



Quartiersvereinbarung Neu Olvenstedt 2009

Entwicklungskonzept Quartier Parkweg



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 Parkweg
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.

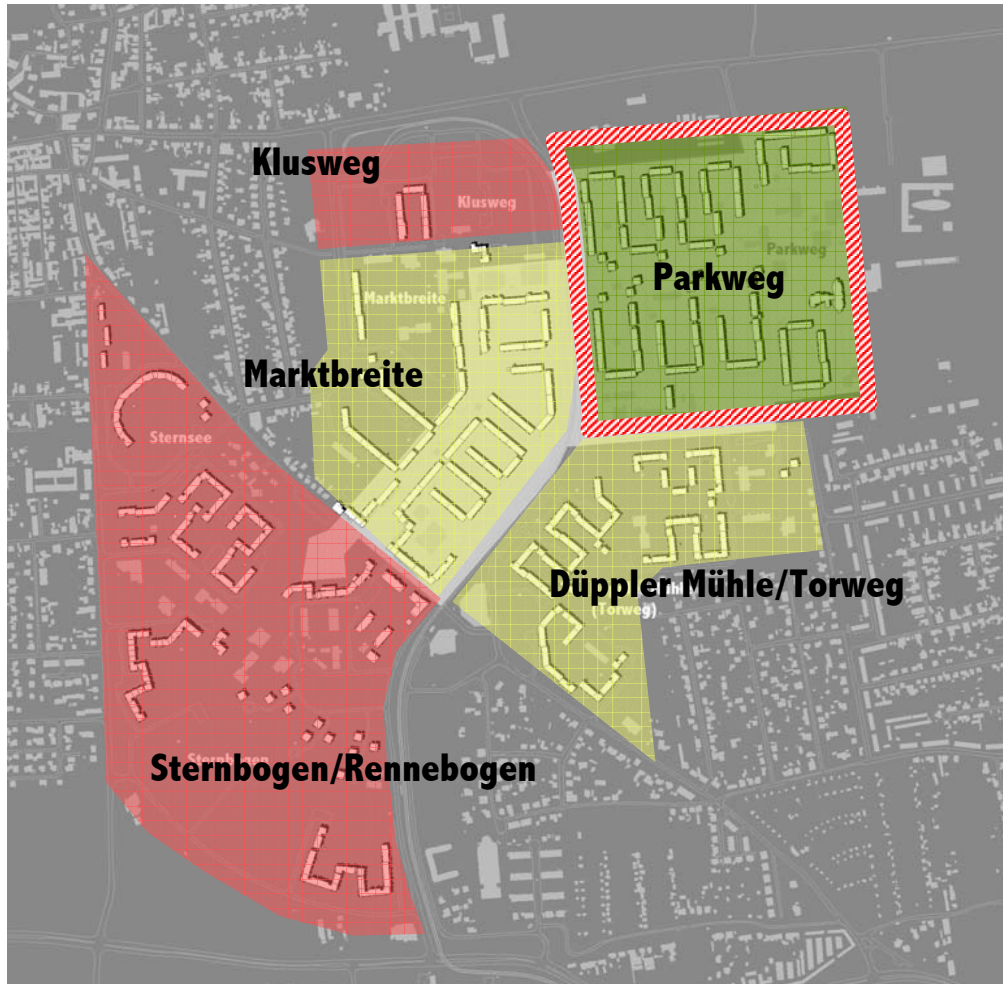
Die gesammelten Befunde wurden in beiden Quartieren auf einer Bürgerversammlung und einem Quartiersspaziergang öffentlich vorgestellt und mit den Anwohnern diskutiert.

Die Ergebnisse dieses Prozesses sind in folgendem Bericht dokumentiert.



Rückblick

Quartiersvereinbarung 2008 – Leitbild Parkweg



Für das Quartier Parkweg wurde 2008 in der Quartiersvereinbarung Neu Olvenstedt das Ziel „maximaler Erhalt und nachhaltige Stabilisierung des Quartiers“ definiert.

Dem 2008 formulierten Leitbild „Wohnen am Park - lockerer, niedriger aber kompakt“ folgend, soll das Quartier in seiner bisherigen Struktur grundsätzlich erhalten bleiben. Der Wohnungsbestand soll durch vereinzelte Abrisse sowie Etagenreduzierungen an die zu erwartende, sinkende Nachfrage und die Anforderungen des demografischen Wandels angepasst werden.

