

Autorenverzeichnis

Vorwort des Oberbürgermeisters
Oberbürgermeister Dr. Lutz Trümper, Peter Anger

Vorwort des Beigeordneten für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr
Werner Kaleschky, Peter Anger

Leitmotiv - La ville est morte, vive la ville
Dr. Eckhart Peters

1. Prognosen zur Einwohnerentwicklung und der Entwicklung der Haushalte
Karen Vollmann, Jeannette Fuchs
2. Abschätzung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung sowie der Finanzausstattung der Gemeinde
Karen Vollmann, Judith Ulbricht
3. Erfassung und Prognose der Wohnungsnachfrage, des Wohnungsbestandes und des Eigenheimbaus
Karen Vollmann, Karin Pescht, Judith Ulbricht, Prof. Dr. Günther Wendt
4. Erfassung und Prognose zu den Beständen technischer und sozialer Infrastruktur
Karen Vollmann, Jeannette Fuchs, Ingrid Heptner,
Städtische Werke Magdeburg
Energieagentur Sachsen-Anhalt
5. Untersuchung der Baulandentwicklung in der Kommune und im Umland
Judith Ulbricht
6. Untersuchung der Kooperationspotenziale mit den umliegenden Gebietskörperschaften
und den Wohnungseigentümern
Karen Vollmann
7. Darlegung zur Beteiligung der Wohnungseigentümer und der Umlandgemeinden an der Erarbeitung
und Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes
Karen Vollmann, Liane Radike
8. Potenziale und Umsetzungsstrategien genossenschaftlicher Träger im Rahmen des Stadtumbau-
konzeptes Magdeburg
Büro Genossenschaftlich Wohnen
9. Beschreibung der Ziele für die gesamtstädtische städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwick-
lung unter Berücksichtigung der Prognosen
Karen Vollmann, Christiane Mai, Jeannette Fuchs,
TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft,
SPI Soziale Stadt und Land Entwicklungsgesellschaft mbH
10. Überprüfung und ggf. Anpassung bestehender gesamtstädtischer Planungen
Katja Sperling, Karen Vollmann
11. Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau sowie erster grober Teilstädtischer Entwick-
lungsziele und gebietsbezogener Handlungsprioritäten.
Christiane Mai, Karen Vollmann, Jeannette Fuchs
Architekturbüro Zesewitz
Ad Hoc Heide & Brand GbR
Büro für urbane Projekte
StadtBüro Hunger
Büro für Siedlungserneuerung
Stadt- und Raum-Büro für Planungsstrategie
Schulz & Schulz
Büro für Architektur und Stadtplanung
Architekturbüro Peter Otto
Büro Genossenschaftlich Wohnen

12. Vorbereitung einer indikatorengestützten Erfolgskontrolle
innova Gesellschaft für Unternehmensentwicklung
13. Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme und Zielsysteme
Karen Vollmann, Susann Schaefer
14. Erarbeitung städtebaulicher Konzepte für die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus
Prof. Johannes Kalvelage, Karen Vollmann
15. Überprüfung und Anpassung bestehender teilräumlicher Planungen, Konzepte und Projekte
Elke Schäferhenrich, Karen Vollmann
16. Erarbeitung von Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungskonzepten
Haus & Grund e.V.
Karen Vollmann
17. Darlegung zur Beteiligung der Wohnungseigentümer und Gebietsbevölkerung an der Erarbeitung und Umsetzung des Stadtteilentwicklungskonzeptes
Karen Vollmann
Fraunhofer Institut IFF
18. Darstellung der erwarteten und beabsichtigten Wirkung der Maßnahmen auf den Stadtteil und auf die Gesamtstadt
Karen Vollmann
19. Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme und Zielsysteme
Ingrid Heptner, Karen Vollmann, Judith Ulbricht
Städtische Werke Magdeburg
20. Erarbeitung städtebaulicher Konzepte für die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus
Karen Vollmann
Architekturbüro Zesewitz
ARC-Architektur Concept
Büro für Siedlungserneuerung
Landschaftsplaner Baedeker
StadtBüro Hunger
Fraunhofer Institut IFF
21. Überprüfung und Anpassung bestehender teilräumlicher Planungen, Konzepte und Projekte
Ingrid Heptner
22. Erarbeitung von Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungskonzepten
Karen Vollmann
Büro für Siedlungserneuerung
StadtBüro Hunger
23. Darlegung zur Beteiligung der Wohnungseigentümer und Gebietsbevölkerung an der Erarbeitung und Umsetzung des Stadtteilentwicklungskonzeptes
Karen Vollmann
Fraunhofer Institut IFF
24. Darstellung der erwarteten und beabsichtigten Wirkung der Maßnahmen auf den Stadtteil und auf die Gesamtstadt
Karen Vollmann

Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost

Kurzfassung

Wie fast alle ostdeutschen Städte befindet sich die Landeshauptstadt Magdeburg in einem Strukturwandel, der es notwendig macht, die vorhandenen städtebaulichen und Nutzungsstrukturen zu überdenken und nach neuen nachhaltigen Stadtstrukturen zu suchen.

Magdeburg hat seit der Wende 60.000 Einwohner verloren. 30.000 Wohnungen stehen leer, Infrastruktureinrichtungen werden geschlossen und es entstehen sozial benachteiligte Stadtquartiere.

Rund drei Jahre arbeitet die Stadtverwaltung bereits in enger Abstimmung mit den lokalen Wohnungsunternehmen und mit Beteiligung von Fachleuten (Mieterbund, Fachhochschule, Architektenkammer, Landesministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr) an einem Stadtumbaukonzept, welches im Februar 2002 ohne Gegenstimme vom Stadtrat als strategische Arbeitsgrundlage beschlossen wurde. Im Rahmen des Wettbewerbes wurde dieses Konzept präzisiert und weiterentwickelt.

