

Städtebaulicher Rahmenplan Festung Magdeburg

Abschnitt „Kernfestung West /
ehem. Westfront“,
Maybachstraße

Auftraggeber:

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg



Auftragnehmer:

WENZEL & DREHMANN P_E_M GmbH
Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels

WENZEL & DREHMANN
Architekten und Ingenieure

P_E_M GmbH
Planungs-
Entwicklungs-
Management GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG.....	1
1 Geschichtliche Einordnung der „Kernfestung West / ehem. Westfront“.....	2
2 Bestandsanalyse	5
2.1 Räumliche Abgrenzung – Geltungsbereich	5
2.2 Methodischer Ansatz der Bestandsanalyse.....	6
2.3 Grundlagen zur Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans	6
2.4 Funktionale Untersuchung des Wirkungsbereiches.....	8
2.5 Analyse des Planungsgebietes	12
2.5.1 Eigentumsverhältnisse im Planungsgebiet	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.5.2 Verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebietes	13
2.5.3 Lärmimmissionen.....	15
2.5.4 Hochbauliche Denkmale	18
2.5.5 Grünstruktur im Planungsgebiet	25
2.5.6 Weitere bauliche Anlagen im Planungsgebiet	28
2.6 Schlussfolgerungen.....	29
3 Entwicklungsorientierung	33
3.1 Szenario A: Grün (Regressionsmodell)	33
3.2 Szenario B: Denkmal (Reformmodell).....	35
3.3 Szenario C: Bauliche Nachverdichtung (Wachstumsmodell)	37
3.4 Grundsatzfragen der Entwicklungsorientierung	39
4 Städtebaulicher Rahmenplan – Nutzungskonzept Freiraum	41
4.1 Methodische Herleitung	41
4.2 Nutzungskonzept Freiraum Variante A „Privates Grün“.....	42
4.3 Nutzungskonzept Freiraum Variante B „Urban Gardening“.....	44
4.4 Nutzungskonzept Freiraum Variante C „Erlebnisraum Festungsgeschichte“	46
4.5 Abwägungsdiskussion.....	48
4.6 Präzisiertes Nutzungskonzept Freiraum.....	49
5 Städtebaulicher Rahmenplan – Nutzungskonzept Bauten	56
5.1 Methodische Herleitung	56
5.2 Nutzungskonzept Bauten Variante A „Jung & Bunt“	56
5.3 Nutzungskonzept Bauten Variante B „Kreativinsel“	59
5.4 Nutzungskonzept Bauten Variante C „Übernachten in besonderer Atmosphäre“	61
5.5 Abwägungsdiskussion.....	63
5.6 Präzisiertes Nutzungskonzept Bauten	63
6 Städtebaulicher Rahmenplan – Erschließungskonzept.....	70

6.1	Führung der Verkehrsarten.....	70
6.2	Technische Infrastruktur	70
7	Stadträumliche Vernetzung.....	75
8	Umsetzungsstrategie - Handlungsbedarf.....	78
8.1	Eigentumsverhältnisse	78
8.2	Erreichung des Nutzungskonzeptes Freiraum und Nutzungskonzeptes Bauten	80
9	Kostenorientierung	82

EINLEITUNG

Anlass und Ziel

Die Entwicklung der ehemaligen Westfront an der Maybachstraße erfährt seit einigen Jahren große öffentliche Anteilnahme. Der Handlungsbedarf einer nachhaltigen Sicherung der historischen Festungsanlagen bewirkt eine neuerliche Intensivierung dieses Interesses. Mit der Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans sollen die Entwicklungspotentiale der „Festung Magdeburg Abschnitt Kernfestung West / ehem. Westfront, Maybachstraße“ ausgelotet und perspektivische Nutzungsmöglichkeiten für das Areal aufgezeigt werden.

Von besonderer Bedeutung des städtebaulichen Rahmenplanes ist es, eine nachhaltige Sicherung der historischen Festungsanlagen im Bereich der Kernfestung West anzustreben. Zudem sollen Planungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für stadträumliche Nutzungsoptionen aufgezeigt werden. Der städtebauliche Rahmenplan reagiert ferner auf die Entwicklung im unmittelbaren Umfeld der Maybachstraße. Dazu gehören die Neuordnungen von Teilen des Areals östlich der Maybachstraße und die Auflösung verfestigter Nutzungskonflikte westlich der Maybachstraße.

Ziel des städtebaulichen Rahmenplanes ist es, mögliche konsensfähige Nutzungsoptionen aufzuzeigen und Empfehlungen zu geben, um zukünftige Entwicklungen in eine geeignete Richtung lenken zu können. Der Rahmenplan soll als Steuerungsinstrument dienen, um gezielt Initiieren bzw. auf bauliche Entwicklungen angemessen reagieren zu können.

Arbeitsprozess

Auf Grund der Komplexität der Thematik als auch der städtebaulichen Rahmenbedingungen wurden von Anfang an Vertreter externen Fachwissens eingebunden. Der vorliegende Städtebauliche Rahmenplan ist daher das Ergebnis einer prozessorientierten Planung von Vertretern der Verwaltung, Fachleuten und interessierten bzw. im Festungsbeirat oder Sanierungsverein „Ravelin 2“ e.V. engagierten Bürgern der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die Konzeptentwicklung wurde etappenweise im Rahmen einer Kolloquienreihe kritisch mit den o.g. lokalen Akteuren diskutiert. Die Erkenntnisse aus diesen Diskussionen waren richtungsweisend für die jeweils folgende Konzeptetappe. Insgesamt wurden 4 Kolloquien durchgeführt:

- Rückfragenkolloquium am 30.07.2015
- Analysekolloquium am 17.11.2014
- Entwurfskolloquium am 21.01.2015
- Ergebniskolloquium am 04.03.2015

HAUPTTEIL A

1 Geschichtliche Einordnung der „Kernfestung West / ehem. Westfront“

Von Anfang des 18. Jahrhunderts bis zum Jahr 1912 zählte Magdeburg zu den stärksten Festungen Preußens. Um eine notwendige Stadterweiterung und die Einbindung der Bahnanlagen in den Verteidigungsgürtel zu ermöglichen, wurden die Festungsanlagen an der Westseite der Stadt ab 1866 erweitert. Ein Blick auf alte Stadtpläne Magdeburgs offenbart die Dimensionen, die den Verteidigungs- und Schutzaufgaben dieser Zeit noch beigemessen wurden. So nahmen noch um 1900 flächenmäßig die Befestigungsanlagen eine fast doppelt so große Grundfläche ein, wie die bewohnte Stadtfläche.

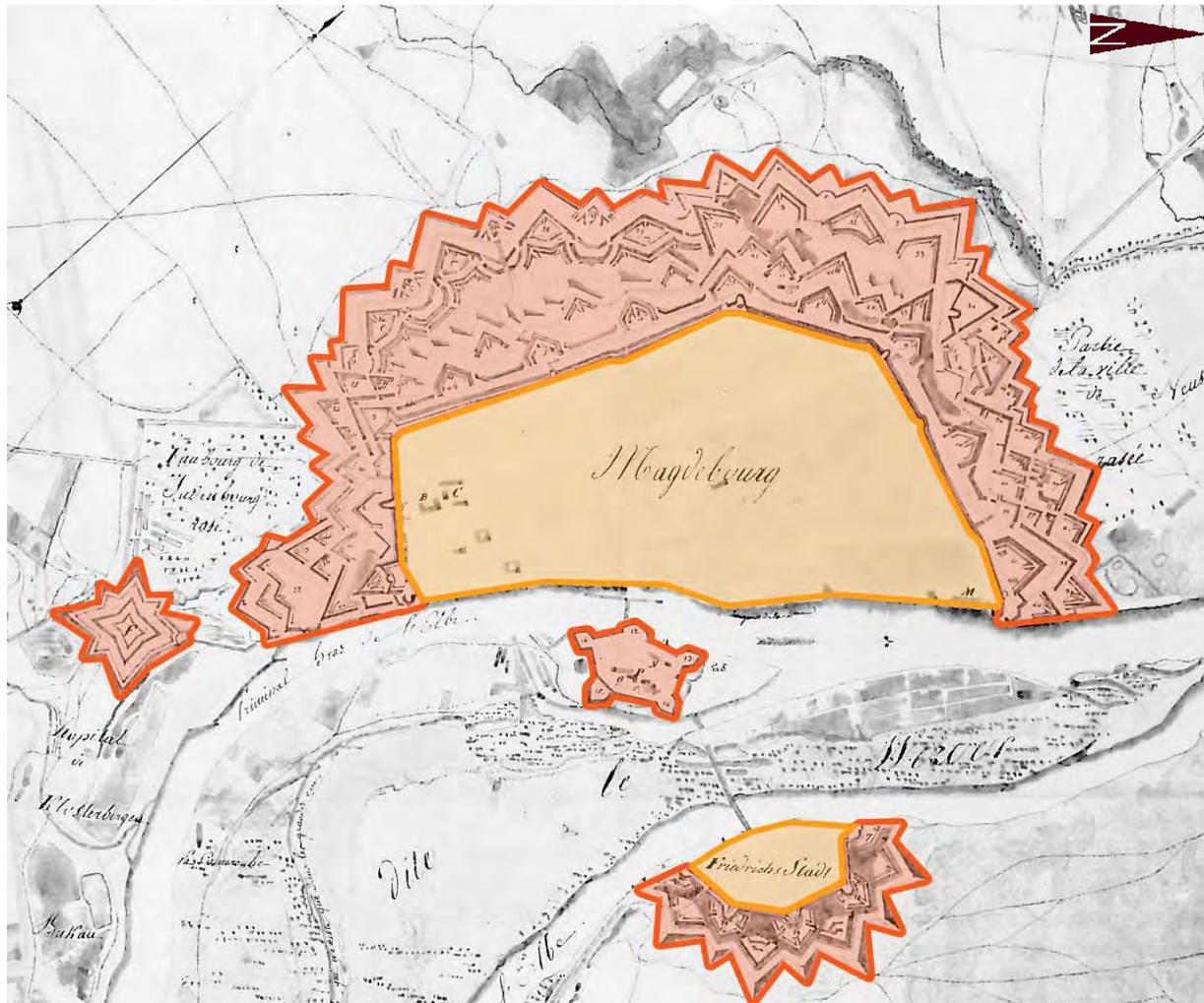


Abb. 1-1: Französischer Militärplan der Festung Magdeburg, um 1812; Quelle: Bernhard Mai, Christiane Mai: Festung Magdeburg, S. 89 (bearbeitet)

Namensgeber des Rahmenplanes ist die „Kernfestung West“ der Magdeburger Festungsanlage. Im Rahmen der Jahrhunderte wurde diese mehrfach verlegt, um- und ausgebaut. Heute wird das Bearbeitungsgebiet durch die Epoche des preußischen Umbaus und Modernisierung im 19. Jahrhundert geprägt. Der grundsätzliche Aufbau der Verteidigungsanlagen dieses Zeitraumes ist bis heute weitestgehend erhalten geblieben:

Auf der Ostseite der Wallanlagen befinden sich die Kavaliere IV bis VI, welche über die Maybachstraße erschlossen sind. Der Hauptgraben wird von einer freistehenden Eskarpenmauer im Osten, sowie der Kontereskarpenmauer mit ihren Böschungsanlagen im Westen begrenzt. Durch den Graben hindurch verläuft eine offene Entwässerungsrinne (Künette), welche heute als Vorfluter benachbarter Stadtquartiere genutzt wird. Der Hauptgraben konnte von dem Bauwerk der Doppelka-

ponniere aus verteidigt werden, dem sich das ursprünglich der Walllinie vorgelagerte Ravelin II anschloss. (Dieses Festungswerk sowie das anschließende Glacis wurde mit dem Bau des Magdeburger Rings erheblich reduziert.)

Das Ensemble aus o.g. Festungsbauten definiert den festungsgeschichtlich bedeutsamsten Teil der Magdeburger Westfront in ihrem heutigen Zustand, da die ursprünglichen Funktionen hier noch am klarsten ablesbar sind.

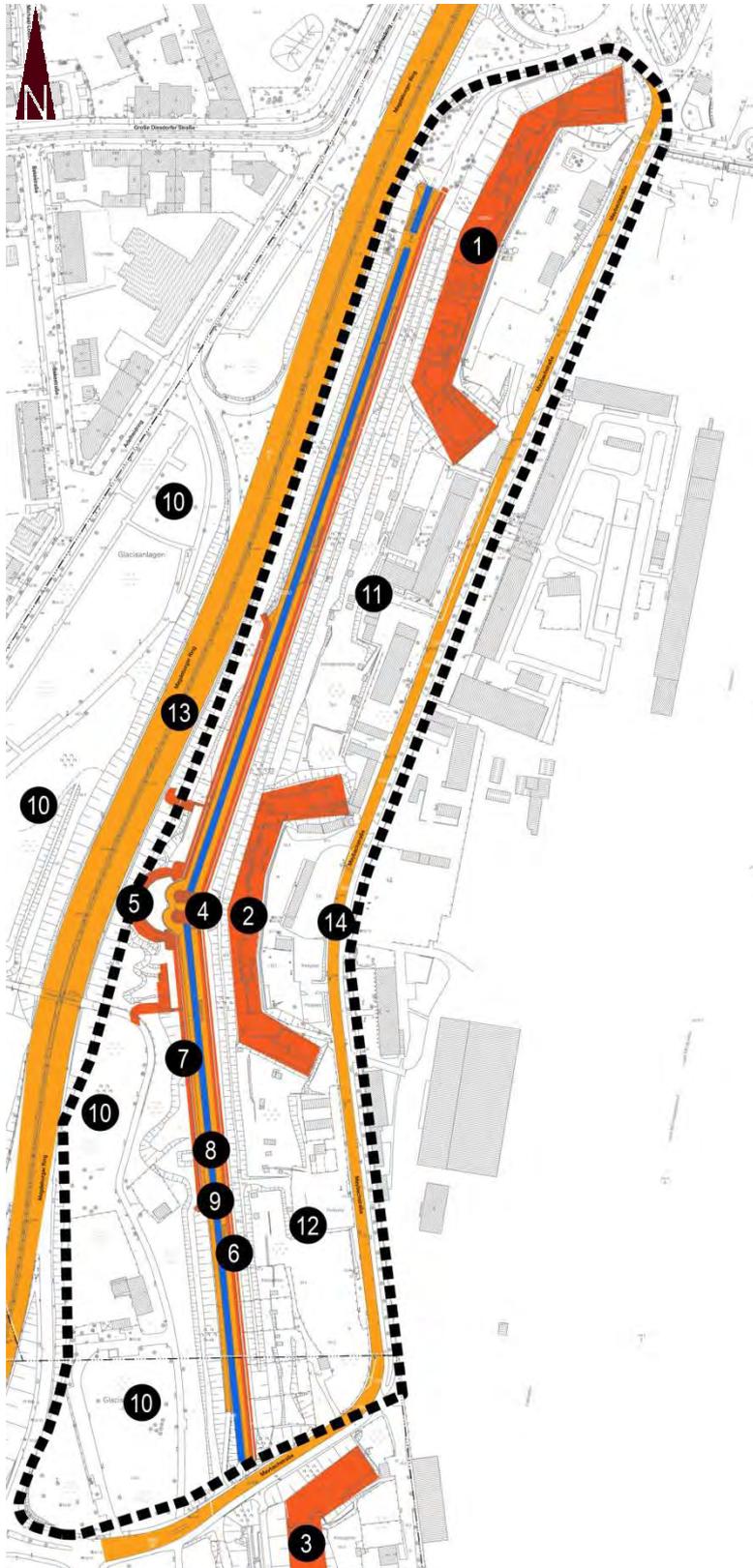


Abb. 1-2: Übersicht Bearbeitungsgebiet mit Begriffsbestimmungen

- (1) **Kavaliere VI**
- (2) **Kavaliere V**
- (3) **Kavaliere IV:**
Defensivkasernen mit überhöhten Stellungen auf dem Dach. Kavaliere IV bis VI sind offene Kavaliere zur feldseitigen Verteidigung.
- (4) **Doppelkaponniere:**
Zweigeschossiger, schußsicherer Hohlbau im Graben, der den Hauptgraben verteidigen sollte.
- (5) **Ravelin II:**
Eine vor der Hauptverteidigungslinie befindliche Bastion, die vollständig von Gräben umzogen war.
- (6) **Eskarpenmauer:**
Innere Grabenwand, mit Schießscharten versehene freistehende Mauer.
- (7) **Kontereskarpenmauer:**
Äußere Grabenwand.
- (8) **Hauptgraben:**
Künstliche Vertiefung, die bei der Verteidigung als Annäherungshindernis diente.
- (9) **Künette:**
Wasserabzugsgraben in der Mitte des Hauptgrabens.
- (10) **Glacis(-reste):**
Eine als freies Schussfeld angelegte, feindwärts flach geneigte Aufschüttung vor der Hauptverteidigungslinie.
- (11) **Kurtine V-VI**
- (12) **Kurtine IV-V:**
Der zwischen zwei Kavaliere liegende Walkkörper / Freifläche
- (13) **Magdeburger Ring B 71**
- (14) **Maybachstraße**

Weniger deutlich fortifikatorisch geprägt, aber dennoch als gleichberechtigte Teile des Denkmalensembles, präsentieren sich die Freiräume des Planungsgebietes.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes schließt sich das Glacis an, eine nach Osten ansteigend modellierte Fläche, welche ein freies Schussfeld gewährleisten sollte. Als Ersatz für den Promenadenweg, den man zu Beginn des 19. Jahrhunderts auf dem ehemaligen Glacis des früheren Festungsringes geschaffen hatte, und der durch die Verlegung der Walllinie weichen musste, war von Anfang an die Herrichtung des neuen Glacis für eine öffentliche Nutzung beabsichtigt. So kam bereits zum Zeitpunkt der Bauausführung der neuen Festungswerke an der Westfront zwischen der Stadt Magdeburg und dem preußischen Staat eine Vereinbarung zu Stande, welche eine zivile Mitbenutzung des Glacis gestattete.

Unter Leitung des städtischen Garteninspektors Niemeyer entstand dort ab Ende des Jahres 1870 eine Gartenanlage im landschaftlichen Stil. Obwohl sie unter der Bedingung ihrer Beseitigung im Verteidigungsfall entstanden waren, stellten die Glacis-Anlagen doch ein wesentliches Element des während der spätköniglichen Stadterweiterungen in großem Umfang entwickelten Systems öffentlicher Grünanlagen der Stadt Magdeburg dar.

Aus gartenhistorischer Sicht ist diese Gleichzeitigkeit bzw. die Parallelität von militärischer Funktion und ziviler Mitnutzung von größtem Interesse, unterscheidet sie die Magdeburger Glacis-Anlagen doch grundlegend von dem sonst verbreiteten Vorgehen einer gärtnerischen Erschließung aufgebener Verteidigungsanlagen.

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts wurde die Festungsstadt Magdeburg deklassiert und als minder wichtigere Festung eingestuft. Mit der formalen Aufhebung des Status der Stadt Magdeburg als Festungsstadt im Jahr 1912 wurde die militärische Nutzung der Festungsbauten des Planungsgebietes schließlich aufgegeben.

Um auf die Notsituation in der städtischen Versorgung zu reagieren, erfolgte nach dem 1. Weltkrieg in den Kavalieren und im Ravelin II die Einrichtung von Notwohnungen. Gegen Mitte des 20. Jahrhunderts wurden auf den Kurtineflächen östlich der Eskarpenmauer privaten Kleingärten angelegt. Der ursprüngliche Charakter des Festungsabschnittes erfuhr dabei eine starke Überformung.

Mit Beginn des Baus der Bundesstraße B71 (Magdeburger Ring – Stadtautobahn) in den 1970er Jahren wurden die Flächen sogar für umfangreiche Baumaßnahmen in Anspruch genommen und Teile der ehemaligen Westfront beseitigt.

Im Einzelnen verkörpern die militärischen Anlagen der Westfront weniger die Umsetzung eines ideellen Gesamtkonzeptes, sondern vielmehr die Wandlungen fortifikatorischer Intentionen während der Planungs- und Bauphase unter dem Eindruck der damaligen Entwicklungsdynamik der Waffentechnik.

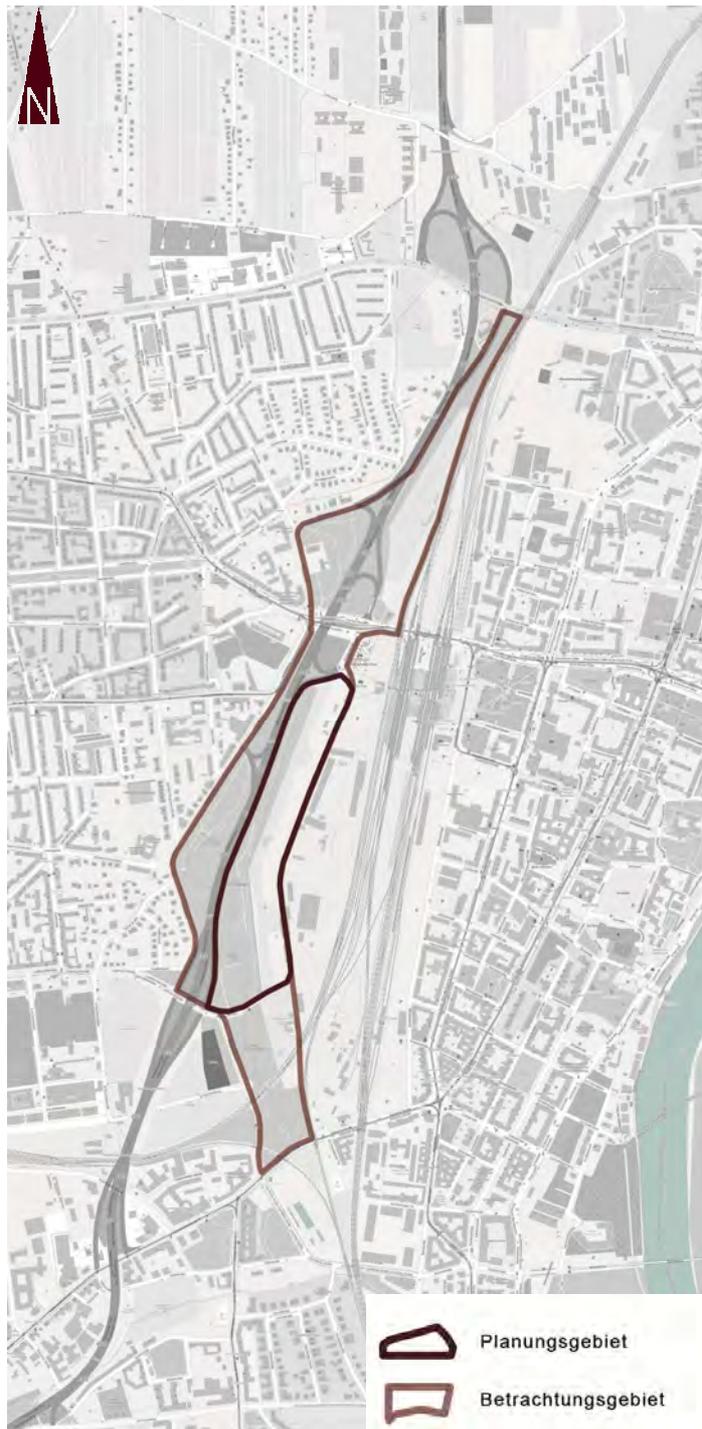
Aus diesem Grund wird der geschichtliche Zeugniswert und die bauhistorische Bedeutung erst aus der Summe der erhaltenen, vielgestaltigen Teile erschlossen und kann nicht in angemessener Weise durch Beschränkungen auf die Konservierung einzelner, vermeintlich beispielhafter Einzelobjekte gesichert werden. Diese Komplexität bleibt nicht nur auf die eigentlichen militärischen Bauten und Einrichtungen beschränkt, sondern schließt städtebauliche Strukturen und Freiraumgestaltungen ein. Auch das Glacis, die Ringstraße und die Wallstraße (Maybachstraße) sind von fortifikations-, stadt- und gartengeschichtlicher sowie städtebaulicher Bedeutung. Diese Vielschichtigkeit begründet ein besonderes öffentliches Interesse an der Erhaltung dieser Objekte und ihres Zeugniswertes.

2 Bestandsanalyse

2.1 Räumliche Abgrenzung – Geltungsbereich

Das Areal des Rahmenplangebietes befindet sich westlich der Altstadt der Landeshauptstadt Magdeburg in einer stadträumlichen Insellage zwischen Bahnanlagen des Hauptbahnhofes und der Bundesstraße 71 (Magdeburger Ring – Stadtautobahn). Westlich der Stadtautobahn schließt der Stadtteil Stadtfeld Ost an.

Der Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans ist in ein Planungsgebiet und ein erweitertes Betrachtungsgebiet unterteilt.



Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von etwa 13,5 Hektar (ha) und ist wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Bundesstraße B 71 (Magdeburger Ring – Stadtautobahn),
- im Süden durch die Maybachstraße,
- im Osten durch die Maybachstraße,
- im Norden durch den Busbahnhof (ZOB) und der Ausfahrt „Damaschkeplatz“ des Magdeburger Rings

Das erweiterte Betrachtungsgebiet umfasst eine Fläche von etwa 46,3 ha und ist folgendermaßen begrenzt:

- im Westen durch die Bundesstraße B 71 (Magdeburger Ring – Stadtautobahn), Editharing, Adelheidring und Sachsenring,
- im Süden durch die Herbert-Stauch-Straße,
- im Osten durch die Maybachstraße, ZOB und der Bahntrasse nördlich des Hauptbahnhofes,
- im Norden durch die Bundesstraße B 1.

Abb. 2.1-1: Planungs- und Betrachtungsgebiet des städtebaulichen Rahmenplans

2.2 Methodischer Ansatz der Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse zum städtebaulichen Rahmenplan „Festung Magdeburg – Abschnitt Kernfestung West / ehem. Westfront, Maybachstraße“ erfolgte, je nach Thematik, in unterschiedlichen Detailschärfen und Betrachtungsräumen. Neben der detaillierten Aufnahme des Bestandes im Planungsgebiet erfolgte auch eine Betrachtung des äußeren städtebaulichen Einwirkungsbereiches. Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden die gegenwärtige Ausgangslage und die wirkenden Rahmenbedingungen bewertet, vorhandene Potentiale und Defizite, aber auch wahrnehmbare oder perspektivisch mögliche Beeinträchtigungen und Gefährdungen sowie Wirkungsbeziehungen untersucht und beurteilt.

Dabei wurde sich dem Planungsgebiet von Außen nach Innen genähert:

- **Erfassung der „exogenen Eigenschaften“ (funktionale Untersuchung des Wirkungsbereiches)**
Eruierung möglicher Erreichbarkeiten und Vernetzungen, Zielgruppenanalyse, Frequenzpotenziale, Nutzungsansprüche und gegebenenfalls einwirkender Entwicklungsdruck aus dem unmittelbaren Umfeld des Untersuchungsbereiches.
- **Erfassung der „endogenen Eigenschaften“ (Analyse des Planungsgebietes)**
Bestandserfassung (Status Quo) der gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse, der technischen Infrastruktur, der baulichen Struktur und der Grünstruktur des Untersuchungsbereiches,
punktueller Erfassung von Umwelteinwirkungen (Lärm)
- **Ableitung eines Stärken-Schwächen-Profiles (Schlussfolgerungen), gegliedert in die Themenbereiche**
Stadträumliche Einbindung und Infrastruktur,
Nutzung und Ausstattung,
Wahrnehmung und Identität im Untersuchungsraum,

2.3 Grundlagen zur Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans

Für die Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans standen folgende Grundlagen und Planungen zur Verfügung:

- Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg.
- Denkmalpflegeplan der Landeshauptstadt Magdeburg, 2001.
- Übersichtsplan zum Konzept „Der Grüne Ring“. grün + raum, atelier für landschaftsarchitektur, Hannover, im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, 2003.
- „Denkmalpflegerische Rahmenplanung Glacisanlagen / Weg an der Künette“. Planungsbüro K. Trippler – Landschaftsarchitektur, Magdeburg, im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, 2007
- Denkmalpflegeplan Festungsanlagen der Stadt Magdeburg. Planungsbüro K. Trippler – Landschaftsarchitektur/Mitarbeit : keller / Landschaftsarchitektur, Magdeburg. Im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt / untere Denkmalschutzbehörde, Arbeitsstand 2012
- Publikation „Der Grüne Ring“, Herausgeber: Landeshauptstadt Magdeburg, Arbeitsstand 2014.
- Tagungsband 2005 „Erhalt und Nutzung historischer Großfestungen“, Herausgeber: Landeshauptstadt Magdeburg
- „Festung Magdeburg“. Bernhard Mai; Christiane Mai, Herausgeber Eckhart W. Peters, Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, 2005
- „Wirtschaftliche Potentiale der Kultur- und Kreativwirtschaft in Magdeburg“, Herausgeber: Landeshauptstadt Magdeburg; Dezernat für Wirtschaft, Tourismus und regionale Zusammenarbeit, 2012
- Radfahrflyer 2012 „Geschichte und Tradition erleben“
- Nutzungskonzept Sanierungsverein „Ravelin 2“ e.V.
- e.V., 2014
- Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg
- Demografiebericht der Landeshauptstadt Magdeburg, 2013

Hinsichtlich der formellen Bauleitplanung gelten folgende Planungsinstrumente:

- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, 2011, 10. Änderung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237-4.1 „Kavalier VI, Maybachstraße“, 2011

Der Flächennutzungsplan (FNP) bestimmt, welche Flächen im Gemeindegebiet baulich genutzt werden sollen, welche freizuhalten sind und in welcher räumlichen und funktionalen Zuordnung sie zueinander stehen sollen. Er setzt zudem einen verbindlichen Rahmen für die Stufe der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Planungsgebiet weist der FNP überwiegend Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingärtennutzung aus. Entlang der Maybachstraße sind teilweise gemischte Bauflächen ausgewiesen. Des Weiteren ist auf dem Areal östlich der Eskarpenmauer eine Altlastenverdachtsfläche vermerkt. Der Umfang dieser Bodenbelastung, die noch auf die militärische Nutzung der Flächen zurückzuführen ist, kann derzeit nicht genau beziffert werden und war nicht Gegenstand der Rahmenplanentwicklung.

Die im FNP westlich der Maybachstraße dargestellten Grünflächen werden planungsrechtlich als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ bewertet. Vom Bestand bzw. der FNP-Darstellung abweichende Nutzungen setzen für deren Zulässigkeiten eine verbindliche Bauleitplanung voraus.

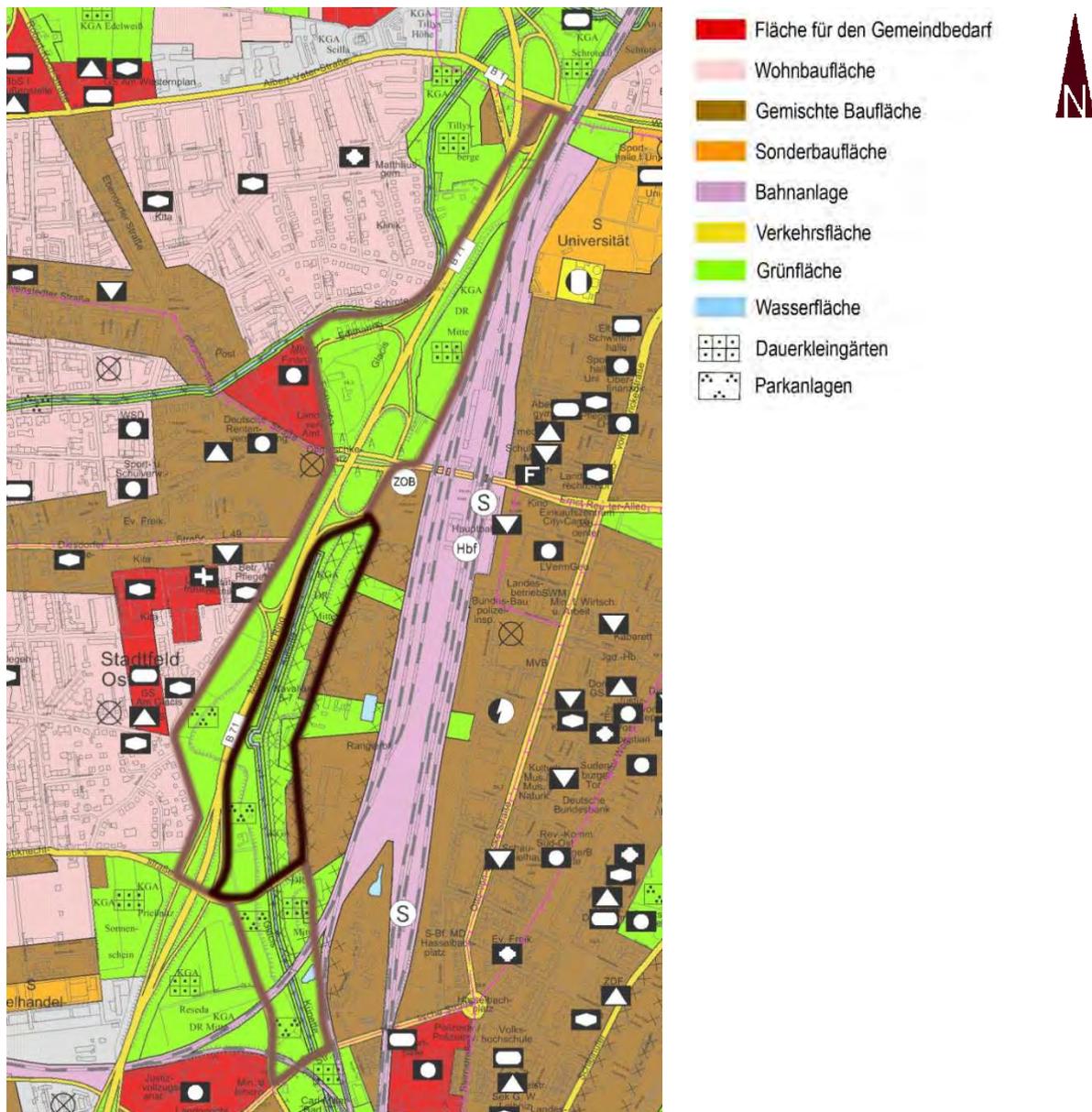


Abb. 2.3-1 Auszug des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Magdeburg

Im hoheitlichen Planungsgebiet der Deutschen Bahn AG, östlich des Planungsgebietes, wird die Art der Bodennutzung durch eine gemischte Baufläche mit Teilen einer Grünflächennutzung dargestellt. Auch für die Böden dieses Grundstücks ist eine Belastung mit umweltgefährdeten Stoffen beschrieben.

Auf dem Planungsgebiet des städtebaulichen Rahmenplans ist derzeit im Bereich des Kavalier VI der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 237-4.1 (Kavalier VI, Maybachstraße) vom 16.12.2011 rechtsverbindlich. Zusammengefasst sind damit auf dem Grundstück Kavalier VI u.a. folgende Nutzungen zulässig: nicht störende Handwerksbetriebe, Gastronomie, kulturelle, museale und Freizeiteinrichtungen, kleinflächige Ladengeschäfte, Büroeinheiten für Freiberufler, Praxiseinrichtungen sowie Dienstwohnungen. Für die begrünten Dachflächen (Wallanlagen, Kleingärten) sind lt. Nr. 6 der textlichen Festsetzungen des B-Planes teilweise öffentliche Wegerechte festgesetzt.

2.4 Funktionale Untersuchung des Wirkungsbereiches

Vor der detaillierten Auseinandersetzung mit den Eigenschaften des eigentlichen Planungsgebietes, sollen durch die Betrachtung der umliegenden Stadträume, die Einflussgrößen herausgearbeitet werden, die von Außen auf das Planungsgebiet einwirken. Diese sogenannten „exogenen Eigenschaften“ resultieren teilweise aus der Erreichbarkeit des Gebietes (verkehrstechnischen Infrastruktur), aber auch aus den Nutzungen der umliegenden Quartiere und Stadtteile.