Ziel 1:
Maximaler Abriss

Ziel 2:
Nachfragerorientierter Erhalt

Ziel 3:
Maximaler Erhalt



Rückblick

Stand des Stadtbbaus



Das Quartier war in den vergangenen Jahren nur geringfügig von den Abriss- und Rückbaumaßnahmen in Neu Olvenstedt betroffen. Durch den Abriss der Objekte Johannes-Göderitz-Straße 81 und 82 sowie Etagenreduzierung Johannes-Göderitz-Straße 2-16 wurde der Wohnungsbestand seit dem Jahr 2001 um 76 Wohnungen reduziert.

Aufgrund der rückläufigen Nachfrage wurde die soziale Infrastruktur des Quartiers durch den Abriss der Kita „Rosenhof“ und der Berufsbildungsschule „Dr. O. Schlein“ reduziert.

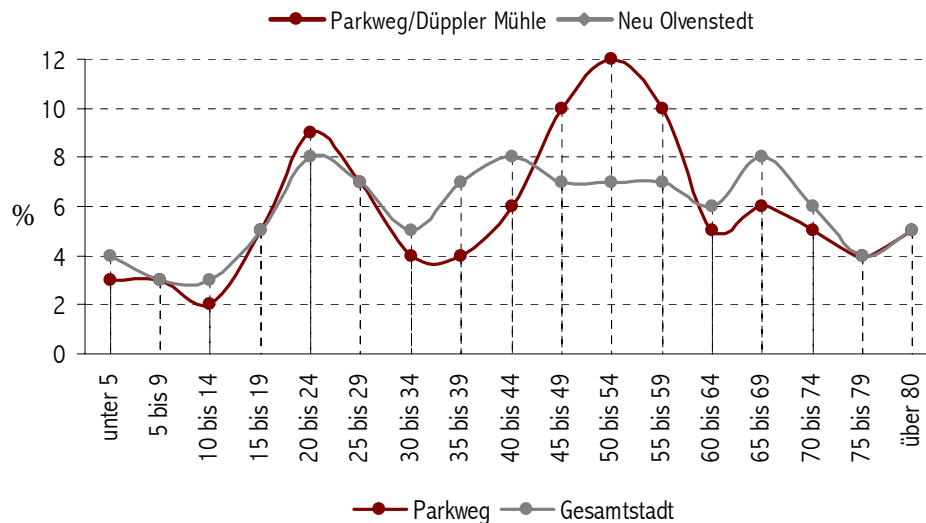
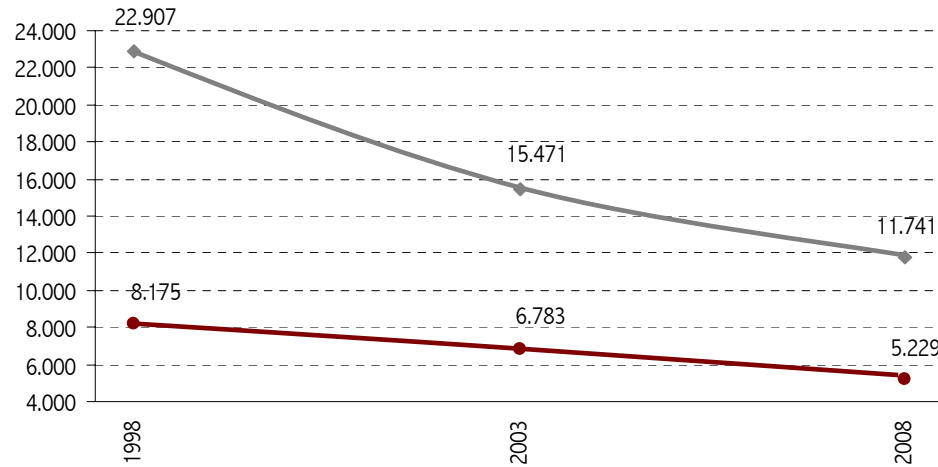
Durch die Abrisse wurde der Parkweg im Osten deutlich aufgelockert. Die Nachnutzung der entstanden Freiflächen ist bislang offen. Eine gute Integration der Flächen in das Wohnumfeld gelang bei der Fläche der ehemaligen Kita „Rosenhof“.

