Entwurfsansatz zum Leitbildaspekt: Grün- und Freiräume qualifizieren

Das System nutzbarer Grün- und Freiräume wird weiterentwickelt. Mögliche Bausteine dafür bilden die Bereiche entlang der städtebaulichen Zäsuren, insbesondere der Bahngleise, oder die Förderung und Entwicklung grüner Höfe und markanter Situationen mit starkem Grünaspekt (Mikrowelten).

Dem Potenzial an Brachen wird besondere Aufmerksamkeit geschenkt: Begrünte Brachen dienen dem Ausgleich von Gründefiziten sowie der Entwicklung „grüner Flächenreservate“ und eines gemeinsam von Alter und Neuer Neustadt nutzbaren „Gleisparks“ als strategischen Elementen im Stadtumbau. Stärker als bisher werden die Flüsse im Stadtgefüge verankert, zum einen über Wegeverbindungen und zum anderen über eine Teilöffnung der Schrote. Grüne Wegeverbindungen dienen darüber hinaus dem Vernetzen des Grünpotenzials, aber auch dem Erschließen bestimmter städtebaulich wichtiger Bereiche.

Grün- und Freiräume. Hier:

- (1. v. oben) Park Vogelgesang, Neue Neustadt,
- (2. v. oben) Grüner Ring am Hohenstaufering, Alte Neustadt,
- (3. v. oben) Überbaute Schrote unter der Mittagstraße, Neue Neustadt sowie
- (4. v. oben) Kleingartenidylle im gleichen Stadtteil

Entwurfsansatz Identitäten

Wirklichkeiten: (Extrahieren, Fokussieren der Analyse)	Möglichkeiten: (Thematisieren, Zielsetzen für ein Leitbild)
Die Alte Neustadt ist relativ ungleichartig heterogen. Die Neue Neustadt ist relativ gleichartig heterogen.	Heterogenität ist ein Markenzeichen der Neustadt.
„Zeitinseln“ gliedern das Stadtfeld. In der Alten Neustadt dominiert die 1950/60er Jahre-Insel absolut. In der Neuen Neustadt gliedern größere gebaute Zeitinseln (1860er, 1930er, 1950/60er, 1970/80er Jahre) das heterogene Stadtfeld.	„Zeitinseln“ bleiben ordnend wirksam.
Spannungsvolle, zum Teil spektakuläre bauliche Kontraste beleben die „Zeitinseln“ sowie die ausgedehnten Zwischenfelder.	(Bauliche) Kontraste bleiben Potenzial für spannend erzählte (Stadt)Geschichte.
Die Alte Neustadt besitzt im Kern eine relativ lockere, die Neue Neustadt eine relativ hohe Stadtdichte. Die Alte Neustadt hat keine bauliche, sondern eine grüne Mitte. Es gibt kleinere lebendige Stadtpunkte. Die Neue Neustadt besitzt eine lebendige „steinerne“ Mitte um den Nikolaiplatz und Teile der Lübecker Straße.	Im Norden der Alten Neustadt entwickeln sich lebendige Stadtpunkte der anderen Qualität im und am Gleispark. Die „steinerne“ Mitte der Neuen Neustadt muss erhalten und gestärkt werden.
Es bedarf Initialpunkte von identitätsfördernder Wirkung.	Initialpunkte sind an strategisch sinnvollen Punkten zu setzen und zu fördern, unter anderem einzelne Industriedenkmale innerhalb des Flächenreservats „Gleispark“.
Die Universität strahlt kaum auf den Stadtteil aus.	Die Universität wird stärker im Stadtteil verankert. Über das Anlagern von Nutzungsfunktionen der Universität in der Alten Neustadt wird der Stadtteil verjüngt und vitalisiert. Flächenangebot und günstige Rahmenbedingungen vor Ort reizen Absolventen zum Bleiben. Firmenneugründungen, die auf Forschung basieren, werden in der Neustadt verortet.
Die Bewohner haben sich in der Neustadt eingerichtet.	Die Neustadt wird durch ihre Bewohner entwickelt.





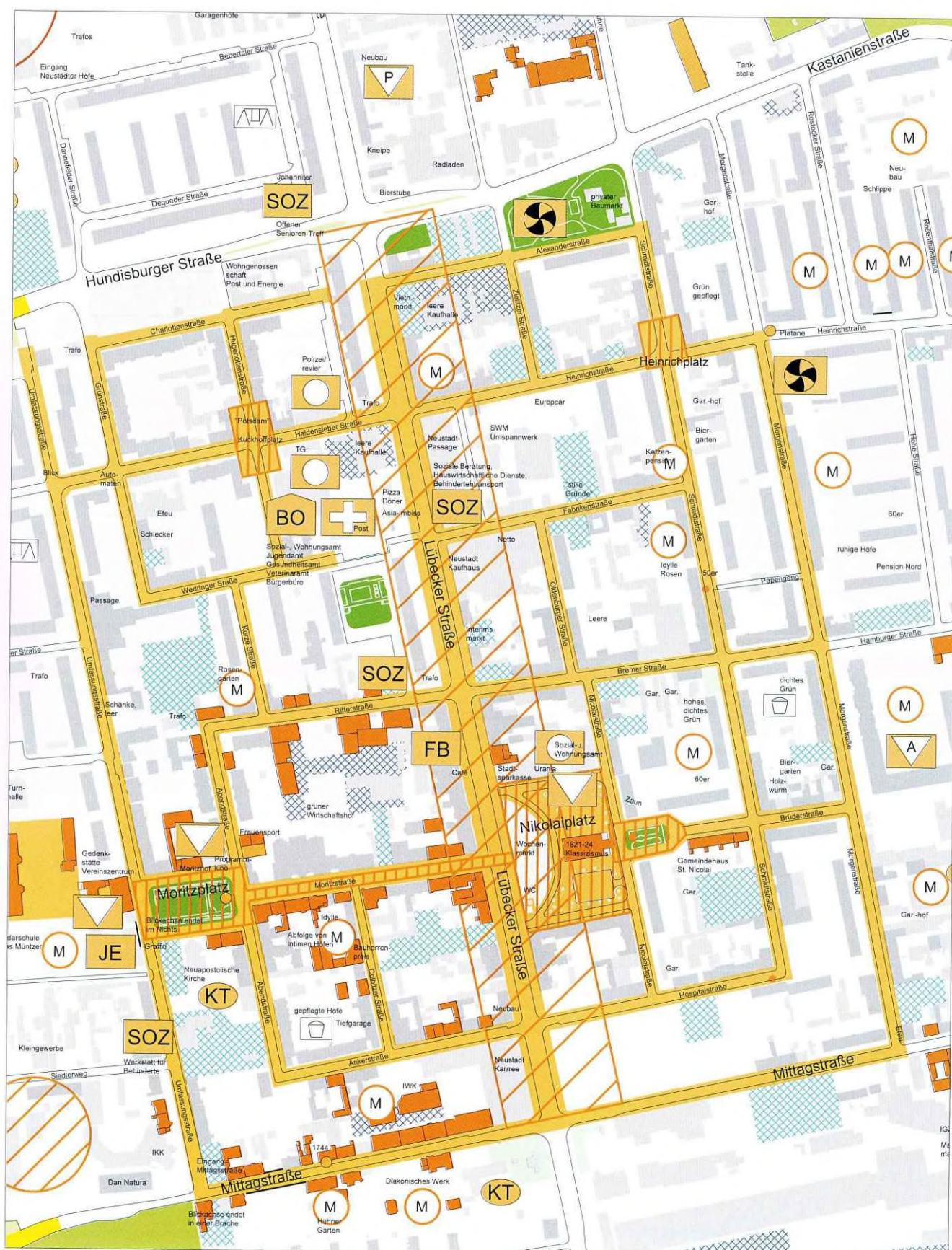
Vom Entwurfsansatz zum Leitbildaspekt:
Identitäten stärken

Die je eigene Identität bestimmter Teilräume im Stadtteil soll bestimmt und gestärkt werden. Heterogen bebaute Bereiche wechseln mit zusammenhängenden „Inseln“, gebildet aus der Quartiersbebauung verschiedener Bauepochen und akzentuiert durch bauliche Kontraste. Identifiziert werden im Zentrum der Alten Neustadt eine bauliche, „steinerne“ Mitte und im Zentrum der Neuen Neustadt eine „grüne“ Mitte. Von herausragender Bedeutung für Identitätsfindung und -entwicklung sind die bereits unter anderen Aspekten ausgeführten Faktoren wie das Netz von Stabilisatoren und Mikrowelten, die wichtige Achse Lüneburger/Lübecker Straße mit ihren Stadtteilein- und -übergängen sowie dem Stadtteilzentrum, das nutzbare Potenzial an Brachen, Grün- und Freiräumen, Gewässern sowie die Existenz der Universität im Stadtteil. Initialpunkte an strategisch wichtigen Orten könnten Signale setzen. Beeinflusst und geformt werden Teilräume zudem durch die Bevölkerungs- und Sozialstruktur. Identitäten entwickeln sich auch über die Mitwirkung und Annahme von Orten durch ihre Bewohner.



Identitäten. Hier:

- (1. v. oben) Markenzeichen Heterogenität in der Hospitalstraße, Neue Neustadt,
- (2. v. oben) Kontraste an der Zielitzer Straße, Neue Neustadt, und
- (3. v. oben) Sieverstorstraße, Alte Neustadt,
- (4. v. oben) Eingang zu einem Lehrgebäude der Universität in der Alten Neustadt



Notizen von Stadtteilbegehungen dienen als Voraussetzung für das Herauskrystallisieren von „Identitätsfeldern“. Hier: Anmerkungen auf einem Ausschnitt aus dem Übersichtsplan Potenziale M 1:5 000

Zur Erläuterung der auf den folgenden Seiten dargestellten Pläne, die in abstrahierender Weise den Entwurfsansatz Identitäten verdeutlichen:

Das Herauskrystallisieren von „Identitätsfeldern“ und entsprechenden Zielsetzungen für das Leitbild baut auf Analyse, umfangreichen Stadtteilbegehungen und vorgestellten Entwurfsansätzen auf. Es wird versucht, die Stadtteile in Teilräume spezifischer Charakteristik zu differenzieren, um später daraus Leitideen, Handlungs- und Maßnahmenvorschläge abzuleiten.

Der Plan Identitäten – Wirklichkeiten geht zunächst von einem heterogenen, also ungleichartigen Stadtkörper aus, dessen Identität unbestimmt und differenziert ist. Innerhalb dessen befinden sich verschiedene „Identitätsfelder“ mit unterschiedlichen Merkmalen.

Erstens gibt es die Gebiete mit Wohn- oder Mischnutzung (in der Darstellung dunkelblau), die durch eine gewisse Größe zusammenhängender, qualitativ hochwertiger Bebauungsstrukturen von meist gleichem Baualter, gleicher Geschossigkeit und gleichen Sozialstrukturen eine gebietsübergreifende Ausstrahlung besitzen.

Dazu gehören ein weiter Bereich um Nicolaikirche und Nicolaipplatz als Teilbereich des Napoleonischen Straßenrasters, die Curie-Siedlung sowie die 50er/60er Jahre Siedlung um den Nordpark, weiterhin die Bebauungsstrukturen um den Geschwister-Scholl-Park, aber auch einzelne Bereiche innerhalb des Stadtteilzentrums an der Lübecker Straße.

Zweitens gibt es Gebiete mit Wohn- oder Mischnutzung (in der Darstellung türkis), die zwar ebenfalls zusammenhängende Bebauungsstrukturen von gleichem Baualter, gleicher Geschossigkeit und ähnlichen Sozialstrukturen aufweisen, jedoch nur eine örtlich begrenzt wirksame Ausstrahlung besitzen. Das liegt entweder an der Größe der Gebiete oder an der Qualität der Bebauung oder an der fehlenden Einbindung in einen gesamtstädtischen Zusammenhang.

Drittens und viertens werden Gebiete mit Gewerbenutzung (in der Darstellung lila) bzw. Gebiete mit Sondernutzung durch die Universität (in der Darstellung gelb) identifiziert. Über ihre spezifisch bestimmten Charaktere besitzen sie eine Ausstrahlung weit über die Neustadt hinaus.

Zudem existieren in den Stadtteilen auch identitätsprägende Ansätze von verschiedener Intensität, die je nach Verwandtschaft zu den entsprechenden „Identitätsfeldern“ jeweils in der gleichen Farbigkeit markiert sind. Ergänzt sind hier Orte, die durch Kontraste identitätsbildend wirken (in der Darstellung rot).

Die vorgestellte Karte versteht sich sowohl als eine mögliche „städtebauliche Lesehilfe“ für die Neustadt als auch den Versuch einer räumlichen Annäherung an ein ausbaufähiges und positiv erlebbares Stadtbild.

Bei der Betrachtung der Identitäten verweben sich die Elemente aus den verschiedenen Strukturanalysen am stärksten. Viele Möglichkeiten bereits vorgestellter Entwurfsansätze sind ebenfalls stark identitätsprägend, hier jedoch nicht noch einmal aufgeführt, um Wiederholungen zu vermeiden.

