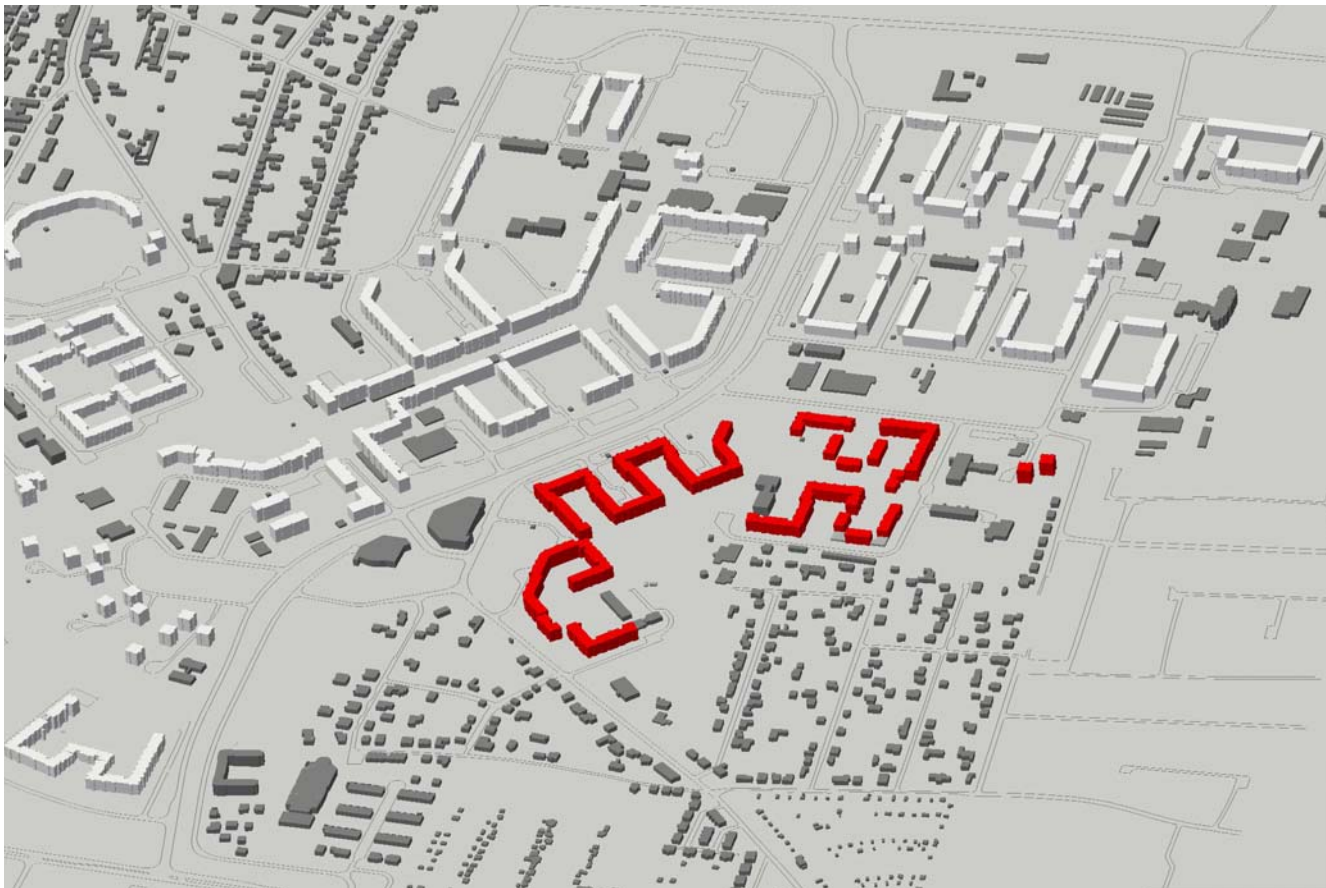




## Entwicklungskonzept Quartier Döppler Mühle



Büro Stephan Westermann  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Hegelstraße 39  
39104 Magdeburg

im Auftrag der  
Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt  
An der Steinkuhle 6  
39128 Magdeburg



## **Inhalt**

Anlass

## **Rückblick**

Quartiersvereinbarung 2008 – Leitbild Döppler Mühle  
Stand des Stadtumbaus

## **Bestand**

Einwohnerentwicklung  
Wohnungsangebot  
Schule, Spiel, Sport, Freizeit  
Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken des Quartiers

## **Akteurs- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Akteursrunde  
Bürgerversammlung  
Quartiersspaziergang

## **Ausblick**

Nächste Maßnahmen  
Konzept 2020  
Empfehlungen für das weitere Vorgehen/nächste Schritte

## **Anlage**

Presse



## Anlass

Für Magdeburg Neu Olvenstedt wurde am 27. August 2008 eine Quartiersvereinbarung im Sinne eines Stadtumbauvertrages gemäß § 171c BauGB abgeschlossen, mit der sich die organisierte Wohnungswirtschaft, die Städtischen Werke Magdeburg und die Landeshauptstadt zu Maßnahmen des Stadtumbaus im Stadtteil verpflichten. Die Vertragslaufzeit erstreckt sich bis zum Jahr 2020.

Mit dem Vertrag verfolgen die Partner im Wesentlichen zwei Ziele:

- eine höhere Verbindlichkeit und Verlässlichkeit bezüglich der jeweiligen Vorhaben der Partner untereinander,
- ein positives Signal gegenüber dem Land als Fördermittelgeber sowie dem Stadtrat als „Fördermittelempfänger“ bezüglich der Sinnfälligkeit und Nachhaltigkeit der weiteren Bezuschussung Olvenstedter Investitionen.

Die Maßnahmen fußen auf Leitbildern, die für jedes der sechs Olvenstedter Quartiere formuliert wurde.

Auf die Erstellung eines konkreten, verpflichtenden Entwicklungskonzeptes für die einzelnen Quartiere wurde 2008 verzichtet.

Im Jahr 2009 wurden, begleitend zum vereinbarten jährlichen Monitoring der Quartiersvereinbarung, die Leitbilder für die Neu Olvenstedter Quartiere „Düpler Mühle“ und „Parkweg“ zu Planungskonzepten vertieft.

Aufbauend auf einer separaten Analyse der Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung und einer Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (SWOT-Analyse) wurde jeweils ein Entwicklungskonzept für beide Quartiere erstellt, Schlüsselthemen zur Stabilisierung sowie Vorschläge zum weiteren Vorgehen benannt. Die Ergebnisse wurden in jeweils einer Sitzung mit der Quartiersakteuren, der Wohnungswirtschaft, Gemeinweseneinrichtungen und der Stadtverwaltung diskutiert.

