

3. WOHNEN

3.1 Bevölkerung¹

Zum 31. 12. 1996 wohnten 251.902 Menschen in der Stadt Magdeburg, davon lebten 27.994 Menschen, das sind 11 % der Bevölkerung, in der Großsiedlung Neu Olvenstedt. Damit übertrifft Neu Olvenstedt die beiden anderen Großsiedlungen Magdeburgs aus den 70er Jahren, das Neustädter Feld mit 12.168 Einwohnern und Magdeburg-Nord (Stadtteile Neustädter See und Kannensteg) mit 24.239 Einwohnern².

Altersstruktur³

Nach Neu Olvenstedt zogen vor allem junge Familien mit Kindern. Dies ist auch heute noch, 15 Jahre nachdem die ersten Wohnungen fertiggestellt wurden, an der Altersstruktur der Bevölkerung, die in einer demographischen Welle verläuft, deutlich zu erkennen.

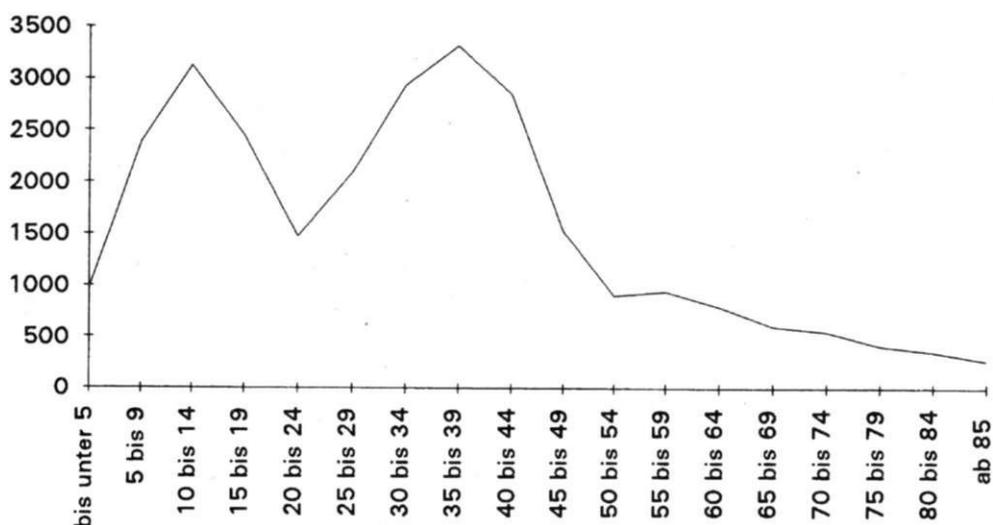


Abb. 3.1: Altersstruktur in Neu Olvenstedt 1996

Die demographische Spitze liegt derzeit bei der Eltern- generation der 30 bis 39-Jährigen und den Kindern im Alter von 5 bis 14 Jahren. Hinter dieser demographischen Struktur verbirgt sich ein hoher Anteil von Haushalten in der Expansionsphase (30 bis 34jährige Eltern mit 5 bis 9jährigen Kindern), und von Haushalten in der Konsolidierungsphase (35 bis 39jährige Eltern mit 9 bis 14jährigen Kindern)⁴.

¹ Die Bevölkerung der Großsiedlung Neu Olvenstedt umfaßt die 3 statistischen Bezirke 221, 222, 223.

² Gezählt wurden die Bewohner mit Hauptwohnsitz in Magdeburg. Magdeburger statistische Blätter, Heft 14, 1996, S. 54 ff. Neustädter Feld: Statistische Bezirke 81, 82, 101, 102; Magdeburg-Nord: Statistische Bezirke 121 und 122.

Zum 31. Juni 1997 zählte Magdeburg 248.458 Einwohner. Zu diesem Stichtag stehen jedoch noch keine detaillierteren Angaben zum Untersuchungsgebiet zur Verfügung. Magdeburger statistische Monatsberichte Juni 1997.

³ Angaben zur Altersstruktur: Stichtag 31.12.1996. Alle Angaben: Amt für Statistik Magdeburg.

⁴ Zur Begriffsklärung: Haushalte durchlaufen eine Abfolge unterschiedlicher Phasen: Gründung, Expansion, Konsolidierung und Stagnation; ein hoher Anteil von Haushalten in der Expansionsphase bedeutet für das Wohngbiet, daß die Zahl der Kinder weiter zunehmen kann. Haushalte in der Konsolidierungsphase sind am ehesten in der Lage, eventuell vorhandene Wegzugswünsche (z. B. Eigenheimbau) zu realisieren.

Ein Vergleich zur Gesamtstadt unterstreicht die Bedeutung Neu Olvenstedts als Wohngebiet für Familien.

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (fast ein Drittel der Neu Olvenstedter ist jünger als 20 Jahre alt) sowie der Erwachsenen im mittleren Alter liegt in Neu Olvenstedt deutlich über dem Stadtdurchschnitt, während die Altersgruppe der über 45-Jährigen schwächer vertreten ist.

Der Anteil junger Erwachsener (20 bis 29-Jährige) an der Bevölkerung liegt in Neu Olvenstedt und in der Gesamtstadt gleich hoch. In den nächsten Jahren ist jedoch in Neu Olvenstedt infolge der Verschiebung der demographischen Welle mit einem deutlichen Anwachsen der Altersgruppe der 20 bis 24-Jährigen zu rechnen. Dies wird eine kontinuierlich steigende Nachfrage nach Wohnraum durch junge Haushaltsgründer bedeuten, ob nun in Neu Olvenstedt oder außerhalb.

Altersstruktur nach Bauabschnitten⁵

Die folgenden Diagramme verdeutlichen die unterschiedliche Altersstruktur der Wohnbevölkerung in den Bauabschnitten. Die demographische Welle verschiebt sich von den älteren zu den jüngeren Bauabschnitten.

„Am Parkweg“ (Bauabschnitt 1)

In dem zuerst errichteten Quartier „Am Parkweg“ überwiegt die Generation der 40 bis 44jährigen Eltern und der 15 bis 19jährigen Jugendlichen. Der Anteil der Kinder unter 15 Jahren liegt hier mit 16 % bereits niedriger als im Durchschnitt von Neu Olvenstedt (23 %).

Aufgrund des relativ hohen Anteils älterer Jugendlicher ist für die kommenden Jahre eine starke Zunahme der Haushaltsgründer in diesem Quartier zu erwarten. Gleichzeitig wird die Belegungsdichte abnehmen. Die erwachsen gewordenen Kinder verlassen die elterliche Wohnung. Die Eltern hingegen wollen oft in ihrer Wohnung bleiben, da die Wohnung nach Jahren beengter Wohnverhältnisse nach dem Auszug der Kinder erst richtig paßt. Die Identifikation dieser Bewohner mit dem Wohngebiet ist aufgrund der langen Wohndauer hoch.

Um die jungen Erwachsenen im Wohngebiet zu halten, sind attraktive Angebote für Haushaltsgründer (preiswerte 1- bis 3-Raum-Wohnungen) notwendig. Gleichzeitig können die Wohnungsunternehmen mit Unterstützung jener Mieter, die ihre große Wohnung gegen eine kleinere tauschen möchten, einer verzerrten Belegung der Wohnungen entgegenwirken.

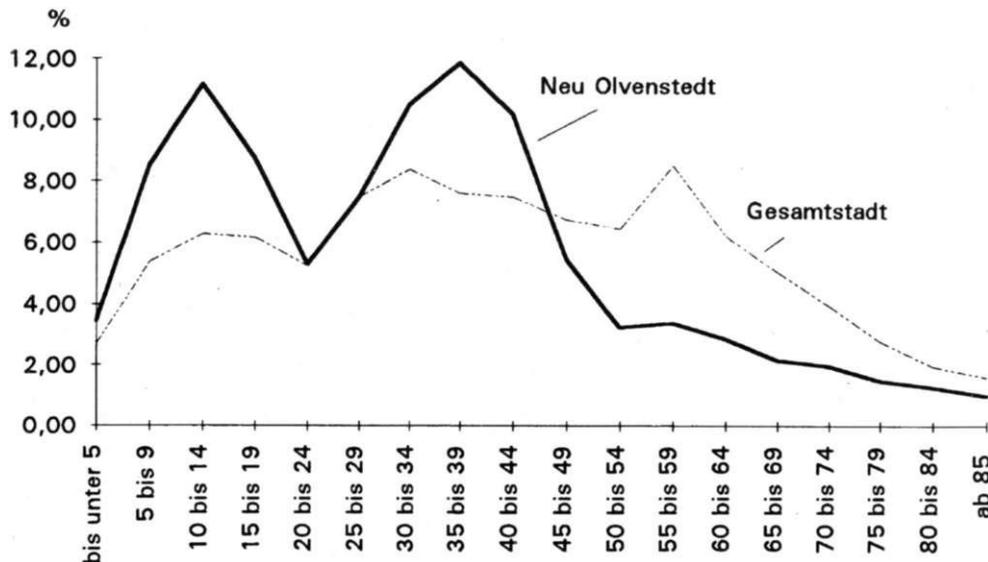


Abb. 3.2: Altersstrukturvergleich Magdeburg und Neu Olvenstedt 1996 (Werte in %)

⁵ Die kleinsten verfügbaren räumlichen Einheiten zur Einwohnerzahl und Altersstruktur sind die 5 Bauabschnitte in Neu Olvenstedt. Die Angaben beziehen sich auf den Stichtag 31.12.1996.

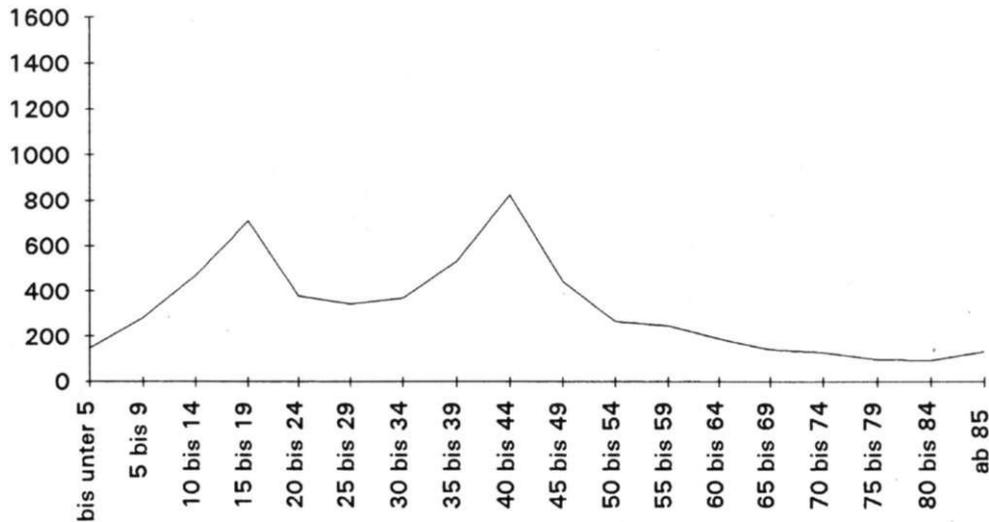


Abb. 3.3: Altersstruktur „Am Parkweg“ 1996

„Am Klusweg“, „An der Marktbreite“ und „Am Torweg“ (Bauabschnitte 2 und 3)

Die Altersstruktur in den Bauabschnitten 2 und 3 ist sehr ähnlich. Die demographische Spitze liegt jeweils bei den 35 bis 39-Jährigen und bei den 10 bis 14-Jährigen (siehe Abb. 3.4).

Hier sind die Haushalte in der Konsolidierungsphase dominant. Haushalte in dieser Lebensphase zeigen potentiell die größte Bereitschaft, die Großsiedlung zu verlassen, um Wohneigentum im Umland zu erwerben:

Die Kinder gehen bereits einige Zeit in die Schule; die Eltern erreichen mit Mitte Dreißig eine gefestigte berufliche Position.

Verbesserungen im Wohnumfeld und Ausbau der Kultur- und Freizeiteinrichtungen können die Identifikation der Bewohner mit ihrem Gebiet stärken. Aufgrund des hohen Anteils der 10 bis 14-Jährigen (sogenannte „Lückekinder“: zu alt für den Hort, zu jung für kommerzielle Freizeitangebote) entsteht ein verstärkter Bedarf an Freizeitangeboten für junge Jugendliche.

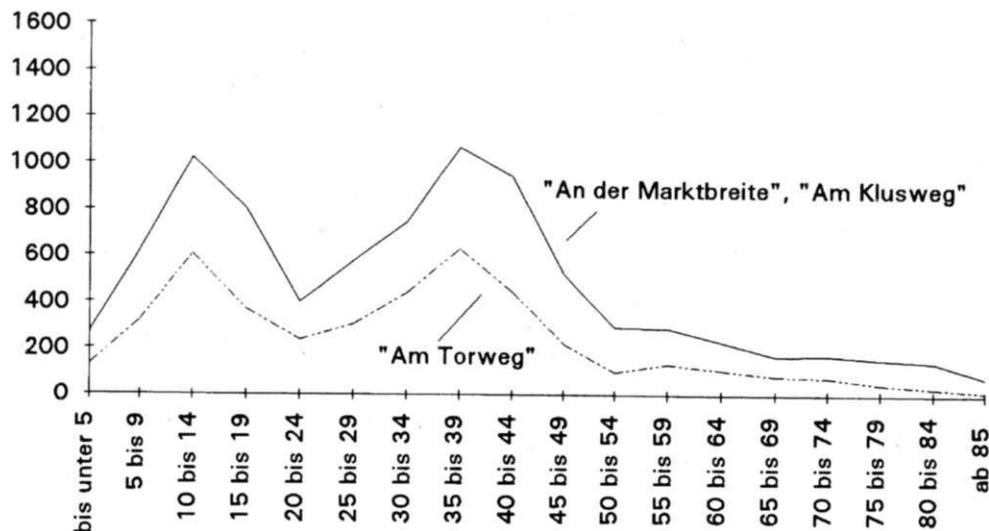
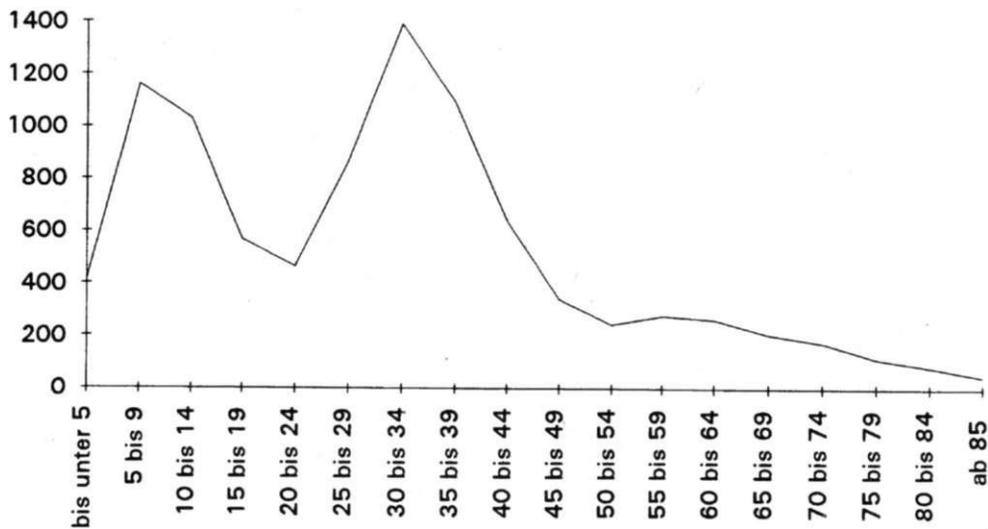


Abb. 3.4: Altersstruktur „Am Klusweg“, „An der Marktbreite“ und „Am Torweg“ 1996

„Am Sternsee“ und „Am Sternbogen“ (Bauabschnitte 4 und 5.1)

In den Quartieren „Am Sternsee“ und „Am Sternbogen“ wohnt absolut und relativ der größte Anteil junger Menschen. Hier sind 28 % der Bewohner jünger als 15 Jahre alt.

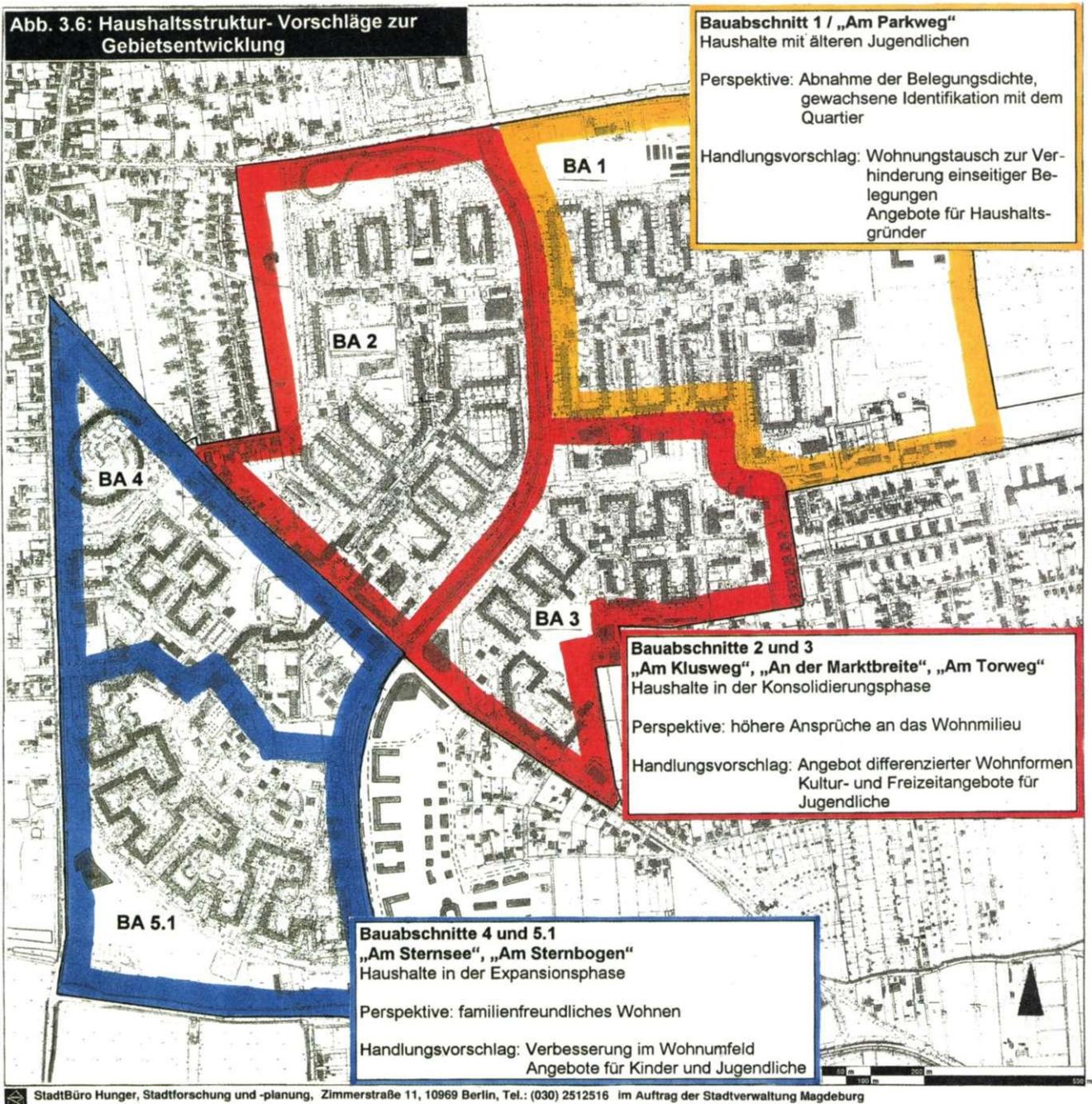
Abb. 3.5: Altersstruktur „Am Sternsee“ und „Am Sternbogen“ 1996



Die demographische Spitze liegt bei den 5 bis 9-Jährigen und bei den 30 bis 34-Jährigen. Ein hoher Anteil der Haushalte befindet sich in der Expansionsphase. Trotz allgemein zurückgegangener Geburtenrate seit der Wende, kann hier die Zahl der Geburten zunehmen, wenn sich die jungen Eltern für ein zweites oder drittes Kind entscheiden.

Wichtig für diese kinderreichen Wohnquartiere ist eine familienfreundliche Wohnumwelt. Die Zahl der Jugendlichen wird, anders als in den übrigen Baugebieten von Neu Olvenstedt, in den nächsten Jahren zunehmen. Der Standort für die neue Jugendfreizeitstätte „Weizengrund“ ist deshalb richtig gewählt.

Nach den Angaben der Wohnungsunternehmen ist das Zu- und Wegzugsgeschehen in den beiden jüngsten Bauabschnitten am intensivsten. Das Gebiet hat seitens der Bevölkerungsentwicklung die Tendenz, zum sozialen Problemschwerpunkt Neu Olvenstedts zu werden.



Die Abbildung faßt die Unterschiede in den Ansprüchen der Bewohner verschiedener Bauabschnitte zusammen.

Die Jugendlichen im Quartier „Am Parkweg“ kommen bereits in das Alter der Haushaltsgründung. Wichtig ist es, diese Haushaltsgründer durch attraktive Angebote im Gebiet zu halten.

In den Quartieren „Am Sternsee“ und „Am Sternbogen“ dominieren jungen Familien. Die Bedürfnisse nach einer familiengerechten Wohnumwelt sind hier besonders hoch.

Zwischen den Extremen liegen die Quartiere in den Bauabschnitten 2 und 3. Ein zunehmender Anteil konsolidierter Haushalte läßt für diese Quartiere wachsende Ansprüche an das Wohnen erwarten.

Die Abbildung macht deutlich, daß die Unterschiede in der Altersstruktur der Bewohner verschiedener Quartiere für die Strategien der Wohnumfeldverbesserung und der Gebäudesanierung bedeutsam sind.

Bevölkerungsentwicklung

Während die Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt bereits seit 1991 kontinuierlich rückläufig ist, nahm die Bevölkerung in Neu Olvenstedt bis zum Jahr 1993 noch leicht zu. Erst 1995 erreichte der Bevölkerungsstand in Neu Olvenstedt wie in der Gesamtstadt ein Niveau von 94% des Bevölkerungsstandes von 1991 (Rückgang von 31.523 Einwohner im Jahr 1991 auf 29.507 im Jahr 1995).

Im Jahr 1996 ist in Neu Olvenstedt ein stärkerer Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen als in der Gesamtstadt. In diesem Jahr ging die Bevölkerung in Neu Olvenstedt von 94% auf 89% des Jahres 1991 zurück, in der Gesamtstadt auf von 94% auf 91% des Jahres 1991.

Insgesamt folgt die Bevölkerungsentwicklung in Neu Olvenstedt dem gesamtstädtischen Trend. Ein dramatischer Bevölkerungsrückgang ist in der Großsiedlung bislang nicht zu verzeichnen.

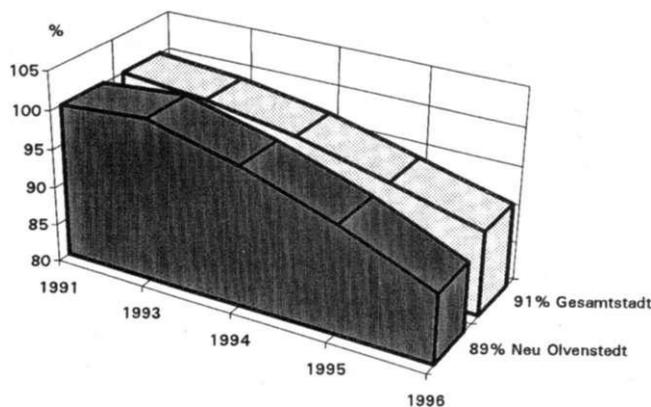


Abb. 3.7: Vergleich des relativen Bevölkerungsrückgangs in Neu Olvenstedt und in der Gesamtstadt 1991 bis 1996

Zu- und Wegzüge

In der Stadt Magdeburg wechselten in den Jahren 1995 und 1996 rund 10% der Bewohner ihren Wohnsitz⁷. Das Umzugsgeschehen innerhalb von Neu Olvenstedt unterscheidet sich nicht wesentlich von der Gesamtstadt.

In den Jahren 1995 bis 1996 gab es jedoch Veränderungen im Umzugsverhalten der Neu Olvenstedter. Im Jahr 1995 wies Neu Olvenstedt beim Umzugsgeschehen innerhalb der Stadt ein positives Wanderungssaldo auf. Dies wurde vor allem durch die Zuzüge in die Quartiere „Am Sternbogen“ und „Am Sternsee“ (BA 4 und BA 5.1) bewirkt.

Tab. 3.1: Zu- und Wegzüge: Neu Olvenstedt und Stadtteile innerhalb Magdeburgs 1995

	Zuzüge	Wegzüge	Saldo	Saldo in %
BA 1 und 3 10.570 EW ¹⁰	670	589	+72	+0,68
BA 2 9.044 EW	568	587	-19	-0,20
BA 4 und 5.1 9.893 EW	878	726	+152	+1,54
Neu Olvenst. 29.507 EW	2.116	1.911	+205	+0,69

Im Jahr 1996 blieben die Zuzüge nach Neu Olvenstedt aus anderen Stadtgebieten Magdeburgs gegenüber dem Vorjahr mit knapp 2 000 Zuzügen auf relativ konstantem Niveau (siehe Tab. 3.2). Das gewachsene negative Wanderungssaldo ist vor allem durch die gestiegene Zahl der Wegzüge verursacht, von denen alle Quartiere relativ gleichmäßig betroffen sind.

Tab. 3.2: Zu- und Wegzüge: Neu Olvenstedt und Stadtteile innerhalb Magdeburgs 1996

	Zuzüge	Wegzüge	Saldo	Saldo in %
BA 1 und 3 10.075 EW	617	754	-137	-1,36
BA 2 8.514 EW	535	752	-217	-2,55
BA 4 und 5.1 9.405 EW	840	964	-124	-1,32
Neu Olvenst. 27.994 EW	1.992	2.470	-478	-1,71

Das Saldo bei Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenzen hinweg fällt für Neu Olvenstedt negativ aus. In den Jahren 1995 und 1996 zogen mehr Neu Olvenstedter aus Magdeburg weg als Personen von außerhalb in das Wohngebiet zogen.

⁶ Angaben: Statistisches Jahrbuch 1994, S. 52/ 65, Magdeburger statistische Blätter Heft 14, S. 55.

⁷ 1995: 26.589 Umzüge, 1996: 30.158 Umzüge in der Stadt, Magdeburger statistische Blätter, Heft 14, 1996, S. 38/70, Heft 17, S. 91.

⁸ Magdeburger statistische Blätter, Heft 14, 1996, S. 68 ff. Für die Berechnung der Zu- und Wegzüge nach und aus Neu Olvenstedt wurde von der Zahl aller Umzüge, von denen Neu Olvenstedt betroffen ist, die Umzüge innerhalb des Gebietes abgezogen.

⁹ Die Prozentwerte beziehen sich auf die durch die Umzüge verursachte Differenz zum Bevölkerungsstand in den Bauabschnitten im Jahr 1995.

¹⁰ Die kleinsten verfügbaren räumlichen Einheiten zur Fluktuation sind die drei statistischen Bezirke in Neu Olvenstedt: 221 (BA 1 und 3), 222 (BA 2), 223 (BA 4/5.1). Die Einwohnerzahlen beziehen sich auf den Stichtag 31.12.1995.

¹¹ Magdeburger statistische Blätter, Heft 17, 1997, S. 88 ff.

¹² Die Einwohnerzahlen beziehen sich auf den Stichtag 31.12.1996.

Tab. 3.3: Zu- und Wegzüge: Neu Olvenstedt und Orte außerhalb von Magdeburg 1995¹³

	Zuzüge	Wegzüge	Saldo	Saldo in %
BA 1 und 3 10.854 EW	140	638	-498	-4,59
BA 2 9.044 EW	119	577	-458	-5,06
BA 4 und 5.1 9.893 EW	152	655	-503	-5,08
Neu Olvenstedt 29.507 EW	411	1.870	-1.459	-4,94
Magdeburg 257.775 EW	6.153	12.366	-6.213	-2,41

Im Jahr 1996 jedoch nahmen die Zuzüge aus dem Umland nach Neu Olvenstedt gegenüber dem Vorjahr zu, während die Zahl der Wegzüge zurückging. Dadurch ging das negative Wanderungssaldo für Neu Olvenstedt von 1.459 Personen im Jahr 1995 auf 975 Personen im Jahr 1996 zurück. Diese Wanderungsbewegung folgt dem gesamtstädtischen Trend.

Tab. 3.4: Zu- und Wegzüge: Neu Olvenstedt und Orte außerhalb von Magdeburg 1996¹⁴

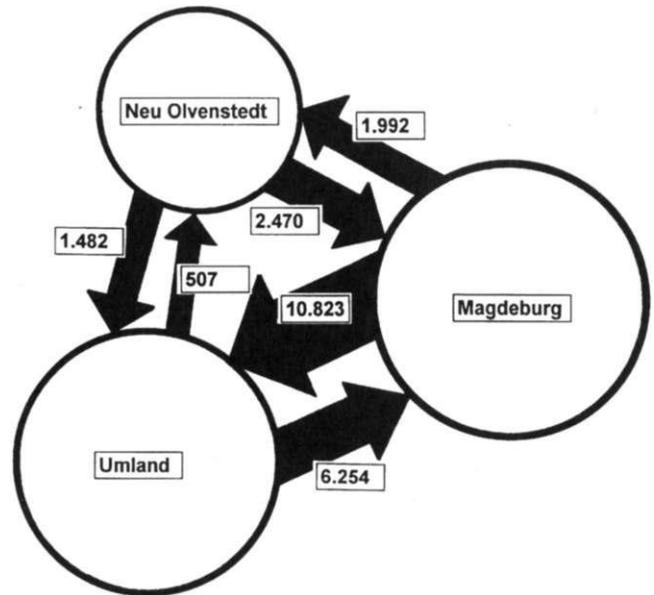
	Zuzüge	Wegzüge	Saldo	Saldo in %
BA 1 und 3 10.075 EW	179	463	-284	-2,82
BA 2 8.514 EW	144	458	-314	-3,69
BA 4 und 5.1 9.405 EW	184	561	-377	-4,01
Neu Olvenstedt 27.994 EW	507	1.482	-975	-3,48
Magdeburg 251.902 EW	6.254	10.823	-4.569	-1,81

Fazit

Konstante Zuzüge aus anderen Stadtgebieten und gestiegene Zuzüge von auswärts belegen die gesamtstädtische und regionale Bedeutung des Wohnstandortes Neu Olvenstedt. Dabei ist das Wanderungssaldo des innerstädtischen Umzugsgeschehens für Neu Olvenstedt relativ ausgeglichen. Bevölkerungsverluste werden vor allem durch im Verhältnis zu den Wegzügen geringe Zuzüge von auswärts verursacht, deren Tendenz jedoch leicht ansteigend ist.

Folgende Abbildung faßt das Umzugsgeschehen zwischen Neu Olvenstedt, den anderen Stadtteilen und dem Magdeburger Umland anschaulich zusammen:

Abb. 3.8: Zu- und Wegzüge im Jahr 1996



Die Umzugshäufigkeit ist eine Folge der Bautätigkeit in der Stadt und in der Region. Die Aufwertung der Innenstadt mit ihrer Umnutzung von Wohnungen zu Gewerbe und der Sanierung von Altbauwohnungen bewirkt, daß einkommensschwächere Bewohner aus den Innenstadtbezirken an den Stadtrand ziehen. Hingegen verlassen finanzstarke Bewohner aus Neu Olvenstedt ihr Gebiet, um sich im Umland von Magdeburg in Eigenheimsiedlungen niederzulassen¹⁵.

