
Landeshauptstadt
Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

Magdeburg –
Neue Neustadt, Alte Neustadt
Stadtteilentwicklungsplanung

KARO*

kommunikation. architektur. raumordnung
Pfaffendorfer Str. 26 b
04105 Leipzig

Antje Heuer
Stefan Rettich
Bert Hafermalz



Inhalt	Seite	Seite	Seite	
	Grußwort des Oberbürgermeisters	5	4. Leitbildentwicklung	90
1. Einführung	7	4.1 Methode der Leitbildentwicklung	90	
1.1. Situation der Stadtentwicklung	7	4.2 Wirklichkeiten und Möglichkeiten	91	
1.2 Aufgabe	7	4.3 Leitbild	110	
2. Gesamtstädtische Einordnung	9	5. Umbaukonzepte	114	
2.1 Lage, Abgrenzung, Bezüge	9	5.1 Aktionsfelder und Initialmaßnahmen	114	
2.2 Kurzer historischer Abriss	12	5.2 Stadtumbaukategorien auf Stadtteilebene	123	
2.3 Planungs- und Förderkulisse	17	5.3 Verortung von Rückbauzonen Art und Weise der Schrumpfung	126	
3. Bestand, Probleme und Potenziale	23	6. Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt	127	
3.1 Methode der Analyse	23	6.1 Gesamtszenario	127	
3.2 Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur	23	6.1.1 Grundlagen und Ziele	127	
3.2.1 Bevölkerungsstruktur	23	6.1.2 Gesamtszenario mittelfristig (bis 2011)	132	
3.2.2 Wirtschafts- und Sozialstruktur	27	6.1.3 Gesamtszenario langfristig (bis 2030)	132	
3.2.3 Wertung und Empfehlungen	27	6.2 Blockszenarien	136	
3.3 Stadt- und Freiraumstruktur	28	6.2.1 Blockszenario Geländespiel	136	
3.3.1 Baustrukturen und Denkmale	28	6.2.2 Blockszenario Feldversuche	138	
3.3.2 Freiflächen, Grünflächen und Erholung, Spiel- und Sportplätze	38	6.2.3 Blockszenario Gartenwirtschaft	140	
3.3.3 Wertung und Empfehlungen	46	6.3 Umsetzungsstrategien	142	
3.4 Infrastruktur	48	7. Aktionsfeld Stadtteilübergang und Gleispark Alte Neustadt	143	
3.4.1 Einzelhandel und Gewerbe	48	7.1 Gesamtszenario	143	
3.4.2 Soziale Infrastruktur	53	7.1.1 Grundlagen und Ziele	143	
3.4.3 Verkehr	59	7.1.2 Gesamtszenario mittelfristig (bis 2011) in zwei Stufen	148	
3.4.4 Wertung und Empfehlungen	66	7.1.3 Gesamtszenario langfristig (bis 2030)	148	
3.5 Wohnungsbaustruktur	68	7.2 Teilszenarien	153	
3.5.1 Wohnungsleerstand	68	7.2.1 Teilszenario Brückeninszenierung	153	
3.5.2 Sanierungsstand	72	7.2.2 Teilszenario Leerpfad	154	
3.5.3 Geschossigkeit	76	7.2.3 Wohnszenarien Grüner Hafen	155	
3.5.4 Baualter	79			
3.5.5 Eigentumsverhältnisse Wohnungsbau	82			
3.5.6 Wertung und Empfehlungen	83			
3.6 Übersicht Probleme	84			
3.7 Übersicht Potenziale	85			

Seite

8. Aktionsfeld Grüne Flächenreservate Neue Neustadt	158
8.1 Entwicklungskonzept zum Flächenmanagement	158
8.1.1 Grundlagen und Ziele	158
8.1.2 Strategie „Nutzen ermöglichen“: Konventionell nutzen, Temporär nutzen	160
8.1.3 Strategie „Warten qualifizieren“: Liegen lassen	162
8.1.4 Strukturierung Entwicklungskonzept	162
8.2 Arbeitshilfen des Flächenmanagements	164
8.2.1 Brachflächen- und Nutzerwunschkataster	164
8.2.2 Eigentümerkataster	168
8.2.3 Ideenkataster Nutzungen	168
8.2.4 Ideenkataster Liegen lassen	168
8.2.5 Entwicklungsstrategie 1: Verknüpfungen	175
8.2.6 Entwicklungsstrategie 2: Verortung von (Zwischen)Nutzungen	178
8.2.7 Mögliche Zukunftsszenarien	180
8.3 Aufgaben des Flächenmanagements	182
8.3.1 Öffentlichkeitsarbeit, Publikation, Kommunikation	182
8.3.2 Nutzersuche und Vermittlung	182
8.3.3 Wartung der Kataster	182
8.3.4 Planerische Begleitung	184
8.3.5 Organisatorische Begleitung	184
Quellenverzeichnis	187
Bildnachweis	188