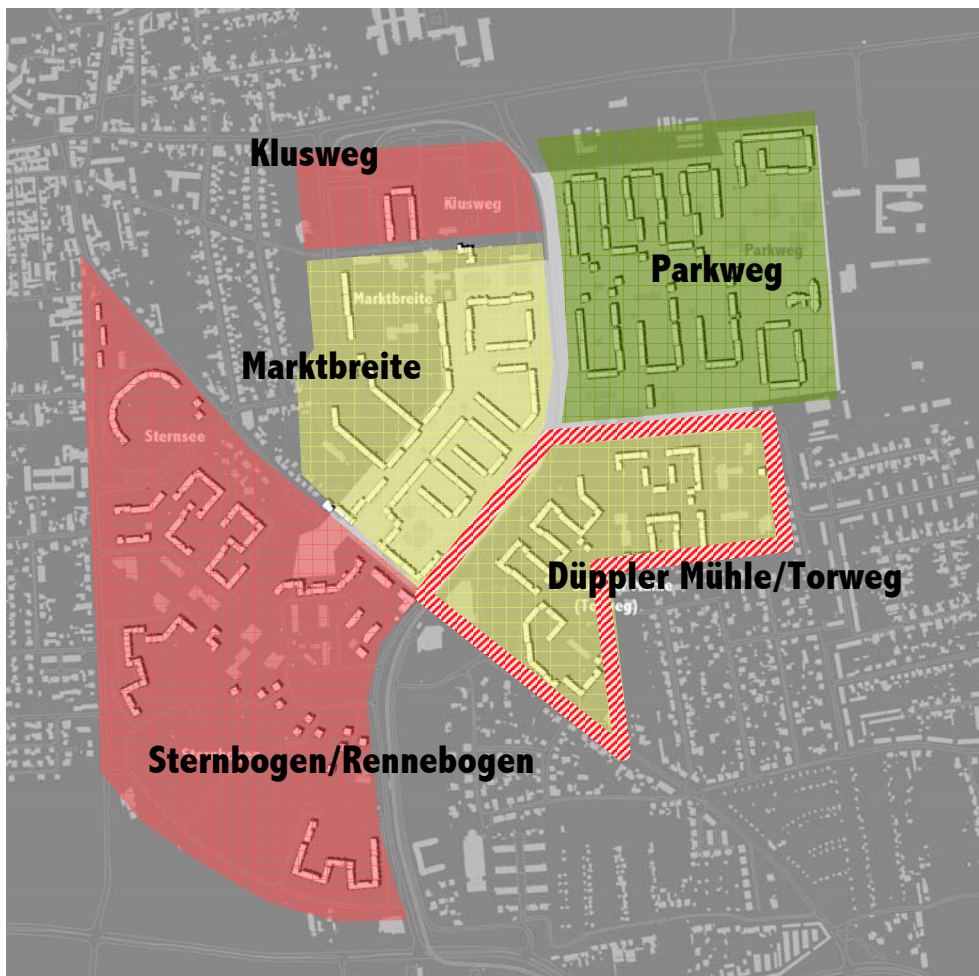
Die gesammelten Befunde wurden in beiden Quartieren auf einer Bürgerversammlung und einem Quartiersspaziergang öffentlich vorgestellt und mit den Anwohnern diskutiert.

Die Ergebnisse dieses Prozesses sind in folgendem Bericht dokumentiert.



# Rückblick

## Quartiersvereinbarung 2008 – Leitbild Döppler Mühle



Für das Quartier Döppler Mühle wurde 2008 in der Quartiersvereinbarung Neu Olvenstedt das Ziel des „nachfrageorientierten Erhalts“ definiert.

Vorgesehen ist eine deutliche Reduzierung des Bestandes bei Erhalt der städtebaulichen Strukturen des Quartiers.

Dem 2008 formulierten Leitbild „Kleinteiliges Quartier in kompakter Struktur“ folgend, soll der städtebauliche Zusammenhang erhalten bleiben, der Wohnungsbestand jedoch an die zu erwartende, sinkende Nachfrage sowie die Anforderungen des demographischen Wandels angepasst werden.

**Ziel 1:**  
**Maximaler Abriss**

**Ziel 2:**  
**Nachfragerorientierter Erhalt**

**Ziel 3:**  
**Maximaler Erhalt**





# Rückblick

## Stand des Stadtumbaus



Der Stadtumbau im Quartier ist seit 2001 weit fortgeschritten. Insgesamt konnte der Wohnungsbestand in den letzten Jahren durch Abrisse und Etagenrückbau um 410 Wohnungen reduziert werden. Das Quartier wirkt durch die Maßnahmen aufgelockerter und freundlicher.

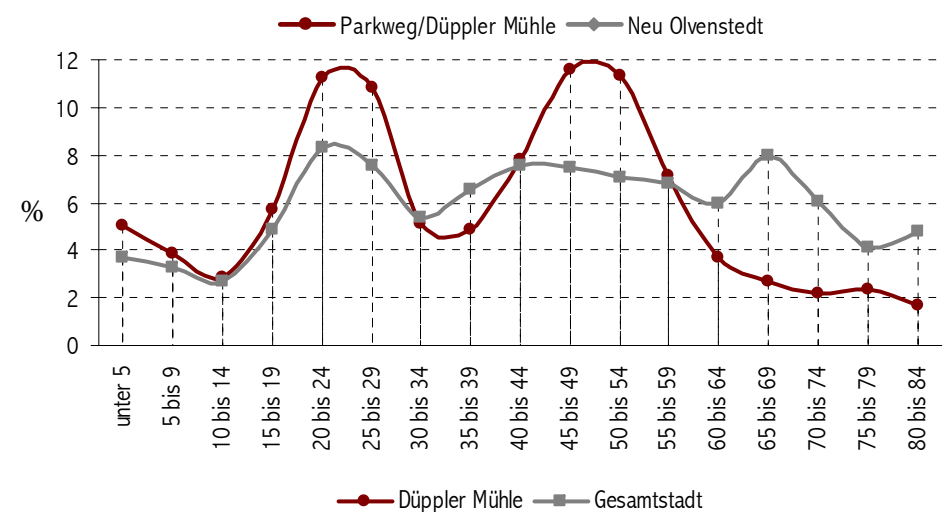
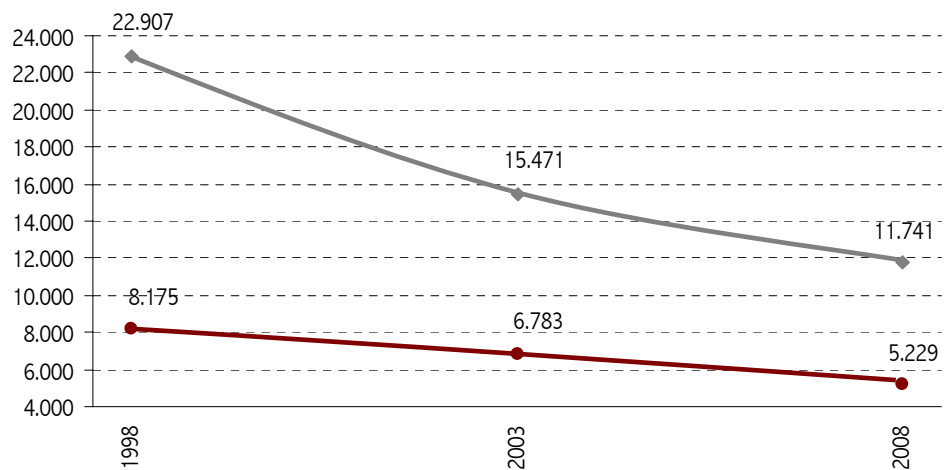
Neben der Reduzierung des Wohnungsbestandes wurde auch die soziale Infrastruktur des Quartiers an die rückläufige Nachfrage angepasst und durch den Abriss der Grundschule Gneisenauring reduziert.