Bereiche mit gebietsübergreifender Ausstrahlung. Hier: (oben) Gebiet um die Nicolaikirche, Neue Neustadt, (unten) Am Weinhof als Teil eines Quartiers am Nordpark, Alte Neustadt





Identitäten - Wirklichkeiten. Hier:

(oben) Heterogenität in der Haldensleber Straße, Neue Neustadt,

(unten) „Zeitinsel“ Curie-Siedlung mit gebietsübergreifender Ausstrahlung, Neue Neustadt

Identitäten

	Identität unbestimmt bis heterogen, differenziert
	Identität mit gebietsübergreifender Ausstrahlung, Wohn- oder Mischnutzung
	Identität mit örtlich wirksamer Ausstrahlung, Wohn- oder Mischnutzung
	Identität mit gebietsübergreifender Ausstrahlung, Gewerbe-, Sondernutzung
	Identität mit gebietsübergreifender Ausstrahlung, Sondernutzung Uni

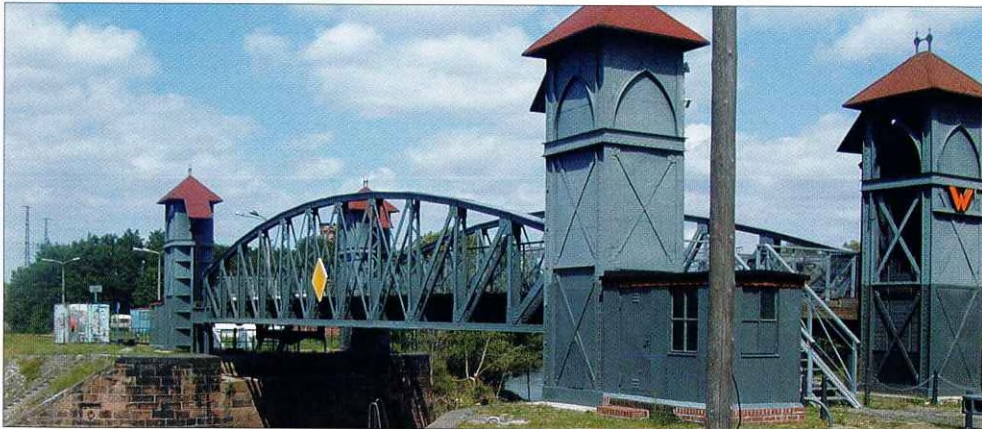
Identitätsprägende Ansätze verschiedener Stärke

		Gebietsübergreifende Ansätze Wohn- oder Mischnutzung
		Örtlich wirksame Ansätze Wohn- oder Mischnutzung
		Gebietsübergreifende Ansätze Gewerbe-, Sondernutzung
		Gebietsübergreifende Ansätze durch starke Kontraste

Allgemeine Zeichen

	Gewässer
	Bahnanlagen
	Hauptverkehrserschließung
	Grüner Ring
	Grünflächen übergeordneter Bedeutung
	Kleingärten
	Park, öffentliches Grün, Sonstige Grünflächen, Begleitgrün





Identitäten - Möglichkeiten. Hier:
(oben) Verankerung von Elbe, Altem Handelshafen und
(unten) Universität im Stadtteil

Identitäten

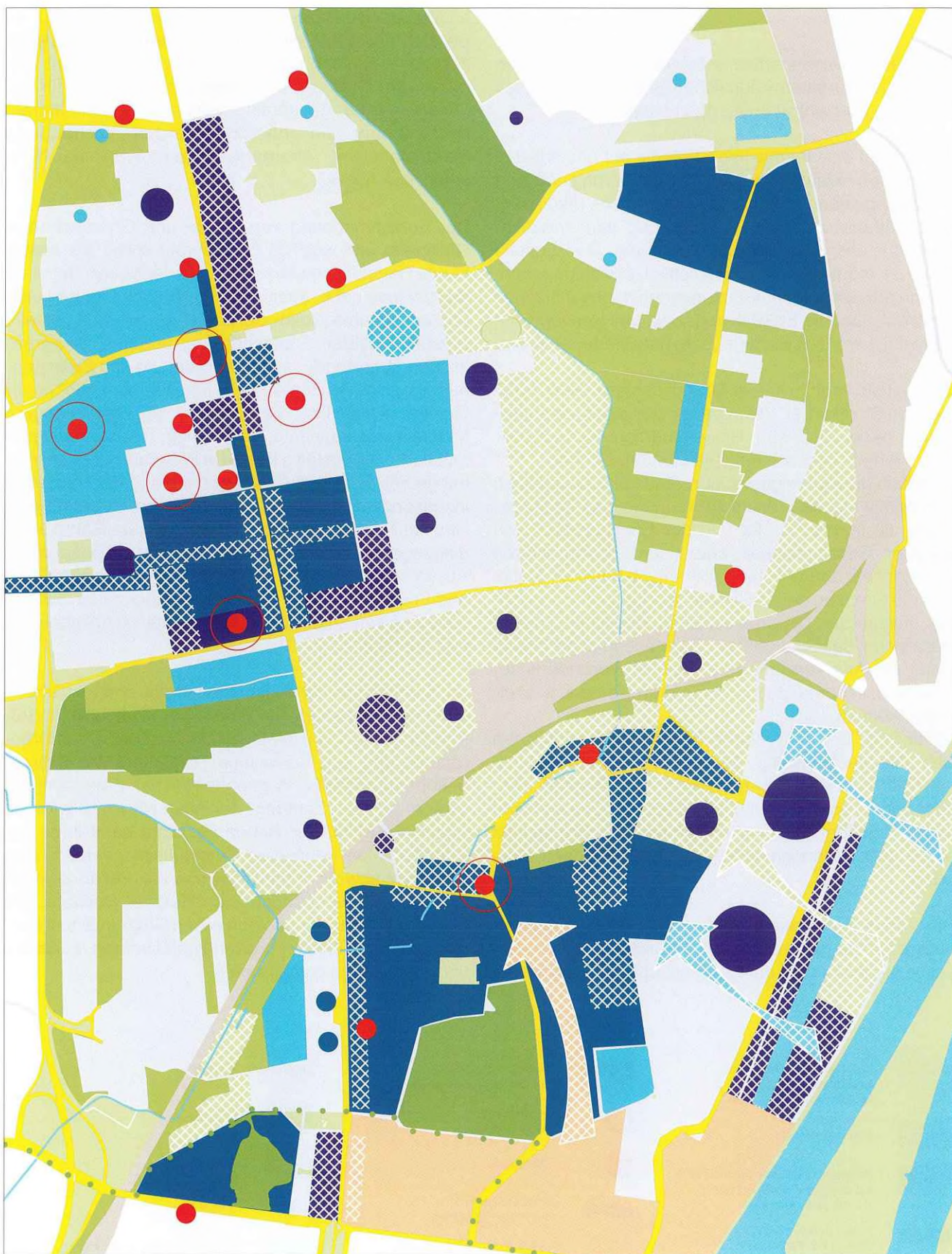
	Identität unbestimmt bis heterogen, differenziert
	Identität mit gebietsübergreifender Ausstrahlung, Wohn- oder Mischnutzung
	Stärkung der Identitätsbildung
	Identität mit örtlich wirksamer Ausstrahlung, Wohn- oder Mischnutzung
	Stärkung der Identitätsbildung
	Identität mit gebietsübergreifender Ausstrahlung, Gewerbe-, Sondernutzung
	Stärkung der Identitätsbildung
	Identität mit gebietsübergreifender Ausstrahlung, Sondernutzung Uni
	Stärkung der Identitätsbildung durch "Flächenreservate" neuer Prägung mit starkem Grünaspekt und verschiedenen Nutzungseinlagerungen

Identitätsprägende Ansätze verschiedener Stärke

	Gebietsübergreifende Ansätze Wohn- oder Mischnutzung
	Stärkung der identitätsbildenden Ansätze
	Örtlich wirksame Ansätze Wohn- oder Mischnutzung
	Stärkung der identitätsbildenden Ansätze
	Gebietsübergreifende Ansätze Gewerbe-, Sondernutzung
	Stärkung der identitätsbildenden Ansätze
	Gebietsübergreifende Ansätze durch starke Kontraste
	Stärkung der identitätsbildenden Kontraste

Allgemeine Zeichen

	Gewässer
	Bahnanlagen
	Hauptverkehrserschließung
	Grüner Ring
	Grünflächen übergeordneter Bedeutung
	Kleingärten
	Park, öffentliches Grün, Sonstige Grünflächen, Begleitgrün



Identitäten - Möglichkeiten M 1:15 000

4.3 Leitbild

Die über Entwurfsansätze entwickelten Möglichkeiten lassen sich zu einem räumlichen Bild ordnen. Dieses räumliche Konzentrat ergibt das Leitbild.

Es zeichnet eine langfristige Strategie auf und soll den handelnden Akteuren im Stadtteil Orientierung und Zielvorstellung geben. Die „grobe Körnung“ des Plans trägt dem Zeitfenster seiner Gültigkeit und dem Prozesscharakter des Stadtumbaus Rechnung. Das Leitbild zeichnet mögliche grundsätzliche Entwicklungsrichtungen auf. Die folgende Zusammenfassung gibt einen Überblick über die Entwicklungsziele des Konzepts. Im Kapitel 5.1 werden wichtige Ziele detaillierter erläutert.

Das Leitbild zeigt in seiner Grundsubstanz einen heterogenen Stadtkörper, der in seiner ständigen Veränderlichkeit beobachtet wird. Seine Quartiere werden deshalb auch als Beobachtungsflächen bezeichnet. Innerhalb dieses vielgestaltigen Stadtkörpers zeichnen sich relativ stabile „Zeitinseln“ ab. Das sind Baustrukturen, die in ihrer Größe und der Gleichartigkeit von Baualter, Geschossigkeit, aber auch Sozialstrukturen einprägsame überörtliche Ausstrahlung besitzen. Dabei sind die Grenzen der „Zeitinseln“ auf lange Sicht durchaus erweiterbar. Die orientierenden baulichen „Inseln“ stabilisieren das Stadtgefüge und erlauben damit gleichzeitig die Anerkennung heterogener, veränderlicher Quartiere, in denen auch Schrumpfungsprozesse stattfinden können.

„Zeitinseln“ und heterogene Stadtfelder beeinflussen sich also wechselseitig. Geprägt werden beide durch ein Netz städtebaulich-räumlicher, funktionaler, wirtschaftlicher, sozialer, kultureller Stabilisatoren und charakterprägender Mikrowelten mit starkem Grünaspekt sowie durch spannungsvolle, „geschichtsbeladene“ Kontraste.

Besondere Aufmerksamkeit muss der Lüneburger/Lübecker Straße gelten, die als Siedlungs- und Verkehrsachse für das Leitbild der Landeshauptstadt Magdeburg

bedeutsam ist. Da der Korridor an dieser Achse nur im Bereich des Stadtteilzentrums eine intensiv belebte Kernzone sein kann, sollen für die verschiedenen Teilräume der Straßen, und insbesondere dabei für die Lüneburger Straße, deren jeweils spezifischer Charakter bestimmt und entwickelt werden. Vorhandene Stadtteilein- und -übergänge akzentuieren die „Neustädtische Achse“.

Der Zusammenhang von Brach- und Grünflächen in Gleisnähe und westlich der Schrote sowie der bestehende Handlungsbedarf im Norden der Neuen Neustadt legt die Idee nahe, über ein strategisches Element eine Lösung zu entwickeln. So sollen an der Schnittstelle zwischen beiden Stadtteilen aus brachen Gewerbeflächen über Begrünung und Förderung von Zwischenutzungen so genannte „grüne Flächenreservate“ neuer Qualität ausgebildet werden. Das sind mit geringem Mitteleinsatz angelegte, großzügige, robuste, sparsam möblierte und vielfältig nutzbare Freiräume. Zusammen mit grünen Fuß- und Radwegen entlang der Barrieren, insbesondere der Gleise, verbinden sie Alte und Neue Neustadt miteinander und sorgen für gute Rahmenbedingungen städtischen Lebens, für mehr Lebensqualität. Ausgehend von diesen „Antibarrieren“ breiten sich Grün- und Freiräume in den Stadtkörper hinein aus. Zusammenhänge im Stadtbild werden so gefestigt, bleiben les- und erlebbar.

Im Kernbereich der Flächenreservate entsteht ein so genannter „Gleispark“, ein lebendiger Stadtpunkt im Grünen. Er lebt von Einzelhandel und Gastronomie in Grünräumen und wird durch eine Teilöffnung der Schrote besonders attraktiv. In gegensätzlicher Ergänzung zu diesem „grünen Zentrum“ der Alten Neustadt wird die „steinerne Mitte“ der Neuen Neustadt samt ihrer aus grünen Höfen gebildeten Einschlüsse gestärkt. Das geschieht sowohl in baulicher und kultureller als auch in infra- und wohnungsbaustruktureller Hinsicht. Die bauliche „Zeitinsel“ napoleonischen Ursprungs soll sich, *mindestens* in diesem notwendigen Umfang, zunächst von innen heraus stabilisieren.

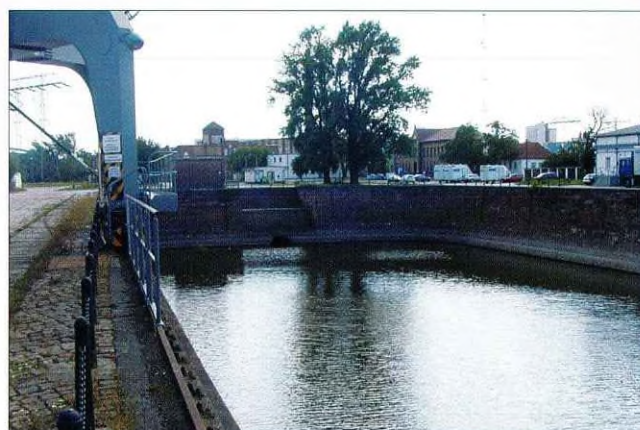




Leitbild M 1:15 000

In wichtigen Impulsräumen, so in erster Linie dem Hafen, aber auch auf dem Gelände der Brauereien oder am Moritzplatz werden Initialpunkte gesetzt, deren Inangriffnahme deutliche Anschubwirkung verspricht. Die Universität soll vor allem über das Anlagern weiterer Nutzungsfunktionen den Stadtteil verjüngen und vitalisieren. Weitere stark identitätsprägende Strukturen wie Elbe und Hafen sind durch Wegeverbindungen stärker in die Neustadt „hereinzuholen“.

Grundsätzlich sollen „grüne Wege“ oder freiraumgeprägte zusammenhängende Flächen im heterogenen Stadtkörper Zeitinseln, Flächenreservate und Gleispark, Elbe und Hafen miteinander vernetzen.