Die gewählte Planungsmethode entspricht dem prozessualen Charakter des Stadtentwicklungskonzeptes. Sie ermöglicht eine jährliche Fortschreibung und führt zur Kontrolle der Wirksamkeit der Maßnahmen.

Das Stadtumbaukonzept umfasst den Ist-Zustand und eine umfassende Analyse der Bevölkerungs-, Wirtschafts-, Sozial- und Wohnungsmarktstruktur.

Die Ergebnisse verdeutlichen den immensen Handlungsdruck:

- anhaltende Bevölkerungsverluste durch Sterbeüberschuss und Migration (-19,4% seit 1989),
- steigendes Durchschnittsalter (+3,5 Jahre seit 1990),
- steigende Arbeitslosenquote (+12 Prozentpunkte seit 1990),
- steigender Wohnungsleerstand (aktuell ca. 30.000 WE) und
- sozialer und städtebaulicher Abstieg ganzer Stadtteile.

Basierend auf der Bevölkerungsprognose und der Wohnungsbedarfsprognose wurde gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen der Soll-Zustand definiert und das Leitziel vereinbart, den Wohnungsmarkt sozialverträglich und städtebaulich sinnvoll um 20.000 Wohnungen in den nächsten 20 Jahren zu reduzieren und gleichzeitig die funktionsfähigen Stadtstrukturen zu erhalten und auszubauen.

Im städtebaulichen Leitbild wurden hierfür zwei Grundstrategien festgelegt:

- Konzentration der Kräfte (Kontraktion) von außen nach innen - Absorptionsprozess
- Aufwertung von innen nach außen - Dispersionsprozess

Aufbauend auf den Ergebnissen der Analyse und Prognosen wurden Schwerpunktgebiete für den Stadtumbau abgegrenzt. Um die 20.000 Wohnungen zu lokalisieren, wurden stadtteilbezogen zahlreiche Abgleichgespräche mit dem Verband der privaten Wohnungseigentümer (1/3 WE), der Wohnungsbau-Gesellschaft (1/3 WE) und Wohnungsgenossenschaften (1/3 WE), geführt. Hierbei ging es vor allem darum, einen Abgleich wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Belange zu erzielen. Im Ergebnis konnten 20.105 Wohnungen durch konkrete Maßnahmen in kurz-, mittel- oder langfristiger Einordnung untersetzt werden. Davon befinden sich 18.589 Wohnungen innerhalb der für den Stadtumbau Ost förderfähigen Umstrukturierungsgebiete mit Priorität. Darüber hinaus konnten 7.297 Wohnungen lokalisiert werden, für die bislang kein Konsens zwischen den wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Belangen erzielt werden konnte. In der jährlich stattfindenden Evaluation des Stadtumbaukonzeptes wird unter anderem geprüft, ob eine Entscheidung über Verbleib oder Verzicht dieser Gebäude getroffen werden kann. Bei der jährlichen Evaluation wird auch das Monitoring zum Tragen kommen.

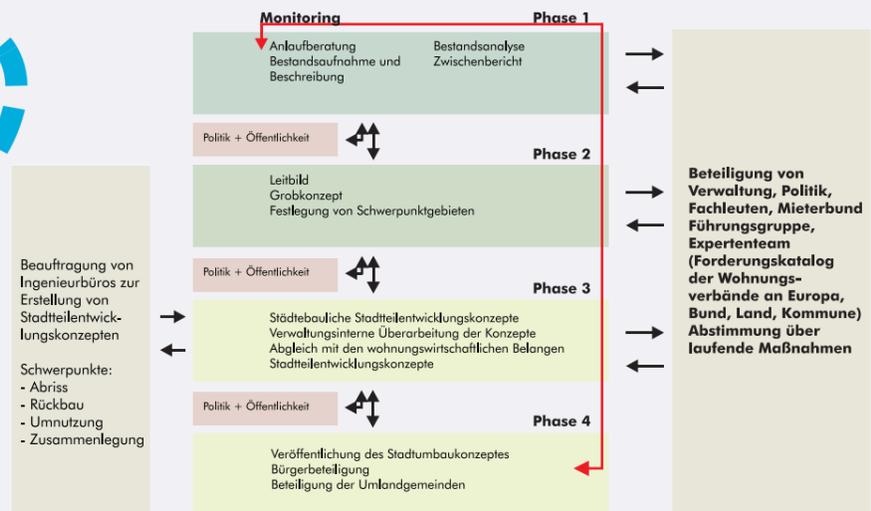
Die regelmäßig zu überprüfende Entwicklung der einzelnen Stadtteile wird hier anschaulich dargestellt, um die Gültigkeit der Schwerpunktgebiete kritisch zu überprüfen. Sollte sich ein Gebiet stabilisiert haben, so wird es mit einem Gebiet, welches akuten Handlungsbedarf aufweist, ausgetauscht. Auch die Gültigkeit der städtebaulichen Strategien (z. B. städtebauliches Leitbild) kann somit jährlich geprüft werden. Parallel dazu konnte ein Modernisierungsbedarf von ca. 51.000 Wohnungen bis 2010 ermittelt werden. Auch zur Aufwertung der städtebaulichen Struktur sind Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung oder zur Anpassung der städtischen Infrastruktur erforderlich.