- Gebäude Abriss
- Etagenrückbau
- öffentliche Grünflächen
- Grünflächen Gemeinwesen
- private Grünflächen



# Bestand

## Einwohnerentwicklung



Zum 31.12.2008 lebten 1.409 Einwohner im Quartier Düppler Mühle.

Die Bevölkerungszahl im Bereich Parkweg/Düppler Mühle\* ist seit 1998 um 2.946 bzw. 36 Prozent auf 5.229 Personen gesunken. Im gleichen Zeitraum sank die Einwohnerzahl im gesamten Stadtteil Neu Olvenstedt um 49 Prozent. Damit schrumpfte die Einwohnerzahl im Bereich Düppler Mühle und Parkweg weniger stark als in den anderen Neu Olvenstedter Quartieren.

Im Vergleich zur Gesamtstadt lebten im Quartier überdurchschnittlich viele 20-29 Jährige sowie 45-54 Jährige. Neben Erstbeziehern (45-54 Jährige) der in den 1980er Jahren errichteten Wohnungen wohnten somit überdurchschnittlich viele Haushaltsgründer in dem Quartier.

Senioren waren nur unterdurchschnittlich vertreten.

\* Zum Bearbeitungszeitpunkt lagen lediglich Daten für den statistischen Bereich 221, welcher die Quartiere Parkweg und Düppler Mühle umfasst, vor. Eine Einzelbetrachtung war für die Einwohnerentwicklung nicht möglich.



# Bestand

## Wohnungsangebot

**Wohnungsbestand August 2009\*** **1.407**

davon

WBG „Otto v. Guericke“ eG 517 (37%)

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg 414 (29%)

WBG „Post und Energie“ eG 108 (8%)

WBG „Magdeburg Stadtfeld“ eG 63 (4%)

im Eigentum Dritter 305 (22%)

**Wohnungsleerstand 31.12.2008\*** **192\*\***

Leerstandsquote Döppler Mühle 19%\*\*

Leerstandsquote Neu-Olvenstedt 28%\*\*

Leerstandsquote Gesamtstadt 21%\*\*\*

Im August 2009 wurden in den Beständen des Quartiers 1.407 Wohnungen gezählt.

Mit einem Anteil von 37 % ist die Wohnungsbaugenossenschaft „Otto-von-Guericke“ der größte Vermieter. Mit einem Anteil von 22 % befand sich mehr als jede fünfte Wohnung im Eigentum Dritter. Diese sind nicht Vertragspartner der Quartiersvereinbarung Neu Olvenstedt.

Zum 31.12.2008 standen, neben den zum Abbruch vorbereiteten Wohnungen im Elbehof, mit 192 Wohnungen 19 % des Wohnungsbestands leer. Der Leerstand von jeder fünften Wohnung im Quartier muss angesichts des Sanierungsstandes als hoch bewertet werden. Gegenüber der gesamtstädtischen Leerstandsquote von 21 % und einem Leerstand von 28 % im gesamten Stadtteil Neu Olvenstedt stellt sich die Leerstandssituation im Quartier Döppler Mühle allerdings moderat bis durchschnittlich dar.

\* Quelle: Stadt Magdeburg; Wohnungsunternehmen

\*\* ohne Elbehof

\*\*\* nur Mietgeschosswohnungsbau







# Bestand

## Wohnungsangebot



Der Modernisierungs- und Sanierungsstand im Quartier ist seit 2001 weit vorangeschritten. Mit Ausnahme des zum Abbruch vorbereiteten Elbehofes sind alle Bestände saniert.

### Sanierungsstand zum 31.12.2008\*

voll sanierte Wohnungen	358
<i>davon leer</i>	79
<i>Anteil am Gesamt leerstand</i>	41 %
teil sanierte Wohnungen	679
<i>davon leer</i>	113
<i>Anteil am Gesamt leerstand</i>	59 %

\* ohne Torhäuser Scharnhorststring und Elbehof

- voll saniert
- teil saniert
- unsaniert
- öffentliche Grünflächen
- Grünflächen Gemeinwesen
- private Grünflächen





## Bestand

### Schule, Spiel, Sport, Freizeit

Das Quartier Döppler Mühle verfügt über ein sehr gutes Angebot an Bildungs-, Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Folgende Einrichtungen befinden sich im Quartier bzw. grenzen unmittelbar daran an und gelten als bestandssicher:\*

Förderschule „Gebrüder Grimm“

Kita „Käferwiese“

Turnhalle ehemalige Grundschule „Gneisenauring“

Turnhalle ehemalige Sekundarschule „Lea Grundig“

Jugendclub Mühle

Albert-Einstein-Gymnasium (Parkweg)

Grundschule Fliederhof (Parkweg)

Schwimmhalle Neu Olvenstedt (Parkweg)

Erich Rademacher Bad (Parkweg)

Abenteuerspielplatz/Bauspielplatz

Bolzplatz

Die ehemalige Sekundarschule „Lea Grundig“ dient bis 2012 als Ausweichquartier bei Sanierung anderer Einrichtungen. Anschließend ist der Abriss des Objektes vorgesehen, so sich bis dahin keine wohngebietsverträgliche und für die Stadt kostenneutrale Nachnutzung findet.

