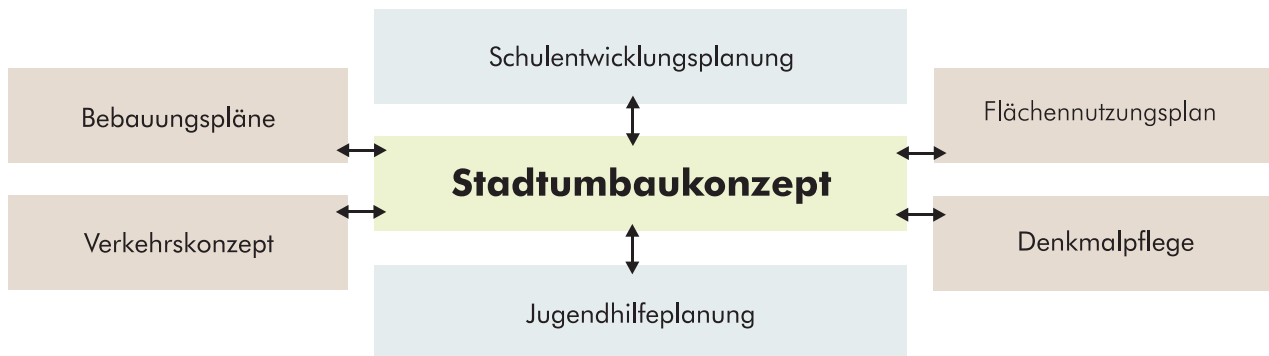


Konkrete Umsetzungsstrategien im Rahmen des Magdeburger Stadtentwicklungskonzepts stehen unter der Zielsetzung, die Attraktivität des Wohnens in städtischen Quartieren zu steigern und die Angebotspalette auf dem urbanen Wohnungsmarkt zu erweitern. Dabei sollte das Gestaltungspotential in den verschiedenen städtischen Wohnlagen auch für die Bevölkerung wieder sichtbar werden sowie eine Einbindung der Wohnungsbauträger vor Ort erfolgen. Zu berücksichtigen ist vor allem das breite Erbe an genossenschaftlichen Reformsiedlungen, das große Teile Magdeburgs städtebaulich geprägt hat. Die Stadt sollte diesen Prozess im Sinne der "urban governance policy" initiieren und moderieren.

Im einzelnen werden folgende Strategien empfohlen:

1. Im Innenstadtbereich ist der rasch wachsenden Leerstandsquote durch Förderung der Wohnattraktivität für neue Nutzergruppen und einer stärkeren Funktionsmischung zu begegnen. Zur Umsetzung von modellhaften Projekten ist die Initiierung von neuen Genossenschaftsgründungen bzw. die Bildung von Mieter- und Quartiersgenossenschaften anzustreben.
2. Die Stadtgebiete im 1. Ring beinhalten den Großteil der historischen Genossenschaftssiedlungen und Gartenstädte aber auch Anlagen der frühen DDR-Zeit. In diesem Bereich sind Fördermittel gezielt für die Verbesserung des Wohnumfelds und die Anpassung des Bestands an heutige Wohnvorstellungen einzusetzen.

3. Im Bereich der Großwohnsiedlungen bietet sich die Einbindung der Genossenschaften in ein quartiersübergreifendes Verfahren als sinnvoller Weg an. Hier ist die Stadt in ihrer Moderations- und Gestaltungsfunktion besonders gefordert. Den Genossenschaften müssen jedoch Freiräume verbleiben, um identifikationsstiftende Maßnahmen und ihre unternehmensspezifischen Ansätze zu realisieren.



## 10. Überprüfung und Anpassung bestehender gesamtstädtischer Planungen

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit Stand August 2000 wurde im März vergangenen Jahres 2001 durch das Regierungspräsidium genehmigt und durch die Veröffentlichung im Amtsblatt im April 2001 wirksam. Bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes konnte noch nicht in ausreichendem Umfang auf die hohen Bevölkerungsverluste, von der die Landeshauptstadt betroffen ist, eingegangen werden. Vor allem hinsichtlich der Baulandentwicklung muss der Flächennutzungsplan kritisch reflektiert werden. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Überprüfung des Bauflächenbedarfs, vor allem der Wohnbauflächen,
- differenziertere Ausweisung im Sinne des städtebaulichen Leitbildes,
- ggf. punktuell Rücknahme von Darstellungen in der Fortschreibung,
- konsequentere Ausrichtung an vorhandener Infrastruktur,
- Baulandkataster nach § 200, Absatz 3 BauGB.

### Verkehrskonzept

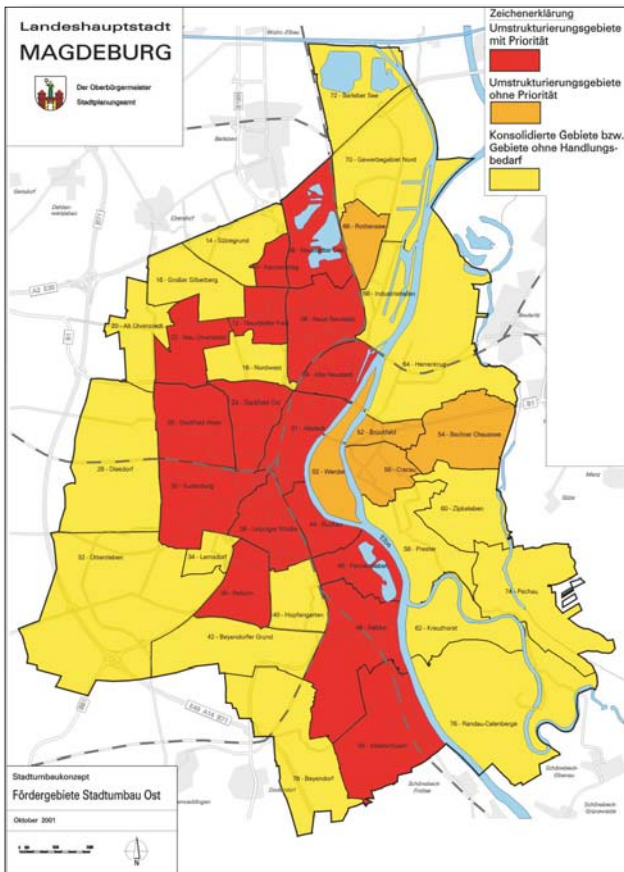
Das Verkehrskonzept sieht eine Erweiterung des Straßenbahnnetzes vor. Ein Beispiel hierfür ist die Planung einer Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn vom Stadtzentrum (Breiter Weg) bis zum Stadtteil Kannenstieg. Die ge-

planten Erweiterungen des Straßenbahnnetzes sind abhängig von der Bevölkerungsentwicklung. Dabei spielt der Rückbau von Wohneinheiten sowie der Rückgang der Bevölkerungszahlen in den einzelnen Stadtteilen, auch bedingt durch die Attraktivität der Wohnstandorte und Maßnahmen der Stadtentwicklung eine wesentliche Rolle.

Eine Analyse der zuvor genannten Kriterien ist die Grundvoraussetzung für die Verkehrsplanung. Dazu ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Verkehrsplanern und Stadtentwicklungsplanern notwendig. Das Verkehrskonzept wird mit dem Stadtumbaukonzept abgestimmt. Da für die Verkehrsplanung sowie für andere Fachplanungen Prognosen auf Stadtbezirksebene erforderlich sind und das Stadtumbaukonzept bisher auf Stadtteilebene erarbeitet wurde, ist auch hier in der Fortführung des Stadtteilentwicklungskonzeptes eine Angleichung erforderlich. Für das Straßenbahnnetz sind derzeit jedoch keine Auswirkungen erkennbar.

### Schulentwicklungsplan

Ein Abgleich zwischen dem Schulentwicklungsplan, der Festlegungen zum weiteren Bestand bzw. zur Schließung von Magdeburger Schulen trifft und dem Stadtentwicklungskonzept hat ergeben, dass es keine voneinander abweichenden oder konträren Planungen gibt. Dies resultiert überwiegend daraus, dass die Planungen beider Konzepte auf denselben Daten zur Bevölkerungsentwicklung basieren.



### 11. Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau sowie erster grober teilstädtischer Entwicklungsziele und gebietsbezogener Handlungsprioritäten

Da die Fördermittel, die ab 2002 für den Stadtumbau Ost ausgegeben werden, nicht gesamtstädtisch verwendet werden dürfen, wurde die Einteilung aller Stadtteile in folgende drei Förderkategorien vom Stadtrat beschlossen:

- Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität
- Umzustrukturierende Stadtteile ohne vorrangiger Priorität
- Konsolidierte Stadtteile ohne Handlungsdruck

Die Auswahl der Kategorien orientierte sich an den Vorgaben des Landesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt. Die Einteilung der Stadtteile in die oben genannten Kategorien erfolgte auf der Basis der prognostizierten Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsentwicklung, der Konzentration der mit der Führungsgruppe abgestimmten Maßnahmen zur Wohnraumreduzierung sowie auf der Basis des städtebaulichen Aufwertungsbedarfs.