Ein Blick auf die Herkunftsorte der neu Zugezogenen bestätigt diese Vermutung (siehe Tab. 3.5). Die neuen Bewohner von Neu Olvenstedt stammen vor allem aus den gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebieten (Stadtfeld Ost, Sudenburg, Alte Neustadt, Buckau).

¹³ Angaben des Amtes für Statistik. Für die Gesamtstadt Magdeburg: Magdeburger statistische Blätter, Heft 14, 1996, S. 15.

¹⁴ Angaben des Amtes für Statistik. Für die Gesamtstadt Magdeburg: Magdeburger statistische Blätter, Heft 17, 1997, S. 12.

¹⁵ Dem Strukturplan 1993 für Magdeburg zufolge haben etwa 30 % der Magdeburger den Wunsch nach einem Eigenheim, Strukturplan S. 31. Der Wohnungsbericht 1995 des Wohnungsamtes empfiehlt die Bereitstellung von preiswertem Bauland durch die Stadt, um die Abwanderung der Besserdienenden an die Peripherie zu stoppen, Wohnungsbericht 1995, S. 41.

Tab. 3.5: Stadtteile mit Zuzügen nach Neu Olvenstedt 1996¹⁶

Fortzugs-Stadtteil	Zahl der Umzüge nach Neu Olvenstedt	% an Bev. im Quellbezirk 1996	% an Wegzügen aus Quellbezirk gesamt
Stadtfeld Ost	461	2,29	11,81
Sudenburg	155	1,07	10,51
Stadtfeld West	155	1,05	12,18
Leipziger Straße	109	0,72	5,19
Altstadt	136	0,95	6,92
Neue Neustadt	101	0,61	4,67
Neustädter Feld	133	0,83	8,75
Alte Neustadt	88	0,92	6,23
Buckau	76	2,26	8,26
sonstige	578		
Gesamt	1.992	0,79	6,6

Eine genauere Strukturanalyse der Zu- und Wegzüge ist erst in einer Sozialstudie möglich, in der die Bewohner konkret nach den Gründen für ihren Verbleib im Wohngebiet oder für einen Wegzug befragt werden.

Zu- und Wegzüge nach Altersgruppen

Betrachtet man die Altersstruktur der Zu- und Wegzügler, ergeben sich charakteristische Unterschiede in der Binnen- und Außenwanderung (siehe Abb. 3.9).

¹⁶ Magdeburger statistische Blätter, Heft 17, 1997, S. 45 ff.
¹⁷ Angaben des Amtes für Statistik

Vor allem junge Familien mit einem oder zwei Kindern sowie junge 1-Personen-Haushalte und Haushaltsgründer ziehen aus der Stadt in das Neubaugebiet. Jeder dritte Zugezogene aus der Stadt ist zwischen 20 und 29 Jahre alt.

Hingegen sind es vor allem die Haushalte in der Konsolidierungsphase (die 30 bis 39jährigen Eltern mit ihren 10 bis 14jährigen Kindern), die mit Neu Olvenstedt gleichzeitig die Stadt verlassen.

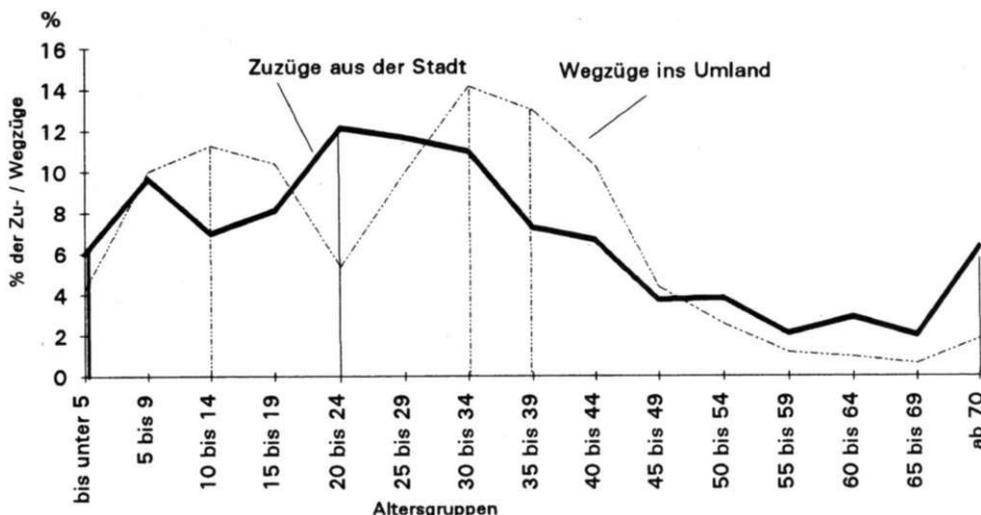
Damit folgt Neu Olvenstedt dem Trend der nachholenden Suburbanisierung, der für viele Städte in den neuen Bundesländern kennzeichnend ist.

Die positiven Tendenzen des Umzugsgeschehens sollten jedoch nicht übersehen werden. Die nach Neu Olvenstedt ziehenden jungen Menschen befinden sich in der Lebensphase von Ausbildung, Berufsstart und Haushaltsgründung. Demographisch bilden sie ein positives Potential und wirken einem stagnativen Alterungsprozeß des Gebietes entgegen.

Wahrscheinliche Entwicklung der Bevölkerung

In dem Zwischenbericht zur Rahmenplanung wurde eine Bevölkerungsprognose für die Jahre 1995 bis 2005 erstellt. Dabei wurde auf Grundlage der Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung der Jahre 1991 bis 1995 für das Jahr 2000 eine Zahl von 27.280 Einwohnern prognostiziert, ein Rückgang der Bevölkerung gegenüber 1995 um 8%. Doch bereits von dem Jahr 1995 auf das Jahr 1996 ging die Bevölkerungszahl von 29.507 Einwohner auf 27.994 zurück, das ist ein Rückgang um 5%.

Abb. 3.9: Altersstruktur: Zuzüge aus der Stadt Magdeburg, Wegzüge ins Umland 1996 (Werte in %)¹⁷



In Folge der großen Schwankungen in den Wanderungsbewegungen hat sich gezeigt, daß eine Bevölkerungsprognose auf Basis der Fortschreibung der vergangenen Jahre nicht verlässlich möglich ist. Zuverlässiger sind Aussagen über die aufgrund der Wohnraumstruktur und Wohnungsbelegung sowie der durchschnittlichen Haushaltsgröße wahrscheinlichen Entwicklung der Bevölkerungszahlen.

Szenarien

Entscheidend wird es in den kommenden Jahren darauf ankommen, inwieweit die Bevölkerung in Neu Olvenstedt durch eine Aufwertung des Gebietes stabilisiert werden kann. Je nach Erfolg der Maßnahmen sind zwei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung denkbar.

Gelingt es, das Wohnumfeld wie die Wohnungen weitestgehend qualitativ aufzuwerten, wird die Abwanderung moderat bleiben. Die derzeitige Bevölkerungsstruktur bleibt weitestgehend erhalten und unterliegt einem normalen Alterungsprozeß, der durch Zuzüge junger Familien gedämpft wird.

Der Bevölkerungsrückgang wird die Belegungsdichten in Neu Olvenstedt deutlich entspannen. Teilten sich im Jahr 1991 in Neu Olvenstedt durchschnittlich noch 2,47 Personen eine Wohnung, waren es im Jahr 1996 nur noch 2,2 Personen.

Möglich ist eine tendenzielle Angleichung der Haushaltsgrößen von Neu Olvenstedt an den gesamtstädtischen Durchschnitt. 1,9 Personen je Haushalt erwartet der Magdeburger Strukturplan bis zum Jahr 2005 für die Gesamtstadt¹⁸. Bei dieser Haushaltsgröße wohnen bei Vermietung aller vorhandenen Wohnungen rund 24.200 Einwohner in Neu Olvenstedt.

Tab. 3.6: Szenarien der Einwohnerentwicklung in Neu Olvenstedt

	Einwohner je Wohnung, 12.741 WE	Einwohner- zahl	entspricht Rückgang ab 1996 in %
1991	2,47	31.523	
1995	2,32	29.507	
Ist-Zustand 1996	2,20	27.994	100 %
<i>Szenario 1:</i> Aufwertung des Wohngebietes, Stabilisierung der Bevölkerung			
Annäherung an den Stadtdurchschnitt	1,90	24.200	-13,55 %
Idealbelegung	1,80	22.500	-19,63 %
<i>Szenario 2:</i> Keine Verbesserungen im Wohngebiet, Zunahme der Abwanderung			
kritischer Wert	1,70	21.600	-22,84 %

Die Einwohnerzahl könnte sich bis auf den Stand einer „Idealbelegung“ einpegeln, ohne daß es zu einer Zunahme der Leerstände kommen muß. Bei einer Bevölkerung von 22.500 Einwohnern verfügt durchschnittlich jeder Haushalt über einen Raum mehr, als er Mitglieder hat. Durchschnittlich 1,8 Einwohner teilen sich eine Wohnung¹⁹.

Registrieren die Bewohner keine entscheidenden Verbesserungen in ihrer Wohnsituation, wird sich die Abwanderung aus dem Gebiet fortsetzen und weiter erhöhen. Schreibt man den Bevölkerungsrückgang von dem Jahr 1995 auf das Jahr 1996 um 8 % jährlich fort, wird die Bevölkerung in Neu Olvenstedt im Jahr 2002 auf 21.600 Einwohner zurückgegangen sein. Die durchschnittliche Wohnungsbelegung würde dann auf 1,7 Einwohner je Wohnung sinken, ein kritischer Wert, der einen weiteren Rückgang der Belegungsdichte nicht mehr zuläßt und zu steigenden Leerständen führt.

Zu befürchten ist, daß sich vor allem die Abwanderung der besserverdienenden Haushalte erhöht. Bei günstiger werdender allgemeiner Wirtschaftslage würden die Einwohnerverluste weiter zunehmen, wenn es zu keiner Verbesserung der Wohnverhältnisse kommt - mit der Folge weiter steigender Leerstände.

Bei schlechter werdenden allgemeinen Einkommensverhältnissen würde es wieder zu einem stärkeren Zuzug von Haushalten nach Neu Olvenstedt kommen, die sich anderen Wohnraum nicht leisten können. Zwar würden die Bevölkerungsverluste weniger stark ausfallen, die Folge wäre jedoch eine unerwünschte soziale Entmischung.

Fazit

Neu Olvenstedt erlebt wie die Gesamtstadt Magdeburg einen Rückgang seiner Bevölkerung. Durch gezielte Aufwertung im Wohnumfeld kann der Bevölkerungsrückgang jedoch gedämpft werden. Ein gemäßigter Bevölkerungsrückgang entspannt die Belegungsdichten und eröffnet Möglichkeiten, die Wohnverhältnisse durch differenzierte Wohnraummodernisierung nachhaltig zu verbessern.

Bei einer nachhaltigen Aufwertung von Neu Olvenstedt stellen die Haushaltsgründer, die im Wohngebiet groß werden oder neu in das Gebiet kommen, ein Zukunftspfad für die Entwicklung des Gebietes dar. Kommen sie in das Alter der Familienbildung, wird es auch wieder mehr Kinder in Neu Olvenstedt geben. Attraktiv ist für sie das Gebiet nicht nur durch seine Wohnungs- und Freiflächenangebote. Wichtig ist ebenso die Versorgung mit Kindereinrichtungen und mit Schulen für unterschiedliche Ausbildungsniveaus.

¹⁸ Strukturplan Magdeburg 1993, S. 32 f.

¹⁹ 2.432 1-Raum-Wohnungen (1 RWE) = 2.432 EW; 2.479 2 RWE = 2.479 EW; 5.222 3 RWE = 10.444 EW; 2.260 4 RWE = 6.780 EW; 95 5 RWE = 380 EW; Summe: 22.515 EW, Wohnraum: Angaben der Wohnungsunternehmen

3.2 Wohnverhältnisse

Magdeburg verfügte 1995 über 139.213 Wohnungen²⁰, davon liegen 12.741 Wohnungen, das sind 9% des Wohnungsbestandes der Stadt, in der Großsiedlung Neu Olvenstedt²¹.

Die Zahlen verdeutlichen die wohnungspolitische Bedeutung von Neu Olvenstedt. Ein Viertel aller Wohnungen in Magdeburg, die nach 1971 errichtet wurden, liegen in Neu Olvenstedt²².

Wohnraumstruktur

Der über dem Stadtdurchschnitt liegende Anteil von 3- und 4-Raum-Wohnungen weist Neu Olvenstedt als einen wichtigen Wohnstandort für Haushalte mit Kin-

dern aus. Relativ hoch ist aber auch mit fast 20 % der Anteil der 1-Raum-Wohnungen, während der Anteil der 2-Raum-Wohnungen deutlich unter dem Stadtdurchschnitt liegt.

Vergleicht man die Wohnraumstruktur der einzelnen Quartiere, ergeben sich nur geringfügige Unterschiede:

In den Quartieren „Am Parkweg“ und „An der Marktbreite“ (Bauabschnitte 1 und 2) liegt ein überdurchschnittlich hoher Anteil von 3-Raum-Wohnungen. Im Quartier „Am Sternsee“ (Bauabschnitt 4) sind 2- und 3-Raum-Wohnungen etwa gleich stark vertreten, während in den Häusern „Am Sternbogen“ (Bauabschnitt 5.1) 62 % aller Wohnungen über 3 oder 4 Räume verfügen.

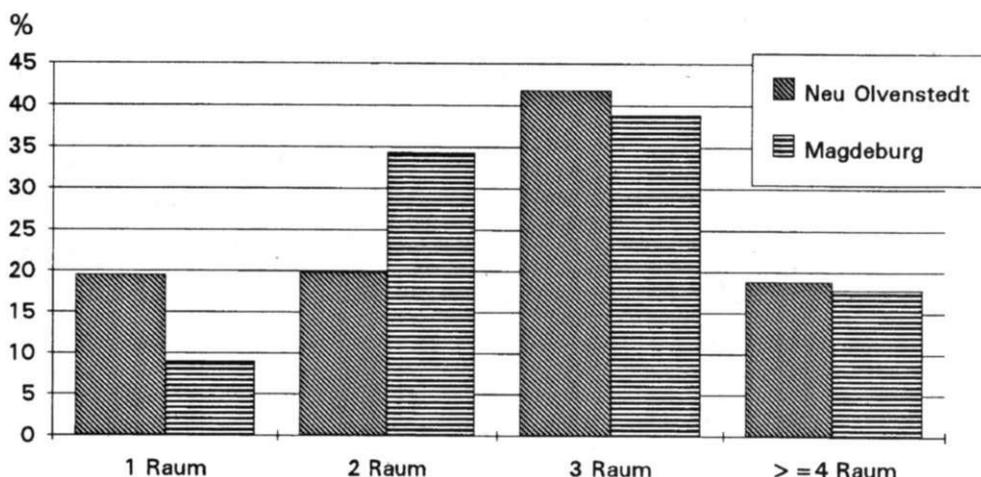


Abb. 3.10: Wohnraumstruktur Neu Olvenstedt und Magdeburg im Vergleich (Werte in %)²³

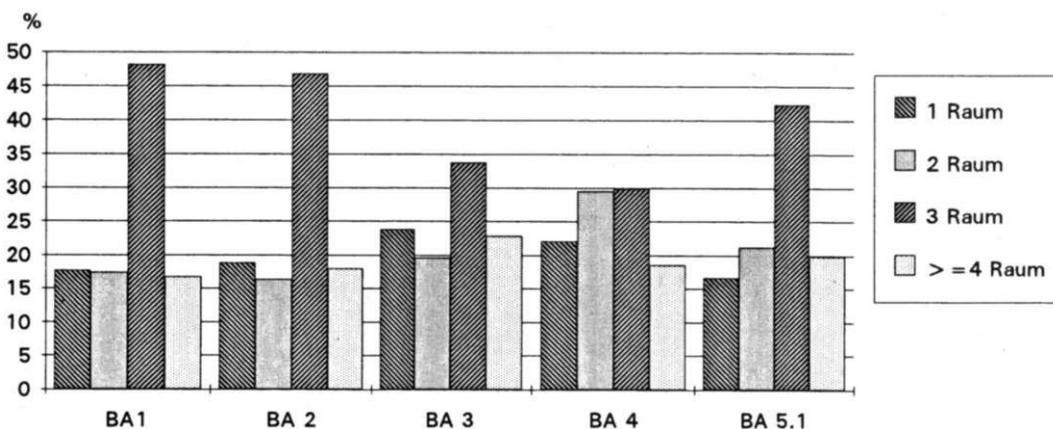


Abb. 3.11: Wohnraumverteilung in Neu Olvenstedt (Werte in %)

²⁰ Als aktuellste Zahlen über den gesamtstädtischen Wohnungsbestand stehen die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 1995 zur Verfügung.

²¹ Neu Olvenstedt: Angaben der Wohnungsunternehmen, Stand November 1996, Magdeburg: Wohnungspolitischer Bericht 1996, S. 4.

²² Magdeburger statistische Blätter Heft 12, S. 6 f., Stand August 1995.

²³ Für Neu Olvenstedt: Angaben der Wohnungsunternehmen, Stand 1996. Für Magdeburg: Gebäude- und Wohnungszählung 1995, Wohnungsbericht 1996, S. 5. Als Räume nicht gezählt werden Küche, Bad und Flur sowie Räume unter 6 qm; halbe Räume werden als ganze Räume gezählt.

Schlußfolgerung: Die Wohnungstypen sind breit gestreut in Neu Olvenstedt. Es kommt zu keinen einseitigen räumlichen Konzentrationen. Die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse, die sich aus der räumlichen Verteilung verschiedener Haushaltstypen im Gebiet ergeben (siehe Abschnitt „Altersstruktur nach Bauabschnitten“), können durch abgestimmte Maßnahmen im Wohnumfeld und differenzierte Sanierungen der Gebäude Berücksichtigung finden.

Wohnraumbedarf

Magdeburg galt bis 1993 als „Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf“. In der Folge ging der Strukturplan für die Stadt Magdeburg im Jahr 1993 von einem Bedarf an 11.500 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2005 im Stadtgebiet aus²⁴. Durch das rege Baugeschehen in der Stadt hat sich das Wohnungsangebot für die Magdeburger mittlerweile gebessert. Nach der Gebäude- und Wohnungszählung sind in den Jahren 1991 bis 1995 5.303 neue Wohnungen in der Stadt entstanden. Allein im Jahr 1996 wurden 2.254 neue Wohnungen in Magdeburg errichtet²⁵.

Belegungsdichte

Neu Olvenstedts durchschnittliche Belegungsdichte beträgt 2,20 Einwohner je Wohnung, während es in der Gesamtstadt durchschnittlich 1,81 Einwohner je Wohnung sind²⁶.

Statistisch gesehen stehen jedem Einwohner Neu Olvenstedts 1,16 Wohnräume zur Verfügung, während es in der Gesamtstadt immerhin 1,49 sind.

Tab. 3.7: Wohnräume je Einwohner Neu Olvenstedt und Magdeburg im Vergleich²⁷

	Wohnungen	Räume	Einwohner 31.12.1996	Räume je Einwohner
Neu Olvenstedt	12.741	32.571	27.994	1,16
Magdeburg	139.219	375.307	251.902	1,49

Die Durchschnittswerte haben jedoch nur eine geringe Aussagekraft. Nach Erfahrungen aus anderen Großsiedlungen dürfte ein großer Teil der Haushalte mit mehr als einem Kind in zu kleinen 3-Raum-Wohnungen oder in kleinen 3,5-Raum-Wohnungen des Typs Ratio leben. Die höchste Überbelegung wird in den jüngsten

Quartieren „Am Sternbogen“ (hoher Anteil junger Familien) zu verzeichnen sein, während sich die Situation „Am Parkweg“ (Haushalte mit älteren Jugendlichen) bereits entspannt haben dürfte.²⁸

Nach Angaben der Wohnungsunternehmen werden vor allem kleine Wohnungen, also 1-Raum- und 2-Raum-Wohnungen nachgefragt, während sich Wohnungen größeren Zuschnitts zum Teil schwerer vermieten lassen. Recherchen beim Sozial- und Wohnungsamt ergaben, daß es sich bei den Nachfragern nach kleinem Wohnraum häufig um junge Leute handelt, die die elterliche Wohnung aufgrund der dort beengten Wohnverhältnisse verlassen wollen.

Dies verweist auf zweierlei: Die Nachfrage von Haushaltsgründern erfordert ein ausreichendes Angebot an kleinen, preiswerten Wohnungen. 3- und 4-Raum-Wohnungen werden jedoch dann wieder vermehrt nachgefragt, wenn die jetzigen Nachfrager nach kleinem Wohnraum eigene Familien gründen.

Zu berücksichtigen ist, daß die zahlungsfähige Nachfrage nach Wohnraum aufgrund beschränkter finanzieller Möglichkeiten gerade jüngerer Familien von den realen Wohnbedürfnissen abweichen kann. Die Folge ist, daß man eng zusammenwohnt, um Miete zu sparen. Große Wohnungen sollten deshalb langfristig erhalten und ihre Vermietung durch Erschließung neuer Marktsegmente (Wohngemeinschaften, finanzstarke kleinere Haushalte, generationsübergreifendes Wohnen etc.) gesichert werden. Die Vermietbarkeit von Wohnungen in den oberen Geschossen von Gebäuden ohne Fahrstuhl kann durch Mietreduktion verbessert werden.

Eine Erweiterung des Wohnungsfonds erfährt Neu Olvenstedt mit der Bebauung des Quartiers „Am Fliedergrund“. Hier wurden mit Beginn des Jahres 1997 80 Wohnungen, die von der GRUNDAG nach dem 3. Förderweg errichtet wurden, bezugsfertig. Die Mieten liegen bei 9,- DM netto kalt. Im gleichen Quartier entsteht der Wohnpark Fliedergrund mit 30 Reihenhäusern und 36 Eigentumswohnungen.

Gebäudezählung, Wohnungsbericht 1996, S. 4; Wohnungen in Neu Olvenstedt: Angaben der Wohnungsunternehmen.

²⁴ Küchen sind nicht als Räume gezählt. Berechnet wurden für Neu Olvenstedt: 2.432 1 RWE, 2.479 2 RWE, 5.222 3 RWE, 2.260 4 RWE, 95 5 RWE, Angaben der Wohnungsunternehmen;

für Magdeburg: 12.505 1 RWE, 47.819 2 RWE, 54.046 3 RWE, 19.219 4 RWE, 5.630 5 RWE, Wohnungsbericht 1996, S. 5, Gebäude und Wohnungszählung 1995

²⁸ Eine Sozialstudie im Neubaugebiet „Fritz-Heckert“, Chemnitz ergab, daß fast jeder fünfte Haushalt in diesem Gebiet überbelegt wohnt. Die jüngsten Bauabschnitte mit einer jungen Bevölkerung sind dabei am stärksten von der Überbelegung betroffen. StadtBüro Hunger: Sozialstudie Fritz-Heckert-Gebiet Chemnitz, im Auftrag der Stadt Chemnitz, August 1996.

²⁴ Berechnungsgrundlage: prognostizierten Bevölkerung von 285.000 Einwohnern im Jahr 2005, das sind 150.000 Haushalte bei einer Haushaltsgröße von 1,9 Personen, Strukturplan Magdeburg 1993, S. 32 f.

²⁵ Wohnungsbericht der Stadt Magdeburg 1996, S. 9. Nach Angaben des Immobilienunternehmens „Aengevelt“ stellte das Land Sachsen-Anhalt für das Jahr 1995 700 Mio DM für Wohnungsbau und Wohnungsmodernisierung zur Verfügung (Eigenheim- und Eigentumsförderung, Mietwohnungsneubau, Sanierung), city-report Magdeburgs 996/97, S. 27.

²⁶ Quelle, Einwohner: Amt für Statistik, Stand 31.12.1996; Wohnungen in der Gesamtstadt: Amt für Wohnungswesen und -förderung, Ergebnisse der

Neu Olvenstedt ist nach wie vor ein dicht besiedeltes Wohngebiet mit beträchtlichem gebietsinternen Wohnungsbedarf. Empfohlen wird eine empirische Untersuchung der tatsächlichen Wohnungsbelegung, um daraus Strategien der Wohnraumlennkung und der Wohnungssanierung ableiten zu können.

Leerstand und Fluktuation

Eine Anfrage der Stadt Magdeburg an die Wohnungsunternehmen vom November 1995 ergab einen Leerstand von 288 Wohnungen in Neu Olvenstedt, das sind 2 % des gesamten Wohnungsbestandes. Der größte Teil dieser Wohnungen war jedoch nur kurzfristig nicht vermietet oder stand leer wegen Instandsetzung, Modernisierung oder Privatisierung.

Diese Angaben aus Neu Olvenstedt werden durch gesamtstädtische Zahlen bestätigt. Die Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 1995 zählte bei einem Gesamtleerstand von 12.233 Wohnungen in Magdeburg nur 1.016 leerstehende Wohnungen im industriellen Wohnungsbau. Wohnungsleerstände konzentrieren sich auf die Altbausubstanz der Stadt. Aussagen zur Mieterfluktuation liegen von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft vor.

Tab. 3.8: Freigezogene Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg²⁹

	freigezogene Wohnungen	durchschnittliche Dauer bis zum Wiederbezug
1993	414	18 Tage
1994	530	24 Tage
1995	720	27 Tage
1996	852	34 Tage

Zu erkennen ist eine steigende Tendenz bei der Zahl der leerstehenden Wohnungen und der durchschnittlichen Dauer des Leerstands. Für das Jahr 1996 ist bereits mit einer Fluktuation von 17 % bei einer durchschnittlichen Dauer bis zum Wiederbezug von einem Monat zu verzeichnen.

Nach Angaben der Wohnungsunternehmen nahmen Leerstände und Mieterfluktuation 1996 und 1997 gegenüber den Vorjahren zu. Im folgenden soll gezeigt werden, wie durch eine differenzierte Sanierungsstrategie die Vermietbarkeit der Wohnungsbestände gesichert werden kann.

3.3 Sanierung

Sanierungswünsche der Mieter

Sanierungswünsche der Mieter, die bei den Wohnungsunternehmen eingehen, richten sich vor allem auf den Einbau einbruchssicherer Wohnungs-, Hauseingangs- und Kellertüren sowie die Erneuerung der Sanitäranlagen (Fliesen der Bäder). Speziell Mieter von 2,5-Raum-Wohnungen des Typs Ratio wünschen eine Verbesserung ihrer Wohnsituation durch Grundrißveränderungen (Entfernung der Zwischenwand von Kinderzimmer und Küche). Die Aufgabe eines Zimmers verbessert den Grundriß dieses Wohnungstyps erheblich (siehe Abb. 3.12).

Kritiken der Mieter richten sich auf das Erscheinungsbild des Hauseinganges und Treppenhauses, die prägend für die Wahrnehmung der „Adresse“ sind.

Empfohlen wird die vorrangige Treppenhaussanierung und Eingangsgestaltung als imageprägende Maßnahme, die Bewohnern wie Besuchern das Erneuerungsgeschehen täglich signalisiert.

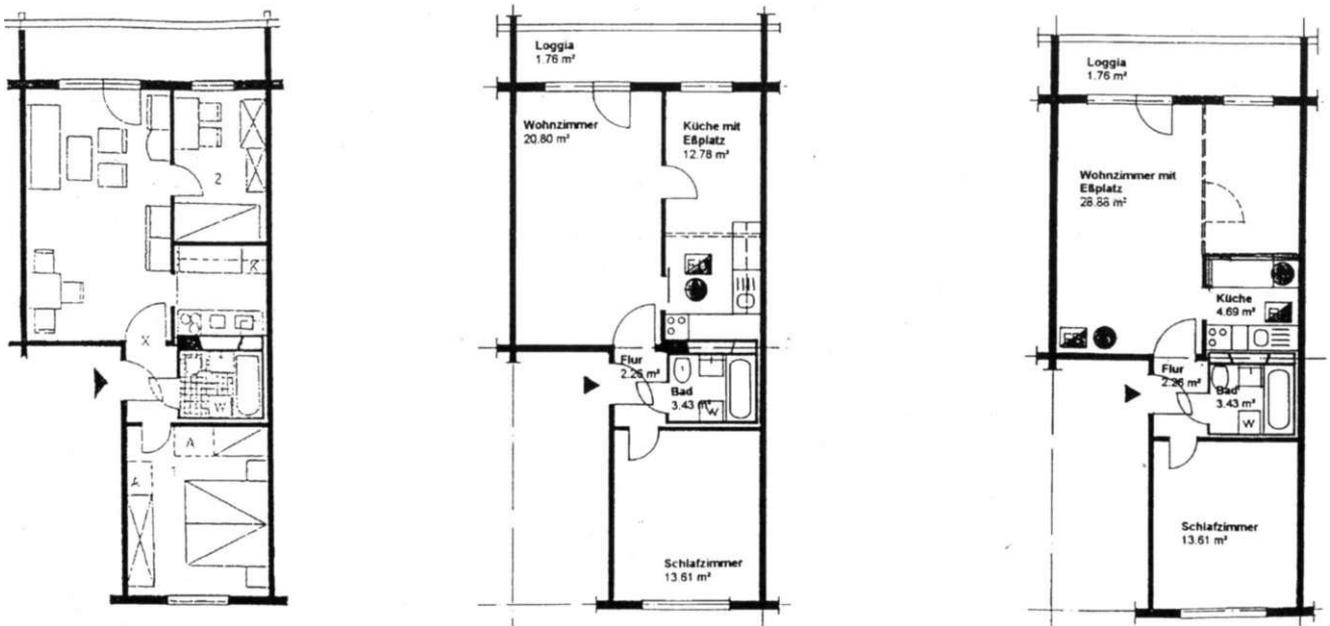
Bei den Wohnungsbaugenossenschaften ist eine Mieterselbsthilfe für Wohnwertverbesserungen auf Antrag hin möglich. Voraussetzung der Genehmigung ist die Beauftragung von Fachfirmen durch den Mieter und die Einhaltung bestimmter vorgegebener Varianten der Modernisierung. So gibt es für die Badrenovierung verschiedene Möglichkeiten, Ausstattung und Farbe der Fliesen zu wählen; der Mieter kann auf eigene Kosten die Wohnungseingangstür erneuern oder auswechseln lassen.

Mieter der Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ können auf Antrag individuelle Grundrißänderungen in ihrer Wohnung vornehmen lassen. Die Übernahme der Baukosten durch den Mieter umgeht die Modernisierungsumlage auf die Miete.

Die Mieterselbsthilfe kann die Wohnungsunternehmen bei ihrer Aufgabe, den Wohnungsbestand zu sanieren, ökonomisch entlasten. Gleichzeitig fördert die Selbsthilfe die Bindung der Bewohner an ihre Wohnung und an ihr Wohngebiet. Die Wohnungsunternehmen sollten deshalb die Wünsche nach Mieterselbsthilfe auch weiterhin organisatorisch wie finanziell aktiv fördern.

²⁹ Angaben des Wohnungsunternehmens, Stand August 1996

³⁰ Quelle: WoBau, Architekturbüro Partner im Auftrag der MWG



Vorhandener Grundriß

Variante 1 : Vergrößerung der Küche

Variante 2: Wohnzimmer mit Eßplatz

Abb. 3.12: Zwei Varianten der Grundrißänderung für kleine 3-Raum-Wohnungen (54,51 qm)

Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungsunternehmen

Die Wohnungsunternehmen kommen den Sanierungswünschen ihrer Mieter durch abgestufte Sanierungen und Modernisierungen des Wohnungsbestandes entgegen.

