



Abb. 133 Romanisches Steinornament

Neben den Büroräumen der drei Gesellschaften befindet sich im Erdgeschoss ein "Romanik-Informations-Zentrum", das mit Mitteln aus der Gemeinschaftsaufgabe zur „Förderung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ finanziert wurde. Somit wird die Alte Möllenvogtei als „Haus der Romanik“ ein wichtiger Bestandteil der „Straße der Romanik“ sein.

In den historisch sehr interessanten Gewölben des Gebäudes könnte künftig eine ausgefallene Gastronomie untergebracht werden.

Abb. 134 Ehemalige alte Möllenvogtei, Domplatz 1 b



Wehrturm „Kiek in de Köken“

Dieser um 1431 entstandene Wehrturm wurde in einer Reihe von sechs Türmen entlang der Stadtmauer unterhalb des Domes zur Sicherung der Stadt errichtet. Trotz seiner umfassenden Überformung um 1936 ist noch ein mittelalterlicher Kern erhalten. Mit der Errichtung des Fürstenwalls durch Fürst Leopold v. Anhalt und Dessau um 1725 wurde die Westseite des Turmes bis zum heutigen Niveau aufgeschüttet. Auf der Ostseite verlor der bis auf das Elbebett hinreichende Turm zusammen mit der Stadtmauer seine ursprünglichen Proportionen durch die stetige Anhebung des Höhenniveaus des heutigen Schleinufers. Nach dem Krieg und der Beseitigung von Schäden stand der Turm bis zu seiner Sanierung leer.

In einem ersten Bauabschnitt im Jahre 2001 waren zunächst Fenster eingebaut, eine Entlüftung eingerichtet und eine einfache Beleuchtung installiert worden. Außerdem wurde unter der Turmhaube eine Wendeltreppe erneuert. Vorrangiges Ziel die-

ser ersten Arbeiten war es, den Turm für Stadtführungen begehbar zu machen. Beim zweiten Bauabschnitt wurde nun eine Heizungsanlage installiert, um ihn auch im Winter nutzbar halten zu können. Außerdem wurde die einfache Beleuchtungsanlage durch eine für Ausstellungen geeignete im Inneren des Turmes ersetzt.

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen 2005, wird in einigen Räumen auf Initiative des Stadtplanungsamtes eine Dauerausstellung zur Stadtentwicklung gezeigt. Sie beschreibt die Entwicklung Magdeburgs seit der ersten Erwähnung im 9. Jahrhundert.

Obwohl die Ausstellung nur eingeschränkte Öffnungszeiten hat, wird sie von Magdeburgern und Touristen sehr gut angenommen. Im Zeitraum von Juli 2005 bis Ende Mai 2006 wurden über 10.000 Besucher registriert.

Abb. 135 Schnitt und Ansicht Wehrturm am Fürstenwall, 1936

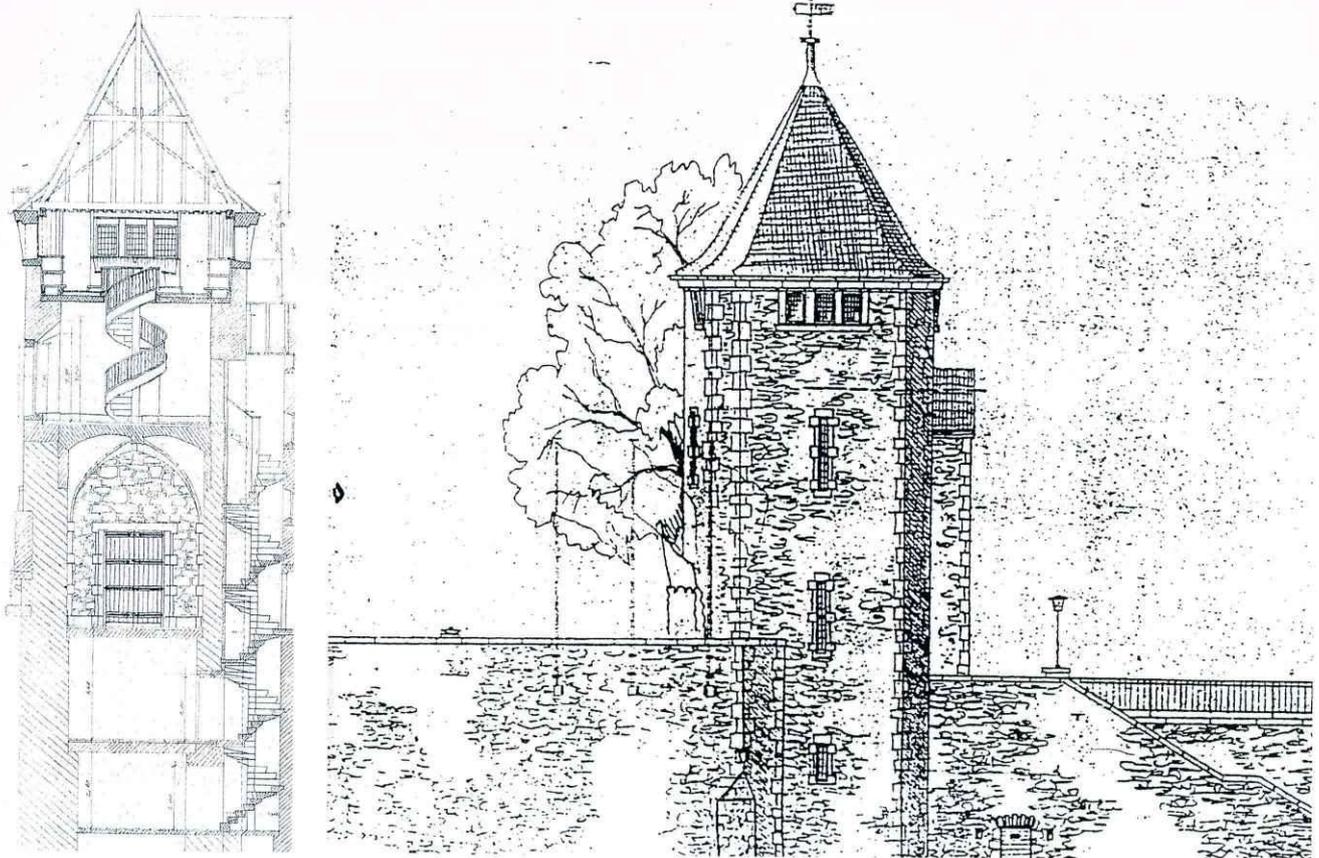
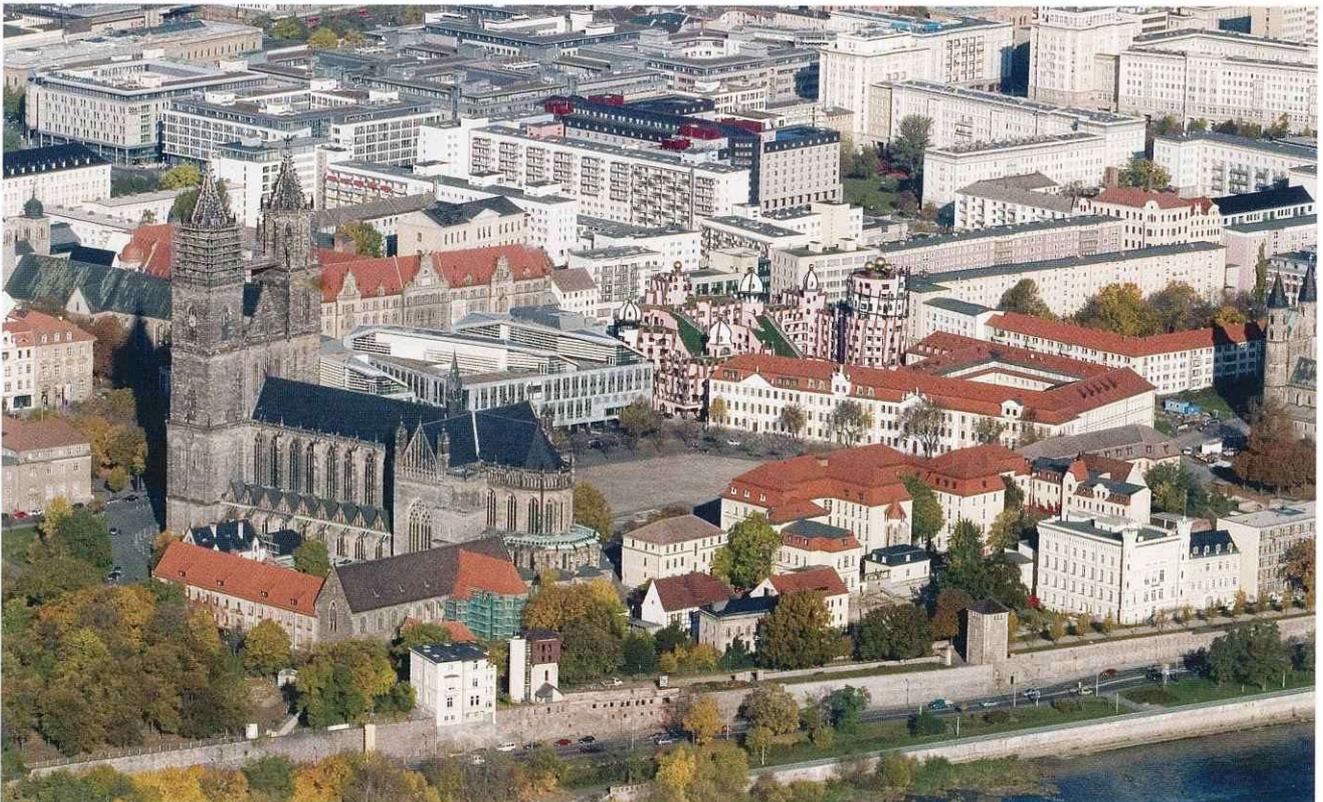




Abb. 136 Der Turm nach der Sanierung

Abb. 137 Ansicht von der Elbe



Der Dom und die Gebäude des Landes Sachsen-Anhalt

Neben dem Dom mit seinen umgebenden Gebäuden wurde der Domplatz in der Vergangenheit wie heute auch von der jeweiligen politischen Verwaltung geprägt. Durch die Funktion als politisches und kirchliches Zentrum erhält er neben seiner historischen Bedeutung seine Lebendigkeit.

Die positive Entwicklung zu einem attraktiven und repräsentativen Stadtteil, die das Südliche Stadtzentrum in den Jahren seit 1991 genommen hat, ist eng verwoben mit der Bautätigkeit der Evangelischen Kirche und des Landes Sachsen-Anhalt.

Der Dom „St. Mauritius und St. Katharina“ ist der älteste gotische Sakralbau auf deutschem Boden und mit einer Höhe von 104 m zugleich der höchste Sakralbau Ostdeutschlands. Grundsteinlegung war im Jahr 1209, die Ursprünge liegen jedoch bereits im Jahr 937, als Kaiser Otto I. ein Kloster zu Ehren des heiligen Mauritius gründete, dessen Kirche er ab 955 zur romanischen Basilika ausbauen lies. 968 wurde Magdeburg zum Erzbistum erhoben. Im Dom befindet sich die Grabanlage des ersten deutschen Kaisers und seiner Frau Editha.



Abb. 138 Dom St. Mauritius
und St. Katharina,
Blick vom Breiten Weg

Nachdem der Ottonische Dom 1207 bei einem Stadtbrand zerstört wurde, begann bereits zwei Jahre später der Wiederaufbau, der über 300 Jahre dauern sollte. Der gotische Dom entstand in Bauabschnitten im Zeitraum von 1209 und 1363, die Türme wurden in den Jahren 1477 bis 1520 mit einer Gesamthöhe von 104 m vollendet.

Vieles aus der Innenausstattung ging im Laufe der Jahrhunderte verloren oder wurde zerstört, dennoch sind auch heute noch Kunstwerke von internationalem Rang zu besichtigen. Der Dom zählt wegen seiner besonderen baugeschichtlichen Bedeutung zu einem der Hauptziehungspunkte für

Besucher der Landeshauptstadt. Er wird jährlich von mehr als 100.000 Touristen besucht.

Im Herbst 1989 wurde der Dom zum Ausgangspunkt der friedlichen Revolution in Magdeburg. Neben seiner Funktion als Bischofskirche der Evangelischen Kirchenprovinz Sachsen ist er auch eine „normale Pfarrkirche“ für die seit 1869 bestehende Evangelische Domgemeinde. Seit dem Zusammenschluss der Evangelischen Kirchenprovinz Sachsen mit der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Thüringen ist der Dom eine der beiden Hauptkirchen der Föderation Evangelischer Kirchen in Mitteldeutschland.

Abb. 139 Verwaltungsgebäude der Evangelischen Kirchenprovinz Sachsen und der Domgemeinde



Landtagsgebäude am Domplatz

Im Oktober 1990 wurde Magdeburg Hauptstadt des Landes Sachsen-Anhalt. Mit dem Einzug der Ministerien und sonstiger Instanzen des Landes konnten nun bedeutende Gebäude am Domplatz und in der Hegelstraße wieder einer adäquaten Nutzung zugeführt und denkmalgerecht saniert werden.

An der Nordseite des Domplatzes zwischen Regierungsstraße und Kreuzgangstraße befindet sich die vom Landtag genutzte Gebäudegruppe der Häuser Domplatz 6–9. Die drei barocken Häuser Domplatz 7-9 wurden in der Zeit von 1723 bis 1728 von priva-

ten Bauherren errichtet. Das benachbarte Gebäude Domplatz 6 stammt aus den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts und wurde zunächst von der Fachschule für Wasserwirtschaft genutzt.

Die Gebäude wurden von Dezember 1990 bis Januar 1991 zunächst provisorisch für den Landtag hergerichtet. Nach Abschluss einer umfassenden Sanierung konnte 1997 das Landesparlament seine erste Sitzung im neuen Plenarsaal durchführen. Der Nordflügel wurde 2000 fertig gestellt.



Abb. 140 Landtag vor der Sanierung



Abb. 141 Landtag nach der Sanierung

Ehemalige neue Möllenvogtei, Domplatz 1 a

Bis zum Anfang des 19. Jahrhunderts bildete das Gebiet um den Domplatz einen eigenen, vom Magistrat unabhängigen Verwaltungsbezirk unter der Gerichtsbarkeit eines erzbischöflichen Vogtes. Das Gebäude, im barocken Stil 1744 als Dienstwohnung für den Möllenvogt errichtet, befindet sich heute im Besitz des Landes Sachsen-Anhalt und wird seit Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen von der FDP-Landtagsfraktion genutzt.

Abb. 142 Königspalais Domplatz 2/3
älteste Darstellung aus dem Jahr 1702

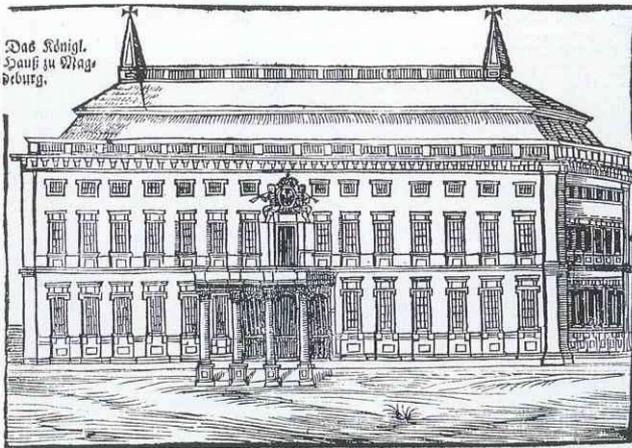


Abb. 143 Domplatz 2/3 heute



Ehemaliges Königspalais, Domplatz 2/3 und ehemalige Domherrenkurie, Domplatz 4

Das 1700 als kurfürstliches Schloss für Friedrich III. begonnene und bis 1714 von der königlichen Familie genutzte ehemalige Königspalais Domplatz 2-3 war im Anschluss Kriegs- und Domänenkammer des Herzogtums Magdeburg. Das Barock-Palais Domplatz 4 wurde 1732 für den Geheimen Rat, Dr. Christian Knaut, auf Anweisung des Fürsten Leopold von Anhalt-Dessau errichtet.

Das Land Sachsen-Anhalt ließ bereits 1991 bis 1992 umfangreiche Baumaßnahmen an dieser Baugruppe durchführen. In den Gebäuden Domplatz 2, 3 und 4 befindet sich heute das Ministerium für Justiz und es sind Teile des Landtages untergebracht.

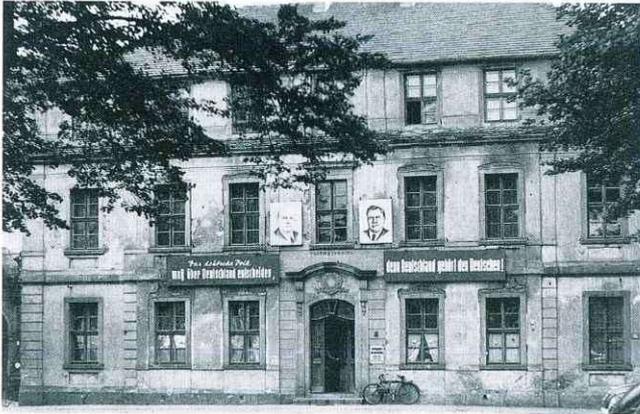


Abb. 144 + 145 Neue Möllenvogtei Domplatz 1a, 1954 und heute



Abb. 146 + 147 Domplatz 4, 1889 und heute

Wasser- und Schifffahrtsamt, Fürstenwallstraße 19/20

Das 3-stöckige 1723 errichtete Wohnhaus Nr. 19 ist ein schlichter Barockbau.

Das als Oberpräsidium im Jahr 1842 errichtete Verwaltungsgebäude Fürstenwallstraße 20 bildet mit seinen zur Elbe gerichteten prägnanten Ecktürmchen einen Teil der Elbufersilhouette. Das an eine

Burg erinnernde Gebäude ist typisch für die historisierende Architektur der Zeit. Es verfügt über eine interessante Innenausstattung mit einem über 2 Stockwerke reichenden Saal und einer gusseisernen Haupttreppe. Beide Gebäude werden heute vom Wasser- und Schifffahrtsamt genutzt.