In Zukunft werden die Stadtumbau-Fördermittel ausschließlich in umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität gelenkt.

Alle Stadtteile, die in Bezug auf den Wohnungsleerstand keinen Handlungsdruck aufweisen, weil keine Wohnnutzung vorhanden ist oder nur Einfamilienhausbebauung,

wurden der Kategorie 3 - Konsolidierte Gebiete - zugeordnet. Die Folge dieser Einteilung ist, dass die aufgezählten Stadtteile von einer Förderung im Rahmen des Stadtumbauprogrammes Ost ausgeschlossen bleiben. Fünf Stadtteile werden der Kategorie 2 - Umzustrukturierende Gebiete ohne vorrangige Priorität - zugeordnet, da bei ihnen der Handlungsdruck erst zukünftig absehbar ist. Auch diese Stadtteile bleiben zunächst von oben genannter Förderung ausgeschlossen. In den Folgejahren kann aber aufgrund aktueller Veränderungen eine Umbenennung zum Umstrukturierungsgebiet mit vorrangiger Priorität erfolgen. Insgesamt 16 Stadtteile gehören der Kategorie 1 - Umstrukturierungsgebiet mit vorrangiger Priorität - an. Das bedeutet, dass sie generell im Rahmen des Stadtumbauprogrammes Ost förderfähig sind. Sie weisen erheblichen Handlungsdruck auf.

#### Gebietsbezogene Handlungsprioritäten

Innerhalb des Stadtgebietes werden mögliche Stadtumbaumaßnahmen erörtert. Diese unterscheiden sich in Maßnahmen zur Wohnraumreduzierung, Maßnahmen zur Wohnraumaufwertung und Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung.

#### Wohnraumreduzierung

Nachdem eine Zielzahl von 20.000 Wohneinheiten festgelegt wurde, die vom Markt genommen werden müssen, ging es darum, zu bestimmen, welche Wohnungen, auf welche Art und Weise und in welcher zeitlichen Einordnung hierfür vorgesehen werden.

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

Um die Anzahl der Wohneinheiten zu reduzieren, stehen fünf verschiedene Möglichkeiten zur Auswahl: Abriss, Rückbau, Umnutzung, Stilllegung und Zusammenlegung.

Unter Abriss/Abbruch versteht man die komplette Beseitigung eines Wohngebäudes. Es ist die radikalste Vorgehensweise mit den größten Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur der Stadt, aber auch die effektivste, wenn es darum geht, Wohnraum in erheblicher Größenordnung zu reduzieren und neue Strukturen zu schaffen.

Beim Rückbau/Teilabbruch wird nicht das gesamte Gebäude beseitigt, sondern nur einzelne Geschosse abgebaut. So kann z. B. ein sechsgeschossiges Gebäude auf ein dreigeschossiges Gebäude oder sogar auf Reihenhaushöhe rückgebaut werden. Diese Variante ist einerseits weniger radikal als der Abriss, jedoch andererseits im Verhältnis kostenaufwendiger.

Die Umnutzung ist hingegen eine wesentlich sanftere Art und Weise, Wohnungen vom Markt zu nehmen und wirkt sich fast gar nicht auf die städtebauliche Struktur aus. Bei der Umnutzung wird der Wohnraum zweckentfremdet. Erdgeschosswohnungen können z. B. zu Gemeinschaftsräumen (Küche, Spielzimmer, Fahrradabstellraum etc.) umgenutzt werden.

Die Stilllegung funktioniert ähnlich der Umnutzung: So bietet es sich beispielsweise an, die obersten Geschosse von Plattenbauten, die mit dem Fahrstuhl nicht zu erreichen und deshalb kaum noch vermietbar sind, stillzulegen und zu Dachböden umzufunktionieren. Die Dachböden werden vom Versorgungskreislauf (Strom, Wasser etc.) getrennt und verursachen somit keine Kosten mehr.

Aber auch durch die Zusammenlegung von Wohnungen ist eine Reduzierung von Wohnraum möglich. Durch Grundrissänderungen lassen sich Mängel beheben und akzeptablere Wohnungszuschnitte erreichen. Dies bietet sich jedoch nur für verhältnismäßig kleine Wohnungen an, da sonst nach der Zusammenlegung die Wohnfläche zu groß und die Nebenkosten zu hoch werden.

Auf der Grundlage dieser Planungen wurden für jeden Stadtteil zwei, teilweise auch drei Abgleichgespräche durchgeführt, an denen neben der Verwaltung auch die Wohnungsunternehmen, Haus & Grund sowie teilweise der Verband freier Wohnungsunternehmen teilnahmen. Das Ziel der Abgleichgespräche war es, die unterschiedlichen Belange der Wohnungswirtschaft und des Städtebaus zu einer für den Stadtteil und die Gesamtstadt sinnvollen Lösung zu bringen. Da von vornherein klar war, dass nicht für alle Wohnungen ein Konsens hergestellt werden kann, wurden sechs Kategorien gebildet, in die alle Wohngebäude eingeordnet wurden.

Als "zur Zeit nicht konsensfähig" wurden all die Gebäude eingestuft, die mit Fördergeldern saniert wurden und somit auf 10 Jahre gebunden sind sowie solche Objekte, deren Sanierung durch Kredite finanziert wurden, die bis zu 28 Jahre laufen.

"Generell nicht konsensfähig" wurden die Objekte eingeordnet, für die tatsächlich kein Kompromiss zwischen wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Belangen möglich war. Vor dem Hintergrund der zukünftigen Bestandsförderung, macht aber auch die Erfassung nicht konsensfähiger Objekte Sinn, da diese durch oben aufgeführtes Bewertungsschema dann in der Regel von einer Bestandsförderung ausgeschlossen werden.

Bilanzierung zweiter Abgleich	Abriss kurzfristig	Abriss mittelfristig	Abriss langfristig	Abriss o. Zeitangabe	Rückbau kurzfristig	Rückbau mittelfristig	Rückbau langfristig	Rückbau o. Zeitangabe	Umnutzung/ Stilllegung etc. kurzfristig	Umnutzung/ Stilllegung etc. mittelfristig	Umnutzung/ Stilllegung etc. langfristig	Umnutzung/ Stilllegung etc. o. Zeitangabe	z.Zeit kein Konsens	Generell kein Konsens	Summe	Anteil an Maßnahmen in %
Altstadt	601	128	334	0	0	0	0	0	73	14	0	0	128	5	1.283	
Werder	750	21	56	0	0	0	0	0	0	0	0	32	78	0	937	
Alte Neustadt	204	429	239	71	0	0	0	0	0	0	0	0	152	0	1.095	
Neue Neustadt	98	473	167	33	0	345	135	0	0	0	0	0	0	1444	2695	
Neustädter See	0	0	0	0	0	0	0	0	18	0	0	0	240	394	652	
Kannestieg	192	144	0	0	206	32	252	0	0	0	0	0	84	108	1.018	
Neustädter Feld	354	92	224	0	374	100	0	0	0	0	0	0	801	0	1.945	
Neu Olvenstedt	685	1683	947	0	86	1138	146	0	0	0	0	0	0	0	4.685	
Stadtfeld Ost	379	46	1549	47	0	0	63	0	0	0	63	0	0	320	2467	
Stadtfeld West	94	0	42	0	28	0	98	6	84	0	131	6	24	252	765	
Sudenburg	450	105	770	0	0	54	136	0	0	44	66	0	180	343	2.148	
Lemsdorf	101	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	158	259	
Leipziger Straße	373	185	118	0	0	0	45	0	0	176	15	0	462	127	1501	
Neu Reform	0	140	168	0	284	214	270	0	54	6	0	0	520	200	1.856	
Hopfengarten	0	0	0	0	0	0	0	0	27	0	0	0	0	0	27	
Buckau	571	220	174	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34	6	1.005	
Fermerleben	0	201	0	0	0	0	0	0	60	30	0	0	51	87	429	
Salbke	199	232	230	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42	703	
Westerhüsen	26	169	133	0	0	0	0	0	30	0	0	0	0	162	520	
Brückfeld	20	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	
Berliner Chaussee	152	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	152	
Cracau	34	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67	
Prester	9	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	38	
Rothensee	22	229	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	403	480	1.134	
Summe	5314	4548	5151	151	978	1883	1145	6	346	270	275	38	3157	4140	27.402	

Im Abgleich von wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Belangen konnten insgesamt 20.105 Wohneinheiten mit einer konkreten Maßnahme untersetzt und gebäudekonkret lokalisiert werden. Die zeitliche Einordnung der Maßnahmen wurde überwiegend entsprechend dem Modernisierungsgrad der jeweiligen Gebäude getroffen.

Zusätzlich zu den 20.105 konkret unteretzten Wohnungen wurden 7.297 Wohneinheiten lokalisiert, die hinsichtlich ihrer Maßnahme und Umsetzung entweder zur Zeit (3.157 WE) oder generell nicht konsensfähig (4.140 WE) sind.

