

Stadtumbaukonzept

2002

Landeshauptstadt Magdeburg

INHALT

| | |
|--|---|
| Vorwort des Oberbürgermeisters | 4 |
| Einleitung des Beigeordneten für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr | 6 |
| Leitmotiv - La ville est morte, vive la ville | 8 |

TEIL A - Bestandsanalyse

| | |
|---|----|
| 1. Prognosen zur Einwohnerentwicklung und der Entwicklung der Haushalte | 12 |
| 2. Abschätzung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung sowie der Finanzausstattung der Gemeinde | 12 |
| 3. Erfassung und Prognose der Wohnungsnachfrage, des Wohnungsbestandes und des Eigenheimbaus | 14 |
| 4. Erfassung und Prognose zu den Beständen technischer/sozialer Infrastruktur | 18 |
| 5. Untersuchung der Baulandentwicklung in der Kommune und im Umland | 19 |
| 6. Untersuchung der Kooperationspotenziale mit den umliegenden Gebietskörperschaften und den Wohnungseigentümern | 20 |
| 7. Darlegung zur Beteiligung der Wohnungseigentümer und der Umlandgemeinden an der Erarbeitung und an der Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes | 20 |
| 8. Potenziale und Umsetzungsstrategien genossenschaftlicher Träger im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes | 22 |

TEIL B - Gesamtstädtische Ziele

| | |
|---|----|
| 9. Beschreibung der Ziele für die gesamtstädtische städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Prognosen | 23 |
| 10. Überprüfung und ggf. Anpassung bestehender gesamtstädtischer Planungen | 28 |
| 11. Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau sowie erster grober teilstädtischer Entwicklungsziele und gebietsbezogener Handlungsprioritäten | 29 |
| 12. Vorbereitung einer indikatorengestützten Erfolgskontrolle auf gesamtstädtischer Ebene | 33 |



TEIL C - Altstadt

| | |
|---|----|
| 13. Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme und Zielsysteme | 28 |
| 14. Erarbeitung städtebaulicher Konzepte für die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus | 30 |
| 15. Überprüfung und ggf. Anpassung bestehender teilräumlicher Planungen, Konzepte und Projekte | 32 |
| 16. Erarbeitung von Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungskonzepten | 34 |
| 17. Darlegung zur Beteiligung der Wohnungseigentümer und Gebietsbevölkerung an der Erarbeitung und Umsetzung des Stadtteilkonzeptes | 36 |
| 18. Darstellung der erwarteten und beabsichtigten Wirkung der Maßnahmen auf den Stadtteil und auf die Gesamtstadt | 38 |

TEIL D - Neu Olvenstedt

| | |
|---|----|
| 19. Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme und Zielsysteme | 40 |
| 20. Erarbeitung städtebaulicher Konzepte für die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus | 42 |
| 21. Überprüfung und ggf. Anpassung bestehender teilräumlicher Planungen, Konzepte und Projekte | 44 |
| 22. Erarbeitung von Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungskonzepten | 46 |
| 23. Darlegung zur Beteiligung der Wohnungseigentümer und Gebietsbevölkerung an der Erarbeitung und Umsetzung des Stadtteilkonzeptes | 48 |
| 24. Darstellung der erwarteten und beabsichtigten Wirkung der Maßnahmen auf den Stadtteil und auf die Gesamtstadt | 50 |

ANHANG

| | |
|--------------------|----|
| Datenübersicht | 61 |
| Autorenverzeichnis | 62 |
| Kurzfassung | 64 |



VORWORT DES OBERBÜRGERMEISTERS

**Stadtumbau Ost in Magdeburg:
Reagieren und Agieren zugleich
Dr. Lutz Trümper, Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt Magdeburg**

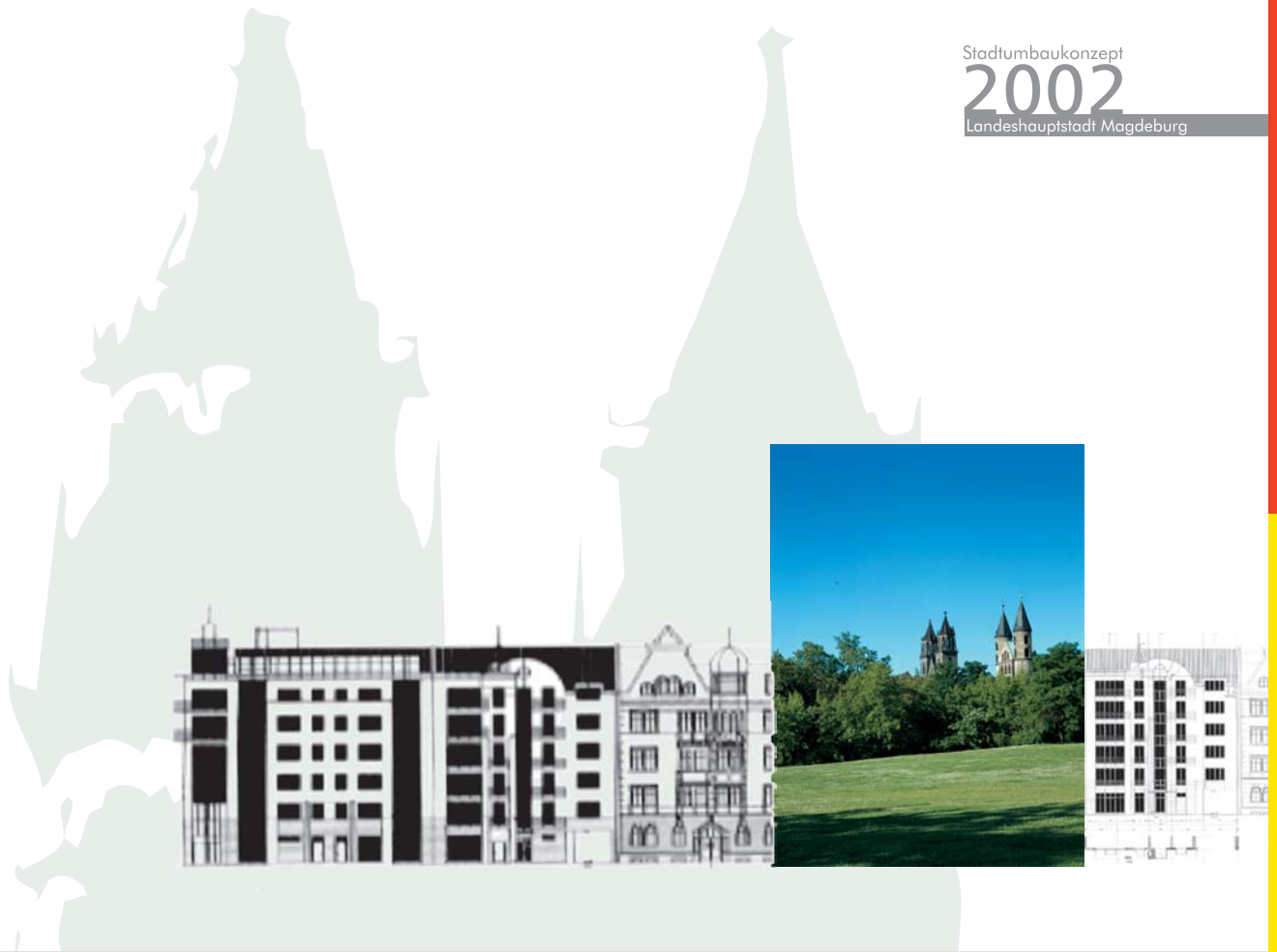
Seit der Wiedervereinigung Deutschlands müssen wir Magdeburger uns ständig darin üben, unser Denken und Handeln auf ein Reagieren und Agieren in offenen, dynamischen und lernenden Systemen einzustellen, denn die Prozesse der Globalisierung und eines vereinten Europas prägen seitdem das Umfeld der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt. Immer wieder müssen wir uns allem Neuen und damit allen von außen wirkenden Systemen stellen und ihnen gerecht werden. Wie auch in anderen Städten, ist es unsere gemeinsame Aufgabe, vielfältigen, oft außerhalb der Einflussphäre unserer Stadt entstehenden, Konflikten und Problemen entgegen zu wirken. Und das bedeutet, auf der Basis gegenwärtiger und zukünftiger Bedingungen und finanzieller Möglichkeiten realisierbare Kompromisse mit Maßstäben einer sinnvollen Zukunftsorientierung zu entwickeln.