\* Aussagen Schulentwicklungsplanung 2009/10-2013/13, Infrastrukturplanung für die Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit bis 2013





# Bestand

## Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken des Quartiers

### Stärken

- sehr gutes Angebot für Kinder und Jugendliche (Kita, Schule, Sport und Freizeit)
- gute Anbindung an den ÖPNV
- Lage zwischen zwei Nahversorgungszentren
- fortgeschrittener Umbau und Modernisierungsstand der Bestände
- angrenzende Einfamilienhaussiedlungen im Osten und Süden

### Chancen

- Entwicklung der Brachflächen Elbehof als Eigenheimgebiet
- Mühle als Identifikationssymbol des Quartiers

### Schwächen

- langjähriger Leerstand Elbehof
- Zustand der alten Mühle

### Risiken

- Leerstand ehemalige Sekundarschule „Lea Grundig“
- keine neue Entwicklung auf entstehenden Brachflächen
- Überalterung des Quartiers





# Akteurs- und Öffentlichkeitsbeteiligung

## Akteursrunde

Am 8. Juni waren die Vermieter, Vertreter der Stadtverwaltung und Institutionen im Quartier eingeladen, gemeinsam über die künftige Entwicklung des Quartiers zu diskutieren.

### Teilnehmer:

Spielwagen e.V.

Stadtumbau GmbH

Stadtplanungsamt

Jugendamt / Sozialzentrum III

Bürgerinitiative Olvenstedt

Wohnungsbaugenossenschaft „Magdeburg Stadtfeld“ eG

Wohnungsbaugenossenschaft „Otto-von-Guericke“ eG

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg

Stadtrat CDU

## Zentrale Themen

### Einwohnerentwicklung

Sollte sich die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre fortsetzen, sind möglicherweise neue Maßnahmen zur Bestandsreduzierung im Quartier erforderlich. Des Weiteren besteht durch den hohen Anteil 45-55 Jähriger die Gefahr einer Überalterung. Eine Anpassung an die Bedürfnisse von Senioren wird ggf. nötig sein.

### Infrastruktur

Alle Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind bis auf die ehemalige Sekundarschule im Bestand sicher. Eine Nachnutzung der Lea Grundig Schule über das Jahr 2012 hinaus ist derzeit nicht absehbar. Der Abriss wird empfohlen. Der Spielwagen e.V. prüft die Nachnutzung des Schulgrundstückes.

### Gewerbeentwicklung

Die Neuansiedlung des Penny-Marktes auf dem ehemaligen WOBAU-Grundstück Scharnhorstring Ecke Olvenstedter Scheid war planungsrechtlich nicht zu verhindern. Zukünftig können solche Ansiedlungsbegehren aber durch einen in Aufstellung befindlichen Bauleitplan besser gesteuert werden.

### Elbehof

Für die geplante Neubebauung der Abrissflächen Elbehof, sieht Herr Olbricht die Notwendigkeit eines Bebauungsplans. Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg erarbeitet für das Areal ein Nachnutzungskonzept. Anders als im Rennebogen, bestehen für diese Fläche gute Chancen einer Eigenheimentwicklung. Eine langfristige Brache an dieser Stelle wäre für das Quartier sicherlich fatal.

### Alte Mühle

Eine Pflege des Mühlen-Grundstücks durch den Spielwagen e.V. ist aufgrund des errichteten Bauzauns nicht mehr möglich. Das Grundstück verwildert dadurch zunehmend. Die Stadt will prüfen, welche Möglichkeiten zur Sicherung der Mühlenfassade bestehen.



# Akteurs- und Öffentlichkeitsbeteiligung

## Bürgerversammlung

Etwa 50 Bürger, Akteure aus dem Quartier sowie Vertreter der Presse und des lokalen Fernsehens folgten der Einladung zur Bürgerversammlung am 18. August 2009.

Zentrale Themen waren:

- Vorstellung der bisherigen Quartiersentwicklung
- Vorstellung der Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken des Quartiers
- künftige Maßnahmen gemäß der aktualisierten Quartiersvereinbarung
- Bau des neuen Penny-Marktes Olvenstedter Scheid/B-Plan 229-1
- künftige Entwicklung der Flächen Elbehof
- Zielplan 2020

## Quartiersspaziergang

Am 1. September 2009 spazierten 15 interessierte Anwohner gemeinsam mit Vertretern der Stadt und der Wohnungsunternehmen durch das Quartier. Neben dem informativen Charakter des Spaziergangs nutzten die Anwohner die Gelegenheit Probleme vor Ort zu benennen.

Zentrale Themen waren:

- Flächennachnutzung Elbehof
- Zukunft der alten Mühle
- Zustand der Grünflächen im Quartier
- Leerstand ehemaliger Schleckermarkt – Gneisenauring 45
- Einzelhandelsentwicklung Olvenstedter Scheid



Die künftige Neuansiedlung von Einzelhandel mit mehr als 400qm Verkaufsfläche ist nur noch in zentralen Versorgungsbereichen (helle Felder) möglich.

B-Plan 229-1  
Zentrale Versorgungsbereiche







# Ausblick

## Nächste Maßnahmen



In den nächsten Jahren sind folgende Rückbau- und Abrissmaßnahmen geplant:

- Abriss Elbehof/ehem. Kita Elbehof (WOBAU)  
Zeitpunkt: September 2009  
- 370 Wohnungen
- Abriss Scharnhorststr 45 (WBG Otto-von-Guericke)  
Zeitpunkt: 2010  
- 20 Wohnungen
- Etagenreduzierung Scharnhorststr 46-51 (WBG Otto-von-Guericke)  
Zeitpunkt: 2010  
- 24 Wohnungen
- Abriss ehem. Sekundarschule „Lea Grundig“ (Stadt Magdeburg)  
Zeitpunkt: 2013

- Gebäude Abriss
- Etagenrückbau
- öffentliche Grünflächen
- Grünflächen Gemeinwesen
- private Grünflächen



# Ausblick

## Konzept 2020

### Familienorientiertes Wohnquartier rund um die Mühle

Die Standortvorteile in Form großzügiger Grünflächen, frei von motorisiertem Verkehr, einem umfangreichen Infrastruktur- und Einkaufsangebot sowie vielfältiger Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe für jung und alt sollten genutzt werden, das Quartier Döppler Mühle als kleinteiliges, familienorientiertes Wohnquartier zu vermarkten.

Die Nachnutzung der Abrissfläche Elbehof durch den Bau von Einfamilienhäusern kann dazu beitragen, die soziale Durchmischung im Quartier sowie die Auslastung der verbleibenden Infrastruktureinrichtungen zu verbessern.