- **Einfache Sanierungen** umfassen die Installation von Wasser- und Wärmezählern, den Einbau neuer Haustüren mit Briefkasten- und Gegensprechanlagen, von Wohnungseingangstüren, ggf. Austausch der Fenster sowie die malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern.
- **Komplexe Modernisierungen** umfassen darüber hinaus eine Erneuerung der Versorgungsleitungen, Modernisierung von Bad und Küche, ggf. Grundrißveränderungen, die Erneuerung der Außenhülle sowie unter Umständen die Gestaltung des Innenhofes und die Schaffung von Stellflächen.

Die Wohnungsunternehmen konnten bereits in einem erheblichen Teil ihres Wohnungsbestandes wohnwertverbessernde Maßnahmen realisieren (siehe Tab. 3.9). So hat die Wohnungsgenossenschaft MWG Magdeburg mit 186 Wohnungen bereits die Hälfte ihres Bestandes komplex modernisiert. Die WBG „Stadt Magdeburg von 1954“ erreichte mit der Einfachsaniierung von 1.738 Wohnungen (Investitionsaufwand knapp 5,5 Mio. DM) fast für die Gesamtheit ihrer Mieter Verbesserungen, ebenso die städtische Wohnungsbau-gesellschaft mit über 4.000 einfachsanierten Wohnungen in ihrem Bestand.

Räumlicher Schwerpunkt der Komplexmodernisierungen ist das Quartier „Am Parkweg“. Aus Sicht des Städtebaus kann dies befürwortet werden: In dem ältesten Quartier von Neu Olvenstedt ist von einem stabilen Wohnumfeld auszugehen (siehe Abb. 3.6). Gleichzeitig befinden sich hier die besten Wohnlagen (siehe Abb. 3.15).

Zusätzliche Wärmedämmung an den Fassaden kommt bislang nur vereinzelt zur Anwendung. Hier prüfen die Wohnungsunternehmen derzeit noch, inwieweit die 3-schichtigen Außenwände einer zusätzlichen Isolierung bedürfen.

Abb. 3.13: Komplexe und altersgerechte Modernisierung



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

-  komplexe Modernisierung in Durchführung oder abgeschlossen
-  komplexe Modernisierung von Würfelhäusern, geplant ab 1998
-  Modernisierung von altersgerechtem Wohnraum, abgeschlossen bis 1998

Tab. 3.9: Sanierungsmaßnahmen der Wohnungsunternehmen (Siehe Abb. 3.73)³¹

Gesellschaft	einfache Sanierung	komplexe Modernisierung
MWG	<i>durchgeführt:</i> 80 WE, H.-Grade-Str.	<i>durchgeführt:</i> 186 WE, H.-Grade-Str.: 54 TDM je WE, 851 DM/qm
1954	<i>durchgeführt:</i> 1.738 WE: H.-Grade-Str.: 62-82 St.-Josef-Str.: 20-31, 38-70 Gneisenauring: 20-33 Olv. Chaussee 141, 155, 165-179, Roggengrund 10-17, Olv. Grund 15-37 Rennebogen 14-37	<i>durchgeführt:</i> für 212 WE der einfachsanierten WE, H.-Grade-Str. 62-82, Fahrstuhlanbau, Abschluß Februar 1998 <i>in Durchführung, Abschluß 1997:</i> 48 WE altersgerecht mit Betreuungsangebot, Fahrstuhlanbau, St.-Josef-Str. 50, 51
OvG	<i>durchgeführt:</i> Treppenhaussanierung z. T. Hauseingangstüren, Briefkästen: Scharnhorstring, B.-Taut-Ring, 1.024 WE (z. T. ohne Mod.Umlage) geplant für 1998: Sanierung Kellerleitungen Scharnhorstring 3-51, 554 WE	<i>durchgeführt:</i> 254 WE, J.-Goederitz-Str. 58-77
Post	<i>durchgeführt:</i> Einbruchshemmende Türen und Wechselsprechanlagen im gesamten Bestand (ohne Privatisierungsobjekte), 1.487 WE B.-Taut-Ring 158-174 Renovierung d. Treppenhäuser	<i>durchgeführt:</i> 132 WE, H.-Grade-Str. 85-96 <i>geplant für 1998:</i> 8 Würfelhäuser am Bruno-Beye-Ring: Fahrstuhlanbau, perspektivisch: teilweise altersgerechte Modernisierung
Stadt f.	<i>durchgeführt:</i> im ges. Bestand: Heizkörper, Thermostate, Wärmemeßgeräte, einbruchshemmende Türen 1.149 WE geplant für 1998: im gesamten Bestand (ohne Privatisierungsobjekte): Austausch der Fenster, im 1. BA: Badsanierung	
WoB	<i>durchgeführt:</i> 4.032 WE (BA 1-5.1)	<i>durchgeführt:</i> J.-Göderitz-Str. 85-111: 238 WE <i>geplant für 1998:</i> Würfelhäuser im 1. BA <i>in Durchführung, Abschluß 1997:</i> 484 altersger. WE (BA 2; 4)
Ges.	<i>durchgeführt:</i> 8.500 WE <i>geplant für 97/98:</i> 1.703 WE	<i>durchgeführt:</i> 1.022 WE <i>altersgerecht:</i> 532 WE

Mit der neuen Förderrichtlinie „Wohnungsbauförderung“ des Landes Sachsen-Anhalt ist erstmals die Förderung des Fahrstuhleinbaus in 5- und 6-geschossigen Gebäuden möglich. Durch einen pauschalen Aufwendungszuschuß von 25.000- DM je Fahrstuhl beiben die Kosten im moderaten Rahmen. Die Wohnungsbaugesellschaften machen bereits zum Teil Gebrauch von dieser Förderung. Vorreiter ist die WBG „Stadt Magdeburg von 1954“, die ihre komplex modernisierten Wohnungen im Birkenhof und die neuen altersgerechten Wohnungen in der St.-Josef-Straße mit Fahrstühlen ausstattet.

Der Fahrstuhleinbau verbessert die Vermietbarkeit der Wohnungen in den oberen Geschossen erheblich. Die Inanspruchnahme der Wohnungsbaufördermittel zieht jedoch eine zeitlich begrenzte Belegungs- und Mietpreisbindung nach sich³². Vorgeschlagen wird deshalb ein differenziertes Vorgehen: Fahrstuhleinbau schwerpunktmäßig in den komplex modernisierten Gebäuden, in guten Wohnlagen und in den Würfelhäusern. In einfach sanierten Gebäuden kann die Vermietbarkeit der oberen Geschosse durch eine Mietreduktion verbessert werden, wie dies bereits von der WBG Magdeburg-Stadtfeld praktiziert wird (Mietreduktion um 5 % bzw. 10 % im 5. und 6. Geschoß).

³¹ Angaben der Wohnungsunternehmen, Stand Oktober 1997
MWG: MWG Wohnungsgenossenschaft Magdeburg e.G.,
1954: WBG „Stadt Magdeburg von 1954“ e.G.,
OvG: WBG „Otto von Guericke“ e.G.,
Post: WG „Post und Energie“ e.G.
Stadt f.: WBG Magdeburg-Stadtfeld e.G.
WoB: Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH.

³² Belegungsbindung: 15 Jahre, Einkommensgrenze für einen 1-Personen-Haushalt z. Z. 27.600 DM Netto-Jahreseinkommen (§ 25 II. WoBauG + 20%)
Mietpreisbindung: 4 Jahre, Nettokaltmiete 9 - DM/qm

Tab. 3.10: Mieten vor und nach Modernisierungsmaßnahmen³⁷

Miete	DM/qm	
Nettokaltmiete vor der Modernisierung	5,30-5,65	
Modernisierungszuschlag	einfache Mod. 0,20-1,00	Komplexmod. 1,30 - 3,64 ³⁸
Nettokaltmiete nach der Modernisierung	5,50-6,65	6,60-9,00
Betriebskosten	1,88-2,36	
Bruttokaltmiete nach der Modernisierung	einfache Mod. 7,38-9,01	Komplexmod. 8,48-11,30
Heizkosten	1,50 - 2,50	
Bruttowarmmiete nach der Modernisierung	einfache Mod. 8,88-11,51	Komplexmod. 10,00-13,80

Sanierungskosten und Mietpreiskonkurrenzen

Die Kosten für die einfache Sanierung betragen zwischen 100 - und 350,- DM/qm, für Komplexmodernisierungen durchschnittlich 840 - bis 900 - DM/qm. Die WBG „Stadt Magdeburg von 1954“ bietet zudem auf Antrag hin für Mieter von Ratio-Wohnungen eine Grundrißänderung an, die die vorher innenliegende Küche zu einer offenen Wohnküche umgestaltet. Die Kosten von 5.500 - DM führen zu einer monatlichen Umlage von 51,- DM pro Wohneinheit.

Mit den angeführten Modernisierungskosten bleiben die Nettokaltmieten mit 5,50 bis 6,65 DM bei einfacher Sanierung auf moderatem Niveau. Der monatliche Modernisierungszuschlag für einfache Sanierungen liegt maximal bei 1,00 DM/qm. Anders sieht es bei Komplexmodernisierungen aus. Hier wurde bislang maximal eine Grundmietenerhöhung um 3,64 DM/qm Modernisierungsumlage erreicht. Hinzu kommen gravierende Betriebskosten, wodurch die Bruttowarmmiete auf knapp 14,- DM/qm steigen kann.

Das Wohnungsangebot in Neu Olvenstedt kommt damit in neue Preiskonkurrenzen zu anderen Wohnformen und Wohnstandorten. Einerseits nähern sich die Mieten im komplexsaniierten Plattenbau den Mieten im modernisierten Altbau an. Andererseits fördern die gestiegenen Mieten die Anreize, Eigentum zu bilden. Dies ist bereits Haushalten mit mittlerem Einkommen möglich, wie die folgenden Berechnungen zeigen:

Tab. 3.11: Angaben zur preislichen Konkurrenzsituation der Mieten (DM/qm, Nettokaltmieten)³⁹

Wohnform	DM/qm
Unsanierter Altbau	4,50
geförderter sanierter Altbau	7,50 bis 9,00
freifinanzierter neuerrichteter Geschößmietsbau oder freifinanziert sanierter Altbau	
- mittlere Wohnlage	11,00 bis 13,00
- gute bis sehr gute Wohnlage	12,00 bis 15,00
- Spitzenlagen	17,00 bis 18,00
Unsanierter Plattenbau	5,30 bis 5,65
einfach sanierter Plattenbau	5,50 bis 6,65
komplex modernisierter Plattenbau	6,60 bis 9,00
geförderter Neubau „Fliedgrund“, Einstiegsmiets	9,00

Selbst der preisliche Unterschied zu einer Mietwohnung im Geschößneubau ist nicht mehr so groß, daß er für mittlere Einkommen unüberwindbar wäre. Bei einem Preisunterschied von 2 DM/qm würden die Mehrkosten für den Mieter zwischen 120 DM für eine 60 qm-Wohnung und 200 DM für eine 100 qm-Wohnung liegen.

Darüber hinaus erlauben angehäufte Ersparnisse einer inzwischen nicht geringen Zahl von Mietern, Wohneigentum zu erwerben oder komfortable Mietwohnungen in anderen Stadtteilen zu nehmen. Nach Angaben des Mikrozensus Sachsen-Anhalt für 1995 verfügen 20 % der Haushalte über ein monatliches Nettoeinkommen von mehr als 4.000 DM. Unter ihnen erwirtschafteten 13 % aller Haushalte ein monatliches Nettoeinkommen von mehr als 4.500 DM⁴⁰.

Während etwa jeder fünfte Haushalt finanziell in der Lage wäre, eine komfortable größere Altbauwohnung zu mieten, verfügen 13 % aller Haushalte über ein Nettoeinkommen, das den Erwerb von Wohneigentum ermöglichen kann (Zahlen für Sachsen-Anhalt).

³⁷ Angaben der Wohnungsunternehmen, Stand November 1997

³⁸ Nach MÜG ist die Überschreitung der bis Ende 1997 geltenden Kapazitätsgrenze von 3,00 DM/qm Modernisierungsumlage bei freiwilliger Zustimmung des Mieters möglich.

³⁹ Angaben:

- unsanierter Altbau: Wohnungsbericht Magdeburg 1995, S.15,
- geförderter sanierter Altbau: Wohnungsbericht Magdeburg 1995, S. 12f J24,
- frei finanziert Neubau/sanierter Altbau: city report, a.o.O., S. 28., Wohnungsbericht Magdeburg 1995, S. 15.

⁴⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt. Die Eigentumsquote in Magdeburg liegt bei 20 % (40 % in den neuen Bundesländern). Ca. 30 % der Magdeburger Haushalte wünschen den Erwerb von Wohneigentum, Strukturplan der Stadt Magdeburg 1993, S. 31.

Tab. 3.12: Einkommensschwellen für Mietwohnungen und die Bildung von Wohneigentum (Fallbeispiele für einen 4-Personen-Haushalt)

Wohnungstyp	Miete oder Rate (netto-kalt)	Erforderliches Einkommen/netto
Plattenbau 82 qm, 4-Raum-Wg. unsaniert, Mietpreis 5,40 DM	443 DM	
Plattenbau 82 qm, 4-Raum-Wg. saniert, Mietpreis 8,00 DM	656 DM	
Altbau 100 qm, 4-Raum-Wg. saniert, Mietpreis 9,50 DM	950 DM	
Geschoßneubau 90 qm 4-Raum-Wg. Mietpreis 13,00 DM	1.170 DM	
Reihenhaus 110 qm, Gesamtpreis 340 TDM, EK 40 TDM	1.333 DM	4.383 DM ³⁷
Einfamilienhaus 115 qm, Gesamtpreis 390 TDM, EK 60 TDM	1.533 DM	4.583 DM
Plattenbau 82 qm, 4-Raum-Wg. Gesamtpreis 148 TDM ³⁸	529 DM	3.370 DM

Schon Bezieher mittlerer Einkommen werden ohne dramatische finanzielle Einbußen in sanierte Altbauten und neue Geschoßwohnungen wechseln können. Einkommensschwache Haushalte (durchaus nicht nur „Sozialfälle“, sondern auch Beschäftigte in niedrigen Lohngruppen, Azubis, Studenten) könnten die noch billigeren nichtsanieren Altbauwohnungen vorziehen. Es ist also davon auszugehen, daß die Wohnungseigentümer nur noch begrenzt auf eine überlegene preisliche Konkurrenzfähigkeit ihres Angebotes bauen können. Insgesamt gesehen wird sich Neu Olvenstedt gegenüber den wachsenden Konkurrenzbeständen vor allem dann wirksam behaupten können, wenn es gelingt, die Potentiale der Großsiedlung insgesamt in reale Vorzüge zu verwandeln. Preiswertes Wohnen zu guter Qualität muß auch weiter für das Neubaugebiet gelten. Nichts wäre jedoch schädlicher, als der Siedlung den Stempel eines Billigangebotes aufzudrücken. Das Image der Siedlung kann künftig noch stärker von nichtpreislichen qualitativen Vorzügen bestimmt werden.

³⁷ EK = Eigenkapital. Die monatliche Belastung beim Erwerb von Wohneigentum wurde mit einem Zinssatz von 7 % bei einer Tilgung von 1 % angesetzt, abzüglich Eigenheimzulage von 5.000 DM p.a. (8 Jahre) sowie Baukindergeld von 1.500 DM pro Kind. Als Richtwert für die Lebenshaltungskosten (einschließlich der Betriebskosten für Wohnung/Haus) wurde ein Monatseinkommen von 3.050 DM angenommen. Dieser Wert beruht auf Berechnungen von Kreditinstituten und öffentlichen Verwaltungen. Besteht die Absicht, Wohneigentum zu bilden und dafür Kredite in Anspruch zu nehmen, muß gegenüber der Bank ein solches Einkommen zur Deckung des Lebensunterhalts nachgewiesen werden.

Ansätze für eine differenzierte Sanierungsstrategie

Für die Wohnungseigentümer in Neu Olvenstedt scheint es angesichts der Mietenentwicklung ratsam zu sein, die bisherige bedarfsmäßig differenzierte Praxis mit abgestuften Modernisierungsmaßnahmen fortzusetzen.

- Preisgünstige Einfachsaniierungen bringen auch für geringverdienende Haushalte wichtige Wohnwertverbesserungen.
- Durch Komplexmodernisierungen wird hochwertiger Wohnraum in Neu Olvenstedt geschaffen.

Dies verstärkt die Anreize sowohl für einkommensschwächere als auch für einkommensstärkere Haushalte, in Neu Olvenstedt zu verbleiben.

Grundsätzlich gilt: Mit dem Angebot attraktiver Wohnformen sollen Besserverdienende im Gebiet gehalten bzw. ihr Zuzug gefördert werden. Gleichzeitig muß preiswerter Wohnraum für breite Bewohnergruppen mit knappen Einkommen dauerhaft angeboten werden.

Sozialer Ansatz der Sanierung: Zielgruppen

Für abgestuften Sanierungsmaßnahmen gilt es,

- zum einen die spezifischen sozialen Bedürfnisse der verschiedenen Altersgruppen wie die einkommensbedingten Kaufkraftunterschiede der Mieter zum Ausgangspunkt der Sanierung zu machen (sozialer Ansatz der Sanierung von Wohnraum);
- zum anderen die differenziert sanierten Wohnungen nach städtebaulichen Gesichtspunkten räumlich im Gebiet zu verteilen (städtebaulicher Ansatz der Sanierung von Wohnraum).

Ein sozial abgestimmtes Sanierungskonzept erfordert, solche Faktoren wie Alter, familiäre Situation/Haushaltstyp, Einkommen auf der einen, Wohnung und Wohnumfeld auf der anderen Seite miteinander in Beziehung zu setzen.

Abb. 3.14: Einflußfaktoren auf Sanierungsbedarf und Sanierungsnachfrage



³⁸ Zugrundegelegt wurde der maximale qm-Preis von 1.800 - DM. Nach Angaben der Wohnungsunternehmen liegt die Preisspanne für eine Wohnung in Neu Olvenstedt zwischen 1.350 - und 1.800 - DM/qm. Siehe dazu auch den Abschnitt 3.4 Privatisierung. Die Eigenheimzulage liegt für den Eigentumserwerb im Bestand bei maximal 2.500 - DM. Berechnet wurde die anfängliche monatliche Nettokalt-Belastung im Zeitraum der Wohnungseigentumsförderung.

Ausgehend von den Zusammenhängen in Abbildung 3.14 können sechs Bewohnertypen mit ihren speziellen Ansprüchen und Möglichkeiten identifiziert werden:

Gut verdienende junge Haushalte, Singles:

- „Komfortables Wohnen" (hochwertige Modernisierung evtl. mit Grundrißänderung und Extra-Ausstattung, z. B. Einbauküche),
- „erlebnisreiche Stadtumwelt" (Freizeit- und Sportangebote auf hohem Niveau),
- „Ungebindenheit und Mobilität" (rasche Erreichbarkeit des PKWs, guter ÖPNV-Anschluß).

Einkommensschwächere junge Haushalte und Einzelpersonen

- „Eigene Wohnung für den kleinen Geldbeutel" (instandgesetzter Wohnraum zu niedrigem Mietpreis),
- „alternatives Wohnen mit Freunden bzw. Mitstudenten" (Wohngemeinschaft auf Zeit in relativ großer Wohnung),
- „Mobilität" (funktionierender ÖPNV, Abstellplatz für das Fahrrad, Parkplatz).

Besserverdienende (jüngere) Familien

- „Wohnen in gehobener Qualität zu moderaten Preisen" (komfortable Ausstattung, günstiger Wohnungsschnitt, großzügige Bemessung der Räume und Flächen je Bewohner),
- „Familienfreundliche Wohnumwelt" (gute Kitas, Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und heranwachsende Jugendliche, Nähe zu verschiedenen Schulformen, ein renommiertes Gymnasium),
- „Kultur und Freizeit gemeinsam erleben" (Wege ins Grüne, Radwegenetz, gute Verkehrsanbindung, gute Erreichbarkeit von Theater, Kino, Bildungsstätten).

Einkommensschwächere (jüngere) Familien

- „Wohnen in ordentlicher Qualität zum kleinen Preis" (standardsanierte Wohnung, Vergabe über WBS, begrenzte/unterdurchschnittliche Raum- und Flächenbedürfnisse, möglicherweise Wohngeldbezug),

- „Leben in einem intakten Umfeld" (soziale Stabilität und Durchmischung, kein Image des sozialen Abstiegs für die Bewohner des Gebiets, integrationsfördernde Gemeinbedarfseinrichtungen),
- „Familienfreundlichkeit" (Kitas, Schulen, Spielplätze, kostenlose bzw. kostengünstige Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche),
- „Arbeit und Vergnügen leicht erreichbar" (funktionierender ÖPNV, ggf. Sondertarife).

Gutsituierte Senioren

- „Komfortables Wohnen im Alter" (großzügige Wohnung mit erhöhtem Ausstattungskomfort, Erdgeschoß mit Freisitz/ kleinem Garten),
- „Leben in Ruhe und im Grünen" (abseits vom Lärm der Durchgangsstraßen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen, Vorgarten, Veranda/Terrasse, kurze Wege ins Grüne),
- „Mobil bleiben in Sicherheit" (sichere und barrierefreie Wohnumwelt, Nähe zum PKW und zum ÖPNV, gute Erreichbarkeit der medizinischen Betreuung und Pflegedienste).

Ältere Paare und Alleinstehende mit geringerem Einkommen

- „Bezahlbares Wohnen und Leben" (einfache Ausstattung, aber volle Funktionsfähigkeit, niedrige Mieten, wenn möglich Erdgeschoß oder 1. Obergeschoß, bescheidener Raum- und Flächenbedarf),
- „Betreuung und Sicherheit" (gefahrlose, barrierefreie Stadtumwelt, Nähe zu medizinischer Betreuung sowie Pflege- und Sozialeinrichtungen, preiswerte Freizeit- und Kommunikationsangebote),
- „Erholung im Grünen" (Erreichbarkeit von Gärten, Parks, Kultureinrichtungen und Wanderrouten mit öffentlichen Verkehrsmitteln).

Aus den spezifischen Bedürfnissen und Möglichkeiten dieser sechs Bewohnertypen läßt sich ein Ansatz für ein differenziertes Sanierungskonzept ableiten, wie er in Tabelle 3.13 dargestellt ist.

Tab 3.13: Ansätze für ein differenziertes Sanierungskonzept - Wohnungstypen

	Einkommensstarke	Einkommensschwache
Junge Haushalte/Singles	Maisonette-Wohnungen in den Obergeschossen mit erhöhtem Ausstattungskomfort in attraktiver Lage	Minimal sanierte Wohnung in den Obergeschossen; ggf. Mietnachlaß; Wohngemeinschaft; Studentenwerk
Familien	4-Raum-Wohnung mit verändertem Grundriß und erhöhtem Ausstattungskomfort in attraktiver Lage, Erdgeschoß mit Garten oder Zwischengeschoß	Standardsanierte 3- bis 4-Raum-Wohnung in den Zwischengesossen
Senioren	2- bis 3-Raum-Wohnung mit hohem Ausstattungskomfort, im Erdgeschoß mit Vorgarten/Veranda, ruhige Lage	Standardsanierte 1- bis 2-Raum-Wohnungen, Erdgeschoß oder 1. Obergeschoß, ruhige Lage

Natürlich kann diese Typisierung die Wohnbedürfnisse nur schematisch beschreiben. Wichtige Einflußgrößen für eine Entscheidung zum Verbleib im oder Wegzug aus dem Wohngebiet sind Wohndauer und Grad der Identifikation, was wiederum auch stark von den persönlichen Erlebnissen sowie familiären und sozialen Bindungen im Wohnumfeld abhängt. Dennoch kann die beschriebene Typik verschiedener Bewohnergruppen und deren „Bedürfnisbündel“ den Wohnungseigentümern als Ansatzpunkt für eine differenzierte Sanierungsstrategie dienen.

Städtebaulicher Ansatz der Sanierung: Wohnlagen

Es bieten sich zwei Varianten der räumlichen Lokalisierung differenziert sanierten Wohnungen an:

- Die **vertikale Mischung**, z. B. bekannt durch die Wohngebäude der Gründerzeit mit „belle etage“, Normalstandard und Billigwohnung im Dachgeschoß. In Neu Olvenstedt lassen sich Ansätze dafür in den Erdgeschossen und den obersten Geschossen finden.
In zentralen, Urbanen und stark frequentierten Wohnlagen wie an der Marktbreite sollten Erdgeschoßlagen verstärkt für Gewerbe- oder Gemeinschaftsräume umgenutzt werden, während die obersten Geschosse als hochwertiger Wohnraum für Singles gestaltet werden können. In ruhigen Wohnlagen mit grünem Vorraum wie z. B. „Am Parkweg“ können die Erdgeschoßwohnungen durch Mietergärten und Mieterterrassen aufgewertet werden.
- Die **Ausweisung attraktiver Wohnlagen** des Gebietes auf Grund städtebaulich besonders attraktiver Lagen (z. B. Freiraumbezug, zentrale Lage und urbanes Milieu), in denen mit höherem Standard saniert wird. Für Neu Olvenstedt kann eine Typik von vier Wohnlagen erstellt werden (siehe Abb. 3.15).
- Positive Merkmale sind: Nähe zu Zentren, Infrastruktureinrichtungen, wichtigen Verbindungswegen und Grünanlagen, attraktive Hofstrukturen sowie die Lage außerhalb verdichteter Bereiche.
- Negativ zu Buche schlagen: Wohnlagen an verlärmten Bereichen (Straßenraum, stark frequentierte Fußgängerbereiche) sowie verdichtete Wohnbereiche.

Sehr gute Wohnlagen finden sich vor allem in den Einzugsbereichen der zentralen grünen Fußgängerwege Parkweg und Sternbogen. Benachteiligt hingegen sind Wohnungen an verlärmten Bereichen wie dem Bruno-Beye-Ring und dem Bruno-Taut-Ring.

Das Quartier „An der Marktbreite“ weist sich durch seine zentrale Lage und sein urbanes Milieu als gute Wohnlage aus, während das Quartier „Am Parkweg“ durch seinen grünen Fußgängerboulevard und die Nähe zum Bördegarten eine gehobene, ruhige Wohnlage an der Landschaft darstellt.

Tab. 3.14: Bewertung der Wohnlagen (siehe Abb. 3.15)

Bewertung der Wohnlage	Kriterien	Verortung (siehe Plan)
sehr gut	günstige Lage außerhalb verdichteter Bereiche	Punkthäuser am Parkweg und am Sternbogen
gut	attraktive Höfe	Höfe „Am Parkweg“, „Am Klusweg“, „Am Sternbogen“
mittel	z.T. hohe Verdichtung, keine ruhige Hofseite	Gneisenauring, Weizengrund
einfach	verlärmte Bereiche	B.-Beye-Ring, B.-Taut-Ring

Das Quartier „Am Sternbogen“ ist durch seine großzügigen Höfe und den nahen Bezug zu großangelegten Spielflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen als Wohnstandort für junge Familien besonders geeignet. Für den Olvenstedter Hof und den Elbehof sowie die Bereiche an der St.-Josef-Straße und im nördlichen Bereich des Bruno-Taut-Rings (schraffierte Flächen in Abb. 3.15) kann durch die Realisierung benachbarter Planungen (B-Plan 301-3 „St.-Josef-Straße“, Gestaltung der Freifläche am Elbehof und am Olvenstedter Scheid u. a.) eine Verbesserung der Wohnqualität erreicht werden.

Quartierskonzept und Sanierungsstrategie

Der städtebauliche Ansatz der Wohnungssanierung ist mit dem gestalterischen Ansatz der Quartiersbildung abzustimmen. Durch die Koordinierung von Wohnungssanierung, Fassadengestaltung und Freiraumplanung kann es gelingen, dem Stadtteil Neu Olvenstedt als Ganzem eine differenzierte städtebauliche Gestalt zu verleihen.

3.4 Privatisierung

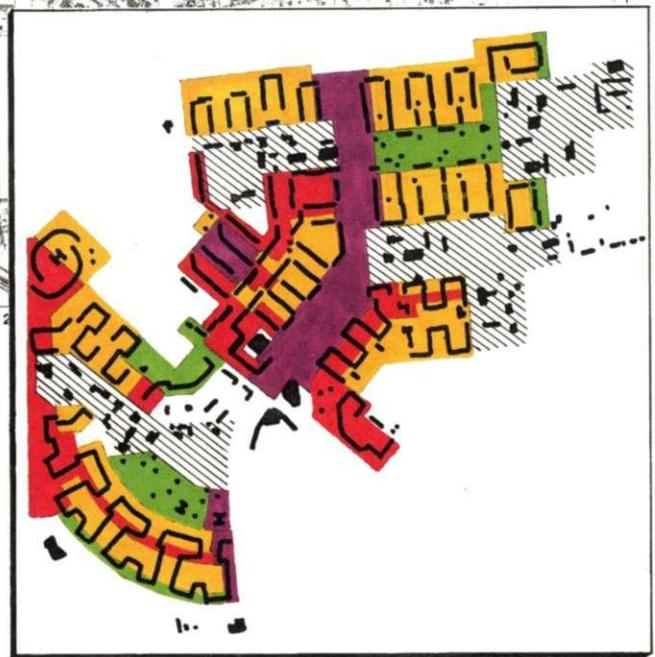
Die Eigentumsverhältnisse in Neu Olvenstedt sind durch eine Vielfalt der Eigentümer gekennzeichnet. Die 12.741 Wohnungen sind in Besitz von 7 Eigentümern; zu ihnen gehören die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, fünf Wohnungsbaugenossenschaften und - als neuer Eigentümer seit der Wende - die GRUNDAG Bauconsult GmbH (siehe Abb. 3.16). Zwei Zwischenerwerber haben mittlerweile rund 830 Wohnungen von den Wohnungsunternehmen in Neu Olvenstedt übernommen.

Abb. 3.15: Bewertung der Wohnlagen



StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -planung, Zimmerstraße 11, 10969 Berlin, Tel.: (030) 2

-  sehr gute Wohnlage
-  gute Wohnlage
-  mittlere Wohnlage
-  einfache Wohnlage
-  Verbesserung in Abhängigkeit benachbarter Planungen



Tab. 3.15: Wohnungseigentümerin Neu Olvenstedt

Gesellschaft	Wohnungen
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH	5.196
MWG Wohnungsgenossenschaft Magdeburg	380
WBG „Otto von Guericke“	1.569
WBG Magdeburg-Stadtfeld e.G.	1.751
WBG „Stadt Magdeburg von 1954“ e.G.	1.169
WG „Post und Energie“ e.G.	1.487
GRUNDAG Bauconsult GmbH	253
Zwischenerwerber	
De La Motte Gebäudemanagement GmbH	616
Fides und Sengebusch GmbH	320
Gesamt	12.741

Die Vielzahl der Eigentümer ist eine positive Chance für Neu Olvenstedt, indem die Realisierung verschiedener Strategien zur Substanzerhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes erleichtert wird und Vielfalt ermöglicht. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an die Koordinierungsaufgaben der Stadt, eine ausgewogene Weiterentwicklung des Gebietes als Ganzes zu gewährleisten.

Nach dem Altschuldenhilfegesetz sind die Wohnungsunternehmen, die beim Bund Teilentlastungen für ihre sogenannten Altschulden in Anspruch genommen haben, zu einer Privatisierung von 15 % ihres Wohnungsbestandes bis zum 31. 12. 2003 verpflichtet. Bis dato wurden 1.029 Wohnungen verkauft (darunter 83 Wohnungen als Einzelprivatisierung). Die Privatisierung von weiteren 1.811 Wohnungen ist geplant. Wenn alle Verkäufe getätigt sind, werden rund 20 % des jetzigen Wohnungsbestandes der Wohnungsunternehmen in Neu Olvenstedt veräußert sein.

