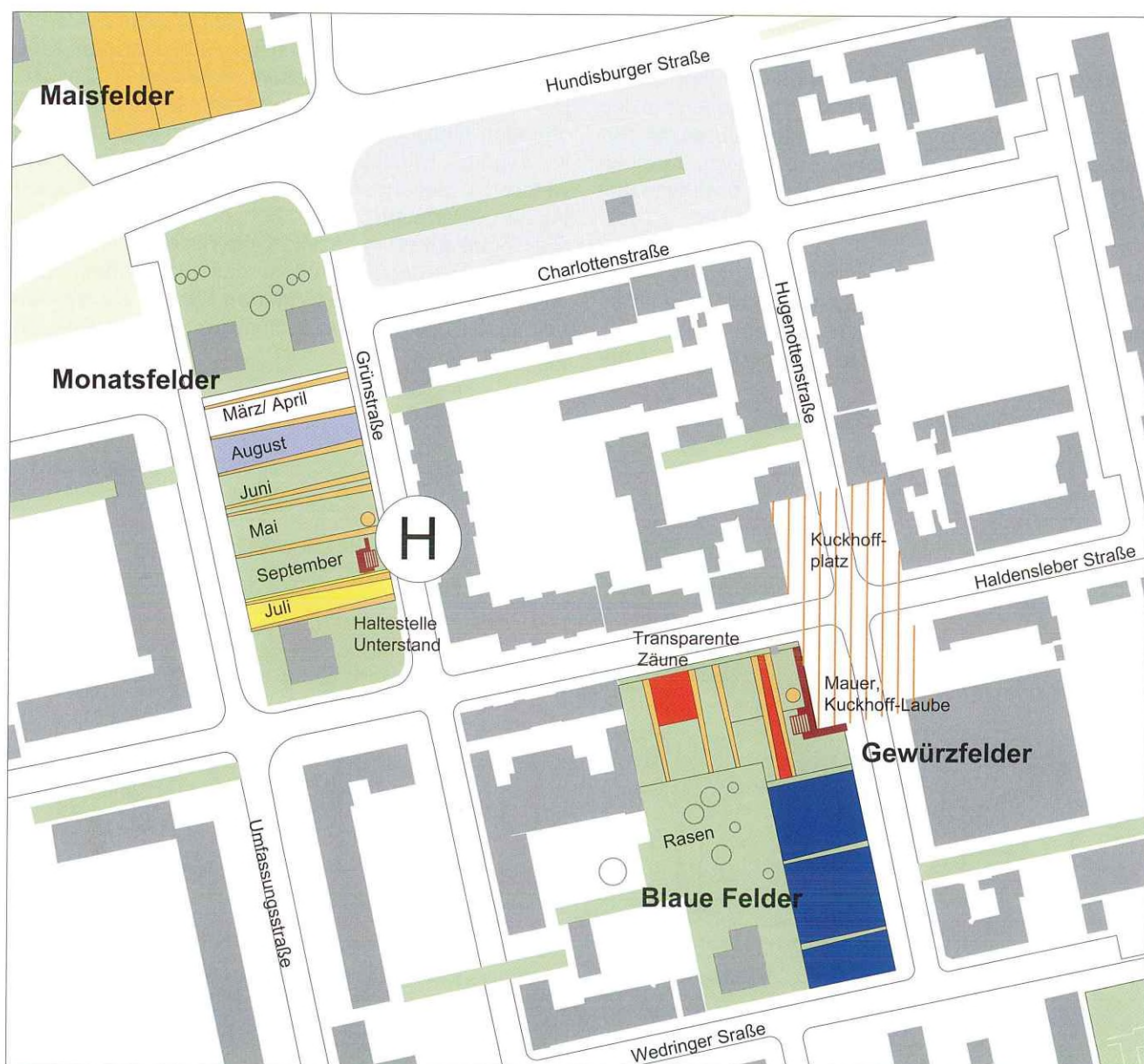




Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt
 Blockszenario Feldversuche, Lageplan M 1:2 000

Städtebaulich-räumliches Szenario

-  Belebung des öffentlichen Raums fördern
-  Mauern für Raumkanten Kuckhoffplatz und Rückwand Bushaltestelle

Freiraumszenario

-  Grüne Wegeverbindung (aus Leitbild) Thema Feldversuche
-  Felder, teilweise bewirtschaftet Blumen/Gewürze/Kräuter/Gemüse
-  Trampelpfade

Funktionales und soziales Szenario

-  Haltestelle Bus mit robustem Unterstand
-  Maßnahmen in Verbindung mit sozialem Projekt denkbar
-  Kleine Laube/Gartengeräteschuppen/Unterstand

Allgemeine Zeichen

-  Wohnbauten, Sonstige Bauten ohne Wohnnutzung
-  Sonstige Grünflächen, Begleitgrün

6.2.3 Blockszenario Gartenwirtschaft

Im dritten Blockszenario wird „Gartenwirtschaft“ betrieben. Wiederum mit einfachen Mitteln entstehen auf den neuen weiten Wiesen vereinzelt einige Gärten mit verschiedenen Nutzungen, die von Anwohnern, Vereinen oder Schülergruppen in eigener Regie bewirtschaftet werden.

Die Gärten werden von einfachen Bretterzäunen oder Mauern umschlossen. Sie haben entsprechend ihr eigenes Thema (Beispiele: Eichengarten, Sportgarten, Kirschgarten ...). Zitate des Ortes dienen dabei als An-

regung, wie zum Beispiel die große Eiche an der Grünstraße. Sie gibt zusammen mit dem besonderen Freiraum eines Gartens der gesamten Wiese ein Gesicht. Die strukturierten Betonbrüstungsscheiben der abzubrechenden Geschossbauten werden sichergestellt und kommen als Trittplatten oder Sitzflächen auf der Wiese wieder zur Geltung. Geschichte wird so völlig unspektakulär „verarbeitet“.

Die Raumkante zum Kuckhoffplatz bildet ein einfaches, teilweise überdachtes Podest, das zum Treffpunkt für Jugendliche wird. Im Sportgarten können sie Basketball spielen und nebenan im Sommer einen Lagerfeuerplatz nutzen.

Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt
Blockszenario Gartenwirtschaft





Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt
Blockszenario Gartenwirtschaft, Lageplan M 1:2 000

Städtebaulich-räumliches Szenario

-  Teilweise Überdachung der Podestkonstruktion
-  Belebung des öffentlichen Raums fördern
-  Mauern für Raumkanten Kuckhoffplatz, Rückwand Haltestelle, Gärten

Funktionales und soziales Szenario

-  Pflanzungen
-  Haltestelle Bus mit robustem Unterstand
-  Maßnahmen in Verbindung mit sozialem Projekt denkbar

Allgemeine Zeichen

-  Wohnbauten, Sonstige Bauten ohne Wohnnutzung
-  Sonstige Grünflächen, Begleitgrün

Freiraumszenario

-  Grüne Wegeverbindung (aus Leitbild) Thema Gartenwirtschaft
-  Einzelne Gärten inmitten ausgedehnter Rasenflächen
-  Betonbrüstungsplatten als Trittsteine, "Zitate" des Ortes

6.3 Umsetzungsstrategien

Von den drei vorgestellten Blockszenarien hat das erste Szenario mit bewusster Gesamtgestaltung – bei entsprechenden Kosten – zu tun, das zweite und dritte Szenario dagegen sind Spielarten einer Gestaltung, die vor allem auf die Mitwirkung der Bürger vor Ort setzt und in gewissem Maße das Entzünden einer Leidenschaft voraussetzt. Die beiden letztgenannten Varianten sind sparsamer, jedoch mit viel Öffentlichkeitsarbeit verbunden.

Während Szenario 1 (Geländespiel) über eine Gestattungsvereinbarung realisierbar wäre, könnten die Szenarien 2 und 3 (Feldversuche und Gartenwirtschaft) über Nutzungsverträge umgesetzt werden. Ein Gestattungsvertrag regelt die zeitlich befristete öffentliche Nutzung von Grundstücken zwischen einem privaten Eigentümer und der Stadt, während es sich bei einem Nutzungsvertrag um die zeitlich befristete private Nutzung von Grundstücken zwischen einem privaten Eigentümer und einem privaten Nutzer handelt. Diese beiden Modelle werden in Kapitel 8.3.5 näher erläutert. Musterverträge können der städtisch beauftragten „Recherche zum Brachflächenmanagement“ entnommen werden, die im Rahmen einer Studie zum Thema Brachflächen in Magdeburg-Südost entstanden ist.²⁹

Grundsätzlich wird für die Umsetzung einer wie oben beschriebenen Umgestaltungsmaßnahme der Aufbau einer Arbeitsgruppe empfohlen, die die verschiedenen Interessenten und Akteure zusammenbringt und eine

Konzentration von öffentlicher Aufmerksamkeit, finanziellen Mitteln und organisatorischen Aktivitäten auf das Aktionsfeld befördert. Die Arbeitsgruppe könnte im vorliegenden Fall aus Vertretern der Bürger und ansässigen Vereine, der städtischen Ämter, der Agentur für Arbeit, der WOBA und der Magdeburger Verkehrsbetriebe bestehen. Sie sollte regelmäßig zusammentreffen und sich vor allem um folgende Aufgaben kümmern:

- Prüfen der konkreten Interessenslagen
- Öffentlichkeitsarbeit, Information und Integration der Anwohner
- Kontaktaufbau und -pflege zwischen Eigentümern und potenziellen Interessenten
- Werbung um Akteure und Sponsoren
- Prüfen der Einsatzmöglichkeiten von Internationalem Bauorden/Absolventen Soziales Jahr/Lehrlingen in praktischer Ausbildung
- Prüfen der Möglichkeit von Gestattungsverträgen zwischen Eigentümer und Stadt
- Prüfen der Möglichkeit von Nutzungsverträgen zwischen Eigentümer und Bürgern
- Prüfen der Möglichkeit eines Grundstückstauschs zwischen Eigentümer und Stadt
- Prüfen der Fördermöglichkeiten und Beantragung von Mitteln

Prinzipiell sollte darüber nachgedacht werden, wie die freien Flächen und die freie Zeit (der Akteure) in einem bestimmten Gebiet nutzbringend zusammengebracht werden können, ohne dass eine kostenintensive Gestaltung den finanziellen Rahmen sprengt.

*Aktionsfeld Neue Freiflächen Neue Neustadt
Blockszenario Geländespiel, Fiktiver Blick in die Grünstraße*



7. Aktionsfeld Stadtteilübergang und Gleispark Alte Neustadt

7.1 Gesamtszenario

7.1.1 Grundlagen und Ziele

Das Aktionsfeld betrachtet den Stadtteilübergang von der Alten zur Neuen Neustadt sowie einen Teil der nördlichen Alten Neustadt, der direkt an die Gleisanlagen der Deutschen Bahn grenzt. Es überlagern sich hier ein Teil des so bezeichneten Aktionsfeldes 3 (Gleispark Alte Neustadt) und ein markanter Teilraum des Aktionsfeldes 1 (Entwicklung von Lübecker und Lüneburger Straße zu einer „Neustädtischen Achse“). Umfasst werden in der vorliegenden Studie der Bereich rund um die Bahnunterführung sowie die Flächen zwischen Gleisen, Sieverstor- und Agnetenstraße.

Im Flächennutzungsplan sind die Bereiche als gemischte Bauflächen ausgewiesen, unmittelbar in Bahnnähe befindet sich mit den Kleingärten ein Grünflächenstreifen. Als Gegenüber auf der Seite der Neuen Neustadt liegen gewerbliche Bauflächen. Weite Teile des Aktionsfeldes gehören zu einem Erhaltungssatzungsgebiet. Außerdem ist der Bereich an der Gröperstraße Teil des Korridors Lüneburger/Lübecker Straße mit erhöhter Förderpriorität im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau Ost“. Für den Bebauungsplan Insleber Straße, der auch den Bereich der Bahnunterführung und des Stadtteileinganges auf Seiten der Alten Neustadt einschloss, ist eine Aufhebung geplant.

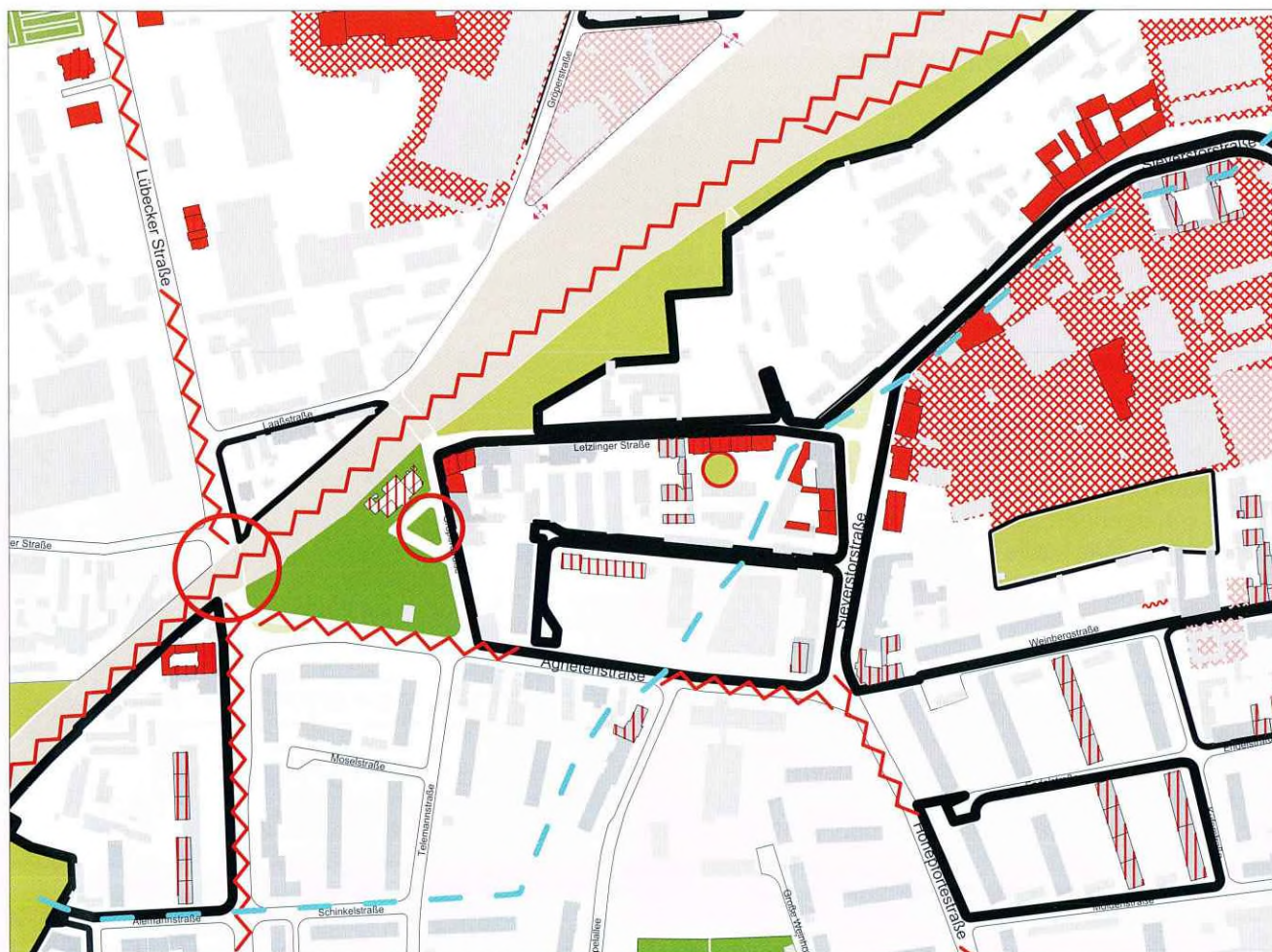
Für die Flächen im Aktionsfeld besteht dringender Handlungsbedarf. Begleitet von der Zäsur der Gleisanlagen konzentrieren sich hier Gebiete mit hohem bis sehr hohem Leerstand sowie unsaniertem, zum großen Teil denkmalgeschützten Gebäudebestand. Die Quartiere sind durchsetzt mit gewerblichen Bauten und Garagen. Die Brache der ehemaligen Börde-Brauerei (vormals Brauerei Bodenstein) strahlt auf die Nachbarquartiere aus und macht besonders am Beispiel des verfallenden Siloturms von 1936 den drohenden Verlust und die ungenutzte Kraft eines wunderbaren Wahrzeichens deutlich. (Sie ist nicht Bestandteil des hier untersuchten Aktionsfeldes, ihre räumliche Nähe wird jedoch mitgedacht.) Die Eigentümerstruktur ist heterogen. Im betrachteten Handlungsfeld befinden sich die Grundstücke vor allem im Eigentum von WOBAU, MWG und Stadt, aber auch von mehreren privaten Eigentümern.

(oben) Blick am Stadtteilübergang von den Gleisen in Richtung Neue Neustadt,

(mittig) Beispiel für ungenutztes Lagepotenzial zwischen Agnetenstraße und Letzlinger Straße,

(unten) Blick auf leer stehende Häuser der Letzlinger Straße





Aktionsfeld Stadtteilübergang und Gleispark Alte Neustadt
Übersicht Probleme M 1:5 000

Städtebaulich-räumliche Probleme

-  Unsanierter denkmalgeschütztes Gebäude
-  Unsanierter Gebäudebestand
-  Gebiete mit hohem bis sehr hohem Leerstand (über 50 %)
-  Gebiete mit durchschnittl. bis überdurchschnittl. Leerstand (16 bis 50 %)
-  Defizite im öffentlicher Raum
-  Gebäude oder räumliche Situationen mit negativer Ausstrahlung

Probleme im Freiraum

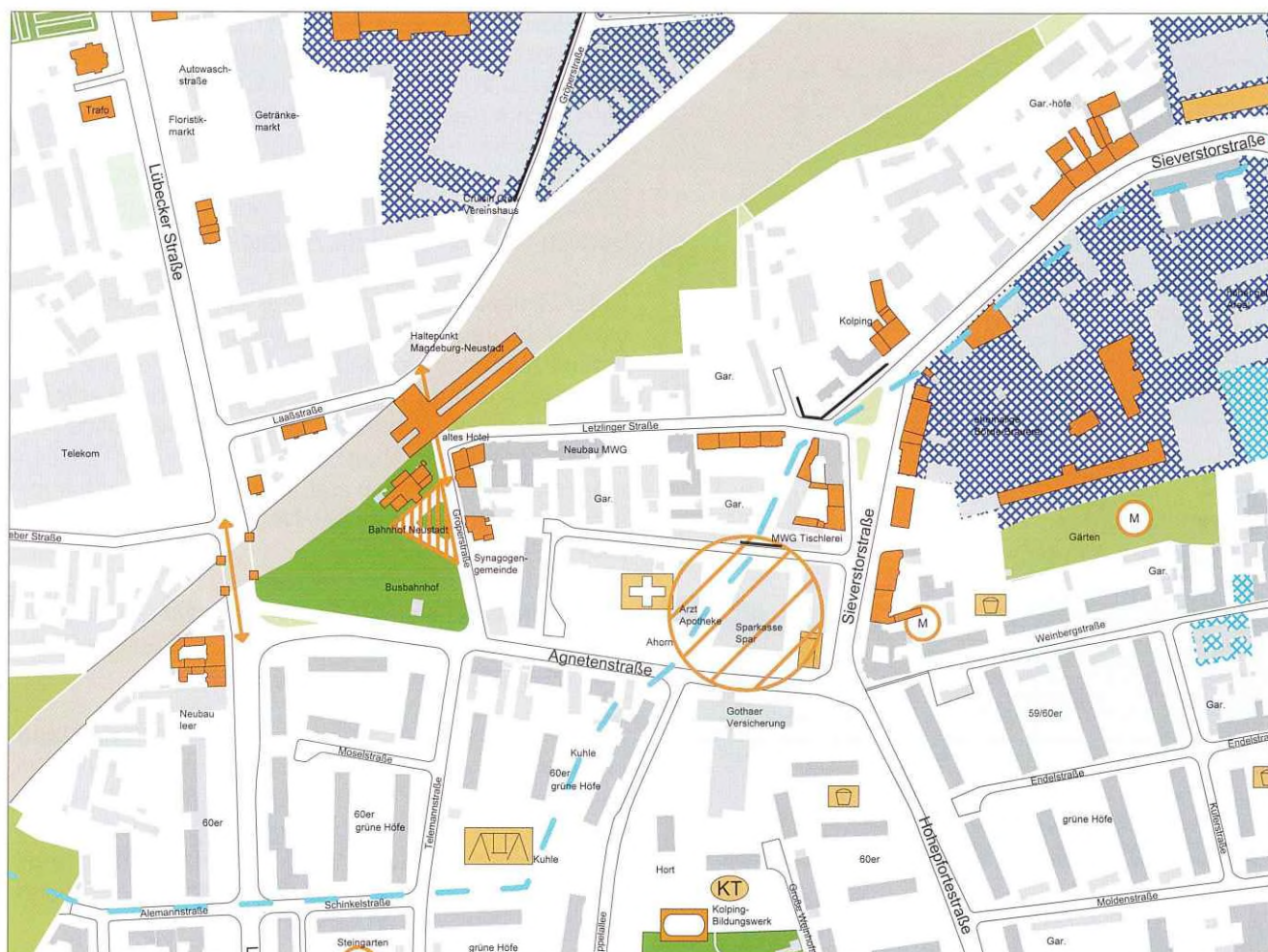
-  Brachen als Problem und Flächenpotenzial: Brache ohne Gebäudebestand
-  Brachen als Problem und Flächenpotenzial: Brache mit Gebäudebestand
-  Missstände/ Handlungsbedarf/ Konflikte
-  Handlungsbedarf auf öffentlichen und privaten Grünflächen