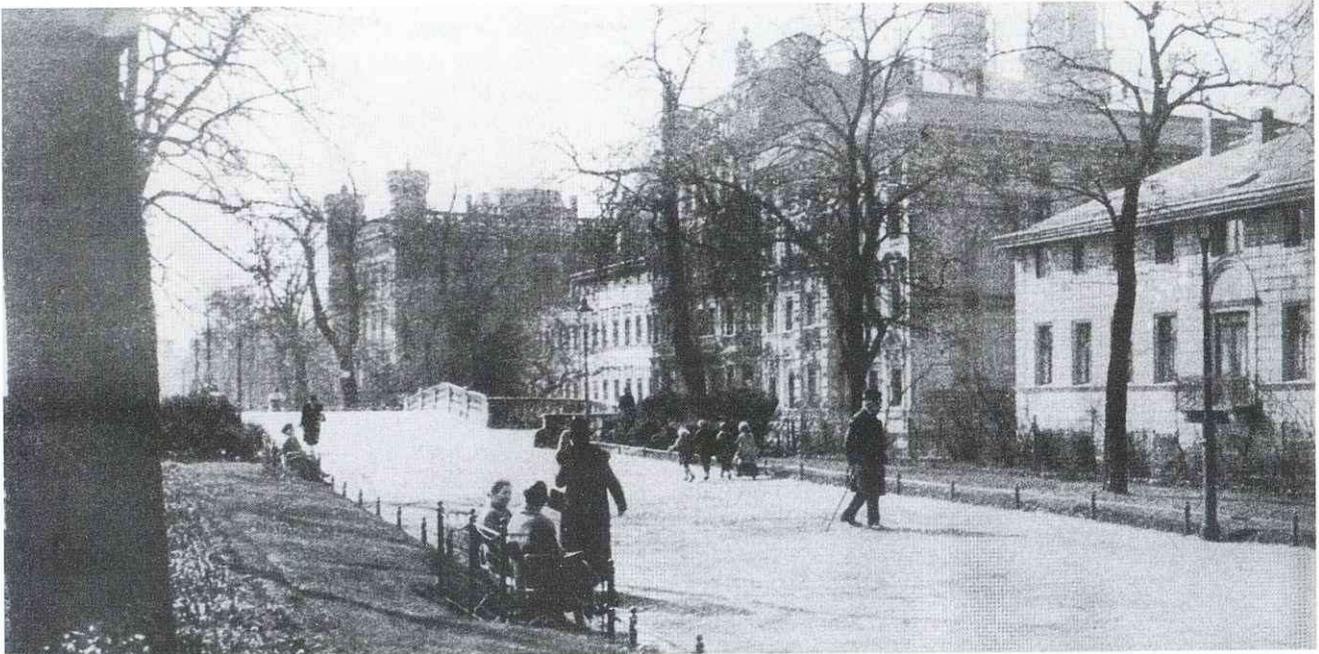


Abb. 148 Fürstenwallstraße 14 und 15, 19 und 20

Abb. 149 Fürstenwallstraße 19 und 20



Palais am Fürstenwall

Das Palais am Fürstenwall wurde 1893 als Preußische Generalkommandantur konzipiert und diente auch als Gästehaus für Kaiser Wilhelm II und seine Familie. Es ist im Stil eines italienischen Palazzos mit Elementen des Barocks und der Renaissance gestaltet.

Das Palais gehört zu den kunstgeschichtlich bemerkenswerten Bauten Magdeburgs. Die Architektur und die erhaltene Innenausstattung mit prachtvollen Wand- und Deckenmalereien und einem über zwei Geschosse erstreckenden Prunksaal machen

seine kunsthistorische Bedeutung aus. Bereits 1990 wurde dort der Sitz des Ministerpräsidenten angesiedelt. Die Räume wurden zunächst bis auf den Saal vorläufig nutzbar gemacht. Die eigentliche umfassende Sanierung des Gebäudes begann erst 1993. Durch erforderliche aufwändige Restaurierungen fand 1993 ein erneuter Umzug der Staatskanzlei zum Domplatz statt.

Erst seit Dezember 2005 ist das Palais am Fürstenwall wieder Sitz des Ministerpräsidenten und seiner Staatskanzlei.



Abb. 150 – 152 Palais am Fürstenwall: Saal und Deckenausschnitt



Einen zusammenfassenden Überblick über den seit 1991 im Erhaltungssatzungsgebiet „Domplatz/Südliches Stadtzentrum“ mit Einsatz von Fördermitteln erreichten Gebäudemodernisierungsstand

und über die in Zukunft geplanten Maßnahmen gibt die Karte „Hochbaumaßnahmen im Erhaltungssatzungsgebiet“.

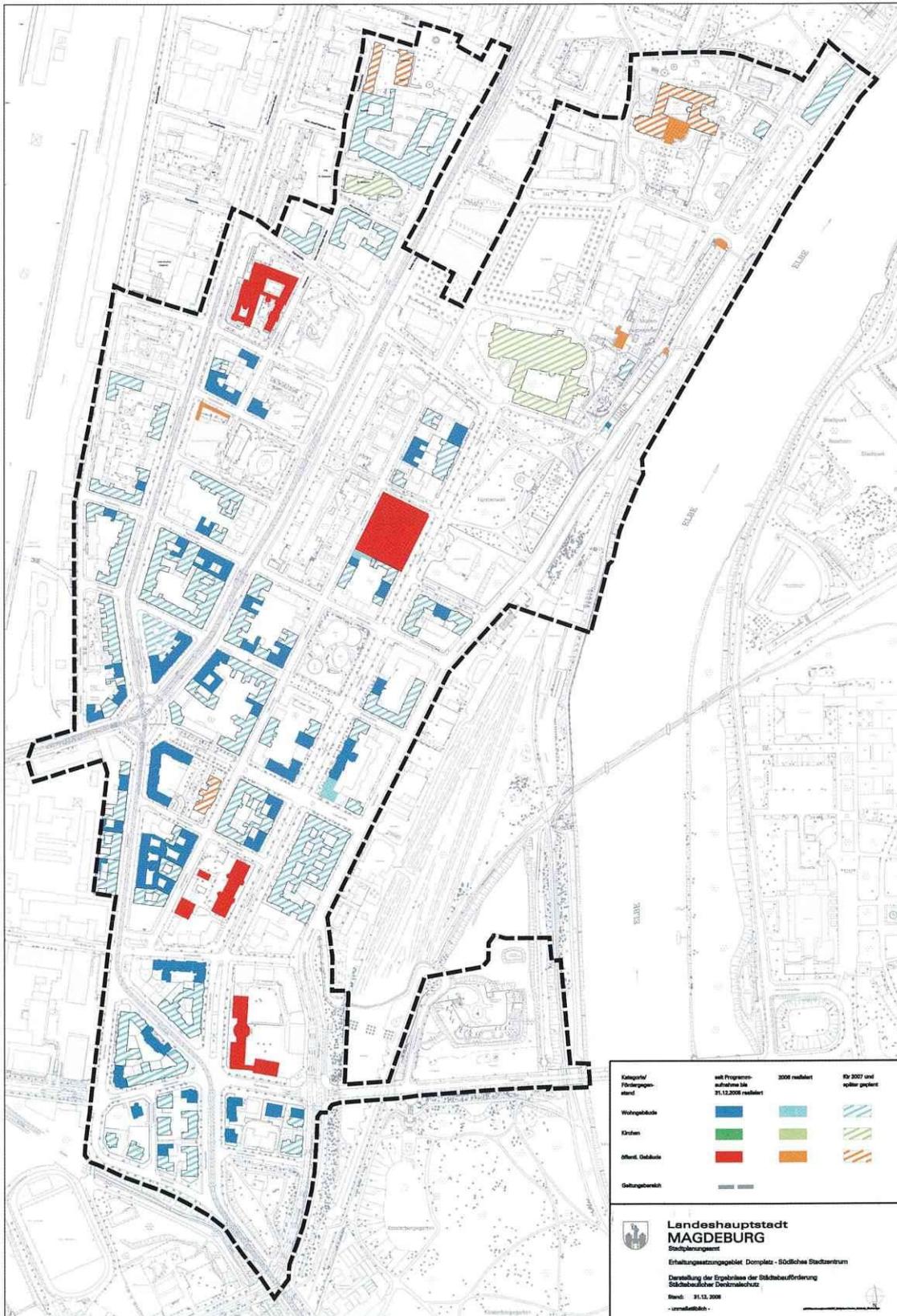


Abb. 153 Hochbaumaßnahmen im Erhaltungssatzungsgebiet

4.3 Neubauten im Südlichen Stadtzentrum

Obwohl das Südliche Stadtzentrum nach Ende des 2. Weltkrieges weitgehend erhalten blieb, waren doch erhebliche Baulücken entstanden. Bereits früh wurde damit begonnen, Neubauten in die charakteristische städtebauliche Struktur zu integrieren. Erste Baulückenschließungen fanden in den 50er Jahren in der Otto-von-Guericke-Straße, Keplerstraße sowie in der Anhaltsstraße und Bahnhofstraße statt.

Auch in den 80er Jahren wurden Neubauten in die umgebende Bebauung eingefügt. Es entstanden auf diese Weise bis 1990 die Gebäudegruppen:

Danzstraße 10/10a/11/11a/13,
Keplerstraße 11a-c
Bahnhofstraße 38-44, 47
Einsteinstraße 13/13a/13b
Liebigstraße 1/2/3/4
Breiter Weg 249.

Nach 1990 wurden zunächst die bereits durch Abrisse und Baustellenvorbereitungen eingeleiteten

Neubauvorhaben durchgeführt, wie die Baulückenschließung Hegelstraße 17. Es entstand die Baugruppe an der Keplerstraße zwischen Hegelstraße und Schleinufer unter Einbeziehung der historischen Fassaden der Häuser Schleinufer 12 und 13 in den Neubau.

An der Otto-von-Guericke-Straße wurde die Quartierbebauung durch einen Neubau auf der Ecke Anhaltstraße vervollständigt. Auf bereits beräumtem Gelände entstand 1992/1993 die Gebäudegruppe Schleinufer 16/18 mit dem Haus Liebigstraße 7.

Am Hasselbachplatz konnten die Baulücken Hasselbachplatz 3 und 4 geschlossen werden. Der Entwurf und die Gestaltung der Fassade für das Gebäude der Hypo-Bank, Hasselbachplatz 4 erhielt einen Architekturpreis.

Im Jahr 1993 entstanden die Gebäude Haeckelstraße 10, Leibnizstraße 50 und die Eckbebauung Hegelstraße/Haeckelstraße; 1997 wurde das Gebäude Hegelstraße 23 errichtet.

Abb. 154 + 155 Baulückenschließung am Hasselbachplatz mit der Hypo-Bank, Hasselbachplatz 4



Seit 1998 ging es nicht mehr nur um Baulückenschließung. Es entstand das Gebäude der Landeszentralbank auf dem Baufeld zwischen Breitem Weg, Heydeckstraße, Danzstraße und Anhaltstraße. Neubauten wie der Anbau am Domgymnasium und ein Wohngebäude in der Großen Klostergasse wurden errichtet. Umbauten, wie am in den 80er Jahren gebauten Labor- und Verwaltungsgebäude Fürstenwallstraße 17, am Gebäude am Breiten Weg/Ecke Heydeckstraße und am Verwaltungsgebäude am Friedensplatz wurden durchgeführt.

Wenn auch außerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes gelegen, sind die beiden Neubauten der Norddeutschen Landesbank und der GRÜNEN ZITADELLE VON MAGDEBURG an der Westseite des Domplatzes von großer Bedeutung für die Entwicklung des Südlichen Stadtzentrums. An exponierter Stelle des Breiten Weges und Domplatzes gelegen, prägen sie das Erscheinungsbild des Gebietes entscheidend mit. Insbesondere ist mit der GRÜNEN ZITADELLE VON MAGDEBURG ein weiterer touristischer Anziehungspunkt in der Innenstadt entstanden.

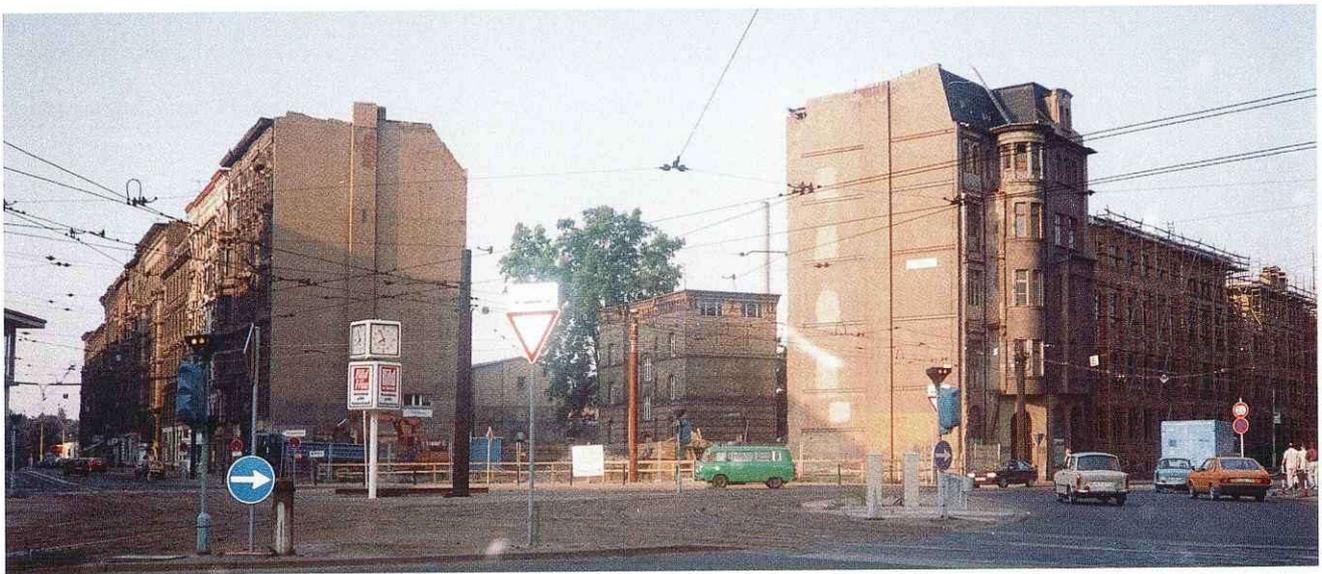


Abb. 156 + 157 Baulückenschließung am Hasselbachplatz durch den Neubau des Sparkassengebäudes, Hasselbachplatz 3





Abb. 158 Neubau der Landeszentralbank, Breiter Weg/Danzstraße

Abb. 159 Umbau des Gebäudekomplexes mit Bürgerbüro Mitte, Breiter Weg 222





Abb. 160 Hundertwasserhaus „DIE GRÜNE ZITADELLE VON MAGDEBURG“

Abb. 161 Norddeutsche Landesbank am Domplatz



4.4 Überblick in Zahlen

4.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Stadtteil Altstadt ist in folgende statistische Bezirke gegliedert:

- 011 Rathausviertel
- 012 Jakobstraße
- 013 Krökentorviertel I /
Breiter Weg Nordabschnitt
- 014 Bahnhofsviertel
- 015 Hasselbachplatzviertel
- 016 Sternviertel.

Um zu einer Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung im Südlichen Stadtzentrum zu gelangen, werden im Folgenden die statistischen Bezirke „Hasselbachplatzviertel“ und „Sternviertel“ betrachtet.

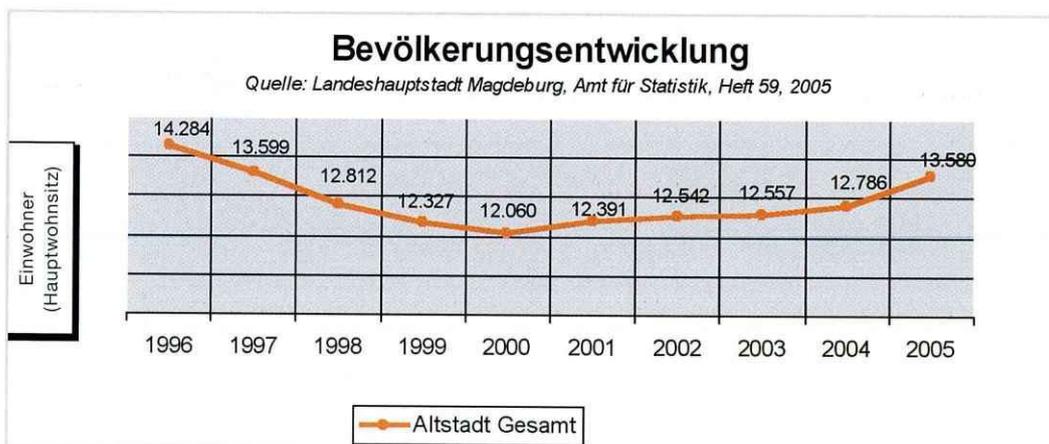
Die Einwohnerzahlen in den beiden Bezirken „Hasselbachplatzviertel“ und „Sternviertel“ sind seit dem Tiefststand Ende 1999 kontinuierlich gewachsen. 1999 lebten 2.892 mit Hauptwohnsitz gemeldete Einwohner in diesen beiden Bezirken, 2005 waren es bereits 3.857 Einwohner. Dies entspricht einer Bevölkerungszunahme von mehr als 33 %.