Bei rund 75% der konkret unteretzten Maßnahmen handelt es sich um Abrissmaßnahmen (15.164 WE), während die Rückbaumaßnahmen mit 20% einen erheblich geringeren Anteil am Umbaugeschehen haben (4.012 WE) und Gebäude, die für Umnutzung, Stilllegung oder Zusammenlegung vorgesehen sind, mit einem Anteil von knapp 5% kaum erwähnenswert erscheinen (929 WE).

Die Analyse der zeitlichen Einstufung der Maßnahmen zeigt ein wesentlich ausgewogeneres Bild: mit jeweils 33% teilen sich die Maßnahmen in kurz-, mittel-, und langfristig auf.

In der Verteilung der Maßnahmen nach Eigentümern lassen sich Differenzen im Vergleich zum Wohnungsbestand erkennen. Die Wobau verfügt über ca. 31% des gesamten Wohnungsbestandes, die zehn Genossenschaften ca. 34% und die Privaten ca. 35%. In den Stadumbauprozess bringt die Wobau aber mit fast 41% deutlich mehr Wohnungen ein, als ihrem Bestand entspricht, während die zehn Genossenschaften mit 24,1% weniger als ein Viertel der Stadumbaumaßnahmen bestreiten, obwohl sie über rund 34%

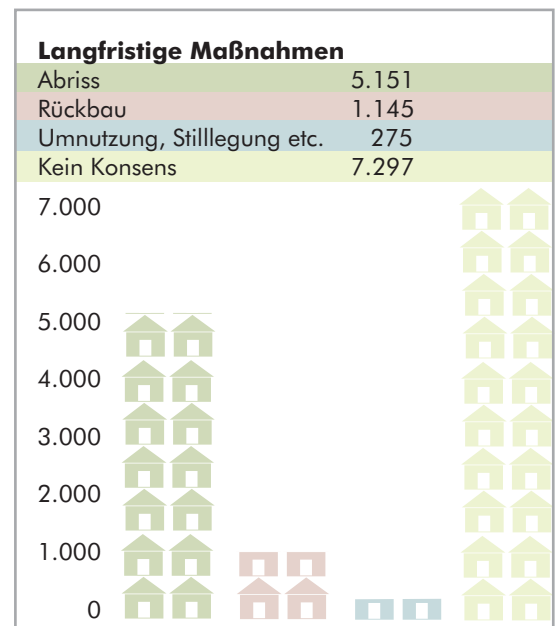
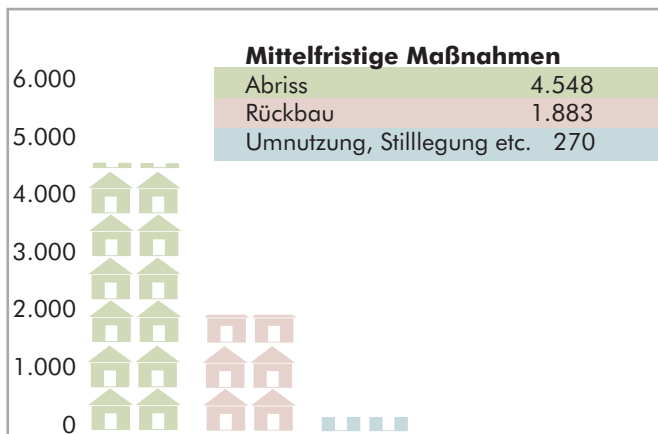
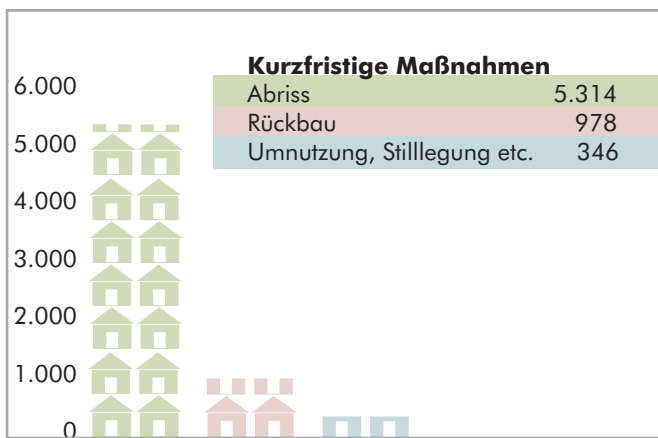
der Wohnungsbestände verfügen. Bei einem Großteil der von der Wobau eingebrachten Maßnahmen handelt es sich allerdings um restitutionsbehafete Objekte. Die Stadumbaumaßnahmen der privaten Wohnungseigentümer entsprechen mit 35% in etwa dem Umfang ihres Bestandes.

Bei einer Korrelation der Maßnahmen mit ihrer zeitlichen Einordnung ergibt sich folgendes Bild:

6.638 Wohneinheiten sind für den kurzfristigen Bereich mit einer Maßnahme untersetzt. In 80,1% der Fälle überwiegt hier der Abriss, während der Rückbau mit 14,7% eine nicht so große und die sanfteren Maßnahmen wie Umnutzung etc. mit 5,2% keine Rolle spielen.

Im mittelfristigen Bereich verliert der Abriss (67,9%) im gleichen Maß an Bedeutung, wie der Rückbau (28,1%) an Bedeutung gewinnt. Die sanfteren Maßnahmen machen hier nur noch 4% der Umbaumaßnahmen aus.

Im langfristigen Bereich steigen die Abrissmaßnahmen wieder auf 78,4% an, während die Rückbaumaßnahmen mit 17,4% rückläufig sind. Die sanften Maßnahmen bleiben mit 4,2% relativ konstant.



### Wohnraummodernisierung

Eines der elementaren Ziele des stadtentwicklungspolitischen Leitbildes ist die Aufwertung der dauerhaft benötigten Wohnungsbestände. Um die Vergabe von Fördermitteln für die Wohnraummodernisierung gezielt steuern zu können, wurden Gebiete abgegrenzt, in die die Fördermittel prioritär fließen sollen. Es wurden aber auch Gebiete abgegrenzt, die zukünftig von einer Modernisierungsförderung ausgeschlossen werden sollen. Die Abgrenzung erfolgte auf Basis des städtebaulichen Leitbildes, nach der sich die Aufwertung von innen nach außen vollziehen soll.

Analog dieser Maßgaben wurde der Stadtkern mit der höchsten Förderpriorität versehen, gefolgt von den Siedlungs- und Verkehrsachsen, entlang derer sich die Versorgungsfunktionen für die Stadtteile befinden. Sonderbereiche, die bereits über andere Förderrichtlinien prioritär behandelt werden (Urban-Gebiete, Sanierungsgebiete, Erhaltungsgebiete) sind dieser erhöhten Förderpriorität gleichgestellt. Die Stadtteile des ersten Stadtringes, die um die Altstadt liegen, wurden mit einer hohen Förderpriorität versehen. Stadtteile im darauffolgenden zweiten Stadtring sind generell förderwürdig, verfügen aber über keine Priorität. Innerhalb der Großwohnsiedlungen und der südöstlich an der Elbe gelegenen Stadtteile wurden Kernbereiche abgegrenzt, in denen die Funktionsfähigkeit der Stadtteile auch bei verstärkter Wohnraumreduzierung durch Modernisierungsförderung unterstützt werden soll. Außerhalb dieser Kernbereiche ist eine Modernisierung nicht mehr mit öffentlichen Fördermitteln möglich.

Auf der Basis dieser Einteilung wurde ein Förderkatalog entwickelt, der zur Vergabe von Fördermitteln durch die Verwaltung angewendet wird. Er bildet die Grundlage für eine einheitliche städtebauliche Bewertung aller eingehenden Anträge zur Wohnraummodernisierung mit Wohnungsbaufördermitteln. Auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes eröffnet er die Möglichkeit, unter Berücksichtigung aller Förderkriterien die Vergabe von Fördermitteln auf die für die Stadtentwicklung wichtigen Standorte zu lenken.

Der Katalog gliedert sich in drei Blöcke. Im ersten Block wird die generelle Förderwürdigkeit nach den Festlegungen des Stadtentwicklungskonzeptes geprüft. Objekte, die im Konzept mit einer Abrissmarkierung versehen wurden, sind z. B. von einer Modernisierungsförderung ausgeschlossen. Im zweiten Block werden alle Objekte einer einheitlichen städtebaulichen Bewertung unterzogen. Hier werden Kriterien wie z. B. die städtebauliche Funktion, die Bebauungsstruktur, das Wohnumfeld etc. bepunktet. Im dritten Block wird die so erreichte Punktzahl entsprechend der Lage des Objektes mit einem Multiplikationsfaktor multipliziert, wobei der Stadtkern entsprechend dem Leitbild den höchsten Faktor und der Stadtrand den niedrigsten Faktor hat. Nach Prüfung aller Anträge ergibt sich eine Prioritätenliste, nach der die Fördermittel vergeben werden. Dieses Verfahren hat den Vorteil, dass das Windhundprinzip ausgehebelt wird (wer als erstes den Antrag stellt, erhält auch als erstes Fördermittel). Das Verfahren ist transparent nachvollziehbar.

Der Förderkatalog wird in diesem Jahr erstmals verwendet. Im Herbst soll die Anwendung in der Führungsgruppe und mit Vertretern der Kommunalpolitik evaluiert werden.