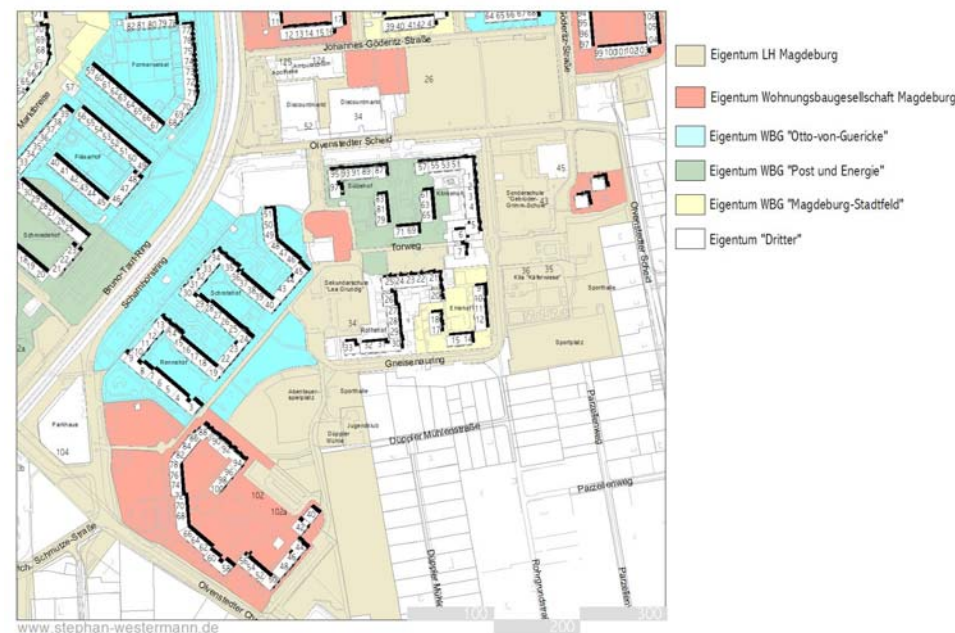
## Ausblick

### Empfehlungen für das weitere Vorgehen/nächste Schritte

Im Hinblick auf die mit den Akteuren und Anwohnern diskutierten Themen lassen sich drei Maßnahmen identifizieren, die eine besondere strategische Bedeutung für die künftige Entwicklung des Quartiers Döppler Mühle besitzen. Diese Maßnahmen sollten in den nächsten Monaten Priorität genießen.

- **Sicherung der alten Mühle vor weiterem Verfall:** Die Stadt befindet sich derzeit in Verhandlung mit der Eigentümerin, welche über keine eigenen Investitionsmittel verfügt. Ziel ist es, den weiteren Verfall des Objektes zu stoppen und die verbliebene bauliche Substanz zu sichern. Die über 150 Jahre alte Mühle ist als Namensgeber und potentielles Identifikationssymbol des Quartiers zu erhalten. Die Verwendung von Sicherungsmitteln (kein kommunaler Eigenanteil) des Programms Stadtumbau Ost ist zu prüfen.
- **Erstellung eines Bebauungs- und Vermarktungskonzeptes zur Nachnutzung des Areals Elbehof:** Aufgrund seiner Lage und den bereits im Osten und Süden angrenzenden Eigenheimstrukturen sowie der damit verbundenen positiven Effekte (soziale Durchmischung, Auslastung der Infrastruktur) auf das Quartier ist eine Nachnutzung der Abrissflächen Elbehof in Form von Einfamilienhausbau wünschenswert. Ein entsprechendes Bebauungs- und Vermarktungskonzept ist durch die Wohnungsbaugesellschaft als Eigentümer der Fläche zu erstellen.

- **Klärung des Umgangs mit bestehenden und entstehenden Stadtumbaubrachen im Quartier:** Insofern für frei fallende Flächen keine aus Gesamtquartierssicht sinnvolle Vermarktungschance besteht, sind für die damit verbundenen finanziellen Verluste der Eigentümer individuelle Lösungen zu suchen. Eine Option bietet hier ein Flächentausch mit benachbarten Eigentümern oder der Stadt.





# Anlage

## Presse

Volksstimme 13.08.2009

Baubeiordner informiert Neu-Olvenstedter über Umgestaltungspläne *61-50*

### Quartier an der Mühle im Visier *West*



**Neu-Olvenstedt (rri).** Der Beigeordnete für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr Dieter Scheidemann lädt für den kommenden Dienstag, 18. August, zu einer Informationsveranstaltung zur Entwicklung des Quartiers Düppler Mühle in Neu-Olvenstedt ein. Die Veranstaltung in der Gebrüder-Grimm-Schule, Olvenstedter Scheid 43, beginnt um 18 Uhr.



Dieter Scheidemann

tung, hatten im vergangenen Jahr eine Quartiersvereinbarung geschlossen und damit die Entwicklung des Stadtteils in den kommenden gut zehn Jahren abgesteckt. Darauf basierend werden derzeit für die einzelnen Olvenstedter Wohnquartiere genauere Konzepte zur künftigen Entwicklung erarbeitet, teilte die Stadtverwaltung gestern mit. Auf der Bürgerversammlung erläutern dazu die Vertragspartner den bisherigen Stand und informieren über geplante Maßnahmen sowie Stärken und Schwächen des Quartiers und mögliche Veränderungen bis zum Jahr 2020.

Alle interessierten Anwohner sind eingeladen, mit ihrer Sicht auf das Wohnquartier Düppler Mühle zum Entwicklungskonzept beizutragen.

*6151*  
*Fr. Breyer*

MDG-12

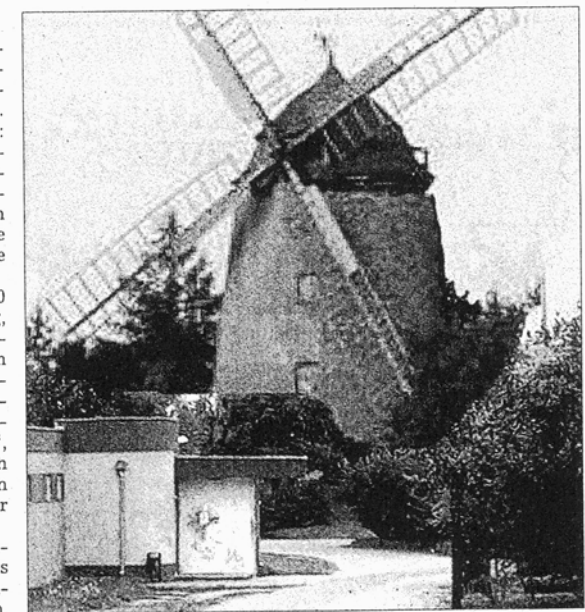
Leser bedauert mangelnde Pläne *WR → 61-52*

### Düppler Mühle weiter ohne Nutzungskonzept *Olve* *Fr. Breyer*

**Neu-Olvenstedt (aam).** In den vergangenen Tagen erschienen einige Beiträge über die Düppler Mühle in der Volksstimme. Dazu meldet sich nun unser Leser Olaf Mrosowski aus dem Fliedergrund. Er bedauert: „Leider ging aus diesen Artikeln hervor, dass es bisher keine Konzepte gibt, den Verfall zu stoppen – von einem Wiederaufbau ganz zu schweigen.“

Wie die Mühle nach einer Instandsetzung einmal aussehen könnte, habe ich in einer Fotomontage aus eigenem Bildmaterial einmal dargestellt (siehe Bild unten, die Redaktion)“.

