



Stadtsanierung Buckau
eine Zwischenbilanz
nach 4 Jahren



*Buckau
hat eine Zukunft*

Stadtplanungsamt Magdeburg

Mitarbeiter:

Hans-Reinhard Adler
Christa Anger
Peter Anger
Birgit Arend
Heidrun Bartel
Roswitha Baumgart
Sylvia Böttger
Monika Bohnert
Wolfgang Buchholz
Klaus Danneberg
Renate Dilz
Wilma Ebeling
Gabriele Eschholz
Klaus Eschke
Jutta Fittkau
Hannelore Friedrich
Peter Görke
Hans Gottschalk
Margott Gottschalk
Gabriele Grickscheit
Marlies Grunert
Andrea Hartkopf
Hans Heinecke
Anette Heinicke
Sabine Hlous
Heinrich Höltje
Wilfried Hoffmann
Gudrun Hunger
Wolfgang Jäger
Heinz Jasniak
Heinz Karl
Krista Kinkeldey
Dr. Karin Kirsch
Hannelore Kirstein
Jutta Klose
Helga Körner
Dr. Günther Korbelt
Brigitte Koch
Christa Kummer
Peter Krämer
Thomas Lemm
Gisela Lenze
Marlies Lochau
Bernd Martin
Konrad Meng
Helmut Menzel
Angelika Meyer
Heike Moreth
Bernd Niebur
Doris Nikoll
Corina Nürnberg
Heinz-Joachim Olbricht
Dr. Carola Perlich
Dr. Eckhart W. Peters
Dirk Polzin
Liane Radike
Jörg Rehbaum
Karin Richter
Dirk Rock
Jens Rückriem
Karin Schadenberg
Jutta Scheibe
Hannelore Schettler
Günter Schöne
Monika Schubert
Helga Schröter
Klaus Schulz
Achim Schulze
Hannelore Seeger
Rudi Sendt
Siegfried Szabo
Heike Thomale
Judith Ulbricht
Wolfgang Warnke
Rolf Weinreich
Astrid Wende
Burkhard Wrede-Pummerer
Marietta Zimmermann

Bisher erschienene Dokumentationen des Stadtplanungsamtes

- 1/93 Strukturplan
- 2/93 Verkehrliches Leitbild
- 5/93 Stadtсанierung Magdeburg-Buckau
- 7/93 Workshop • Nördlicher Stadteingang •
- 8/93 Städtebaulicher Denkmalschutz Hegelstraße
- 9/93 Radverkehrskonzeption
- 11/93 Workshop • Kaiserpfalz •
- 12/94 Kleingartenwesen der Stadt Magdeburg
- 13/94 Hermann-Beims-Siedlung
- 14/94 Siedlung Cracau
- 15/94 Städtebauliche Entwicklung 1990-1994
- 17/94 Schlachthof-Quartier
- 18/I/94 Napoleonische Siedlungen
- 18/II/94 Baugeschichte Neue Neustadt
- 18/III/95 Baugeschichte Sudenburg
- 19/94 Anger-Siedlung
- 22/94 Curie-Siedlung
- 28/94 Bundesgartenschau 1998
- 29/94 Workshop Siedlungen 20er Jahre

Sanierungsträger

DI Deutsche BauBeCon AG

Manfred Corbach

Rainer Paulick

Sandra Schmutte



Umschlag gedruckt auf
chlorfrei gebleichtem Papier.
Gedruckt auf Recycling-Papier.