Daten	Gesamt-stadt	Bezirk	Stadtteil/ Maßnah- me- gebiete	Stat. Bezirk	Baublock	Hauseingang
Wohnberechtigte Bevölkerung und Anteil nichtdeutscher Bevölkerung	X	X	X	X		
Hauptwohnsitzbevölkerung nach Alter und Anteil nichtdeutscher Bevölkerung	X	X	X			
Haushaltsstruktur nach Anzahl der Haushalte und Personen	X					
Fortzüge nach Alter, Deutsche und Nichtdeutsche	X	X	X			
Zuzüge nach Alter, Deutsche und Nichtdeutsche	X	X	X			
Gebietsflächen in m <sup>2</sup>	X	X	X	X		
Flächennutzungsstruktur in m <sup>2</sup> :	X	X	X			
Wohngebäudefläche						
Fläche für Arbeitsstätten						
Verkehrsfläche						
Erholungsfläche						
Gebäudebestand nach Gebäudetyp	X	X	X			
Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße und Gebäudetyp	X		X			
Baulicher Zustand des Gebäude- und Wohnungsbestandes	X	X	X	X	X	X
Wohnfläche in m <sup>2</sup> und pro Einwohner	X					
Wohnungsleerstand nach Anzahl	X	X	X	X	X	X
Wohnungsleerstand nach Wohnungsgröße						
Nutzerstruktur nach selbstgenutztem Eigentum						
Eigentümerstruktur	X	X	X	X	X	X
Anzahl der Sozialwohnungen	X		X			
Plätze in Kindertageseinrichtungen je 100 Kinder bis 6 Jahre	X	X	X			
Plätze in Altenpflegeheimen je 100 Einwohner über 80 Jahre	X	X	X			
Arbeitslosigkeit nach Anzahl registrierter Arbeitsloser und Anteil an erwerbsfähiger Bevölkerung	X	X	X			
Erwerbstätigkeit nach Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Ort der Wohnung und Anteil an erwerbsfähiger Bevölkerung	X	X	X			
Gemeindliche Steuerkraft in EURO	X					
Gemeindliche Steuerkraft in EURO je Einwohner	X					
Gemeindliche Schulden in EURO je Einwohner	X					
Freie Finanzspitze	X					

### Städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen

Neben Maßnahmen zur Wohnraumreduzierung und Wohnraummodernisierung sind in erheblichem Umfang städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen notwendig. Hierbei geht es insbesondere um Wohnumfeldmaßnahmen und Maßnahmen zur Anpassung der städtischen Infrastruktur. Diese Maßnahmen wurden bislang noch nicht quantifiziert. Durch die kurzfristige Erstellung von Stadtteilentwicklungskonzepten sollen detaillierte Maßnahmenprogramme hierzu entwickelt werden.

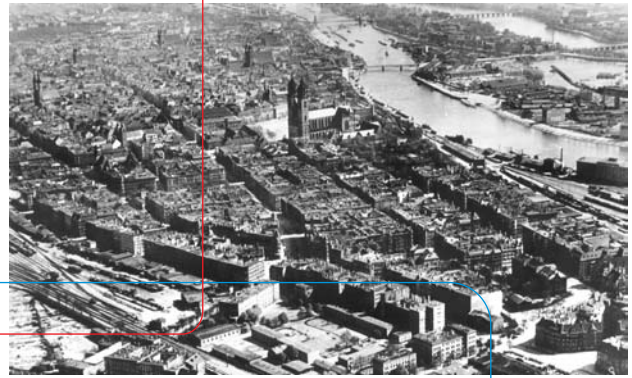
### 12. Vorbereitung einer indikatorengestützten Erfolgskontrolle auf gesamtstädtischer Ebene

Ein Planungskonzept, über einen langfristigen Planungszeitraum, läuft immer Gefahr, dass die darin getroffenen Festlegungen an Realitätsbezug verlieren. Aus diesem Grund müssen sich solche Planwerke einen flexiblen Handlungsspielraum offen halten. Deshalb wird ein Kontrollsystem in regelmäßigen Abständen den Erfolg der Umsetzung prüfen.

Für die Anpassung des Stadtentwicklungskonzeptes an sich ändernde Rahmenbedingungen werden zwei Methoden zur Evaluierung gewählt: Zum einen werden jährlich neue Abgleichgespräche zwischen den Wohnungsunternehmen und dem Stadtplanungsamt geführt, in denen die festgelegten Maßnahmen zur Wohnraumreduzierung überprüft werden. Hierbei kann es z. B. darum gehen, dass Gebäude, die für einen Abriss oder einen Rückbau vorgesehen waren, aus dem Konzept gestrichen werden, weil das Quartier und das Gebäude entgegen allen Erwartungen eine Akzeptanzsteigerung erfahren hat oder ein Gebäude wird neu als Abrisspotenzial ins Konzept aufgenommen, weil der Vermieter festge-

stellt hat, dass die Vermietbarkeit des Objektes nicht mehr gegeben ist. Insbesondere gelten die Abgleichgespräche den als nicht konsensfähig eingestuften Wohngebäuden. In den regelmäßigen Abgleichgesprächen soll über diese Objekte, über die zur Zeit der Erstellung des Konzeptes kein Konsens erzielt werden konnte, eine Entscheidung über Erhalt oder Verzicht gefällt werden. Zum anderen wird ein indikatorengestütztes Kontrollsystem eingerichtet, welches es ermöglicht, Erfolg oder Misserfolg der bereits umgesetzten Planungen zu kontrollieren. Die Ergebnisse dieses Kontrollsystems fließen in die regelmäßigen Abgleichgespräche ein und werden maßgeblich bestimmend über die weiteren Festlegungen zu Rückbauobjekten sein.

Das Kontrollsystem soll vorrangig folgende Faktoren überprüfen: Die zeitliche Entwicklung, die Entwicklung der Gesamtstadt, die Entwicklung einzelner Stadtteile, die Einhaltung von Mengenzielen, die Gleichmäßigkeit der Entwicklung sowie die Einhaltung von Qualitätszielen. Durch die regelmäßige Kontrolle dieser Faktoren wird eine Frühwarnfunktion implementiert. Die Indikatoren, die es hierbei zu überprüfen gilt, gliedern sich in Daten mit regelmäßigem Aktualisierungsbedarf (Einwohnerentwicklung, Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand etc.), Daten mit situationsabhängigem Aktualisierungsbedarf (Modernisierungsstand, Ausstattung mit Kitas, Anbindung an den ÖPNV etc., ändern sich durch direkte steuernde Eingriffe) und Daten ohne Aktualisierungsbedarf (unveränderliche Daten wie z. B. Grundfläche von Stadtteilen oder historische Entwicklungen). Die Daten für das Kontrollsystem werden auf verschiedenen räumlichen Ebenen bereitgestellt. Die amtliche statistische Gliederung der Landeshauptstadt unterteilt folgende Ebenen: Gesamtstadt, Bezirk, Stadtteile und statistische Bezirke. Einige wenige Daten stehen sogar auf Baublockebene oder Gebäude-/Hauseingangsebene zur Verfügung.



## TEIL C - STADTTEILKONZEPT ALTSTADT

### 13. Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme und Zielsysteme

#### Beschreibung des Stadtteils

Der Stadtteil Altstadt bildet die räumliche und funktionale Innenstadt - die Mitte - Magdeburgs. Er wird begrenzt von der Walter-Rathenau-Str. im Norden und dem Stadtteil Alte Neustadt, der Elbe im Osten und den Bahnanlagen im Westen sowie dem Magdeburger Ring (Nord-Süd-Stadtautobahn) bis zum Klosterberggarten im Süden, an den sich der Stadtteil Buckau anschließt. Die Altstadtfläche beträgt 377,79 ha und untergliedert sich in sechs statistische Bezirke (011-016). Der statistische Bezirk 014 umfasst hauptsächlich die Bahnanlagen und das Quartier nördlich der Erzberger Straße um die Fachhochschule und ist so nur zum Teil Untersuchungsgebiet.

Der langgestreckte Stadtkern ist das Zentrum von Verwaltungs-, Administrations-, Handels-, Dienstleistungs-, Kultur-, Bildungs-, Gastronomie- und Vergnügungseinrichtungen. Hier gibt es einen vergleichsweise hohen Anteil an Wohnnutzung, also ein Mischquartier mit Nutzungsteilung.