Funktionale und soziale Probleme Probleme/Mängel/ungesicherte Standorte

-  Störende Emissionen
-  Gestörte nachbarschaftliche Beziehungen

Allgemeine Zeichen

-  Wohnbauten
-  Sonstige Bauten ohne Wohnnutzung
-  Gewässer
-  Bahnanlagen
-  Magdeburger Ring
-  Grünfläche übergeordneter Bedeutung
-  Park, öffentliches Grün
-  Kleingärten
-  Sonstige Grünflächen, Begleitgrün



Aktionsfeld Stadtteilübergang und Gleispark Alte Neustadt
Übersicht Potenziale M 1:5 000

Städtebaulich-räumliches Potenzial

- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Sonstiges charakterprägendes Gebäude oder Naturdenkmal
- Denkmalgeschützter Bereich
- Wichtiger öffentlicher Raum
- Raumbestimmende Mauern
- Raumverbindende Beziehungen

Freiraumpotenzial

- Flächenpotenziale: Brache ohne Gebäudebestand
- Flächenpotenziale: Brache mit Gebäudebestand
- Grünpotenziale: Brache oder Fläche mit hohem Grünanteil
- Mikrowelten = charakterprägende Höfe und Situationen

Funktionales und soziales Potenzial

- Sporthalle / -einrichtung
- Kindertagesstätte
- Öffentlicher Spielplatz / < 6 Jahre
- Öffentlicher Spielplatz / 6-12 Jahre
- Arzt haus
- Nahversorgungsbereich
- Halböffentlicher Spielplatz / < 6 Jahre
- Halböffentlicher Spielplatz / 6-12 Jahre

Allgemeine Zeichen

- Wohnbauten
- Sonstige Bauten ohne Wohnnutzung
- Gewässer
- Bahnanlagen
- Magdeburger Ring
- Grünfläche übergeordneter Bedeutung
- Park, öffentliches Grün
- Kleingärten
- Sonstige Grünflächen, Begleitgrün



(oben) Nahversorgungsbereich Agnetenstraße als Ansatz für einen lebendigen Stadtpunkt im Grünen,
(mittig) Bereits vorhandene Geländemodellierung im Umfeld des Bahnhofs Neustadt,
(unten) Grünpotenzial an der Einmündung Letzlinger Straße/Sieverstorstraße

Im Leitbild wurde dem Gebiet unter der Bezeichnung „Gleispark Alte Neustadt“ als einem Teil der grünen Flächenreservate eine zentrale Stellung eingeräumt. Das untersuchte Gebiet wird als Nebeneinander von stabiler städtischer Insel und durchgrünem „Gleispark“ gezeigt, ergänzt durch Initialpunkte, die zu aktivieren sind. Im Aktionsfeld sind das der Bahnhof Neustadt und der Bereich um das Hochhaus Agnetenstraße.

Unter Gleispark wird ein lockerer Verbund von großzügigen, robusten, sparsam möblierten und öffentlich nutzbaren Freiräumen verstanden, die durch kleinere kulturelle oder soziale Einrichtungen aufgewertet werden. Die Grün- und Freiflächen sollen sich dabei, ausgehend von einem „grünen Weg“ entlang der Gleise, in Richtung Stadtteil ausbreiten (vgl. Abb. Aktionsfeld Stadtteilübergang und Gleispark Alte Neustadt, Ausschnitt Leitbild).

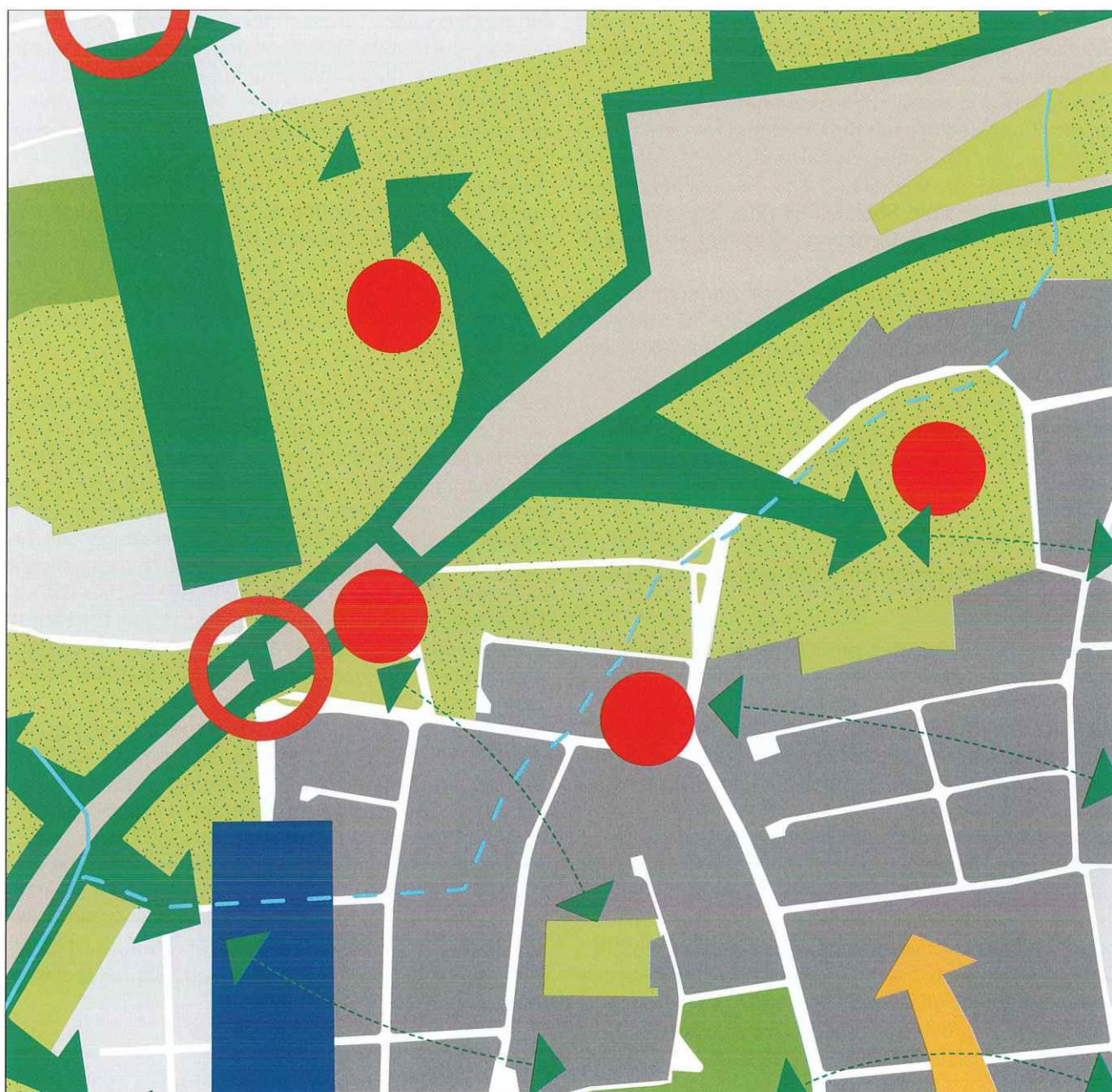
Im Kontrast zur „steinernen Mitte“ der Neuen Neustadt soll hier ein lebendiger Stadtpunkt im Grünen als „gesamtneustädtische“ Ergänzung entstehen.

Als herauszubildende Qualitäten werden stadtlandschaftliche und topografische Elemente beschrieben, wie eine Teilöffnung der Schrote oder die Modellierung von Abbruchmaterial zu bewegtem Gelände, in denen Einzelhandel und Gastronomie Anziehungspunkte bilden. Allerdings wird auch nicht die gesamte Bausubstanz gehalten werden können.

Der Abbruch des zehngeschossigen Wohnhochhauses war zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht beschlossen; das Gebäude ist deshalb noch Bestandteil vorliegender Studie. Mit der veränderten Bedingung muss die städtebauliche Situation an der Kreuzung Sieverstor-/Agneten-/Hohefortestraße neu überdacht werden. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, zeitnah in einem Workshopverfahren Konzepte für einen Stadtmittelpunkt an der Agnetenstraße zu entwickeln.

Wie bereits beim Aktionsfeld „Neue Freiflächen“ ergeben sich auch hier aus der Analyse der Probleme und Potenziale sowie dem Leitbild der Neustadt bestimmte Ziele. Wieder sollen sie im Zusammenhang miteinander verfolgt werden und die Grundlage für Themen und Szenarien im Rückbaubereich bilden.

Als städtebaulich-räumliche Ziele im vorliegenden Handlungsfeld werden die Belebung und Aufwertung des öffentlichen Raums bestimmt, speziell um das Areal des Nahversorgungsbereiches Agneten-/Sieverstorstraße, weiterhin wichtige zu erhaltende Raumkanten definiert sowie die Sicherung bzw. Bewusstseinsstärkung für wichtige denkmalgeschützte oder charakterprägende Gebäude gefordert.



Aktionsfeld Stadtteilübergang und Gleispark Alte Neustadt
Ausschnitt Leitbild, maßstabslos

-  Heterogene, veränderliche Beobachtungsflächen mit temporären Zeitinseln
-  Stabile Zeitinseln
-  Gleispark und Flächenreservate mit starkem Grünaspekt und Nutzungseinlagerungen
-  Antibarrieren- grüne Wege entlang von Gleisen und Magdeburger Ring
-  Grüne Wegeverbindungen

-  Neustädtische Achse (Lüneburger/Lübecker Straße)
-  Gelenkpunkte-Stadteileingänge
-  Initialpunkte
-  Entwicklungsrichtung Grün- und Freiflächen
-  Verankerung der Universität im Stadtteil

Allgemeine Zeichen

-  Gewässer
-  Bahnanlagen
-  Grünflächen übergeordneter Bedeutung
-  Park, öffentliches Grün, Kleingärten, Sonstige Grünflächen, Begleitgrün

Als Freiraumziele werden benannt, Grundlagen für den Gleispark zu schaffen und die Entwicklung grüner Wegeverbindungen zu befördern.

Funktionale und soziale Ziele bestehen in dem Aufwerten der Bushaltestelle vor dem Bahnhof Neustadt, dem Recyceln von Abbruchmaterial und einem künstlerischen Projekt zur Gestaltung des Stadtteilübergangs (vgl. Abb. Aktionsfeld Stadtteilübergang und Gleispark Alte Neustadt, Gesamtszenario - Grundlagen und Ziele).

Im vorgeschlagenen Workshopverfahren könnten darüber hinaus konkrete Vorschläge für eine Stärkung von Einzelhandel und Gastronomie nach Abbruch des Hochhauses Agnetenstraße erarbeitet werden.

Bei den im Folgenden dargestellten Szenarien handelt es sich zunächst um Vorschläge aus Sicht der Planverfasser.

7.1.2 Gesamtszenario mittelfristig (bis 2011) in zwei Stufen

Das Gesamtszenario soll zunächst allgemein beschrieben und in den darauffolgenden Abschnitten näher erläutert werden. Im Ein- und Übergangsbereich zur Alten Neustadt werden in Stufe 1 drei Themen entwickelt. Zum ersten soll eine „Brückeninszenierung“ als künstlerisches Projekt die Eisenbahnbrücke am Stadtteilübergang in Szene setzen.

Zum zweiten könnte ein „Leerpfad“ als fuß- und teilweise radläufiger, schmaler Weg zu Zeugnissen neustädtischer Industrie- und Kulturgeschichte führen, Potenziale sichtbar machen und Verbindungen knüpfen – sowohl im praktischen als auch im übertragenen Sinn. Drittens soll im Bereich, der unmittelbar an den Stadtteilübergang anschließt, nach und nach ein lebendiger Stadtpunkt entstehen, dargestellt als Wohnszenario „Grüner Hafen“. Im Zusammenhang damit und parallel dazu entwickelt sich der Gleispark.

Die Weiterentwicklung bzw. Fortführung der entwickelten Themen in Stufe 2 trägt zur Stabilisierung der nördlichen Alten Neustadt bei. Die Brücke am Stadtteilübergang prägt sich ein, der Leerpfad zieht Neugierige und Interessierte an und macht die Potenziale des Stadtteils bekannter. Der lebendige Stadtpunkt im Grünen bietet Qualitäten für Neues Wohnen. Gleichzeitig gewinnt der Gleispark in Teilbereichen an Konturen.

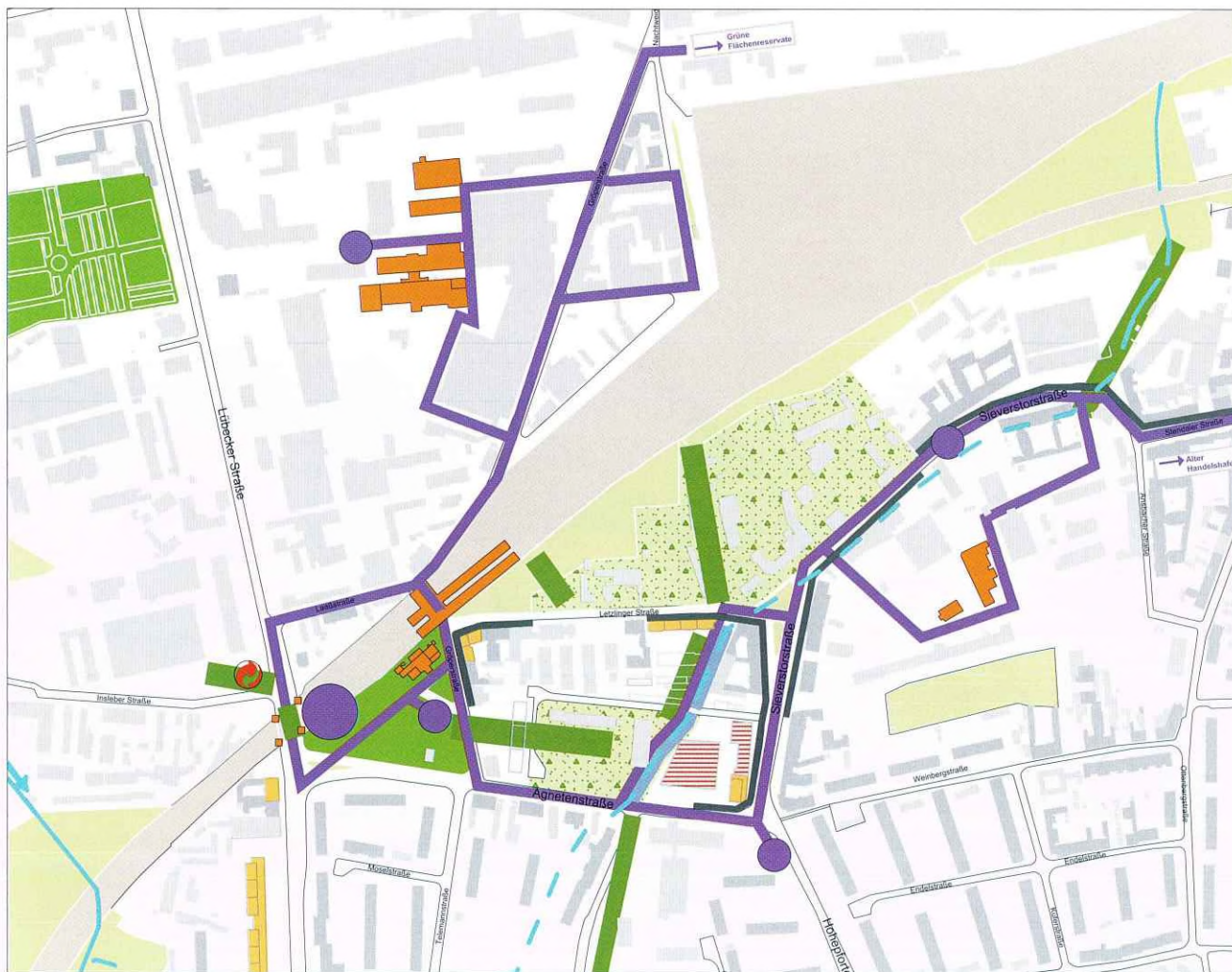
Die für das konkrete Aktionsfeld vorgeschlagenen Abbruch-, Instandsetzungs-/Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen beziehen sich auf diese Themen. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind dort wünschenswert, wo Raumkanten bzw. wichtige denkmalgeschützte oder charakterprägende Gebäude erhalten

werden sollen. Umbaumaßnahmen wären geeignet, um zentrale Punkte funktionell und gestalterisch zu stärken. Der Vorschlag von Abbruchmaßnahmen erwächst vor allem aus der dringenden Notwendigkeit, Wohnungsleerstand zu beseitigen (im Stadtumbaukonzept waren 1.095 Wohneinheiten zur Reduktion des Wohnungsbestandes in der Alten Neustadt anvisiert worden). Solch ein Vorschlag fällt auch im vorliegenden Fall schwer, das muss ausdrücklich betont werden. Der Bereich des lebendigen grünen Stadtpunktes wird aufgrund seiner Qualitäten perspektivisch unter anderem als Standort für neues, innerstädtisches Wohnen vorgeschlagen.

Der städtebaulich-räumliche Aspekt des Szenarios besteht im Erhalt bestimmter Raumkanten sowie in der Belebung des öffentlichen Raumes rund um den Nahversorgungsbereich Agneten-/Sieverstorstraße. Unter dem Freiraumaspekt sollen ein Stück Schrote geöffnet werden sowie einige Fußwege zur Anbindung und Erschließung des Gleisparks entstehen. Der Gleispark soll sich über die Initiative privater und öffentlicher Grundstückseigentümer zu einem Gelände mit Bereichen unterschiedlicher Qualität entwickeln. Zudem soll Abbruchmaterial recycelt und zur Geländemodellierung im Bereich des Stadtteilübergangs verwendet werden. Der funktionale und soziale Aspekt des Szenarios schließlich umfasst künstlerische Projekte zur Inszenierung von Brücke und Leerpfad, die Entwicklung und Bewerbung eines Leerpades und die Aufwertung der Bushaltestelle vor dem Bahnhof Neustadt. Über die Stärkung von Einzelhandel und Gastronomie sowie deren Verortung wird im vorgeschlagenen Workshopverfahren nach dem Abbruch des Hochhauses Agnetenstraße nachzudenken sein (vgl. Abb. Aktionsfeld Stadtteilübergang und Gleispark Alte Neustadt, Vorschlag Gesamtszenario mittelfristig (bis 2011) Stufe 1 und 2).