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

Stadtsanierung Buckau

eine Zwischenbilanz
nach 4 Jahren



Stadtsanierung Magdeburg
BUCKAU



INHALTSVERZEICHNIS	SEITEN
Vorwort des OB Dr. W. Polte	3
Vorwort des Amtsleiters Dr. E. W. Peters	4
Buckau - ein Stadtteil wird saniert	
1 Ausgangssituation	4
2 Die Sanierungsziele	9
3 Der gegenwärtige Stand der Sanierung	15
3.1 Private Gebäudesanierung	15
3.1.1 Grundsätze der Objektsanierung	25
3.1.2 Der Weg zum erfolgreich sanierten Haus	25
3.1.3 Förderungsgrundsätze	25
3.1.4 Förderfähige Maßnahmen	26
3.1.5 Modellablauf einer Modernisierungsmaßnahme	26
3.1.6 Kosten und Finanzierungsdarstellung unter Einbeziehung steuerlicher Aspekte	32
3.1.7 Sozialplanung	33
3.2 Öffentliche Gebäudemodernisierung	34
3.3 Neugestaltung von Grünanlagen	34
3.4 Erschließung	38
4 Ausblick	39

Vorwort

Liebe Magdeburgerinnen und Magdeburger,

als das Stadtplanungsamt 1993 in einer Broschüre den Städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Buckau vorstellte, schrieb ich in meinem Vorwort: „Buckau hat durch die Aufnahme in das Städtebau-Förderprogramm des Landes Sachsen-Anhalt eine große Chance erhalten, sich zu einem Stadtteil mit guten Wohn- und Arbeitsqualitäten zu entwickeln.“

Wir haben diese Chance energisch aufgegriffen. Inzwischen lassen erste Sanierungsergebnisse ahnen, wie attraktiv das traditionelle, Stadtzentrumnahe Wohngebiet einmal werden kann.

Inzwischen haben wir auch manche Erfahrung gesammelt, z. B. bei der Klärung von Eigentumsfragen, bei der Koordinierung notwendiger Arbeiten oder bei der Kooperation mit den Buckauern. Denn ohne das Engagement und die Mitwirkung der Menschen, die hier zuhause sind, wird die Umgestaltung nicht gelingen.

Gleichwohl ist die komplexe Sanierung Buckaus eine Aufgabe, die Stadtplaner, Architekten, Sanierungsträger, Baufachleute und natürlich die Buckauer selbst bis weit ins nächste Jahrtausend beschäftigen wird. Zu gravierend sind die Mängel, die durch jahrzehntelange Vernachlässigung entstehen konnten.

Mit einer Fläche von 84 Hektar ist Buckau zudem eines der größten Sanierungsgebiete in Sachsen-Anhalt. Es ist das gemeinsame Ziel von Stadtverwaltung und Sanierungsträger, die typische Durchmischung von Wohn- und Arbeitsbereichen zu bewahren und das Wohnumfeld insgesamt zu verbessern. Dazu gehört die weitere Ansiedlung von Handel und Dienstleistungen ebenso wie der Ausbau des Volksbades zu einem soziokulturellen Zentrum, die Neuordnung der Verkehrsströme und die Einrichtung bzw. Rekonstruktion von Grünanlagen.

Diese Fakten mögen demonstrieren, welche Herausforderungen Planer, Sanierungsträger und Buckauer meistern wollen. Mit der umfassenden Sanierung beginnt ein neues Kapitel in der Geschichte Buckaus. Die vorliegende Broschüre des Stadtplanungsamtes zeigt, wieweit dieser Prozeß gediehen ist, und sie wagt einen Blick in die Zukunft, auf das, was noch vor uns liegt. Ich wünsche der Dokumentation viele interessierte Leser und dem Fortgang der Sanierungsarbeiten in Buckau viel Erfolg.



Dr. Willi Polte Oberbürgermeister



Ein Wort nach vier Jahren

Am 13.06.1991 beschlossen die Stadtverordneten Buckau als Sanierungsgebiet festzulegen. Seit vier Jahren steuert das Planungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg mit dem Sanierungsträger Deutsche BauBeCon AG den Sanierungsprozeß in diesem Stadtteil. Naturgemäß standen am Anfang einer gründlichen Revitalisierung vielfältige Planungsprozesse.

Der Anfang ist erledigt. Der Rahmenplan liegt vor. Die Bebauungspläne sind in Arbeit. Heute zählt Magdeburg-Buckau zu den großen Stadt-sanierungsgebieten im Lande Sachsen-Anhalt.

