

# Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg



## Magdeburg Neu Olvenstedt

Städtebauliche Rahmenplanung



57  
1998

## Stadtplanungsamt Magdeburg

Mitarbeiter:

Hans-Reinhard Adler	Edgar Voigtländer	1990	Workshop •
Heike Albrecht	Wolfgang Warnke		Die Zukunft des Magdeburger Stadtzentrums •
Christa Anger	Rolf Weinreich	1/93	Strukturplan
Peter Anger	Martina Welle	2/93	Verkehrliches Leitbild
Birgit Arend	Astrid Wende	3/93	Das Landschaftsbild im Stadtgebiet Magdeburgs - ein Beitrag zum Flächennutzungsplan
Heidrun Bartel	Dietrich Weyland		Sanierungsgebiet Buckau - Städtebaulicher Rahmenplan
Roswitha Baumgart	Hubert Wiesmann	5/93	Kurzfassung Stadtsanierung Magdeburg-Buckau
Monika Bohnert	Christine Wolf	6/93	Städtebaulicher Ideenwettbewerb • Domplatz Magdeburg •
Sylvia Böttger	Burkhard Wrede-Pummerer	7/93	Workshop • Nördlicher Stadteingang •
Antje Brockopp	Marietta Zimmermann	8/93	Städtebaulicher Denkmalschutz
Wolfgang Buchholz		9/93	Radverkehrskonzeption
Britta Buschermöhle		10/93	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV-Konzept)
Klaus Danneberg		11/93	Workshop • Kaiserpfalz •
Renate Dilz		12/94	Kleingartenwesen der Stadt Magdeburg
Sybille Dirschka		13/94	Hermann-Beims-Siedlung
Wilma Ebeling		14/94	Siedlung Cracau
Ulrich Ernst		15/94	Städtebauliche Entwicklung 1990-1994
Michael Ertl		16/95	Gartenstadtkolonie Reform
Klaus Eschke		17/94	Schlachthofquartier
Jutta Fittkau		18/I/94	Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs - Sozio-urbane Untersuchungen
Hannelore Friedrich		18/II/94	Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs - Zur Baugeschichte in der Neuen Neustadt
Margot Gottschalk		18/III/94	Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs - Zur Baugeschichte in der Sudenburg
Jürgen Gippert		19/94	Die Anger-Siedlung
Katrin Gröger		20/94	Bruno Taut - eine Dokumentation
Marlies Grunert		21/95	Stadtteilentwicklung Ottersleben
Andrea Hartkopf		22/94	Die Curie-Siedlung in Neustadt
Anette Heinicke		23/94	Gartenstadtsiedlung Westernplan
Ingrid Heptner		24/95	Fachwerkhäuser in Magdeburg
Stephan Herrmann		25/95	Stadtteilentwicklung Rothensee
Thomas Herrmann		26/95	Gartenstadt Hopfengarten
Sabine Keller		27/95	Die Wohnsiedlung Schneidersgarten in Sudenburg
Wilfried Hoffmann		28/94	Magdeburg Bundesgartenschau 1998 - Rahmenplan
Wolfgang Jäger		29/94	Workshop • Siedlungen der 20er Jahre der Stadt Magdeburg •
Heinz Jasniak		30/95	Südwestliche Stadterweiterung
Heinz Karl		31/I/95	Parkanlagen der Stadt Magdeburg
Krista Kinkeldey		32/I/95	Stadtfeld Nord
Hannelore Kirstein		32/II/95	Stadtfeld Süd
Jutta Klose		33/95	Magdeburger Märktekonzept
Claudia Klostermann		34/98	Städtebau in Magdeburg 1945-90
Helga Körner		35/95	Siedlungsentwicklung Westerhüsen
Dr. Günther Korbelt		36/95	Tempo 30 - Verkehrsberuhigung in Magdeburg
Christa Kummer		37/95	Siedlung Fermersleben
Peter Krämer		38/95	Gartenstadt- und Erwerbslosensiedlungen
Thomas Lemm		39/I/95	Lindenweiler, Kreuzbreite, Eulegraben
Gisela Lenze		39/II/95	Kommunalgeschichte Magdeburgs - Weimarer Republik
Marlies Lochau		41/95	Magdeburgs Aufbruch in die Moderne
Konrad Meng		42/95	Stadtteilentwicklungsplanung Olvenstedt
Angelika Meyer		43/I/II/95	Stadtsanierung Magdeburg-Buckau
Heike Moreth		44/95	Nationalsozialistischer Wohn- und Siedlungsbau
Ute Neumann			Klimagutachten für das Stadtgebiet Magdeburgs - ein Beitrag zum Flächennutzungsplan
Bernd Niebur		45/95	Soziale Bauherren und architektonische Vielfalt
Doris Nikoll			Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaften im Wandel
Corina Nürnberg		47/95	Workshop • Universitätsplatz •
Heinz-Joachim Olbricht		48/I/II/95	Symposium BRUNO TAUT
Dr. Carola Perlich		49/95	Gutachterverfahren Elbe-Bahnhof
Dr. Eckhart W. Peters		50/95	Stadtteilentwicklung Cracau-Prester
Dirk Polzin		51/95	Gründerzeitliche Villen Magdeburgs
Liane Radike		52/95	Vom Luftbild zur Biotopkartierung
Ronald Redeker		53/96	Stadtteilentwicklungsplanung Lemsdorf
Jörg Rehbaum		54/96	Entwicklungskonzept Innenstadt Magdeburg
Karin Richter		56/97	Stadtsanierung Magdeburg-Buckau
Dirk Rock		59/97	Die Sanierung des Volksbades Buckau
Burkhard Rönick		61/97	Stadtteilentwicklung Diesdorf
Jens Rückriem		64/97	Dorferneuerungsplan Randau
Karin Schadenberg		67/98	Verkehrskonzeption „Innenstadt“
Hannelore Schettler		70/98	Dorferneuerungsplan Pechau
Gabriele Schmidt		73/98	Magdeburgs Innenstadt lebt
Monika Schubert			Städtebaulicher Denkmalschutz
Helga Schröter			
Klaus Schulz			
Anja Schulze			
Hans-Joachim Schulze			
Hannelore Seeger			
Rudolf Sendt			
Siegfried Szabó			
Heike Thomale			
Judith Ulbricht			

## Bisher erschienene Dokumentationen und Gutachten des Stadtplanungsamtes

---

# Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

## Magdeburg Neu Olvenstedt

Städtebauliche Rahmenplanung



StadtBüro Hunger  
Stadtforschung und -planung  
Zimmerstraße 11  
10969 Berlin  
Bernd Hunger  
Andreas Krampe  
Stephan Westermann



INHALTSVERZEICHNIS	Seite	Seite	
<b>Vorbemerkung</b>	5	<b>3. WOHNEN</b>	51
Zum Verfahren	6		
Zur weiteren Arbeit	7	<b>3.1 Bevölkerung</b>	51
<b>1. GESAMTSTÄDTISCHE EINORDNUNG</b>	8	Altersstruktur	51
<b>1.1 Lage in der Stadt</b>	8	Bevölkerungsentwicklung	56
<b>Verkehrsanbindung</b>	8	Wahrscheinliche Entwicklung der Bevölkerung	58
<b>Landschaftsbezüge</b>	8	<b>3.2 Wohnverhältnisse</b>	60
<b>1.2 Planerische Vorgaben</b>	9	Wohnraumstruktur	60
<b>Aussagen des Strukturplans</b>	9	Wohnraumbedarf	61
<b>Aussagen des Entwurfes zum Flächennutzungsplan</b>	9	<b>3.3 Sanierung</b>	62
<b>1.3 Entwicklungen im Umfeld der Großsiedlung</b>	11	Sanierungswünsche der Mieter	62
<b>Resümee</b>	13	Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungsunternehmen	63
<b>2. STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT</b>	14	Sanierungskosten und Mietpreiskonkurrenzen	66
<b>2.1 Struktur- und Gestaltanalyse</b>	14	Ansätze für eine differenzierte Sanierungsstrategie	67
Ursprüngliches Leitbild	14	Sozialer Ansatz der Sanierung: Zielgruppen	67
Strukturelle Stärken	14	Städtebaulicher Ansatz der Sanierung: Wohnlagen	69
Anspruch und gebaute Wirklichkeit	16	<b>3.4 Privatisierung</b>	69
Die Sicht der Bewohner 1986	18	Resümee	75
Strukturelle Schwächen	18	<b>4. FREIRÄUME</b>	77
Neue Struktur- und Gestaltelemente seit 1990	21	<b>4.1 Lage am Stadtrand</b>	77
<b>2.2 Struktur- und Gestaltkonzept</b>	21	<b>4.2 Wohnungsnahe Freiflächen</b>	78
Verändertes städtebauliches Leitbild	21	Öffentlich nutzbare Grünräume	78
Image: „Städtisches Wohnen im Grünen“	23	Gemeinschaftlich und privat nutzbare Freiflächen	79
Gestaltungsaufgaben im Einzelnen	23	<b>4.3 Spiel</b>	83
Städtebaulicher Vertiefungsbereich St.-Josef-Straße	26	Spielplätze - Bestand und Bedarf	83
Städtebaulicher Vertiefungsbereich Olvenstedter Scheid	28	Freiflächen an Infrastruktureinrichtungen	83
Weitere städtebauliche Vertiefungsbereiche	31	Freiflächenpotentiale für Jugendliche	87
<b>2.3 Quartierskonzept</b>	33	<b>4.4 Sport</b>	88
Gestaltungskatalog für die Quartiere	33	Sportplätze und -hallen	88
Fallstudie: Kunst im Wohngebiet Olvenstedt	46	Freibad Neu Olvenstedt	89
<b>Resümee</b>	50	<b>Resümee</b>	93

INHALTSVERZEICHNIS	Seite	Seite	
<b>5. SOZIALE INFRASTRUKTUR</b>	94	<b>7. VERKEHR</b>	132
<b>5.1 Kindertagesstätten</b>	95	<b>7.1 Fußwege</b>	132
Bestand und Bedarf	95	<b>7.2 Radfahrwege</b>	133
Nachnutzungskonzepte	98	<b>7.3 Öffentlicher Nahverkehr</b>	135
<b>5.2 Schulen</b>	101	<b>7.4 Ruhender Verkehr</b>	139
Bestand und Bedarf	101	Prinziplösungen für den ruhenden Verkehr	142
Bedarfsentwicklung und bestehende Planungen	104	Vertiefungsbereich Scharnhorststring	145
Öffnung der Schulen	105	<b>7.5 Fließender Kfz-Verkehr</b>	150
<b>5.3 Angebote für Jugendliche</b>	106	<b>Resümee</b>	153
Bevölkerungsschwerpunkt Jugendliche	106		
Bestand und Bedarf an Einrichtungen für Jugendliche	106		
Neue Projekte in der Jugendarbeit	109		
<b>5.4 Angebote für Senioren</b>	111		
Altersgerechtes Wohnen	111		
Stationäre Pflege und ambulante Betreuung	112		
Freizeitangebote für ältere Bürger	113		
<b>5.5 Einrichtungen für Behinderte</b>	115		
<b>5.6 Einrichtungen des Gesundheitswesens</b>	116		
<b>5.7 Gemeinwesenarbeit in Neu Olvenstedt</b>	118		
<b>Resümee</b>	119		
<b>6. WIRTSCHAFT</b>	121		
<b>6.1 Arbeitsmarkt und Wirtschaftsstruktur</b>	121		
Arbeiten im Wohngebiet?	122		
Leerstehende Objekte	123		
Gewerbliche Nachnutzung von Infrastruktureinrichtungen	124		
Umnutzung von Wohnraum als Zukunftsoption	124		
<b>6.2 Handel und Zentrenkonzept</b>	126		
Zentrenkonzept	126		
Maßnahmen und Strategien für den Handel	129		
<b>Resümee</b>	131		



Wir sollten uns nicht länger die Meinungen Außenstehender aufdrängen lassen, sondern statt dessen gemeinsam beweisen, daß das Wohnen in Neu Olvenstedt eine attraktive Zukunft hat.

Wie könnte die Zukunft dieses Stadtteils aussehen? Die „Städtebauliche Rahmenplanung Neu Olvenstedt“ des Stadtplanungsamtes in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Planungsbüro „StadtBüro Hunger“, Berlin, versucht eine Antwort auf diese Frage zu finden, gibt detaillierte Empfehlungen für die künftige Entwicklung dieses Wohngebietes.

Zielstrebig gilt es die städtebauliche Wohnqualität von Neu Olvenstedt weiter zu sichern und dauerhaft zu gestalten.

Dr. Willi Polte  
Oberbürgermeister

### **Vorwort zur Dokumentation Städtebauliche Rahmenplanung Neu Olvenstedt**

Liebe Bürgerinnen und Bürger!

Diese Dokumentation soll Ihnen die Ergebnisse der Planung zur künftigen Entwicklung Neu Olvenstedts verdeutlichen. Sie soll aber auch weiterhin anregen, Ihre Gedanken an die Planung heranzutragen und damit Einfluß auf die Gestaltung unserer Stadt zu nehmen.

Eine Fülle von Wünschen, die heute das Leben in Neu Olvenstedt bestimmen, lassen erahnen, welche große Aufgabe noch vor uns steht.

Darum kann ohne dem Engagement der Neu Olvenstedter die zukünftige Entwicklung ihres Stadtteils nicht zum gewünschten Erfolg führen.

Die Stadt bekennt sich zu ihrem jüngsten in industrieller Bauweise errichteten Wohngebiet: gerade weil Neu Olvenstedt bundesweit negativ in die Schlagzeilen geraten ist, wollen Bürger, Eigentümer und Kommune die Verbesserung der Wohnumwelt umso engagierter fortsetzen.

## Vorbemerkung

In Anbetracht stattfindender Veränderungen in unserer Stadt dient der Städtebauliche Rahmenplan, der als reagierender, zielgebender und fortschreibender Planungsprozeß verstanden wird, als Vorschlag an die politischen Gremien der Stadt Magdeburg. Gleichzeitig stellt der Rahmenplan auch ein Angebot an die Bürger Neu Olvenstedts, indem die Möglichkeiten der bewahrenden Erneuerung zur Diskussion gestellt werden.

Bund und Land stellen in den nächsten Jahren zusätzliche Mittel im Rahmen des Förderprogrammes „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ bereit. Um die finanziellen Mittel so sinnvoll wie möglich einzusetzen, ließ die Stadt einen Städtebaulichen Rahmenplan erarbeiten, über dessen Ergebnisse hier berichtet wird.

In den letzten Jahren ist schon einiges für eine freundlichere Wohnumwelt getan worden: vom neugestalteten Sternbogen mit Spielmöglichkeiten für die Kinder und einem neuen Jugendclub am Weizengrund bis hin zum neuen Gymnasium am Parkweg im Norden.

Auf den Grünflächen wird noch wild geparkt, manche Wohnhöfe wirken ungepflegt und die neue Nutzung einiger nicht mehr benötigter Kindereinrichtungen bereitet Probleme.

In der vorliegenden Dokumentation werden konzeptionelle Veränderungsmöglichkeiten unter unterschiedlichsten Aspekten betrachtet. Zugleich wird versucht, anhand der Bestandsanalyse sowie der Leitbilder zur Verwirklichung städtebaulicher Ziele die Veränderungsprozesse aus jüngster Vergangenheit einzubeziehen und transparent zu machen.

Ein besonderer Dank für die Unterstützung gilt an dieser Stelle allen Kolleginnen und Kollegen der Stadtverwaltung, dem beauftragten Planungsbüro, den Neu Olvenstedter Bürgern und Gewerbetreibenden.

Dr. Eckhart W. Peters, Stadtplanungsamt

Magdeburg, im September 1998

## Vorbemerkung

Das vorliegende Heft stellt den städtebaulichen Rahmenplan für Neu Olvenstedt vor. Er ist das Ergebnis eines einjährigen Diskussions- und Planungsprozesses zur Entwicklung des mit 28.000 Einwohnern größten Wohngebietes Magdeburgs.

Die Ausgangslage war einerseits gekennzeichnet durch einen dramatischen Imageverlust des Wohngebietes, der nach dem gewaltsamen Tod eines Jugendlichen im Frühjahr 1996 durch die Medien bundesweit forciert wurde. Neu Olvenstedt wurde zum Symbol für den vermeintlichen „Terror in der Platte“, mit dem die industriell errichteten Wohngebiete der neuen Bundesländer leichtfertig als „Problemgebiete“ abgestempelt wurden. Andererseits hatten Stadt, Wohnungseigentümer und Träger der Gemeinwesenarbeit unterschiedliche Bemühungen zur städtebaulichen und sozialen Aufwertung Neu Olvenstedts in Gang gesetzt, die dringend zu koordinieren waren. Ein im Konsens vereinbartes Leitbild für das gemeinsame Handeln fehlte.

Deshalb entschloß sich die Stadt, unser Büro mit einer Planung zu beauftragen, die im Dialog mit den Bewohnern und den Vermietern entstehen sollte.

Von Anfang an wurde die Integration stadtplanerischer und sozialplanerischer Belange als einziger Weg gesehen, die städtebauliche Weiterentwicklung Neu Olvenstedts und die Stabilisierung des Gemeinwesens gleichzeitig anzugehen. Deshalb spielten Fragen des Wohnraumbedarfs, des Zu- und Wegzugsgeschehens und der Gemeinwesenarbeit im engen Bezug zu den klassischen stadtplanerischen Themen eine wichtige Rolle.

Entscheidend für den Erfolg dieses integrativen Ansatzes war die Installation einer hochrangig besetzten Lenkungsgruppe, 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. Die regelmäßigen Tagungen der Lenkungsgruppe bewirkten einen gemeinsamen Lernprozeß, der zu einer hohen Konsensbereitschaft für die Durchsetzung der gemeinsamen Ziele führte. Die Teilnahme von Vertretern des Landes als Fördermittelgeber erleichterte die Diskussion über Finanzierungsmöglichkeiten der vereinbarten Maßnahmen.

Nach 6-monatiger Arbeit wurde ein Zwischenbericht, gekoppelt mit einer Arbeitsausstellung, vorgestellt und auf Bürgerversammlungen sowie im Planungsausschuß der Stadt diskutiert. Die daraus abgeleitete Maßnahmenliste reichte von der Wohnhofgestaltung und der Anlage von Stellplätzen über die Umnutzung von Kindertagesstätten bis hin zu Projekten der Gemeinwesenarbeit. Auf diese Weise konnten frühzeitig planerische Konzepte praktisch umgesetzt werden.

Parallel zur Rahmenplanung als Prozeß entwickelte sich die Initiative der Bürger. Der im Frühjahr 1997 gegründete Bürgerverein betreibt mittlerweile ein Bürgerbüro und ist mit seinen Aktivitäten ein nicht mehr verzichtbarer Garant für die Entwicklung des Wohngebietes als Gemeinwesen. In enger Zusammenarbeit mit der Initiative der Gewerbetreibenden werden Stadtteilfeste veranstaltet. Durch solche Aktionen macht Neu Olvenstedt mittlerweile in der Presse und der Fachöffentlichkeit positiv auf sich aufmerksam. Die vom Bürgerverein herausgegebene Stadtteilzeitung „Der Olvenstedter“ informiert die Bewohner über den Olvenstedter Alltag und trägt ihrerseits zur stärkeren Identifikation mit dem eigenen Wohngebiet bei.

Die zweite Phase der Rahmenplanung war vor allem durch die Prozeßsteuerung und -moderation gekennzeichnet: die zahlreichen Arbeitstreffen mit Wohnungseigentümern, Vereinen, Fachämtern, Gewerbetreibenden und Fördermittelgebern führten zur Konkretisierung der Handlungsschritte im Städtebau, der Gemeinwesenarbeit und der Wohnungswirtschaft.

Letztlich gab der integrative und prozeßhafte Charakter der Planung den Ausschlag, daß die Stadt Magdeburg und unser Büro bei der Vergabe des Deutschen Städtebaupreises im Dezember 1997 mit einer Anerkennung ausgezeichnet wurden.

<sup>1</sup> So ein Titel der Berichterstattung in der vielgelesenen Illustrierten „Super-Illu“ aus dem Jahre 1997. Mittlerweile hat das Blatt das Erneuerungsgeschehen in den ostdeutschen Großsiedlungen ebenso wie den Stimmungsumschwung unter den Bewohnern registriert und firmierte kürzlich mit dem - sicherlich auch wieder übertriebenen - Titel: „Platte - da kommt Freude auf.“

### Was steht an Arbeit an?

Das Erneuerungsgeschehen in Neu Olvenstedt ist für jeden sichtbar. Durch die vielfältigen Aktivitäten der Bürger, der Wohnungseigentümer und der Stadt ist das Wohngebiet allmählich in der Presse positiv ins Gespräch gekommen. Neu Olvenstedt ist ein normaler Stadtteil wie jeder andere in Magdeburg, die Kriminalitätsrate liegt entgegen allen von außen hereingetragenen „Horror-Szenarien“ unter dem Stadtdurchschnitt. Die vielen „kleinen Pflänzchen“ der Gemeinwesenarbeit gedeihen. Das Vertrauen zwischen Bürgern, Vermietern und Verwaltung wächst. Allerdings ist das soziale Klima aufgrund der hohen Arbeitslosigkeit, der Unsicherheit und Zukunftsangst unter Teilen der Bevölkerung angespannt - eine Situation, die generell die Lage in den neuen Ländern widerspiegelt. Ein grundlegender Imagewandel des Stadtteils wurde noch nicht erreicht. Städtebauliche Mißstände bestehen in einigen Bereichen ebenso wie Leerstände als Folge eines generell entspannten Wohnungsmarktes.

Deshalb ist für Neu Olvenstedt eines wichtig: das Erneuerungsgeschehen ist auf halbem Wege angekommen und muß fortgesetzt werden. Jetzt zu zögern hieße, das Erreichte aufs Spiel zu setzen und den sozialen Frieden zu gefährden.<sup>2</sup> Angesichts der engen finanziellen Spielräume der Wohnungsunternehmen ist ein anhaltendes finanzielles Engagement der öffentlichen Hand unerlässlich. Ähnlich wie die behutsame Erneuerung der Magdeburger Innenstadt ist die Weiterentwicklung der großen industriell errichteten Wohngebiete eine Daueraufgabe, die kooperatives Handeln zwischen Bewohnern, Vermietern und Kommune verlangt.