Die gestreuten Fördermittel werden durch ein neues Instrumentarium - den Förderkatalog räumlich gebündelt, um einen optimalen Einsatz zu gewährleisten. Der Förderkatalog dient der Bewertung von Anträgen auf Wohnungsbauförderung hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem Stadtumbaukonzept. Mit Hilfe eines Punktwert-Systems wird eine Prioritätenliste der Anträge erstellt. Dabei erhält die Lage des Antragsobjektes nach den Festlegungen des städtebaulichen Leitbildes ein besonderes Gewicht. Das Landesförderinstitut Sachsen-Anhalt fördert in der Rangfolge dieser Liste, so dass die Fördermittel zur Wohnraumaufwertung gezielt in die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaukonzeptes gelenkt werden können. Darüber hinaus werden die Entscheidungen der Verwaltung transparent und nachvollziehbar.

Defizite

Verlust von 60.000 Einwohnern
Steigendes Durchschnittsalter
Hohe Arbeitslosenquote (18,9%)
Hoher Wohnungsleerstand (30.000 WE)
Soziale Segregationsprozesse

Ablaufschema



Arbeitsstab Stadtumbaukonzept

Führungsgruppe

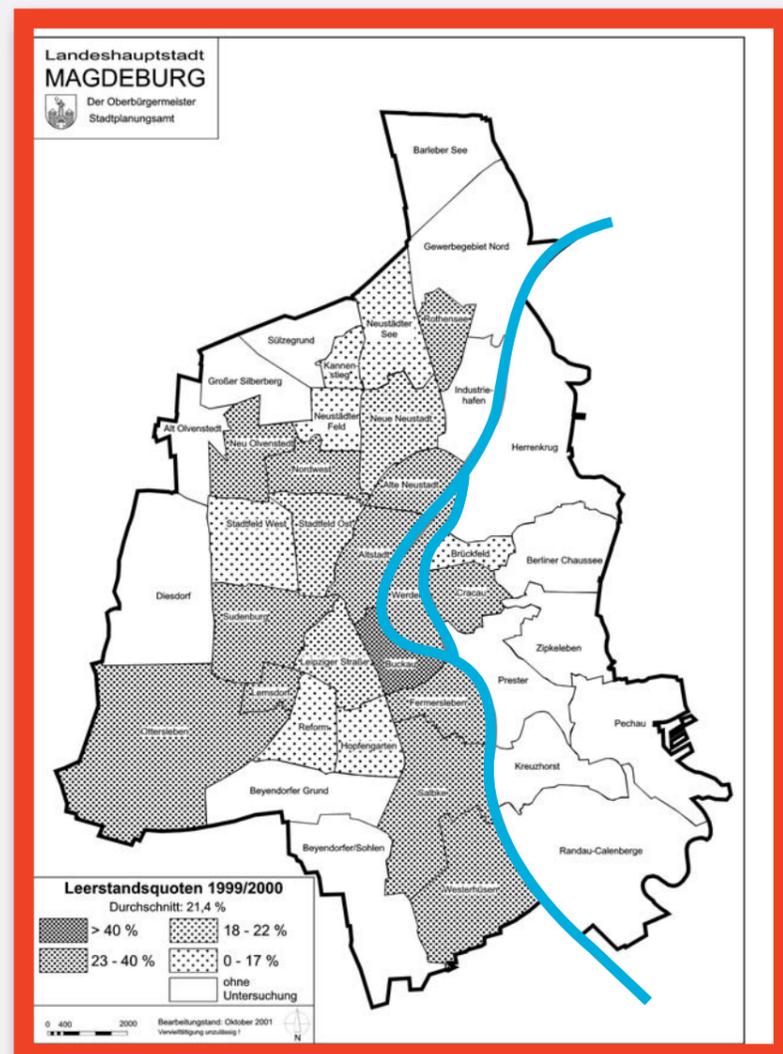
14-tägig beratendes Gremium mit Entscheidungskompetenz.
Mitglieder: Verwaltung, Arbeitsgruppe, Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaft, Vertreter privater Wohnungseigentümer

Expertenteam

Vierteljährlich beratendes Gremium.
Bereitet Entscheidungen vor, klärt fachspezifische Fragen.
Mitglieder: Führungsgruppe, Arbeitsgruppe, externe Fachleute (Vertreter Landesministerium, des Stadtplanungsamtes, Architektenkammer, Fachhochschule etc.)

Arbeitsgruppe

Verwaltungsinternes, wöchentlich beratendes Gremium.
Erarbeitet die fachlichen Inhalte des Stadtumbaukonzeptes, koordiniert den Arbeitsprozess, bereitet Entscheidungen vor.
Mitglieder: Leiter des Stadtplanungsamtes, Abteilungsleiter
Vorbereitende Bauleitplanung, sieben Mitarbeiter/-innen



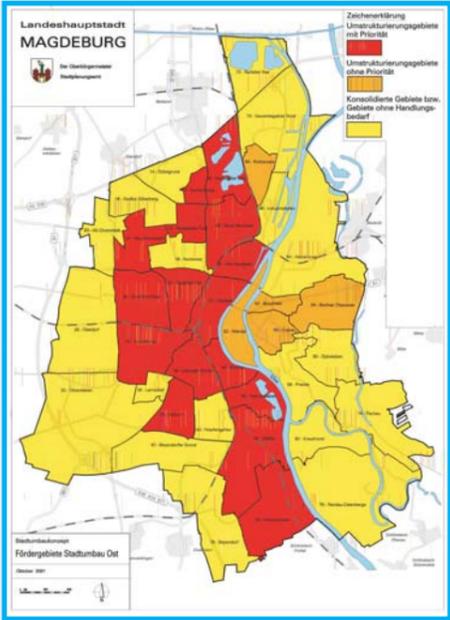
Eckdaten zu den Prognosen

Bevölkerung (Hauptwohnsitz) 2000	231.373 Einwohner
Bevölkerung (Hauptwohnsitz) 2010	211.000 Einwohner
Haushalte 2000	121.500 Haushalte
Haushalte 2010	117.200 Haushalte
Durchschnittliche Haushaltsgröße 2000	1,92 Personen pro Haushalt
Durchschnittliche Haushaltsgröße 2010	1,8 Personen pro Haushalt
Wohnungsüberhang 2001	30.000 Wohnungen
Wohnungsüberhang 2010	40.000 Wohnungen
Wohnraumreduzierung 2002 - 2010	13.339 Wohnungen
Wohnraumreduzierung nach 2010	14.063 Wohnungen