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



Bestand

Einwohnerentwicklung



Zum 31.12.2008 lebten 3.820 Einwohner im Quartier Parkweg.

Die Bevölkerungszahl im Bereich Parkweg/Düpler 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 Parkweg und Düppler Mühle weniger stark als in den anderen Neu Olvenstedter Quartieren.

Im Jahr 2008 war etwa jeder dritte Einwohner zwischen 45 und 60 Jahre alt. Diese Altersgruppe war im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich stark vertreten, was darauf zurückzuführen ist, dass viele Erstbezieher der Anfang der 1980er Jahre errichteten Wohnungen noch im Quartier wohnen.

Senioren sowie 30-45 Jährige waren 2008 im Vergleich zur Gesamtstadt nur unterdurchschnittlich vertreten. Der Anteil Hochaltriger über 75 Jahre lag auf gesamtstädtischem Niveau und ist auf das Altenpflegeheim mit etwa 144 Plätzen zurückzuführen.

* 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* **2.437**

davon

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg 782 (32%)

WBG „Magdeburg-Stadtfeld“ eG 723 (30%)

MWG Wohnungsgenossenschaft Magdeburg eG 372 (15%)

WBG „Magdeburg von 1954“ eG 212 (9%)

WBG „Otto v. Guericke“ eG 204 (8%)

im Eigentum Dritter 144 (6%)

Wohnungsleerstand 31.12.2008* **373**

Leerstandsquote Döppler Mühle 15 %

Leerstandsquote Neu-Olvenstedt 28 %**

Leerstandsquote Gesamtstadt 21 %***

Im August 2009 umfasste der Wohnungsbestand im Parkweg 2.437 Wohnungen.

Mit einem Anteil von jeweils etwa 30 % verfügen die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg (32%) und die Wohnungsbaugenossenschaft „Magdeburg Stadtfeld“ (30%) über die meisten Wohnungen. Mit einem Anteil von 6 % war nur ein geringer Teil der Wohnungen im privaten Eigentum oder Eigentum privater Vermieter. Diese sind nicht Vertragspartner der Quartiersvereinbarung Neu Olvenstedt.

Zum 31.12.2008 standen im Parkweg mit 373 Wohnungen 15 % des Wohnungsbestandes leer. Damit besitzt der Parkweg die geringste Leerstandsquote aller Neu Olvenstedter Quartiere. Auch gegenüber der durchschnittlichen Leerstandsquote im gesamten Stadtteil Neu Olvenstedt (28 %) und des gesamtstädtischen Mietgeschosswohnungsbaus (21 %) war die Leerstandssituation im Parkweg deutlich entspannter.

* Quelle: Stadt Magdeburg; Wohnungsunternehmen

** ohne Elbehof

*** nur Mietgeschosswohnungsbau





Bestand

Wohnungsangebot



Der Modernisierungs- und Sanierungsstand im Quartier ist weit vorangeschritten. 94 % der Bestände wurden mittlerweile saniert. Die höchsten Leerstände wiesen unsanierte Bestände auf. Nahezu jede zweite unsanierte Wohnung (47 %) im Quartier war zum 31.12.2008 unbewohnt, in teil sanierten Beständen war es jede fünfte Wohnung (18 %).

Sanierungsstand zum 31.12.2008*

voll sanierte Wohnungen	880
<i>davon leer</i>	<i>52</i>
<i>Anteil am Gesamtleerstand</i>	<i>14 %</i>
teil sanierte Wohnungen	1.413
<i>davon leer</i>	<i>258</i>
<i>Anteil am Gesamtleerstand</i>	<i>68 %</i>
unsanierte Wohnungen	144
<i>davon leer</i>	<i>68</i>
<i>Anteil am Gesamtleerstand</i>	<i>18 %</i>



* Quelle: Wohnungsunternehmen; Stadt Magdeburg



Bestand

Schule, Spiel, Sport, Freizeit

Das Quartier Parkweg verfügt über ein ausgezeichnetes Infrastrukturangebot für Bildung, Spiel, Sport und Freizeit. Folgende Einrichtungen befinden sich im Quartier bzw. grenzen unmittelbar daran an und gelten als bestandssicher:*

Grundschule „Fliederhof“
Albert-Einstein-Gymnasium
Regenbogen Schule
Kita „Fliederhof“
Turnhalle ehemalige Berufsbildungsschule „Dr. O. Schlein“
Schwimmhalle Neu Olvenstedt
Erich Rademacher Bad
Halfpipe
Freizeitanlage im Olvenstedter Scheid
Boxclub
Karate Dojo
Bolzplatz Hans-Grade-Straße
Jugendclub Mühle/Bauspielplatz (Düppler Mühle)

Der Parkweg bietet das umfangreichste Angebot an Bildungs-, Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen in Neu Olvenstedt.