7.1.3 Gesamtszenario langfristig (bis 2030)

Langfristig bilden sich in der nördlichen Alten Neustadt Qualitäten heraus, die sich nachhaltig auf die Entwicklung in den Quartieren auswirken. Das Szenario beschreibt die inszenierte Brücke am Stadtteilübergang und den Leerpfad als feste Größen im Bewusstsein der Stadtbewohner. Einige am Pfad gelegene Gebäude werden mittlerweile neu oder umgenutzt. Der lebendige Stadtpunkt im Grünen ist in seinem Kern zum „Grünen Hafen“ geworden, der eine attraktive Wohnlage darstellt. Der Gleispark hat sich umfangreich und bis in das Gelände der ehemaligen Brauereien hinein ausgebreitet. Er verbindet Alte und Neue Neustadt und wird gern genutzt (vgl. Abb. Aktionsfeld Stadtteilübergang und Gleispark Alte Neustadt, Vorschlag Gesamtszenario langfristig (bis 2030) Stufe 1 und 2).



Aktionsfeld Stadtteilübergang und Gleispark Alte Neustadt
Vorschlag Gesamtscenario mittelfristig (bis 2011) Stufe 1, maßstabslos

Szenarienbestimmende Grundlagen (Auszug)

-  Wichtigste denkmalgeschützte oder charakterprägende Gebäude

Szenarienbestimmende Maßnahmen

-  Untersuchte Option: Abbruch
-  Untersuchte Option: Instandsetzung/Modernisierung

Städtebaulich-räumliches Szenario

-  Raumkanten erhalten

Freiraumszenario

-  Teilöffnung der Schrote
-  Grüne Wege für >Aufschluss< und Anbindung Gleispark
-  Gleispark mit Bereichen unterschiedlicher Qualität
-  Recycling von Abbruchmaterial und Geländemodellierung

Funktionales und soziales Szenario

-  Funktionaler Umbau Handel
-  Künstlerisches Projekt zur Inszenierung von Brücke und Leerpfad
-  Leerpfad - Industrie- und Kulturgeschichte der Magdeburger Neustadt

Allgemeine Zeichen

-  Wohnbauten
-  Sonstige Bauten ohne Wohnnutzung
-  Gewässer
-  Bahnanlagen
-  Park, öffentliches Grün
-  Sonstige Grünflächen, Begleitgrün



Aktionsfeld Stadtteilübergang und Gleispark Alte Neustadt
Vorschlag Gesamtszenario langfristig (bis 2030), maßstabslos

Szenarienbestimmende Grundlagen (Auszug)

-  Wichtigste denkmalgeschützte oder charakterprägende Gebäude

Szenarienbestimmende Maßnahmen

-  Untersuchte Option: Neues Wohnen

Städtebaulich-räumliches Szenario

-  Belegung des öffentlichen Raums/ Entstehung eines lebendigen Stadtpunkts im Grünen

Freiraumszenario

-  Teilöffnung der Schrote
-  Grüne Wege für >Aufschluss< und Anbindung Gleispark
-  Gleispark mit Bereichen unterschiedlicher Qualität

Funktionales und soziales Szenario

-  Funktionaler Neubau Handel/Gastronomie o.ä.
-  Künstlerisch inszenierte Brücke und Leerpfad
-  Leerpfad - Industrie- und Kulturschichte der Magdeburger Neustadt
-  Aufgewerteter Verknüpfungspunkt des innerstädtischen Verkehrs

Allgemeine Zeichen

-  Wohnbauten
-  Sonstige Bauten ohne Wohnnutzung
-  Gewässer
-  Bahnanlagen
-  Park, öffentliches Grün
-  Sonstige Grünflächen, Begleitgrün

7.2 Teilszenarien

7.2.1 Teilszenario Brückeninszenierung

Die Brücke markiert den Übergang zwischen Alter und Neuer Neustadt. Von Süden her fasst der Bahnhofspark der Alten Neustadt mit altem Baumbestand und hügeligem Gelände das erhöhte Gleisbett.

Der Vorschlag: Das topografische Motiv wird im Bereich der weiteren drei Böschungen aufgenommen und fortgeführt, so dass sich Ein- und Ausgangssituation der Stadtteile im Duktus angleichen. Die große Giebelfläche des ersten Hauses an der Lüneburger Straße wird zum Werbeträger, zu einer Art Wandzeitung der Alten Neustadt.

Die Brückeninszenierung selbst ist ein künstlerisches Projekt, das so aussehen könnte: Die unter Denkmalschutz stehenden Brückentellen werden im Dunkeln illuminiert. Des Weiteren bekleiden markante und identitätsprägende Stadtteilansichten in künstlerisch überhöhter und/oder verfremdeter Form die Brüstungen der Brücke. Sie zeigen als „neustädtischer Bildband“ die Potenziale und Besonderheiten der Neustadt. Durch die Brücke fahrende Magdeburger und Gäste werden auf diese Weise zu einem Besuch eingeladen.



Eisenbahnbrücke am Stadtteilübergang von der Alten zur Neuen Neustadt, Ist-Zustand

Vorschlag zur Aufwertung des Stadtteilübergangs von der Alten zur Neuen Neustadt, Bildmontagen. Hier:

(oben links) Giebelgestaltung an der Lüneburger Straße,
(unten links) Lichtinszenierung der Brückentellen,
(oben rechts) Brüstungsgestaltung,
(unten rechts) Geländemodellierung an der Lübecker Straße





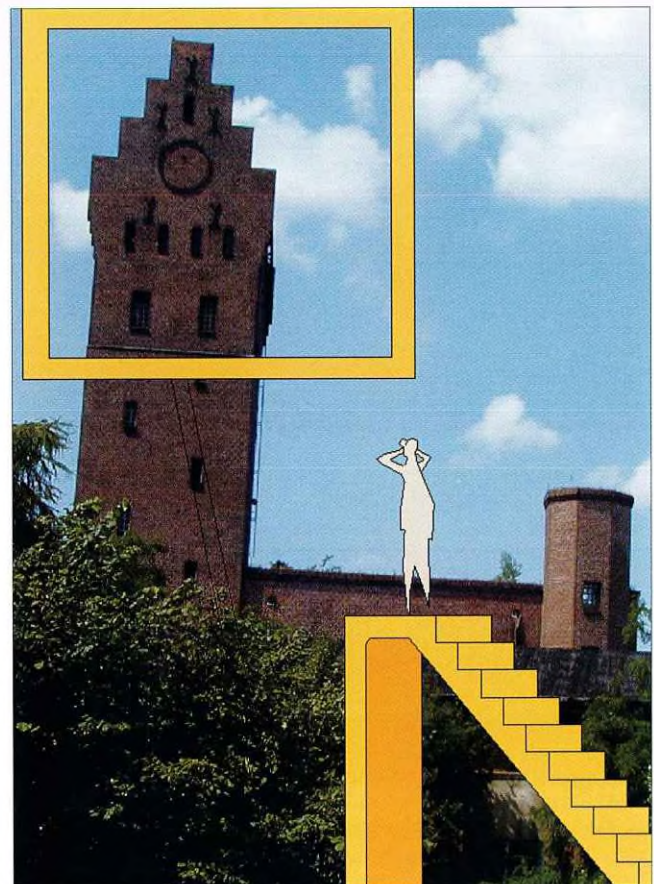
7.2.2 Teilszenario Leerpfad

Der Leerpfad lässt Spaziergänger auf neue Weise durch die Neustadt streifen. Über weite Strecken ist er einfach ein schmaler Fußweg und zeigt den Reiz und die Schönheit „leerer“ Räume, spürt ihren Geheimnissen nach. Er führt zu den industrie- und kulturgeschichtlichen „Leuchttürmen“ vergangener Zeiten und verbindet sie miteinander, zeigt ihren Charme und erklärt lokale Geschichte. Aber er versucht auch, Unauffälliges sichtbar zu machen und die Poesie vergessener Orte zu entdecken. Nebenbei eröffnen sich potenziellen Investoren Einblicke in ungenutzte und starke Potenziale des Gebietes.

Die Route wird durch das gemeinsame Begehen von Spaziergangs-, Vereinsforschern oder Heimatkundlern als kundigen Führern sowie Anwohnern, Schulkindern oder Touristen zum Erlebnis. Sie ist veränderbar und kann auf wechselnde Bedingungen im Stadtteil reagieren. Der Pfad führt in Teilbereichen über vorhandene Straßen. Auf Brachen kann er entweder relativ unaufwändig hergestellt werden, oder aber er entsteht durch das Gehen selbst. Leerpfad bedeutet vor allem die gemeinsame Aktion: Spurensuche und Entdeckungstour.

Zusätzlich könnten auf künstlerische Weise installierte „Hochstände“ besonders prägnante Motive in einem Rahmen präsentieren und imaginäre „Postkarten“ der Neustadt entstehen lassen. Außerdem könnten Teile von Industriebauten so hergerichtet werden, dass sie teilweise begehbar sind und neue Ausblicke auf die Neustadt eröffnen. Auf eigene Weise steht der Leerpfad in der Tradition Magdeburger Lehr- und Erlebnispfade (z.B. Elbauen-Lehrpfad, Planetenlehrpfad, „Grüner Ring“).

(links) Detail Brückenstele,
(rechts) Inszenierung der Eisenbahnbrücke am Stadtteilübergang
von der Alten zur Neuen Neustadt, Bildmontage



Leerpfad, Bildmontage

7.2.3 Wohnszenarien Grüner Hafen

Im unmittelbaren Anschluss an den Stadtteilübergang entsteht nach und nach ein lebendiger Stadtpunkt im Grünen. Der Standort bietet perspektivisch gute Qualitäten für Neues Wohnen.

Die günstigen Voraussetzungen wie gute infrastrukturelle Anbindung an Bahn, Straßenbahn und Bus, gute Einkaufsmöglichkeiten und Ansätze für einen lebendigen öffentlichen Raum werden gestärkt und durch die Öffnung des Schrote-Bachlaufs, das Anlegen öffentlicher „grüner Wegeverbindungen“, die Förderung der wirtschaftlichen Potenziale der alten Brauerei und die allmähliche Entwicklung des Gleisparks unterstützt. Das entstehende neue Wohnquartier bildet den nördlichen Abschluss der sich um den Nordpark arrondierenden Alten Neustadt.

Die neuen Wohnbausteine bieten die Möglichkeit, im eigenen Heim zugleich im Grünen und mitten in der Stadt zu leben. Die neuen Häuser gruppieren sich um einen Anger, den „grünen Hafen“, in Anlehnung an ein typisches Motiv der Alten Neustadt und an ein typisches Symbol für Heimat. Zum begrünten Anger umfunktionierte dabei der derzeitige Parkplatz an der Agnetenstraße. Seine Stellplätze werden reduziert und in die Gestaltung integriert. Die Idee eines „grünen Hafens“ weiter verfolgend, werden zwei Szenarien aufgezeigt, die mit der Hafensymbolik spielen: die Szenarien „Containerschiffe“ und „Parzellenschiffe“.

„Containerschiffe“ sind in der Übertragung auf ein Wohnszenario energiesparende Reihenhäuser, die über das Wohnen in Reihe neue Raumkanten setzen. Bei dieser Variante und in diesem Zusammenhang wird die Wohnscheibe Gröperstraße nicht abgebrochen, sondern zurückgebaut.

„Parzellenschiffe“ bezeichnen die offene Wohnstruktur einzelner eingefriedeter und bebauter Höfe, die an der Erschließungsstraße „vor Anker liegen“ und sehr individuelles Wohnen erlauben. Ob als Einfamilien- oder Reihenhäuser, mit Patio oder Vorgarten, die am Steg (der Straße) „festgezurrte“ Parzelle hat ein funktionelles und gestalterisches Potenzial, das auf vielfältige Wünsche reagieren kann. So „schwimmen“ die einzelnen „Parzellenschiffe“ im Grün der Landschaft, ein jedes unter eigener Flagge.

Einbezogen wird in die Szenarien außerdem die Gestaltung des Geländes um den Neustädter Bahnhof. Die Deutsche Bahn AG plant mit der Erweiterung der Bahnanlagen im Bereich des Neustädter Bahnhofs den Umbau und die Neugestaltung von Haltepunkt und Brücke. Die Planung ist noch nicht abgeschlossen. Vorliegendes Konzept will Anregungen aus stadtplanerischer Sicht in die Diskussion einbringen.

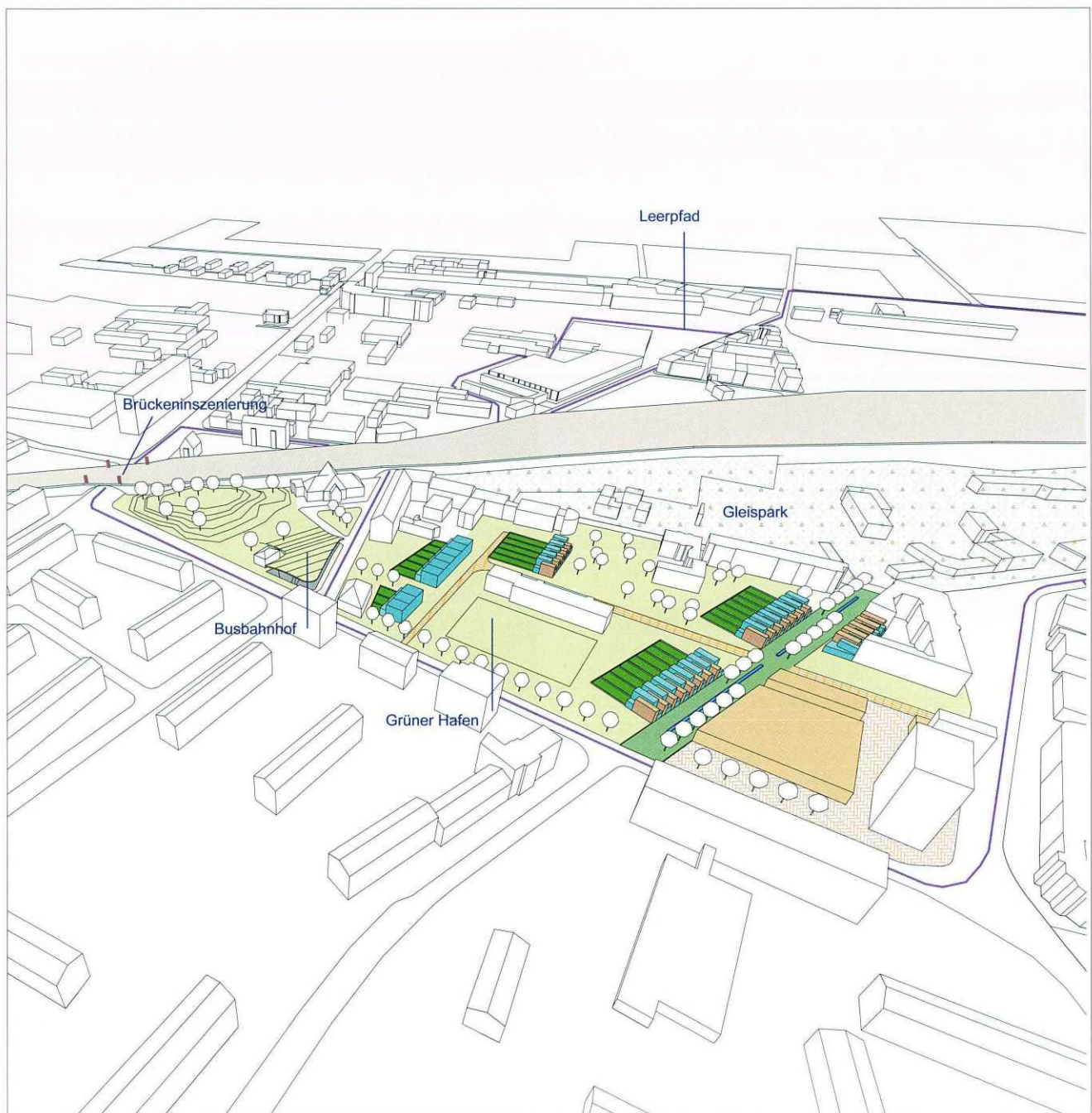
Konkret zeigt das Szenario „Containerschiffe“ eine Weiterführung der Geländemodellierung im Bahnhofspark. Der Boden des Geländes hebt sich, es erwächst daraus ein Gründach für die Bushaltestelle. Somit kann die Grünfläche als Ganzes bespielt werden und bietet in Teilbereichen als „grüne Decke“ den wartenden Passanten Schutz. Das Szenario „Parzellenschiffe“ dagegen reduziert die zum Busbahnhof gehörige Fläche auf den tatsächlichen Bedarf und integriert sie in den umgebenden Park.

Hafen ist ein typisches Motiv der Alten Neustadt und zugleich ein typisches Symbol für Heimat. Die Wohnszenarien „Grüner Hafen“ spielen mit zwei Hafenmotiven:

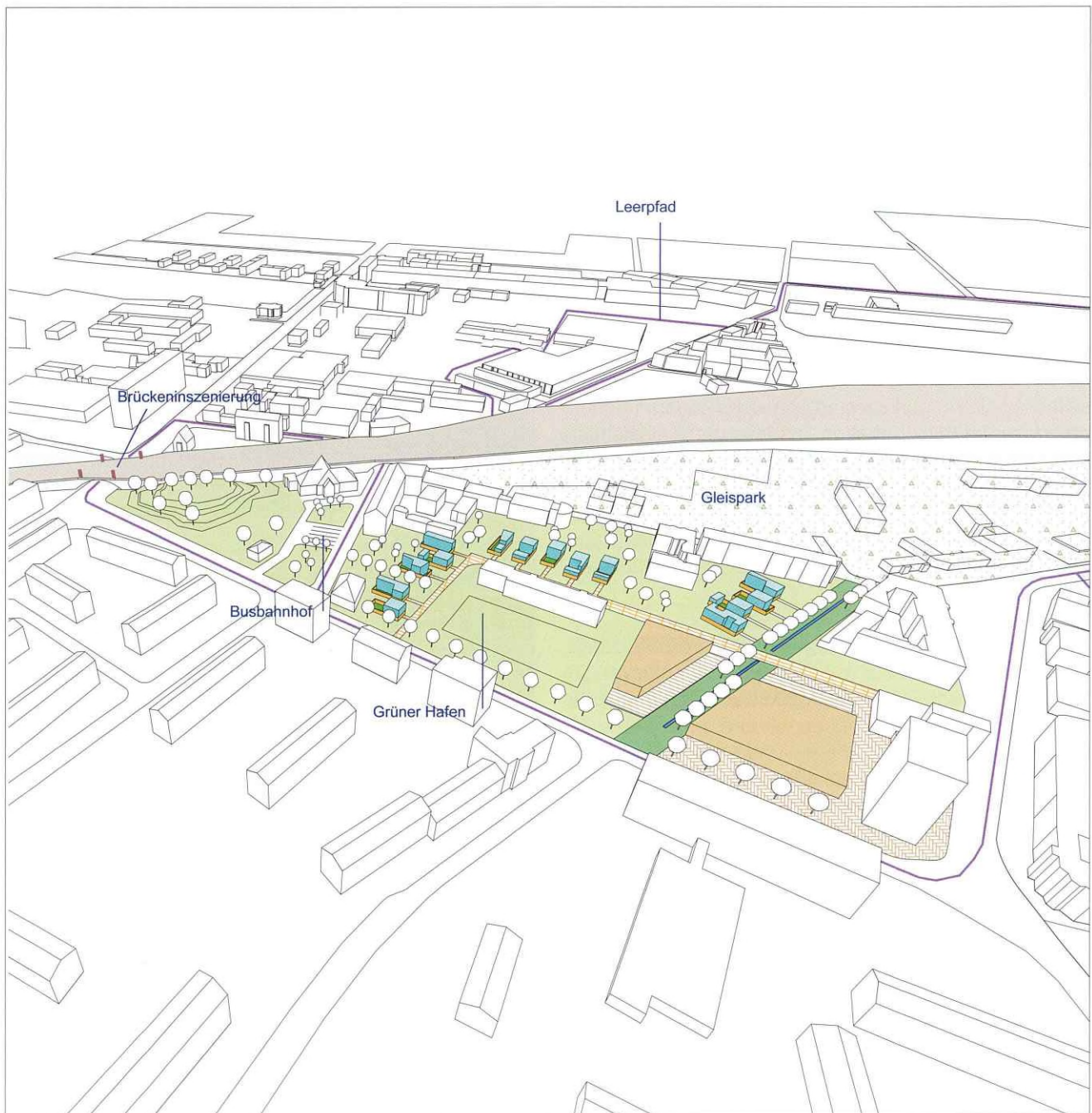
*(oben) Yachten und
(unten) Containerschiffen*



Vorschlag Wohnszenario Grüner Hafen 1 - „Containerschiffe“, langfristig



Vorschlag Wohnszenario Grüner Hafen 2 - „Parzellenschiffe“,
langfristig



8. Aktionsfeld Grüne Flächenreservate Neue Neustadt

8.1 Entwicklungskonzept zum Flächenmanagement

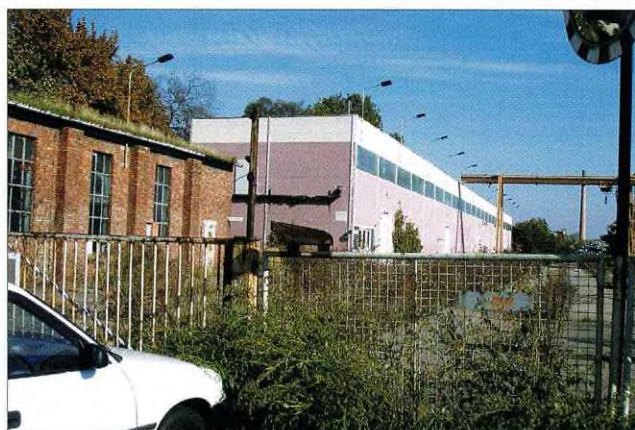
8.1.1 Grundlagen und Ziele

Das Entwicklungskonzept zum Flächenmanagement im Bereich der „Grünen Flächenreservate“ widmet sich vor allem dem Umgang mit gewerblichen Brachen. Das Aktionsfeld umfasst einen Teil der gewerblichen und gemischten Bauflächen nördlich der Bahngleise in der Neuen Neustadt. Im Flächennutzungsplan sind außerdem im Norden des Aktionsfeldes einige Flächen für den Gemeinbedarf sowie eine einzelne ausgewiesene Wohnbaufläche verzeichnet. Das etwa 65 Hektar große Aktionsfeld teilt sich an der verkehrsreichen und damit emissionsbelasteten Mittag- und Wasserkunststraße in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt.