Bebildeter Auszug aus den Entwicklungszielen des Leitbildes. Hier:

- (1. v. oben) Markenzeichen Heterogenität belassen,
- (2. v. oben) Netz von Stabilisatoren und Mikrowelten stärken,
- (3. v. oben) Impulsraum Hafen an den Stadtteil anbinden,
- (4. v. oben) Grüne Wege zum Vernetzen nutzen

Leitthemen	Alte Neustadt: Bilden, Forschen und Wirtschaften im „geistigen Hinterland“ der Altstadt Neue Neustadt: Wohnen und Leben im Spannungsfeld von alter/neuer Geschichte
Markenzeichen Heterogenität	Die Heterogenität der Neustadt wird als Markenzeichen belassen.
Zeitinseln	Bauliche „Zeitinseln“ ordnen und orientieren in städtebaulich heterogenen Strukturen.
Stabilisatoren und Mikrowelten	Das Netz von Stabilisatoren und Mikrowelten wird gestärkt.
Kontraste	Bauliche Kontraste werden als Geschichtsschreiber und Orientierungsgeber geschätzt und gepflegt.
Neustädtische Achse	Lübecker/Lüneburger Straße werden zur „Neustädtischen Achse“ mit differenzierten Teilräumen entwickelt.
Ein- und Übergänge	Ein- und Übergänge im Stadtteil setzen auf dieser Achse deutliche Akzente.
Grüne Flächenreservate	Brache Gewerbefelder entwickeln sich zu „grünen Flächenreservaten“ neuer Qualität.
Gleispark mit Schrote	Ein „Gleispark“ verknüpft im Kern der grünen Flächenreservate die Stadtteile miteinander. Die Schrote wird an städtebaulich sinnvoller Stelle im Gleispark teilweise geöffnet.
Antibarrieren	Entlang von Barrieren werden grüne Wege als Verbindungen geschaffen. Von hier aus können sich Grün- und Freiflächen in die Stadt hinein ausbreiten.
Grünes Zentrum im Gleispark Alte Neustadt	Im Gleispark der Alten Neustadt werden lebendige Stadtpunkte geschöpft.
Steinerne Mitte Neue Neustadt	Die steinerne Mitte der Neuen Neustadt wird gestärkt.
Initialpunkte	Es werden Initialpunkte gesetzt, unter anderem werden dazu die Industriedenkmale der Brauereien genutzt.
Universität	Die Universität ist im Stadtteil zu verankern.
Elbe	Die Elbe ist über qualifizierte Wegeverbindungen „heranzuholen“.
Hafen	Der Impulsraum Hafen ist an den Stadtteil anzubinden.
Grüne Wege	Grüne Wege vernetzen Zeitinseln, Flächenreservate und Gleispark, Elbe und Hafen miteinander.

5. Umbaukonzepte

5.1 Aktionsfelder und Initialmaßnahmen

Der Aktionsfelderplan kennzeichnet die Handlungsschwerpunkte beim Stadtumbau in den zeitlichen Stufen

- | | | |
|----|-----------------|-------------|
| I | kurzfristig – | bis 2004/05 |
| II | mittelfristig – | bis 2011. |

Die Handlungsoptionen für die Stufe

- | | | |
|-----|---------------|----------|
| III | langfristig – | bis 2030 |
|-----|---------------|----------|

ergeben sich vorrangig aus den Ergebnissen der in den Stufen I und II erarbeiteten Konzepte. Sie sind in Zusammenhang mit der Festlegung von Stadtumbaukategorien auf Stadtteilebene und entsprechend blockscharfer Zuweisung der Quartiere zu betrachten (siehe Kapitel 5.2).

Je nach vorhandenen Mitteln können Maßnahmen aus Stufe I möglicherweise auch erst in Stufe II, also mittelfristig, ergriffen werden.

Aktionsfelder bezeichnen konkrete Bereiche oder Maßnahmen, die bei erfolgreicher Bearbeitung eine nachhaltige positive Entwicklung des Stadtteils unterstützen und helfen, einem verhandelten und angestrebten Leitbild näher zu kommen. Mit ihnen werden räumliche und strategische Prioritäten festgelegt. Vorhandene Mittel und Möglichkeiten sollten hier konzentriert werden. Nicht alle im Leitbild verankerten Zielvorstellungen können über ein gesondertes Aktionsfeld verfolgt werden. Dennoch sind sie, wie beispielsweise die grünen Wegeverbindungen, wichtig für das Gelingen des Gesamtkonzepts und deshalb bei der Erstellung oder Beurteilung von Planungen in die Erwägungen einzubeziehen. Initialmaßnahmen sind solche, deren Umsetzung eine ausstrahlende Wirkung verspricht und die deshalb zeitnah in Angriff genommen werden sollten.



Aktionsfeld 1 Neustädtische Achse

- 1.1 Entwicklungskonzept
- 1.2 Geschäftsstraßenmanagement
- 1.3 Blockkonzepte
- 1.4 Stadteingang Universitätsplatz
- 1.5 Unterstützung von Projekten privater Eigentümer (Stärkung Stabilisatoren, Mikrowelten)



Aktionsfeld 2 Grüne Flächenreservate, Antibarrieren (Teilbereich)

- 2.1 Entwicklungskonzept
- 2.2 Nutzungs- und Entwicklungskonzept
Diamant-Brauerei
- 2.3 Machbarkeitsstudie zu Antibarrieren
- 2.4 Konzept Gestaltung Gleisunterführungen
- 2.5 Kommunikationskonzept



Aktionsfeld 3 Gleispark Alte Neustadt und Umfeld

- 3.1 Entwicklungskonzept
- 3.2 Nutzungs- und Entwicklungskonzept
Börde-Brauerei
- 3.3 Gesprächsaufnahme mit Universität
- 3.4 Teilöffnung Schrote
- 3.5 Unterstützung von Projekten privater Eigentümer (Stärkung Stabilisatoren, Mikrowelten)



Aktionsfeld 4 Steinerne Mitte Neue Neustadt

- 4.1 Nutzungs- und Entwicklungskonzepte
zu ausgewählten Brachen
- 4.2 Schließung und Verdichtung
städtebaulicher Strukturen
- 4.3 Unterstützung von Projekten privater Eigentümer (Stärkung Stabilisatoren, Mikrowelten)



Aktionsfeld 5 Öffentliche Räume

- 5.1 Umgestaltung Heinrichplatz
- 5.2 Workshop Neugestaltung Moritzplatz
- 5.3 Fördergebietserweiterung Neustädter Feld
- 5.4 Unterstützung von Projekten privater Eigentümer am Platz Schöppensteg/ Curierstraße



Aktionsfeld 6 Neue Freiflächen Neue Neustadt

- 6.1 Freiflächenentwicklungskonzept
Umfassungsstr./ Grünstr./ Haldensleber Str.
- 6.3 Freiflächenentwicklungskonzept
Haldensleber Str./ Hugenottenstr./
Wedringer Str.



Aktionsfeld 7 Alter Handelshafen

- 7.1 Entwicklungsmaßnahme MD-Rothensee
Zone IV, Überplanung im Rahmen
Strukturkonzept II - Urban 21/ IBA 2010



Initialpunkte

Allgemeine Zeichen



Gewässer



Bahnanlagen



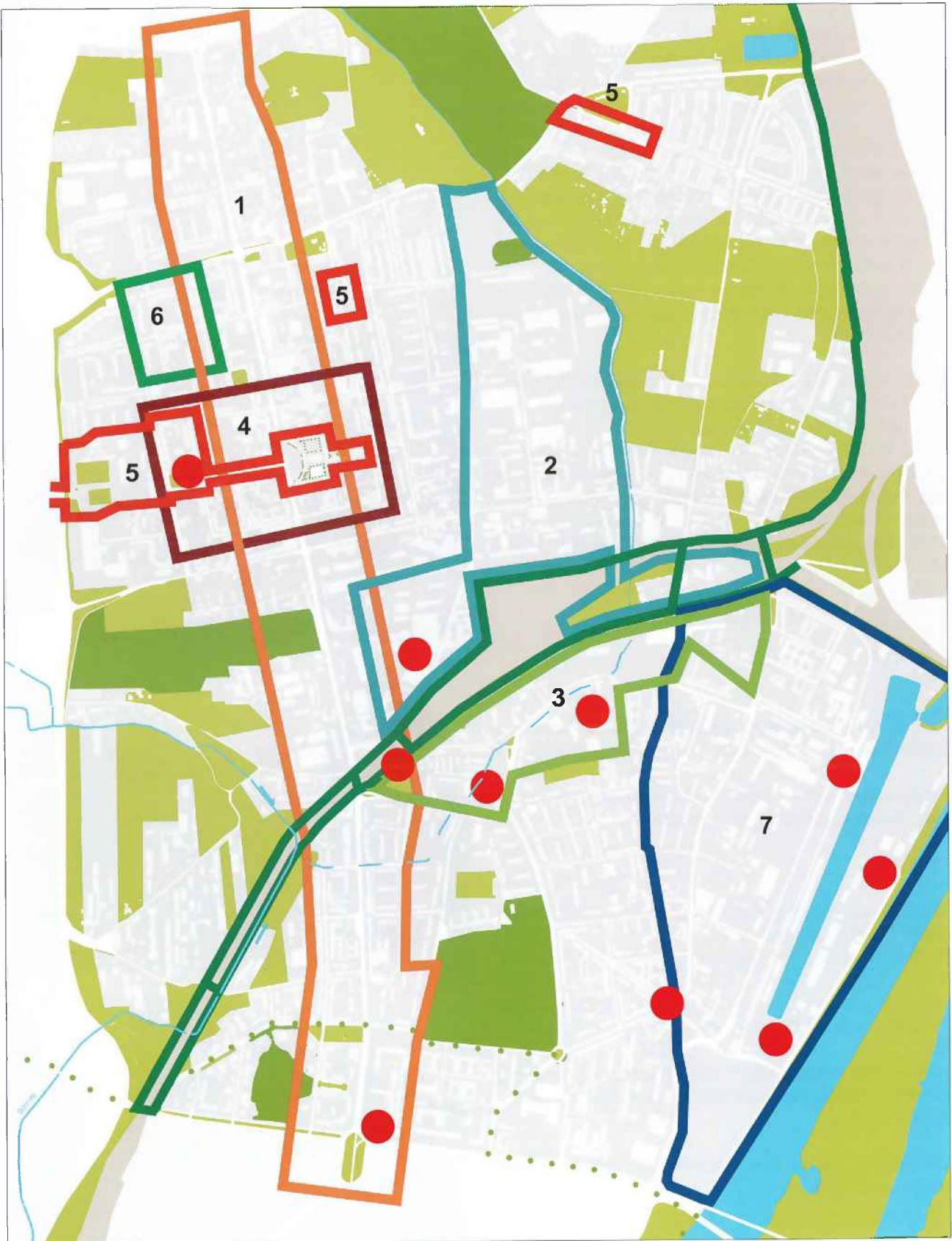
Grüner Ring



Grünflächen übergeordneter
Bedeutung



Park, öffentliches Grün, Kleingärten,
Sonstige Grünflächen, Begleitgrün



Aktionsfeld 1

Neustädtische Achse

Das Aktionsfeld bezeichnet zunächst die Achse Lüneburger/Lübecker Straße einschließlich der angrenzenden Quartiere. Im Verlauf der städtebaulichen Untersuchungen wird sich das Aktionsfeld möglicherweise um Teilbereiche des angrenzenden Korridors erweitern. Achse und Korridor Lüneburger/Lübecker Straße besitzen im gesamtstädtischen Leitbild eine besondere Bedeutung, weil sie den Stadtkern mit Stadtgebiet und Randzone verbinden und Hauptträger der langfristig vorzuhaltenden verkehrlichen Infrastruktur sind. Allerdings kann der Korridor an dieser Achse nur im Bereich des Stadtteilzentrums die beabsichtigte intensiv belebte Kernzone sein.

Die Achse führt durch sehr unterschiedliche Teilräume, die durch eine Art Gelenkpunkte an Stadtteilein- und -übergängen gegliedert werden (Kreuzungen, Unterführung). Wichtige Gelenkpunkte sind dabei der Übergang zur Altstadt am Universitätsplatz sowie der Bereich um den Bahnhof Neustadt im Übergangsbereich zwischen beiden Stadtteilen. Wichtig für eine realistische Weiterentwicklung der Achse ist das Arbeiten mit dem jeweils spezifischen Charakter der verschiedenen Teilräume. Insbesondere die Lüneburger Straße muss über ein spezifisches Konzept gestärkt werden.

Initialmaßnahmen

Stufe I

1.1

Konzept zur Entwicklung der Neustädtischen Achse
Weiterführende Differenzierung des Förderkorridors

1.2

Prüfung von Notwendigkeit und möglichen Effekten eines Geschäftsstraßenmanagements

Stufe II

1.3

Erarbeitung einzelner Blockkonzepte mit dem Schwerpunkt Lüneburger Straße

Abstimmung des Konzeptes mit den Eigentümern

1.4

Konzept zur Aufwertung des Gelenkpunktes Universitätsplatz zum Stadtteileingang

1.5

Aktive Unterstützung von Projekten privater Eigentümer, die die im Aktionsfeld befindlichen Stabilisatoren/Mikrowelten stärken

Umsetzung der in den Konzepten ermittelten Handlungsempfehlungen

(oben) Fliegende Händler an der Lübecker Straße,
(mittig, unten) Teilräume von differenziertem Charakter an der Lüneburger Straße



Aktionsfeld 2

Grüne Flächenreservate, Antibarrieren

Das Aktionsfeld umfasst den nördlich gelegenen Teil der ausgedehnten und zusammenhängenden Gewerbe- und Mischgebietsflächen entlang der Bahngleise sowie in der Neuen Neustadt den Bereich westlich der Schrote. Die genannten Flächen weisen eine hohe Anzahl weiträumiger Brachen mit und ohne Gebäudebestand aus, zum Teil mit wichtigen und schönen Industriedenkmalen. Mit dem Rückgrat Gleisanlagen trennen sie zurzeit deutlich die Alte von der Neuen Neustadt.

Diesem Aktionsfeld kommt eine Schlüsselrolle zu. Den Grund bilden erstens seine Lage zwischen den beiden Stadtteilen und zweitens sein enormes Potenzial an Brachen und leer stehenden Gebäuden. Kerngedanke ist es, die brachen Gewerbefelder zu weitgehend zusammenhängenden grünen Flächenreservaten neuer Prägung auszubilden. Neue Prägung bedeutet unter anderem: mit geringem Mitteleinsatz angelegte, großzügige, robuste, und sparsam möblierte Freiräume. Im Zusammenspiel mit grünen Wegen, die unmittelbar entlang der Gleise geführt werden (=Antibarrieren), trennen diese Felder die Stadtteile nicht länger, sondern verbinden sie. Unter Einbeziehung noch oder wieder funktionierender Gewerbefelder können sie bei geschickter Konzeptionierung beiden Stadtteilen qualitativ neue Rahmenbedingungen für städtisches Leben geben.

In Anbetracht der Dimensionen von Leerstand und Brachen kommt es neben der Beförderung konventioneller Nutzungen und der Vorbereitung von Zwischennutzungen darauf an, Formen und Umsetzungsstrategien für ein „Liegenlassen“ von Grundstücken zu erdenken und mit denen des Aufräumens und Ordneins zu kombinieren. Wichtig ist zudem die Vermittlung solch einer Vorgehensweise und einer in Teilen ungewohnten Ästhetik.

