

**otto plant otto entwickelt otto integriert otto plant**

# Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg

## Magdeburg 2025

Stadtteile

# Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg

## Magdeburg 2025

### Stadtteile

März 2017

Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt  
An der Steinkuhle 6  
39 114 Magdeburg

## **Inhalt**

Vorbemerkung.....	2
Altstadt .....	4
Werder .....	8
Alte Neustadt.....	12
Neue Neustadt.....	16
Neustädter See.....	20
Kannenstieg.....	24
Neustädter Feld .....	28
Nordwest .....	32
Alt Olvenstedt .....	36
Neu Olvenstedt .....	40
Stadtfeld Ost.....	44
Stadtfeld West.....	48
Diesdorf .....	52
Sudenburg .....	56
Ottersleben .....	60
Lemsdorf.....	64
Leipziger Straße .....	68
Reform .....	72
Hopfengarten.....	76
Buckau.....	80
Fermersleben.....	84
Salbke .....	88
Westerhüsen .....	92
Brückfeld.....	96
Berliner Chaussee.....	100
Cracau.....	104
Prester .....	108
Herrenkrug .....	112
Rothensee.....	116
Pechau.....	120
Randau-Calenberge .....	124
Beyendorf-Sohlen .....	128
Quellennachweis und Begriffserläuterungen .....	132

## **Vorwort**

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat sich ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit der Perspektive 2025 in zwei Bänden erarbeitet. Es soll der Kommunalpolitik Orientierung geben und als Entscheidungshilfe dienen, innerhalb der Verwaltung Basis der ressortübergreifenden Zusammenarbeit sein und für Bürgerinnen und Bürger wie auch Investoren das Maß an Transparenz gegenüber kommunalen Entscheidungen erhöhen.

Im Teil A werden die gesamtstädtischen Strategien und Entwicklungsziele formuliert. Vorangestellt ist das Leitbild der Stadtentwicklung mit dem sich die Landeshauptstadt Magdeburg einen langfristig gültigen und konsensorientierten Rahmen ihrer Entwicklung gibt. Der Gesamtstädtische Teil des ISEK wurde im Oktober 2013 nach einer intensiven Bürgerbeteiligung vom Stadtrat beschlossen.

Bezugsebene des vorliegenden Teil B ist nunmehr die Stadtteilebene. Auch im Teil B des ISEK der Landeshauptstadt Magdeburg 2025 auf Stadtteilebene wird ein integrierter Ansatz entsprechend den Empfehlungen der Leipziger Charta verfolgt. Zielsetzungen und Leitlinien fachspezifischer oder teilsräumlicher Konzepte werden zu einer Gesamtstrategie zusammengefasst. Dies soll Synergien verdeutlichen und Widersprüchen vorbeugen. Grundlagen sind dabei die jeweils aktuellen Fassungen bzw. die jeweiligen Arbeitsstände des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes 2030, des Landschaftsplanes, des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP 2030+) und des Märktekonzeptes.

### **Bedeutung**

Die seit November 2014 geltenden Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung in Sachsen-Anhalt (Städtebauförderungsrichtlinien – StäBauFRL) macht den Beschluss eines gesamtstädtischen sowie teilsräumlichen ISEK zur zwingenden Voraussetzung für die künftige Bewilligung von Städtebaufördermitteln. Dies gilt auch für das Programm Stadtumbau Ost. Bereits für das Programmjahr 2016 wurde eine aufschiebende Bedingung in die Zuwendungsbescheide des Landes aufgenommen, die den Beschluss des ISEK's inklusive einer über den mittelfristigen Zeitraum hinausreichende Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Fördergebiete beinhaltet.

### **Methodik**

Die Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde federführend im Stadtplanungsamt, Sachgebiet Stadterneuerung, vorgenommen. Unter Hinzuziehung eines externen Büros für Stadtplanung wurden die einzelnen Kapitel unter Verwendung von Zuarbeiten aus der Stadtverwaltung erarbeitet. Es fand ein intensiver Abwägungsprozess mit allen in der Stadtverwaltung zuständigen Bereichen statt.

Der so erarbeitete Entwurf wurde mit der Information 0192/15 am 08.10.2015 dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben.

Nachfolgend fand in Anlehnung an das Verfahren zum ISEK Teil A im November 2015 ein Bürgerbeteiligungsverfahren statt. In 6 Abendveranstaltungen wurden jeweils 5 bis 6 benachbarte Stadtteile thematisiert. Unter Leitung von extern beauftragten Moderatoren konnten die Bürger helfen, das Konzept weiter zu qualifizieren, neue Facetten aufzuzeigen und die Gewichtung der Stadtteilthemen aus Bewohnersicht abzugleichen. Es nahmen insgesamt 235 Bürger an den Veranstaltungen teil.

Parallel zu den Veranstaltungen vor Ort erfolgte eine Internetbeteiligung. Dazu wurden entsprechende Formblätter im Internet online gestellt. Insgesamt 69 Bürger nahmen dieses Angebot wahr.

Die Befunde aus den Werkstätten und aus der Online-Beteiligung wurden zusammengestellt und mit einem Abwägungsvorschlag versehen (Anlage 3). Dieser wurde wiederum in Form einer Ämterbeteiligung abgestimmt und fand in der Überarbeitung des ISEK 2025 Eingang. Gleichlaufend wurden nochmals sämtliche statistischen Daten aktualisiert.

Auf eine nochmalige Ämterbeteiligung im Rahmen der Erstellung der Drucksache wurde aufgrund der vorangegangenen Abstimmungen verzichtet.

## **Aufbau**

Jeder bewohnte Stadtteil wird nach einem einheitlichen Schema mit einer Analyse, einer kurzen Bilanz der Entwicklungen seit dem Jahr 2000 und einem daraus abgeleiteten Leitbild 2025 in Abstimmung mit den gesamtstädtischen Zielen beschrieben. Ergänzt wird dieses Bild mit einem Übersichtsplan, der die zentralen Strukturanalysen kombiniert mit der gewollten Entwicklungsperspektive darstellt.

Die Analyse beginnt mit der Beschreibung der städtebaulichen Struktur und Gebietstypologie.

Die Zusammenstellung der wichtigsten Kennziffern zu den Einwohnern, deren Altersstruktur und einer Prognose zur weiteren Entwicklung, der Einschätzung der sozialen Situation nach dem Sozialreport und Kennzahlen zum Wohnungsmarkt geben einen Überblick zur Situation des Stadtteils im Vergleich zu den Kenngrößen der Gesamtstadt.

Weiterer Bestandteil der Analyse ist eine Auflistung der wichtigsten sozialen und technischen Infrastrukturausstattungen sowie eine Zusammenstellung der aktuell gültigen Konzepte und Fördergebietskulissen.

Die Analyse stützte sich auf die Auswertung vorhandener Konzepte und Daten, Gesprächsrunden der Verwaltung pro Stadtteil sowie Vor-Ort-Befahrungen.

Es folgt eine grobe quantitative und qualitative Bilanz des Stadumbaus seit 2001.

In einer SWOT-Analyse, als wichtiges Instrument der Strategieentwicklung, werden die Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Risiken im Stadtteil gegenübergestellt. Das Umfeld auf Chancen und Gefahren sorgfältig zu analysieren und sich der eigenen Stärken und Schwächen bewusst zu machen ermöglicht es, Entscheidungen darüber zu treffen, welche Stärken genutzt werden können, um Chancen (Möglichkeiten) zu realisieren.

Ableitend aus der Analyse wird ein Leitbild 2025 für den jeweiligen Stadtteil mit den gewünschten Entwicklungszielen formuliert, die wichtigsten strategischen Maßnahmen aufgeführt sowie die zur Umsetzung notwendigen weiteren Verfahrensschritte benannt.

Wichtige Begrifflichkeiten und Abkürzungen sind mit \* gekennzeichnet und werden im Anhang erläutert.

In der Anlage 2 sind die Kosten- und Finanzierungsübersichten für das Städtebauförderprogramm Stadumbau Ost beigefügt. Die Kosten- und Finanzierungsübersichten enthalten die bewilligten Maßnahmen des Programmjahres 2016, die Antragstellung des Programmjahres 2017 (gemäß Beschluss Nr. 1090-032 (VI)16), die dem Stadtplanungsamt mit der Antragstellung 2018 übergebenen Förderanträge sowie Maßnahmen die aus stadtplanerischer Sicht im Fördergebiet notwendig sind, für die jedoch noch keine konkreten Anträge vorliegen (insbesondere Sicherungs-Sanierungsmaßnahmen Dritter) Damit soll der Gesamtfinanzierungsbedarf gegenüber dem Fördermittelgeber angemeldet werden. Eine Erhöhung des Gesamtfinanzierungsbedarfes mit der jährlichen Antragstellung ist seitens des Fördermittelgebers nicht gewünscht. Für Maßnahmen, die nicht in der Anlage aufgeführt sind, werden keine Bewilligungen ausgesprochen. Gleichwohl muss diese Anlage mit der jährlichen Antragstellung fortgeschrieben und konkretisiert werden.

## **Rechtscharakter**

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept ist eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und findet seine Rechtsgrundlage in § 171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt das integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen.

Das Konzept dokumentiert Entwicklungsvorstellungen der Stadt und konkretisiert zu erreichende Ziele. Unmittelbare bodenrechtliche Wirkungen treten aber nicht ein. Das Konzept ist keine Rechtsnorm. Die Rechtslage ist vergleichbar mit der des Flächennutzungsplanes. Dritte können aus diesem Konzept keine eigenen Rechte ableiten. Eigentümer und Mieter werden nicht in ihrer Handlungsfähigkeit eingeschränkt. Die Wohnungseigentümer haben beispielsweise das alleinige Recht, über Wiederbelegung oder den Abriss leer stehender Wohnungen zu entscheiden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist das beschlossene Konzept jedoch zu berücksichtigen.

## Altstadt



Der heutige Stadtteil "Altstadt" ist im Ergebnis mehrfacher Zerstörungen ein städtebaulich heterogenes Gebiet mit bedeutenden historischen Bauwerken wie auch zahlreichen Neubauten der jüngsten Vergangenheit. Der "Breite Weg" verbindet als zentrale Achse die repräsentativen gründerzeitlichen Quartiere im Süden, über das Ensemble des Wiederaufbaus der 1950er Jahre, mit dem großmaßstäblichen, industriellen Wohnungsbau der DDR im Norden. In den letzten Jahren entwickelte sich gemäß des IBA-Themas „Leben an und mit der Elbe“ das Wohngebiet „Elbbahnhof“ mit neuen begehrten Wohnangeboten sowie eine Flaniermeile entlang des Elbufers.

Durch die zentralen Funktionen der Altstadt als Einkaufs-, Kultur- und Geschäftszentrum, als Verwaltungssitz sowie das differenzierte Angebot an unterschiedlichsten Wohnformen ist der Stadtteil Altstadt ein sehr begehrter Wohnstandort für die Magdeburger. In den letzten 10 Jahren stieg die Bevölkerungszahl um knapp ein Drittel.