Dr. Bernd Hunger  
StadtBüro Hunger - Stadtforschung und -planung,  
Berlin

<sup>2</sup> Diese Einschätzung teilen wir auch betreffs der generellen Situation der Großsiedlungen in den neuen Bundesländern, vgl.: „Überforderte Nachbarschaften - zwei sozialwissenschaftliche Studien über Wohnquartiere in den alten und neuen Bundesländern“; StadtBüro Hunger, empirica, GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.; Schriften 48, Köln/Berlin 1998.

## 1. GESAMTSTÄDTISCHE EINORDNUNG

### 1.1 Lage in der Stadt

Neu Olvenstedt befindet sich 4,5 km Luftlinie von der Magdeburger Innenstadt entfernt, am nordwestlichen Rand der Landeshauptstadt. Angrenzend an die Neubauesiedlung liegt

- im Nordwesten die Dorflage Olvenstedt;
- im Norden das Walter-Friedrich-Krankenhaus sowie die offene Landschaft der Magdeburger Börde;
- im Osten der „Bördeärten“ mit den eingelagerten Kleingartengebieten und südöstlich die ehemalige Junkersiedlung als „vorstädtisch wirkende Siedlungsanlage der 30er Jahre“;<sup>1</sup>
- im Süden die Wohnsiedlung Lindenweiler-Nordwest, ebenfalls Siedlungsbau der 30er Jahre sowie südwestlich Kleingartengebiete und Gewerbebereiche,
- im Westen ein schmaler Streifen Einzelhausbebauung mit Übergang in die landwirtschaftlich geprägte Bördelandschaft.

Der Norden Magdeburgs war Schwerpunkt des großflächigen Wohnungsbaus in den 70er und 80er Jahren. Neu Olvenstedt ist die größte damals entstandene Siedlung und als „Beispielvorhaben der damaligen Kooperationsvereinbarung der UDSSR und der DDR“ im Bereich des Wohnungs- und Gesellschaftsbaus von besonderer Bedeutung.<sup>2</sup>

### Verkehrsanbindung

Neu Olvenstedt ist mit der Straßenbahn gut an das Magdeburger Stadtzentrum angeschlossen. In ca. 10 Minuten erreicht man das Stadtteilzentrum vom Hauptbahnhof aus. Auch im Straßennetz ist Neu Olvenstedt sowohl zur Innenstadt als auch zum Umland intensiv vernetzt (s. Abb. 1.2):

- entlang der nördlichen Gebietsgrenze der Olvenstedter Graseweg (die alte B1),
- am westlichen Rand besteht über den „Weizengrund“ Anschluß an die A2 bzw. die südlichen Stadtteile,
- am südlichen Gebietsrand führt die neue Bundesstraße 1 („Neuer Rennweg“) in die Innenstadt bzw. zur Autobahn.

Die drei wichtigen Verkehrstangenten haben für die Großsiedlung neben einem guten Anschluß auch den Vorteil, daß im Inneren des Gebiets kaum Durchgangsverkehr zu verzeichnen ist.

### Landschaftsbezüge

Neu Olvenstedt liegt auf dem Gebiet der Magdeburger Börde, die in mehreren Terrassen aus Geschiebemergel nach Osten hin abfällt. Als Boden herrscht Schwarzerde (Lößböden) vor, die zu den ertragreichsten Böden überhaupt gehört. Die Bodenwertzahlen liegen im Bereich um 95. „Die freien Ackerflächen der Olvenstedter Börde sind von Bedeutung für die Grundwasserregenerierung und als Kaltluftentstehungsgebiet“.<sup>3</sup>

Nördlich und südlich des Siedlungsfingers Olvenstedt ragt die agrarwirtschaftlich geprägte Bördelandschaft in den Stadtraum hinein. Der **südliche Landschaftskeil** verlängert sich im bebauten Raum über einen breiten Korridor von Kleingartenanlagen, der bis zur nördlichen Innenstadt reicht. Die lockere Bebauung, Gartenutzung und landwirtschaftliche Restnutzung in Ost-West-Richtung begünstigt den Luftaustausch zwischen der Magdeburger Börde und der nördlichen Innenstadt.<sup>4</sup> Neu Olvenstedt profitiert durch die als Barriere wirkende Bebauung des Rennebogens allerdings nicht von dieser Stadtraumklimatischen Besonderheit. In der „Klimatopkarte“<sup>5</sup> zeichnet sich das Wohngebiet deutlich als Wärmeinsel ab. Hohe Temperaturen, geringe Abkühlungsraten in der Nacht und ein geringer Luftaustausch lassen die Großsiedlung als bioklimatisch hoch belastend erscheinen.

Der **nördliche Landschaftskeil** bildet im Stadtraum eine Verlängerung über Kleingartenanlagen sowie über den für die Naherholung der Olvenstedter wichtigen Bördegarten. Auch dieser Grünschneise kommt eine klimatische Ausgleichsfunktion für die Innenstadt zu. Außerdem fungieren beide Grünschneisen als „stadtökologische Ausgleichsgebiete“.

Die Magdeburger Börde weist als Landschaftsraum wenig Oberflächengewässer auf. Deswegen benennt das Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt die Renaturierung auch kleiner Bäche und Vorfluter als wichtige Aufgabe.

- Westlich des Weizengrundes entspringt die „Olvenstedter Röthe“, (östlich des Weizengrund „Faule Renne“) die bis zur Straße als Flächennaturdenkmal ausgewiesen ist. Der Bachlauf weist eine schlechte Wasserqualität auf (Güteklasse III - stark verschmutzt).
- An der Schnittstelle der Faulen Renne mit dem Weizengrund liegen zwei Kleingewässer, von denen eines als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen werden soll.
- Gleiches gilt für den Bachlauf der „Großen Sülze“ im Norden der Großsiedlung, der noch einen relativ

<sup>1</sup> „Magdeburg - Die Stadt des neuen Bauwillens“; Hrsg. Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, Heft 39/I; Bearbeiter: Büro für urbane Projekte, Magdeburg 1995.

<sup>2</sup> „Magdeburg-Olvenstedt - Ein neues Wohngebiet“, Autorenkollektiv unter Leitung von S. Klügel, Magdeburg 1987.

<sup>3</sup> „Landschaftsrahmenplan der Stadt Magdeburg“, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau/Magdeburg, Dez. 1995.

<sup>4</sup> „Stadtklimauntersuchung Magdeburg“, Spacetec Freiburg, August 1995.

<sup>5</sup> „Generalisierte Klimatopkarte Magdeburg“, Aufnahme vom 14. Juni 1995, s.o.

hohen Natürlichkeitsgrad aufweist. Die Große Sülze hat allerdings lediglich die Gewässergüte IV (übermäßig verschmutzt).

- Als Oberflächengewässer innerhalb der Großsiedlung liegt der „Steinbruchsee Neu Olvenstedt“. Es ist beabsichtigt, das Gewässer als geschützten Landschaftsbestandteil auszuweisen. Ein ähnliches Gewässer in Alt-Olvenstedt soll als „Flächiges Naturdenkmal“ eingestuft werden.

Die Gewässer mit ihren Uferbereichen sowie die zusammenhängenden Kleingartenareale fungieren als Biotopverbunde. Ihnen kommt eine besondere Bedeutung für den Schutz und die Verbreitung von Fauna und Flora zu.

*Die bestehenden Landschaftsbezüge stellen einen Standortvorteil des „Wohnens in Neu Olvenstedt“ dar, wenn es gelingt, die Erholungsfunktion der Landschaft sowie ihre Erschließung zu verbessern.*

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt werden Vorschläge zur stärkeren Strukturierung der ausgeräumten Magdeburger Börde gemacht. Neben dem Schutz bestehender Strukturelemente wie dem südlichen Ortsrand von Olvenstedt und den Gewässern wird die Qualifizierung der Landschaft durch Feldraingehölzstreifen und Alleen vorgeschlagen.

Zur Erschließung der Landschaft eignet sich insbesondere der Grünzug entlang der Faulen Renne/Olvenstedter Röthe. Die bestehenden Straßenbarrieren Weizengrund und Olvenstedter Graseweg zwischen der Landschaft und der Großsiedlung sind durch Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer zu mindern. Im neu entstehenden Wohngebiet „An den Röthen“ ermöglicht ein querender Grünzug den Zugang zur Landschaft.

Rund 5 km Luftlinie entfernt liegt der 68 ha große Neustädter See, dem als Badesee vor allem Erholungsfunktion zukommt. Ebenso haben die zahlreichen Kleingartenanlagen im Umfeld der Großsiedlung große Bedeutung für die Freizeit der Olvenstedter (vgl. Kapitel 4). Der östlich ans Gebiet angrenzende Bördegarten, der sich bis zum Neubaugebiet Neustädter Feld erstreckt, ist als anspruchsvoll gestaltete Parkanlage „der Garten“ der Olvenstedter.

## 1.2 Planerische Vorgaben

### Aussagen des Strukturplans<sup>6</sup>

Seit Mai 1993 liegt für die Stadt Magdeburg ein Strukturplan vor, der die Grundlage für die laufende Flächennutzungsplanung der Stadt stellt. Darin wird

der Norden von Magdeburg als Stadterweiterungsraum definiert. Neu Olvenstedt bzw. das Umfeld räumlich direkt betreffend finden sich folgende Aussagen:

- die Innenentwicklung Magdeburgs hat Vorrang vor der Außenentwicklung;
- insbesondere westlich der Stadt ist aufgrund der fruchtbaren Ackerböden ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten;
- der Landschaftsraum westlich der Ebendorfer Straße sowie die Grünschneise zwischen Neu Olvenstedt und dem Bereich Stadtfeld-Ost sollen als für die Stadt bedeutende Grünzonen erhalten bleiben;
- durch Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung soll die Großsiedlung Neu Olvenstedt als Wohnstandort gestärkt werden;
- der Ortsrand von Olvenstedt soll erhalten bleiben, die Ansiedlung von Wohngebieten westlich des Weizengrundes ist aber möglich.

### Aussagen des Entwurfes zum Flächennutzungsplan<sup>7</sup>

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Stand Juli 1996 ist die Großsiedlung fast flächendeckend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Aus der Wohnbaufläche herausgenommen sind:

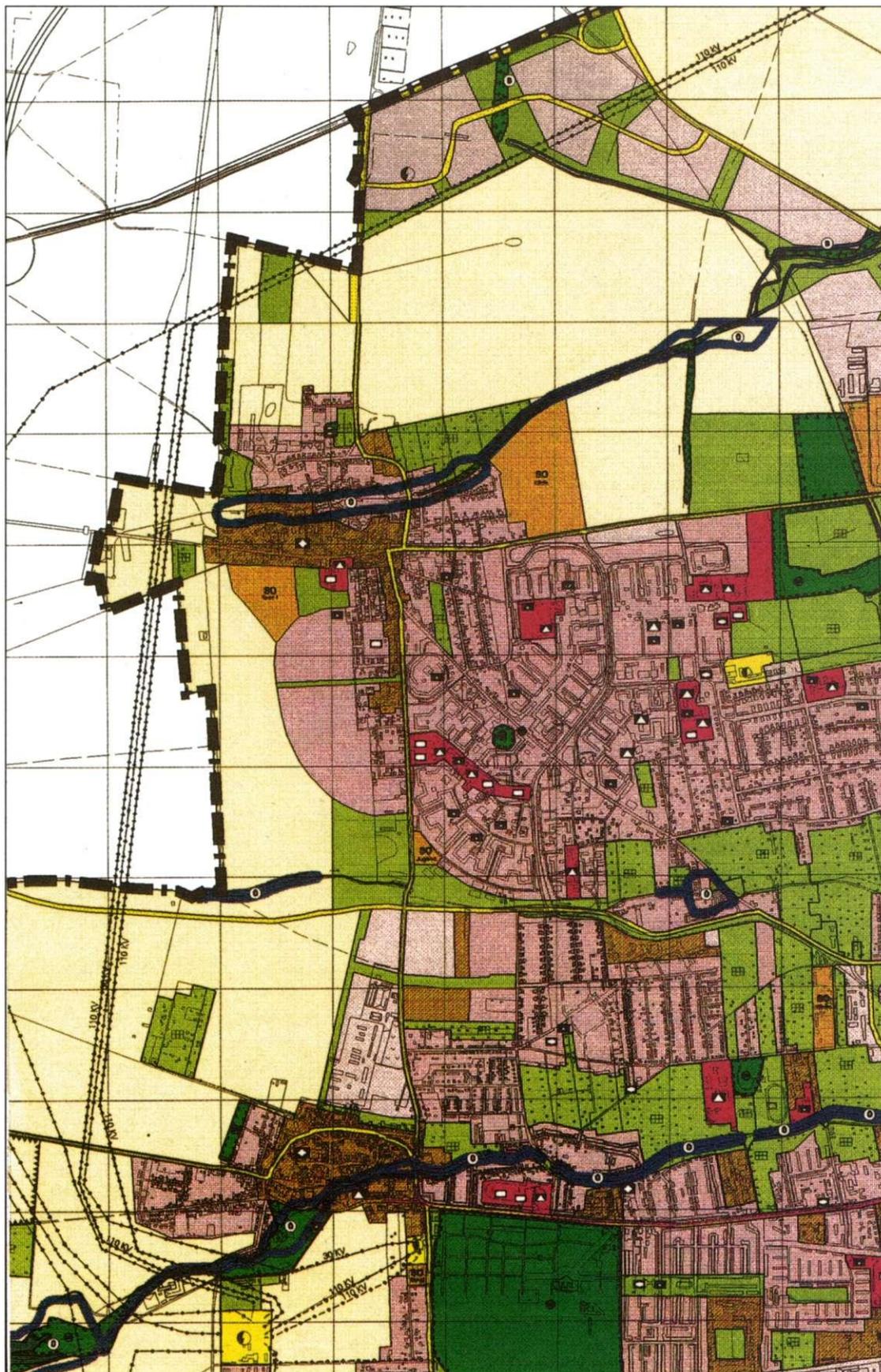
- die Infrastrukturbereiche als „Flächen für den Gemeinbedarf“,
- ein Streifen entlang des „Olvenstedter Graseweges“ zwischen Scharnhorstring und Hans-Grade-Straße als Gewerbegebiet. Dieses Areal liegt z. Z. überwiegend brach,
- der Wiesenbereich zwischen Olvenstedter Scheid und Johannes-Göderitz-Straße als öffentliche Grünfläche. Am südlichen Gebietsrand liegt nördlich des „Neuen Rennebogens“ eine weitere Grünfläche, die über den Weizengrund hinaus die Anbindung an die freie Landschaft herstellt,
- als Sonderbaufläche das Areal des neuen Jugendzentrums am Rennebogen. Ausserhalb des Bearbeitungsgebiets tragen auch die Krankenhausbereiche im Norden sowie die potentielle Sportnutzungsfläche am südlichen Dorfrand diese Signatur,
- der Sternsee als Fläche für Maßnahmen zur Pflege von Natur- und Landschaft.

Innerhalb von Neu Olvenstedt schreibt der Flächennutzungsplanentwurf den jetzigen Bestand weitestgehend fort. Lediglich die Ausweisung des Gewerbegebietes am Nordrand setzt einen neuen Akzent in den sonst vom Wohnen dominierten Stadtteil.

<sup>6</sup> „Strukturplan - Grundlagen zur Flächennutzungsplanung der Landeshauptstadt Magdeburg“; Freie Planungsgruppe Berlin; Berlin, April 1993.

<sup>7</sup> Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Magdeburg, Stand Juli 1996, Plan-darstellung.

Abb. 1.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplanentwurf, Stand Juli 1996



### 1.3 Entwicklungen im Umfeld der Großsiedlung

Neu Olvenstedt liegt im Bereich „Stadterweiterung-Nord“ in Nachbarschaft zahlreicher neuer Bauvorhaben. Innerhalb der B-Plangebiete rund um Neu Olvenstedt besteht ein Neubaupotential von ca. 2.240 Wohnungen.<sup>8</sup> 5.760 neue Arbeitsplätze sind auf den naheliegenden Gewerbeflächen möglich.<sup>9</sup> Zwischenzeitlich wurden 11 rechtsverbindliche Bebauungspläne bzw. Aufstellungsbeschlüsse im Umfeld der Großsiedlung erstellt. Die wichtigsten sind:

- **B-Pläne 225-2/225-3 „Saures Tal“/„An den Röthen“:** Westlich der Straße Weizengrund entsteht ein Wohngebiet mit Reihen-, Doppelhäusern und freistehenden Eigenheimen mit ca. 400 Wohneinheiten. Innerhalb des B-Plangebietes ist am Nordrand ein Grünpuffer zur „charakteristischen und historischen Ortsrandlage Alt-Olvenstedt“ vorgesehen.<sup>10</sup> Am Südende, zum Flächennaturdenkmal „Olvenstedter Röthe“, verbleibt ein verwildertes Grundstück mit altem Obstbaumbestand als Puffer und Verlängerung der Freiflächen südlich des Rennebogen.
- **B-Plan 301 -3 „St. Josef-Straße“:** Das als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnete B-Plan-Gebiet umfaßt bestehende Wohnbebauung in Neu Olvenstedt und die Brachflächen nördlich und südlich der St.-Josef-Kirche. Vorgesehen sind Reihenhäuser, ein Spielplatz und eine Festwiese. Entlang der Kleinhäuserbebauung an der westlichen Grenze ist ein 20 m breiter Grünstreifen vorgesehen, (s. Kapitel 2)
- **B-Plan 301-2 „Olvenstedt 5.2“:** Die Bebauung östlich des Bruno-Beye-Rings, bestehend aus Blockrandbebauung, Reihenhäusern, einer Grundschule und Gewerbefläche ist zur Zeit in Bau, in Teilbereichen bereits abgeschlossen. Hier entstehen bis zu 400 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau. Westlich des Fliedergrundes sind „Stadt villen“ geplant.
- **B-Plan 302-1 „Vogelbreite/Rennweg“:** 15,6 ha Mischgebiet; **B-Plan 302-2 „Vogelbreite Harsdorferstraße“:** 12,4 ha Allgemeines Wohngebiet. Beide B-Plangebiete schließen an das Wohngebiet Lindenweiler-Nordwest an. Die bisherige Gartennutzung auf diesen Arealen wird in die Neubebauung integriert.
- **B-Plan 301 -1 „Kümmelsberg-Ostseite“:** Die 28,3 ha Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet grenzen mit ihrer Nordkante an den Neuen Rennweg. Bisher ist das Gebiet landwirtschaftlich genutzt.

- **B-Plan 368-1 „Kümmelsberg-Westseite“:** Hier entstehen 26,9 ha Gewerbegebiet auf überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche.

In unmittelbarer Nähe zur Großsiedlung entstand nach der Wende der über 70.000 qm Verkaufsfläche verfügende Einkaufsmarkt „Florapark“, der einen erheblichen Kaufkraftabfluß aus Neu Olvenstedt und den anderen Großsiedlungen am Nordrand der Stadt zur Folge hat.

Hier nicht näher betrachtet aber für die Großsiedlungsentwicklung durchaus relevant sind die Vorhaben der Nachbargemeinden. Wie auch bei anderen Großstädten wirkt sich der laufende Suburbanisierungsprozeß negativ auf die Entwicklungspotentiale der Stadt wie auch auf die Verfügbarkeit landschaftlicher Erholungsflächen aus. Allein die 5 nördlich an das Stadtgebiet angrenzenden Gemeinden weisen 2.000 ha Gewerbegebiete aus, mehr als Magdeburg je hatte.<sup>11</sup>

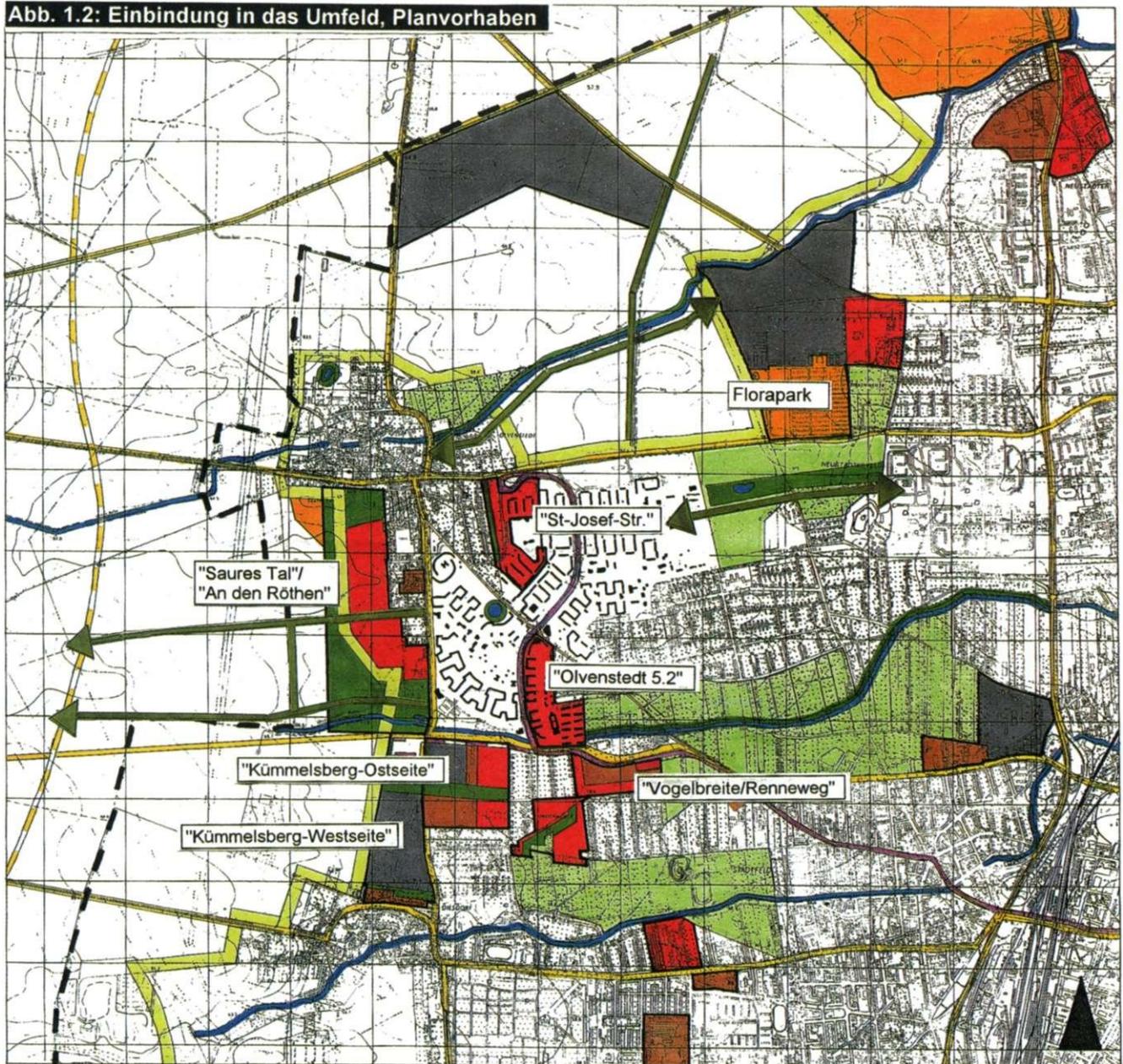
<sup>8</sup> „Strukturplan“, Freie Planungsgruppe Berlin, Stadtplanungsamt Magdeburg, 1993. S. 34. Einbezogen sind die B-Pläne 301-2; 302-1; 301-1 und 302-2.