Infrastrukturelle Anbindung und Erreichbarkeit des Untersuchungsgebietes

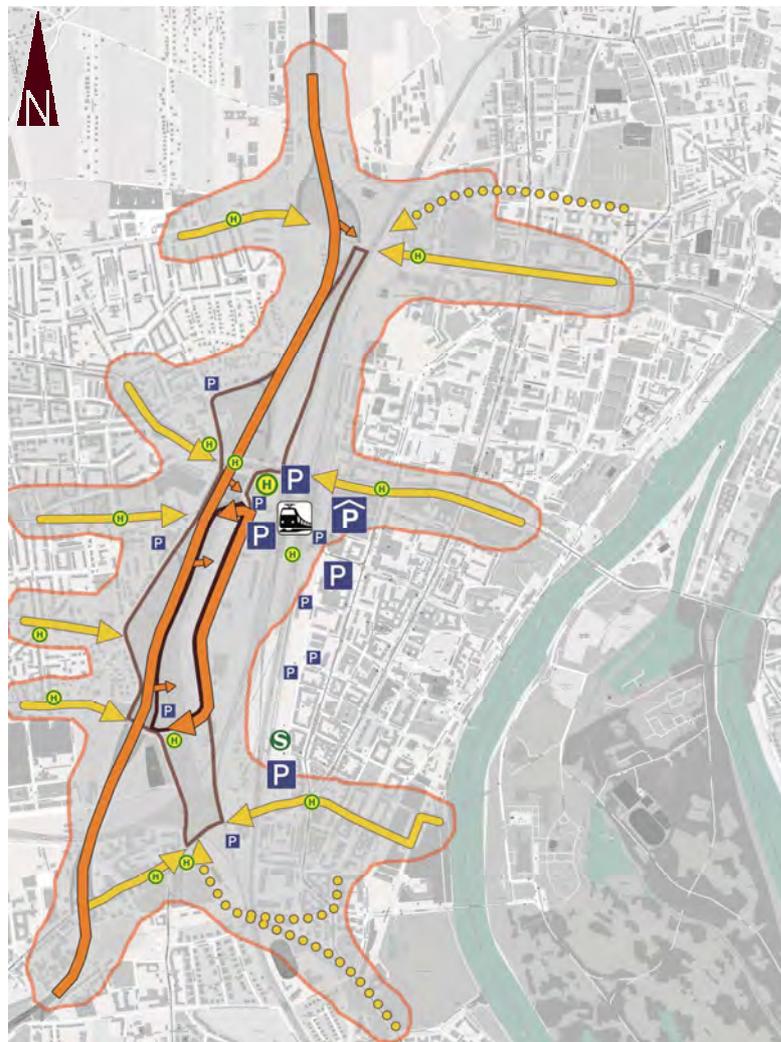


Abb. 2.4-1 Infrastrukturelle Anbindung und Erreichbarkeit des Areals

-  Planungsgebiet
-  Betrachtungsgebiet
-  Parkhaus
-  Parkplatz
-  Hauptbahnhof MD - DB
-  Straßenbahnbahnhof
-  Haltestelle Omnibus / ZOB
-  Hauptverkehrsachsen
-  Hauptverkehrsachsen (MD Ring)
-  Radweg Route 10 'Grüner Ring'

Das Planungsgebiet verfügt aufgrund seiner zentrale Lage in der Landeshauptstadt Magdeburg über eine hervorragende Verkehrsanbindung bezüglich des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus und Bahn) und an das Verkehrsnetz des motorisierten Individualverkehrs (MIV).

Bushaltestellen befinden sich am nördlichen Rand des Planungsgebietes (ZOB am Damaschkeplatz) sowie im Süden (Maybachstraße). Der Hauptbahnhof der Landeshauptstadt Magdeburg liegt ebenfalls nur wenige Fußminuten entfernt im Nordosten unmittelbar neben dem ZOB.

Die Annäherung an das Gebiet mit dem motorisierten Individualverkehr erfolgt vorrangig über die Stadtautobahn (B 71) mit Ausfahrten direkt im Süden und Norden des Planungsgebietes. Über die Maybachstraße wird das Gebiet schließlich erschlossen. Aus den umliegenden Quartieren gibt es weitere Zubringerstraßen (s. Abb. 2.4-1). Hier sei vor allem die Wilhelm-Külz-Straße in Stadtfeld Ost erwähnt, die mit dem Planungsgebiet über eine Fußgängerbrücke über die Stadtautobahn verbunden ist und eine direkte Blickachse zum Magdeburger Dom darstellt.

Das im städtischen Vergleich einzigartige Potenzial der vorhandenen Festungsbauten soll durch die Radwegrouten „Grüner Ring“ und die „Geschichtsroute 10“ für die Öffentlichkeit und den Tourismus als erlebbarer Bestandteil Magdeburger Geschichte erschlossen werden. Allerdings tangiert der „Grüne Ring“ die Kernfestung West lediglich, da die Wegeverbindung über den Künetteweg aus Sicherheitsgründen gesperrt wurde (s.a. Kap. 2.5). Weil u.a. gleichzeitig die dichte Vegetation auf den ehemaligen Glacisflächen die Erlebarkeit der Festungsbauten vom Radweg aus stark einschränkt, bleiben die touristischen und freizeitorientierten Frequentierungspotenziale derzeit noch weitestgehend ungenutzt.



Abb. 2.4-2 Radwegroute 10 / „Grüner Ring“

Potenziale und Frequenzströme im Einwirkungsbereich des Untersuchungsgebietes

Das Frequentierungspotenzial des Areals leitet sich jedoch nicht nur aus seiner touristischen Bedeutung ab, sondern auch aus den bereits etablierten Nutzungen der umliegenden Quartiere. Aus Sicht der Bearbeiter sind dabei Nutzungsräume / -orte junger Leute, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Bildungseinrichtungen und gastronomische Angebote im besonderen Maße geeignet, das Areal der Festungsanlage Kernfestung West wieder zu beleben.

Um diese Potenziale zu nutzen, wäre ein denkbarer Strategieansatz, für diese Zielgruppen Angebote im Planungsgebiet zu formulieren bzw. Frequenzströme durch das Gebiet zu ermöglichen.

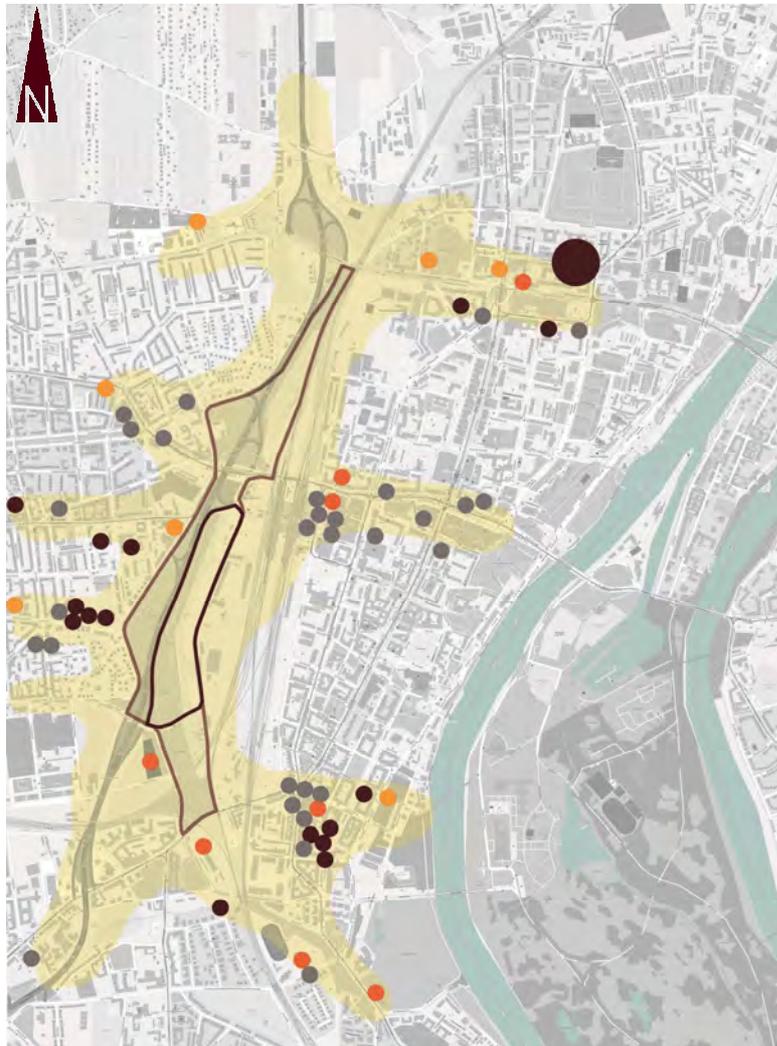


Abb. 2.4-3 Potenziale und Frequenzbringer im Einwirkungsbereich des Areals

- Kinder- und Jugendhäuser / Jugendräume
- Kultur und Freizeit
- Bildung
- Gastronomie

Nutzungsansprüche aus dem Umfeld des Betrachtungsgebietes

Es gibt aber auch Nutzungen und Funktionen im Umfeld des Planungs- und Betrachtungsgebietes, die bereits jetzt Nutzungsansprüche an das Areal stellen. Zum Beispiel werden von den Bewohnern des Stadtteils Stadtfeld Ost die Glacisflächen im Sommer relativ intensiv als Naherholungsflächen genutzt.

Aus den angrenzenden Hauptarbeitsschwerpunkten im Norden und Süden lassen sich zumindest Potenziale als Naherholungs- / Pausenräume ableiten. Gleiches gilt für die Kultur-, Tourismus-, Freizeit- und Einkaufsangebote der Altstadt.

Bedingt durch die Lage zwischen Arbeits-, Dienstleistungs-, und Handelsschwerpunkten einerseits, und angrenzenden Wohnquartieren andererseits wird das Areal derzeit jedoch hauptsächlich als Querungs- / Transitraum genutzt.

Hier gilt es, für die entsprechenden Zielgruppen Angebote zu formulieren, die sowohl zum Anhalten animieren, als auch eine Zielfunktion einnehmen können.

In der nachfolgenden Grafik sind diese Frequenzströme und Nutzungsansprüche schematisch zusammengefasst:

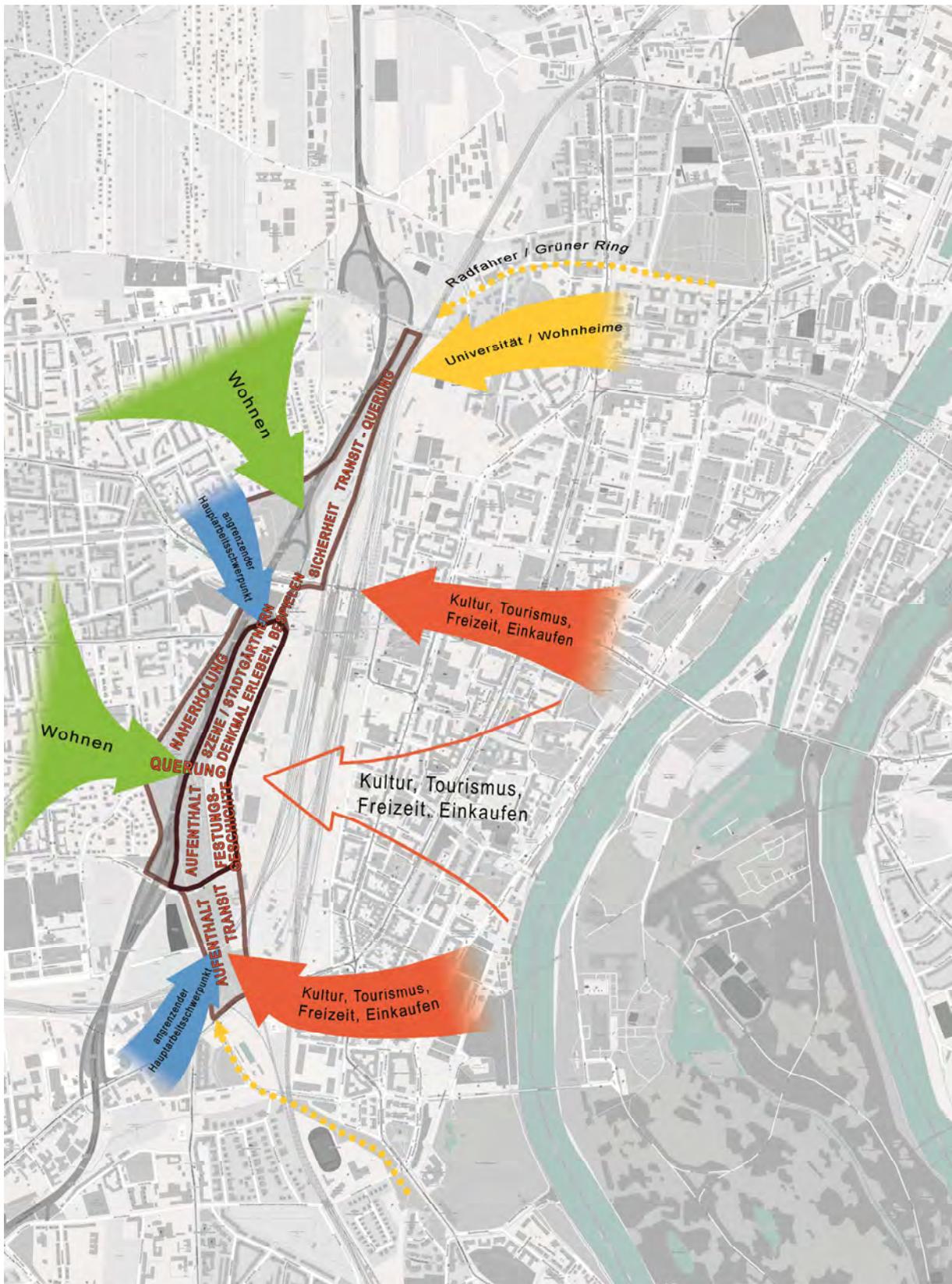


Abb. 2.4-4 Nutzungsansprüche aus dem Umfeld

2.5 Analyse des Planungsgebietes

2.5.1 Eigentumsverhältnisse im Planungsgebiet



Für das Planungsgebiet wurden die gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse untersucht. Die Gesamfläche von etwa 13,5 ha liegt im Eigentum von sechs Eigentümern.

Dabei handelt es sich um:

- die Landeshauptstadt Magdeburg,
- die Deutschen Bahn AG mit seinen Tochtergesellschaften,
- dem Bundeseisenbahnvermögen
- und drei Privateigentümern.

LEGENDE

-  Grenze Bearbeitungsgebiet
-  Geltungsbereich B-Plan 237-4.1
-  Grundstück LH Magdeburg
-  Grundstück Privateigentümer A
-  Grundstück Privateigentümer B
-  Grundstück Privateigentümer C
-  Grundstück Deutsche Bahn Netz AG
-  Grundstück Bundesrepublik Deutschland Bundeseisenbahnvermögen

In der nachfolgenden Tabelle werden alle Eigentumsverhältnisse, sortiert nach Eigentümern, im Planungsgebiet zusammengefasst dargestellt.

Abb.2.5-1 Eigentumsverhältnisse im Planungsgebiet

Eigentümer	Fläche	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Landeshauptstadt Magdeburg	ca. 6,2 ha	Landeshauptstadt Magdeburg	152	161, 163, 10023, 10038, 10039, 10040, 10050, 10058, 10059, 10060, 10068, 10089, 10091, 3504/26, 3505/26, 3506/26, 3508/26	
Privateigentümer A	ca. 2,0 ha	Landeshauptstadt Magdeburg	152	162, 10054, 10064	Vorhabenbezogener Bebauungs- plan Nr. 237- 4.1 (Kavalier VI Maybachstraße) für Flurstücke 162 und 10064, vom 19.12.2011 in Kraft
Privateigentümer B	ca. 0,3 ha	Landeshauptstadt Magdeburg	152	10063	
Privateigentümer C	ca. 0,3 ha	Landeshauptstadt Magdeburg	152	2/13, 10067	
Deutsche Bahn Netz AG; Deutsche Bahn Station & Service AG	ca. 4,2 ha	Landeshauptstadt Magdeburg	152	10056, 10090	Planungshoheit DB, alle Flurstücke ohne Widmung
Bundesrepublik Deutsch- land Bundeseisenbahn- vermögen	ca. 0,5 ha	Landeshauptstadt Magdeburg	152	10027, 10028, 10029, 10030	Planungshoheit DB, alle Flurstücke ohne Widmung

2.5.2 Verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebietes

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Untersuchungsgebietes wurde bereits im Kapitel 2.4 beschrieben.

Für den motorisierten Individualverkehr übernimmt die Maybachstraße die Erschließungsfunktion. Sie verläuft östlichen Grenze des Planungsgebietes in Nord-Süd-Richtung und ist u.a. über den Magdeburger Ring (B 71) mit seinen Ausfahrten Damaschkeplatz / ZOB (im Norden) sowie Liebknichtsstraße (im Süden) erreichbar.

Kleinere Stellplatzflächen befinden sich am ehemaligen Gärtnerhaus im Süden des Planungsgebietes (ca. 25 STP). Weitere öffentliche Parkplatzflächen existieren im Norden der Maybachstraße in der Nähe des ZOB. In zentraler Lage (Kavalier V) wurden für private Nutzungen kleinere, weitestgehend leerstehende Garagenanlagen errichtet. Östlich der Maybachstraße wurde auf dem Grundstück der DB Netz AG ein privater Parkplatz errichtet. Öffentliche Parkplatzmöglichkeiten gibt es hier nicht.

Weiterhin ist das Planungsgebiet über Rad- und Fußwege aus allen Richtungen erreichbar. Der bereits erwähnte „Grüne Ring“ als Rad- und Fußwegeverbindung durch die Glacisanlagen dient auch als Verbindung zu umliegenden Stadtteilen (insbesondere Stadtfeld-Ost).

Des Weiteren existiert an der Maybachstraße ein ausgebauter Radweg.

Zusammenfassend sind die wesentlichen Qualitätsmerkmale der verkehrlichen Anlagen in nachstehender Grafik dargestellt:

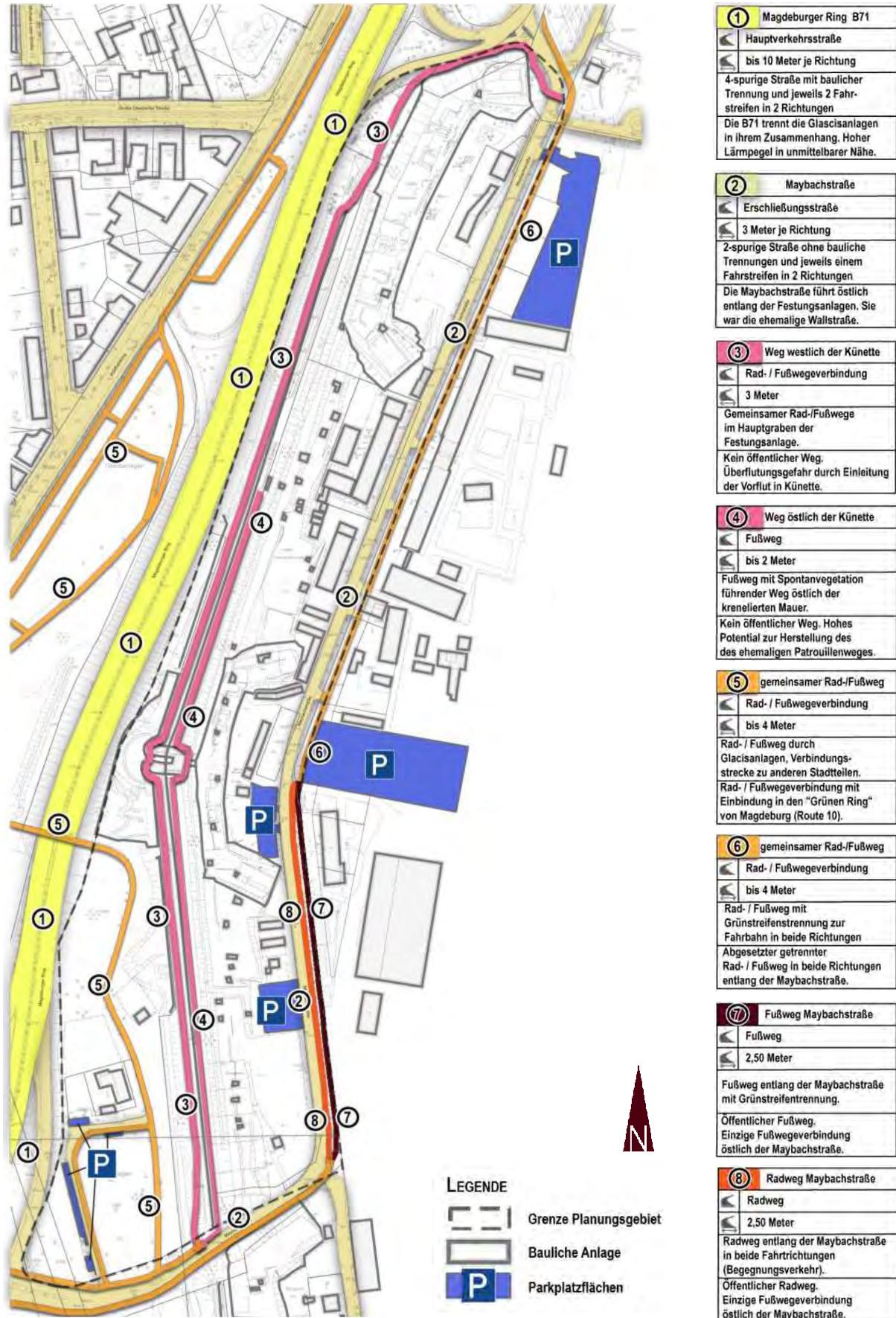


Abb. 2.5-2 Qualität der verkehrstechnischen Erschließung des Planungsgebietes

2.5.3 Weg an der Künette

Der sogenannte Künetteweg nimmt eine Sonderrolle ein und soll daher in Folgenden Abschnitt separat behandelt werden:

Der Weg an der Künette ist nicht gewidmet. Rein rechtlich gesehen ist er ein Privatweg für den grundsätzlich die Verkehrssicherungspflicht und damit verbundene eventuelle Haftungspflichten seitens der Stadt bestehen. Haftungsansprüche sind dann auszuschließen, wenn mit angemessenen Mitteln die Benutzbarkeit durch die Allgemeinheit verhindert und in ausreichendem Maße vor eventuellen, bei unerlaubter Benutzung auftretenden Gefahren, gewarnt wird.

Die Künette neben dem Weg dient u.a. bei Starkregenereignissen als Mischwasserentlastungsgraben und nimmt zugleich das Regenwasser der Tangente (Magdeburger Ring) auf. Wasserstände auf dem Weg bis zu einem Meter können bei Extremregenereignissen nicht ausgeschlossen werden. Hier handelt es sich also um eine Gefahr, mit der nicht unbedingt in einer Innenstadt gerechnet werden muss.

Eine uneingeschränkte öffentliche Zugänglichkeit des Weges ist deshalb derzeit nicht möglich. Momentan kann der Weg über den ZOB und die Maybachstraße betreten / befahren werden. An diesen beiden Stellen wurden in diesem Jahr 2 abschließbare Drehtore installiert, die die bisherigen Absperrungen mittels Bauzäune ersetzen.

Da er jedoch für die Erlebbarkeit der historischen Anlagen eine zentrale Rolle spielt, sollte unbedingt nach Lösungen für die Vorflutproblematik zur Vermeidung von Überschwemmungsereignissen gesucht werden.

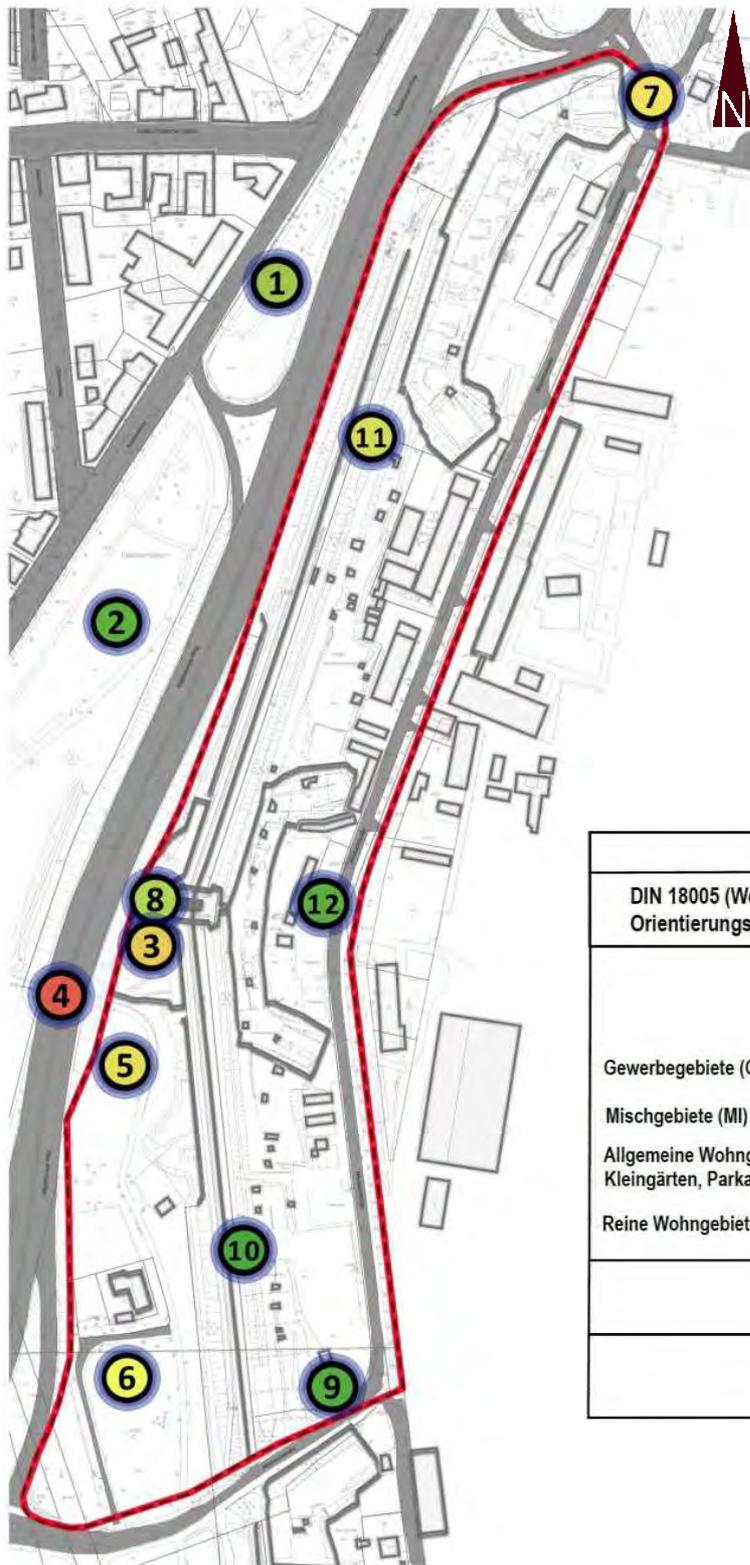
Solange die Vorflutproblematik in der Künette nicht gelöst ist, sollte es zumindest gelingen, mittels einer geeigneten Verschlussicherheit des Weges, diesen außerhalb der Extremwetterereignisse für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen und damit in das Konzept des städtebaulichen Rahmenplanes einzubeziehen.

Den Weg an der Künette ausschließlich nur der Öffentlichkeit im Zuge von z.B. Stadtführungen freizugeben, sollte nicht unbedingt weiter verfolgt werden, da damit der Weg in der übrigen Zeit ständig verschlossen wäre.

2.5.4 Lärmimmissionen

In engem Zusammenhang mit der Lage des Planungsgebietes zur verkehrstechnischen Infrastruktur muss die Immissionsbelastung durch Verkehrslärm gesehen werden.

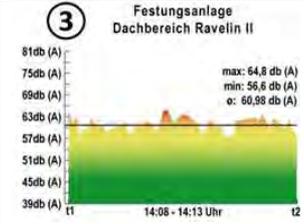
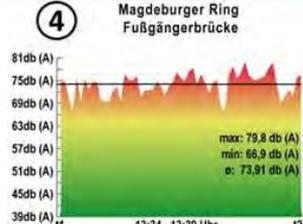
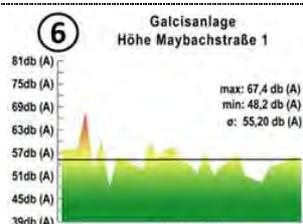
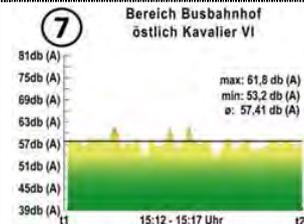
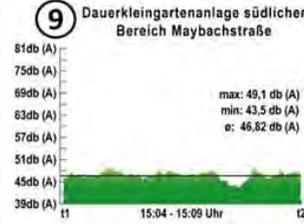
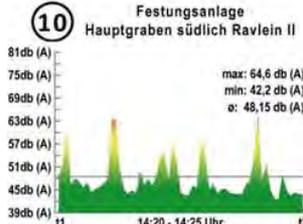
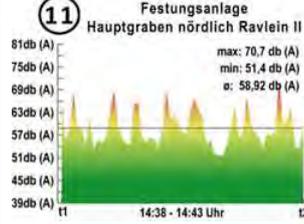
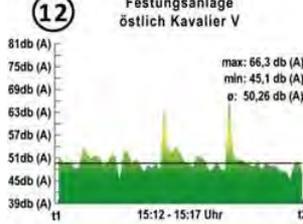
Die in den 1970er Jahren errichtete Bundesstraße 71 (Magdeburger Ring) durchschneidet die Glacisanlagen des Denkmalensembles. Sie ist heute einer der wichtigsten Verkehrsstrassen der Stadt und wird als sogenannte Westtangente bezeichnet. Täglich passieren etwa 70.000 Fahrzeuge den Magdeburger Ring an dieser Stelle. Durch ihre innenstadtnahe Lage wurden bereits Vorkehrungen getroffen, um Lärmemissionen vorzubeugen. So gilt auf der Westtangente eine Maximalgeschwindigkeit von 80 km/h. Im Bereich des Betrachtungs- und Planungsgebietes sind keine zusätzlichen Lärmemissionsschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) vorgenommen wurden.



Schalldruckpegelmessung	
DIN 18005 (Werte in db(A)) Orientierungswerte bei Tag	subjektives Empfinden
	75 db(A) — auf Dauer unerträglich
	70 db(A) — Stress für den Körper
Gewerbegebiete (GE)	65 db(A) — Lärmbelastung
Mischgebiete (MI)	60 db(A) — keine Belastung
Allgemeine Wohngebiete (WA) Kleingärten, Parkanlagen	55 db(A)
Reine Wohngebiete (WR)	50 db(A)
Tag der Messung: 07.08.2014	
Wetter: Nieselregen, 21°C	
Messgrundlage: Schallpegelmeter PCE-322 A Zeitintervall: 5 Minuten	

Abb. 2.5-3 Situationserfassung durch Verkehrslärm

Der subjektive Eindruck der teilweise sehr hohen Lärmimmissionsbelastung auf den Flächen des Planungs- und Betrachtungsgebietes wurde von den Bearbeitern mit mehreren punktuellen Schalldruckpegelmessungen überprüft. Die gemessenen Werte wurden mit Orientierungswerten zum subjektiven Empfinden dieser „Lautstärken“ verglichen (s. Abb. 2.5-3). Die auf S. 14 abgebildete Karte zeigt auch, an welchen Stellen eine Schalldruckpegelmessung durchgeführt wurde.

Standortmessung	Auswertung	Standortmessung	Auswertung
Glacisanlagen östlich des Adelheidrings	<p>1 Glacisanlage östlich Adelheidring</p> 	Glacisanlagen zwischen Adelheidring und Magdeburger Ring	<p>2 Glacisanlage zwischen Adelheidring und Magdeburger Ring</p> 
Festungsanlage Dachbereich Ravelin II	<p>3 Festungsanlage Dachbereich Ravelin II</p> 	Magdeburger Ring Fußgängerbrücke	<p>4 Magdeburger Ring Fußgängerbrücke</p> 
Glacisanlagen östlich Magdeburger Ring	<p>5 Glacisanlage Grünfläche östlich Magdeburger Ring</p> 	Glacisanlagen Höhe Maybachstraße 1	<p>6 Glacisanlage Höhe Maybachstraße 1</p> 
Bereich Busbahnhof östlich Kavalier VI	<p>7 Bereich Busbahnhof östlich Kavalier VI</p> 	Festungsanlage Hauptgraben am Ravelin II	<p>8 Festungsanlage Hauptgraben am Ravelin II</p> 
Kleingartenanlage Bereich Maybachstraße	<p>9 Dauerkleingartenanlage südlicher Bereich Maybachstraße</p> 	Festungsanlage südlich Ravelin II	<p>10 Festungsanlage Hauptgraben südlich Ravelin II</p> 
Festungsanlage Hauptgraben nördlich Ravelin II	<p>11 Festungsanlage Hauptgraben nördlich Ravelin II</p> 	Festungsanlage östlich Kavalier V	<p>12 Festungsanlage östlich Kavalier V</p> 

Diese Messungen stellen zwar keine normgerechte Erfassung von Lärm im Sinne der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) dar, registrieren nur eine Momentaufnahme während der (begrenzten) Messzeit und am jeweiligen Messort – dennoch können gewisse Grundaussagen abgeleitet werden und ermöglichen eine Orientierung bei der Bewertung der örtlichen Lärmsituation hinsichtlich der Eignung zukünftiger Nutzungsvorschläge.

Legt man einen Wert von 57 dB(A) zugrunde, ab dem Lärm bewusst als subjektive körperliche Belastung wahrgenommen wird, so sind hier vor allem die Fußgängerbrücke nach Stadtfeld Ost (Messpunkt 4), die Glacisanlagen östlich des Magdeburger Ringes (3, 5 und 6), der Hauptgraben im nördlichen Bereich (11) und das Areal am Busbahnhof / ZOB (7) zu nennen. Die Eskarpenmauer wirkt als Schallreflektionsfläche, was die touristisch interessanten Bereiche am Künetteweg zusätzlich belastet.

Die Flächen östlich des Hauptwalls – Flächen der Kleingärten (9) und Vorbereich des Kavalier V (12) – sind dagegen deutlich weniger belastet.

Auf den Glacisanlagen westlich der Bundesstraße 71 (Messpunkt 1 und 2), den Freiflächen um das Ravelin II (8) und im südlichen Bereich des Hauptgrabens (10) wurden zwar grundsätzlich noch tolerierbare Werte gemessen, dennoch gibt es hier auch Pegelspitzen, die die Aufenthaltsqualität mindern.

2.5.4 Hochbauliche Denkmale

Der gesamte Bereich des Rahmenplans stellt ein Flächendenkmal dar, dessen konstituierende Eigenschaften setzen sich aus den noch erhaltenen hochbaulichen Denkmälern und den Freiflächenanlagen der Glacis-, Hauptwall und Kurtinebereiche inklusive deren Topografie und Grünstruktur zusammen.

Vor allem in der Gesamtheit der geschichtlichen, städtebaulichen, technisch-wissenschaftlichen, kulturellen und gartenkünstlerischen Zeitzeugnisse wird die herausragende Stellung des Denkmalensembles deutlich. Daraus leitet sich auch das große öffentliche Interesse an deren möglichst vollständigen Erhaltung ab.