Drei Schulen und eine Kita werden ergänzt durch die Schwimmhalle, das Freibad und Freiluftsportflächen, wie der Bolzplatz und die Halfpipe sowie privat betriebene Sportstätten, wie den im Bau befindlichen Boxclub sowie das Karate-Dojo.

Auch die im Quartier Düppler Mühle verorteten Einrichtungen des Spielwagen e.V., (Jugendclub Mühle und Bauspielplatz) befinden sich im Einzugsbereich des Quartiers.

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





Bestand

Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken des Quartiers

Stärken

- vielfältiges Angebot an Schul-, Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen
- hoher Anteil an Grünflächen
- gute Anbindung an den ÖPNV
- Lage am Nahversorgungszentrum
- städtebaulich hochwertiges Quartier

Chancen

- Entwicklung als ideales Familienquartier
- Synergieeffekte für altengerechtes Wohnen durch das Pflegeheim
- Flächenpotentiale

Schwächen

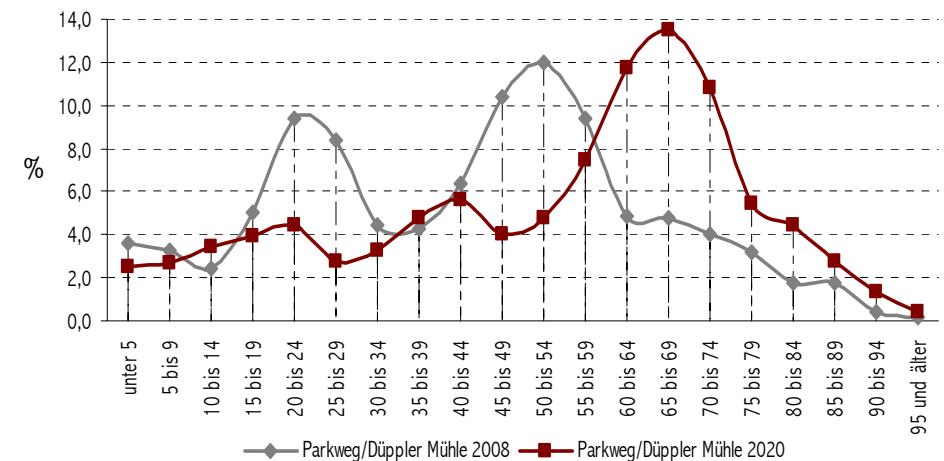
- Leerstand ehemalige Kaufhalle

Risiken

- Überalterung des Quartiers



Quartiersvereinbarung Neu Olvenstedt
Entwicklungskonzept Quartier Parkweg





Akteurs- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Akteursrunde

Am 16. Juli waren die Vermieter, Vertreter der Stadtverwaltung sowie Neu Olvenstedter Institutionen eingeladen, gemeinsam über die künftige Entwicklung des Parkwegs zu diskutieren.

Teilnehmer:

Stadtplanungsamt

Streetworker

Ordnungsamt

Wohnungsbaugenossenschaft „Magdeburg Stadtfeld“ eG

Wohnungsbaugenossenschaft „Otto-von-Guericke“ eG

MWG Wohnungsbaugenossenschaft Magdeburg eG

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg

Wohnungsbaugenossenschaft „Magdeburg von 1954“ eG

Städtische Werke Magdeburg

Bürgerinitiative Olvenstedt

Regenbogenapotheke

Zentrale Themen

Neubau Einzelhandel Johannes-Göderitz-Straße/Olvenstedter Scheid

Die geplante Verkaufseinrichtung an der Johannes-Göderitz-Straße wurde aufgrund einer Überschreitung der zulässigen Verkaufsflächenzahl zunächst durch den Stadtrat abgelehnt. Nach der Nachbesserung durch den Investor ist der Neubau, nach Aussage der Stadt, nicht zu verhindern. Es gilt abzuwarten, welche Auswirkungen der Konkurrenzdruck der einzelnen Marktteilnehmer im Quartier hat. Hier besteht durchaus die Gefahr von künftig leer stehenden Gewerbeflächen.