### Kennziffern zum 31.12.2015

16.060	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:50,5% MD Ø 57,2 %</i>
15,0 / 47,6	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>hoher Anteil älterer Bevölkerung MD Ø 21,9 / 38,2</i>
43	Einwohner / ha	<i>Hohe Wohndichte MD Ø 12</i>
+ 31,6%	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>Stark wachsender Stadtteil MD +1,5 %</i>
+ 9,2 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD +0,5 %</i>
62,9	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
2.063	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt, 13,8 %</i>
10.361/ 51	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
10,1 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 10,3 %</i>
55 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
750	Wohneinheiten als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

### Infrastruktur

- Hauptgeschäftszentrum
- 8 Kitas, 3 Horte, 3 Grundschulen, Gemeinschaftsschule, 2 Gymnasien, 3 Berufsbildende Schulen, Volkshochschule, Kinder- und Jugendhaus, Jugendinfozentrum
- Offener Treff für Senioren, 4 Alten- und Pflegeheime, Demenzzentrum
- Zentralbibliothek und Internationale Bibliothek, Bürgerbüro
- Kulturhistorisches Museum, Museum für Naturkunde, Kunstmuseum „Kloster Unser Lieben Frauen“, Opernhaus, Schauspielhaus, Konservatorium „Georg Philipp Telemann“, Lukasklause mit Guericke-Zentrum, Schiffmühle, Schulmuseum, Forum Gestaltung, Kulturfestung Mark, Kabarets und Freizeiteinrichtungen, Schwimmhalle
- 5 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- Hervorragende ÖPNV-Anbindung mit barrierefreien Zugängen, ZOB, Hauptbahnhof, Hauptverkehrswege mit straßenbegleitenden Radwegen

### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Verkehrskonzeption Innenstadt (Heft 64, Weiße Reihe)
- Städtebaulicher Rahmenplan Festung Magdeburg – Abschnitt Kernfestung West
- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Fördergebiet Städtebaulicher Denkmalschutz (Domplatz/südl. Stadtzentrum)
- Erhaltungssatzungsgebiet Südliches Stadtzentrum

# Stadtteilentwicklung Altstadt seit 2000

## Ziel Stadtumbaukonzept 2001

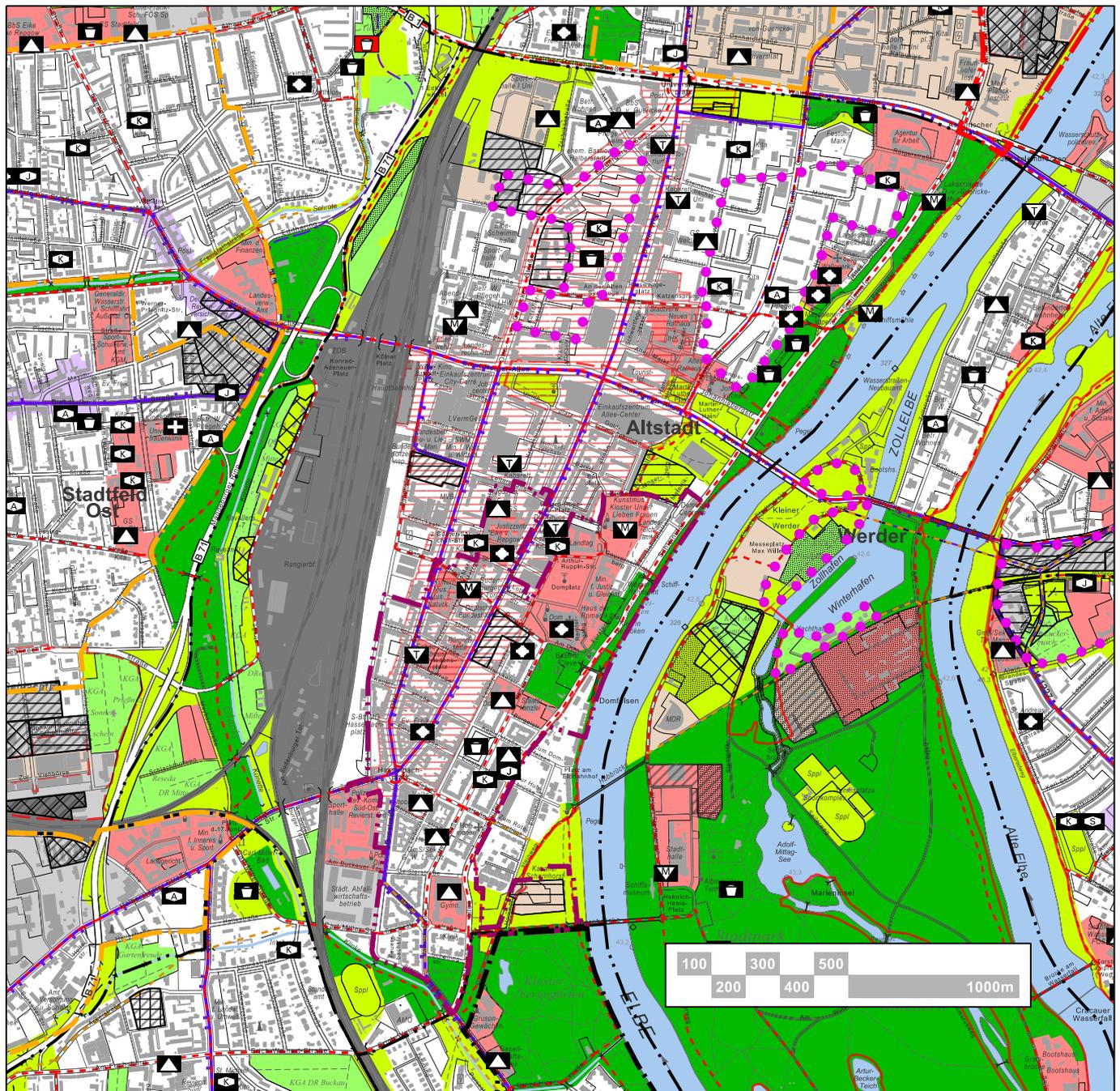
Der Stadtkern wurde 2001 aufgrund seiner funktionalen und identitätsstiftenden Bedeutung gegenüber anderen Stadtteilen als prioritäres Erhaltungsgebiete eingestuft. Die historisch entstandene räumliche Nutzungsteilung mit den Schwerpunkten Kultur/Bildung, Handel/Dienstleistungen, Administration sowie Unterhaltung sollte weiterentwickelt und vertieft werden. Der hohe Anteil an Wohnnutzung sollte erhalten und teilräumlich noch ausgebaut werden. Durch den Abriss vor allem in Hofbereichen, Rückbau und mit einem kleineren Anteil auch durch Umnutzung von 1.283 Wohnungen sollten das Wohnumfeld und die Stadtstruktur aufgewertet werden.

## Maßnahmebilanz

Zwischen 2001 und 2012 wurden Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau Ost in Höhe von 16,8 Mio. € in Aufwertungsvorhaben für die Altstadt investiert. Zu den Maßnahmen zählten die städtebauliche Verdichtung und Aufwertung des Gebiets um die nördliche Regierungsstraße sowie des Bereiches zwischen Altem Markt, Kloster und Dom bis zum Hasselbachplatz. Das Areal Elbbahnhof wurde als Projekt der IBA Stadtumbau 2010 erschlossen und damit für die Entwicklung als neues Stadtquartier geöffnet. Festungsanlagen wurden saniert und für kulturelle Zwecke reaktiviert. 3 Spielplätze wurden saniert bzw. neu angelegt. Im Stadtumbau wurden bisher 85 Wohnungen abgerissen. Aus dem Programm des städtebaulichen Denkmalschutzes wurden im Bereich des Erhaltungssatzungsgebietes „Domplatz / Südliches Stadtzentrum“ seit 1991 insgesamt 50,9 Mio. € gefördert. Neben der Sanierung der privaten Gründerzeitgebäude sind eine Vielzahl öffentlicher Straßen, Wege und Plätze denkmalgerecht erneuert worden. Beispielhaft zu nennen sind hier; die denkmalgerechte Gestaltung der Hegelstraße, des Hasselbachplatzes, des Domplatzes und seines Umfeldes sowie das Klosters Unser Lieben Frauen. Außerhalb der genannten Fördergebietskulissen konnten weitere städtebaulich wichtige und über den Stadtteil ausstrahlende Projekte realisiert werden, z.B.: Neubau der Grundschule Weitlingstraße, Neubau des ZOB, Wiederaufbau der Sternbrücke, Wiederaufbau der Johanniskirche, Neubau der NordLB und des Hundertwasserhauses, Sanierungen von Gebäuden und Fußgängerbereich im Bereich des nördlichen Breiten Wegs, das Parkleitsystem Innenstadt oder der Askanischer Platz.

## Stärken-Schwächen-Profil

<b>Stärken:</b>	<b>Schwächen:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Konzentration vielfältiger Handels-, Dienstleistungs- und Freizeitangebote.</li><li>▪ Historisches und kulturelles Zentrum der Stadt, bedeutende Baudenkmale</li><li>▪ Hervorragende ÖPNV-Anbindung</li><li>▪ Landschaftsbezug zur Elbe, Nähe zum Stadtpark Rotehorn, Klosterberggarten</li><li>▪ Uni – Standorte</li><li>▪ Bezahlbarer Wohnstandort für alle Bevölkerungsschichten</li><li>▪ Stadtteil mit viel Entwicklungspotential / Möglichkeiten</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ hohe soziale Belastung</li><li>▪ Brachen und untergenutzte Bereiche entlang des Bahngeländes</li><li>▪ Städtebauliche Struktur in nördlicher Altstadt wenig kompakt, fehlende Urbanität, geringe Differenzierung der Wohnangebote</li><li>▪ Zäsuren durch Hauptverkehrsstraßen</li><li>▪ Die sehr guten Einkaufslagen konzentrieren sich auf wenige Punkte (Allee-Center), mangelnde o. konzentrierte Nutzung führt zu Verödung v. einzelnen Abschnitten des Breiten Weges</li><li>▪ zu viel Raum für motorisierten Individualverkehr</li></ul>
<b>Chancen:</b>	<b>Risiken:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hochwertige Wohnbaupotenziale</li><li>▪ Anspruchsvolle, urbane Entwicklung der Brachflächen u. überdimensionierten Verkehrsachsen</li><li>▪ städtebauliche Nachverdichtungspotenziale Bereich Jakobstraße</li><li>▪ Ästhetisch-künstlerische Aufwertung von öffentl. Räumen i. Z. von Großprojekten</li><li>▪ Entwicklung Kreativquartier Brandenburger Str.</li><li>▪ Altstadt – Schwerpunktstadtteile bei Bewerbung zur Europäischen Kulturhauptstadt 2025</li><li>▪ Änderung Stellplatzsatzung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Entwicklung der Flächenpotenziale sorgen nicht für mehr/neue Qualität</li><li>▪ Segregation (Entmischung) der Einwohnerschaft hinsichtlich der Altersstruktur in Teilräumen im Zusammenspiel mit monostrukturierten Wohnraumangebot.</li><li>▪ Nutzungskonflikte Wohnen/Gastronomie</li><li>▪ Ansteigendes Verkehrsaufkommen nach Tunnelbau und Strombrückenverlängerung und damit Verfestigung der innenstadtzerschneidenden Verkehrsachsen</li></ul>



## Bestand

-  Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
-  Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
-  gewerbliche Fläche / Bahnfläche
-  Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
-  Gemeinbedarf, Sportanlagen
-  Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
-  Biotop / Brache
-  Grünlandfläche / Gewässer
-  Ackerfläche / Wald
-  Straßenbahn / Hauptradwegenetz
-  Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

-  Schule
-  Alten- und Pflegeheim
-  Alten- und Service-Zentrum
-  Kinder- und Jugendhaus
-  Kindergarten
-  Museum
-  Theater
-  sonstige kulturelle Einrichtung
-  Kirche / religiöse Einrichtung
-  Krankenhaus
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>

## Planung

-  rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
-  Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
-  Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
-  Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
-  Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
-  geplante Straße / Radwegplanung
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>
-  Fördergebiet Stadtumbau Ost
-  Soziale Stadt
-  Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
-  Sanierungsgebiet
-  Städtebaulicher Denkmalschutz
-  Entwicklungsbereich
-  Anpassungsgebiet

# Altstadt 2025

## Leitbild

Die Altstadt etabliert sich durch steigende Nutzungsdichte und Angebotsvielfalt, teilräumliche Nachverdichtung und weitere Gestaltaufwertung als konkurrenzfähiges Hauptzentrum im oberzentralen Standortwettbewerb. Die umfangreiche Ausstattung mit Kulturstätten, Museen, Freizeiteinrichtungen und verschiedenen Schulformen untermauert die gesamtstädtische und zentralörtliche Bedeutung der Altstadt. Der zentrale Geschäftsbereich wird mit Vorrang entwickelt. In den Wohn- und Geschäftsbereichen nördlich des Alten Markts werden Nachverdichtungspotenziale genutzt, wodurch sich schrittweise Quartiersstrukturen mit innerstädtischem Charakter und neuen Wohnangeboten entwickeln.

