

Städtebauliches Konzept



wurde auch die SWM eingeladen. Auch das Fraunhofer Institut, welches zur Zeit im Auftrag der Landeshauptstadt ein virtuelles Modell Neu Olvenstedts erstellt, war zugegen, um die Ergebnisse einarbeiten zu können. Das virtuelle Modell soll vor allem bei den Bürgerbeteiligungen zum Einsatz kommen.

Die Workshopteilnehmer haben ein Leitbild des Quartierumbaus entwickelt, das den oben genannten Ansatz verfolgt und dabei ein Höchstmaß an Nutzung vorhandener Strukturen berücksichtigt: Ein Großteil der Gebäudefundamente und die komplette Verkehrserschließung wird für die neuen Wohnangebote genutzt. Auch der Trassenverlauf der technischen Infrastruktur findet bei der Quartiersstruktur Berücksichtigung. Die stadtechnische Versorgung bedarf trotzdem eines grundsätzlichen Umbaus bzw. einer Neuorientierung z. B. bei der Wärmeversorgung, wenn sich gemäß des Workshopergebnisses die Wohnungsanzahl auf gut 10% des heutigen Angebots reduzieren sollte.

Die Chance einer Vermietbarkeit der neuen Wohnangebote im Quartier baut auf zwei Aspekte:

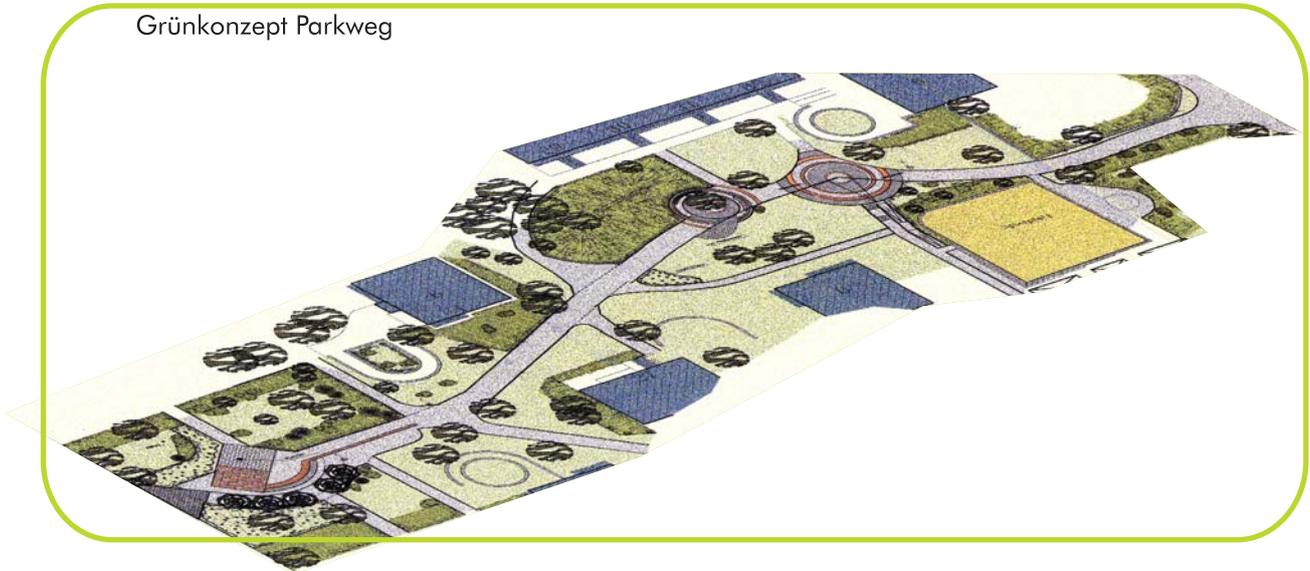
- die hochwertige Lage des Quartiers (sehr gute MIV- und ÖPNV-Erschließung, vielfältige Gemeinwesen- und Versorgungseinrichtungen, unmittelbare Parklage und Bezug zu neuen eigentumsorientierten Baugebieten der Stadt) und
- eine Orientierung auf Schwellenhaushalte mit "Selbstbauambitionen" im eigentumsfähigen Sektor, Senioren- und Behindertenwohnen in den Mietetagenwohnungen.

Auf diesem "pragmatischen" Ansatz aufbauend wurden zwei Varianten und Möglichkeiten für eine mögliche Umgestaltung des Quartiers entwickelt, von der eine als konsensfähiges Grundkonzept festgelegt wurde. Dieses Konzept sieht die Auflösung des Mäanders und Gliederung in drei Zonen durch Umbau der vorhandenen Struktur vor. Die nördliche Randbebauung bleibt zwar erhalten, wird jedoch von sechs auf vier Geschosse rückgebaut. Sie bildet den urbanen Anschluss an den nördlich liegenden Kernbereich. Die in Bezug auf die Vermietbarkeit sehr problematische Mittelzone wird komplett aufgelöst und auf freistehende, viergeschossige Einzelblöcke reduziert. Der Außenring mit Blick in die Bördelandschaft wird auf ein bis zwei Geschosse rückgebaut und soll insbesondere Wohnangebote für private Eigenheimnutzer beherbergen.