Geplante Maßnahmen der Wohnungsunternehmen

Die WBG „Magdeburg Stadtfeld“ wird die Reduzierung der oberen Etagen nur durchführen, wenn die Vermietungssituation es zulässt. Herr Gehrman von der Bürgerinitiative betonte, viele Bewohner würden in den oberen Etagen wohnen bleiben wollen. Der großräumige Anbau von Aufzügen ist jedoch aus Sicht der WBG „Magdeburg Stadtfeld“ aufgrund der damit verbundenen Mietaufschläge nicht marktgerecht.

Sanierung Parkweg

Die Sanierung und Gestaltung des Parkwegs ist aus Sicht der Teilnehmer im westlichen Abschnitt gelungen. Die Gestaltung der Gehwege und Grünflächen wurde jedoch weiter östlich nicht konsequent fortgeführt. Hier besteht aus Sicht der Bürgerinitiative Nachholbedarf.

Bolzplatz Hans-Grade-Straße

Der Bolzplatz wird, abgesehen von der Nutzung durch Vereine während des „Olven Cups“, nur selten genutzt. Dies liegt aus Sicht der Bürgerinitiative am schlechten Zustand des Platzes und der baulichen Anlagen sowie dem Fehlen einer Toilette. (Diese Einschätzung wurde auf dem nachfolgenden Spaziergang relativiert)

Weitere Quartiersentwicklung

Alle Beteiligten beschieden dem Quartier eine gute und schnell erreichbare Infrastruktur. Zentrales Thema der künftigen Entwicklung ist aus Sicht der Teilnehmer die Profilierung eines positiven Images. Die Stärken müssen betont werden, um das Neu Olvenstedter Image aufzuwerten.



Akteurs- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Bürgerversammlung

Etwa 65 Bürger, Akteure aus dem Quartier sowie Vertreter der Presse und des lokalen Fernsehens folgten der Einladung zur Bürgerversammlung am 30. September 2009.

Zentrale Themen waren:

- Vorstellung der bisherigen Quartiersentwicklung
- Vorstellung der Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken des Quartiers
- Zustand der Flächenbrache zwischen Polizei und Garagen
- Planungen zur Infrastruktur
- künftige Maßnahmen gemäß der aktualisierten Quartiersvereinbarung
- Zielplan 2020



Quartiersspaziergang

Am 7. Oktober 2009 spazierten 15 interessierte Anwohner gemeinsam mit Vertretern der Stadt und der Wohnungsunternehmen durch das Quartier, um sich über künftige Maßnahmen zu informieren und Probleme vor Ort zu benennen.

Zentrale Themen waren:

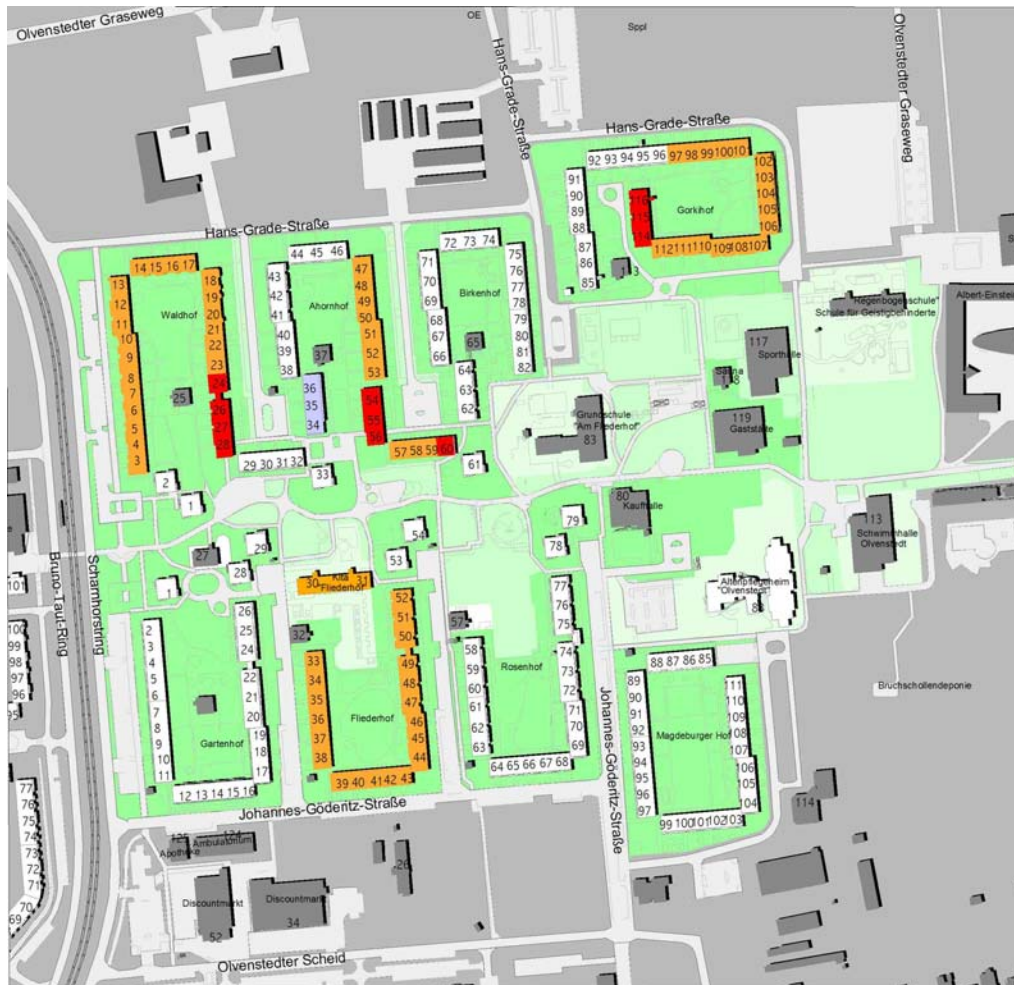
- künftige Maßnahmen gemäß der aktualisierten Quartiersvereinbarung
- Zustand der Flächenbrache zwischen Polizei und Garagen (mangelnde Pflege, keine öffentliche Durchwegung zur nahe liegenden Bushaltestelle)
- baulicher Zustand einzelner Gebäude; kontroverse Diskussion – Etagenrückbau vs. Komplettabriss
- Zustand der Grünflächen/Nachnutzung der Abrissflächen im Quartier
- Bolzplatz (guter Zustand, störende Beleuchtung in späten Abendstunden)





Ausblick

Nächste Maßnahmen



Der Umbau des Quartiers wird in den nächsten Jahren fortgesetzt. Neben der Reduzierung des Bestandes durch Abbruch einzelner Gebäude ist für die Mehrheit der Gebäude eine Etagenreduzierung vorgesehen.

Derzeit sind folgende Maßnahmen geplant:

Abriss

- Hans-Grade-Straße 24-28 (WBG Stadtfeld)
- Hans-Grade-Straße 54-56 (MWG)
- Hans-Grade-Straße 60 (MWG)
- Hans-Grade-Straße 114-116 (WBG Stadtfeld)

Etagenrückbau

- Hans-Grade-Straße 3-23 (WBG Stadtfeld)
- Hans-Grade-Straße 47-53 (MWG)
- Hans-Grade-Straße 57-59 (MWG)
- Hans-Grade-Straße 97-112 (WBG Stadtfeld)
- Johannes-Göderitz-Straße 33-52 (WBG Stadtfeld)

weitere Maßnahmen

- Fahrstuhlanbau Hans-Grade-Straße 34-36 (MWG)
- Sanierung Kita „Fliederhof“ mit Mitteln aus dem Konjunkturpaket II





Ausblick

Konzept 2020

Familienquartier am Park

Die städtebauliche Qualität des Quartiers mit seiner parkähnlichen Grünachse und den zum Parkweg geöffneten, verkehrsfreien Höfen, bleibt trotz einzelner Abrisse und großräumiger Etagenreduzierung in seiner Struktur erhalten. Das aufgelockerte Quartier eignet sich, gepaart mit dem attraktiven Wohnumfeld und den fußläufig schnell erreichbaren Bildungs-, Freizeit- und Versorgungseinrichtungen, ideal für Familien.