Die Altstadt zerschneidende PKW-Hauptverkehrsachsen werden durch vielfältige Maßnahmen städtebaulich besser integriert hin zu mehr Urbanität und Fahrradfreundlichkeit.

Die untergenutzten Gewerbestrukturen nördlich des Bahnhofs werden als Raumangebot für neue Wohnformen, die Kreativwirtschaft sowie Vorhaben im Umfeld der Universität entwickelt. Der Bereich der Festungsanlage in der Maybachstraße wird für gewerbliche, kulturelle und freizeitorientierte Nutzungen neu geordnet. Die Erlebbarkeit und Anbindung der Elbe an die Altstadt wird unter Beachtung des Hochwasserschutzes weiter ausgebaut.

## Strategische Maßnahmen

- Der Breite Weg, als zentrale Hauptgeschäftsachse, wird in seiner städtebaulichen Entwicklung gestärkt. Insbesondere der südliche Abschnitt soll in seiner Handels- und Dienstleistungsfunktion weiter entwickelt werden.
- Zentrale Bedeutung hat die Neuentwicklung des Bereiches „Blauer Bock“ an der Kreuzung Breiter Weg und Ernst-Reuter-Allee, aber auch die bauliche Entwicklung des Prämonstratenserberges nördlich der Großen Klosterstraße.
- Im Bereich Jakobstraße ist eine städtebauliche Verdichtung der offenen Zeilenstrukturen sowie der großen halböffentlichen Freiflächen voranzutreiben bis hin zur baulichen Entwicklung der Ostseite des Universitätsplatzes. Dabei soll eine stärkere Verknüpfung der nördlichen Altstadt mit dem Uni-Campus erreicht werden.
- Die Entwicklung des Areals um den Elbbahnhof wie auch die weitere Verknüpfung der Innenstadt mit der Elbe wird weiter vorangetrieben. Der Abschluss der Gestaltung der Elbuferpromenade ist dabei ein zentrales Projekt.
- Im Zuge der Umgestaltung des Bereiches der Eisenbahnüberführung Ernst-Reuter-Allee ist auch eine städtebauliche Entwicklung der brach liegenden Flächen entlang der Bahnhofstraße anzustreben wie auch die gestalterische Aufwertung des Umfeldes des Hauptbahnhofs verknüpft mit der Schaffung und Aufstellung von Kunstwerken.
- Im Rahmen der Kulturhauptstadtwerbung werden nachhaltige Projekte entwickelt.
- Zur Verbesserung des Radverkehrs sollen weitere Netzerweiterungen/-ergänzungen erfolgen, z.B. mit einer barrierefreien Touristenbushaltestelle, der Qualifizierung des Elbufer-Geh-Radweges oder im Glacis zwischen Maybachstraße und Hallischer Straße sowie einem Fahrradparkhaus am Bahnhof.
- Entwicklung des Standortes der ehem. Kunstgewerbeschule in der Brandenburger Straße zu einem Ort der kreativen Bildung und Arbeit.
- Stärken des kreativen Potentials im Areal um den Hasselbachplatz als Szenetreffpunkt mit vielen ansässigen Cafes, Restaurants und Clubs.
- Erweiterung von Tempo 30-Zonen.

## Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Die Altstadt erhält als zentraler Aufwertungsschwerpunkt weiterhin höchste Priorität in der Stadtentwicklung und Städtebauförderung. Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, wären im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,52 EW/Haushalt mit einem Neubaubedarf von gut 1.300 WE zur rechnen.

Um bessere Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen werden Teile der Altstadt als Kerngebiet ausgewiesen. Aufgestellt werden sollen ein Rahmenplan Innenstadt sowie ein Verkehrskonzept Nahmobilität Innenstadt.

Die Interessen der Landeshauptstadt gegenüber der Deutschen Bahn sollen stärker eingefordert werden.

## Werder

### 1. Stadtring



Der Stadtteil Werder erstreckt zwischen den beiden Elbarmen im Bereich der Kernstadt Magdeburgs. Während der südliche Teil durch einen ausgedehnten öffentlichen Grünbereich mit bedeutenden Kultur- und Freizeitanlagen geprägt ist, konzentriert sich im nördlichen Teil Wohnbebauung.

Der Stadtteil weist eine sehr heterogene städtebauliche Struktur auf: Fragmente der ursprünglich dichten Gründerzeitquartiere, kleinteilige Baustrukturen, DDR- Wohnungsbau und größere Bauprojekte der Nachwendzeit. Die attraktive Lage auf einer „Elbinsel“ und doch in unmittelbarer Nähe zur City machte den Stadtteil Werder in den letzten beiden Dekaden zu einem Zuzugsgebiet.

#### Kennziffern zum 31.12.2015

3055	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.: 57,0%</i> <i>MD Ø 57,2 %</i>
16,5 / 48,0	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>MD Ø 21,9/ 38,2</i>
8,5	Einwohner / ha	<i>MD Ø 12</i>
+ 19,0%	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD +1,5%</i>
+ 6,9 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
13,0	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung</i> <i>0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
194	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt</i> <i>1,2 %</i>
1.795 / 43	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
6,4 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 10,3%</i>
20 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
0	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP* ,zzgl. Baulücken	

#### Infrastruktur

- 2 Kitas
- 2 berufsbildende Schulen
- Alten- und Pflegeheim
- Stadthalle, Theater an der Angel, Schiffsmuseum
- Straßenbahnanschluss

#### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Städtebaulicher Rahmenplan Rotehorninsel, 2006
- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Erhaltungssatzungsgebiet zwischen Markgrafenstraße und Strombrückenzug

# Stadtteilentwicklung Werder seit 2000

## Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Der Werder war im Stadtumbaukonzept 2001 als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen. Vorgesehen war, den Dienstleistungsbereich zu stärken. Durch Abrissmaßnahmen sollten die städtebaulichen Strukturen stärker definiert werden. Insgesamt war ein Reduzierungspotenzial von 937 Wohnungen ausgewiesen, darunter 827 Wohnungen durch Abriss. 2001 galten gut 90% des Reduzierungspotenzials als konsensfähig.

## Maßnahmebilanz

Mit Ausnahme eines bereits 2001 abgerissenen Wohnblocks in der Zollstraße sind keine Abriss- oder Rückbaumaßnahmen an Wohngebäuden vorgenommen worden. Bereits zur Mitte des vergangenen Jahrzehnts wurden die Reduzierungsziele aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtteil auf 97 Wohnungen verringert.

## Stärken-Schwächen-Profil

### Stärken:

- Attraktive durchgrünte Insellage im Fluss unmittelbar in Zentrumsnähe
- Kultur-, Freizeit- und Sportangebot von gesamtstädtischer Ausstrahlung
- Hoher Einwohnerzuwachs seit 2000, geringe Sozialbelastung
- Vielfältige Wohnmilieus, geringer Wohnungsleerstand
- Gute Verkehrsanbindung

### Schwächen:

- Heterogene städtebauliche Struktur
- Schlechte Nahversorgung im zentralen Bereich
- Verkehrssituation insgesamt, d.h. ruhender und fließender Verkehr

### Chancen:

- Kleinteilige Flächenpotenziale für hochwertigen Wohnungsbau in Baulücken
- Flächenpotenzial für die Kultur- und Kreativwirtschaft und Medien
- Erweiterungsmöglichkeiten der Sport- und Freizeitangebote für alle Altersgruppen
- Nähe zur Universität
- Werder als Baustein eines gesamtstädtischen Tourismuskonzeptes

### Risiken:

- Hochwassergefährdung
- Gentrifizierung (Umstrukturierungsprozess in Wohngebieten hin zu sozialer Ungleichheit)



## Bestand

	Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
	Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
	gewerbliche Fläche / Bahnfläche
	Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
	Gemeinbedarf, Sportanlagen
	Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
	Biotop / Brache
	Grünlandfläche / Gewässer
	Ackerfläche / Wald
	Straßenbahn / Hauptradwegenez
	Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

	Schule
	Alten- und Pflegeheim
	Alten- und Service-Zentrum
	Kinder- und Jugendhaus
	Kindergarten
	Museum
	Theater
	sonstige kulturelle Einrichtung
	Kirche / religiöse Einrichtung
	Krankenhaus
	Spielplatz > 1.000 m <sup>2</sup>

## Planung

	rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
	Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
	Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
	Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
	Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
	geplante Straße / Radwegplanung
	Spielplatz > 1.000 m <sup>2</sup>
	Fördergebiet Stadtumbau Ost
	Soziale Stadt
	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
	Sanierungsgebiet
	Städtebaulicher Denkmalschutz
	Entwicklungsbereich
	Anpassungsgebiet

## Werder 2025

### Leitbild

Die Insel entwickelt sich zu einem bevorzugten Wohn-, Kultur-, Tourismus- und Freizeitstandort für alle Generationen in unmittelbarer Zentrumsnähe. Das vielfältige, aber quantitativ begrenzte Wohnungsangebot reicht vom modernisierten Hochhaus über den Geschossneubau, modernisierten Altbauhäusern bis hin zu kleinteiligem Wohneigentum. Die attraktive Lage begünstigt weitere kleinteilige Nachverdichtungen bei maximaler Erhaltung der historischen Bausubstanz. Wohnen am Wasser wird durch Wassersportangebote und Liegeplätze in unmittelbarer Nachbarschaft ergänzt. Die Bedeutung des Stadtteils für die Freizeitgestaltung wird durch die Aufwertung des Rotehornparks mit der Stadthalle, der Hyparschale, dem Festplatz und der Marina weiter ausgebaut. Die Bewohner werden auch künftig weitgehend auf die Versorgungsleistungen des benachbarten Stadtzentrums bzw. der angrenzenden Stadtteile im Osten angewiesen sein. Kleinteilige Strukturen gewähren eine grundhafte Nahversorgung.