<sup>9</sup> s.o. Einbezogen wurden die B-Plangebiete 226-2.1; 112-1; 111 - 1 ; 111 -3; 111-2; 301-1;368-1.

<sup>10</sup> „Landschaftsrahmenplan der Stadt Magdeburg“, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau/Magdeburg, Dez. 1995.

<sup>11</sup> „Strukturplan“, FPB.S. 14.

Abb. 1.2: Einbindung in das Umfeld, Planvorhaben



StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -planung, Zimmerstraße 11, 10969 Berlin, Tel.: (030) 2512516 Im Auftrag der Stadtverwaltung Magdeburg



## Resümee

### 1. Weiterentwicklung als zentrale städtische Aufgabe

In Neu Olvenstedt leben knapp 28.000 Menschen in rund 12.700 Wohnungen. Das sind 11 % der Gesamtbevölkerung und 9 % des Wohnungsfonds der Stadt. Es ist das größte Wohngebiet Magdeburgs, seine gesamtstädtische Bedeutung für die Versorgung breiter Bevölkerungskreise mit preiswertem Wohnraum liegt auf der Hand.

Die Beobachtung und Steuerung der städtebaulichen wie sozialen Weiterentwicklung Neu Olvenstedts vom randstädtischen neuen Wohngebiet zum normalen Stadtteil Magdeburgs ist und bleibt eine zentrale Aufgabe der Magdeburger Kommunalpolitik.

### 2. Gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt und das Umland

Neu Olvenstedt ist sowohl an das Stadtzentrum als auch an die Region verkehrlich erstklassig angeschlossen, ohne durch nennenswerten Durchgangsverkehr belastet zu sein. Das betrifft sowohl den öffentlichen als auch den Individualverkehr. Durch die Verlagerung der B1 auf den neuen Renneweg sowie die geplante A14 westlich von Neu Olvenstedt ist mit einer zusätzlichen Entlastung der tangentialen Straßen Weizengrund und Olvenstedter Graseweg zu rechnen. Die relativ ruhige und dennoch verkehrlich zufriedenstellende Wohnlage ist ein zentraler Standortvorteil.

### 3. Lage im Stadterweiterungsraum

Die Lage von Neu Olvenstedt in einem Stadterweiterungsraum birgt Chancen und Risiken gleichermaßen. Vorteilhaft ist die Anlagerung von Gewerbeflächen, auf denen bis zu 5.760 Arbeitsplätze entstehen könnten. Die Mischung der Funktionen Wohnen und Arbeiten ist Grundelement einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Auch der Bau von bis zu 2.240 neuen Wohnungen in unmittelbarer Umgebung der Großsiedlung kann von Vorteil sein, wenn es gelingt, statt Konkurrenz eine „Arbeitsteilung“ zwischen der Ortslage, der Großsiedlung und der Neubebauung herzustellen. Infrastrukturell ist Neu Olvenstedt in der Lage, angrenzende Neubaugebiete mitzuversorgen. Dies gilt für das Stadtteilzentrum von Neu Olvenstedt (in der Zentrenhierarchie 3. Ordnung) wie für die Gemeinbedarfs-einrichtungen, die aufgrund der demographischen Welle der Großsiedlung nur unausgewogen beansprucht werden.

### 4. Lage an der Landschaft

Nachteilig an dem „Entwicklungsboom“ im Magdeburger Nordosten ist der Verbrauch der Landschaft. Die potentielle Stärke von Neu Olvenstedt ist die Nähe zur Landschaft, die durch den Ausbau eines Wegsystems und die Integration landschaftstypischer Elemente in den Siedlungszusammenhang als Standortvorteil auszubauen wäre. Die Verbauung der umgebenden Landschaft läuft diesem Ziel entgegen. Zusätzlich wird der geplante neue Friedhof nördlich des Olvenstedter Graseweg den Bezug der Großsiedlung zur Landschaft weiter reduzieren.

Umso mehr gilt es, die verbleibende, stadtnahe Landschaft für eine intensivere Erholungsnutzung aufzubereiten. Die eher strukturschwache Magdeburger Börde kann durch eine bessere Erschließung für Erholungssuchende sowie durch belebende Elemente wie Feldraingehölze und Alleen für die Stadtranderholung qualifiziert werden.

Die bestehenden landschaftlichen und klimatischen Beziehungen sollten bei der städtebaulichen Gestaltung innerhalb der B-Plangebiete nicht beeinträchtigt werden. Durch die Einplanung öffentlicher Wegebeziehungen von der Großsiedlung in die Landschaft als Querungen der Baufelder „An den Röthen“ sowie die Freihaltung eines breiten Grünzuges entlang der Olvenstedter Röthe/Faulen Renne wird dies in den Konzepten bereits umgesetzt.

### 5. Wachsende Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt

Aufgrund des entspannten Wohnungsmarktes bietet es sich an, die Konkurrenzstandorte des neuen Wohnungsbaus in der Nachbarschaft Neu Olvenstedts nochmals zu überdenken, damit keine wechselseitigen Leerstände in öffentlich geförderten Beständen produziert werden.

Die Begrenzung des Flächenangebotes für neuen Wohnungsbau innerhalb der Stadt macht allerdings nur Sinn bei gleichzeitigen landespolitischen Restriktionen gegen die weitere Expansion der Umlandgemeinden Magdeburgs. Nicht nur der periphere Wohnungsbau, sondern ebenso die neuen 2.000 ha Gewerbefläche in den nördlichen Randgemeinden gefährden die zentralörtliche Position Magdeburgs. Der Wohn- und Arbeitsstandort Olvenstedt wird vor allem durch die sozial wie ökologisch kritisch zu bewertende Landschaftszersiedlung bedroht, die vor dem Hintergrund der rückläufigen Bevölkerungszahlen zu überdenken ist.

## 2. STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT

### 2.1 Struktur- und Gestaltanalyse

Für die Konzeption zur städtebaulichen Weiterentwicklung von Neu Olvenstedt ist es von Interesse, welche Gültigkeit das ursprüngliche städtebauliche Leitbild unter gewandelten gesellschaftlichen Bedingungen noch hat.

#### Ursprüngliches Leitbild

In Folge eines Beschlusses zwischen den Regierungen der DDR und der UdSSR zu gemeinsamen Erprobungen im Wohnungsbau entstanden ab 1980 Experimentalkomplexe in Gorki und in Magdeburg Olvenstedt. In Olvenstedt sollten Vorschläge für ein „städtisches vielseitiges Milieu mit dem Ausstattungsprogramm des komplexen Wohnungsbaus“ erprobt werden, die in nachfolgenden Wohnungsprojekten massenhaft anwendbar sein mußten.<sup>2</sup>

Pate für das städtebauliche Leitbild von Neu Olvenstedt stand das Ideal des Wohnens schlechthin: „Viel Grün, Naturnähe, Erholung unmittelbar vor dem Haus, Ruhe ... und andererseits ... ebenfalls in Wohnungsnähe das Bedürfnis nach der schwer zu beschreibenden Atmosphäre der ‚Stadt‘ - pulsierendes Leben, kurze Wege zum Einkauf, zur Haltestelle der Straßenbahn, der Wunsch nach Begegnungen, Erlebnissen...“<sup>3</sup>.

#### Strukturelle Stärken

1. Ein 2,5 km langer fußgängerfreundlicher Boulevard sollte „Gelassenheit für das neugierige Betrachten und Erfassen von räumlich-gegenständlicher Umwelt“<sup>4</sup> geben.
2. „Die Erhöhung der freizügigeren Nutzung des Stadtraumes durch den Fußgänger sollte nicht mit einem Verzicht auf freizügige Nutzung seines eigenen PKW (...) erkaufte werden.“<sup>5</sup> Die Lösung: ein Verteilungssystem des Verkehrs, in Masse und Geschwindigkeit abnehmend von der Peripherie zur Mitte - die Verkehrsberuhigung. Die konsequente Anwendung dieses Prinzips verhindert den Durchgangsverkehr und den unmittelbaren Verkehr von Wohnbereich zu Wohnbereich.
3. Eine leistungsfähige Straßenbahntrasse verbindet das Wohngebiet mit dem Stadtzentrum. Die Haltestellen wurden an die Kreuzungen des Fußgänger- und motorisierten Verkehrs gelegt.
4. In den zentralen Boulevard wurden Gaststätten, Wohnklubs, Verkaufsstellen und Dienstleistungsobjekte in Form von Pavillons oder Erdgeschoßunterlagerungen integriert. Aufenthaltsterrassen und Werbung im öffentlichen Raum („gestaltaktive Repräsentation“<sup>6</sup>) sollten städtisches Flair vermitteln.
5. „Jedem einzelnen städtebaulichen Raum sollte trotz industrieller Massenproduktion ein unverwechselbares Flair durch unterschiedliche Gestaltungsmaßnahmen gegeben werden.“<sup>7</sup> Dazu diente u.a. die Anordnung der Wohnbebauung in unterschiedlichen Hofformen, für die bereits mit der Namensgebung charakteristische und unterscheidbare Milieus angestrebt wurden. Die Hofbezeichnungen fanden eine gestalterische Umsetzung in kleineren Fassadenelementen oder grünplanerischen Maßnahmen, (große Mietergärten im Gartenhof, Birken im Birkenhof, ein Wäldchen im Waldhof usw.).
6. Das Bemühen um Milieu- und Gestaltvielfalt wird in den Raumfolgen des zentralen Fußgängerboulevards noch deutlicher: macht der Parkweg seinem Namen mit geschwungener Wegeführung, Geländemodellierung, offene Rasenflächen und Pflanzgruppen alle Ehre, so dominiert in der Marktbreite der urbane Charakter, unterstützt durch städtische Gestaltungselemente. Dem Marktplatz als städtischem Höhepunkt folgt der weiträumige, landschaftlich geprägte Sternbogen. Demgegenüber hat der Torweg einen kleinteiligen Charakter und erinnert an den Siedlungsbau der 20er Jahre.
7. Das Wohngebiet ist städtebaulich so strukturiert, daß jeder Wohnhof direkt an einem zentralen öffentlichen Raum anschließt. Diese geringe Tiefe erlaubt klare Übergänge zwischen öffentlichen und gemeinschaftlichen Räumen.
8. Die Fassadengestaltung nimmt vom Rand zur Mitte hin an Intensität sowie Palettenbreite zu. Die Wohnklubs wurden mit Keramiken gestaltet, die den Hofnamen wieder bildhaft aufnehmen. (Birkensymbol im Birkenhof etc.). Für das Ornamentenband im Boulevard Marktbreite wurde ein variabler einsetzbarer Fassadenbaukasten entworfen. Die Fassadenkeramiken gehören zu einem Konzept künstlerischer Wohngebietsgestaltung, daß u. a. Standorte für Plastiken, räumlich nach Themen gruppiert, vorsah (vgl. Fallstudie „Kunst im öffentlichen Raum“ S. 46).
9. „Objektiv differenzierte Bedürfnisse der Bewohner“ wurden zur Grundlage der Gestaltung gemacht: Von den Wohnungen (behindertengerechte Wohnungen, altengerechte Wohnungen, Wohnungen für kinderreiche Familien), über den Freiraum (Freisitze für Erdgeschoßwohnungen, Mietergärten, Hausgemein-

<sup>1</sup> s.o. S. 21.

<sup>2</sup> Magdeburg Olvenstedt - Ein neues Wohngebiet; Autorenkollektiv unter Leitung von S. Klügel, Rat der Stadt Magdeburg (Hrsg.); Magdeburg 1987; S. 6.

<sup>3</sup> s.o. S. 11.

<sup>4</sup> s.o. S. 13.

<sup>5</sup> s.o. S. 22

<sup>6</sup> s.o. S. 64

<sup>7</sup> s.o. S. 33



schaftsgärten) bis zur Infrastruktur (nach individuellem Bedarf nutzbare Wohngemeinschaftseinrichtungen).

10. Von den Autoren nicht explizit erwähnt, aber aus heutiger Sicht durchaus als strukturelle Stärke aufzufassen ist die komplette Ausstattung des Wohngebietes mit Kindereinrichtungen, Schulen und Kaufhallen für die Grundversorgung. Da hierfür Einzelstandorte nicht ausreichten, befinden sich zwischen den Wohnbereichen der Bauabschnitte Infrastrukturbereiche, die funktional wie räumliche Zäsuren des Gebietes darstellen.

Die 1987 erschienene Publikation beschreibt auf eindrucksvolle Weise den experimentellen Ansatz der städtebaulichen Planung und verdeutlicht mit der Titelseite ihren Anspruch: für die Bewohner soll ein vielfältiges Milieu entstehen.

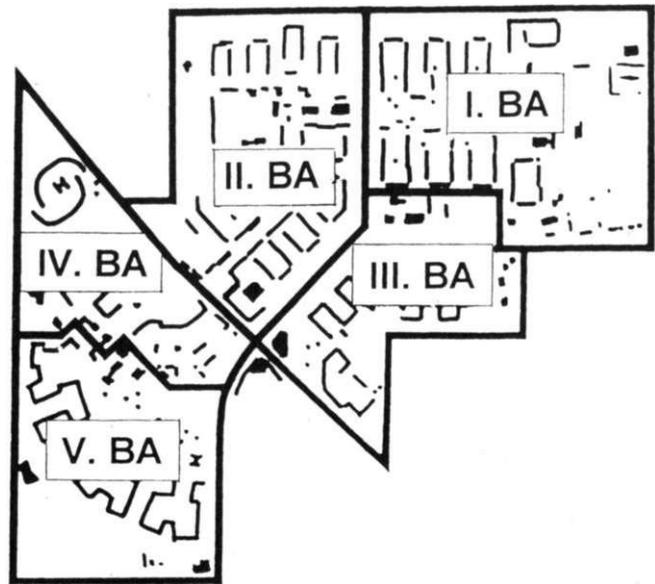


Abb. 2.2: Die Bauabschnitte

### Anspruch und gebaute Wirklichkeit

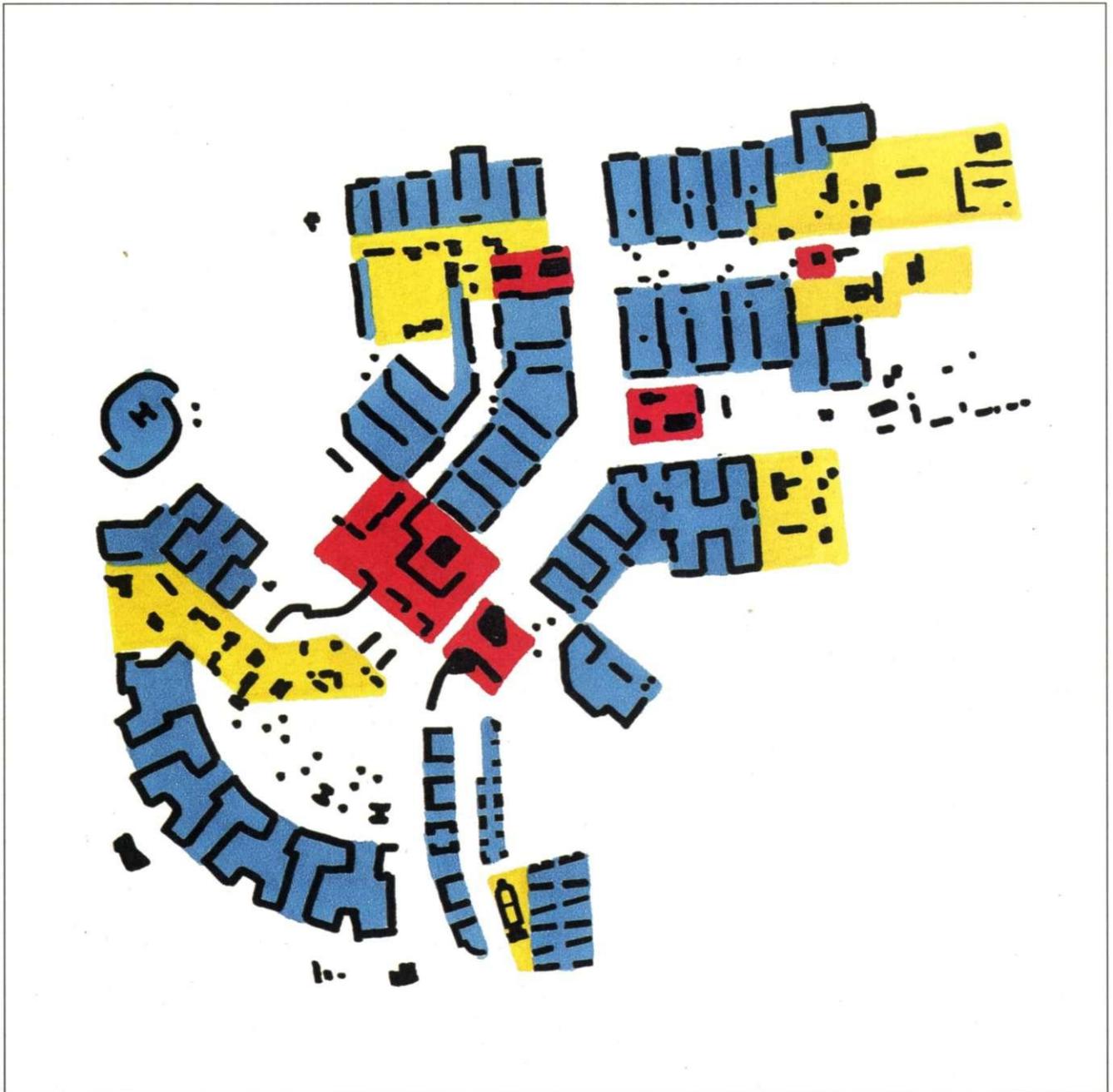
Das Leitbild der Planung für Neu Olvenstedt konnte in weiten Teilen umgesetzt werden und ist als funktional gelungener und gestalterisch starker Städtebau erlebbar. Allerdings unterlagen insbesondere die späteren Bauabschnitte 3, 4 und 5 der zunehmenden Anforderung einer dichteren und kostenreduzierten Bebauung. Die Rationalisierungsmaßnahmen umfaßten:<sup>9</sup>

- Reduzierung der gesellschaftlichen Einrichtungen auf die Grundausrüstung.
- Verzicht der Geschosßdifferenzierung zugunsten einer weitgehenden Anwendung des 6. Geschosses.
- Verzicht auf die geplanten Eigenheime im Bauabschnitt 3 und eine Erhöhung der Einwohnerzielvorgabe auf 300 Einwohner pro ha. (Zum Vergleich: 1. BA 266 EW/ha).
- Rationalisierung der Wohnungsgrundrisse und Erhöhung des Kleinraumwohnungsanteils.

Einige Elemente der Siedlungsplanung gelangten nie zur Realität. Dies gilt für das geplante Freibad am Rodelberg ebenso wie für die zahlreichen Parkieranlagen am Rand der Siedlung oder den Gorkiclub am Sternsee. Desweiteren konnte die künstlerische Konzeption nicht komplett realisiert werden. Vor allem in den Baugebieten III und IV wurden bereits fertiggestellte Plastiken oder Fassadenkeramiken nicht mehr angebracht. Im Baugebiet V findet sich keines der ursprünglich geplanten Kunstobjekte.

<sup>9</sup> Nachfolgende Informationen entnommen aus einer Archivalie des Stadtplanungsamtes Magdeburg, unveröffentlichtes Redemanuskript 1989/90.