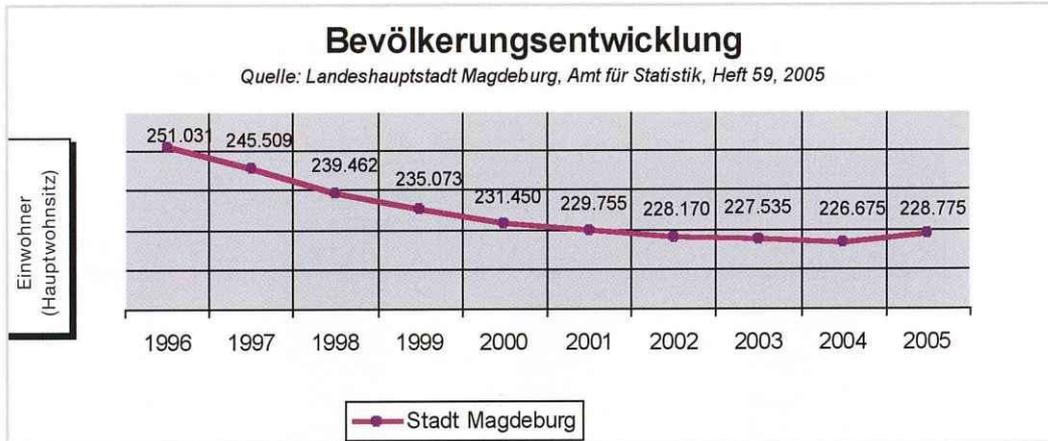


Im Vergleich hierzu erreichten die Einwohnerzahlen im gesamten Stadtteil Altstadt im Jahr 2000 ihren Tiefststand mit 12.060 Einwohnern. Seitdem ist ein Aufwärtstrend in der Bevölkerungsentwicklung festzustellen, im Jahr 2005 lebten 13.580 Menschen

in der Altstadt, das entspricht einer Zunahme seit 2000 um rund 13 %.

Die Bevölkerungsabnahme in der Gesamtstadt erreicht im Jahr 2004 ihren Tiefststand, steigt bis zum Jahr 2005 erstmalig wieder auf den Stand von 2002 an.

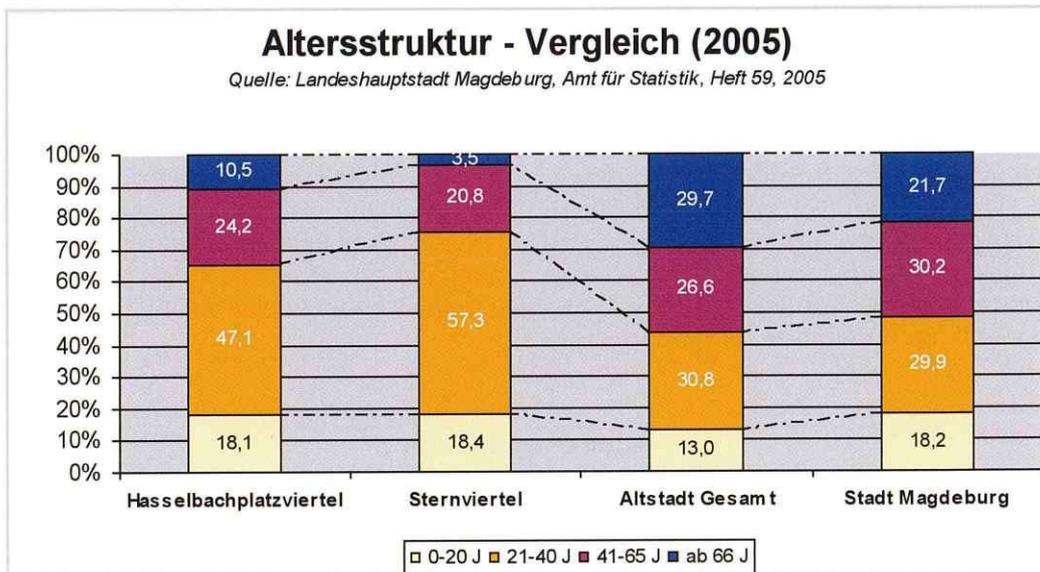




Der Vergleich zeigt, dass die Altstadt bzw. die Innenstadt mit sanierter Bausubstanz gegenüber den anderen Stadtteilen als Wohnstandort seit dem Jahr 2000 an Attraktivität gewonnen hat.

Innerhalb der Altstadt konnten insbesondere die beiden im Erhaltungssatzungsgebiet liegenden Bezirke „Hasselbachplatzviertel“ und „Sternviertel“ deutlich zulegen. Dies spricht bei der generellen Abnahme der Bevölkerung in der Gesamtstadt für die hohe Wohnqualität und Standortgunst dieser beiden Viertel innerhalb des Stadtgebietes.

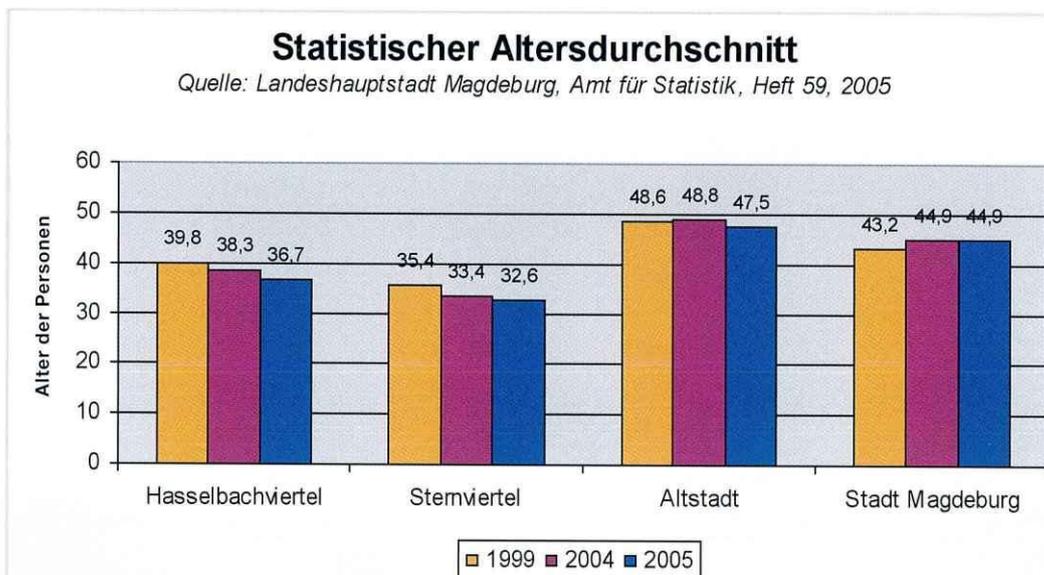
4.4.2 Alterstruktur der Bevölkerung



Im „Hasselbachplatzviertel“ ist die Altersgruppe zwischen 21 und 40 Jahren mit 47,1 % und im „Sternviertel“ mit 57,3 % im Vergleich zur Altstadt (30,8 %) und Gesamtstadt mit (29,9 %) überdurchschnittlich stark vertreten.

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 20 Jahre entspricht dem Durchschnitt in der Gesamtstadt und liegt über dem Anteil in der Altstadt insgesamt.

Wenig ältere Menschen leben in den beiden untersuchten statistischen Bezirken. Nur rund 10,5 % der Menschen im „Hasselbachplatzviertel“ sind 66 Jahre älter, im „Sternviertel“ sind es sogar nur 3,5 %, während in der Altstadt insgesamt annähernd 30 % der dort lebenden Menschen 66 Jahre oder älter sind.



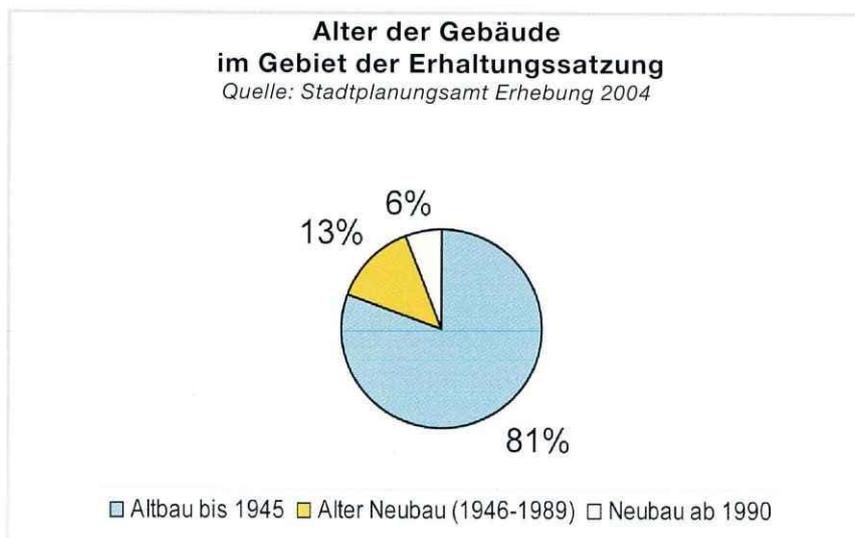
Vergleicht man die Entwicklung des Altersdurchschnittes, so liegt das Alter der Bewohner im „Hasselbachplatzviertel“ und „Sternviertel“ weit unter

dem Durchschnitt der Altstadt insgesamt und den anderen Stadtteilen mit weiter fallender Tendenz. Dies bestätigt, dass hier insbesondere für junge Menschen ein Anziehungspunkt entstanden ist.

4.4.3 Modernisierungsstand

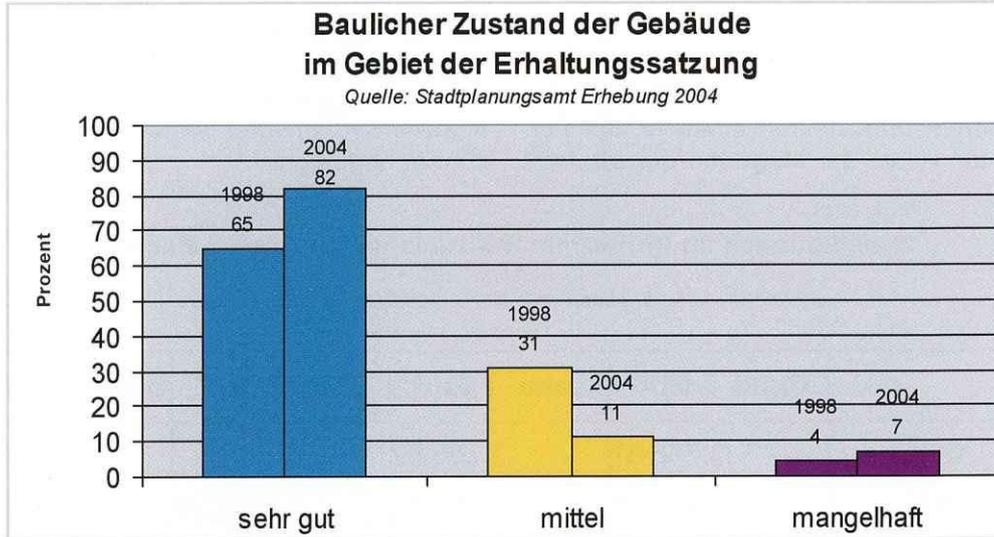
Da die bauliche Situation im Südlichen Stadtzentrum vom 2. Weltkrieg deutlich geringer in Mitleidenschaft gezogen wurde, als die mittleren und nördlichen Teile der Innenstadt ist es auch nicht weiter verwunderlich, dass die im Jahre 2004 vom Stadtplanungsamt durchgeführte Erhebung erge-

ben hat, dass mit 81 % mehr als vier Fünftel aller Gebäude älter als 1945 eingestuft werden konnten. Einer Schätzung zufolge kann außerdem angenommen werden, dass davon 95 % aller Baulichkeiten in dem Gründerzeitviertel 100 Jahre und älter sind.



Der Modernisierungsstand im Südlichen Stadtzentrum ist weit vorangeschritten. Im Jahr 2004 sind rund 82 % der Wohnungen in sehr gutem und 7 % der Wohnungen noch in mangelhaften baulichen Zustand.

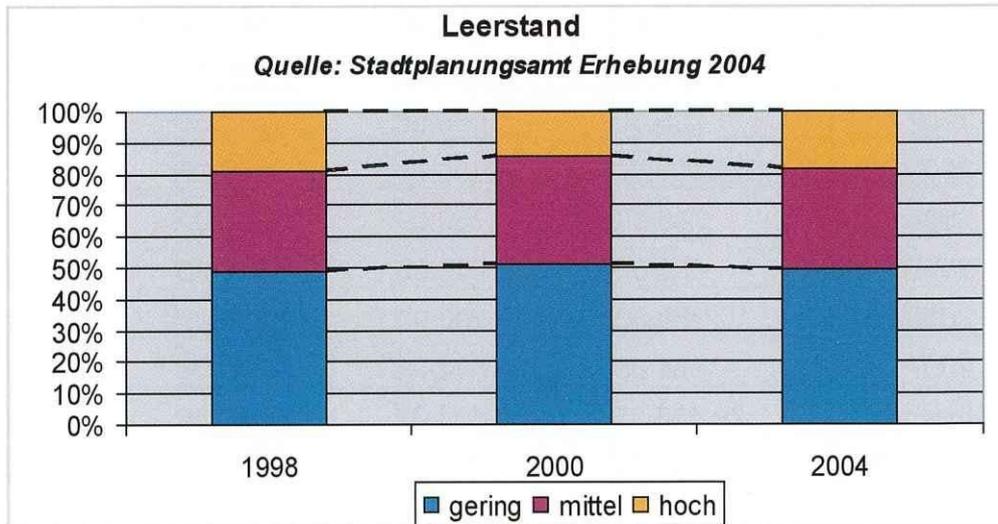
Vergleicht man den Zustand der Gebäude im Jahr 1998 mit 2004, so ist der Anteil der Gebäude im sehr gut eingeschätzten Zustand von rund 65 % auf 82 % gestiegen. Auf Grund der jahrelangen Vernachlässigung ist der Anteil, der Gebäude, die sich in einem ruinösen Zustand befinden, allerdings stark angestiegen.



4.4.4 Wohnungsleerstand

Von den 11.106 im Jahr 2004 erhobenen Wohnungen standen 2.664 leer, was einem prozentualen Anteil von 24 % entspricht. Die Altstadt ist somit stark vom Leerstandsproblem betroffen. Fast jede vierte Wohnung steht leer. 65 % des Leerstandes betrifft unsanierte Wohnungen. Rund 31 % befinden sich aber auch in komplex sanierten Wohnungen.

Die Analyse nach dem Baualter zeigt, dass mit 52,3 % über die Hälfte der leer stehenden Wohnungen in Gebäuden liegen, die zwischen 1951 und 1989 gebaut wurden. Weitere 41,8% befinden sich in Gebäuden, die vor 1951 erbaut wurden.



Betrachtet man die Entwicklung des Leerstandes, lässt sich feststellen, dass der hohe Leerstand 2004 von ca. 20 % annähernd dem von 1998 ent-

spricht. Nur im Jahr 2000 sank der hohe Leerstand auf deutlich unter 20 %.

4.4.5 Fördermittel und Investitionen

Die in den letzten Jahren erreichten Fortschritte bei der Erneuerung des Südlichen Stadtzentrums wären ohne das 1991 von der Bundesregierung speziell für die neuen Bundesländer aufgelegte Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ undenkbar.

Noch mitten im Aufbau neuer Verwaltungsstrukturen ergriffen die 1991 im Baudezernat Verantwortlichen die Chance und stellten einen ersten Förderantrag für die Reste der Magdeburger Altstadt.

Im Ergebnis erhielt die Stadt 1991 mit 14,55 Mio. DM den bis heute bei dieser Förderung größten Bewilligungsbescheid. Mit umgerechnet 3,7 Mio. Euro vom Bund und der gleichen Summe vom Land Sachsen-Anhalt - noch ohne Komplementärfinanzierung durch städtische Haushaltsmittel - stand für den umfangreichen Stadterneuerungsprozess das notwendige Startkapital zur Verfügung. Die Durchführung öffentlicher Maßnahmen und die Mitfinanzierung privater Instandsetzungsmaßnahmen konnte beginnen.