Mit dem Grünkonzept soll eine erhebliche Aufwertung des Gebietes einhergehen. Es sieht eine Flaniermeile (Bruno-Beye-Boulevard) vor der nördlichen Randbebauung vor, welcher durch Aufenthaltsbereiche strukturiert wird. Die Grüne Achse, die in der Mittelzone angelegt wird, bietet vielfältige Verbindungen in die Landschaft und unterteilt die einzelnen Bereiche in öffentliches und privates Grün.

Insgesamt wird der Wohnungsbestand durch dieses Konzept von 2.183 Wohneinheiten auf ca. 515 Wohneinheiten reduziert.

Grünkonzept Parkweg



Aussagen zur Modernisierung

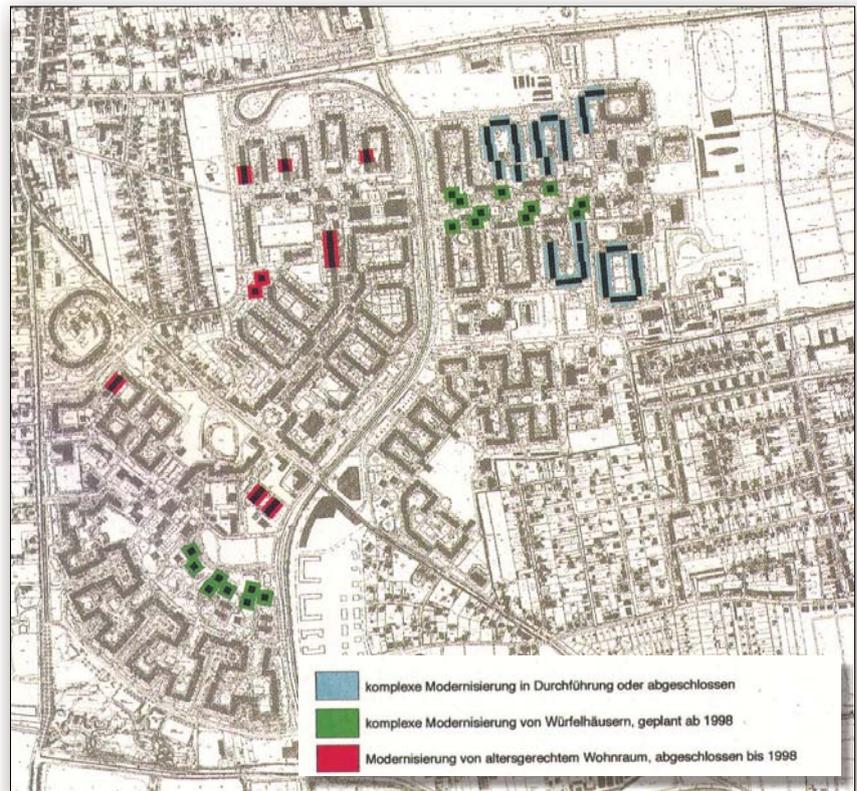
Nach dem städtebaulichen Leitbild soll sich die Aufwertung der Wohngebäude von innen nach außen vollziehen. Um diese Entwicklung und die zukünftige Vergabe von Fördermitteln steuern zu können, wurden für die verschiedenen Gebiete der Stadt unterschiedliche Prioritäten festgelegt. In den Stadtteilen, die besonders stark von Rückbaumaßnahmen betroffen sein werden, wurden sogenannte Kernbereiche festgelegt, außerhalb derer eine Modernisierungsförderung nicht mehr möglich ist. Dieses Verfahren verfolgt zum einen das Ziel, möglichst viele Investitionen in den Kern des Stadtteiles zu lenken und diesen zu stabilisieren. Zum anderen sollen auf diese Weise Fehlinvestitionen verhindert werden. Somit sollen trotz notwendiger Wohnraumreduzierung konzentrierte lebensfähige Stadtteilbereiche erhalten und entwickelt werden.

Der Kernbereich umfasst den Gebäudebestand, der sich beidseits der Fußgängerbereiche Marktbreite, Brunnenstieg und Parkweg befindet, die Punktwohnhäuser am Sternbogen sowie die Gebäudekomplexe am Scharnhorst- und südlich der Straße Olvenstedter Scheid.

Nicht zum Kernbereich gehören das gesamte Quartier Rennebogen/Gerstengrund, die Bebauung im nordwestlichen Zipfel des Gebietes am Olvenstedter Grund/Olvenstedter Chaussee, die Bebauung südlich der Straßenbahnendstelle am Bruno-Taut-Ring/St.-Josef-Straße, die Bebauung im südlichen Bereich des Gneisenaurings und die Bebauung im südöstlichen Bereich der Olvenstedter Chaussee.

Insgesamt sind 8.933 Wohneinheiten unsaniert oder teilsaniert. 4.685 zumeist unsanierte Wohnungen sollen rückgebaut oder abgerissen werden. Somit würde ein Modernisierungsbedarf von 4.248 Wohneinheiten verbleiben. Geht man nun davon aus, dass ein Teil der Wohnungen in unsaniertem Zustand verbleiben soll, um auch mietgünstige Wohnungen anbieten zu können und dass ein Teil der unsanierten Wohnungen außerhalb des Kernbereiches liegt und somit von einer Modernisierungsförderung ausgeschlossen ist, erscheint es realistisch einen Modernisierungsbedarf von ca. 1.500 Wohneinheiten anzusetzen.