Mit dieser Broschüre möchten wir nicht nur die ersten sichtbaren Ergebnisse einer umfangreichen Arbeit von Bürgern, Investoren, Fachleuten und Behörden dokumentieren. Diese Broschüre soll auch Transparenz über ein noch zu leistendes Arbeitsvolumen in den nächsten 20 bis 25 Jahren vermitteln.

Die ersten sanierten Gebäude zeigen, wie aus einer verfallenen und überalterten Bausubstanz vor der Zeit der Wiedervereinigung Deutschlands eine neue Wohnqualität entsteht.

Gebäudesanierung ist jedoch nur ein Problemfeld, welches in Magdeburg-Buckau mittel- und langfristig gelöst werden muß.

Die Elemente Boden, Wasser und Luft gilt es so sinnvoll zu kombinieren, daß Wohnen Arbeiten und Erholen den Anforderungen der Bürger von heute und morgen gerecht werden.

In den nächsten Jahren werden neben der Sanierung der Gebäude auch die Aufwertung des Wohnumfeldes, wie der Straßen, der Freiflächen sowie die Entwicklung der Brachflächen in Buckau an der Elbe mehr und mehr in Angriff genommen. Hierzu bilden die Bebauungspläne als gesetzliche Grundlage eine wesentliche Voraussetzung. Für das bereits öffentlich sichtbar Erreichte sowie für die bisher geleistete umfangreiche Analysen- und Planungstätigkeit möchte ich mich bei allen Beteiligten bedanken.

Meinen besonderen Dank richte ich an die Buckauer Bürger für das gezeigte Verständnis, für die Hilfsbereitschaft und für die Einsichten gegenüber den Sanierungsmaßnahmen.

Sanierungszeit im Wohngebiet ist Umbruchzeit. Und überall, wo gebaut wird, müssen Unannehmlichkeiten und Ärgernisse überwunden werden.

Hier wurde insbesondere von älteren Bürgern viel abverlangt und großes geleistet. Die Ergebnisse im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau mögen für uns alle eine Grundlage sein, auch die nächsten Sanierungsmaßnahmen im gegenseitigen Einvernehmen zwischen den Buckauer Bürgern und der Stadtverwaltung anzupacken.

Eckhart W. Peters / Klaus Schulz
Stadtplanungsamt

BUCKAU - EIN STADTTEIL WIRD SANIERT

1. Ausgangssituation

Buckau - bis 1887 eine selbständige Gemeinde im Süden Magdeburgs - gilt als Wiege des Maschinenbaus in Deutschland. So ist dieser Stadtteil geprägt vom direkten Nebeneinander von Wohnen und alten Industriestandorten, engen Straßen und einer Bebauung aus der Jahrhundertwende.

Die jahrzehntelange Vernachlässigung der Bausubstanz hat zu schweren Schäden an den Gebäuden und zur Abwanderung der Bewohner geführt. 1991 standen bereits 38 % der Gebäude leer und 81 % der Gebäude mit 2860 Wohnungen waren sanierungsbedürftig.

Diese Situation führte dazu, daß am 13.06.1991 die Stadtverordnetenversammlung den Beschluß faßte, Buckau als Sanierungsgebiet festzulegen. Es wurden vorbereitende Untersuchungen eingeleitet.

Um den weiteren Verfall des Stadtteiles zu verhindern, wurde Buckau in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen. Die Sanierungssatzung wurde am 06.07.92 rechtskräftig und betrifft ein Gebiet von 84 ha.

Damit beginnt ein neues Kapitel in der Geschichte Buckaus.