Heute geht es darum - und hier drücke ich mich drastisch aus, um das Problem im Rahmen meiner Verantwortung gegenüber den Bürgern auf den Punkt zu bringen - einen drohenden Substanzverfall durch den derzeitigen Wohnungsleerstand in unserer Stadt zu verhindern. Es nützt uns wenig, nur die Ursachen zu erkennen, denn die sind uns bekannt. Wir müssen gemeinsam das Problem lösen: als Stadtverwaltung, als Wohnungseigentümer, als Bürger. Durch kreatives Reagieren und Agieren müssen wir unsere städtischen Strukturen für die Zukunft sichern, die Lebensqualität in gefährdeten Stadtteilen erhalten und verbessern

sowie die wirtschaftliche Lebensfähigkeit der Wohnungseigentümer stabilisieren. Durch intakte Strukturen und funktionierende Wohnungsmärkte können wir die Attraktivität unserer Stadt als Wirtschaftsstandort verbessern. Durch zukünftig gut funktionierende Stadtteilstrukturen unterstützen wir den Aufbau und die Erhaltung von Arbeitsplätzen. Es kommt darauf an, mehr Identität für unsere Stadt zu entfalten, um damit die Bindung unserer Bürger an ihre Stadt und ihre Stadtteile zu erhöhen.

Das Förderprogramm "Stadtumbau Ost" - eine Initiative der Bundesregierung zur Verbesserung der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in den neuen Ländern - bietet uns hierzu Chancen. Und diese Chancen wollen wir nutzen. Zielgerichtet werden wir für die Entwicklung unserer Stadt weitere Schritte nach vorn unternehmen. Doch zielgerichtetes Reagieren und Agieren erforderte eine gründliche Analyse, um daraus eine Synthese für das weitere Vorgehen ableiten zu können. Hierzu war das zuständige Dezernat für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr beauftragt, auf der Basis einer umfassenden Situationsanalyse ein Stadtumbaukonzept zu erstellen, welches die Anleitung für das künftige wohnungspolitische und stadtentwicklungspolitische Handeln geben soll. Diese Grundsatzkonzeption wurde am 07. Februar 2002 vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschlossen.

Gemeinsam mit den Wohnungseigentümern wurde das Konzept der Öffentlichkeit vorgestellt. Es gehört heute in unserer Stadt zum gesellschaftlichen Alltag, dass Willensbildung und Interessensausgleich sich immer im Spannungsfeld unterschiedlicher Meinungen und Standpunkte herausbilden. So waren die bisherigen Diskussionen um die