Im Planungsgebiet gibt es insgesamt sieben denkmalgeschützte hochbauliche Anlagen / Objekte im Sinne von §2 Abs.2

Nr.1 Denkmalschutzgesetz LSA (DenkmSchG LSA). Diese sind:

- Kavalier VI (Nr. 1 in Abb. 2.5-3)
- Kavalier V (2)
- Doppelkaponniere (3)
- Ravelin II (4)
- Eskarpenmauer (6)
- Kontereskarpenmauer (7)
- Wohnhaus auf dem Glacis („Gärtnerhaus“) (10)



Abb. 2.5-4 Denkmale im Planungsgebiet

- (1) Kavalier VI
- (2) Kavalier V
- (3) Doppelkaponniere
- (4) Ravelin II
- (5) Kavalier IV
- (6) Eskarpenmauer
- (7) Kontereskarpenmauer
- (8) Verwaltungsgebäude DB
- (9) Lokschuppen DB
- (10) Gärtnerhaus
- (11) Glacisanlagen
- (12) Kurtineflächen

In der folgenden Tabelle sind diese Baudenkmale im Planungsgebiet zusammenfassend noch einmal mit ihren wesentlichsten Merkmalen kurz beschrieben:

Objekt	Errichtungsjahr / Baustil / Bauform	Denkmalmerkmale
<p>1) Kavalier VI</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1872 bis 1874 ▪ preußisch – militärisch ▪ zweischiffig in den Wall eingelassene Ziegelpfeilerkonstruktion aus gelben und roten Ziegelsteinen ▪ Mauerwerkspfeiler im Erdgeschoss, Segmentbögen in Querrichtung, im Obergeschoss durch Rundbögen miteinander verbunden ▪ gewölbte Geschosswischendecken ▪ Obergeschoss mit Segmentbogenfenstern ▪ im Erdgeschoss wurden Fenster durch Garagentore ersetzt ▪ zentral: Poterneingang mit Übergang zum Hauptgraben ▪ erdüberdeckt und begrünt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandteil des inneren Festungsringes ▪ veränderter Bauzustand in Torbereichen ▪ gute Ablesbarkeit der militärischen Funktionen
<p>2) Kavalier V</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1872 bis 1874 ▪ preußisch – militärisch ▪ ziegelgemauerte, zweischiffige Pfeilerkonstruktion aus gelben und roten Ziegelsteinen und rückwärtig tonnengewölbtem Erschließungsgang ▪ zurückgesetzte Fenster- und Türöffnungen für ursprünglichen Einbau eines Splitterschutzes ▪ zentral: Poterneingang mit Übergang zu Doppelkaponniere und Ravelin II ▪ erdüberdeckt und begrünt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandteil des inneren Festungsringes ▪ fast unveränderter Bauzustand ▪ gute Ablesbarkeit der militärischen Funktionen ▪ Wegeverbindung zu Doppelkaponniere

Objekt	Errichtungsjahr / Baustil / Bauform	Denkmalmerkmale
<p>3) Doppelkaponniere</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1872 bis 1874 ▪ preußisch – militärisch ▪ freistehendes, ziegelgemauertes, auf einem Bruchsteinsockel liegendes Bauwerk im Hauptgraben ▪ mit Poterne zum Kavalier V ▪ zwei im Erdgeschoss verbundene Bauwerksflügel ▪ U-Form ▪ rote Ziegelsteinkonstruktion ▪ erdüberdeckt und begrünt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandteil des inneren Festungsringes ▪ fast unveränderter Bauzustand ▪ gute Ablesbarkeit der militärischen Funktionen ▪ Möglichkeit einer Brückenverbindung zum Ravelin II (Zugbrücke)
<p>4) Ravelin II</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1872 bis 1874 ▪ preußisch – militärisch ▪ halbrunder Kehlkasemattenbau mit ziegelgemauerten Hohltraversen ▪ gelbe und rote Ziegelsteinkonstruktion ▪ 2 nördlich + südlich angeordnete Arrestzellenanlagen mit Kriegstoren ▪ Saillantbereich des Ravelin II wurde im Zuge des Baus der Bundesstraße B 71 (Magdeburger Ring) teilweise zerstört ▪ erdüberdeckt und begrünt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandteil des inneren Festungsringes ▪ veränderter Bauzustand in Torbereichen ▪ gute Ablesbarkeit der militärischen Funktionen
<p>6) Eskarpenmauer</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1872 bis 1874 ▪ aus Bruchstein errichtete krenelierte Mauer mit dahinter liegendem Patrouillienweg ▪ im Bereich der Doppelkaponniere mit 2 Ausfallpforten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandteil des inneren Festungsringes ▪ fast unveränderter Bauzustand ▪ teilweise Zerstörung durch Bombentreffer im 2. Weltkrieg ▪ gute Ablesbarkeit der militärischen Funktionen

Objekt	Errichtungsjahr / Baustil / Bauform	Denkmalmerkmale
<p data-bbox="183 255 454 286">7) Kontereskarpenmauer</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="582 517 758 548">▪ 1872 bis 1874 <li data-bbox="582 555 965 622">▪ aus Bruch- und Ziegelstein errichtete Mauer 	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1002 479 1422 510">▪ Bestandteil des inneren Festungsringes <li data-bbox="1002 517 1332 548">▪ fast unveränderter Bauzustand <li data-bbox="1002 555 1369 622">▪ gute Ablesbarkeit der militärischen Funktionen
<p data-bbox="183 898 510 965">10) Wohnhaus auf dem Glacis („Gärtnerhaus“)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="582 1122 702 1153">▪ um 1912 <li data-bbox="582 1160 957 1227">▪ lang gestreckter rechteckiger Wohnbau <li data-bbox="582 1234 957 1301">▪ Ziegelsteinkonstruktion mit Außenputz und Satteldach 	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1002 1144 1412 1256">▪ nach Auflassung der Festungsfunktion in der parkähnlich gestalteten Anlage der ehemaligen Glacisfläche errichtet <li data-bbox="1002 1263 1292 1294">▪ unveränderter Bauzustand

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich folgende weitere Baudenkmale:

Objekt	Errichtungsjahr / Baustil / Bauform	Denkmalmerkmale
<p>5) Kavalier IV</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ um 1872 bis 1874 ▪ preußisch – militärisch ▪ ungleichmäßig polygonale Bauweise ▪ Ladekasematten aus Ziegelmauerwerk mit einem Bruchsteinsockel und symmetrischer Fassadengestaltung ▪ gelbe und rote Ziegelsteinkonstruktion ▪ erdüberdeckt und begrünt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandteil des inneren Festungsringes ▪ Veränderung durch Teilabbruch im Rahmen von Gleisbauarbeiten ▪ lediglich die Geschossladekasematte und Lagerkasematte sowie die Treppeanlage sind noch erhalten ▪ gute Ablesbarkeit der militärischen Funktionen
<p>8) Verwaltungsgebäude der Deutschen Bahn AG</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1960er Jahre errichtet ▪ Architekturform der 1950er Jahre ▪ lang gestreckter, vielachsiger Bau ▪ Mittelrisalit mit großer Tordurchfahrt ▪ Rasterfassade mit stehenden Fenstern und lisenenartigen Vorlagen ▪ Stahlbetonskelettkonstruktion mit hochkant angeordneten, terrakotta-farbenen Verblendersteinen ▪ Beton, Stahl, Glas, Verblendersteine 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ straßenbildprägende Architekturdominante
<p>9) Lokschuppen der Deutschen Bahn AG</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ um 1873 ▪ zeittypische Industriearchitektur ▪ neunständiger, langgestreckter Ziegelbau ▪ Segmentbogenfenster ▪ Blendgiebel und großen, monumental überfangenen Segmentbogen ▪ Giebelseiten mit jeweils drei nebeneinander angeordneten, segmentbogigen Durchfahrt-Toren ▪ Segmentbogendach mit laternenartig aufgesetztem Oberlicht, gestützt durch filigrane, sichelförmige Eisen-Fachwerkbinder ▪ gelber Ziegelstein, Stahl, Glas 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ als Lokschuppen von den privaten Magdeburger / Leipziger- und Berlin / Potsdamer-Magdeburger Eisenbahngesellschaften erbaut ▪ Relikt des gründerzeitlichen Bahnhofsbaus des ehemaligen Central-Bahnhofes in Magdeburg

Die nachfolgende Grafik gibt die derzeitige Nutzung und den baulichen Zustand der hochbaulichen Denkmale im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung wider:

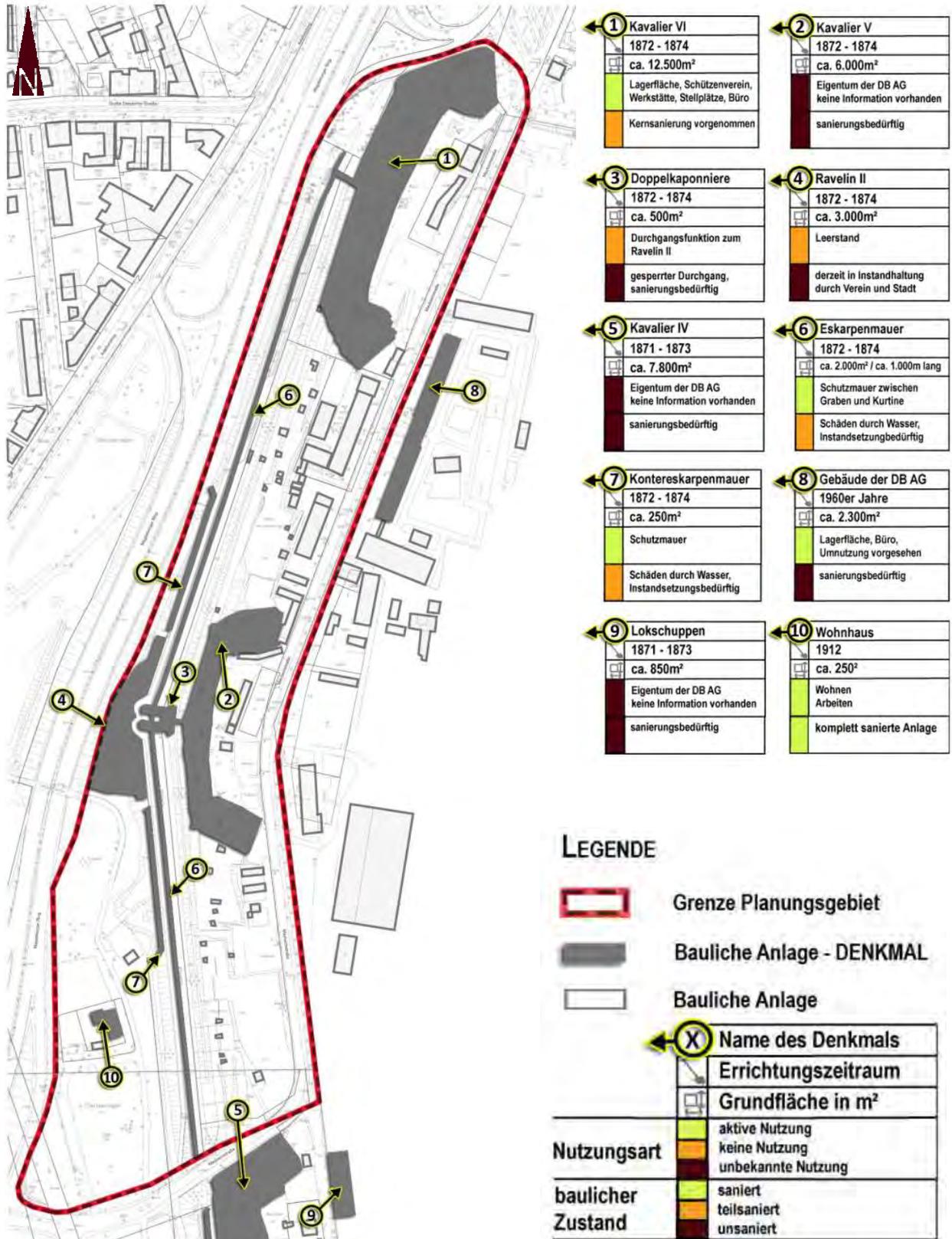


Abb. 2.5-5 Zustand und derzeitige Nutzung der hochbaulichen Denkmale

2.5.5 Grünstruktur im Planungsgebiet

Der Denkmalrahmenplan „Denkmalpflegerische Rahmenplanung Glacisanlagen / Weg an der Künette“ vom Planungsbüro K. Trippler hat umfangreiche Aussagen zu den Freianlagen an der Westfront der Festung Magdeburg formuliert. Diese sollen hier nicht wiederholt, sondern nur zusammengefasst dargestellt werden.

Als flächenhafte Kulturdenkmale sind vor allem die Glacisanlagen jenseits der Verteidigungsmauern und hochbaulichen Festungsanlagen sowie die Kurtineflächen (stadtseitigen Freiflächen zwischen den Kavalieren) zu nennen:

Objekt	Merkmale
<p data-bbox="183 577 595 683">11) Glacisanlagen (beidseits des Magdeburger Ringes)</p> 	<ul style="list-style-type: none">▪ Baudenkmal Parkanlage▪ herausgehobene Bedeutung für Geschichte des Militärbauwesens in der Hochgründerzeit▪ im Zuge des Umbaus der Westfront in den Jahren 1869 bis 1875 nach Plänen von Paul Niemeyer (1. Gartendirektor) entstanden▪ bereits zur Entstehungszeit zwei Funktionen:<ul style="list-style-type: none">- strategische Freifläche (freie Schussfläche)- erholungsrelevante Grünverbindung zwischen dem Klosterberggarten, der in den 1830er Jahren als Volkspark gestaltet wurde, und dem Nordfriedhof (heute Nordpark)▪ tlw. Umgestaltung durch Gottlieb Schoch (Nachfolger von Paul Niemeyer als Gartendirektor)▪ tlw. Zerstörung der Glacisflächen durch Neubau des Magdeburger Rings (Bundestraße B 71) in den 1970er Jahren▪ militärische Funktion kaum noch ablesbar▪ heute genutzt als Naherholungs-Grünfläche mit Baumbestand; Grüngürtel auf dem Gelände des ehemaligen Festungsglaci▪ überwiegend offene und einsehbare Wiesenflächen, mit z.T. Baumgruppen oder einzelnen Solitärgehölze (i.d.R. Großbäume)▪ die Wiesenräume begrenzt das Straßenbegleitgrün zum Magdeburger Ring▪ vereinzelte Gehölzflächen (Solitärgehölze und Baumgruppen) bis hin zu dichten Baumbeständen mit überwiegend undurchdringlichem Unterwuchs (Strauch- und Krautschicht inkl. Bodendecken und Rankpflanzen)▪ der Gehölzbestand ist fast ausschließlich durch Laubgehölze charakterisiert▪ die Altersstruktur und Vitalität der Grünstruktur kann überwiegend als homogen angesehen werden▪ im Bereich des Gärtnerhauses sind Staudenpflanzungen, kleinflächige Rabatten bzw. Beete als auch heckenähnliche Anpflanzungen aus Eibe und Buchsbaum befindlich

Objekt	Merkmale
<p>12) Kurtineflächen IV – V Kurtineflächen V – VI</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ erbaut in den Jahren 1872 bis 1874 ▪ Bestandteil des inneren Festungsringes ▪ herausgehobene Bedeutung für Geschichte des Militärbauwesens in der Hochgründerzeit ▪ Wallanlagen, Hauptwall hinter Eskarpenmauer ▪ Patrouillenweg (Gedeckter Weg) und Wallwege nicht mehr nutzbar ▪ Baumbestand mit Denkmaleigenschaften ▪ bedeutsames Zeugnis des im Jahr 1912 aufgehobenen Festungsstatus der Stadt Magdeburg ▪ Gehölzflächen (Solitärgehölze und Baumgruppen) bis hin zu dichten Baumbeständen mit überwiegend undurchdringlichem Unterwuchs (Strauch- und Krautschicht inkl. Bodendecken und Rankpflanzen) auf dem Hauptwall ▪ starke Nutzungsüberlagerung durch Kleingärten und Nebengebäude (ohne Bezug zur ursprünglichen Funktion) ▪ militärische Funktion kaum noch ablesbar ▪ Kleingartenflächen tlw. genutzt, tlw. brachliegend / devastiert mit Beständen aus Gehölzflächen (Laub-, Nadel- und Obstgehölze) als auch mit Rabatten, Schmuck und Nutzbeeten, Rasenflächen sowie Ruderaffächen
<p>Weg an der Künette und direktes Umfeld der Festungsbauten</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ erbaut in den Jahren 1872 bis 1874 ▪ Bestandteil des inneren Festungsringes ▪ herausgehobene Bedeutung für Geschichte des Militärbauwesens in der Hochgründerzeit ▪ langgestreckte schmale Fläche von ca. 3,1 ha und 1,5 km Länge ▪ ursprünglich keine Wegeführung im Hauptgraben; heute Ziel: Integration „Grüner Ring“ / Route 10 ▪ verwilderte ab 1970 auf Grund der Isolierung im Straßennetz der Stadt und verschwand fast vollständig aus der öffentlichen Wahrnehmung ▪ zwischen vorhandenem Radweg und Weg an der Künette befindet sich ein dichter Gehölzstreifen auf der Glaciskrete, der nur wenig Durchsicht zum dahinterliegenden Raum ermöglicht ▪ durch häufige Überflutungsereignisse hat sich am Künettegraben eine abwechslungsreiche Flora aus feuchtigkeitsliebenden Pflanzen angesiedelt ▪ Böschungsbereiche besonders im nördlichen Abschnitt sind durch den Magdeburger Ring sehr steil und dicht bewachsen

Eine schematische Darstellung der Verteilung der verschiedenen Vegetationsflächen liefert die folgende Abbildung:



Abb.2.5-6 Grünstrukturen im Planungsgebiet

2.5.6 Weitere bauliche Anlagen im Planungsgebiet

Nach Aufgabe des Festungsstatus und der militärischen Funktion entstanden im Planungsgebiet bauliche Nebenanlagen östlich der Eskarpenmauer. Diese wurden teilweise auf den Kurtineflächen errichtet, teilweise an den Kavalieren angebaut oder auf deren Dachflächen gesetzt. Hierbei handelt es sich um

- leerstehende und baufällige Nebengebäude,
- Garagen,
- und Kleingartengebäude.

Objekt	Bemerkungen
<p>leerstehende und baufällige Nebengebäude</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mehrere einzelne ungenutzte und baufällige Nebengebäude auf dem Planungsgebiet ▪ teilweise keine Sanierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen mehr möglich
<p>Garagen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ insgesamt fünf Garagenkomplexe ▪ teilweise ungenutzt
<p>Kleingartengebäude</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleingärten nach BKleingG ▪ insgesamt 35 Pachtverhältnisse auf dem Flächenbereich der DB AG ▪ Fläche wurde von der DB Netz AG an die Bahnlandwirtschaft (Blw) verpachtet ▪ Generalpachtvertrag seit 2008 ▪ Unterverpachtung an die einzelnen Kleingartennutzer erfolgt durch die Blw ▪ für die Kündigung der Gärten gelten die gesetzlichen Fristen und Voraussetzungen des BKleingG. ▪ im Falle einer Kündigung haben die Kleingartenpächter Anspruch auf Entschädigung für Anpflanzungen und Aufbauten ▪ weitere zwei Pachtverhältnisse im Flächenbereich des Privatgrundstückes Kavalier VI ▪ Ablesbarkeit der militärischen Funktion der Festung (Kurtineflächen) gestört

Diese baulichen Anlagen befinden sich überwiegend in einem schlechten bis baufälligen Zustand. Sie haben den ursprünglichen Charakter des Denkmalensembles bereits so stark überformt, dass die militärische Funktion der Anlagen nicht mehr erkennbar ist.

Leerstehende Gebäude solle perspektivisch keiner Nutzung mehr zugeführt werden.

Zwar können die privaten Grünflächen, aufgrund ihrer bisherigen Nutzungsdauer über fast 70 Jahre, auch als eine Zeitschicht der Denkmalanlage angesehen werden, die Abwägungsdiskussion innerhalb der Kolloquienreihe ergab jedoch, dass die Erlebarmachung der fortifikatorischen Anlage in ihrer ursprünglichen Form einen höheren Stellenwert besitzt.

2.6 Schlussfolgerungen

Nachfolgend sind die zentralen Stärken und wesentlichsten Schwächen festgehalten. Zur besseren Übersicht ist das Stärken-Schwächen-Profil in die drei Kategorien „Städtebauliche Einbindung und Infrastruktur“, „Identität und Wahrnehmung“ und „Nutzung und Ausstattung“ gegliedert.

Anschließend wurden die wesentlichsten Potenziale und Konfliktsituationen kartografisch zusammengefasst.

Stärken- / Schwächen-Profil im Bereich der „Städtebaulichen Einbindung und Infrastruktur“

zentrale Stärken	zentrale Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - zentrale Lage des Areals - hervorragende Anbindung des Gebiets an den ÖPNV, Bahnverkehr und Verkehrsnetz des MIV - hohe Frequentierung (Fußgänger / Radfahrer) durch Lage zwischen Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Handelsschwerpunkten einerseits und angrenzenden / umliegenden Wohnquartieren andererseits - touristische bzw. freizeitorientierte Radfahrerfrequenz aufgrund Einbindung in „Grüner Ring“ / Route 10 - aus einem „Transitraum“ kann ein „Zielraum“ werden 	<ul style="list-style-type: none"> - Insellage zwischen stadtraumbildenden / bestimmenden Barrieren (Stadtautobahn / Gleisanlagen DB) - Zerschneidung der ehemaligen Glacisanlagen durch den Magdeburger Ring (B71) – Störung des ursprünglichen Raumgefüges / der Glacisdimensionen - Sichtachsenbarriere zwischen Wohnquartieren im Bereich Wilhelm-Külz-Straße und Domensemble - „Topographische“ Barrieren (Festungstopographie) erfordern ggf. besondere Erschließungslösungen

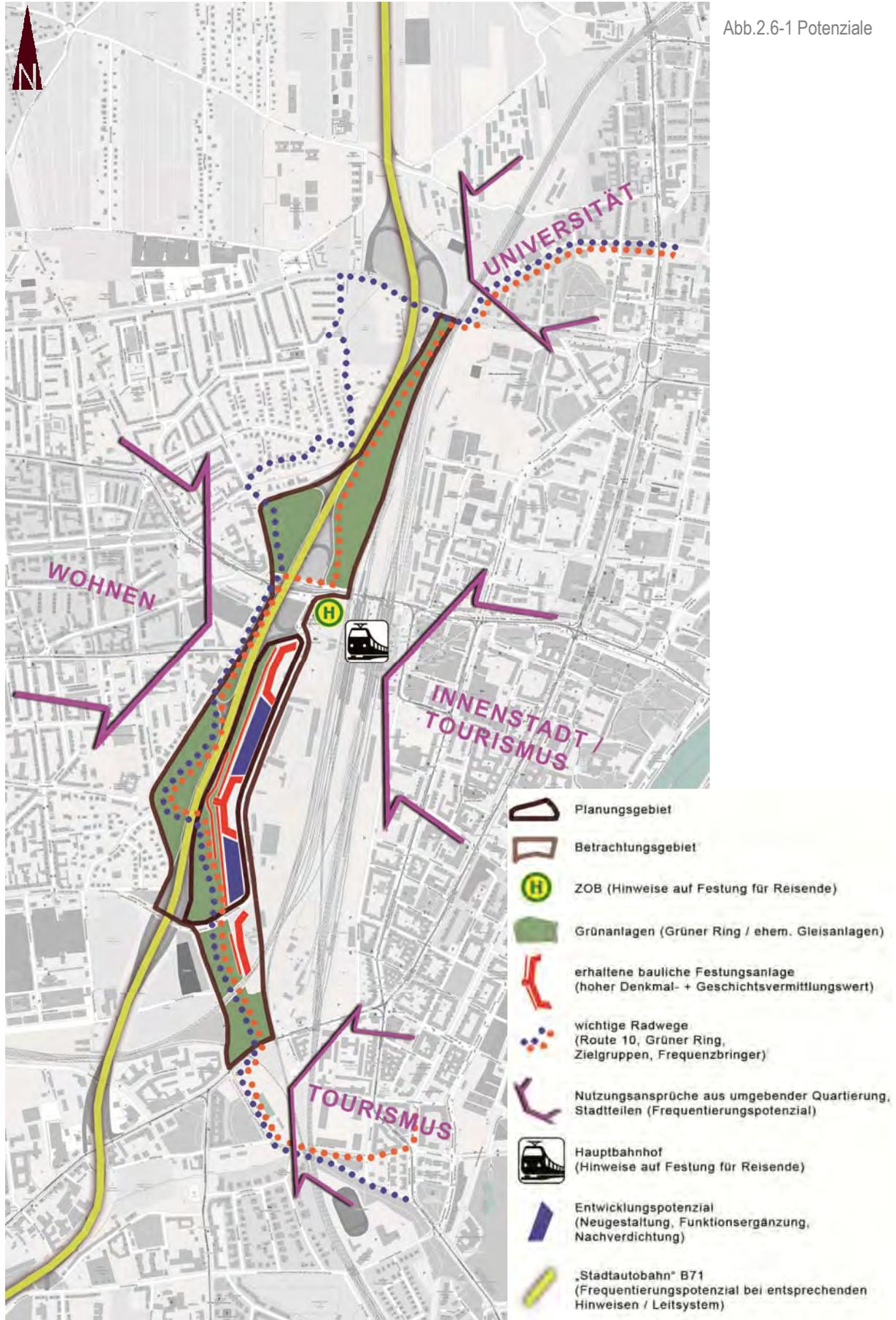
Stärken- / Schwächen-Profil im Bereich der „Identität und Wahrnehmung“

zentrale Stärken	zentrale Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - vorhandene Akzeptanz der Freiflächennutzung auf den Glacis-Anlagen östlich vom Adelheidring - wachsende Akzeptanz der Radwegroute „Grüner Ring“ - bestehende aktive Zuwendung themen-spezifischer Akteursgruppen (Festung) mit dem Ziel der Denkmalerhaltung - bereits begonnener Prozess öffentlichkeitswirksamer Veranstaltungen im Areal (z.B. Weihnachtsmarkt 2014) - ein dem besonderen Charakter des Gebietes gerecht werdendes identitätsstiftendes Nutzerpotenzial aus dem Bereich der Kreativwirtschaft verfügt über ein notwendiges quantitatives Maß (kritische Masse) 	<ul style="list-style-type: none"> - Image als emissionsbelasteter Ort mit „gefühlter“ abstandssichernder Funktion zu schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) - derzeit eher Qualität eines vergessenen Raums (Bekanntheitsgrad <u>noch</u> gering) - fehlende Identifikation / Etablierung als grüner Qualitätsraum mit Funktion als Aufenthaltsgebiet - Beschränkung der derzeitigen Wahrnehmung auf Rolle als Durchgangsort / Querungsraum (unattraktiver Zwischenort) - fehlende Beachtung / soziale Kontrolle eröffnet Raum für unbehelligte Ausübung von „Fehlnutzung“ oder Zerstörung

Stärken- / Schwächen-Profil im Bereich der „Nutzung und Ausstattung“

zentrale Stärken	zentrale Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - im Bearbeitungsgebiet befindet sich der umfassendste Grünbestand entlang der Route 10 - äußerst hohe Konzentration baulicher Zeugnisse der Magdeburger Festungsgeschichte – der am stärksten noch vorhandene Festungscharakter ist hier erlebbar / erfahrbar und prägt das Gebiet (Potenzialraum zur Herausarbeitung der Festungsgeschichte mit Alleinstellungskraft) - Raum- und Flächenpotenziale für mögliche bauliche Nachverdichtung entlang der Maybachstraße verfügen über ein ausreichend hohes quantitatives Maß für ggf. erhoffte privatwirtschaftliche Aktivitäten - fehlende Nutzung und nahezu durchweg schlechter baulicher Zustand von Nebengebäuden / Nebenanlagen bieten gute Voraussetzungen für eine umfassende räumliche Neuordnung (Freimachung / Beräumung) - guter Pflegezustand der Grünstruktur auf den Glacisflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - keine aufgekündigten Nutzungsverträge zwischen Gartennutzern und Grundstückseigentümer (DB) - fehlende Attraktivität auf den Flächen östlich der Eskarpenmauer (z.T. Prägung durch Spontanvegetation, teilweise verwilderter Grünbestand) - Charakter der historischen Parkgestaltungsidee, Funktionen der Kavaliere und des Glacis ist durch Überformung des Außenraums kaum noch ablesbar - bauliche und raumwirkende Konflikte aus unverträglichen Nutzungsüberlagerungen mit Denkmalbestand (Kleingartennutzung auf Festungsbauwerken / Vorflutfunktion der Künette) - sehr hoher Leerstand, Sanierungsstau und unattraktive Nebengebäude mit prägender Wirkung - fehlende Nutzung der Denkmale / des Ensembles befördert Verschlechterung des baulichen Zustandes bis hin zum Verfall - stadträumlich ungeordnetes Erscheinungsbild entlang der Maybachstraße (fehlende Raumbildung / Raumkanten) - Verlärmung durch unmittelbare Nachbarschaft von Stadtautobahn, Bahnanlagen und industriell geprägter DB-Nutzung (perspektivisches Signalwerk) - fehlende Verweise auf historische Orte entlang der Radwegeroute 10 / Grüner Ring - keine direkte Einbindung der Festungsanlagen und fehlende touristische Erschließung / Orientierungshilfen / Beschilderung (auch entlang der „Stadtautobahn“) - unzureichendes Parkraumangebot für MIV - fehlendes öffentliches Grundeigentum auf wichtigen Flächen der Kavaliere und Kurtinen / fehlende Verfügbarkeit (Voraussetzung zur Steuerungsfunktion) - unklarer Umfang evtl. Alllasten

Abb.2.6-1 Potenziale



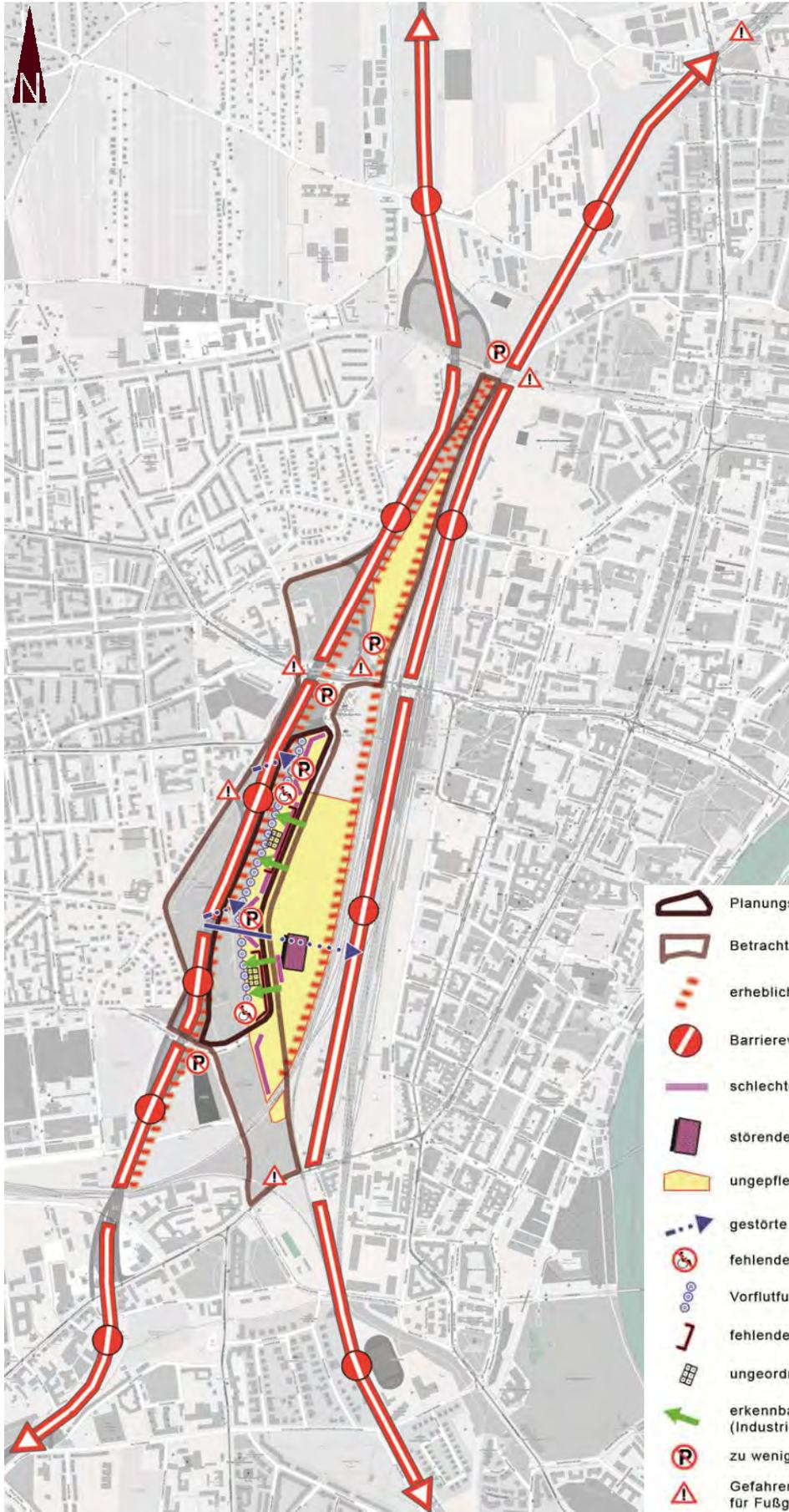


Abb.2.6-2 Bestehende Konfliktsituationen

-  Planungsgebiet
-  Betrachtungsgebiet
-  erhebliche Lärmbelastung
-  Barrierewirkung
-  schlechter Bauzustand
-  störende Gebäude
-  ungepflegte / ungestaltete Flächen
-  gestörte Blickbeziehungen
-  fehlende Barrierefreiheit
-  Vorflutfunktion der Künette
-  fehlende Raumkanten
-  ungeordneter Charakter / Kleingärten
-  erkennbare Entwicklungskonflikte mit DB (Industriecharakter)
-  zu wenig Parkmöglichkeiten
-  Gefahrenquelle in Kreuzungsbereichen für Fußgänger und Radfahrer

HAUPTTEIL B

3 Entwicklungsorientierung

Die Auswertung der Analysen betont vorhandene Potenziale und Chancen bzw. auch drohende Risiken des Areals. Bevor man sich jedoch mit möglichen Nutzungsoptionen von baulichen Anlagen oder Freiräumen auseinandersetzt, ist eine übergeordnete Szenariendiskussion notwendig.

Szenarien sind dabei keine Vorhersagen oder Prognosen im herkömmlichen Sinn, sondern zeigen das in der Gegenwart angelegte „Möglichkeitsspektrum“ zukünftiger Entwicklungen auf. In gewisser Weise stellen Szenarien denkbare „Extrempositionen“ dar, in welchen plakativ das Spektrum möglicher Entwicklungen ausgelotet wird. Der Realitätsbezug soll dabei jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So ergaben sich, als Ergebnis der Analyse der Rahmenbedingungen vor Ort, folgende Prämissen, welche in allen drei u.g. Szenarien gleichermaßen Berücksichtigung finden:

- umfassende Erschließung / **Herausstellung der ursprünglichen Festungsdimension** (Wehrhaftigkeit, Schichtung der Verteidigungsanlagen, ...) als diesbezüglich stärkster erlebbarer Potenzialraum der Magdeburger Festungsanlage (nachhaltige Sicherung der historischen Festungsanlagen)
- konsequente **Auflösung der Verfälschung des Gebietscharakters** des Festungsareals durch die ungeordnete Kleingartennutzung (verfestigte Nutzungskonflikte)
- Aufgreifen der historischen Idee für eine **stadträumliche Verbindung** zwischen Stadtfeld und Altstadt im Achsverlauf Wilhelm-Külz-Straße / Domplatz - **Vision** eines verbindenden „Stadtraumbandes“ zwischen Wilhelm-Külz-Straße – Festungsanlage (ehemalige Westfront) – Bahnhofstraße (hierzu mehr in Kap. 7)
- Die Nutzung des, im privaten Eigentum befindlichen, Kavalier VI wird nicht in Frage gestellt. Der zur Maybachstraße orientierte Hof bleibt zwar öffentlich zugänglich, jedoch überwiegend in privater Nutzung. Allerdings sollen Verhandlungen mit dem Eigentümer über eine öffentliche Nutzung der Dachflächen des Kavaliers erfolgen.

3.1 Szenario A: Grün (Regressionsmodell)

Das erste Szenario trägt den Titel „Grün“ und spielt dabei auf die ursprüngliche Flächennutzung als freies Schussfeld zur Entstehungszeit der Festungsanlage (Glacis), als auch auf die wenig später eingeleitete Umgestaltung dieser Glacisflächen durch den Gartenbaudirektor Paul Niemeyer zu einer öffentlichen Grünanlage für städtische Spaziergänger an.

Diese Rückführung zu verloren gegangenen Intentionen und Qualitäten – vor allem in der denkmalpflegerischen Freiflächengestaltung – wird dabei insbesondere durch folgende Hauptkriterien geprägt:

- Kultivierung des Zwischenraums / der Zwischenorte zwischen den (Rest-)Glacisflächen, dem Magdeburger Ring, baulichen Denkmälern sowie der Maybachstraße bzw. den angrenzenden Bahnanlagen durch gezielte qualitative Ordnungs- und Aufwertungsmaßnahmen unter Bezugnahme auf historische Vorbilder der Festungs- und Parkgeschichte.
- Gestaltung öffentlicher Parkflächen im Bereich der früheren Glacis mit konkreter Themenzuordnung (Quartierspark, Festungspark, Glacispark).
- Die noch vorhandenen Zeugnisse der Festungsgeschichte werden als Freiraumerlebnis „Festung Magdeburg / Westfront“ zum Bestandteil der Parkgestaltung. Der öffentlich zugänglich gemachte Künettegraben dient dabei als verbindendes Element.
- Auflösung der Nutzungsüberlagerung privater Gartennutzung auf Flächen von Festungsbauwerken (Gründächer der Kavaliere), da diese sowohl die Bausubstanz schädigen, als auch deren denkmalkonstituierende Eigenschaften beeinträchtigen. Stattdessen werden verträglichere Flächenbereiche auf den Kurtinen für neu geordnete, qualitätsvolle private Grünnutzung (Kleingarten, urban gardening) zur Verfügung gestellt.