Abb. 2.3: Zentren, Infrastrukturbereiche, Wohnbereiche



StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -planung, Zimmerstraße 11, 10969 Berlin, Tel.: (030) 2512516 im Auftrag der Stadtverwaltung Magdeburg

- Wohnbereiche
- Kommerzielle Infrastrukturbereiche
- Soziale Infrastrukturbereiche

*Ziel der Stadtteilentwicklung muß es sein, die strukturellen Schwächen aufzuheben bzw. zu dämpfen, ohne die vorher genannten Stärken des Gebietes zu zerstören.*



Magdeburg-  
Olvenstedt

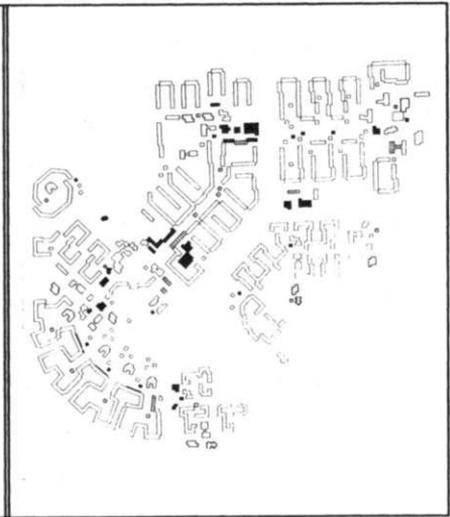
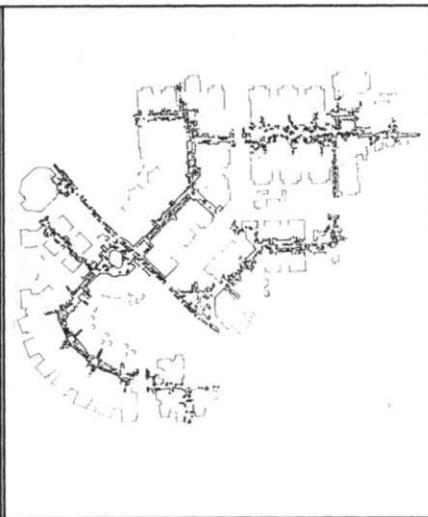
Ein neues  
Wohngebiet

Abb. 2.4: Titelblatt der Broschüre „Magdeburg-Olvenstedt - ein neues Wohngebiet“/ Leitbilder des Konzeptes\*

Das Verkehrsnetz nach dem Prinzip  
der Verkehrsberuhigung

Fußgängerbereich - „ein Stück  
Park für Jedermann“

Verteilung der gesellschaftlichen  
Einrichtungen



\* „Magdeburg-Olvenstedt - ein neues Wohngebiet“, Autorenkollektiv unter Leitung von S. Klügel; a.a.O.

## Die Sicht der Bewohner 1986

Die Hochschule für Architektur und Bauwesen führte 1986 eine soziologische Studie im 1. Bauabschnitt des Neubaugebietes durch, der zu diesem Zeitpunkt fast fertiggestellt war.

62 % der im Bauabschnitt 1 befragten Bewohner äußerten sich zufrieden mit den Kultur- und Freizeiteinrichtungen im Wohngebiet. Zum Vergleich: Innenstadt 36 %, Dorflagen 18 %. Als weitere Freizeiteinrichtungen wurden vor allem Sportanlagen nachgefragt, gefolgt von dem Wunsch nach einem Kino.

Die Qualität der Freiräume fand hohen Zuspruch. Jeder zweite Befragte ging am häufigsten in seinem Wohngebiet spazieren. Auf die gleiche Frage äußerten sich in Halle-Neustadt lediglich 18 % der Befragten in dieser Hinsicht, in Rostock-Südstadt 30 %.

Immerhin 64 % der Befragten wollten in Magdeburg nirgendwo anders wohnen. 68 % interessierten sich für die Angelegenheiten des Wohngebietes. Dieser Wert lag noch über den Werten aus der Dorflage Olvenstedt oder der Innenstadt. Bei der Bewertung des 1. Bauabschnittes wurde das Gebiet als deutlich interessanter, schöner, gemütlicher und geselliger bezeichnet als die Rostocker Gebiete Lichtenhagen und Schmarl oder auch Halle-Neustadt.

Als größte Vorteile von Neu Olvenstedt nannten die Bewohner die Verkehrsberuhigung, die niedrige und lockere Bebauung, die Spielplätze und Grünanlagen.

Als beispielhaft gelungen wurden von den Weimarer Soziologen bewertet: der Ansatz einer komplexen Umweltgestaltung, die Gestaltung des öffentlichen Raumes Parkweg, die Standortaufspaltung der gesellschaftlichen Einrichtungen sowie die Wohngemeinschaftseinrichtungen.

Die Studie<sup>10</sup> empfahl:

- die Freiräume noch konsequenter in private, gemeinschaftliche und öffentliche Bereiche zu differenzieren,
- das junge Gemeinwesen durch Feste und Spiele zu stärken,
- jede Möglichkeit zu nutzen, die demographische Einseitigkeit der Bevölkerung abzubauen. Besonders kritisch wurde die enge Belegung vieler 3-Raum-Wohnungen durch junge Familien mit 2 Kindern gesehen.

## Strukturelle Schwächen

Die Schilderung des ursprünglichen Planungsansatzes hat vor allem dessen bewahrenswerte Stärken hervorgehoben. Nicht zu übersehen sind aus heutiger Sicht

jedoch einige strukturelle Schwächen:

1. Die städtebauliche Anbindung des neuen Stadtteils an die namensgebende alte Dorflage im Westen ist ebenso unbefriedigend wie der Bezug zum Siedlungsgebiet im Osten. Dem Dorf Olvenstedt steht die unattraktivste Außenseite des Wohngebietes gegenüber, die zudem durch die strukturfremden Elemente des „Rundlings“ („Olvenstedter Hof“ an der Olvenstedter Chaussee/Weizengrund) und der „Wohnzeile“ (St.-Josef-Straße 84-93) beeinträchtigt ist.
2. Die attraktive Nachbarschaft von urbaner Mitte (Olven 1) und grüner Mitte (Park am Sternsee) wird strukturell beeinträchtigt durch den eingelagerten Gewerbebetrieb am Bruno-Beye-Ring. Allerdings, der alte Gewerbebestand nahm bereits vorweg, was heute in vielen Gebieten versucht wird: die Funktionsmischung von arbeiten und wohnen.
3. Die Orientierung auf einen attraktiven, innenliegenden Fußgängerboulevard zog fast zwangsläufig ein eher tristes, von Stellplätzen und Technik geprägtes Außenbild des Wohngebietes nach sich, das imageschädigend ist. (Das ändert sich derzeit zum positiven im Süden durch den neuen Wohnungsbau und den architektonisch attraktiven Einkaufsmarkt und den Jugendclub am Rennebogen.
4. Die Trennung von Fußgänger- und Kfz-Verkehr führt zu zwei nahezu entgegengesetzten Wahrnehmungen des Gebietes: während sich der Fußgänger in ansprechenden Räumen bewegt, findet sich der Autofahrer auf Erschließungshöfen, schwer zu findenden Stellplätzen und der eher langweiligen Hauptmagistrale (Bruno-Taut-Ring, Scharnhorst-ring, Bruno-Beye-Ring) wieder. Je nach Fortbewegungsart meint man, in einem anderen Wohngebiet zu sein. Das verunklart die Wahrnehmung und damit den Aufbau eines klaren Gebietsimages.
5. Wahrscheinlich ist die Autoorientierung der Gesellschaft ein entscheidender Faktor für den Imageverlust von Neu Olvenstedt. Allenthalben fehlen Stellplätze, einige Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht direkt „anfahrbar“, was ihre Existenz gefährdet.
6. Die Zusammenfassung der gesellschaftlichen Einrichtungen in Infrastrukturbändern führte zu gestaltschwachen städtebaulichen Zäsuren zwischen den Wohnbereichen, die trennend wirken. Das betrifft insbesondere die Bänder
  - Entlang des Klusweges,
  - am Ostende des Parkweges,
  - entlang des Olvenstedter Scheids,
  - in der Achse vom Roggengrund zum Bruno-Beye-Ring.

<sup>10</sup> „Stadtentwicklung und Wohnumfeld - Magdeburg Neu Olvenstedt“; Prof. Dr. Fred Staufenbiel (wiss. Leitung), Schriften der Hochschule für Architektur und Bauwesen 44; Weimar 1987.

Abb. 2.5: Gestaltanalyse



Stadtbüro Hunger, Stadtforschung und -planung, Zimmerstraße 11, 10969 Berlin, Tel.: (030) 2512516 im Auftrag der Stadtverwaltung Magdeburg

- |   |   |
|---|---|
|  harte Gebietskante           |  städtebauliche Dominanten     |
|  weiche Gebietskante          |  Blick auf das Gebiet          |
|  Gebietsauftakt 1. Hierarchie |  historisch bedeutsamer Weg    |
|  Gebietsauftakt 2. Hierarchie |  Ballung von Gestaltkonflikten |
|  trennende Verkehrsstrasse    |                                |

## Neue Struktur- und Gestaltelemente seit 1990

Seit der Wende hat sich in Olvenstedt einiges bewegt. Am auffälligsten ist: es wurde und wird weitergebaut, was von Vertrauen in die Zukunft des neuen Stadtteils kündigt. Der neue Wohnbereich „Am Fliedergrund“ knüpft in seiner Struktur wie Formensprache an das bestehende Wohngebiet an. Östlich davon bereichern neue Reihenhäuser und Stadtvillen die Vielfalt von Olvenstedt.

In der alten Dorflage hat eine grundlegende Erneuerung eingesetzt, die allerdings Gefahr läuft, durch Nachverdichtung und Katalogneubauten das Flair von Alt-Olvenstedt zu beeinträchtigen.

Doch auch innerhalb der Großsiedlung ist ein weitreichendes Erneuerungsgeschehen im Gang:

- Insbesondere im damals noch nicht fertiggestellten Quartier „Am Sternbogen“ (Bauabschnitt 5) wurden flächendeckend Wohnumfeldmaßnahmen realisiert.
- Das Hauptzentrum Olven 1 und die Grünanlage am Sternsee sind mittlerweile weitgehend fertiggestellt.
- Neue Architektur (Ärztelhaus, Seniorenheim) verlängert das Zentrum entlang der historischen Straßenachse Olvenstedter Chaussee Richtung Südosten und dämpft damit den Gegensatz zwischen attraktivem Inneren und abweisendem Äußerem des Gebietes.
- Dasselbe gelingt mit dem neuen Einkaufsmarkt am Gebietseingang Bruno-Beye-Ring, der mit seiner großen Glasfront einen interessanten Auftakt des Gebietes vermittelt sowie dem attraktiven Neubau eines Jugendclubs am Weizengrund.
- Im Quartier „Am Parkweg“ fallen neu gestaltete Fassaden ins Auge, der Neubau des Gymnasiums im Übergang zum Bördegarten ist ein architektonischer Leckerbissen geworden.
- Im Quartier „Am Torweg“ (Bauabschnitt 3) sind großflächige Freizeitangebote für Jugendliche im Dreieck vor der alten Mühle entstanden (Bolzplatz, Abenteuerspielplatz, Basketball);
- Am Rennebogen entsteht ein neuer Park, dessen topographischer „Höhepunkt“ nicht nur weite Blicke zulässt, sondern auch von weithin gesehen werden kann;
- und nicht zuletzt sind es die zahlreichen kleinen Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Fußwegeachsen oder in den Höfen, die das Interesse der Stadt und der Eigentümer an einer Weiterentwicklung des Gebietes augenfällig dokumentieren.

Auf der anderen Seite entdeckt man aber auch für die öffentliche Wahrnehmung sichtbare neue Mängel: eine beginnende Verwahrlosung in einigen Wohnhöfen, Leerstand ehemaliger Gemeinschaftseinrichtungen, Spuren von Vandalismus an Stadtmöbeln, unansehnliche Brachen sowie durch Wildparker verstellte und beschädigte Fußwege.

*Diese Zweiseitigkeit der Gebietswahrnehmung zeigt: **Neu Olvenstedt ist auf dem Weg zu einem attraktiven Wohngebiet ein gutes Stück vorangekommen, eine grundlegende Imageverbesserung ist hingegen noch nicht gelungen.** Die enormen Investitionen wie auch sozialen Bemühungen vieler Initiativen werden von der Magdeburger Öffentlichkeit noch nicht genügend wahrgenommen. Die anhaltende Entwertung des Wohnens in großen industriell errichteten Wohngebieten erweist sich als schwer überwindbares psychologisches Hemmnis auf dem Weg Olvenstedts vom Neubauwohngebiet zum integrierten Magdeburger Stadtteil.*

## 2.2 Struktur- und Gestaltkonzept

### Verändertes städtebauliches Leitbild

Für die Großsiedlung gilt heute ein anderes Leitbild als zu Zeiten ihrer Konzeption. Vielfalt wird angestrebt hinsichtlich

- der Funktionen: Angebotsbreite der Wohnungstypen, Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen, der Freizeit- und Kulturangebote, Integration von Arbeitsplätzen;
- der Gestalt: Differenzierung der städtebaulichen Qualitäten sowie der architektonischen Gestaltung.

Das ursprüngliche Planungsleitbild für Neu Olvenstedt nahm dieses „neue Leitbild“ quasi in wesentlichen Teilen bereits vorweg und erweist sich nach dem Wechsel des Gesellschaftssystems als qualitätsvolle und flexible Struktur.

**Bewährt hat sich** die in der Konzeption beachtete Bedeutung der Wirtschaft und des Handels als stadtbildender Faktor. Sie führte zu vielen kleinteiligen Gewerbeeinheiten, die sich an den wichtigsten öffentlichen Räumen orientieren. Bauliche Ergänzungen zur Verbesserung der Handels- und Dienstleistungsstruktur sind deswegen in Neu-Olvenstedt nur in geringem Maße erfolgt. Den Wirtschaftstreibenden bieten sich kleinteilige Raumangebote, die für eine breite Vielfalt des Waren- und Dienstleistungsangebotes sorgen. Die strikte Trennung des Fuß- und Radfahrerwegenetzes von dem des motorisierten Verkehrs verhinderte in

Abb. 2.6: Neues in Olvenstedt seit 1990



StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -planung, Zimmerstraße 11, 10969 Berlin, Tel.: (030) 2512516 im Auftrag der Stadtverwaltung Magdeburg

- |  |   |   |
|--|---|---|
|  Wohnungsbau                         |  Sanierung öffentliche Freifläche              |  Fussweg            |
|  Wohnungssanierung                   |  Wohnhofsanierung<br>(O=punktueller Maßnahmen) |  Strassengestaltung |
|  Wohnungsteilsanierung               |  Sportfläche                                   |  Radweg             |
|  Neubau/Umnutzung<br>Gemeinbedarf    |  Spielplatz                                    |  Parkhaus           |
|  Neubau Dienstleistung<br>und Handel |    |  Parkplätze         |



1	2
3	4
5	6
7	8

**Neues in Neu Olvenstedt seit 1990**

(1) Die Olvenstedter Chaussee im Zentrum, nun Fußgänger- und Radfahrerbereich. (2) Neue Stellplätze und (3 + 4) sanierte Fassaden symbolisieren die Entwicklung, wie auch zahlreiche Neubauten. (5) Das neue Gymnasium, (6) die Regenbogenapotheke, (7 + 8) neue Freizeitangebote.

weiten Teilen den völligen Verlust der Freiräume durch die einbrechende „Autoflut“. Lediglich die verkehrsberuhigten Stichstraßen sind aufgrund der Dominanz des Autoverkehrs nicht mehr in der Form nutzbar, wie durch die Planer vorgesehen.

**Verändert hat sich** die Wahrnehmung des Wohngebietes. Im Gegensatz zum realisierten „innenorientierten“ Leitbild hat die Außenwirkung des Wohngebietes heute wesentlich an Bedeutung gewonnen. Die höhere Bewertung von Individualität und repräsentativem Wohnen sowie die gewachsene Bedeutung des PKW's im Tagesablauf erfordern ein Umdenken in den Gestaltungsprioritäten.

### Image: „Städtisches Wohnen im Grünen“

Das städtebauliche Leitbild zielt auf die bestandsorientierte Qualitätsverbesserung des Stadtteils. Angestrebt wird das Image einer guten Wohnadresse, die „Städtisches Wohnen im Grünen“ bietet. Daraus ergeben sich folgende städtebauliche Prämissen:

- Wahrung der Grundstruktur, die für die Wohnstadt der Städtebaumoderne charakteristisch ist: großzügige fließende Räume nach dem Prinzip der offenen Stadtlandschaft.
- Weder Nachverdichtung noch Rückbau innerhalb der Wohnbebauung.
- Größere Gestaltvielfalt, aber unter Beachtung übergreifender Gestaltregeln, um eine „neue Unübersichtlichkeit“ zu vermeiden.
- Keine Entwertung bzw. Gefährdung vorhandener Standorte des Gemeinbedarfs durch zusätzliche periphere Neuansiedlungen.
- Bessere Wahrnehmbarkeit von außen, gestalterische Verbesserung der Gebietsränder.
- Bessere Vernetzung mit dem Umfeld.

Tab. 2.1: Städtebauliche Kriterien zur Unterstützung des Images „Städtisches Wohnen im Grünen“.

**Image:** „Gute Wohnadresse“

**Spezifik:** „Städtisches Wohnen im Grünen“

#### **Merkmale:**

- Haus, Wohnhof und Quartier „mit eigenem Gesicht“
- Großzügige Boulevards und parkartige Freiräume
- Ansprechendes Gesamtbild von innen (Boulevard) und außen (Straße)
- Schnell in der Innenstadt und in der Landschaft
- Versorgungs- und Freizeitangebote auf städtischem Niveau
- Grüne und ruhige, verkehrsfreie Wohnhöfe
- Stellplätze in Wohnungsnähe
- Gute Betreuungs- und Ausbildungsangebote für die Kinder
- Freizeitangebote und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche

## Gestaltungsaufgaben im Einzelnen

### 1. Öffentlichen Freiraum in hoher Gestaltqualität und Nutzungsvielfalt bewahren

Der als zentraler Boulevard mit wechselnden Milieus gestaltete öffentliche Raum ist Olvenstedts Qualitätsmerkmal schlechthin. Aufwertungsbedarf besteht in folgender Hinsicht:

- Fortführung der Gestaltung der grünen Mitte als Pendant zum Urbanen Marktplatz;
- verkehrssichere und gestalterisch befriedigende Kreuzungsbereiche mit den Hauptstraßen;
- Qualifizierung der bestehenden Stadtplätze im Boulevard (Marktarkaden, Gorki-Plan);
- Abschnitte des Boulevards innerhalb der Infrastrukturbereiche gestalterisch aufwerten (Olvenstedter Scheid);

### 2. Vernetzung mit dem Umfeld verbessern

Die rasche Erreichbarkeit der Landschaft und der benachbarten Dorflage ist ein Standortvorteil, der gestalterisch nicht ausgereizt ist. Ähnliche Qualitäten wie bei dem gelungenen Übergang in den Bördegarten sind erforderlich bei:

- den zwei wichtigen Wegebeziehungen zum Dorf Olvenstedt - dem historischen Klusweg und der Olvenstedter Chaussee;
- beim Übergang in die freie Landschaft entlang der Faulen Renne und über den Olvenstedter Graseweg hinweg;
- beim Übergang in den Stadtteil Nordwest über den Olvenstedter Scheid;

### 3. Stadtkante profilieren

Das Image-Problem von Neu-Olvenstedt ist nicht unwesentlich der Wahrnehmung von außen geschuldet. Deswegen kommt der Gestaltung der Stadtkante besondere Priorität zu.

Insbesondere die Brachen zwischen der Gebietskante und dem gewachsenen Umfeld bedürfen einer Aufwertung. Nach Alt Olvenstedt müssen hohe gestalterische wie funktionale Anforderungen an die zukünftige Nutzung der Brache als vermittelndes Element gestellt werden. Der zukünftigen Brachennutzung am Olvenstedter Graseweg kommt Bedeutung hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes der Siedlung zu.

Die Flächen an der inneren Stadtkante entlang der Straßenbahntrasse werden überwiegend dem ruhen-

Abb. 2.7: Gestaltungskonzept



 Hauptverkehrsstraßen	 Zentrumsbereich	 Stadtkante hart / weich
 zentraler Boulevard urban geprägt / grün geprägt	 Hauptzentrum	 wichtiger Freiraum
 Hauptwege Bestand / Planung	 Nebenzentrum / Einzelhandelsstandort	 Höhendominante
 Straßenbahn mit Haltestelle	 Stadtplatz Bestand/Planung	 vertiefende Planung erforderlich
		

den Verkehr dienen müssen, um die inneren Wohnbereiche vom Verkehr freizuhalten. Um trotzdem einen positiven Eindruck des Wohngebietes zu vermitteln, sind dichte Baumdächer, Pergolen etc. über den Parkplätzen sowie Maßnahmen an den Fassaden erforderlich.

#### **4. Wohnquartiere mit eigenen Gesichtern gestalten**

Der Gestaltung der Wohnbereiche wurde in der Konzeption wie auch in der Realisierung von Neu Olvenstedt hohes Gewicht beigemessen. Sie haben eine städtebauliche und freiraumplanerische Qualität, die für Großsiedlungen ungewöhnlich ist.

Im Erhalt, der Pflege und der behutsamen Weiterentwicklung der Wohnbereiche liegt ein wesentliches Kriterium der zukünftigen Wohnqualität im Stadtteil. Konsens zwischen allen Akteuren sollte erreicht werden zur

- Freihaltung der Wohnhöfe vom motorisierten Verkehr,
- Verdichtung der Stellplatzangebote in Wohnungsnähe, ohne aber auf Wohnumfeldqualitäten auch in den Erschließungsbereichen zu verzichten,
- gestalterischen und freiraumplanerischen Umsetzung der Quartiers- und Hofimages. (Vgl. Kapitel 2.3)

#### **5. Straßenräume aufwerten**

Innerhalb des Wohngebietes finden sich lediglich 2-spurige Erschließungsstraßen, die gestalterisch nicht dominant sind (s. auch „interne Stadtkanten“). Allerdings sind die als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen konzipierten Stichstraßen zur Hauserschließung mittlerweile vom parkplatzsuchenden Verkehr dominiert und einer Mischnutzung gestalterisch nicht mehr gewachsen.

Die Aufwertung der Erschließungsstraßen (Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Baumpflanzungen, Pflege der Vorbereiche) und Hauseingangsbereiche hat zur Verbesserung des Images von Neu Olvenstedt hohe Priorität.

#### **6. Zentrenstruktur stabilisieren**

Während sich das Hauptzentrum und der Brunnenstieg als attraktive Zentrumsbereiche darstellen, besteht am Olvenstedter Scheid Verbesserungsbedarf. Der Neubau der Regenbogenapotheke setzt mit seiner Außenwirkung zum Straßenraum hin bereits ein richtiges Signal. Die gestalterische Aufwertung der anderen Einrichtungen sowie die Qualifizierung des Umfeldes stehen aber noch aus.