Viele Städte und Gemeinden haben erkannt, wie wichtig es für die Bewohner ist, Identifikationspunkte für ihren Lebensbereich zu schaffen und haben deshalb Mühlen wieder aufgebaut. Ich hoffe sehr, dass man in Magdeburg doch noch einen Weg findet, den endgültigen Abriss zu vermeiden. Auch für das Olvenstedter Mühlenviertel wäre dies ein großer Gewinn.



So könnte die Düppler Mühle nach einer Vision von Volksstimme-Leser Olaf Mrosowski einmal aussehen.

MDG-12

Volksstimme  
26.08.2009





# Letzter Einsatz auf dem Olvenstedter Elbehof

Der Elbehof in Neu-Olvenstedt ist mit den leer stehenden Plattenbauten zweifellos ein Schandfleck des Stadtteils. Dem Abriss feiern jedoch nicht alle entgegen. Während eingefeischte Neu-Olvenstedter den Glanzzeiten des Elbehofs hinterhertrauern, freuen sich Magdeburgs Feuerwehrleute, hier ein ideales Areal für Einsatzübungen gefunden zu haben. Doch laut Wobau sollen im kommenden Monat die Abrissbagger anrücken.

Von Robert Richter



Aus dem Keller steigt dichter Rauch auf. Mit einer Wärmebildkamera „bewaffnet“ starten die Feuerwehrmänner ihren Einsatz.



Der Elbehof ist derzeit zu Übungszwecken in der Hand der Berufsfeuerwehr. Ab September sollen die leeren Blöcke abgerissen werden.



Ausbildungsleiter Uwe Helm (r.) trifft mit Manfred Gerschewski und Roland Keitel letzte Absprachen für den Übungseinsatz in einem leer stehenden Wohnblock im Olvenstedter Mühlenquartier. Fotos: R. Richter

## Mutige Entscheidung

Zu riechen ist trotz des dichten Qualms, der schwerfällig aus dem Keller über das Treppenhaus nach draußen kriecht, nichts. Eine Nebelmaschine sorgt für den ungefährlichen „Rauch“. Das Gebäude ist derzeit Übungsobjekt für die Magdeburger Berufsfeuerwehr. Abgerissen werden soll der Block? Die Feuerwehrleute finden's schade. „Solche Gebäude mit so tollen, realistischen Übungsbedingungen sind selten zu finden“, erzählen die Retter. Im ersten Obergeschoss liegen Puppen als Verletzte auf dem Treppenabsatz. In eine der Wohnungen haben die Brandschützer für ihre Übungen einen Sofa, Tisch und Stühle ein-

geräumt, um Löschangriffe in den Räumen zu proben.

Der Olvenstedter Matthias Gehrman, Chef der örtlichen Bürgerinitiative (BI), wohnt 20 Jahre auf dem Elbehof – und bedauert den Abriss ebenfalls, wenn auch aus anderen Motiven. „Das waren schöne Wohnungen, der Kindergarten gleich um die Ecke“, schwelgt er in Erinnerungen. „Dass in dem jetzigen Zustand der Abriss die einzige Wahl ist, ist auch klar“, sagt er. Doch die Entscheidung der Wobau, den Elbehof aufzugeben, hält er im Rückblick noch immer für falsch.

Schuld ist allerdings schlicht der (anhaltende) Bevölkerungsrückgang, betont Stadtplaner Stephan Westermann am ver-

gangenen Dienstagabend in der Aula der Gebrüder-Grimm-Schule. Auf einem Stadtteilforum zur Zukunft des Wohnquartiers an der Olvenstedter Mühle skizziert der von der Stadt beauftragte Planer Chancen und Risiken für das Viertel.

„Wir brauchen solche mutigen Entscheidungen wie die der Wobau, den Elbehof abzureißen, um des Leerstandsproblems Herr zu werden“, sagt Westermann. Über die Auswahl der einzelnen Objekte könne man im Nachhinein lange streiten, doch die Debatte würde ins Leere laufen, fordert Westermann den Blick nach vorn.

Und so gibt Wobau-Prokurist Konstantin Apostolopoulos einen Ausblick: „Im September soll der Abriss beginnen.“ Der

Zuwendungsbescheid für die Abrissfördermittel aus dem Stadtumbau-Programm liege vor. Aus Stadtplanersicht sollte das Gelände künftig für den Bau von Eigenheimen ausgewiesen werden. Damit konnten junge Familien gelockt werden. Die neuen Bewohner würden die Infrastruktur Neu-Olvenstedts stärken helfen.

## Unkalkulierbare Risiken

„Dass wir uns bemühen, dort etwas zu tun, steht außer Frage“, sagt der Wobau-Prokurist dazu. Doch abzuwarten sei freilich die tatsächliche Nachfrage potenzieller Hausbauer. Angesichts der schon vor Jahren angekündigten, aber bis heute nicht gebauten Eigen-

heime auf Abrissflächen am Rennebogen sieht BI-Chef Gehrman die neuen Pläne nach eigener Aussage mit Skepsis. Und Stadtplaner Westermann räumt ein weiteres Risiko für den Stadtteil neben der im Grunde unkalkulierbaren Einwohnerentwicklung und der Überalterung ein: Wenn nach dem Abriss auf der Fläche des Elbehofs nichts weiter passiere, werfe sie als Brachfläche an exponierter Stelle einschlechtes Licht auf den Stadtteil und stehe einer positiven Entwicklung entgegen. Ein negatives Beispiel sei am Klusweg zu sehen: „Da ist die Stadt auf der Flucht.“

Im (Übungs-)Einsatz sind hingegen dieser Tage noch die Berufsfeuerwehrleute in den

leeren Plattenbauten des Elbehofs. Ab September werden hier voraussichtlich keine künstlichen Rauchschwaden mehr aufziehen, sondern allenfalls Staubwolken von den Abrissarbeiten. Für die Feuerwehrleute wird ein tolles Übungsgelände verschwinden. Für die überzeugten Neu-Olvenstedter wieder ein bedeutendes Stück ihres Stadtteils.

Übrigens: Über Risiken und Chancen für das Mühlenviertel, auch die verfallene Mühle selbst, will Planer Westermann auch am 1. September mit interessierten Olvenstedtern auf dem Stadtteilrundgang ins Gespräch kommen. Treffpunkt ist um 19 Uhr die Geschäftsstelle der WBG „Otto von Guericke“, Scharnhorstweg 8.