- Die Kurtineflächen westlich der Maybachstraße werden konsequent von baulichen Nebenanlagen ohne Denkmalstatus (Garagen, baufällige Barracken, Lagerräumen, etc.) befreit.
- Westlich der Maybachstraße erfolgt eine durchlaufende raumbildende Grünfassung. Die dahinter liegenden privaten Grünräume erhalten damit einen eigenständigen, introvertierten Charakter.

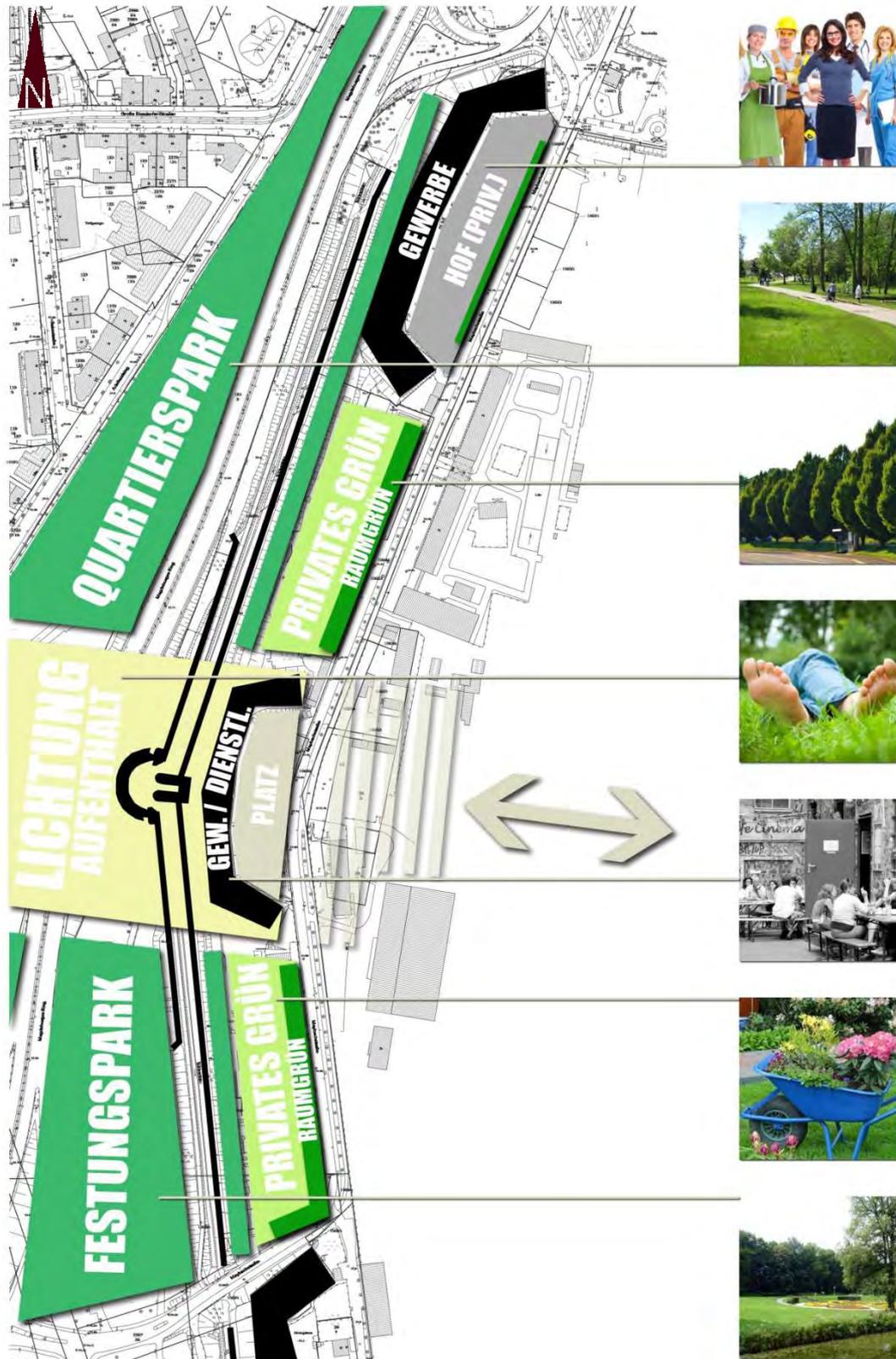


Abb. 3.1-1 Funktionsschema Szenario A: Grün (Regressionsmodell)

- In den Baudenkmalen des Kavalier V, der Doppelkaponniere und des Ravelin II etablieren sich zunächst Zwischennutzungen für interessierte Akteursgruppen auf Vereinsbasis, die mit verschiedenen Aktionen, Veranstaltungen etc. das Areal wieder in das Bewusstsein der Bürger bringen. Schritt für Schritt können auch Nutzungen integriert werden, die wirtschaftliche Erträge generieren (z.B. Führungen, Café, Raumvermietungen für Feiern, etc.).

Dieses Entwicklungsszenario ist mit folgenden Chancen bzw. Risiken verbunden:

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Zwischenort wird Aneignungsraum für benachbarte Quartiersbewohner (private Grünnutzung) ▪ Aufwertung „Grüner Ring“ – Etappenort Westfont (Festungspark, Glacispark) ermöglicht direkte Vermittlung der Festungsgeschichte ▪ interessierten Akteursgruppen werden Nutzungen zur Denkmalerhaltung in erweiterter räumlicher Dimension ermöglicht (nicht nur Gebäude) ▪ raumfassendes Stadtgrün attraktiviert das Erscheinungsbild entlang der Maybachstraße ▪ Anteil privater Freiraumnutzungen ermöglicht die Reduzierung öffentlicher Folgekosten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ fehlende Grundstücksverfügbarkeit ▪ Aufgrund der ungeminderten Verlärmung gelingt keine höhere Akzeptanz der Freirraumnutzung – gewünschte Inbesitznahme bleibt aus ▪ fehlende Finanzmittel stehen einer Umsetzung entgegen ▪ bauliche Entwicklung der DB östlich der Maybachstraße erfolgt ohne angemessene Rücksichtnahme auf das benachbarte Denkmalareal und konzeptionelle Zielstellung ▪ finanzielle Überforderung potenzieller Akteursgruppen im Bereich der Denkmalpflege / -erhaltung

3.2 Szenario B: Denkmal (Reformmodell)

Der Titel des zweiten Szenarios „Denkmal“ soll nicht implizieren, dass die Denkmale in den beiden anderen Versionen keine Rolle spielen. Vielmehr wird in diesem Szenario besonderes Augenmerk auf die Reaktivierung und Inwertsetzung sowohl der Baudenkmale, als auch der gartenbaulichen Flächendenkmale gelegt. Dabei wird in der Auseinandersetzung mit den Glacis- und Kurtineflächen noch einen Schritt weiter als im Szenario A gegangen. Es wird nach zeitgemäßen Nutzungen und Neuinterpretationen ursprünglich vorhandener, aber mittlerweile (durch die Anlage des Magdeburger Ringes) nicht mehr wiederherstellbarer Eigenschaften gesucht.

Diese weitreichende Umgestaltung bestehender Verhältnisse wird vor allem durch folgende Hauptkriterien geprägt:

- Darstellung / Inszenierung der Festungsgeschichte als geschichtsvermittelnder Erlebnisraum. Das Bearbeitungsgebiet erhält über die Geschichtsdarstellung eine eigenständige Adresse und wird zum Zielort für stadthistorisch Interessierte und Touristen.
- konsequente Sichtbarmachung der Festungstopographie und damit verbundenen Entdichtung der Grünstrukturen in einem Teilabschnitt der etwa die Breite des Kavalier V hat und sich von dort westwärts über den Hauptwall, Wall der Hohlkehlenkasematte (Ravelin II) über den Magdeburger Ring und die anschließende Glacisfläche erstreckt
- über dem Magdeburger Ring wird eine Leichtkonstruktion mit illuminierten ETFE-Luftkissen vorgeschlagen, die für den motorisierten Verkehr eine Art Torsituation bildet und auf die angrenzenden Festungsanlagen hinweist, den Fußgängern und Radfahrern, die die Fußgängerbrücke benutzen oder den Quartierspark besuchen, die ursprüngliche Topografie verdeutlicht, und durch seine Schallschutzwirkung die Aufenthaltsqualität der angrenzenden Freiräume verbessern soll (hierzu mehr in Kap. 7).
- Integration denkmalgerechter Nutzungsoptionen im Kavalier V (Dienstleistung und Gewerbe, bevorzugt aus dem Bereich der Kreativwirtschaft)
- Entwicklung eines Rundwegs im Bereich der historischen Festungsanlagen – zielgruppenorientierte Erschließung des Erlebnisraums für den Tourismus

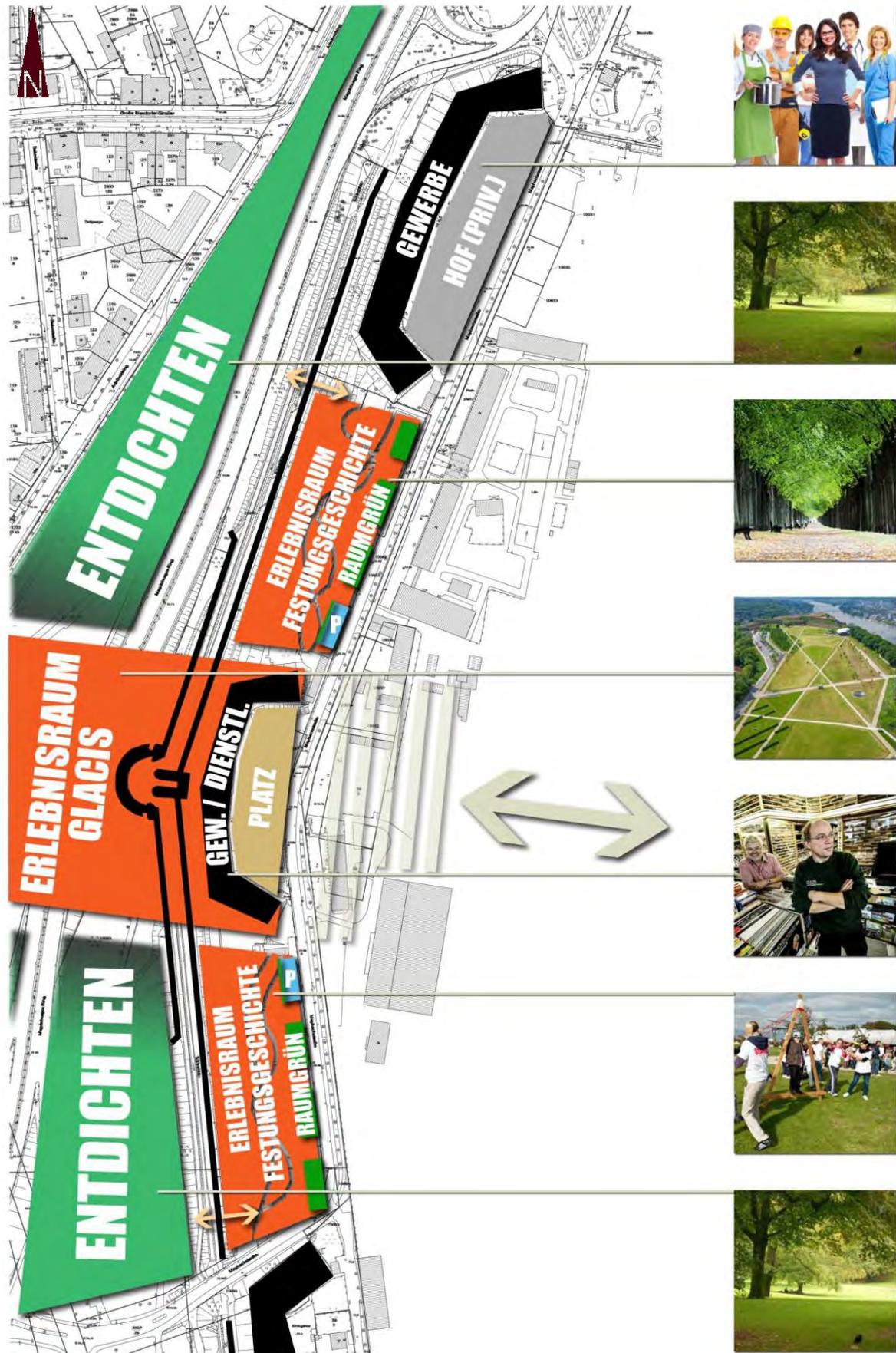


Abb. 3.2-1 Funktionsschema Szenario B: Denkmal (Reformmodell)

- Die Etablierung eines öffentlichen Platzes am Kavalier V dient der Präsentation für neue Nutzer und lädt Besucher in das Gebiet ein.
- Eine halboffene raumbildende Grünfassung westlich der Maybachstraße bietet den dahinter liegenden öffentlichen Grünräumen eine vielfältige Erreichbarkeit aus dem Straßenraum.

Dieses Entwicklungsszenario ist mit folgenden Chancen bzw. Risiken verbunden:

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Festungsgeschichte Magdeburgs wird als wesentliches Element der Stadtgeschichte und Stadtentwicklung erlebbar. – Herausstellung als touristisches Ziel ▪ Raumangebot für die Vermittlung des generationenübergreifenden Themas von „Krieg und Frieden“ ▪ Der Zwischenort wird zum Zielort – Ausbildung als eigenständige Adresse ▪ Die thematische Aufwertung des Ortes initiiert ein denkmalverträgliches Nutzungsinteresse am Gebäudebestand (geeignetste Form der Denkmalerhaltung) ▪ stadträumliche Attraktivierung des Areals zwischen B71 und Maybachstraße 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ fehlendes stadtgeschichtliches Bewusstsein / Interesse lässt gegenwärtig eine nur unterfrequentierte Nutzung erwarten ▪ unzureichende Finanzmittel stehen einer zeitnahen Umsetzung entgegen ▪ hoher Anteil öffentlicher Areale und damit verbundener Pflege- und Unterhaltungsaufwand ▪ bauliche Entwicklung der DB östlich der Maybachstraße erfolgt ohne angemessene Rücksichtnahme auf das benachbarte Denkmalareal

3.3 Szenario C: Bauliche Nachverdichtung (Wachstumsmodell)

Das dritte Szenario schließlich wird mit dem Arbeitstitel „Bauliche Nachverdichtung“ überschrieben. Es geht von einer Vermarktung der zwischen den Kavalieren befindlichen Kurtineflächen für Bürogebäude aus. Auf dem östlich der Maybachstraße befindlichen Areal der DB befinden sich bereits Bürogebäude und Gewerbehallen, die in Zukunft eine weitere bauliche Ausdehnung erhalten sollen. In diesem Umfeld kann die Nachfrage nach weiteren Büroflächen im Bearbeitungsgebiet angeboten werden. Zwar bleibt die zentrale Ost-West-Achse im Bereich des Kavalier V / Ravelin II nach wie vor der Vermittlung der Festungsanlagen vorbehalten, die Kurtineflächen jedoch werden, auch aus Kostengründen, an private Investoren abgegeben, die Auflagen für eine denkmalgerechte Neubebauung erhalten.

Dieses Szenario der Annahme des sich entwickelnden Marktdruckes nach zusätzlichen Bauflächen für Bürogebäude wird insbesondere durch folgende Hauptkriterien geprägt:

- Die Areale zwischen den Kavalieren der Westfront werden weitestgehend mit Nutzungen für Gewerbe und Dienstleistungen baulich erschlossen / inwertgesetzt.
- Der Stadtraumgrundriss entlang der Maybachstraße wird durch Einfügung einer mäanderförmigen / wechselförmigen Bandstruktur mit dem Ziel „weitergestrickt“, straßenbegleitende Raumfronten und platzartige Aufweitungen im Wechsel zu einer rythmisierten Raumfolge zu verbinden.
- Die Plätze erhalten unterschiedliche Charaktere. Zur Maybachstraße orientierte Räume werden als öffentliche Plätze gestaltet.
- Rückwärtig werden der verdichteten Baustruktur hofartig Räume für Nebenfunktionen zugeordnet (Parken, Aufenthalt, ...), welche ein halböffentliches Format erhalten.
- Ein grüner Rücken (bandartige Grünstruktur) sichert einen angemessenen Abstand zu baulichen Zeugnissen der Festungsgeschichte (Eskarpenmauer).
- Im Kavalier V sorgt eine gastronomische Nutzung für urbanes Flair und Belebung des Areals in den Abendstunden.

- Die Glacis-Bereiche entlang der B71 behalten ihren Parkcharakter und wirken abstandsverstärkend.



Abb. 3.3-1 Funktionsschema Szenario C: Bauliche Nachverdichtung (Wachstumsmodell)

Dieses Entwicklungsszenario ist mit folgenden Chancen bzw. Risiken verbunden:

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der Zentrumsfunktion in hervorragend erschlossener Lage und Ausbildung einer eigenständigen / neuen Wirtschaftsadresse ▪ Entwicklung eines städtebaulich wie architektonisch ansprechenden Straßenraums ▪ Option einer nicht öffentlich finanzierten Entwicklungsdynamik durch Initiierung vorwiegend privat finanzierter Investitionen. Die Rolle der Stadt beschränkt sich dabei auf die Rahmensetzung. ▪ Es besteht wenig Konfliktpotenzial zur vorhandenen Lärmsituation zwischen der B71 und den Gleisanlagen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die bauliche Dominanz nicht denkmalzugehöriger Bausubstanz wird dem Gebiet eine neue / ggf. ver fremdend wirkende Prägung geben. ▪ Das Wirtschaftlichkeitsdenken des derzeitigen Eigentümers (DB) schließt eine niedriggeschossige Bauweise aus. Daher steht zu erwarten, dass die Wallanlagen vom Straßenraum aus nicht erlebbar sein werden (s. Abb. 3.1-4). ▪ Je nach Art und Maß der Nutzung kann die technische Leistungsfähigkeit der Maybachstraße (Erschließungsdimension) an ihre Grenzen stoßen. ▪ Auf den halböffentlichen Investorflächen entsteht ein Nutzungsrhythmus mit wenig urbanem Flair. Außerhalb der Arbeits- / Geschäftszeiten wird der Raum kaum frequentiert. ▪ Nachfrage durch private Investoren wird derzeit aufgrund eines Flächenüberangebotes in Magdeburg nicht gesehen. Ggf. würde eine „Wirtschaftswanderung“ von bereits existierenden Unternehmen an anderen Stellen der Stadt zu Leerstand führen.

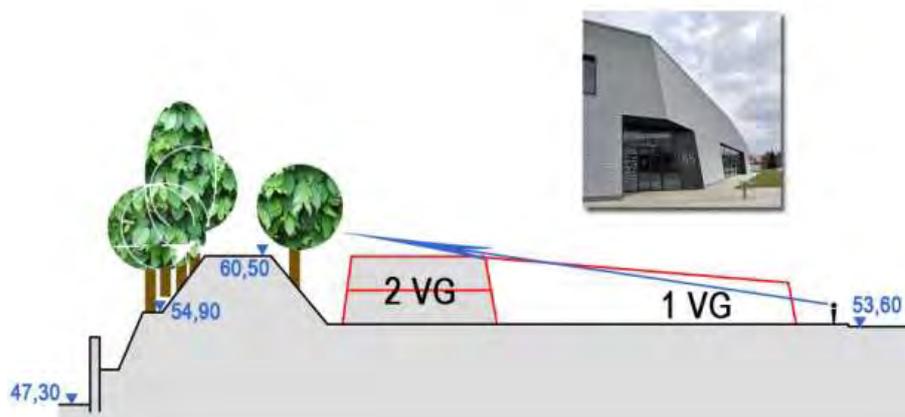


Abb. 3.3-2 Barrierewirkung möglicher Bebauungen auf den Kurtineflächen hinsichtlich Erlebarkeit des Hauptwalls von der Maybachstraße aus

3.4 Grundsatzfragen der Entwicklungsorientierung

Das Ergebnis der Szenariendiskussion gibt – einem Leitbild ähnlich – den Rahmen der anschließenden Konzeptentwicklung vor, welche im Folgenden zusammengefasst dargestellt werden sollen. Des Weiteren werden Grundlagen und Empfehlungen formuliert. Das unten zusammen gefasste Diskussionsergebnis bildet daher ein wichtiges Steuerungsinstrument, die alle Beteiligten in die Lage versetzen soll, gezielt Maßnahmen zur Umsetzung der gewünschten Entwicklungsstrategie zu initiieren oder auf zukünftige Entwicklungen, das Bearbeitungsgebiet betreffend, angemessen reagieren zu können.

Über das Leitbild werden die langfristigen städtischen Ziele transparent gemacht. Es dient als gemeinsamer Orientierungsrahmen für das zukünftige Handeln. Das Leitbild soll Identität, Identifikation und Motivation der Projektbeteiligten unterstützen, Transparenz in der Außenwahrnehmung vermitteln, Vertrauen und Verlässlichkeit bei derzeitigen und zukünftigen Beteiligten schaffen sowie ein positives Image in der Bevölkerung für die bevorstehende Entwicklung erzeugen.

Für die leitbildliche Entwicklungsorientierung können folgende Punkte zusammengefasst werden:

- Oberste Priorität hat die Erhaltung und Entwicklung des **Denkmals**, gefolgt von einer weiteren Grünentwicklung. Die Kerneidentität der Festungsanlage steht im Mittelpunkt.
- **Dringende Sanierungsarbeiten** (v.a. an der Eskarpenmauer) müssen bei städtischen Planungen höchste Priorität genießen. (Hier besteht Gefahr des Verlustes wichtiger Denkmalsubstanz.)
- Die wesentlichen Bestandteile der Festungsflächen müssen in das **Eigentum** der Stadt Magdeburg übergehen. Für einen möglichen Kauf der Flächen wird die Rahmenplanung zur Festung Magdeburg eine Voraussetzung sein.
- Die **Verlegung des Grünen Ringes** und der Route 10 in das Gebiet des Rahmenplanes hinein wird als Voraussetzung für eine nachhaltige Etablierung von attraktiven Nutzungen gesehen.
- Solange die **Vorflutfunktion** der Künette nicht gelöst ist, ist eine Widmung des Künetteweges als öffentlicher Weg jedoch problematisch. Eine alternative Wegeführung durch das Gebiet ist deshalb notwendig.
- Der **Pflanzbewuchs** auf dem Damm der Festungsanlage sowie auf dem Glacis stellt eine Denkmaleigenschaft dar. Grundsätzlich ist diese zu erhalten. Rücknahmen sind behutsam und mit strenger Abwägung gegenüber anderen Zielen der Denkmalpflege (z.B. bei Pflanzen und Gehölzen, die die Denkmalen in ihrer Bausubstanz schädigen) vorzunehmen.
- Besondere **Blickachsen** waren bereits in den Stadtgrundrissen seit der Anlage des Stadtteils „Stadtfeld Ost“ ablesbar und sollten auch in Zukunft eine wichtige Rolle spielen (Blickbeziehung Stadtfeld Ost – Dom entlang der Wilhelm-Külz-Straße).
- Eine Sichtbarmachung der ehemaligen **Festungstopografie / -dimensionen** der Kurtinen- wie Glacisflächen ist ein wichtiges Entwicklungsziel.
- Die **Kleingärten** sollten sukzessive zurückgebaut werden und Störendes (Nebengebäude ohne Denkmaleigenschaften, Denkmalsubstanz schädigendes Grün) verschwinden.
- Es gilt die Berücksichtigung einer Vielzahl von Interessen, die konträr zu einander stehen. Nicht alle Ideen und Wünsche können dabei berücksichtigt werden. Die Vereinstätigkeiten (v.a. des **Sanierungsverein** „Ravelin 2“ e.V. und des Festungsvereins) spielen v. a. in der Anfangsphase der Projektentwicklung eine besondere Rolle. Die Ziele der Rahmenplanung sollen dies berücksichtigen und integrieren.
- Für die Annahme des Bearbeitungsgebietes durch Bewohner wie Besucher der Stadt werden **attraktive** Nutzungen für Gebäude wie Freiflächen benötigt. Diese sollen die Denkmalanlage in seiner Wirkung wie Bedeutung respektieren, einen behutsamen Umgang üben, gleichzeitig aber auch attraktive, kreative Angebote für eine große Zielgruppe formulieren. Die Anlage eines geschichtsthematischen Rundweges wird als interessanter Baustein der Freiflächenentwicklung eingeschätzt.
- Eine **bauliche Nachverdichtung** ist mit vielen Nachteilen und planungsrechtlichen Schwierigkeiten verbunden, und soll nicht weiterverfolgt werden. Lediglich kleinere Ergänzungsbauten sind möglich.
- Der **Bekanntheitsgrad** der Anlage muss über verschiedene Maßnahmen des Tourismusmarketings weiter gestärkt werden. Zudem sollte die Festungsgeschichte von Magdeburg auch Bildungsthema in Magdeburger Schulen werden. Angebote könnten hierbei auch auf dem Rahmenplanareal vorgehalten werden.
- Die Umsetzung der Rahmenplanung kann einen langen **Zeithorizont** beanspruchen. (Eine Dauer von ca. 20 Jahren ist realistisch. Hier heißt es vor allem Zwischenlösungen zu finden und in „Abschnitten“ zu planen.) – Im Falle einer Bewerbung Magdeburgs zur Kulturhauptstadt Europas 2025 sind jedoch verstärkte Anstrengungen für eine schnellere Realisierung erforderlich.

HAUPTTEIL C

4 Städtebaulicher Rahmenplan – Nutzungskonzept Freiraum

Ziel des Rahmenplanes ist die Entwicklung von stadträumlichen Nutzungsoptionen, die gemäß Aufgabenstellung in einem Nutzungskonzept für den Freiraum, einem Nutzungskonzept für die Bauten und einem Erschließungskonzept münden. Im Rahmen der Planerarbeitung präzisieren sich die Vorstellung dabei immer weiter. Ergebnis soll aber keine fertige, 1:1 umsetzbare Lösung sein, sondern, wie die Namensgebung des Planes verdeutlicht, den RAHMEN denkbarer Optionen definieren.

4.1 Methodische Herleitung

Im Rahmen der Szenariendiskussion im Analysekolloquium wurde sich darauf geeinigt, jeweils Anteile des Szenarios 1: „Grün“ und des Szenarios 2: „Denkmal“ weiterzuverfolgen. Bezüglich des Szenarios 3: „Bauliche Nachverdichtung“ wurde zwar geäußert, dass eine solche Lösung, anstehende Aufgaben möglichen Investoren zu übertragen und damit die öffentliche Kasse zu entlasten, interessant ist. Letztendlich wurde aber konstatiert, dass die damit verbundenen Nachteile und Risiken deutlich überwiegen. Das Szenario 3 genießt damit keine Präferenz und wird nicht weiterentwickelt.

Im Folgenden ist das Planungsschema dargestellt, das den Entwicklungsprozess der Freiraum- und Gebäudenutzungsvarianten darstellt:

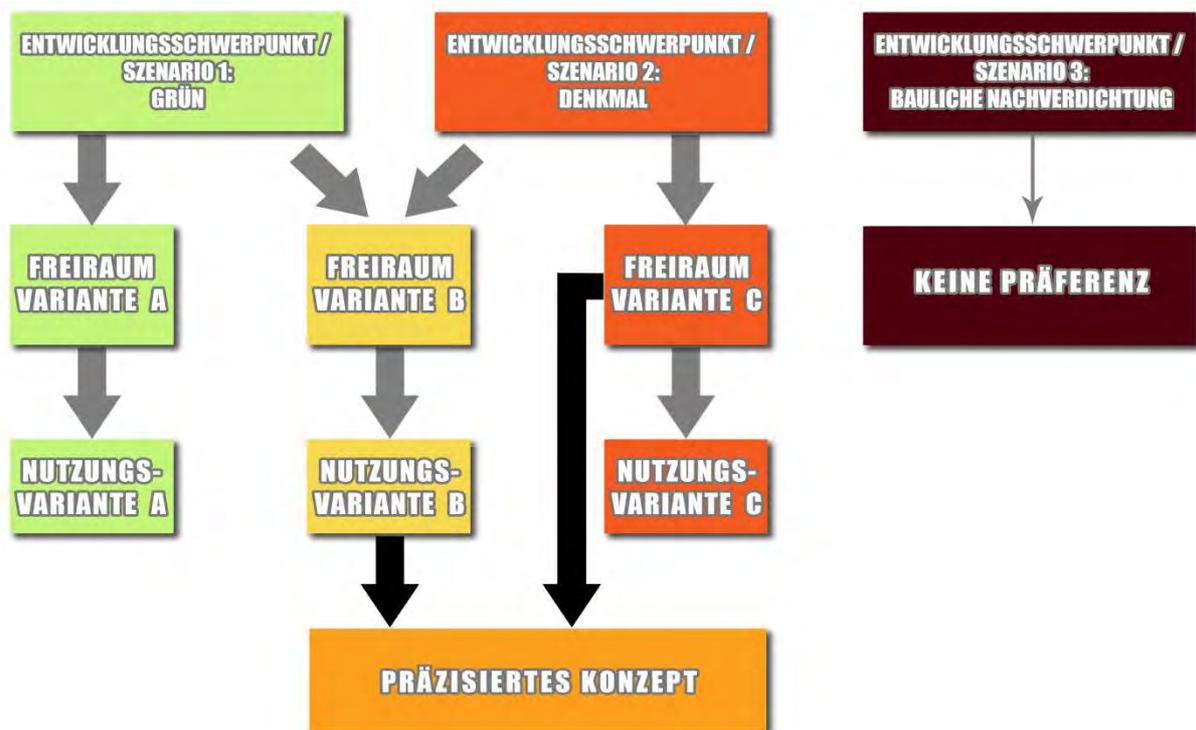


Abb. 4.1-1 Planungsschema Konzeptentwicklung

Entsprechend der Strukturvorgabe der Aufgabenstellung werden im Folgenden das „Nutzungskonzept Freiraum“ und das „Nutzungskonzept Bauten“ getrennt erläutert. Prinzipiell erfolgt jedoch keine Trennung zwischen hochbaulichen Denkmälern und Freiflächen. Gedanklich werden Baudenkmale und Grünstrukturen im Bearbeitungsgebiet als ein Denkmalensemble immer im Zusammenhang betrachtet.

4.2 Nutzungskonzept Freiraum Variante A „Privates Grün“

Grundgedanke der Variante A des Nutzungskonzeptes Freiraum ist der Rückbau der Kleingartenflächen inkl. baulicher Anlagen auf den Dächern der Kavaliers nach Pachtende sowie die Neuparzellierung bzw. Neuordnung der Flächen und Wiederfreigabe für eine private gärtnerische Nutzung auf den Kurtineflächen (zwischen den Kavalieren). Auch die baulichen Nebenanlagen westlich der Maybachstraße (Garagen, Lager, Leerstand) werden konsequent zurückgebaut.

Die Gärten auf den Dächern der Kavaliers entfallen; diese Flächen werden als Gründächer neu gestaltet und als öffentliche Aufenthalts- / Aneignungsflächen bestimmt. Eine Teilfläche kann „wild“ belassen und als „Abenteuerspielraum“ genutzt werden.

Das Wegenetz sowie Parkierungsflächen werden neu geordnet. Letztere befinden sich in lockerer Anordnung entlang der Maybachstraße und werden mit durchlaufenden, raumbildenden Großgrünstrukturen vom Straßenraum getrennt. Die dahinter liegenden privaten Grünräume erhalten dadurch einen eigenständigen / introvertierten Raum. Auch auf dem Hof des Kavalierv stehen dem ruhenden Verkehr drei kleinere Flächen zur Verfügung.

Zwischen den privaten Kleingärten und den zugehörigen PkV-Stellplatzflächen erschließt ein organisch gewundener öffentlicher Weg das Areal in Nord-Süd-Richtung, der auch über die Dachflächen der Kavaliers führt.

Die Vermittlung der Zeugnisse der Festungsgeschichte bleibt auf die baulichen Denkmale bzw. Glacis-Flächen beschränkt. Der öffentlich zugängliche Künettengraben dient dabei als verbindendes Element.

Vorteile:

- erhebliche Entlastung des Pflege- und Unterhaltungsaufwandes für die Öffentliche Hand
- zusätzliche Belebung des Areals durch private Nutzung
- etablierte Nutzung, deren Akteure mit den vorhandenen Lärmbelastungen umzugehen gelernt haben

Nachteile:

- Nutzungsüberformung auf den Kurtineflächen bleibt bestehen
- Konfliktpotenziale zwischen öffentlicher Nutzung der Denkmalsbereiche und privaten Kleingartennutzungen ist nicht auszuschließen
- keine vollständige Erfahrbarkeit des Denkmalensembles möglich
- ggf. Erschwerung der Etablierung neuer Nutzungen / Nutzer für Kavalierv durch unklare Nachbarschaft mit Kleingärten



Abb. 4.2-1 Nutzungskonzept –
Freiraum Variante A

4.3 Nutzungskonzept Freiraum Variante B „Urban Gardening“

In der Freiraum-Variante B werden die derzeit freiflächenprägenden Kleingärten zwischen den Kavalieren nach Pachtende neu geordnet und wieder für eine gärtnerische Nutzung freigegeben. Allerdings wird die private Flächennutzung nicht mehr präferiert, sondern eine gemeinschaftliche Nutzung des Urban Gardening vorgeschlagen, das die Betreiberkonzepte der Kreativinsel ergänzen soll (s. Kap. 5.3).

Urban Gardening ist eine Sonderform des städtischen Gartenbaus. Sie ist die gemeinschaftlich bewirtschaftete, meist kleinräumige, gärtnerische Nutzung städtischer Flächen innerhalb von Siedlungsgebieten oder in deren direktem Umfeld. Die nachhaltige Bewirtschaftung der gärtnerischen Kulturen, die umweltschonende Produktion und ein (gesundheits-)bewusster Konsum der landwirtschaftlichen Erzeugnisse stehen dabei zumeist im Vordergrund. Dabei werden auch Flächen in Anspruch genommen, die ursprünglich nicht für eine solche Nutzung konzipiert waren (wie beispielsweise die Dächer von Hochhäusern), um der Flächenversiegelung und Lebensweise in Städten einen nachhaltigeren Aspekt entgegen zu setzen.

Die Gärten auf den Dächern der Kavaliers entfallen.

Die öffentliche Flächennutzung schließt auch die Kurtineflächen zwischen den Kavalieren mit ein und wird als geschichtsvermittelnder Raum zur Darstellung der Festungsgeschichte genutzt. Das Bearbeitungsgebiet erhält über die Geschichtsdarstellung eine eigenständige Adresse und wird zum Zielort für stadthistorisch Interessierte und Touristen. In diesem Zusammenhang soll ein zentraler Bereich in der Breite des Kavaliers V (Glacis - Kehlkasematte / Kontereskarpenmauer - Künnettengraben - Eskarpenmauer / Doppelkaponniere - Kavalier) entstehen, in welchem die ursprüngliche Festungstopographie und -dimensionen wieder sichtbar gemacht werden soll. Damit verbunden ist die Entdichtung der Strauchstrukturen und Herausnahme von störendem Großgrün auf dem Wall und dem Glacis im Rahmen von Pflegemaßnahmen.

Durch die Einbeziehung der Dachflächen der Kavaliers in die öffentliche Wegeführung entstehen neue Blickbeziehungen Richtung Stadtfeld-Ost und Innenstadt.

Die öffentliche Wegeführung durchquert auch die Anbauflächen des Urban Gardening. Durch neue Türöffnungen in der Eskarpenmauer im Norden und Süden wird die Entwicklung eines Rundweges über den Künetteweg möglich, was die zielgruppenorientierte Erschließung für den Tourismus erleichtert.

Die Etablierung eines öffentlichen Platzes am Kavalier V dient der Präsentation für neue Nutzer und lädt Besucher in das Gebiet ein. In den Freiflächen zwischen Kavalieren befinden sich zwei kompakte Parkierungsflächen.

Eine halboffene raumbildende Grünfassung westlich der Maybachstraße bietet den dahinter liegenden Grünräumen eine vielfältige Erreichbarkeit aus dem Straßenraum.