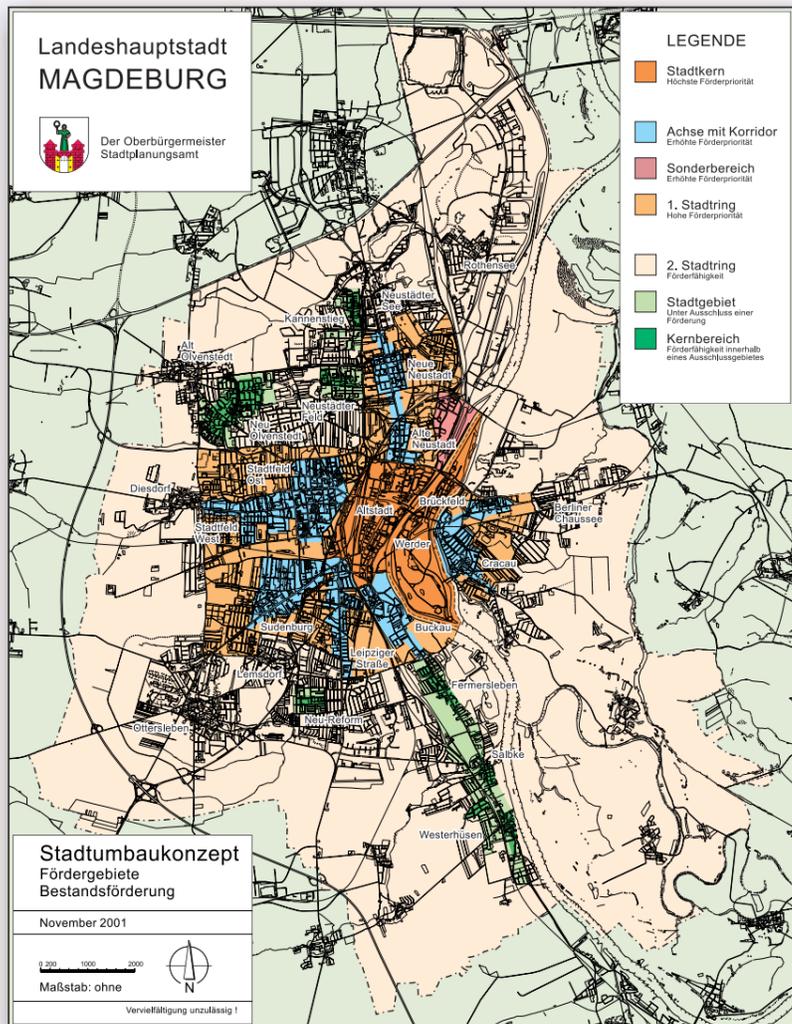
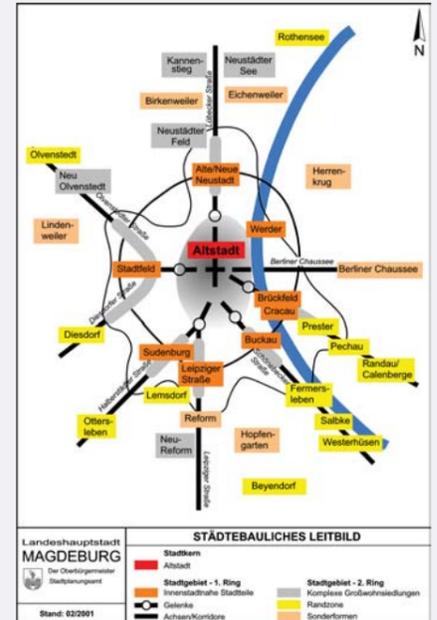
Potenziale

Oberzentrum
Lage an der Elbe
Verkehrsgunst
Gute Infrastruktur
Hoher Modernisierungsgrad



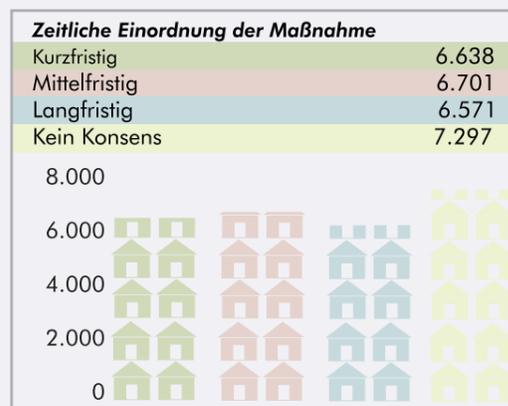
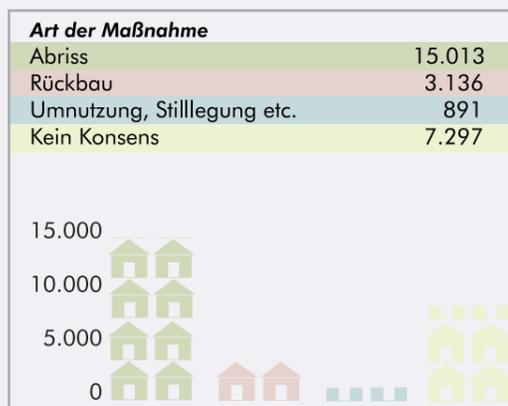