# „Die Hülle sichern – weiter reicht meine Fantasie nicht“

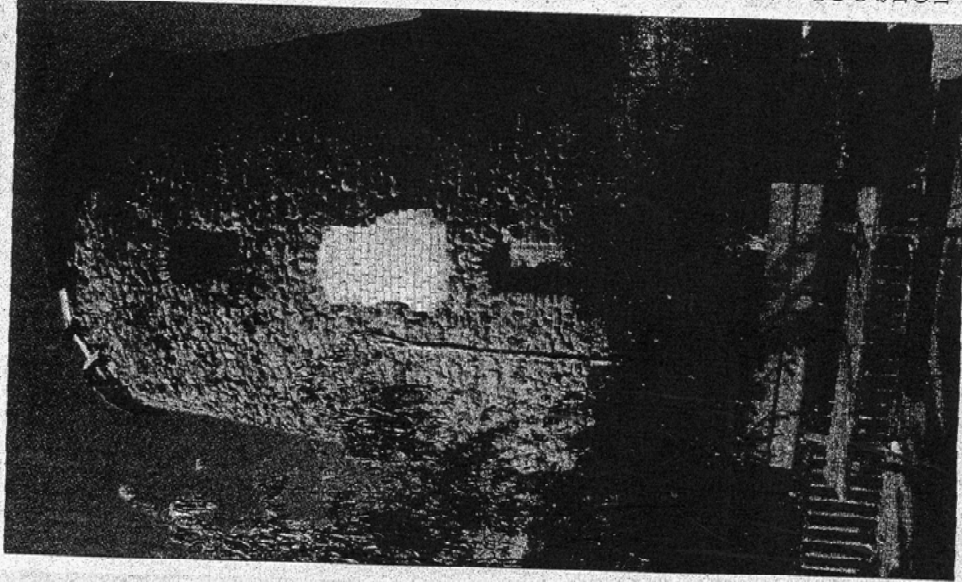
Die Hoffnungen auf einen Erhalt der Düppler Mühle schwinden praktisch von Tag zu Tag. Selbst eine Notabschätzung der noch vorhandenen Bausubstanz ist aktuell nicht in Sicht. Dabei könnten für die Rettung der Reste von Magdeburgs letzter Holländerwindmühle, die sich in Privatbesitz befindet, sogar Fördermittel aus Denkmalschutz- bzw. Stadtbau-Programmen beantragt werden, sagte Magdeburgs Baubeigeordneter Dieter Scheidemann in dieser Woche auf einem Bürgerforum zur Zukunft des gesamten Mühlenquartiers in Olvenstedt.

Von Robert Richter

Neu-Olvenstedt. Konkret etwas an der in Privatbesitz befindlichen Mühle machen könnte die öffentliche Hand – außer bei Gefahr in Verzug – nicht, lautete seitens der Stadtverwaltung auch auf dem Forum in der Gebrüder-Grimm-Schule die übliche Formel. Der Kontakt zum Eigentümer sei aber geknüpft worden, man suche das konsultative Gespräch, hielt sich der Baubeigeordnete Dieter Scheidemann bedeckt.

## Lob für Mühlenquartier: „Da ist viel Stil drin“

Dabei wollen seine Stadtjäger gemeinsam mit Wohnungsunternehmen und Olvenstedter Bewohnern gerade Zukunftsvisionen für das Mühlenquartier zwischen Olvenstedter Chaussee, Scharnhorstweg und Olvenstedter Scheid entgegenföhren. Neben den leerstehenden Wohnblöcken des Elbeufers, der ab September abgerissen werden soll (Volksstimme berichtete gestern) fällt vor allem die Düppler Mühle selbst negativ



Magdeburg: letzte Holländerwindmühle ist dem Verfall preisgegeben. ins Auge. Denn auch der als externer Berater von Planungsamt beauftragte Stadtplaner Stephan Westermann bescheinigte dem Mühlenviertel ansonsten gute Zukunftsaussichten. Der Umbau und die Modernisierung der Wohnblöcke seien weit fortgeschritten. „Da ist viel Stil drin, sind viele Varianten an Gebäudegestaltungen zu sehen. Der Stadtbau wird hier in absehbarer Zeit zu Ende sein.“

Fast jedes Haus wurde schon einmal „angefasst“. Die nahegelegene Mühle indes sei „eine echte Schwäche des Quartiers, ein echtes Problem“, befand Westermann.

Von einer Restaurierung der Mühle mag indes selbst der nach Visionen befragte Stadtplaner nicht träumen: „Das Geld hat keiner, das wird wahrscheinlich nichts. Da basteln wir ja auch schon seit 15 Jahren dran“, sagte Westermann, der bereits länger die Olvenstedter Stadtfestentwicklung im Auftrag der Kommune begleitet. „Es wäre schön, wenn die historische Hülle gesichert werden könnte, weiter reicht meine Fantasie zurzeit nicht.“

## „Viel zu tun für die Stadt“

Viel weiter hätte indes schon vor Jahrzehnten die Vorstellungskraft von Architekten gereicht, die verschiedene Nutzungsmodelle entwarfen. Besonders für Aufsehen sorgte vor nicht allzu langer Zeit aber der benachbarte Jugendklub „Mühle“ des Vereins „Spielwagen“.

Dessen Jugendliche hatten nicht nur die Geschichte des Olvenstedter Wahrzeichens, das 1846 fertiggestellt wurde, aufgearbeitet, sondern auch Ideen wie eine Druck- und Grafikwerkstatt oder eine Galerie.

Zurzeit hat aber auch der Jugendklub ganz andere Sorgen: Der Bauzaun, der seit dem Vorjahr die baufällige Mühle umgibt, „ist nicht mehr funktionsfähig, der Hügel verwildert“, schilderte Liare Kanfer, Geschäftsführerin des Vereins „Spielwagen“. „Es gibt einiges zu tun, was auch vor der Stadt betrieben werden müsste.“







Olvenstedter auf Stadtteilrundgang mit Baubeigeordnetem und Stadtplaner

VSt 3.9.09

WfA → Co. BZ  
6.50 R. Richter  
6.60

# Hoffnungsschimmer im Mühlenquartier

Eine rasche Neubebauung des Elbehofs mit Eigenheimen, die Sicherung der Reste von Olvenstedts historischer Döppler Mühle und die Beseitigung eines Schandflecks am Olvenstedter Scheid (ehemaliger Schleckermarkt) wünschten sich Stadtteilbewohner auf einem Rundgang am Dienstagabend. Magdeburgs Baubeigeordneter Dieter Scheidemann und Stadtplaner Stephan Westermann notierten sich die Bürgeranliegen.