Im nördlichen Abschnitt wird das Feld begrenzt durch Kastanienallee, Nachtweide, Schrote und Wasserkunststraße. Für den gesamten Bereich unterhalb des Sportplatzes existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der südliche Abschnitt wird für die vorliegende Untersuchung erweitert, so dass er von Mittagstraße, Lübecker Straße und Gröperstraße umschlossen wird. Auf diese Weise lassen sich komplexe städtebauliche Zusammenhänge besser im Blick behalten, insbesondere hinsichtlich des Aktionsfeldes 1, das sich mit der Entwicklung von Lübecker und Lüneburger Straße zu einer neustädtischen Achse beschäftigen soll. Für den südlichen Abschnitt des Aktionsfeldes ist ein Bebauungsplan ausgelegt worden, dessen Planungsziele jedoch nicht mehr aktuell sind.

Die Flächen im Aktionsfeld trennen mit ihrem Rückgrat, der Gleisanlagen-Zäsur, zurzeit deutlich die Alte von der Neuen Neustadt. Im Handlungsfeld existiert eine hohe Anzahl weiträumiger Brachen mit und ohne Gebäudebestand, zum Teil mit wichtigen und schönen Industriedenkmalen wie der Diamant-Brauerei, aber auch einzelnen denkmalgeschützten Wohnhäusern. Zudem gibt es Grundstücke, die nur teilweise genutzt sind.

Die detaillierte Begehung des Untersuchungsgebietes im Zusammenhang mit der Erstellung eines Brachflächenkatasters ergab, dass die Anzahl der vollständig oder teilweise ungenutzten Grundstücke wesentlich höher ist als dem ersten Augenschein nach angenommen. Darüber hinaus weist die Wohnbebauung im östlichen Teilbereich der Mittagstraße und an der nördlichen Wasserkunststraße einen sehr hohen Leerstand aus.



Impressionen aus dem Aktionsfeld - Grundstücke, die nicht oder nur teilweise genutzt sind, mit zahlreichen brachliegenden gewerblichen Bauten, sowie einzelne Wohnhäuser, die leer stehen. Hier: (oben) Grundstück an der Schwiesaustraße, (mittig) Grundstück an der Nachtweide, überwiegend versiegelt und von Gleisen durchzogen, (unten) Wasserkunststraße 21 und 22, denkmalgeschützt

Im Altlastenauszug sind weite Bereiche des nördlichen Abschnittes als archivierte Flächen verzeichnet, von denen keine akute Gefahr ausgeht. Im südlichen Abschnitt zählt etwa die Hälfte der Flächen zu Altablagierungen und Mülldeponien, zu denen jedoch keine genaueren Angaben vorliegen. Zu den übrigen Altlastenverdachtsflächen gibt es derzeit noch keinen ausreichenden Kenntnisstand.

Die Eigentümerstruktur ist vielfältig und zersplittert. Etwa 67 Prozent der Flächen im Aktionsfeld gehören Beteiligungs-, Verwaltungsgesellschaften oder privaten Eigentümern. 11 Prozent gehören der Deutschen Bahn AG, 7 Prozent der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft. Lediglich 11 Prozent der Flächen befinden sich im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg, das betrifft vor allem die Schulgelände. 3 weitere Prozent unterstehen dem Land Sachsen-Anhalt und der Bundesrepublik Deutschland, 1 Prozent der Kirche. Einen Auszug aus den zusammenfassenden Problem- und Potenzialplänen für das Aktionsfeld, den Altlastenauszug sowie eine Übersicht über die Nutzungs- und Eigentümerstruktur laut Grundbuch bieten die Analysetafeln der Untersuchung, die aus Platz- sowie Datenschutzgründen nicht alle Bestandteil vorliegender Broschüre sind.

Im Rahmen der Leitbilduntersuchung wurde dem Aktionsfeld eine Schlüsselrolle zugewiesen. Ausschlaggebend dafür waren erstens seine strategisch wichtige Lage zwischen den beiden Stadtteilen und zweitens sein enormes Potenzial an Brachen und leerstehenden Gebäuden. Ein Gespräch mit dem Dezernat für Wirtschaft, Tourismus und regionale Zusammenarbeit ergab, dass das Gewerbegebiet im städtischen Gesamtzusammenhang eine eher untergeordnete Rolle spielt. Gewerbliche Keimzellen wie das Innovations- und Gründerzentrum werden zwar begrüßt und unterstützt, jedoch liegt das Hauptaugenmerk des Dezernats im städtischen Gesamtgefüge auf anderen Flächen.

Kerngedanke und Ziel für das Aktionsfeld ist es deshalb, die brachen Gewerbefelder mittel- und langfristig zu möglichst zusammenhängenden Gebieten neuer Prägung auszubilden, den so genannten „grünen Flächenreservaten“. Neue Prägung bedeutet unter anderem: mit geringem Mitteleinsatz angelegte, großzügige, robuste, sparsam möblierte und vielfältig nutzbare Freiräume. Im Zusammenspiel mit grünen Wegen, die unmittelbar entlang der Gleise und durch die Flächenreservate geführt werden könnten, würden solcherart Gebiete die Alte und die Neue Neustadt miteinander verbinden. Unter Einbeziehung noch oder wieder funktionierender Gewerbefelder könnten sie bei geschickter Konzeptionierung beiden Stadtteilen qualitativ neue Rahmenbedingungen für städtisches Leben geben und somit für einen Gewinn an Lebensqualität sorgen.



*Grünpotenzial im Aktionsfeld. Hier:
(oben) In Zusammenhang mit gewerblichen Brachen,
(unten) In Nähe des Bachlaufs der Schrote*



Die neuen Freiräume würden Standortvorteil und Imagegewinn befördern und gleichzeitig Handlungsoptionen für die Zukunft offen halten. Das käme Eigentümern, potenziellen Investoren und Anwohnern gleichermaßen zugute. Vorliegendes Entwicklungskonzept will dabei einem künftigen Flächenmanagement Arbeitshilfen und Handlungsempfehlungen geben.

Das Konzept unterscheidet die verschiedenen Strategien nach Nutzungsgefälle. Die Strategie „Nutzen ermöglichen“ versucht, Brachflächen über die Beförderung konventioneller und temporärer Nutzungen inwertzusetzen. Die Strategie „Warten qualifizieren“ beschäftigt sich dagegen mit dem Nicht-nutzen, mit dem geordneten Liegen lassen von Flächen.

8.1.2 Strategie „Nutzen ermöglichen“: Konventionell nutzen, Temporär nutzen

Diese Strategie zielt darauf, das Nutzen oder Zwischen-nutzen brach gefallener Grundstücke oder Gebäude nach Möglichkeit aktiv zu unterstützen. Konventionelle Nutzung bedeutet dabei die bauliche Wieder- oder Neunutzung im herkömmlichen Sinne zu renditeorientierten Wohn- oder Gewerbebezwecken. Konventionell genutzte „Stadtbausteine“, also Grundstücke oder Gebäude, können zum einen bereits vorhanden sein. Zum anderen entstehen sie über Verkauf (Eigentumswechsel) bzw.

durch Vermietung oder Verpachtung (ohne Eigentumswechsel). Wichtig für die Beförderung konventioneller Nutzungen ist die Vorbereitung einer Vermarktung, das Ins-Gespräch-Bringen der entsprechenden Flächen sowie eine allgemeine Aufwertung des Gebiets-Images.

Eine temporäre Nutzung ist sinnvoll, wenn die dauerhafte (Nach)Nutzung einer brachgefallenen Fläche kaum oder nicht sofort möglich ist. Zwischennutzungen sind Übergangslösungen, die sich von den ursprünglichen oder geplanten Nutzungen deutlich unterscheiden können. Sie können von unterschiedlicher Dauer sein. Zwischennutzer eignen sich städtische Orte mit minimalen Mitteln an, probieren Ideen aus. Manche steigen auf diese Art in ihren Beruf ein, andere versuchen, alternative Lebensentwürfe umzusetzen. Durch kreativen und multidisziplinären Umgang mit Flächen können erfolgreiche Zwischennutzungen entstehen, die es vermögen, zu einer Verbesserung des Gebiets-Images beizutragen. Manchmal entwickeln sich daraus auch dauerhafte Nutzungen.³⁰

Meist erfolgt bei Zwischennutzungen kein Eigentumswechsel, sondern Eigentümer, Nutzer und/oder Stadt regeln die Nutzung von Flächen zum gegenseitigen Vorteil, zum Beispiel über Gestattungs- oder auch Nutzungsverträge. Wiederum müssen dazu zunächst die Flächen ins Bewusstsein der Interessenten/Zwischennutzer gebracht werden.

Städtebaulich-räumliches Potenzial

-  Denkmalgeschütztes Gebäude
-  Sonstiges charakterprägendes Gebäude oder Naturdenkmal
-  Denkmalgeschützter Bereich
-  Wichtiger öffentlicher Raum
-  Raumbestimmende Mauern

Freiraumpotenzial

-  Flächenpotenziale: Brache ohne Gebäudebestand
-  Flächenpotenziale: Brache mit Gebäudebestand
-  Grünpotenziale: Brache oder Fläche mit hohem Grünanteil
-  Mikrowelten = charakterprägende Höfe und Situationen

Funktionales und soziales Potenzial

-  Grundschule
-  Gymnasium
-  Sporthalle / -einrichtung
-  Kindertagesstätte
-  Kinderkrippe
-  Öffentliche Verwaltungen
-  Kulturelle Einrichtungen
-  Altenheim
-  Öffentlicher Spielplatz/ Bolzplatz/ > 12 Jahre
-  Öffentlicher Spielplatz/ < 6 Jahre
-  Öffentlicher Spielplatz/ 6-12 Jahre

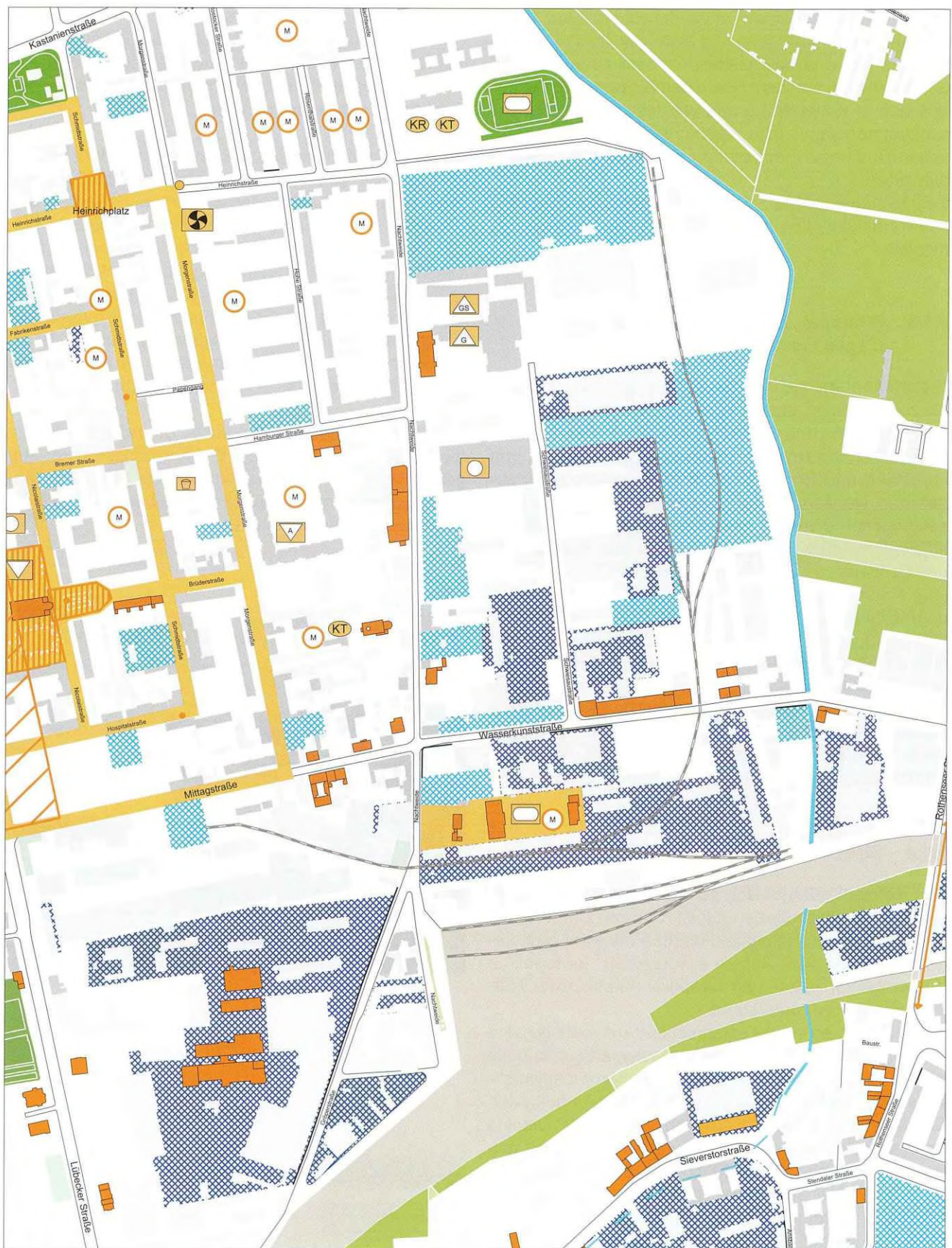
-  Halböffentlicher Spielplatz/ < 6 Jahre
-  Halböffentlicher Spielplatz/ 6-12 Jahre



Stadtteil-Zentrum

Allgemeine Zeichen

-  Wohnbauten
-  Sonstige Bauten ohne Wohnnutzung
-  Gewässer
-  Bahnanlagen
-  Grünflächen übergeordneter Bedeutung
-  Park, öffentliches Grün
-  Kleingärten
-  Sonstige Grünflächen, Begleitgrün



Aktionsfeld Grüne Flächenreservate Neue Neustadt
Übersicht Potenziale, maßstabslos

Ein Flächenmanagement muss darauf abzielen, übereinstimmende Interessen und Ziele von Stadt, privaten Eigentümern und potenziellen Nutzern zu bestimmen und nutzbar zu machen. Diese gemeinsamen Ziele lassen sich in erster Näherung wie folgt zusammenfassen: Aufmerksamkeit für brache Flächen wecken, (Zwischen)Nutzungen vorbereiten und befördern, Image aufwerten.

Das Management kann anregen, Interessen bündeln und vermitteln. Alles im Voraus zu planen ist indes nicht möglich.

8.1.3 Strategie „Warten qualifizieren“: Liegen lassen

Gleichermaßen wichtig scheint es jedoch, eine Strategie zu entwickeln, die das Nicht-nutzen bestimmter Flächen akzeptiert und versucht, ein „Warten“ von Flächen zu qualifizieren. In Anbetracht der Dimensionen von Leerstand und Brachen, die voraussichtlich noch zunehmen werden, ist es sinnvoll, Formen und Umsetzungsstrategien für ein „Liegen lassen“ von Grundstücken zu erdenken und mit denen des Aufräumens und Ordnen zu kombinieren. Das schließt die Vermittlung solch einer Vorgehensweise und einer in Teilen ungewohnten Ästhetik ein. Liegen lassen soll hier bedeuten, einen Minimum an Aufwand zu bestimmen, mit dessen Hilfe brache Flächen in gewissem Sinne geordnet werden können. Gleichzeitig sollen die Potenziale und Reize dieser Gebiete im öffentlichen Bewusstsein behalten werden, wenn auch verhalten oder weitestgehend verborgen. Bei liegen gelassenen Grundstücken erfolgt zumeist kein Eigentumswechsel.

8.1.4 Strukturierung Entwicklungskonzept

Das Konzept gründet sich auf die dargestellten Analysen und das formulierte Leitbild. Für den Umgang mit den Brachen im Aktionsfeld werden die zwei grundlegenden Strategien „Nutzen ermöglichen“ (unterteilt in Konventionell nutzen und Temporär nutzen) und „Warten qualifizieren“ untersucht.

Diese Strategien lassen entsprechend konventionell und temporär genutzte oder liegen gelassene Grundstücke und Gebäude („Stadtbausteine“) entstehen. Über Durchwegungen und angelagerte Zwischennutzungen (vielfach mit „Freiraum-Akzent“) sollen diese Stadtbausteine dann so miteinander verknüpft werden, dass sich mittel- und langfristig „Grüne Flächenreservate“ herausbilden. Das wäre ein Gebiet, dessen Freiräume innerstädtische Flächen für die Zukunft bereithalten, und zwar mit einem bereits kurz- oder mittelfristigen Gewinn an Image und Lebensqualität für die Bewohner und Akteure in Alter und Neuer Neustadt.

Das Entwicklungskonzept gründet sich auf einen Stamm von Arbeitshilfen, die vorbereitet sind bzw. im Rahmen des Konzeptes neu zur Verfügung gestellt werden. Parallel dazu werden die zugehörigen Aufgabenfelder des Flächenmanagements bestimmt.

Die Arbeitshilfen umfassen zunächst einen Grundbestand von Verzeichnissen: das Brachflächen- und Nutzerwunschkataster, das Eigentümerkataster, das Ideenkataster Nutzungen und das Ideenkataster Liegen lassen. Außerdem gehören zu den Arbeitshilfen zwei Tafeln mit Entwicklungsstrategien, die wünschenswerte Wegebeziehungen (Verknüpfungen) und eine bestimmte Ordnung der „Stadtbausteine“ (Verortung von (Zwischen)Nutzungen) vorschlagen sowie eine Tafel mit möglichen Zukunftsszenarien, die im Ergebnis eines Flächenmanagements entstehen könnten.

Der Inhalt der Arbeitshilfen sowie der Aufgabenfelder, die in der Strukturtafel zum Entwicklungskonzept aufgezeigt werden, ist im nachfolgenden Text näher bestimmt. Das Konzept soll das Betreiben einer aktiven Raumordnung ermöglichen.