### Strategische Maßnahmen

Das zentrale Projekt der nächsten Jahre ist die Verlängerung des Strombrückenzuges mit der Einrichtung eines P+R Parkplatzes, der Herstellung von barrierefreien Straßenbahnhaltestellen und Stellflächen für den Messe- und Festplatz.

Die Entwicklung des Stadtparks Rothehorn inklusive der dortigen Freizeitangebote und Kultur- bzw. Medienstandorte sowie der Wassersporteinrichtungen fortzusetzen. Als wichtige Bausteine sind hier die Sanierung der Stadthalle und der Hyparschale zu nennen.

Bei der städtebaulichen Entwicklung des Bereiches Heumarkt wird ein Nahversorgungsbereich auch für den Stadtteil Werder berücksichtigt.

### Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Als innenstadtnaher Stadtteil des 1. Stadtrings hat der Werder eine hohe Entwicklungspriorität.

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, wäre im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,64 EW/Haushalt mit einem Neubaubedarf von rund 100 Wohnungen zu rechnen. Dieser kann im zentralen Wohnbereich zwischen Markgrafenstraße und Zollbrücke durch private Investitionen realisiert werden. Bauleitplanerische Verfahren sind hierzu nicht notwendig.

Der zentrale Bereich der Wilhelma (Lingnerstraße/Mittelstraße) bleibt als öffentliche Grünanlage erhalten.

Für den Bereich südlich der Strombrücke ist derzeit die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans Rotehorninsel in Bearbeitung.

## Alte Neustadt

### 1. Stadtring



Die Alte Neustadt (vor 1813 Neustadt), nördlich an die Altstadt angrenzend, war bis zu deren Eingemeindung 1886 eigenständig. Bahnlinie und Elbe grenzen den Stadtteil nach Westen, Norden und Osten ab. Infolge mehrfacher Zerstörungen der Alten Neustadt entstanden in unterschiedlichen Epochen jeweils in sich homogenen Teilquartiere. Daneben prägen umfangreiche Gewerbe- und Grundstücksbrachen sowie zahlreiche untergenutzte Garagenhöfe das Bild des Stadtteils. Die Gebäude in den westlich gelegenen Quartieren weisen einen guten Sanierungszustand auf. Im Bereich Sieverstorstraße finden sich dagegen große städtebauliche Missstände. Ein eigentliches Stadtteilzentrum gibt es nicht. Zentrale Bedeutung für die Stadtteil- wie Gesamtstadtentwicklung kommen der Universität und dem Areal des ehemaligen Handelshafens - dem Wissenschaftshafen - zu. Diese prägen den Stadtteil wesentlich. Bedeutende Grünanlagen sind der Nordpark, 1827 nach Plänen von Peter Josef Lenné als Friedhof angelegt, und der Geschwister Scholl Park.

#### Kennziffern zum 31.12.2015

11.451	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.: 49,5%</i> <i>MD Ø 57,2 %</i>
14,7 / 25,4	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>Geringster Jugendquotient der Stadt</i> <i>MD Ø 21,9 / 38,2</i>
44,6	Einwohner / ha	<i>MD Ø 12</i>
+ 25,5 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD + 1,5 %</i>
+21,4 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
38,5	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung</i> <i>0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
624	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt</i> <i>4,0%</i>
6.097/192	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
14,6 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 10,3%</i>
40 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
480	Wohnungen als Neubaupotential, lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

#### Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- Krippe, 4 Kitas, 2 Horte, 2 Grundschulen, Förderschule, Gymnasium, berufsbildende Schule, 3 Kinder- und Jugendhäuser, Familienhaus
- Otto-von-Guericke Universität, Fraunhofer-IFF mit VDTC, Max-Planck Institut, ifak
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- Straßenbahnanschluss und Regionalbahnanbindung

#### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Fördergebiet Stadtumbau Ost,
- Teilräumlich Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ,
- Teilräumlich Fördergebiet Soziale Stadt
- Teilräumlich Entwicklungsgebiet (Rögätzer Straße)
- Teilraumkonzept: „Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt“,
- Teilraumkonzept: „Integriertes Handlungskonzept Aktive Stadt und Ortsteilzentren“,
- Rahmenplan Wissenschaftshafen
- Teilräumlich Erhaltungssatzung

# Stadtteilentwicklung Alte Neustadt seit 2000

## Ziel Stadtumbaukonzept 2001

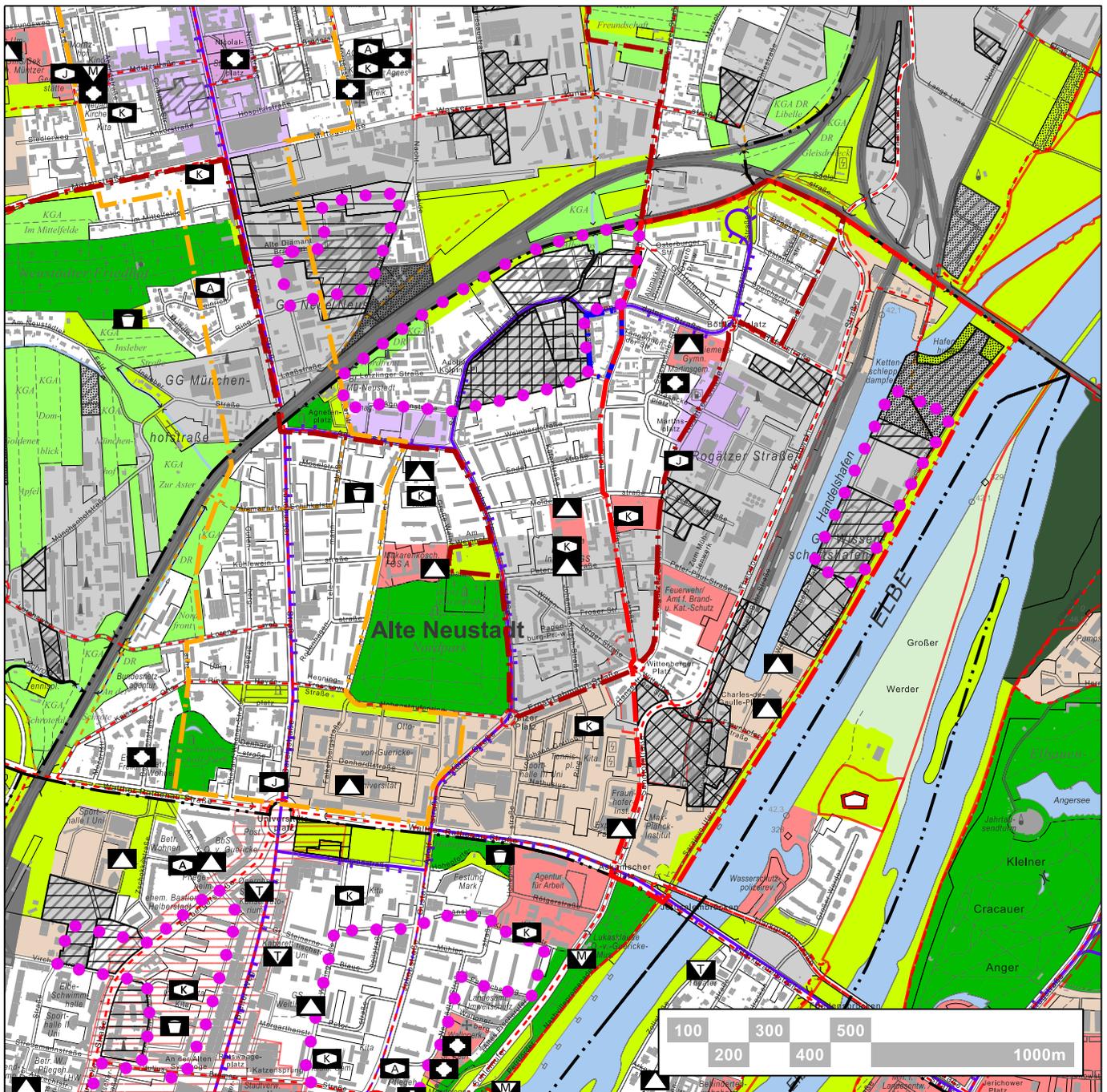
Als innenstadtnaher Stadtteil des ersten Rings wurde die Alte Neustadt zum Umstrukturierungsgebiet erklärt. Ziel war, die großen Potenziale des Stadtteils als Wohnstandort durch Aufwertungsmaßnahmen, Stärkung der Stadtteilzentrums und Wohnungsneubau bei gleichzeitigem Abriss von rund 1000 nicht mehr benötigten Wohnungen zu aktivieren.

## Maßnahmebilanz seit 2000

Im Fördergebiet Neustadt (Alte und Neue Neustadt) wurden bis Ende 2012 im Rahmen des Stadtumbaus 964 Wohnungen abgerissen. Für Aufwertungsmaßnahmen wurden 5,38 Mio. Euro aus dem Förderprogramm Stadtumbau Ost und 2,64 Mio. Euro aus dem Förderprogramm ASO (2008-2012) investiert. Als Impulsprojekte sind hier zu nennen: die Sanierung des Haus des Handwerks, der Trilingualen Grundschule und des Familienhauses sowie der Neubau der Werner-Heisenberg-Straße. Intensiv unterstützt wurden die Entwicklung der Infrastruktur des Wissenschaftshafens sowie die Entwicklung des UNI-Campus. Es entstanden Institutsgebäude auf dem Uni-Gelände zur städtebaulichen Ergänzung und Aufwertung am Pfälzer Platz und an der Ernst-Lehmann-Straße, der Neubau der Unibibliothek, der Eingangsbereich der Uni wurde neu gestaltet sowie Wohnheimgebäude saniert. Die Sanierung der Altmarksiedlung und die Neubebauung der Stendaler-/Ottenberg Straße setzen Impulse einer beginnenden Erweiterung der Wohnangebote. Das seit 2011 bestehende Geschäftsstraßenmanagement aktiviert die Händlerschaft entlang der Hauptgeschäftstraßen und stärkt die Zentrumsachse.