Um die klare Zentrenstruktur nicht weiter zu zergliedern, sollte neuer Einzelhandel an anderen Standorten ausgeschlossen werden. Die gestalterisch und für die Begegnung der Bewohner hohe Bedeutung der Zentren kann nur erhalten bleiben, wenn die zu verteilende Kaufkraft nicht auf zu viele periphere Standorte zersplittert wird.

#### **7. Nutzungswandel von Gemeinbedarfseinrichtungen für den Attraktivitätsgewinn des Gebiets einsetzen**

Der vor allem die Kindereinrichtungen betreffende Nutzungswandel bietet Raumpotentiale für soziokulturelle und kommerzielle Nutzungen sowie Gestaltungspotentiale am Gebäude und der Freifläche. In erster Linie sollten Einrichtungen in öffentlich wahrnehmbarer Lage einer neuen Nutzung zugeführt werden, die das Alltagsleben im Stadtteil bereichern.

#### **Städtebaulicher Vertiefungsbereich St.-Josef-Straße**

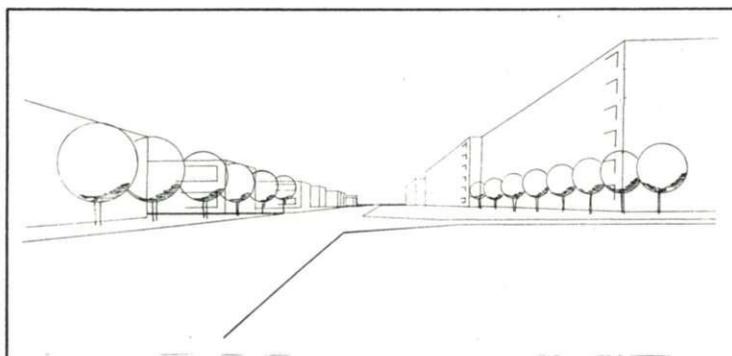
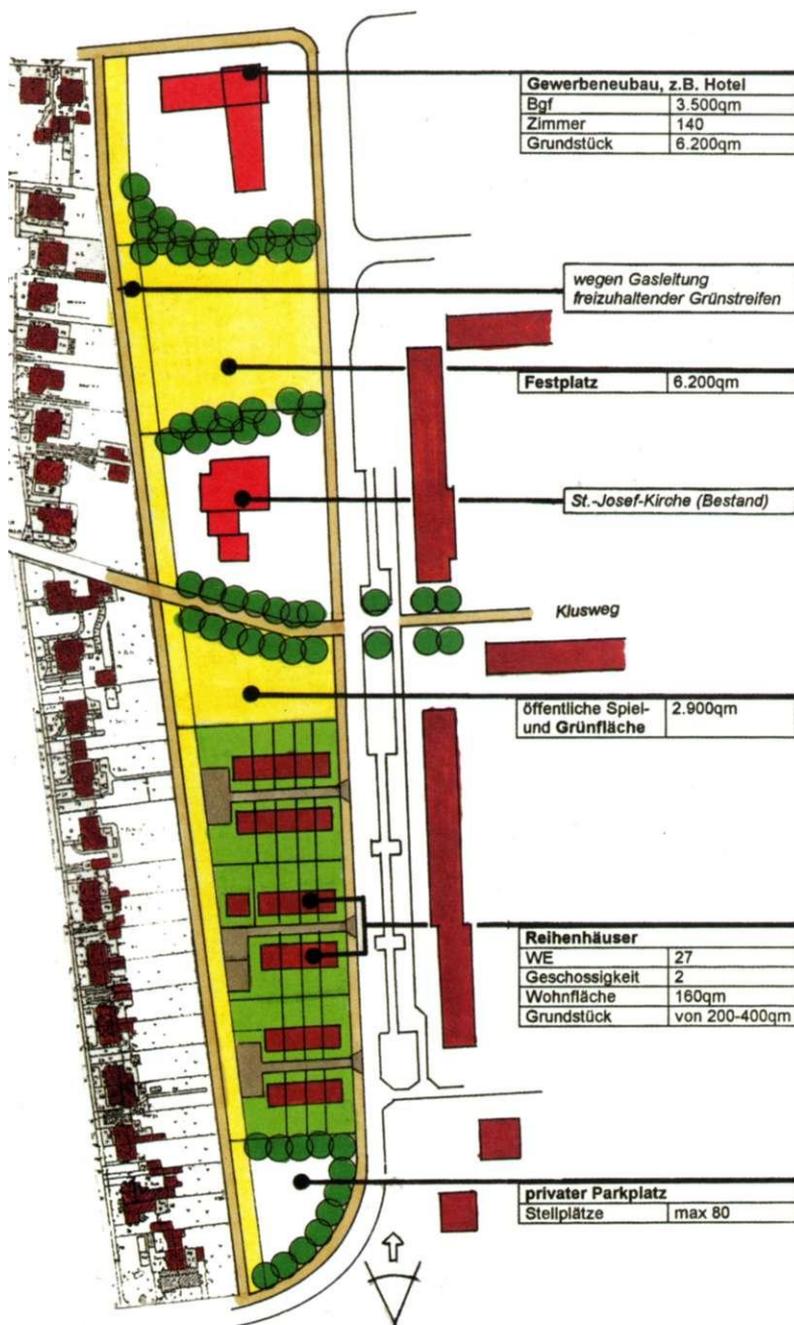
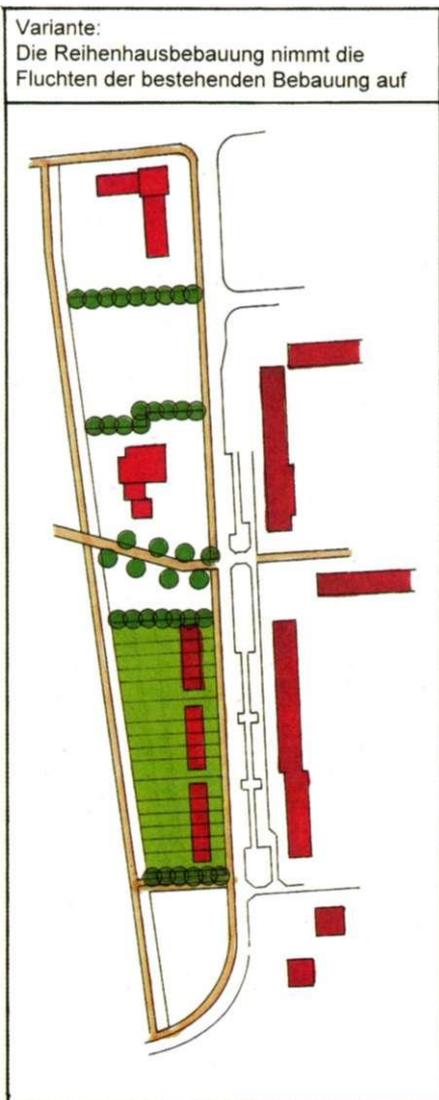
Städtebaulicher Planungsbedarf besteht in Neu Olvenstedt vor allem am Übergangsbereich der Großsiedlung zur Dorflage bzw. bei eingelagertem Altbestand. Erforderlich sind mittel- bis langfristige Zielplanungen für dieses Bereiche. Innerhalb der Rahmenplanung wurden zwei Bereiche mit schwerwiegenden Mißständen vertieft bearbeitet.

Auf der Fläche zwischen der Großsiedlungsbebauung und der Dorflage waren in der Konzeption zu Neu Olvenstedt Garagenhöfe vorgesehen, jedoch nicht mehr realisiert. Zwischenzeitlich ist die Brache komplett an einen Alteigentümer übertragen, was die Chancen einer zügigen Gestaltung des wichtigen Übergangsbereiches zwischen Alt und Neu erhöht.

In Absprache mit dem Vertreter des Eigentümers, der Stadtverwaltung und den Wohnungseigentümern im Gebiet wurden die möglichen Funktionen für die Fläche neu festgelegt. Im Einmündungsbereich Birkenallee/St.-Josef-Straße ist ein (überwiegend) gewerblich genutzter Solitärebau möglich. Zur Gestaltung des Siedlungseingangs St.-Josef-Straße sollte sich das Gebäude zur Straßeneinmündung hin an den Baufluchten der westlichen Birkenallee sowie der Kirche orientieren. Eine drei- bis vier-geschossige Bauhöhe vermittelt zwischen der 5 geschossigen Wohnbebauung von Neu Olvenstedt und dem Übergang zum Dorf. Städtebaulich wünschenswert erscheint ein kubischer Baukörper mit Flachdach. Als Nutzung ist z. B. ein Hotel ‚Garni‘ denkbar, das durch Fremdenzimmer,

**Abb. 2.8 :**  
**Städtebaulicher Entwurf**  
**St.-Josef-Strasse**

Vorzugsvariante:  
 Die Reihenhausbauung erlaubt Blick-  
 beziehungen zum Dorf.



Blick Richtung Norden

einen Veranstaltungsraum und gastronomische Einrichtungen Angebote für das nahe Krankenhaus, die benachbarte katholische Kirche und den Stadtteil selbst bietet. Bei anderen gewerblichen Nutzungen ist ein Nahversorger auszuschließen, um einer Entwertung des Nebenzentrums Brunnenstieg vorzubeugen. Südlich der gewerblichen Teilfläche bis zur katholischen Kirche wird die bisweilen stattfindende Nutzung eines **Festplatzes** aufgenommen. Der Festplatz kann ausserhalb der Nutzung für Veranstaltungen dem ruhenden Verkehr dienen. Am Rande des Festplatzes ist der Bau eines informellen Jugendtreffpunktes im Freien vorgesehen. Das Areal von rund 6.000 qm muß von der Stadt angekauft werden. Südlich der Kirche, an der historischen Achse des Klusweges, bilden knapp 3.000 qm **Grünfläche** als öffentlicher Raum den Mittler zwischen Dorflage, Großsiedlung und Neubebauung.

Daran schließt sich ein **neues Wohnquartier** an. Der gut erschlossene Standort läßt sich im unteren Preissegment eigentumsfähiger Wohnformen wahrscheinlich unproblematisch vermarkten. Vorgeschlagen werden 2-geschossige Reihenhäuser, die in 3 Wohngruppen mit 8-10 Häusern jeweils um eine Stichstraße gruppiert sind. Neben den positiven nachbarschaftlichen Bezügen gewährt die Ost-West-Orientierung der Gebäudereihen den Erhalt der Blickbeziehungen von der Großsiedlung auf die Dorflage. Die Anordnung der Stellplätze in der Tiefe des Grundstücks wird der Parkierung direkt an der St-Josef-Straße vorgezogen, um mit den Giebeln der Reihenhäuser zugunsten einer Raumwirkung näher an die St-Josef-Straße herangehen zu können. Auch für die Reihenhäuser wird als Vermittlung der unterschiedlichen Bauformen Dorf/Großsiedlung ein Flachdach empfohlen.

Entsprechend der Konzeption im komplexen Wohnungsbau werden in reduzierter Form Flächen für den **ruhenden Verkehr** der derzeitigen Anwohner geschaffen. Die größte Flächenknappheit diesbezüglich besteht in der südlich des Bearbeitungsgebietes einmündende Stichstraße zwischen Dreher- und Gießlerhof. Städtebaulich vertretbar ist ein ebenerdiger Parkplatz von max. 80 Stellplätzen im Süden des Areals. Ob dort zu einem späteren Zeitpunkt eine 2-geschossige Parkpalette denkbar ist, muß anhand genauerer Bedarfsanalysen diskutiert werden.

## Städtebaulicher Vertiefungsbereich Olvenstedter Scheid

Der Infrastrukturbereich zwischen Olvenstedter Scheid und Johannes-Göderitz-Straße stellt in der sonst geschlossen wirkenden Bebauung von Neu Olvenstedt eine städtebauliche Schneise dar. Der westliche Auftakt des „Komplexzentrums“ ist gestalterisch wie funktional unbefriedigend. Leerstand, Verwahrlosung und Unwirtlichkeit sind für Anwohner und Gewerbetreibende unbefriedigend sowie als Bestandteil der inneren Stadtkante abträglich fürs Image von Neu Olvenstedt. Auch die sich anschließenden Bereiche (Stützpunkt des Gartenamtes, Sportplatz, Freifläche, Parkplätze) bedürfen einer übergreifenden planerischen Betrachtung, bevor Einzelplanungen bewertet werden können.

Für den Bereich wurden drei Varianten entworfen. Ihre einzelnen baulichen Differenzierungen sind als Bausteine zu verstehen.

### Variante 1 - „Bestandsorientiert“:

Verzicht auf jeglichen neuen Hochbau bzw. lediglich Neubau der westlichen Kaufhalle (absehbarer Leerstand) bei Investoreninteresse. Aufwertungen werden sonst ausschließlich über freiraumplanerische Maßnahmen erreicht (Aufwertung des Stadtplatzes zwischen den beiden Kaufhallen, Baumtor als Blickfang am Ostende des Olvenstedter Scheids, weiteres s. unten).

### Variante 2 - „Moderate Verdichtung“:

Der bereits in Variante 1 mögliche Kaufhallenneubau erhält einen ergänzenden Kopfbau, der das Zentrum näher an den Scharnhorstring führt. Der einzelne Wohnblock westlich der größeren Kaufhalle findet eine Ergänzung durch ein 5-geschossiges Punkthaus (Gewerbe, Wohnen).

Die Gartenamtsbaracke wird abgetragen. Die Funktion könnte z. B. in eine der leerstehenden Kitas (Elbehof, Rosenhof) umziehen. Der zugehörige Garten wird öffentlich genutzt.

### Variante 3 - „Stärkere Verdichtung“:

Die Zentrumsbebauung am Scharnhorstring erstreckt sich über die gesamte Breite des Infrastrukturbandes, so daß eine fast geschlossene Baukante entlang des Scharnhorstringes entsteht.

Ein zusätzliches Punkthaus wird zwischen dem Ärztehaus und dem bestehenden Wohnblock angesiedelt. Ebenfalls zwei Punktwohnhäuser entstehen am Olvenstedter Scheid, im Übergang von der Großsiedlung zum Stadtteil Nordwest und bilden einen baulichen Endpunkt des Olvenstedter Scheids. Dies würde allerdings den Verlust der hier befindlichen Grünanlage bedeuten.

## Variante 1

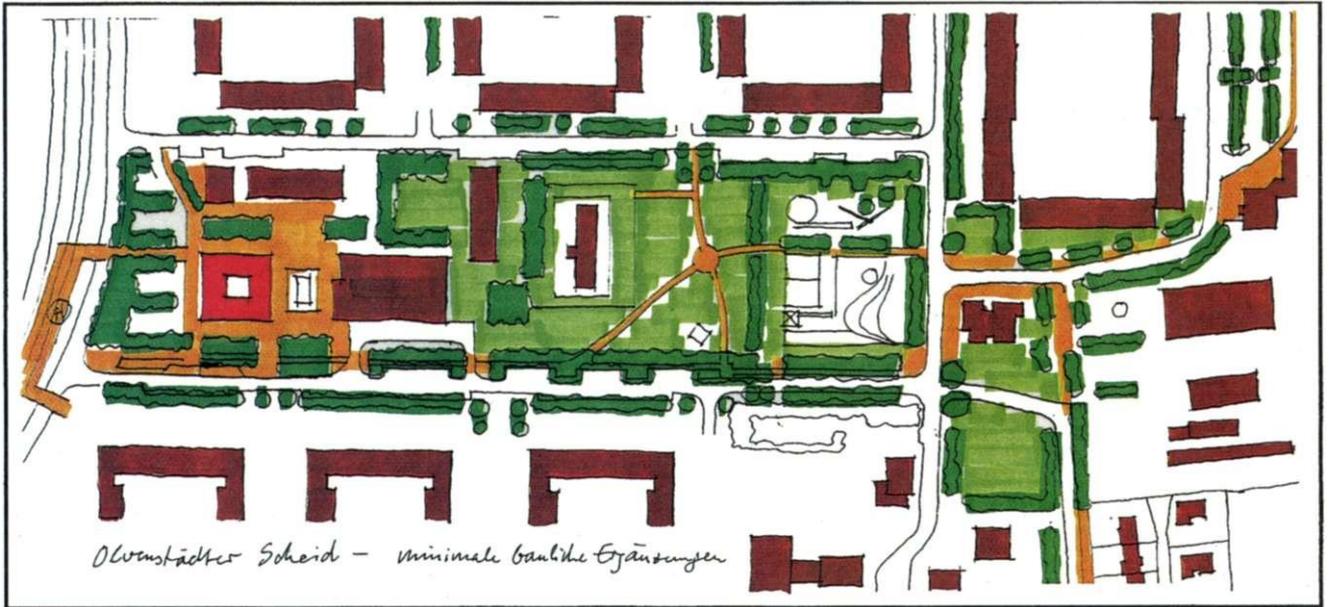
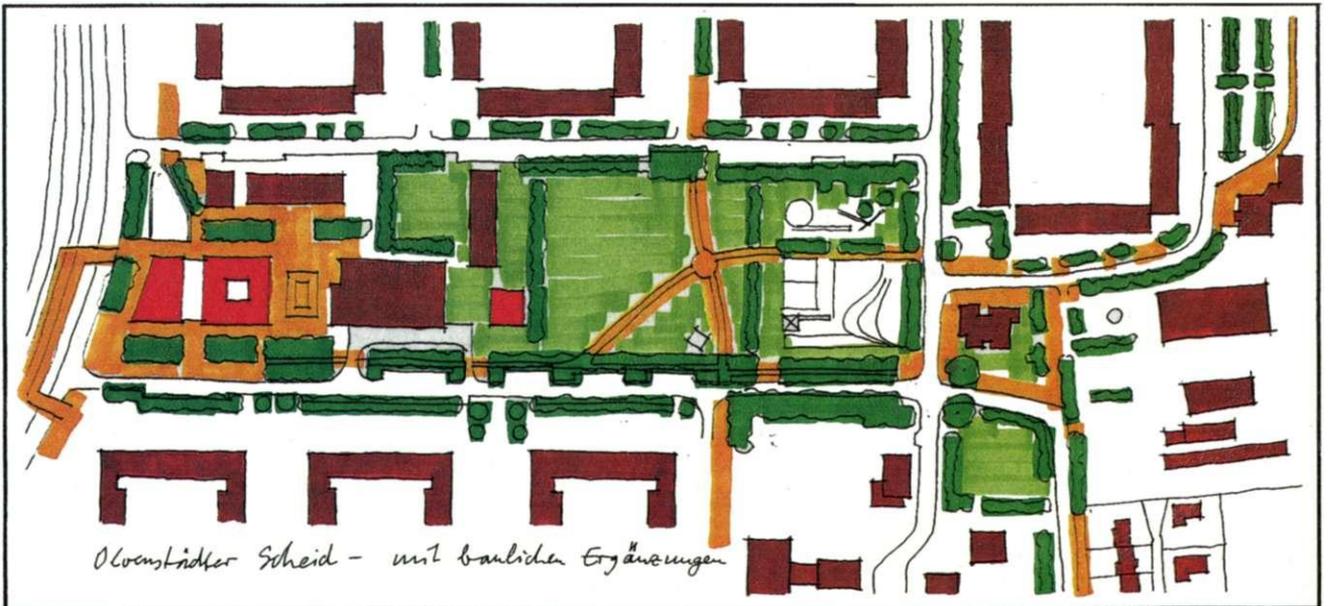


Abb. 2.9: Olvenstedter Scheid, Entwurfsvarianten 1 und 2

## Variante 2



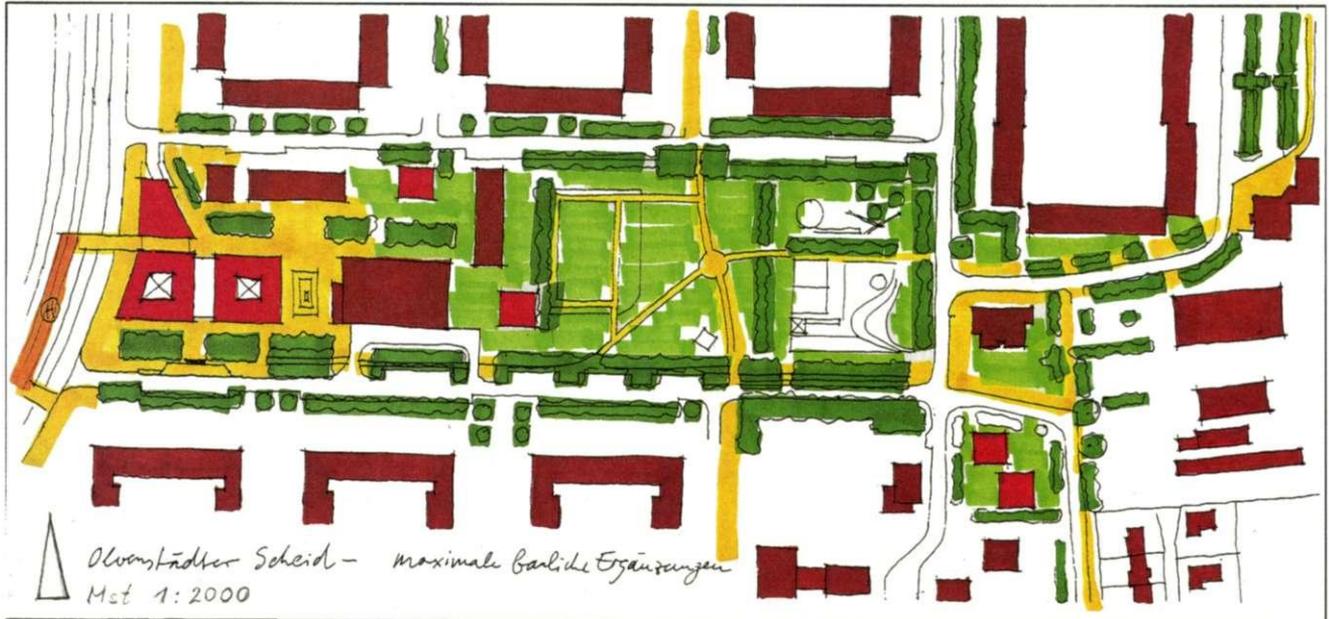


Abb. 2.11: Olvenstedter Scheid, Isometrie Entwurfsvariante 3



**Unabhängig der Varianten** werden Räume ausgewiesen, in denen die beabsichtigten Wohnumfeldverbesserungen kurzfristig vorgenommen werden können:

- Bau eines durchgängigen Radweges entlang des Scharnhorstrings;
- Senkrechtparkplätze an der Nordseite des Olvenstedter Scheids;
- Alleebepflanzung beidseitig des Scheids;
- Ergänzung des Fußwegenetzes durch einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Weg. Dies ist Bestandteil einer Wegeverbindung zur neugeplanten Straßenbahnhaltestelle „Bördegarten“.
- Aufwertung des brachliegenden Sportplatzes durch jugendspezifische Angebote (Jugendtreffpunkt, Skate-Anlage, Basketballkörbe);
- Sanierung des öffentlichen Spielplatzes.