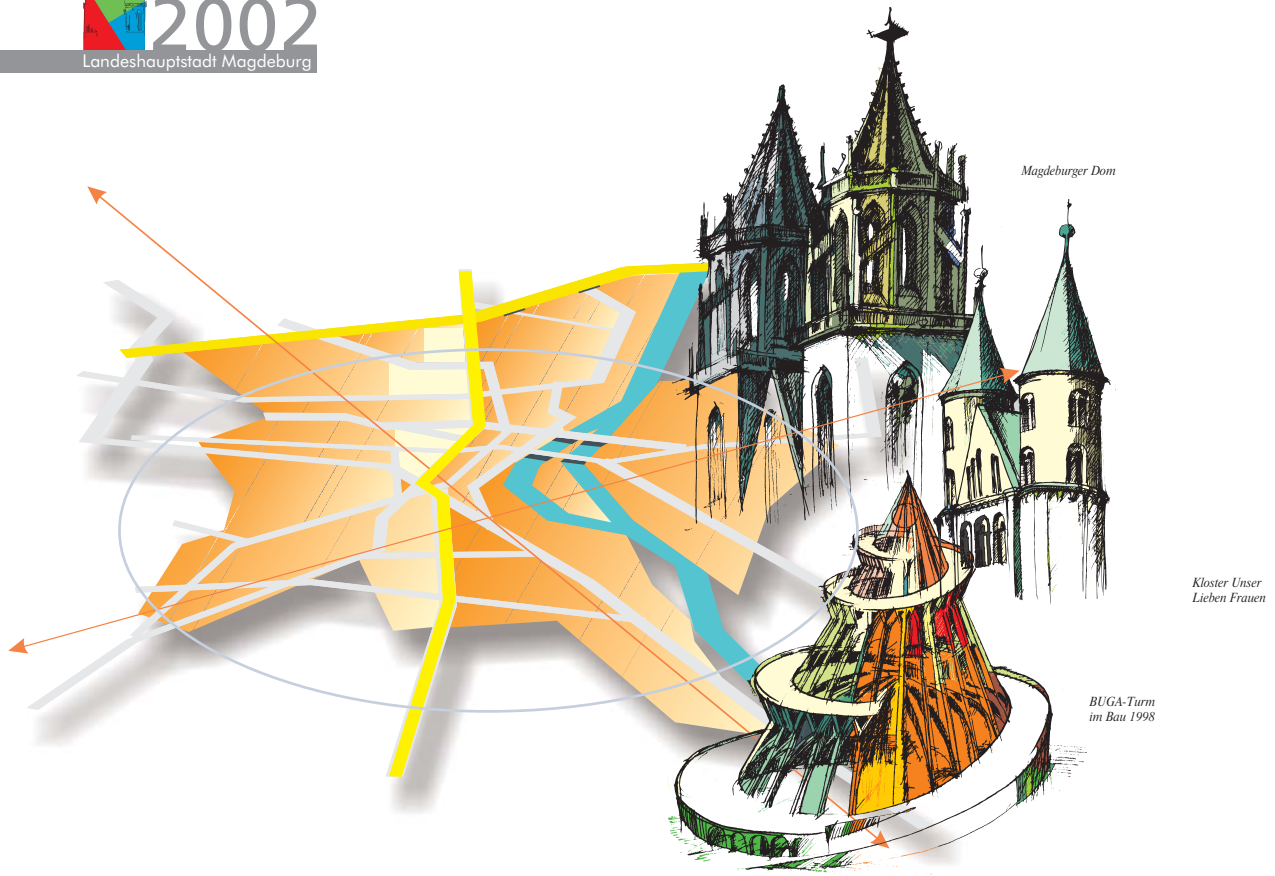


Themen Wohnungsleerstand und Stadtentwicklung mit den Bürgern von harten kontroversen Auseinandersetzungen bis zu Einsichten und Verständnis, ja bis zu schöpferischer Mitarbeit charakterisiert. Ich danke allen Bürgern für die bisherige aktive Teilnahme sowie den zuständigen Wohnungsunternehmen für alle bisherigen, bereits in Angriff genommenen Aktivitäten zur Beseitigung des Wohnungsleerstandes. Die Presse hat bereits über erste sichtbare Maßnahmen informiert.

Ich bitte alle Bürgerinitiativen und politische Fraktionen, den Prozess "Stadtumbau Ost" in unserer Landeshauptstadt weiter zu unterstützen. Sie alle sind jetzt in der Öffentlichkeit unserer Stadt gefragt, wenn es um eine Meinungsbildung geht, die Begriffe "Rückbau und Abriss" als eine Lösung für attraktivere Wohnumfelder sowie zukunftsorientierte Standortfunktion zu betrachten. Kurz gesagt: aus Rückbau machen wir Aufbau. Oder: aus Leerstand wollen wir mit Hilfe des Förderprogrammes Stadtumbau Ost den Fortschritt für unsere Stadt mitgestalten.

Mit der vorliegenden Broschüre nimmt die Landeshauptstadt Magdeburg an dem von der Bundesregierung initiierten Workshop "Stadtumbau Ost - für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen" teil. Es stellt das Stadtentwicklungskonzept in präzisierter und weiterentwickelter Form dar. Das Konzept wird in Zukunft fortlaufend überarbeitet, um es den sich ändernden Rahmenbedingungen anzupassen.

Ich wünsche allen Beteiligten viel Erfolg bei der Umsetzung der vielschichtigen Maßnahmen im Sinne einer erfolgreichen Entwicklung unserer beinahe 1.200-jährigen Landeshauptstadt.



EINLEITUNG DURCH DEN BEIGEORDNETEN

Stadtbau Ost = Rückbau + Aufbau = Aufschwung Werner Kaleschky, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr

Die Begriffsinhalte Stadtbau oder Rückbau und Aufbau stellen in der Geschichte unserer Stadt keinesfalls ein Novum dar. Hierbei sei an des Schleifen der Festungsanlagen Ende des 19. Jahrhunderts und an die folgenden Bauten der Gründerzeit erinnert. Selbstverständlich geschahen derartige Stadtbauten unter den jeweiligen Vorzeichen der wirtschaftlichen und technischen Entwicklung in Magdeburg. Unser Zeitgeist ist heute ein anderer. Und dem müssen und wollen wir uns stellen.

Die aktuelle Situation des Bauens in der Landeshauptstadt Magdeburg als mathematische Gleichung zu interpretieren, mag manchem im Moment der ersten Wahrnehmung paradox erscheinen. Und wenn man von der allgemeinen Erkenntnis ausgeht, dass Bauen wohlstandsfördernde Infrastrukturen und einen hohen Lebensstandard erhält, kann beim Thema Wohnungsleerstand ein Konflikt der Gedanken ausbrechen. Jedoch ergibt sich aus der ursprünglichen Kenntnis des Problems "Einwohnerschwund in Magdeburg" eine zwingende Logik für einen zukunftsorientierten Umgang mit der Situation des Wohnungsleerstandes. Und diese Logik rechtfertigt eine derartige Charakteristik im Zusammenhang mit dem Förderprogramm des Bundes Stadtbau Ost. Sie lautet:
 Stadtbau Ost = Rückbau + Aufbau = Aufschwung.

Magdeburgs derzeitige Situation des Wohnungsleerstandes, ein Ergebnis nicht vorhersehbarer Entwicklung

anhaltender Einwohnerverluste durch sinkende Geburtenziffern, Wegzug ins Umland oder in die alten Bundesländer ergibt derzeit in vielen ostdeutschen Kommunen prekäre Gegensätze auf dem Wohnungsmarkt. Das ist eine Fehlentwicklung, die reparabel ist. Hierbei müssen wir allerdings städtebaulich darauf achten, in dieser Entwicklung keine unkontrollierbare Eigendynamik zuzulassen, die zum Kollaps bezüglich der Funktionalität der Stadt führen könnte.