Bild 1: Luftbild von Buckau

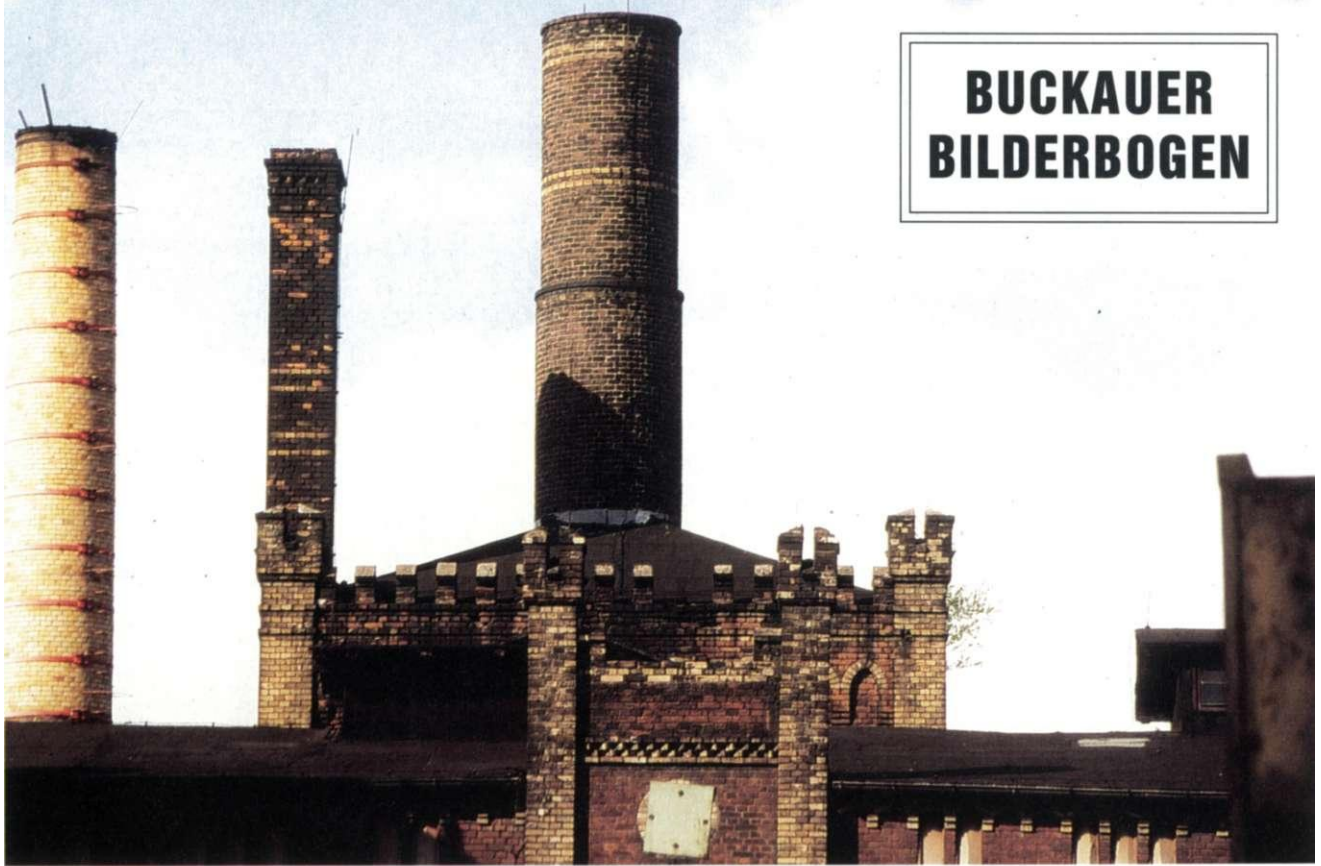


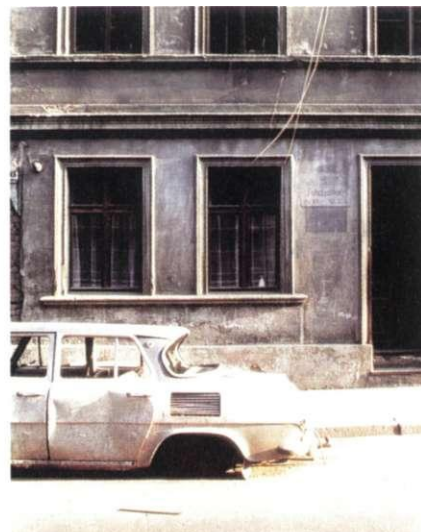


BUCKAUER BILDERBOGEN









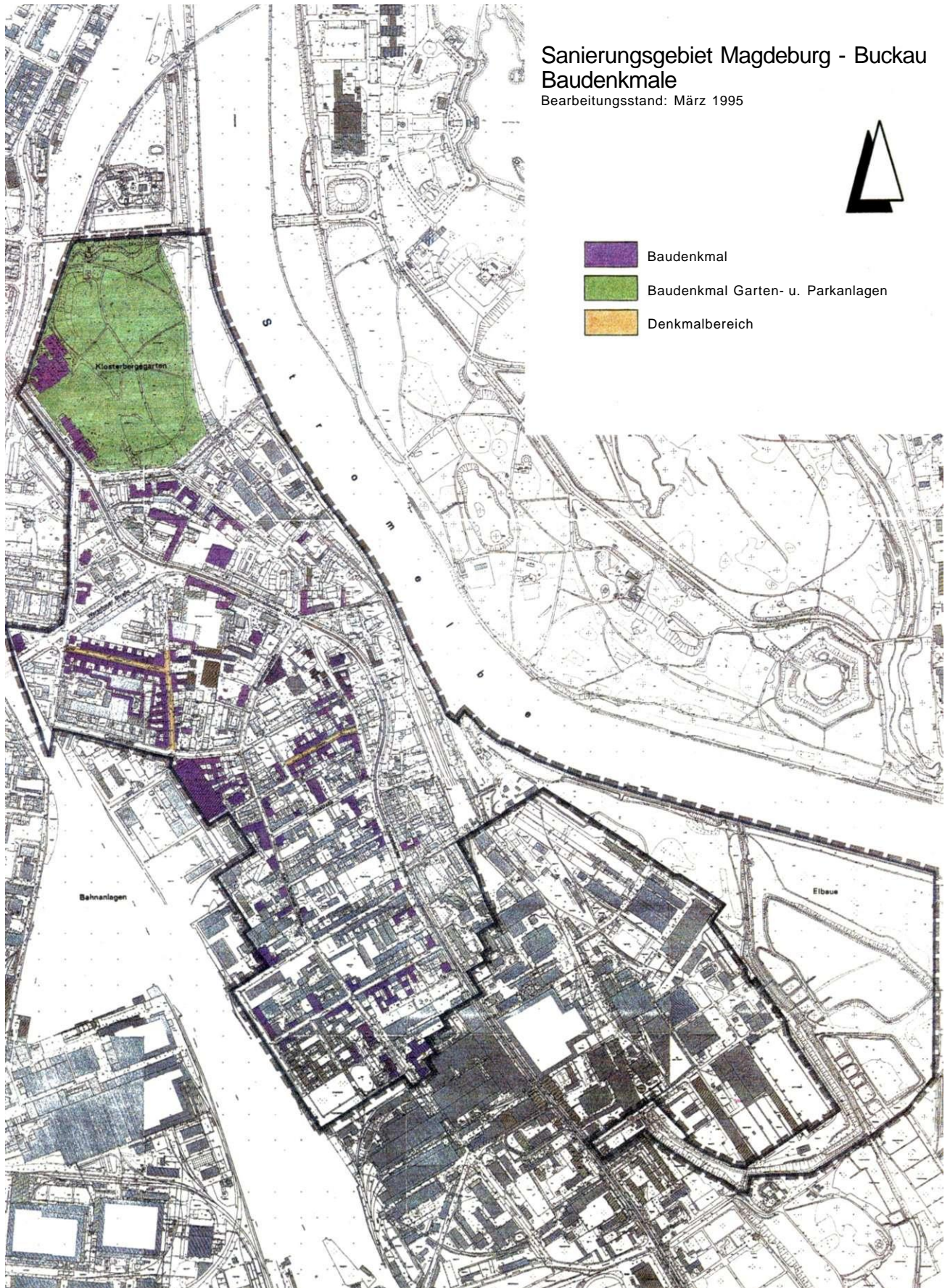




Bild 2: Die Martinstraße, eine typische Straße in Buckau

Bild 3: leerstehendes, bestandsgefährdetes Gebäude
(Karl-Schmidt-Str. 59) ▼





Bild 415: Klosterbergstraße 25 vor und nach der Sanierung

Bild 6: Alter Hauseingang in der Köthener Straße ▼

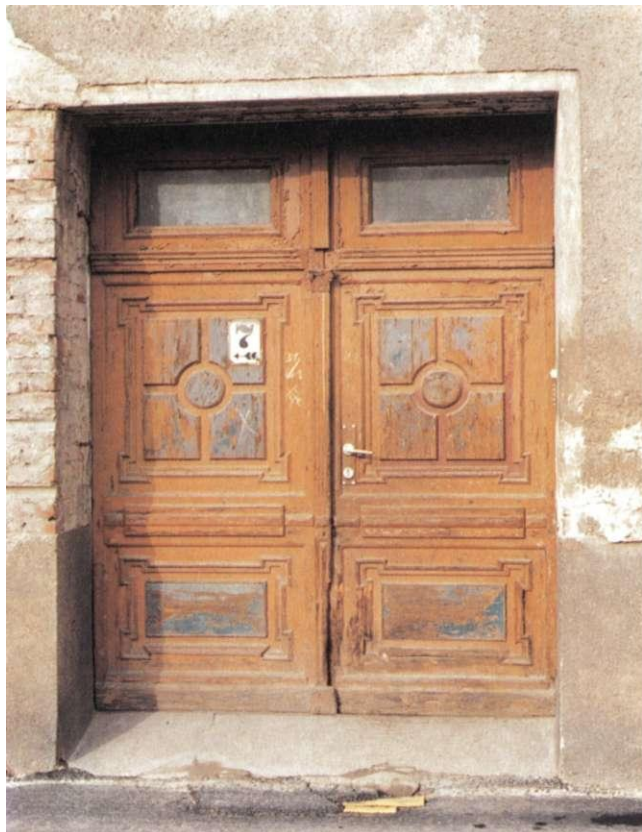


Bild 7: Wiederhergestellte alte Hauseingangstür in der Klosterbergstraße 25 ▼



2 Die Sanierungsziele

Die in den vorbereitenden Untersuchungen (1991) festgestellten städtebaulichen Mißstände bestimmen die Sanierungsziele.

Wichtigstes Sanierungsziel ist die erhaltende Erneuerung des Gebäudebestandes mit der Stärkung des Wohnens. 1991 standen rund 240 Gebäude mit rund 1000 Wohnungen leer, darunter befinden sich auch Baudenkmale.

Die Wiederherstellung der historischen Fassaden und Details ist bei der Sanierung ein wichtiger Aspekt.

Das Wohnumfeld wird in Buckau durch eine starke Überbauung der Grundstücke und gestörte städtebauliche Räume aufgrund entstandener Baulücken geprägt.

Die historische Entwicklung hat das direkte Nebeneinander von Wohnen und Industrieflächen überliefert. Diese Gemengelage bringt Störungen für das Wohnen mit sich, die bei einer Entwicklung der heutigen Industriebrachen durch eine vertragliche Nutzung zu minimieren sind.