### Weitere städtebauliche Vertiefungsbereiche

Zusätzlich zu den beiden Vertiefungen wird eine städtebauliche Klärung zu folgenden Bereichen empfohlen:

**Innerer Bereich zwischen St.-Josef-Straße und Marktbreite, Klusweg und Gießhof:** Durch die flächenintensiven Schulspornutzungen stellt sich dieser gebietsinterne Bereich gestalterisch wie funktional unbefriedigend dar. Die lange Hausscheibe an der St.-Josef-Straße verfügt aufgrund der vorderen Verkehrserschließung und der rückwärtigen Sportnutzung nicht über eine wohnungsnah Grünfläche. Der Wohnblock steht als Solitär in einem Infrastrukturband außerhalb der Quartiere. Erforderlich ist eine Bedarfsüber-

prüfung und ggf. Neuordnung der Funktionsbereiche. Dieser Bereich ist im Zusammenhang mit der Brachenplanung an der St.-Josef-Straße zu sehen.

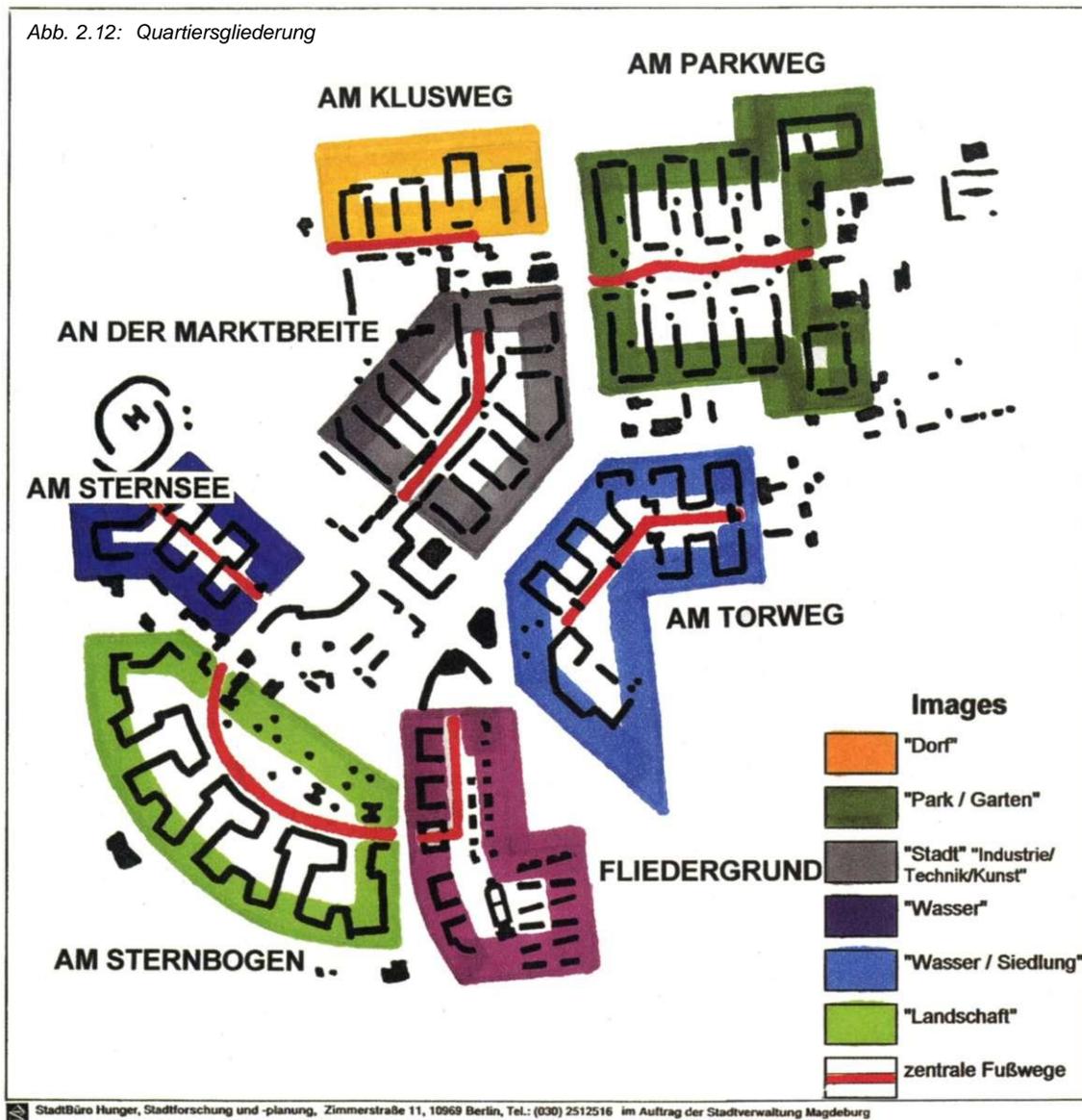
### Bereich zwischen Olvenstedter Hof und Sternsee, Olvenstedter Chaussee und Meitzendorfer- bzw. Barleber Hof:

Funktional wie städtebaulich treffen hier die wichtigsten Siedlungsstrukturen aufeinander. Kleinhausbebauung, Großsiedlungsbau und das Gebietszentrum mit dem Pendant des Sternsees sowie der historischen Achse der Olvenstedter Chaussee treffen sich in einer ungestalteten Brache mit vereinzelter „Barackenbebauung“. Als Blockade einer Neuordnung dieses Bereiches wirken die ungeklärten Eigentumsverhältnisse. Mögliche (kombinierte) Nutzungen der Fläche sind:

- die Ausweitung der Grünanlage Sternsee.
- Stellplatzergänzungen für das Quartier „Am Sternsee“ sowie
- entsprechend der ursprünglichen Konzeption ein Neubau für gewerbliche, soziale und/oder kulturelle Zwecke.

### Nördlicher Gebietsrand - Birkenalle/Olvenstedter

**Graseweg:** Der durch Garagenkomplexe, Brachflächen und unzusammenhängende Einzelelemente (Tankstelle, Straßenbahnschleife) bestimmte nördliche Gebietsrand ist für die Außenwahrnehmung von Neu Olvenstedt bedeutend. Der Bau des neuen Polizeireviers sowie das Interesse von Investoren an dem Standort (Autohaus, Sporteinrichtung, Fast-Food) sind zu begrüßen, erfordern aber eine abgestimmte Gestaltung bzw. die Formulierung eines durchgängigen Leitmotives für den Stadtrand (s. Abbildung „Gestaltungskonzept“).



Quartier	Höfe	Image	
Am Klusweg	Hirtenhof Imkerhof	Schnitterhof Schäferhof	Dorf
Am Parkweg	Waldhof Ahornhof Birkenhof Gartenhof	Fliederhof Rosenhof Gorkihof Magdeburger Hof	Garten/Park
An der Marktbreite	Gießlerhof Dreherhof Putzerhof	Formerwinkel Fräserhof Schmiedehof	Stadt (Technik, Kunst)
Am Torweg	Sülzeshof Klinkehof Rothehof	Elbehof Schrotehof Rennehof	Wasser/Siedlung
Am Sternsee	Olvenstedter Hof Ebendorfer Hof	Meitzendorfer Hof Barleberhof	Wasser
Am Sternbogen	Wolmirstedter Hof Ottersleber Hof	Diesdorfer Hof Wanzleber Hof	Landschaft

## 2.3 Quartierskonzept

Um die Wohngebietsbindung und Identifikation der Bewohner zu erhöhen, wurde bereits in der Konzeption zu Neu Olvenstedt eine kleinteilige gestalterische Differenzierung der Wohnhöfe angestrebt. Milieuplanung ersetzte das technokratische Aneinanderreihen von Bauabschnitten. Diesen Ansatz greift das Konzept auf, Quartiere als Vermittler zwischen dem Stadtteil als Ganzem und dem einzelnen Wohnhof zu gestalten.

Das Quartier definiert sich durch einen städtebaulichen Zusammenhang, die Überschaubarkeit und Vertrautheit für den Bewohner durch alltägliche Wohnumfeldnutzung und den gemeinsamen Bezug zu einem (internen oder angrenzenden) Versorgungsbereich.

Nach diesen Kriterien teilt sich der Stadtteil in 6 Quartiere zusammenhängender Wohnbebauung, die ihre Grenzen in den Haupteerschließungsstraßen und den funktional wie städtebaulich „andersartigen“ Infrastrukturbereichen findet. Die Quartiere erhalten Namen, die auf eingebürgerten Bezeichnungen beruhen. Sie werden ergänzt durch den Zentrumsbereich um den Markt und den Sternsee.

Die angestrebte gestalterische Differenzierung der Quartiere orientiert sich an Images, die abgeleitet wurden aus:

- a) der räumlichen Lage und der städtebaulichen Gestalt,
- b) dem Milieu des öffentlichen Raumes
- c) den bereits vorgefundenen Gestaltungsansätzen.

Auf Basis dieser Images wurde ein Gestaltungskatalog entwickelt, der den gestalterischen Zusammenhalt des jeweiligen Quartiers als Ganzes durch die Vereinheitlichung von Ausstattungselementen verdeutlichen soll (Bodenbeläge, Stadtmöbel, Spielplätze, Vegetation). Dies gilt für den öffentlich erlebbaren Raum genauso wie für die anstehenden punktuellen oder flächendeckenden Hofsanierungen. Der Katalog orientiert Bauherren wie Planer auf gestaltungsrelevante Merkmale, ohne strikte Vorgaben zu formulieren.

## Gestaltungskatalog für die Quartiere

Nachfolgend werden die einzelnen Quartiere entsprechend der vorgeschlagenen Images im Rahmen eines Gestaltungskataloges thematisiert. Dabei werden konkrete, das gesetzte Image aufgreifende Gestaltungsvorschläge gemacht, für:

**Den Gemeinschaftstreffpunkt:** unter diesem Begriff sind Plätze oder Raumsituationen zusammengefasst, die eine zentrale Treffpunktfunktion für das Quartier haben oder übernehmen können. Je nach Quartier ist

solch ein zentraler Punkt lediglich aufzuwerten (z. B. „Am Parkweg/Gorkiplan“) oder neu zu formulieren (Quartier Torweg).

**Den Mietergarten:** im Quartier „Am Sternbogen“ werden aufgrund des Gestaltungsimages der offenen Landschaft, der hohen Wohndichte sowie der abgeschlossenen Gestaltung des Wohnumfeldes keine neuen Mietergärten empfohlen. Ansonsten ist bei Hofgestaltungen die Anlage kleiner Gärten für die Erdgeschoßwohnungen gemeint, deren Einfassung sowie Höhenniveau unterschieden werden (vgl. Kapitel Freiraum).

**Den Weg:** vorgeschlagen werden Ausformung, Randeinfassung und Materialien für die Hauptwege im öffentlichen Raum sowie für die Wege in den Höfen.

**Die Vegetation:** über die Auswahl der Baumleitart und ergänzenden Unterpflanzungen oder Solitäre ist ein imageprägendes Grundgerüst der Bepflanzung möglich.

**Den Spielplatz:** Materialvorschläge für die Geräte wie für die Oberflächengestaltung sowie Angebote für Spielthemen beziehen sich auf den öffentlichen Spielplatz wie auf den privaten.

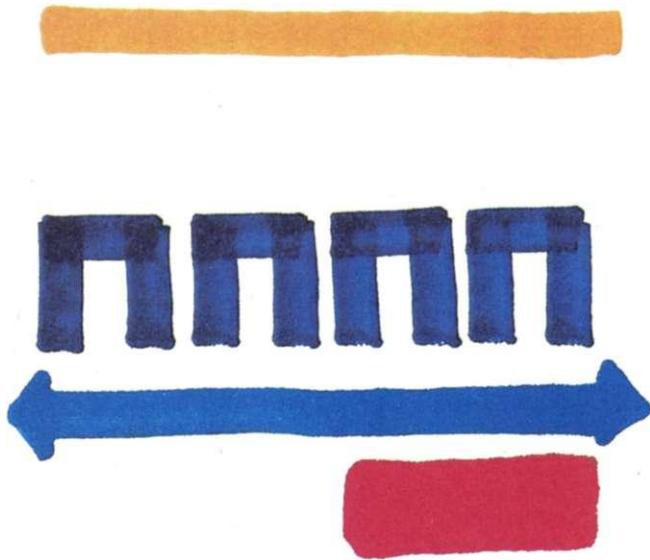
**Das Stadtmöbel:** Die Kombination von Form und Material der Bänke, Papierkörbe, Laternen, Pergolen wird genutzt um das vereinbarte Quartiersimage zu unterstützen.

Nicht thematisiert ist:

- **die Gestaltung von Parkplätzen:** die Anordnung der Stellplätze (Reihung, Stellplatzgruppen etc.) kann ebenfalls entsprechend der Images variiert werden. Aufgrund des enormen Stellplatzdefizites hat allerdings die Maximierung der Unterbringung Priorität vor der imagerelevanten Anordnung. Die Oberflächengestaltung sowie die Baumleitart in den Stichstraßen und auf den Parkplätzen kann entsprechend des Kataloges aufgenommen werden;
- **die Gestaltung der Hausfassaden und Eingangssituationen:** Der Entwurf einer Gestaltungsfibel für die Außenhautsanierung der Gebäude wird als wichtige noch ausstehende Aufgabe gesehen. Im Rahmen eines „Gestaltungsbeirates“ sollten aktuelle Vorhaben diskutiert werden hinsichtlich der Verträglichkeit von „alt“ und „neu“ sowie der Unterstützung des Städtebaues und der Quartiersgliederung.

Durch den Textblock „Anstehende Planungen“ wird im Katalog verdeutlicht, in welchen Höfen und öffentlichen Räumen die Umsetzung der Images relativ kurzfristig möglich ist.

## Quartier „Am Klusweg“



### Struktur

Der Klusweg stellt eine historische Verbindung vom Dorf Olvenstedt nach Magdeburg dar. Heute ist er Bestandteil einer Fußgängerachse vom Dorf entlang des Quartiers und weiter über den Parkweg in den Bördegarten. Der Klusweg ist maßgeblich für die Wahrnehmung und das Image des Quartiers. Nördlich des Klusweges liegen die vier Höfe des Quartiers in einer Tiefe von 100 m. An der rund 40 m breiten Schmalseite zum Klusweg hin sind die Höfe geöffnet. Südlich des Klusweges schließen Infrastruktureinrichtungen an.



### Anstehende Planungen

Der Klusweg stellt sich in äußerst schlechter Qualität dar. Er wird auf kompletter Länge von Pkw befahren, die Grünbereiche dienen nicht nur in den Abendstunden als Parkplätze. Eine Neugestaltung des Weges ist in Auftrag gegeben. Die Stichstraßen zwischen den Höfen sind dem wachsenden Parkdruck nicht mehr gewachsen und werden der Funktion attraktiver Hauseingangsbereiche nicht mehr gerecht. Für alle Stichstraßen sind Neuplanungen ausgelöst. Die Höfe bedürfen punktueller Aufwertungen, unter Berücksichtigung des Grünbestandes.



## Image „Dorf“

Eine Image für das Quartier ergibt sich nicht eindeutig aus dem Gegebenen. Die Hofnamen (Schäferhof, Hirtenhof etc.) sowie die räumliche Nähe zum Dorf Olvenstedt sprechen für das Image „Dorf“.

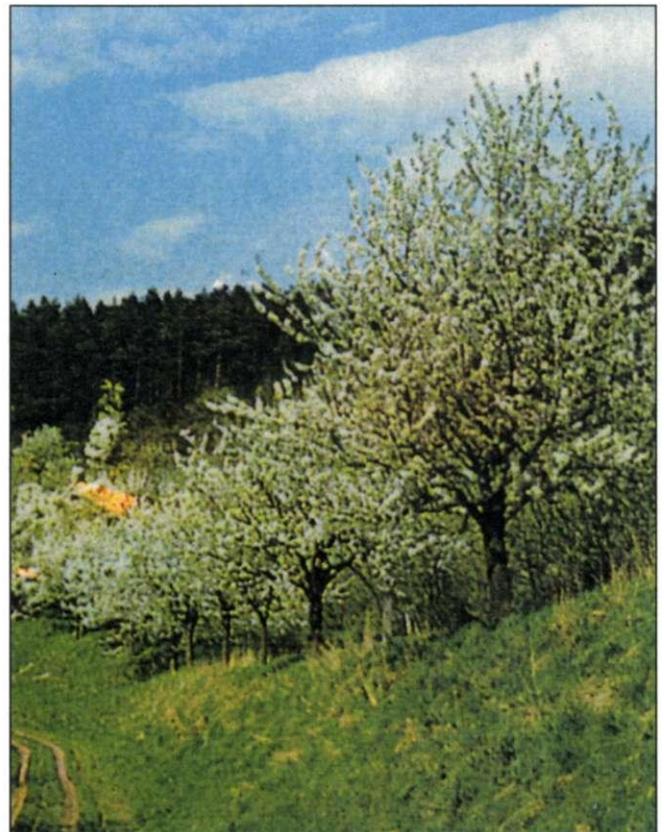
**Der Gemeinschaftstreffpunkt...** kann vor der Post in kleinteiligem Pflaster etabliert werden. Ein Solitärbaum (Eiche, Linde) mit Rundbank betont den Knoten Klusweg und Marktbreite.

**Der Weg:** für den Klusweg kann Pflaster mit breiter Fuge verlegt werden. Die Fugendurchgrünung verbindet den Weg mit den umliegenden Grünbereichen, der Wegrand ist nicht streng gefaßt sondern verläuft fließend.

Untergeordnete Wege in den Höfen sind mit Sand, Asche oder Kies gedeckt.

**Der Mietergarten ...** ist im Quartier noch nicht vertreten. In den nördlichen Schmalseiten der Höfe können für die Erdgeschoßwohnungen Gartengrundstücke durch Lattenzäune oder Hecken abgeteilt werden. Die Balkonbrüstungsplatte der Erdgeschoßwohnungen wird durch eine Holzverkleidung und eine angehängte Treppe zum Garten ersetzt.

**Die Vegetation ...** sollte typische Nutzarten und Kulturformen beinhalten - z. B. entlang des Klusweges Obstbäume in lockeren Reihen und lichten Gruppen. In den Höfen dominieren kleinteilige Gehölze und Obststräucher in Reihen.



**Der Spielplatz:** öffentliches Spiel kann wegebegleitend am Rande des Klusweges stattfinden. Naturstein, Holz, Ziegel in einfacher Gestaltung sind die Hauptmaterialien.

In den Höfen können sich kleinteilige Holzkonstruktionen finden: die Hütte, der Kletterbaum, die Baumschaukel ...

**Das Stadtmöbel...** sollte einfach, aus Holz oder Stein sein. Am Klusweg befinden sich Bänke zwischen den Obstbaumgruppen, die Beleuchtung ist kleinteilig und „niedrig“.

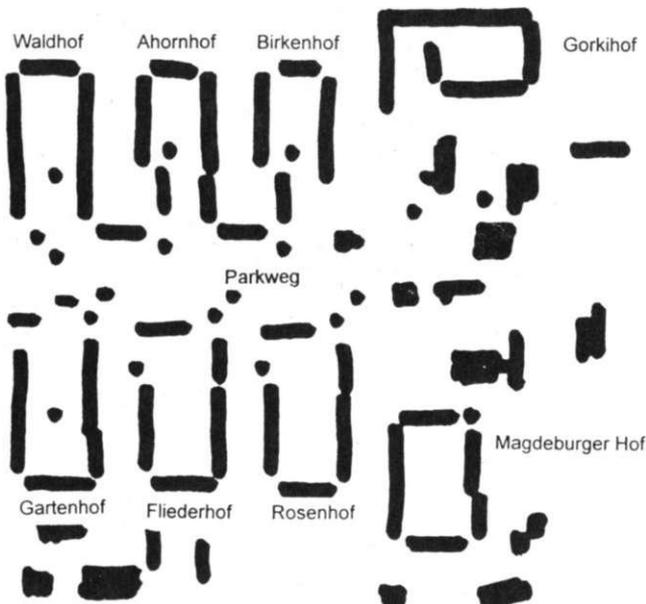
Pergolakonstruktionen können entlang der Giebelseiten und der offenen Höfe den Übergang vom öffentlichen zum halböffentlichen Raum verdeutlichen.

## Quartier „Am Parkweg“



### Struktur

- Das Quartier „Am Parkweg“ im Nordosten liegt am Übergang zum Bördegarten. Der erste Bauabschnitt von Neu Olvenstedt wurde freiraumplanerisch aufwendig gestaltet, die Vegetation ist gut angewachsen und mittlerweile raumbildend.
- Der „Parkweg“ verläuft mittig durchs Quartier und bewegt sich in leicht geschwungenen Formen vom Versorgungsbereich „Am Brunnenstieg“ zum östlichen Gebietsrand.
- 8 große Höfe öffnen sich zum Parkweg hin. Am Parkweg selbst steht eine Staffel von Punkthäusern. Die Höfe tragen überwiegend Pflanzennamen (Rosenhof, Birkenhof etc.).



### Anstehende Planungen

- Die Revitalisierung der vorhandenen Mietergärten sowie die Nachnutzung leerstehender Gemeinschaftseinrichtungen sind die drängendsten Aufgaben bei der Quartiersgestaltung.
- Konkrete Gestaltungsabsichten bestehen bei der Sanierung des Spielangebotes am Parkweg sowie im Birkenhof und im Magdeburger Hof. Hier gilt es, das bestehende Image des Quartiers zu festigen.