Tab. 3.16: Laufende und geplante Privatisierungen³⁹

Gesellschaft	Standort	durchgeführt WE	geplant WE
MWG	H.-Grade-Str. 34-46 (Einzelprivatisierung)	5	109
1954	Gneisenauring 20-33 Olv. Chaussee 141-151/165-179 Rennebogen 14-37 (Zwischenerwerber, Privatisierung abgeschlossen)	178 164 274	
OvG	J.-Goederitz-Str. 58-77 (Einzelprivatisierung) B.-Taut-Ring 32-56 Roggengrund 1, 5-8 Olvenstedter Grund 1 -13 (Zwischenerwerber)	48	150 300 79 82
Post	H.-Grade-Str. 85-96 Gneisenauring, Olv. Scheid Gerstengrund 27-29 (Zwischenerwerber)	132 127 61	
Stadtfeld	Rennebogen 51-87 B.-Taut-Ring 83-85 B.-Taut-Ring 58 Roggengrund 22-31 (Zwischenerwerber)		426 36 20 126
WoBau	J.-Goederitz-Str. 85-88, J.-Goederitz-Str. 81-82 (Einzelprivatisierung) St.-Josef-Str. 32-37 Olvenstedter Scheid Olvenstedter Chaussee Olvenstedter Grund 63 Roggengrund (Zwischenerwerber)	40	46 72 223 40 30 72
	Zwischenerwerber:	936	1.506
	Einzelprivatisierung:	93	305
	Gesamt:	1.029	1.811

Für die 400 Wohnungen im Quartier „Am Parkweg“, die einzeln privatisiert werden sollen, wurde die Veräußerung an die Mieter durch komplexe Modernisierungsmaßnahmen seitens der Wohnungsunternehmen vorbereitet (siehe Abb. 3.13).

Bei den Magdeburgern besteht ein hoher Wunsch nach Wohneigentum. Das Wohneigentum im Plattenbau ist im Vergleich zu anderen Eigentumsformen recht preisgünstig (1.350 - bis 1.800 - DM je qm gegenüber 3.400 - DM für 4.500 - DM für Eigentumswohnungen im sanierten Altbau⁴⁰). Die monatlichen Kreditbelastungen sind beim derzeitigen Zinsniveau moderat und können bei Inanspruchnahme der öffentlichen Förderungszuschüsse unterhalb der normalen Miete im modernisierten Wohnungsbestand liegen (vgl. Tab. 3.12).

Nach Erfahrungen auch aus anderen Großsiedlungen reicht jedoch das Kaufinteresse der Mieter allein nicht

³⁹ Angaben der Wohnungsunternehmen, Oktober 1997
MWG: MWG Wohnungsgenossenschaft Magdeburg e.G.,
1954: WBG „Stadt Magdeburg von 1954“ e.G.,
OvG: WBG „Otto von Guericke“ e.G.,
Post: WG „Post und Energie“ e.G.
Stadtfeld: WBG Magdeburg-Stadtfeld e.G.
WoBau: Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH.

⁴⁰ Angaben der Wohnungsunternehmen und city report a.a.O. S. 30.

Abb. 3.16: Eigentümer



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

- | | | |
|---|--|---|
|  Wobau Magdeburg mbH |  WBG Magdeburg-Stadtfeld e.G. |  Land Sachsen-Anhalt |
|  WBG "Otto von Guericke" |  WG "Post und Energie" e.G. |  Neuctecta GmbH |
|  WBG "Stadt Magdeburg von 1954" e.G. |  Treuhandliegenschaften |  Dela Motte Gebäudemanagement |
|  GRUNDAG Bauconsult GmbH |  Bundesfinanzverwaltung |  Fuchs Gruppe |
|  MWG Wohnungsgenossenschaft Magdeburg e.G. |  Private Eigentümer |  Stadt Magdeburg |

aus, die Privatisierungsaufgaben zu erfüllen.⁴¹ Deshalb werden auch private Investoren als Zwischenerwerber in die Privatisierung von Wohnungsbeständen miteinbezogen. Vorteil dieser Vorgehensweise ist, daß Wohnungen en gros verkauft werden können. Die aufwendigen Modernisierungen der Gebäude und Wohnungen sowie des näheren Wohnumfeldes werden per Vertrag an die Neuerwerber delegiert. Der anschließende Prozeß der Modernisierung und Mieterprivatisierung kann gesichert werden durch eine vertraglich fixierte Kontrolle der Privatisierungspflichten durch das verkaufende Wohnungsunternehmen.

Eine weitere Möglichkeit ist, zu privatisierende Bestände in neuzugründende Genossenschaften auszugliedern. Mit der Wohnungsbaugenossenschaft Magdeburg e.G. und der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Silberberg“ sind in Magdeburg auf diese Weise zwei neue Genossenschaften entstanden.

Das Land Sachsen-Anhalt unterstützt die Gründung von Genossenschaften durch die Bereitstellung von Fördermitteln für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen an einer neugegründeten Genossenschaft. So konnte die Stadt im Jahr 1995 565 Anträge von Neugenossenschaftsmietern bewilligen⁴².

Durch die Perspektive, ein lebenslanges Nutzungsrecht an der Genossenschaftswohnung zu erhalten, das mit dem Recht verbunden ist, die Wohnung als Einzeleigentum zu erwerben, kann der Beitritt zu einer Genossenschaft durchaus für eine größere Anzahl von Mietern interessant werden. Mieter, die bereits Mitglied einer Genossenschaft sind, werden jedoch nur bei günstigen Preisen von dem Vorteil einer Genossenschaftsneugründung zu überzeugen sein.

Die Vorteile der Privatisierung über Genossenschaftsgründung liegen auf der Hand: Die Privatisierung stützt sich auf gewachsene Nachbarschaftsstrukturen und ist anders als kreditfinanzierter Einzeleigentumserwerb auch für Mieter mit geringerem Einkommen finanzierbar. Anders als bei der Privatisierung nach dem Zwischenerwerbermodell ist ein Vorrang der Mieter bei der Wohnungsprivatisierung garantiert. Für die Wohnungsunternehmen stellt die Genossenschaftsausgründung jedoch einen langwierigen und risikvollen Weg der Privatisierung dar.

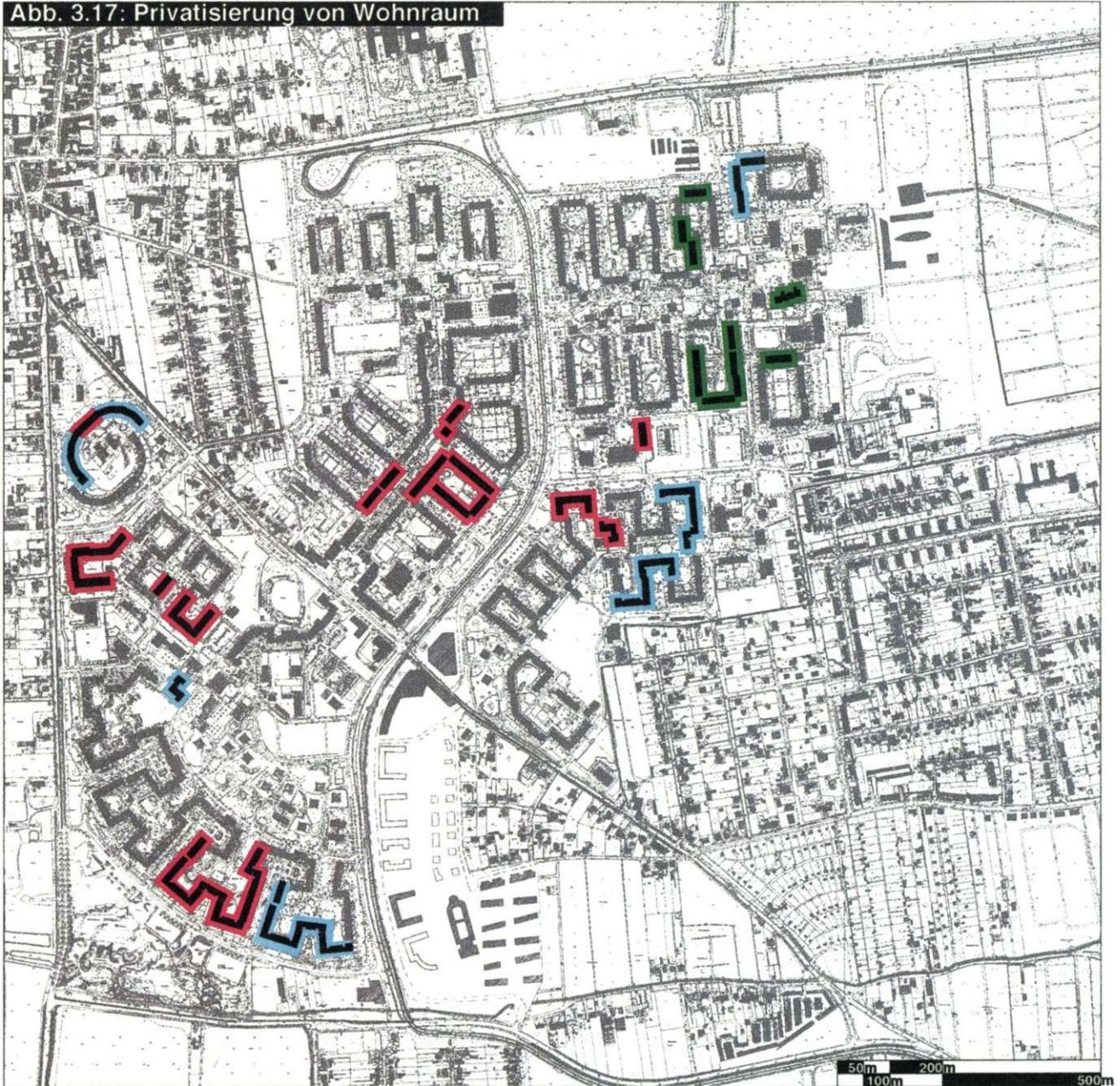
Fazit

Veräußerungen an Zwischenerwerber holen Investitionskapital ins Gebiet und stärken dadurch die Erneuerungspotentiale. Gleichzeitig bringt die Privatisierung den Wohnungsunternehmen Liquidität und entlastet sie von Sanierungsaufgaben. Die freiwerdenden Mittel können für die Weiterentwicklung des verbleibenden Bestandes eingesetzt werden, während die Entstehung von Wohnungseigentum oder neuen Genossenschaften Anziehungspunkte für Neuzuzügler nach Neu Olvenstedt bildet und sich damit günstig auf die soziale Mischung im Gebiet auswirkt.

⁴¹ In einer Haushaltsbefragung im Fritz-Heckert-Gebiet bekundeten 9 % der Befragten Interesse, Eigentum im Gebiet zu erwerben; Sozialstudie Fritz-Heckert-Gebiet, StadtBüro Hunger 1996, S.118ff. In Cottbus geht man davon aus, daß maximal 5 % des Bestandes direkt an die Mieter verkaufbar ist, Untersuchungen zum wohnungspolitischen Konzept der Stadt Cottbus 2010, S. 65.

⁴² Wohnungsbericht der Stadt Magdeburg 1995, S. 28

Abb. 3.17: Privatisierung von Wohnraum



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

-  Privatisierung (Zwischenerwerber) abgeschlossen
-  Einzelprivatisierung begonnen
-  Privatisierung (Zwischenerwerber) geplant

Resümee

Zum 31.12.1996 lebten 28.000 Menschen in Neu Olvenstedt, das sind 89 % des Standes von 1991 (in der Gesamtstadt: 91 %). Niedrige Geburtenzahlen und mehr Weg- als Zuzüge sind die Ursache für diesen Rückgang der Bevölkerung.

Vor allem junge Familien mit einem oder zwei Kindern sowie junge 1-Personen-Haushalte und Haushaltsgründer ziehen aus der Stadt in das Neubaugebiet. Jeder dritte Zugezogene aus der Stadt Magdeburg ist zwischen 20 und 29 Jahre alt. Hingegen sind es vor allem die Haushalte in der Konsolidierungsphase (die 30 bis 39jährigen Eltern mit ihren 10 bis 14jährigen Kindern), die mit Neu Olvenstedt gleichzeitig die Stadt verlassen.

Entscheidend wird es in den kommenden Jahren darauf ankommen, inwieweit die Bevölkerung in Neu Olvenstedt durch eine Aufwertung des Gebietes stabilisiert werden kann. Je nach Erfolg der Maßnahmen sind zwei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung denkbar:

Gelingt es, das Wohnumfeld und das Image von Neu Olvenstedt aufzuwerten, wird die Abwanderung moderat bleiben. Die derzeitige Bevölkerungsstruktur bleibt weitestgehend erhalten und unterliegt einem normalen Alterungsprozeß, der durch Zuzüge junger Familien gedämpft wird. Möglich ist eine tendenzielle Annäherung der Haushaltsgrößen in Neu Olvenstedt an den gesamtstädtischen Durchschnitt. Eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,9 Personen käme bei dem vorhandenen Wohnungsbestand in Neu Olvenstedt einer Einwohnerzahl von 24.200 Einwohnern gleich - was eine Normalisierung der Belegung und keineswegs Leerstand bedeutet.

Registrieren die Bewohner keine entscheidenden Verbesserungen in ihrer Wohnsituation, wird sich die Abwanderung aus dem Gebiet fortsetzen. Bei günstiger werdender allgemeiner Wirtschaftslage wird sich, wenn es zu keiner Verbesserung der Wohnverhältnisse kommt, vor allem die Abwanderung der besser verdienenden Haushalte erhöhen. Bei einem Bevölkerungsrückgang auf 21.600 Einwohner wäre ein kritischer Wert der Wohnungsbelegung von 1,7 Einwohner je Wohnung erreicht, unterhalb dessen mit einer drastischen Zunahme der Leerstände zu rechnen ist.

Anteil junger Erwachsener steigt - Gebietsinterner Wohnraumbedarf

Der Anteil der bis 14jährigen Kinder und der Elterngeneration der 30 bis 40-Jährigen liegt in Neu Olvenstedt deutlich über dem Stadtdurchschnitt, während die Altersgruppe der über 45-Jährigen schwächer vertreten ist.

In den nächsten Jahren ist infolge der Verschiebung der demographischen Welle mit einem deutlichen Anwachsen der Altersgruppe der 18 bis 24-Jährigen zu rechnen. Dies wird eine kontinuierlich steigende Nachfrage nach Wohnraum durch junge Haushaltsgründer bewirken.

Bei einer nachhaltigen Aufwertung von Neu Olvenstedt stellen die Haushaltsgründer, die im Wohngebiet groß werden oder neu in das Gebiet kommen, ein Zukunftspfund für die Entwicklung dar. Kommen sie in das Alter der Familienbildung, wird es auch wieder mehr Kinder in Neu Olvenstedt geben. Attraktiv ist für sie das Gebiet nicht nur durch seine Wohnungs- und Freiflächenangebote. Wichtig ist ebenso die Versorgung mit Kindereinrichtungen und mit Schulen für unterschiedliche Ausbildungsniveaus.

Wohnraumstruktur und -bedarf

Der über dem Stadtdurchschnitt liegende Anteil von 3- und 4-Raum-Wohnungen weist Neu Olvenstedt als einen wichtigen Wohnstandort für Haushalte mit Kindern aus. Relativ hoch ist aber auch mit fast 20 % der Anteil der 1-Raum-Wohnungen, während der Anteil der 2-Raum-Wohnungen deutlich unter dem Stadtdurchschnitt liegt. Vorteilhaft ist, daß die Wohnungstypen im Gebiet breit gestreut sind - es kommt zu keinen einseitigen Konzentrationen.

Immer noch ist Neu Olvenstedt ein dicht belegtes Wohngebiet. Nach Erfahrungen aus anderen Großsiedlungen dürfte ein großer Teil der Haushalte mit mehr als einem Kind in zu kleinen 3-Raum-Wohnungen oder in kleinen 3,5-Raum-Wohnungen des Typs Ratio leben. Die höchste Überbelegung wird in den jüngsten Quartieren „Am Sternbogen“ (hoher Anteil junger Familien) zu verzeichnen sein, während sich die Situation „Am Parkweg“ (Haushalte mit älteren Jugendlichen) bereits entspannt haben dürfte.

Nach Angaben der Wohnungsunternehmen werden vor allem kleine Wohnungen, also 1-Raum- und 2-Raum-Wohnungen nachgefragt, während sich Wohnungen größeren Zuschnitts zum Teil bereits schwerer vermieten lassen. Recherchen beim Sozial- und Wohnungsamt ergaben, daß es sich bei den Nachfragern nach kleinem Wohnraum häufig um junge Leute handelt, die die elterliche Wohnung aufgrund der dort beengten Wohnverhältnisse verlassen wollen.

Allerdings kann die zahlungsfähige Nachfrage nach Wohnraum aufgrund beschränkter finanzieller Möglichkeiten gerade jüngerer Familien von den realen Wohnbedürfnissen abweichen. Die Folge ist, daß man eng zusammen wohnt, um Miete zu sparen. Große

Wohnungen sollten deshalb langfristig erhalten und ihre Vermietung durch Erschließung neuer Marktsegmente (Wohngemeinschaften, finanzstarke kleinere Haushalte, generationsübergreifendes Wohnen etc.) gesichert werden.

Mietpreiskonkurrenzen

In Neu Olvenstedt ist an zahlreichen Bereichen mit der Sanierung begonnen worden. Während die Mieten bei einfacher Sanierung⁴³ auf moderatem Niveau bleiben, kommen komplex modernisierte Bestände⁴⁴ in Preiskonkurrenz zu anderen Wohnformen. Einerseits nähern sich die Mieten im komplex sanierten Plattenbau den Mieten im modernisierten Altbau an. Andererseits fördern die gestiegenen Mieten den Anreiz, Eigentum zu bilden.

Während rund jeder fünfte Haushalt finanziell in der Lage wäre, eine komfortable größere Altbauwohnung zu mieten, verfügen 13 % aller Haushalte über ein Nettoeinkommen, das den Erwerb von Wohneigentum ermöglichen kann. Das heißt im Umkehrschluß, daß ca. 80 % der Mieter auf ein preiswertes Wohnungsangebot angewiesen sind.

Differenzierte Sanierungsstrategie

Für die Wohnungseigentümer in Neu Olvenstedt scheint es angesichts der Mietenentwicklung ratsam zu sein, die bisherige bedarfsmäßig differenzierte Praxis mit abgestuften Modernisierungsmaßnahmen fortzusetzen.

- Preisgünstige Einfachsaniierungen bringen auch für geringverdienende Haushalte wichtige Wohnwertverbesserungen.
- Durch Komplexmodernisierungen wird hochwertiger Wohnraum in Neu Olvenstedt geschaffen.

Dies verstärkt die Anreize sowohl für einkommensschwächere als auch für einkommensstärkere Haushalte, in Neu Olvenstedt zu verbleiben.

Mit dem Angebot attraktiver Wohnformen sollen Besserverdienende im Gebiet gehalten bzw. ihr Zuzug gefördert werden. Gleichzeitig muß preiswerter Wohnraum für breite Bewohnergruppen mit knappen Einkommen dauerhaft angeboten werden. Die städtebauliche Rahmenplanung schlägt deshalb eine Sanierungsstrategie vor, die

- einerseits Zielgruppen (sozialer Ansatz) und
- andererseits Wohnlagen (räumlicher Ansatz)

zum Ausgangspunkt eines kleinräumig differenzierten Vorgehens nimmt.

Privatisierung

Die anvisierte Privatisierung von rund 20% des Wohnungsbestandes bringt erhebliche Veränderungen mit sich. Mit der zunehmenden Eigentüervielfalt steigen die Anforderungen, eine ausgewogene Weiterentwicklung des Gebietes als Ganzes zu gewährleisten. Andererseits erhöhen sich die Möglichkeiten, durch verschiedene Modernisierungsansätze differenzierte Wohnformen zu schaffen. Empfohlen wird eine kontinuierliche Beteiligung der neuen Eigentümer an dem Prozeß der städtebaulichen Weiterentwicklung des Gebietes, wie sie bereits mit der Lenkungsrunde begonnen wurde.

Sozialstudie

Wenig Erkenntnisse liegen bisher über die tatsächliche Wohnungsbelegung und über die Sicht der Bewohner auf ihr Wohngebiet vor. Empfohlen wird eine empirische Untersuchung der Bewohnerbedürfnisse in Neu Olvenstedt, um die Strategien der Wohnungssanierung und Wohnumfeldverbesserung auch aus Sicht der Bewohner und ihrer Wohnansprüche fundieren zu können. Die Sozialstudie wäre auch die empirische Basis für die noch zu vertiefende Sanierungsstrategie nach sozialen Zielgruppen und könnte eine erste Bewertung der seit 1993 begonnenen städtebaulichen Förderung von Neu Olvenstedt aus der Bewohnersicht vornehmen.

Gestaltbeirat

Über die Arbeit der Rahmenplanung hinaus wird die weitere Entwicklung von Neu Olvenstedt dadurch bestimmt, inwieweit es gelingt, den städtebaulichen und sozialen Ansatz der Wohnungssanierung mit dem gestalterischen Ansatz der Quartiersbildung zu verbinden. Empfohlen wird deshalb die Einberufung eines kontinuierlich tagenden Gestaltbeirates, der die Investoren und Wohnungsunternehmen in Neu Olvenstedt in Fragen der Gestaltung berät und unterstützt.

⁴³ **Einfache Sanierungen** umfassen die Installation von Wasser- und Wärmezählern, den Einbau neuer Haustüren mit Briefkasten- und Gegensprechanlagen, von Wohnungseingangstüren, ggf. Austausch der Fenster sowie die malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern.

⁴⁴ **Komplexe Modernisierungen** umfassen darüber hinaus eine Erneuerung der Versorgungsleitungen, Modernisierung von Bad und Küche, Erneuerung der Außenhülle, ggf. Grundrißveränderungen sowie unter Umständen die Gestaltung des Innenhofes und die Schaffung von Stellflächen.

4. FREIRÄUME

Die durchschnittlich sehr junge Bevölkerung (ein Viertel der Bewohner ist unter 15 Jahre alt) und die eher beengten Wohnverhältnisse in Olvenstedt geben den wohnungsnahen Freiflächen eine besondere Bedeutung. Mit 95 Einwohner pro ha herrscht hier die höchste Einwohnerdichte der Stadt (zum Vergleich: Altstadt 44,86 EW/ha), gleichzeitig steht den Bewohnern mit 21,25 qm (Gesamtstadt 26,71 qm) die geringste Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung.

4.1 Lage am Stadtrand

Die randstädtische Lage von Neu Olvenstedt ist ein potentieller Standortvorteil. Zu Fuß oder mit dem Rad können die Bewohner in wenigen Minuten die offene Landschaft erreichen. Dieser potentielle Vorteil wird aber nur bedingt zu einem realen Vorteil:

- Die Landschaft der Magdeburger Börde hat nur geringen Erholungswert - sie ist durch großflächige Acker- und Grünlandnutzung geprägt, ist wenig strukturiert (Feldrainengehölze, Waldhaine etc.), hat kaum landschaftliche Höhepunkte (Gewässer, Topographie) und ist für den Erholungssuchenden schlecht erschlossen.
- Durch die Lage Neu Olvenstedts in einem Stadterweiterungsraum bedingt entstehen im Umfeld des Stadtteils zahlreiche neue Entwicklungs- und Bauvorhaben, die sich z. T. zwischen die Landschaft und die Großsiedlung schieben.

Die bessere Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Landschaft durch bepflanzte Wege, gestaltete Zielpunkte und Fußgängerquerungshilfen über den Weizengrund und den Olvenstedter Grasweg stellen wichtige freiraumplanerische Aufgaben dar, um

- die Lagegunst des Wohngebietes aufzuwerten;
- die Landschaft als Wert erkennbar zu machen und damit auch zu schützen.

Primär sind die Bewohner von Neu Olvenstedt auf wohnungs- und siedlungsnahen Freiflächen innerhalb des Stadtraumes angewiesen. Als attraktive Erholungsbereiche stehen östlich der Bördegarten sowie östlich und südlich großflächige Kleingartenanlagen zur Verfügung. Südlich des Rennebogens entsteht derzeit ein neuer Freizeitbereich, in dem der Hügel „Lug ins Land“ einen attraktiven Ausblick bietet.

Kleingartenanlagen

Zur Wohnung in der Großsiedlung gehört für viele Familien der Kleingarten. In Magdeburg sind auf 748 ha

über 17.000 Kleingartenparzellen im Kleingartenverband der Stadt organisiert. Damit verfügt Magdeburg über ein ausreichendes Angebot an Kleingärten. Der Kleingartenverband sieht keinen Bedarf für neue Anlagen, auch wenn die Nachfrage nach Gärten in letzter Zeit wieder leicht zugenommen hat.

Im Stadtteil Neu Olvenstedt liegen 12 Kleingartenanlagen östlich bzw. südöstlich der Großsiedlung, (s. Abb. 1.2)

Tab. 4.1: Kleingartenanlagen in Neu Olvenstedt

	Parzellenzahl	Flächeneigentum
Sonnenbraut	198	Gemeinde
Vogelparadies Bördegarten	14	Gemeinde
Bördepark zur Sonne	14	Gemeinde
Bördepark Rassegeflügel	14	Gemeinde
Bördegarten VI	7	Gemeinde
Bördepark I	53	Gemeinde/privat
Bördepark II	70	Gemeinde
Düpler Mühle	32	Gemeinde/privat
Am Rennweg	46	Gemeinde
Am Grenzweg	103	privat
Olvenstedter Scheid	108	Gemeinde/privat
Kleingartenanlage A	ca. 20 (9.300 qm)	
Summe	679	

In radfahrefreundlicher Distanz¹ von rund 2 km um Neu Olvenstedt befinden sich weitere ca. 3.500 Gärten². Die Angebotslage von Kleingärten für die Neu-Olvenstedter ist demnach sehr gut.

Als Aufgabe steht die Sicherung und Qualifizierung der bestehenden Anlagen an:

- Ein Großteil der Kleingärten befindet sich auf privatem Grund und Boden. Die Stadt hat sich zum Ziel gesetzt, diese Nutzung bauleitplanerisch zu sichern.
- Die wenigsten Anlagen sind öffentlich zugänglich, alle Anlagen im Stadtteil Neu Olvenstedt bleiben Spaziergängern und „Nichtmitgliedern“ verschlossen. Durch gezielte finanzielle Förderung versucht die Stadt, die Vereine zu einer Öffnung der Anlagen zu bewegen, wodurch die Chance einer Ausweitung

¹ Als „Mittlere Entfernung der Ortsveränderung in der Stadt“ mit dem Rad wurden 1994 3,1 km ermittelt. Radwegeverkehrskonzeption, Stadtplanungsamt Magdeburg, Magdeburg 1995, S. 30.

² 1559 KG in Stadtfeld-West, 311 in Alt-Olvenstedt, 1621 in Nordwest.

der Erholungsangebote für die Olvenstedter besteht.³ Dazu gehört auch die Nutzung von Vereinshäusern und Gaststätten durch die Bewohner des Wohngebietes.

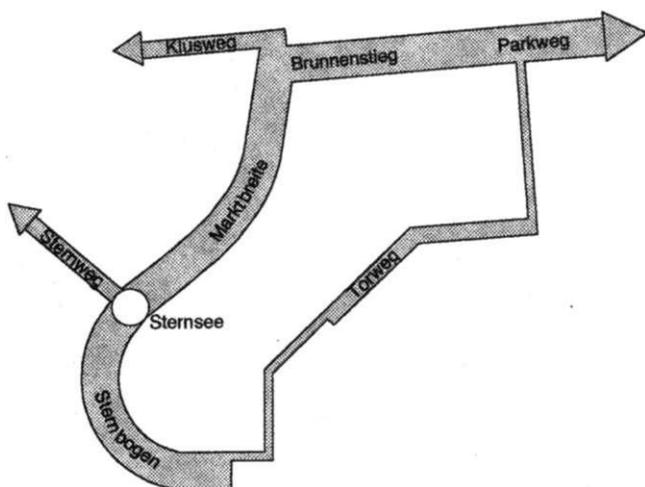
4.2 Wohnungsnahe Freiflächen

Öffentlich nutzbare Grünräume

Innerhalb der Bebauungsstruktur stehen keine größeren Grünflächen zur Verfügung. Zahlreiche kleinteilige Flächen bieten aber hochwertige Aufenthaltsmöglichkeiten.

Der **Sternbogen** mit dem **Sternsee** sowie die **Marktbreite**, der **Brunnenstieg** und der **Parkweg** bilden das grüne Rückgrat der Großsiedlung, das neben seiner Verbindungsfunktion vom Bördegarten bis zum Rennebogen sehr attraktive Aufenthaltsangebote bietet. Die drei Stadtplätze (Markt, Brunnenstieg und Gorkiplan) sowie Spiel- und Sportanlagen sind dem Weg angelagert. Von der zentralen Grünachse zweigen drei weitere Fußwege ab, die jeweils den Mittelpunkt eines Quartiers bilden: der **Klusweg**, der **Torweg** und der **Sternweg** im Quartier „Am Sternsee“. Bereits in der Erstellung des Wegesystems wurden Freiraumelemente und Nutzungsangebote realisiert, die sich sonst im DDR-Wohnungsbau höchstens in den Modellsiedlungen der 60er Jahre finden lassen.

Abb. 4.1: Das Grüne Rückgrat



Das oben beschriebene Wege- und Grünverbindingssystem stellt eine der wesentlichen Qualitätsmerkmale von Neu Olvenstedt dar. Die Bewahrung und bestandorientierte Neugestaltung des Netzes ist dabei nicht frei von Konflikten zur

- Schaffung ausreichend dimensionierter Stellplätze für die Anwohner und
- die Anfahrbarkeit der Infrastruktureinrichtungen.

Konflikt Klusweg: Der Klusweg stellt eine wichtige Fußwegeverbindung zwischen der Dorflage und dem Zentrum „Am Brunnenstieg“ dar. Die Grundstücksgrenze zwischen der öffentlichen Hand und den privaten Eigentümern verläuft mittig des „städtebaulichen Raumes Klusweg“. Die anliegenden Wohnungseigentümer planen, auf den ihnen zugehörigen Flächen Stellplätze für ihre Mieter zu schaffen. Als Prämissen der Planung wurden vereinbart:

- die Erschließung der Stellplätze über die bestehenden Stichstraßen zwischen den Höfen,
- die Entleerung der Müllcontainer ebenfalls über die Stichstraßen sowie
- eine Anordnung der neuen Stellplätze, die keine Beeinträchtigung der fußläufigen Wegebeziehung bedeutet.

Ebenfalls „Begehrlichkeiten“ weckte die Fußgängerachse aus Sicht der anliegenden Infrastruktureinrichtungen. In ersten Varianten wurde von einer Öffnung des Klusweges für den motorisierten Individualverkehr ausgegangen. Damit sollte die Anfahrbarkeit vor allem der kommerziellen Sporteinrichtung „KIKI“ hergestellt werden. Außerdem wurden Einzelstellplätze im Wegeverlauf sowie ein Sammelparkplatz vor der (ehemaligen) Post eingeordnet. Die Entwürfe befinden sich z. Z. in Überarbeitung mit dem Ziel, den Klusweg lediglich für Rettungsfahrzeuge und die Anlieferung der Infrastruktureinrichtungen befahrbar zu gestalten. Stellplätze und motorisierter Privatverkehr sind nicht mehr vorgesehen.