1. Einführung

1.1 Situation der Stadtentwicklung

Stadt ist gebaute Gesellschaft. Städte spiegeln die Kultur, den Reichtum, das Engagement ihrer Bewohner, ihre Vorstellungen von Schönheit und Werten wider, aber auch die Eigentums- und Besitzverhältnisse innerhalb der Stadt. Vergangene und gegenwärtige Wirtschafts- und Gesellschaftsmodelle lassen sich in Gestalt von Stadt anschauen, begehen und begreifen.

Sachsen-Anhalt verliert heute täglich im Durchschnitt 76 Einwohner (Stand Ende Mai 2004). Seit der Wiedervereinigung hat sich die Bevölkerungszahl des Landes um etwa 13 % verringert.¹

Magdeburg hat in dieser Zeit rund 51.700 Einwohner verloren. Durch Geburtendefizit und Abwanderungsverluste gibt es weniger Einwohner und weniger junge Leute. Eine weitere Bevölkerungsabnahme wird prognostiziert. Im Jahr 2010 werden nur noch etwa 211.000 Menschen in Magdeburg leben (1990: 279.000 Einwohner).²

Auch das Wirtschaftsprofil der Stadt hat sich geändert und damit die berufliche Perspektive seiner Bewohner: die Wirtschaft wird heute nicht mehr durch den Schwermaschinen- und Anlagenbau bestimmt, sondern künftig vor allem durch die Verkehrs- und Forschungsinfrastruktur, jedoch auch durch die IT-Technologie, die Holzverarbeitung, die Gesundheitswirtschaft und die Logistik. Die Arbeitslosenquote liegt aktuell bei etwa 24%.³ Anderes gibt es plötzlich im Überfluss: Flächen, Räume, Wohnungen. Auch in Magdeburg steht jede fünfte Wohnung leer. In den Köpfen, der Stadt und der Gesellschaft muss umgebaut werden. Wie aber baut man eine Stadt weiter, in der sich die wichtigsten Eckdaten geändert haben? Wie kann eine Entwicklung aussehen, die nicht mehr nur auf Quantität setzt, sondern auf „neue“, auf andere Qualität?

Wie sieht die Stadt aus, in der wir gut leben können? In Zusammenhang und mit Unterstützung des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau Ost“ sucht die Stadtteilentwicklungsplanung Alte und Neue Neustadt nach zukunftsfähigen Antworten.

Grundlage ist dabei zunächst das Stadtumbaukonzept der Landeshauptstadt Magdeburg aus dem Jahr 2002, das die gesamtstädtischen Ziele für die städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung entwirft. Das stadtentwicklungspolitische Leitbild zeichnet vor, den Leerstand um ungefähr 27.000 Wohneinheiten zu reduzieren sowie den dauerhaft benötigten Wohnungsbestand aufzuwerten. Bis zum Jahr 2010 sollen etwa 51.000 Wohneinheiten modernisiert werden. Ergänzend

wird es an städtebaulich bedeutsamen Orten Neubau geben, überschlägigen Prognosen zufolge etwa 5.000 Einheiten. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Historie soll das Stadtgefüge funktionsfähig bleiben und zukunftsfähig umgebaut werden. Reduktion und Rückbau müssen sozialverträglich und städtebaulich sinnvoll erfolgen, Investitionen nutzbringend gelenkt werden.