Dabei geht es nicht nur um die Beseitigung wohnungswirtschaftlicher Disproportionen, sozialer Probleme, städtebaulicher Missstände oder um eine weitere Verbesserung der Wohnverhältnisse, sondern um die Bewältigung eines tiefgreifenden Strukturwandels. Unsere Verantwortung mit und für den Bürger unserer Stadt besteht insbesondere darin, alles, was getan werden muss, gut zu tun. Dabei müssen wir auch an die kommenden Generationen denken. Und das bedeutet, den Strukturwandel nicht planlos dem Selbstlauf zu überlassen.

Oberste Priorität besitzt dabei der Informationsaustausch mit den Bürgern in den Stadtgebieten, wo sich für die Zukunft Handlungsdruck abzeichnet. Bereits auf der Basis der Situationsanalyse ergab sich ein Informationsbedarf für die Bürger in jenen Stadtgebieten, die sich als Umstrukturierungsgebiete herausstellten.

Hierzu fanden im Zeitraum Oktober bis Ende November 2001 Veranstaltungen mit den Bürgern in den betroffenen Stadtteilen statt. Das Stadtplanungsamt informierte gemeinsam mit den zuständigen Wohnungseigentümern über das Stadtbaukonzept in Bürgerversammlungen in den Stadtteilen Kannenstieg, Neustädter Feld, Neu Reform, Salbke/Westerhüsen, Farmersleben und Neu Olvenstedt.



Uns freuen besonders solche Positionen der Bürgerinnen und Bürger wie aus dem Umstrukturierungsgebiet Kannenstieg, wo bei einer neutralen Befragung durch eine Bürgerinitiative diese die Stadtverwaltung für die gelungene Planung der Umstrukturierung des Gebietes unter Einbeziehung der Bewohner belobigte.

Das heute vorliegende und vom Stadtrat beschlossene Stadtumbaukonzept stellt eine gesamtstädtische Strategie dar, welche die Wohnungswirtschaft als einen wichtigen Partner der Stadtverwaltung im Städtebau einbezieht. Die Strategie dieses Konzeptes setzt auf ein Herabsetzen des Angebotsüberhangs an Wohnungen, auf die Aufwertung der vom Rückbau betroffenen Stadtgebiete sowie auf die Aufwertung der städtebaulichen Strukturen.

Die praktische Umsetzung dieses Konzeptes erfordert einerseits das Zusammenwirken der Stadtverwaltung mit der Wohnungsbaugesellschaft, den Wohnungsbaugenossenschaften, mit größeren privaten Wohnungseigentümern sowie dem Verein Haus & Grund Sachsen-Anhalt e. V. usw. Andererseits ist ein ständiger Informationsaustausch mit den Bürgern erforderlich. Hierzu gewährleistet das Stadtentwicklungskonzept den erforderlichen städtebaulichen Rahmen. Für Kernbereiche und Korridore mit stadtteilstärkenden Entwicklungsbedingungen werden Förder-spezifikationen ausgewiesen, die prioritär durchgesetzt werden sollen.

Es kommt darauf an, die Förderungen des Programmes Stadtumbau Ost für die weitere Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg zukunftsorientiert einzusetzen. Dabei müssen wirtschaftliche Faktoren der Wohnungs-

eigentümer und städtebauliche Faktoren des Standortes - des Wohnumfeldes selbst - in Einklang gebracht werden. Auf der Basis des vorliegenden Stadtumbaukonzeptes sind Entscheidungen mit den Wohnungseigentümern erfolgt bzw. werden erfolgen. Somit sollen förderfähige, kurz-, mittel- und langfristige Umbauprojekte in den Umstrukturierungsgebieten der Landeshauptstadt Magdeburg entstehen.

Zur Information wird den Bürgern unserer Stadt die bisher geleistete stadtplanerische Vorarbeit mit dieser Broschüre zur Verfügung gestellt mit dem Apell zu weiterer Mitwirkung.

Wann G. Kordt

**SCHAUT, SCHAUT, WAS WIRD DA GEBAUT,
 IST DA KEINER, DER SICH'S TRAUT
 UND TAUT DEN PINSEL KLAUT**



**HEILIGER ST. LUCAS HILFF,
 UNS GRAUT'S, WO MAN
 GEHT UND STEHT DA TAUTS**



LEITMOTIV - LA VILLE EST MORTE, VIVE LA VILLE

VISION - REALITÄT - ZUKUNFT

VISION - *jetzt tauts* (Volksmund)

1920 war die Gründerzeit in Deutschland Geschichte und Magdeburg hatte einen neuen Stadtbaurat Bruno Taut. Er hatte neue andere Ideen zur Stadtentwicklung Magdeburgs (ca. 300.000 Einwohner), heraus aus der Enge und dem grauen Einerlei der Gründerzeit, hatte wesentlich komplexer gedacht und großräumige Planvorstellungen unter Einbeziehung von Boden, Wasser und Luft entwickelt.

“Wo liegt die Elbe, wo sind die Bäche, wo sind die Waldbe-
 reiche, welche Flächen eignen sich als Siedlungsflächen,
 welchen Einfluss haben die Kaltluftschneisen?” Das waren
 seine Fragen, die er 1921/22 in Skizzen dargestellt hat und
 die Grundlage für seine Antworten im Generalsiedlungs-
 plan (perspektivisch ca. 500.000 Einwohner) wurden - auch
 im Sinne von Licht, Luft und Sonne, die seine “Siedlungen
 der 20er Jahre” noch heute prägen.

Vor mehr als achtzig Jahren löste Bruno Taut in Magdeburg
 einen Schriftwechsel aus, der als “Die gläserne Kette” die
 Welt der 20er Jahre bestimmen sollte. 14 Architekten,
 Maler und Bildhauer brachten sich in die Korrespondenz ein
 und schrieben ihre Gedanken für die Stadt der Zukunft auf.
 Der Wille zum “Neuen Bauen” bestimmte die einzelnen
 Briefe, die gebündelt 1920 in Magdeburg in Bruno Tauts
 “Frühlicht” erschienen. Der Expressionismus und der
 Wunsch nach der Einheit von Mensch, Natur und Kosmos
 sind treibende Kraft in den Briefen.