Bewilligungen im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz

in Tausend Euro

Quelle: Stadtplanungsamt (für 1991 - 2001 Umrechnung in Euro)

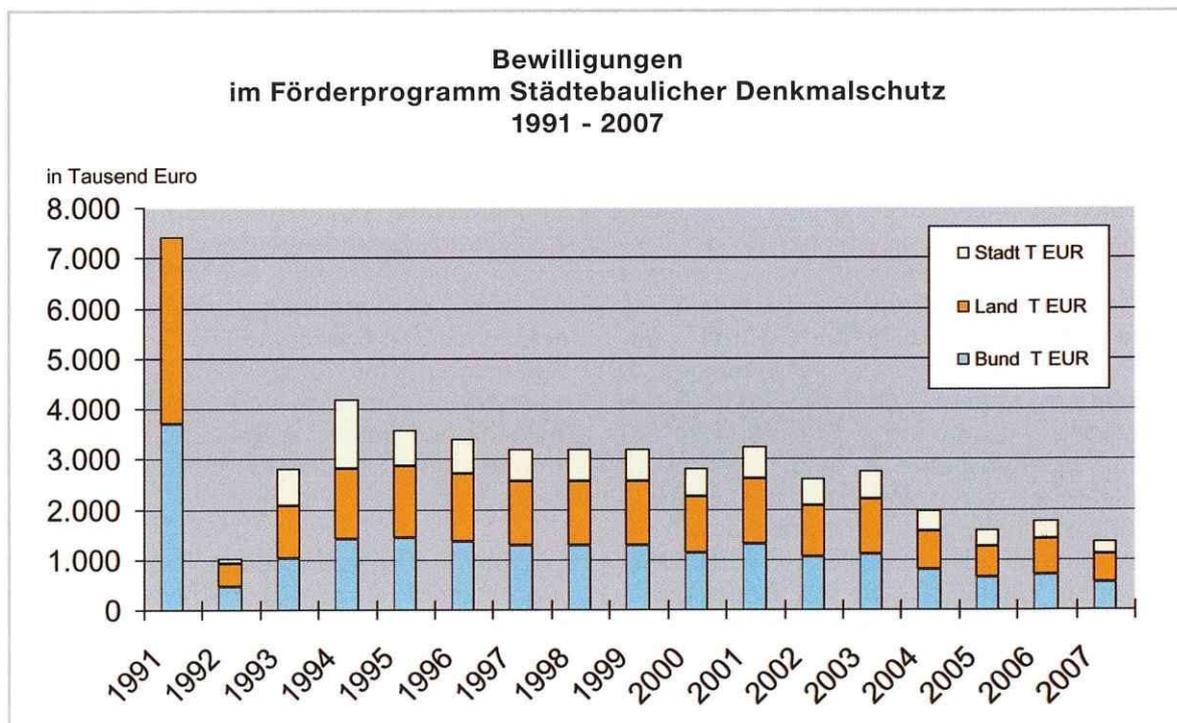
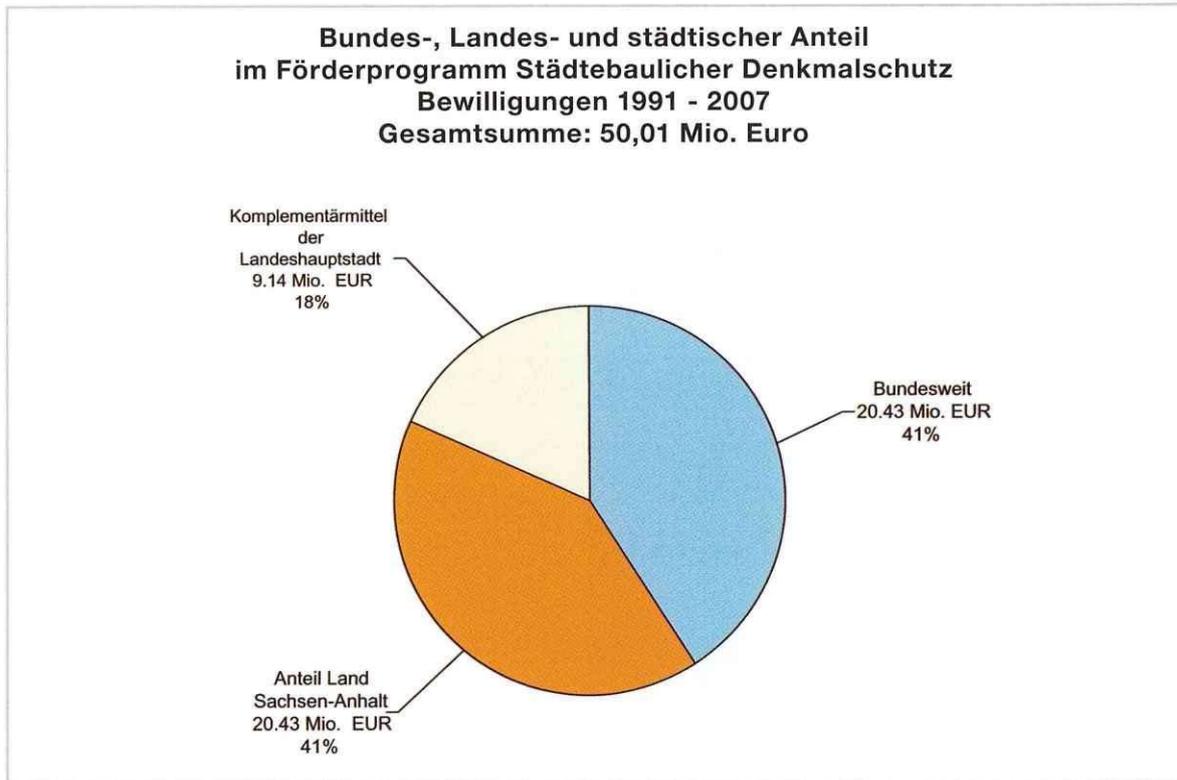
	Bund T EUR	Land T EUR	Stadt T EUR	Summe T EUR
1991	3.706,87	3.706,87		7.413,73
1992	460,16	460,16	102,26	1.022,58
1993	1.026,42	1.026,42	759,27	2.812,11
1994	1.406,05	1.406,05	1.364,13	4.176,23
1995	1.431,62	1.431,62	715,81	3.579,04
1996	1.354,93	1.354,93	677,46	3.387,31
1997	1.278,23	1.278,23	639,11	3.195,57
1998	1.278,23	1.278,23	639,11	3.195,57
1999	1.278,23	1.278,23	639,11	3.195,57
2000	1.124,85	1.124,85	562,42	2.812,11
2001	1.298,68	1.298,68	649,34	3.246,70
2002	1.035,00	1.035,00	517,50	2.587,50
2003	1.100,00	1.100,00	550,00	2.750,00
2004	780,00	780,00	390,00	1.950,00
2005	630,00	630,00	315,00	1.575,00
2006	700,00	700,00	350,00	1.750,00
2007	544,08	544,08	272,04	1.360,20
Summe	20.433,33	20.433,33	9.142,56	50.009,22
Anteil in %	40,9%	40,9%	18,3%	100,0%

Wie aus der Tabelle und dem nachstehende Diagramm erkennbar ist schwankte der von der Landeshauptstadt zu erbringende Anteil am Gesamtfördervolumen auch in den Programmjahren 1992

bis 1994 noch ein wenig. Seit 1995 ist der verbindliche Regelsatz von 20 % Eigenmittel konstant und wird von der Landeshauptstadt Magdeburg zur Verfügung gestellt. Bund und Land haben ab 1991 je-

weils genau die gleichen Summen aufgebracht und ein einschließlich des Förderbescheides für das Programmjahr 2007 zusammen 40,9 Mio. Euro für die Maßnahme Südliches Stadtzentrum bewilligt.

Im gesamten Verfahren haben das Land Sachsen-Anhalt und die Bundesregierung bisher einen Anteil von jeweils 40,9 % an den Kosten zur Verfügung gestellt.



Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass in den jährlichen Bewilligungsbescheiden für das Förderjahr lediglich ein kleiner Teil (ca. 10 - 20%) sofort kassenwirksam zur Verfügung steht. In der Regel wird die Bewilligung überwiegend in 4 weiteren Jahresscheiben durch Verpflichtungsermächtigungen zu Lasten künftiger Haushaltsjahre des Landes ausgereicht. Das erklärt die Differenz zwischen dem in der oberen Tabelle bewilligten Gesamtvolumen und den jetzt in der folgenden Tabelle dargestellten bis Ende 2006 verausgabten Mitteln.

Wie sich aus der folgenden Tabelle ergibt wurden bis zum Ende des Jahres 2006 seitens der Landeshauptstadt Magdeburg aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz insgesamt 43,741 Mio. Euro verausgabt. Für annähernd weitere 6,3 Mio. Euro liegen also bereits Bewilligungen für die Haushaltsjahre 2007 – 2011 vor. Die zügige Verausgabung aller für das jeweilige Jahr kassenwirksamen Mittel ist seit Jahren üblich.

Verwendung der im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz verausgabten Mittel 1991 - 2006

in Tausend Euro

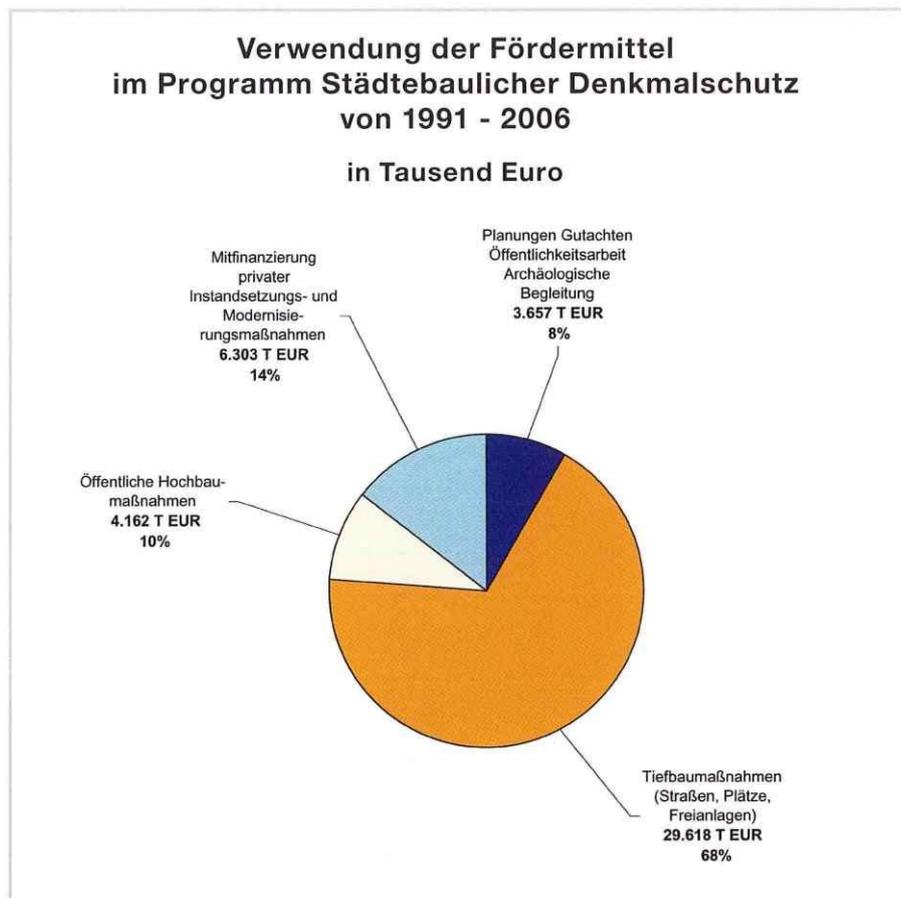
Quelle: Stadtplanungsamt (für 1991 - 2001 Umrechnung in Euro)

Kostengruppe	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Summe
Planungen Gutachten Öffentlichkeitsarbeit archäologische Begleitung		140			44	120	274	474	473	146	176	328	294	344	452	390	3.657
Tiefbaumaßnahmen (Straßen, Plätze, Freianlagen)	1.389	1.442	2.576	1.171	1.565	1.703	1.283	2.218	2.418	2.175	2.178	2.504	2.317	1.514	1.420	1.745	29.618
Öffentliche Hochbaumaßnahmen	712	193			20		912		123	178	207	30	20	36	1.014	718	4.162
Mitfinanzierung privater Instandsetzungs- und Modernisierungs- maßnahmen	208		194	186	864	1.240	540	743	383	446	454	342	150	335	208	9	6.303
Summe	2.309	1.775	2.770	1.356	2.494	3.064	3.009	3.436	3.398	2.946	3.015	3.204	2.781	2.229	3.094	2.862	43.741

Betrachtet man die Hauptmaßnahmegruppen so fällt auf, dass mehr als 2/3 aller Fördermittel - nämlich 29,6 Mio. Euro und 68 % - bisher für die Tiefbaumaßnahmen der Landeshauptstadt verwendet wurden. Dies ist nicht weiter verwunderlich, da mittlerweile - wie bereits ausgeführt wurde - der größte Teil alle Straßen, Plätze und Freianlagen im Erhaltungssatzungsgebiet grundhaft - in der Regel denkmalgerecht und an heutige Erfordernisse angepasst - in Ordnung gebracht sind. Die größten Tiefbaumaßnahmen waren sicher die Restaurierung und Umgestaltung der Hegelstraße und angrenzenden Seitenstraßen mit den Platzanlagen einschließlich des großen Spielplatzes an der Hegelstraße. Als besonders große Maßnahmen erwähnt werden sollten weiterhin der Fürstenwall, das Domumfeld, der Möllenvogteigarten, der Hasselbachplatz und die Neugestaltung des Friedensplatzes.

Allerdings werden auch noch einige große Tiefbaumaßnahmen aus den Fördermitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes finanziert werden müssen. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit sollte hier nur auf die Erneuerung und Fertigstellung des Domplatzes, die erwähnten Freiflächen um St. Sebastian und die Max-Josef-Metzger-Straße, auf die Keplerstraße, die Geh- und Fahrradwege auf der Westseite des Breiten Weges und auf den Bereich Harnackstraße/ Seumestraße/ Planckstraße hingewiesen werden.

Im Erhaltungssatzungsgebiet wurden allerdings auch zusätzlich Straßenbauvorhaben, Maßnahmen des ruhenden Verkehrs und für den Öffentlichen Nahverkehr aus anderen flankierenden Fördermitteln ganz oder teilweise wie z.B. dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz finanziert.



Die zweitgrößte Kostengruppe bildet mit 6,3 Mio. Euro und 14 % und des bisher verausgabten Gesamtvolumens die Mitfinanzierung der Instandsetzung und Modernisierung privater Hochbaumaßnahmen. Seit 1991 wurde aus Mitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes die denkmalgerechte Restaurierung und Instandsetzung von rund 40 Wohn- und Geschäftshäuser gefördert. Da aus dem Förderprogramm in der Regel nur denkmalpflegerisch bedeutsame oder stadtgestalterisch wichtige Teilmaßnahmen bezuschusst wurden, kann ohne Übertreibung davon ausgegangen werden, dass diese „Anreizförderung“ allein bei diesen rund 40 Gebäuden Investitionen in einer Größenordnung von 35–45 Mio. Euro initiiert hat.

Aber auch die Landeshauptstadt hat im Erhaltungssatzungsgebiet in Gemeinbedarfs-, Kultureinrichtungen, Schulen und Verwaltungsgebäude investiert. Dabei kommt mit 4,2 Mio. Euro und 10 % des gesamten bisher verausgabten Fördervolumens nur der kleinste Teil aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz. Zu den aus dem Förderprogramm mitfinanzierten öffentlichen Hochbaumaßnahmen gehören z.B. der Wehrturm verschiedene

Schulen, Kiek in de Köken, das Haus der Romanik, das Kulturhistorische Museum (Teilmaßnahmen), Sicherungsmaßnahmen am Kloster Unser Lieben Frauen.

Einige relevante Hochbauinvestitionen der öffentlichen Hand im Erhaltungssatzungsgebiet wurden teilweise aus dem Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz bezuschusst. In erster Linie wurden städtebaulich wichtige Gestaltungselemente z.B. beim heutigen Hegel-Gymnasium, der ehemaligen Hegel-Leibniz-Schule, des Ökumenischen Domgymnasiums, beim Kunsthistorischen Museum und beim Schauspielhaus (ehemals Freie Kammerspiele) mitfinanziert. Eine wichtige - aber nicht aus dem Bundesprogramm geförderte - öffentliche Investition war der Umbau des ehemaligen Polizei-Verwaltungsgebäudes am Breiten Weg zum Bürgerbüro-Mitte. Weiterhin hat das Land einige größere Hochbauinvestitionen im Gebiet getätigt, die das Ziel der Erneuerung vorgebracht haben. Dazu gehören die Sanierung und Erweiterung des Landtagsgebäudes, die Gebäude der ehemaligen Staatskanzlei am Domplatz (jetzt Justizministerium) und die Restaurierung des Palais am Fürstenwall.

5. Schwerpunkte künftiger Städtebauförderung

5.1 Aktuelle Projekte

In den kommenden Jahren stehen die Sanierungsmaßnahmen am Kloster Unser Lieben Frauen, die Fertigstellung des Domplatzes und der Freiflächen um die Kirche St. Sebastian sowie die Instandsetzung des denkmalgeschützten Schulgebäudes Leibnizstraße 23 zur Nutzung als städtische Volkshochschule im Vordergrund.

Domplatz

Nachdem die Neugestaltung der Randbereiche des Domplatzes bis auf die Straßen westlich des Platzes weitgehend abgeschlossen ist, soll in naher

Zukunft 2008-2010 die Gestaltung der eigentlichen Platzfläche durchgeführt werden.

Hierzu gab es bereits in den 20er Jahren, in den 60er, 70er und Ende der 90er Jahre Überlegungen zur Umgestaltung. Es liegen unterschiedliche Entwurfsansätze vor, die in Wettbewerben und verschiedenen Vorplanungen entwickelt worden sind. Zuletzt haben im Sommer 2006 Studenten und Studentinnen der Hochschulen Wismar und Leipzig im Rahmen ihrer Semesterarbeiten nachfolgende Gestaltungsprinzipien aus dem Vergleich mit anderen Stadtplätzen für den Domplatz entwickelt und der Öffentlichkeit präsentiert.

Abb. 162 Fotomontage - Der Wettbewerbsbeitrag der Studentinnen Ina Hörning, Maria Kröning, Conny Mäding aus Leipzig schlägt u. a. den Abbruch des ehemaligen Reichsbankgebäudes Lothar-Kreyssig-Str.1/ Breiter Weg vor, um einen vollständigen Blick auf die Westfassade des Doms zu ermöglichen.



Abb. 163 Der „Event-Place“ der Studenten Steffen Böhm, Michael Hacker und Jan Slupik aus Wismar betont die Notwendigkeit den Platz freizuhalten für unterschiedliche Veranstaltungen, schlägt jedoch eine abwechslungsreiche Pflasterung vor und im Boden eingelassene Wasserspiele und sorgt so „für die alltägliche Attraktion zwischen den wechselnden Veranstaltungen“.

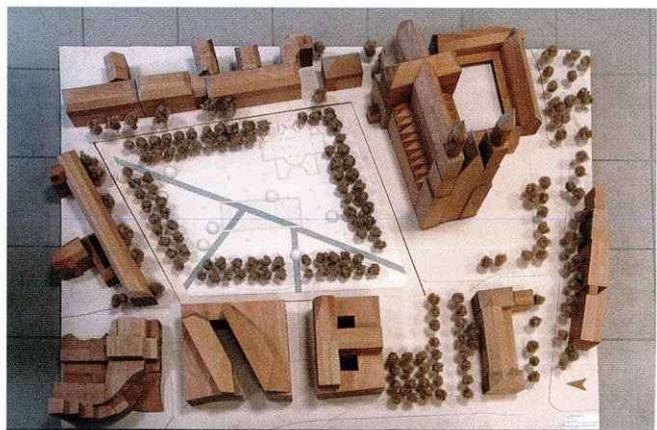


Abb. 164 Im studentischen Entwurf „Bewegte Mitte“ von Christin Engel, Micaela Märkisch und Alexander Schilkowski aus Wismar bleibt der Platz selbst mit seinem Baumrändern im Ganzen bestehen. Dort werden Sitzmöglichkeiten aufgestellt. Kameras an verschiedenen Stellen in der Stadt, in der Umgebung und auf dem Platz selbst sollen installiert werden. Die dort gedrehten Filme werden auf Teleskope, die auf dem Domplatz stehen, übertragen.