Kategorie	Bestandförderung	Abrissförderung
Gebäude ohne Maßnahme in Bezug auf Rückbau, Abriss, Umnutzung, Zusammenlegung, Stilllegung	Bestandförderung, jedoch Einzelfallprüfung zur Prioritätenvergabe	Keine Abrissförderung
Gebäude mit kurzfristiger Maßnahme in Bezug auf Rückbau/ Abriss etc.	Keine Bestandförderung	Abrissförderung
Gebäude mit mittelfristiger Maßnahme in Bezug auf Rückbau/ Abriss etc.	Keine Bestandförderung	Abrissförderung
Gebäude mit langfristiger Maßnahme in Bezug auf Rückbau/ Abriss etc.	Keine Bestandförderung	Abrissförderung
Gebäude, die z.Zt. nicht konsensfähig sind	Keine Bestandförderung Prüfung im Einzelfall möglich	Abrissförderung Prüfung im Einzelfall
Gebäude, die generell nicht konsensfähig sind	Keine Bestandförderung	Prüfung im Einzelfall



- Stadtentwicklungspolitische Leitbild**
 - Reduzierung des Wohnungsleerstandes
 - Aufwertung des dauerhaft benötigten Wohnungsbestandes
- Städtebauliches Leitbild**
 - Kontraktion von außen nach innen
 - Aufwertung von innen nach außen
- Verwaltungstechnisches Leitbild**
 - Ressortübergreifende Kooperation auf Verwaltungsebene
- Umsetzungsbezogene Leitbilder**
 - Stadtbaumanagement
 - Umzugsmanagement
 - Förderkatalog
 - Umlegungsverfahren
 - Lastenausgleich

Rückbau



Aufwertung

Modernisierung von 51.000 WE
Neubau von 5.000 WE
Stärkung der städtebaulichen Struktur
(Erstellung von 14 Stadtteilentwicklungskonzepten)

Instrumente:
Förderkatalog, Kernbereiche...