## Stärken-Schwächen-Profil

<b>Stärken:</b>	<b>Schwächen:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ruhige Geschosswohnlagen in durchgrünem Umfeld</li><li>▪ Unmittelbare Nachbarschaft zur Innenstadt, zur UNI, zum Wissenschaftshafen und zur Elbe, sehr gute ÖPNV-Anbindung</li><li>▪ Nationaler und internationaler Universitätsstandort, wissenschaftlicher Standort, Gewerbestandort</li><li>▪ Vielfältige Ausstattung mit Bildungs-, Kinder- und Jugendeinrichtungen</li><li>▪ Starker Einwohnerzuwachs seit 2000</li><li>▪ Grüne Mitte Nordpark, Geschw.-Scholl-Park, Ansätze von Grünraumvernetzung</li><li>▪ Familienhaus als soziokulturelles Stadtteilzentrum</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bereiche des Stadtteils haben erheblichen Bedarf zur städtebaulichen Neuordnung</li><li>▪ Kaum individuelle Wohnraumangebote</li><li>▪ Barrieren zur Elbe, Lärmbelastung und Barrierewirkung entlang der Rogätzer Straße durch Gewerbe und das Hafenbecken</li><li>▪ Hochwassergefahr entlang der Elbkante</li><li>▪ Kein vollwertiges Nahversorgungszentrum, kein Stadtteilzentrum, fehlende Vielfalt in Handel und Gastronomie</li><li>▪ Geringe Aufenthaltsqualität im und um den Bahnhof</li><li>▪ Langsame Datennetze</li></ul>
<b>Chancen:</b>	<b>Risiken:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Entwicklung eines Wissenschaftsclusters um Universität und Hafen</li><li>▪ Flächenpotenziale für Wohnen und touristische Nutzungen entlang der Elbe</li><li>▪ Grünraum- und Wohnpotenziale auf den Brachen entlang Sieverstorstraße</li><li>▪ Bereich Neustädter Bahnhof/Agnetenstraße als wichtigen Stadtteileingang und Stadtteilzentrum entwickeln</li><li>▪ Der zentral gelegene Stadtteil hat die Raum- und Flächenpotenziale Impulse aus der Universität aufzunehmen hinsichtlich studentischem/neuem Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und Kultur</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nicht reaktivierte Brachen entlang der Sieverstorstraße lassen städtebauliche Struktur weiter erodieren</li><li>▪ Fehlende städtebauliche Konzepte und Prioritäten bei der Umsetzung zur Entwicklung des Stadtteilzentrums Agnetenstraße</li><li>▪ Stadträumliche Verbindung zwischen Stadtteil und Hafen entwickelt sich nicht</li><li>▪ Verdrängung ansässiger Gewerbebetriebe durch heranrückende Wohnbebauung</li></ul>



## Bestand

-  Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
-  Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
-  gewerbliche Fläche / Bahnfläche
-  Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
-  Gemeinbedarf, Sportanlagen
-  Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
-  Biotop / Brache
-  Grünlandfläche / Gewässer
-  Ackerfläche / Wald
-  Straßenbahn / Hauptradwegenez
-  Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

-  Schule
-  Alten- und Pflegeheim
-  Alten- und Service-Zentrum
-  Kinder- und Jugendhaus
-  Kindergarten
-  Museum
-  Theater
-  sonstige kulturelle Einrichtung
-  Kirche / religiöse Einrichtung
-  Krankenhaus
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>

## Planung

-  rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
-  Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
-  Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
-  Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
-  Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
-  geplante Straße / Radwegplanung
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>
-  Fördergebiet Stadtumbau Ost
-  Soziale Stadt
-  Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
-  Sanierungsgebiet
-  Städtebaulicher Denkmalschutz
-  Entwicklungsbereich
-  Anpassungsgebiet

## **Alte Neustadt 2025**

### **Leitbild**

Der Stadtteil, die Universität und der Wissenschaftshafen wachsen zusammen und prägen immer stärker Struktur und Gestalt des Stadtteils. Die Alte Neustadt entwickelt sich zu einem (internationalen) Zentrum für Bildung und Innovation und zu einem vitalen und jungen Stadtteil. Die räumliche Konzentration von Bildungs- und Forschungseinrichtungen schlägt sich in einer ebenso spannungsreichen wie inspirierenden städtebaulichen Verdichtung durch Reaktivierung historischer Bausubstanz und anspruchsvollem Neubau nieder. Am Wissenschaftshafen werden Neubaupotenziale für hochwertiges innerstädtisches Wohnen erschlossen. Akuter Neuordnungsbedarf besteht beidseitig der Sieverstorstraße, wo ausgedehnte Brachen für innenstadtnahes Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Gastronomie, kulturelle Einrichtungen und Grünraumentwicklung aktiviert werden können.

Der Stadtteil entwickelt sich zu einem innenstadtnahen, grünen, gut ausgestalteten, lebendigen Wohnstandort für Familien, Studenten, Mitarbeiter der Uni und der wissenschaftlichen Einrichtungen.

Im Bereich Agnetenstraße entwickelt sich ein Stadtteilzentrum. Die gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bleibt als Standortvorteil erhalten. Der grüne Altstadtring wird vom Geschwister-Scholl-Park über den Nordpark bis zum Hohepfortwall durch eine intensive Straßenraumbegrünung geschlossen.

### **Strategische Vorhaben**

Vorrangiges strategisches Vorhaben ist die Entwicklung des Bereichs um den Wissenschaftshafen zu einem verdichteten urbanen Raum, der Forschung und Bildung, Wohnen und Erholung sowie Gewerbe funktional und räumlich vernetzt.

Die Reaktivierung der Brachen entlang der Sieverstorstraße soll dazu dienen, die Wohnangebote sowie die Mischung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe im Umfeld von Universität und Wissenschaftshafen zu verbreitern.

Die Qualifizierung des Stadtteilzentrums Agnetenstraße als zentralen Nahversorgungsbereich mittels B-Plan und die Sanierung des Bahnhofs sind weitere zentrale strategische Vorhaben.

Der Schluss des grünen Altstadtrings, die Herausbildung eines durchgängigen Grünzuges entlang der Bahntrasse und der Elbe sowie die Schaffung einer Ost-West-Grünraumverbindung zwischen Wissenschaftshafen und Campus haben gesamtstädtische Bedeutung für das Freiraumsystem, das Stadtklima und den Tourismus.

Zum Schutz des Stadtteils vor Überflutungen bei Hochwasserlagen der Elbe werden Schutzanlagen errichtet.

### **Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte**

Auf Grundlage der vorliegenden Planungen sind weitere Schlüsselvorhaben für den Ausbau des Wissenschaftshafens zu definieren und unter Inanspruchnahme von Fördermitteln aus verschiedenen Gebietskulissen umzusetzen.

Aufgrund der Nähe zur Universität und den Wissenschaftseinrichtungen besteht eine hohe Wohnungsnachfrage. Wird die Prognose des Amtes für Statistik Realität, wird im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,57 EW/Haushalt mit einem Neubaubedarf von rund 2.000 Wohnungen zu rechnen sein.

Für die Aktivierung von vielfältigem Wohnraum laufen mehrere Bauleitplanverfahren: Osterburger Straße, Agnetenstraße, südliche Sieverstorstraße, Pappelallee. Über dieses Flächenpotential von 460 WE hinaus kann der Bedarf jedoch nicht mehr im Stadtteil gedeckt werden.



Zu Beginn des 19. Jahrhunderts wurde aus festungstaktischen Gründen die Bebauung der Neustadt komplett abgerissen und als Neugründung die Neue Neustadt als ein Musterbeispiel für die Ganzheit einer geplanten Stadtanlage neu aufgebaut. Der Charakter der Neuen Neustadt wird noch heute stark von dem klassizistischen Stadtgrundriss geprägt, der unter Denkmalschutz steht.

Die Zeit der Industrialisierung, der Bau der Bahn, die Eröffnung des Hafens und die Eingemeindung 1886 führten zu einer baulichen Verdichtung und Arrondierung. Die Zerstörungen des zweiten Weltkrieges sowie unmaßstäbliche Ersatzbebauung aus DDR- wie Nachwendezeiten bedingen zahlreiche städtebauliche Brüche. Markante Grünanlage im Stadtteil ist der Park Vogelgesang mit dem eingeschlossenen Magdeburger Zoo.

### Kennziffern zum 31.12.2015

15.086	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:54,4% MD Ø 57,2 %</i>
21,9 / 32,4	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>MD Ø 21,9 / 38,2</i>
33	Einwohner / ha	<i>MD Ø 12</i>
+ 0,2 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD +1,5%</i>
+ 10,0 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
69,6	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
1.193	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt 7,7 %</i>
9.073/558	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
14,4 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 10,3%</i>
40 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
290	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

### Infrastruktur

- Stadtteilzentrum
- Krippe, 7 Kitas, 4 Horte, 3 Grundschulen, Sekundarschule, Gemeinschaftsschule, Gymnasium, 2 Kinder- und Jugendhäuser,
- offener Treff für Senioren, 4 Alten- und Pflegeheime, besondere Wohnangebote für Menschen mit Behinderungen, Begegnungs- und Integrationsstätte für Menschen mit seelischen Behinderungen
- Bürgerbüro, Neustädter Friedhof
- Kulturzentrum Moritzhof, Studiokino, Gedenkstätte Moritzplatz, Zoo
- 4 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- Straßenbahn- und Regionalbahnanschluss, S-Bahnanschluss

### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Fördergebiet Stadtumbau Ost,
- Teilräumlich Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
- Teilräumlich Fördergebiet Soziale Stadt
- „Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt“
- „Integriertes Handlungskonzept Aktive Stadt und Ortsteilzentren“.
- Erhaltungssatzungen „Curiesiedlung“ und „Napoleonischer Stadtgrundriss“

# Stadtteilentwicklung Neue Neustadt seit 2000

## Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Die Neue Neustadt wurde als innenstadtnaher Stadtteil als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen. Der Wohnungsbestand sollte um 2.695 Wohnungen bzw. nahezu um ein Fünftel reduziert werden, wobei allerdings 54 Prozent nicht im Konsens mit der Wohnungswirtschaft standen. Die konsensfähigen Reduzierungspotenziale von 1.251 Wohnungen sollten größtenteils mittel- und langfristig umgesetzt werden.