Neben den Aufwertungsmaßnahmen in den Gebäudebestand sind auch Investitionen in die städtische Infrastruktur notwendig. So soll z. B. das Grünkonzept Parkweg umgesetzt werden. Der Parkweg ist Anfang der 80er Jahre im Zuge der Gesamtbaumaßnahme als attraktiver fußläufiger Verbindungsweg zwischen der Straßenbahnhaltestelle und den Wohnblöcken des ersten Bauabschnittes konzipiert und gestaltet worden. Die Bedeutung dieser Wegeverbindung und damit die Frequentierung sind durch neu hinzu gekommene Bauten weiter angewachsen. Obwohl der Parkweg aufgrund seiner zentralen Lage sowie seiner teilweise attraktiven Bepflanzung insgesamt einen guten Gesamteindruck hinterlässt, gibt es aufgrund des Zustandes des Oberflächenmaterials bereits einige Mängel, teilweise sogar Gefahrenquellen, die ein sicheres und vor allem barrierefreies Fortbewegen einschränken. Aus diesem Grund wurde ein Konzept zur Neugestaltung des Parkwegs entworfen.



Es basiert auf folgenden Prämissen:

- Erhalt des Parkwegs in seinem Verlauf und mit seiner Wegbreite und Erneuerung seiner Oberflächenmaterialien,
- Erhöhung der Attraktivität der unmittelbar angrenzenden Bereiche,
- Sicherung der Zugänglichkeit aller Bereiche auch für Behinderte und
- Darstellung einer möglichen Endlösung und Aufzeigung von Zwischenlösungen.

Aussagen zum Neubau

Aufgrund der sehr hohen baulichen Dichte ist in Neu Olvenstedt kein Potenzial zur Neubebauung vorhanden.

21. Überprüfung und Anpassung bestehender teileräumlicher Planungen, Konzepte und Projekte

Für das Wohngebiet Neu Olvenstedt liegen als städtebauliche Konzepte vor:

1. Städtebauliche Rahmenplanung (1997)
2. Optionen für einen städtebaulichen Um- und Rückbau (2000)
3. Planspiel Rückbau (2001)

Weiterhin liegt eine "Studie zur Stabilisierung der Wohnbevölkerung" vor. Diese analysiert die soziale und demografische Situation im Gebiet und hat zum Ziel, die städtebaulichen Strategien und Maßnahmen, die auf der städtebaulichen Rahmenplanung von 1997 basieren, mit Maßnahmevorschlägen zur Stabilisierung der Wohnbevölkerung zu ergänzen (siehe Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur).

Wie könnte die Zukunft des Stadtteils Neu Olvenstedt aussehen? Die 1997 erstellte "Städtebauliche Rahmenplanung" für das Gebiet versucht, eine Antwort auf diese Frage zu finden und gibt detaillierte Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung des Gebiets. Ausgangslage für die Erarbeitung der Rahmenplanung war, dass Mitte der 90er Jahre die Stadt, Wohnungseigentümer und Träger der Gemeinwesenarbeit Bemühungen zur städtebaulichen und sozialen Aufwertung Neu Olvenstedts in Gang setzten, die dringend zu koordinieren waren und denen ein vereinbartes Leitbild für gemeinsames Handeln fehlte. Auch galt es, dem dramatischen Imageverlust des Wohngebiets, der nach dem gewaltsamen Tod eines Jugendlichen 1996 durch die Medien bundesweit forciert wurde, gegenzuhalten.

Es wurde eine hochrangig besetzte Lenkungsrunde installiert, in der die Ämter der Stadtverwaltung, gemeinsam mit den Wohnungseigentümern und Bürgervertretern die inhaltlichen Themen der Rahmenplanung diskutierten und Festlegungen für das konkrete Handeln trafen. Mit Vertretern des Landes Sachsen-Anhalt wurden Finanzierungsmöglichkeiten aus Fördermitteln für die vereinbarten Maßnahmen diskutiert, in deren Ergebnis die Landeshauptstadt Magdeburg in das städtebauliche Landesförderprogramm "Weiterentwicklung und Erneuerung in großen Wohn-



gebieten“ aufgenommen wurde. Als städtebauliches Leitbild wurde für Neu Olvenstedt herausgearbeitet und festgelegt, dass:

1. die städtebauliche Struktur langfristig tragfähig und weiter entwicklungsfähig ist und
2. Neu Olvenstedt ein zentrales Segment des Magdeburger Wohnungsmarktes ist und bleibt.

Als städtebauliche Gestaltungsaufgaben im Einzelnen wurden folgende Ziele herausgearbeitet und festgelegt:

1. Bewahrung der öffentlichen Freiräume in hoher Gestaltungsqualität und Nutzungsvielfalt,
2. Verbesserung der Vernetzung mit dem Umfeld,
3. Profilierung der Stadtkante des Gebietes,
4. Gestaltung von Wohnquartieren mit eigenem Gesicht,
5. Aufwertung der Straßenräume,
6. Stabilisierung der Zentrenstruktur und
7. Attraktivitätsgewinn des Gebietes durch Nutzungswandel von Gemeinbedarfseinrichtungen.

Diese Gestaltungsaufgaben wurden durch städtebauliche Vertiefungsbereiche und konkrete Maßnahmen untersetzt.