Der als Ergebnis der vielfältigen Untersuchungen 1923 von
 Bruno Taut aufgestellte Generalsiedlungsplan weist Sied-
 lungsbereiche zur Stadtentwicklung auf, in denen in den
 Folgejahren das große Wohnungsbauprogramm der 20er
 Jahre in Magdeburg realisiert wurde. Dort entstanden unter
 der Regie von Bruno Tauts Nachfolgern wie Johannes
 Göderitz, Konrad Rühl, Carl Krayl etc., die zum Teil wäh-
 rend seiner Amtszeit in Magdeburg seine Mitarbeiter waren,
 die sogenannten “Siedlungen der zwanziger Jahre”, die wir
 heute zu wertvollen städtebaulichen Kulturdenkmälern zählen.

Bruno Taut hat sich allen Diskussionen gestellt und suchte
 die Konfliktlösung in der Auseinandersetzung. Er ist zu Bür-
 gerversammlungen gegangen, zur Industrie- und Handels-
 kammer und hat zu den Handwerkern gesprochen, um
 seine Vision von der Entwicklung und Gestaltung der Stadt
 Magdeburg umzusetzen. Ihm ist in diesem Zusammenhang
 der Verdienst zuzuschreiben, den Mut zur farbigen Archi-
 tektur und Stadtgestaltung, zur bunten Stadt im Sinne des
 Expressionismus, aufgebracht und diese Ideen durchgesetzt
 zu haben. Die Reaktionen waren recht unterschiedlich:
 “Heiliger St. Tautian, verschon mein Haus, streich andere
 an.”, “*Schaut, schaut, was wird da gebaut, ist da keiner, der
 sich's traut und Taut den Pinsel klaut*”, „Der STADT BAU
 TAUTBUNT”, “*Heiliger Lucas hilf, uns graut's, wo man geht
 und steht da tauts*”, “O bunte Stadt, tät dich dein Kaiser
 sehen, vor Schrecken würd er sich im Grab umdrehen”,
 “O Magdeburg du schönste Stadt der Erde, der Kaiser Otto
 fällt entsetzt vom Pferde” aber auch “*Architektur ist gefro-
 rene Musik, in Magdeburg tauts*” (Hans Poelzig).

Die bunte Stadt in den klaren Farben des Expressionismus
 löste in Magdeburg heftige Diskussionen aus... die jedoch
 1933 ein abruptes Ende fanden.

ARCHITEKTUR IST GEFRORENE MUSIK, IN MAGDEBURG TAUTS (HANS POELZIG)



REALITÄT - im Osten tauts (Winfried Brenne, 1995)

Der 16. Januar 1945 hat Magdeburg zerstört und wieder, wie schon nach der totalen Zerstörung durch den 30-jährigen Krieg, war die Kraft, der Wille bei den Magdeburgern vorhanden, die Stadt aufzubauen (am Kriegsende etwa 100.000 Einwohner, 1946 ca. 230.000).

In den fünfziger Jahren halfen alle - Kinder und Frauen, jung und alt, Werktätige und Rentner, Vertriebene und Heimkehrer die Trümmer der Stadt zu beseitigen. Der Wiederaufbau begann und unzählige Zeugnisse belegen, was die Magdeburger in dieser Zeit geleistet haben, einerseits als Verpflichtung gegenüber der Sowjetunion und andererseits als Wiederbelebung des städtischen Organismus.

Der Organismus Stadt ist nicht allein durch die Architektur und den Stadtgrundriss bestimmt, sondern der Mensch steht im Mittelpunkt. Das Zusammenspiel aller sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und politischen Kräfte bestimmen die Vitalität der Stadt. In vielen Bereichen Magdeburgs diente der Generalsiedlungsplan von Bruno Taut als Orientierungsmaßstab.

Die städtebaulichen Leitbilder nach dem Zweiten Weltkrieg (siehe auch die 16 Grundsätze zum Wiederaufbau der Städte in der DDR) und das Verlassen der historischen Stadtgrundrisse, der oftmals fehlende Erwerb der Grundstücke haben in den letzten zehn Jahren neue Konflikte ausgelöst. Es fehlt der Altstadt an Dichte und an Zeugen der agglutinierenden, sukzessiven Bauweise, die den Wandel der letzten tausend Jahre Stadtgeschichte zeigen.

Die heutigen dynamischen Veränderungen in den neuen Bundesländern sind von einem energischen Druck politischer, sozialer und wirtschaftlicher Interessen bestimmt jedoch haben sich die hochgesteckten Erwartungen in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklungen (Ziel 1990 von 290.000 auf 330.000 Einwohner) und die wirtschaftliche Entwicklung nicht erfüllt.

Es setzte eine Entwicklung ein, die oft neben den positiven Veränderungen mit dem Verlust der Eigenart bestimmter Städte - wie in den alten Bundesländern - verbunden ist. Das trifft nicht nur für das Zentrum Magdeburg und die Großwohnsiedlungen zu, sondern auch für die dörflichen Strukturen, für die Kulturlandschaften in den Stadtrandbereichen im Weichbild der Stadt (heute 230.000 Einwohner).

Wohnungsleerstand und Brachen in innenstädtischen Bereichen z. B. Industrie- und Bahnanlagen, Kasernen und aufgegebene Kultur-, Schul- und Kindergartenstandorte bestimmen das heutige Stadtbild und belasten die positiven Entwicklungen der letzten zehn Jahre. Ein Konflikt, der sich nicht nur in der Architektur spiegelt, sondern auch von der gesamten unterirdischen, technischen Infrastruktur belastet ist. Die damit verbundenen wirtschaftlichen Sorgen belasten nicht nur den privaten Wohnungseigentümer, sondern in hohem Maße die Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften und werden damit zu einem gesamtgesellschaftlichen Problem.

Türen öffnen sich zur Stadt



Zukunft - wehret den Prinzipien (Bruno Taut, 1925)

Visionen für die Stadt der Zukunft beschäftigen zwölf Jahre nach der Wiedervereinigung Deutschlands in der Mitte Europas die Stadtplaner mehr als je zuvor, nicht als "l'art pour l'art", sondern als Positionsbestimmung der heutigen Gesellschaft.

Schlagworte wie "agenda 21", die "Soziale Stadt" und "Urban 21" wollen mit Leben gefüllt sein. So stellen sich auch die Fragen: "Ist das oft romantisierende Bild der mittelalterlich geprägten Stadt, das Wohnen in der Stadt noch zeitgemäß? Welche Aufgaben erfüllt die Stadt der Zukunft im neuen Europa? Und, kann eine Kontraktion der Kräfte die Städte vitalisieren?".