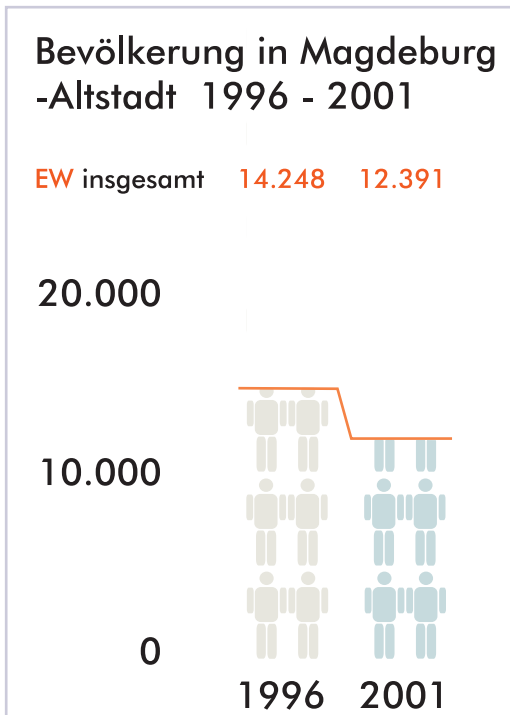
Die Ernst-Reuter-Allee, die zentrale West-Ost-Magistrale, unterteilt das Stadtzentrum in einen Nord- und Süddistrikt. Neben dem Schleifufer, entlang der Elbpromenade dienen der Hasselbachplatz, der Breite Weg, die Otto-von-Guericke-Str., die Erzberger Str. und der Universitätsplatz als Haupt-Nord-Süd-Erschließung.

#### Städtebauliche Struktur

Verstärkt im 10. Jahrhundert bildeten sich aus der Lage an Elbe und Elbfurte (Kreuzung von Handelswegen) zwei Siedlungsbereiche. Das waren die Domfreiheit und die Bürgerstadt am Alten Markt unter Otto I. Der sah in Magdeburg den Mittelpunkt seines europäischen Großreiches. Auf dem westelbischen Hochufer etablierte er Burg und Kaiserpfalz. Im 12. Jahrhundert wurde zur Verbindung dieser Stadtgrundsteine der Breite Weg (Nord-Süd-Grundachse) angelegt. Entlang der Achse und der Elbe entwickelte sich das Stadtgebiet, die Längsgrundgestalt der Altstadt, durch mehrmaliges Vorverlegen der Stadtmauer. Bis ins 18. Jahrhundert wurde Magdeburg zur stärksten und größten Festung Preußens ausgebaut. Im Grenzbereich des Stadtteils sind noch historische Zeugnisse der jüngsten Festungsgeschichte (z. B. Glacis-Anlagen, Kaserne Mark, Kavallerie Scharnhorst) zu finden. Ab 1870 wurden die Befestigungsanlagen umgebaut, was erstmals eine bauliche Erweiterung und das Anlegen innerstädtischer Grünanlagen ermöglichte. Ende des 19. Jahrhunderts war die Innenstadt durch intensive bauliche Nutzung von hoher Dichte geprägt. Der Breite Weg wurde besonders im Nord- und Mittelteil zu einem Einkaufsboulevard (heute Fußgänger- und Magistrale) mit Wohn- und Geschäftshäusern umgestaltet.

Im Zweiten Weltkrieg wurde die Innenstadt zu 80% zerstört. Der Wiederaufbau kam einem radikalen Neuaufbau gleich, bei dem die historischen Blockstrukturen weitestgehend nicht mehr aufgegriffen wurden. Durch die Änderung der Bewertung von Stadtqualitäten sowie die Ablehnung der historisch-traditionellen Strukturen, kam es vor allem im Nordteil zu einem neuen offenen Stadtgrundriss mit starker





räumlicher Auflockerung. Es entstanden große Freiflächen und Objekte in traditioneller und industrieller Bauweise der DDR (Plattenbau, Blockriegel und Punkthochhäuser). Diese Gebäude gehören größten Teils der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft und den Wohnungsbaugenossenschaften. Sie wurden zumeist in den letzten Jahren einer komplexen Sanierung unterzogen.

Ziel der weiteren Entwicklung: das historische Grundgerüst der Innenstadt aus mittelalterlichen Fragmenten, Festungszeit und Gründerzeit, mit den neu entstandenen Strukturen des Wiederaufbaus zu einer spannungsreichen identitätsprägenden Einheit zu verbinden.

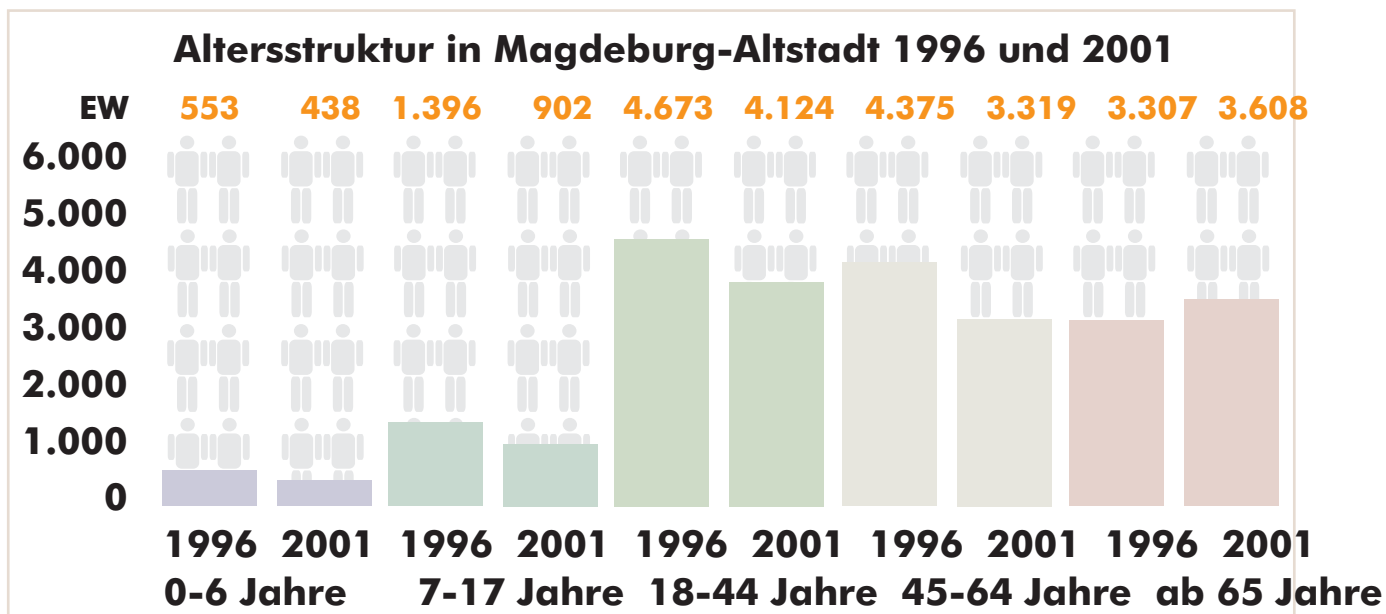
Bereits in den 80er Jahren lag im Stadtzentrum der Schwerpunkt für Sanierungsmaßnahmen auf der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz und der lebenswerten Stadtstrukturen. Nach der Wende wurde die Altstadt als Erhaltungssatzungsgebiet nach §172, Abs. 1, Satz 1 ausgewiesen. Das Anliegen war die Rekonstruktion und Modernisierung des gründerzeitlichen Erweiterungsgebietes mit seinen vielen Denkmalobjekten um den Hasselbachplatz. Dieses Vorhaben ist bis heute nicht abgeschlossen. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen gab es u. a. Konzeptionen und Projekte zu Entkernung der Quartier - Hinterhöfe. Der ehemalige Elbebahnhof ist die derzeit favorisierte Fläche für innerstädtischen, attraktiven, Stadtwohnungsneubau an der Elbe.

### Bevölkerungsstruktur

Die Altstadt hat seit 1996 starke Einwohnerverluste zu verzeichnen. Während 1996 noch 14.284 Einwohner in der Altstadt lebten, so waren es 2001 nur noch 12.391 Einwohner, also eine Bevölkerungsabnahme um 13,3%. Dennoch zeichnet sich ein positiver Trend in der Bevölkerungsentwicklung ab. Auch wenn der Sterbeüberschuss noch immer dominiert, lässt sich ein Anstieg der Geburten von 1996 bis 2001 und ein Sinken der Sterbefälle deutlich erkennen (1996 wurden 80 Kinder geboren und 215 Menschen starben, 2001 wurden 87 Kinder geboren und nur noch 156 Menschen starben). Zudem ziehen mehr Menschen in die Altstadt, als daraus fortziehen. 1996 war der Saldo mit 98 noch negativ, während er 2001 mit 137 im positiven Bereich lag.

Die Altersstruktur in der Altstadt hat sich seit 1996 erheblich verändert. Immer mehr Menschen, die 65 Jahre und älter sind, leben in der Altstadt. Der Anteil an Kindern und Jugendlichen ist um 31,2% gesunken. Die Gruppe der 45-bis 64-jährigen hat 24,1% und die Gruppe der 18 bis 44-jährigen 11,8% verloren. Das Durchschnittsalter des Stadtteils ist somit erheblich gestiegen. Tendenz vermutlich steigend.

Zur Haushaltsstruktur sind auf Stadtteilebene keine Angaben möglich.



#### Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur

1999 gab es in der Altstadt 3.545 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Daten von 1996 sowie auch aktuellere Daten stehen nicht zur Verfügung.