Auf der Suche nach Wegen, das „Warten“ von Flächen zu qualifizieren... Hier: Blick über eine Mauer an der Gröperstraße



Brachflächenkataster

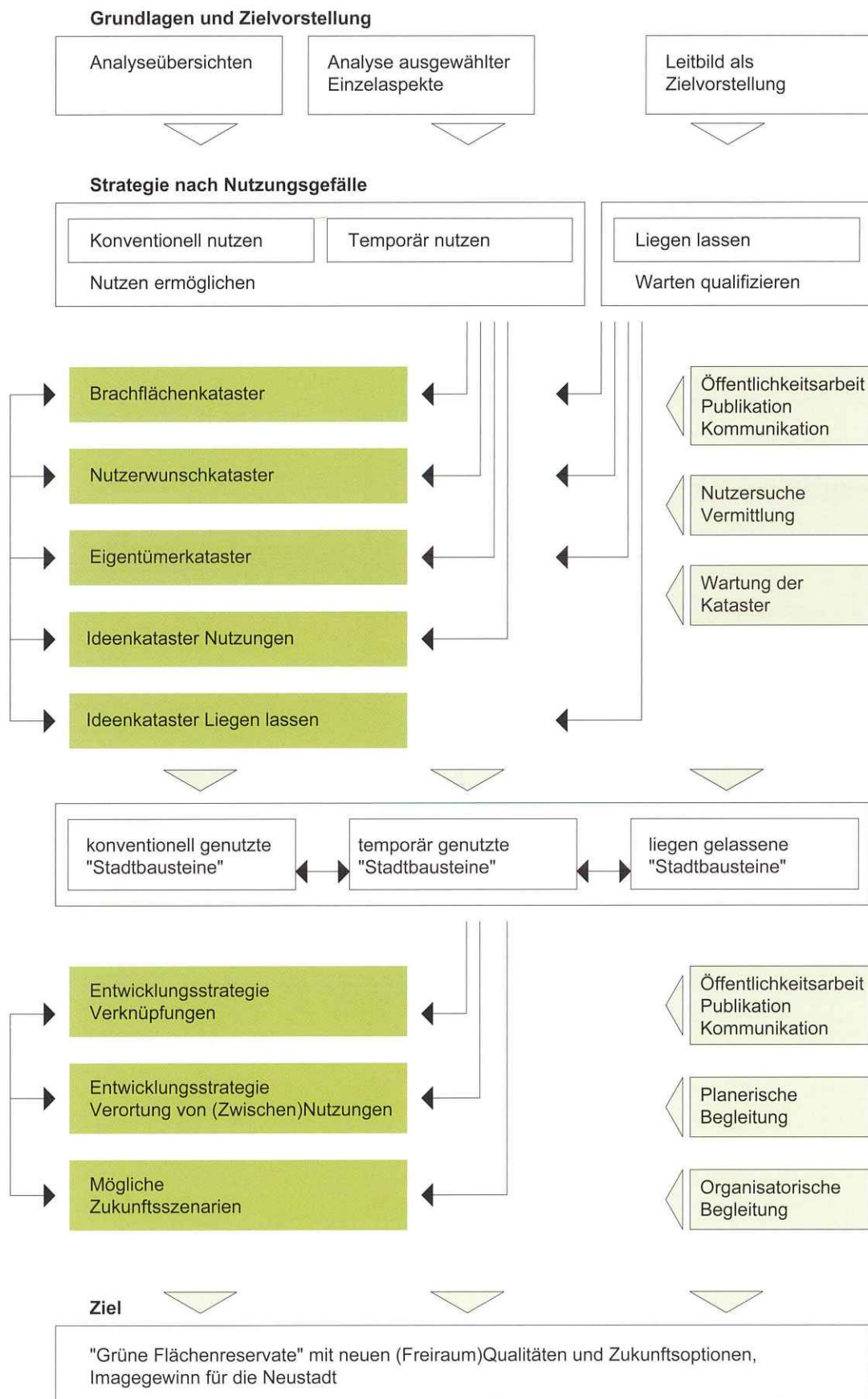
= Arbeitshilfen des Flächenmanagements

Kommunikation

= Aufgabenfelder des Flächenmanagements

Unter Stadtbausteinen werden

1. Grundstücke und
2. Gebäude verstanden.



8.2 Arbeitshilfen des Flächenmanagements

8.2.1 Brachflächen- und Nutzerwunschkataster

Die Erhebung von Brachflächen kann auf zweierlei Weise erfolgen. Zum einen, indem die Eigentümer von Brachen die entsprechend erforderlichen Daten freiwillig zur Verfügung stellen und zum anderen, indem diese Daten durch Dritte erfasst und ggf. die Eigentümer auf geeignete Weise davon in Kenntnis gesetzt werden. Beide Verfahren schließen eine gewisse Fehlerquote bzw. einen Ungenauigkeitsfaktor nicht aus. Die erste Variante birgt die Gefahr einer zu geringen Beteiligung

der betroffenen Eigentümer und einer Manipulation von Daten, die zweite Variante die Gefahr von Fehleinschätzungen durch eine reine Beobachtung „von außen“. Zudem ist es in letztgenanntem Fall schwierig, jene Grundstücke und Gebäude zu identifizieren, die nur zum Teil brachliegen. Die Erhebung von Brachflächen kann deshalb in jedem Fall nur eine Annäherung sein, die fortgeschrieben werden muss.

Im vorliegenden Beispiel war zunächst angedacht, auf Grundlage eines Fragebogens ein Brachflächenkataster auf freiwilliger Basis zu erstellen. Sämtliche Grundstückseigentümer im Aktionsfeld sollten angeschrieben

Brachflächenkataster, Muster des einheitlichen Erhebungsbogens für Gebietspass (Ausschnitt), Seite 1, Verkleinerung

Brachflächenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg

Gebietspass Gelände Musterstr. 72, Neue Neustadt

Stadtteil: Neue Neustadt

Stand: Dezember 2004



M: ca. 1:3000

Gelände Musterstr. 72, Neue Neustadt

Kurzbeschreibung zu Gelände und Umfeld

werden und angeboten bekommen, bei Bedarf ihren Grundstücks- und/oder Nutzerwunschkpass auszufüllen und der Stadt zur Verfügung zu stellen. Anvisiert war damit gleichzeitig eine möglichst breite Kommunikation mit den Eigentümern im Gebiet.

Im Hinblick auf die Praktikabilität der Umsetzung – noch gibt es keinen Stadtteilmanager in der Neustadt – musste die Handlungsstrategie verändert werden. Angelegt wurde ein Brachflächenkataster nach einem stadtweit einheitlichen Erhebungsbogen. Es umfasst zurzeit 24 Gebietspässe. In Abständen muss es aktualisiert werden. Ausgewählte Musterseiten eines Erhebungsbogens

zum Gebietspass eines ganz oder teilweise brachliegenden Grundstückes sind dem Konzept beigelegt. Diskutiert werden sollte, inwieweit die Eigentümer der erfassten Flächen über ihre Aufnahme in das Kataster in Kenntnis gesetzt werden und ggf. die Möglichkeit erhalten sollten, dagegen Einspruch zu erheben.

(Im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg beispielsweise hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung seit Juli 2002 alle öffentlichen und privaten Baulücken innerhalb des inneren S Bahnringes erfasst und zur Recherche im Internet bereitgestellt. Per Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin und in der Tagespresse wurde

Brachflächenkataster, Muster des einheitlichen Erhebungsbogens für Gebietspass (Ausschnitt), Seite 2, Verkleinerung

Brachflächenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg

Erhebungsbogen zum Aufbau eines Brachflächenkatasters

	Stadtteil: Neue Neustadt	Erhebung durch:	Datum:
1	interne lfd. Nummer		Nummer zu Fläche (=Komplex) auf Karte und zum Datensatz

Angaben zur Fläche

2	amtliche Flurstücks-Nr.		zur Fläche (Komplex) gehörige Flurstücksnummern mit lfd. Nummer
3	Adresse		Straße, Hausnummer
4	Größe des Flurstücks		Angabe in m ²
5	Eigentümer		

Bestandssituation

6	aktuelle Nutzung		z.B. Grünland, Brache, Gewerbe, Wohnbebauung
7	bei Brachen: ehemalige Nutzung		z.B. Industrie-, Gewerbebetrieb
8	Wert des Grundstücks in €		potenzieller Wert nach Bodenerichtwertkarte
9	Schutzstatus, bes. ökol. Funktion		z.B. Wasserschutzgebiet, geschütztes Biotop, Naturdenkmal; alter Baumbestand etc.
10	Entwicklungshemmnis		fehlende Erschließung, keine Nachfrage, Altlasten, ungeklärte Besitzverhältnisse etc.

Bebauung

11	Bebauungsform		Einzelhaus (EH), Doppelhaus (DH), Häusergruppe, Geschosswohnungsbau (GWB)
12	Bausubstanz		Zustand: saniert, teilweise saniert, unsaniert, ruinös
13	bei Wohnhäusern: Leerstand		kein Leerstand, teilweise leerstehend, leerstehend

Planungsrechtliche Situation

14	Flächennutzungsplan		zulässige Nutzung nach BauNVO
15	bestehendes Baurecht, Bebauungsplan		B-Plan (Name / Nr. / Datum, wenn vorhanden) oder § 34 BauGB (oder Satzung)

16	Interessenten, angestrebte Nutzung: mögl. Interessenten; Zielvorstellungen der Verwaltung		
----	--	--	--

17	Bemerkungen: Nutzungen im Umfeld, sonstige Informationen		
----	---	--	--

das angekündigt. Die Eigentümer hatten die Gelegenheit, einer Veröffentlichung zu widersprechen, haben es aber bisher in keinem Fall getan.)³¹

Denkbar wäre auch, die entsprechenden Eigentümer direkt anzuschreiben und daraufhin sowie im Kontext mit den im Weiteren ausgeführten Überlegungen mit ihnen das Gespräch aufzunehmen.

Ergänzend soll hier aufgeführt werden, was derzeit der einfacheren Handhabbarkeit wegen im Erhebungsbogen nicht erfasst ist und demzufolge im späteren Gespräch erfragt werden muss. Es handelt sich dabei

erstens um die Nutzungs- und ggf. Zwischennutzungswünsche des Eigentümers selbst für Grundstück und Bebauung inklusive der zugehörigen erforderlichen Größen und zweitens um die Flächengrößen der vorhandenen Bebauung sowie des davon brachliegenden Anteils.

Angeregt wird darüber hinaus das Anlegen eines Nutzerwunschkatasters. Dieses Kataster könnte sowohl Grundstückseigentümern als auch Stadtbewohnern und anderweitigen Nutzungsinteressenten die Möglichkeit bieten, spezielle Nutzungswünsche aufnehmen zu lassen. Es sollte der Erfassung der damit verbundenen

Vorschlag Nutzerwunschkataster, fiktives Muster eines einheitlichen Erhebungsbogens für Nutzerwunschkpass, Verkleinerung

Nutzerwunschkataster der Landeshauptstadt Magdeburg

Nutzerwunschkpass

Stadtteil: Neue Neustadt

Dieser Fragebogen richtet sich sowohl an Grundstückseigentümer als auch an Stadtbewohner und Nutzungsinteressenten. Er bietet die Möglichkeit der Aufnahme spezieller Nutzungsbedürfnisse/ Nutzungswünsche, für die derzeit keine entsprechenden Flächen und Räume zur Verfügung stehen.

Dieser Bogen dient der Erfassung der damit verbundenen Flächen- und Raumbedürfnisse, zunächst unabhängig von den verschiedenen Bedingungen und Modellen, unter denen die Nutzung eines Grundstückes zum beiderseitigen Vorteil von Eigentümer und Nutzer ermöglicht werden kann.

Raum für Illustration einer Nutzungsidee

Erhebungsbogen zum Aufbau eines Nutzerwunschkatasters

	Stadtteil: Neue Neustadt	Potenzieller Nutzer:	Datum:
1	interne lfd. Nummer		

Angaben zu gewünschter Nutzung

2	Nutzungsbedarf/ Nutzungswunsch, z.Zt. ohne entsprechende Flächen/ Räume Art der gewünschten Nutzung Sonstige Informationen	
---	---	--

Angaben zu gewünschten Flächen

3	Größe Benötigte oder gewünschte Flächen/ Räume	
4	Mögliche Adresse Straße, Hausnummer bzw. Ortsangabe	

Kontaktaten des potenziellen Nutzers

5	Nutzer	
6	Adresse	
7	Telefon	
8	Telefax	
9	e-mail	

Flächen- und Raumbedürfnisse dienen, zunächst unabhängig von den verschiedenen Bedingungen und Modellen, unter denen die Nutzung eines Grundstückes zum beiderseitigen Vorteil von Eigentümer und Nutzer ermöglicht werden kann.

Das Kataster kann ganz einfach strukturiert sein. Ein Fragebogen könnte Art und Größe der gewünschten Nutzung sowie die Kontaktdaten des potenziellen Nutzers erfassen, im Internet zugänglich gemacht und dieser Umstand über Printmedien und Öffentlichkeitsarbeit veröffentlicht werden. Das Musterbeispiel für einen Nutzerwunschkataster ist dem Konzept ebenfalls beigelegt.

Vorschlag Nutzerwunschkataster, fiktives Muster eines Nutzerwunschkatasters, Verkleinerung

Nutzerwunschkataster der Landeshauptstadt Magdeburg

Nutzerwunschkataster

Stadtteil: Neue Neustadt

Stand: November 2004

- MUSTER -



Auszug Szene 3

Erhebungsbogen zum Aufbau eines Nutzerwunschkatasters

	Stadtteil: Neue Neustadt	Potenzieller Nutzer: Herr Muster, AG Film	Datum: 23.11.04
1	interne lfd. Nummer	0001/04	

Angaben zu gewünschter Nutzung

2	Nutzungsbedarf/ Nutzungswunsch, z.Zt. ohne entsprechende Flächen/ Räume Art der gewünschten Nutzung Sonstige Informationen	Filmprojekt, Drehen mehrerer Szenen gewünschter Termin Juni/ Juli 2005
---	---	---

Angaben zu gewünschten Flächen

3	Größe Benötigte oder gewünschte Flächen/ Räume	1.500 m ² unter freiem Himmel, evtl. 40 m ² im Gebäude
4	Mögliche Adresse Straße, Hausnummer bzw. Ortsangabe	Schwiesaustraße/ Gelände unter den Kranbahnen

Kontaktaten des potenziellen Nutzers

5	Nutzer	Mario Muster
6	Adresse	Musterallee 13, 39128 Magdeburg
7	Telefon	0391/ xxxxxx
8	Telefax	0391/ xxxxxx
9	e-mail	mariomuster@t-online.de

8.2.2 Eigentümerkataster

Eine weitere Arbeitshilfe stellt das Eigentümerkataster dar. Unter Zuhilfenahme der Grundbuchauszüge wurde für die Grundstücke des Aktionsfeldes eine Datei mit Filterfunktion erstellt, die die Eigentümer- und Nutzungsstruktur des Gebietes transparent macht und verschiedene Handlungsoptionen ermöglicht. Die Datei erfasst für das Aktionsfeld sämtliche Eigentümer mit Adresse, Flur und Flurstücks-Nummer, Lage, Größe und tatsächlicher Nutzung des Grundstücks. So ist das Erstellen von Serienbriefen an alle oder ausgewählte Eigentümer ebenso möglich wie die schnelle Vorbereitung auf Eigentümergespräche, das Auswerten der Eigentümer- und Nutzungsstruktur nach bestimmten Kriterien und die Nutzung für strategische Entscheidungen. Unter gleichzeitiger Nutzung der Analysetafeln könnten beispielsweise die Besitzer zusammenhängender Flächen gezielt angesprochen werden, wenn es um die Durchwegung des Gebietes geht.

8.2.3 Ideenkataster Nutzungen

Mit dem Entwicklungskonzept vorgelegt wird weiterhin ein Ideenkataster Nutzungen, das piktogrammartig Anregungen geben will, insbesondere für temporäre Nutzungen. Schlagwortartig sortiert nach den Bereichen Wirtschaft (in Bezug auf die Bestandspläne entspricht das Einzelhandel und Gewerbe), Kultur/ Soziales (entspricht sozialer Infrastruktur) und Freiraum/ Ökologie (entspricht Freiflächen, Grünflächen und Erholung) werden in diesem Kataster Ideen gesammelt und beschrieben, mögliche Interessenten, Nutzer, Akteure und Partner benannt und eine Verortung im Aktionsfeld vorgeschlagen.

Die Ideen gründen sich auf den Potenzialen und vorhandenen Ansätzen im Gebiet, die über eine Fotoleiste illustriert sind, und führen meist flächenintensive und vielfach freiraumbezogene (Zwischen)Nutzungen gedanklich aus. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht. Gedacht ist vielmehr an eine Ergänzung der „offenen Sammlung“ im Rahmen eines über mehrere Jahre dauernden Flächenmanagements.

8.2.4 Ideenkataster Liegen lassen

Ebenfalls begonnen wurde ein Ideenkataster für das geordnete Liegen lassen von Grundstücken, für die keine oder vorübergehend keine Nutzung gefunden werden kann. Über die Metaphern Schlafen, Träumen, Aufwachen soll daran erinnert werden, dass das Moment des „Ausruhens“ positive Aspekte einschließt, die im weitesten Sinne der Reproduktion von Kraft und Ideen dienen können.

So sollen in der Phase „Schlafen“ die Grundstücke hinter – möglichst grünen – Mauern und Zäunen in Ruhe gelassen werden. Denkbar ist eine Erneuerung dieser „schützenden Grenzen“ durch Reparieren, Ausbessern und Streichen vorhandener Einfriedungen, aber auch das (vielleicht thematische) Bepflanzen mit Efeu, Wildem Hopfen (Brauerei!), Kletter-Hortensie, Pfeifenwinde, Wildem Wein (Weinhandlung) oder das vereinzelte Neufertigen von Backsteinmauern oder „lebenden Zäunen“ aus Weidengeflecht (Nachtweide!) oder Rosenhecken.

In der Phase „Träumen“ könnten Potenziale und Reize liegen gelassener Grundstücke durch das Inszenieren des „besonderen Blicks“ über gezielte Ein- und Durchblicke in Mauern und Zäunen sichtbar gemacht werden. Vorhandene interessante oder poetische Situationen würden gezeigt, aber auch erzeugt werden.

So könnte beispielsweise eine unaufwändige Landschaftsbaumaßnahme das Teilstück einer Brache in ein Blumenfeld verwandeln („Mohnquadrat“) oder eine Maueröffnung den Blick auf die künstlerische Inszenierung eines Studenten freigeben. Ein surreales Moment ist dabei durchaus erwünscht. Den besonderen Blick schärfen könnten außerdem Aktionen im Zusammenhang mit der Weiterführung der Leerpfad-Idee, die nachfolgend beschrieben wird. Kundige Führer könnten Schüler und Spaziergänger auf botanische Erstbesiedler, auf Pionierpflanzen, aufmerksam machen.

Die Phase „Aufwachen“ ist über das Fortführen der Idee eines Leerpfades zu industrie- und kulturgeschichtlichen „Leuchttürmen“ der Vergangenheit beschrieben und entwickelt damit die Ausführungen zum Aktionsfeld 1/3 weiter. „Aufwachen“ bedeutet: langsam aktiv werden, hier durch Erlaufen, Entdecken, Erobern. Der Leerpfad im vorliegenden Aktionsfeld würde beispielsweise an die (nicht mehr vorhandene) „Wilhelma“ erinnern, das Gesellschaftshaus in der Lübecker Straße 129 und ehemals bekannteste Etablissement der Neustadt, sowie an den ebenfalls nicht mehr vorhandenen Steinbruch mit Schwanenteich, und er würde zu den ehemaligen Junkers Flugzeug-Motorenwerken in der Schwiesau-/Wasserkunststraße führen. Gleichzeitig könnte er dazu beitragen, die Poesie „leerer Orte“ zu erschließen.