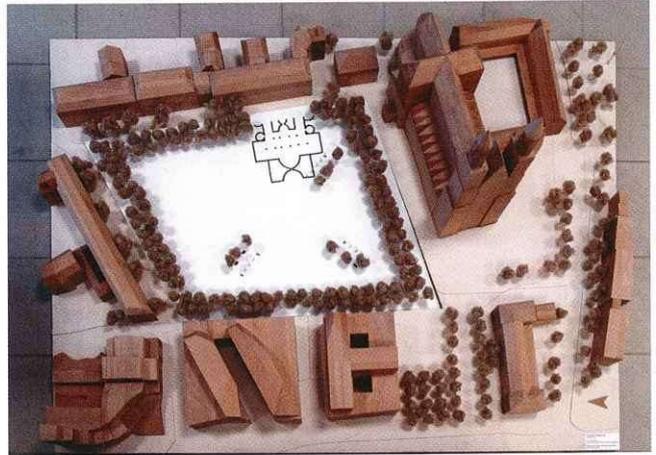


Abb. 165 Die Studenten Mario Laue und Stephan Rhein aus Wismar schlagen im Entwurf „Sputnik“ kaum Eingriffe in den Bestand vor. Sie messen dem „Grüngürtel“ aus den Baumdoppelreihen eine hohe Qualität bei. „Durch das behutsame Beschneiden der Bäume könnten Leerräume entstehen, die wir mit einer Art ‚Bestuhlung‘ ausfüllen ...“

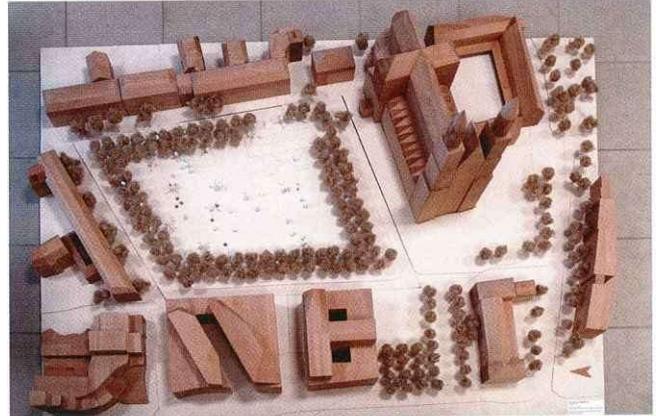


Abb. 166 Der Entwurf „Lebensplatz“ der Studenten Alexander Albert, Daniel Martens und Patrick Björn Hennig aus Wismar sieht aus Gründen der Verkehrsberuhigung den Rückbau der Straßen: im Osten, Westen und Süden aber auch die Wegnahme der Baumreihen vor dem Dom und teilweise vor dem Landtag vor. Hier sollen mit modernen Materialien Stahl und Glas „Serviceelemente“ mit einem Dach eingebaut werden.



Abb. 167 Der studentische Entwurf „Magnetfeld“ von Heike Dörfler, Daniela Gronau, Ilka Mischker und Christoph Rick soll sich den jeweiligen Events durch mobile Einrichtungen anpassen. Der Baumbestand und die Sandsteinadaption in der Süd-Ost-Ecke bleiben unberührt. In der Nord-West-Ecke sollen sich kreuzende hohe Holzstäbe im Boden verankert werden, die je nach Art der Veranstaltung z.B. als Zelt oder Leinwand gespannt werden können.

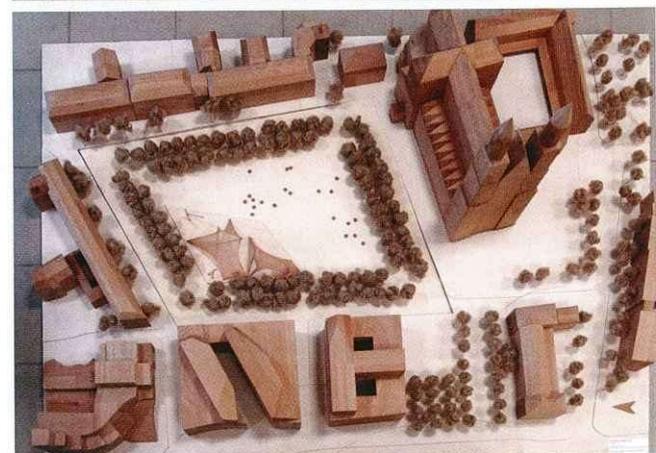


Abb. 168 Die Studenten Doreen Achterberg, Emmely Baumann, Christine Bussas, Oliver Klentz und Dinh Vinh aus Wismar bringen im Entwurf „Rastplatz“ drei Achsen ein. Die umgebenen Flächen sollen von der Randzone des Platzes zur Mitte hin bis 2,50 m ansteigen. Diese Flächen sollen bepflanzt werden. Die heutigen Baumdoppelreihen am Platzrand werden entfernt. Der Schnittpunkt der Achsen soll mit seinen als Sitzgelegenheiten fungierenden Treppenstufen „zum Verweilen, Kommunizieren und Ausblicken“ einladen.

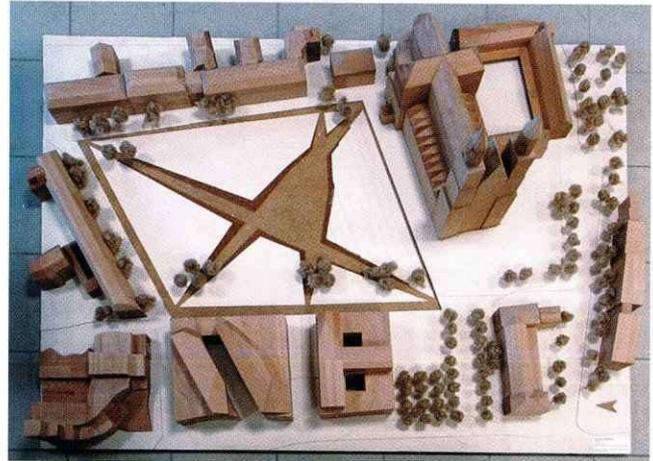


Abb. 169 Die Studentinnen Liane Baumgärtel, Milesa Jevtic und Johanna L. Nielsen aus Wismar benennen ihren Entwurf „Geschichte fließt in mein Bewusstsein ein ...“. Es gibt einen ebenerdigen Wasserlauf, den „Fluss der Geschichte“ mit je einem Wasserbecken vor dem Dom und der Kirche St. Sebastian.

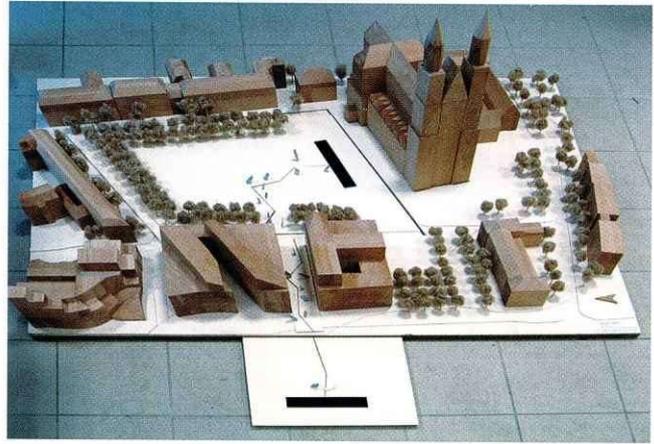


Abb. 170 Ein Blick zurück in die Vergangenheit, Ansicht vom Domplatz um 1880, Blick nach Norden



Kloster Unser Lieben Frauen

Bei der in 2008 anstehenden Weiterführung des Planungsprozesses ist mit einem regen Bürgerinteresse und vielen Diskussionen zu rechnen. Hierzu soll in der nächsten Phase ein planerisches Konzept entwickelt werden.

Alle Überlegungen zur Gestaltung des Domplatzes müssen berücksichtigen, dass der Platz nach seiner Umgestaltung wie schon in der Vergangenheit, weiterhin für die Durchführung auch von Großveranstaltungen zur Verfügung stehen soll. Entscheidungen zum Material und zur eventuellen Möblierung sind offen. Die Oberfläche des Platzes muss jedoch für die verschiedenen Nutzungsanforderungen robust und auch behindertengerecht gestaltet werden. Um spezielle Veranstaltungen durchführen zu können, wurde bereits im Jahr 2005 eine moderne Strom- und Wasserversorgung eingebaut.

Das Kloster Unser Lieben Frauen ist eins der wertvollsten Baudenkmale, über das die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt. Als Kollegiatstift um 1017/18 gegründet, präsentiert sich dieses wundervolle Architekturzeugnis trotz seiner wechselvollen Geschichte als beeindruckend geschlossene Anlage, die zum großen Teil romanische Bausubstanz aufweist. Die um den malerischen Kreuzgang gruppierten Klausurgebäude, die heute als Kunstmuseum genutzt werden, vervollständigen den überwältigenden Eindruck des Bauensembles.

Der im Krieg schwer geschädigte Gebäudekomplex wurde ab 1952 saniert, wobei zahlreiche Um- und Erweiterungsbauten aus dem 19. Jh. zurückgenommen wurden. Mit der Einrichtung der ‚Nationalen Sammlung Kleinplastik der DDR‘ 1976 und der Einweihung der Klosterkirche als Konzerthalle 1977 fand der 25-jährige Instandsetzungs- und Restaurierungsprozess den vorläufigen Abschluss.

Abb. 171 Das Kloster Unser Lieben Frauen, Blick vom östlichen Elbeufer



Seitdem fanden an den Gebäuden nur noch sporadische Bauunterhaltungsmaßnahmen statt. Zu nennen wären dabei z.B. die Arbeiten in den 1980er Jahren, die im Zuge der Umnutzung des zwischen 1848 und 1860 neu errichteten Alumnats durchgeführt wurden; die 1992/93 im Zusammenhang mit der Etablierung der Straße der Romanik, deren Mittelpunkt das Kloster Unser Lieben Frauen darstellt, erfolgte restauratorische Sicherung des kunsthistorisch bedeutsamen Ostgiebels des so genannten Winterrefektoriums und der Krypta. Weiterhin fand 1999 bis 2000 im Rahmen eines Forschungsprojektes die konservatorische Sanierung des unteren Kreuzganges statt. Das trotz aller partiellen Instandsetzungsmaßnahmen die umfassende Instandsetzung des Baudenkmals noch aussteht, lässt sich vielleicht auch daran erkennen, dass immer wieder Notsicherungsmaßnahmen notwendig werden. 2003 bis 2005 mussten z. B. im Gewölbe des südlichen Querhauses der Basilika Abstützungsmaßnahmen vorgenommen werden. Schäden an der Westturmgruppe führten im Juni 2005 in

Folge abstürzender Bauteile sogar zur Teilspernung der Regierungsstraße. Der Bereich um die Westtürme ist noch heute weiträumig abgesperrt.

Im Februar 2006 nahm der Stadtrat einen „Masterplan“ für das Kloster Unser Lieben Frauen zustimmend zur Kenntnis. Der Masterplan identifiziert und klassifiziert die notwendigen baulichen Maßnahmen. Er beziffert den finanziellen Umfang der 13 einzelnen Abschnitte, die in eine Abfolge nach Dringlichkeit geordnet wurden. Die Gesamtkosten belaufen sich auf heutiger Preisbasis auf 11,6 Mio. €. Mit der Schadensbeseitigung an der Westturmgruppe wurde Ende 2007 begonnen.

Alte Hauptpost/Justizzentrum

Der mächtige die Westseite des Breiten Weges bestimmende Gebäudekomplex der alten Post wurde 1895 bis 1899 in der Formensprache des späten Historismus erstellt.

Abb. 172 Gebäudekomplex der alten Hauptpost vor dem Umbau zum Justizzentrum



Begleitend zu der vor etwas mehr als 100 Jahren erfolgten Errichtung des viergeschossigen Komplexes sind heftige öffentliche Diskussionen überliefert, da zur Freilegung des Baugrundstückes nicht nur die Peter-und-Paul-Kirche sondern auch einige alte Bürgerhäuser abgebrochen werden mussten. Als Reminiszenz an die Vergangenheit wurde in der Westfassade eine Kopie des Giebels und des Erkers mit Puttenreliefs des ebenfalls abgebrochenen

so genannten Rochschen Hauses eingearbeitet.

Die Hauptschauseite am Breiten Weg entstand passend im spätgotisch niederländischen Stil. Während an der Westseite ein Putzbau mit roten Sandsteinelementen im deutschen Renaissancestil errichtet wurde. *Magdeburg - Architektur und Städtebau (2001): Landeshauptstadt Magdeburg (Hrsg.), Projektleiter: Peters, Eckhart W.*



Abb. 173 Hauptfassade mit Kaiserpaar Otto und Editha nach der Erneuerung Ende 2006

Da die Deutsche Post in den letzten 10 Jahren das Gebäudekarree zwischen St. Sebastian, Max-Josef-Metzger-Straße, der Volkshochschule und dem Breiten Weg nach der Auslagerung der Paket- und Briefverteilung nur noch zu einem sehr geringen Teil nutzt, wurde seit längerem nach einem neuen Verwendungszweck für den Gesamtkomplex gesucht.

Im Mai 2005 beschloss der Finanzausschuss des Landtages, alle in Magdeburg wichtigen Justizbehörden des Landes Sachsen-Anhalt aus organisatorischen, wirtschaftlichen und personalwirtschaftlichen Gründen in einem Justizzentrum am Standort der alten Hauptpost zusammenzufassen. Gemäß Beschluss sollten das Amtsgericht, das Sozialgericht, das Arbeitsgericht, das Verwaltungsgericht, das Oberverwaltungsgericht und die Staatsanwalt-



Abb. 174 Westportal des künftigen Justizzentrums nach der Erneuerung Ende 2006

schaft gemeinsam untergebracht werden. Ein privater Investor hatte sich verpflichtet, den Gebäudekomplex umfassend zu modernisieren und für den neuen Zweck umzubauen. Das Land hat die Räumlichkeiten mit Ausnahme eines sehr kleinen Teils an der Süd/Ost-Ecke des Komplexes - der weiterhin als Postamt genutzt wird - langfristig angemietet.

Schon nach weniger als 18 Monaten Bauzeit konnten im Juni 2007 die wichtigsten Gerichte den Komplex beziehen. Mit der offiziellen Einweihung des Justizzentrums durch den Ministerpräsidenten am 6. September 2007 wurden die Baumaßnahmen beendet. Seit der Abstrahlung der Sandsteinfassade leuchtet das Bauwerk in einem ungewohnt hellen Ton.



Abb. 175 Sanierte Fassade des in den Jahren 1895-1899 als Hauptpost errichteten Gebäudes, heute Justizzentrum

In Vorbereitung der für die Innenstadt bedeutenden Baumaßnahme hat der Investor aber nicht nur die Gebäudegrundstücke von der Deutschen Post erworben, sondern auch von der Landeshauptstadt die angrenzenden Gebäude der Volkshochschule in der Leiterstraße sowie der ehemalige Schulgebäude in der Max-Josef-Metzger-Straße. Diese Gebäudeteile sollen im Wesentlichen justiznahe Dienstleistungen aufnehmen.

Der Grunderwerb durch den Investor war aber auch nötig, um einen Teil der erforderlichen PKW-Stellplätze des Justizzentrums direkt im Karree des Justizzentrums unterbringen zu können. Weitere KFZ-Stellplätze für die neuen publikumsintensiven Nutzungen entstehen durch den Investor in enger Abstimmung mit den Wohnungsbauunternehmen westlich der Max-Josef-Metzger-Straße.

Mit der Entscheidung zur Ansiedlung der Justizbehörden im Zentrum der Stadt hat die Landesregierung einen wesentlichen Beitrag zur funktionellen Stärkung der Innenstadt geleistet. Letztendlich wird die Erneuerung im nordwestlichen Teil des Erhaltungssatzungsgebietes dadurch ohne jede Inanspruchnahme von Fördermitteln weitgehend abgeschlossen.

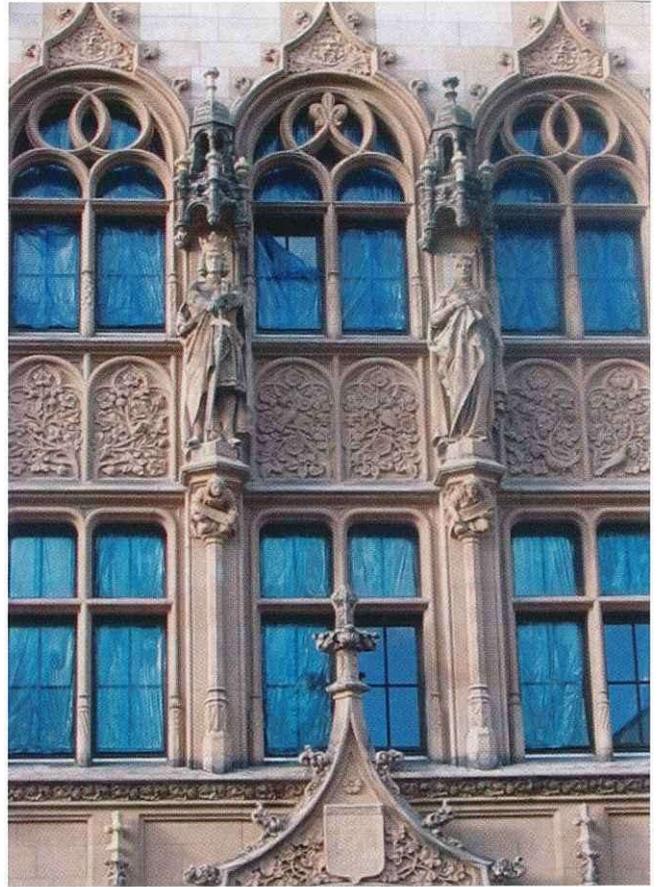


Abb. 176 über dem Hauptportal der kaiserlichen Post thront das Magdeburger Kaiserpaar Otto und Editha

Abb. 177 Gebäude der derzeitigen Volkshochschule in der Leiterstraße nach den Baumaßnahmen zur Umnutzung



Ehemaliges Schulgebäude Leibnizstraße 23

Der städtebaulich durch seine markante Freilage zwischen Bölschestraße und Liebigstraße hervorgehobene dreigeschossige und breit gelagerte Ziegelbau wird in der vorläufigen Liste der Baudenkmäler Magdeburgs mit seiner „blockhaften Strenge“ als eine „Mischung aus italienischer Palazzoarchitektur des Quattrocento und Rundbogenstil“ beschrieben. (Stadtplanungsamt, Abt. Denkmalpflege)

Das prächtige Ziegelgebäude wurde 1886 von Stadtbaurat Otto Peters als 3. Städtische Volks-Töchterschule entworfen und 1887 ausgeführt. Die Straßenfassade ist mit breiten Segmentbogenfenstern im Erdgeschoss 13-achsig, in den Obergeschossen 15-achsig ausgebildet. Schmuckbänder aus roten Ziegeln, z. T. mit Rauten, zieren die Fassaden. Ullrich, Sabine (2006): *Magdeburger Schulen, Landeshauptstadt Magdeburg* (Hrsg.), *Schriftenreihe des Stadtplanungsamtes*, 62/2006 Es ist mit seinem weitgehend originalen Erhaltungszustand ein kulturell-künstlerisches Dokument für den Schulbau der Gründerzeit.