Die Anzahl der Arbeitslosen lag 1996 in der Altstadt bei 1.517, die Arbeitslosenquote bei 12,3%. Damit lag sie deutlich unter der gesamtstädtischen Quote von 18%. Im Jahr 2000 waren 971 Einwohner der Altstadt arbeitslos, die Arbeitslosenquote lag bei 12,7%

Die Anzahl der Sozialhilfeempfänger ist seit 1996 von 648 auf 666 im Jahr 2001 gestiegen. Die Sozialhilfequote ist dementsprechend gestiegen, von 4,5% auf 5,4%, damit liegt sie leicht über der gesamtstädtischen Quote von 5,2%. Von einem weiteren Anstieg ist auszugehen.

Sowohl 1996 als auch 2001 gab es mehr Gewerbeanmeldungen als Gewerbeabmeldungen. Dennoch haben sich beide Zahlen stark erhöht. Gab es 1996 noch 212 Anmeldungen, so waren es 2001 bereits 316. Gewerbeabmeldungen gab es im Jahr 1996 181 und 2001 bereits 278.

#### Wohnungsbaustruktur

Die Anzahl der Wohngebäude ist mit 784 im Jahr 1996 und 785 im Jahr 2001 konstant geblieben (Fortschreibung der Gebäude- u. Wohnungszählung 1995). Die Anzahl der Wohnungen hat sich hingegen um 128 Wohneinheiten von 10.423 auf 10.295 reduziert.

15 der 785 Wohngebäude sind Ein- bzw. Zweifamilienhäuser. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person lag im Jahr 2001 bei 45,8 m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung lag mit 61,8 m<sup>2</sup> um rund 2 m<sup>2</sup> unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Zum 31. 12. 2001 wurde durch eine Begehung der Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand erhoben. Dabei wurden 11.106 Wohnungen erhoben, also rund 811 Wohneinheiten mehr, als die Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung aufweist.

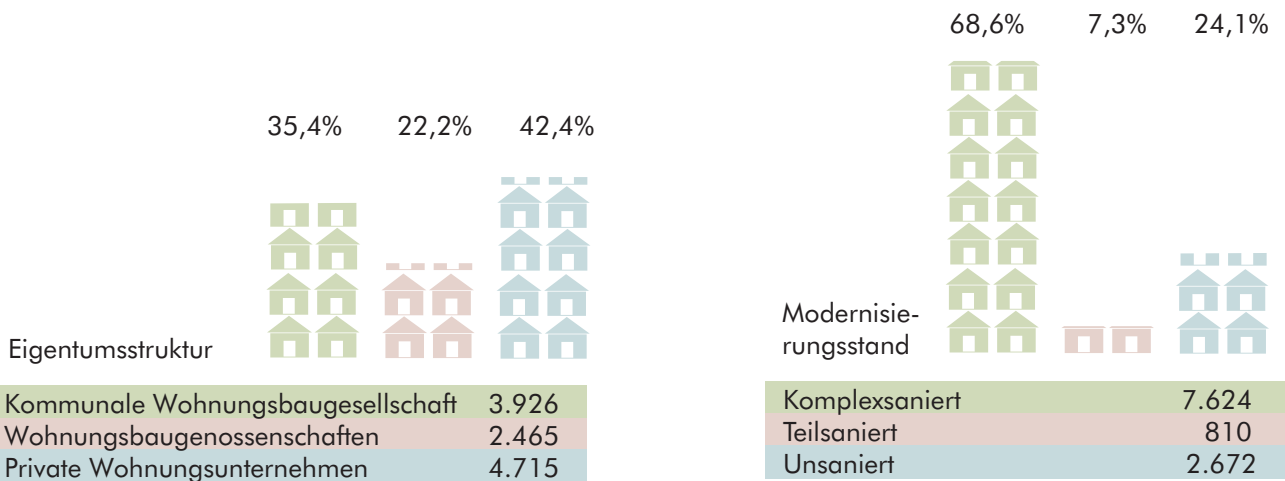
Der größte Teil der Bebauung stammt aus den Jahren 1951 bis 1989. Rund 68% (7.520 WE) entfallen auf diese Altersklasse und befinden sich überwiegend in der nördlichen Altstadt. In der südlichen Altstadt dominieren hingegen Gebäude der Altersklasse vor 1951. Mit 2.985 Wohneinheiten haben diese Gebäude einen Anteil von rund 27% am gesamten Gebäudebestand der Altstadt. Die Neubauten stellen mit 5,4% (601 WE) nur einen geringen Anteil dar.

Der Modernisierungsstand ist in der Altstadt weit vorangeschritten. Rund 69% (7.624 WE) sind bereits komplex saniert, weitere 24% (2.672 WE) teilsaniert und nur 7% (810 WE) sind noch unsaniert.

#### Wohnungsleerstand

Vonden 11.106 erhobenen Wohnungen standen 2.664 leer, was einem prozentualen Anteil von 24% entspricht. Die Altstadt ist somit stark vom Leerstandsproblem betroffen, fast jede vierte Wohnung steht leer. 65% des Leerstandes befindet sich in unsanierten Wohnungen, rund 31% befinden sich aber auch in komplexsanierten Wohnungen.

## Wohnungsbestand Magdeburg Altstadt 11.106



Die Analyse nach dem Baualter zeigt, dass sich mit 52,3% über die Hälfte aller leerstehenden Wohnungen in Gebäuden der Jahre zwischen 1951 und 1989 befinden. Weitere 41,8% befinden sich in Gebäuden, die vor 1951 erbaut wurden.

### Infrastruktur

Das Stadtzentrum weist ein umfangreiches Infrastrukturnetz auf, das die stadtteil eigene Versorgung, wie auch die des Umfeldes gewährleistet. Da der Bedarf durch vorhandene Einrichtungen bereits weitestgehend abgedeckt wird, gestaltet sich der Ausbau weiterer Versorgungseinrichtungen zur An- und Einbindung an die Einkaufsmagistralen kompliziert. Fußgängerzonen zum Flanieren wurden an den Verkaufsmeilen eingerichtet. Der ÖPNV zur Erschließung des Stadtteils und die Anbindung an andere Stadtteile ist umfassend durch das Zusammenlaufen aller Linien gegeben. Genutzt werden können Straßenbahnen und Busse der Magdeburger Verkehrsbetriebe und über den Magdeburger Hauptbahnhof auch die S-Bahn und Regionalverkehrszüge der Deutschen Bahn. Für mobile Nutzer der Handels- und Vergnügungseinrichtungen werden Parkplätze u. a. in Tiefgaragen angeboten. Kompliziert gestaltet sich hingegen die private Parkplatzsituation besonders in der südlichen Altstadt. Im nördlichen Stadtteil wurde das Problem weitestgehend durch Umnutzung/Reduzierung von Frei- und Grünflächen gelöst. Zum Erhalt der Wohnumfeldqualität wird dieser Vorgang beobachtet und begrenzt.

Die Altstadt verfügt über eine hohe Konzentration an Bildungseinrichtungen. Es gibt drei Grund- und zwei Sekundarschulen, zwei Gymnasien, eine Sonderschule, drei

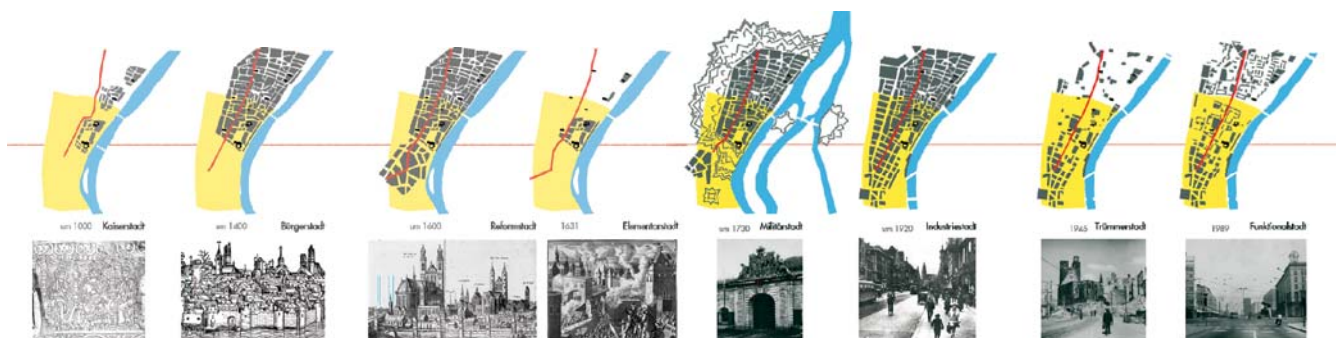
Berufsbildende Schulen und die Volkshochschule. Des Weiteren befindet sich im Stadtteil die Hauptbibliothek. Für Kinder existieren acht Kindertagesstätten. Diese bieten 537 Betreuungsplätze und sind zu 96,6% ausgelastet. Im Vergleich dazu gestaltet sich das Angebot an nutzbaren Spielflächen gering. Ein Jugendclub fehlt.

Zum kulturellen Angebot des Stadtteils sind das Kulturhistorische Museum, die Lukasklause, das Kloster Unser Lieben Frauen, der Dom, die Wechselausstellungen im Rathaus und in den Stadtteilkirchen, das Kabarett, die Freien Kammerspiele und das Theater aufzuführen.