Initialmaßnahmen

Stufe I

2.1

Konzept zur Nutzung/zum Liegenlassen und zur Gestaltung der grünen Flächenreservate unter Ermittlung der Eigentümerstruktur der Grundstücke (bereits entwickelt)

2.2

Nutzungs- und Entwicklungskonzept zur ehemaligen Diamant-Brauerei Lübecker Straße

2.3

Machbarkeitsstudien zur Umsetzung der „Antibarrieren“, der grünen Wege entlang der Gleise

2.4

Konzept zur Gestaltung der Gleisunterführungen zwischen Alter und Neuer Neustadt

Stufe II

2.5

Kommunikationskonzept zur Vermittlung der „Qualität Leere“, städtischer Bilder, die Reduzieren, Warten und Neuorientieren als Potenzial darstellen

Umsetzung der in den Konzepten ermittelten Handlungsempfehlungen

(oben) Innenhof der ehemaligen Comeniusschule, Neue Neustadt,
(mittig, unten) Gewerbebrachen in der Neuen und Alten Neustadt



Aktionsfeld 3

Gleispark Alte Neustadt

Eine zentrale Stellung innerhalb der grünen Flächenreservate nimmt der Gleispark Alte Neustadt ein. Er umfasst die nördlich gelegenen Gebiete der Alten Neustadt mit hohem und sehr hohen Leerstand, in denen dringender Handlungsbedarf besteht. Im Gegensatz zur steinernen Mitte der Neuen Neustadt entsteht hier bewusst kein weiteres Zentrum im herkömmlichen Sinn, sondern als gesamtneustädtische Ergänzung ein lebendiger Stadtpunkt im Grünen. Seine Qualitäten stützen sich auf zu entwickelnde stadtlandschaftliche und topografische Elemente. Einzelhandel und Gastronomie liegen innerhalb von Grünräumen mit einer eventuell teilweise geöffneten Schrote und werden zu gern angenommenen Anlaufpunkten. Nicht alle Bausubstanz kann und muss gehalten werden. Der Kern des lebendigen grünen Stadtteilmittelpunktes soll das Bahnhofsgelände einschließen sowie den Bereich an der Agnetenstraße nach Abbruch des Hochhauses.

Initialmaßnahmen

Stufe I

3.1

Konzept zur Entwicklung des Gleisparks Alte Neustadt (für Teilbereich bereits entwickelt)

3.2

Nutzungs- und Entwicklungskonzept zur ehemaligen Börde-Brauerei Sieverstorstraße

3.3

Gesprächsaufnahme mit der Universität

3.4

Konzepterarbeitung Stadtteilmittelpunkt Agnetenstraße über Workshopverfahren

Stufe II

3.5

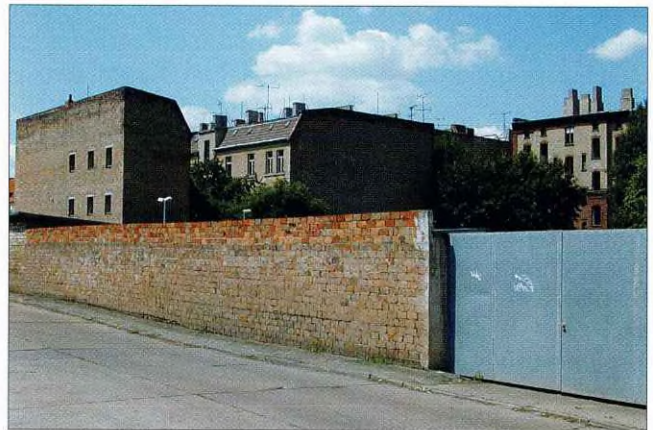
Teilöffnung der Schrote

3.6

Aktive Unterstützung von Projekten privater Eigentümer, die die im Aktionsfeld befindlichen Stabilisatoren/ Mikrowelten stärken

Umsetzung der in den Konzepten ermittelten Handlungsempfehlungen

(oben) Handlungsbedarf zwischen Agnetenstraße und Letzlinger Straße in der nördlichen Alten Neustadt,
(mittig) Freiraumpotenzial an der Agnetenstraße,
(unten) Werkstor der ehemaligen Börde-Brauerei



Aktionsfeld 4

Steinerne Mitte Neue Neustadt

Die markante steinerne Mitte der Neuen Neustadt „fixiert“ die Neustädtische Achse und bildet als stabile Zeitinsel einen wichtigen Identifikationspunkt. Der Charakter eines städtischen Kerns ist zu erhalten und zu fördern. Dabei ist der Kern der Neuen Neustadt samt den aus grünen Höfen gebildeten Einschlüssen in baulicher, kultureller, infra- und wohnungsbaustruktureller Hinsicht zu stärken. Seine dargestellten Grenzen bezeichnen einen realistischen und notwendigen Mindestumfang. Eine potenzielle Erweiterung ist denkbar.

Initialmaßnahmen

Stufe I

4.1

Nutzungs- und Entwicklungskonzepte zu ausgewählten Brachen innerhalb der Steinernen Mitte
(z.B. Ritterstraße)

Stufe II

4.2

Schließung und Verdichtung städtebaulicher Strukturen

4.3

Aktive Unterstützung von Projekten privater Eigentümer, die die im Aktionsfeld befindlichen Stabilisatoren/ Mikro-welten stärken

Umsetzung der in den Konzepten ermittelten Handlungsempfehlungen

(oben) Moritzstraße mit Blick zur Nicolaikirche,
(mittig) Studiokino am Moritzplatz,
(unten rechts, unten links) Ritterstraße



Aktionsfeld 5

Öffentliche Räume

Über öffentliche Räume wird der Gesamtzusammenhang einer Stadt geknüpft. Ihre Ausstrahlung wirkt sich auf die Kontinuität der funktionalen, sozialen und stadträumlichen Beziehungen innerhalb des Stadtkörpers aus und muss deshalb gefördert werden.

Initialmaßnahmen

Stufe I

5.1

Umgestaltung Heinrichplatz (bereits umgesetzt)

5.2

Workshop/Erarbeitung von Konzepten zur Neugestaltung des Moritzplatzes (bereits umgesetzt)

Stufe II

5.3

Fördergebietserweiterung der Maßnahme Neustädter Feld als Korridor auf die Neue Neustadt:

Stärkung der Steinernen Mitte Neue Neustadt sowie der Verbindung zwischen beiden Stadtteilen durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen im öffentlichen Raum

5.4

Aktive Unterstützung von Projekten privater Eigentümer am Platz Schöppensteg/Curiestraße, die den öffentlichen Raum im Eingangsbereich zur Curie-Siedlung aufwerten

Umsetzung der in den Konzepten ermittelten Handlungsempfehlungen

(oben) Weg zwischen Neuer Neustadt und Stadtteil Neustädter Feld, (mittig) Café ohne Nutzung an der Curie-Straße, Neue Neustadt, (unten rechts) Moritzplatz, Neue Neustadt, - dieser Platz soll neu gestaltet werden, und zwar unter Mitwirkung seiner Anlieger, u.a. Jugendlicher aus dem Jugendzentrum „Knast“, (unten links) Blick auf dieses Jugendzentrum, im Hintergrund die Gedenkstätte Moritzplatz für die Opfer politischer Gewaltherrschaft



Aktionsfeld 6

Neue Freiflächen Neue Neustadt

Dieses Aktionsfeld befasst sich konkret mit den räumlichen Auswirkungen des Schrumpfens. Generell sind auf Rückbauflächen, deren Zusammenhang und Umfang eine deutlich sichtbare Freiflächenaufwertung erfordern und erlauben, Leitprojekte sinnvoll. Mit ihnen kann Rückbau positiv erfahrbar gemacht werden.

Im Rahmen der hier vorliegenden Arbeit werden Bereiche zwischen Umfassungsstraße/Grünstraße/Haldensleber Straße und Haldensleber Straße/Hugenottenstraße/Wedringer Straße untersucht, die aus der Zeit des komplexen Wohnungsbaus stammen und einem Eigentümer angehören.

Initialmaßnahmen

Stufe I

6.1

Freiflächenentwicklungskonzept Bereich Umfassungsstraße/ Grünstraße/ Haldensleber Straße (bereits entwickelt)

6.2

Freiflächenentwicklungskonzept Bereich Haldensleber Straße/ Hugenottenstraße/ Wedringer Straße (bereits entwickelt)

Stufe II

Umsetzung der in den Konzepten ermittelten Handlungsempfehlungen

(oben) Blick in die Grünstraße, links der Untersuchungsbereich, (mittig) Fläche zwischen Haldensleber Straße und Hugenottenstraße, die ebenfalls zum Untersuchungsbereich gehört, (unten rechts) Blick in die Hugenottenstraße - für die zur Wedringer Straße gehörigen Blöcke links im Bild wurde Abbruch bewilligt, (unten links) Häuser im Aktionsfeld sind überwiegend DDR-Bauten aus der Zeit des komplexen Wohnungsbaus



Aktionsfeld 7

Alter Handelshafen

Dieses Aktionsfeld umfasst die Teile der Alten Neustadt und den Gesamtbereich des Handelshafens, welche mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme MD Rotensee Zone IV und dem Strukturkonzept II im Rahmen des Förderprogramms „Landesinitiative URBAN 21“ belegt sind. Der Impulsraum Handelshafen ist gleichzeitig Untersuchungsgebiet der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010, die sich in Magdeburg mit dem Thema „Leben an und mit der Elbe“ befasst. Zum „Wissenschaftshafen“ in räumlicher Nähe zu den bereits bestehenden Wissenschaftsinstitutionen und wissenschaftsnahen Betrieben umfunktioniert, sollen sich hier in umgebauten Speichern und auf freien Flächen Existenzgründer ansiedeln. Gleichzeitig soll der Ort „Neues Wohnen“ und hafenspezifische Freizeitnutzungen ermöglichen.

Initialmaßnahmen

Stufe II

7.1

Überplanung im Rahmen der oben beschriebenen Planungs- und Förderkulisse

7.2

Stärkung der Funktionen Freizeit/Gastronomie im Bereich um den Wittenberger Platz

Umsetzung der in den Konzepten ermittelten Handlungsempfehlungen

(oben) Wittenberger Platz, Alte Neustadt,
(unten rechts) Freizeit und Gastronomie sollen am Platz gestärkt werden, im Blick der Straßenbereich am Restaurant „Moonlight“,
(unten links) Potenzial Hafen



5.2 Stadtumbaukategorien auf Stadtteilebene

Im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes der Landeshauptstadt Magdeburg wurde die Einteilung der Stadtteile in drei gesamtstädtische Förderkategorien beschlossen (umzustrukturierende Stadtteile mit und ohne vorrangige Priorität sowie konsolidierte Stadtteile ohne Handlungsdruck). Entsprechend werden seither die Stadtumbau-Fördermittel ausschließlich in umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität gelenkt.²

Diese wichtige Einteilung ist für eine Handlungsorientierung auf Stadtteilebene jedoch zu grob. Um in diesem Maßstab Prioritäten festzulegen, Mittel zu bündeln und Entscheidungshilfe zu geben, wird die Einführung von Stadtumbaukategorien auf Stadtteilebene vorgeschlagen. Sie sollen Entwicklungsrichtungen festlegen, Standortentscheidungen und Beurteilung von Bau- und Abrissanträgen erleichtern, aber auch Projekte befördern, die der gewünschten Entwicklung entsprechen.

Nachfolgend werden mögliche handlungsorientierende Zielkategorien für den Stadtumbau vorgestellt.

Die Zuordnung der Quartiere bzw. Häuserzeilen zu bestimmten Kategorien erfolgt mit Hilfe der Problem- und Potenzialanalyse, der Leitbildentwicklung und des Leitbildes. Als Kriterien für die Konzentration von Blöcken zu Gebieten mit einheitlicher Zielvorstellung werden dabei Stadt- und Wohnungsbaustrukturen herangezogen. Als Bedingungen mitgedacht werden Bevölkerungs-, Wirtschafts-, Sozial- sowie Freiraumstrukturen. Entscheidend sind nicht nur die bestehenden, sondern vor allem die auf lange Sicht gewünschten Stadtstrukturen.

Der Stadtteil muss ständig beobachtet werden, damit bei Änderung der Rahmenbedingungen gegebenenfalls auch die Zuordnung der Quartiere zu den Kategorien verändert werden kann.

Stabilitätspotenzial

Konsolidierungsgebiet

Gebiete mit Wohn- und/oder Mischnutzung, die ein hohes städtebaulich-räumliches und/oder funktionales und infrastrukturelles Potenzial, gefestigte Stadtstrukturen und überwiegend soziale Stabilität besitzen. Der Sanierungsgrad ist relativ hoch, die Nachfrage nach Wohnraum gut. Der erreichte Zustand und die Eigendynamik des Gebietes gewährleisten eine Entwicklung als Selbstläufer. Vorhandener Sanierungsbedarf trägt sich wirtschaftlich selbst. Konsolidierte Gebiete bilden bereits aus sich heraus gebietsübergreifend oder örtlich ausstrahlende „*Identitäts-Inseln*“, die strukturordnend wirken.

Ein Einsatz von Förderinstrumenten ist nur im Einzelfall bzw. für Maßnahmen im öffentlichen Raum notwendig.

Sicherungsgebiet

Gebiete mit Wohn- und/oder Mischnutzung, die ebenfalls ein hohes städtebaulich-räumliches und/oder funktionales und infrastrukturelles Potenzial aufweisen und deren Stadtstrukturen erhaltenswürdig, jedoch zum Teil ungesichert sind. Die soziale Stabilität ist nicht gegeben. Der Sanierungsgrad ist unterschiedlich (zum Teil sogar gering), die Nachfrage nach Wohnraum nicht ausreichend. Die perspektivische Nutzung als Wohnstandort ist jedoch aufgrund von relativ geschlossener oder qualitativvoller Gebietsstruktur langfristig gesehen gut. Erhaltungsgebiete haben das Potenzial, die strukturordnenden „*Identitäts-Inseln*“ zu ergänzen oder auch neue „*Inseln*“ zu bilden. Sie können potenzielle Konsolidierungsgebiete sein.

Mit dem Einsatz von Fördermitteln sind Gebäude zu sanieren und vorhandene Stadtraum- sowie Sozialstrukturen zu sichern und ergänzen.

Stabile Zeilen

Gebäudezeilen, die als identitätsbildende Raumkanten von städtebaulicher und/oder funktionaler Bedeutung (z.B. Lärmschutz) sind.