Neben der zentralen Grünachse finden sich in Neu Olvenstedt weitere öffentlich nutzbare Freiflächen:

- **Am Olvenstedter Scheid:** Die im Flächennutzungsplanentwurf festgeschriebene Freifläche zwischen den Quartieren „Am Parkweg“, „Am Torweg“ sowie dem „Komplexzentrum“ bietet als Rasenfläche vor allem informelle Nutzungsmöglichkeiten wie kicken, toben oder einfach als Treffpunkt außerhalb der

³ Für die Bemessung der an die Eigentümer zu zahlenden Pacht werden nach Bundeskleingartengesetz Vergleichswerte für Flächen des Obst- und Gemüseanbaus ermittelt. Die Pacht für Kleingartenflächen darf 3 x so hoch liegen wie die Vergleichswerte. Von den max. 21 Pf/qm eingenommener Pacht zahlt die Stadt 3 Pf zurück an den Verband, wenn die Anlage öffentlich zugänglich ist.

⁴ In Absprache mit dem Grünflächenamt der Stadt wird auf eine Ermittlung der Freiflächen differenziert nach Trägerschaft sowie auf eine Richtwertdiskussion verzichtet. Aufgrund der großflächigen privaten Freiräume in Neu Olvenstedt ist die Übertragung der Richtwerte für öffentliche Freiflächen nur bedingt sinnvoll.

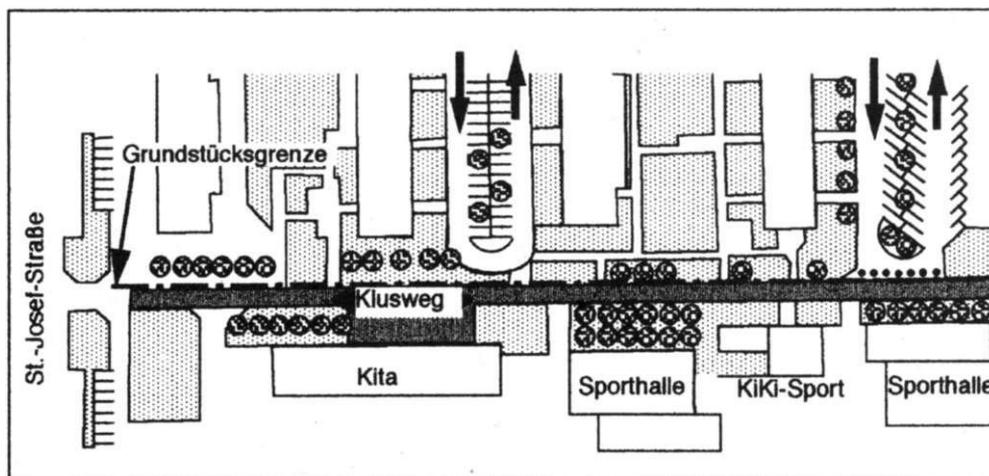


Abb. 4.2: Stellplatzplanung am Klusweg

dichten Wohnbebauung. Im südöstlichen Bereich entsteht das „Tor zur Kunst“, ein Jugendprojekt unter Initiative des Spielwagen e.V.

- **Zwischen Gerberhof und Marktbreite:** Die Grünanlage bietet Rasenflächen, Kinderspiel und Sitzgelegenheiten. In einem Projekt des „Spielmobil“ wurde gemeinsam mit Kindern und Eltern ein Sanierungskonzept für die Anlage erarbeitet, das 1998 umgesetzt werden soll.
- **Am Sternsee:** Rund um den ehemaligen Sternsee entstand eine Grünanlage, die räumlich differenzierte Treffpunkte für ältere Bürger und Jugendliche bietet und das grüne Pendant zum benachbarten Marktplatz werden kann. In direkter Nachbarschaft erstreckt sich eine restitutionsbehaftete Brachfläche, auf der teilweise eine Erweiterung der Grünanlage geplant ist.

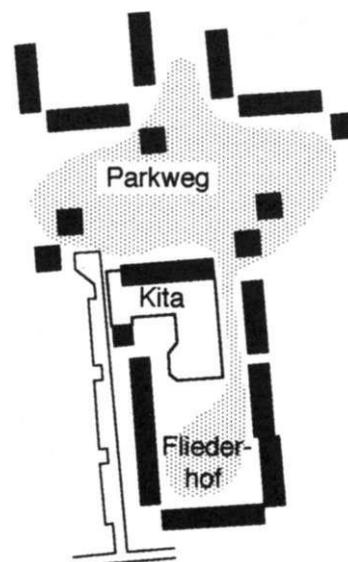
Ein **Festplatz** sowie ein **Spielbereich** sind im B-Plan-Gebiet St.-Josef-Straße vorgesehen und bieten sich für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an. Darüber hinaus stellen die bereits erwähnten Brachen an der Olvenstedter Chaussee/Sternsee und zwischen dem Olvenstedter Graseweg und der Hans-Grade-Straße (im Umfeld der neu entstehenden Polizeiwache) im Abwägungsprozeß einer zukünftigen Nutzung ebenfalls potentielle Grünflächen dar. (s. Abb. 4.5: Freiflächenkonzept)

Fließender Übergang zwischen öffentlichem und privatem Grün

Ein Großteil der öffentlich nutzbaren Freiflächen in Neu Olvenstedt befindet sich auf privatem Grund und Boden der Wohnungseigentümer. Für den Bewohner spielt die Flächenzugehörigkeit der Grünräume aller-

dings keine Rolle, solange Konsens über die Unvereinbarkeit von Absperrungen und Zäunen auf Grundstücksgrenzen besteht. Das „Ineinanderfließen“ öffentlicher und privater Flächen führt zu einer offenen (Spiel-)Landschaft, die als Freiraumsystem einen hohen Wert darstellt.

Abb. 4.3: Prinzip der offenen (Spiel-)Landschaft am Beispiel Fliederhof/Parkweg



Gemeinschaftlich und privat nutzbare Freiflächen

Für die gemeinschaftliche und bisweilen auch private Freiraumnutzung der Anwohner wurde fast jedem Wohnblock eine begrünte Innenhof zugeordnet.

Die Wohnhöfe in den älteren Quartieren (Parkweg, Klusweg, Marktbreite) weisen eine für Großsiedlungen



1	2
3	4
5	6
7	6

Wohnungsnahes Grün - Höfe

(1) Der Dreherhof - Mietergärten und Fußballfeld. Aufgegebene Gärten im (2) Formerwinkel, gepflegte Gärten gleich nebenan, im (3) Putzerhof. Neu und alt, gepflegt und verwahrlost: Höfe im Quartier (4) „Am Torweg“ und (5, 6+7) „Am Parkweg“.

auffällige Freiraumqualität auf. Neben kleineren punktuellen Verbesserungsmaßnahmen in den Höfen, die von einigen Eigentümern bereits durchgeführt werden, mangelt es hier lediglich an der Pflege der Grünflächen. Durch die Mittel zur Fertigstellung des komplexen Wohnungsbaus wurden die Freiflächen in den jüngeren Quartieren „Am Sternsee“ und „Am Sternbogen“ nach der Wende komplett gestaltet und bieten heute attraktive wohnungsnahe Erholungsbereiche.

Die Grundstruktur von Neu Olvenstedt gewährt (fast) jeder Wohnung zumindest eine ruhige Seite zum verkehrsfreien Wohnhof hin. Diese Zuordnung ist ein die Wohnqualität wesentlich bestimmender Faktor und sollte nicht durch die Einordnung von Parkplätzen in den Hof beeinträchtigt werden.

Images

Jedem Wohnhof wurde in der Konzeption ein Name zugeordnet, der die Identifikation der Bewohner mit ihrem Hof erhöhen sollte. Dort, wo der Name es ermöglicht, bietet es sich bei der Fassaden- wie Hofgestaltung an, die Namensgebung gestalterisch zu unterstützen. (Garten-, Rosen-, Birkenhof etc.)

Darüber hinaus sind für die Quartiere Images gesetzt worden, die weitestgehend auf der Namensgebung der Höfe aufbauen (vgl. Kapitel „Städtebauliche Struktur und Gestalt“). Insbesondere für die Freiraumgestaltung der Höfe wie der öffentlichen Bereiche bietet die Imagesetzung Differenzierungsmöglichkeiten für die Stadtmöblierung, die Spielplatzgestaltung, die Materialwahl und Wegeführung sowie die Auswahl der Leitvegetation.

Mietergärten

In vielen Höfen wurden bereits in der Konzeption Mietergärten oder Freisitze für die Erdgeschoßwohnungen realisiert. Beide Formen von privaten Freiflächennutzungen bieten zahlreiche Vorteile:

- die Freisitze erhöhen die Qualität der sonst eher unattraktiven Erdgeschoßwohnungen;
- Mieter mit einem Garten im Hof haben in der Regel eine höhere Wohngebietsbindung und übernehmen auch Verantwortung für angrenzende Grünbereiche;
- die individuelle Gestaltung der Gärten bringt ein Stück Vielfalt in die Siedlung;
- die Mietergärten im Hof reduzieren die durch die Eigentümer zu pflegende Fläche.

Heute befinden sich die Mietergärten in sehr unterschiedlichem Zustand. Komplett aufgegeben wurden z. B. die Gärten im „Formerwinkel“. Die Gärten sind verwildert, die Zäune niedergerissen, der Hof wirkt verwaist und abweisend. Für den Formerwinkel ist eine Neugestaltung in Planung, die zwar die Gärten in ihrer Grundstruktur gestalterisch aufnimmt, die Funktion aber nicht mehr vorsieht. Im Gießert Hof, im Dreherhof und im Putzerhof werden die Gärten weiterhin genutzt und gepflegt, die Höfe wirken „sozial kontrolliert“ und belebt. Der Gartenhof und der Magdeburger Hof zeigen erste Ansätze einer Verwahrlosung der privaten Gärten. Hier liegen gepflegte und aufgegebene Gärten nebeneinander.

Den Eigentümern wird empfohlen, die Wiederbelebung der aufgegebenen Gärten anzugehen und das Gespräch mit den ehemaligen Nutzern zu suchen bzw. Mieter zu finden, die Interesse an den Gärten haben. Ggf. sind Vorleistungen wie die Erneuerung der Zäune erforderlich.

Bei der Neugestaltung von Höfen bietet sich die Einrichtung von Erdgeschoßgärten an, deren Akzeptanz größer ist als bei wohnungsunabhängigen Gärten im Hof. Über die Herausnahme der Balkonbrüstungsplatte und eine angehängte Treppe bzw. eine Erdaufschüttung auf Balkonniveau läßt sich die Wohnqualität der Erdgeschoßzonen erheblich steigern.

Dafür geeignet sind alle Höfe mit Ausnahme des Quartiers „Am Sternbogen“. Die Gestaltung der Gärten am Haus (auf Erdniveau oder Wohnungsniveau, Art der Einfassung etc.) sollte sich nach dem jeweiligen Quartiersimage richten, vgl. Kapitel 2, „Städtebauliche Struktur und Gestalt“.

Abb. 4.4: Prinzip der Erdgeschoßgärten (Abb. Atelier Loidl, Berlin)

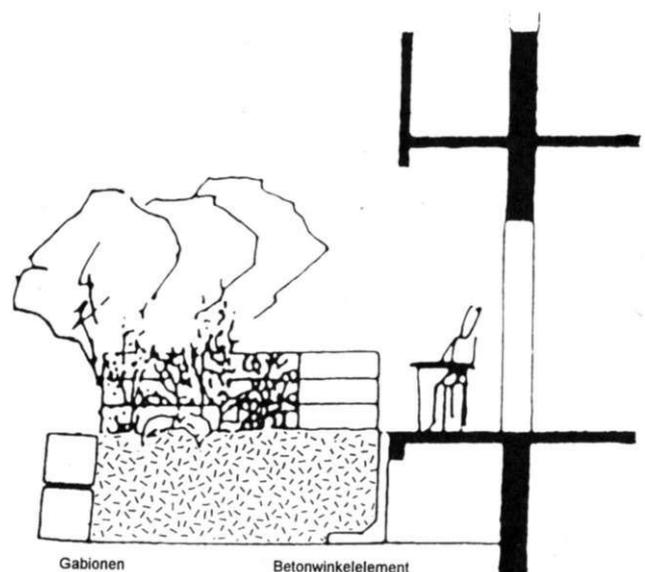


Abb. 4.5: Freiflächenkonzept



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

Bestand	Planung		Bestand	Planung	
		öffentlich nutzbarer Freiraum (Trägerschaft Gartenamt / private Eigentümer)			Wohnhöfe
		Fußgängerzone			Mietergärten teilweise aufgegeben / aufgegeben
		Schulhöfe und Kitaflächen Planung Schulhofgestaltung / Schaltflächen			Jugendtreffpunkte

4.3 Spiel

Spielplätze - Bestand und Bedarf

1996 wurde für Magdeburg eine Bestandsaufnahme der öffentlichen Kinderspiel- und Freizeitflächen erarbeitet, die auch Neu Olvenstedt umfaßt⁶. Aufgabe des Gutachtens war, die städtischen Spielplätze nach Lage, Größe, Ausstattung und Zustand zu erfassen und die Versorgung des jeweiligen Gebietes einzuschätzen.

Demnach reicht die Versorgung des Stadtteils Neu Olvenstedt mit Spielplätzen nicht. Vielmehr hat der

Stadtteil den höchsten Fehlbedarf an öffentlichen Kinderspiel- und Freizeitflächen in Magdeburg. Legt man den Richtwert des Goldenen Plans für Kinderspielflächen zugrunde (2,25 qm Spielfläche je Einwohner), ergibt sich für Neu Olvenstedt ein Bedarf an 23.280 qm zusätzlichen Spielflächen. Zu berücksichtigen in der Bewertung sind jedoch auch die Spielplätze auf privaten (aber öffentlich zugänglichen) Flächen, die in die Bilanz nicht einfließen, sowie das großzügige Angebot an kindgerechten Freiflächen. Die wirkliche Versorgungssituation ist insofern erheblich besser als die statistisch erfaßte.

Tab. 4.2: Spielplätze Bestand und Bedarf

Richtwert je Altersgruppe	Bestand/Fläche	Defizit	Bemerkung
bis 5 Jahre: 0,75 qm/ EW, Bedarf: 20.996 qm	852 qm	-20.144 qm	private Spielplätze sind nicht erhoben
6 bis 12 Jahre: 0,75 qm/ EW, Bedarf: 20.996 qm	10.272 qm	-10.724 qm	
13 bis 18 Jahre: 0,75 qm/ EW, Bedarf: 20.996 qm	28.586 qm	+7.590 qm	bestehend aus: 2 Kletterhügeln ⁷ , 1 Abenteuerspielplatz
Bedarf Gesamt: 62.988 qm	39.710 qm	-23.278 qm	

Tab. 4.3: öffentliche Spiel- und Freizeitflächen nach Altersgruppen - Bestand

Der Zustand von sieben der 17 öffentlichen Spielflächen wird als „mäßig“ beurteilt. Die Bewertung erfolgte nach einem Bündel von 6 Kriterien: Zustand und Sanierungsbedarf der Spielgeräte; Ausstattung der Geräte nach den Erfordernissen altersspezifischer Spielbedürfnisse; Größe der Spielfläche; Lage im Wohngebiet; Abgrenzung zur Straße; Beschaffenheit des Untergrunds - offen (Rasen, Sand, Rindenmulch) oder versiegelt.

Insofern hat die Sanierung vorhandener Spielplätze Vorrang vor dem Bau neuer Anlagen.

Lage	Fläche	Bewertung des Zustandes
<i>Kleinkinderspielplätze im Wohnbereich:</i>		
Marktbreite	100 qm	mäßig
Parkweg	138 qm	gut
B.-Beye-Ring	100 qm	gut
<i>„Spielen am Weg“ für Kleinkinder:</i>		
Marktbreite	100 qm	mäßig
Bördegarten	110 qm	gut
Sternbogen	291 qm	gut
<i>Spiel für 6 bis 12-jährige im Quartiersbereich:</i>		
Marktbreite	646 qm	mäßig
Parkweg	1.260 qm	mäßig (Neuplanung in Arbeit)
Gorkiplan	833 qm	gut
H.-Grade-Str.	1.336 qm	gut
Bördegarten	740 qm	gut
Parkweg	626 qm	mäßig
Sternbogen	1.491 qm	gut
St.-Josef-Str.	3.340 qm	gut
<i>Spiel für 13 bis 18-Jährige im Stadtteil:</i>		
Abenteuerspielplatz Sternbogen	4.036 qm	gut
Kletterhügel J.-Göderitz-Str.	9.950 qm	mäßig
Kletterhügel Neuer Renneweg	15.000 qm	(zwischenzeitlich gestaltet)

⁶ Städtische Kinderspiel- und Freizeitflächen der Stadt Magdeburg - Bestandsaufnahme 1996 -, Schube + Westhus Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur.

⁷ Angaben: Städtische Kinderspiel- und Freizeitflächen der Stadt Magdeburg, Bestandsaufnahme 1996.

⁸ Entsprechend der Methodik der Gutachter wurden die beiden Hügel in die Spielplatzbilanzierung mit aufgenommen. Zweifellos bilden die ungestalteten Hügel inmitten größerer Brach- oder Freiflächen attraktive Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Unklar scheint aber, ob auch solche „informellen“ Angebote in die formelle Berechnung nach Richtwerten aufgenommen werden sollte. Insofern stellen auch die anderen Brachen am Gebietsrand attraktive Aktionsräume dar.

⁹ Angaben: Städtische Kinderspiel- und Freizeitflächen der Stadt Magdeburg, Bestandsaufnahme 1996

Abb.4.6: Öffentliche Spielflächen



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

- | | | | | | |
|--|------------------------------------|---|-------------------------------|--|--|
|  | öffentlicher Spielplatz > 12 Jahre |  | Einzugsradius 750m / Barriere |  | nichtversorgter Wohnbereich für > 12 jährige |
|  | privater Spielplatz > 12 Jahre |  | |  | |
|  | öffentlicher Spielplatz 6-12 Jahre |  | Einzugsradius 375m / Barriere |  | nichtversorgter Wohnbereich für 6-12 jährige |
|  | öffentlicher Spielplatz < 6 Jahre |  | |  | |
|  | Spiel- und Rodelhügel |  | wegbegleitendes Spiel |  | |

Der Fehlbedarf an Spielflächen stellt sich für die Altersgruppen sehr unterschiedlich dar.

Für die **älteren Jugendlichen** ist die Versorgung mit Spielflächen aufgrund der beiden Hügel rein rechnerisch gesehen sehr gut. Im engeren Sinne eines Freizeitangebotes stellt jedoch nur der Abenteuerspielplatz „Sternbogen“ für diese Altersgruppe eine öffentliche Spielfläche dar. Der Realisierung der von Olvenstedter Jugendlichen entworfenen Mountainbikestrecke auf dem Hügel „Göderitz-Straße“ wird hohe Priorität beigemessen.

Erhebliche Spielflächendefizite bestehen für **Kinder im Grundschulalter**. Kinder im Alter von 6-12 Jahren benötigen einen Spielplatz mit mindestens 400 qm Fläche. Als maximaler Einzugsbereich gelten 500 m (= 375 m Luftlinie) oder 10 Gehminuten, die von dem Kind verkehrssicher, d. h. ohne Barrieren zurückgelegt werden können. Kindern in einem Alter über 6 Jahre kommt allerdings die oben beschriebene offene Spielandschaft als besondere Qualität der Großsiedlungsstruktur entgegen, was Richtwertdiskussionen relativiert.

Für **Kleinkinder** bis zu 5 Jahren unterhält die Stadt 6 Kleinkinderspielplätze in Neu Olvenstedt. Diese Flächen allein würden bei weitem nicht ausreichen, die Spielmöglichkeiten für Kleinkinder zu sichern. Spielplätze für die Kleinsten gehören jedoch auch in unmittelbarer Hausnähe und damit auf die privaten Flächen. Anzustreben ist, jeden Wohnhof mit einem Kleinkinderspielplatz auszustatten (Sandkasten, einfache Bewegungs- und Kletterspiele, Sitzmöglichkeiten für Begleitpersonen).

In der räumlichen Zuordnung wird deutlich, daß die Spielplätze am Sternbogen die Quartiere „Am Sternbogen“ und „Am Sternsee“ (BA 4 und BA 5.1) fast flächendeckend versorgen. Für die Kinder des Olvenstedter Hofes und der nördlichen Kleinhausgebiete bietet die Brachfläche am Sternsee Flächenpotentiale für einen zusätzlichen Spielplatz.

Tab. 4.4: Kleinräumiger Bedarf an öffentlichen Spielplätzen (6- bis 12-Jährige)⁹

Quartier Einwohner	Bestand: Spielplätze	öff. Bestand Fläche	Bedarf Fläche 0,75qm/ EW	vorn. Defizit
BA 1 und 3 9.938 EW	5	4.795	7.454	2.689
BA 2 8.297 EW	2	3.986	6.223	2.237
BA 4 und 5.1 9.281 EW	2	5.527 (*) ¹⁰	6.961	1.434
Gesamt 27.516 EW	9	14.308 (*)	20.638	6.360

Im Quartier „Am Torweg“ (BA 3) findet sich kein öffentlicher Spielplatz. Für einen Ausgleich dieses Defizits sorgen aber zwei private Spielflächen: Auf dem Bau-spielplatz bietet ein freier Träger der Jugendarbeit betreute Spielmöglichkeiten für Kinder an¹¹ und zwischen dem Ehle- und dem Klinkehof liegt ein großflächiger Spielplatz für diese Altersgruppe auf privatem Grund. Letztgenannter Spielplatz wurde nach einer aufwendigen Gestaltung allerdings durch Vandalismus sehr schnell wieder zerstört. Im Zuge einer Beplanung der Freifläche am Olvenstedter Scheid könnte ein öffentlicher Spielplatz die Freiraumansprüche der Kinder dieses Gebietes darüber hinaus berücksichtigen.

Die Quartiere „Am Klusweg“ und „An der Marktbreite“ verfügen aufgrund ihrer engen Bebauung über wenig Flächenpotentiale für zusätzliche Spielplätze. Die Brachfläche an der St.-Josef-Straße und Klusweg stellt als Schnittpunkt zwischen der Dorflage Alt Olvenstedt und der Großsiedlung Neu Olvenstedt einen günstigen Standort dar, diese Defizite auszugleichen. Damit die Kinder aus Neu Olvenstedt diesen Spielplatz ohne Gefahren erreichen können, ist die Einrichtung eines verkehrssicheren Übergangs über die St.-Josef-Straße notwendig.

9 Angaben zu den Spielflächen: Städtische Kinderspiel- und Freizeittflächen der Stadt Magdeburg, Bestandsaufnahme 1996; Einwohner: Amt für Statistik, Stand 31.12.1996, die angegebenen räumlichen Bezugsgrößen sind die kleinsten verfügbaren Daten über Bevölkerungszahlen (statistische Bezirke).

¹⁰ (*): inklusive Abenteuerspielplatz

¹¹ Siehe Kapitel 5 „soziale Infrastruktur“

Tab. 4.5: Freiraumpotentiale für zusätzliche Spielplätze (6-bis 12-Jährige)

Standort	Quartier	Bemerkung
Olvenstedter Chaussee/Sternsee	„Am Sternsee“	Brachfläche in Zentrumsnähe
St.-Josef-Str./Klusweg	„An der Marktbreite“/„Am Klusweg“	periphere Brachfläche
Olvenstedter Scheid	„Am Torweg“/„Am Parkweg“	Freifläche im Wohngebiet

Freiflächen an Infrastruktureinrichtungen

Schulhöfe

Der hohe Bedarf an zusätzlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen kann aufgrund der bestehenden Flächenzuordnung nicht gänzlich auf öffentlichen Freiflächen gedeckt werden. Notwendig ist die Mitwirkung der Wohnungseigentümer. Darüber hinaus können Flächen an Kitas und Schulen zusätzliche Spielmöglichkeiten bieten. An erster Stelle steht hier die Öffnung von Höfen an Schulen, die bereits über Spielgeräte verfügen.

Das Gutachten zu den städtischen Kinderspielflächen schlägt vor, die Freifläche der Grundschule „Düppler Mühle“ als öffentliche Spielanlage zugänglich zu machen, was aus Sicht der Rahmenplanung begrüßt wird. Der Schulhof liegt im Quartier „Am Torweg“, das über keine öffentlichen Spielflächen verfügt. Mit der vorhandenen Rasenfläche, dem Sandbereich und den Spielgeräten besteht auf dem Schulgelände ein ansprechender Spielplatz für die Kinder aus der Nachbarschaft.

Für die Quartiere „Am Klusweg“ und „An der Marktbreite“ ist die Öffnung und Neugestaltung der Schulhöfe der beiden Grundschulen „Brunnenstieg“ und „Marktbreite“ für 1998 geplant. Aufgrund der Lage der Schulen im Schnittpunkt „Marktbreite, Klusweg, Brunnenstieg“ hat die Gestaltung des Schulhofes eine hohe öffentliche Wirkung.

Auch alle anderen Schulen stehen der Öffnung der Schulhöfe positiv gegenüber bzw. praktizieren dies bereits. 1998 sollen mit Fördermitteln kleinteilige Spiel- und Sportangebote bzw. Gestaltungsmaßnahmen auf den Schulhöfen realisiert werden. Die Schulen erarbeiten dazu in Eigenregie eine „Bedarfsliste“.

Freiflächen an Kindereinrichtungen

Die Kindereinrichtungen in Neu Olvenstedt verfügen über großzügig angelegte Freiflächen mit Bepflanzungen, Sandkastenanlagen und Spielgeräten. Ihre Flächen von 2.000 bis 2.500 qm bieten genügend Raum für vielseitige Spielnutzungen. Der Rückgang der Belegung in den Kindertagesstätten bietet die Gelegenheit, mit der Einrichtung von „Schaltflächen“ das Spielflächenangebot für die Kinder des Gebietes zu verbessern.

Mit einer „Schaltfläche“ wird die Außenfläche der KiTa unterteilt in eine „Kernzone“ (nur KiTa-Nutzung) und eine „Erweiterungszone“ (KiTa-Nutzung und öffentliche Nutzung wechseln zu festen Zeiten). Die Tür von der Erweiterungszone zum Hof wird für die Anwohner an den Nachmittagsstunden geöffnet, wenn der KiTa-Betrieb ausläuft. Öffnung und Verschluss dieser Tür liegt in der Verantwortung der KiTa-Angestellten.

Mit Priorität sollte eine Schaltfläche an der Kita „Roggengrund“ angelegt werden. In Abhängigkeit der Nachnutzung der Kitas „Rosenhof“ und „Schnitterhof“ kann auch hier eine Schaltfläche sinnvoll sein.

¹² Angaben zu den Schulhöfen, Städtische Kinderspiel- und Freizeittflächen der Stadt Magdeburg, Bestandsaufnahme 1996.

Tab. 4.6: Freiflächen auf den Grundschulen - Spielflächenpotentiale¹²

Grundschule Standort	Freifläche	davon: Rasen, Sand	Spielgeräte
„Düppler Mühle“ Gneisenauring 34	3.275 qm 575 qm	497 qm	1 Klettergerät 1 x Tischtennis
„Gneisenauring“ Gneisenauring 37	3.535 qm 283 qm	2.915	Kletterturm, Rutsche, Schaukel
„Am Fliederhof“ H.-Grade-Str. 83	4.040 qm	963 qm 392 qm	-
„Brunnenstieg“ St.-Josef-Str. 81	4.660 qm 194 qm	1.546 qm	1 Holzpalisade 1 x Tischtennis
„Zur Marktbreite“ St.-Josef-Str. 81	3.737 qm	1.129 qm -	1 Kletterwand
„Bruno-Beye-Ring“ B.-Beye-Ring 31	2.511 qm	117 126	1 Klettergerüst, 2 x Tischtennis
„Roggengrund“ Roggengrund 33	3.715 qm 114qm	786 qm	1 Klettergerüst 1 Basketballkorb

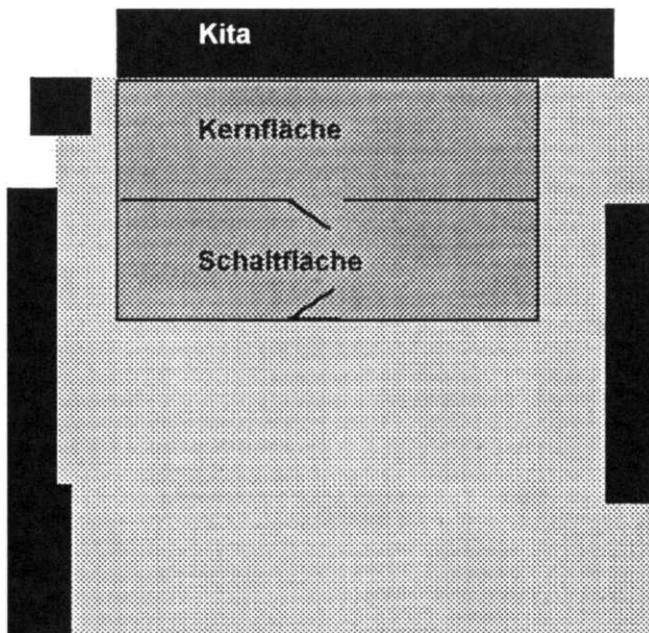


Abb. 4.7: Prinzipskizze einer „Schaltfläche“ am Beispiel des Rosenhofes

Freiflächenpotentiale für Jugendliche

Kinder und Jugendliche bilden die Altersgruppe, die sich mehr *außerhalb* der Wohnung und mehr *innerhalb* des Wohngebietes aufhält als die berufstätigen Erwachsenen. Den Freiflächen kommt deshalb in der Freizeit der Jugendlichen eine hohe Bedeutung zu.

Durch einfache Maßnahmen werden 6 Treffpunkte für Jugendliche im Freien geschaffen (siehe Kapitel 5.3 „Angebote für Jugendliche“) durch die Anlage von Sitzgelegenheiten (Bänke, Steine, Holzbalken), Bepflanzungen als Sichtschutz oder die Aufstellung eines Holzpavillons als Wetterschutz.

Wie aus dem Plan zu den öffentlichen Spielflächen hervorgeht, liegen die Quartiere „Am Klusweg“ und „Am Parkweg“ außerhalb des Einzugsbereiches des Abenteuer-spielplatzes am Sternbogen. In diesen Quartieren sind zusätzliche Freiraumangebote für Jugendliche vorrangig notwendig. Ein günstiger Standort ist die Freifläche am Olvenstedter Scheid. Hier entsteht zur Zeit unter Beteiligung von Jugendlichen das „Tor zur Kunst“, ein Kunstwerk aus Kalkstein. Ein Auftakt zur jugendgerechten Gestaltung dieses Ortes ist damit gegeben. Östlich angrenzend befindet sich ein kaum noch nutzbarer Hartplatz, auf dem mit Basketballkörben, Scateelementen etc. jugendspezifische Angebote geschaffen werden können.

Nicht unweit des Olvenstedter Scheids kann der Rodelberg an der Johannes-Göderitz-Straße zu einem Ort der Begegnung im Freien werden. Durch Olvenstedter Jugendliche wurde für den Hügel eine Mountainbikestrecke entworfen, die nach den Ideen der Streetworker auch mit den Jugendliche umgesetzt werden sollte. Dieses Vorhaben sollte kurzfristig realisiert werden.

Bisher wurden mit dem Holzpavillon am Abenteuer-spielplatz Sternbogen und der Aufstellung von Sitzgelegenheiten am Sternsee zwei Jugendtreffpunkte im Freien geschaffen.

Die informellen Treffs im Freien werden dann von den Jugendlichen angenommen, wenn die zukünftigen Nutzer von vornherein in den Prozeß der Standortsuche und der Baumaßnahmen miteinbezogen wurden. Mit der Straßensozialarbeit des Sozialzentrums und den Jugendclubs in kommunaler und freier Trägerschaft sind diesbezügliche Voraussetzungen und Erfahrungen vorhanden.