Der Versuch mit diesen Fragen das „Frühlicht“ von Bruno Taut wieder aufleben zu lassen, hat zu interessanten Briefwechseln geführt, die unter dem Titel "Von Magdeburg nahm ein Frühlicht seinen Weg - Gedanken zur Zukunft der Stadt" veröffentlicht worden sind. Auch wenn die Einwohnerzahl Magdeburgs unter 200.000 Einwohner fallen sollte (siehe Prognose Flächennutzungsplan für das Jahr 2010), so liegen die Chancen in der Eigenart der Stadt und wie der Bürger mit seiner Stadt umgeht begründet, wobei zwischen der Altstadt, den Großwohnsiedlungen und den ländlichen Randgebieten unterschieden werden muss. Auch wenn die Städte sich zu Europa öffnen, verlieren sie ihre regionale Bedeutung nicht. Als Fazit des gesamten Briefwechsels kann festgestellt werden, dass die wirtschaftliche und politische Kraft, die Dichte, die Multifunktionalität, die Tradition oder viel mehr der genius loci sowie die Bewohner die Stadt der Zukunft bestimmen werden.

Jenseits von allen stadträumlichen Leitbildern sei es nun die perforierte oder die dichte Stadt wird die Zukunftsfähigkeit der „europäischen“ Stadt auch daran gemessen, ob es gelingt, die Bürger, alle Bürger, zur Partizipation zu bewegen. Gerade angesichts des internationalen, zumindest europäischen Koordinationssystems unserer Lebenszusammenhänge müssen die Bürger in der Stadt, in der Stadtregion ihre Heimat und ihre Identität finden.

Die Stadt ist für die Bürger da! Damit verbinden sich breite Eigentumsbildung, politische Mitbestimmung sowie die Besitzergreifung des öffentlichen Raumes. Der öffentliche Raum muss seine Katalysatorfunktion für das Gemeinwesen bewahren. Hier gilt es, die Tradition des "Marktes", des ältesten Gründungsmotives der europäischen Stadt, am Leben zu erhalten: Austausch von Waren und Informationen, Wandel und Handel, Kommunikation. Und nur der gegenseitige Austausch wird verhindern, dass die Stadt sozialräumlich auseinander bricht.

Die Menschen haben Magdeburg wiederbelebt. Die Domgemeinde lebt, die Prämonstratenser aktivieren ihre Gemeinde und das Bistum Magdeburgs ist seit der Gründung durch Otto den Großen auf dem Wege, wieder geistige Mitte zu werden.

Magdeburg ist nicht mehr die Stadt des Schwermaschinenbaus, sondern wird zukünftig neue Aufgaben als Landeshauptstadt erfüllen und das nicht nur im Verwaltungsbereich. Die günstige Lage als Verkehrsknotenpunkt Ostdeutschlands erhöht deutlich die Qualität als Wirtschaftsstandort. Besonders viele junge Menschen zieht es an die Otto-von-Guericke-Universität und die vielen An-Institute



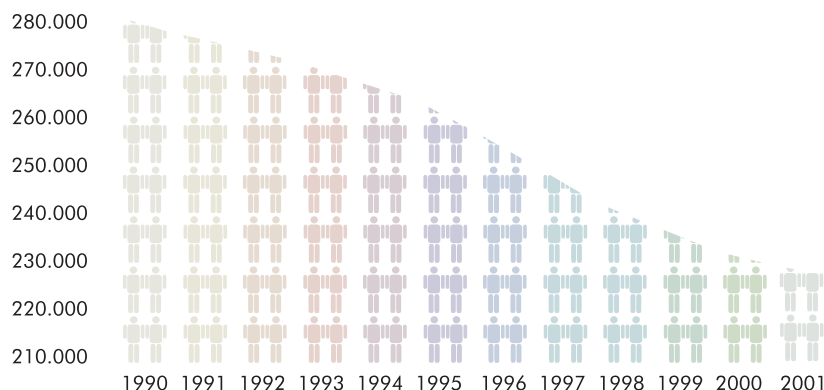
sowie die Fachhochschule Magdeburg/Stendal. Daneben ist der Trend zu erkennen, dass immer mehr Touristen die Stadt aufsuchen, um den Hauch der Geschichte zu verspüren - über Kaiser Otto, Otto von Guericke, Kaiser Napoleon, Ernst Reuter zur Jetztzeit.

Traditionen im Sinne Bruno Tauts wie die "Siedlungen der zwanziger Jahre", der "Neue Bauwille" oder die "farbige Stadt" spielen dabei eine große Rolle, sie sind aber keine Patentrezepte für die Stadt der Zukunft. Es wird für alle Städte nur individuelle Lösungen geben können.

Magdeburg als farbige Stadt ist ein Gedanke der Selbstfindung, "frohe Farbenharmonie, belebt das Grau der Tage". Der prozessuale Verlauf der Planung wird mit der Partizipation und der Konsensbildung der Akteure gewinnen, wobei das Ziel einer l(i)ebenswerten Stadt nicht aus dem Auge verloren werden sollte.

Hauptwohnsitzbevölkerung in Magdeburg von 1990 - 2001

EW insgesamt 278.807 275.238 272.516 270.546 265.379 257.656 251.031 245.509 239.462 235.072 231.373 229.714



TEIL A - BESTANDSANALYSE

1. Prognosen zur Einwohnerentwicklung und der Entwicklung der Haushalte

Die Bevölkerungsentwicklung in der Landeshauptstadt Magdeburg ist seit 1990 stark rückläufig. Der Bevölkerungsrückgang von 279.000 Einwohnern im Jahr 1990 auf 230.000 im Jahr 2001, also von annähernd 50.000 Einwohnern, ist auf Folgendes zurückzuführen:

- arbeitsplatzorientierte Abwanderungen in die alten Bundesländer,
- Abwanderungen aus dem Zentrum in die umliegenden Gemeinden,
- rückläufige Fruchtbarkeitsziffer (liegt in Sachsen-Anhalt aktuell nur bei 1,0, in den alten Bundesländern bei 1,4), wegen wirtschaftlicher Unsicherheit und den veränderten individuellen Lebenszielen der Einwohner nach 1990.

Laut verschiedener Bevölkerungsprognosen wird der stadtweite Bevölkerungstrend anhalten. Es ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2010 auf ca. 211.000 Einwohner weiter abnehmen wird.