Auch medizinische Einrichtungen (70 niedergelassenen Ärzte) verteilen sich über die Altstadt. Derzeit ist im noch existierenden Altstadtkrankenhaus (Umzug in einen anderen Stadtteil geplant) eine Bündelung medizinischer Bereiche zu finden. Soziale Anlaufpunkte bieten im Stadtteil die Kirchengemeinden (Angebot von Armenspeisungen), die Bahnhofsmission und die Diakonische Einrichtung in der Leibnizstraße (Teestube, Beratungsstelle und Kleiderausgabe), das Öffentlichkeitsbüro und entsprechende Verwaltungseinrichtungen.

Die Versorgung im Rahmen der technischen Infrastruktur ist vollständig und nachhaltig gegeben.

## Von der Vision zur Realität - von der Realität zur Zukunft



### Baulandentwicklung

Eine Baulandentwicklung im Sinne von Ein- und Zweifamilienhausbebauung hat in der Altstadt nicht stattgefunden. Die 601 Wohneinheiten in Neubauten sind überwiegend Lückenbauten. In Form von Brachflächen ist jedoch noch erhebliches Verdichtungspotenzial vorhanden. Als wichtigste Brachflächen sind der Bereich Krökentor, die Westseite der Bahnhofstraße sowie der Elbebahnhof zu nennen. Zur Entwicklung der Gebiete Krökentor und Bahnhofstraße besteht derzeit kein Handlungsdruck. Für den Elbebahnhof wird aktuell ein Bebauungsplan erstellt, der eine drei- bis fünfgeschossige Mischgebietsbebauung vorsieht.

### 14. Erarbeitung städtebaulicher Konzepte für die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus

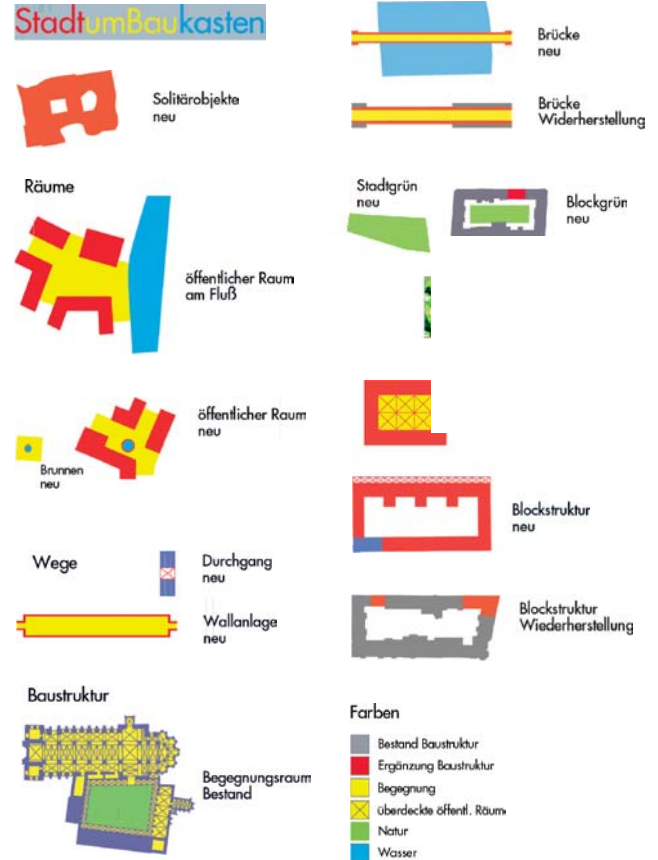
Die Magdeburger Altstadt hat in den letzten 1.000 Jahren aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen in vielfältigster Weise ihr Gesicht verändert. Von der Kaiserstadt über die Bürgerstadt zur Reformstadt wurde sie im 30-jährigen Krieg auf die elementarsten Grundstrukturen reduziert. Im weiteren geschichtlichen Ablauf übernahm sie zunächst die Form und Funktion einer Militärstadt, dann die einer Industriestadt, um im Zweiten Weltkrieg erneut bombardiert und in Trümmer gelegt zu werden. Mit der DDR-Epoche zog dann der Grundgedanke einer Funktionalstadt ein. Nun gilt es, für die Altstadt neue Visionen zur zukünftigen Form und Gestalt der Altstadt zu entwickeln. Hierzu wurde vor allem die südliche Altstadt betrachtet, deren Bebauungsstruktur noch zu großen Teilen gründerzeitlich geprägt ist.

### 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 Denkmalsbereiche. Das Funktionieren unterschiedlicher Nutzungen (Handel, Gastronomie, Büro, Wohnen) wird durch Toleranz sowie den Einsatz technischer Hilfsmittel (z. B. Schallschutz) im Sinne eines lebendigen, ansprechenden, funktionalen Stadtzentrums intensiviert.

Der südliche Innenstadtbereich mit den vom Krieg verschonten Baustrukturen der Gründerzeit und den Kircheninseln ist die historische Restsubstanz der alten Stadt. Für die weitere Entwicklung werden folgende Thesen/Strategien für den Stadtumbau festgelegt:

1. Das Netzwerk des öffentlichen Raumes wird engmaschig geknüpft.
2. Der städtebauliche Denkmalschutz wird zum Grundsatz für den Stadtumbau.
3. Die südliche Altstadt wird als hochwertiger Wohnstandort weiterentwickelt.
4. Die Grünstruktur im privaten und öffentlichen Raum wird vernetzt.
5. Die Parkraumerweiterung durch neue private Tiefgaragen entlastet den öffentlichen Raum.
6. Kulturstätten und Bildungseinrichtungen werden zum Motor der Stadtentwicklung.
7. Die Ausprägung kleinteiliger Stadtstrukturen erhöht die Nutzungsvielfalt.



Um den "Garten der Altstadt", den Stadtpark auf dem anderen Elbufer, als Standortpotenzial zu nutzen, sind die ehemaligen Brückenbezüge zwischen der Altstadt und dem Stadtpark wieder hergestellt. Zur Prägung der öffentlichen Räume wurde die bereits bestehende Bebauung maßvoll ergänzt und kritisch rekonstruiert 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 gehalten, deutlich sichtbar am Projekt Alter Elbebahnhof.

Durch die neue Gestaltung öffentlicher Räume entstehen Netzwerke der Begegnung. Aber auch die halböffentliche und private Aufenthaltsqualität ist durch die grüne Gestaltung von Blockinnenhöfen attraktiver geworden. 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.

### Geplante Stadtumbaumaßnahmen

Zur Stärkung der Wohnfunktion und zum Erhalt der städtebaulichen Strukturen wird der Schwerpunkt des Handelns auf Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gelegt. Abriss kommt nur in Ausnahmefällen zur Wohnfeldverbesserung und Stadtstrukturklärung in Frage.

### Zielsetzung Wohnungsbestand

Im Stadtumbaukonzept wurde beschlossen, insgesamt 1.283 Wohneinheiten in der Altstadt zu reduzieren. Im Detail sind 601 Wohneinheiten für den kurzfristigen Abriss, 128 Wohneinheiten für mittel- und 334 Wohneinheiten für langfristigen Abriss. In den besonders lärmbelasteten Bereichen sollen 87 Wohneinheiten umgenutzt werden. Bei 133 Wohneinheiten konnte entweder generell oder zur Zeit kein Konsens erzielt werden.

822 Wohneinheiten befinden sich im Eigentum von Privaten, 461 gehören den Wohnungsbaugenossenschaften oder der Wobau. Es handelt sich dabei (ohne Umnutzungsobjekte) um 434 Wohneinheiten aus bis 1948 errichteten Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohneinheiten und 762 Wohneinheiten aus Objekten, die zu DDR-Zeiten entstanden sind (758 WE in industrieller Bauweise).

Zu den Objekten des Abrisses zählen unter anderem komplett leerstehende, industriell erbaute Großobjekte, die das Wohnumfeld stark negativ beeinflussen. Für diese Objekte ist der Abriss und eine Neubebauung für Nichtwohnzwecke empfehlenswert. Auch einige lärmbelastete, zumeist sanierungsbedürftige Altbauten wurden zur direkten Umnutzung vorgeschlagen. Durch eine sinnvolle Umnutzung sollen die lagebedingten Vorteile dieser Objekte genutzt und die Gebäude erhalten werden. Da, wo die Gründerzeitbebauung der Altstadtquartiere erhalten ist, herrscht zum Teil noch eine sehr hohe bauliche Dichte. Es gibt eine Reihe von Gebäuden, die sich aus Vorderhaus und umfangreichen Hinterhofgebäuden/-teilen (teilweise eigenständiges Treppenhaus) zusammensetzen, die sich aufgrund ihrer Anordnung negativ beeinflussen (Belichtung etc.).