Zudem könnte sich der Leerpfad in den weniger geschichtsträchtigen Gebieten in nutzungsorientierten Facetten zeigen. Ein Stück Trimm-dich-Pfad mit minimalen Zutaten an verschiedenen Stationen (Baumstumpf, Balancierstamm, Beschilderung etc.) würde der körperlichen Ertüchtigung dienen. An anderer Stelle könnte der Leerpfad einen (potenziellen) Reitweg oder den noch auszubauenden Schrote-Radweg tangieren.

Auszüge aus dem Ideenkataster Nutzungen und Liegen lassen finden sich auf den folgenden Seiten.



Art der Nutzung	Mögliche Partner	Mögliche Nutzer	Mögliche Verortung
 Existenzgründer Ich-AG-Zentrum, Neustädter Silicon Valley.	Eigentümer, Nutzer in Eigeninitiative, Arbeitsamt Magdeburg	Ich-AG-Gründer, private Forscher und Erfinder, Studienabgänger der Otto-von-Guericke-Universität bzw. der Hochschule Magdeburg-Stendal	
 Arbeitsräume Kreativitätspool für Künstler und Studenten. Extrem preisgünstige Räume und großzügige Flächen mit dem Reiz des Provisorischen.			
 Gastronomie Pausenbrot für Leerpfadler und weitere sich etablierende Nutzungen im Freizeit- und Touristenbereich.	Gastronomen, Weinhandlung Rayk Söllig, US-Car-Club Magdeburg e.V., Cafeteria-Catering und mehr, Betreiber weiterer Zwischennutzungen	Touristen, Angestellte verbleibender Firmen, Kunden, Leerpfadler	

Potenziale und Ansätze im Aktionsfeld. Hier: (links und rechts) Eine Vielzahl von Schildern und Plakaten im Gebiet dokumentiert den Wunsch der Eigentümer nach Vermarktung der leer stehenden Flächen.

Art der Nutzung	Mögliche Partner	Mögliche Nutzer	Mögliche Verortung
 Jugendzentrum Chill out, Party, Dancefloor in historischen Gemäuern.	Jugendliche, Projekt 7 e.V. Magdeburg, Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg bzw. Hochschule Magdeburg-Stendal, SPD-Stadtverband Magdeburg	Jugend, Touristen	
 Gokart- Bahn In- und Outdoor-Kartbahn auf ungenutzten Lagergeländen. Freizeitspaß für Jugend und Familie.	Privater Betreiber, Rennring Club Magdeburg e.V. Kartsport	Bewohner, Jugend, Touristen	
 Hundeplatz Magdeburgs Neustadt wird bekannt durch die Hunde mit dem besten Benehmen.	Stadt, Hundeausbildung Magdeburg, Verein Agility Dogs Magdeburg, Hundebesitzer	Hundebesitzer	
 Abenteuerspielplatz Rumstromern und Tollen in beinahe verbotenen Gefilden.	Norbertusgymnasium, Humboldt-Gymnasium, St. Mechthild Grundschule, Eltern, AQB-Kräfte, SPD-Stadtverband Magdeburg	Kinder, Jugend, Norbertusgymnasium, Humboldt-Gymnasium, St. Mechthild Grundschule	
 Skate- & Boardbahn Eben geteerte Fläche mit Anschluss an das Radwegenetz. Mit Halfpipe, Grindstange, Asphaltanlagen und Springhügel.	Privater Betreiber, Initiatoren der Blade Nights Magdeburg: Fresh Pepper Ideenfabrik	Bewohner, Jugend, Kinder, Skater und Boarder, Touristen	
 Autoclub Selfmade-Werkstatt und Treff mit anderen Autofreaks.	KFZ-Selbsthilfewerkstatt Semke, Auto-Chudziak Freie Kfz-Werkstatt, Autoclubs z.B. IFA Freunde Sachsen-Anhalt e.V., VW-Club Magdeburger Börde e.V.	Autofans, KFZ-Selbsthilfewerkstatt Semke, Auto-Chudziak Freie Kfz-Werkstatt, Autoclubs z.B. IFA Freunde Sachsen-Anhalt e.V., VW-Club Magdeburger Börde e.V.	



Potenztiale und Ansätze im Aktionsfeld. Hier:
 (1. v. oben) Ed Wenscher, Camping-Outdoor-Reisen, Gröperstraße,
 (2. v. oben) US-Car-Club, Gröperstraße,
 (3. v. oben) Blumenmarkt, Lübecker Straße,
 (4. v. oben) Weinhandlung Wasserkunststraße/Ecke Nachtweide

Art der Nutzung	Mögliche Partner	Mögliche Nutzer	Mögliche Verortung
 Biotop Froschkönig der Schrote. Förderung von Naturreservaten entlang des Bachlaufs.	Norbertusgymnasium, Humboldt-Gymnasium, St. Mechthild Grundschule, Zoologischer Garten, AQB-Kräfte, NAJU- Naturschutzjugend Magdeburg	Norbertusgymnasium, Humboldt-Gymnasium, St. Mechthild Grundschule, Touristen, Leerpfadler, Bewohner	
 Campingplatz Neuer Touristenstop, denn der nächste Campingplatz ist erst am Barleber See, die nächste Jugendherberge in der Altstadt.	Privater Betreiber, Ed Wenscher Camping-Outdoor- Reisen, Deutsche Pfadfinderschaft St. Georg Magdeburg, Jugend	Elbewegradler, Touristen, Deutsche Pfadfinderschaft St. Georg Magdeburg, Jugend	
 Pferderanch Innerstädtischer Reithof. Ausritte in die Bördelandschaft über einen Anschluss an das Rad- und potenzielle Reitwegenetz.	Privater Betreiber, Stallbesitzer aus dem Umland, Magdeburger Rennverein GmbH	Bewohner, Kinder, Touristen	
 Schulgarten Zur ökologischen Erziehung und als Beitrag zum täglichen Mensa- oder Schulessen mit frischen Kräutern.	Norbertusgymnasium, Humboldt-Gymnasium, St. Mechthild Grundschule, Schüler, Eltern, Cafeteria- Catering und mehr, Pflanzen- und Floristikmarkt Hinz	Norbertusgymnasium, Humboldt-Gymnasium, St. Mechthild Grundschule, Cafeteria- Catering und mehr, Kantinen	
 Weideland Landleben in die Stadt holen. Erinnerung an die historische Funktion der Nachtweide für Kühe, Schafe & Pferde. Angebot für alternative Lebensformen.	Stallbesitzer aus dem Umland, Neubegründer eines Bauernhofs, Börde Agrar-Betreuungs GmbH Magdeburg	Stallbesitzer aus dem Umland, Menschen mit alternativen Lebensentwürfen	
 Baumschule Anpflanzen eines Waldfeldes. Aufforsten als Werbung für den Holzhandel und Anzucht von Weihnachtsbäumen.	Besitzer, Stadt, AQB-Kräfte, Pflanzen- und Floristikmarkt Hinz, Kern Holz-Holzhandel Magdeburg, Magdeburger Stadtgartenbetrieb	Touristen, Bewohner, Kern Holz-Holzhandel Magdeburg	



*Potenziele und Ansätze
im Aktionsfeld. Hier:*
(1. v. oben) Bewachsene
Mauer an der Gröperstra-
ße, im Hintergrund ein Ge-
bäude der ehemaligen Dia-
mant-Brauerei,
(2. v. oben) Freiraum an
der Schrote,
(3. v. oben) Weiträumige
Brache zwischen Schrote
und Nachtweide,
(4. v. oben) Zugewucherte
Brache zwischen Nacht-
weide und Gröperstraße



Ordnungsmittel, Zutaten für ein Liegen lassen	Mögliche Partner	Mögliche Nutzer	Mögliche Verortung
 Erneuerung Reparieren, Ausbessern, Streichen vorhandener Mauern und Zäune.	Eigentümer, MFG-Magdeburger Farbenhandel GmbH, Schüleraktion des Norbertusgymnasiums, Humboldt-Gymnasium, St. Mechthild Grundschule, AQB-Kräfte	Eigentümer, mögliche Investoren, Kunden des Gebiets, Touristen, Leerpfadler	Alle vorhandenen erneuerungsbedürftigen Mauern und Zäune
 Mauerblumen Bepflanzen vorhandener Mauern und Zäune mit Efeu, Wildem Hopfen, Knöterich, Wildem Wein o.ä.	Eigentümer, Pflanzen- und Floristikmarkt Hinz, Schüleraktion des Norbertusgymnasiums, Humboldt-Gymnasium, St. Mechthild Grundschule	Eigentümer, mögliche Investoren, Kunden des Gebiets, Touristen, Leerpfadler	Wilder Hopfen: nahe der ehemaligen Diamant-Brauerei, Wilder Wein: nahe der Weinhandlung Rayk Söllig, möglicher Winzergarten
 Dornröschen 2004 Neufertigung von Natur- oder Backsteinmauern oder von lebenden Zäunen, wie Weidengeflecht, Rosenhecken oder Baum- und Strauchreihen.	Eigentümer, AQB-Kräfte, Baufirmen vor Ort: z.B. F&S Spezialbau Magdeburg GmbH, Kern Holz-Holzhandel Magdeburg, Pflanzen- und Floristikmarkt Hinz	Eigentümer, mögliche Investoren, Kunden des Gebiets, Touristen, Leerpfadler	Liegen zu lassende Grundstücke ohne Umgrenzung, bei nötiger Totalerneuerung

Potenziale und Ansätze im Aktionsfeld. Hier: (links) Bewachsene Mauer an der Gröperstraße, (rechts, 1., 2. u. 3. v. oben) Zaun und Mauern in Nähe der Nachtweide, (rechts, 4. v. oben) Markante, raumbildende rückwärtige Mauer eines Gebäudes an der Wasserkunststraße

Vorschlag Ideenkataster Liegen lassen. Hier: Schlafphase - Schützende Mauern und Zäune



Ordnungsmittel, Zutaten für ein Liegen lassen Mögliche Partner Mögliche Nutzer Mögliche Verortung

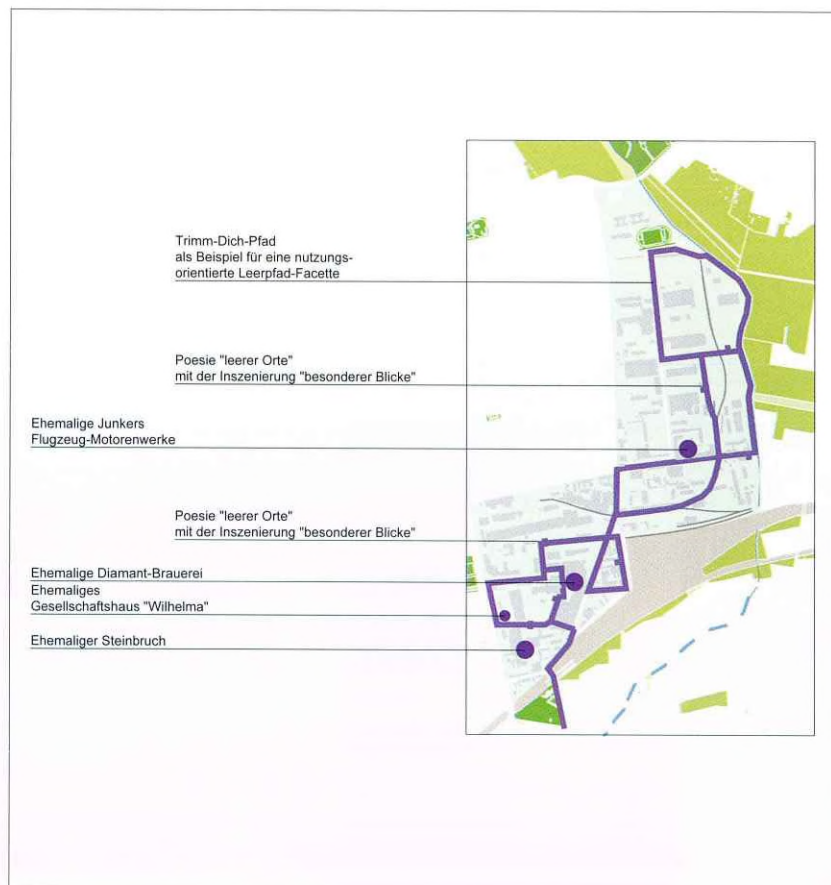
 Mohnquadrat Durchblick auf ein Schlafmohnfeld, bei dessen Gestaltung die Themen Nachtweide/ Liegen lassen/ Schlafen inspirierend wirken.	Pflanzen- und Floristikmarkt Hinz, Magdeburger Stadtgartenbetrieb, Organisatoren temporärer Aktionen am Leerpfad	Eigentümer, mögliche Investoren, Touristen, Bewohner, Leerpfadler	wird in jeder Saison an einem anderen Ort inszeniert
---	---	--	---

 Kunstablick Ein Mauerdurchblick eröffnet den Blick auf eine künstlerische Inszenierung, die von ortsansässigen Künstlern gefertigt wurde.	Studenten der Otto-von-Guericke-Universität bzw. der Hochschule Magdeburg-Stendal, Verein bildender Künste Magdeburg, Projekt 7 e.V., Magdeburg	Eigentümer, mögliche Investoren, Bewohner, Touristen, Leerpfadler, Künstler	flexible Spielorte
--	--	--	---------------------------

 Pionierpflanze Leerpfad-Führer machen auf botanische Erstbesiedler aufmerksam und fördern so den positiven Umgang mit wilden Brachen.	Botanischer Verein Magdeburg, Naturförderverein e.V., KHV-Kultur und Heimatverein Magdeburg e.V.-Fachgruppe Heimatfreunde	Eigentümer, mögliche Investoren, Schüler, Touristen, Leerpfadler, Botaniker	Von Botanikern im gesamten Gebiet zu erkunden, hauptsächlich auf liegen gelassenen Grundstücken zu erwarten
--	--	--	--

Potenziale und Ansätze im Aktionsfeld. Hier: (links) Impression von einer Brache an der Schwiebsaustraße, (rechts, 1. v. oben) Durchblick durch eine Halle an der Mittagstraße, (rechts, 2. v. oben) Blick auf ein Gebäude der ehemaligen Diamant-Brauerei, (rechts, 3. v. oben) Blick vom Inneren des Quartiers auf ein Haus an der Nachtweide, (rechts, 4. v. oben) Denkmalgeschützte Alte Wasserkunst an der Wasserkunststraße

Vorschlag Ideenkataster Liegen lassen. Hier: Traumphase - Der besondere Blick



Ordnungsmittel, Zutaten für ein Liegen lassen Mögliche Partner Mögliche Nutzer Mögliche Verortung

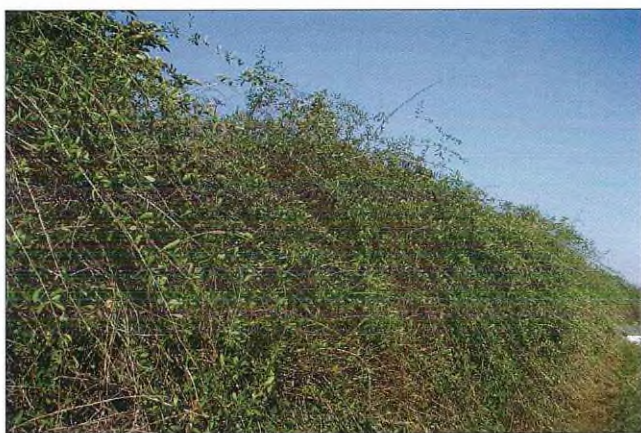
 Trimm-Dich-Pfad Wegstrecke, an der sportliche Ertüchtigung dominiert und einige Stationen für einzelne Übungen an bestimmten Orten vorgesehen sind.	Stadt, AQB-Kräfte, Kern-Holz Holzhandel Magdeburg	Bewohner, Touristen, Sportler, Norbertus- gymnasium, Humboldt-Gymnasium, St. Mechthild Grundschule	
---	---	---	--

 Irrpfad Zaun verwindet sich zu einem Irrweg, der auch durch alte Lager- und Fabrikhallen führt.	Stadt, AQB-Kräfte, Betreiber	Bewohner, Touristen, Leerpfadler	
---	---------------------------------	-------------------------------------	--

 Reitweg Aufbau eines Reitwegenetzes von den Elbauen bis zu einer innerstädtischen Pferderanch im Nachtweidegebiet.	Stadt, Reithofbesitzer, Magdeburger Rennverein GmbH	Reiter, Reithof, Reitathleten, Altmarkt, Magdeburger Rennverein GmbH	
--	---	--	--

Potenziale und Ansätze im Aktionsfeld. Hier:
(links) Konzeption eines Leerpfad durch das Gebiet, das vielfältige Entdeckungen birgt, -
(rechts, 1. v. oben) Verschwiegener Pfad an der Schrote,
(rechts, 2. v. oben) Hauptgebäude der ehemaligen Junkers Flugzeug-Motorenwerke,
(rechts, 3. v. oben) Braches Gelände mit Kranbahnen an der östlichen Schwiesaustraße,
(rechts, 4. v. oben) Ehemalige Diamant-Brauerei

Vorschlag Ideenkataster Liegen lassen, hier: Aufwachphase - Leerpfadfinder



8.2.5 Entwicklungsstrategie 1: Verknüpfungen

Generell handelt es sich bei beiden Entwicklungsstrategien um richtungsweisende Empfehlungen und keine Vorausplanung eines „fertigen Endzustandes“ im Detail. Die Entwicklungsstrategie Verknüpfungen versucht, konventionell, temporär genutzte sowie liegen gelassene Grundstücke und Gebäude („Stadtbausteine“) sinnvoll miteinander zu verbinden und die Ideen zur Weiterentwicklung des Leerpades entsprechend einzubinden. Es soll ein flexibles offenes Konzept sein, das den Umständen wechselnder Eigentümer und Nutzungen gerecht wird.

Die Verknüpfungen bestehen aus vorhandenen und möglichen „grünen“ Wegeverbindungen zum einen sowie dem Leerpfad zum anderen mit seinen geschichtlichen „Stationen“, nutzungsorientierten Facetten und besonderen (Durch)blicken auf liegen gelassene Grundstücke. Wie bereits im Zusammenhang mit dem Aktionsfeld 1/3 beschrieben, ist der Leerpfad eine neue Variation zur Tradition Magdeburger Lehr- und Erlebnispfade wie dem Elbauen-Lehrpfad, dem Planetenlehrpfad oder auch dem „Grünen Ring“.

Die bestehenden und von zum Teil dichtem Grün gesäumten Wegeverbindungen am Ufer der Schrote und südlich des Sportplatzes werden mittel- und langfristig durch ein Netz von neu zu schaffenden „grünen“ Fuß- und/oder Radwegen mit seitlicher Bepflanzung ergänzt. Die Lage dieser Wege wird sich an den Vorgaben des Bebauungsplanes orientieren. Die Fortführung des Radweges an der Schrote in Richtung Wasserkunststraße ist wichtig und bereits geplant.

Die Ost-West-Querungen, im nördlichen Abschnitt des Aktionsfeldes zwischen Schrote und Nachtweide verlaufend, werden im südlichen Abschnitt so fortgeführt, dass das Gebiet für Nutzer und Bewohner gleichmäßig erschlossen und erlebbar wird. Den südlichen Abschluss des Netzes könnte ein grüner Weg entlang der Gleise bilden – was im Leitbild langfristig als fuß- und radläufige Verbindung zur Innenstadt angedacht wurde und gleichzeitig die Barriere Gleise entschärfen soll.

Das Wegraster ist grob bestimmt, es kann aber angepasst werden, wenn die Entwicklungen im Gebiet das erfordern.

Vorhandene und neue „grüne“ Wege und Leerpfad können ein Mittel sein, um über das Erlaufen eines Gebietes geschichtliche „Stationen“, liegen gelassene und zwischengenutzte Flächen (wieder) zu entdecken und neue Nutzungsmöglichkeiten anzudenken. Hier:
 (1. v. oben) Weg hinter einem ehemaligen Produktionsgebäude an der Mittagstraße, gesäumt von altem Baumbestand,
 (2. v. oben) Bewachsener Zaun in Nähe der Schrote,
 (3. v. oben) Weg an der ehemaligen Diamant-Brauerei,
 (4. v. oben) Ungenutztes Grundstück in Nähe der Lübecker Straße

Dasselbe gilt für den schmalen Leerpfad. Die Spaziergangsrouten sind ein Vorschlag, sie ist abwandeln- und veränderbar. Sie führt durch die Leere, und dennoch zu Orten, an denen wiederum neustädtischer Industrie- und Kulturgeschichte nachgespürt werden kann: zur verschwundenen „Wilhelma“, zur Diamant-Brauerei, zum Zweigwerk der ehemaligen Junkers Flugzeug-Motorenwerke.