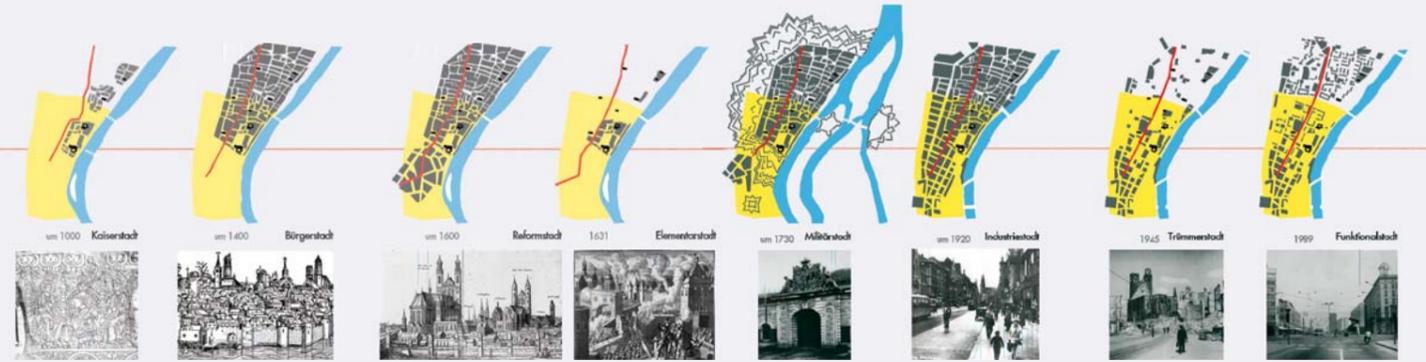
Türen öffnen sich zur Stadt



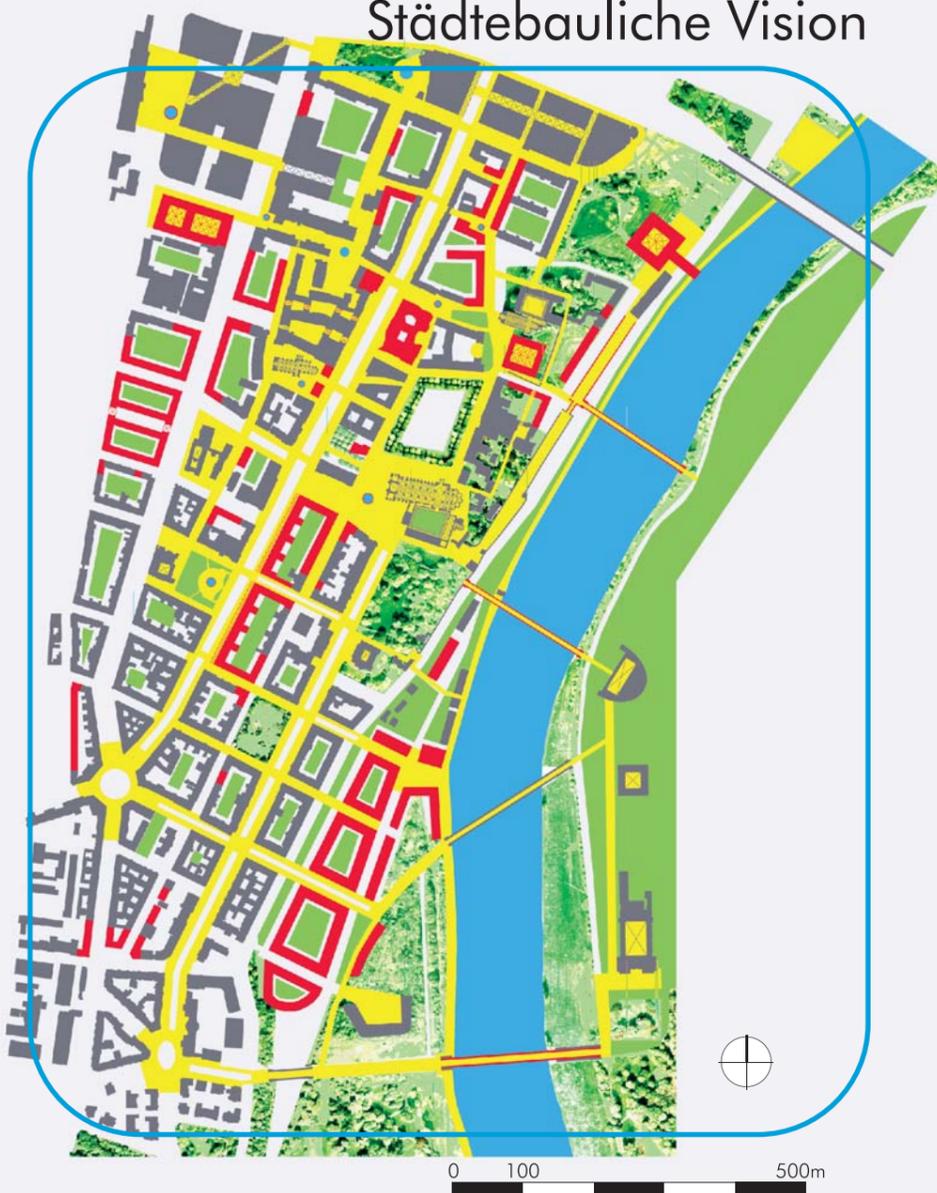
Von der Vision zur Realität - von der Realität zur Zukunft



Magdeburg/südliche Altstadt 1942



Städtebauliche Vision



Städtebauliche Vision für die südliche Altstadt

Als Herz Magdeburgs genießt die Altstadt Priorität gegenüber allen anderen Stadtteilen. Prämisse zur weiteren Entwicklung ist der grundsätzliche Erhalt der städtebaulichen Strukturen funktionierender Stadtteilbereiche und Denkmalbereiche. Ein einvernehmliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen (Handel, Gastronomie, Büro, Wohnen) wird durch gegenseitige Toleranz und Ausgewogenheit zueinander sowie durch den Einsatz technischer Hilfsmittel (z.B. Schallschutz) intensiviert im Sinne eines lebendigen, ansprechenden wie funktionalen Stadtzentrums. Um den „Garten der Altstadt“, den Stadtpark auf dem anderen Elbeufer als Standortpotenzial nutzen zu können, sind die ehemaligen Brückenbezüge zwischen der Altstadt und dem Stadtpark wiederhergestellt. Zur deutlicheren Ausprägung der öffentlichen Räume wurde die bereits bestehende Bebauung maßvoll ergänzt wie z.B. beim Projekt Regierungsstraße. Die typische Blockstruktur wurde an vielen Stellen repariert (siehe Projekt 2 Breiter Weg - Danzstraße). Aber auch neue Wohnmodelle haben Einzug erhalten, wie aus dem Projekt Alter Elbebahnnhof deutlich wird.

Durch die neue Gestaltung öffentlicher Räume entstehen Netzwerke der Begegnung. Aber auch die halböffentliche und private Aufenthaltsqualität ist durch die grüne Gestaltung von Blockinnenhöfen attraktiviert worden. Zur Lösung des Stellplatzproblems wurden Tiefgaragen geschaffen. Gäste und Touristen erfreuen sich an den neuen Kulturräumen, die sich überwiegend in der Nähe des Domes befinden.

Der Garten der Stadt
Um den „Garten der Altstadt“, den Stadtpark auf dem anderen Elbeufer, als Standortpotenzial nutzen zu können, sollen ehemalige Brückenbezüge zwischen der Altstadt und dem Stadtpark wiederhergestellt werden.

Projekt Regierungsstraße
Der historische Straßenzug der Regierungsstraße soll im Netzwerk öffentlicher Räume wieder erfahren werden.

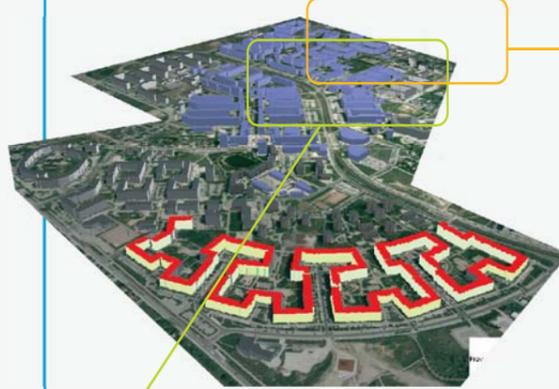
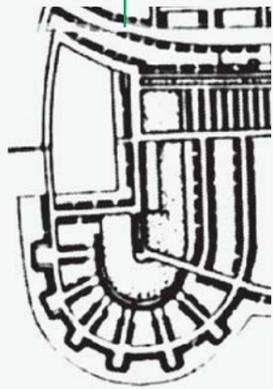
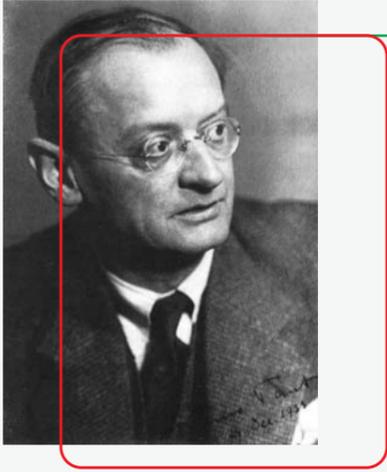
Projekt Breiter Weg - Danzstraße
Neue Blöcke vitalisieren den Südbereich des Breiten Weges. Der Hasselbachplatz findet Anschluss an den zentralen Bereich. Eine neue Blockstruktur ermöglicht zeitgemäße Bautiefen für den Einzelhandel und gewährleistet die nutzerbezogene Parkraumversorgung. Der Breiter Weg erhält wieder seine Spannung.