### Kurzfristige Maßnahmen

Abriss	601
Rückbau	0
Umnutzung, Stilllegung etc.	73



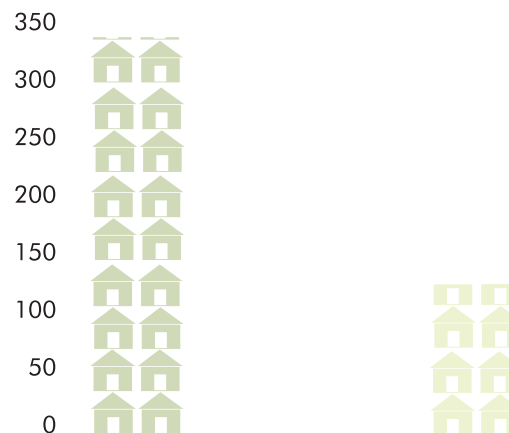
### Mittelfristige Maßnahmen

Abriss	128
Rückbau	0
Umnutzung, Stilllegung etc.	14



### Langfristige Maßnahmen

Abriss	334
Rückbau	0
Umnutzung, Stilllegung etc.	0
Kein Konsens	133



Dabei stellen die Vordergebäude durch ihre Gestaltung und Ausstattung als Hauptgebäude die eigentlich repräsentative, erhaltenswerte Bausubstanz dar (viele Denkmalobjekte). Die Hofbebauung hingegen ist zumeist eine Erweiterung des Vorderhauses, Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude oder nachträglich errichtet als Behelf gegen Wohnungsmangel. Letzteres ist ausschlaggebend für die begrenzte Attraktivität und den Leerstand der Altbausubstanz. Darum wurden vorhandene Hinterhofgebäude/-teile zur Disposition für einen langfristigen Abriss gestellt. Einige Hinterhöfe wurden auch entkernt. Die Wohnverhältnisse wurden durch bessere Beleuchtung und Belüftung stark aufgewertet. In die Dispositionsliste wurden auch Objekte aufgenommen, die städtebauliche Diskrepanzen (Nichteinordnung ins Straßenbild und -flucht, Abseitslage, Unattraktivität) aufweisen.

### Zielsetzung Aufwertungsmaßnahmen

Die Altstadt ist der einzige Stadtteil, für den das Ziel der Vollsanierung angesetzt wird. Dem entspricht die Festlegung als Erhaltungssatzungsgebiet und der schon jetzt sehr hohe Sanierungsgrad (69%). Als Zielsetzung wird somit festgelegt, die 2.672 teilsanierten sowie die 810 unsanierten Wohnungen langfristig komplex zu sanieren. Um den Prozess der Sanierung zu beschleunigen, wurde der Altstadt im Förderkatalog (vgl. Kapitel 11) die höchste Förderpriorität zugeordnet. Das bedeutet, dass unter allen zur Modernisierung beantragten Gebäuden die der Altstadt als erste gefördert werden. Darüber hinaus werden Wohnumfeldmaßnahmen und Maßnahmen zur Anpassung der städtischen Infrastruktur durchgeführt.

### Zielsetzungen zum Neubau

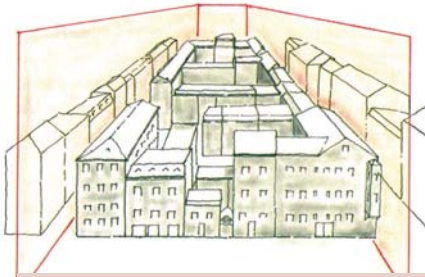
Neubau wird nur für das südliche Stadtzentrum geplant. Das städtebauliche Konzept sieht im wesentlichen die Schließung von Baulücken, die Wiederaufnahme historischer Blockrandstrukturen, die Bebauung des Areals Elbebahn-hof sowie die Entwicklung städtebaulich wertvoller Standorte vor. Das Neubaupotenzial wird auf ca. 1.000 bis 1.500 Wohneinheiten geschätzt. Bei den Neubauten soll es sich vorwiegend um bedarfsgerechte Wohnungsangebote handeln. Insbesondere für Familien soll attraktiver Wohnraum entstehen, um der sehr hohen Altersstruktur in der Altstadt entgegenzuwirken.

### Übereinstimmung der Zielsetzungen mit der Ausgangslage

Die oben genannten Zielsetzungen entsprechen in vollem Umfang den Vorgaben des städtebaulichen Leitbildes. Für den Abriss von Gebäuden steht nicht die Reduzierung des Wohnraumüberhangs im Vordergrund, sondern vielmehr die Behebung städtebaulicher Missstände sowie die Aufwertung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen.

In den Zielsetzungen zur Modernisierung wird dem Leitziel "Aufwertung von innen nach außen" (vgl. Kap. 9) Rechnung getragen, in dem das Stadtzentrum die höchste Förderpriorität erhält. Der Neubau entspricht dem Ziel des Erhalts und der Aufwertung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen.

## Quartierssanierung mit privaten Eigentümern



### Quartier vorher

inhomogene Struktur  
 kleine, nichtnutzbare Grundstücke  
 städtebauliche Mängel  
 jeder Eigentümer mit anderem Konzept

### Analyse

- Quartiersdefinition
- Eigentümerinteressen
- Theorie der Räume
- Finanzsituation

### Strukturcheck

### Umgestaltungsmodell

- Schuldrechtliche Verträge
- Dingliche Rechte
- Fondskonstruktion

### Kapital

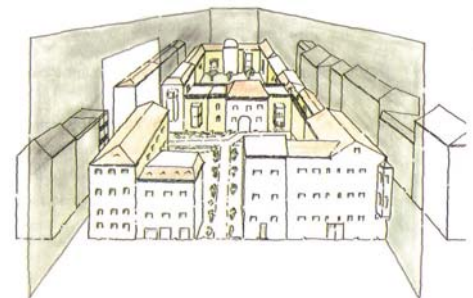
### Förderung

### Ergebnis

- Einzeleigentümer mit Quartiersverträgen
- Einzeleigentümer mit Grundstücken, die durch dingliche Rechte verbunden sind
- Wohnungs- und Teileigentümer, z.T. Einzeleigentum

### Quartier mit Netzwerk aus der Umgestaltung

- Kommunikation
- soziale Projekte
- Straßenmanagement



## 15. Überprüfung und Anpassung bestehender teilräumlicher Planungen, Konzepte und Projekte

### Konflikte mit Fachplanungen

Mit der Verbindlichen sowie der Vorbereitenden Bauleitplanung sind auch nach gründlicher Prüfung keine Konflikte erkennbar. Insbesondere die drei vorgeschlagenen Projekte wie auch ein Großteil der anderen Bebauungsvorschläge, leiten sich direkt aus städtebaulichen Planungen der Landeshauptstadt Magdeburg ab. Auch ein Großteil der Abrissmaßnahmen entspricht den bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen der Landeshauptstadt.

Konfliktpotenzial gibt es hinsichtlich der Interessen des Denkmalschutzes bei der geplanten Entkernung von Hinterhöfen, häufig auch denkmalgeschützte Objekte betroffen sind. Hier wird im Einzelfall geprüft, ob es sich bei dem geplanten Abriss um den Teilabbruch eines untergeordneten Gebäudeteils handelt, oder ob das Seiten- oder Hinterhaus ein wesentlicher Bestandteil des Baudenkmals ist. Im letzteren Fall müsste der Eigentümer bei der Oberen Denkmalschutzbehörde einen Antrag auf die Zerstörung des Kulturdenkmals gem. § 10 DSchG LSA stellen.

Der Abgleich mit anderen Fachplanungen wie z. B. Schulentwicklungsplanung legte keine Konflikte offen.

## 16. Erarbeitung von Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungskonzepten

Die Umsetzung der oben genannten Maßnahmen gestaltet sich gerade in Stadtteilen, deren Wohngebäude sich in privatem Einzeleigentum befinden, sehr schwierig, da viele Einzelinteressen aufeinander treffen. Um diese Interessen zu bündeln und private Initiativen sowie Kapital zu mobilisieren, wird über die Installation eines Stadtteilmanagements nachgedacht. Dieses soll die Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes für den Stadtteil konsequent verfolgen. Hierzu eignet sich eventuell eine Projektentwicklungsgesellschaft.

Für die Umsetzung der Stadtumbaumaßnahmen auf Quartiersebene wurden einige Organisationsmodelle der Quartiersumgestaltung bezüglich ihrer Anwendbarkeit untersucht. Neben der Anwendung schuldrechtlicher Verträge und dinglicher Rechte, kommt vor allem die Gründung geschlossener Immobilienfonds in Frage. Der geschlossene Immobilienfond ist am schwierigsten zu errichten. Die Umgestaltung wäre dann jedoch wesentlich einfacher als bei den anderen Organisationsmodellen. In dem Fall kann der Prozess durch ein einheitliches Management straff geführt werden. Die anderen Organisationsformen sind zwar in der Gründung einfacher, in der Durchführungsphase allerdings wesentlich komplizierter. Darüber hinaus wäre es sinnvoll, eine eigentümergeleitete Umgestaltung durchzuführen, um den Eigentümer als Aktivposten und nicht als Störfaktor einzusetzen. Er erhält damit das Recht und die Pflicht, selbst wirtschaftlich und kreativ zu denken und als Moderator gegenüber Mietern und Nutzern aufzutreten.