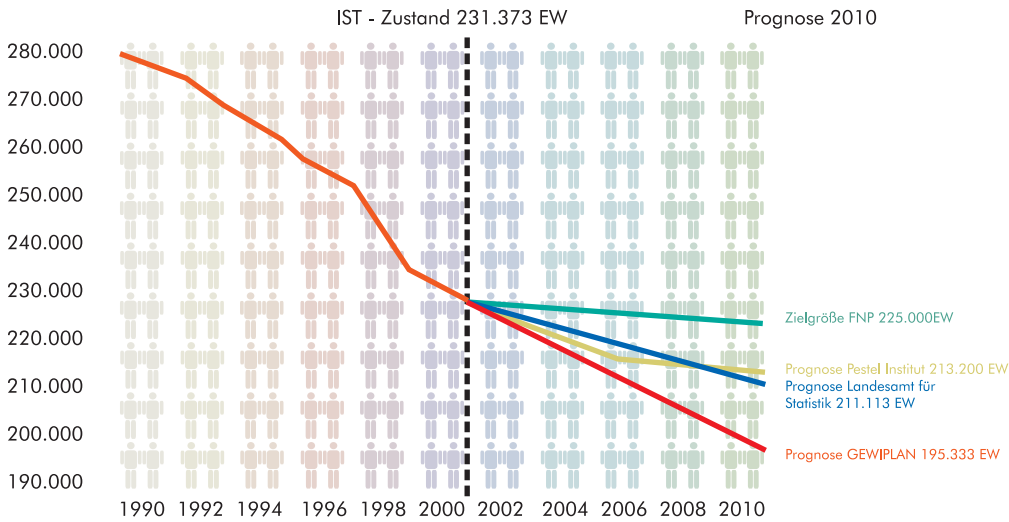
Der Altersdurchschnitt ist von 38,2 Jahren 1990 über 41,67 im Jahr 1996 auf 43,7 Jahre im Jahr 2000 stark angestiegen. Dies ist neben der gestiegenen Lebenserwartung vor allen Dingen auf die geringere Mobilität der älteren Bevölkerung zurückzuführen, während die jüngere Bevölkerung vor allem aus Arbeitsplatzgründen schneller die Stadt verlässt. Während bei der Altersstruktur der Bevölkerungsanteil der über 45-jährigen steigt, sinkt der Anteil der Kinder und Jugendlichen. Besonders dramatisch mit einer Ab-

nahme von 45% im Zeitraum zwischen 1990 und 2000 ist der zahlenmäßige Rückgang der Kinder unter 7 Jahren. Bezogen auf das Stadtgebiet ist auffällig, dass sich die kinderreichen Gebiete eher am Stadtrand konzentrieren, während zentrumsnahe Stadtgebiete eher kinderarm sind. Von einer weiteren Überalterung der Bevölkerung ist aufgrund der niedrigen Geburtenraten bei gleichzeitig steigender Lebenserwartung auszugehen.

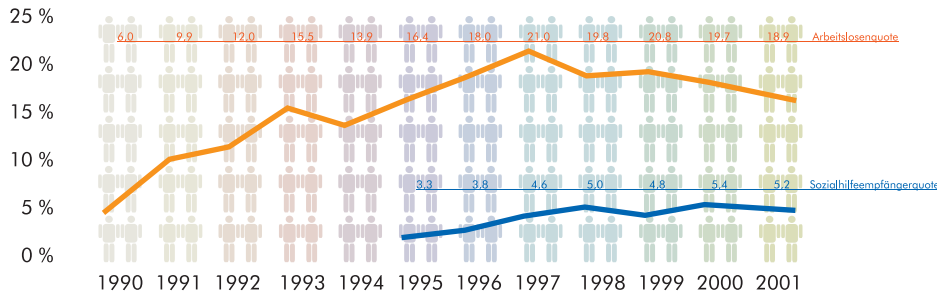
Die Haushaltsanzahl hat kontinuierlich von 125.500 Haushalten im Jahr 1994 über 122.700 im Jahr 1996 auf 119.100 im Jahr 2000 abgenommen. Ebenso rückläufig ist die Haushaltsgröße. Während 1990 noch durchschnittlich 2,15 Personen in einem Haushalt lebten, waren es im Jahr 1996 2,08 und im Jahr 2001 nur noch 1,94 Personen. Laut Haushaltsprognose wird sich die Haushaltsgröße bis 2010 dem Wert 1,8 annähern. Nach der prognostizierten Einwohnerzahl von 211.000 für das Jahr 2010 ergibt sich damit eine weitere Abnahme der Anzahl der Haushalte auf ca. 117.200.

2. Abschätzung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung sowie der Finanzausstattung der Gemeinde

Die Zahl der Erwerbstätigen ist von 166.100 im Jahr 1991 auf 193.000 im Jahr 1996 und 135.900 im Jahr 1999 gesunken. Lag die Arbeitslosenquote 1990 noch bei 6,0%, so stieg sie 1996 bereits auf 18,0% und betrug 2001 18,9%. Die Sozialhilfequote ist von 3,8% im Jahr 1996 auf 5,2% im Jahr 2001 gestiegen.



Entwicklung der Arbeitslosen- und Sozialhilfequote von 1990 - 2001 in Prozent



Die Anzahl der Wohngeldempfänger ist ebenso vom Jahr 1996 (6.491) bis 2000 (9.530) um 3.039 angestiegen. Die Anzahl der Gewerbeanmeldungen hat sich vom Jahr 1996 (2.395) bis zum Jahr 2001 (2.290) reduziert, während die Anzahl der Gewerbeabmeldungen einen erheblichen Anstieg verzeichnete. Waren es 1996 noch 1.971, so lag diese Zahl im Jahr 2001 bereits bei 2.489.

Bei der Entwicklung der Gewerbean- und abmeldungen scheint das Tief bereits im Jahr 2000 durchschritten worden zu sein, da sich seit 2001 ein Sinken der Gewerbeabmeldungen und ein Anstieg der Gewerbeanmeldungen abzeichnet. Die Anzahl der Arbeitslosen hatte 1997 ihren Höhepunkt, ebenso wie die Arbeitslosenquote. Seit 1997 sind beide Daten zwar fallend, aber dennoch auf hohem Niveau. Für die Zukunft ist mit einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenzahlen zu rechnen. Für die Anzahl der Erwerbstätigen und Sozialhilfeempfänger sowie für die Sozialhilfequote zeichnet sich ein solch positiver Trend hingegen nicht ab.