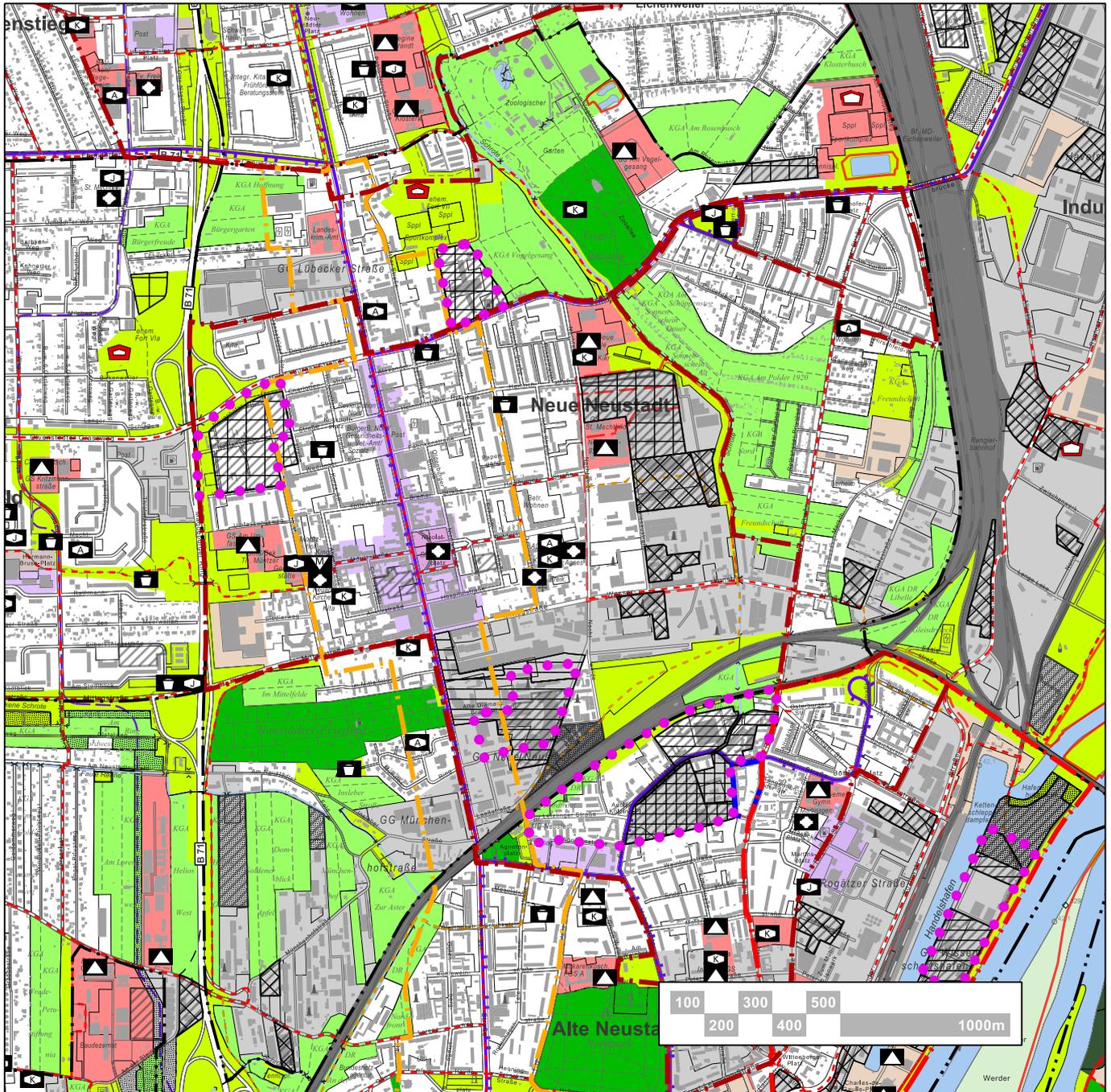
## Maßnahmebilanz seit 2000

Im Fördergebiet Neustadt (Alte und Neue Neustadt) wurden bis Ende 2012 im Stadtumbau 964 Wohnungen abgerissen. Für Aufwertungsmaßnahmen wurden 5,38 Mio. Euro aus dem Förderprogramm Stadtumbau Ost und 2,64 Mio. Euro aus dem Förderprogramm ASO (2008-2012) investiert. Als Impulsprojekte sind hier zu nennen: Sanierung des Moritzhofes und des Moritzplatzes, Sanierungsabschnitte für St. Nicolai, der interkulturelle Garten und großflächige Abrisse im Bereich Umfassungsstraße. Das seit 2011 bestehende Geschäftsstraßenmanagement aktiviert die Händlerschaft entlang der Hauptgeschäftstraßen zur Stärkung des Stadtteilzentrums.

## Stärken-Schwächen-Profil

Stärken:	Schwächen:
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Historischer Stadtgrundriss zu großen Teilen erhalten, Vielfalt an Wohnformen</li><li>▪ Sehr gute Nahversorgung (Lübecker Straße) in den zentralen Wohnbereichen</li><li>▪ Vielfalt an Bildungs-, Kinder-, Jugendeinrichtungen,</li><li>▪ sehr gute ÖPNV-Anbindung, gute Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (Auto)</li><li>▪ Grünzüge entlang der Schrote und Faulen Renne (Zoo, Park, Kleingärten etc.)</li><li>▪ Sanierte Curie-Siedlung als nachgefragte Wohnlage mit gutem Image</li><li>▪ Entwicklungspotentiale auf Brachflächen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Viele kleine Flächen mit Neuordnungsbedarf in den zentralen Bereichen</li><li>▪ Ausgedehnte Brachen und Bereiche mit Neuordnungsbedarf im Süden</li><li>▪ Verbreitet Sanierungsdefizite, hoher Leerstand in den zentralen Bereichen</li><li>▪ Überdurchschnittliche soziale Belastung, Erosion des Stadtteilzentrums</li><li>▪ Verkehrslärmbeeinträchtigung der Wohnlagen und Entwicklungsflächen entlang der Tangente</li><li>▪ Schlechtes Image der Wohnquartiere in den zentralen Bereichen</li><li>▪ Rückgang des inhabergeführten Einzelhandels im Stadtteilzentrum und des produzierenden Gewerbes, fehlende Neuansiedlungen</li><li>▪ Fehlende Vielfalt in der Gastronomie</li><li>▪ Langsames Datennetz</li></ul>
Chancen:	Risiken:
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Umgestaltung/Qualifizierung Nicolaiplatz als Identifikationsmittelpunkt des Stadtteils</li><li>▪ Entwicklung eines neuen Grünzuges an der südlichen Stadtteilgrenze parallel zur Bahntrasse</li><li>▪ Funktionale und gestalterische Vielfalt bei Aktivierung der Baulücken fördert soziale Mischung</li><li>▪ Entwicklung eines neuen Wohn- und Gewerbequartiers in der ehemaligen Diamant-Brauerei</li><li>▪ Neuentwicklung des Abrissquartiers Umfassungsstraße</li><li>▪ Ergänzung des Schrotegrünzuges und Fortführung des Schroteradweges</li><li>▪ Entwicklung Kunst- und Kulturszene um den Moritzplatz</li><li>▪ Bedarfsgerechte Entwickl. der Neustadtpassage</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Qualitätsverluste im Einzelhandel Lübecker Straße</li><li>▪ Ausbleibende Investitionen</li><li>▪ Teilräumliche Konzentration sozial problematischer Haushalte</li><li>▪ Ausbleibende Entwicklung der Brachen verfestigt Image als unwirtliche Wohngegend</li><li>▪ Entwicklungspotenziale des Stadtteils werden durch nicht standortangepasste Wohn- und Gewerbeansiedlungen negiert.</li><li>▪ Gewerbegebiet Münchenhofstraße mit steigendem Leerstand</li></ul>

# Neue Neustadt (Ausschnitt)



## Bestand

-  Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
-  Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
-  gewerbliche Fläche / Bahnfläche
-  Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
-  Gemeinbedarf, Sportanlagen
-  Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
-  Biotop / Brache
-  Grünlandfläche / Gewässer
-  Ackerfläche / Wald
-  Straßenbahn / Hauptradwegnetz
-  Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

-  Schule
-  Alten- und Pflegeheim
-  Alten- und Service-Zentrum
-  Kinder- und Jugendhaus
-  Kindergarten
-  Museum
-  Theater
-  sonstige kulturelle Einrichtung
-  Kirche / religiöse Einrichtung
-  Krankenhaus
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>

## Planung

-  rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
-  Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
-  Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
-  Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
-  Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
-  geplante Straße / Radwegplanung
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>
-  Fördergebiet Stadtumbau Ost
-  Soziale Stadt
-  Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
-  Sanierungsgebiet
-  Städtebaulicher Denkmalschutz
-  Entwicklungsbereich
-  Anpassungsgebiet

# Neue Neustadt 2025

## Leitbild

Die Neue Neustadt stabilisiert sich zu einem urbanen Stadtteil.

Die Lübecker Straße wird als Hauptachse und Stadtteilzentrum durch städtebauliche Aufwertung, Förderung des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorts sowie punktuelle bauliche Verdichtung gestärkt.

Dabei wird der napoleonische Stadtgrundriss als städtebauliche Eigenart des Gebietes erhalten bzw. bei Sanierung oder Neubau die stadtbildprägende Struktur berücksichtigt.

Die umliegenden Wohnquartiere werden durch Modernisierung zukunftsfähiger Bausubstanz, Abrisse in belasteten Lagen sowie Neuentwicklung der kleinteiligen Brachen für eine breitere Nachfrage attraktiver gestaltet.

Die sehr gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, insbesondere die vielfältige Schullandschaft und die kulturellen Einrichtungen insbesondere um den Moritzplatz, unterstützt die soziale Stabilisierung des Stadtteils.

Die ausgedehnten Gewerbebrachen im Süden werden durch eine städtebauliche Neuordnung teils reaktiviert, teils für Wohnen erschlossen, teils zu Grünflächen entlang der Bahntrasse umgewandelt. Der zentrale Grünzug entlang der Schrote mit Kleingartenanlagen, Vogelgesangpark und Zoo wird als grüne Lunge des Stadtteils weiter qualifiziert. Der Bereich um den Neustädter Friedhof wird entlang der Was-serläufe von Schrote und Fauler Renne mit den Grünflächen der angrenzenden Stadtteile verbunden.

## Strategische Vorhaben

Der Stadtumbau durch Abriss und Aufwertung wird mit dem Ziel fortgesetzt, dicht überbaute Wohnbereiche aufzulockern, grüne Innenhöfe mit Aufenthaltsqualität zu schaffen, stark verlärmte Wohnlagen zurückzunehmen (entlang des Magdeburger Rings) und die Quartiersstrukturen prägnanter auszubilden.

Wichtigste strategische Vorhaben sind die Stabilisierung des Stadtteilzentrums Lübecker Straße, die Aufwertung des Nicolaiplatzes, des Platzes am Gesundheitsamt und des Kuckhoffplatzes sowie die angepasste bzw. bedarfsgerechte Entwicklung der Neustadt-Passage. Brachen und Baulücken, die auf Grund ihrer Lage das Erscheinungsbild und Image des Stadtteils in besonderem Maße prägen, sind mit Vorrang zu reaktivieren. Dazu sollen aktiv Investoren angeworben werden.

Durch die Erschließung der Flächenpotenziale für den Wohnungsbau, insbesondere der Abrissflächen entlang der Umfassungsstraße, wird das Angebot verbreitert, was die soziale Durchmischung im Stadtteil fördert.

Private Kulturinitiativen, wie das Projekt „Interkultureller Garten“, sollen unterstützt werden.

## Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Die Aufwertung der Zentrumsachse Lübecker Straße wird mit einem integrierten Förderansatz aus den Programmen Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und Soziale Stadt unterstützt.

Für die Entwicklung der Flächenpotenziale auf den Gewerbebrachen im Süden sind die laufenden B-Plan-Verfahren fortzuführen bzw. Neuaufstellungen vorzunehmen.

Für die Brachen und Baulücken im Stadtteil werden geeignete Nachnutzungskonzepte erarbeitet, deren Umsetzung nach Prioritäten erfolgen soll. Die Flächen im Bereich Münchenhofstraße werden hinsichtlich ihrer Nutzungen geordnet.

Der immer noch hohe Wohnungsleerstand ist vor allem im unsanierten Altbau zu finden. Gleichzeitig steigt die Wohnungsnachfrage kontinuierlich an. Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, wäre im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,63 EW/Haushalt mit einem Neubau/Sanierungsbedarf von gut 550 Wohnungen zu rechnen.



Der Stadtteil Neustädter See am Nordrand der Landeshauptstadt besteht zum Großteil aus dem namen-gebenden und weiteren Seen mit Freizeitanlagen sowie der gleichnamigen Großsiedlung der 1970er Jahre. Diese, im Zusammenhang mit dem Stadtteil Kannenstieg erbaut, wird von fünf großen, jeweils differenziert gestalteten Wohnquartieren gebildet, die ausschließlich aus 10-geschossigen Wohnscheiben bestehen, ergänzt mit 16-geschossigen Hochhäusern. Entlang der neu gestalteten Zentrumachse sind die zentralen Versorgungseinrichtungen angeordnet.

Zum Stadtteil gehört auch die als Gartenstadt geplante Siedlung Eichenweiler. Diese besteht aus eingeschossigen Doppelhäusern, die so angeordnet wurden, dass immer wieder kleine Platzsituationen entstehen.

Ausgedehnte Wochenendhaus- und Kleingartenanlagen bilden den äußeren Siedlungsrand.