In den Jahren nach 1996 wurden vor allem viele öffentliche Freiflächen umgestaltet und aufgewertet, parallel dazu private Freiflächen von den Wohnungseigentümern aufgelegt. Der 1996 stark angestiegene Bevölkerungsrückgang konnte jedoch nicht gedämpft werden (siehe Bevölkerungsentwicklung und Haushaltstruktur). Dieses Thema wurde 1998 in der Lenkungsrunde Olvenstedt diskutiert und es wurden ca. 1.500 Wohneinheiten zum Abriss vorgeschlagen.

Ein Großteil der städtebaulich motivierten Vorschläge aus dieser Diskussion waren aufgrund von Verkäufen und Sanierungen kurz- und mittelfristig nicht mehr realisierbar.

Im Frühjahr 2000 wurde mit den Wohnungseigentümern die Diskussion gesucht, um einen neuen Ansatz zur Ausweisung möglicher Rückbaupotenziale zu finden. Konsens mit den Eigentümern konnte hier nur für den Rückbau von 683 Wohneinheiten gefunden werden.

Die städtebauliche Rahmenplanung zog für das Gebiet das Fazit, dass durch gezielte Aufwertung im Wohnumfeld und durch Sanierung und Modernisierung der Wohnungen der Bevölkerungsrückgang gedämpft werden kann und bei sinkender Belegungsdichte der Leerstand an Wohnungen unerheblich bleibt (1995 Leerstand = 2%). Mit aktuell fast 33% Wohnungsleerstand ist dieses Fazit überholt. Mit dem im Folgenden aufgeführten Planspiel Rückbau wurde der Rahmenplan an die neuen Rahmenbedingungen angepasst.

Aufgrund des weiter drastisch angestiegenen Wohnungsleerstandes (31.12.2001 = 3.978 WE) wurde 2001 für das Gebiet das Planspiel Rückbau erarbeitet, das zur Grundlage die Vorgabe hat, in Neu Olvenstedt ca. 4.000 Wohneinheiten vom Markt zu nehmen, was ca. einem Drittel des Wohnungsbestandes entspricht.

Um beim Rückbau in diesen Größenordnungen eine Verschlechterung der städtebaulichen Situation zu vermeiden, wurde eine Leitbilddiskussion mit dem Ziel des Erhalts des städtebaulichen Grundgerüsts in Neu Olvenstedt angeregt.



Mit den Eigentümern erfolgte auf der Basis des Planspiels eine objektgenaue Diskussion der Vorschläge in mehreren Stufen. Als Abgleichergebnis konnte festgehalten werden, dass der Wohnungsbestand um 4.685 Wohneinheiten reduziert werden soll. Dieses Abgleichergebnis ist in das Stadtumbaukonzept eingeflossen.

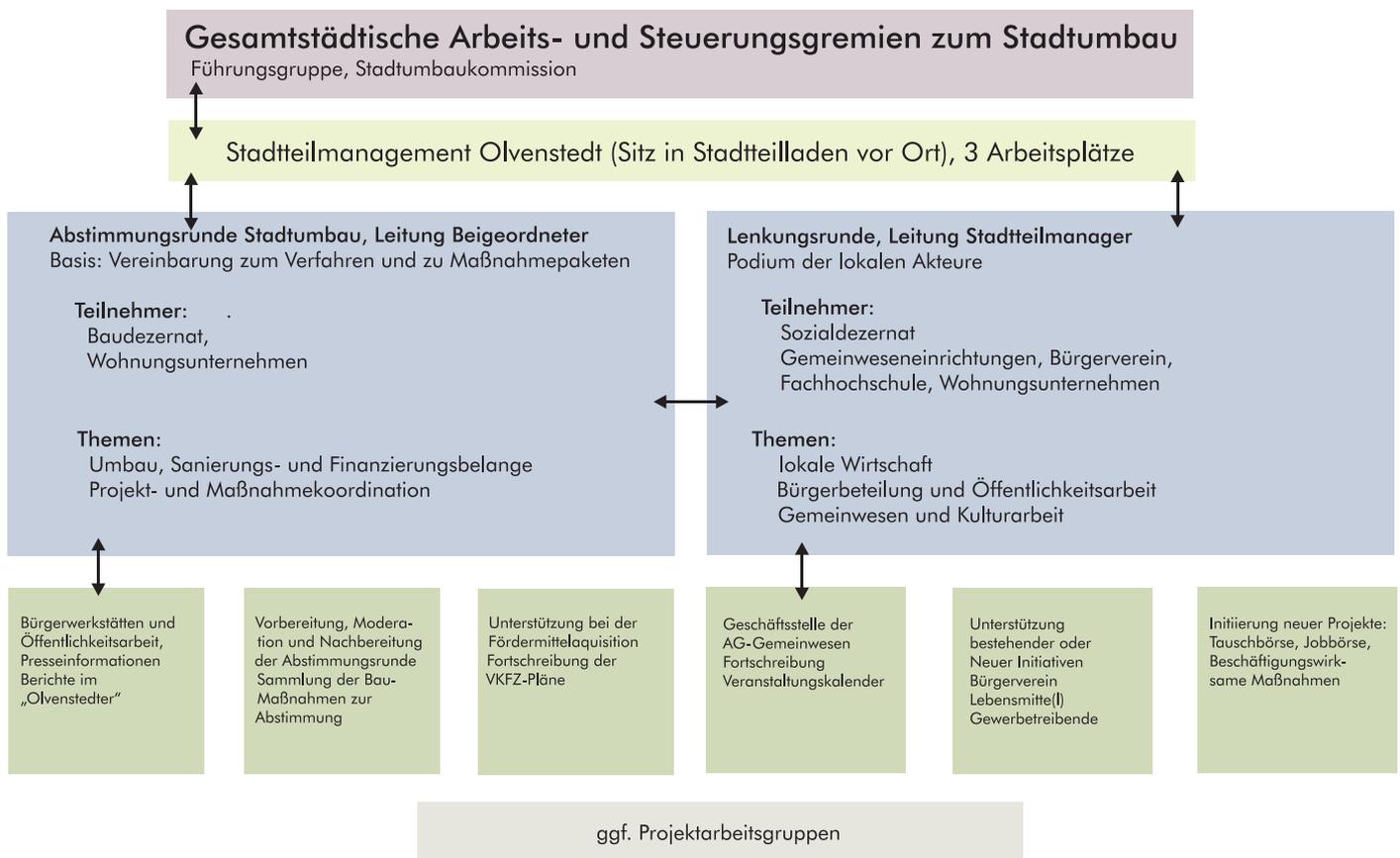
Die städtebaulichen Leitbilder und Ziele der Rahmenplanung von 1997 haben auch unter dem Aspekt der Reduzierung des Wohnungsbestandes noch heute Gültigkeit. Das städtebauliche Grundgerüst des Gebiets soll auch zukünftig erhalten bleiben und ist wesentlicher Bestandteil des im Stadtumbaukonzept definierten Kernbereichs von Neu Olvenstedt. Die öffentlichen Freiräume sollen bewahrt, qualifiziert und vielfältig gestaltet werden, die einzelnen Wohnquartiere sollen unter dem Aspekt des Rückbaus ein eigenes Gesicht erhalten, die Zentrenstruktur soll durch geeignete Maßnahmen gestärkt werden, Straßenräume und Wegebeziehungen, insbesondere im Umfeld, sollen aufgewertet werden. Neue Schwerpunkte und Ziele unter dem Aspekt des Rückbaus sind die Erarbeitung von Konzepten für die zukünftige infrastrukturelle Versorgung des Gebietes in Zusammenarbeit mit den Fachämtern der Stadtverwaltung, von Konzepten für die zukünftige technische Infrastruktur durch die Städtischen Werke, von städtebaulichen Planungen für besonders sensible Bereiche und die Installation eines Stadtteilmanagements.