In der Folge der beschriebenen Umgestaltungsmaßnahmen im Karree des künftigen Justizzentrums wird die Volkshochschule kurzfristig umziehen müssen. Der Wunsch nach dem Verbleib an zentraler Stelle in der Innenstadt - möglichst im Erhaltungssatzungsgebiet - führte zu einer Standortentscheidung zugunsten des bis vor einigen Jahren als Berufsbildende Schule VII „Max Staube-sand“ genutzten Schulgebäudes. Mit seiner Lage zwischen Bölschestraße und Liebigstraße liegt es in unmittelbarer Nähe zum Hasselbachplatz und ist damit gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Erneuerung beginnt 2007 mit dem Einbau der neuen Fenster. Anschließend wird sich in den kommenden Jahren die aufwändige Restaurierung der gelben Klinkerfassade und die Instandsetzung der Dacheindeckung sowie die Neuanlage der Außenanlagen. Die Volkshochschule ist im Januar 2008 von der Leiterstraße in das neue Objekt umziehen können.



Abb. 178 ehemalige „3. Städtische Volks-Töchterschule“ Leibnizstraße 23, ab 2008 neuer Standort der Volkshochschule

Neugestaltung des Quartiers St. Sebastian

Durch die zahlreichen denkmalgeschützten Gebäude und eine maßstäblich angepasste Neubebauung gehört der denkmalgeschützte Bereich um die St.-Sebastians-Kirche zu den wenigen Bereichen in Magdeburg, wo ein Rest kleinteiliger Altstadt zu erleben ist.

Abb. 179 Blick vom Breiten Weg auf die Bistumskirche St. Sebastian



Die Grundsteinlegung zur Kirche St. Sebastian erfolgte bereits 1015. Nach mehrfachen Erweiterungen brannte die Kirche 1188 und 1207 nieder. Die ursprünglich romanische Basilika wurde in der 1. Hälfte des 14. Jh. umgebaut, ein gotischer Chor wurde angefügt, die Vierung wurde gotisch eingewölbt. Im 15. Jahrhundert wurde das Hauptschiff zu einer Hallenkirche umgestaltet, die Seitenwände erhielten gotische Maßwerksfenster. Im Zuge der Neugründung des Bistums Magdeburg erhielt die Kirche 1994 den Status einer Kathedrale. Nördlich wurden 2002-2004 ein neues Kapitelhaus und ein Kreuzgang angebaut, der begrünte Hof dient als Begräbnisstätte.

Im Rahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes sollen in den nächsten Jahren die Max-Josef-Metzger-Straße, die öffentlichen Flächen um St. Sebastian und der Durchgang hinter der Jugendherberge zur Leiterstraße neu gestaltet werden. Es ist vorgesehen, im Bereich der Kirche St. Sebastian die Verkehrsführung zu ändern. Die Umfahrung der Kathedrale soll entfallen. Stattdessen soll die gesamte Fläche um die Kirche wieder als ‚Kirchplatz‘ mit Aufenthaltsqualitäten neu gestaltet werden. Die vorhandenen Kastanien bleiben erhalten und werden in die neue Gestaltung integriert.

Abb. 180 Westportal von St. Sebastian mit Bronzetür und bronzenem Engelgitter des Bildhauers Jürgen Suberg (1987/1988)

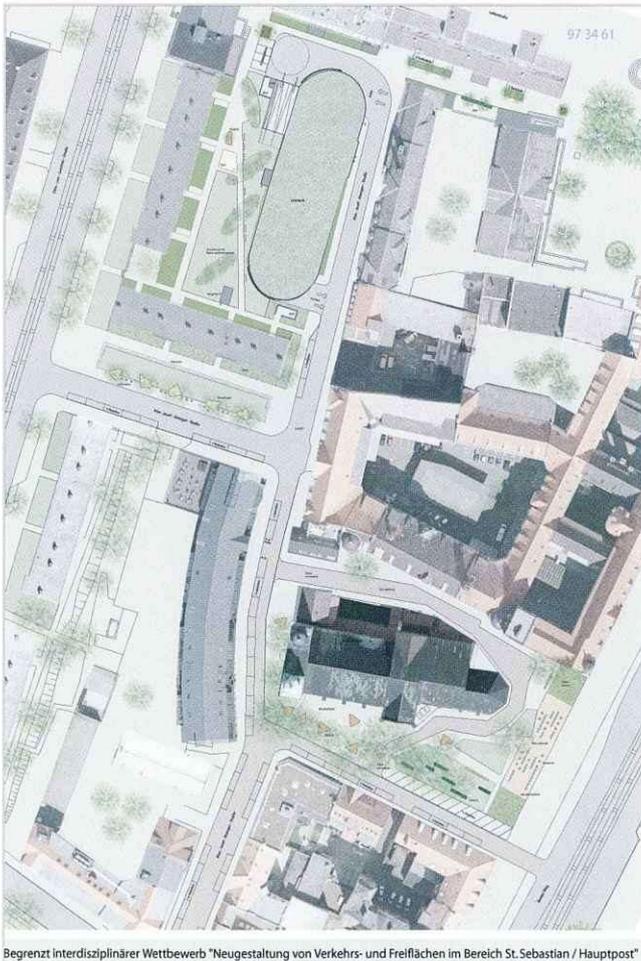


Zur Neugestaltung des Umfeldes von St. Sebastian und dem künftigen Justizzentrum wurde im September 2005 durch das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg ein begrenzter, interdisziplinärer Wettbewerb ausgelobt.

Neben der Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen sollten im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens auch Vorschläge zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für das Justizzentrum erarbeitet werden. Im Rahmen des Wettbewerbes wurden zwei verschiedene Flächen als Standort einer kompakten Stellplatzanlage untersucht. Die Vorschläge zur Neugestaltung des Kirchplatzes sollten optional eine spätere Bebauung am Breiten Weg ermöglichen. Für diese Bebauung gibt es seitens des Bischöflichen Ordinariats Ideen für ein Diözesanmuseum mit Café und Verwaltungsräumen.

Im Ergebnis des Wettbewerbes wurden lediglich zwei 2. Preise und zwei Anerkennungen vergeben. Die beiden Preisträger-Teams (Architektenkontor Magdeburg (ACM)/Därr/Legroplan und Lohrer-Hochrein/VTL/Link/Letzel+Freivogel) haben - wenn man von der notwendigen größeren oberirdischen Parkpalette im nordwestlichen Bereich der Prälatenstraße absieht - relativ sparsame Eingriffe in den öffentlichen Raum vorgeschlagen.

Der Investor des Justizzentrums hat die Idee der Errichtung eines oberirdischen Parkhauses grundsätzlich aufgegriffen. Derzeit wird auf der Grundlage der beiden Preisträger-Entwürfe an umsetzbaren Planungen gearbeitet. Die Umgestaltung der Frei- und Verkehrsflächen um die Kathedrale St. Sebastian wird schrittweise in den kommenden Jahren erfolgen.



Begrenzt interdisziplinärer Wettbewerb "Neugestaltung von Verkehrs- und Freiflächen im Bereich St. Sebastian / Hauptpost"

Abb. 181 Entwurf Architektenkontor Magdeburg (ACM)/Därr/Legroplan

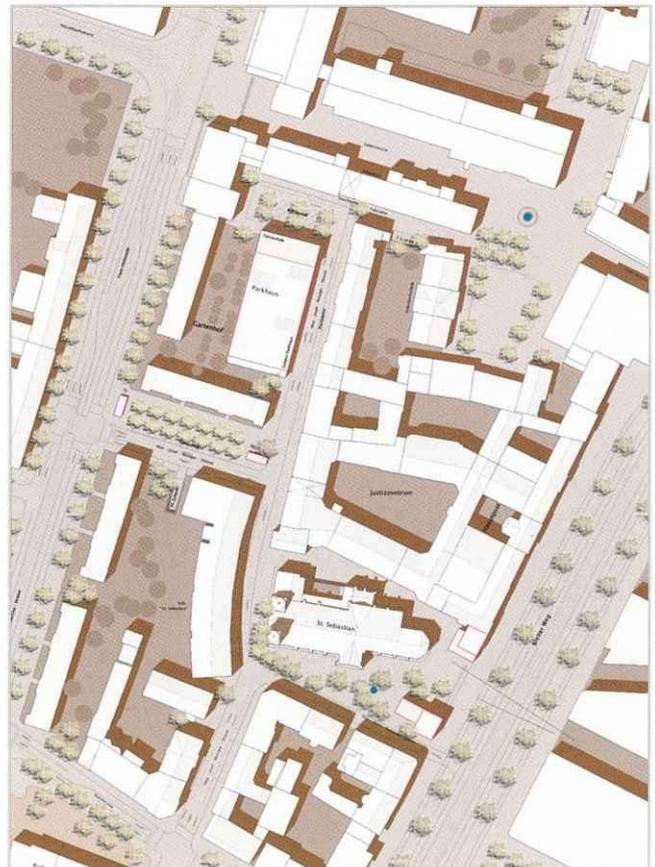


Abb. 182 Entwurf Lohrer-Hochrein/VTL/Link/Letzel+Freivogel

Elbuferpromenade

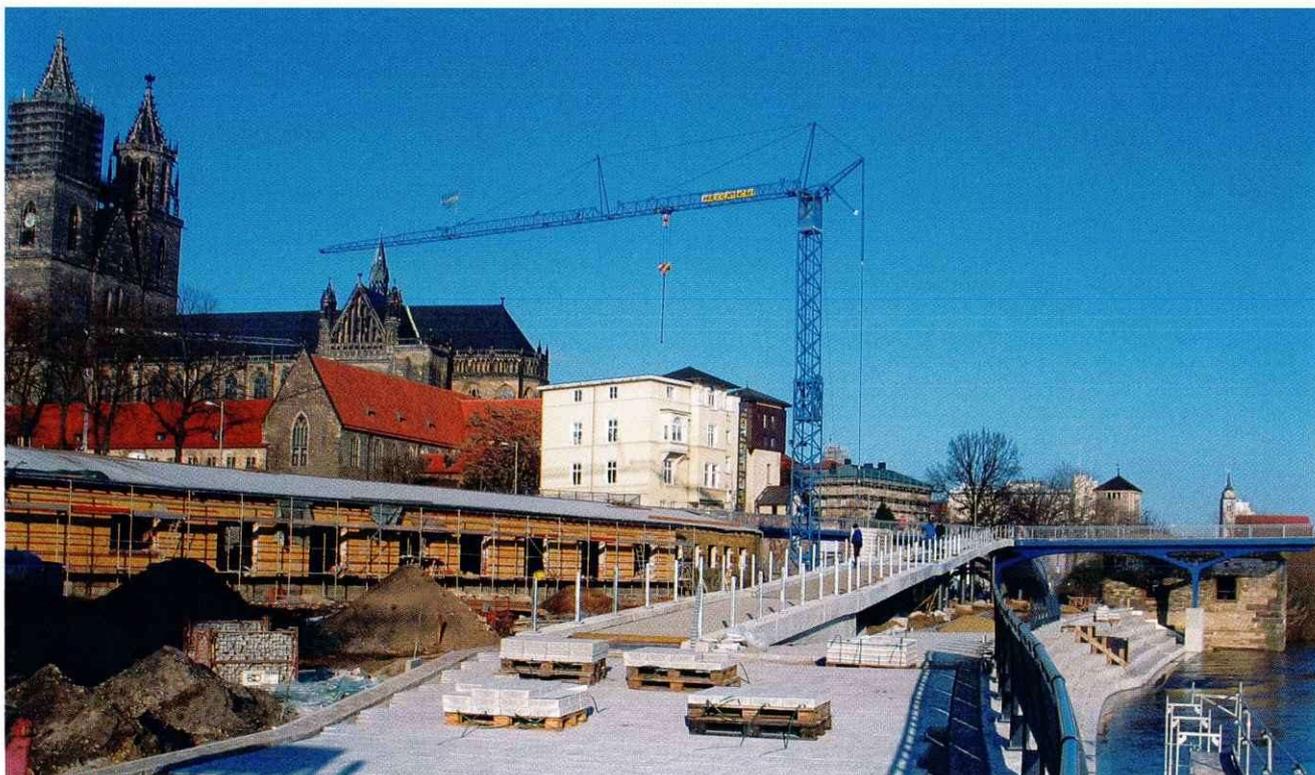
Zwischen dem im Endzustand durchgängig vier-spurig ausgebauten, zum so genannten Cityring gehörenden Schleinufer und dem Fluss soll eine attraktive Elbuferpromenade entstehen.

Die schon in den 70er Jahren im Bereich der nördlichen Innenstadt begonnene Elbuferpromenade ist im Bereich des Elbebahnhofs auch zur Anbindung der Hubbrücke und Sternbrücke noch zu vervollständigen. Der damit einhergehende westelbische Abschnitt des überregionalen Elberadweges ist Teil des vom Land Sachsen-Anhalt initiierten Tourismuskonzeptes ‚Blaues Band‘ und soll eine der

schönsten Seiten Magdeburgs, nämlich die Elbelandschaft, weiter aufwerten.

Aus Mitteln des Förderprogramms Stadtumbau Ost hat die Landeshauptstadt 2006 den Bau einer Fußgängerbrücke über die zum ‚Cityring‘ gehörende Hauptverkehrsstraße Schleinufer in Auftrag gegeben. Sie wird behindertengerecht den neu gestalteten Fürstenwall mit der Elbuferpromenade verbinden und somit die Innenstadt weiter an die Elbe heranführen. Die Brücke soll wesentlicher Baustein zur Entwicklung des Areals des ehemaligen Elbebahnhofs zu einem Gebiet für das Wohnen an der Elbe werden.

Abb. 183 Bau der neuen Fußbängerbrücke vom Fürstenwall über das Schleinufer zur Elbuferpromenade



5. 2 Weitere Handlungsschwerpunkte

Die Erneuerung der Bausubstanz im Südlichen Stadtzentrum ist weit fortgeschritten. Es sind überwiegend einzelne Gebäude, die unsaniert und leer stehend an den Zustand des Gebietes von 1990 erinnern. Manche Gebäude an exponierter Stelle sind dringend sanierungsbedürftig oder haben keine adäquate Nutzung und sollten nicht dem weiteren Verfall preisgegeben werden. Hier sollen die wesentlichen Problemfälle benannt werden.

Kavalier Scharnhorst

Das Kavalier Scharnhorst ist eine zweigeschossige kasemattenartig angelegte Kaserne, die im Jahr 1872/73 gebaut wurde. Die Kaserne liegt vertieft an einem Erdwall und ist bogenförmig gebaut. Die einstige Funktion ist heute kaum noch zu erahnen. Am Eingang findet man noch ein Wappen, das einzige Überbleibsel aus vergangenen Zeiten. Im Inneren befinden sich viele Tunnel. 1912 war die

Anlage noch militärisch genutzt worden. Der Festungsgraben, der im Zusammenhang mit der Kaserne entstand, wurde 1945 mit Trümmern des 2. Weltkrieges zugeschüttet. Ein gutes Beispiel für die Wiedernutzbarmachung von Festungsanlagen ist die am nördlichen Rand der Innenstadt situierte Kaserne Mark. Sie zeigt, dass solche Anlagen ein großes Potenzial bieten.

Domplatz 5

Das Gebäude Domplatz 5 war ursprünglich 1731 als Domdechanei errichtet, zwischenzeitlich als königliches Gästehaus und Generalkommando genutzt worden. Das barocke Gebäude wurde aufgrund von erheblichen Kriegszerstörungen nach historischem Vorbild und unter Einbeziehung originaler Bauteile ab 1985-1987 wieder aufgebaut. Leider konnte bis heute kein nachhaltiges Nutzungskonzept gefunden werden. Es ist mittlerweile wieder dringend sanierungsbedürftig.

Abb. 184 Domplatz 5



Ehemalige Reichsbank

Am Breiten Weg/Ecke Danzstraße und somit in unmittelbarer Nähe des Westportals des Doms wurde 1920-1923 durch das Baubüro der Reichsbank Berlin nach einem Entwurf von Philipp Nitze eine Niederlassung der Reichsbank in Magdeburg gebaut. „Über annähernd L-förmigen Grundriss erhebt sich das schlichte und dennoch monumental wirkende Gebäude ... Die zweistöckige Stirnwand zur Straße durchbrechen nur das von kannelierten Säulen mit dorischen Kapitellen flankierte Portal und die übergeordnete vierteilige Fenstergruppe. Darüber liegt wie eine Art Mezzanin und abgesetzt durch ein Kranzgesims das Dachgeschoss.“ *Magdeburg - Architektur und Städtebau (2001): Landeshauptstadt Magdeburg (Hrsg.), Projektleiter: Peters, Eckhart W.*

Das farblose Putzgebäude passte sich bezüglich der Höhe in die Umgebung der früher ebenfalls farblosen Putzbauten ein. „Im Gegensatz hierzu leistete das bunte Innere einen Beitrag zum farbigen Magdeburg. Die Vorhalle leuchtete in Gelb, die Pfeiler des Kassenraums wechselten in den Farben Blau und Grün.“ *Magdeburg - Architektur und Städtebau (2001): Landeshauptstadt Magdeburg (Hrsg.), Projektleiter: Peters, Eckhart W.*

Das Gebäude beherbergte später die Staatsbank der DDR, nach der Wende die Landeszentralbank Sachsen-Anhalt und wurde in der Sanierungsphase des Schauspielhauses in der Otto-von-Guericke-Straße etwa zwei Jahre zur Zwischenunterbringung der Freien Kammerspiele genutzt.