### Kennziffern zum 31.12.2015

11.307	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:52,3% MD Ø 57,2 %</i>
25,2 / 66,2	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>Zweithöchster Altenquotient der Stadt MD Ø 21,9 / 38,2</i>
24	Einwohner / ha	<i>MD Ø 12</i>
- 12,0 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD +1,5%</i>
- 10,9 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
77,2	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
280	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt 1,8 %</i>
6.697/450	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
7,8 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 10,3%</i>
93 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
40	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP *, zzgl. Baulücken	

### Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- 2 Kindertagesstätten, Hort, Grundschule, Integrierte Gesamtschule, Kinder- und Jugendhaus, betreuter Spielplatz, Stadtteiltreff
- Nachbarschafts- und Servicezentrum, 3 Alten- und Pflegeheime/Servicewohnungen, 2 Wohnheime für Menschen mit Behinderungen
- Öffentliche Schwimmhalle, Frei-/Strandbad Neustädter See, Wasserskianlage
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- Straßenbahnanschluss

### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Vorliegende Teilraumkonzepte: „Integriertes Handlungskonzept Magdeburg Kannenstieg-Neustädter See“, März 2009,
- Fördergebiet Stadtumbau Ost,
- Teilräumlich Fördergebiet „Soziale Stadt“ (Großsiedlung).

# Stadtteilentwicklung Neustädter See seit 2000

## Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Der Stadtteil Neustädter See umfasst die einzige Großsiedlung der Landeshauptstadt, die 2001 nicht zum „Schrumpfungsgebiet“ sondern zum „Erhaltungsgebiet“ erklärt wurde. Kaum Wohnungsleerstand, die positive Einschätzung des Teilmarktes aus Sicht der organisierten Wohnungswirtschaft sowie die herausragend gute Infrastruktur ließen die Großsiedlung komplett zukunftsfähig erscheinen. Trotz obiger positiver Einschätzungen wurde im Stadtumbaukonzept 2001 aus rein städtebaulichen Erwägungen die Reduzierung des Angebotes um 652 Wohnungen avisiert.

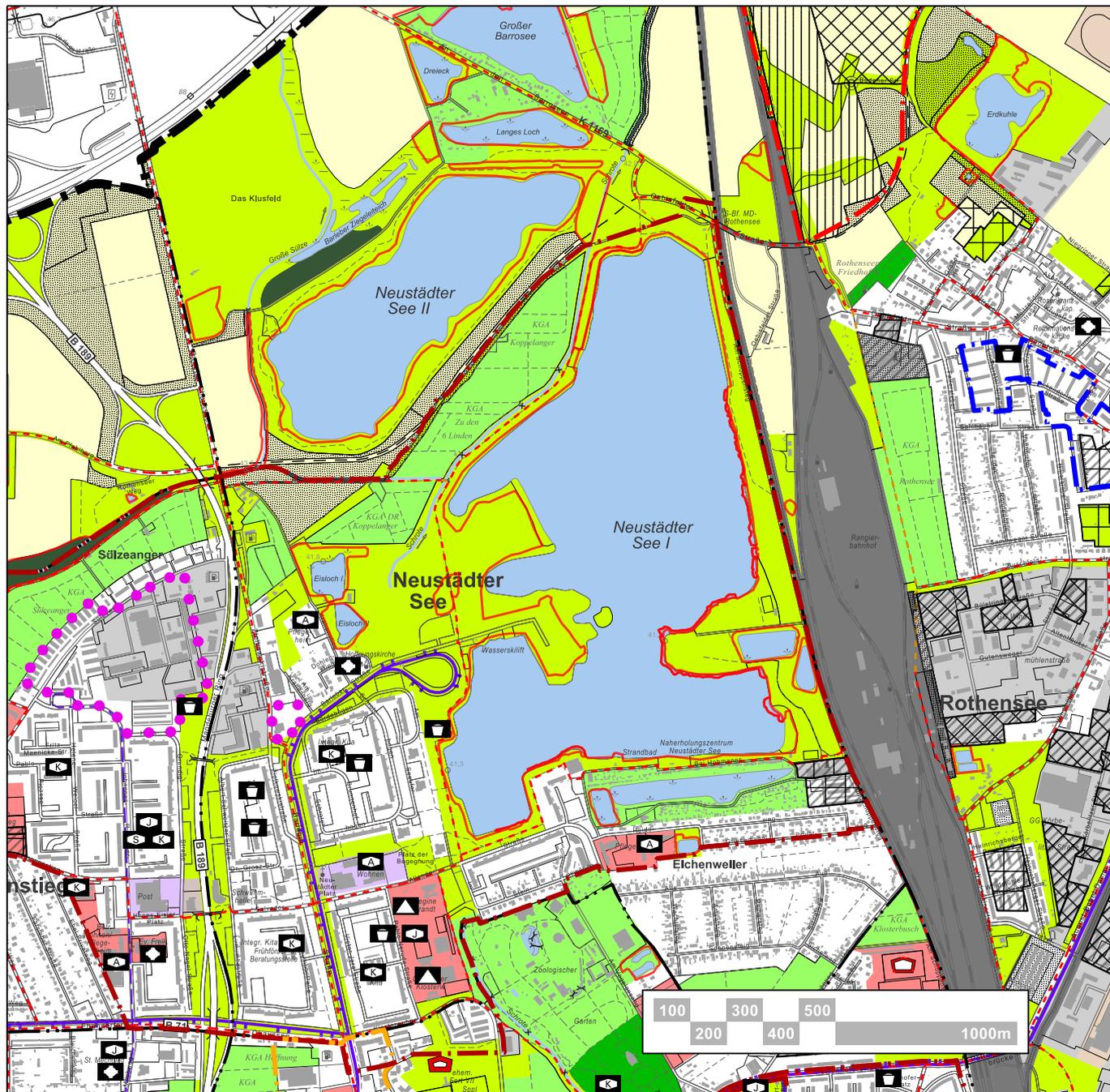
## Maßnahmebilanz

Seit 2001 wurden im Fördergebiet Nord (Kannenstieg/ Neustädter See) 665 Wohnungen und zwei Kitas abgerissen und die Grundstücke begrünt. Mit der Aufwertung der Zentrumsachse, den Neubauten des Stadtteiltreffs und einer Seniorenwohnanlage, der Sanierung der Schulen und umfassenden Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld sowie des Rundweg's Neustädter See verfolgt der bisherige Stadtumbau eine behutsame Aufwertung der Großsiedlung. Durch das Förderprogramm „Soziale Stadt“ wurden Mittel in Höhe von 8,0 Mio. €. investiert. Hinzu kommen Mittel aus dem Programm Stadtumbau Ost - Aufwertung von rund 270.000 €

## Stärken-Schwächen-Profil

<b>Stärken:</b>	<b>Schwächen:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Lage am Seeufer ergibt für Magdeburg einmalige Wohnlagen</li><li>▪ gute Infrastruktur (MIV, ÖPNV, Nahversorgung, Gemeinwesen)</li><li>▪ See mit Strandbad, Schwimmhalle viel Grünflächen und weitere Naherholungsangebote</li><li>▪ Nähe zum Zoo</li><li>▪ Akzeptierter Wohnstandort: geringer Leerstand, geringe Fluktuation, guter Sanierungszustand</li><li>▪ Der hohe Anteil an Aufzügen in den Vielgeschossern erfüllt eine Grundanforderung an altengerechten Wohnraum</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der Magdeburger Ring bedingt verlärmte Wohnlagen</li><li>▪ Großzahl uniformer Wohnungen, kein Flächenpotential für die Aufhebung der uniformen Wohnangebote</li><li>▪ Wenig kulturelle Angebote, gastronomische Vielfalt, Dienstleistungen und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten</li><li>▪ Hohe soziale Belastung</li><li>▪ Teilräumlich weite Wege zu Infrastruktureinrichtungen und ÖPNV</li><li>▪ Demografische Ungleichverteilung der Bevölkerung hin zur Konzentration älterer Bewohner</li></ul>
<b>Chancen:</b>	<b>Risiken:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hoher Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft ermöglicht weiter koordinierten Stadtumbau</li><li>▪ Abrisse im Stadtumbau reduziert Baudichte und schafft Möglichkeiten zur Erweiterung der Angebotsvielfalt hinsichtlich von Wohnformen (Generationenwohnen, barrierefreies Wohnen, Wohngemeinschaften, junges Wohnen etc.)</li><li>▪ Vielfältige Fördergebietskulisse</li><li>▪ Weitere Qualifizierung des Sees</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verlärmung durch Rückbau (Öffnung der Höfe zum Verkehr)</li><li>▪ Punktuelle Gebäudeabrisse perforieren Städtebau ohne neue Entwicklungsperspektive</li><li>▪ Schließung der Straße „Am Vogelgesang“ verschlechtert die verkehrliche Anbindung</li><li>▪ Geringe Vielseitigkeit bei der Altersstruktur der Bewohner und beim Wohnraumangebot kann mittelfristig die Wohnungsnachfrage schwächen</li><li>▪ Neuer Nahversorger Ziolkowskistraße schwächt Zentrumsachse</li></ul>

# Neustädter See (Ausschnitt)



## Bestand

	Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
	Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
	gewerbliche Fläche / Bahnfläche
	Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
	Gemeinbedarf, Sportanlagen
	Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
	Biotop / Brache
	Grünlandfläche / Gewässer
	Ackerfläche / Wald
	Straßenbahn / Hauptradwegenetz
	Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

	Schule
	Alten- und Pflegeheim
	Alten- und Service-Zentrum
	Kinder- und Jugendhaus
	Kindergarten
	Museum
	Theater
	sonstige kulturelle Einrichtung
	Kirche / religiöse Einrichtung
	Krankenhaus
	Spielplatz > 1.000 m <sup>2</sup>

## Planung

	rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
	Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
	Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
	Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
	Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
	geplante Straße / Radwegplanung
	Spielplatz > 1.000 m <sup>2</sup>
	Fördergebiet Stadtumbau Ost
	Soziale Stadt
	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
	Sanierungsgebiet
	Städtebaulicher Denkmalschutz
	Entwicklungsbereich
	Anpassungsgebiet

# Neustädter See 2025

## Leitbild

Die Großsiedlung Neustädter See bleibt eine gute Adresse und langfristig ein wesentlicher Standort des Magdeburger Wohnungsmarktes. Moderne und preiswerte Wohnungen in der stadtteilprägenden Hochhausarchitektur, ein lebendiges Quartierszentrum und vor allem die bevorzugte Seelage mit ihren zahlreichen Erholungsangeboten werden ergänzt durch eine aktive Nachbarschaft und zahlreiche soziale Netzwerke.

## Strategische Maßnahmen

Der Stadtbau wird fortgesetzt. Zum Erhalt der stadtteilprägenden Struktur sollte dem Teilrückbau und dem Umbau der Vorrang gewährt werden. Vollrückbau eignet sich dazu nur in einzeln stehenden Lagen.

Städtebaulicher Neuordnungsbedarf besteht bezüglich des maroden 16-Geschossers am nördlichen Stadteileingang (siehe Karte Seite 22). Dies kann sowohl die Sanierung wie den Abriss dieses stadtteilprägenden Gebäudes meinen.

Durch den Bau der Lärmschutzwand am Magdeburger Ring haben sich die dortigen Wohnlagen verbessert, andererseits werden neue städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Optionen für die straßenbegleitende Bebauung eröffnet, wenn diese nicht mehr als Lärmbarriere für die östlichen Quartiere bewertet werden muss.