Das städtebauliche Leitbild gliedert die Stadt in Strukturelemente (Stadtkern, Ringe, Achsen und Korridore etc.). Sie sollen in Funktion und Gestalt erhalten und entwickelt werden. Dabei sollen Wohnraumstrukturen von außen nach innen reduziert und gleichzeitig mit den Stadtstrukturen von innen nach außen aufgewertet werden. Ergänzend beschreiben das verwaltungstechnische Leitbild eine ressortübergreifende Kooperation auf Verwaltungsebene sowie umsetzungsbezogene Leitbilder verschiedene Strategien, die den Stadtumbau verwirklichen helfen, wie beispielsweise Stadtumbau- und Umzugsmanagement.

Im Stadtumbaukonzept festgelegt ist weiterhin die Einteilung der Stadtteile in drei Förderkategorien. Die Stadtteile, in denen der größte Handlungsdruck herrscht, sind als Schwerpunktgebiete für den Stadtumbau ausgewiesen. Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Ost“ werden danach ausschließlich in Gebiete gelenkt, die in die Kategorie Umstrukturierungsgebiet mit vorrangiger Priorität eingeordnet sind. Zu den 16 Stadtteilen, die zu diesen Fördergebieten gehören, zählen auch Alte und Neue Neustadt. Die Neustadt genießt demzufolge aufgrund ihrer Ausweisung als „Stadtgebiet 1. Ring“ hohe Förderpriorität; Achse und Korridor entlang der von Süden nach Norden durch die Stadtteile verlaufenden Lüneburger/Lübecker Straße besitzen sogar erhöhte Förderpriorität (vgl. Kap. 2.3).

1.2 Aufgabe

Die Stadtteilentwicklungsplanung für die Alte und die Neue Neustadt soll vor dem Hintergrund des Phänomens einer schrumpfenden Stadt eine mittel- und langfristige Perspektive für beide Stadtteile aufzeigen.

Ziel ist die Erarbeitung eines Leitbildes auf Stadtteilenebene, das auf Grund der vorgefundenen Probleme und Potenziale die Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes darstellt und die Realität mit einem Moment des Visionären verknüpft. Angesichts sinkender Einwohnerzahlen und wachsender Wohnungsleerstände bei diffizilen Eigentümerstrukturen soll es geeignete Strategien aufzeigen, Stadtstrukturen zukunftsträchtig um- und rückzubauen. Das Leitbild soll eine differenzierte Orientierung geben, die es ermöglicht, öffentliche und private Mittel gezielt einzusetzen.

Stadtumbau ist ein Prozess. Planung muss versuchen, das zu berücksichtigen. Ein immergültiges Umbaurezept gibt es dafür nicht. Es gilt, die wichtigen Spuren zu sichern und weiterzudenken. Planung kann des Weiteren keinen Endzustand formulieren, sondern nur Entwicklungsrichtungen festlegen. Das heißt auch, dass städtebauliche Vorgaben nicht unbedingt bis zur Parzellenschärfe hin getroffen werden können. Vielmehr sollen in Block- bzw. Quartierschärfe bestehende Entwicklungen planerisch gelenkt werden. Das bedeutet unter anderem auch eine Identifizierung von Entwicklungsbereichen und Rückbauzonen. Der Wohnungsbestand der Alten Neustadt soll laut Stadtumbaukonzept um 1.095 Einheiten, der Wohnungsbestand der Neuen Neustadt um 2.695 Einheiten reduziert werden.

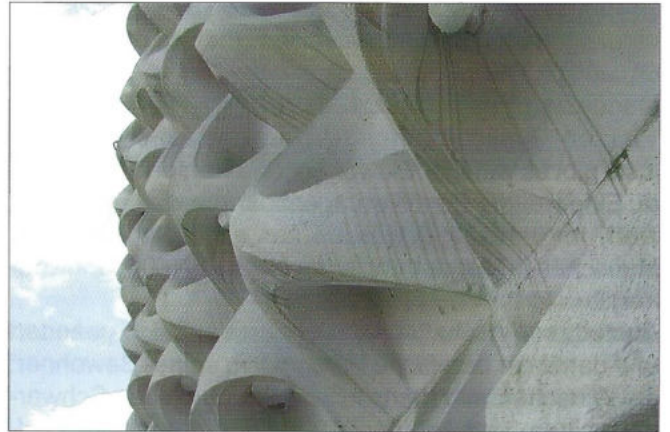
Das Leitbild soll helfen, mit dem Blick auf die Gesamtzusammenhänge eine Verortung von Konsolidierung, Sicherung, Umgestaltung/Umnutzung, Rückbau/Abriss und Perforation zielgerichteter zu verhandeln. Darüber hinaus trifft die Stadtteilentwicklungsplanung Aussagen zur möglichen Entwicklung von Teilräumen.