Tab. 4.7: Freiraumpotentiale für Jugendtreffs im Freien

Standort	Art der Freifläche	vorgeschlagene Nutzung
Olvenst. Scheid	Freiraum zwischen Olvenst. Scheid und J.-Goederitz-Str.	Treff als Ergänzung zum „Tor zur Kunst“, Sportangebote auf Hartplatz
Johannes-Goederitz-Str.	peripherer, ungestalteter Rodelhügel	Mountainbike Strecke, Jugendtreffpunkt
Neuer Renneweg	Hügel in Nähe zum JC „Weizengrund“	Jugendtreffpunkt, ggf. Beteiligung des Jugendclubs „Weizengrund“
Olvenst. Chaussee	peripherer, ungenutzter Freiraum,	Jugendtreffpunkt am Rande des geplanten Verkehrsgartens
St.-Josef-Str.	Brachfläche zwischen Großsiedlung und Dorf-lage, Festplatz	Treff für Jugendliche, ggf. Beteiligung des Jugendclub „Rampe“
H.-Grade-Str.	periphere Brachfläche, ungenutztes Sportfeld	Jugendtreffpunkt (98), Reaktivierung des Sportfeldes („Funpark“?)

4.4 Sport

Sportplätze und -hallen

Das Sportamt hat für die Analyse der Versorgungssituation das Stadtgebiet III als maßgebend festgelegt, das neben Neu Olvenstedt auch die Stadtteile Alt Olvenstedt und Nordwest umfaßt. Im Stadtgebiet III wohnen 38.401 Menschen.¹³

Nach den Empfehlungen des „Goldenen Planes Ost“ besteht im nordwestlichen Stadtgebiet Magdeburgs folgende Situation in der Sportstättenversorgung:

Tab. 4.8: Sportstättenbedarf und -bestand

	Richtwert	Bestand	Bedarf	%-Deckung
Sporthallen	0,2 qm/EW	7668 qm	7680 qm	100
Sportplätze	2,0 qm/EW	23458 qm	76802 qm	31
Hallenbäder	0,01 qm/EW	350 qm	384 qm	91
Freibäder	0,04 qm/EW	-	1536 qm	0

Der Flächenbedarf an Sporthallen und Hallenbädern ist mit dem Bestand in der Großsiedlung gedeckt. Dementsprechend geht die „Politik und Verwaltung in der Landeshauptstadt (...)“ davon aus, daß die Sanierung der Turnhallen, Sportplätzen und Bäder Vorrang hat vor Neubauten. Ausnahmen stellen in der Vergangenheit bereits getroffene Zusagen für Ersatzstandorte dar.¹⁴ Dies betrifft in Neu Olvenstedt das geplante Freibad, das als Ersatzstandort für das aufgegebene Stadtbad gilt.

Lediglich der **Sportplatz** südlich der Dorflage Olvenstedt untersteht als „DIN-gerechte“ Anlage dem Sport- und Bäderamt. Das Amt konstatiert für diesen Platz „schwerwiegende Mängel“. Da der Rasenplatz innerhalb einer Wohnbebauung liegt, ist langfristig seine Verlagerung weiter westlich geplant. Um den Betrieb dieses für Olvenstedt wichtigen Platzes aufrecht erhalten zu können, werden in den nächsten Jahren 1,5 Mio DM für seine Modernisierung ausgegeben.

Am Nordostrand der Siedlung am Olvenstedter Graseweg liegt ein Bolzplatz, der sich im Fachvermögen des Sport- und Bäderamtes befindet. Hier sind Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen, die vor allem Jugendliche ansprechen sollen.

Die anderen Sportplätze unterliegen dem Fachvermögen des Schulverwaltungsamtes. Eine Mischnutzung der Sportflächen für Schule wie Freizeit wird derzeit aufgrund organisatorischer Schwierigkeiten (Nutzung der Umkleide- und Sanitäranlagen, Aufsicht) nicht praktiziert, ist aber angestrebt. Für den Sportplatz am

neuen Gymnasium (Kampfbahn Typ C) sehen das Schulverwaltungsamt sowie das Sport- und Bäderamt den Bedarf eines zusätzlichen Umkleide- und Sanitärtraktes für die Nutzung der Anlage durch Vereine. Außerdem ist die Spielkapazität aufgrund der Rasendeckung bereits durch den Schulsport ausgereizt. Das Sportamt sieht hier weiterhin Bedarf für einen ergänzenden kleineren Bolzplatz.

Alle **Sporthallen** in der Großsiedlung unterliegen dem Fachvermögen des Schulverwaltungsamtes. Ausserhalb des Schulbetriebes werden die Hallen durch Vereine genutzt, so daß es zu einer 100 %igen Auslastung kommt.

Die **Schwimmhalle** Olvenstedt ist durch die Schulen, die Vereine und freie Schwimmzeiten ausgelastet.

Das Defizit bei Sportplätzen sollte primär durch informelle Sportmöglichkeiten kompensiert werden, die eine zunehmende Bedeutung bekommen. Nach einer Umfrage¹⁵ unter 1200 Magdeburgern durch die Otto-von-Guericke Universität wurden unter den 10 beliebtesten Sportarten, die die Befragten selbst betrieben, lediglich 2 genannt, die die klassische Sportfläche benötigen (Schwimmen und Volleyball). Alle anderen werden informell betrieben (Radfahren, Joggen) oder können durch kommerzielle Anbieter abgedeckt werden (Kegeln, Aerobic).

Weitere informelle Sportmöglichkeiten bieten kleinere Streetballanlagen bzw. Bolzplätze (wie am Imkerhof), Rollerscatemöglichkeiten (wie auf dem Schulhof der Sekundärschule im Quartier „Am Parkweg“) oder einfach die zugängliche Wiese zum kicken etc. (z. B. am Olvenstedter Scheid).

Drei kommerzielle Sportanbieter ergänzen das Angebot in Neu-Olvenstedt: die „Fitness-Insel“ (Quartier „Am Parkweg“), „Galaxy“ (Bruno-Beye-Ring) und „Ki-Ki-Sportstudio“ (Klusweg). Ein weiteres Angebot,

¹³ „Sportstättenentwicklungsplanung - Sport in der Landeshauptstadt Magdeburg“; Sport- und Bäderamt 1996. Die Bilanzierung wurde ergänzt durch die neuen Sporthallen am neuen Gymnasium (1.215 qm nutzbare Sportfläche) und an der Grundschule im Baugebiet 5.2 (670 qm nutzbare Sportfläche) sowie durch den Rasensportplatz am neuen Gymnasium (7.140 qm nutzbare Sportfläche).

¹⁴ „Sportstättenentwicklungsplanung - Sport in der Landeshauptstadt Magdeburg“; Sport- und Bäderamt 1996; S. 5.

¹⁵ „Statistisches Material zum sportlichen Freizeitverhalten in der Landeshauptstadt Magdeburg - Auszug aus einer wissenschaftlichen Hausarbeit zum Ersten Staatsexamen zur Verwendung für das Sport und Bäderamt der Stadt Magdeburg“, Brit Schramm, Otto-von-Guericke-Universität, Institut für Sportwissenschaft, Februar 1996.

unter anderem mit Tennisanlagen, könnte am Olvenstedter Graseweg entstehen. Dort hat östlich der Tankstelle ein Investor einen Bauantrag auf ein „Sport- und Freizeitcenter“ gestellt.

Insgesamt besteht für Neu Olvenstedt kein Bedarf an einer Erweiterung des Sportflächenangebotes. Priorität hat die Sanierung der Flächen und Hallen.

Freibad Neu Olvenstedt¹⁶

Das geplante Freibad in Neu Olvenstedt, kann für den Stadtteil eine nicht unerhebliche Imageaufwertung mit sich bringen. Gerade in Zeiten schlechter öffentlicher wie privater Haushaltslage, in denen die Schließung kommunaler Bäder üblicher ist als eine Neueröffnung, ist der Wille der Stadt zum Bau eines neuen Freibades ein deutliches Votum für den Wohnstandort Olvenstedt. Dabei wird es nicht um ein spektakuläres Spaßbad mit regionalem Einzugsradius gehen. Vielmehr liegt der Imagegewinn für Neu Olvenstedt in der Verbesserung des Freizeitangebotes für die vorhandenen Bewohner.

Die Lage zwischen den beiden Bevölkerungsschwerpunkten im Nordwesten der Stadt - Neu Olvenstedt und Neustädter Feld, mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen - ist auch aus gesamtstädtischer Sicht ideal.

Durch die hohe Bevölkerungsdichte im Magdeburger Norden würden mit dem Freibad Neu Olvenstedt innerhalb eines 3 km Radius über 78.000 Menschen angesprochen, die näher am Olvenstedter Bad wohnen als an den bestehenden Bademöglichkeiten. Für jeden 4. Magdeburger entstünde mit dem Freibad Neu Olvenstedt eine schnell zu erreichende Badalternative. Diese hohe Zahl potentieller Nutzer unterstreicht die gesamtstädtische Bedeutung des Freibades Neu Olvenstedt.

Über 33.000 Menschen wohnen in fußläufiger Distanz zum neuen Standort. Um ein ausreichendes Angebot für die Anwohner in fußläufiger Distanz zu schaffen, wären 1.320 qm Wasserfläche und 13.200 bis 21.000 qm Grundstücksfläche erforderlich.

Über den **ÖPNV** sind die umliegenden Bevölkerungsschwerpunkte gut angebunden. Allerdings, keine der

400 m-Einzugsradien (= 500 m Fußweg) der entsprechenden Haltestellen deckt den Schwimmhallenzugang als potentiellen Haupteingang zum Freibad ab. Die fußläufigen Wegedistanzen zum Eingang Schwimmhalle sind zumindest für kleinere Kinder erheblich. Drei Vorschläge bestehen zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung:

1. Verlängerung der Buslinie 52 in die Johannes-Göderitz-Straße,
2. eine zusätzliche Haltestelle der Buslinie 71 am Neuen Gymnasium,
3. Realisierung des Quartiersbusses.

Das Gros der Besucher wird das Freibad zu Fuß oder mit dem Rad aufsuchen. Mittels übergeordneter **Rad- und Fußwege** ist der Standort gut an die Bevölkerungsschwerpunkte Olvenstedt und Neustädter Feld angebunden (Parkweg, Bördegarten).

Gute Erschließungsmöglichkeiten des Standortes für den individuellen PKW-Verkehr bestehen über den Olvenstedter Graseweg und der Stichstraße am neuen Gymnasium. Ein Ausbau der Straßenanbindung des Standortes ist nicht erforderlich.

Auf der Brache westlich des Gymnasiums besteht ausreichend Fläche für die Errichtung von Stellplätzen.

Freibadvarianten

Nach Angabe des Sportamtes ist ein durchgängiger Sommerbetrieb des Hallenbades nicht möglich.¹⁷ Von daher ist das Freibad in jedem Fall so zu konzipieren, daß auch ein Betrieb bei geschlossenem Hallenbad möglich ist.

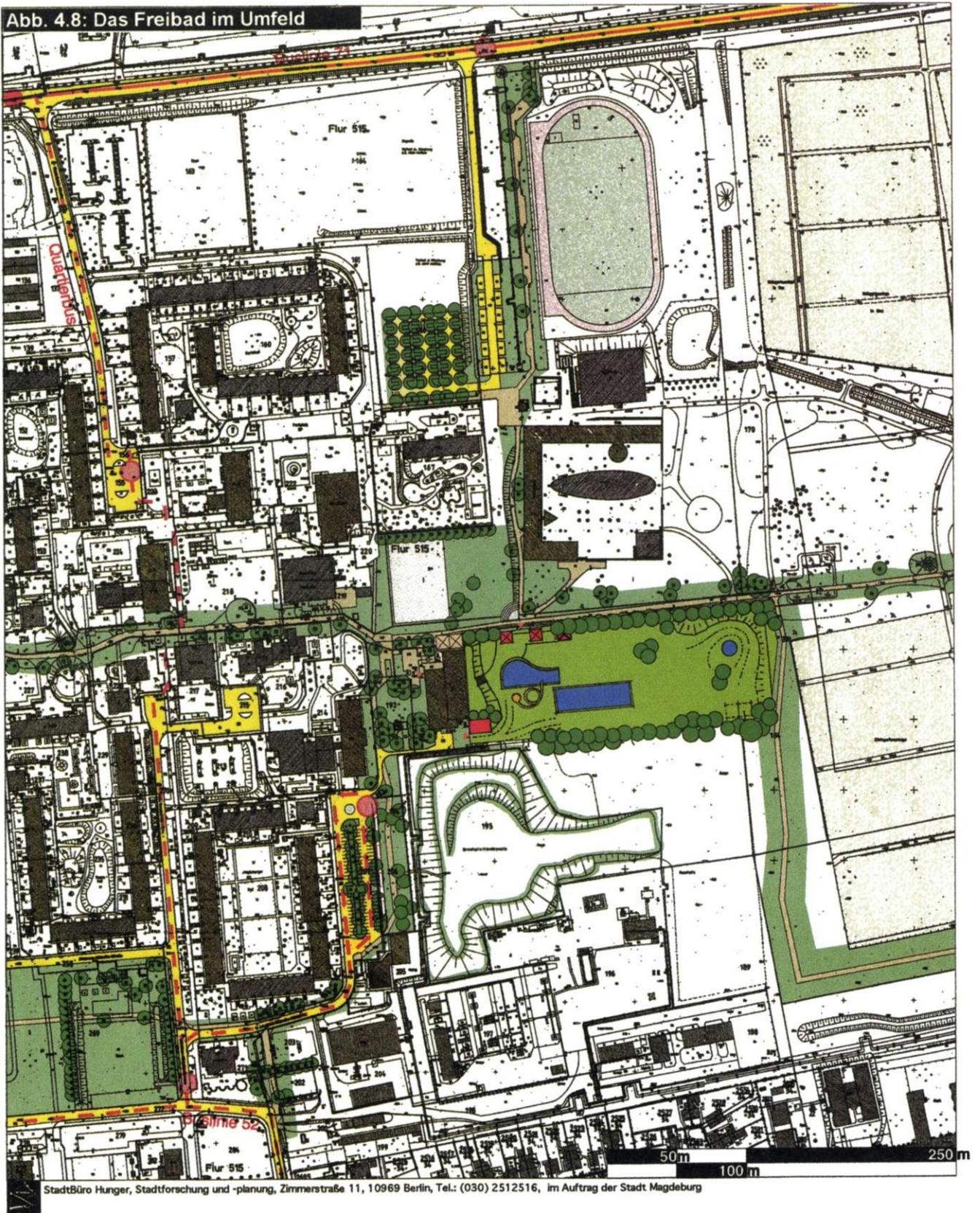
Variante 1: Die Variante 1 ist dimensioniert für einen Einzugsbereich von 28.000 Menschen. Auf einer Grundstücksfläche von 21.000 qm sind im Außenbereich ein 25 m Schwimmerbecken, sowie ein 600 qm großes „Spaßbecken“ mit Rutsche und eine separate „Kinderplansche“ mit 80 qm Wasserfläche vorgesehen.

Als Gebäude ist ein Sanitärtrakt erforderlich, sowie Umkleidekabinen, Schließfächer und Außenduschen. Ebenso muß ein neues Technikgebäude mit einer Grundfläche von 230 qm erstellt werden. Die Hallenbadtechnik reicht für die zusätzlichen Wasserflächen nicht aus. Ein kleinerer Gastronomiepavillon mit Außenbestuhlung, ein Aufsichtsräum und ein Beachvolleyballfeld werden empfohlen.

¹⁶ Zusammenfassung einer Standortstudie zum Freibad Olvenstedt, Stadt-Büro Hunger, Gotje Skujin, Oktober 1997.

¹⁷ Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten erfordern eine Schließung des Hallenbades über ca. 4 Wochen im Sommer.

Abb. 4.8: Das Freibad im Umfeld



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

Der Zugang kann im bisherigen Eingang der Schwimmhalle liegen (Vorteil: Einsparung von Personalkosten für einen zweiten Kassierer, Nachteil „lange Wege“ durch die Schwimmhalle). Vorteilhafter wäre aber ein externer Eingang mit Kassenhäuschen fürs Freibad. Aufgrund der Erschließung des Standortes sowie der Stadtgestaltung wird ein zusätzlicher Eingang am Parkweg empfohlen.

Variante 2: Die Variante 2 einen Einzugsbereich von 38.000 Menschen dimensioniert. Statt eines 25 m Beckens wird ein wettkampfgerechtes 50 m Becken gebaut, was auf der gleichen Grundstücksfläche möglich ist.

In Abhängigkeit der Wasserfläche erhöhen sich die Bedarfe der Folgeeinrichtungen wie Toilettenanlagen, Umkleidekabinen, Schränke und Außenduschen erforderlich.

Aufgrund der hohen Wohndichte im Norden der Stadt und des großen Einzugsbereiches (78.000 Menschen wohnen in weniger als 3 km Distanz) stellt aus Sicht der Rahmenplanung die Variante 2 eindeutig die Vorzugsvariante dar.

Tab. 4.9: Eckwerte der Freibadvarianten im Überblick¹⁸

	Variante 1	Variante 2
Grundstück	21.000 qm	21.000 qm
Wasserfläche ¹⁹	1.620 qm	1.983
Stellplätze PKW/Rad	84/168	84/168
Technikgebäude	230 qm	303 qm
Baukostenschätzung ²⁰	ca. 6 Mio DM	ca. 8,5 Mio DM
Betriebskostenzuschuß je Saison	130 TDM	ca. 170 TDM

¹⁸ nach „Richtlinien für den Bäderbau“, Koordinierungskreis Bäder, 1996.

¹⁹ incl. der 470 qm innerhalb der Halle.

²⁰ Kostenschätzungen nach Erfahrungswerten der Planungsgruppe Altmark, Salzwedel

Abb. 4.9: Sportangebote - Bestand und Planung



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

- | | |
|--|--|
| Bestand | Planung |
|  Sportplatz |  Sportplatzsanierung / informeller Sport und Freizeit |
|  Bolzplatz |  |
|  Sporthalle |  |
|  Schwimmbad |  Freibad |
|  kommerzielle Sporteinrichtung |  |

Resümee

Nahe Landschaft nur bedingt ein Vorteil

Die Stadtrandlage Neu Olvenstedts stellt aufgrund der schlechten Erschließung der Landschaft sowie ihrer Strukturarmut nur bedingt einen Standortvorteil dar. Vorgeschlagen wird die gestalterische Anreicherung von Wegen in die Landschaft (Alleen, Feldraingehölze), um die Lagequalität Neu Olvenstedts zu erhöhen.

Attraktive Freiflächen am Rand und im Stadtteil selbst

Die Neu Olvenstedter finden mit dem angrenzenden Bördegarten, dem neuen Freizeitbereich am Rennebogen und zahlreichen Kleingartenanlagen attraktive Freiraumangebote. Die über 2 km lange zentrale Fußgängerachse des Gebietes bietet eine hohe Aufenthaltsqualität und zahlreiche Spielmöglichkeiten für unterschiedliche Altersklassen. Ihre Erhaltung und bestandsorientierte Neugestaltung ist im Konflikt um die Schaffung zusätzlicher Stellplätze und der Anfahrbarkeit der Infrastruktureinrichtungen entscheidend für die grundlegende Qualität des Wohngebietes.

Potentiale für zusätzliche Freiflächen im Stadtteil liegen in den Brachen:

- St.-Josef-Straße
- Olvenstedter Chaussee/Sternsee
- Olvenstedter Graseweg

Nutzungsangebote und differenzierte Gestaltung in den Höfen

Die Freiflächen der Höfe verfügen dort über eine zufriedenstellende Qualität, wodurch die zwischenzeitlich raumbildende Bepflanzung und Mietergärten das Image des ruhigen Wohnens im Grünen erlebbar ist. Hauptmangel vieler Innenhöfe ist andererseits die unzureichende Pflege der Anlagen.

Bei der Weiterentwicklung der Freiflächen sollten die eingebürgerten Hofnamen sowie die neu definierten Images der Wohnquartiere gestalterisch umgesetzt

werden. Das Prinzip der Verkehrsfreiheit ist beizubehalten.

Spielangebote

In dem kinderreichen Stadtteil mangelt es an öffentlichen Spielplätzen. Der Bedarf nach Richtwerten ist lediglich zu knapp 2/3 gedeckt. Insbesondere für die Kleinkinder bis 6 Jahre bewirken aber die Spielplätze auf den privaten Grundstücken einen Ausgleich des öffentlichen Flächendefizits.

Zur Verbesserung der Spielplatzsituation in Neu Olvenstedt werden 3 neue Standorte für öffentliche Spielplätze der Altersgruppe 6-12jährige, die Umgestaltung und Öffnung der Schulhöfe sowie die Einrichtung von „Schaltflächen“ auf den Freiflächen dreier Kindereinrichtungen vorgeschlagen.

Darüber hinaus sind 7 Standorte für neue Jugendtreffpunkte im Freien geplant. Sitzgelegenheiten, eine gewisse „Abschirmung von der Öffentlichkeit“ und eventuell eine Überdachung könnten unter Beteiligung der Jugendlichen selbst zur „Verortung“ der Cliquen und damit möglichen Betreuung entstehen.

Sportangebote

Mit den bestehenden Sporthallen und der Schwimmhalle sind die Bedarfsrichtwerte für Neu Olvenstedt abgedeckt. Bei Sportplätzen besteht zwar ein erhebliches Defizit an normgerechten Flächen, es kann aber wesentlich durch informelle Sportangebote kompensiert werden. Insofern geht die Stadt vorrangig von einer Sanierung der bestehenden Anlagen aus. Dringlich ist allerdings die ausstehende Organisation und technische Vorbereitung der Doppelnutzung der Plätze durch Schul- und Freizeitsport.

Zwischen Neu Olvenstedt und dem Bördegarten ist ein Freibad geplant, das auch aus gesamtstädtischer Sicht vom Bedarf her erforderlich und von der Lage her ideal ist. Das Bad sollte von der Gestaltung und Preispolitik her vorrangig die zahlreichen jungen Bewohner von Neu Olvenstedt und des Neustädter Feldes ansprechen.

Die wichtigsten Freiraumplanerische Ziele:

1. Wege in die Landschaft anlegen und die Landschaft mit gestalteten Zielpunkten aufwerten.
2. Prinzip der offenen Stadtlandschaft mit ineinander fließenden Freiflächen als Stärke des Gebietes bewahren. Vorsicht vor Zäunen, Parzellierung etc.
3. Freiraumqualität längs des Hauptboulevards bewahren und durch Instandsetzung wieder betonen.
4. Wohnhöfe mit verschiedenen Milieus pflegen, aufwerten bzw. wieder instandsetzen. Besonders wichtig: Mietergärten und Freisitze für die Erdgeschoßwohnungen.
5. Durch Öffnung der Schulhöfe und Kitafreiflächen die Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und junge Jugendliche erweitern.
6. Mit einfachen Mitteln zusätzliche Treffpunkte im Freien für Jugendliche schaffen.
7. Sportplatz am Olvenstedter Graseweg sanieren und mit informellen Angeboten ergänzen.
8. Freibadplanung zügig voranbringen, Gestaltung und Preispolitik auf Kinder und Jugendliche ausrichten

5. SOZIALE INFRASTRUKTUR

Ursprüngliche Planung

Anliegen der ursprünglichen Planung für Neu Olvenstedt war eine städtebauliche Gliederung, die den Bewohnern Urbanität und Naturnähe erleben lässt.¹ Dieses bestimmende Grundmotiv galt auch für die städtebauliche Anordnung der gesellschaftlichen Einrichtungen.

Sie ist gekennzeichnet von dem Bemühen,

- eine starke Öffentlichkeitswirkung durch möglichst kleinteilige Gebäude längs des 2,5 km langen Fußgängerboulevards zu erreichen,
- zentrale Orte durch die platzartige Gruppierung größerer Einrichtungen zu gestalten,

- Kindereinrichtungen und Schulen dezentral und in kinderfreundlichen Distanzen zu den Wohnungen einzuordnen,
- Nachbarschaftstreffe innerhalb der Wohnhöfe in Form von kleinteiligen Wohngemeinschaftseinrichtungen anzubieten.

Soziales Ziel war es, einer möglichst großen Vielfalt von Bewohnergruppen adäquate Gemeinbedarfsangebote und Wohnformen zur Verfügung zu stellen. Explizite Berücksichtigung fanden u. a. die Bedürfnisse von Behinderten und Senioren, aber auch die Ansprüche Jugendlicher.

Das Resultat der ursprünglichen Planungen ist ein enges, quartiersbezogenes Netz sozialer Infrastruktur. Nachfolgend wird gezeigt, wie dieses Netz an veränderte Bedürfnisse angepaßt werden kann.



Abb. 5.1: Gesellschaftliche Einrichtungen - ursprüngliche Planung

¹ Siehe dazu: Magdeburg Olvenstedt - Ein neues Wohngebiet, o. J., S. 38 ff.
² Magdeburg Olvenstedt - Ein neues Wohngebiet, a. o. O., S. 43

5.1 Kindertagesstätten

Bestand und Bedarf

Die Kinder von Neu Olvenstedt werden in 15 Kindereinrichtungen betreut (siehe Tab. 5.1). Sämtliche Kindereinrichtungen befinden sich in kommunaler Trägerschaft. In der Regel sind zwei Kindereinrichtungen in einem Gebäude untergebracht. Die Kindereinrichtung „Fliederhof“ in der Johannes-Göderitz-Straße 31 wird als integrative Einrichtung für behinderte und nichtbehinderte Kinder mit heilpädagogischer Betreuung betrieben.

Der Kindertagesstättenplan der Stadt Magdeburg geht für die Bedarfsermittlung davon aus, daß 95 % aller 3 bis 6,5-Jährigen eine Kindereinrichtung besuchen⁵. Im Jahr 1995 standen in Neu Olvenstedt für 80 % der Kinder aus dieser Altersgruppe Plätze zur Verfügung. Die Kapazität der Kindereinrichtungen war mit 97 % nahezu vollständig ausgelastet.

Vom Jahr 1995 zum Jahr 1997 ging die Nachfrage nach KiTa-Plätzen stark zurück. Zum 31.12.1995 besuchten 1.377 Kinder eine KiTa, im folgenden August 1996 waren es nur noch 945, zum September 1997 sind es 696 Kinder. Ihnen stehen 819 Plätze gegenüber. Die Kapazitätsauslastung der Kindereinrichtungen im Gebiet liegt demnach zum September 1997 bei 85 % und hat sich trotz der Kapazitätsreduktion gegenüber den Vorjahren deutlich entspannt. Der Bedarf an KiTa-Plätzen in Neu Olvenstedt ist mit den vorhandenen Kapazitäten gedeckt.

Tab. 5.1: Kindereinrichtungen im Stadtteil Neu Olvenstedt - Bestand⁶

Nr.	Einrichtung - Standort <i>in Abb. 5.2 weiß markiert</i>	Kapazität 08 /1997 bis 07 /1998			Belegung 09/1997		Auslastung in %
		KG	KK	Res.	KG	KK	
1	KG „Spatzenhaus“ Gneisenauring 35/36	54		2	49		90,7
2	KiTa „Käferwiese“ Gneisenauring 35/36	36	30	1	31	28	89,3
3	KG „Füederhof“ J.-Göderitz-Str. 30	72		1	69		95,8
4	KiTa „Fliederhof“ J.-Göderitz-Str. 31	39	30	1	41	22	91,3
5	KiTa „Schnitterhof“ Br.-Taut-Ring 178/179	18	30	2	16	29	93,7
6	KG „Kinderhaus“ St. Josef-Str. 17a/b	60		1	60		100,0
7	KiTa „Am Stern“ St. Josef-Str. 17a/b	36	45		34	44	96,2
8	Natur-KiTa Weidenkätz Olvenstedt. Grund 6/8 ⁴	18	15	1	11	15	78,7
9	KG „Roggengrund“ Roggengrund 35	54		2	42		77,7
10	KiTa „Gänseblümchen“ Roggengrund 36	36	45		30	41	87,6
11	KG „Rennebogen II“ Rennebogen 138-140	54		1	36		66,6
12	KG „Kindertraumland“ Rennebogen 89	45		1	28		62,2
13	KG „Sternschnuppe“ Br.-Beye-Ring 39	36		1	18		50,0
14	KG „Sternbogen“ Br.-Beye-Ring 40	36		1	31		85,1
15	KG Parzellenweg 4	30		-	21		70,0
ges	Stadtteil	624	195	15	517	179	85,0

³ Angaben des Jugendamtes Abteilung Kindertagesstätten, Stand Oktober 1997

KG: Kindergarten - 3 bis 6jährige Kinder

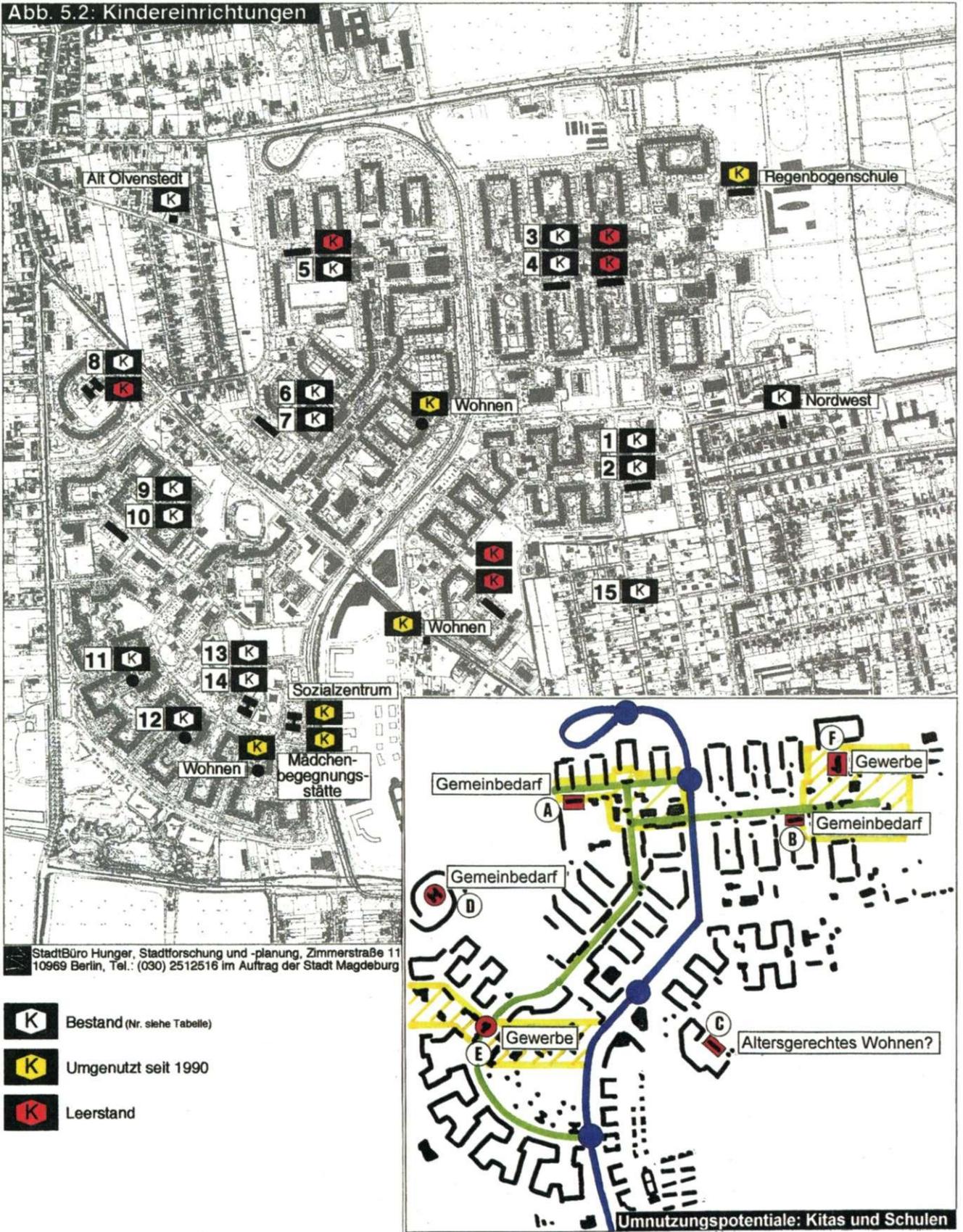
KK: Kinderkrippe - bis 3jährige Kinder

Res.: Reserveräume - Anzahl der nicht für die Betreuung genutzten Gruppeneinheiten, die die anvisierte Kapazität freiläßt. Die Räume werden i. d. R. als Funktionsräume genutzt (s. u. im Text).