Vorteile:

- zielgruppenorientierte Erschließung für den Tourismus
- teilweise Entlastung des Pflege- und Unterhaltungsaufwandes für die Öffentliche Hand durch Urban Gardening
- Auflösung der privaten Nutzungsüberformung auf den Kurtineflächen
- vollständige öffentliche Erfahbarkeit des Denkmalensembles möglich

Nachteile:

- ggf. Nutzungskonflikte zwischen einer gemeinschaftlichen gärtnerischen Nutzung und der öffentlichen Zugänglichkeit der Flächen und Gestaltung als geschichtsvermittelnder Ort
- Denkmaleigenschaften der Gesamtanlage schließt mittlerweile die Wallbegrünung mit ein, was eine Herausnahme von störendem Grün und Sichtbarmachung der ursprünglichen Dimensionen der Anlage erschwert
- neue Türöffnungen in der Eskarpenmauer stellen bauliche Eingriffe in Denkmalsubstanz dar



Abb. 4.3-1 Nutzungskonzept
Freiraum Variante B

4.4 Nutzungskonzept Freiraum Variante C „Erlebnisraum Festungsgeschichte“

Die Kleingartenflächen zwischen den Kavalieren werden nach Pachtende aufgegeben. Störendes Großgrün wird – noch stärker als in Variante B – herausgenommen. Die Gärten auf den Dächern der Kavaliers entfallen.

Die Wege- und Parkierungsflächen erfahren eine umfangreiche Neuordnung. Dabei werden auf den Kurtineflächen zwischen den Kavalieren unterschiedliche Bereiche gebildet, die als offene Grünflächen zum „Erlebnisraum Festungsgeschichte“ gestaltet / inszeniert werden. Sie sollen den ursprünglichen Charakter möglichst umfänglich wieder aufgreifen und zeitgemäß vermitteln. Statt der gemeinschaftlich genutzten Urban-Gardening-Flächen erhalten die Kurtinebereiche durchgängig eine öffentliche Zweckbestimmung.

Elemente, die sowohl die ursprüngliche Funktion der Festungsanlage interaktiv vermitteln sollen, sich aber auch allgemein mit Themen wie „Krieg und Frieden“, „Sicherheit vs. Freiheit“, „Verteidigung“, „Festung Europa“ etc. beschäftigen können, bespielen die Freiflächen. Sie thematisieren die verschiedenen Funktionen der Festung (Schutz vor Feinden, Besitzsicherung, Bestimmung der eigenen gesellschaftlichen Position und Zugehörigkeit) und verdeutlichen beispielsweise die unüberwindbaren Grenzen, die zum Sinnbild eines Selbstverständnisses ganzer Epochen wurden. Temporär können Performances ortsansässiger und überregionaler Künstler sowie wechselnde Freiraumexponate das Programm ergänzen, und dem Raum somit immer wieder neue Funktionen verleihen und Besucher anlocken.

In der Achse Kavalier V, Doppelkaponniere, Ravelin II wird der „Erlebnisraum Glacis“ angelegt, und damit die ursprüngliche Festungstopografie und –dimensionen konsequent sichtbar gemacht. Auf dem Gründach des Kavalier V werden die Positionen der ehemaligen Geschütztraversen wieder kenntlich gemacht.

In Reaktion auf die mittelfristig nicht auflösbare Vorflutlösung (Künette) wird in der Variante C zusätzlich ein öffentlicher Weg oberhalb der Kontereskarpenmauer angeboten, der die Geschichtsroute 10 und Grünen Ring aufnimmt. Der Künettegraben wird mit einer einfachen Brückenkonstruktion auf Höhe des südlichen Bombentreffers in der Eskarpenmauer überquert (s.a. Kap. 4.6).

Vorteile:

- zielgruppenorientierte Erschließung für den Tourismus
- Auflösung der privaten Nutzungsüberformung auf den Kurtineflächen
- vollständige öffentliche Erfahrbarkeit des Denkmalensembles möglich
- durch Verzicht auf öffentliche Nutzung des Künetteweges müsste das Areal bei Starkregen nicht für die Öffentlichkeit geschlossen werden

Nachteile:

- erheblicher Pflege- und Unterhaltungsaufwandes für die Öffentliche Hand
- Denkmaleigenschaften der Gesamtanlage schließt mittlerweile die Wallbegrünung mit ein, was eine Herausnahme von störendem Grün und Sichtbarmachung der ursprünglichen Dimensionen der Anlage erschwert
- neue Türöffnungen in der Eskarpenmauer stellen bauliche Eingriffe in Denkmalsubstanz dar



Abb. 4.4-1 Nutzungskonzept
Freiraum Variante C

4.5 Abwägungsdiskussion

Zum Entwurfskolloquium am 21.01.2015 wurden die vorgestellten Varianten zum Nutzungskonzept Freiraum diskutiert. Dabei wurden folgende Hinweise vorgebracht, die in der weiteren Präzisierung berücksichtigt werden sollten.

Hinsichtlich der Aufenthaltsqualitäten im Freien wird die Lärmsituation im Bereich des Magdeburger Ringes auf den Glacisflächen als kritisch eingeschätzt. Für die Ruhebereiche in der Maybachstraße sind lärmreduzierende Maßnahmen im Nutzungskonzept Freiraum und Nutzungskonzept Bauten gegeben. Des Weiteren ist in diesen Bereichen die Verlärmung auch nicht so hoch.

Ob eine Leichtbaukonstruktion über dem Magdeburger Ring auf Höhe Ravelin II / Kavalier V die Schallpegel signifikant senken kann, müsste durch ein Gutachten untersucht werden (s.a. Kap. 7). In jedem Falle könnte sie die räumliche Störung über den Glacisflächen reparieren und die ursprünglichen Dimensionen wieder verdeutlichen helfen.

Bei der Absicht, einen zentralen Bereich des Hauptwalls und der Glacisflächen stark von Vegetation zu entdichten, um die ursprünglichen Dimensionen wieder erlebbar zu machen, muss berücksichtigt werden, dass die jetzige Vegetation mittlerweile auch eine denkmalkonstituierende Eigenschaft erlangt hat. Es muss genau geprüft werden, welche Bäume und Sträucher im Rahmen von Pflegemaßnahmen entnommen werden dürfen. Seit der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes (NatSchG LSA) sind keine Ausgleichsmaßnahmen oder Ersatzpflanzungen im Rahmen von Pflege-, Unterhaltungs- und Restaurierungsmaßnahmen mehr notwendig, soweit diese aus denkmalpflegerischen Gründen geboten sind.

Bei der Begehbarkeit der Dachflächen der Baudenkmale ist auf ausreichende Absturzsicherungen zu achten. Weiterhin sind die Parkplätze an der Maybachstraße mit einer Versickerungsanlage auszustatten.

Neue Öffnungen in der Eskarpenmauer, die für die Installation eines Rundweges notwendig werden könnten, werden mehrheitlich eher kritisch gesehen. Alternativen sind die Wegeführung auf dem gedeckten Weg östlich der Eskarpenmauer oder die Nutzung der beiden Mauerfehlstellen, die durch Bombentreffer im 2. Weltkrieg entstanden sind.

Die Wegeführung oberhalb der Kontereskarpenmauer statt auf Höhe der Künette, da diese bei Starkregenereignissen regelmäßig überschwemmt wird, stößt auf wenig Resonanz. Es wird angezweifelt, ob eine solche Wegeführung überhaupt möglich ist.

Als ergänzende Maßnahme sieht die Stadt Magdeburg vor, den Künetteweg bei Starkregenereignissen mittels Toren für die Bevölkerung zu schließen. Im Falle einer Überquerung des Künettewegs mit einer Brücke soll darauf geachtet werden, dass der Wirtschaftsweg neben der Künette weiterhin befahrbar bleibt (lichte Durchfahrts Höhe).

Das Thema „urban gardening“ wird als zukunftsweisender und interessanter Aspekt angesehen. Gleichzeitig ist jedoch die Funktion der sozialen Kontrolle aufgrund fehlender Dauernutzung (wie z.B. Wohnen) nicht sichergestellt.

Das Thema Festungsgeschichte kann durchaus mit noch weitergehenden Möglichkeiten der Freiraumgestaltung kombinierbar sein (Bsp. Sport / Aktivitäten).

In der Präzisierungsphase des Konzeptes sind Aussagen zu treffen, was in welchen Zeiträumen realisierbar ist.

Die Freiraumvariante „Erlebnisraum Festungsgeschichte“ ist zwar die Variante mit der höchsten öffentlichen Nutzung und damit mit dem größten Pflege- und Unterhaltungsaufwand für die Stadt, mit ihr lassen sich aber auch die angestrebten Ziele am besten verfolgen. Sie soll weiter ausformuliert werden.

4.6 Präzisiertes Nutzungskonzept Freiraum

Aus den Vorgaben der Analyse sowie den Abstimmungsinhalten des Kolloquienprozesses resultiert der städtebauliche Rahmenplan als entsprechend visualisiertes Leitbild.

Die im Folgenden aufgeführten Inhalte des Nutzungskonzeptes Freiraum sind daher nicht als ein ausführungsfähiger Entwurf zu verstehen, sondern als Visualisierung grundsätzlicher Aussagen der präferierten Entwicklungsrichtung.

Das präzisierte Nutzungskonzept Freiraum wurde hauptsächlich aus der Entwurfsvariante C „Erlebnisraum Festungsgeschichte“ entwickelt, welches bereits im Kapitel 4.4 beschrieben wurde.

Aus Gründen der besseren Verständlichkeit sollen hier nicht nur die Änderungen zur o.g. Entwurfsvariante C erwähnt, sondern auch die wichtigsten übernommenen Eigenschaften noch einmal aufgeführt werden:

Maßnahmen zur Nutzungsgestaltung

Wichtigstes charakterisierendes Merkmal des Nutzungskonzeptes Freiraum ist die weitreichende öffentliche Zugänglichkeit und Gestaltung der Flächen zum Zwecke der Erlebarmachung der fortifikatorischen Anlage und zeitgenössische Vermittlung ihrer ursprünglicher Zweckbestimmung bzw. Wirkungsweise. Dabei beschränkt sich das Ausstellungskonzept nicht nur auf die Gebäude. Auch die Freiflächen werden durch die Installation von verschiedensten geschichtsvermittelnden Elementen in den „Erlebnisraum Festungsgeschichte“ integriert. Informationstafeln sollen dabei auch mit Stationen verknüpft werden, die zur Interaktion einladen und bei denen die (inter-)aktive Teilhabe des Besuchers gewünscht ist.

Sie thematisieren die verschiedenen Funktionen der Festung (Schutz vor Feinden, Besitzsicherung, Bestimmung der eigenen gesellschaftlichen Position und Zugehörigkeit) und verdeutlichen beispielsweise die unüberwindbaren Grenzen, die zum Sinnbild eines Selbstverständnisses ganzer Epochen wurden. Zum anderen erfolgt aber auch eine allgemeinere Beschäftigung mit Themen wie „Krieg und Frieden“, „Sicherheit vs. Freiheit“, „Verteidigung“, „Festung Europa“ etc. und somit der Brückenschlag zu sehr aktuellen, zeitgenössischen Themen. Die Verbindung zu Schulprojekten kann hier zu einer deutlich stärkeren Frequentierung und ggf. auch zu wechselnden Freiraumexponaten oder Performances führen.

Die detaillierte Ausformulierung der Stationen / Bereiche geht über die Leistbarkeit des Rahmenplanes hinaus und muss im Rahmen eines touristischen / musealen / geschichtsvermittelnden Konzeptes geklärt werden. Regelmäßig wechselnde Angebote sollten in jedem Fall Bestandteil des Konzeptes sein, um dem Raum immer wieder neue Funktionen zu verleihen und Besucher anzulocken.

Ein wichtiger Bestandteil der Nachhaltigkeit der zu implementierenden Nutzungen ist die Umverlegung des Verlaufes des Grünen Ringes sowie der Radroute 10 durch das Gebiet. Bisher werden diese Routen nur am Gebiet vorbeigeführt. Die Erlebbarkeit des Ortes und teilweise sogar die Kenntnis von den Potenzialen der Anlagen bleiben dabei auf der Strecke. Durch den unmittelbaren Kontakt der Passanten, Geschichtsinteressierten und Radtouristen mit den historischen Anlagen kann eine ausreichende Frequentierung sichergestellt werden. Die o.g. Routen werden im vorliegenden Rahmenplan unmittelbar nach der Überquerung der südlichen Maybachstraße – mit barrierefreier Neigung – auf den Künetteweg geführt. (Am nördlichen Ende des Künetteweges ist die Überquerung des Damaschkeplatzes für Radfahrer / Fußgänger in die anstehende Neugestaltung der Flächen zu integrieren.)

In Verbindung mit attraktiven Angeboten / Nutzungen im Freiraum wie in den baulichen Denkmälern (s. Kap. 5.6) könnte sich das Areal als festes Ziel / Zwischenstopp für Ausflügler etablieren und somit das Potential für eine touristische Entwicklung optimiert werden.

Die Künette neben dem Künetteweg dient u.a. bei Starkregenereignissen als Mischwasserentlastungsgraben und nimmt zugleich das Regenwasser der Tangente (Magdeburger Ring) auf. Bei Starkregenereignissen erfolgt daher eine nicht unbedeutende Überschwemmung des Hauptgrabens inklusive des Künetteweges. Mit dem Bau eines neuen Hauptsammlers wird zwar eine deutliche Reduzierung der eingeleiteten Regenmenge erwartet, kurz- oder mittelfristig kann die Vorflutsituation aber nicht gänzlich gelöst werden.



- Grüner Ring / Route 10
- Rundweg „Erlebnisraum Festungsgeschichte“
- alternative Wegeführung
- ① Stationen „Erlebnisraum Festungsgeschichte“
- ② Künetteweg
- ③ Patrouillenweg
- ④ Ruhender Verkehr
- ⑤ Überspannung Magdeburger Ring
- Bestandsgrün Hauptwall und Glacis
- Bestand Einzelbäume
- neue Bäume
- Blickachse Glacis
- Blickachse Dom

Abb. 4.6-1 Präzisiertes Nutzungskonzept Freiraum

Daher wird vorgeschlagen, oberhalb der Kontereskarpenmauer einen zweiten öffentlichen Weg vorzusehen, der auch bei Überschwemmung des Hauptgrabens genutzt werden kann. Die Zusammenführung mit dem Künetteweg erfolgt nördlich der Regenwassereinleitungen.

Sollte eine solche alternative Wegeführung nicht möglich sein, müsste bei Starkregenereignissen eine temporäre Sperrung des Künetteweges mittels automatisch schließender Tore am nördlichen und südlichen Eingang in das Areal sichergestellt werden. Die Option, eine Person zu beauftragen, die bei solchen Ereignissen die Tore manuell schließt, wird als wenig realistisch eingeschätzt.

Der o.g. „Erlebnisraum Festungsgeschichte“ gliedert sich in verschiedene Bereiche / Stationen, die entlang eines Rundweges angeordnet werden. Der inszenierte Rundweg führt über die Künette, den Poternen-Ausgang des Kavalier VI, führt von dort über den Patrouillen-Weg hinter der Eskarpenmauer über den Hauptwall und die Kurtine V-VI auf das Dach des Kavalier V, schließlich über die Kurtine IV-V und eine einfache Brückenkonstruktion im Bereich des Bombentreffers in der südlichen Eskarpenmauer wieder auf den Künetteweg. Vor allem der letztgenannte Abschnitt ist mit einigen Schwierigkeiten zur Erreichung der Barrierefreiheit verbunden.

Der Westhang des Hauptwalles ist sehr steil und mit ca. 8 m Höhendifferenz zwischen dem früheren Weg auf dem Wall und dem Patrouillenweg hinter der Eskarpenmauer auch sehr hoch. Eine behindertengerechte Rampenanlage bis auf Höhe des Künetteweges würde ca. 210 m lang sein. Um eine solche Rampe zu vermeiden, werden im Rahmenplan drei verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt:

1. einfache, leicht geneigte Brückenkonstruktion vom Hauptwall auf die westlich der Künette liegende Böschung.

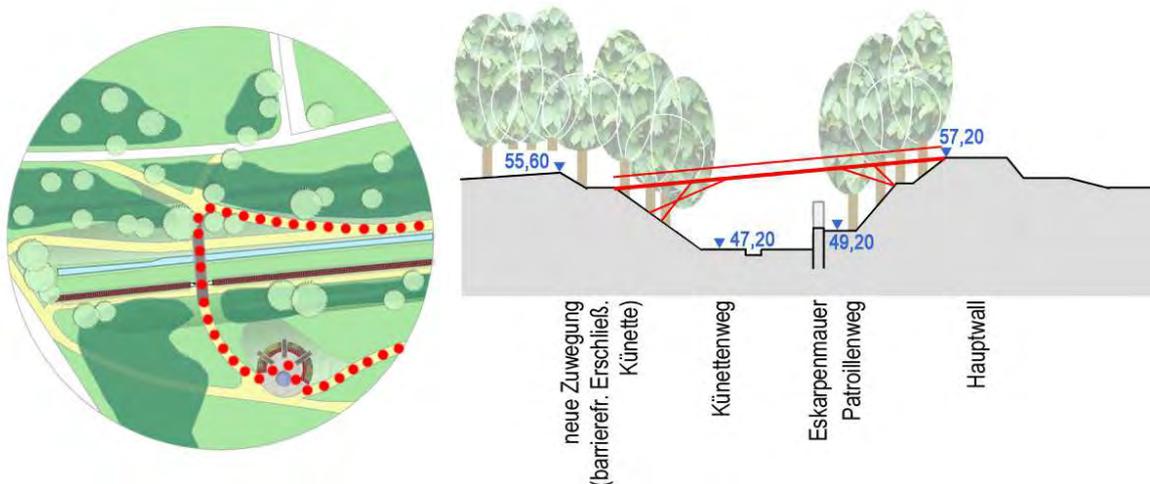


Abb. 4.6-2: Südlicher Abschnitt des Rundweges – Variante 1

2. leichte Geländemodellierung am südlichen Abschluss des Hauptwalles zur Maybachstraße (wodurch die behindertengerechte Umfahrung des Hauptwalls möglich ist) verbunden mit einer kleineren, leicht geneigten Brückenkonstruktion vom Patrouillenweg auf die westlich der Künette liegende Böschung. Dabei verbleibt eine lichte Durchfahrtshöhe auf dem Künetteweg von min. 2,5 m.

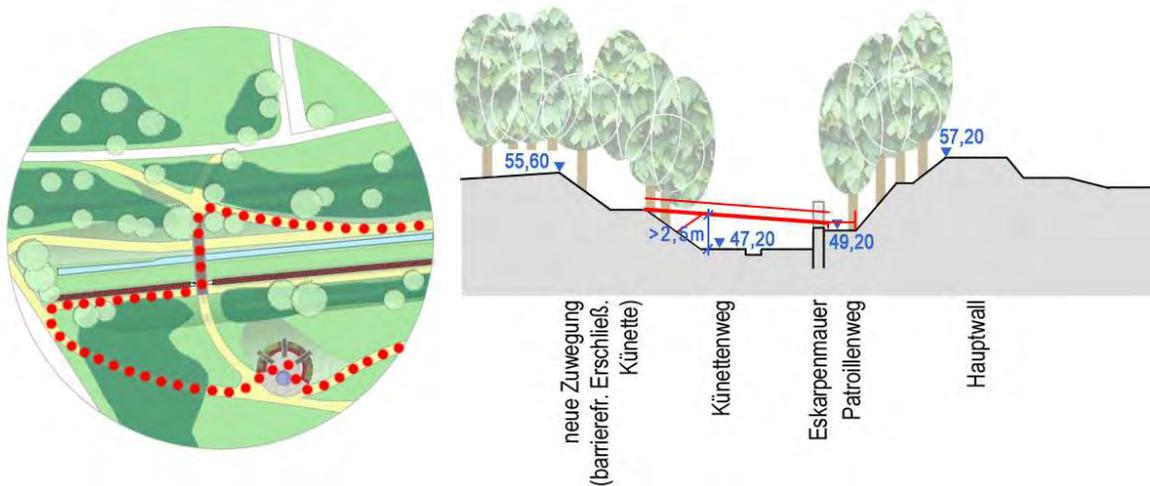


Abb. 4.6-3 Südlicher Abschnitt des Rundweges – Variante 2

3. Statt der einfachen Brückenkonstruktion über die Künette ist alternativ auch ein Weg flankierend zur südlichen Maybachstraße möglich. Da die derzeitigen Platzverhältnisse einen solchen (min. 2,5 m breiten) Weg jedoch nicht zulassen, sind aber auch hier nicht unerhebliche Umbaumaßnahmen erforderlich.

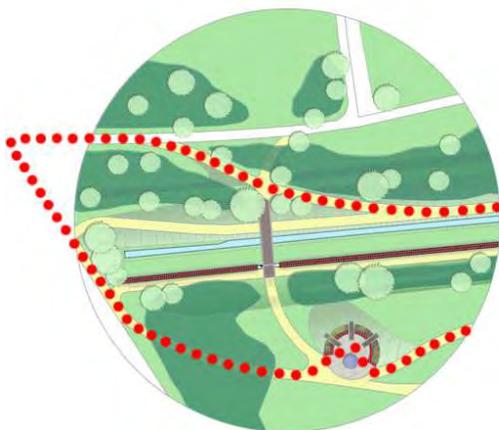


Abb. 4.6-4 Südlicher Abschnitt des Rundweges – Variante 3

Die Kleingartenflächen zwischen den Kavalieren werden nach Pachtende aufgegeben. Die Gärten auf den Dächern der Kavaliers entfallen. Zwar können diese privaten Grünflächen, aufgrund ihrer bisherigen Nutzungsdauer über fast 70 Jahre, auch als eine Zeitschicht der Denkmalanlage angesehen werden, die Abwägungsdiskussion innerhalb der Kolloquienreihe ergab jedoch, dass die Erlebarmachung der fortifikatorischen Anlage in ihrer ursprünglichen Form einen höheren Stellenwert besitzt.

Störendes Großgrün wird – im Rahmen von Pflegemaßnahmen – herausgenommen. Zwar besitzt das Großgrün im Zusammenhang der geschützten Gesamtanlage ebenfalls denkmalkonstituierende Eigenschaften, eine teilweise Entfernung ist jedoch dennoch – auch aus denkmalpflegerischen Gründen – zu vertreten. Dabei werden Maßnahmen hauptsächlich in zwei Bereichen vorgesehen:

1. Dort, wo aufgewachsenes Großgrün die fortifikatorischen Bauwerke zerstören bzw. zu zerstören drohen (Patrouillenweg hinter der Eskarpenmauer, Dächer der Kavaliers)

2. In einem symbolisch gewählten Abschnitt in der Breite des Kavalier V auf dem Hauptwall und den davorliegenden Glacisflächen, um Besuchern, Bürgern etc. die ehemaligen Dimensionen des historischen freien Schussfeldes vor den Festungsanlagen verdeutlichen zu können. In Abwägung der Schutzwürdigkeit bestimmter Einzelbäume könnte in diesem Bereich auch eine abschnittsweise Freilegung den Zielen des Rahmenplanes genügen.

Bei der Umsetzung der partiellen Entdichtung wird die Anwendung folgender Instrumente vorgeschlagen:

Im Bereich der heutigen Kleingartenanlagen und bebauten Flächen:

- Im Zuge des Gesamtrückbaus der Gartenanlagen auch Rodung von Bestandsgrün, wie Ziergehölze (insbesondere nicht heimische Arten), Rabatten, Beete und Heckenstrukturen auf Grundlage bzw. unter Wahrung der „Baumschutzsatzung MD“ (§ 3 Abs. 2a und 2c)
- Belassen bzw. Sicherung einzelner Solitärgehölze (Laub- und Obstgehölze inkl. Pflege- und Erhaltungsschnitt bzw. Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 2 der Baumschutzsatzung Magdeburg) als Struktur gebende Elemente im neu zu gestaltenden Freiraum
- Wiederbegrünung mit Strauch- und / oder Baumpflanzungen heimischer Gehölze als Abstands- und Straßenbegleitgrün
- Wiederbegrünung mit Einzelbäumen und / oder Baumreihen als gestaltende Elemente.

Im Bereich der bestehenden und geplanten Wegeführungen:

- Herausnahme von Strauchwerk im Bereich der Großgrünflächen zur Entdichtung des Unterwuchses
- Im Ausnahmefall im Bereich der Denkmalanlagen auch behutsames Fällen von Großgrün auf Grundlage bzw. unter Wahrung der „Baumschutzsatzung Magdeburg“ (§ 4 Abs. 2 und § 6)
- Pflege- und Erhaltungsschnitt bzw. Gefahrenabwehr im Bereich der Großgehölze nach § 4 Abs. 2 der „Baumschutzsatzung Magdeburg“

Im Bereich der Denkmalanlagen / Fußgängerbrücke / Böschungsbereiche der Stadtautobahn / Wallanlagen:

- Bäumfällungen und Rodung der Strauchschicht zur Entdichtung der Dammlagen im Bereich des Ravelin II zur Herstellung einer weitreichenden Sichtachse auf Grundlage bzw. unter Wahrung der „Baumschutzsatzung Magdeburg“. (Auf Baumfällungen in weiteren Bereichen des Hauptwalles soll weitestgehend verzichtet werden. Deshalb wird auch auf eine Reaktivierung des Weges auf dem Hauptwall verzichtet.)
- Pflege- und Erhaltungsschnitt bzw. Gefahrenabwehr im Bereich der Großgehölze nach § 4 Abs. 2 der „Baumschutzsatzung Magdeburg“
- Revitalisierung des Künnettengrabens – Beseitigung des Strauch- und Baumwuchses

Auf dem Gründach des Kavalier V werden die Positionen der ehemaligen Geschütztraversen wieder kenntlich gemacht.

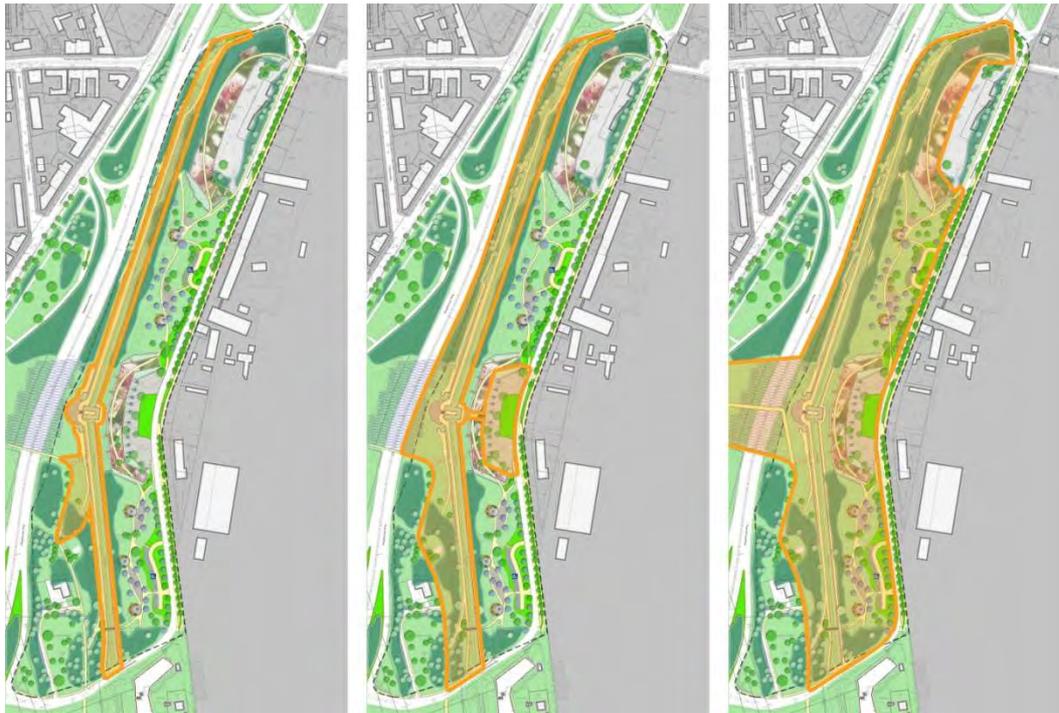
Bei der Begehbarkeit der Dachflächen der Baudenkmale ist auf ausreichende Absturzsicherungen zu achten. Die Wegeführung über die Dächer ist dabei so weit von den Gebäudetraufen abzurücken, dass erforderliche Geländer schlicht gehalten werden können und vom öffentlichen Straßenraum nicht dominierend in Erscheinung treten.

Die Parkplätze an der Maybachstraße sind mit einer Versickerungsanlage auszustatten.

Für das zu verwendende Stadtmobiliar (Leuchten, Bänke, Papierkörbe etc.) sind Detailplanungen erforderlich.

Bauabschnitte / Flächeninanspruchnahme

Korrespondierend mit den Bauabschnitten des Nutzungskonzeptes Bauten (s. Kap. 5.6) werden für die Freiflächenentwicklung folgende 3 Bauabschnitte vorgeschlagen:



Bauabschnitt 1

Bauabschnitt 2

Bauabschnitt 3 (2025)

Abb. 4.6-5 Bauabschnitte

Im 1. Bauabschnitt werden die Flächen des Hauptgrabens weiter hergerichtet, Sicherungsmaßnahmen an der Eskarpenmauer ausgeführt sowie die Freiflächen rund um das Ravelin II gestaltet. Dabei erfolgen auch die Errichtung der neuen Treppenanlage vor dem südlichen Kriegstor des Ravelin sowie der neue Wegebau ca. 100 m südlich davon, der das Ravelin barrierefrei mit dem vorhandenen Fuß- und Radweg nördlich des Gärtnerhauses verbinden soll.

Im 2. Bauabschnitt wird der Wegebau westlich der Eskarpenmauer weiter fortgeführt. Die Haupttrouten Grüner Ring und Route 10 werden, unmittelbar nach Überquerung der Maybachstraße im Süden, mit einer behindertengerechten Neigung auf das Niveau des Künetteweges geführt. Sollte bis dahin die Vorflutsituation in der Künette nicht gelöst worden sein, sollte die Ausführung der alternativen Wegeführung oberhalb der Kontereskarpenmauer geprüft werden. Dadurch wäre bei Starkregenereignissen eine sichere Wegeführung gewährleistet. Anderenfalls müsste bei Starkregenereignissen eine temporäre Sperrung des Künetteweges mittels automatisch schließender Tore am nördlichen und südlichen Eingang in das Areal sichergestellt werden. Die Option, eine Person zu beauftragen, die bei solchen Ereignissen die Tore manuell schließt, wird als wenig realistisch eingeschätzt.

Des Weiteren sollte die Zugänglichkeit über die Poterne und den Vorplatz des Kavalier V in dieser Phase sichergestellt werden. Dies wird der spätere Haupteingang zum Gebiet bzw. zu den Denkmalgebäuden werden.

Mit dem 3. Bauabschnitt soll schließlich weitestgehend der Endzustand erreicht werden. Bei Zuschlagserteilung zur Kulturhauptstadt Europas 2025 ist der 3. Bauabschnitt bis zu diesem für die Stadt Magdeburg so wichtigem Jahr zu realisieren. Dabei steht zunächst der Rückbau der Vielzahl an Nebengebäuden und der Kleingärten an. Anschließend rückt die Gestaltung des „Erlebnisraumes Festungsgeschichte“ auf den Kurtineflächen IV – V und V-VI und den Dächern der Kavalierie in den Mittelpunkt. Vor dem Kavalier V wird eine einladende Platzsituation / Haupteingangssituation gestaltet. Die PKW-Stellflächen entlang der Maybachstraße erfahren eine Fassung durch Raumgrün.

Die Überspannung des Magdeburger Ringes ist mit verschiedenen Vorteilen für das Gebiet verbunden, auf die im Kap. 7 noch einmal eingegangen wird. Im Jahr 2025 wird die vorhandene Fußgängerbrücke über die B 71 ein Bualter von ca. 50

Jahren haben. Sollten sich daher bereits umfangreiche Sanierungsarbeiten an der Brücke ankündigen, sollte ggf. auch über einen Ersatzneubau in der Achse Wilhelm-Külz-Straße → Glacis → Kehlkasematte → Doppelkaponniere → Kavalier V → Dom nachgedacht werden.

Die Grünflächen südlich und nördlich des Gärtnerhauses sowie große Teile der Glacisflächen zwischen B71 und Adelheidring sind weitestgehend intakt. Auch aus finanziellen Gründen ist hier eine grundsätzliche Neugestaltung nicht erforderlich. Es fallen lediglich regelmäßige Pflegemaßnahmen an.

Bezüglich der notwendigen Sicherung von Zugänglichkeiten / Wege- bzw. Nutzungsrechten oder der Entwicklung der Eigentumssituation auf den Flächen des Rahmenplanes wird auf Kapitel 8 verwiesen.

Zusammenfassung / Bewertung

Die avisierten Ziele des Rahmenplanes können nur mit einer möglichst großen öffentlichen Flächeninanspruchnahme erreicht werden. Das bedeutet im Umkehrschluss aber auch höhere Kosten (s. Kap. 9). Die Einzigartigkeit und Geschlossenheit der verbliebenen Festungsanlagen in diesem Raum rechtfertigen jedoch diesen Aufwand.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wichtigsten damit verbundenen Vor- und Nachteile zusammengefasst:

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> ▪ vollständige öffentliche Erfahrbarkeit des Denkmalensembles möglich ▪ Erschließung des Areals für den Tourismus und Zielgruppenerweiterung durch große Themenbreite und Verknüpfung mit zeitgenössischen Fragestellungen ▪ durch alternative Wegeführung oberhalb der Konterskarpenmauer müsste das Areal bei Starkregen nicht für die Öffentlichkeit geschlossen werden ▪ barrierefreie Wegeführung / Rundweg ▪ Auflösung der privaten Nutzungsüberformung auf den Kurtineflächen ▪ Schallschutz, Erfahrbarkeit der Glacisdimensionen und Marketing für das Areal durch zeichenhafte Architektur der Überspannung der B 71 ▪ Nutzung des vorhandenen Bombentreffers in der Eskarpenmauer für die Anlage eines Rundweges; neue Türöffnungen in der Eskarpenmauer werden vermieden ▪ von Seiten der DB besteht Interesse ihre Flächen zu verkaufen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kosten für Kauf nicht im Eigentum der Stadt befindlicher Flurstücke und Gebäude ▪ hoher Investitionsumfang, hoher Pflege- und Unterhaltungsaufwand für die Öffentliche Hand ▪ Verkaufsabsichten der DB für ihre Flächen erfordern schnelles Handeln (Veränderungssperre, B-Plan, Vorkaufsrecht) ▪ Sichtbarmachung der ursprünglichen Dimensionen der Glacisanlage kollidiert mit den Denkmaleigenschaften der Wall- und Glacisbegrünung ▪ ungeklärte Entlastungsdimension für die Künette durch den Bau des neuen Hauptsammlers im Norden

HAUPTTEIL D

5 Städtebaulicher Rahmenplan – Nutzungskonzept Bauten

Ziel des Rahmenplanes ist die Entwicklung von stadträumlichen Nutzungsoptionen, die gemäß Aufgabenstellung in einem Nutzungskonzept Freiraum, einem Nutzungskonzept Bauten und einem Erschließungskonzept münden. Im Rahmen der Planerarbeitung präzisieren sich die Vorstellung dabei immer weiter. Ergebnis soll aber keine fertige, 1:1 umsetzbare Lösung sein, sondern, wie die Namensgebung des Planes verdeutlicht, den RAHMEN denkbarer Optionen definieren.

5.1 Methodische Herleitung

Nutzungskonzept Freiraum und Nutzungskonzept Bauten wurden, wie bereits erwähnt, im Zusammenhang zueinander entwickelt. Daher wird an dieser Stelle auf das Kapitel 4.1 verwiesen, in welchem das Planungsschema zur Konzeptentwicklung dargestellt und beschrieben ist.

5.2 Nutzungskonzept Bauten Variante A „Jung & Bunt“

Beim Blick auf die räumliche Verteilung der Nutzungsräume / -orte junger Leute scheint der zentrale Bereich der Innenstadt sowie Teile der angrenzenden Stadtteile Stadtfeld Ost, Sudenburg und Leipziger Straße unterrepräsentiert zu sein.