Der Leerpfad vermag sich zudem in bestimmten Abschnitten in einen Trimm-dich-Pfad zu verwandeln oder einen künftigen Reit- oder Radweg zu streifen, wie im vorangegangenen Abschnitt beschrieben. Der Pfad macht Potenziale sichtbar, verbindet Spektakuläres mit Unscheinbarem, lobt den zweiten und den dritten Blick, setzt auf Poesie. Spaziergangs- und Vereinsforscher, Heimatkundler, Alteingesessene führen hier Neugierige, Anwohner, Touristen durch ein Stück Neustadt. Der Pfad wird nicht zwingend durch die physische Präsenz eines Fuß- und/oder Radweges hergestellt, sondern durch sein gemeinsames Begehen, durch die Aktion,

die hier stattfindet und zum Erlebnis wird. Ein auf herkömmliche Weise angelegter Fußweg ist möglich, aber nicht unbedingt nötig.

Außerdem nutzt der Pfad die grünen Mauern und Zäune sowie die über Ein- und Durchblicke inszenierten „besonderen Blicke“, um die Spaziergänger zu überraschen. Bieten liegen gelassene Grundstücke interessante Grenzen oder Einblicke, sollten sie in den Pfad „eingeknüpft“ werden. Entlang der Route werden gewissermaßen verwirklichte Ideen aufgefädelt. Anders ausgedrückt, sie führt unter anderem genau da vorbei, wo Veränderungen gezeigt werden können oder sollen. Verknüpfung bedeutet

Spaziergänge durch die „Leere“ können auf ungenutzte Möglichkeiten aufmerksam machen und potenzielle Nutzer anregen. Hier: Blick in eine leer stehende Halle an der Nachtweide



Potenziale im Aktionsfeld als Ansatz einer Entwicklungsstrategie

-  Denkmalgeschütztes Gebäude
-  Denkmalgeschützter Bereich
-  Raumbestimmende Mauern
-  Mikrowelten = charakterprägende Höfe und Situationen
-  Grundschule
-  Gymnasium
-  Sporthalle / -einrichtung
-  Kindertagesstätte
-  Kinderkrippe
-  Öffentliche Verwaltungen
-  Bestehende Radwege
-  Planung/ Ausbauempfehlung der Stadt für Radwege

Mögliche Entwicklungsstrategie: Verknüpfungen

-  Bestehende Grüne Wegeverbindungen (Fuß- und/ oder Radweg mit seitlicher Begrünung)
-  Mögliche Grüne Wegeverbindungen (Fuß- und/ oder Radweg mit seitlicher Begrünung)
-  Leerpfad
-  Besondere Facette des Leerpfad
-  Inszenierung des "besonderen Blicks" durch Mauern und Zäune liegen gelassener Grundstücke

-  Grüne Flächenreservate

Allgemeine Zeichen

-  Gewässer
-  Bahnanlagen
-  Grünflächen übergeordneter Bedeutung
-  Park, öffentliches Grün
-  Kleingärten
-  Sonstige Grünflächen, Begleitgrün



Aktionsfeld Grüne Flächenreservate Neue Neustadt
Entwicklungsstrategie 1, Verknüpfungen, maßstabslos

auch, Synergieeffekte zu erzielen (vgl. Abb. Aktionsfeld Grüne Flächenreservate Neue Neustadt, Entwicklungsstrategie 1, Verknüpfungen).

8.2.6 Entwicklungsstrategie 2: Verortung von (Zwischen)Nutzungen

Gleichzeitig und im Zusammenhang mit der Entwicklungsstrategie von Grünen Wegen und Leerpfad wird eine Strategie zum Verorten von (Zwischen)Nutzungen vorgeschlagen. Sie bezieht sich vor allem auf Freiraum(zwischen)nutzungen. Die potenziellen Grünen Wege führen durch Räume, in denen eine Durchgrünung von Grundstücken und eine Qualifizierung von Freiräumen mittel- und langfristig stärker möglich oder wünschenswert sind. Zunächst temporäre Freiraum(zwischen)nutzungen sollten sich vor allem entlang der Grünen Wege bzw. der Schrote selbst anlagern und ausgehend von dort ausbreiten. (Das Flächenmanagement kann hier gezielt steuern.)

Auch an Teilbereichen von Wasserkunst- und in Nähe der Lübecker Straße könnte der Charakter der „Grünen Flächenreservate“ deutlich gezeigt werden, um die Straßen durch einen neuen „grünen Aspekt“ aufzuwerten. Teilbereiche, die sich potenziell nicht für Wohnnutzung eignen, würden zum Beispiel über temporäre Waldfelder attraktiver werden.

Für wirtschaftliche, kulturelle und soziale (Zwischen)Nutzungen werden keine übergeordneten Verortungsregeln aufgestellt. Im Ideenkataster Nutzungen ist lediglich vignettenartig dargestellt, welche Voraussetzungen und Potenziale des Gebietes an bestimmten Orten bestimmte Nutzungen unterstützen würden. Sinnvoll scheint aber auch hier, die (Zwischen)Nutzungen in Bezug zu Grünen Wegen oder Leerpfad zu setzen, um sie an- und einzubinden. Das Aufeinander-Bezug-Nehmen kann wechselseitig passieren. Das heißt, es ist auch möglich, die Wegrouten auf die Lage attraktiver Zwischen-nutzungen abzustimmen. Die jeweils stärkere Komponente sollte beachtet und gegebenenfalls genutzt werden.

Wichtig scheint es, mit der Entwicklung von ein oder zwei Initialbrachen ein Zeichen zu setzen, das die angestrebte Perspektive des Gebietes sicht- und greifbar

Potenziale im Aktionsfeld als Ansatz einer Entwicklungsstrategie

-  Flächenpotenziale:
Brache ohne Gebäudebestand
-  Flächenpotenziale:
Brache mit Gebäudebestand
-  Bestehende Radwege
-  Planung/ Ausbauempfehlung
der Stadt für Radwege

Mögliche Entwicklungsstrategie: Verknüpfungen

-  Bestehende
Grüne Wegeverbindungen
(Fuß- und/ oder Radweg
mit seitlicher Begrünung)
-  Mögliche
Grüne Wegeverbindungen
(Fuß- und/ oder Radweg
mit seitlicher Begrünung)
-  Leerpfad
-  Besondere Facette des
Leerpfaades
-  Inszenierung des
"besonderen Blicks" durch
Mauern und Zäune liegen
gelassener Grundstücke

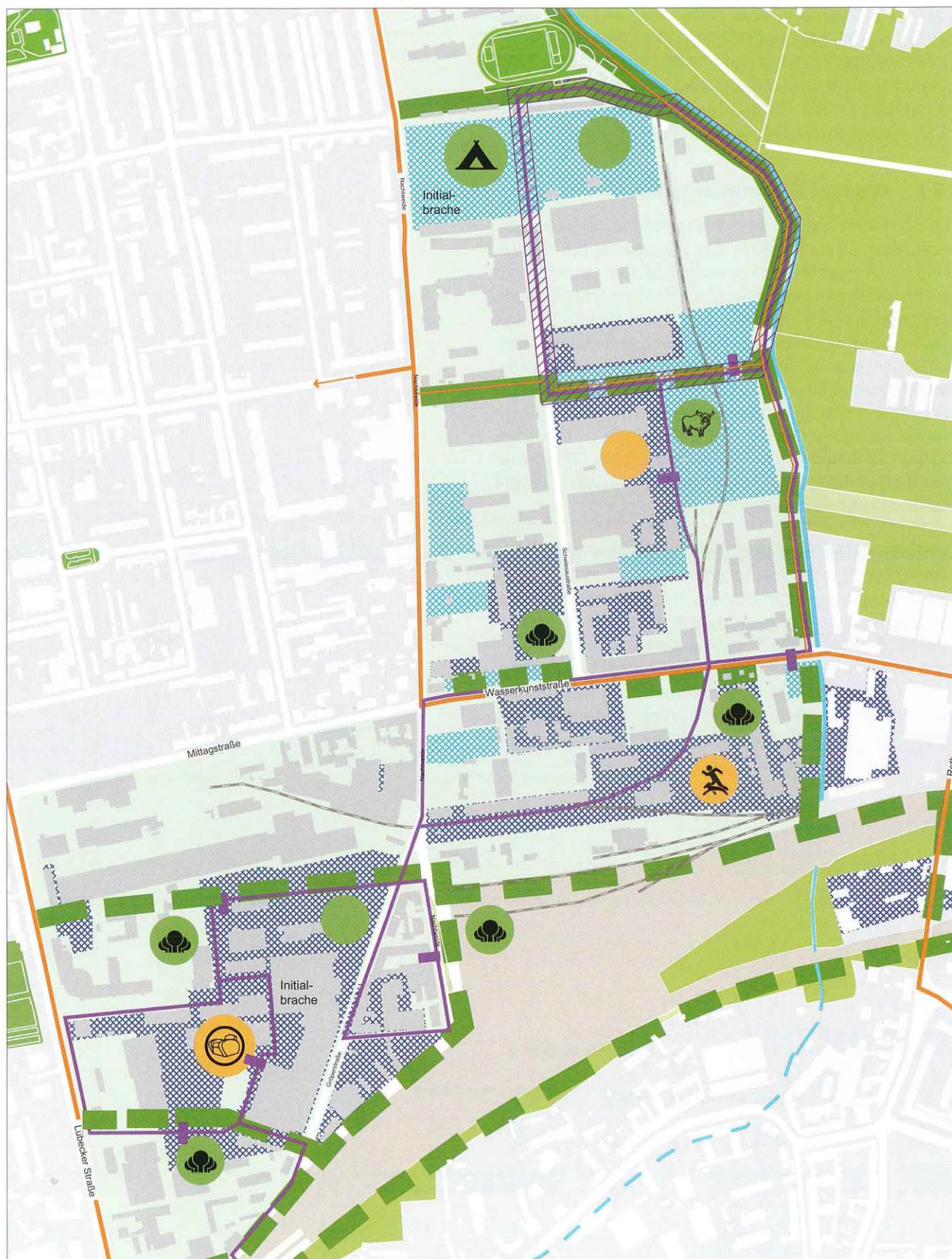
Mögliche Entwicklungsstrategie: (Zwischen)Nutzungen

-  (Zwischen)Nutzung
Freiraum/ Ökologie
-  (Zwischen)Nutzung
Wirtschaft, Kultur/ Soziales
-  Beispiel aus Ideenkataster:
Baumschule/ Waldfeld
-  Beispiel aus Ideenkataster:
Campingplatz
-  Beispiel aus Ideenkataster:
Weideland
-  Beispiel aus Ideenkataster:
Jugendclub
-  Beispiel aus Ideenkataster:
Hundeplatz

 Grüne Flächenreservate

Allgemeine Zeichen

-  Gewässer
-  Bahnanlagen
-  Grünflächen übergeordneter
Bedeutung
-  Park, öffentliches Grün
-  Kleingärten
-  Sonstige Grünflächen,
Begleitgrün



Aktionsfeld Grüne Flächenreservate Neue Neustadt
 Entwicklungsstrategie 2, Verortung von (Zwischen)Nutzungen, maßstabslos

macht. Von unschätzbarem Vorteil wäre ein Initialprojekt, das die Diamant-Brauerei belebt. Die Tafel zur Entwicklungsstrategie zeigt die gewünschte planerische Richtung und belegt sie mit möglichen Beispielen (vgl. Abb. Aktionsfeld Grüne Flächenreservate Neue Neustadt, Entwicklungsstrategie 2, (Zwischen)Nutzungen).

8.2.7 Mögliche Zukunftsszenarien

Die Szenarien verbildlichen abstrahierend mögliche Entwicklungen im Aktionsfeld. Sie zeigen, wie die Verbindung und Konzentration konventionell oder temporär genutzter und liegen gelassener Grundstücke und Gebäude („Stadtbausteine“) räumlich aussehen könnte. In das Gebiet mit einer derzeitigen Mischung aus stabil bewirtschafteten, brachgefallenen sowie vereinzelt zugewachsenen Grundstücken mischen sich zunächst temporäre Nutzungen und weitere durchgrünte freie Flächen. In Folge entwickeln sich entweder aus den temporär genutzten Flächen nach und nach wieder vermarktbar Grundstücke mit gewerblicher und Mischnutzung – oder aber die Freiräume nehmen weiter zu.

Denkbar sind so zwei mögliche Zukunftsszenarien: zum einen größere funktionstüchtige und stabile gewerbliche Kerne in einem grünen Umfeld, zum anderen nur noch einzelne eingestreute gewerbliche „Inseln“ in einem Gebiet mit überwiegendem Freiraumanteil.

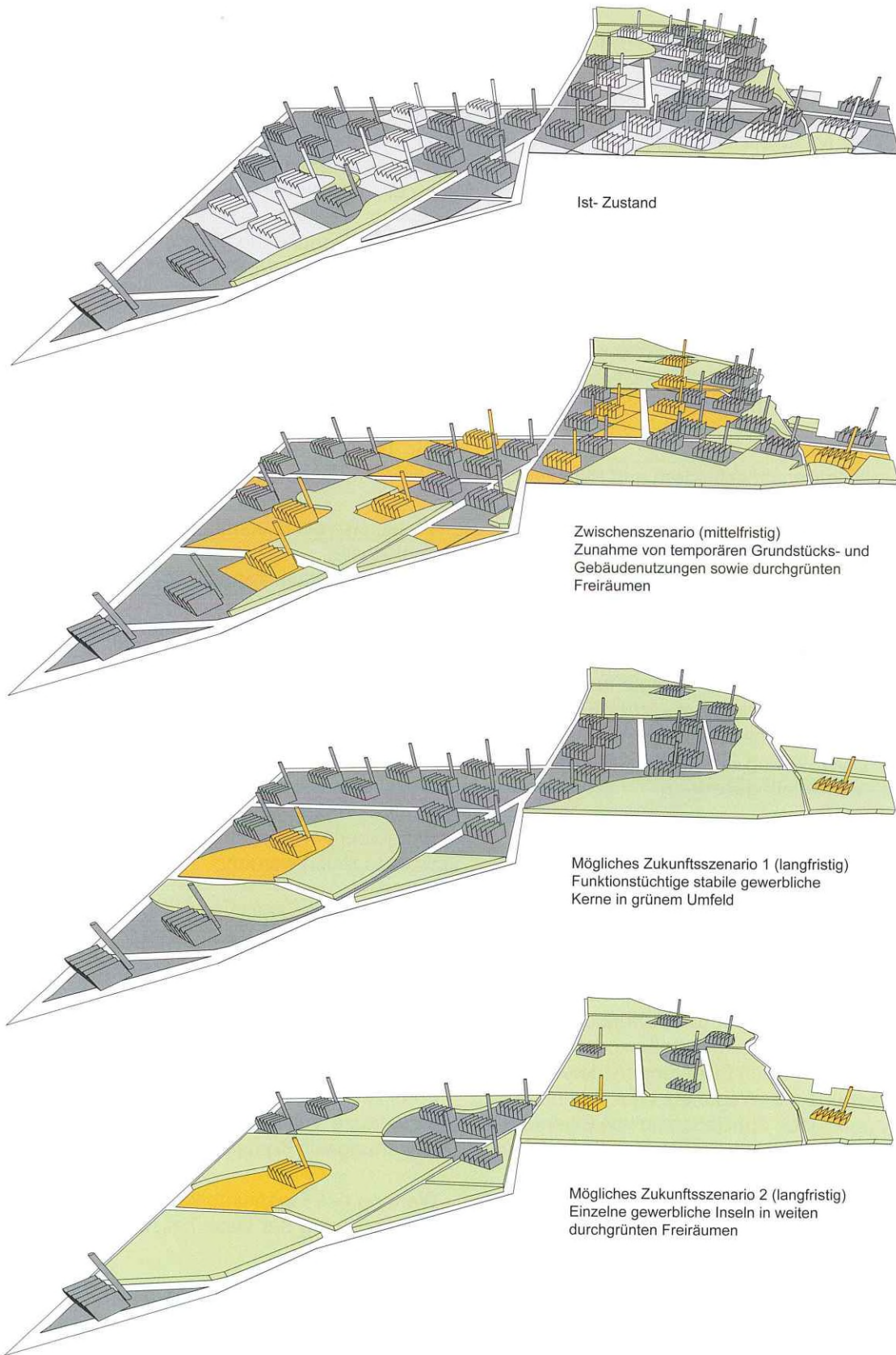
Im ersten Szenario dominiert die gewerbliche Nutzung, unterstützt von der Freiraumkomponente; im zweiten Szenario prägen vor allem die durchgrünt Freiräume das Gebiet.

Grundstücke oder Grundstücks-Cluster als "Stadtbausteine"

	Brach gefallene Industrie-, Gewerbe- oder Mischgebietsflächen
	Stabil bewirtschaftete Industrie-, Gewerbe- oder Mischgebietsflächen
	Durchgrünte oder qualifizierte Freiraumflächen als Teil der Grünen Flächenreservate: bereits eingegrünte Grundstücke/ liegen gelassene Grundstücke/ temporäre Freiraumnutzungen
	Temporäre Grundstücksnutzungen Wirtschaft/ Kultur/ Soziales

Gebäude als "Stadtbausteine"

	Brach gefallene Gebäude
	Konventionell genutzte Gebäude
	Temporäre Gebäudenutzungen Wirtschaft/ Kultur/ Soziales



8.3 Aufgaben des Flächenmanagements

8.3.1 Öffentlichkeitsarbeit, Publikation, Kommunikation

Wie dargestellt, hat das Konzept das Ziel, mittel- und langfristig an der Nahtstelle zwischen Alter und Neuer Neustadt „grüne Flächenreservate“ mit robusten, vielfältig nutzbaren und zukunfts-offenen Freiräumen zu schaffen, um so im Sinne von Eigentümern, potenziellen Investoren und Anwohnern für mehr Lebensqualität und Image zu streiten.

Ein Kommunikationskonzept sollte dazu auch die Qualität von Leere und von städtischen Bildern vermitteln, die Reduzieren, Warten und Neuorientieren als Potenzial darstellen. Folgende Aufgabenkomplexe werden als notwendig erachtet, um Akteure zu informieren und zu mobilisieren:

- Verteilung von Informationsblättern und Plakaten (Fördermöglichkeiten, Möglichkeit der Aufnahme in Brachflächen- und Nutzerwunschkataster, Einsichtnahme in Ideenkataster sowie deren Ergänzung)
- Durchführen von Informationsveranstaltungen und ggf. Nutzerforen (Vorstellung gelungener Stadtumbau-Beispiele, Information über im Aktionsfeld bereits erfolgte Inwertsetzung von Grundstücken, Kontaktbörse zwischen Eigentümern und potenziellen (Zwischen)Nutzern, Anregung eines Stammtisches, Darstellung von Vertragsgrundlagen wie Gestattungs- und Nutzungsvertrag)
- Aufbau einer Internetseite zum Aktionsfeld (Fördermöglichkeiten, Möglichkeit der Aufnahme in Brachflächen- und Nutzerwunschkataster, Einsichtnahme in Ideenkataster sowie deren Ergänzung, Kontaktbörse)
- Gezielte Kontaktaufnahme zu Eigentümern (Ansprechen der Eigentümer der gewünschten Initialbrachen und der Eigentümer mit großen oder einer Vielzahl von Flächen sowie von Eigentümern, deren Grundstücke das gewünschte Wegenetz oder den Leerpfad tangieren, jeweils unter Zuhilfenahme von Eigentümerkataster, Analysetafel Eigentümerstruktur, Entwicklungsstrategietafeln)
- Kontaktpflege zur Magdeburger Volksstimme (Publikation der Kataster über die Grenzen des Aktionsfeldes hinaus, Reportage über eine Leerpfad-Wanderung etc.)
- Gewährleistung regelmäßiger Öffnungszeiten des Stadtteilmanagement-Büros (Verlässliche Anlaufstelle für Probleme, Kontakte etc.)