Dunkle Wolken hängen über der Ruine der 1846 eingeweihten Döppler Mühle.

Fotos (2): R. Richter

Von Robert Richter

**Neu-Olvenstedt.** Nachdem Stadtverwaltung und Wohnungsunternehmen im Vorjahr mit der Quartiersvereinbarung für Neu-Olvenstedt die Entwicklung des Wohngebiets bis 2020 grob abgesteckt haben, geht es in den einzelnen Wohnquartieren an die „Feinjustierung“. So aktuell im Quartier, dem die historische Mühle ihren Namen gibt.

Doch ausgerechnet das Wahrzeichen sendet derzeit keine Signale zum Aufbruch aus. Eine Sicherung der mit Bauzäunen geschützten Reste der baufälligen Holländerwindmühle von 1846 ließe sich aber theoretisch mit Fördermitteln für den Denkmalschutz realisieren, erklärte Magdeburgs Baubeigeordneter Dieter Scheidemann. Dazu werde die Stadt erneut das Gespräch mit dem privaten Eigentümer des öffentlich bedeutsamen Bauwerks suchen, versprach Scheidemann.

Auf Abriss stehen hingegen aus Sicht von Stadtplaner Westermann aus Berlin ein-



Stadtplaner Stephan Westermann (vorn, 3. v.r.) diskutierte auf einem Rundgang mit Olvenstedtern über die Zukunft des Mühlenquartiers.

deutig die Zeichen für das Gebäude der ehemaligen Lea-Grundig-Sekundarschule unweit der Mühle. Sie ist zwar zunächst noch als Ausweichobjekt für andere Schulen

während Sanierungsphasen eingeplant. „Wenn sich dann aber keine Nachnutzung ergibt, bin ich für sofortigen Abriss, damit gar nicht erst Vandalismus Einzug hält“, sagte

Westermann. Schließlich liege das Gebäude zentral und könnte rasch ein schlechtes Licht auf das gesamte Viertel lenken.

Das habe sich an vielen Stellen schon gut entwickelt, sagte Westermann mit Blick auf zahlreiche umgestaltete und sanierte Wohnblöcke, deren Wohnungen auch gut vermietet seien. Der Abriss der meisten Torhäuser habe sich dabei als gelungener Wurf erwiesen, da das Viertel dadurch aufgelockert worden sei.

Auf eine positive Entwicklung hoffen die Olvenstedter auch auf dem Elbehof. In diesem Monat will die Woba den Abriss der leer stehenden Plattenbauten starten (Volksstimme berichtete bereits). Anwohner brachten am Dienstag auf dem Rundgang die Hoffnung zum Ausdruck, dass es mit der

von Stadtplanern angeregten Neubebauung mit Eigenheimen rascher vorangehe als am Rennebogen, wo Jahre nach dem großflächigen Abriss trotz ähnlicher Bekundungen im Vorfeld bis heute noch keine Häuslebauer in Sicht sind.

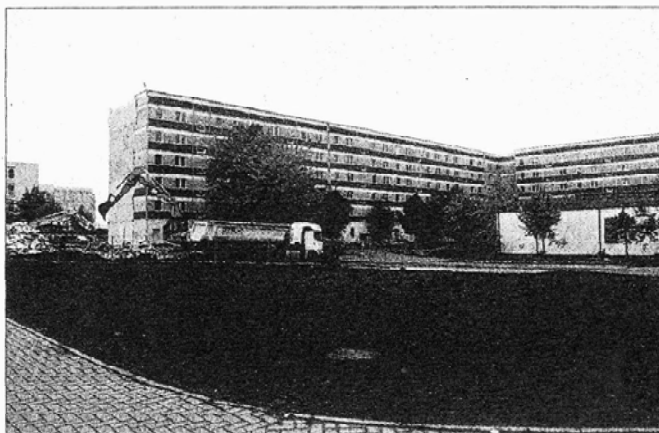
Einig waren sich die rund 20 Teilnehmer des Rundgangs aber, dass der Elbehof in der Verlängerung der Eigenheimstiedlungen von Nordwest wohl bessere Chancen bei potenziellen Bauherren habe.

Um die Versorgung möglicher neuer Stadtteilbewohner jedenfalls wäre es angesichts der bestehenden und noch geplanten Einzelhandelsansiedlungen gut bestellt. Auf Unverständnis bei den Olvenstedtern stößt der Neubau eines Einkaufsmarktes am Olvenstedter Scheid, nur einen Steinwurf vom bestehenden Einkaufszentrum entfernt, aber nach wie vor.

Zumal inzwischen bekannt sei, dass der Discounter vom Weizengrund zum Olvenstedter Scheid umziehen und am alten Standort leere Verkaufsfläche hinterlassen wolle, wie Matthias Gehrmann, Vorsitzender der Olvenstedter Bürgerinitiative kritisierte.

„Wir hoffen, dass sich vielleicht auch für den Weizengrund ein Nachnutzer findet“, sagte Gehrmann. Von Verdrängungswettbewerb, angeheizt durch die günstigen Grundstückspreise, sprach derweil der Baubeigeordnete Scheidemann. Die Stadt habe nur begrenzte Möglichkeiten, den Bau neuer Einkaufsmärkte baurechtlich zu verhindern.

Volksstimme  
03.09.2009



## Stadtumbau in Olvenstedt: Abrisse auf dem Elbehof und am Taut-Ring

Der Stadtumbau geht in Neu-Olvenstedt mit zwei seit langem erwarteten Projekten weiter. Auf Hochtouren laufen gerade die Abrissarbeiten für die Plattenbauten des so genannten Elbehofes im „Mühlenquartier“ an der Olvenstedter Chaussee (Bild links). Die Fläche der Wobau soll zunächst begrünt werden, angedacht ist eine künftige

Vermarktung der Freiflächen als Eigenheimgrundstücke. So gut wie abgeschlossen ist der Abriss eines Wohnblocks am Bruno-Taut-Ring/Olven 1. Auch diese Freifläche wird begrünt. Für die benachbarten Wohnblöcke im Stadtteilzentrum Olven 1 gibt es seitens der Wohnungsgenossenschaft „Post und Energie“ Umbau- und Sanierungspläne.

Beide Projekte sind Bestandteil der Quartiersvereinbarung, die Wohnungsunternehmen, Stadt und SWM im Vorjahr geschlossen haben. Wie es im Quartier „Parkweg“ weitergehen soll, ist übrigens heute Abend Thema auf einem öffentlichen Stadtteilrundgang mit dem Baudezernat. Treffpunkt: 17 Uhr, Haltestelle Brunnenstieg. Fotos: R. Richter

Volksstimme  
07.10.2009