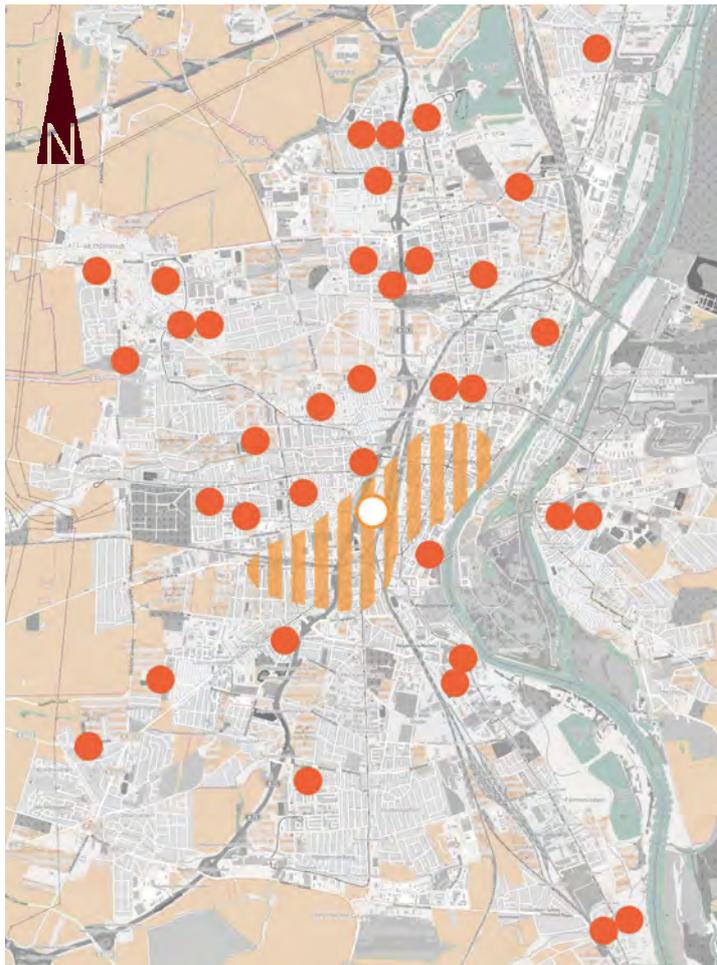


Abb. 5.2-1 Räumliche Verteilung der Jugendräume in Magdeburg.

Der weiße Punkt im Zentrum stellt die Lage des Bearbeitungsgebietes mit seinem Einzugsbereich (schrattierte Fläche) dar.

Derzeit leben etwa 1.850 Kinder / Jugendl. im Alter v. 11-20 Jahren im Einzugsbereich (siehe schraffierte Fläche oben). Vorausgesetzt etwa 5 – 10% dieser Jugendlichen würden die Angebote einer Jugendeinrichtung (z.B. Club) in Anspruch nehmen, käme die neue Einrichtung auf rund 140 Nutzer.

Auch wird der Bereich mit Ravelin II und Künetteweg derzeit bereits (fast ausschließlich) von dieser Zielgruppe frequentiert und scheint einen gewissen Bekanntheitsgrad zu genießen. Die vorhandenen Graffiti am Ravelin II sind in der derzeitigen Form weder ästhetisch noch akzeptabel, sondern schädigen Denkmalsubstanz. Dennoch bergen sie auch einen gewissen Charme und zeugen von der Wandelbarkeit des Charakters der ehemaligen militärischen Anlagen zu einem Ort, der mit Leben, Esprit und Gemeinschaftsgefühl erfüllt ist.

Die Anziehungskraft, die das Areal auf junge Menschen ausübt, sollte genutzt werden.

Zum Beispiel könnte die Vermittlung der Festungsgeschichte in Magdeburg über regelmäßige Schul- oder Sozialprojekte unterstützt und die Ergebnisse in der Doppelkaponniere präsentiert werden.

Positiv wirkt sich auch die Bauweise der Gebäude auf deren Variabilität und Belegbarkeit aus. Die Nutzflächen im Kavalierv sind schottenartig gliederbar. Sie können beispielsweise mit einem (selbstverwalteten) Schülercafé oder einem Großraum für Veranstaltungen / Konzerte / Diskos belegt werden. Letzterer Großraum kann an den veranstaltungsfreien Tagen ggf. mit temporären Trennwänden / Faltwänden untergliedert werden, um Vereinsnutzungen, Schülerfirmen o.ä., Besprechungsräume oder einen Probenraum für Schülerbands zur Verfügung zu stellen. Abstellräume für solche temporären Nutzungen könnten auch im Kavalierv vorgesehen werden. Die Belegung der Nutzflächen des Kavalierv sollte von Innen nach Außen erfolgen, so dass noch nicht genutzte „Reserve“-Flächen nicht im Zentrum der Anlage entstehen.

Vorteile:

- Lärmbelastung und Insellage spielt eine geringere Rolle als bei anderen Nutzungen
- kostengünstigere Variante, da viele (Gestaltungs-)Maßnahmen auch in Eigenregie von Jugendlichen durchgeführt werden können (→ Engagement erhöht Identifikation und reduziert Vandalismus)
- unerwünschte Begleiterscheinungen (wie die Graffiti) ließen sich besser überwachen, bzw. Gestaltungen denkmalfreundlich kanalisieren
- Wandel zu einem „bunten“ Ort

Nachteile:

- keine wirtschaftlichen Einnahmen für Stadt (Erlöse aus Schülercafé etc. verbleiben bei den Nutzern)
- öffentliche Gelder für Grundstück und Gebäude (einmalig), und Nebenkosten der Gebäude (laufend) notwendig
- umfassende Sanierung der Denkmalanlagen vermutlich (aus finanziellen Gründen) nicht möglich
- Personalkosten für Betreuung, Beratung, Projektunterstützung etc. der Jugendlichen
- Vermittlung der Festungsgeschichte sowie der Erlebbarkeit der historischen Anlagen bleiben (voraussichtlich) auf nur eine Zielgruppe beschränkt

Variante A

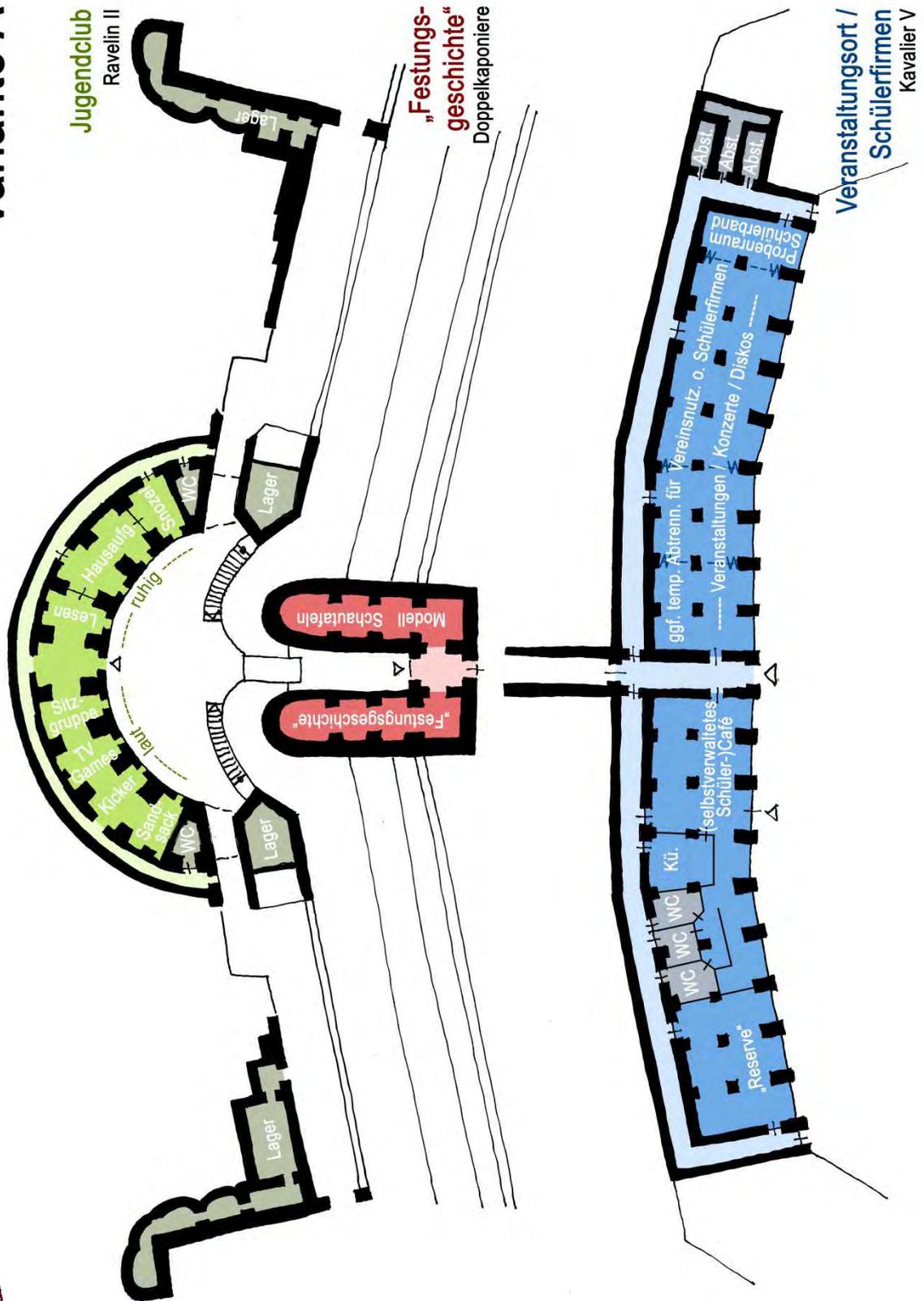


Abb. 5.2-2 Grundrisskizze / Funktionsschema Variante A

5.3 Nutzungskonzept Bauten Variante B „Kreativinsel“

Der besondere Charakter des Ortes verlangt auch nach besonderen Nutzungen, die kreativ und innovativ sind. Im Gegenzug sucht die Zielgruppe der Kreativen auch nach Experimentierräumen; sucht Örtlichkeiten, die Individualität, Offenheit widerspiegeln, einen Alleinstellungswert besitzen.

Wie in einer Studie der Landeshauptstadt Magdeburg betont wird, besitzt die Kreativwirtschaft in Magdeburg eine kritische Masse (> 3.100 Beschäftigte, 585 Unternehmen, 310 Mio. € Umsatz 2010; *Wirtschaftliche Potenziale der Kultur- und Kreativwirtschaft in Magdeburg*, Hg.: Landeshauptstadt Magdeburg, Dezernat für Wirtschaft, Tourismus und regionale Zusammenarbeit, Aug. 2012, S. 29). Die Menschen in dieser Wirtschaftsgruppe zeichnen sich im Allgemeinen durch Kreativität und das Vermögen aus, sich unterschiedlichster Rahmenbedingungen anpassen zu können und ihren „Adressen“ einen eigenen individuellen Charakter zu verleihen. Interesse aus der Kreativwirtschaft nach Räumlichkeiten in den Festungsanlagen für gewerbliche Zwecke sollte also existieren.

Um den Ort (um Ravelin II und Kavalier V) zu einer echten „Kreativinsel“ zu machen, einem Ort, der zu einer allgemein bekannten „Location“ wird, könnten „Mieterwettbewerbe“ vorgeschaltet werden, bei dem sich die Interessenten mit ihren Betreiberkonzepten vorstellen. (Das Ziel, die Besonderheit des Ortes zu erhalten, steht vor einer schnellstmöglichen Vermietung. Nur so kann sich der Ort langfristig als „Adresse“ etablieren.)

Die Radroute 10 ist umzulegen und über den Künetteweg durch das Gebiet zu führen (Voraussetzung: Lösung für die Vorflut). So wird die Kreativinsel besser für Radfahrer angebunden, und kann sich (bei entsprechenden Angeboten) als festes Ziel / Zwischenstopp für Ausflügler etablieren.

Als mögliche Nutzungen sind zum Beispiel denkbar: besondere Gastronomiekonzepte im Bereich Cafés / Bistros / Bars, Antiquariate, Architektur- und Ingenieurbüros, Ateliers, kleinflächiger Einzelhandel mit Antiquitäten / Musikinstrumenten / Möbeln, Dienstleistungen aus dem kulturellen und Unterhaltungsbereich, Filmbranche, Fotografisches Gewerbe, künstlerische und schriftstellerische Tätigkeiten, selbstständige Restauratoren, Unternehmens- und PR-Beratung, Werbung, Gartenbau / urban gardening etc. Die Baulichkeiten (v.a. das Ravelin II sowie die Kavaliers) können gut schottenartig unterteilt werden, wodurch das Nebeneinander von verschiedenen Nutzern problemlos möglich erscheint.

Die Vermittlung der Festungsgeschichte wird in das Betreibermodell integriert. Geschichtsinteressierte sollen anhalten und anschließend auch die Angebote und Dienstleistungen der Kreativinsel nutzen. Genauso sollen Ausflügler und Nutzer der Kreativwirtschaft auf die geschichtlichen Hintergründe der Anlagen aufmerksam gemacht werden. Die Hauptpräsentationsfläche wird voraussichtlich in der Hauptgrabenkaponniere vorgesehen, da sich ihre geringen Raumtiefen und natürlichen Belichtungsverhältnisse nur schwer mit permanenten Aufenthaltsräumen / anderen Nutzungen vereinbaren.

Vorteile:

- Vermittlung der Festungsgeschichte sowie der Erlebbarkeit der historischen Anlagen für die Allgemeinheit möglich
- das Kreativpotenzial der Nutzer hilft, den Standort bekannt zu machen (Events, Marketingaktionen)
- wenn sich Standort als besondere Adresse etabliert, spielt Insellage eine geringere Rolle als bei anderen Nutzungen
- Miet- oder Pachteinahmen
- keine zusätzliche Ausgaben für Inneneinrichtung / Ausstattung (Einrichtungsarbeiten bleiben bei den Betreibern)
- keine zusätzliche Ausgaben für Nebenkosten
- koordinierender Ansprechpartner zur Entwicklung des interdisziplinären Projektes inkl. Vorbereitung von Fördermöglichkeiten, Aktivierung der Öffentlichkeit für das Projekt, etc. vorhanden („Kreativlotse“)

Nachteile:

- Nutzungseinschränkungen im Freien durch Lärmbelastung
- relativ aufwändige Vorleistungen notwendig für Sanierung und technische Infrastruktur
- öffentliche Gelder für Grundstück und Gebäude (einmalig) notwendig
- „langer Atem“ in der Projektentwicklung notwendig (min. 5 – 10 Jahre)

Variante B

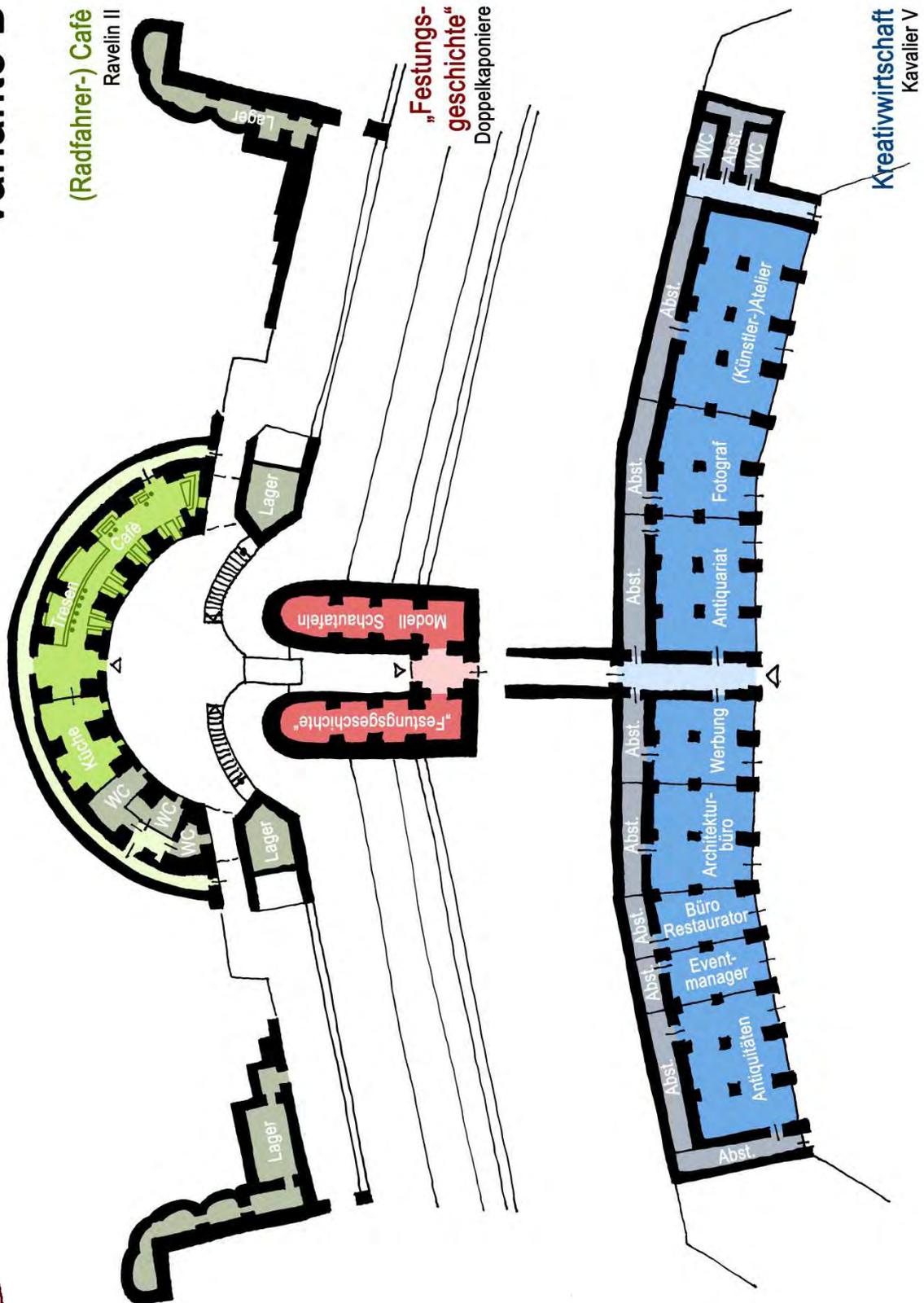


Abb. 5.3-1 Grundrisskizze / Funktionsschema Variante B

5.4 Nutzungskonzept Bauten Variante C „Übernachten in besonderer Atmosphäre“

Die Umverlegung der Radroute 10 über den Künetteweg durch das Gebiet – sofern die bereits mehrfach erwähnte Vorflutproblematik der Künette gelöst werden kann – bietet ein besonderes Potenzial: Die Anlagen werden sehr gut für Radfahrer angebunden. Durch weitere überregionale Radwege in Magdeburg – allen voran der beliebteste deutsche Radweg, der Elberadweg – kommen nicht nur Ortsansässige als Zielgruppe in Frage, sondern auch Radtouristen und Geschichtsinteressierte Besucher der Stadt etc. Wenn die vielfältigen Potenziale Magdeburgs professionell vermarktet werden, gezielte Ansprachen erfolgen etc., bietet sich die Landeshauptstadt für mindestens 2-tägige Aufenthalte sowie als Übernachtungsort an. Die o.g. Zielgruppen neigen in letzter Zeit vermehrt dazu, individuelle und / oder ungewöhnliche Übernachtungsmöglichkeiten zu wählen (im ländlichen Raum z.B. im Heuhotel, im Baumhaus, im Weinfass, auf dem Hausboot, im Kloster, im Tipi etc. – in der Stadt z.B. im Design-Hotel, im Jumbo-Flugzeug, in Themen-Suiten, auf Hotel-Schiffen, in ehemaligen Gefängnissen usw.).

Das Kavalier V und das Ravelin II bieten mit ihren neutralen, schottenartigen Baustrukturen, dem hohen Erhaltungsgrad der Bausubstanz und dem gut erhaltenen Umfeld mit Künetteweg, Eskarpen- und Kontereskarpenmauer etc. gute Voraussetzungen für eine außergewöhnliche Übernachtungsmöglichkeit für Radtouristen und Geschichtsinteressierte Besucher der Stadt. Mit der Verlegung der Geschichtsroute 10 werden diese Zielgruppen direkt durch die Anlage geführt und somit direkt für „Laufkundschaft“ des „Festungs-Hotels“ gesorgt. (Voraussetzung: Lösung für die Vorflut oder gesicherte öffentliche Durchwegung oberhalb der Kontereskarpenmauer).

Im Festungs-Hotel wird das „preußische Soldatenleben“ in übertragener Weise wieder lebendig. Dabei kann neben den Übernachtungsmöglichkeiten auch ein umfangreiches Unterhaltungsprogramm mit Festungsführung, Wachablösung, Dinner im „Kasernen-Stil“ usw. angeboten werden. Wer es nicht so rustikal mag, kann auch die Luxus-Variante mieten.

Die Vermittlung der Festungsgeschichte erfolgt im Lobbybereich des Kavalier V, sowie im Übergang zur Kehlkasematte in den Verkehrsflächen der Doppelkaponniere. Zu den Hauptaktionsflächen für die Öffentlichkeit werden jedoch die Grünflächen der Kurtinen. Auf ihnen wird der „Erlebnisraum Festungsgeschichte“ gestaltet (s.a. Kap. 4.6).

Vorteile:

- Vermittlung der Festungsgeschichte sowie der Erlebbarkeit der historischen Anlagen für die Allgemeinheit möglich
- kann zu einem „Leuchtturmprojekt“ mit überregionaler Bekanntheit werden
- hilft, den Standort ins Interesse der Bürger zu rücken
- keine öffentlichen Gelder für Grundstück und Gebäude (einmalig) notwendig (Investor)
- keine Ausgaben für Sanierung und techn. Infrastruktur, Inneneinrichtung / Ausstattung (Investor)
- keine zusätzliche Ausgaben für Nebenkosten

Nachteile:

- Vermittlung der Festungsgeschichte ggf. auf Außen- oder Lobbybereich beschränkt
- ggf. Nutzungseinschränkungen im Außenraum für die Öffentlichkeit durch halböffentliche oder private Flächennutzungen des Hotels
- „langer Atem“ bei der Investorsuche und in der Projektentwicklung notwendig (min. 5 – 10 Jahre)
- Veräußerung der Denkmale an (geeigneten) Investor reduziert eigene Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt

Variante C

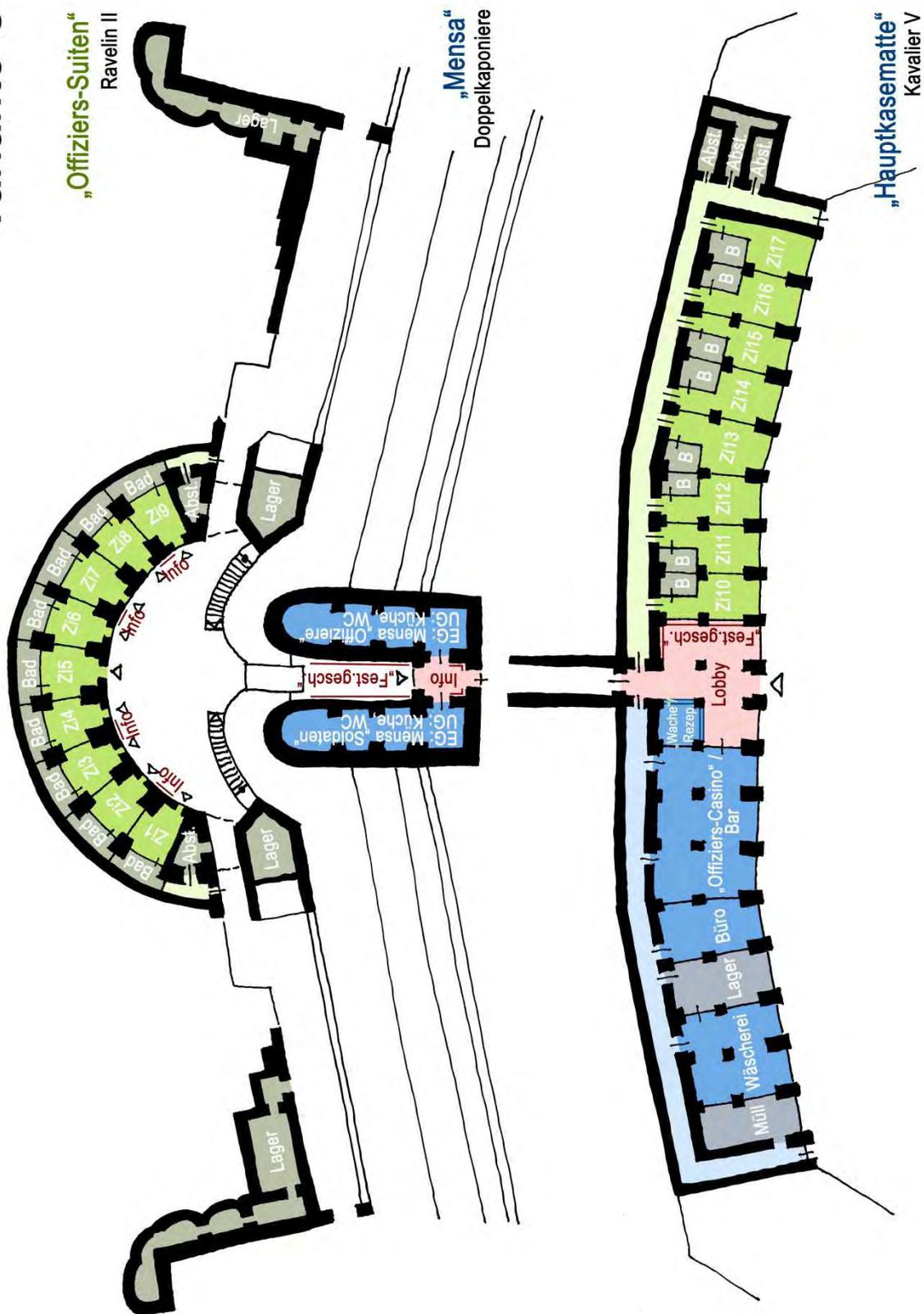


Abb. 5.4-1 Grundrisskizze / Funktionsschema Variante C

5.5 Abwägungsdiskussion

In der Diskussion des Entwurfskolloquiums am 21.01.2015 wurde konsensmäßig festgestellt, dass die Erhaltung des Denkmals in seiner Gesamtdimension (Bauwerke und Freiflächen) der wichtigste Baustein der zukünftigen Entwicklung sein wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer Standortuntersuchung in der Landeshauptstadt Magdeburg drei Zentren für Kultur- und Kreativwirtschaft eruiert wurden (u.a. in der Brandenburgstraße). Derzeit werden zwischen der Kultur- und Kreativszene und Eigentümern der Standorte Mietverträge verhandelt. Die Festungsanlage sei dabei nicht untersucht worden, dennoch sei der Ansatz interessant und es sollte versucht werden, die Festungsanlage im Rahmen der Bewerbung um die Kulturhauptstadt Europas 2025 in die Konzeption zur Kultur- und Kreativwirtschaft einzubinden. Auch temporäre Übernachtungsmöglichkeiten seien im Rahmen der Organisation des Kulturhauptstadtjahres durchaus sinnvoll. Solche Möglichkeiten sollten weiter untersucht werden. Von anderer Seite wird vorgeschlagen, die Nutzung einer Hotelvariante „Übernachtung in besonderer Atmosphäre“ in kleinerem Maßstab anzudenken, sofern das Betreibermodell damit immer noch wirtschaftlich bleibt.

Dass das Areal durchaus Besucherpotenzial hat, wurde u.a. mit dem großen Interesse seitens der Bevölkerung und Medien an der Adventsveranstaltung des Sanierungsvereins „Ravelin 2“ e.V. deutlich.

Eine Hotel-Lösung wird von verschiedenen Seiten zwar als interessant beurteilt, aber auch kritisch gesehen, da dadurch voraussichtlich die Nutzung der Denkmale einer geschlossenen Gesellschaft (Hotel-Gästen) vorbehalten bleibt. Ziel im Endkonzept muss die Öffnung des Areals für verschiedene Zielgruppen / Nutzer sein.

Wichtig sei es ebenso, für eine perspektivische Nutzung diverse Partner zu gewinnen und zu binden, die sich um den Erhalt der Baudenkmale und der dazugehörigen Freiflächen engagieren. Deshalb sollten die Vorstellungen des Sanierungsvereins „Ravelin 2“ e.V. noch stärker berücksichtigt werden, um eine Parallelentwicklung zu vermeiden. Ziel des Nutzungskonzeptes des Vereins ist es, eine schrittweise Wiederherstellung des Baudenkmales Ravelin II in seinen Originaldimensionen zu erreichen, um die Festungsgeschichte wieder sichtbar zu machen. Zudem müssen vorab die Eigentumsverhältnisse geklärt werden. Dies kann durch Ankauf oder Wegerecht durch das Kavalier V geschehen.

Bereits niedrige Neubauten in den Kurtinenbereichen schließen die Erlebbarkeit der Wallanlagen praktisch aus, was den Zielen des Rahmenplanes entgegensteht. Zusätzliche Nutzflächen würden die Belegung der Denkmalgebäude auch erschweren. Architektonische Ergänzungen scheinen nur in einem ganz kleinen Maß verträglich. Gleiches gilt für das Stellplatzangebot im Bearbeitungsgebiet. Als eine zeichnerische Architektur würde aber die vorgeschlagene Überspannung des Magdeburger Ringes wirken, die neben Schallschutzfunktionen und der Absicht, die trennende Schneise, die der Bau der Stadtautobahn im Glacis hinterlassen hat, zumindest in einem Abschnitt visuell wieder zu schließen auch Marketing-Funktionen übernehmen würde.

Im diskutierten Nutzungskonzept Bauten sind die Pulvermagazine des Kavalier V noch nicht mit dargestellt. In der Endfassung des Konzeptes sollten diese in die Überlegungen einbezogen werden.

Der Aufwand, der nötig ist, ein, den Ansprüchen genügendes, Raumklima in den Festungsgebäuden zu erreichen, muss durch Architekten noch geprüft werden. Gleiches gilt für Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur.

Besonderer Schallschutzaufwand wird für die innenräumlichen Nutzungen nicht gesehen.

Die Nutzungsvariante „Kreativinsel“ sollte weiter ausformuliert werden.

5.6 Präzisiertes Nutzungskonzept Bauten

Der dargestellte Detaillierungsgrad des im Folgenden beschriebenen Nutzungskonzeptes Bauten geht teilweise über die Forderungen der Aufgabenstellung hinaus. Grundsätzlich ist das Ziel des Rahmenplanes, diesen städtischen Zwischenraum der „Kernfestung West / ehem. Westfront“ mit einer Entwicklungsformulierung auszustatten, die in Zukunft ein proaktives Handeln ermöglicht, bzw. ungewünschte Entwicklungen vermeiden hilft.

Die dazu notwendigen grundsätzlichen Aussagen, werden im Folgenden aber zusätzlich mit konkreten Grundrisszuweisungen untersetzt, um die Machbarkeit des avisierten Entwicklungsrahmens abzuklären. (Sie stellen keinen fertigen Entwurf dar, der den Anspruch erhebt, die einzig mögliche Lösung zu sein.)

Das präzisierte Nutzungskonzept Bauten wurde hauptsächlich aus der Entwurfsvariante B „Kreativinsel“ entwickelt, welches bereits im Kapitel 4.8 beschrieben wurde. Teilweise nimmt es aber auch Anleihen aus der Entwurfsvariante C und wurde mit neuen Aspekten ergänzt.

Flächeninanspruchnahme

Eine mögliche Funktionsverteilung innerhalb der Denkmale (über 3 bzw. 4 verschiedene Bauabschnitte) wird wie in Abbildung 4.11-1 bis 4.11-4 dargestellt vorgeschlagen:

Bauabschnitt 1:

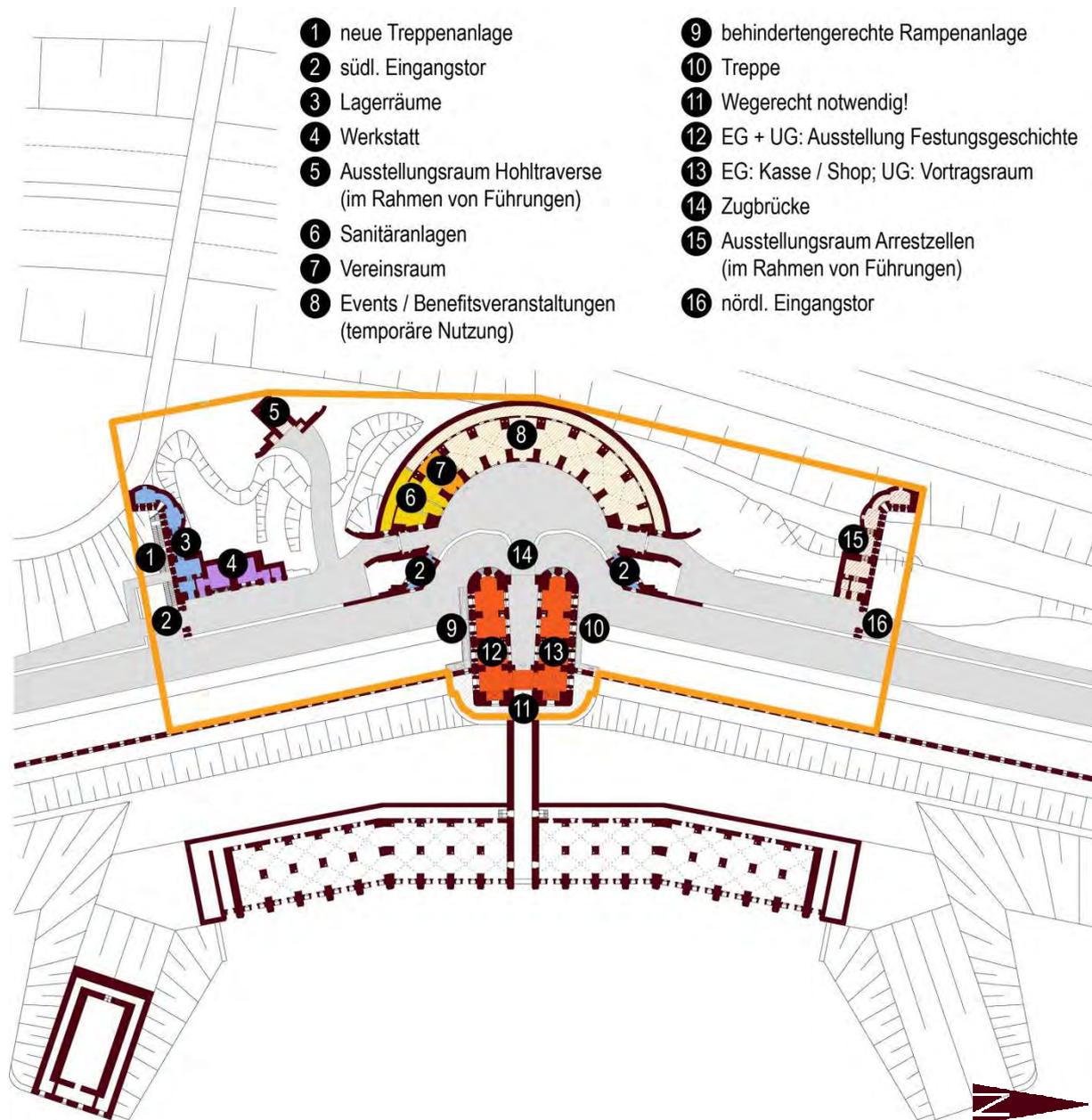


Abb. 5.6-1 Bauabschnitt 1

Im 1. Bauabschnitt sollte sich weitestgehend auf die Flächen, die bereits im Eigentum der Stadt sind, beschränkt werden.

Die implementierten Nutzungen beschränken sich zu diesem Zeitpunkt auf die Vermittlung der Festungsgeschichte in der Doppelkaponniere, Hohltraverse und den nördlichen Arrestzellen, der Einrichtung eines Vereinsraumes, temporär genutzten Flächen in der Kehlkasematte, einer Werkstatt, Sanitärräumen und Lagerräume.

Sofern das Wegerecht um die Hauptgrabenkaponniere kurzfristig nicht organisiert werden kann, kann im 1. Bauabschnitt noch auf behindertengerechte Rampe verzichtet werden. Allerdings sollte dann über einen Außenaufzug vor dem südlichen Kriegstor nachgedacht werden, um die Barrierefreiheit zu sichern. Da ein solcher Außenaufzug jedoch mit erheblichen Nachteilen verbunden ist (Unterhaltungskosten, Vandalismusanfälligkeit etc.), ist eine solche Lösung nach Möglichkeit zu vermeiden.