Das Wirtschaftsprofil hat sich in den letzten zehn bis zwölf Jahren stark verändert. Die ehemalige Dominanz der Großbetriebe des Schwermaschinen- und Anlagenbaus hat sich zugunsten einer breit gefächerten Branchenvielfalt umstrukturiert. Zukünftige Schwerpunkte zur Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Magdeburg sollen zum einen die weitere Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur [Ausbau des Hafens als größter Binnenhafen Ostdeutschlands, Ausbau der A 14 nach Norden, Ausbau des Bahnnetzes und Bau des KLV-Terminals (kombinierter Ladungsverkehr) im Industrie- und Logistik-Zentrum Rothensee] sein, zum Anderen ist die Verbesserung und Verbreiterung der Forschungsinfrastruktur (Entwicklung der Universität, Fach-

hochschule und Forschungsinstitute zu High-Tech-Dienstleistern, technologieorientierte Neugründungen wie z. B. Innovations- und Gründerzentren) vorgesehen. Darüber hinaus soll die hohe Kompetenz der Landeshauptstadt für den Maschinenbau durch die Schaffung von Netzwerken klein- und mittelständischer Unternehmen weiter erhöht werden.

Auch die vielversprechenden Wirtschaftsbereiche IT-Technologie, Holzverarbeitung, nachwachsende Rohstoffe, Gesundheitswirtschaft und Logistik sollen maßgeblich weiterentwickelt werden.

Nach den Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplanes 1995 ist Magdeburg Oberzentrum und hat somit Versorgungsfunktion für sich selbst und die Umlandgemeinden der Region. Diesem Versorgungsauftrag wird die Landeshauptstadt auch in Zukunft gerecht werden.

Finanzausstattung der Gemeinde

Die Einnahmen und Ausgaben des Verwaltungshaushaltes 2002 betragen 451.865.400 €, die Einnahmen und Ausgaben des Vermögenshaushaltes 2002 hingegen 148.378.800 €. Die Kreditaufnahme wird im Jahr 2002 bei 33.054.000 € liegen, während 2002 die Pro-Kopfverschuldung 1.189,94 € betragen wird. Die Steuereinnahmen beliefen sich 2001 auf 490,22 € pro Einwohner.

| Baualter und Modernisierungsstand | WE Gesamt | Anteil am Gesamtbestand in % |
|--|------------------|-------------------------------------|
| Bis 1950 saniert | 31.637 | 24,7 % |
| bis 1950 unsaniert | 23.091 | 18,0 % |
| 1951-1989 saniert | 40.019 | 31,2 % |
| 1951-1989 unsaniert | 21.880 | 17,1 % |
| ab 1990 | 9.432 | 7,4 % |
| unbekannt | 2.196 | 1,7 % |
| Summe | 128.255 | 100,0 % |

3. Erfassung und Prognose der Wohnungsnachfrage, des Wohnungsbestandes und des Eigenheimbaus

Wohnungsbestand

1995 gab es in Magdeburg 27.324 Wohngebäude mit 138.811 Wohnungen. Bis 2001 hat sich der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen auf 30.600 Gebäude und 148.088 Wohnungen erhöht. Ausschlaggebend waren hierfür die drei Faktoren Neubau im Mehrgeschosswohnungsbau, Neubau im Einfamilienhausbau und Sanierung ehemals unbewohnbarer Wohngebäude. Der Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich im selben Zeitraum von 13.697 auf 16.256 erhöht.

Insgesamt verzeichnet Magdeburg einen Zuwachs an Wohnfläche von 8.652.773 m² auf 9.451.559 m². Die durchschnittliche Anzahl an Wohnräumen pro Wohnung ist von 1995 bis 2001 bei 3,69 konstant geblieben, während die durchschnittliche Wohnfläche in m² pro Wohnung von 62,33 m² auf 63,82 m² gestiegen ist. Der prozentuale Anteil von 1- und 2-Raum-Wohnungen ist im gleichen Zeitraum von 9,8% auf 10,6% angestiegen. Auch der Anteil von Wohnungen mit 5 und mehr Räumen konnte einen Anstieg von 17,8% auf 18,4% verzeichnen, während der prozentuale Anteil von 3- und 4-Raum-Wohnungen von 72,4% auf 71,1% gesunken ist.

Die letzte Gebäude- und Wohnungszählung hat 1995 stattgefunden. Seitdem werden die Daten zwar fortgeschrieben, jedoch sind die fortgeschriebenen Daten mit

einer großen Unsicherheit behaftet. Da diese Analyse jedoch die wichtigste Grundlage für zukünftige Planungen darstellt, wurden aktuelle Daten erhoben, wobei es sich aber nicht um eine amtlich genehmigte Erhebung handelt.

Die Erhebung verlief auf zwei Ebenen:

Seit Dezember 1999 werden halbjährlich die Wohnungsdaten (Wohnungsbestand, -leerstand, Modernisierungsstand und Baualter) der Wohnungsbaugesellschaft und der 10 kommunalen Wohnungsbaugenossenschaften Magdeburgs abgefragt, so dass hier von einer hundertprozentigen Datengrundlage ausgegangen werden kann. Für diese Analyse werden die Daten mit dem Erhebungsstand Dezember 1999 verwendet.

Um auch einen Überblick über die privaten Wohnungsbestände zu erhalten, wurden Erhebungen in den 18 Magdeburger Stadtteilen durchgeführt, in denen sich der Großteil des privaten Wohnungsbestandes befindet. Diese Daten wurden nur einmalig in einem Zeitraum von einem Jahr (Oktober 1999 bis September 2000) erhoben. Bei den Erhebungen wurden per Augenschein die selben Kriterien wie bei den oben genannten Wohnungseigentümern angesetzt.

Die Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung von 1995 besagt, dass sich die Zahl der Wohnungen im Jahr 2000 auf 147.242 Wohneinheiten belief. Durch die oben genannte Erhebung wurden 128.255 Geschosswohnungen, also rund 87% des gesamten Wohnungsbestandes erfasst. Die erhobenen 128.255 Wohneinheiten bilden die Grundlage für die weitere Analyse.