⁴ Diese KiTa sollte ursprünglich geschlossen werden. Ihr weiterer Betrieb ist vorbehaltlich der Entwicklung der Kinderzahlen bis 1998/99 gesichert.

⁵ Entwicklungsplan für Kindereinrichtungen der Stadt Magdeburg für das Kindergartenjahr 1996/97, S. 14.

Abb. 5.2: Kindereinrichtungen



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

Tab. 5.2: Kindereinrichtungen - Bedarf und Kapazität 1995 bis 1997

	bis 2 Jahre	3 bis 6 Jahre	altersübergreifend	Gesamt
in Neu Olvenstedt wohnende Kinder 31.12.1995	552	1.534		2.086
Kapazität 31.12.1995 (Reserve: 11 Gruppenräume)	195	1.152	69	1.416
belegte Plätze 31.12.1995	202	1.175		1.377
in Neu Olvenstedt wohnende Kinder 31.12.1996	577	1.105		1.682
Kapazität 30. 8.1996 (Reserve: 14 Gruppenräume)	180	846	67	1.093
belegte Plätze 30. 8.1996	168	711	66	945
Kapazität 30. 8.1997 - 31.7. 98 (Reserve: 15 Gruppenräume)	183	585	51	819
belegte Plätze 30. 9.1997	179	517	-	696

Seit 1990 verringerte sich die Zahl der bis 6jährigen Kinder in Neu Olvenstedt von 4.546 auf 1.682 im Jahr 1996⁸. Ursache ist neben den Fortzügen junger Familien in erster Linie der Geburtenknick nach der Wende: Die Geburtenziffer in der Stadt Magdeburg verringerte sich von 11,1 im Jahr 1990⁹ auf 5,21 im Jahr 1995 (5,82 in Neu Olvenstedt)¹⁰. 1991 wurden 301 Kinder in Neu Olvenstedt geboren, 1994 waren es nur noch 178¹¹. Gleichzeitig stieg das Alter der erstgebärenden Magdeburger Frauen von 22,9 Jahre auf 26,4 Jahre¹².

Allerdings war im Jahr 1996 ein leichter Zuwachs zu verzeichnen. 1996 wurden 193 Kinder in Neu Olvenstedt geboren. Die Geburtenziffer stieg auf 6,69 (Stadt-durchschnitt 5,81)¹³. Demnach nimmt die Nachfrage nach Krippenplätzen für die ganz Kleinen wieder zu. Die Belegung der Krippenplätze stieg von 168 Plätzen im Jahr 1996 auf 179 Plätze im September 1997.

Um überhaupt eine Prognosebasis zu haben, geht die Kindertagesstättenplanung von einem gleichbleibenden Niveau der Geburtenzahlen aus. Auf Grundlage der Geburtenniveaus aus den Jahren 1993 bis 1995 wird für das Jahr 2000 ein Bedarf an 953 KiTa-Plätzen in Neu Olvenstedt errechnet¹⁴. Diese Zahlen stimmen mit unserer Bevölkerungsprognose überein. Zu bedenken ist jedoch, daß die Kinderzahlen im Falle eines verstärkten Zuzugs junger Familien unvorhergesehen wieder zunehmen können. Eine ausreichende Kapazitätsreserve ist deshalb vorzuhalten.

Da die beiden Kindereinrichtungen „Weidenkätzchen“ und „Schnitterhof“ nicht - wie ursprünglich vorgesehen - geschlossen werden, stehen langfristig ausreichend Kindertagesstättenplätze in Neu Olvenstedt zur Verfügung.

Tab. 5.3: Entwicklung der KiTa-Kapazitäten

Belegung und Kapazität 30.8.1996	Kapazität geplant August 1997 bis Juli 1998	Bedarfsprognose für 2000	maximale Kapazität in 15 Einrichtungen
1.093 Kinder	819 Kinder	953 Kinder	1.152 Kinder
66 Gruppeneinheiten, dazu 13 Reserve = 80 gesamt	49 Gruppeneinheiten, dazu 15 Reserveräume = 64 gesamt	Bedarf: 53 Gruppeneinheiten, bleiben 11 Reserveräume	Bedarf: 64 Gruppeneinheiten, keine Reserveräume

⁷ Magdeburger statistische Blätter Heft 14, S. 42/ Heft 17, S. 56 und Angaben des Jugendamtes, Abteilung Kindertagesstätten, Stand Oktober 1997

⁸ Die folgenden Angaben beziehen sich auf den Stadtteil Neu Olvenstedt einschließlich des Kleinhausgebietes Döppler Mühle mit knapp 700 Einwohnern, das sind 2 % der Bewohner des Stadtteils Neu Olvenstedt. Für 1990: Magdeburger Statistische Blätter Heft 2, S. 4/8, für 1996: Magdeburger Statistische Blätter Heft 17, S. 56.

⁹ Geburtenziffer: Zahl der Lebendgeborenen auf 1.000 Einwohner. Magdeburger Statistische Blätter Heft 13, S. 36.

¹⁰ Magdeburger Statistische Blätter Heft 14, S. 36.

¹¹ Informationen des Jugendamtes, Abteilung Kindertagesstätten.

¹² Entwicklungsplan für Kindereinrichtungen der Stadt Magdeburg für das Kindergartenjahr 1996/97, S. 7.

¹³ Magdeburger Statistische Blätter Heft 17, S. 50.

¹⁴ Entwicklungsplan für Kindereinrichtungen der Stadt Magdeburg für das Kindergartenjahr 1996/97, S. 100.

In den 15 zum langfristigen Bestand vorgesehenen Kindereinrichtungen stehen insgesamt 64 Gruppenräume zur Verfügung. Bei einer Gruppengröße von 18 Kindern ergibt sich damit eine mögliche Raumkapazität für maximal 1.152 Kinder. Bei dem prognostizierten Bedarf von 953 KiTa-Plätzen können immerhin noch 11 Räume als Funktionsräume genutzt werden.

Quartiersbezogene Einzugsbereiche

Aus städtebaulicher Sicht positiv zu bewerten ist, daß die Standorte der weiterbetriebenen Kindereinrichtungen so gewählt sind, daß die quartiersbezogenen Einzugsbereiche des ursprünglichen Planungskonzeptes erhalten bleiben (siehe Abb. 5.2). In den Quartieren „Am Sternsee“ und „Am Sternbogen“, wo die meisten Kinder von Neu Olvenstedt wohnen, bleiben immerhin sieben Kindereinrichtungen erhalten. Diese Kindereinrichtungen werden benötigt um, den neu entstehenden Bedarf im Quartier „Fliedergrund“, wo 80 geförderte Wohnungen und eine Reihenhaussiedlung neu entstanden sind, zu decken.

Für die Kinder aus der St.-Josef-Straße und der Johannes-Goederitz-Straße liegen zusätzlich Kindertagesstätten in den Nachbarschaftsstädteilen Alt Olvenstedt (Klusweg 7) und Nordwest (Ostrowskistraße 96 und Hugo-Junkers-Allee 57) in fußläufiger Erreichbarkeit.

Funktionsräume und Außenflächen: Öffnung der KiTas

In den weiter betriebenen Einrichtungen ist eine Verringerung der Kapazität vorgesehen. Waren im Jahr 1990/91 die KiTas noch mit bis zu 10 Kindergruppen belegt, werden die Kindereinrichtungen heute von zwei bis maximal vier Gruppen zu je 18 Kindern genutzt. Dies wirkt sich positiv auf die Arbeit mit den Kindern aus: Freiwerdende Räume können für die pädagogische Arbeit als Theater- und Musikraum, als Atelier oder als Elterntreff genutzt werden.

So bietet die KiTa im Roggengrund 35/36 zusätzlich zum Kindergartenbetrieb einmal in der Woche eine Kreativwerkstatt an für 6 bis 13-jährige Kinder aus dem Quartier. In der KiTa „Fliederhof“ in der Johannes-Goederitz-Straße 30/31 gibt es einen Treff für die Eltern der betreuten Kinder.

Den Kindereinrichtungen sind Außenflächen zugeordnet mit einer Fläche von mehr als 2 000 qm. Zur Zeit sind diese Spielflächen nur für den Kindergartenbetrieb geöffnet. Durch eine einfache Umgestaltung können sie jedoch als „Schaltfläche“ sowohl von den Kindern der Tagesstätte wie von den Kindern des

Wohnquartiers genutzt werden. Dabei werden die Außenflächen zweigeteilt. Während des Kindergartenbetriebs wird die ganze Fläche ausschließlich von den KiTa-Kindern genutzt. Außerhalb der Betriebszeiten steht eine Hälfte auch den Kindern des Wohnhofes zur Verfügung (siehe dazu die Skizze im Kapitel 4 „Freiraum“). Dadurch werden die Spielflächen auch am Wochenende nutzbar.

Eine Gestaltung und Öffnung der Außenfläche für die Anwohner wird für die Kindereinrichtung „Roggengrund“ vorgeschlagen. Dies würde die Öffnung der Kindereinrichtung für die Gemeinwesenarbeit (Angebote für Lückekinder, Elterntreff, Hortbetreuung, generationsübergreifende Angebote) unterstützen.

Darüber hinaus bieten die Nachnutzung der Kindereinrichtung „Schnitterhof“ am Bruno-Taut-Ring als Jugend- und Familienhaus sowie die Einrichtung einer Mädchenbegegnungsstätte in der ehemaligen KiTa Bruno-Beye-Ring die Chance einer Neugestaltung der Außenanlagen.

Fazit: *Mit dem geplanten Bestand an 15 Kindereinrichtungen wird der Bedarf an KiTa-Plätzen auch in Zukunft gedeckt sein. Das quartiersbezogene Netz der Kindereinrichtungen bleibt erhalten. Begrüßt wird die Entscheidung, die ursprünglich zur Schließung vorgesehene Kindereinrichtung „Schnitterhof“ weiter zu erhalten und in das Nachnutzungskonzept für ein Kinder- und Familienhaus zu integrieren.*

Nachnutzungskonzepte

Leerstand

Infolge der Reduktion von Kapazitäten stellt sich mit Dringlichkeit die Frage nach einer Weiternutzung der ehemaligen Kindereinrichtungen. Bisher stehen zwei ehemalige Kindereinrichtungen in Neu Olvenstedt komplett leer. Zwei weitere Gebäude werden je nur zur Hälfte genutzt.

Tab. 5.4: Kindereinrichtungen - Leerstand

Standort in Abb. 5.2 rot markiert	Bemerkung
<i>kompletter Gebäudeleerstand</i>	
Olv. Chaussee 102/4 KiTa Elbehof	seit 8/95 bzw. 1/96 Nachnutzung offen, Prüfung der Eignung für altersgerechtes Wohnen
J.-Göderitz-Str. 55/56 KiTa „Rosenhof“	seit 1/96 bzw. 8/97 Gebäude- Leerstand, Planung als Vereinshaus
<i>teilweiser Leerstand</i>	
Olvenstedter Grund 6/8 im Olvenstder Hof	seit 1/97, die andere Gebäude- hälfte ist weiterhin KiTa, noch kein Nachnutzungskonzept
Br.-Taut-Ring 178/179 KiTa „Schnitterhof“	eine Gebäudehälfte seit 8/97, Übernahme durch freien Träger für August 1998 geplant

Städtebauliche Bewertung der Umnutzungspotentiale

Die Gebäude stellen aufgrund ihrer Lage, ihrer Räumlichkeiten und der dazugehörigen großzügigen Freiflächen wertvolle Raumpotentiale dar. Die Tabelle 5.5 gibt einen Überblick über die stadtplanerische Beurteilung der in der aktuellen Diskussion befindlichen Standorte und ihre möglichen Nutzungen (vgl. auch Abb. 5.2). Dabei wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Lage im öffentlichen Raum, mögliche öffentliche Wirkung des Gebäudes;
- Lage des Standortes im Wohnquartier: zentral und fußläufig gut erreichbar oder peripher;

- Abstand des Gebäudes zu Wohngebäuden - freistehend oder Lage im Wohnhof (dadurch eingeschränkte Nachnutzungsmöglichkeiten).
- Nähe zu Hauptfußwegen.

Die Tabelle 5.5 zeigt, daß einige Standorte der Kindereinrichtungen aus städtebaulicher Sicht für neue Nutzungen gut geeignet sind. Problematisch sind jedoch die Standorte Olvenstedter Grund 6/8 und Olvenstedter Chaussee 102/4. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den angrenzenden Wohngebäuden ist nur eine wohnverträgliche Nachnutzung möglich, die keinen zusätzlichen Verkehr (Anlieferer oder Besucher) in den Wohnhof bringt.

Bisherige Umnutzungen

Mit einer Sonderschule, dem Sozialzentrum Neu Olvenstedt und einer Mädchenbegegnungsstätte konnten für drei ehemalige Kindereinrichtungen Nachnutzungen gefunden werden. Zwei Einrichtungen, die von der Stadt zur Abdeckung des vorübergehenden Spitzenbedarfes als Funktionsunterlagerungen angemietet wurden, sind mittlerweile wieder zu Wohnungen zurückgewandelt worden.

Tab. 5.6: Kindereinrichtungen - bisherige Umnutzungen

Standort in Abb. 5.2 gelb markiert	Einrichtung
H.-Grade-Str. 120/121	„Regenbogenschule“ f. Geistigbehinderte
Br.-Beye-Ring 49	Mädchenbegegnungsstätte
Br.-Beye-Ring 50	Sozialzentrum, Bürgerbüro
Rennebogen 39	Rückwandlung zu Wohnungen
J.-Göderitz-Str. 81	Rückwandlung zu Wohnungen

Tab. 5.5: Standortanalyse der Umnutzungspotentiale zu schließender Einrichtungen

Standort Nr. siehe Abb. 5.2	Lage im öffentl. Raum	zentrale Lage im Wohnquartier	ausreichender Abstand zur Wohnnutzung	Nähe zu Hauptfußwegen
<i>KiTas</i>				
A B.-Taut-Ring 178/179	●		●	●
B J.-Göderitz-Str. 55/56		●	●	●
C Olvenst. Chaussee 102/104	eingeschränkte Nachnutzungsmöglichkeit			●
D Olvenst. Grund 6/ 8	eingeschränkte Nachnutzungsmöglichkeit			
<i>Schulen^s</i>				
E Grundschule „Roggengrund“		●	●	●
F Sekundarschule „H.-Grade-Str.“			●	

Nachnutzungskonzepte

Für die KiTa „Schnitterhof“ am Bruno-Taut-Ring 178/179 ist die Einrichtung eines Kinder- und Familienhauses in freier Trägerschaft mit verschiedenen Nutzungen ab August 1998 vorgesehen. Geplant ist eine Jugendfreizeitstätte für die älteren Jugendlichen. Eine Familienbegegnungsstätte soll Freizeit-, Beratungs- und Erholungsangebote für junge Väter und Mütter anbieten. Dazu kommt eine Kindertagesstätte ggf. mit Hortbetreuung.

Aus städtebaulicher Sicht kann diese Nachnutzung befürwortet werden. Die Lagegunst sowie ein ausreichender Abstand zu Wohngebäuden sprechen für eine öffentlich wirksame Umnutzung. Die Nähe zum Klusweg als einer der Hauptfußgängerachsen im Gebiet sowie zur St.-Josef-Straße sind vorteilhaft für eine Einrichtung mit größerem Einzugsbereich, die verschiedene Nutzergruppen anspricht. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Grundschule und eine Sekundarschule; sinnvoll sind deshalb Angebote für Kinder und Jugendliche an diesem Standort (z. B. Hortbetreuung).

In der KiTa „Rosenhof“ in der Johannes-Göderitz-Straße 55/56 soll ein Vereinshaus entstehen. Die Räume werden allen interessierten Vereinen zur Verfügung gestellt. Eine ABM-Stelle wird geschaffen, die die Raumkoordinierung übernimmt. Gleichzeitig soll hier eine Freiwilligenagentur ihre Räume finden, die als Börse für ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe im Gebiet fungiert. Vorteil dieses Standortes ist seine zentrale Lage im Wohnquartier, nachteilig seine schlechte verkehrliche Erschließung. Eine Nachnutzung für den Gemeinbedarf hat deshalb Vorrang vor einer gewerblichen Umnutzung.

Die KiTa „Elbehof“ in der Olvenstedter Chaussee 102/104 steht bereits seit August 1995 leer. Nachteilig ist die Nähe des Gebäudes zu den Wohngebäuden. Deshalb ist nur eine wohnverträgliche Nachnutzung möglich. Von der WoBau wird zur Zeit geprüft, ob das

Gebäude für den Umbau zu einer altersgerechten Wohnanlage geeignet ist. Lässt sich keine wohnverträgliche Nachnutzung realisieren, ist aus städtebaulicher Sicht ein Rückbau des Gebäudes zu befürworten.

Das Gebäude im Olvenstedter Grund 6/8 wird derzeit noch zur Hälfte als Kindereinrichtung genutzt. Der Standort in einem fast geschlossenen Wohnhof ist nur für eine wohnverträgliche Nachnutzung geeignet. Ungünstig ist darüber hinaus die periphere Lage.

Eine Nachnutzung des Gebäudes ist abhängig von dem weiteren Betrieb der Einrichtung. Möglich wäre eine kombinierte Nutzung der Einrichtung wie in der KiTa „Schnitterhof“ am Bruno-Taut-Ring. Dies würde den Erhalt der Kindertagesstätte ggf. mit verringertem Platzangebot unterstützen und Räume für andere Nutzungen zur Verfügung stellen (Mietertreff, dezentrale Service-/Hausmeister-Station der Wohnungsunternehmen, ggf. zusätzliche Räume für die Senioren-Selbsthilfe-Gruppe im nahegelegenen Olvenstedter Grund 17).

Fazit

Die bedarfsgerechte Versorgung der Bewohner mit Kindertagesstätten ist ein tragendes und unbedingt zu erhaltendes Qualitätsmerkmal Neu Olvenstedts. Es trägt zum Image eines kinder- und familienfreundlichen Wohnumfeldes wesentlich bei.

Die Umnutzung nicht mehr benötigter Kindereinrichtungen stellt ein großes Raumpotential für vielfältige soziale, kulturelle und wirtschaftliche Zwecke dar. Wichtig ist das Prinzip der Rückbaubarkeit - ist das historisch beispiellose Geburtentief einmal überwunden, sollten die umgenutzten Kindereinrichtungen zumindest teilweise wieder für ihren ursprünglichen Zweck zur Verfügung stehen.

Die Nachfrage könnte bereits kurzfristig wieder anziehen, falls junge Familien mit Kindern in noch stärkerem

Tab. 5.7: Kindereinrichtungen - Nachnutzungskonzepte

Standort in Abb. 5.2 rot markiert	Konzept	Träger
Br.-Taut-Ring 178/179 KiTa „Schnitterhof“	Kinder- und Familienhaus mit KiTa	die Brücke e.V.
J.-Göderitz-Str. 55/ 56 KiTa „Rosenhof“	Vereinshaus, Freiwilligenagentur	Träger noch offen
Olv. Chaussee 102/4 KiTa Elbehof	Altersgerechtes Wohnen wird geprüft	ggf. Übergabe an die WoBau
Olvenstedter Grund 6/8 im Olvenstedter Hof	Nachnutzung abhängig von dem Weiterbetrieb der KiTa	Träger noch offen

Maße als bereits jetzt beobachtbar nach Neu Olvenstedt ziehen. Andererseits kann ein noch stärkerer rückläufiger Bedarf zu verzeichnen sein, wenn sich private Anbieter der kleinräumigen Kinderbetreuung etablieren.

Bei Standortentscheidungen sollten deshalb folgende Kriterien gelten:

- „Verdünnung“ vor Umnutzung.
- Teilweise Umnutzung vor vollständiger Umnutzung.
- Rückbaubarkeit von Umnutzungen.
- Abriß nur als extreme Not-Variante.

5.2 Schulen

Bestand und Bedarf

Für die 1.783 Grundschüler in Neu Olvenstedt stehen 8 Grundschulen an 6 Standorten zur Verfügung (siehe Abb. 5.3). Die Belegungsdichte in den Grundschulen beginnt sich zu entspannen. Noch bis zum Jahr 1995 überstieg der Bedarf bei weitem die vorhandenen Kapazitäten. Fast jedes fünfte Kind Magdeburgs geht in Neu Olvenstedt zur Grundschule.

Am Nachmittag werden die Kinder in Horteinrichtungen betreut, die in den Schulen selbst untergebracht sind (siehe Tab. 5.9). 1.123 Grundschüler, das sind mehr als die Hälfte der Kinder, machen von dieser nachmittäglichen Betreuung Gebrauch.

Tab. 5.8: Grundschulen - Bestand (Schuljahr 1997/1998)¹⁶

Nr. s. Plan	Einrichtung - Standort	Schüler	Klassen	Züge	UR ¹⁷
1	„Düppler Mühle“ Gneisenauring 34	137	8	1-3	10
2	„Gneisenauring“ Gneisenauring 37	177	10	2-3	14
3	„Am Fliederhof“ H.-Grade-Str. 83	192	9	2-3	22 ¹⁸
4	„Brunnenstieg“ St.-Josef-Str. 81	216	10	2-3	12 (+1 prov. UR)
5	„Zur Marktbreite“ St.-Josef-Str. 81	188	10	2-3	10 ¹⁹ (+ 2 prov. UR)
6	„Bruno-Beye-Ring“ Bruno-Beye-Ring 31	316	14	3-5	28
7	„Roggengrund“ Roggengrund 33	289	13	3	13 ²⁰
8	„Am Grenzweg“ Grenzweg 31	268	13	2-4	20
Gesamt		1.783	87	1-5	129 (3 prov. UR)

Tab. 5.9: Hort - Bestand (Schuljahr 1997/98)¹⁶

Nr. s. Plan	Einrichtung - Standort	Schüler	Gruppen	genutzte Räume	Auslastung %
1	„Düppler Mühle“ Gneisenauring 34	71	4	4(*) ²²	52
2	„Gneisenauring“ Gneisenauring 37	120	6	6 0	68
3	„Am Fliederhof“ H.-Grade-Str. 83	132	6	6	69
4	„Brunnenstieg“ St.-Josef-Str. 81	147	6	6 0 + 1	68
5	„Zur Marktbreite“ St.-Josef-Str. 81	110	5	5 0 + 1	59
6	„Bruno-Beye-Ring“ Bruno-Beye-Ring 31	190	9	9 0 + 3	60
7	„Roggengrund“ Roggengrund 33	149	6	6 0 + 2	52
8	„Am Grenzweg“ Grenzweg 31	204	8	8	76
Gesamt		1.123	50	36 0 + 21	63

¹⁶ Angaben des Schulverwaltungsamtes; Stand September 1997

¹⁷ Züge: Anzahl der Schulklassen je Jahrgang

UR = Unterrichtsräume

¹⁸ Das 2. Obergeschoß mit 7 Unterrichtsräumen wird nicht genutzt.

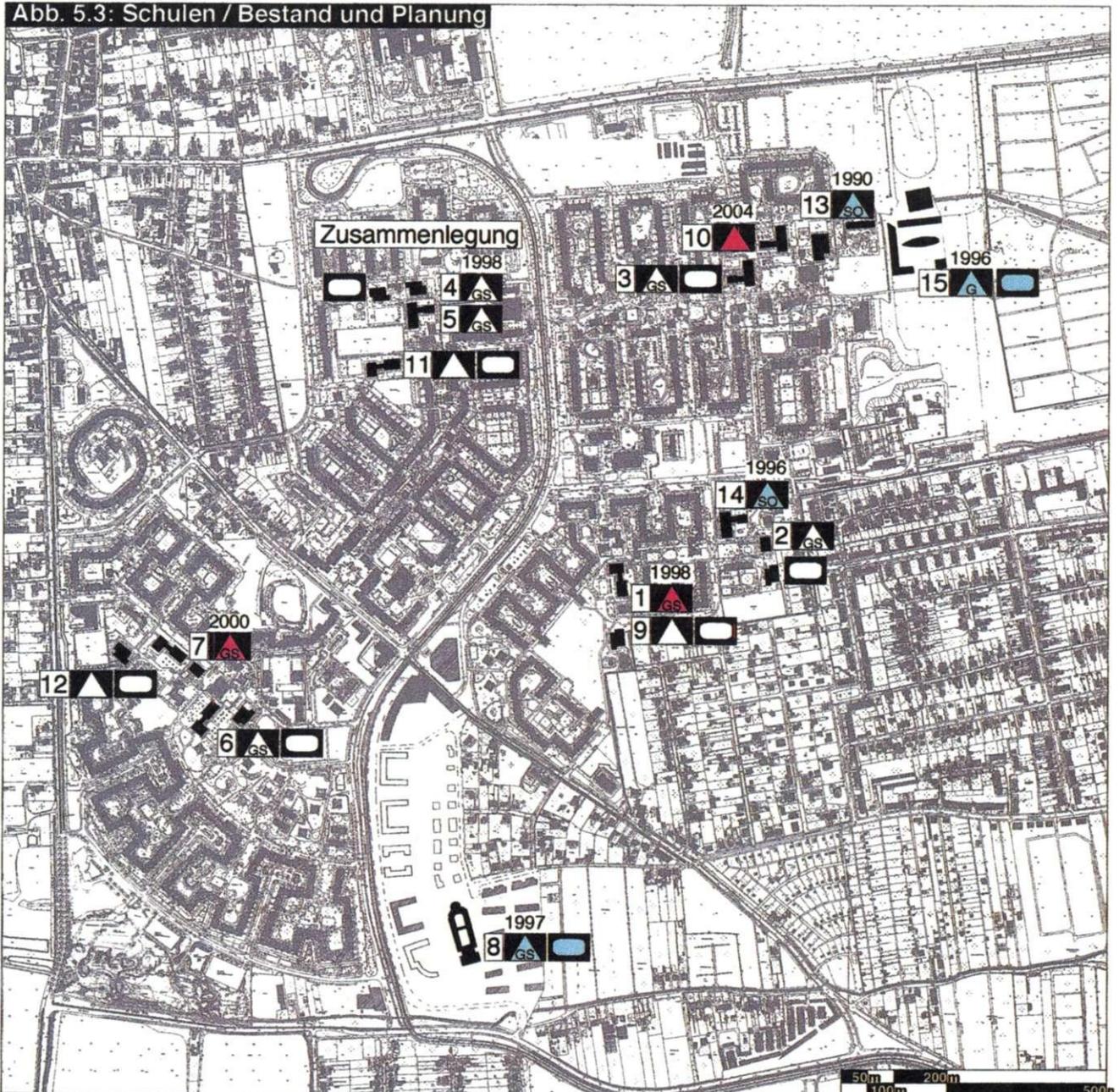
¹⁹ Die Grundschule „Zur Marktbreite“ nutzt Unterrichtsräume am Standort St.-Josef-Str. 81 und 83.

²⁰ 2 der 12 Unterrichtsräume werden vom Kinderfilmstudio Magdeburg genutzt. Zusätzlich nutzt die Grundschule 5 Unterrichtsräume der Sekundarschule „Fr. vom Stein“.

²¹ Angaben des Schulverwaltungsamtes; Stand Oktober 1997

²² Mit (*) markierte Ziffern sind Räume der Grundschule, die von dem Hort mitbenutzt werden (Doppelnutzung). Ohne (*): alleinige Nutzung durch den Hort als Gruppenraum.

Abb. 5.3: Schulen / Bestand und Planung



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



Grundschule



Sekundarschule



Gymnasium



Sonderschule



Schulsporthalle



langfristiger Bestand



Schließung (vorauss. 1998/2004)



eröffnet seit 1990



(Nr. s. Tabelle im Text)

Aufgrund der zurückgegangenen Kinderzahlen kann dem Bedarf an Hortplätzen entsprochen werden. Da jedoch keine separaten Gebäude zur Verfügung stehen, werden Unterrichtsräume der Grundschule kombiniert für den Schulunterricht und für die Hortbetreuung genutzt. Eine Ausnahme bildet der Hort „Am Fliederhof“, der in der Schule sechs eigene Gruppenräume nutzen kann sowie der Hort an der neuen Grundschule „Am Grenzweg“. Von einem weiteren Rückgang der Grundschülerzahlen ist eine Verbesserung der räumlichen Situation für die Hortbetreuung zu erwarten.

1.626 Kinder besuchen eine der vier Sekundarschulen im Gebiet. Die räumlich-dezentrale Verteilung der Schulstandorte gewährleistet einen jeweils quartiersbezogenen Einzugsbereich der Schule.

Eine wesentliche Verbesserung für Neu Olvenstedt wurde mit der Inbetriebnahme von drei neuen Schulen erreicht. Mit der Eröffnung der „Gebrüder-Grimm-Schule“ für Lern behinderte zum Schuljahr 1996/97 entfällt für die Neu Olvenstedter Schüler die Notwendigkeit eines Busfahrdienstes in andere Stadtteile von Magdeburg. Im Jahr 1990 fand die „Regenbogenschule“ für Geistigbehinderte ihre Räumlichkeiten in einer umgebauten Kindereinrichtung.

Mit dem Neubau des Gymnasiums „Neu Olvenstedt“ schließlich wurde ein positives Zeichen von gesamtstädtischer Bedeutung für Neu Olvenstedt gesetzt. Bei einer Übergangsquote zum Gymnasium von 40 % der Schüler wäre das Gymnasium bereits durch die Neu Olvenstedter Schüler ausgelastet. Da das Olvenstedter Gymnasium wie die anderen Magdeburger Gymnasien über einen gesamtstädtischen Einzugsbereich verfügt, hat es auch für die Schüler außerhalb des Stadtteils Bedeutung.

Den einzelnen Schulstandorten sind Schulsporthallen zugeordnet, die in der Regel von zwei Schulen genutzt werden. Die 406 qm großen Einfachsporthallen werden von mehr als 20 Klassen genutzt. Die Belastung dieser Hallen ist damit überaus stark. Ein Neubau von Sporthallen ist dennoch nicht geplant, da von einem weiteren Rückgang der Schülerzahlen in den nächsten Jahren eine verringerte Belegung der Schulsporthallen erwartet wird.