Bauabschnitt 2:

Im 2. Bauabschnitt erfolgt eine schrittweise weitere Professionalisierung der Bewirtschaftung der (bisher nur temporär genutzten) Flächen der Kehlkasematte (vorzugsweise mit einem Radfahrer-Café o.ä.).

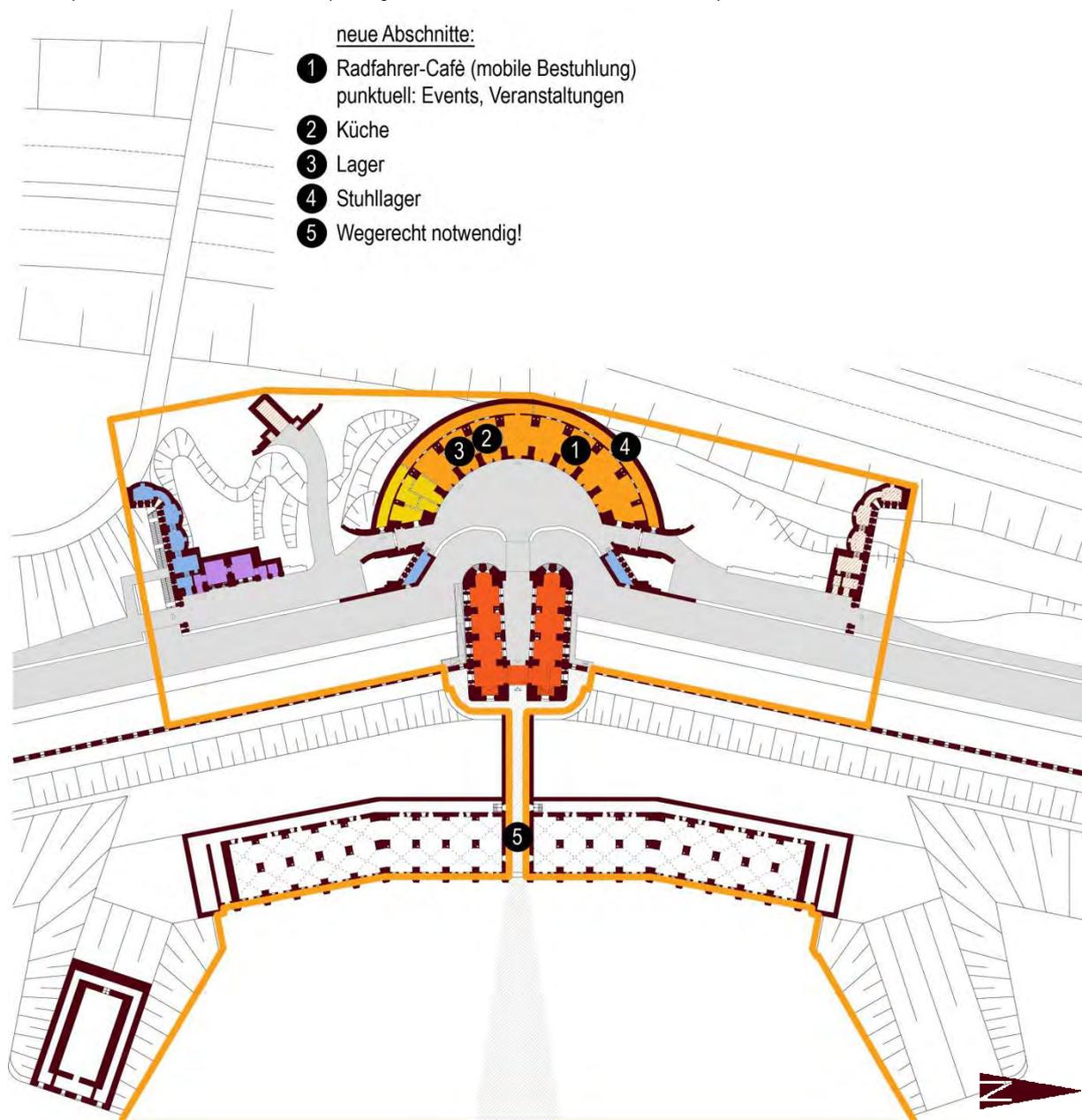


Abb.5.6-2 Bauabschnitt 2

Des Weiteren sollte die Hauptzuwegung von der Maybachstraße über den Vorplatz und die Poterne des Kavalier V gesichert werden. Ob dies über die Eintragung von Wegerechten möglich ist, oder die Nutzung des Vorkaufsrechtes erfolgen muss, bleibt der weiteren Entwicklung bezüglich der Veräußerung der Flächen abzuwarten.

Bauabschnitt 3 (2025):

Bei Zuschlagserteilung zur Kulturhauptstadt Europas 2025 ist der 3. Bauabschnitt bis zu diesem für die Stadt Magdeburg so wichtigem Jahr zu realisieren. Aus dem Wissen der Entwicklungsdauer der Kaserne Mark in Magdeburg stellt sich dieses Ziel als sehr ehrgeizig dar. Aufgrund der Sondersituation (Kulturhauptstadt Europas) sollte aber daran festgehalten werden. Im 3. Bauabschnitt werden alle denkmalgeschützten Gebäudeteile einer Nutzung zugeführt, d.h. ein Grundstückskauf der östlich der Eskarpenmauer befindlichen Flurstücke wird notwendig.

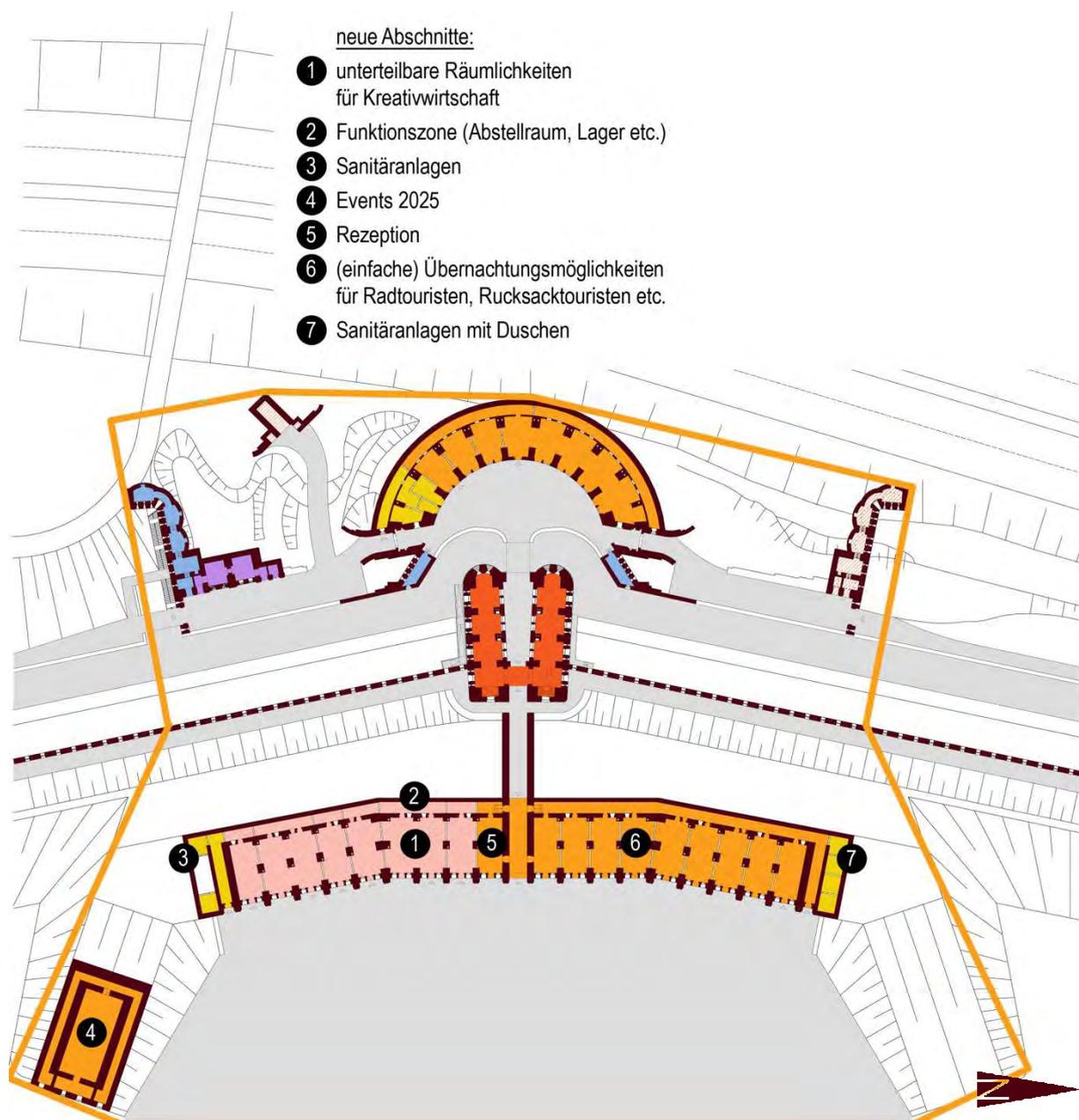


Abb. 5.6-3 Bauabschnitt 3

Bauabschnitt 4:

Die Innutzunahme der Denkmale sollten 2025 weitestgehend abgeschlossen sein. Die gewählten Funktionen sollten dabei weitestgehend auf Nachhaltigkeit ausgelegt sein. Wo das nicht möglich ist, z.B. weil die Nachfrage nach einfachen, kostengünstigen Übernachtungsmöglichkeiten nach 2025 rückläufig ist, ist der endgültige Nutzungsmix mit möglichst wenigen und substanzschonenden Umbaumaßnahmen herzustellen.

Im 4. Bauabschnitt wird der Veranstaltungsbereich ins Kavalier V verlagert. Da das kulturelle Angebot jedoch nur als punktuelle Ergänzung der touristischen und vereinsmäßigen Nutzung dienen soll, ist der Großraum teilweise mit temporären Abtrennungen zwischen den Stützen zu versehen, um an den veranstaltungsfreien Tagen Räumlichkeiten für kleinteiligere Nutzungen (wie bspw. Vereine, Schülerfirmen, Probenräume für Bands usw.) ermöglichen zu können.

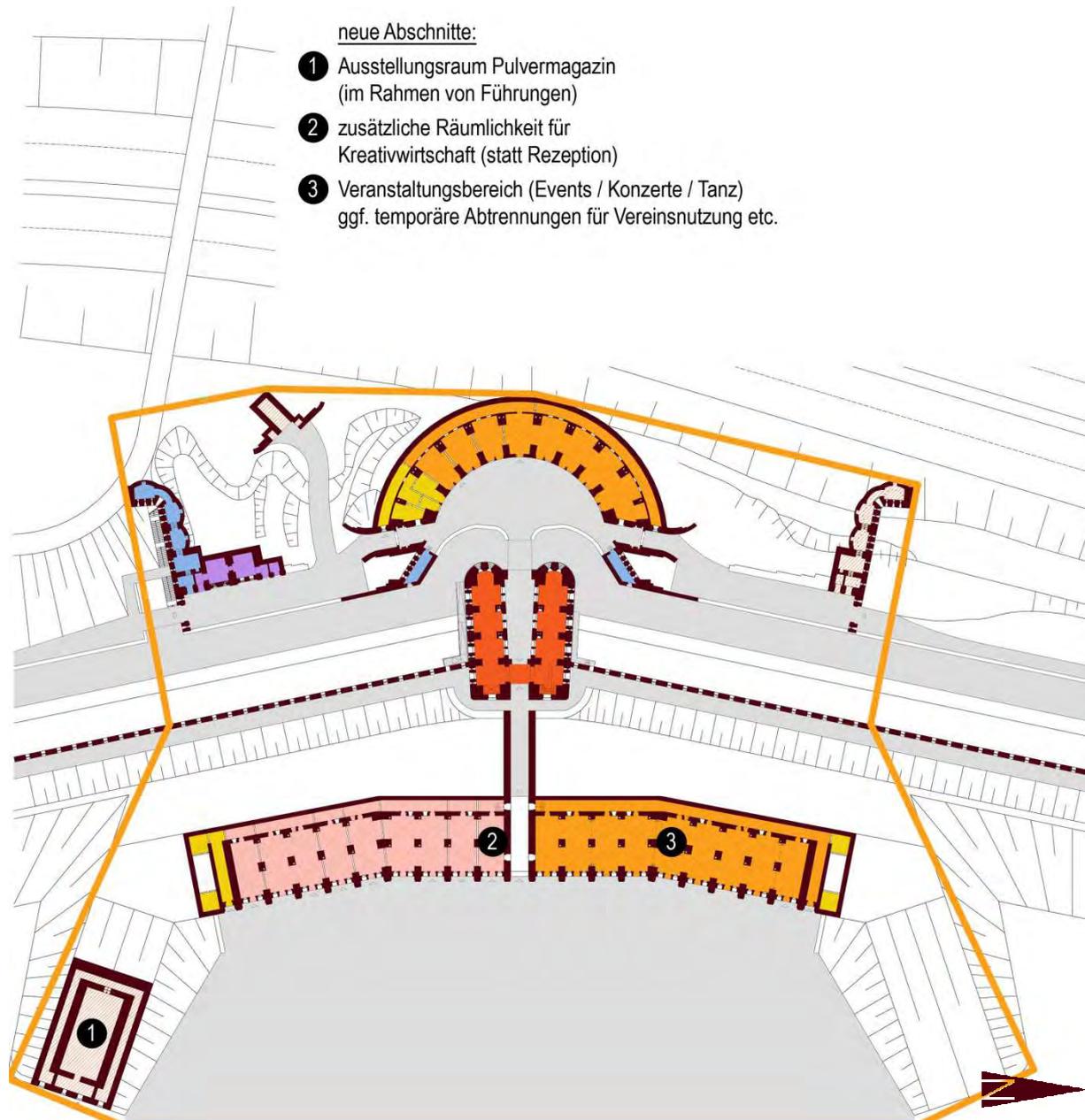


Abb. 5.6-4 Bauabschnitt 4

Vermeidungs- und Rückentwicklungsziele – Ausschluss bzw. Verlagerung von Nutzungen oder Objekten

Die o.g. Funktionsschemen sind nicht als fertige Entwürfe zu verstehen. Ziel des Rahmenplanes ist, diesen städtischen Zwischenraum der „Kernfestung West / ehem. Westfront“ mit einer Entwicklungsformulierung auszustatten, die in Zukunft ein proaktives Handeln ermöglicht, bzw. ungewünschte Entwicklungen vermeiden hilft. Hierzu werden grundsätzliche Aussagen getroffen, aber auch teilweise Detailuntersuchungen angestellt, die die grundsätzliche Machbarkeit des avisierten Entwicklungsrahmens abklären sollen. Im Gegenzug müssen aber auch Nutzungen ausgeschlossen werden, die den Zielen entgegen stehen. Diese sind insbesondere:

- Großgrün, das die Denkmalsubstanz schädigt oder in Zukunft eine Schädigung erwarten lässt. Hier sind v.a. die Wildwüchse auf den Dächern der Kavaliers sowie auf den Patrouillenwegen östlich der Eskarpenmauer gemeint. Die Wallbegrünungen v.a. aber auch die Glacisbegrünungen sind heute zwar untrennbarer Bestandteil der Denkmaleigenschaften dieses Flächendenkmals, eine Schädigung der baulichen Anlagen durch den Wurzelwuchs von Bäumen und Sträuchern kann aber dennoch nicht akzeptiert werden. Zum Zwecke der Erhaltung oder Wiederherstellung von Gebäuden oder historischen Anlagen sollten daher diese Grünstrukturen entfernt werden. (s.a. Kap. 4.6) Dabei sind Ausnahmegenehmigungen zu beantragen.
- Kleingärten. Zwar besteht diese Flächennutzung bereits mehr als 60 Jahre und könnte als eine Zeitschicht der Denkmalanlage betrachtet werden. Dennoch überwiegen die Nachteile einer solchen Nutzung deutlich: Die jetzigen Kleingärten sind spontan entwickelt worden, wirken ungeordnet und überformen den Charakter der ehemaligen Festungsanlage stark. Eine Erhaltung dieser Nutzung würde dem primären Ziel des Rahmenplanes, der möglichst umfänglichen Erlebarmachung der preußischen Festungsanlagen des ausgehenden 19. Jahrhunderts entgegenstehen.
- Ausgeschlossen sind Neubauten und Denkmalnutzungen mit nicht nur untergeordneter Wohnnutzung, da der Standort aufgrund seiner städtebaulichen und baurechtlichen Rahmenbedingungen als nicht geeignet bewertet wird. Des Weiteren wären in den Denkmalen mit einer solchen Nutzung erheblich größere Umbauten erforderlich (technisch sowie baukonstruktiv), die zum einen den ursprünglichen Charakter der Anlagen verfälschen würde und zum anderen eine erhebliche Substanzschädigung erwarten ließe.
- Nutzungen, die wenig Anspruch an ihr Umfeld und / oder ihre baulichen Hüllen stellen (z.B. Nebennutzungen wie Lager und Garagenkomplexe, Versandhandel, Baugewerbe, Werkstätten außerhalb des Kavaliers VI, Gewerbe mit erheblichen zusätzlichen Lärmmissionen), sind genauso wenig geeignet die avisierten Entwicklungsziele zu erfüllen. Sie wären mit einer erheblichen Schwächung des Status der Denkmalanlagen verbunden. Durch den Nebennutzungscharakter würden vermutlich auch notwendige Sicherungs- und Sanierungsarbeiten an den Denkmalen in eine nicht absehbare Zukunft verschoben werden oder gleich ganz unterbleiben. Die Erlebarmachung der historischen Anlagen würde – darüber hinaus – voraussichtlich stark eingeschränkt.
- Neubauten mit Gewerbe- und Büronutzungen. Diese Funktionen unterliegen naturgemäß einem starken Wirtschaftlichkeitszwang, der u.a. mit einer effektiven Flächenausnutzung und mehrgeschossigen Bauweisen einhergeht. Doch bereits eingeschossige Neubauten auf den Kurtinenflächen behindern die Erlebbarkeit der Hauptwallanlagen entscheidend. Mit ihrer Dominanz und Nutzungsintensität würden solche Gebäude eine zu starke Überformung des ursprünglichen Charakters der Denkmalanlagen bedeuten.
- Bei zeitgenössischen Bauwerken steht heutzutage immer die Frage nach der Integration von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien. Diese werden jedoch bei dem vorliegenden Projekt nicht befürwortet, da durch die angestrebte Begehbarkeit der Wälle und Dächer der Kavaliers, eine Nichteinsehbarkeit nur schwer zu gewährleisten sein wird. Geothermie o.ä. ist mit Bohrungen verbunden, die die Bausubstanz der Denkmale schädigen können. – Flächenhafte

Wärmetauschersysteme (auf den Kurtinenflächen) sind zwar grundsätzlich möglich, sind aber mit immensen Kosten verbunden und würden eine Bepflanzung mit Großgrün / Grünausgleich auf diesen Flächen ausschließen.

Zusammenfassung / Bewertung

Trotz der schwierigen Ausgangs- und Rahmenbedingungen konnte in der Kolloquienreihe zum Rahmenplan ein konsensfähiges Nutzungskonzept Bauten erarbeitet werden, das die Umsetzung der avisierten Ziele mit einer nachhaltigen Entwicklung verspricht und robust genug ist, um zukünftige Entwicklungen und neue Aspekte integrieren zu können. Im Folgenden sind die damit verbundenen Vorteile aufgelistet. Aber auch die Nachteile und Risiken, mit denen Projekte dieser Komplexität naturgemäß immer verbunden sind, sollen nicht verschwiegen werden:

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermittlung der Festungsgeschichte sowie der Erlebbarkeit der historischen Anlagen für Allgemeinheit mögl. ▪ das Kreativpotenzial der Nutzer hilft, den Standort bekannt zu machen (Events, Marketingaktionen) ▪ wenn sich der Standort als besondere Adresse etablieren kann, spielt die Insellage eine geringere Rolle als bei anderen Nutzungen ▪ Integration Vereinsengagement ▪ Integration in Bewerbungskonzept zur Kulturhauptstadt Europas 2025 ▪ Wandel zu einem lebendigen Ort ▪ koordinierender Ansprechpartner zur Entwicklung des interdisziplinären Projektes vorhanden („Kreativlotse“) ▪ Miet- oder Pachteinahmen ab 2025 möglich ▪ Übernahme von Ausgaben für Inneneinrichtung / Ausstattung und Nebenkosten durch Kreativwirtschaft ▪ Nutzungsmix erhöht die Flexibilität bei der Belegung der Gebäudeflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungseinschränkungen im Freien durch Lärmbelastung ▪ relativ aufwändige Vorleistungen notwendig für Sanierung und technische Infrastruktur ▪ öffentliche Gelder für Grundstück und Gebäude (einmalig) notwendig ▪ „langer Atem“ in der Projektentwicklung notwendig (min. 5 – 10 Jahre) ▪ tlw. Konkurrenz zur Festung Mark (Abgrenzung in Eventangebot und Zielgruppenansprache notwendig)

HAUPTTEIL E

6 Städtebaulicher Rahmenplan – Erschließungskonzept

Die Darstellung des Erschließungskonzeptes ist auf die Umsetzung der empfohlenen Nutzungsentwicklung (Freiraum, Bauten) ausgerichtet.

6.1 Führung der Verkehrsarten

Flächen für den motorisierten Individualverkehr sind innerhalb des Gebietes auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die vorhandenen Parkmöglichkeiten am Gärtnerhaus (ca. 25 STP) sollen erhalten bleiben. Zusätzlich sollen an der Maybachstraße zwei weitere dezentrale Flächen (ca. 50 STP) vorgesehen werden, die gegenüber den Kurtineflächen mit Raumgrün abzugrenzen sind. Auf dem zentralen Eingangsplatz des Gebietes vor dem Kavalier V sind große Stellplatzflächen zu vermeiden und lediglich die notwendigen Behindertenstellplätze vorzusehen.

Im Süden des Gebietes befinden sich Bushaltestellen für beide Fahrtrichtungen in der Maybachstraße in der Nähe der Wegkreuzung mit dem Grünen Ring / Route 10. Im Norden grenzt der ZOB an das Rahmenplangebiet. In der Entwicklungsphase 2 (spätestens jedoch zur Entwicklungsphase 3) sollte geprüft werden, ob am zentralen Eingangsplatz vor dem Kavalier V eine weitere Bushaltestelle eingerichtet werden, oder zumindest die Bushaltestelle aus der südlichen Maybachstraße dorthin verlegt werden kann.

Durch das Quartier selbst sollen hauptsächlich mischgenutzte Fuß- und Radwege verlaufen.

Eine temporäre Nutzung des Künetteweges mit Wirtschaftsfahrzeugen ist sicherzustellen. Feuerwehraufstellflächen sind auf dem Vorplatz des Kavalier V sowie vor dem südlichen Kriegstor des Ravelin II vorzusehen, und die Befahrung / Erreichbarkeit dieser Flächen (z.B. über klappbare Poller) zu gewährleisten.

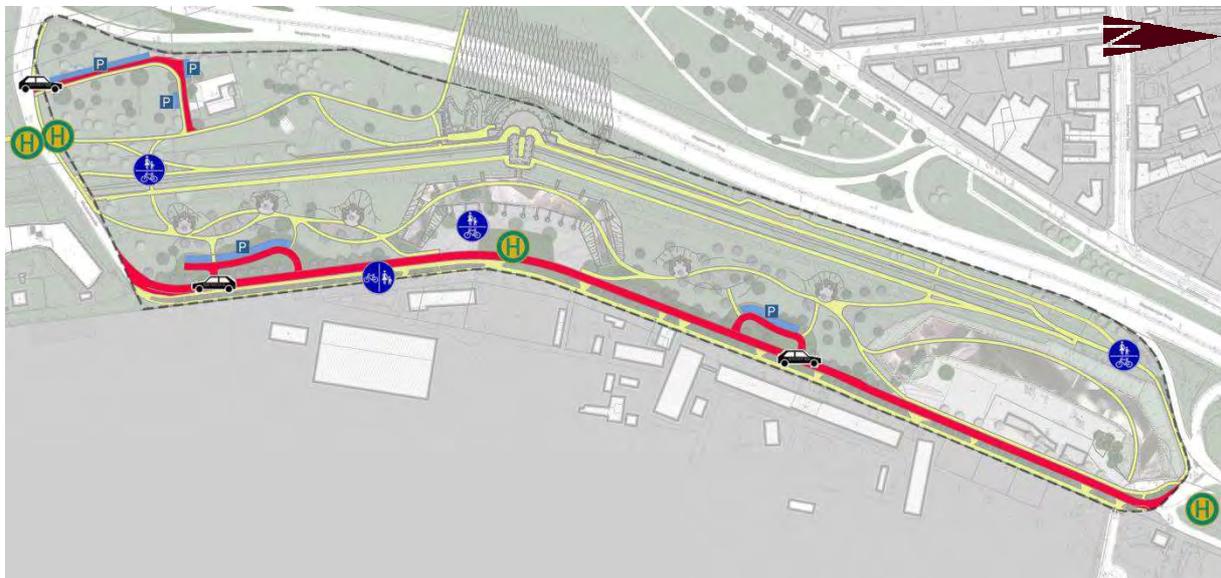


Abb. 6.1-1 Führung der Verkehrsarten

6.2 Technische Infrastruktur

Regenwasser

Die Entwässerung der Maybachstraße erfolgt von Norden und von Süden im Straßenraum vor dem Kavalier V zusammenlaufend und leitet schließlich durch das Kavalier V (Poterne) in die Künette ein. Bei Bauarbeiten am Kavalier V oder an den Doppelkaponnieren wird ggf. der Austausch vorhandener Rohre notwendig.

Westlich des Gebietes verlaufen Entwässerungsleitungen im Mittelstreifen der Stadtautobahn und entwässern am nördlichen Kriegstor des Ravelin II ebenfalls in die Künette.

Den größten Zufluss an Regenwasser erhält die Künette jedoch durch mehrere Einleitungen am nördlichen Ende des Bearbeitungsgebietes, die – wie bereits mehrfach erwähnt wurde – bei Starkregen zu Überschwemmungen des fortifikatorischen Hauptgrabens (Künette) führen.

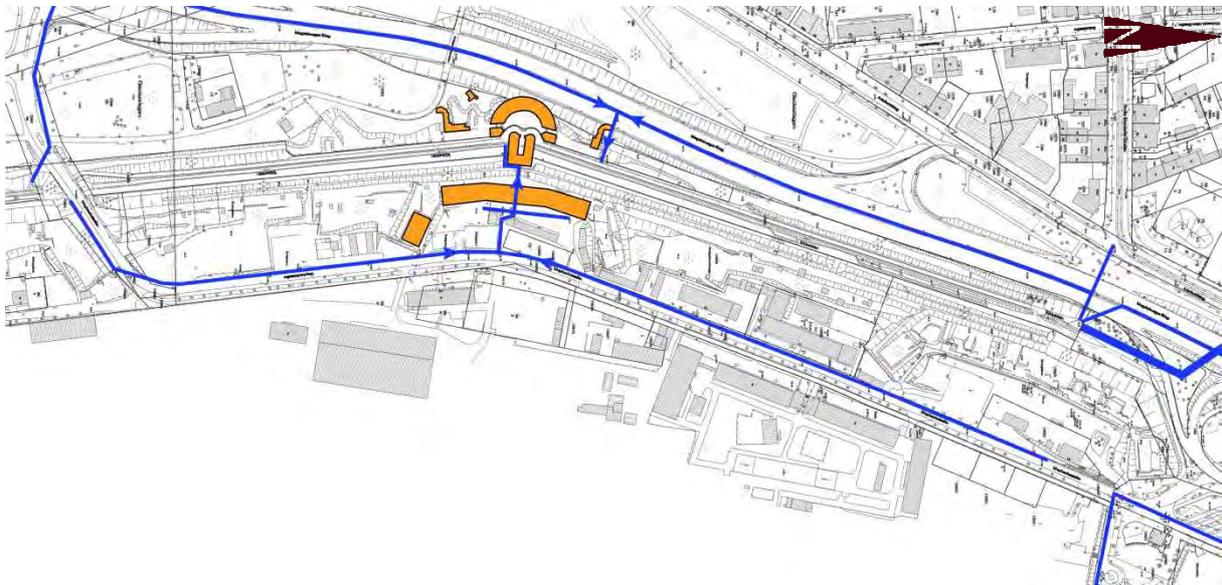
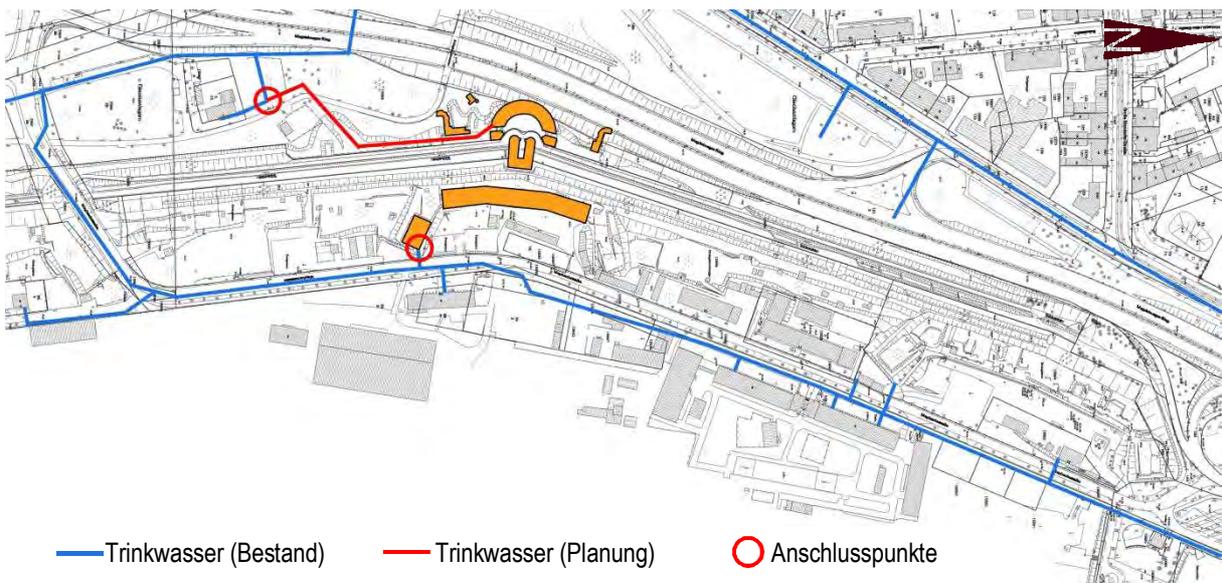


Abb. 6.2-1 Regenwasserleitungen (Bestand)

Trinkwasser

Am Kavaliere V ist an der Maybachstraße bereits ein Trinkwasseranschluss vorhanden. Auch die Kleingärten auf den Dächern der Kavaliere und den Kurtinenflächen besitzen Trinkwasseranschluss.

Der Anschluss des Ravelin II kann in der Nähe des Gärtnerhauses hergestellt werden. Die Arbeiten sollten mit dem ohnehin notwendigen Wegebau verbunden werden, um ggf. Kosten zu sparen.



— Trinkwasser (Bestand) — Trinkwasser (Planung) ○ Anschlusspunkte

Abb. 6.2-2 Trinkwasserleitungen (Bestand und Planung)

Strom

Im Straßenraum Adelheidring sind Niederspannungs- und Mittelspannungsleitungen vorhanden. Ein Niederspannungsanschluss ist am Gärtnerhaus vorhanden. Der Anschluss des Ravelin II kann in der Nähe des Gärtnerhauses hergestellt werden. Die Arbeiten sollten mit dem ohnehin notwendigen Wegebau verbunden werden, um ggf. Kosten zu sparen.

In der Maybachstraße liegen, laut Datenlieferung, lediglich Mittelspannungsleitungen an. Auf Grund der vorhandenen Straßen-, Fuß- und Radwegbeleuchtung müssen noch weitere Leitungen existieren. Deren Lage konnte jedoch nicht recherchiert werden und sind deshalb nicht kartiert. Nach derzeitiger Datenlage kann der Anschluss des Kavalier V und der Doppelkaponniere an der Maybachstraße unmittelbar vor dem Kavalier erfolgen. Falls tatsächlich nur Mittelspannungsleitungen vorhanden sind, wird eine Trafostation erforderlich.

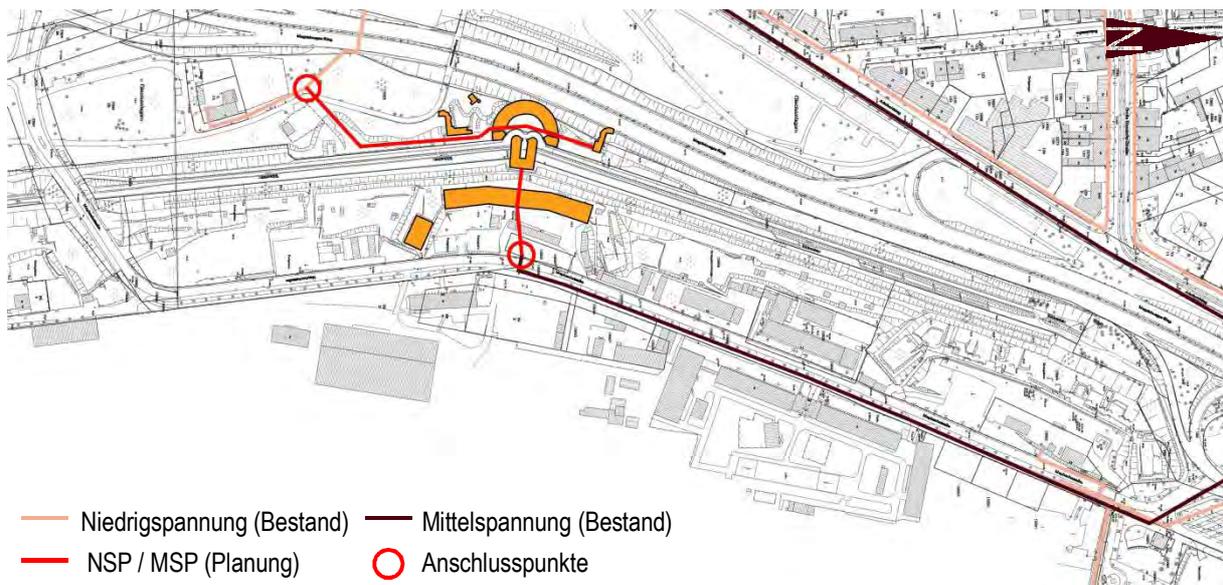


Abb. 6.2-3 Kartierte Stromleitungen Gebäudeanschlüsse (Bestand und Planung)

Schmutzwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser ist mit größerem Aufwand verbunden, da in der Maybachstraße keine Schmutzwasserleitungen anliegen. Die Grundstücke östlich der Maybachstraße sind im Besitz der Deutschen Bahn und verfügen über ein eigenes Entsorgungssystem. (Des Weiteren waren Leitungen, die eigentlich am Gärtnerhaus anliegen müssten, nicht recherchierbar.)

Nichtsdestotrotz kann der Anschluss des Ravelin II in der Nähe des Gärtnerhauses erfolgen. Dabei wird jedoch eine Hebeanlage erforderlich werden, da das Ravelin deutlich tiefer liegt als der mögliche Anschlusspunkt.

Auch das Kavalier V kann (theoretisch) an diese Entsorgungsleitung angeschlossen werden – allerdings nur mit erheblichem Aufwand: Die Entsorgungsleitungen müssten durch den Hauptwall verlegt, vor der Eskarpenmauer eine Sturzleitung gesetzt, unter der Künette gedükkert und jenseits der Kontereskarpenmauer wiederum mit einer Hebeanlage an die Entwässerungsleitungen des Ravelin angebunden werden. Ein derartiger Aufwand wird wirtschaftlich kaum vertretbar sein.