## Image „Park/Garten“

Das Image „Park/Garten“ für das Quartier ist gegeben und gestalterisch fest verankert. Im Quartier „Am Parkweg“ geht es nicht um eine neue Sicht auf

Gestaltelemente, sondern um die Pflege und Bewahrung der ursprünglichen Gestaltung.

**Der Gemeinschaftstreffpunkt** ... für das Quartier befindet sich an der Kaufhalle Fliedergrund und dem Gorkiplan. Beide Räume bedürfen lediglich punktueller Aufwertung bzw. Pflege.

**Der Weg** ... mäandriert in großen Formen durch den Grünzug; Sitzgelegenheiten und kleinere kunstvoll gestaltete Spielangebote finden sich am Wegesrand. Kleinere Wegeabzweigungen sowie Wege in den Höfen können als wassergebundene Wegedecke, Kies oder kleinteiliges Pflaster mit Rasenfuge ausgebildet sein.



**Der Spielplatz**... kann großzügig, weitläufig und offen sein, in Kombination mit wenig regulierten Räumen für Ballspiel, Picknik oder Sonnenbaden. Der Baum und das dichte Gebüsch ersetzen das Klettergerüst und die Spielhütte. Holzkonstruktionen und Metallelemente ordnen sich in ihrer Wirkung der Vegetation unter.

**Der Mietergarten** ... ist ein bereits vorhandenes typisches Element im Quartier. Einige der Gärten werden kaum noch genutzt - aus Sicht der Bewohner bisweilen ein Problem der Abgrenzung und „Sicherheit“ zum öffentlichen Bereich. Lockere Hecken oder Lattenzäune sollten die z. T. heruntergetretenen Drahtzäune ersetzen und zu einer neuen Aneignung durch die Mieter animieren.

Bei der Hofneugestaltung sollten die Mieter der Erdgeschosses konkret zur Anlage neuer Mietergärten befragt werden.



**Die Vegetation** ... beim Image „Park/Garten“ kann vom plakativen Solitärgehölz (Engelstropfete, Zierkirschen, Ahorn etc.) am Parkweg und Kulissenpflanzungen aus Blütensträuchern bis zur kleinteiligen Nutzart (Obstgehölze) in den Höfen reichen.

**Das Stadtmöbel**... sollte aus Holz oder Metall bestehen. Elegante Formen und leichte Konstruktionen empfehlen sich für ein „Stadt-Park-Möbel“ in Braun, Grün und Silber.



## Quartier „An der Marktbreite“



### Struktur

Das Quartier „An der Marktbreite“ stellt das räumliche Herzstück von Neu Olvenstedt dar.

Die Funktion der Mitte wird durch das urbane Flair des Marktplatzes und der Fußgängerzone der Marktbreite unterstrichen.

Östlich der Marktbreite liegen vier räumlich fast geschlossene Höfe. Westlich der Marktbreite liegen zwei Höfe mit einer Länge von über 150 m bei nur 50 m Breite.

Während das Quartier zur innenliegenden Marktbreite und am östlichen Rand gestalterisch prägnant durchgebildet ist, befriedigt seine westliche Grenze zum Dorf Olvenstedt hin in keiner Weise. Der Zeilenbau an der St.-Josef-Straße schottet das Dorf regelrecht von der Großsiedlung ab.



### Anstehende Planungen

Im Quartier bestehen die größten Stellplatzdefizite, wodurch sich die Hauseingangsbereiche in z. T. chaotischen Verhältnissen befinden. Planungen zur Neugestaltung der Stichstraßen sind in Arbeit.

Zusätzlich werden der Formerwinkel, der Dreher- und der Gießhof neu gestaltet.

Die Marktbreite selbst befindet sich in einem guten Zustand, abgesehen von punktuell erhöhtem Pflegebedarf.

## Image „Stadt/Kunst“

Grund der Funktion als urbane Mitte bietet sich das Image „Stadt“ an, das in den nach technischen

Berufen benannten Höfen durch das Thema „Technik/Kunst“ unteretzt wird.

**Der Gemeinschaftstreffpunkt** ... ist gleichzeitig der Mittelpunkt des Stadtteils - der Markt (Olven 1). Die ursprüngliche Konzeption des Marktes ist noch nicht endgültig umgesetzt. Noch fehlen die umlaufenden Arkaden.

**Der Weg** ... ist architektonisch von Wand zu Wand gestaltet. Der Querschnitt der Fußgängerzone und Gewerbeunterlagerungen vermitteln ein urbanes Flair. Plastiken, Brunnen oder die kunstvolle Gestaltung eines Spielplatzes zeigen hohen gestalterischen Anspruch.

Die Wege durch die Höfe sollten architektonisch geprägt sein durch eckige Wegeführung und klare Abgrenzungen. Betonstein, Klinker und Plattenbeläge in auffälligen Formen und Kombinationen.

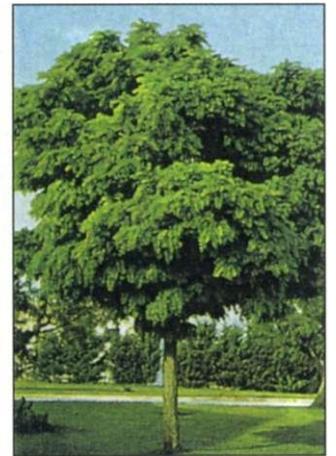
**Der Spielplatz** ... als Bauplatz, Fabrik, Aussichtsturm, Klangspiel oder Mobilée setzt ein farbig/künstlerisches Merkzeichen.

Metall, Kunststoff, Stein, Gummi, Farben in markanten Kombinationen sind empfohlene Materialien.

**Der Mietergarten** ... findet sich in vier der sechs Höfe. Während die Gärten im Formerwinkel komplett ungenutzt sind und in der neuen Gestaltung nicht aufgenommen wurden, sind die Gärten in Dreher- und Gießerhof gut angenommen. Die Neuplanungen sollten dies berücksichtigen.

Zu den Hofseiten könnten die Erdgeschoßwohnungen durch Freisitze als „Hochbeete“ aufgewertet werden. Stützmauern (Gabionen, Klinker) erweitern das Wohnzimmer zur erhöhten Terrasse.

**Die Vegetation**... sollte plakativ, exotisch und kunstvoll sein - Zierkirschen, Robinien etc. in Reihen und Rastern, Blühsträucher in farblicher Sortierung zur Raumbildung.



**Das Stadtmöbel** ... kann aus Metall, Kunststoff, Glas oder Stein bestehen und markante Akzente im Raum. (Ungewohntes, Farbiges und Künstlerisches).



## Quartier „Am Torweg“

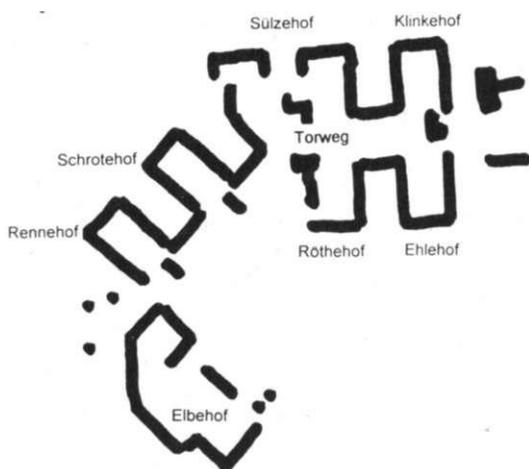


### Struktur

Das Quartier „Am Torweg“ bildet die Grenze zum Stadtteil Nordwest mit einer kleinteiligen Bebauung. Trotz hoher Bebauungsdichte wirkt das Quartier kleinräumig gegliedert.

Die zentrale Fußachse „Torweg“ ist durch vier „Torhäuser“ in kurze Abschnitte unterteilt. An ihm liegen die öffentlichen Spielbereiche und Freiräume.

6 schmale Höfe öffnen sich zum Torweg hin. Ein siebter Hof im Süden des Quartiers ist überwiegend durch die Freifläche einer (leerstehenden) Kita belegt. Die Höfe tragen Namen regionaler Fließgewässer.



### Anstehende Planungen

Die Freiflächen im Quartier befinden sich in einem unbefriedigenden Zustand. Mangelnde Pflege im Bereich Torweg und wenig anspruchsvolle Hofgestaltungen prägen den Eindruck.

Als erster Hof wird der Sülzehof neu gestaltet. Punktuell bedürfen auch die anderen Höfe Aufwertungen.

Die Zukunft der Kita „Elbehof“ ist mehr als unsicher. Hier droht der erste Abriss in Neu Olvenstedt.

## Image „Siedlung/Wasser“

Die Namensgebung der Höfe sowie die kleinteilige, vielgestaltige Wegeführung läßt das Image "Wasser" möglich erscheinen. Denkbar wäre ebenso ein

**Der Gemeinschaftstreffpunkt** ... bietet sich für die räumliche Mitte des Torweges an - zwischen Sülzeshof und Röthehof. Ein kleiner Stadtplatz als Wegeaufweitung in architektonisch, eckiger Form, ausgebildet in Klinker oder Betonstein.

**Der Weg** ... ist klar begrenzt und gerade. Klinkerbelag, durch Klinker strukturierte Pflaster oder Plattenbeläge in Kombination mit einer offenen Regenwasserführung können durch starke Kontraste strukturieren. In den Höfen empfehlen sich ausgerundete Wegeführungen in wassergebundener Decke (rote Asche).



**Der Spielplatz** ... zum Thema Wasser bietet vielfältige Assoziationen: Schiffselemente, Wasserbauplatz und -rinnen, Pumpe, Hängebrücken, Kinderplansche, Matschsenke etc.

Stein, Holz und Metall als Material; Sand und Rindenkompst als Bodenbelag

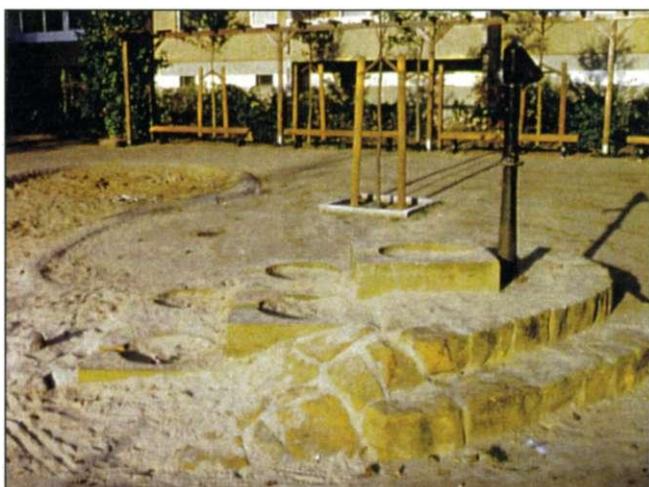
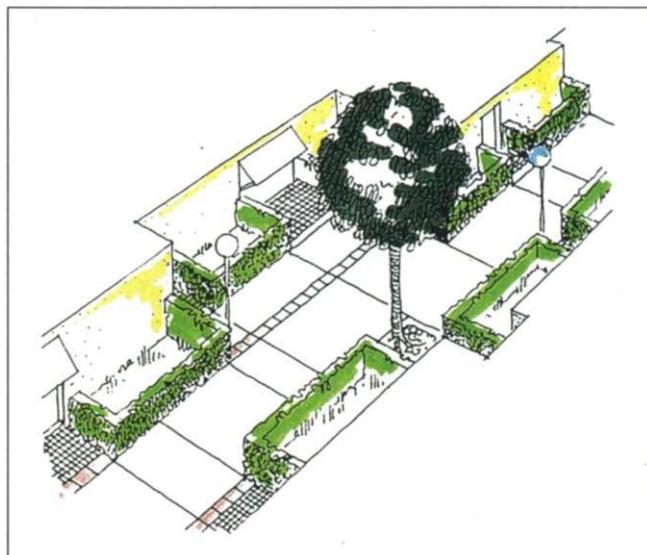


Image „Siedlung“, daß an die räumliche Lage sowie die Kleinteiligkeit des Quartiers anbindet.

**Der Mietergarten** ... ist noch nicht im Quartier vorhanden. Die Südseiten der Erdgeschoßwohnungen am Torweg eignen sich für kleine Aussenterrassen. Auf Wohnungsniveau angeschüttet und mit dichten Hecken bieten sie genügend Distanz zum öffentlichen Weg. In den Höfen lassen sich größere Gärten auf Geländeneiveau einrichten. Metallgitter ersetzen die Betonbrüstungen der Erdgeschoßwohnungen, angehängte Metalltreppen ermöglichen den direkten Zugang zum Garten.



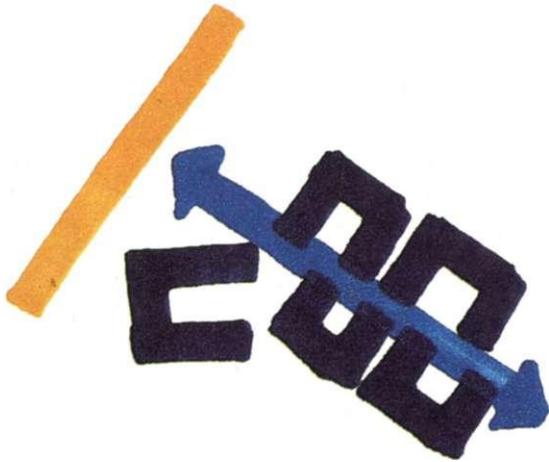
**Die Vegetation** ... in den Höfen sowie im Hintergrund des Torweges sollte aus leichtwüchsigen Decksträuchern wie Weiden und Gruppen von Erlen und Ebereschen bestehen.

Im Kontrast dazu kann der Siedlungsweg „Torweg“ durch Reihen kleinkroniger Zierformen (Kugelakazien) betont werden.

**Das Stadtmöbel**... sollte am Torweg dem Typus der Wohnstraße und Siedlung entsprechen: niedrige Mauern in Sitzhöhe, kleine Bänke aus beschichteten Stahldraht, niedrige Beleuchtungskörper.



## Quartier „Am Sternsee“



### Struktur

Das Quartier „Am Sternsee“ wird begrenzt durch einen Infrastrukturbereich im Südwesten, den „Rundling“ Olvenstedter Hof im Nordwesten, den Brache- und Kleinhausbereich im Nordosten sowie den zentralen Grünbereich am Sternsee im Südosten.

Das kleinteilige Quartier besteht aus fünf nahezu quadratischen Höfen mit einer Kantenlänge von 50 m. Die Höfe sind nach Dörfern der Umgebung benannt.

Die Höfe sind geöffnet zu einem zentralen Fußweg, der wie der Torweg durch „Torhäuser“ gliedert ist.



### Anstehende Planungen

Die dringlichste Gestaltungsaufgabe liegt eher am Rande des Quartiers - die Gestaltung der Brachflächen zwischen Sternsee und Barleber Hof. Auf der im komplexen Wohnungsbau vorgesehenen Baufläche (Gorki-Club) lasten Alteigentümeransprüche, die eine Fortführung der Grüngestaltung des Sternsees sowie die Abdeckung der Ansprüche des ruhenden Verkehrs noch verzögern.

Innerhalb des Quartiers steht vor allem die Pflege und punktuelle Gestaltung der Höfe an.

## Image „Wasser“

Für das Quartier „Am Sternsee“ wird das Image „Wasser“ vorgeschlagen. Resultierend aus der Nähe zum Sternsee und der Kleinteiligkeit des Quartiers.

**Der Gemeinschaftstreffpunkt** ... ist die neu gestaltete Grünanlage am Sternsee als Ausgangspunkt der zentralen Fußwegeachse im Quartier.

**Der Weg** ... sollte architektonisch, aber mit ausgerundeten Ecken, ausgebildet werden. Pflaster in organischen Legemustern oder Klinker stehen für Bewegung, eine offene Regenwasserführung bietet Spielmöglichkeiten und Bezüge zum Wasser.



**Der Spielplatz** ... zum Thema Wasser bietet Gestaltungsassoziationen wie Schiffselemente, Wasserbauplatz und -rinnen, Pumpe, Hängebrücken, Kinderplansche, Matschsenke etc.

Stein, Holz und Metall als Material; Sand und Rindenkompst als Bodenbelag.



Der „Rundling“ ist gestalterisch als eigenständiges Strukturelement zwischen Dorf und Quartier zu behandeln.

**Der Mietergarten** ... ist noch nicht im Quartier vorhanden. Die Südseiten der Erdgeschoßwohnungen eignen sich für kleine Außenterassen. Auf Wohnungsniveau angeschüttet und Plattenbruchgabionen abgefangen bieten sie genügend Distanz zum öffentlichen Weg oder halböffentlichen Hof.



**Die Vegetation** ... kann aus lechtwüchsigen Decksträuchern wie Weiden sowie lockeren Gruppen von Erlen und Ebereschen bestehen.

**Das Stadtmöbel** ... zum Thema Wasser ist aus Holz oder Metall, kleinteilig und in leichter Konstruktion - niedrige Mauern in Sitzhöhe, kleine Bänke aus beschichteten Stahldraht und niedrige Beleuchtungskörper.



## Quartier „Am Sternbogen“



### Struktur

Der Sternbogen als südlicher Abschnitt des zentralen Fußweges zieht sich als großzügig wirkender, breiter Fußgängerboulevard durch das Quartier. Ihm angelagert sind Freizeitangebote und Treffpunkte.

Südwestlich des Sternbogens zieht sich der Mäander der Hofbebauung. Trotz einer hohen Wohndichte wirken die Höfe weiträumig, dies wird durch die offene Freiraumgestaltung unterstützt. Die Höfe tragen Namen umliegender Ortschaften und Dörfer.

Nordöstlich des Sternbogens liegen 6 geschossige Punkthäuser in einer parkähnlichen Landschaft.

Vom Sternbogen über die Erschließungshöfe des Mäanders gelangt man zur entstehenden Freifläche am Rennebogen mit dem Schutthügel „Lug ins Land“, der einen großartigen Ausblick erlaubt.



### Anstehende Planungen

Größere Planungen zum Wohnumfeld stehen nicht an. Seit 1990 wurde das Quartier komplett fertiggestellt, so daß sich die Freiflächen heute in einem guten Zustand befinden.

Eine wichtige Aufwertung erfährt das Quartier durch den Neubau der Grünanlage Rennebogen im Zusammenhang mit der Eröffnung des Jugendclubs Weizengrund.

Heute geht es darum, die offene Struktur des Quartiers nicht durch Einzäunungen z. B. infolge der Privatisierung zu verbauen.

## Image „Landschaft“

Die räumliche Lage und die Hofnamen der ursprünglichen Konzeption legen das Image „Landschaft“ für das Quartier nahe.

**Der Gemeinschaftstreffpunkt...** erstreckt sich über den kompletten Sternbogen. Kleinere Platzaufweitungen mit Sitzgelegenheiten befinden sich im Wegeverlauf.

**Der Weg ...** des Sternbogens ist kleinteilig gepflastert, und führt in einem großen Bogen durch den Freiraum. Abzweigende Hofwege sind deutlich schmaler, verdeutlichen aber durch eine gleiche Oberflächengestaltung die Möglichkeit des Passierens des Hofmänders hin zur Landschaft der Börde.

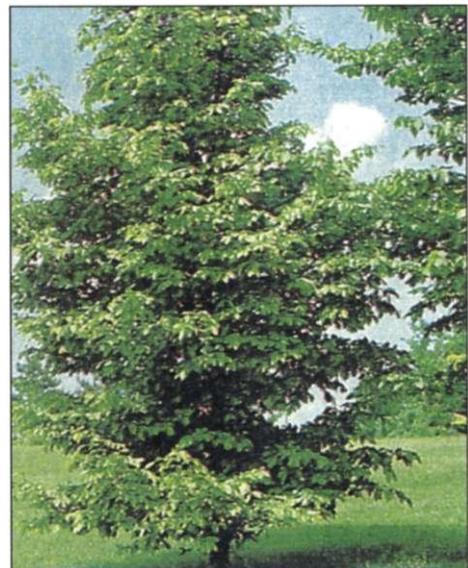


**Der Spielplatz ...** sollte eine natur- und landschaftsnahe Gestaltung aufweisen. Das Baumhaus, die Seilbahn, der Hochsitz, Spiel- und Weidenhütten oder modellierte Radstrecken sind typische Assoziationen. Als Material sollte überwiegend Holz zum Einsatz kommen. Als Bodenbelag bietet sich Rindenkompost, Sand oder einfach Rasen an.



**Der Mietergarten ...** ist kein Thema für das Quartier. Der landschaftliche Charakter, die hohe Wohndichte und die Verschachtelung der Höfe sprechen in diesem Quartier gegen Mietergärten.

Möglich ist allerdings die Aufwertung der Erdgeschoßzonen der Punkthäuser nördlich des Sternbogens durch kleine Mietergärten. Die Gärten sollten auf Geländeneiveau angeordnet sein und durch angehängte Treppen von den Balkonen zugänglich sein. Lockere Hecken grenzen die Gärten vom öffentlichen Raum ab.



**Die Vegetation ...** setzt sich überwiegend aus einheimischen Arten der Börde zusammen: Hainbuche, Eiche und Winterlinde in lockeren Gruppen und Hainen, oder als Solitär.

**Das Stadtmöbel...** aus Holz oder Metall ist kleinteilig und in einfacher Konstruktion.



## Fallstudie: Kunst im Wohngebiet Olvenstedt

Ein Spaziergang durch Olvenstedt ist nicht nur Begegnung mit Städtebau und Architektur, sondern auch mit Kunst im öffentlichen Raum bzw. baugebundener Kunst.

Bei allen Sparmaßnahmen, auf die sich Architekten und Stadtplaner widerstrebend einstellten und die teilweise Minimalvarianten hervorbrachten, besaß die Kunst einen relativ weiten Gestaltungsrahmen. Eine Konzeptionsgruppe von bildenden Künstlern der Region entwickelte im ständigen Dialog mit Stadtplanern und Projektanten des Hoch- und Freiflächenbaus Zielvorstellungen für Kunst. Dabei war nicht die Plastik im Parkweg oder der Brunnen im Brunnenstieg von vordergründigem Interesse, sondern die Bedingungen für Kunst und die Frage, welche ästhetische, kommunikative, soziale Wirkung sie an einem bestimmten Ort erfüllen sollte.