Die Stadtteilentwicklungsplanung soll sowohl der Verwaltung und den politischen Gremien, den Trägern öffentlicher Belange als auch den Bewohnern und Akteuren im Stadtgebiet als Orientierung und Handlungsgrundlage dienen. Über die Auseinandersetzung mit den sich ständig wandelnden Bedingungen für Stadtumbau (Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung, Leer- und Sanierungsstand etc.) muss die Planung sowohl konkretisiert als auch fortgeschrieben und angepasst werden. Für eine erfolgreiche Umsetzung sind Kommunikations- und Arbeitsstrukturen in den betreffenden Quartieren bzw. für die betreffenden Projekte vonnöten, die auf vorhandenen Basisstrukturen aufgebaut werden müssen.

Das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg beauftragte das Leipziger Büro KARO architekten mit der Ausarbeitung der Stadtteilentwicklungsplanung für das Fördergebiet Alte und Neue Neustadt. Ausgangsbasis der Arbeit waren neben dem Stadtumbaukonzept der Landeshauptstadt Magdeburg die Datensätze und die Statistischen Blätter der Stadt sowie eine systematische Begehung sämtlicher Straßen beider Stadtteile einschließlich fotografischer Dokumentation.

Die Bezeichnung „Neustadt“ meint im Folgenden jeweils Alte und Neue Neustadt, während der Bezug auf einen konkreten Stadtteil jeweils entsprechend mit Alte oder Neue Neustadt ausgewiesen ist.

Ein Stadtorganismus ist fortwährender und stetiger Veränderung unterworfen. Deshalb ist es in Einzelfällen möglich, dass sich Details von Analyse und Planung zum Zeitpunkt der Betrachtung in diesem Heft bereits weiter entwickelt haben.



Stadtumbau ist ein Prozess ohne immergültiges Umbaurezept, es gilt, Spuren zu sichern und weiterzudenken. Hier: (oben) Waggonuntergestell als Reliquie des Industriezeitalters im Alten Handelshafen, Alte Neustadt, (mittig) Kunst am Bau aus DDR-Zeiten, hier das Betonrelief im Eingangsbereich der Agnetenstraße 14, Neue Neustadt, (unten) Kinderspiel in einem Wohnhof hinter der Umfassungsstraße, Neue Neustadt