Mit dem Einsatz von Förderinstrumenten sind Gebäude zu sanieren und die vorhandene Zeilenstruktur zu sichern und zu ergänzen.

Rückbaupotenzial

Umgestaltungsgebiet

Gebiete mit überwiegender Misch- und gewerblicher Nutzung, die als zusammenhängende Flächen mit einem großen Anteil an Brachen ein hohes Freiraum- und Grünpotenzial besitzen. Sie weisen große Handlungsspielräume und strukturordnende Möglichkeiten auf. Umstrukturierung besitzt hier Priorität. Es handelt sich hierbei im Besonderen um ehemalige/wieder bestehende Industrie- bzw. Gewerbefelder, auf denen Wohnnutzung eine untergeordnete Rolle spielt. Die Strukturen der Gewerbebebauung sind nur zum Teil erhaltenswürdig. Der Sanierungsgrad ist gering.

Mit dem Einsatz von Förderinstrumenten sollen in diesen Gebieten Störwirkungen auf die Umgebung ausgeschaltet, Planungsabsichten gesichert oder Potenziale mittelfristig nutzbar gemacht werden. Das Ziel ist es, die Rahmenbedingungen für das Wohnen und Leben in den Stadtteilen nachhaltig zu verbessern.

Für diese Gebiete sind Planungskonzepte zu erarbeiten, die den Einsatz von Fördermitteln für Umstrukturierung vorbereiten. Akteure sind zu unterstützen, Prozesse zu begleiten.

Rückbaugebiet

Gebiete mit Wohn- und/oder Mischnutzung, deren Stadtstrukturen nicht komplett erhaltenswürdig sind und deren soziale Stabilität nur zum Teil gegeben ist. Sie weisen große Handlungsspielräume auf.

Umstrukturierung besitzt hier ebenfalls Priorität. Der Sanierungsgrad ist gering. Die Nachfrage nach Wohnraum ist unterschiedlich. Nicht die zwingende Erhaltung der Blockrandstruktur steht im Vordergrund, sondern Um-, Rückbau, teilweise Abriss und die Nutzung der entstehenden Freiräume für mehr Grün, Wege oder auch neue Wohnformen. Die Belange der Denkmalpflege werden hiervon nicht berührt und sind entsprechend zu beachten. Eine perspektivische Nutzung als Wohnstandort unter veränderten Bedingungen und mit aufgewertetem Wohnumfeld ist denkbar und teilweise anzunehmen.

Mit dem Einsatz von Förderinstrumenten sollen in den Gebieten Störwirkungen auf die Umgebung ausgeschaltet, Planungsabsichten gesichert oder Potenziale mittelfristig nutzbar gemacht werden. Es sind Planungskonzepte zu erarbeiten, die den Einsatz von Fördermitteln für Umstrukturierung vorbereiten. Auch hier sind Akteure zu unterstützen, Prozesse zu begleiten.

Perforationsgebiet

Gebiete mit Wohn- und/oder Mischnutzung, deren Stadtstrukturen in Teilen erhaltenswürdig, aber nicht gefestigt sind. Die soziale Stabilität ist unterschiedlich. Diese Gebiete zeichnen sich durch starke Heterogenität und Kontraste, aber auch vielfältige kleinteilige Identitätenbildung aus. Sie weisen große Handlungsspielräume auf. Die Umstrukturierung besitzt hier jedoch keine Priorität. Der Sanierungsgrad ist verschieden, ebenso die Nachfrage nach Wohnraum. Die Gebiete sind Wohnstandort für unterschiedlichste Bedürfnisse und entwickeln spezielle Qualitäten. Einzelabbrüche, Zwischen- und Umnutzung mit Aufwertungsmaßnahmen und sozialer Unterstützung sind möglich, selbstverständlich ebenfalls unter Einhaltung der denkmalpflegerischen Vorgaben. Der Rückbau kann Perforation erzeugen. Die Entwicklungsperspektive ist offen, Tendenzen sind zu beobachten (=Beobachtungsflächen).

Der Einsatz von Förderinstrumenten richtet sich auf die Förderung von Einzelabbrissen, Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes und zur Unterstützung sozialer Prozesse. Kurz- und mittelfristige bauliche Investitionen werden hier nicht unterstützt, sie sind zuerst in oben benannte Bereiche zu lenken.

Stadtumbaukategorien

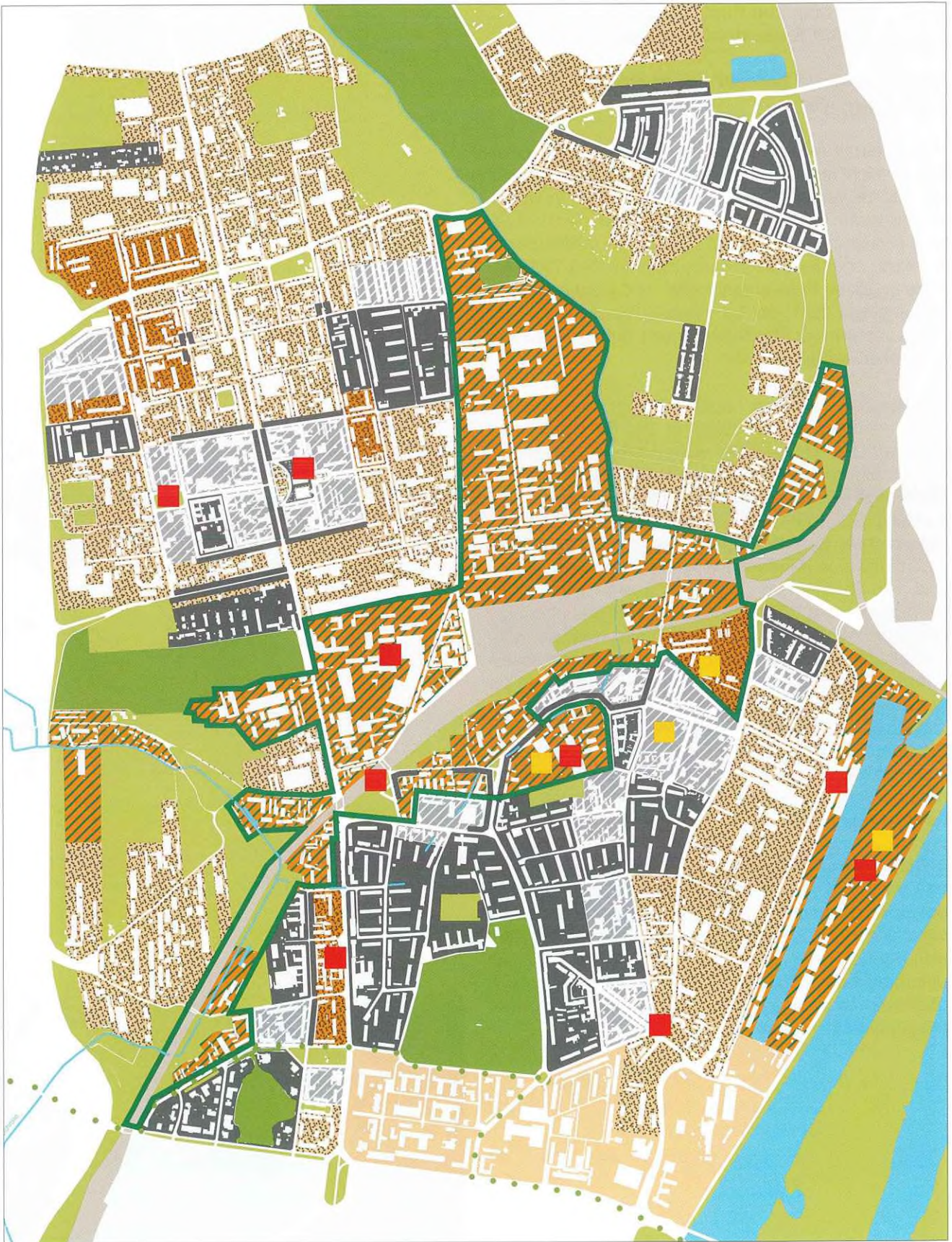
Stabilitätspotenzial	
	Konsolidiertes Gebiet gefestigte Stadtstrukturen, Eigendynamik
	Sicherungsgebiet Sicherung, Sanierung, Ergänzung der erhaltenswürdigen Stadtstruktur (vorwiegend Blockstruktur)
	Erhalt von Raumkanten
Rückbaupotenzial	
	Umgestaltungsgebiet Umstrukturierung mit Priorität vorw. Gewerbe-, Mischflächen Abriss, Umnutzung, "Liegenlassen", sehr viel Grün
	Rückbaugebiet Umstrukturierung mit Priorität vorw. Wohnflächen Abriss, Umbau, mehr Grün
	Perforationsgebiet Umstrukturierung ohne Priorität Einzelabbrüche, Um- und Zwischennutzung, mehr Grün, Auflösung geschlossener Raumkanten möglich

Optionen

	Neues Wohnen, Standorte für Eigenheimbau
	Solitäre, Standorte für Kultur, Freizeitnutzungen etc.
	Gleispark und Flächenreservate mit starkem Grünaspekt und Nutzungseinlagerungen

Allgemeine Zeichen

	Sonderbaufläche
	Gewässer
	Bahnanlagen
	Grüner Ring
	Grünflächen übergeordneter Bedeutung
	Park, öffentliches Grün, Kleingärten, Sonstige Grünflächen, Begleitgrün



Stadtumbaukategorien, Optionen M 1:15 000

5.3 Verortung von Rückbauzonen Art und Weise der Schrumpfung

Rückbaupotenzial befindet sich in drei der fünf Stadtumbaukategorien.

In **Umgestaltungsgebieten** liegt das Potenzial vor allem bei nicht mehr oder nur teilweise benötigten Industrie- und Gewerbeflächen einschließlich ihrer Gebäude. Wohnbauten sind kaum vorhanden, das diesbezügliche Schrumpfungspotenzial gering. Ein großflächiger Rückbau und die Verwandlung eines weiten Teilbereiches in „grüne Flächenreservate“ sind jedoch von Bedeutung, weil damit die Rahmenbedingungen für städtisches Leben in der Magdeburger Neustadt entscheidend verbessert werden können.

Bei **Rückbaugebieten** handelt es sich vorrangig um zusammenhängende Gebiete in den Randbereichen kleinerer „Identitäts-Inseln“. Das Vorhandensein von Schrumpfungspotenzial bedeutet nicht, dass zwingend flächenhaft abgerissen werden muss. Vielmehr ist die Nutzung des Potenzials sorgfältig abzuwägen und zu untersuchen. Ein Rück- und Umbau in größerem Maßstab muss in Verbindung mit Aufwertungsmaßnahmen und dem Schaffen von großflächigerem Grün stehen. Er sollte auf eine Weise erfolgen, die die orientierungswirksame Ausstrahlung der Gebiete so weit wie möglich nutzbar belässt (Schrumpfen kleiner Identitätsinseln von außen nach innen) beziehungsweise Räume für qualitätvolle Freiflächengestaltung eröffnet. Einige Blöcke am Rand der grünen Flächenreservate eignen sich für die Verwandlung in einen Teil dieser Flächenreservate, für großflächigen Rückbau und langfristig gesehen als Standort für neues Wohnen in offener, kleinteiliger Bebauung.

In **Perforationsgebieten**, in denen ein freier Stadtbau praktiziert wird, existiert ebenfalls Schrumpfungspotenzial. Durch das Zulassen von Einzelabbrüchen mit verschiedenen Zwischen- und Umnutzungen ergeben sich Perforationen, die die Heterogenität der Neustadt unterstreichen. Möglich ist jedoch durchaus, dass sich über einen längeren Zeitraum hinweg neue kleine „Identitäts-Inseln“ herausbilden.



Brache am Wittenberger Platz, Alte Neustadt

6. Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt

6.1 Gesamtszenario

6.1.1 Grundlagen und Ziele

Das Aktionsfeld setzt sich mit den räumlichen Folgen des Schrumpfens und den Entwicklungsmöglichkeiten eines potenziellen Rückbaugebietes in der Neuen Neustadt auseinander. Der betrachtete Bereich ist umschlossen von Hundisburger Straße, Hugenottenstraße, Wedringer Straße und Umfassungstraße.

Aktueller Anlass der Studie sind die bewilligten Abbruchanträge Wedringer Straße 5-8 sowie ein hoher Leerstand in nahen Wohngebäuden von Umfassungstraße, Haldensleber Straße und Kuckhoffplatz, deren Standorte sich räumlich konzentrieren. Es handelt sich in vorliegendem Fall um eine anregende Beispieluntersuchung. In deren Ergebnis werden Handlungsschritte vorgeschlagen, die in abgewandelter, doch ähnlicher Weise auch auf andere Brachen anwendbar sind.