Der Grünzug der Großen Sülze am nördlichen Stadtrand und seine Anbindung an die Landschaft wird in seiner Durchgängigkeit und Erlebbarkeit verbessert, die Freizeitattraktivität des Neustädter See wird weiter ausgebaut.

Die hohe soziale Belastung des Stadtteils soll durch die Förderung sozialer Projekte gemildert werden.

Ein weiterer wichtiger Baustein ist die Verbesserung der Barrierefreiheit der öffentlichen Räume.

## Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

In der Großsiedlung Neustädter See sind weitere Abrisse durch die Wohnungsunternehmen geplant. Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, wären im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,69 EW/Haushalt gut 530 Wohnungen als Überhang zu bezeichnen.

Die Perspektiven der Quartiersentwicklung bis 2025 sind im Integrierten Handlungskonzept Magdeburg Kannenstieg –Neustädter See dargestellt. Sobald die Rahmenbedingungen es erfordern ist die Aufstellung einer Quartiersvereinbarung geplant.

## Kannenstieg

## 2. Stadtring



Der Stadtteil Kannenstieg besteht größtenteils aus der gleichnamigen Großsiedlung, die im Zusammenhang mit der Siedlung Neustädter See in den 1970er Jahren entstand. Die Siedlung umfasst 10-geschossige Wohnscheiben und 6-geschossige Wohnhöfe.

Südwestlich der Großsiedlung zählt die in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts für schlesische Umsiedler angelegte Einfamilienhaussiedlung Danziger Dorf zum Stadtteil. Diese ist geprägt durch Doppel- und Reihenhäuser, mit ursprünglich einfachster Ausstattung.

Nördlich des Wohngebietes liegt das Gelände einer ehemaligen LPG.

Großflächige Kleingartenanlagen entlang der Sülze bilden den Ortsrand und Siedlungsabschluss.

### Kennziffern zum 31.12.2015

6.220	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:48,9%</i> <i>MD Ø 57,2 %</i>
26,9 / 66,0	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>Dritthöchster Altenquotient der Stadt</i> <i>MD Ø 21,9 / 38,2</i>
54	Einwohner / ha	<i>Zweithöchste Dichte der Stadt</i> <i>MD Ø 12</i>
- 17,2 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD +1,5 %</i>
- 10,3 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
100,0	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung</i> <i>0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
184	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt</i> <i>1,2 %</i>
3.537/254	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
4,8 %	Wohnungsl Leerstand	<i>MD Ø 10,3 %</i>
79 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
20	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

### Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- 2 Kitas, Hort, Grundschule, Kinder- und Jugendhaus,
- Alten- und Service-Zentrum, 2 Alten- und Pflegeheime, Wohnheim für Menschen mit Behinderungen
- Bürgerhaus, Verkehrserziehungszentrum, Sternwarte, Planetarium
- Straßenbahnanschluss

### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Vorliegende Teilraumkonzepte: „Integriertes Handlungskonzept Magdeburg Kannenstieg-Neustädter See“, März 2009,
- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Teilräumlich Fördergebiet „Soziale Stadt“ (Großsiedlung)

# Stadtteilentwicklung Kannenstieg seit 2000

## Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Die Großsiedlung Kannenstieg wurde im Stadtumbaukonzept von 2001 als „Schrumpfungsgebiet“ klassifiziert. Abrisse sollten sich vorrangig auf den westlichen Siedlungsrand sowie auf Hoflagen konzentrieren. Mit Ausnahme der 10-geschossigen Bebauung sollte sich die Geschossigkeit der Wohnbebauung sukzessive auf vier reduzieren. Wohnungsmodernisierungen wurden nur noch in einem Kernbereich als förderwürdig bewertet, der sich zwischen der Helene-Weigel-Straße und der Stadttangente erstreckt.

Insgesamt war 2001 vorgesehen gut 1.000 Wohnungen durch Abriss und Etagenrückbau vom Markt zu nehmen. Für 80% dieser Maßnahmen bestand Konsens mit der Wohnungswirtschaft.

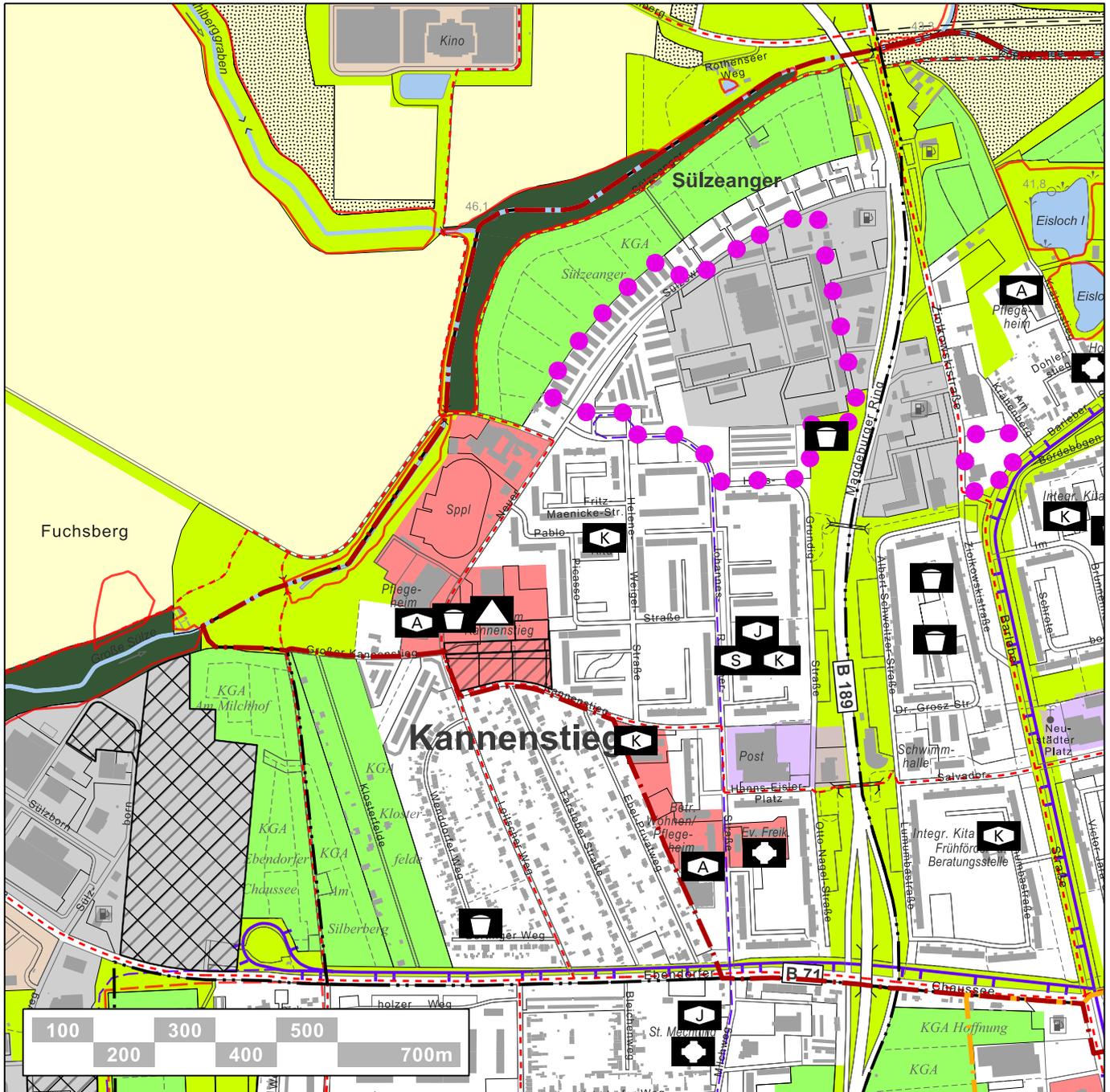
## Maßnahmebilanz

Tatsächlich sind seit 2001 im Fördergebiet Nord (Kannenstieg/ Neustädter See) 665 Wohnungen abgerissen worden, rund 2/3 durch Komplettabrisse und 1/3 durch Etagenrückbau. Im westlichen Schulkomplex wurden zwei Schulgebäude abgerissen. Gleichzeitig wurden 18 Wohnungen neu gebaut sowie Wohnumfeldverbesserungen vor allem entlang der Zentrumsachse durchgeführt. Durch das Förderprogramm „Soziale Stadt“ wurden Mittel in Höhe von 8,0 Mio. €. investiert. Hinzu kommen Mittel aus dem Programm Stadtumbau Ost - Aufwertung von rund 270.000 €

## Stärken-Schwächen-Profil

<b>Stärken:</b>	<b>Schwächen:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gute Infrastruktur im südlichen Stadtteil (Individualverkehr, ÖPNV, Nahversorgung)</li><li>▪ Starke Bürgerschaft mit Vereinsleben und sozialem Engagement</li><li>▪ Ruhiges, grünes, akzeptiertes Wohngebiet nahe Zoo und Neustädter See: geringer Leerstand, geringe Fluktuation</li><li>▪ Vielfältige Fördergebietskulisse</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der Magdeburger Ring bedingt verlärmte Wohnlagen und eine Barrierewirkung zum Stadtteil Neustädter See</li><li>▪ Viele uniforme Geschosswohnungen</li><li>▪ Sozioökonomische Faktoren teilweise unter dem Stadtdurchschnitt</li><li>▪ Demografische Ungleichverteilung der Bevölkerung hin zur Konzentration älterer Bewohner</li></ul>
<b>Chancen:</b>	<b>Risiken:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Lärmschutzwand am Magdeburger Ring reduziert Lärmbelastung</li><li>▪ Geplante Straßenbahntrasse verbessert Anbindung an Innenstadt</li><li>▪ Hoher Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft ermöglicht weiter koordinierten Stadtumbau</li><li>▪ Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des ehem. LPG-Geländes auch Wohnbaupotentiale entwickeln.</li><li>▪ Gute Infrastruktur generiert Zuzug junger Familien</li><li>▪ Erhalt günstigen Wohnraumes</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gesamtstädtischer Wohnungsüberhang und Generationenwechsel verstärkt Konkurrenz zu anderen Lagen</li><li>▪ Punktuelle Gebäudeabrisse perforieren Städtebau ohne neue Entwicklungsperspektive</li><li>▪ Schlechtes Image als Plattenbausiedlung</li><li>▪ Beeinträchtigung der bisherigen Nutzung durch die kommende Straßenbahnanbindung</li></ul>

# Kannenstieg



## Bestand

	Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
	Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
	gewerbliche Fläche / Bahnfläche
	Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
	Gemeinbedarf, Sportanlagen
	Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
	Biotop / Brache
	Grünlandfläche / Gewässer
	Ackerfläche / Wald
	Straßenbahn / Hauptradwegeneitz
	Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

## Planung

	Schule		rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
	Alten- und Pflegeheim		Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
	Alten- und Service-Zentrum		Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
	Kinder- und Jugendhaus		Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
	Kindergarten		Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
	Museum		geplante Straße / Radwegplanung
	Theater		Spielplatz > 1.000 m <sup>2</sup>
	sonstige kulturelle Einrichtung		Fördergebiet Stadtumbau Ost
	Kirche / religiöse Einrichtung		Soziale Stadt
	Krankenhaus		Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
	Spielplatz > 1.000 m <sup>2</sup>		Sanierungsgebiet
			Städtebaulicher Denkmalschutz
			Entwicklungsbereich
			Anpassungsgebiet