Projekt Alter Elbebahnnhof
Die Stadt rückt an den Fluss. Die Stadterweiterung auf dem Gelände des ehemaligen Elbebahnnhofs bietet Gelegenheit für experimentellen Wohnungsbau und urbane öffentliche Räume am Wasser.

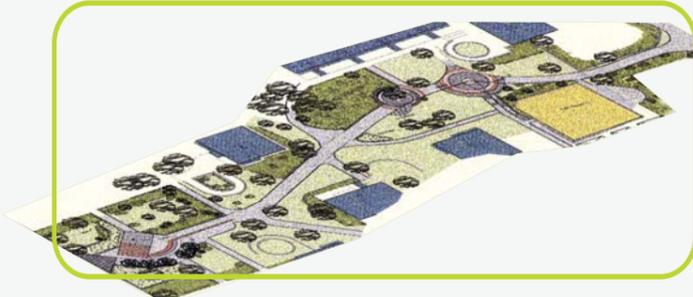


Stadtbaukasten		Farben		Wege		Natur	
	Bestand Baustruktur		Ergänzung Baustruktur		Durchgang neu		Stadgrün neu
	Begegnung		überdeckte öffentl. Raum		Wallanlage neu		Stadgrün Bestand
	Natur		Wasser		Brücke neu		Blockgrün neu
	Solitärobjekte neu		öffentlicher Raum am Fluß		Brücke Wiederherstellung		Blockstruktur Wiederherstellung
	öffentlicher Raum neu		Brunnen neu		Kulturräum neu		Blockstruktur neu
	öffentlicher Raum		öffentlicher Raum neu		Begegnungsräum Bestand		Blockstruktur neu