2. Gesamtstädtische Einordnung

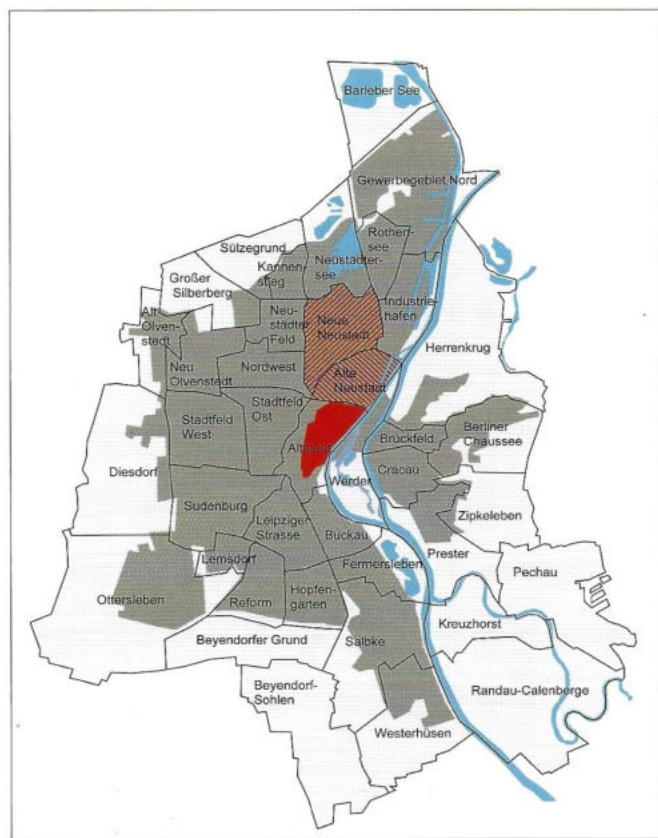
2.1 Lage, Abgrenzung, Bezüge

Die Alte Neustadt grenzt nördlich unmittelbar an den Stadtkern an. Im Osten wird sie durch die Elbe begrenzt, im Norden durch den Stadtteil Industriehafen und im Nordwesten durch die Neue Neustadt. Direkt an der südlichen Grenze zur Altstadt erstreckt sich das Gelände der Otto-von-Guericke Universität, der Experimentellen Fabrik, des Fraunhofer-Institutes und des Max-Planck-Institutes. Die Alte Neustadt umfasst etwa 250 Hektar und ist in sechs statistische Bezirke (041-046) unterteilt.

Die Neue Neustadt schließt nordwestlich an die Alte Neustadt an. Östlich wird sie durch den Stadtteil Industriehafen begrenzt, nordöstlich durch Rothensee, nördlich durch Neustädter See und westlich durch Neustädter Feld und Nordwest. Die Neue Neustadt ist etwa 450 Hektar groß und in acht statistische Bezirke (061-068) unterteilt.



An der südlichen Grenze der Alten Neustadt zur Altstadt: (oben) Otto-von-Guericke-Universität, (mittig) Experimentelle Fabrik, (unten) Max-Planck-Institut



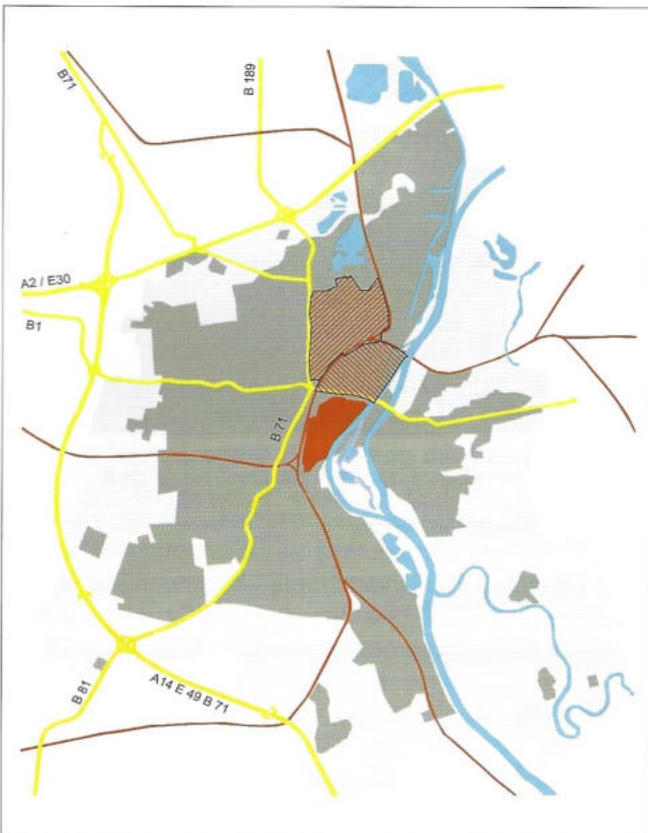
Lage von Alter und Neuer Neustadt innerhalb der Gesamtstadt

Etwa 3 Kilometer nördlich von der Grenze der Neuen Neustadt ist die Autobahn A2/E 30 von Hannover nach Berlin gelegen. Die Autobahn A 14/E 49 von Magdeburg nach Halle/Leipzig verläuft ungefähr 7 Kilometer westlich der Grenze zur Neuen Neustadt sowie 12 Kilometer südlich der Grenze zur Alten Neustadt entfernt.

Außerdem flankiert der Magdeburger Ring (Bundesstraße B 71) die Neue Neustadt unmittelbar im Westen, und die Bundesstraße B 1 trennt die Alte Neustadt direkt an ihrer südlichen Grenze vom Stadtkern. Weiterhin prägen wichtige Hauptverkehrsstraßen die Neustadt.