22. Erarbeitung von Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungskonzepten

Stadtteilmanagement

Das gesamtstädtische Umbaukonzept sieht die Reduzierung von 27.402 Wohnungen vor. Allein 17,1% aller Maßnahmen zur Reduzierung sind in Neu Olvenstedt geplant. Damit liegt der quantitative Schwerpunkt der geplanten Maßnahmen in diesem Stadtteil. Obwohl alle Maßnahmen darauf angelegt sind, die städtebaulichen und sozialen Strukturen im Stadtteil zu verbessern, gehen von einem Umbauprozess dieser Größenordnung (mehr als ein Drittel des Wohnungsbestandes wird reduziert) vielerlei Gefahren aus. Allein durch die baulichen Maßnahmen werden die Bewohner und Bewohnerinnen z. B. durch Lärmemissionen stark belastet sein. Hinzu kommt die Verunsicherung: Was geschieht mit meiner Wohnung? Um diese Auswirkungen so gering wie möglich zu halten, ist ein professionelles Stadtumbaumanagement unabdinglich.

In Form einer freiwilligen Vereinbarung verhandeln die Wohnungsunternehmen und die Stadt ihre Beiträge zum Stadtteilumbau in Olvenstedt. Vereinbart werden sollten Verfahrensgrundsätze (Öffentlichkeitsarbeit, Umzugsmanagement, gegenseitige Informationspflicht, etc.) sowie Maßnahmezeitstufen nach Quartieren. In halbjährlichen Sitzungen werden die unternehmensinternen Strategien in Neu Olvenstedt sowie die öffentlichen Belange abgewogen.



Die freiwillige Vereinbarung kann zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut werden im Rahmen der weiter erforderlichen Lösungssuche zum Lastenausgleich (Gesamtstadtebene) zwischen betroffenen Wohnungsunternehmen. Gegebenenfalls ist die freiwillige Vereinbarung die Vorstufe eines Städtebaulichen Vertrages.