Bild 8: Enger unfreundlicher Hof in der Karl-Schmidt-Str. 61 ►

Bild 9: Baulücken in der Köthener Straße (im Hintergrund ein bereit saniertes Gebäude) ▼





Bild 10: Blick in die Dorotheenstraße mit Industrie- und Wohnnutzung

Bild 11: Schönebecker Straße mit starkem Verkehr ▼



Die Schönebecker Straße ist mit Durchgangsverkehr und Schwerlasttransporten überlastet und wird den Anforderungen des Verkehrs nicht mehr gerecht. Durch den geplanten Bau einer Straße parallel zu den Bahngleisen zwischen Schanzenweg und Warschauer Straße soll die Schönebecker Straße entlastet werden.

Die engen Straßen werden blockiert durch abgestellte Autos, es fehlen geordnete Einstellplätze. Die Baulücken werden als Abstellflächen genutzt. Mit der Sanierung müssen auch geordnete Einstellplätze geschaffen werden.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze sind stark sanierungsbedürftig. Das Elektroenergienetz ist z. B. total überaltert und muß völlig neu aufgebaut werden: eine wichtige Voraussetzung für die Modernisierung der Wohnungen.

Mit der Sanierung der Grundstücke ist auch eine Entsigelung der Hofräume vorzunehmen. Das Oberflächenwasser soll weitestgehend auf den Grundstücken versickern.



Bild 12: Ungeordnetes Parken auf Brachflächen

Bild 13: Veraltete und desolate Versorgungsanlagen





Bild 14: Entsiegelte Hoffläche durch Neugestaltung

Bild 15: Die Durchwegung dieses Schulhofbereiches ist ein Teilstück eines künftigen quaterverbindenden Grünzuges ▼



An Buckau grenzt zwar der Klosterberggarten, doch in den Wohnbereichen mangelt es an **Grünflächen**, es fehlen Spielflächen für Kinder. Durch eine quartierübergreifende Grünverbindung, welche teilweise die vorhandenen Baulücken nutzt, soll dieses Defizit abgebaut werden.

Ein Vorzug Buckaus ist seine **Lage an der Elbe**. Doch Bahnanlagen und Gewerbeflächen trennen die Wohnbebauung vom Landschaftsraum der Elbe. Ziel der Sanierung ist, durch Umnutzung des elbnahen Bereiches die Attraktivität Buckaus zu fördern und es vom Hinterhof und Industriegebiet zum attraktiven Wohn- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln.

Bild 16: Kein Platz für Kinder





Bild 17: Ansicht Buckaus von der Elbe am Sülzehafen

Bild 18: Uferbereich der Elbe in Buckau mit Fähre



3 Der gegenwärtige Stand der Sanierung

Seit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 13.06.91, Buckau als Sanierungsgebiet festzulegen, sind knapp 4 Jahre vergangen.

Die ersten Jahre waren bestimmt durch Sofortsicherungsmaßnahmen, die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes sowie Konzepte zur Quartiersentwicklung. Damit wurden die Grundlagen für eine sinnvolle Nutzung der Fördergelder geschaffen.

3.1 Private Gebäudemodernisierung

1993 konnten die ersten 3 Gebäude mit 26 Wohnungen in der Bernburger Straße 1, Weststraße 12 und Südstraße 6 den Mietern übergeben werden.

Ende 1994 waren bereits 14 weitere Gebäude mit 67 Wohnungen fertiggestellt und an weiteren 28 Gebäuden mit 235 Wohnungen wurde die Modernisierung begonnen.

Bild 19: Gleisanlage am ehemaligen Sülzebahnhof





Bild 20: Modernisiertes Gebäude Weststraße 12

Bild 21/22: Gaertnerstraße 11 ▼





Bild 23/24: Seitenhaus der Klosterbergstraße 26 ▲



Bild 25/26: Hinterhaus Coquiststraße 18 ▼





Bild 27/28: Benediktinerstraße 2





Bild 29/30: An der Elbe 3/Fährstraße



Bild 31: Zwei sanierte Häuser in der Bernburger Straße





Die reich gegliederte Fassade der Schönebecker Str. 54 entsteht wieder in alter Schönheit

Bild 32/33: Schönebecker Straße 54