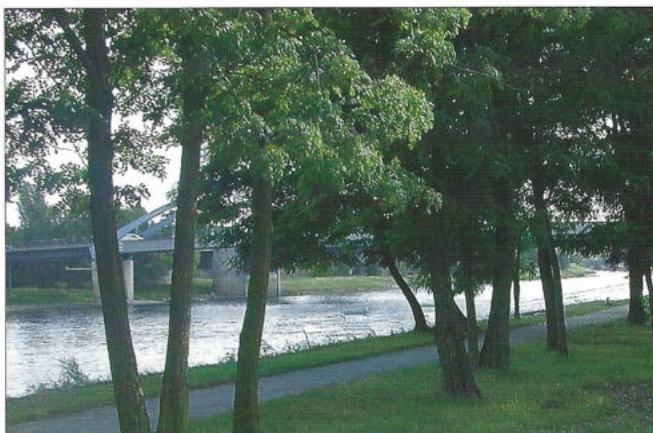
So wird die Alte Neustadt markiert durch die Hauptachse Gareisstraße/Lüneburger Straße, zudem durch die Hohefortestraße und die Rogätzer Straße sowie die stark befahrene Theodor-Kozlowski-Straße.

In der Neuen Neustadt durchschneidet die Hauptachse Lübecker Straße in Fortführung der Gareisstraße/Lüneburger Straße den Stadtteil in Nord-Süd-Richtung. Weitere Zäsuren in Ost-West-Richtung bilden die verkehrsreiche Hundisburger Straße/Kastanienstraße sowie die Mittagstraße. Zwischen Alter und Neuer Neustadt hindurch verlaufen die Schienen von S-Bahn, Regional-, Fern- und Güterzugverkehr.



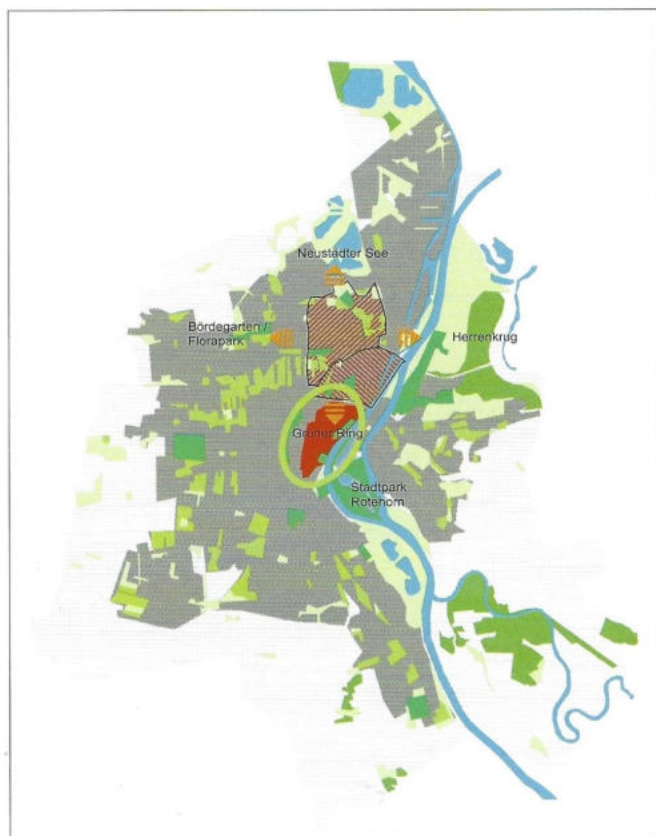
Übergeordnetes Straßenverkehrsnetz

Hauptverkehrs- und Hauptsammelstraßennetz



Elbe als östliche Begrenzung der Alten Neustadt

- Gewässer
- Wald
- Parkanlagen, Friedhöfe
- Kleingärten
- Sonstige Grünflächen



Grünräume

Das Stadtgebiet der Neustadt ist Teil von Elbaue und Börde. Eine Terrassenkante trennt diese Landschaftseinheiten voneinander. Im Bereich der Alten Neustadt verläuft sie im Bereich von Schifferstraße, Ottenbergstraße und Weinbergstraße und setzt sich dann im Bereich der Neuen Neustadt dem Lauf der Schrote folgend fort.