- Auswertung, Nutzung und Verbreitung der Erfahrungen anderer Akteure oder Kommunen (z.B. die vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung beauftragte Studie „Zwischennutzung und neue Freiflächen“ des Stadtbüros Hunger in Arbeitsgemeinschaft mit Becker Giseke Mohren Richard (Landschaftsarchitekten) und der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksgesellschaft Büro Cottbus, derzeit in Arbeit; oder auch die im Rahmen einer Studie zum Thema Brachflächen in Magdeburg-Südost vom Stadtplanungsamt Magdeburg beauftragte „Recherche zum Brachflächenmanagement“ der Arbeitsgemeinschaft Büro Architektur und Netzwerk/ KARO architekten)

8.3.2 Nutzersuche und Vermittlung

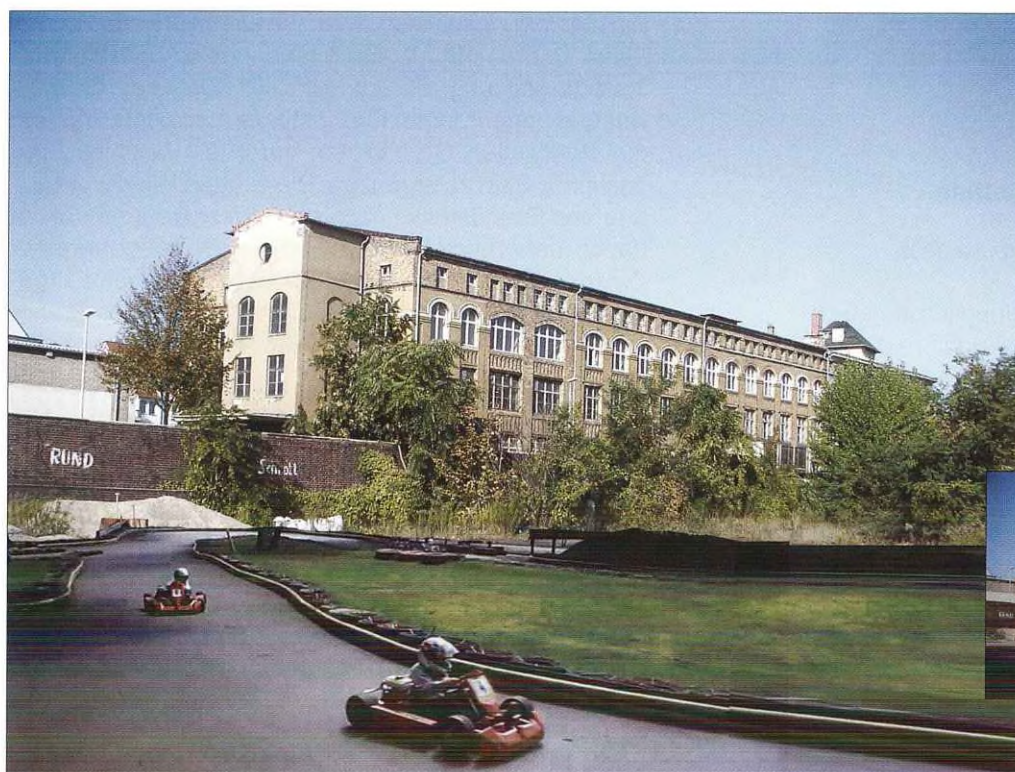
Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation tragen bereits einen Großteil zu Nutzersuche und Vermittlung bei. Weitere Aufgaben stellen sich wie folgt dar:

- Vergleich von Brachflächen-, Nutzerwunsch- und Ideenkataster (Kontakt- und Ideenvermittlung)
- Unterstützung bei ersten Kontaktgesprächen
- Information von Interessenten

8.3.3 Wartung der Kataster

Die Kataster als Arbeitshilfen müssen vom Flächenmanagement in Abständen gewartet, fortgeschrieben bzw. aktualisiert werden:

- Anlage des Brachflächenkatasters nach städtischer Vorlage (ggf. Benachrichtigung der Eigentümer)
- Wartung des Brachflächenkatasters (jährliche Begehung, Auswertung von Internetseite und Papierformularen, Auswertung von Kontaktgesprächen)
- Fortschreibung des Nutzerwunschkatasters (Auswertung von Internetseite und Papierformularen, Auswertung von Kontaktgesprächen)
- Wartung des Eigentümerkatasters (Fortschreibung der Datei bei Änderungen im Grundbuch)
- Fortschreibung der Ideenkataster (Auswertung von Internetseite und Papierformularen, Auswertung von Informationsveranstaltungen und Kontaktgesprächen, Nutzung fachlicher und studentischer Workshops, um die Kataster zu bereichern)



Aktionsfeld Grüne Flächenreservate Neue Neustadt
 Mögliche Atmosphäre - Gegenüberstellung von Möglichkeit (Montagen) und Wirklichkeit (kleine Fotos)

- ggf. Aktualisierung der Arbeitsgrundlagen (Analysetafeln Probleme und Potenziale, Nutzungs- und Eigentümerstruktur)

8.3.2 Planerische Begleitung

Die planerische Begleitung umfasst:

- Präzisierung der Entwicklungsstrategien (Anpassung geplanter Weg- und praktizierter Leerpfad-routen an die Lage sich entwickelnder (Zwischen)Nutzungen und liegen gelassener Grundstücke)
- Steuerung einer konzentrierten Anordnung von qualifizierten Freiräumen
- Beratung und ggf. Hilfe bei der Umsetzung von Zwischennutzungen (Sicherheitsaspekte, Genehmigungen, Finanzierung, Betrieb der Flächen)
- Planerische Unterstützung eines Initialprojektes
- Präsentationen und Dokumentation

8.3.5 Organisatorische Begleitung

Die organisatorische Begleitung umfasst:

- Beratung und Unterstützung von Eigentümern und Zwischennutzern bei der Vertragsgestaltung (Modellverträge Gestattungs- und Nutzungsvertrag)
- Ggf. Beratung bei Konflikten zwischen Eigentümern und Zwischennutzern
- Ggf. Unterstützung bei Sponsorensuche
- Organisation von Leerpfad-Führungen (Suche von ortskundigen Leerpfad-Führern, Einholen von Genehmigungen der Grundstückseigentümer zum Begehen ihrer Grundstücke u.a.)
- Organisatorische Unterstützung des Projekts der Inszenierung „besonderer Blicke“ (künstlerischer Wettbewerb)
- Organisatorische Unterstützung eines Initialprojektes

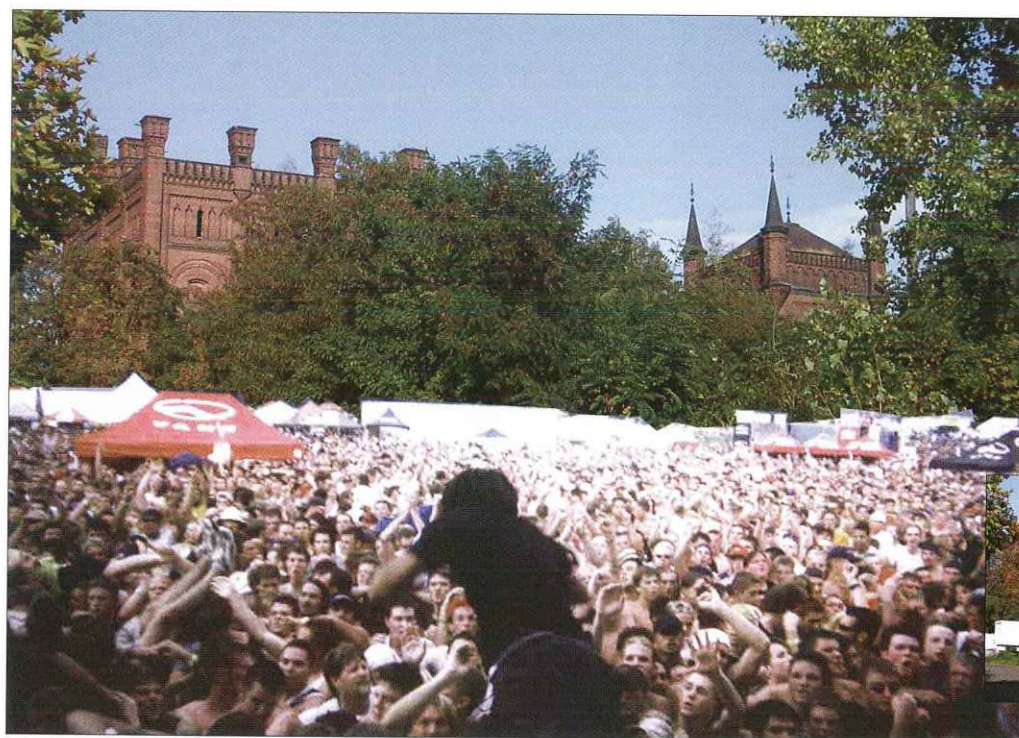
Als Ergänzung sind im Folgenden kurz die Modelle Gestattungs- und Nutzungsvertrag dargestellt, wie sie in anderen Kommunen praktiziert werden. Gleichzeitig wird eine Diskussion und Prüfung ihrer Anwendbarkeit auf das Beispiel Magdeburg angeregt.

Ein *Gestattungsvertrag* zwischen einem privaten Eigentümer und der Stadt regelt eine zeitlich befristete öffentliche Nutzung von Grundstücken. Ziel ist es, die Störwirkung ungeordneter Grundstücke auszuschalten und die städtischen Grünflächen durch ein flexibles Freifächensystem zu ergänzen. Die spätere Wiederbebauung des Grundstücks nach geltendem Baurecht bleibt davon unberührt. Ebenso wird der Beseitigung einer Zwischenbegrünung durch das Grünflächenamt zugestimmt, wenn eine künftige bauliche Nutzung des Grundstücks dies erfordert und die Bäume nicht anderweitig verpflanzt werden können.

Die Stadt bezuschusst die Beräumung und Gestaltung des Grundstücks. Außerdem besteht die Möglichkeit, dem Eigentümer auf Antrag die Grundsteuer zu erlassen. Rechtsgrundlage ist die Erlassvoraussetzung nach § 32 Abs.1 Nr.2 GrStG (Grundsteuergesetz): „Grundsteuer ist zu erlassen, für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze, wenn die jährlichen Kosten in der Regel den Rohertrag übersteigen.“ Im Gegenzug stellt der Eigentümer sein Grundstück für den entsprechenden Zeitraum für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung und übernimmt die Pflege und Instandhaltung der Anlage sowie die Verkehrssicherungspflicht.³²

Ein *Nutzungsvertrag* zwischen einem privaten Eigentümer und einem Nutzer regelt eine zeitlich befristete private Nutzung von privaten Grundstücken, zum Beispiel zu Erholungszwecken. Ziel ist es hier, neben dem Abstellen der Störwirkung ungeordneter Grundstücke und dem Erweitern städtischer Freiflächenangebote, identitätsstiftende Projekte zu befördern. Im Vordergrund stehen dabei Heimatkunde, Umweltschutz, Kultur und Selbsthilfe. Auch hier bleiben die Eigentumsverhältnisse und eine spätere Wiederbebauung des Grundstücks unberührt.

Der private Nutzer nutzt das Grundstück ohne Nutzungszins für einen festgelegten Zeitraum und pflegt es auf seine Kosten. So trägt er beispielsweise die etwaigen Kosten für Strom und Wasser, für neue Wege, Einfriedungen, Schlüssel und dergleichen. Gewerbliche Nutzung und dauerhafte Wohnnutzung sind ausgeschlossen. Dem Eigentümer entstehen aus der Nutzung keinerlei Kosten, er profitiert dagegen von einem ordentlichen Grundstück.³³



Aktionsfeld Grüne Flächenreservate Neue Neustadt
Mögliche Atmosphäre - Gegenüberstellung von Möglichkeit (Montagen) und Wirklichkeit (kleine Fotos)



*Regie behalten beim Stadtumbau. Hier:
Zwischennutzung einer Brache in der Neuen Neustadt, Schwiesau-
straße, Bildmontage*

Quellenverzeichnis

- ¹ Leipziger Volkszeitung vom 29.09.04
- ² Landeshauptstadt Magdeburg (Hg.):
Stadtumbaukonzept 2002 Landeshauptstadt
Magdeburg. Magdeburg, 2002.
- ³ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung Bonn
(Hg.): Aktuelle Daten zur Entwicklung der
Städte, Kreise und Gemeinden, Ausgabe 2003,
Bd 17.
- ⁴ Herbert Rasenberger, Nadja Gröschner:
Magdeburg-Neustadt wie es früher war.
Gudensberg-Gleichen, 2000.
- ⁵ Landeshauptstadt Magdeburg/Stadtplanungsamt
(Hg.): Die Napoleonischen Gründungen
Magdeburgs, Sozio-urbane Untersuchungen der
Neuen Neustadt und der Sudenburg, Schriften
reihe Heft 18/I. Magdeburg, 1994.
- ⁶ Landeshauptstadt Magdeburg/Stadtplanungsamt
(Hg.): Die Napoleonischen Gründungen
Magdeburgs, Zur Baugeschichte in der Neuen
Neustadt, Schriftenreihe Heft 18/II. Magdeburg,
1994.
- ⁷ Landeshauptstadt Magdeburg/Stadtplanungsamt
(Hg.): Flächennutzungsplan, Schriftenreihe
Heft 76. Magdeburg, 2000.
- ⁸ Landeshauptstadt Magdeburg (Hg.):
DS 0169/03 Erhaltungssatzung nach § 172 (1)
BauGB für den Bereich Curie-Siedlung
- ⁹ Landeshauptstadt Magdeburg (Hg.):
DS 0167/03 Erhaltungssatzung nach § 172 (1)
BauGB für den Bereich Neue Neustadt
- ¹⁰ Landeshauptstadt Magdeburg (Hg.):
DS 0101/03 Erhaltungssatzung nach § 172 (1)
BauGB für den Bereich Alte Neustadt
- ¹¹ Entwicklungsmaßnahme Rothensee Link:
[http://www.kge-kommunalgrund.de/projekte/
ausgewaehlte/1_rothensee_2.htm](http://www.kge-kommunalgrund.de/projekte/ausgewaehlte/1_rothensee_2.htm)
- ¹² Landeshauptstadt Magdeburg/Stadtplanungsamt
(Hg.): Handelshafen Magdeburg, Workshop,
Schriftenreihe Heft 90. Magdeburg, 2001.
- ¹³ IBA-Stadtumbau 2010 Link:
<<http://www.iba-stadtumbau.de>>
- ¹⁴ Landeshauptstadt Magdeburg/Stadtplanungsamt
(Hg.): Das Magdeburger Märktekonzept,
Entwicklung der Innenstadt, der Stadtteilzentren
und der Nahversorgungsbereiche, Schriftenreihe
Heft 87. Magdeburg, 2001.
- ¹⁵ Landeshauptstadt Magdeburg/Amt für Statistik
(Hg.): Magdeburger Statistische Blätter,
Bevölkerungsbestand, Bevölkerungs-
veränderungen in Magdeburg im Jahr 2003,
Heft 50. Magdeburg, 2004.
- ¹⁶ Landeshauptstadt Magdeburg (Hg.):
DS 0857/01 Stadtumbaukonzept, Arbeitsstand:
Oktober 2001
- ¹⁷ Landeshauptstadt Magdeburg/Stadtplanungsamt
(Hg.): Industriearchitektur in Magdeburg, Braue-
reien, Mühlen, Zucker- und Zichorienindustrie,
Schriftenreihe Heft 78. Magdeburg, 2003.
- ¹⁸ Parks und Gärten in Magdeburg Link:
<http://www.der-gruene-faden.de>
- ¹⁹ Landeshauptstadt Magdeburg/Stadtplanungsamt
(Hg.): Die Curie-Siedlung in Neustadt, Schriften
reihe Heft 22. Magdeburg, 1994.
- ²⁰ Bruno Taut:
Die bauliche Entwicklung Magdeburgs (geschrie-
ben 1922). In: Das Stichwort 4/1930, S.72.
- ²¹ Landeshauptstadt Magdeburg (Hg.):
DS 0239/03 Grundsatzbeschluss – Grüner Ring,
Realisierung und touristischer Baustein
- ²² Landeshauptstadt Magdeburg/Stadtplanungsamt
(Hg.): Kleingartenwesen der Landeshauptstadt
Magdeburg, Schriftenreihe Heft 12. Magdeburg,
1994.
- ²³ Landeshauptstadt Magdeburg/Amt für Statistik
(Hg.): Magdeburger Statistische Monatsberichte,
Heft 9. Magdeburg, 2004.
- ²⁴ Landeshauptstadt Magdeburg/Stadtplanungsamt
(Hg.): Das neue ÖPNV-Konzept, Der Nahver-
kehrsplan 2001-2005 der Landeshauptstadt
Magdeburg, Schriftenreihe Heft 84.
Magdeburg, 2002.
- ²⁵ Liniennetz Magdeburger Verkehrsbetriebe Link:
<<http://www.mvbnet.de/verkehr>>

- ²⁶ Landeshauptstadt Magdeburg/Stadtplanungsamt (Hg.): Radverkehrskonzeption, Schriftenreihe Heft 9. Magdeburg, 1995.
- ²⁷ Datensätze Stadtplanungsamt Magdeburg
- ²⁸ Datensätze Amt für Statistik Magdeburg
- ²⁹ Arbeitsgemeinschaft Architektur+Netzwerk/KARO architekten im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg: Recherche zum Brachflächenmanagement (im Rahmen einer Studie zum Thema Brachflächen in Magdeburg-Südost). Magdeburg, 2004.
- ³⁰ Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung und Bauen, Sanierungsverwaltungsstelle (Hg.): brach.und danach. Berlin, 2004.
- ³¹ Werkstatt Stadt Link:
<http://www.werkstatt-stadt.de/ipros/03_suche/detail.php?projekt=41>
- ³² VSR Verlag – Satz und Repro GmbH (Hg.): Leipziger Sanierungsratgeber 2003/04. Leipzig, 2003.
- ³³ Blühende Brachen Link:
<<http://www.josephstrasse.de>>

Bildnachweis

- S. 4: Stadtplanungsamt Magdeburg
S. 5 (Grafik): Stadtplanungsamt Magdeburg
S. 6 (3): Stadtplanungsamt Magdeburg
S. 12/13 (Grafiken): Archiv Grünflächenamt Magdeburg
S. 14: Stadtplanungsamt Magdeburg
S. 15 oben: Privatbesitz Frau Müller
S. 15 unten: Archiv Nicolaikirche
S. 16 (Grafik): Stadtplanungsamt Magdeburg
S. 18, 19 (Grafiken): Stadtplanungsamt
S. 27 (2): Stadtplanungsamt Magdeburg
S. 38 (unten): Stadtplanungsamt Magdeburg

Sämtliche nicht näher gekennzeichneten Pläne entstammen der Stadtteilentwicklungsplanung Alte und Neue Neustadt des Büros KARO architekten, die auf Grundlage der Datensätze und Statistischen Blätter der Stadt sowie einer systematischen Begehung der Stadtteile erstellt wurde. Alle nicht näher aufgeführten Fotos sind ebenfalls dem Archiv des genannten Büros entnommen.

Impressum

Herausgeber:
Landeshauptstadt Magdeburg
Büro für Öffentlichkeitsarbeit und Protokoll
30090 Magdeburg

Redaktion:
Stadtplanungsamt Magdeburg
Sybille Krischel

Autoren:
KARO architekten
Pfaffendorfer Str. 26b, 04105 Leipzig
Antje Heuer, Stefan Rettich, Bert Hafermalz

Abbildung Titelseite:
Luftbild Neue Neustadt
Michael Kranz, Bernd Liebl

Abbildung Rückseite:
Luftbild Alte Neustadt
Stadtplanungsamt Magdeburg

Grafik/Design:
KARO architekten
mit Dank an Frau Ursula Smalla für die freundliche
Unterstützung beim Einrichten der Satzdatei

Herstellung:
Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG, Calbe

Copyright: Stadtplanungsamt Magdeburg, 2006



Umschlag gedruckt auf
chlorfrei gebleichtem Papier.
Gedruckt auf Recycling-Papier