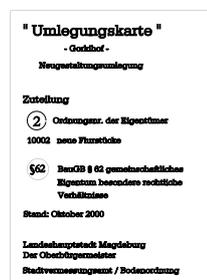
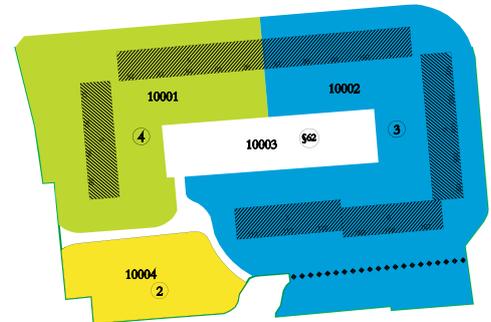
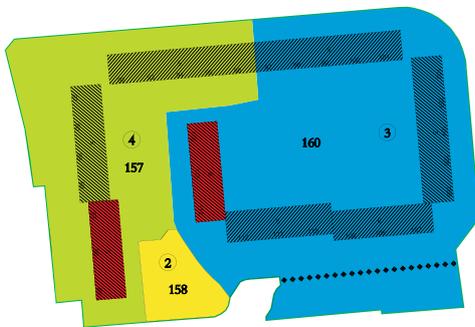
Die inhaltliche Vorbereitung (Sammlung der Maßnahmen, Darstellung von potenziellen Konflikten und Lösungsansätzen) der halbjährlichen Abstimmungsgespräche wird einem Stadtteilmanager übertragen. Dem Stadtteilmanager obliegen auch die Aufgaben der Gemeinwesenarbeit sowie der Öffentlichkeitsarbeit. Als Dienstleister der Wohnungswirtschaft sowie der öffentlichen Hand organisiert der Stadtteilmanager Bürgerbeteiligungsverfahren zum Thema Stadtumbau.

Das Management eröffnet in Olvenstedt einen Stadteilladen als Informationspool und Anlaufstelle mit festen öffentlichen Sprechzeiten. Das Management unterstützt die Fördermittelakquise über die Erstellung und Abstimmung der Vorhaben-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitpläne. Das Umzugsmanagement verbleibt in Verantwortung der Wohnungswirtschaft. Außerdem steht das Management bei Konfliktfällen als Mittler zur Verfügung. Der Stadtteilmanager unterstützt und kooperiert mit bestehende Gremien und Olvenstedter Institutionen (AG Gemeinwesen, Stadteilladenzeitung, Fortsetzung der Olvenstedter Lenkungsrunde).

In Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft und der Stadt erarbeitet das Management Entscheidungsvorlagen für den Quartiersumbau unter Zuhilfenahme des besonderen Städtebaurechts.

Das Management ist mit zwei professionellen Kräften auf Vollzeitstellen zuzüglich einer unterstützenden Kraft (z. B. SAM-Stelle) ausgestattet. Das Management wird an einen unabhängigen Dritten (Planungsbüro, Entwicklungsträger, etc.) angegliedert, um eine entsprechende technische Ausrüstung, interdisziplinäres Know-How sowie Wissenstransfer aus anderen Plangebietern zu gewährleisten. Als Gesamt-Kostenansatz kann von rund 100 TEUR pro Jahr ausgegangen werden, deren Finanzierung über das Stadtumbauprogramm-Ost sowie Eigenmittel der Stadt (Honorar/Gehalt und Nebenkosten) und Sponsoring (Miete, Betriebskosten Stadteilladen) der Wohnungswirtschaft angestrebt werden sollte.

Umlegungsverfahren



Zeichnung: Vermessungsamt

Umlegungsverfahren

In den Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus wird es zu umfassenden Änderungen der Siedlungsstruktur kommen. Diese Veränderungen werden Auswirkungen auf die Nutzbarkeit von Grundstücken und auf die Struktur von Eigentumsverhältnissen haben. Wenn z. B. der einzige Wohnblock eines Eigentümers im Karree abgerissen wird, ist es fraglich, ob und wie der Eigentümer die verbleibende Grundstücksfläche weiterhin nutzen kann. Hier bietet sich das Umlegungsverfahren als Instrument zur Neuordnung von Grundstücken und Eigentumsverhältnissen an.

Prinzipiell gibt es zwei verschiedene Arten des Umlegungsverfahrens:

- das amtlich hoheitliche Umlegungsverfahren (mit Umlegungsausschuss) und
- das einvernehmlich amtliche Umlegungsverfahren.

Beide Umlegungsverfahren verfolgen das Ziel, für eine bauliche oder sonstige Nutzung, zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu schaffen. Die Neuordnung der Grundstücke bestimmt sich auf der Grundlage einer städtebaulichen Planung (Bebauungsplan) oder nach der Art der näheren Umgebung, wie es § 34 BauGB vorsieht. In den nicht beplanten Innenbereichen kann der Einsatz der Umlegung sachgerecht sein, wenn die vorhandene Grundstücksstruktur eine wirtschaftliche und bauordnungsrechtlich zweckmäßige Bebauung nicht zulässt. Grundlage für den Bewertungs- und Verteilungsmaßstab ist dann die in der örtlichen Umgebung vorhandene Nutzung und Bebauung.

Bei Umbaumaßnahmen im Zuge des Stadtumbau Ost wird es sich vielerorts anbieten, auf das einvernehmliche Umlegungsverfahren zurückzugreifen. Bei diesem Verfahrensmodell einigen sich sämtliche Eigentümer im Vorfeld auf der Grundlage von Zustimmungserklärungen bzw. Einverständniserklärungen. Diese Erklärungen bilden dann nach Prüfung durch den Umlegungsausschuss die Grundlage der Überführung in ein amtliches Verfahren. Durch das Unterzeichnen dieser Erklärung kann davon ausgegangen werden, dass keine Rechtsmittel eingelegt werden. Bis auf das Unterzeichnen dieser Erklärungen von allen Grundstückseigentümern würde sich am Verfahrensablauf gegenüber dem hoheitlichen Verfahren (§§ 45 ff. BauGB) kaum etwas ändern. Auch hier ist eine verbindliche Planung notwendig. Grundlage des Umlegungsverfahrens bildet die Verkehrswertermittlung (§ 57 BauGB).