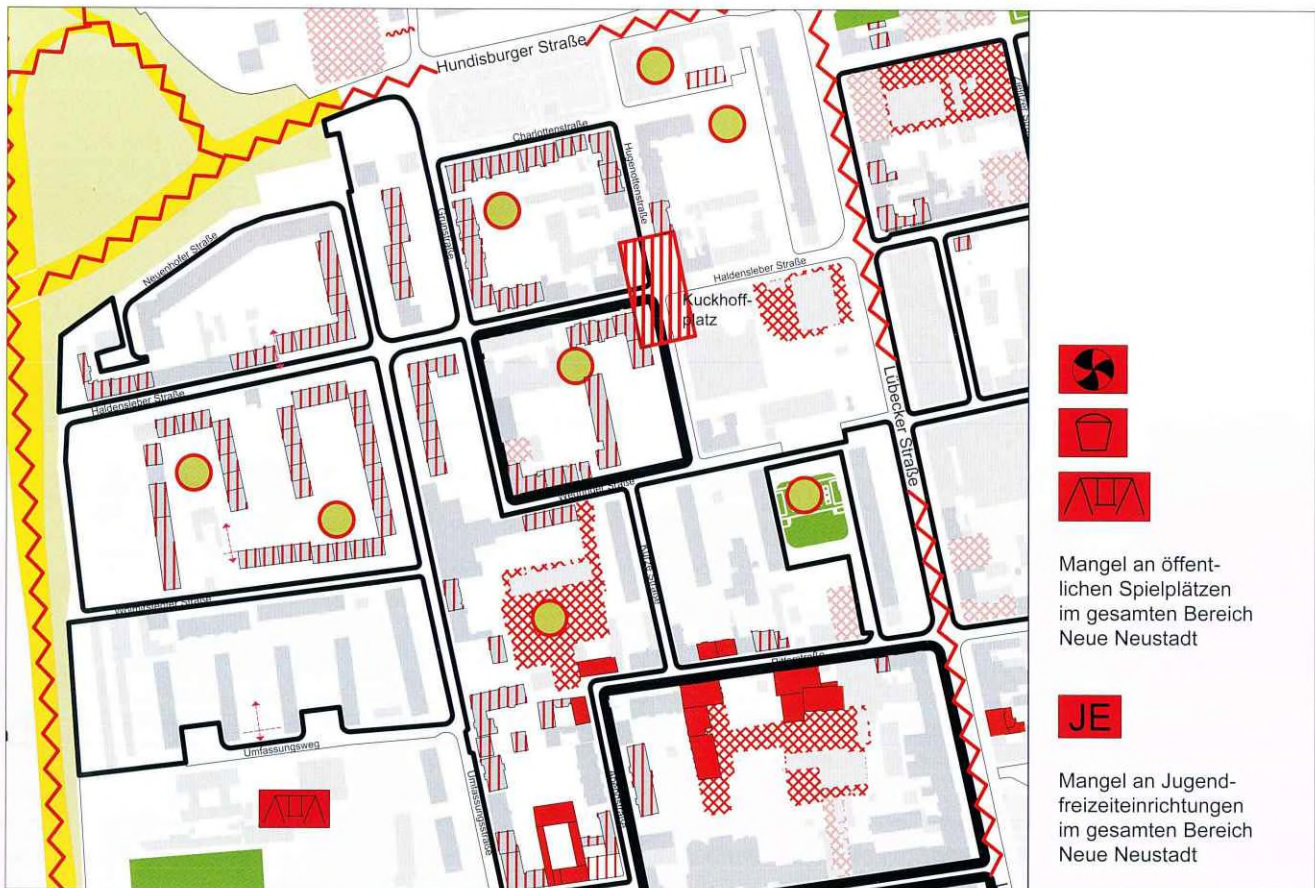
Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche verzeichnet. Das Aktionsfeld liegt innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes für den Bereich Neue Neustadt an der nordwestlichen Ecke des Napoleonschen Straßengitters. Es ist zudem Teil des Korridors Lüneburger/Lübecker Straße mit erhöhter Förderpriorität im Rahmen des Stadtumbauprogramms Ost. Nördlich grenzt ein Bereich an, für den der rechtskräftige Bebauungsplan Hundisburger Straße/Kastanienstraße Gültigkeit besitzt, dessen Planungsziel in der Herstellung eines leistungsfähigen innerstädtischen Verkehrsknotenpunktes und einer entsprechenden Verbindung zum Magdeburger Ring besteht. Unweit südlich befindet sich die Fördergebietserweiterung Neustädter Feld.

Der Handlungsdruck im Aktionsfeld ist groß. Der überwiegende Teil der heterogenen Bebauung besteht aus sozialistischem komplexem Wohnungsbau der 70er Jahre, der sich nur ganz grob am klassizistischen Straßenraster orientiert. In den Quartieren konzentrieren sich leer stehende und unsanierte Häuser, die Grünflächen sind in entsprechendem Zustand. Der Kuckhoffplatz ist räumlich mangelhaft gefasst und nur von wenigen Aktivitäten geprägt.

Unmittelbar an das Aktionsfeld angrenzend befinden sich an der Hugenottenstraße verschiedene Ämter sowie das Bürgerbüro. Im Gebiet selbst gibt es vereinzelt Einzelhandel und Dienstleistungen. Die meisten der hier untersuchten Grundstücke gehören der WOBAU, einige befinden sich in städtischem Eigentum.



(oben) Öffentlicher Raum Kuckhoffplatz,
(mittig) Bausubstanz mit hohem Leerstand am Kuckhoffplatz,
(unten) Ebensolche Bausubstanz zwischen Umfassungstraße und Grünstraße



Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt
Übersicht Potenziale M 1:5 000

Städtebaulich-räumliche Probleme

- Unsanierter denkmalgeschütztes Gebäude
- Unsanierter Gebäudebestand
- Gebiete mit hohem bis sehr hohem Leerstand (über 50 %)
- Gebiete mit durchschnittl. bis überdurchschnittl. Leerstand (16 bis 50 %)
- Defizite im öffentlicher Raum
- Gebäude oder räumliche Situationen mit negativer Ausstrahlung

Probleme im Freiraum

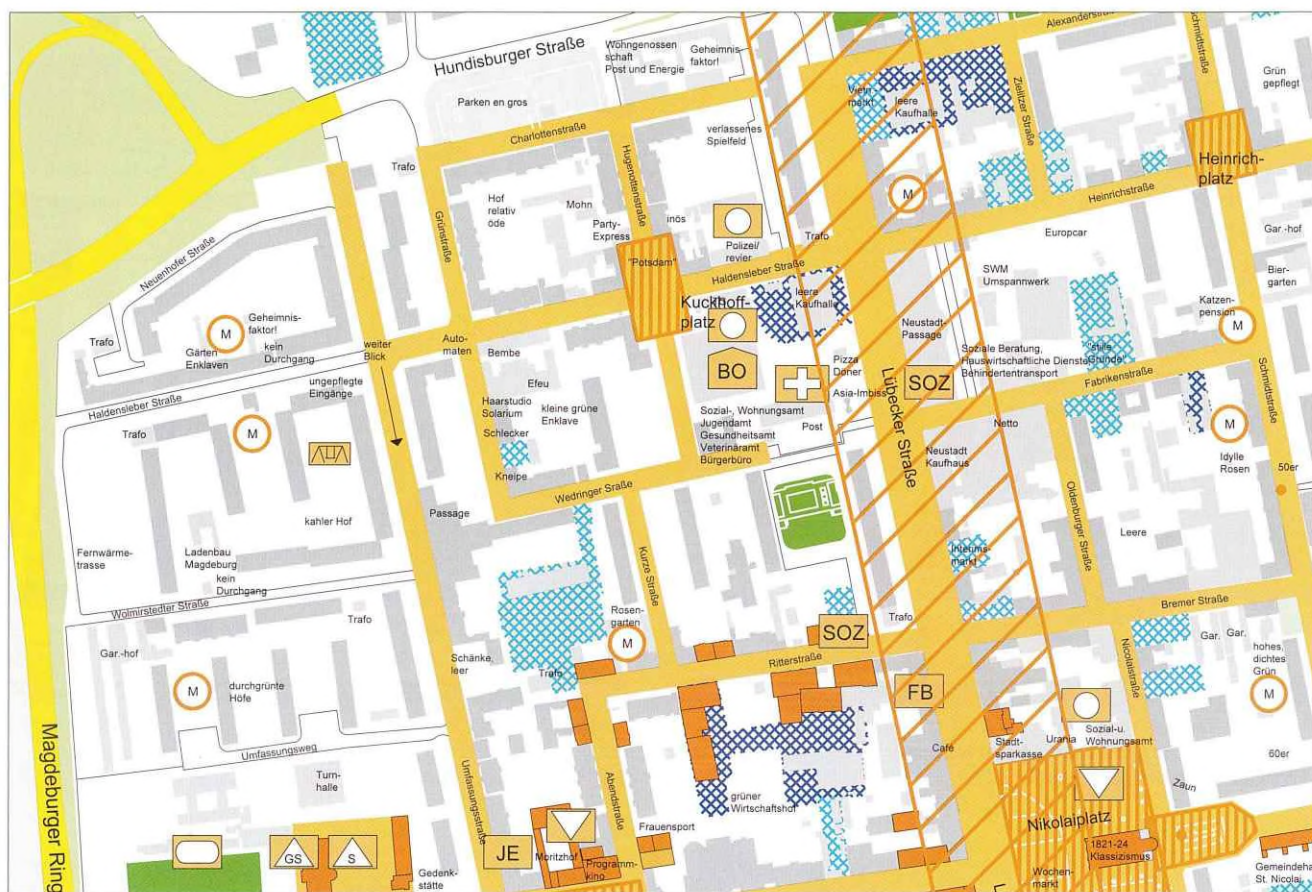
- Brachen als Problem und Flächenpotenzial: Brache ohne Gebäudebestand
- Brachen als Problem und Flächenpotenzial: Brache mit Gebäudebestand
- Missstände/ Handlungsbedarf/ Konflikte
- Handlungsbedarf auf öffentlichen und privaten Grünflächen

Funktionale und soziale Probleme Probleme/Mängel/ungesicherte Standorte

- Störende Emissionen
- Gestörte nachbarschaftliche Beziehungen
- Jugendfreizeiteinrichtung
- Öffentlicher Spielplatz/ Bolzplatz/ > 12 Jahre
- Öffentlicher Spielplatz/ < 6 Jahre
- Öffentlicher Spielplatz/ 6-12 Jahre
- Halbüffentlicher Spielplatz/ < 6 Jahre
- Halbüffentlicher Spielplatz/ 6-12 Jahre

Allgemeine Zeichen

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



Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt
Übersicht Potenziale M 1:5 000

Städtebaulich-räumliches Potenzial

- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Sonstiges charakterprägendes Gebäude oder Naturdenkmal
- Denkmalgeschützter Bereich
- Wichtiger öffentlicher Raum
- Raumbestimmende Mauern

Freiraumpotenzial

- Flächenpotenziale: Brache ohne Gebäudebestand
- Flächenpotenziale: Brache mit Gebäudebestand
- Grünpotenziale: Brache oder Fläche mit hohem Grünanteil
- Mikrowelten = charakterprägende Höfe und Situationen

Funktionales und soziales Potenzial

- Grundschule



Sekundarschule



Sporthalle / -einrichtung



Familienbegegnungsstätte



Jugendfreizeiteinrichtung



Sonstige soziale Einrichtungen



Öffentliche Verwaltungen



Kulturelle Einrichtungen



Halböffentlicher Spielplatz / < 6 Jahre



Halböffentlicher Spielplatz / 6-12 Jahre



Bürgerbüro



Ärztchenhaus



Stadtteil-Zentrum

Allgemeine Zeichen

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



Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt
Wohnungsleerstand M 1:5 000

Gebäude

	Kompletter Leerstand 100%
	Sehr hoher Leerstand > 75%
	Hoher Leerstand 51 - 75%
	Überdurchschnittlicher Leerstand 26 - 50%
	Durchschnittlicher Leerstand 16 - 25%
	Niedriger Leerstand 5 - 15%
	Sehr niedriger Leerstand < 5%

Gebiete

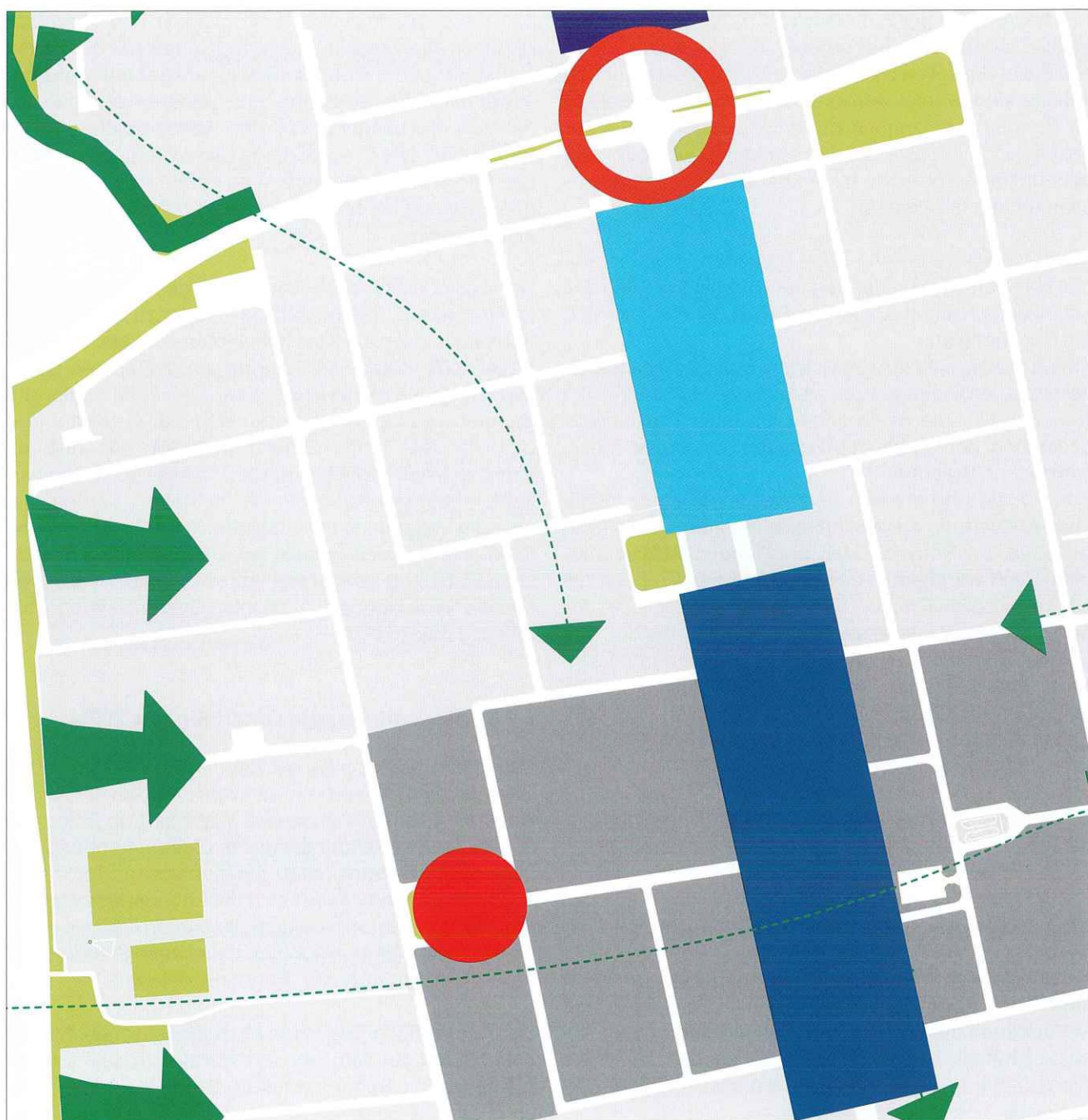
	Mit hohem bis komplettem Leerstand (über 50 %)
	Mit durchschnittlichem bis überdurchschnittlichem Leerstand (von 16-50 %)
	Mit sehr niedrigem bis niedrigem Leerstand (bis 15 %)
	Gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche
	Bewilligte Abbruchobjekte (gemäß Konsens zwischen Wohnungsunternehmen bzw. Eigentümer und Verwaltung)

Allgemeine Zeichen

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

Im Leitbild liegen die betrachteten Gebiete inmitten des heterogenen Stadtkörpers. Unweit südlich befindet sich ein relativ stabiler städtischer Kern, der im Entwurf als „steinerne Mitte“ der Neuen Neustadt bezeichnet wird. Er ist das Herzstück des Stadtteils mit dem kulturellen und sozialen Initialpunkt Moritzhof. Östlich verläuft die Achse Lübecker Straße mit der intensiv belebten Kernzone des Stadtteilzentrums. Ein Stück weit westlich ist der Magdeburger Ring gelegen, von dessen Begleitgrün

ausgehend eine Ausbreitung von Grün- und Freiflächen denkbar ist. Das Aktionsfeld selbst bietet Raum und Gelegenheit, „grüne Wegeverbindungen“ zwischen dem Grün entlang des Rings und dem städtischen Kern rund um Nicolaipplatz/Moritzplatz zu schaffen. Gleichzeitig bieten potenzielle Rückbauflächen die Chance, über ein Leitprojekt Stadtumbau positiv erfahrbar zu machen (vgl. Abb. Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt, Ausschnitt Leitbild).



Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt
Ausschnitt Leitbild M 1:5 000

	Heterogene, veränderliche Beobachtungsflächen mit temporären Zeitinseln		Neustädtische Achse (Lüneburger/Lübecker Straße)	Allgemeine Zeichen	
	Stabile Zeitinseln		Gelenkpunkte-Stadteileingänge		Park, öffentliches Grün, Kleingärten, Sonstige Grünflächen, Begleitgrün
	Antibarrieren- grüne Wege entlang von Gleisen und Magdeburger Ring		Initialpunkte		
	Grüne Wegeverbindungen		Entwicklungsrichtung Grün- und Freiflächen		

Aus der Analyse der Probleme und Potenziale und dem Leitbild für die Neustadt ergeben sich für das Aktionsfeld Ziele. Sie sollen weitestgehend im Zusammenhang miteinander verfolgt werden und bilden die Grundlage für Themen und Szenarien im Rückbauggebiet. Teile von Leitbild und Aktionsfelderplan sowie die geplanten und genehmigten Abbrüche bilden dabei die szenarienbestimmenden Grundlagen.

Städtebaulich-räumliche Ziele bestehen im vorliegenden Handlungsfeld in der Belebung und Aufwertung des öffentlichen Raums sowie dem Erhalt der Raumkanten am Kuckhoffplatz.

Freiraumziele sind die Entwicklung und Gestaltung grüner Wegeverbindungen zur „steinernen Mitte“ der Neuen Neustadt hin, die einhergehen mit einer Freiflächengestaltung der durch Abbrüche entstehenden innerstädtischen Brachen.

Funktionale und soziale Ziele werden in einer möglichen Aufwertung der Bushaltestelle in der Grünstraße gesehen, im Recyceln des anfallenden Abbruchmaterials und vor allem in der Kopplung des Umbaus mit einem sozialen Projekt, das Kinder, Jugendliche, Arbeitslose sowie interessierte Anwohner einbindet. Die vorgestellten Ziele visieren eine Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteuren an, um Kosten und Arbeit, aber auch Nutzen und Effekte zu teilen (vgl. Abb. Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt, Gesamtszenario - Grundlagen und Ziele).

Es handelt sich bei den dargestellten Szenarien zunächst um Vorschläge aus Sicht der Planverfasser.

6.1.2 Gesamtszenario mittelfristig (bis 2011)

Zunächst sollen in einem strategischen Gesamtszenario neben den szenarienbestimmenden Grundlagen und Maßnahmen die allgemeinen und übergeordneten Aspekte künftiger Szenarien formuliert werden, bevor die Blockszenarien im Abschnitt 6.2 ein anschauliches Bild konkreter Möglichkeiten vermitteln.

Das Gesamtszenario geht davon aus, über die Gestaltung bei Abbruch entstehender neuer Freiflächen eine Grünverbindung vom Norden zum Zentrum der Neuen Neustadt zu schaffen. Die potenzielle grüne Wegeverbindung soll mit einem Thema belegt werden. Mögliche Themen der Grünverbindung sind das Recyceln von Abbruchmaterial, Zwischennutzungen, räumliche und gestalterische „Zitate“ aus der Neuen Neustadt, aber auch Nachbarschaftshilfe und soziales Engagement.

Die szenarienbestimmenden Grundlagen sind bereits im vorangestellten Kapitel erörtert worden. Zu den mittelfristigen szenarienbestimmenden Maßnahmen gehören nun Vorschläge für weitere Abbruchmaßnahmen,

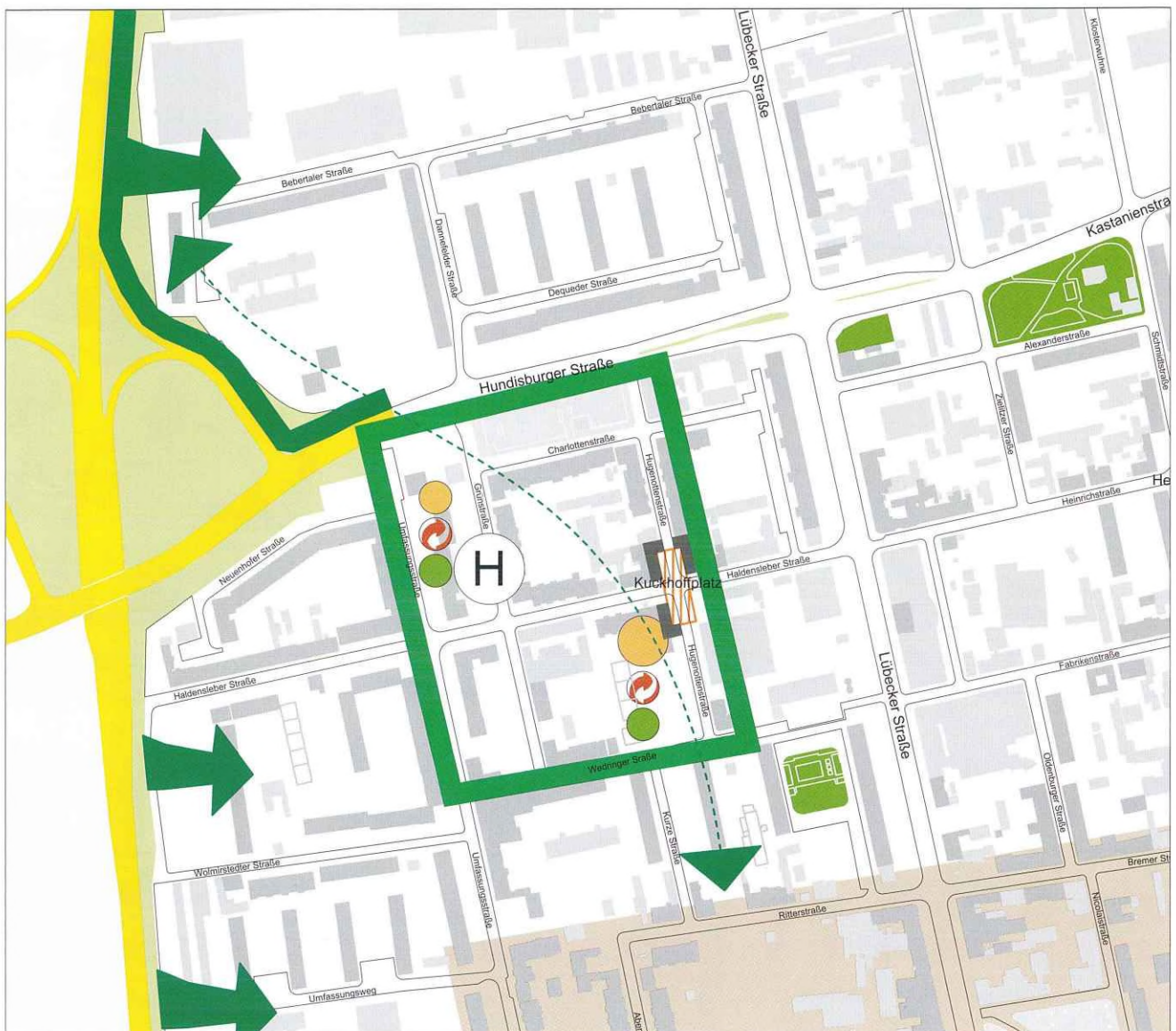
die aus städtebaulicher Sicht möglich und vertretbar scheinen (laut Stadtumbaukonzept müssen in der Neuen Neustadt 2.695 Wohneinheiten rückgebaut werden), sowie für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die besonders an den Randbereichen neuer Freiflächen eine Umgestaltung sinnvoll ergänzen könnten. Im sanierten Plattenbau an einem neu entstandenen Grünzug könnte Wohnen in der Neuen Neustadt attraktiv sein.

Der städtebaulich-räumliche Aspekt des Szenarios richtet sich darauf, den öffentlichen Raum zu beleben und die Raumkanten am Kuckhoffplatz zu erhalten. Der Freiraumaspekt setzt einen thematisch gestalteten Grünzug als grüne Wegeverbindung. Als funktionale und soziale Aspekte kristallisieren sich das Aufwerten der Bushaltestelle in der Grünstraße sowie das Initiieren eines sozialen Projektes heraus. Dieses sollte schwerpunktmäßig am Kuckhoffplatz betrieben werden, um über die Verbindung von städtebaulich-räumlichem und funktional-sozialem Aspekt die Bedeutung des öffentlichen Platzes zu stärken (vgl. Abb. Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt, Vorschlag Gesamtszenario mittelfristig (bis 2011)).

6.1.3 Gesamtszenario langfristig (bis 2030)

Langfristig breitet sich die thematisch belegte grüne Wegeverbindung vom Norden zum Zentrum der Neuen Neustadt aus und wird weiter qualifiziert. In Folge der neuen Grünverbindung und im Zusammenhang mit städtebaulich-räumlichen, funktionalen und sozialen Maßnahmen verbessern sich die Lebensbedingungen insbesondere an den Rändern der grünen Flächen nachhaltig. Perspektivisch könnten dabei auch Standorte für neues, innerstädtisches Wohnen entstehen.

Der Kuckhoffplatz wird zum charakteristischen öffentlichen Raum, an dem sich ein soziales Projekt baulich manifestiert, darüber hinaus wertet ein kleineres bauliches Objekt Bushaltestelle und Freifläche zwischen Grünstraße und Umfassungsstraße auf (vgl. Abb. Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt, Vorschlag Gesamtszenario langfristig (bis 2030)).



Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt
Gesamtszenario - Grundlagen und Ziele M 1:5 000

Szenarienbestimmende Grundlagen

-  Stabile Zeitinsel (aus Leitbild)
-  Grüne Wege entlang des Magdeburger Rings (aus Leitbild)
-  Entwicklungsrichtung Grün- und Freiflächen (aus Leitbild)
-  Aktionsfeld 6 (aus Aktionsfelderplan)
-  Abbruch (geplant und genehmigt)

Städtebaulich-räumliche Ziele

-  Belebung des öffentlichen Raums fördern
-  Raumkanten Kuckhoffplatz erhalten

Freiraumziele

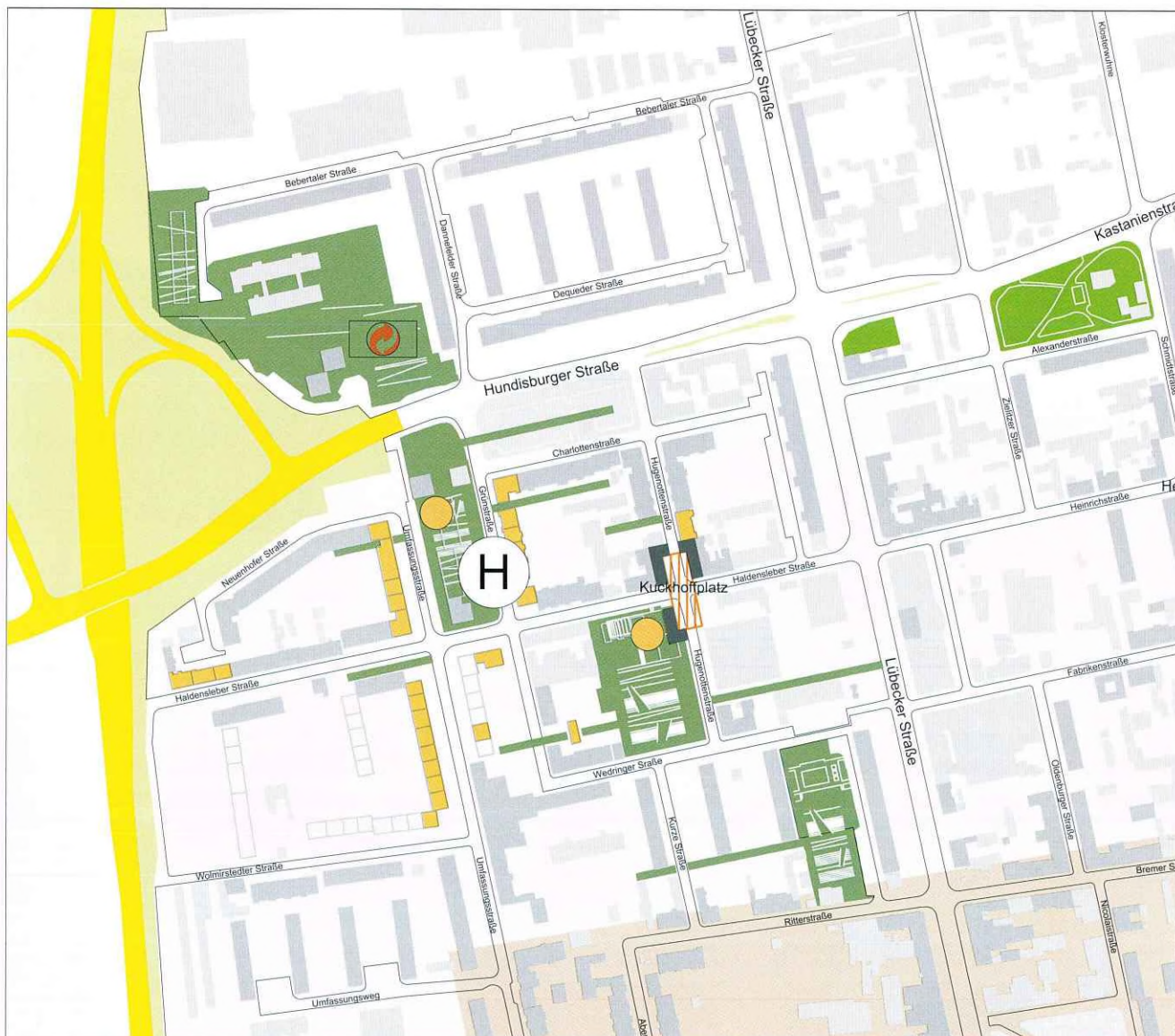
-  Grüne Wegeverbindungen entwickeln (aus Leitbild)
-  Neue Freiflächen gestalten