Die Abrissflächen werden in das Wohnumfeld integriert. Für das Areal der ehemaligen Berufsbildungsschule wird bis zu einer möglichen Nachnutzung eine Aufforstung in Form eines Bürgerwaldes vorgeschlagen.

Bei der künftigen Entwicklung der Bestände sind die Auswirkungen des demografischen Wandels und die damit verbundenen Anforderungen der Bewohner an die Wohnung und das Wohnumfeld zu berücksichtigen. Bei steigendem Anteil Älterer könnte das Altenpflegeheim Synergieeffekte für altengerechtes Wohnen auslösen. In diesem Zusammenhang wäre auch der Neubau von altengerechten Wohnungen nahe dem Pflegeheim denkbar.

**Quartiersvereinbarung Neu Olvenstedt
Entwicklungskonzept Quartier Parkweg**



**Quartier Parkweg
Zielplan 2020**



Ausblick

Empfehlungen für das weitere Vorgehen/nächste Schritte

Im Hinblick auf die mit den Akteuren und Anwohnern diskutierten Themen lassen sich folgende Maßnahmen identifizieren, die Priorität genießen sollten.

Nachnutzung des Areals der ehemaligen Berufsbildungsschule

Solange eine sinnvolle und quartiersverträgliche Nachnutzung des Areals der ehemaligen Berufsbildungsschule „Dr. O. Schlein“ nicht in Aussicht steht, sollte die Zwischennutzung als Bürgerwald geprüft werden. Die kommunale Stadtumbausatzung lässt die ersatzlose Wegnahme von „Stadtumbauwäldern“ zu. Potentielle Partner wären die Bildungseinrichtungen im Quartier oder das Krankenhaus. Kinder oder Eltern könnten die Patenschaft für einen gepflanzten Baum übernehmen.

Brache nördlich Hans-Grade-Straße

Neben bereits beauftragten Pflegemaßnahmen auf dem Areal zwischen Polizei und Garagenhof sollte die Fläche auf Gefahrenstellen hin geprüft (aus dem Boden ragende Moniereisen, Eisenbahnschwellen, Stolpersteine auf dem Trampelpfad zur Bushaltestelle Graseweg) und potentielle Gefährdungen, soweit technisch und finanziell möglich, entfernt werden.

Kaufhalle Fliederhof

Die leer stehende Kaufhalle ist die einzige, wenn auch sehr auffällige Schwäche des Quartiers. Empfohlen wird der ersatzlose Abriss der Ruine. Hierzu ist das Gespräch mit dem Eigentümer zu suchen. Bei einer Gefährdung durch das Objekt sollte gegebenenfalls öffentlich interveniert werden.





Anlage

Presse

Thema eines Stadtteilrundgangs morgen Abend:

Probleme am Parkweg

Neu-Olvenstedt (rri). Das Dezernat für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr lädt interessierte Anwohner für den morgigen Mittwoch zu einem Spaziergang durch das Quartier Parkweg in Neu-Olvenstedt ein. Beginn ist um 17.30 Uhr gegenüber der Straßenbahnhaltestelle Brunnenstieg.

Nachdem bereits auf einer Bürgerversammlung am vergangenen Mittwoch die bisherige und künftige Entwicklung des Quartiers Parkweg mit den Anwohnern diskutiert wurde, ist der Spaziergang mit Vertretern der Stadtverwaltung und der beteiligten Wohnungsunternehmen eine weitere Möglichkeit, am Entwicklungskon-

zept für das Wohnquartier mitzuwirken, teilte die Stadtverwaltung mit.

Hintergrund ist die zwischen den größten Vermietern im Quartier mit den Städtischen Werken Magdeburg (SWM) und der Stadtverwaltung im vergangenen Jahr abgeschlossene Quartiersvereinbarung, auf deren Basis derzeit für die einzelnen Olvenstedter Wohnquartiere genauere Konzepte zur zukünftigen Entwicklung erarbeitet werden. Alle Interessierten sind eingeladen, mit ihrer Sicht auf das Wohnquartier Parkweg zum Entwicklungskonzept beizutragen und Probleme direkt vor Ort anzusprechen.



Das Quartier am Parkweg steht morgen im Mittelpunkt eines Spaziergangs mit Planern.

Volksstimme
06.10.2009