Die Schrote gehört zu den Bördebächen, die vom Westen her kommend in die Elbe münden und eine wichtige Freiraum-Verbindung zwischen Elbe und freier Börde-landschaft darstellen.

Die Elbe, die die Stadtentwicklung Magdeburgs wesentlich beeinflusst hat, tangiert die Alte Neustadt an ihrem östlichen Ende. Auf der anderen Elbseite, östlich der Neustadt, befinden sich die weiten Grünflächen des Herrenkrugparks. Am südöstlichen Ende der Alten Neustadt erstreckt sich zwischen Stromelbe, Tauber Elbe und Alter Elbe der Stadtpark Rotehorn.

Weitere übergeordnete Freiflächen in naher Entfernung erstrecken sich im Westen der Neustadt mit Bördegarten/Florapark sowie mit ausgedehnten zusammenhängenden Kleingartenanlagen, die in die Neue Neustadt hineinragen, außerdem mit dem Neustädter See im Norden. Der „Grüne Ring“ streift als städtebaulich-geschichtlicher Erlebnispfad die Alte Neustadt im äußeren südlichen Bereich.

Die vier Grünflächen von übergeordneter Bedeutung in der Neustadt selbst stehen in räumlicher Nähe zu den genannten Freiflächen. Geschwister-Scholl-Park und Nordpark sind am „Grünen Ring“ angelagert, der Neustädter Friedhof fügt sich an die westlich gelegenen Kleingartenanlagen und der Zoo/Park Vogelgesang knüpft die Verbindung zum Neustädter See.

2.2 Kurzer historischer Abriss

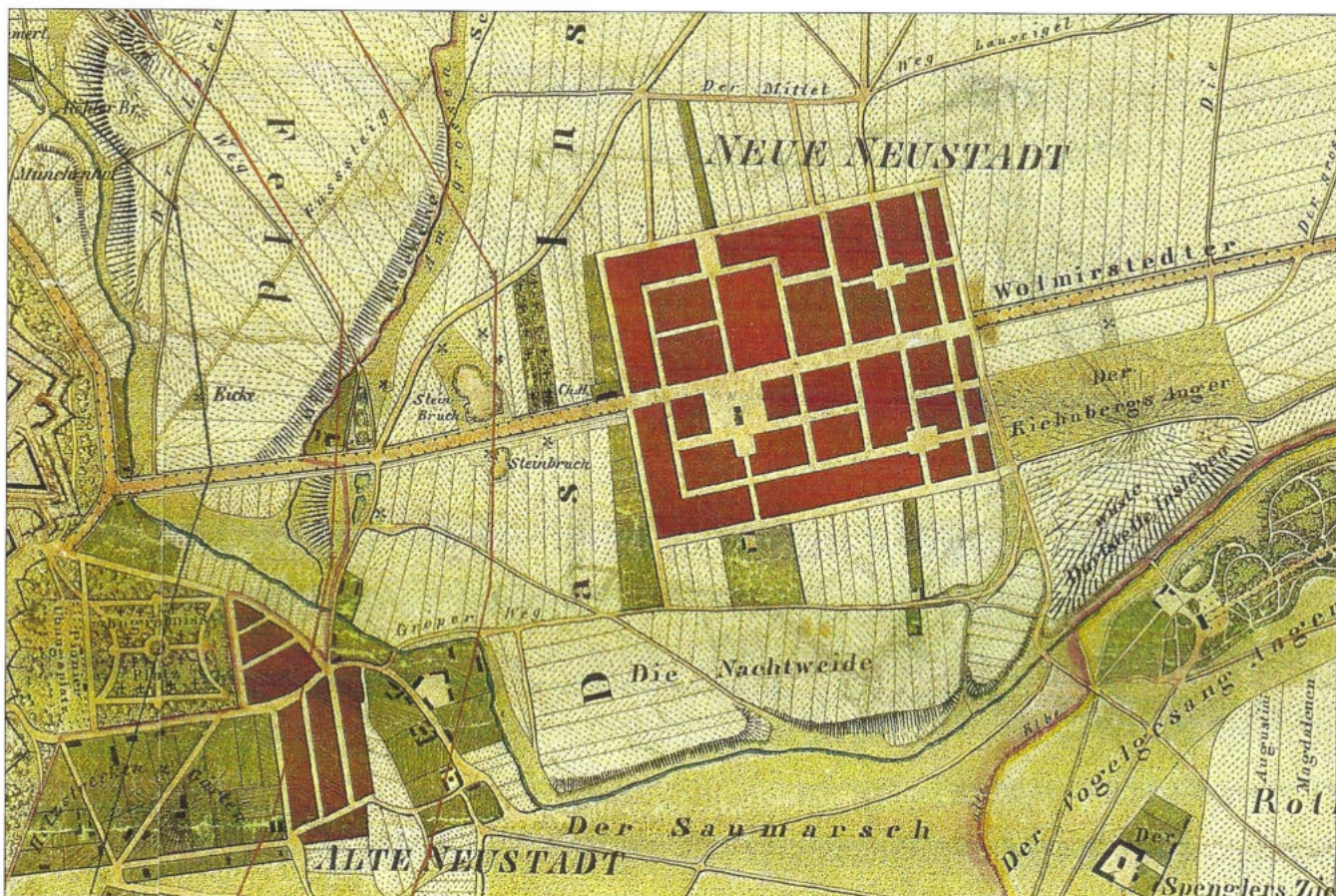
Bereits im 11. Jahrhundert gab es nördlich der ummauerten Landeshauptstadt Magdeburg erste Ansiedlungen in der Nähe des Dorfes Frose. Im Jahr 1209 wird erstmals die Neustadt erwähnt. Sie und das Dorf Frose sind zu dieser Zeit bei Kämpfen zerstört worden. Beide Orte entstehen etwas weiter nördlich an der Grenze zur Altstadt neu. Die Neustadt erhält 1230 das Stadtrecht, Frose wird 1373 eingemeindet.⁴