Funktionale und soziale Ziele

-  Haltestelle Bus aufwerten
-  Abbruchmaterial recyceln
-  Soziales Projekt Kinder/ Jugendliche/ Arbeitslose

Allgemeine Zeichen

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



Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt
Vorschlag Gesamtszenario mittelfristig (bis 2011) M 1:5 000

Szenarienbestimmende Grundlagen (Auszug)

 Stabile Zeitinsel (aus Leitbild)

Szenarienbestimmende Maßnahmen

 Untersuchte Option:
Abbruch

 Untersuchte Option:
Instandsetzung/Modernisierung

Städtebaulich-räumliches Szenario

 Belebung des öffentlichen
Raums fördern

 Raumkanten Kuckhoffplatz erhalten

Freiraumszenario

 Grüne Wegeverbindung (aus Leitbild)
als thematisch gestalteter Grünzug

 Recycling von Abbruchmaterial als
eines der wichtigen und möglichen
Themen

Funktionales und soziales Szenario

 Haltestelle Bus aufwerten

 Soziales Projekt
Kinder/ Jugendliche/ Arbeitslose

Allgemeine Zeichen

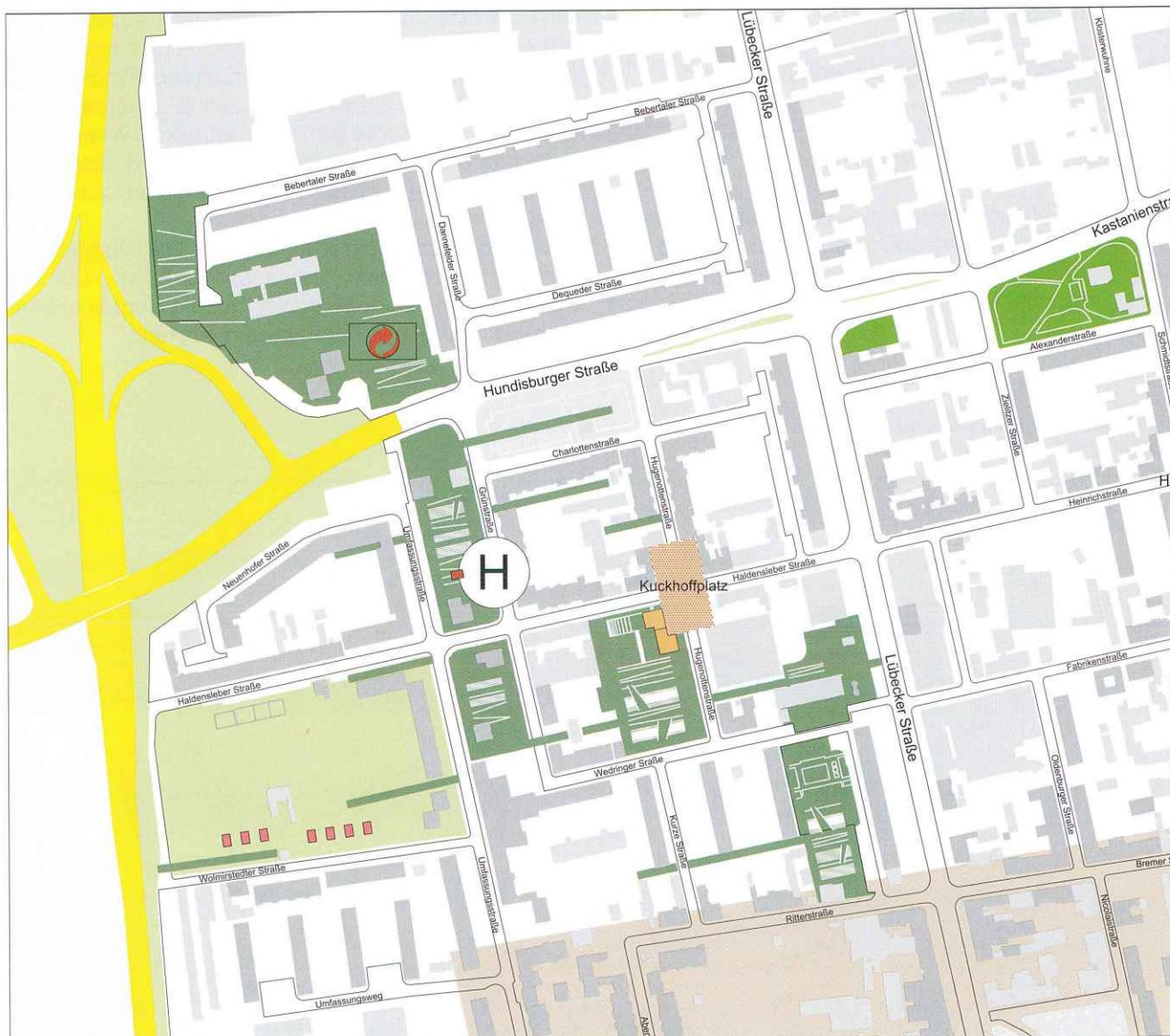
 Wohnbauten

 Sonstige Bauten
ohne Wohnnutzung

 Magdeburger Ring

 Park, öffentliches Grün

 Sonstige Grünflächen,
Begleitgrün



Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt
Vorschlag Gesamtszenario langfristig (bis 2030) M 1:5 000

Szenarienbestimmende Grundlagen (Auszug)

 Stabile Zeitinsel (aus Leitbild)

Szenarienbestimmende Maßnahmen

 Untersuchte Option:
Abbruch

 Untersuchte Option:
Neues Wohnen

Städtebaulich-räumliches Szenario

 Charakteristischer öffentlicher Raum

Freiraumszenario

 Grüne Wegeverbindung (aus Leitbild)
als thematisch gestalteter Grünzug

 Recycling von Abbruchmaterial als
eines der wichtigen und möglichen
Themen

Funktionales und soziales Szenario

 Haltestelle Bus aufwerten

 Soziales Projekt in Neubau
Kinder/Jugendliche/Arbeitslose

 Funktionaler Neubau
Haltestelle, Gastronomie o.ä.

Allgemeine Zeichen

 Wohnbauten

 Sonstige Bauten
ohne Wohnnutzung

 Magdeburger Ring

 Park, öffentliches Grün

 Sonstige Grünflächen,
Begleitgrün

6.2 Blockszenarien

6.2.1 Blockszenario Geländespiel

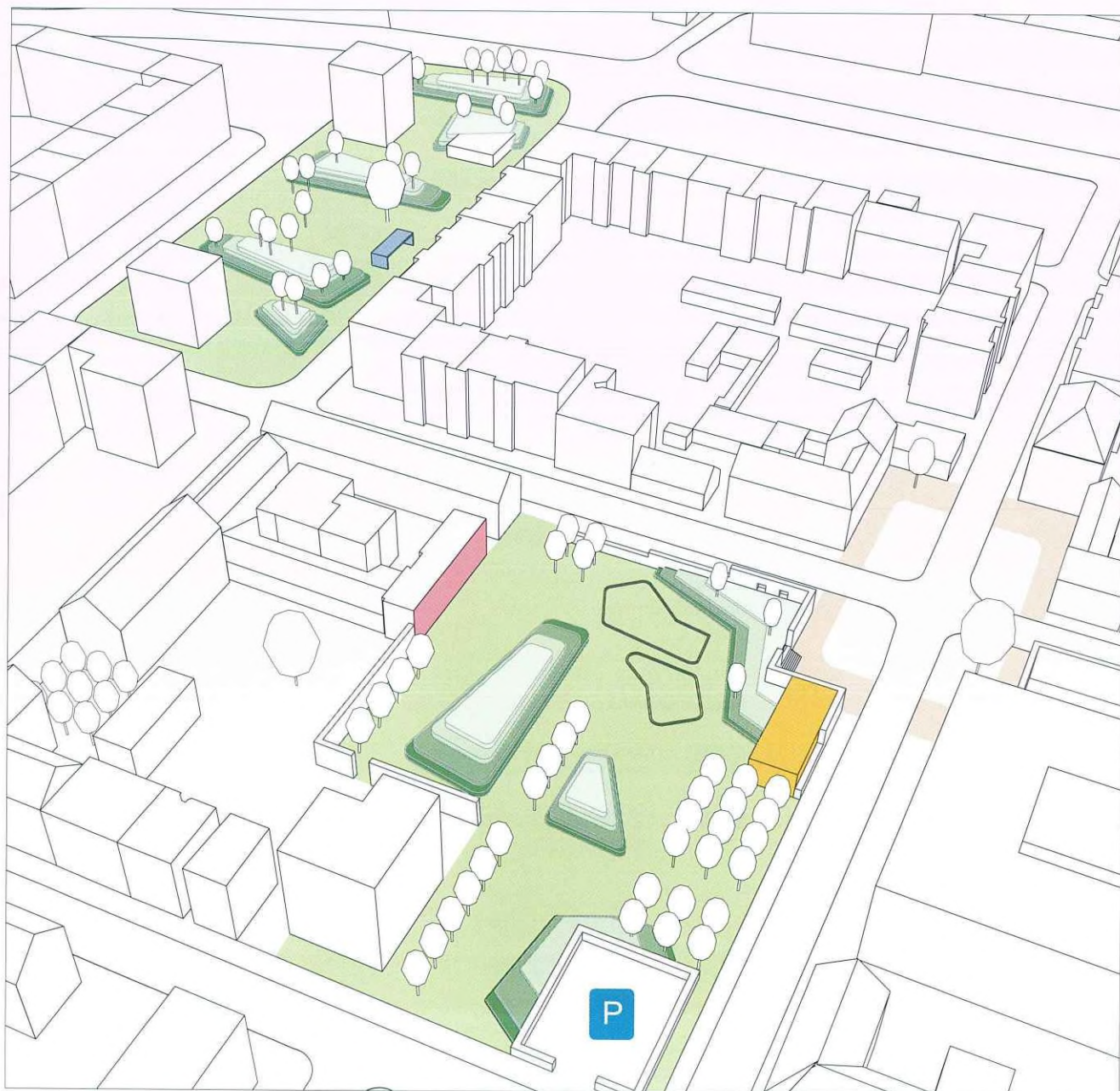
Das erste Blockszenario macht „Geländespiel“ zum Thema der grünen Wegeverbindung.

Das geschredderte Abbruchmaterial verbleibt als nutzbare Ressource vor Ort, aus seinen Volumina wird eine neue Topografie geformt. Aufgebrachter Mutterboden lässt grüne Hügel entstehen, die mit Bäumen bepflanzt werden.

Die Hügellandschaft wird zum Abenteuerspielplatz für verschiedene Altersgruppen („P6“ und „P12“). Neben der Möglichkeit zu Spiel und aktiver sportlicher Erholung wie Rodeln bietet sie auch Nischen zum Entspannen. Das Gelände „P12“ könnte dem Fahrradtracking vorbehalten sein, das Gelände „P6“, mit reichlich Sand ausgestattet, wäre ein Tummelplatz für kleinere Kinder und gleichzeitig Aufenthaltsort für deren Eltern.

Eine Gabionenwand mit Zugang zum Trackinggelände schließt die Raumkante zum Kuckhoffplatz, kleinere bauliche Einfassungen sowie Haltestellenhäuschen/Geräteschuppen ergänzen die Freiflächen.

Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt
Blockszenario Geländespiel





Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt
 Blockszenario Geländespiel, Lageplan M 1:2 000

Städtebaulich-räumliches Szenario

-  Belebung des öffentlichen Raums fördern
-  Gabionenwand als Raumkanten am Kuckhoffplatz

Freiraumszenario

-  Grüne Wegeverbindung (aus Leitbild) Thema Geländespiel
-  Recycling von Abbruchmaterial und Bildung einer neuen Topographie
-  Eingangswege in die Grünbereiche

Funktionales und soziales Szenario

-  Pflanzungen
-  Haltestelle Bus aufwerten
-  Haltestellenhäuschen mit Gartengeräteschuppen
-  Soziales Projekt Kinder/Jugendliche/Arbeitslose

Allgemeine Zeichen

-  Wohnbauten, Sonstige Bauten ohne Wohnnutzung
-  Sonstige Grünflächen, Begleitgrün

6.2.2 Blockszenario Feldversuche

Das Thema des zweiten Blockszenarios sind „Feldversuche“. Mit einfachen Mitteln werden die Freiflächen als Felder von den Bewohnern zwischengenutzt.

Obst, Gemüse, Gewürze, Kräuter oder Blumen dienen den Nutzern als Möglichkeit für Sinnstiftung und Identifikation. Die temporären Feldbestellungen dienen als Zeitvertreib, sprechen die Sinne an und strukturieren darüber hinaus die Freiräume im Quartier. Weite Felder formen den Charakter der Freiräume (Beispiele: Maisfelder, Monatsfelder, Blaue Felder – mit blau blühenden Kräutern, Gewürzfelder...) Monatsfelder schlagen eine Nutzung vor, die in jedem Monat die Blumen oder Früchte auf einem bestimmten Feld reifen lässt. So leuchtet ganzjährig mindestens ein Feld. Mögliche Betreiber von Feldversuchen könnten Schüler sein (die dort einen Schulgarten bewirtschaften), interessierte Arbeitslose, Rentner oder Jugendliche, die selbst angebaute Minze und Borretsch auf dem Kuckhoffplatz verkaufen.

Bauliche Mittel werden sehr sparsam verwendet, zum Beispiel für eine Mauer, einen robusten Unterstand für Wartende und Gärtner oder für eine Raumkante am Kuckhoffplatz mit einem kleinen Geräteschuppen.

*Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt
Blockszenario Feldversuche*