Seit dem Rückzug der Kammerspiele steht das Gebäude wieder leer. Mit seiner zentralen Lage und seinem baulichen Gefüge könnte es ggf. eine Funktion als Kunst- und Ausstellungshalle wahrnehmen.



Abb. 185 frühere Reichsbank

Ehemaliges Reichsbahndirektionsgebäude am Schleinufer

Die im ehemaligen Reichsbahngebäude von einer Investorengruppe geplante Errichtung einer ‚Akademie der Darstellenden Künste‘ am Schleinufer wurde 2001 begonnen. Seit 2003 ist die Investorengruppe insolvent. Das begonnene Modernisierungsvorhaben ist seit dieser Zeit gestoppt. Ein Nachnutzungskonzept konnte weder vom Insolvenzverwalter noch vom Land entwickelt werden. Ein neuer Investor für das Vorhaben ist nicht in Sicht. Die Lösung des Problems ist weiterhin offen.

Dringend zu sanierende private Wohn- und Geschäftshäuser

Noch gibt es im Kernbereich des Gebietes etwa ein Dutzend dringend zu sanierende Wohn- und/oder Geschäftshäuser. Die eklatantesten Beispiele sollen hier benannt werden. Die Gebäude Fürstenwall 3b, das Gebäude Sternstraße 2 und das Eckgebäude Hegelstraße / Ecke Liebigstraße stehen an städtebaulich exponierten Stellen.

Auch die Randbereiche des Erhaltungssatzungsgebietes sind nach wie vor von Leerstand und baulichem Verfall geprägt. Sowohl entlang der Bahnhofstraße, als auch entlang des Schleinufer befinden sich zusammenhängend einige unsanierte Gebäudekomplexe. Insbesondere der weithin sichtbare großflächige Leerstand am Schleinufer konterkariert die im Erhaltungssatzungsgebiet erreichten Fortschritte. Investitionsbereitschaft ist hier seit Jahren nicht zu erkennen. Obwohl in unmittelbarer Lage zur Elbe und zum Landschaftsraum kann diese Lagegunst durch die stark befahrene Straße und das bislang von Fußgängern nicht überquerbare Elbebahnhofs Gelände nicht genutzt werden.

Abb. 186 Sternstraße 2



Abb. 187 Fürstenwall 3b

Abb. 188 Hegelstraße / Liebigstraße 10



Abb. 189 Schleinufer/Liebigstraße zwischen Liebig- und Geißlerstraße stehen fast alle Gründerzeithäuser leer



6. Funktion des Südlichen Stadtzentrums heute und in Zukunft

6.1 Bundesweite Anerkennung für die Erfolge in der Stadterneuerung

Bereits zum 2. Male erhielt die Landeshauptstadt Magdeburg im Jahr 2002 eine Anerkennung für die erreichte Entwicklung im Südlichen Stadtzentrum im bundesweiten Wettbewerb ‚Leben in historischen Innenstädten und Ortskernen – Zukunft für urbane Zentren und Räume‘. Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz verlieh der Landeshauptstadt Magdeburg „für die beispielhafte Wiedergewinnung des südlichen Stadtzentrums als attraktive und identitätsstiftende Mitte der Stadt für Bewohner und Besucher“ eine Silberplakette.



Abb. 190 Silberplakette der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, zu sehen am Eingang zum Möllenvogteigarten

Bundesweit waren Städte und Gemeinden aufgerufen worden, sich mit Projekten zu beteiligen, die die städtischen Funktionen stabilisieren, die Bindung und Identifikation der Bürger an ihre Städte und Gemeinden stärken und neue Potentiale erschließen. Hier ein Auszug aus dem Protokoll der Bewertungskommission:

“In diesem Gebiet wurde ein Stück ‚altes Magdeburg‘ mit einer hohen Dichte von Baudenkmalen wieder gewonnen. Im öffentlichen Raum konnte Stadtgeschichte sichtbar und begreifbar gemacht werden. Beispiele sind die Ausgrabungsdarstellungen auf dem Domplatz, im Möllenvogteigarten und die gelungene Stadtraumgestaltung in der Hegelstraße. Die heute noch unbefriedigende Domplatzgestaltung, die bisher verschiedene Planungen, Workshops und Teilentscheidungen erfuhr, soll bis 2005 ihren Abschluss finden. An der Stadtseite des Domplatzes baut die Nord LB Verwaltungsgebäude, die Ergebnis eines Architekturwettbewerbs sind. Während zur Elbseite die restaurierten Barockbauten dominieren, wird die Stadtseite in moderner Formensprache gestaltet. Hier muss die Zukunft beweisen, ob dieses Konzept akzeptiert wird.

Das Freilegen archäologischer Funde im Möllenvogteigarten zeigt bisher unbekannte bauliche Zeugnisse der Magdeburger Geschichte. Diese Ausgrabungen sind anerkennenswerte Leistungen, wobei das Präsentieren und Ergänzen archäologischer Funde als Inszenierung nur die Ausnahme sein sollte.

Mit Hilfe verschiedener Bürgervereine und durch Integration öffentlicher Einrichtungen in die Stadtgestaltung gelang es der Magdeburger Stadtverwaltung, das Image der Stadt zu wandeln. Aus der grauen Stadt Magdeburg wurde im Südlichen Stadtzentrum der erneuerte Teil der Landeshauptstadt mit dem Sichtbarwerden einer großen historischen Vergangenheit. Magdeburg hat sein Gesicht positiv verändert. Eine wichtige Aufgabe der Zukunft wird die weitere Reduzierung der Trennung von Stadtzentrum und Elbe durch die stark befahrene Elbuferstraße sein. Die historische Trennung durch Festungs-, Bahn- und Hafenanlage ist auf weiten Strecken bereits überwunden. Geplante Fußgängerbrücken sollen diese Aufgabe übernehmen.

Die Wiederherstellung des Südlichen Stadtzentrums dient in besonderem Maße der Identitätsstiftung, die zu einem seit einigen Jahren wieder anwachsenden vielfältigen Bürgerengagement führt. Dies ist umso beachtenswerter vor dem Hintergrund der Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg und der Abrisse in der Nachkriegszeit, die zum Verlust an Identität und Bürgersinn geführt hatten.

Neben der Interessengemeinschaft Innenstadt, der Magdeburgischen Gesellschaft e.V., dem Kuratorium „Magdeburgisches Bürgerdenkmal e.V.“ ist auch der Baukunstbeirat des Oberbürgermeisters hervorzuheben, wo besonders wichtige Bauvorhaben von einem politisch unabhängigen Fachgremium beurteilt werden. Von hohem Engagement zeugt darüber hinaus insbesondere die Gründung des Ökumenischen Domgymnasiums in der Hegelstraße, welches einen wichtigen Baustein in der Vitalisierung der historischen Innenstadt darstellt. Erwähnenswert ist darüber hinaus die vorbildliche und umfangreiche Publikationsarbeit zu aktuellen Themen der Stadtentwicklung.“ Bundesweiter Wettbewerb 2001-2002 - Werkbericht; „Leben in historischen Innenstädten und Ortskernen - Zukunft für urbane Zentren und Räume. Erhaltende Stadterneuerung, städtebaulicher Denkmalschutz und Stadtgestaltung“ (2002) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.)

6.2. Imagegewinn durch Bedeutungszuwachs

Das Erhaltungssatzungsgebiet ist durch die vielen Investitionen in den letzten 15 Jahren in seiner Bedeutung innerhalb der Landeshauptstadt, aber auch in seiner überregionalen Bedeutung in Sachsen-Anhalt auf vielen Feldern gestärkt worden. Im Folgenden soll dies für die verschiedenen Funktionen belegt werden.

6.2.1 Zentrum der Landesregierung

Am Domplatz und Fürstenwall, als dem alten Herrschaftszentrum von Kaisern und Erzbischöfen, Festungsgouverneuren und Regierungspräsidenten, wurden durch aufwändige Restaurierung und behutsamen Umbau der Landtag, die Staatskanzlei des Ministerpräsidenten und einzelne Ministerien des Landes Sachsen-Anhalt untergebracht. Wesentliche Institutionen des Landes befinden sich somit innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes, die Funktion Magdeburgs als Landeshauptstadt wird im historischen Stadtkern ausgefüllt.

Die Entscheidung zur Ansiedlung bedeutender Justizbehörden des Landes in den Gebäuden der alten

Hauptpost setzt die wünschenswerte Zentralisierung und Stärkung des Gebietes fort.

6.2.2 Kirchliches Zentrum

Die beiden großen Kirchen haben in den letzten 15 Jahren umfassend in die historische Bausubstanz sowie in neue Gebäude für Kommunikation, soziale Dienstleistungen und die Verwaltung investiert und mit ihren Aktivitäten das Stadtviertel mit Leben erfüllt. Insbesondere das am westlichen Rande des Gebietes von der katholischen Kirche errichtete Roncalli-Haus zieht viele Besucher an.

Noch haben sowohl die katholische Kirche als auch die Evangelische Kirche in Magdeburg und auch im Erhaltungssatzungsgebiet ihren Bischofssitz. Durch die Vereinigung der evangelischen Kirchenprovinz Sachsen mit der Evangelisch-Lutherischen Kirche Thüringen droht Magdeburg jedoch der Verlust des Bischofssitzes.

6.2.3 Standort wichtiger Schulen

Die im Erhaltungssatzungsgebiet sanierten Schulen, insbesondere das erst Anfang der 90er Jahre als freie Schule wieder gegründete Ökumenische Domgymnasium und das städtische Hegelgymnasium, haben innerhalb Magdeburgs eine sehr hohe Anziehungskraft. Mit der beispielhaften Sanierung der an der Hegelstraße gelegenen ehemaligen Hegel-Leibniz-Oberschule und der hier untergebrachten Grundschule Hegelstraße und der Sekundarschule Georg-Wilhelm-Leibniz ist eine hervorragende Schulsituation gegeben.

6.2.4 Repräsentativer Standort für Dienstleistungen

Trotz der allgemein nachlassenden Nachfrage nach Büroräumen ist der Bereich der Hegelstraße und des Hasselbachplatzes ein attraktiver Standort für Dienstleistungen. Ausschlaggebend dafür ist zum einen die gute Erreichbarkeit und zum anderen das besondere Flair des ‚alten Magdeburgs‘. Mit der Zentralisierung der Justizbehörden im Komplex der Alten Post kann im direkten Umfeld eine maßvolle Erhöhung der Nachfrage nach Büroimmobilien erwartet werden, so dass ein Teil der derzeit leer stehenden Büroräumlichkeiten vermutlich wieder einer Vermietung zugeführt werden kann. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass nach derzeitiger

Information der Investor des Justizzentrums am Standort der alten Hauptpost auch selbst Räumlichkeiten schafft und an justiznahe freie Berufe vermieten will. Größere Investitionen in Büro- und Geschäftshäuser sind jedoch angesichts der allgemeinen Rahmenbedingungen in der nächsten Zeit nicht zu erwarten.

6.2.5 Entwicklung zum wichtigsten Kneipenviertel Magdeburgs

Das Viertel um den Hasselbachplatz hat sich in den letzten Jahren zum wichtigsten ‚Kneipenviertel‘ Magdeburgs entwickelt. Das Gründerzeitviertel um den Hasselbachplatz hat als Treffpunkt insbesondere für jüngere Leute eine bedeutende Anziehungskraft erlangt. Gleichzeitig ist insbesondere die Sternstraße zu einem bevorzugten Wohnquartier für Studenten geworden. *Weist, Thorsten, Innerstädtische Aufwertungsprozesse in der ostdeutschen Schrumpfungslandschaft, aktuelle Entwicklungen und Perspektiven in Magdeburger Quartieren, Diplomarbeit 2005*

Seit einigen Jahren ist die Kneipenszene um den Hasselbachplatz der Schwerpunkt der ein bis zweimal im Jahr stadtweit stattfindenden „Macht der Nacht“. Mit Live-Musik und einem speziellen Shut-

tle-Angebot wird im April und im September die Nacht zum Tage gemacht. Seit dem 1. April 2006 organisieren ca. 25 Gastronomen am Hasselbachplatz und in den umliegenden Straßen in Eigenregie die „Hassel-Nightline“.

Das Ordnungsamt der Stadt ermöglicht in dem Bereich mit großzügigen Regelungen im Sommer bis gegen 1 Uhr nachts den Terrassenbetrieb (Musikübertragungen sind in der Regel nur bis 22.00 Uhr gestattet).

Negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion des Viertels sind im Gegensatz zu vielen anderen Städten mit so genannten Kneipenvierteln in Magdeburg (noch) nicht zu erkennen.

In der neuen Imagebroschüre der Magdeburg Marketing Kongress und Tourismus GmbH vom Frühjahr 2006 wird unter dem Schlagwort „Magdeburg überrascht ... mit Lebensart“ das ‚Kneipenviertel‘ erstmals wie folgt vermarktet: *„Bars und Kneipen in Hülle und Fülle bietet der Hasselbachplatz – abends herrscht jede Menge Trubel in dem historischen Gründerzeitviertel.“* *MMKT - Magdeburger Marketing Kongress und Tourismus GmbH (Hrsg.), 2006 Imagebroschüre*

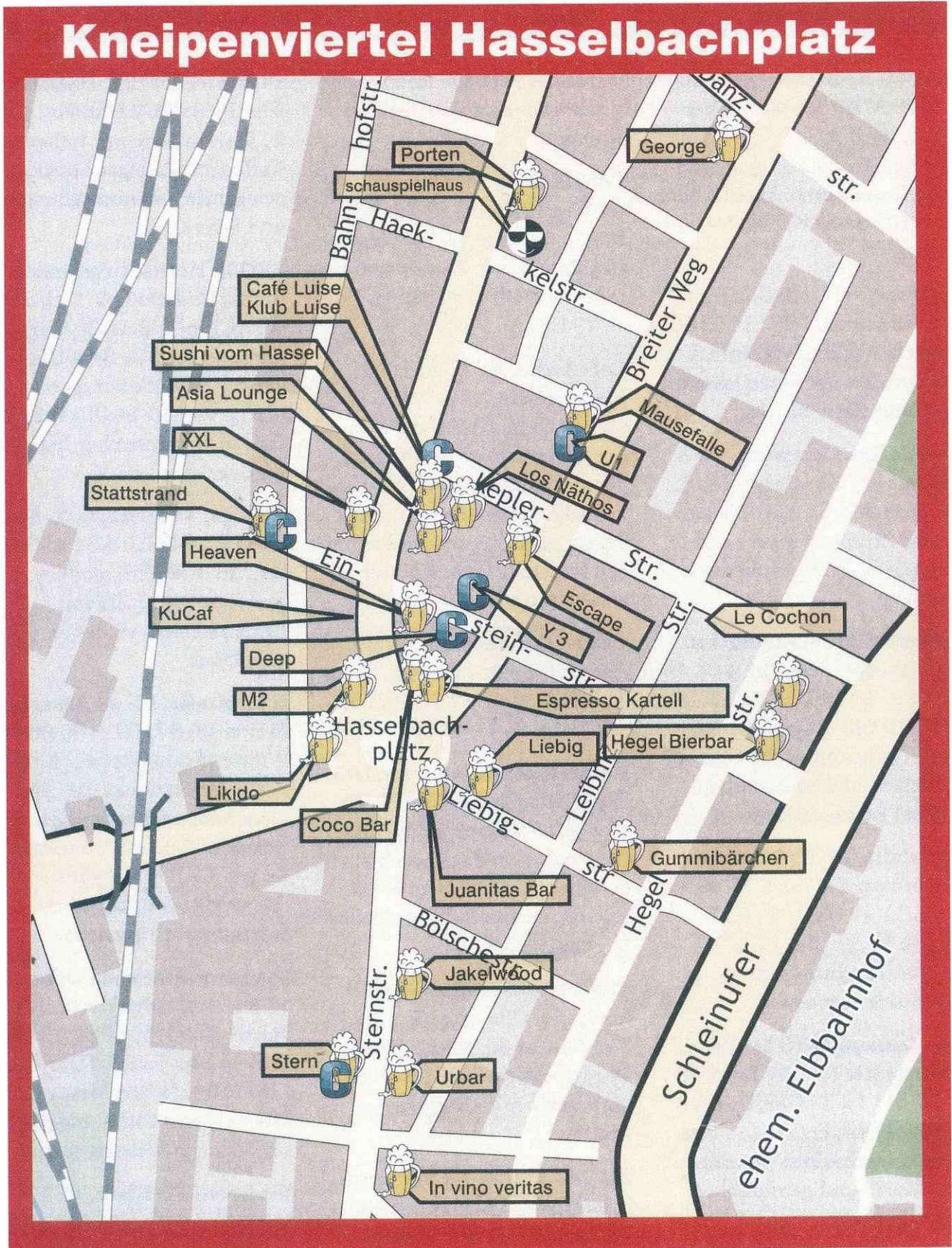


Abb. 191 Lageplan aus: Uni-Dates - Der Magdeburger Studentenfãhrer, 2006, Heft 26

6.2.6 Einzelhandel

Schon Anfang der neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts gab es planerische Überlegungen einer direkten Anbindung („Kaufkraftschleuse“) zwischen dem Geschäftszentrum im Bereich Ernst-Reuter-Allee/Breiter Weg und dem Viertel um den Hasselbachplatz. Die zurückgesetzten Plattengebäude am Breiten Weg bilden eine Zäsur und beeinträchtigen das Stadtbild. Die Idee vor den hohen Wohnblöcken am Rande des Breiten Weges zweigeschossige gewerbliche Bauten zu errichten, wurden aufgrund öffentlicher Mieterproteste jedoch nicht weiter verfolgt.