Nach dem dreißigjährigen Krieg wird Magdeburg zur preußischen Festung ausgebaut. Die Festungswerke schränken die Stadtentwicklung stark ein. Stadterwei-

terungen wie die Neustadt (heutige Alte Neustadt) sind nur außerhalb davon möglich. Mehrmals wird die Neustadt zerstört, doch jedes Mal wieder neu in unmittelbarer Nähe zu den Befestigungsanlagen der Stadt errichtet.

1812 lässt Napoleon die Festungswerke ausbauen. Um vor den Anlagen freies Schussfeld zu erlangen, werden große Teile der Neustadt abgerissen. Als Ersatz wird nördlich der Altstadt in ausreichendem Abstand zu den Befestigungen die Hieronymusstadt, heute Neue Neustadt, angelegt, schachbrettartig nach einem regelhaften Grundriss. Sie hat zunächst den Charakter einer Ackerbürgerstadt. Die Reste der früheren Neustadt heißen seitdem Alte Neustadt.

Neue Neustadt 1830, Plan von Albrecht Platt



Zwei Drittel der Alten Neustadt werden auf diese Weise während der siebenjährigen französischen Besatzungszeit umgesiedelt, alte Familienchroniken dokumentieren noch die Geschehnisse und Leiden der Bevölkerung.

Ab 1830 wachsen Stadt und Bevölkerung außerhalb der Festungsanlagen stark an. Weil der Festungsring größere bauliche Entwicklungen um die Altstadt herum hemmt, entwickelt sich der Bandstadtcharakter Magdeburgs entlang des Flusses. Seit den dreißiger Jahren verändert die Industrie allmählich auch das Gepräge der Neustadt, in den neu gegründeten Fabriken werden zunächst vorrangig landwirtschaftliche Produkte der

Magdeburger Börde verarbeitet. Besonders die Neue Neustadt gehört zu den Stadtteilen, die städtischer und industrieller Anziehungspunkt werden, weil sie vor den Toren Magdeburgs manche Annehmlichkeiten und gleichzeitig vielen Berufsarten ausreichende und gut bezahlte Arbeitsmöglichkeiten bieten. Entsprechend groß sind der Zuzug von Arbeitssuchenden und die Bautätigkeit.⁵

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts werden die Wehranlagen nach außen verschoben. 1878 wird der Hauptbahnhof Magdeburg als Durchgangsbahnhof eröffnet und die Neue Neustadt von der Alten Neustadt durch den Schienenverkehr getrennt.

Alte Neustadt 1830, Plan von Albrecht Platt