Die Kunst sollte dazu beitragen, die Gesamtqualität des Wohngebietes zu erhöhen und Identifikationsmöglichkeiten für seine Bewohner zu schaffen.

Zusammen mit einem Schriftsteller untersuchten Städteplaner, Architekten und Künstler die Besonderheiten dieser Ortslage und die mit dem Wohngebiet verbundenen Erwartungshaltungen der Bürger. Im Ergebnis dieser komplexen Überlegungen stand ein tragfähiges Konzept für die Gesamtheit aller Maßnahmen.

So definiert sich der Bauabschnitt mit dem Parkweg aus seiner unmittelbaren Nähe zur Börde, zum freien Feld. Spielerisch schlängelt sich der Parkweg an Spielplastiken, Hüpfsteinen, Bastionen vorbei und bildet das Rückgrat dieses Bauabschnittes.

Der 2. Bauabschnitt versinnbildlichte die Arbeitswelt der Magdeburger Industrie. Die hinter der Marktbreite liegenden Höfe tragen Namen traditioneller Berufe des Maschinenbaus: Schmiedehof, Fräserhof, Gießberhof u. a. Das Fassadenband in der Marktbreite reflektiert mit künstlerischen Mitteln die Sicht auf diese Berufe. Konzipierte Kunstwerke, die in den großen Betrieben der Stadt hergestellt werden sollten, wurden aufgrund der Materialengpässe nie realisiert, bzw. sind heute zerstört.

Beim 3. Bauabschnitt stehen die sich aus der dichten Bebauung entwickelnden sozialen Probleme im Vordergrund und die Gestaltungskonzeption wendet sich ganz bewußt den sozialen und politischen Beziehungen des Zusammenlebens in der Welt, im Land, in der Stadt, im Kiez, in der Familie zu.

Alle Maßnahmen der genannten Baukomplexe sowie die des Sternbogens führen städtebaulich architektonisch sowie gestalterisch in das Zentrum Olvenstedts und erreichen am Stern und am Markt ihren Höhepunkt.

Der Verweilbereich für Jugendliche in der Marktbreite ist ein Ergebnis der gemeinsamen Arbeit zwischen Künstlern der UdSSR und der DDR. Projektiert 1985

von Igor Propopenkow, Kiew und Gunter Wächtler, führte Wächtler diesen Entwurf 1992 mit Viktor Karnauch, Petersburg, aus. Die gewaltige Zeitspanne zwischen Entwurf des mit Keramikpergolen abgeschirmten Raumes in der Hauptfußgängerzone und der Ausführung lag im Mangel der sozialistischen Planwirtschaft begründet und verlangte von den Künstlern Disziplin und Durchhaltevermögen.

Das Denkmal für den russischen Dichter Gorki ist ein Geschenk der Sowjetunion an die Stadt Magdeburg. Für die Freundschaft, beider Staaten steht das Zeichen von Wolfram Schneider mit dem Titel „Verbunden“. Nach der Reparatur sollte es einen neuen Platz in Olvenstedt finden.

## Künstlerische Keramikgestaltung

In enger Anlehnung an die Benennung der Höfe - Gorkier Hof, Magdeburger Hof, Fliederhof, Ahornhof u. a. - entwickelten Künstler adäquate Motive zur Gestaltung der Gemeinschaftseinrichtungen. Mit der künstlerisch gestalteten Fassade, dem originalen Hauszeichen, der mit der Gemeinschaftseinrichtung verknüpften Kleinstalplastik war innerhalb der geschlossenen Wohnbebauung ein individuell geprägter Erlebnisraum entstanden. Trotz Veränderungen am Birken- und Ahornhof vermitteln beide Einrichtungen anschaulich das Grundkonzept.

Während bei der Keramikgestaltung im Fassadenband und in der Fassade der Einrichtungen Naturformen stark abstrahiert wurden um damit starke dekorative Wirkungen zu erzielen, gleichen die Gestaltungen der Torhäuser überdimensionierten Tafelbildern mit Themen wie „Zusammenleben der Menschen Gorkis und Magdeburgs“, „Das Haus in dem wir wohnen, bauen, nutzen“, „Zusammenleben der Menschen in Stadt und Land“ oder „Geselligkeit der Gemeinschaften“.

Die künstlerisch gestaltete Keramik sollte mit der Belegung der Hauseingänge am Sternsee ihren Höhepunkt und Abschluß erfahren. Die Keramiken wurden von Anedore und Wolfgang Policek, Frank Borisch und Manfred R. Böttcher hergestellt, aber nicht angebracht.

## Künstlerische Spielangebote für Kinder und Jugendliche

Daß gerade der Spielmöbelkatalog für Freiraummöblierung äußerst karg ausfiel, ist bei der Kinderfreundlichkeit des Staates DDR kaum verständlich. Bunte Farbigkeit überdeckte den Mangel an Ästhetik und Ideenreichtum der Standardausrüstung.

An mehreren Wochenenden bauten 1984 Olvenstedter Kinder mit ihren Eltern unter Anleitung der Gestalter H. Gardzella und H. Wenzel einen Holzspielplatz aus Ahornstämmen. Mit Feuereifer hoben die Kinder Fundamentgruben aus, wunderten sich über das Grund-

wasser, setzten Stämme ein, verschraubten sie und bauten so IHREN Spielplatz. Dieses Erlebnis des miteinander Bauens blieb für Erwachsene und Kinder ein Schlüsselerlebnis, woran man sich heute noch erinnert. Dieser, wie auch andere Spielobjekte wurden lange und intensiv bespielt, so daß sie nach irreparablen Schäden abgebaut werden mußten.

Zu dem bereits erwähnten Verweilbereich für Jugendliche in der Marktbreite entwickelten die Spielplatzgestalter jugendgemäßes Spielmobiliar, wie z. B. den „Lümmelsitz“. Dieser Spielplatz für Jugendliche erweist sich nicht nur als attraktiver Begegnungsort, sondern behauptet sich auch städtebaulich an exponierter Stelle mit seinen Materialien Holz und Keramik gegen-

über den Fassaden der angrenzenden Wohnblöcke.

Die hier genannten Gestaltungsprinzipien erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es gibt weitere, wie die Konzentration der Gestaltung auf die Hauptwegeachse, die sich aber den bereits genannten Prinzipien ein- bzw. unterordnen.

Im Bestreben, der Architektur und dem Städtebau zu dienen, fanden die Künstler Antworten, die sich stets dem politischen Pathos versagten. Die Künstler rangen um Originalität, künstlerische Meisterschaft, handwerkliche Solidität und Qualität.

Eine kunstwissenschaftliche Bewertung der Kunst in Olvenstedt in Beziehung zum künstlerischen Gesamtkonzept steht noch aus.

Tab. 2.2: Architekturbezogene Kunst im Wohngebiet Olvenstedt

	Ort	Thema	Künstler	Zustand
<b>1. Bauabschnitt</b>				
1	Gorkiplan	Gorki-Plan	sowj. Künstler	teilweise beschädigt
2		„Verbunden (SU + DDR)	Wolfram Schneider, Meerane	leicht beschädigt
3	Parkweg	Spielplastiken „Steine“	Ute Scheffler, Halberstadt	
4	Birkenhof	Kleinplastik	Klaus Thiese, Magdeburg	
5	Rosenhof	Relief „Adam und Eva“	Dieter Borchardt, Magdeburg	
6	Ahornhof	Kleinplastik „Sinnender“	Wolfgang Roßdeutscher, Magdeburg	beschädigt
7	alle Höfe	Hauszeichen, Keramik	Anna Weihe, Magdeburg Hans H. Richter Huy Neinstedt	teilweise durch Wärmedämmung überdeckt bzw. abgenommen
8	Feierabendheim	Gobelins „Fest im Freien“ „Vier Jahreszeiten“	Helga Borisch, Magdeburg E. Schaper, Stendal	
9	Fliederhof Birkenhof Ahornhof Waldhof Gorkier Hof Magdeburger Hof	Keramische Gestaltung der Wohngemeinschaftseinrichtungen	Bruno Groth, Magdeburg Wolfgang Policek, Magdeburg Ditmar Witteborn, Magdeburg	
10	Schwimmhalle	Schwimmen als Volkssport		
11	Gymnasium Olvenstedt	Mobile	Wilfried Heider	Aufstellung 1997

Spielplastiken „Das Katzenhaus, „Sechse kommen durch die ganze Welt“, Kugelspinne, Holzspielplatz - nach Verschleiß abgebaut

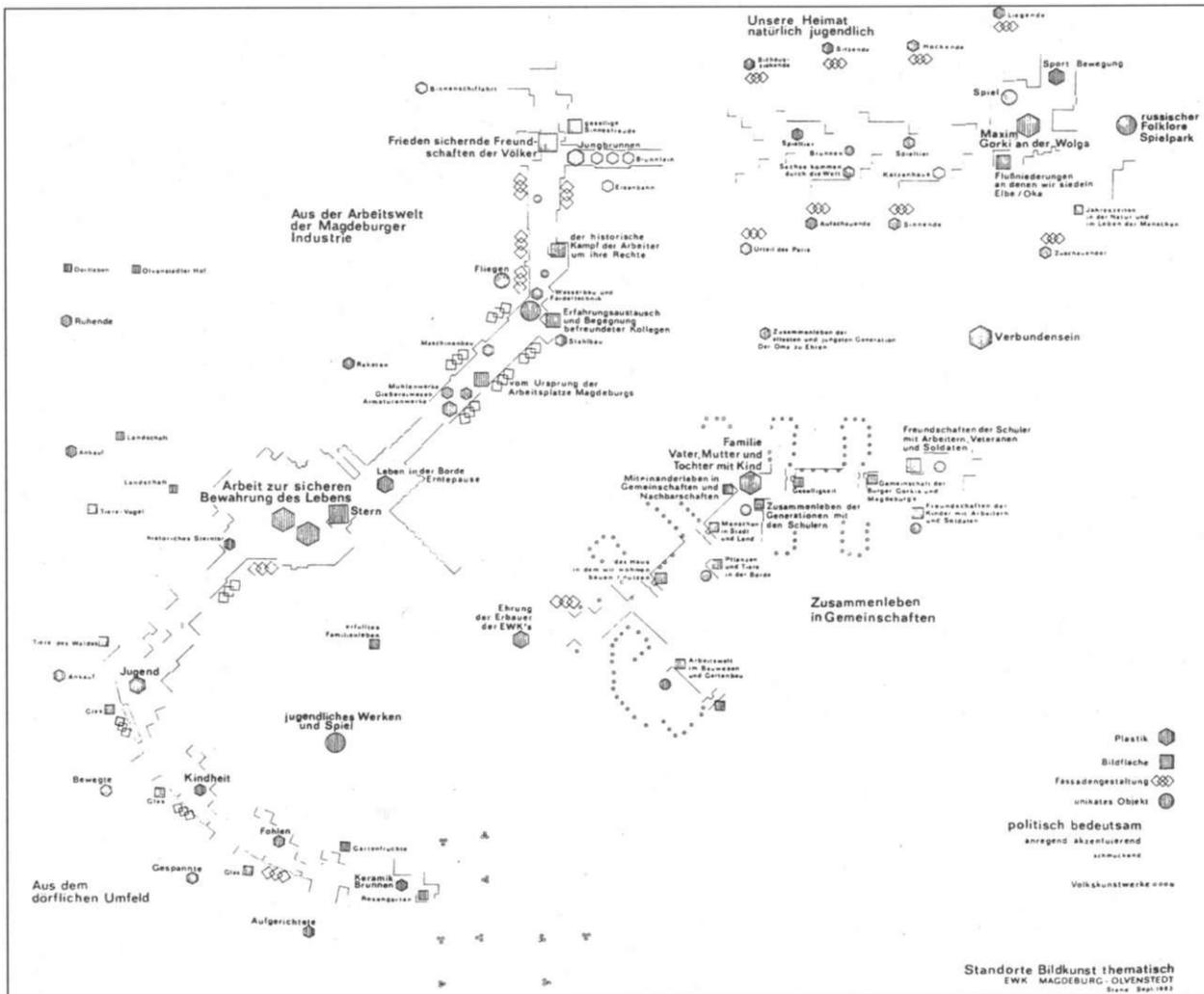
## II. Bauabschnitt

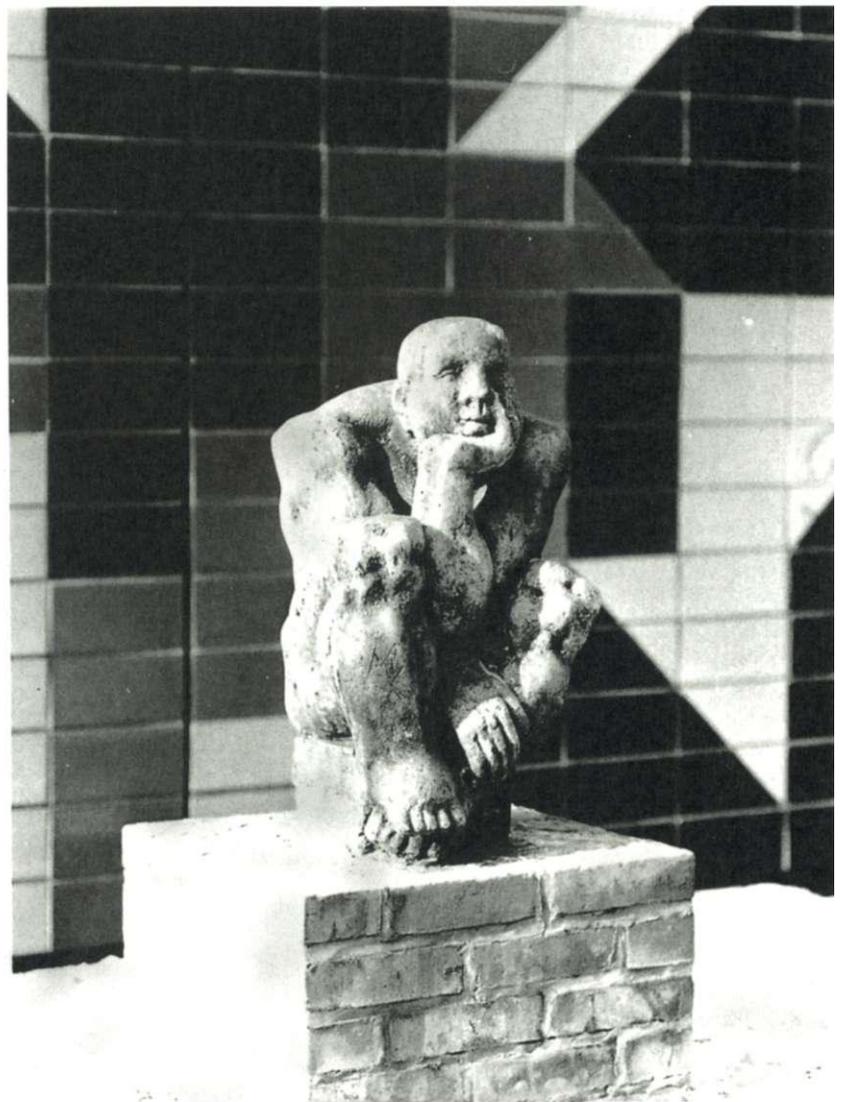
12	Marktplatz	Bronze „Schreitender“	Klaus Messerschmidt, Halle	
13	Marktbreite	Metallplastik „Schlange“	Hartmut Renner, Halle	
14	Marktbreite	Fassadenband Arbeitswelt der Magdeburger Betriebe	Frank Borisch, Magdeburg Annderoe und Wolfgang Policek Manfred Gabriel, Burg	
15	Marktbreite	Verweilbereich für Jugendliche	Gunter Wächtler, Berlin Igor Prokopenkow, Kiew Voktor Karnauch, Pertersburg	Sanierung 1997
16	Marktbreite	Schöpfbrunnen	Jörg Hinz, Halle Hartmut Renner	abgebaut, Brunnen im Atelier
17	Brunnestieg	Brunnen „spielende Kinder“	Heinrich Apel, Magdeburg	
18	Brunnestieg	2 Trinkbrunnen	Wilfried Heider	1 Brunnen reparaturbedürftig
19	Kindergarten	Plastische Zeichen, Rakete, Schiff	Ursula Schneider-Schulz Annedore Policek	Farbe verwittert

Röhrenrutsche nach Verschleiß abgebaut

Ort	Thema	Künstler	Zustand	
<b>III. Bauabschnitt</b>				
20	Freifläche Schule	Plastikengruppe „Familie“	Wolfgang Roßdeutscher	im Atelier
21	Freifläche Kaufhalle	Plastik Großmütter ehren	Klaus Thiede	im Atelier
22	Torhäuser	Keramische Wandbilder	Wolfgang und Annedore Policek Frank Borsich H. H. Richter M. R. Böttcher	säubern
23	Kindergarten	Spielobjekte Lümmelsitz	Gunter Wächtler	
<b>IV. Bauabschnitt</b>				
24	Sternsee	Türspiegel, Wandbild Keramische Gestaltung	Annedore und Wolfgang Policek	Anbringung bisher nicht erfolgt
25	Sternbogen	Plastiken „Tor“	Wieland Schmiedel, Schwerin	Plastik im Atelier
26	Sternsee	Plastikengruppe „Paar“	Wolfgang Roßdeutscher	Austeilung, wenn Umfeld hergerichtet

Abb. 2.13: Konzept der Plastiken im Wohngebiet





1	2
3	5
4	

### **Kunst in Neu Olvenstedt**

(1+2) Keramiken an den Wohngemeinschaftseinrichtungen. (3) „Plastische Zeichen“ an der St.-Josef-Straße. Auf dem Platz Am Brunnenstieg (4): „Spielende Kinder“. (5): „Sinnender“ vor der Wohngemeinschaft im Ahornhof.

## Resümee

Neu Olvenstedts städtebauliche Struktur und Gestalt zeigt im Überblick folgende Stärken und Schwächen:

	Stärken	Schwächen
1	Nähe zur Landschaft und zum Bördegarten	Landschaft schlecht erschlossen und strukturarm
2	klare Wohngebietsstruktur mit erlebbaren Grenzen und Übergängen	unklare Übergänge ins Dorf Olvenstedt und in den Stadtteil Nordwest
3	Komplette Ausstattung mit Kindereinrichtungen und Schulen	wenig attraktive Freizeitangebote für die Elterngeneration
4	attraktives, behindertengerechtes gebietsinneres Fußgängernetz	unattraktive Wahrnehmung des Gebietes von außen
5	äußere Gebietserschließung, kein Durchgangsverkehr, Verkehrsberuhigung	große Haltenstellenabstände und unzureichende Zahl von Stellplätzen
6	ruhige weitestgehend geschlossene Hofsituationen	unattraktive Hauserschließungsseiten
7	fertiggestelltes, attraktives Wohnumfeld, gebietsübergreifendes Kunstkonzept	z. T. mangelnde Pflege privater Grünflächen
8	ganzheitlicher Gestaltungsanspruch bei gleichzeitiger Differenzierung der Wohnbereiche	größere Brachbereiche am Gebietsrand
9	experimentelle Elemente der Siedlungsgestaltung (kleinteilige Infrastruktur- und Wohngemeinschaftseinrichtungen, Freiraumelemente)	mangelnde Pflege und gewerblicher Leerstand
10	umfangreiches Erneuerungsgeschehen	schlechtes Image in der Gesamtstadt

## Verändertes städtebauliches Leitbild

Bestandsorientierte Qualitätsverbesserung wird als allgemeines städtebauliches Leitbild für die Zukunft von Neu Olvenstedt vorgeschlagen. Dieses Leitbild ergibt sich aus zwei Prämissen:

**1. Die städtebauliche Struktur Neu Olvenstedts ist langfristig tragfähig und weiter entwickelbar.** Sie kann sich in ihrer Qualität mit anderen Magdeburger Wohngebieten messen und braucht den Vergleich mit Wohngebieten der jüngsten Zeit nicht zu scheuen, die ihre nachhaltige Eignung für sich wandelnde Wohnbedürfnisse erst unter Beweis stellen müssen.

**2. Neu Olvenstedt ist und bleibt ein zentrales Segment des Magdeburger Wohnungsmarktes.** Ziel der Stadt muß sein, in diesem Gebiet dauerhaft preiswertes Wohnen zu guter Qualität für breite Bevölkerungsschichten anzubieten und zu sichern. Auch Wohnungsneubau ist denkbar: vorgeschlagen werden ergänzende Wohnformen an der St.-Josef-Straße sowie am Olvenstedter Scheid.

Das vorgeschlagene städtebauliche Leitbild umfaßt im Einzelnen folgende städtebauliche Kriterien und Merkmale, die an Nachbesserungsmaßnahmen als „Prüfliste“ angelegt werden können:

### Gestaltungsaufgaben im Einzelnen

- Öffentlichen Freiraum in hoher Gestaltqualität und Nutzungsvielfalt bewahren
- Verkehrsfreie Räume verkehrsfrei halten
- Vernetzung mit dem Umfeld verbessern
- Stadtkante profilieren.
- Wohnquartiere mit eigenen Gesichtern gestalten
- Straßenräume aufwerten
- Zentrenstruktur stabilisieren
- Nutzungswandel von Gemeinbedarfseinrichtungen für den Attraktivitätsgewinn des Gebietes einsetzen

**Städtebauliche Entwürfe** für die St.-Josef-Straße sowie den Olvenstedter Scheid zeigen die Ziele einer langfristigen Entwicklung bezüglich Baupotentiale, Freiraum und Verkehr. Darüberhinaus besteht besonderer Gestaltungsbedarf am:

- inneren Bereich zwischen St.-Josef-Straße und Marktbreite, Klusweg und Gießhof;
- Bereich zwischen Olvenstedter Hof und Sternsee, Olvenstedter Chaussee und Meitzendorfer- bzw. Barleber Hof;
- nördlichen Gebietsrand - Birkenalle/Olvenstedter Graseweg.