In Neu Olvenstedt wurde beispielhaft ein einvernehmliches Umlegungsverfahren theoretisch durchgespielt. Drei Eigentümer sind von den Umbaumaßnahmen und der daraus resultierenden Umlegung betroffen. Zwei Gebäude sollen abgerissen werden, wovon eines sich im Hof befindet. Die Grundstücksverhältnisse werden so angepasst, dass im Hof eine große, gemeinsam nutzbare Fläche entsteht sowie eine größere Erschließungsfläche (Stellplätze) am Rande der Bebauung. Jeder Eigentümer erhält ein städtebauliche sinnvolles und nutzbares Grundstück aus der Umlegung zurück. Im Zuge der Wertermittlung und Wertfindung wird darauf geachtet, dass die Eigentümer entweder gleich große oder gleichwertige Grundstücke zurückerhalten.



Finanzierungskonzept Mäander

Für ein Segment im Außenring des Mäanders wurde eine Beispielrechnung durchgeführt, da mitunter Auflage für den Umbau des Mäanders war, kostengünstige Wohnangebote bereitstellen zu können. Bilanziert wird ein Rückbau von sechs auf vier Geschosse als Vermietungs- und Verkaufsvariante. Es verbleiben 2 Wohnungen. Der Innenausbau wird von den Eigentümern selbst getätigt.

1 Segment mit zwei Geschossen und 2 Wohneinheiten
 2 Wohneinheiten je 120 m² 240 m²
 2 Grundstücke je 6 x 40 m² 480 m²

Kosten:

Rückbau (80 €/m ²)	28.800 €
Verschiedenes	30.000 €
Neues Dach	15.000 €
Neue Treppe und Teilung	10.000 €
Neu Hausanschlüsse	12.000 €
Baunebenkosten (15%)	14.370 €
Altschulden (70,6 €/m ²)	16.944 €

Finanzierung Mietmodell:

Abrissförderung (60 €/m ²)	21.600 €
Investzulage (15%)	5.185 €
Fremdfinanzierung	<u>100.329 €</u>
	127.114 €

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:

Fremdfinanzierung (7,5%)	7.525 €/Jahr	2,61 €/Monat
IH-Rücklage (4,5 €/m ²)	1.080 €/Jahr	0,37 €/Monat
Verwaltung (250 €/WE)	500 €/Jahr	0,17 €/Monat
Mietausfallwagnis (8%)		<u>0,25 €/Monat</u>
Kostenmiete		3,40 €/m ²

Finanzierung Verkaufsmodell

Kosten:

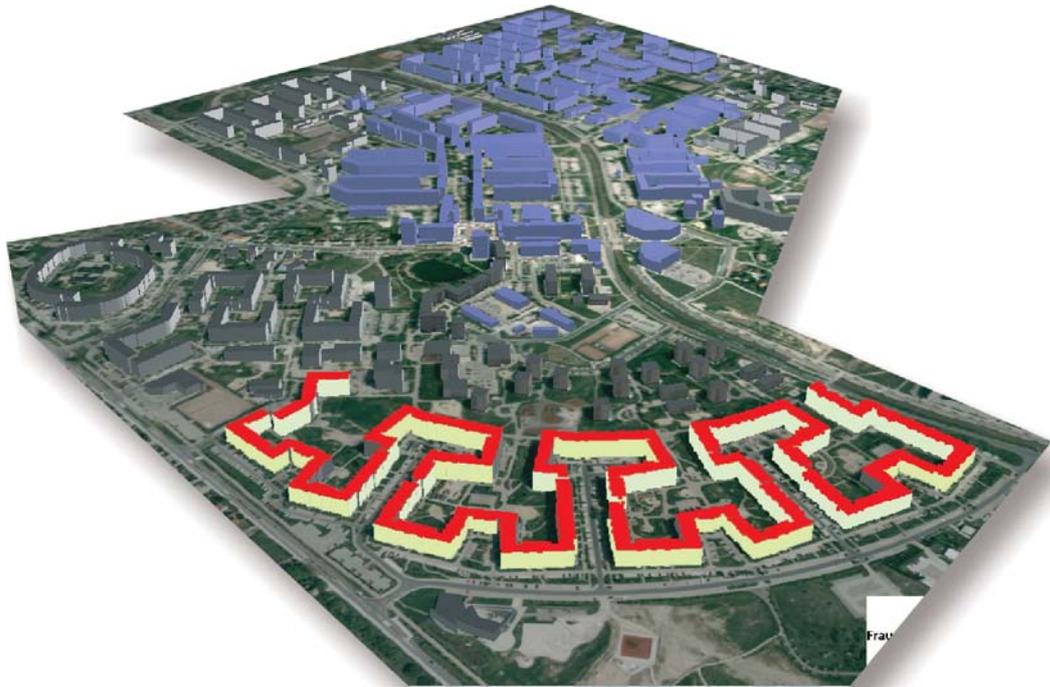
Herrichtung von 2 Reihenhäusern	127.114 €
Grundstück (50 €/m ²)	<u>24.000 €</u>
	151.114 €

Finanzierung:

Abrissförderung	21.600 €
Verkaufserlöß (mind.)	<u>129.514 €</u>
	151.114 €

dividiert durch 2 = 64.757 €/RH

Die Miete pro Wohneinheit würde bei diesem Finanzierungsmodell bei mindestens 3,40 €/Monat liegen. Als Verkaufserlöß müssten mindestens 64.757 € pro Reihenhäuser erzielt werden.