Tab. 5.10: Sekundarschulen - Bestand (Schuljahr 1997/98)²³

Nr. s. Plan	Einrichtung - Standort	Schüler	Klassen	Züge	UR	Schüler/ Klasse
9	„Lea Grundig“, Gneisenauring 34	336	16	1-4	17+ 9 prov UR	17
10	„Hans Grade“, H.-Grade-Str. 84	336	17	1-3	22 + 2 prov UR	23
11	„Wilhelm-Weitling“, St.-Josef-Str. 83	492	22	1-4	27 + 4 prov UR	23
12	„Freiherr vom Stein“, Roggengrund 34	462	22	1-4	27 ²⁴ + 1 prov UR	23
Gesamt		1.626	77	1-4	93 + 16 prov UR	22

Tab. 5.11: Sonderschulen, Gymnasium - Bestand (Schuljahr 1997/98)²⁵

Nr. s. Plan	Einrichtung - Standort	Schüler	Klassen	Züge	UR
13	„Regenbogenschule“, Schule für Geistigbehinderte, H.-Grade-Str. 120	116	16	3-5	20
14	„Gebrüder-Grimm-Schule“, Schule für Lernbehinderte, Olvenstedter Scheid 43	192	16	1-3	22
Gesamt		308	31	1-5	42
15	Gymnasium „Neu Olvenstedt“, Olvenstedter Graseweg 36	835	36	4-6	54

²³ Angaben des Schulverwaltungsamtes; Stand September 1997

²⁴ Zusätzlich werden 4 Unterrichtsräume in der Grundschule „Bruno-Beyer-Ring“ genutzt.

²⁵ Angaben des Schulverwaltungsamtes; Stand September 1997

Tab. 5.12: Schulsporthallen - Bestand (Schuljahr 1997/98)²⁶

Standort	qm	Schulen	Klassen
Gneisenauring 34	392	GS „Düppler Mühle, Sek. „Lea Grundig“	8 16
H.-Grade-Str. 84	648	„Regenbogenschule“ Sek. „H.Grade“, GS „Am Fliederhof“	16 17 9
Olvenst.Scheid 43	392	GS „Gneisenauring“ „Gebr.-Grimm-Schule“	10 16
St.-Josef-Str. 81	406	GS „Brunnenstieg“ GS „Zur Marktbreite“	10 10
St.-Josef-Str. 83	406	Sek. „Wilhelm-Weitling“	22 ²⁷
B.-Beye-Ring 31	406	GS „Bruno-Beye-Ring“	14
Roggengrund 34	406	Sek „Freiherr vom Stein“ GS „Roggengrund“	22 13
Grenzweg 31	655	GS „Am Grenzweg“	13
Olvenst. Graseweg 36	1.215	Gym. „Neu Olvenstedt“	36

Bedarfsentwicklung und bestehende Planungen

Grundschulen

Durch eine Fortschreibung der Kinder des Jahrganges 1995 und der jetzigen Geburtenzahlen läßt sich die Anzahl der Schulanfänger pro Schuljahrgang bis zum Jahr 2001 prognostizieren. Danach wird sich die seit 1990 gesunkene Geburtenrate in den kommenden Jahren auf die Grundschulen durch einen erheblichen Rückgang der Einschülerzahlen auswirken. Bereits vom Schuljahr 1996/97 auf das Schuljahr 1997/98 sank die Zahl der Grundschüler von 2.093 auf 1.783. Wurden im Schuljahr 1996/97 noch 529 Kinder in Neu Olvenstedt eingeschult, werden es im Jahr 2001 prognostisch gesehen nur noch 190 Kinder sein²⁸.

Tab. 5.13: Grundschulen - bestehende Planungen²⁹

Nr. s. Plan	Grundschule	Planung
1	„Düppler Mühle“	vorauss. 1998: Schließung, Übernahme der Kapazitäten durch die Sekund.schule „Lea Grundig“
3	„Am Fliederhof“	Übernahme von freierwerdenden Räumen durch einen freien Träger, Trägerschaft noch offen
4/5	„Brunnenstieg“ „Zur Marktbreite“	1998: Zusammenfassung der beiden Schulen
6	„B.-Beye-Ring“	ab 1997: Übernahme der Förderstufe der Sek. „Freiherr vom Stein“
7	- „Roggengrund“	vorauss. Aufgabe nach 2000, im Quartier ist langfristig ein Grundschulstandort gesichert
8	„Grenzweg“	Schulbetrieb seit August 1997. Einzugsgebiet: zwischen Carl-Krayl-Ring, Olvenstedter Chaussee und Harsdorfer Str. (Stadtfeld West). Übernahme der Schüler der GS „Harsdorfer Straße“

²⁶ Angaben des Schulverwaltungsamtes; Stand September 1997, GS: Grundschule, Sek: Sekundarschule.

²⁷ Diese Sporthalle wird auch von der GS „Zur Marktbreite“ genutzt.

²⁸ Konzeption zur langfristigen Schulentwicklungsplanung der Landeshauptstadt Magdeburg, November 1996, S. M/27. Bei dieser Bedarfsprognose

In der Folge sind umfassende Änderungen im Grundschulbereich notwendig (siehe Tab. 5.13):

Mit den Grundschulen „Düppler Mühle“ und „Roggengrund“ werden voraussichtlich zwei Grundschulen aufgegeben. Die Räumlichkeiten der Grundschule „Düppler Mühle“ werden von der angrenzenden Sekundärschule übernommen. Für die Grundschule „Roggengrund“, deren Betrieb bis zum Jahr 2004 gesichert ist, ist die Nachnutzung des Gebäudes noch offen.

Zusätzlich werden die beiden Grundschulen „Zur Marktbreite“ und „Brunnenstieg“ zu einer Schule zusammengesetzt. Die Grundschule „Bruno-Beye-Ring“ stellt ab 1997 freiwerdende Kapazitäten für die Förderklassen der „Freiherr vom Stein“-Schule zur Verfügung. Für die Grundschule „Am Fliederhof“ laufen zur Zeit Überlegungen, 10 freiwerdende Unterrichtsräume der Schule einem freien Träger zur Nutzung zu überlassen.

Mit der Bebauung des Bauabschnittes 5.2 (B-Plan 301-2, zukünftiges Quartier „Fliedergrund“), des Gebietes Vogelbreite/Rennweg (B-Plan 302-1) und des Gebietes Vogelbreite/Harsdorfer Straße (B-Plan 302-2) werden voraussichtlich 2.240 Wohnungen zum Teil als geförderter, überwiegend als freifinanzierter Wohnungsbau entstehen³⁰. Der damit entstehende Bedarf wird durch den Neubau der Grundschule „Grenzweg“ gedeckt, deren Einzugsbereich sich östlich des Bruno-Beye-Rings von der Olvenstedter Chaussee bis zur Harsdorfer Straße erstreckt. Diese Grundschule mit 20 Unterrichtsräumen und einer Schulsporthalle mit 660 qm Fläche hat den Schulbetrieb zum August 1997 aufgenommen.

wird angenommen, daß die Wanderungen keinen dominanten Einfluß auf die Entwicklung der Einschülerzahlen haben werden.

²⁹ Angaben des Schulverwaltungsamtes; Stand September 1997

³⁰ Siehe dazu Kapitel 1 „Gesamtstädtische Einordnung“.

Tab. 5.14: Sekundarschulen - bestehende Planungen¹¹

Nr. s. Plan	Grundschule	Planung
9	„Lea Grundig“	ab 2002 Übernahme von Sek-Schülern aus dem Stadtteil Nordwest. Langfrist gesicherter Standort.
10	„H.-Grade-Straße“	voraussichtlich ab 2004 nicht mehr als Sekundarschule genutzt
11	„W. Weitling“	ab Schuljahr 1997/98 alleiniger Nutzer des Standortes. Langfristig gesicherter Standort.
12	„Fr. vom Stein“	ab 1997 vorübergehend: Auslagerung der Förderstufe an die GS „B.-Beye-Ring“, langfristig gesicherter Standort.

Die Eröffnung der neuen Grundschule „Grenzweg“ erfordert eine verbesserte Anbindung des Quartiers „Fliedergrund“ an Neu Olvenstedt für Fußgänger, auch unter Gesichtspunkten der Schulwegsicherheit. Die Schulkinder werden in Zukunft vor allem die Übergänge an der Straßenbahn-Haltestelle Bruno-Beye-Ring - hier verläuft eine wichtige Verbindung in das Quartier „Am Sternbogen“ - sowie am Olvenstedter Scheid/Gneisenauring zum Quartier „Am Torweg“ nutzen. An diesen beiden Punkten ist eine Überprüfung der Verkehrssicherheit für Schulkinder notwendig.

Das Planungsziel des Schulverwaltungsamtes, für jedes Quartier eine Grundschule zu erhalten, ist aus der Sicht der Rahmenplanung zu begrüßen. Die gute Versorgung des Gebietes mit Grundschulen, nach dem Prinzip „kurze Beine - kurze Wege“, gehört zu den tragenden positiven Merkmalen von Neu Olvenstedt.

Sekundarschulen

Die Sekundarschulen sind aufgrund der ab 1997 eingeführten Förderstufe, mit der alle Schüler der 5. und 6. Klasse zunächst in die Sekundarschule übertreten, nicht so stark von dem Rückgang der Schülerzahlen betroffen wie die Grundschulen. Im Gegenteil bedeutet der Kapazitätsabbau an den Grundschulen für die Sekundarschulen eine Entlastung begrenzter Raumkapazitäten. Die Sekundarschule „Hans-Grade-Straße“ wird voraussichtlich ab dem Jahr 2004 als einzige Sekundarschule nicht gehalten werden können.

Öffnung der Schulen

Die Freiflächen an den Schulen können zu einer Verbesserung des Freiflächen-, Sport- und Spielangebotes im Wohngebiet erheblich beitragen, wenn sie auch außerhalb der Unterrichtsstunden von den anwohnenden Kindern und Jugendlichen genutzt werden können. Voraussetzung sind in der Regel einfache Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen (Aufstellen von Spielgeräten, Schaffung von Sitzgelegenheiten, Herichtung der Sportfläche etc.)

Für die Grundschule „Brunnenstieg“/Sekundarschule „Wilhelm-Weitling“ kann die Planung zur Schulhofgestaltung bereits in diesem Jahr beginnen. Die Realisierung erfolgt im Jahr 1998. Ebenfalls ab dem Jahr 1998 sollen 4 weitere Schulhöfe mit einfachen Mitteln verbessert werden und für die anwohnenden Kinder und Jugendlichen geöffnet werden (siehe auch Kap. Freiräume). Dazu gehören die:

- die Sekundarschule „Freiherr vom Stein“/Grundschule „Roggengrund“,
- die Sekundarschule „Lea Grundig“,
- die Grundschule „Am Fliederhof“/Sekundarschule „Hans-Grade“ sowie
- die Grundschule „Bruno-Beye-Ring“.

Bewährt haben sich die Angebote für die Schülerfreizeit. So werden die bestehenden Schülerclubs an den Sekundarschulen „Wilhelm-Weitling“ und „Freiherr vom Stein“ seit August 1997 durch einen Schülerclub mit Schulsozialarbeit an der „Lea Grundig“ Sekundarschule ergänzt, der von dem freien Träger „Spielwagen e.V.“ betrieben wird.

Im Rahmen des Projektes „Freizeitzentrum Schule“ in Trägerschaft des Schulverwaltungsamtes existieren bereits rund 150 Arbeitsgemeinschaften an den Neu Olvenstedter Schulen, die von den Bereichen Sport, Basteln bis hin zu Sprachen und Kunst reichen. Die Finanzierung der Freizeitbetreuung an den Schulen erfolgt z. T. über die Förderprogramme „Gesundes Leben“ und „Lebensorientierung“ des Kultusministeriums sowie über ABM-Kräfte. Im Jahr 1996/97 waren 15 Sozialarbeiterinnen der Beschäftigungsgesellschaft AQB auf ABM-Basis an den Neu Olvenstedter Schulen tätig.

¹¹ Angaben des Schulverwaltungsamtes; Stand September 1997

5.3 Angebote für Jugendliche

Bevölkerungsschwerpunkt Jugendliche

Neu Olvenstedt ist ein junger Stadtteil mit einem hohen Anteil junger Menschen. Mit fast 6.500 Kindern und Jugendlichen sind rund ein Viertel der Bewohner Neu Olvenstedts jünger als 15 Jahre alt. Damit wohnt fast jeder fünfte Magdeburger der unter 15jährigen in Neu Olvenstedt.

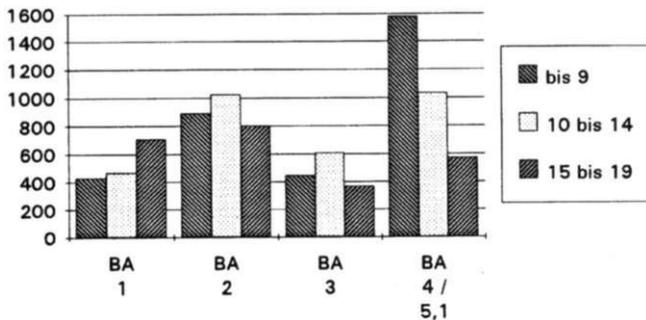


Abb. 5.4: Jugendliche in Neu Olvenstedt 1996 (absolute Zahlen)²⁰

Die Zahl der Jugendlichen im Stadtteil wird trotz rückläufiger Geburtenzahlen in den nächsten Jahren, wenn die jetzigen Kinder der Erstbeziehergeneration (die geburtenstarken Jahrgänge 1985 bis 1989) zu Jugendlichen werden, konstant bleiben.

Erst nach dem Jahr 2005 ist mit einem Rückgang der 15- bis 19jährigen Jugendlichen in Neu Olvenstedt zu rechnen.

Die demographische Spitze in ganz Neu Olvenstedt liegt bei den 10 bis 14-Jährigen (3.129 Kinder). Doch während in den älteren Quartieren „Am Parkweg“ (BA 1) bereits die älteren, 15 bis 19jährigen Jugendli-

chen dominieren, überwiegen zwischen Olvenstedter Chaussee und Rennebogen (BA 4 und 5.1 „Am Sternsee“ und „Am Sternbogen“) noch die bis 9jährigen Kinder. Hier wird die Zahl der Jugendlichen in den nächsten Jahren besonders stark zunehmen.

Der stark ausgeprägte Verlauf der demographischen Welle zeigt, daß schnelles und flexibles Handeln erforderlich ist, um die Angebote für Jugendliche bedarfsgerecht zu gestalten.

Bestand und Bedarf an Einrichtungen für Jugendliche

Sozialzentrum

Mit dem Sozialzentrum III hat das Magdeburger Jugendamt zum September 1996 eine Außenstelle in Neu Olvenstedt eröffnet. In dem Sozialzentrum arbeiten neben den Verwaltungskräften 7 Sozialarbeiter im Bereich der persönlichen Hilfen für Kinder, Jugendliche und ihre Eltern (Erziehungs- und Partnerschaftsberatung, Unterstützung von Kindern und Jugendlichen in Notsituationen, Jugendgerichtshilfe). Ein Streetworker hat hier seinen Stützpunkt für die Straßensozialarbeit mit Kindern und Jugendlichen im Gebiet.

Die starke Nutzung des Sozialzentrums zeigt die Vorteile einer sozialen Einrichtung vor Ort. Beratungsangebote im Stadtteil werden häufiger genutzt als im entfernten Stadtzentrum. Gleichzeitig sind die Sozialarbeiter in Neu Olvenstedt präsent. Dadurch werden Problemlösungen bereits im Vorfeld möglich. Positiv wirkt sich auch die Unterbringung des Zentrums in einer ehemaligen, zentral gelegenen Kindereinrichtung aus. Viele Bürger kennen den Standort; die Hemmschwelle, die Beratung aufzusuchen sinkt; das Sozialzentrum wird zu einem „normalen“ Bestandteil des Stadtteils.

Tab. 5.15: Angebote für Jugendliche (siehe Abb. 5.5)²⁰

Einrichtung	Träger	Programm
„Mühle“, Döppler Mühlenstr. 25	Spielwagen e.V.	KJFE
„Rampe“, Olvenst. Chaussee	Brücke e.V.	KJFE, voraus, ab 08/1998 in der KiTa „Schnitterhof“
„Camillo“, Joh.-Göderitz-Str. 98	Kommune	KJFE
„Weizengrund“, Weizengrund	Kommune	KJFE seit September 1997
Mädchenbegegnungsstätte, B.-Beye-Ring 49	Kommune	KJFE für Mädchen seit Mai 1997
„Kinderfilmstudio“, Roggengrund 33	freier Träger	Kinder können selbst Filme und Theater machen
„Sport und Spiel“, H.-Grade-Str. 118	Sport und Spiel e.V.	Sport für Kinder
„Gorkier Hof“, H.-Grade-Str. 113	Brücke e.V.	Familienbegegnungsstätte
„Bauspielplatz“, Döppler Mühlenstr. 25	Spielwagen e.V.	Abenteuerspielplatz mit pädagogischer Betreuung
„Tor zur Kunst“, Olvenstedter Scheid	Spielwagen e.V.	bildhauerische Steingestaltung mit Kindern u. Jugendlichen
Spielmobil „Pinocchio“, wechselnde Orte	AWO	pädagogisch betreutes Spielen

Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen

Den Jugendlichen stehen vier Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen in Neu Olvenstedt zur Verfügung. Außerhalb des Gebietes liegt das Kulturhaus Alt Olvenstedt, dessen Veranstaltungen von den Jugendlichen vor allem an den Wochenenden besucht werden. Die Kinder- und Jugendeinrichtungen bieten ein ganz unterschiedliches Programm:

Der Jugendtreff „Rampe“ wendet sich an Kinder und Jugendliche im Alter von 14 bis 20 Jahren, die aus benachteiligten sozialen Verhältnissen stammen. Schwerpunkt des Treffs, der auch aufsuchende Jugendarbeit leistet, ist es, den Jugendlichen durch alternative Freizeitangebote sowie durch konkrete Einzelfallhilfe Erfahrungs- und Erlebnismöglichkeiten außerhalb ihres benachteiligten Milieus zu bieten. Der Jugendclub wird voraussichtlich ab August 1998 neue Räumlichkeiten in der ehemaligen KiTa „Schnitterhof“ beziehen.

Der Treff „Camillo“ richtet sich an ein breites Publikum. Die 14- bis 21-jährigen Jugendlichen treffen sich hier im Café mit seinen Spielangeboten (Tischtennis, Basketball an der Außenanlage, Billard etc.) oder um eines der zahlreichen regelmäßigen Programmangebote (Fotografieren und Video, Kochen, kreatives Gestalten, Sport etc.) wahrzunehmen.

Der Kinder- und Jugendtreff „Mühle“ bietet neben der pädagogischen Arbeit mit älteren Jugendlichen spezielle Angebote für die Jüngeren (12 bis 15-Jährige). Anliegen des Trägervereins ist es, mit kulturell-künstlerischen Projekten („Bauspielplatz“, „Tor zur Kunst“) Gemeinwesenarbeit im Wohngebiet zu leisten. Straffällig gewordene Jugendliche werden bei der Ableistung gemeinnütziger Arbeitsstunden im Treff betreut.

Im September 1997 wurde das neue Jugendzentrum „Weizengrund“ eröffnet. Dadurch hat sich das Angebot für Jugendliche erheblich verbessert. Die großzügige räumliche Ausstattung der Einrichtung (14 Räume mit einer vielfältig nutzbaren Außenanlage) bietet Möglichkeiten für kulturelle Veranstaltungen (Konzerte, Theater, Tanz) und für Initiativen mit unterschiedlichem inhaltlichen Profil.

Die Jugendeinrichtungen unterscheiden sich durch ihre Programmangebote und ihre spezifischen pädagogischen Konzepte. Sie sprechen damit ganz verschiedene Alters- und Jugendgruppen an. Vor dem Hintergrund gehäufte sozialer Problemlagen im Gebiet (erhöhtes Sozialhilferisiko: 6,6% Anteil Sozialhilfeempfänger in Neu Olvenstedt, dagegen nur 3,8 % im Stadtdurchschnitt)³⁴ ist die Arbeit der bestehenden

Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen weiterhin zu unterstützen und zu fördern. Ein ausreichend hoher Personalschlüssel in den Einrichtungen ist Voraussetzung für die weitere pädagogische Arbeit.

Freizeit, Sport, Spiel

Die Neu Olvenstedter Freizeiteinrichtungen haben Besonderheiten zu bieten, die sie auch stadtweit attraktiv machen. So ist das Fitnesscenter für Kids „Sport und Spiel“ die einzige Einrichtung dieser Art in Magdeburg. Hier können Kinder und Jugendliche unter pädagogischer Betreuung an Trampolinen, Laufbändern und Hantelbänken Fitneß- und Krafttraining sowie Bewegungsspiele ausüben.

Auch der „Gorkier Hof“ verfügt über einen überlokalen Einzugsbereich. Die Familienbegegnungsstätte deckt den Bedarf alleinerziehender Eltern, kinderreicher Familien und ihrer Kinder nach Familienfreizeit und Familienerholung.

Am Olvenstedter Scheid errichten Mitarbeiter des Fördervereins „Spielwagen e.V.“ mit Beteiligung von Kindern und Jugendlichen das „Tor zur Kunst“. Modellhaft werden hier die Jugendlichen angeleitet, ihr Lebens- und Wohnumfeld selbst zu gestalten.

Der „Bauspielplatz“ ermöglicht Kindern und Jugendlichen den experimentellen und kreativen Umgang mit Naturmaterialien (Hüttenbau, Gartenarbeit, Lagerfeuer, Kleintiere pflegen).

Angebote für „Lückekinder“: Mobile Jugendarbeit und informelle Treffs im Wohnumfeld

Vor allem für die 10 bis 14-Jährigen fehlen Freizeittreffpunkte im Wohngebiet. Die Jugendlichen dieser Altersgruppe sind bereits zu alt für den Hort, jedoch noch zu jung, um kommerzielle Angebote zu nutzen (deswegen: „Lückekinder“). Gleichzeitig stellt die Tendenz zur Gruppenbildung in den Jugendclubs für die Jüngeren potentiell eine Hemmschwelle dar, diese Einrichtungen zu nutzen.

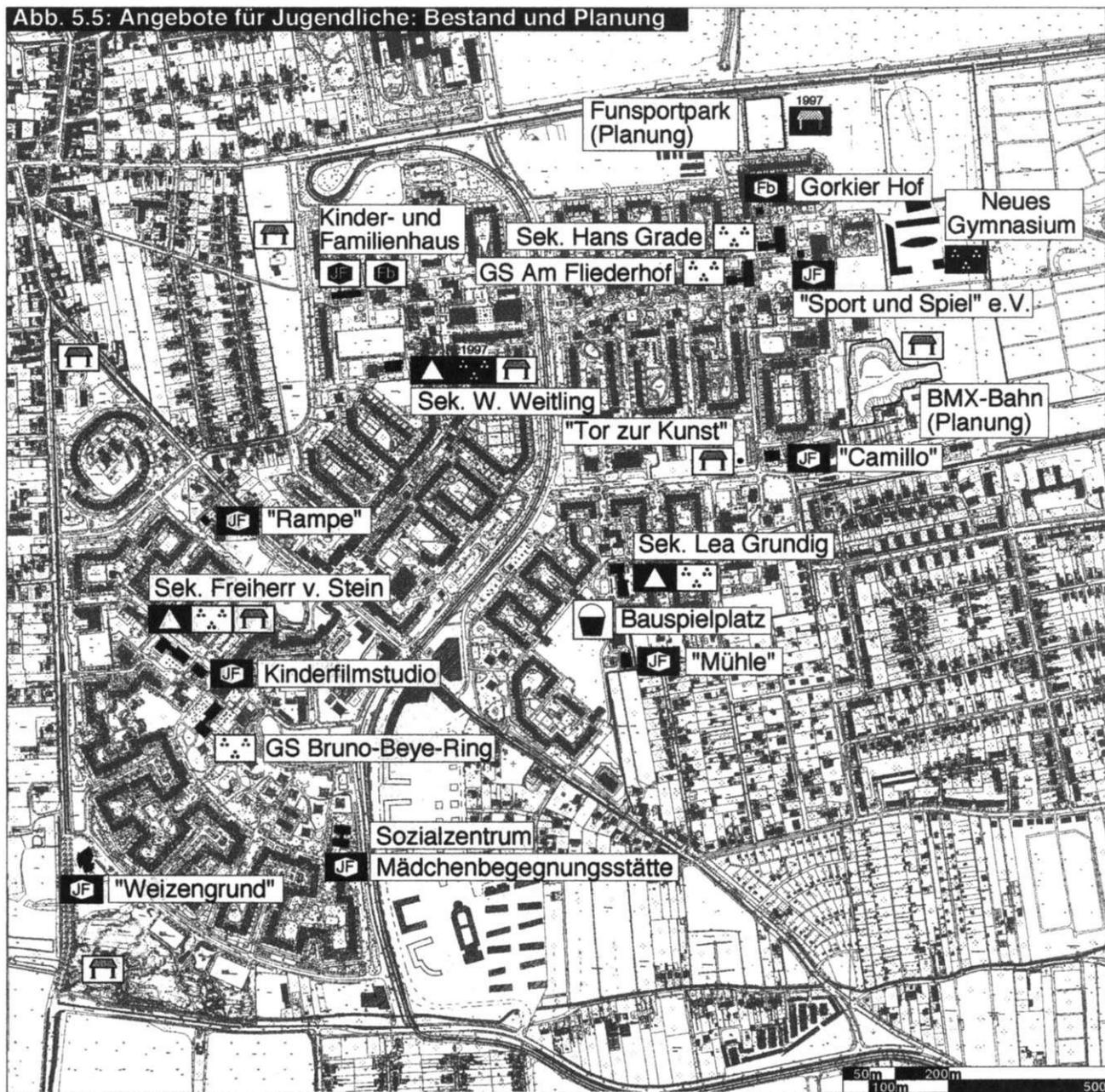
Deswegen treffen sich die Jüngeren bevorzugt im Freien - an Straßenecken, Kaufhallen, in Hauseingängen, auf Parkplätzen, in Parks sowie auf Spielplätzen - oder bisweilen auch in Kellern von Wohngebäuden. Die jüngeren Jugendlichen werden deshalb oft nur durch eine mobile, aufsuchende Straßensozialarbeit

³² Angaben des Amtes für Statistik, Stand 31.12.1996.

³³ KJFE: Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung

³⁴ Neu Olvenstedt: 1.844 Personen, Gesamtstadt: 9.602 Personen, Angaben des Sozial- und Wohnungsamtes, Stand 30.6.1997

Abb. 5.5: Angebote für Jugendliche: Bestand und Planung



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

Bestand	Planung		Bestand	Planung	
		Jugendfreizeiteinrichtung			Schulhoföffnung
		Familienbegegnungsstätte			potentielle Standorte für Jugendtreffpunkte im Freien
		Schülerclub			

oder in Einrichtungen „der offenen Tür“ erreicht, die als informelle Treffpunkte ohne festes Programmangebot fungieren. Für Angebote gibt es verschiedene räumliche Möglichkeiten³⁵:

- Offene Holzpavillons können zu Treffpunkten im Freien für Kinder und Jugendliche aus der Nachbarschaft werden. Voraussetzung für den Erfolg ist deren Beteiligung an Standortwahl, Auswahl des Gebäudetyps und an seiner Errichtung. Vorgeschlagen werden acht Standorte. Bereits im Jahr 1997 wird ein Treffpunkt an dem neu zu gestaltenden Fun-sportpark Olvenstedter Grasweg entstehen. Im Jahr 1998 sind drei weitere Treffpunkte angedacht (siehe Kapitel „Freiräume“). Ihre Realisierung soll über die Beschäftigungsgesellschaft AQB sowie über das Projekt „Bunte Werkstatt“ des Jugendamtes mit Beteiligung von Jugendlichen erfolgen.
- Gerade im Winter kommt es immer wieder vor, daß Kellerräume von Jugendlichen als Treffs genutzt

werden. Im Gespräch mit den Bewohnern und den Wohnungsunternehmen kann diese Nutzung dann zugelassen werden, wenn es die Räumlichkeiten sicherheitstechnisch gestatten und eine aufsuchende Betreuung durch einen Streetworker möglich ist.

- Eine weitere Möglichkeit ist die Nutzung der Schulhöfe am Nachmittag. In Frage kommen vor allem die Sekundarschulen von Neu Olvenstedt, da in ihnen mit den Schulclubs häufig eine Nachmittagsbetreuung gewährleistet ist. Vorgeschlagen werden 5 Standorte, von denen einer bereits im Jahr 1997 in die Realisierung geht (zu den Standorten siehe das Kapitel „Freiräume“).

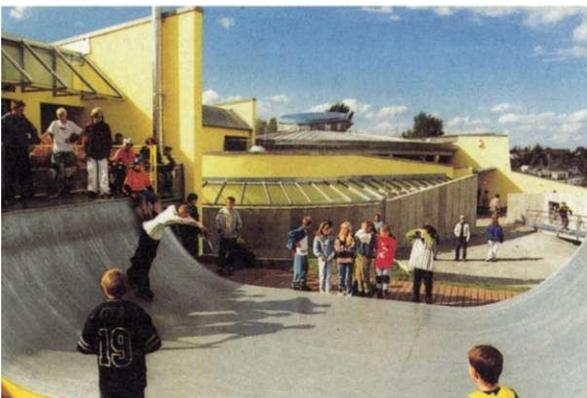
Neue Projekte in der Jugendarbeit

In Neu Olvenstedt sind 1997 eine Fülle neuer Projekte begonnen und diskutiert worden, die in der folgenden Tabelle dargestellt sind:

Tab. 5.16: neue Projekte für die Jugendfreizeit im Jahr 1997

Projekt	Bemerkung	Start
neue Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	Mädchenbegegnungsstätte „Weizengrund“	seit 05/1997 seit 09/1997
KiTa-Umnutzung	Kinder- und Familienhaus in der KiTa „Schnitterhof“ (siehe 5.1 Kindertagesstätten)	ab August 1998
Angebotserweiterung in der Kinderbetreuung	generationsübergreifende Angebote für Lückekinder und Eltern in der KiTa „Roggengrund“ siehe (5.1 Kindertagesstätten)	10/1997, z.T. bereits begonnen
Schulsozialarbeit, Schulclub	Schulsozialarbeit an der Lea Grundig Schule durch den Spielwagen e.V., (siehe 5.2 Schulen)	seit August 1997
Fun- und Freizeitsportpark Olvenstedter Grasweg	Spiel und Sportangebot für verschiedene Altersgruppen	in der Diskussion
Bauspielplatz	Bau einer Holz- und Metallwerkstatt auf dem Bauspielplatz	seit Sommer 1997
Gestaltung und Öffnung von Schulhöfen	vorgesehen sind fünf Standorte	1997 bis 1999
Jugendtreffpunkte im Freien	Holzpavillons als Treffangebote im Freien, 8 Standortvorschläge	ab 1997 bis 1999
Spielplatzpatenschaft	Betreuung des neu zu gestaltenden Spielplatzes in der St.-Josef-Straße durch das Spielmobil der AWO	ab 1998
„Flagge zeigen“ „Alkohol macht Birne hol“	Anti-Gewaltprojekte und Drogenprävention an Schulen und Jugendclubs	seit 1996
AG ALSO	freizeitpädagogische Projekte der Stadt und der Polizei, abendliche Nutzung von Schulsporthallen	seit 03/1997
„Brücken Bauen“	Zusammenarbeit von Schulen, KiTas, Vereinen im Bereich „Roggengrund“	10/1997
Mädchenbegegnungsstätte	Gestaltung der Außenfläche	noch offen
Jugendclub „Camillo“	Gestaltung der Außenfläche und der Sportflächen, Einrichtung einer Fahrradwerkstatt	noch offen
Rodelhügel Bördegarten	Aufschüttung einer BMX-Bahn	ab 1998

³⁵ Folgende Vorschläge wurden nach einem Gespräch mit Mitarbeitern des Neu Olvenstedter Sozialzentrum im November 1996 erarbeitet.



1	2
3	4
5	6
7	8

Jugendliche

Ältere und jüngere Jugendliche prägen das Wohngebiet (1-3). Freizeit im Jugendclub „Camillo“ (4) und im Jugendtreff „Mühle“ (5 + 6). Im September eröffnet: der neue Jugendtreff „Weizengrund“ (7). Der Holzpavillon am Abenteuerspielplatz ist ein beliebter Treffpunkt (8).