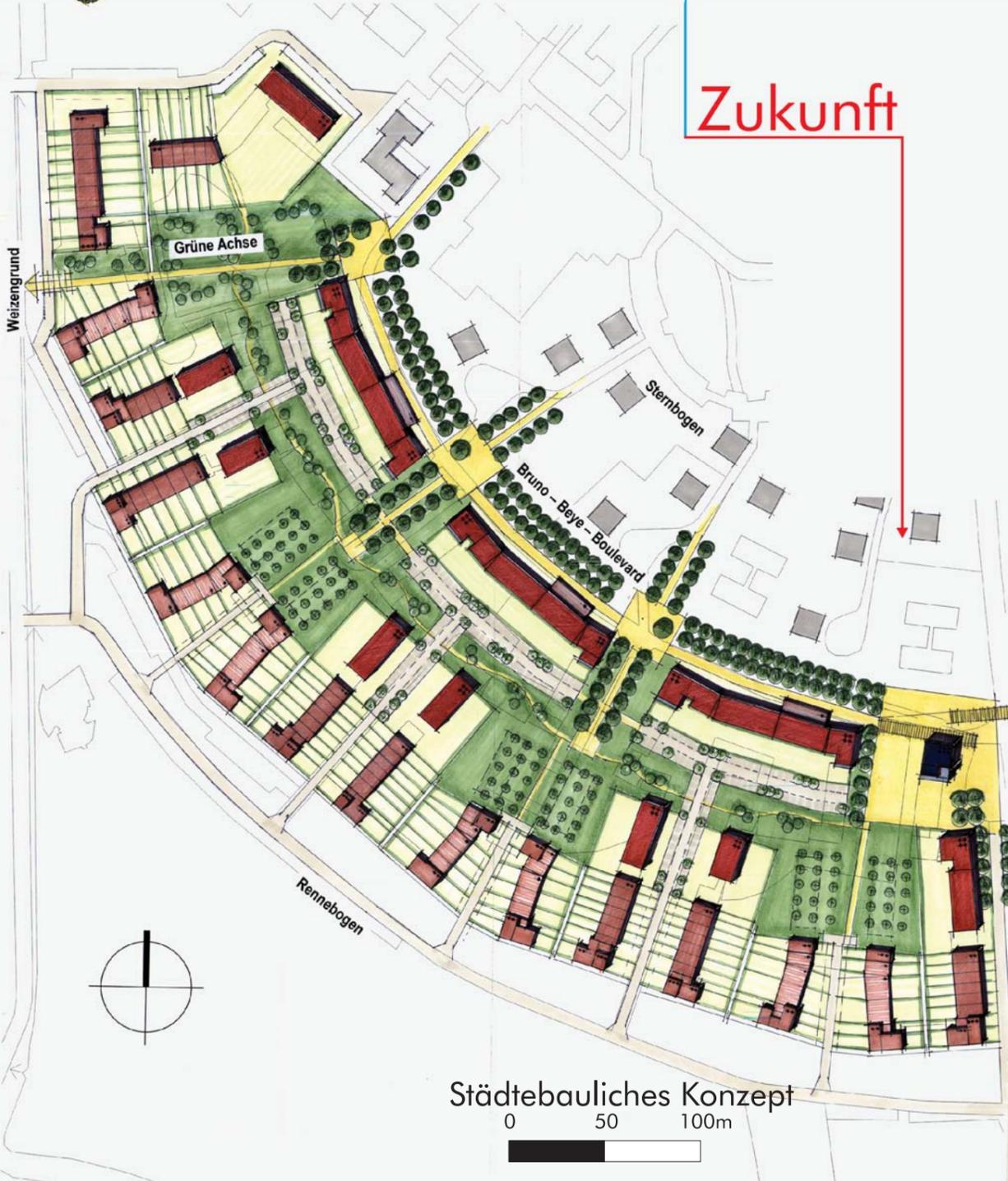
Vision Realität



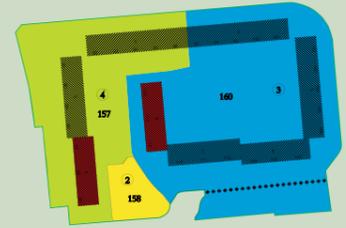
Grünkonzept Parkweg



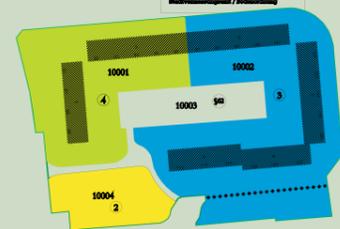
Zukunft



Umlegungsverfahren



*** Bestandskarte ***
 -Gutteil-
 1 Altbestand
 2 Bestand
 3 Umlegung der Eigentümer
 4 Umlegung d.
 5 Umlegung d.
 6 Umlegung d.
 Stand: Oktober 2003
 Landeshauptstadt Magdeburg
 Der Stadtplanungsamt
 Fachbereichsplanung / Fachbereich



*** Umlegungskarte ***
 -Gutteil-
 Konzeptplanungsamt
 Stand: Oktober 2003
 Landeshauptstadt Magdeburg
 Der Stadtplanungsamt
 Fachbereichsplanung / Fachbereich

Zeichnung: Vermessungsamt

"Stadtumbau Ost"
Städtebauliche Werkstatt
 Umgestaltung Wohnquartier
 Sternbogen/Rennebogen
 Magdeburg, Neu Olvenstedt

Strukturelle Ansätze

Bebauung

Auflösung des Mänders
 Gliederung in 3 Zonen
 Umbau auf vorhandener Struktur

Erhalt der Randstruktur
 Urbaner Anschluss

Auflösung der Mittelzone
 Einzelblock

Außenring "Gartenstadt"
 Angebot für private Eigenheimnutzer

Freiflächen

Bruno-Beye-Boulevard
 Flaniermeile strukturiert durch Aufenthaltsbereiche

Grüne Achse
 Verbindung zum Stadtrand - Landschaft

Differenzierung der Grünflächen

privates Grün
 Höfe und Südterrassen Miet-WE
 Parzellen Eigenheime
 öffentliches Grün
 extensive Flächen
 Aufenthaltsbereiche
 Entwicklungsflächen



Im Rahmen der Präzisierung des Stadtumbaukonzeptes wurden für die Altstadt und Neu Olvenstedt integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte erstellt, welche die erforderlichen Stadtumbaumaßnahmen detaillierter darstellen. Hierbei handelt es sich um Konzepte, deren Handlungsprämisse immer der Erhalt und Ausbau der Funktionsfähigkeit des Stadtteiles ist. Neben der Stärkung der städtebaulichen Strukturen kommen fachübergreifende Maßnahmen zur Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur, aber z. B. auch Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes zum Tragen. Während in Neu Olvenstedt die Reduzierung des Wohnungsbestandes als elementare Zielvorgabe besteht, geht es in der Altstadt überwiegend um die Qualifizierung der vorhandenen Bebauungsstruktur. Diese Zielsetzungen leiten sich direkt aus dem städtebaulichen Leitbild ab.

Sukzessiv sollen für alle Schwerpunktgebiete solche Stadtteilentwicklungskonzepte erstellt werden. Sie werden unter anderem auch dazu dienen, den vom Stadtumbau betroffenen Bürgerinnen und Bürgern den Hintergrund sowie Ziel und Zweck der erforderlichen Maßnahmen zu erläutern.

Die Öffentlichkeitsarbeit - auch die Abstimmung mit den Umlandgemeinden - und Partizipation wird als eine der wichtigsten zukünftigen Aufgaben erachtet, die weiterhin gemeinsam von Verwaltung und lokalen Akteuren (Wohnungsunternehmen) zu tragen ist. Als besonders hilfreich bei der Öffentlichkeitsarbeit wird das virtuelle Stadtmodell erachtet, welches im Rahmen dieses Wettbewerbes zunächst für die Stadtteile Altstadt und Neu Olvenstedt erstellt wurde. Das virtuelle Stadtmodell ermöglicht eine Darstellung aller Planungen und Bauvorhaben in der virtuellen Realität. So können Diskussionen in der Öffentlichkeit oder unter den Fachgremien anschaulich geführt werden. Die interaktive Präsentationsplattform ermöglicht es auch zukünftigen Investoren, ihre Visionen plastisch und realitätsnah zu simulieren. Hierbei ist die uneingeschränkte Bewegungsfreiheit des Betrachters innerhalb des Modells von großem Nutzen.

Aufgrund der eingeschränkten zulässigen Dateiformate im Bundeswettbewerb ist keine virtuelle Darstellung möglich, jedoch bietet das Fraunhofer Institut für Fabrikbetrieb und automatisierungstechnik Magdeburg eine gesonderte Präsentation an.