23. Darlegung zur Beteiligung der Wohnungseigentümer und Gebietsbevölkerung an der Erarbeitung und Umsetzung des Stadtteilkonzeptes

Am 21.11.2001 wurde eine erste Bürgerversammlung im Stadtteil durchgeführt, in der das Stadtplanungsamt die Inhalte des Stadtumbaukonzeptes vorstellte und die Eigentümer Angaben zu konkret geplanten Maßnahmen machten. Die Beteiligung war deutlich schwächer als bei vergleichbaren Veranstaltungen in anderen Stadtteilen. Aus diesem Grund werden quartiersweise weitere Veranstaltungen geplant, in denen den Bürgerinnen und Bürgern mit Hilfe des virtuellen Modells die konkreten Planungen dargestellt werden sollen.

24. Darstellung der erwarteten und beabsichtigten Wirkung der Maßnahmen auf den Stadtteil und auf die Gesamtstadt

Die in Neu Olvenstedt geplanten Maßnahmen werden sich überwiegend nur auf den Stadtteil selbst auswirken. Kurz- und mittelfristig (bis 2010) ist die Reduzierung von 3.592 Wohnungen geplant. Derzeit stehen bereits 3.978 Wohnungen leer. Es werden somit weniger Wohnungen vom Markt genommen, als jetzt bereits leer stehen. Mit Hilfe des zuvor genannten Stadtumbaumanagements und Umzugsmanagements soll verhindert werden, dass Bewohner des Stadtteils "vertrieben" werden. Langfristig ist die Reduzierung von mehr Wohnungen geplant, als zur Zeit leer stehen. Aufgrund der Bevölkerungsprognose ist allerdings davon auszugehen, dass der Leerstand bis dahin soweit angestiegen sein wird, dass zum Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahmen ausreichend Ersatzwohnraum für Bewohner, die von Stadtumbaumaßnahmen betroffen sind, vorhanden ist. Die geplanten Umbaumaßnahmen werden die sehr hohe Wohndichte reduzieren und die städtebaulichen Strukturen auflockern. Die städtebaulich hervorragende Grundkonzeption wird durch die Stärkung des Kernbereiches erhalten und gestärkt. Zur Stabilisierung der sozialen Bevölkerungsstruktur ist eine starke Erweiterung des Wohnangebotes vorgesehen. Dies ist als Dreh- und Angelpunkt des Konzeptes zu bewerten, da sich somit ein positiver Imagewechsel vollziehen kann.

**Landeshauptstadt Magdeburg
 Sachsen-Anhalt**

Datenblatt zum Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost

Kenndaten	Einheit	Gesamtstadt	Altstadt	Neu Olvenstedt
Flächengröße	in km ²	201,0	3,8	3,4
EW 2000	absolut	231.373	12.060	19.421
EW Entwicklung 1989 - 2000	in %	-19,4%	-22,3% *1	-40% *1
EW Prognose 2000 - 2010	in %	-8,8%	k.A.	-58,8%
Entw. der sozialversicherungspfl. Beschäftigten, 1996 - 2001	in %	-6,3% *2	k.A.	k.A.
Sozialhilfeempfängerquote 2001 (laufende Hilfe zum Lebensunterhalt ausserhalb von Einrichtungen)	in %	5,2 %	5,4%	11,1%
Arbeitslosenquote 2001	in %	18,9% *3	12,7% *3	21,1% *3
Wohnungsbestand 2001, davon	absolut	143.909 WE *4	11.106 WE *4	12.209 WE *4
- Baualter bis 1948	in %	42,7%	26,9%	0%
- Baualter bis 1990	in %	48,3%	67,7%	83,9%
- Baualter nach 1990	in %	7,4%	5,4%	16,1%
Wohnungsleerstandsquote 2001	in %	21,4%	24%	33%
Wohnungsleerstand 2001, davon	absolut	27.473 WE *4	2.664 WE *4	3.978 WE *4
- Baualter bis 1948	in %	65,4%	41,2%	0,1%
- Baualter bis 1990	in %	29,7%	52,3%	77,5%
- Baualter nach 1990	in %	4,3%	5,9%	22,4%
Steuereinnahmen 2001/EW	in TEUR	0,49	k.A.	k.A.
Verschuldung 2001/EW	in TEUR	1,19	k.A.	k.A.

Fußnote (n)

*1 = erst ab 1993

*3 = 2000

*2 = nur bis 1999

*4 = 1999/ 2000

Eckdaten zu den Prognosen

Bevölkerung (Hauptwohnsitz) 2000	231.373 Einwohner
Bevölkerung (Hauptwohnsitz) 2010	211.000 Einwohner
Haushalte 2000	121.500 Haushalte
Haushalte 2010	117.200 Haushalte
Durchschnittliche Haushaltsgröße 2000	1,92 Personen pro Haushalt
Durchschnittliche Haushaltsgröße 2010	1,8 Personen pro Haushalt
Wohnungsüberhang 2001	30.000 Wohnungen
Wohnungsüberhang 2010	40.000 Wohnungen
Wohnraumreduzierung 2002 - 2010	13.339 Wohnungen
Wohnraumreduzierung nach 2010	14.063 Wohnungen