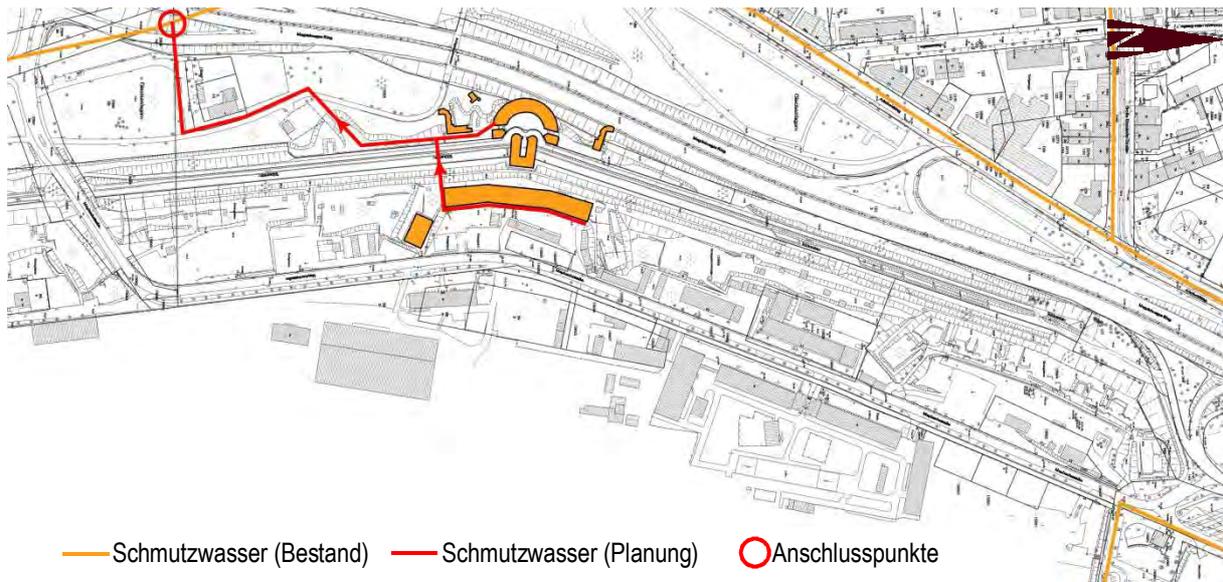


Abb. 6.2-4 Schmutzwasserleitungen (Bestand und Planung)

Alternative Überlegungen, das Kavalier V sowie die Doppelkaponnieri in der nördlichen Maybachstraße (in der Nähe des ZOB) an vorhandene Schmutzwasserleitungen anzuschließen, gestalten sich voraussichtlich noch kostenaufwändiger. Die Leitungslänge bis zum Anschlusspunkt würde bei dieser Variante mehr als 500 m betragen. Gleichzeitig müssten die Leitungen mit einem natürlichen Gefälle von $< 0,5\%$ verlegt werden, was für eine vorschriftsgemäße Ableitungen nicht ausreichend ist. Folge ist auch hier die Verwendung einer zweiten Hebeanlage.

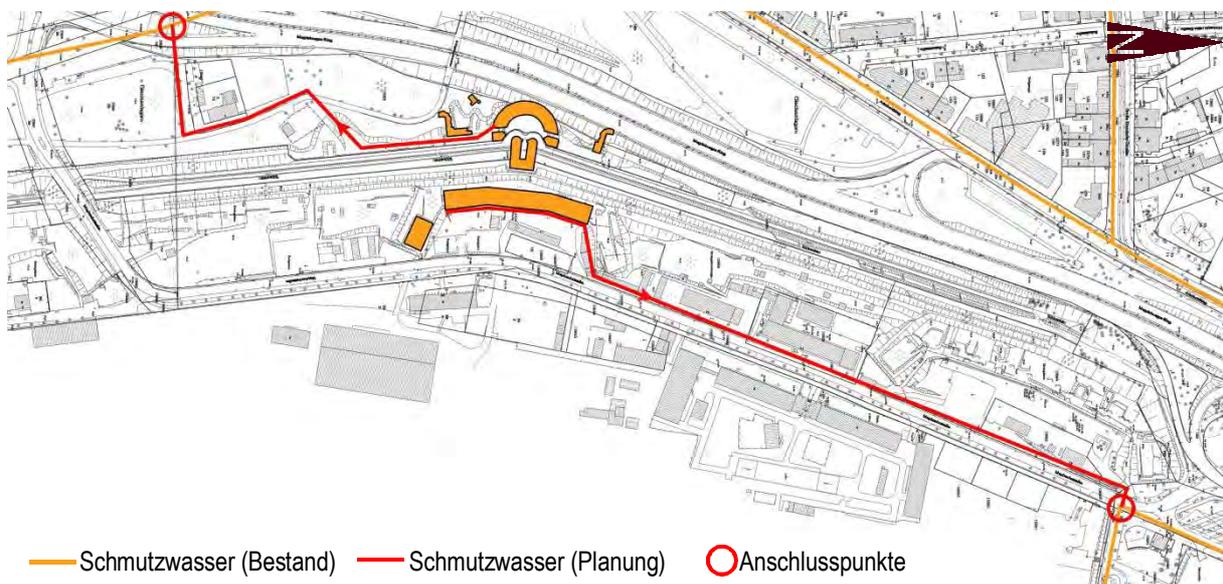


Abb. 6.2-5 Schmutzwasserleitungen (Bestand und alternative Planung)

Da sich die Abwasserentsorgung in jeder Hinsicht als sehr kostenaufwändig gestaltet, sollte unbedingt geprüft werden, ob ein Anschlusszwang überhaupt durchgesetzt / vollzogen werden kann. In der Anfangsphase, bei wenigen kulturellen Veranstaltungen im Jahr, könnten ggf. zunächst auch mobile Lösungen eingesetzt werden. Mit zunehmender Nutzungsintensität und Professionalisierung der Betreibung und Vermarktung der Anlagen wird das Thema jedoch wieder dringlicher.

Die Stadtwerke Magdeburg haben diesbezüglich die Möglichkeit eingeräumt, dass eine Befreiung vom Anschlusszwang grundsätzlich denkbar ist, sofern ein Anschluss nicht wirtschaftlich möglich ist. Als Entscheidungsschwelle für die Zulassung

von separaten Entsorgungslösungen wird ein Betrag von 4.000 € je Einwohnergleichwert genannt. Wenn die Kosten höher liegen, sind Kleinkläranlagen grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Nach derzeitiger Kostenorientierung von rund 100.000 € für die Abwasserentsorgung, würde dies ca. 25 Einwohnergleichwerten entsprechen. Was als Berechnungswert / -faktor je Einwohnergleichwert angesetzt wird (z.B. Wasserverbrauch, BSB5, o.a.), muss noch eruiert werden.

7 Stadträumliche Vernetzung

Die vorhandenen Anbindungen an die umliegenden Stadträume weisen für die Nord-Süd-Orientierung und die West-Ost-Richtung jeweils sehr unterschiedliche Qualitäten auf.

In Nord-Süd-Richtung verlaufen der Grüne Ring und die städtische Geschichtsroute 10 (auf einem gemeinsamen Weg, siehe Analyseteil) durch das Bearbeitungsgebiet. Beide Wegverläufe tangieren derzeit die Festungsanlagen jedoch nur. Hier ist eine Routenverlegung in den Künetteweg bzw. oberen Kontereskarpenweg unbedingt erforderlich. Dadurch werden v.a. Radfahrer und Fußgänger in das Areal geführt. (Eine Verlegung auf den Künetteweg ist jedoch erst möglich, sobald die bereits mehrfach erwähnte Vorflutproblematik gelöst werden konnte.)

Die parallel verlaufende Stadtautobahn B 71 wirkt zwar vor allem durch ihre Verlärmung und Barrierewirkung auf das Gebiet ein (s.u.), kann andererseits aber auch als Potenzialquelle gesehen werden (hohe Frequentierung). Jeden Tag fahren ca. 40.000 Autos auf dieser wichtigen Verkehrsader Magdeburgs. Hinweisschilder und Marketingmaßnahmen würden hier also eine große Anzahl potenzieller Besucher (sowohl Magdeburger Bürger als auch Besucher der Stadt) erreichen. Sowohl unmittelbar im Norden wie im Süden des Bearbeitungsgebietes gibt es 2 Abfahrten vom Magdeburger Ring (Damaschkeplatz / ZOB sowie Maybachstraße / Sachsenring).

In West-Ost-Orientierung ist die städtebauliche Position des Bearbeitungsgebietes einerseits durch seine Zentrumsnähe und andererseits durch seine Insellage geprägt.

Der Vorteil der Zentrumsnähe ist u.a. mit einem größeren Besucherpotenzial verbunden. Allerdings wirkt gleichzeitig auch der Nachteil der Insellage des Areals, denn trotz vorhandener Fußgängerbrücke über die B 71 bildet die Stadtautobahn Magdeburger Ring eine Barriere zum Stadtteil Stadtfeld Ost und die Gleisanlagen der Deutschen Bahn schirmen das Gebiet rigoros nach Osten, zur Innenstadt, ab.

Eine (zumindest fußläufige) Verbindung von der Maybachstraße über die Gleisanlagen Richtung Danzstraße / Dom, wie sie in der Stadtentwicklung Magdeburgs bereits früher schon diskutiert wurde, wäre zwar wünschenswert, und würde auch den Vorgaben des Flächennutzungsplanes mit der Eintragung von Grünflächen in dieser Achse Rechnung tragen, die Abwägungsdiskussion in den Kolloquien hat jedoch ergeben, dass derzeit hierzu kein Konsens herstellbar wäre.

Die Sicherung bzw. Wiederherstellung freier Blickachsen in West-Ost-Richtung erlangt vor diesem Hintergrund eine noch größere Bedeutung. Die partielle Entdichtung der Glacisfläche in Verlängerung der Wilhelm-Külz-Straße sowie der Wallbegrenzung auf Höhe des Kavalier V soll nicht nur der Erlebarmachung der Dimensionen der fortifikatorischen Anlage dienen, sondern auch der stadträumlichen Vernetzung in Ost-West-Richtung.

Im gleichen Bereich wie die o.g. Entdichtung der Grünstruktur wird auch die Option einer Überspannung der Stadtautobahn mit einer Leichtkonstruktion vorgeschlagen. Wie bereits im Kapitel 4.6 beschrieben, werden damit folgende Ziele in der Rahmenplanung verbunden:

- Schallschutzfunktion für die angrenzenden Außenräume des Ravelin II zur Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten im Freien
- Optische „Ausblendung“ des Magdeburger Ringes als trennende Schneise und „Reparatur“ der Glacisfläche
- Marketingfunktion der zeichenhaften Architektur für die angrenzenden Festungsanlagen

Der Vorschlag des Rahmenplanes ist dabei als ein erster Ansatz zu verstehen, der einer weiteren Präzisierung oder Machbarkeitsuntersuchung bedarf. Nachfolgende Darlegungen bieten einen ersten Ansatz für die anstehenden Untersuchungen: Die Tragkonstruktion der Überspannung könnte aus einem in sich biegesteifen Gitterrost aus Brettschichtholz oder einem weitspannenden Seiltragwerk aus Metall bestehen. Letztere Variante hat jedoch den Nachteil einer größeren Konstruktions-

höhe. Die Lastabtragung dieser Leichtbaukonstruktion erfolgt über Stützen im Böschungsbereich. Dadurch wird die direkte Ableitung von Lasten ins Erdreich über den Denkmalen des Ravelin II vermieden. Die Füllung der rautenförmigen Zwischenräume der Träger-Konstruktion könnte mit ETFE-Membrankissen erfolgen, wie sie in den letzten Jahren verstärkt eingesetzt wurden (z. B. Allianz-Arena in München).



ETFE-Folien sind verformungsunempfindlich, langlebig und widerstandsfähig gegen UV-Belastung und Luftverschmutzung. Durch eine spezielle Beschichtung erfolgt die Selbstreinigung der Folie nach jedem Regenfall. Brandschutztechnisch werden ETFE-Folien nach DIN 4102 als B1, schwer entflammbar und nicht brennend abtropfend eingestuft. Trotz der Leichtbaukonstruktion und der sehr geringen Masse wird die Schalldämpfungwirkung der Kissen auf Grund der biegeweichen Doppelschale als überraschend gut eingeschätzt (IBP Fraunhofer-Institut für Bauphysik in Stuttgart).

Abb. 7-1 ETFE-Kissen (Quelle: forschungs-blog.de)

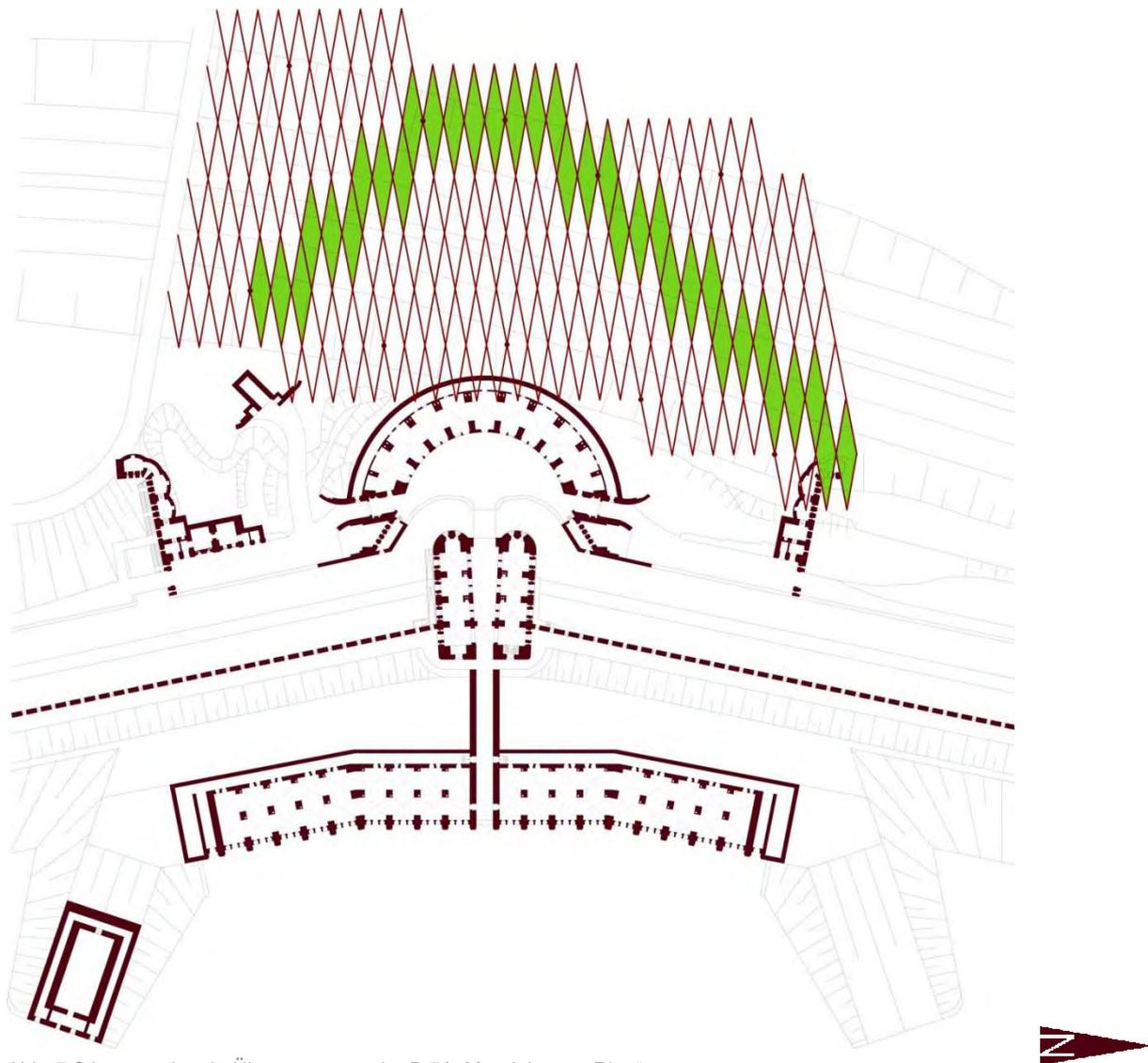


Abb. 7-2 Lage optionale Überspannung der B 71 „Magdeburger Ring“

Stellenweise könnten farbige Membrane verwendet werden, um beispielsweise die ehemalige Festungsschanze abstrahiert abzubilden. Die Illuminierung der Membran-Kissen ist über eine LED-Beleuchtung möglich. Die notwendige Energie hierfür, könnte über integrierte Photovoltaik-Zellen bereitgestellt werden.

Derzeit arbeiten sechs Fraunhofer-Institute am Projekt „Multifunktionale Membrankissen-Konstruktionen“. Momentan sind solche Konstruktionen noch sehr teuer (siehe Kap. 10 Kostenorientierung), in den nächsten Jahren wird jedoch, laut Aussage der Fraunhofer-Institute, eine deutliche Preissenkung erwartet.

Im Jahr 2025 wird die vorhandene Fußgängerbrücke über die B 71 ein Baualter von ca. 50 Jahren haben. Sollten sich daher bereits umfangreiche Sanierungsarbeiten an der Brücke ankündigen, sollte ggf. auch über einen Ersatzneubau in der Achse der Doppelkaponniere mit einer freien Blickachse Richtung Magdeburger Dom nachgedacht werden.

Dabei spielt auch das Areal östlich der Maybachstraße eine besondere Rolle. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Sie hat auf dem Gelände die Planungshoheit und befindet sich derzeit gerade im Planungsprozess, inwieweit auf dem Bahnflächenbereich östlich des Planungsgebietes eine bahnaufine Neunutzung realisiert werden kann. Die bereits existierende „Produktionshalle Wuppertal“ prägt den Raum durch seine Dimensionen bereits erheblich. Eine weitere Halle dieser Höhe oder ein weiterer Baukörper in der o.g. Achse Wilhelm-Külz-Straße → Dom würde den Zielen des Rahmenplanes zuwiderlaufen. Das Stadtplanungsamt Magdeburg befindet sich in engem Abstimmungsprozess mit der DB, um solche Probleme bereits in frühen Planungsphasen zu vermeiden. Erste Überlegungen zu Baukubaturen eines möglichen Neubaus bestätigen dies.

Die Glacisflächen zwischen Adelheid-Ring und Stadtautobahn werden von den Bewohnern des Stadtteils Stadtfeld-Ost, trotz Verlärmung durch die Bundesstraße, als Stadtteilpark mit Naherholungsfunktion genutzt. Die vorgefundene Nutzungsintensität, vor allem im Sommer, beruht auch auf den wenigen Alternativen an qualitätsvollen Grünflächen in diesem Stadtteil. Die Funktion dieser Naherholungsflächen ist daher zu sichern und wenn möglich durch Aufwertung weiter zu stärken. Über Verweise auf die benachbarten Festungsanlagen werden die Bewohner des Stadtteils als zusätzliche Besucherzielgruppe angesprochen.

HAUPTTEIL F

8 Umsetzungsstrategie - Handlungsbedarf

8.1 Eigentumsverhältnisse

Wie im Kapitel 2.3 des Analyseteils bereits ausgeführt, befinden sich derzeit nur die Flächen westlich der Eskarpenmauer im Eigentum der Stadt Magdeburg. Das Grundstück des Kavaliere VI ist in privatem Besitz. Seine Nutzung als Gewerbehof wird derzeit nicht in Frage gestellt. Lediglich über die Sicherung von Wegerechten auf dem rückwärtigen Patrouillenweg sowie über das Dach des Kavaliere VI sollte verhandelt werden.

Der größere Flächenanteil zwischen Eskarpenmauer und Maybachstraße (Kurtine IV – V, Kvalier V und Kurtine V – VI) befindet sich derzeit im Eigentum der Deutschen Bahn (DB). Diese Flächen werden, bei der Umsetzung des Präzisierten Nutzungskonzeptes Freiraum eine zentrale Rolle spielen.

Um die Ziele der Rahmenplanung auch mit zukünftigen Eigentümern umsetzen zu können, sollten die besagten Flurstücke mit einem verbindlichen Planungsrecht ausgestattet werden. Daraus ergibt sich für die Landeshauptstadt Magdeburg die Zielstellung zu prüfen, wie schnell die Aufstellung eines B-Planes, verbunden mit einer Veränderungssperre und der Inanspruchnahme eines Vorkaufsrechtes bei Veräußerungsaktivitäten zwischen privaten Akteuren möglich ist (s.a. Kap. 8.2).

Zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes Freiraum und Nutzungskonzeptes Bauten werden bezüglich der Flächenverfügbarkeit für die Landeshauptstadt Magdeburg folgende 3 Entwicklungsphasen vorgeschlagen:

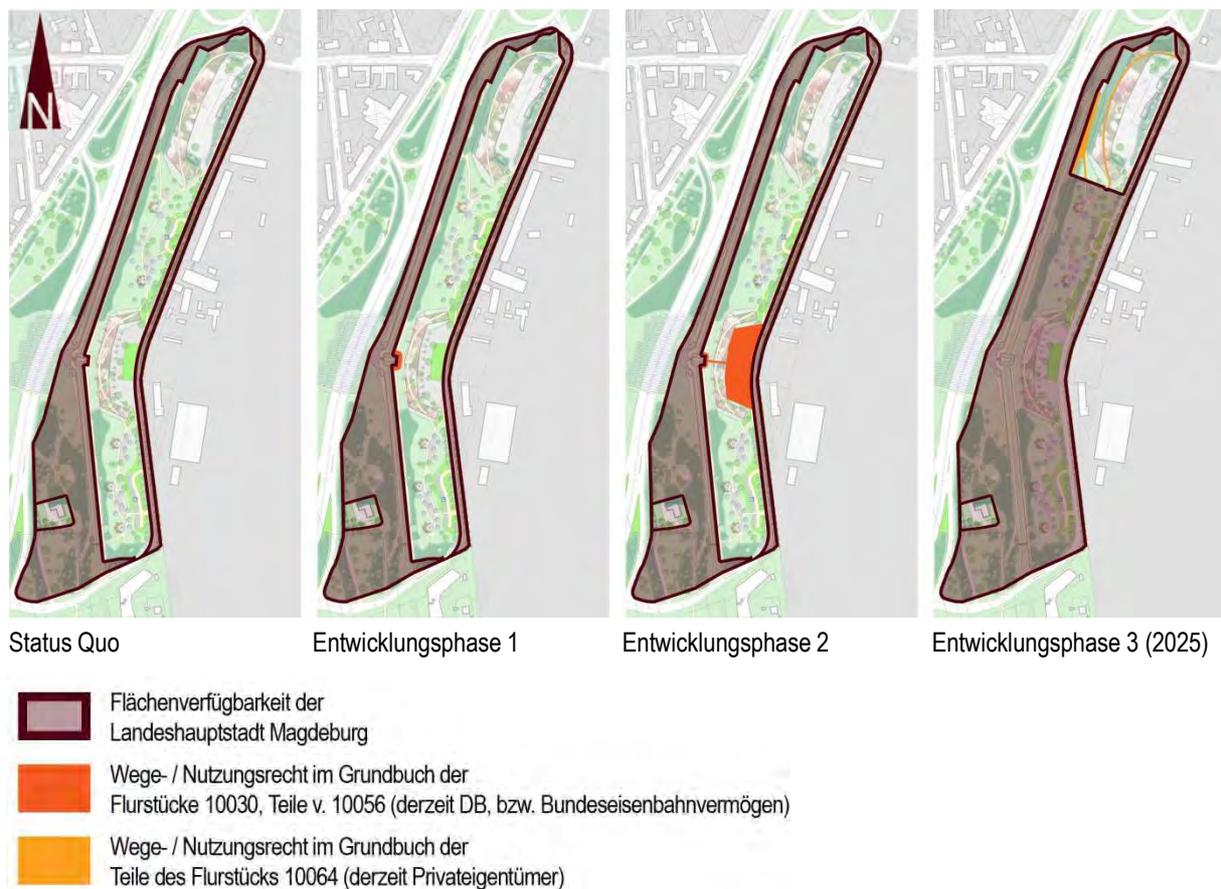


Abb.8.1-1 Flächenverfügbarkeit der Landeshauptstadt Magdeburg

In der 1. Entwicklungsphase ist nur ein Wegerecht um die Doppelkaponniere erforderlich (Teile des Flurstücks 10056).

In der 2. Entwicklungsphase wird dies durch ein Wegerecht durch die Poterne und über den Vorplatz des Kavalier V ergänzt (Flurstück 10030, Teile des Flurstücks 10056).

In der 3. Entwicklungsphase wird schließlich ein umfassender Grunderwerb notwendig, will man das besondere Potenzial des Ortes für die Öffentlichkeit in Wert setzen (Teile des Flurstücks 10064).

Das bedeutet aber nicht zwangsläufig, dass sich alle öffentlich genutzten Flächen im Eigentum der Stadt befinden müssen. Alternativ wäre ggf. auch der Grunderwerb der öffentlich genutzten Flächen über die Gründung einer Stiftung, Genossenschaft o.ä. möglich, welche die Flächen unter Berücksichtigung städtischer Interessen in Wert setzt, vermarktet und bewirtschaftet. Aber auch in dieser Variante wäre (nicht unerhebliches) Stiftungskapital o.ä. notwendig.

In der Endphase der Projektentwicklung würde sich folgendes Schema der öffentlichen, halböffentlichen bzw. privaten Zweckbestimmung der Flächen ergeben:

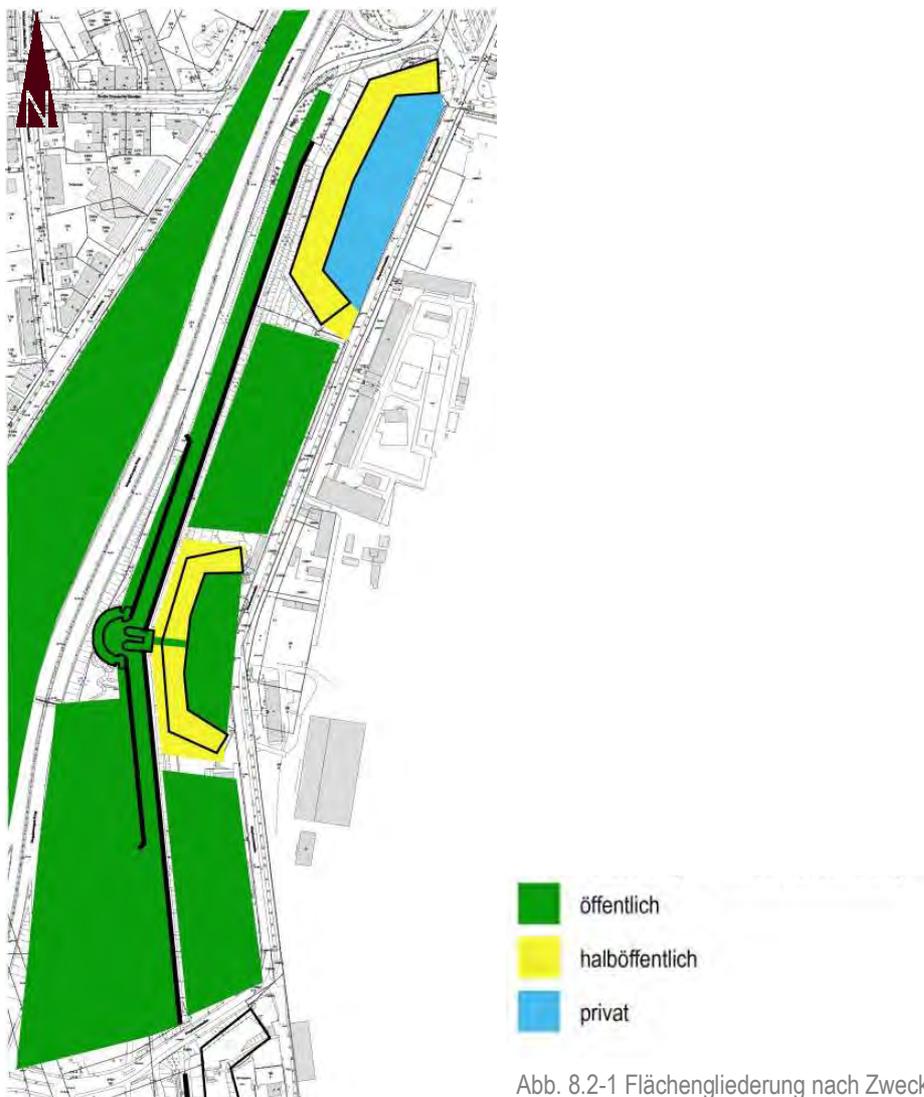


Abb. 8.2-1 Flächengliederung nach Zweckbestimmung

8.2 Erreichung des Nutzungskonzeptes Freiraum und Nutzungskonzeptes Bauten

Um den Bekanntheitsgrad des Denkmalensembles zu steigern und eine Entwicklung des Areals im Sinne der Rahmenplanung zu gewährleisten, ist ein abgestimmtes, einheitliches, proaktives Auftreten der Wirtschaftsförderer, des Tourismusmarketing und der Stadtverwaltung Magdeburg erforderlich.

Wie in den Untersuchungen zum Nutzungskonzept Freiraum und Nutzungskonzept Bauten deutlich wurde, ist eine große öffentliche Flächeninanspruchnahme notwendig, um die avisierten Ziele des Rahmenplanes zu erreichen. Dies geht mit höheren Kosten einher. Die Einzigartigkeit und Geschlossenheit der Festungsanlagen sollten daher noch stärker in den Mittelpunkt der Diskussion gestellt werden, um die Öffentlichkeit von den Potenzialen der Anlagen und der Notwendigkeit der anstehenden Investitionen zu überzeugen.

Die Sicherung der in Teilen stark geschädigten Eskarpenmauer besitzt zeitlich sehr hohe Priorität. Durch die andauernde Überschwemmung des Hauptgrabens bei Starkregenereignissen sind besonders die unteren Steinreihenfolgen stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Einzelne Steine sind bereits herausgelöst, und es steht zu befürchten, dass bei fortwährender Ausspülung die Standfestigkeit der gesamten Mauern in naher Zukunft in Frage gestellt ist. Der Wiederaufbau würde nicht nur die Kosten vergrößern, sondern auch die Denkmaleigenschaften beeinträchtigen. Erste Sanierungsarbeiten sind derzeit in Vorbereitung.

Um die Zerstörung von Denkmalsubstanz auch zukünftig zu vermeiden, ist in diesem Zusammenhang jedoch eine dauerhafte Reduzierung der Regenwasserdurchflussmengen in der Künette erforderlich. Dies wird durch den Bau des Hauptsammlers nördlich des Areals erwartet.

Ein zentrales Ziel des Rahmenplanes ist die Verlagerung der zentralen Touristen- und Freizeitroutes „Grüner Ring“ und „Geschichtsroute 10“ auf den Künetteweg. Sie scheint eine Grundbedingung zu sein, um die gewünschte Frequentierungs- und Nutzungsintensität zu erreichen.

Solange die o.g. Vorflutproblematik der Künette nicht gelöst ist und keine alternative Wegführung oberhalb der Kontreskarpenmauer zur Verfügung steht, müsste bei Starkregenereignissen eine temporäre Sperrung des Künetteweges mittels automatisch schließender Tore am nördlichen und südlichen Eingang in das Areal sichergestellt werden. Die Option, eine Person zu beauftragen, die bei solchen Ereignissen die Tore manuell schließt, wird als wenig realistisch eingeschätzt. Den Weg an der Künette ausschließlich nur der Öffentlichkeit im Zuge von z.B. Stadtführungen freizugeben, sollte nicht weiter verfolgt werden, da damit der Weg in der übrigen Zeit ständig verschlossen wäre.

Um für die zukünftigen Entwicklungen ein verbindliches Instrument zu erhalten, sollte kurzfristig die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Rahmenplangebiet in die Wege geleitet werden. Während der Erarbeitung des B-Planes ist eine Veränderungsperre zu vereinbaren.

Mit Erreichen eines fortgeschrittenen Verfahrensstandes im Bebauungsplanverfahren kann ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Diese Möglichkeit sollte im Bedarfsfall (aktiver Grundstücksverkehr) unbedingt genutzt werden.

Sofern die Flurstücke der DB nicht zeitnah erworben werden können, sollten dennoch Wege- / Nutzungsrechte in Form einer Baulasteintragung im Grundbuch vereinbart werden. (Für den ersten Bauabschnitt betrifft dies v.a. den Patrouillenwegabschnitt rund um das Doppelkaponniere, im 2. Bauabschnitt kommen Wegerechte durch die Poterne und über den Vorplatz von Kavalier V hinzu.)

Um die Bekanntheit des Areals und deren Potenziale zu verbessern, sollten Marketing-Aktionen, Events / Benefizveranstaltungen durchgeführt werden. Der Sanierungsverein „Ravelin 2“ e.V. ist hier bereits auf einem guten Weg. Optimierungspotenzial besteht trotzdem. Aufbauend und abgestimmt auf diese Aktionen muss sich auch das Tourismusmarketing der Stadt

dem Thema noch stärker widmen. Zudem sollte die Festungsgeschichte von Magdeburg auch Bildungsthema in Magdeburger Schulen werden. Angebote könnten hierbei auch auf dem Rahmenplanareal vorgehalten werden.

Der Rahmenplan hat zwar stellenweise die Machbarkeit der grundsätzlichen Zielformulierungen durch Detailuntersuchungen von einzelnen Entwurfs-elementen überprüft, dennoch müssen bis zur Realisierung noch viele Detailfragen geklärt werden.

Dies ist ein fortschreitender Prozess, der in der vorliegenden Rahmenplanung nicht abgeschlossen werden kann.

Voraussetzung für die weitere Präzisierung und Klärung von Detailfragen ist die Erarbeitung eines touristischen / musealen / geschichtsvermittelnden Konzeptes. Die Ausformulierung der Stationen des „Erlebnisraums Festungsgeschichte“ wird sich daran ausrichten müssen.

Darüber hinaus werden viele Detailfragen des Nutzungskonzeptes Bauten erst mit Kenntnis der konkreten Betreiberkonzepte beantwortet werden können.

Für die Umsetzung der Leichtbaukonstruktion zur Überspannung des Magdeburger Rings wird eine Machbarkeitsstudie empfohlen, die u.a. die technische Umsetzbarkeit, den konkret erzielbaren Schallschutzeffekt, der zu erwartenden Kosten, Fragen des Brandschutzes, der Statik und des Baugrundes untersucht. Durch die Technikaffinität Magdeburgs wird auch eine Chance gesehen, das Projekt als Forschungsauftrag in der Stadt platzieren zu können.

Da v.a. die Abwasserentsorgung als sehr kostenaufwändig eingeschätzt wird, sollte unbedingt geprüft werden, ob ein Anschlusszwang an die Schmutzwasserleitungen überhaupt notwendig ist. In der Anfangsphase, bei wenigen kulturellen Veranstaltungen im Jahr, könnten ggf. zunächst auch mobile Lösungen eingesetzt werden. Mit zunehmender Nutzungsintensität und Professionalisierung der Betreibung und Vermarktung der Anlagen wird das Thema jedoch wieder dringlicher.

9 Kostenorientierung

In der aktuellen Projektphase kann noch keine belastbare Kostenschätzung der investiven Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden, sondern lediglich eine grobe Kostenorientierung prognostisch formuliert werden. Diese gliedert sich in folgende Positionen:

lfd. Nr.	Maßnahmenbündel	Teilsummen netto, gerundet in EURO
1	Rückbau, Freimachung (einschl. Vegetation)	1.105.000
2	Erschließung Ver- und Entsorgung	271.000
3	Erschließung Wegesystem und ruhender Verkehr	1.325.000
4	Qualifizierung Freiraum	493.000
5	Sanierung Bauten	2.685.000
6	Sonderkonstruktion Brücke über Künetteweg	120.000
7	Grundstückskauf	75.000
	Gesamt netto	6.074.000
	Gesamt brutto	7.317.310

Optionale Maßnahme:		
8	Sonderkonstruktion Überspannung Magdeburger Ring	3.650.000 netto 4.343.500 brutto

Die Kosten für die Ausstellungseinrichtung sind nicht in der Kostenprognose enthalten, da sie stark vom touristischen / musealen Konzept abhängt.

Bei Sanierungs- oder Erdarbeiten können Umstände auftreten, die derzeit noch nicht abschätzbar sind (bspw. Bestätigung des Altlastenverdachts). Diese neuen Umstände können die Errichtungskosten beeinflussen.

Anlagen

Anlage 1	vorliegender Konzepttext „Städtebaulicher Rahmenplan Festung Magdeburg – Abschnitt „Kernfestung West / ehem. Westfront“, Maybachstraße“
Anlage 2	Planzeichnungen Nutzungskonzept Freiraum (1:1.000)
Anlagen 3.1 bis 3.2	Planzeichnungen Nutzungskonzept Bauten (1:500)
Anlagen 4.1 bis 4.6	Planzeichnungen Erschließungskonzept (1:1.000)
Anlagen 5.1 bis 5.7	Protokolle

Stand: 2015-05-11