Abb. 192 Industrialisierter Wohnungsbau der 80-ziger Jahre am Breiten Weg zwischen Keplerstraße und Danzstraße

Trotz diverser inzwischen erfolgter und noch im Bau befindlicher Vorhaben auf dem Breiten Weg (zum Beispiel: DIE GRÜNE ZITADELLE VON MAGDEBURG, Komplex der Nord-LB „Zum Domviertel“, Justizzentrum) wird es unter den gegenwärtigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht gelingen, das Einkaufsviertel im Südlichen Stadtzentrum, insbesondere den Hasselbachplatz mit seinen umgebenden Geschäften besser an die vorhandenen Einkaufszentren um das Alleecenter und den Nordabschnitt anzubinden.

Das Gründerzeitviertel um den Hasselbachplatz hat allerdings die Chance, sich als exklusives und gehobenes Geschäftsviertel weiter zu etablieren. Es ist zu beobachten, dass sich um den Hasselbach-

platz einige Fachgeschäfte mit höherwertigen Angeboten angesiedelt haben. Gut frequentiert wird das Gesundheitszentrum am Hasselbachplatz.

Der besonderen Rolle des Quartiers entspricht auch, dass sich in dem Viertel die Einzelhändler, Gastronomen und Freiberufler intensiv um eine Selbstorganisation zur Attraktivitätssteigerung ihres Quartiers bemühen. Nach monatelangen Vorbereitungen gelang es den Gewerbetreibenden mit Unterstützung des Stadtmarketingvereins ‚Pro M‘ am 20.06.2006 die ‚Interessengemeinschaft Hassel‘ zu gründen. Wenige Tage nach der Gründung haben sich der Organisation bereits mehr als 50 Mitglieder angeschlossen.

Die Hauptziele des Vereins bestehen in der allseitigen Vermarktung des Viertels und in der Interessenvertretung gegenüber der Verwaltung. Die Gründung geschah in dem Bewusstsein, dass das Viertel zwar Teil der Innenstadt ist, aber eine Sonderrolle spielt und diese auch kultivieren muss. Eine Mitarbeit der Einzelhändler und Gastronomen im südlichen Stadtzentrum an der seit Jahren bestehenden ‚Interessengemeinschaft Innenstadt‘ stand daher außer Frage.

Im „Entwicklungskonzept Innenstadt Magdeburg“ von 1996 hatte Farenholtz das Quartier zwischen Hasselbachplatz und Keplerstraße als ‚Hauptgeschäftsbereich 1. Ordnung‘ also in derselben Kategorie wie der Bahnhofsvorplatz oder die Kreuzung Ernst-Reuter-Straße / Breiter Weg eingestuft. Ganz nüchtern muss allerdings festgestellt werden, dass diese Einstufung wahrscheinlich schon zum damaligen Zeitpunkt nicht den Realitäten entsprach. Der Geschäftsbereich ist trotz seiner zentralen und verkehrsgünstigen Lage bisher wenig mehr als ein Nahversorgungszentrum für das Südliche Stadtzentrum. Fast alle Geschäfte schließen beispielsweise anders als im mittleren und nördlichen Bereich des Breiten Weges samstags in der Regel um 13.00 Uhr. Die Ausnahme bilden einige wenige exklusive Geschäfte oder Verkaufsstätten mit internationalen Lebensmitteln.

Trotz schrumpfender Einwohnerzahlen und gesamtwirtschaftlich ungünstiger Rahmenbedingungen scheint sich aber die geschäftliche Funktion des Viertels im Kernbereich um den Hasselbachplatz zu stabilisieren. In diesem Bereich (Sternstraße, Otto-von-Guericke-Straße, Liebigstraße und Breiter Weg südlich der Keplerstraße) sind die gewerblichen Leerstände, anders als in vielen innenstadtnahen

6.2.7 Ruhender Verkehr

Stadtvierteln Magdeburgs, nach Inaugenscheinnahme nicht weiter angewachsen. Außerhalb des beschriebenen Bereichs, z.B. auch im Breiten Weg zwischen der Keplerstraße und der Behringstraße, ist seit einigen Monaten größerer Leerstand zu beobachten. Ein erheblicher Leerstand von Läden ist nach wie vor in den Nebenstraßen festzustellen. In den letzten Jahren gab es eine starke Tendenz zur Umwandlung von ehemaligen Läden sowohl in gastronomische Einrichtungen als auch in Fast-Food-Lokale, so dass der Rückgang des Einzelhandels nicht so augenscheinlich ist.

Das Gebiet wird allein schon aus baulichen Gründen bei der Erfüllung der Funktion als Einkaufsviertel weiterhin ohne einen ‚Magneten‘ (z.B. größeren Lebensmitteldiscounter) auskommen müssen. Dennoch wird eingeschätzt, dass das Geschäftsviertel am Hasselbachplatz seine Bedeutung weiter ausbauen kann, wenn die Akteure z.B. die IG Hassel die bereits vorhandenen Besonderheiten, die Eigenständigkeit und Kreativität des Viertels weiter herausarbeiten und die Stadtverwaltung entsprechende Unterstützung gewährt.

Voraussetzung für die Etablierung eines exklusiven Einkaufsviertels aber auch zur Sicherung des Gebietes als Wohnquartier und Standort für Dienstleistungen ist eine ausreichende Versorgung mit Kundenparkplätzen und Anliegerstellplätzen.

Nach nicht repräsentativer Befragung einzelner Geschäftsleute und Bewohner des Viertels wird nur von wenigen ein Mangel an Parkplätzen angeführt. Das vor allem in der Hegelstraße vorhandene Anwohnerparken hat sich bewährt. Die in weiten Teilen des Gebietes ausgewiesenen Kurzzeitplätze mit Parkscheinautomaten werden unter dem Aspekt der Umschlagshäufigkeit und zur Stärkung des Einzelhandels grundsätzlich akzeptiert.

Mit den 2001/2002 fertig gestellten Tiefgaragen ‚Friedensplatz‘ (90 Plätze) und der Tiefgarage ‚Domviertel‘ (75 Plätze) im Baukomplex der Nord-LB wurde das zuvor vorhandene Defizit im ruhenden Verkehr aufgelöst. Private Parkplatzanlagen wie die am südlichen Ende der Bahnhofstraße entstandenen Anliegerparkplätze und der auf einem Grundstück der Deutschen Bahn von einem Grundstückspächter bewirtschaftete gebührenpflichtige Parkplatz an der Hallischen Straße gegenüber dem Polizeipräsidium ergänzen das Angebot.

Abb. 193 Bewachter Privatparkplatz in der Hallischen Straße



6.2.8 Tourismus

Allerdings wird die unzureichende Gestaltung des zwar außerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes aber direkt an seinem Rande gelegenen Parkplatzes im Bereich der S-Bahn-Station ‚Hasselbachplatz‘ beanstandet. Hier steht eine ansprechende Qualifizierung aus. Der provisorische ungeordnete Charakter des Parkplatzes ist nicht vereinbar mit dem wünschenswerten Image des Viertels.

In einem Gespräch mit in der IG Hassel organisierten Geschäftsleuten wird außerdem bedauert, dass die potenziellen Kunden des südlichen Stadtzentrums über die Leipziger Straße bzw. Halberstädter Straße und dann die Hallische Straße ins Viertel einfahren, den Hasselbachplatz überqueren und dann vom Breiten Weg keine Gelegenheit haben, in die Tiefgarage Friedensplatz einfahren zu können. Einige Einzelhändler gehen davon aus, dass damit eine große Chance vertan wurde und dass hier auch eine der Ursachen für die geringe Akzeptanz der Tiefgarage liegt. Es sollte ggf. überprüft werden, ob und mit welchem Aufwand es möglich wäre, eine solche Zufahrtsmöglichkeit von der Ostseite des Breiten Weges in die Tiefgarage Friedensplatz zu schaffen. Zur weiteren Stärkung des Einzelhandels könnte die „IG Hassel“ als Werbegemeinschaft ggf. organisieren, dass mehr Einzelhändler als bisher bei Einkäufen die Parkgebühren erstatten.

Trotz Aufnahme und Ausschilderung der größeren Parkplätze ins Parkleitsystem scheint es notwendig zu sein, auf diese Anlagen des ruhenden Verkehrs „Friedensplatz“ und „Parkplatz am Hassel“ noch besser aufmerksam zu machen.

Abschließend kann zum ruhenden Verkehr festgestellt werden, dass aufgrund der Errichtung der beiden genannten Tiefgaragen „Domviertel“ und „Friedensplatz“ und der guten Erreichbarkeit des Viertels durch den öffentlichen Personenverkehr sicher im Gebiet keine weiteren öffentlichen Stellplatzanlagen erforderlich sind. Die vorhandenen Einrichtungen bedürfen jedoch der oben erwähnten Optimierungen.

Wie an anderer Stelle schon dargestellt, liegen die wichtigsten touristisch bedeutsamen Sehenswürdigkeiten Magdeburg zweifelsohne im Erhaltungssatzungsgebiet. Das Südliche Stadtzentrum weist durch den Dom St. Mauritius und St. Katharinen, das Kloster Unser Lieben Frauen, die Gebäude der Landesregierung und die wieder erlebbar gemachten Freiräume Fürstenwall und Möllenvogteigarten interessante Anziehungspunkte für die Besucher Magdeburgs auf. Dazu kommen die direkt am Rande des Gebietes liegenden touristischen Highlights wie der Stadtpark Rotehorn und DIE GRÜNE ZITADELLE VON MAGDEBURG von Friedensreich Hundertwasser. Nicht zuletzt durch die in den letzten 15 Jahren im Städtebaulichen Denkmalschutz durchgeführten Sanierungen vieler Baudenkmäler und ihres Umfeldes wurde dieses Gebiet fit gemacht für den anspruchsvollen Tourismus. Die Erfolge sind beachtlich.

Seit kurzem werden von der Magdeburg Marketing Kongress und Tourismus GmbH (MMKT) zur Vermarktung der touristischen Highlights außer Stadtspaziergängen nun auch Stadtrundfahrten mit dem Bus angeboten. Erfreulich ist, dass dabei dem innerstädtischen „Gründerzeitviertel“ eine stärkere Bedeutung eingeräumt wird. Nach der weitgehend abgeschlossenen Sanierung der prächtigen gründerzeitlichen Gebäude in der Hegelstraße, der Sternstraße oder der Otto-von-Guericke-Straße können sich die Touristen wieder ein Bild machen von der bis vor dem 2. Weltkrieg vorhandenen Größe und Schönheit der Magdeburger Altstadt. Diese Komponente des touristischen Gesamtangebotes der Stadt ist jedoch noch ausbaufähig.

Auch die Fertigstellung des Umbaus und der Instandsetzung des Kulturhistorischen Museums in der Otto-von-Guericke-Straße und der hier regelmäßig stattfindenden bedeutenden Ausstellungen (2006: ‚Heiliges Römisches Reich‘) haben die Voraussetzungen für die Stärkung der touristischen Infrastruktur der Rest-Altstadt Magdeburgs verbessert.

Zur Stärkung des Handels und der Gastronomie im Südlichen Stadtzentrum sollte geprüft werden, ob nicht am südlichen Ende der Sternstraße - im Bereich Leibnizstraße / Geißlerstraße - entsprechend dem Beispiel Jakobstraße ein oder zwei touristische Bushalteplätze ausgewiesen werden könnten. Hier könnten Bustouristen, die für eine gewisse Zeit selbst die Stadt fußläufig erkunden, wieder ‚aufge-

sammelt' werden. Der Nebeneffekt könnte darin bestehen, dass sie zuvor die Geschäfte und Gaststätten des Quartiers um den Hasselbachplatz nutzen.

Die Neuerrichtung der Sternbrücke hat die Verbindung zwischen dem Südlichen Stadtzentrum und dem Stadtpark Rotehorn maßgeblich verbessert. Neue Fußwegverbindungen wie zum Beispiel die im Bau befindliche Fußgängerbrücke vom Fürstenwall über das Schleinufer zum Gelände des ehemaligen Elbebahnhofes unterstreichen das Image der Grünen Stadt am Strom.

Auch die vor allem aus Mitteln aus der Gemeinschaftsaufgabe mitfinanzierten baulichen Investitionen in die touristische Infrastruktur wie beispielsweise der als Touristeninformationsstelle genutzten neue Pavillon mit der Busstation, die Herrichtung der Platzflächen zwischen der Leiterstraße (seit Ende 2006 als „Hübnerplatz“) und das Haus der Romanik sind ausschlaggebend für eine stetig wachsende touristische Vermarktung.

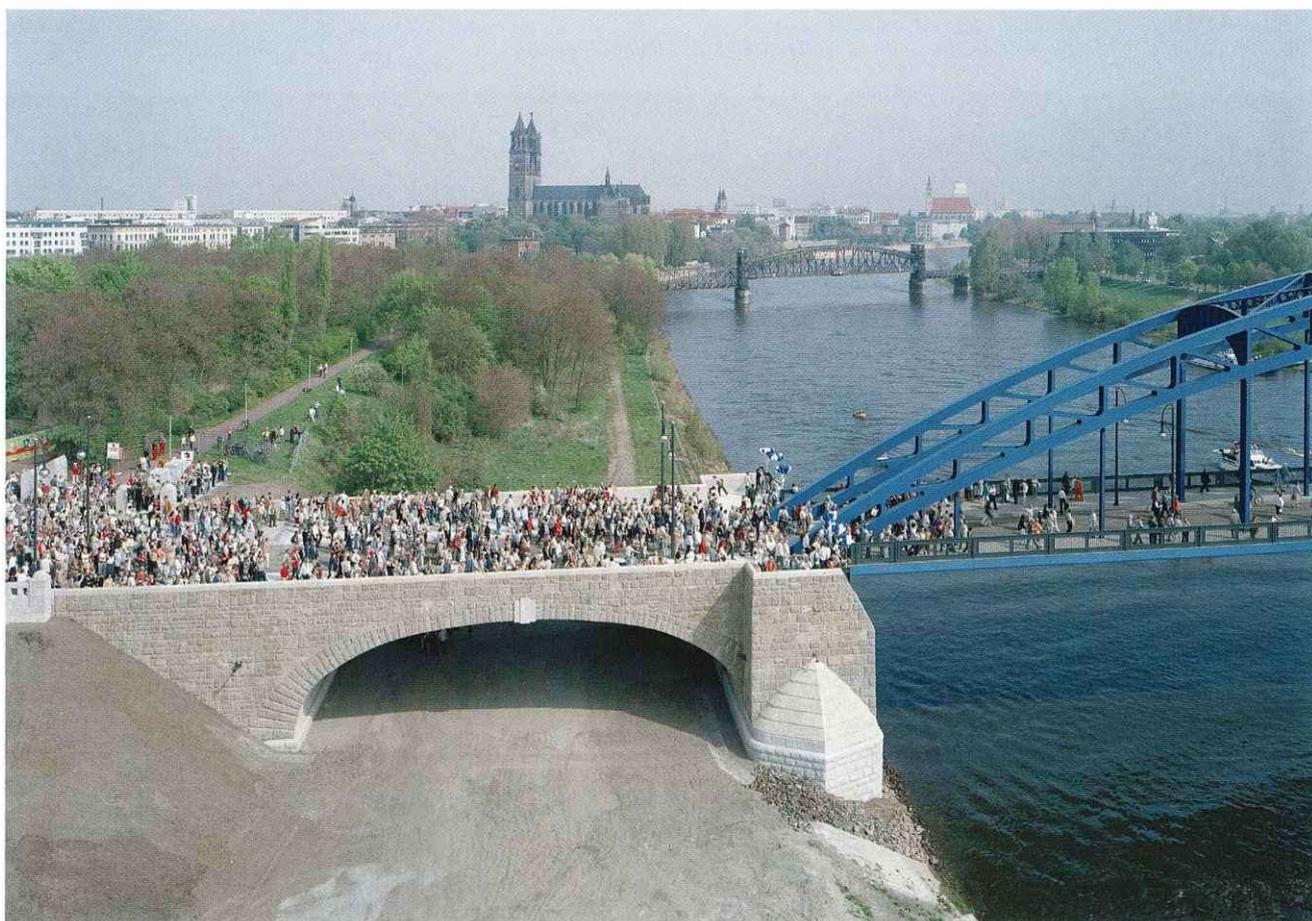
Insgesamt hat die touristische Entwicklung des Südlichen Stadtzentrums durch den Charme der historischen Bebauung, sein neues Image als Kneipenviertel, die Verbindung zu den Grünräumen am Elbufer und verbesserte Serviceangebote einen bedeutenden Sprung gemacht.

6.2.9 Beliebttes Wohnquartier

Betrachtet man die weiter oben dargestellten Daten zur Einwohnerentwicklung und die Auswertung der Bewohnerbefragungen, so untermauern diese ebenfalls den im Bundeswettbewerb anerkannten Imagewechsel.

Gegenüber der Gesamtstadt weist die Altstadt insgesamt seit dem Jahr 2000 wieder leicht steigende Einwohnerzahlen auf. Das Südliche Stadtzentrum hat seit 1999 einen kontinuierlichen Anstieg an Bewohnern zu verzeichnen.

Abb. 194 Einweihung der wieder aufgebauten Sternbrücke am 1. Mai 2005



Das Südliche Stadtzentrum ist mittlerweile ein überaus attraktiver Wohnstandort von hoher Lagegunst und Wohnqualität, der in erster Linie von jungen Leuten nachgefragt wird. Die anfangs von großen Teilen der Öffentlichkeit als zu aufwändig kritisierten Maßnahmen, wie zum Beispiel die Rekonstruktion der Hegelstraße, haben das Image dieses wichtigen Teiles der Magdeburger Innenstadt gehoben und ihm eine Exklusivität als Wohnquartier verschafft. Dabei gibt es signifikante Unterschiede in den einzelnen Straßen. Während in der Sternstraße nur 11,1 % der Bewohner ein Einkommen der höchsten Kategorie beziehen, dominieren in der Hegelstraße eindeutig einkommensstarke Haushalte. Jeder zweite Haushalt gehört hier zur obersten Einkommenskategorie. *Weist, Thorsten, Innerstädtische Aufwertungsprozesse in der ostdeutschen Schrumpflandschaft, aktuelle Entwicklungen und Perspektiven in Magdeburger Quartieren, Diplomarbeit 2005*

Alle Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur sind fußläufig zu erreichen. Klosterberggarten, Elbe und Stadtpark Rotehorn stehen als innerstädtische Naherholungsgebiete unmittelbar zur Verfügung. Durch den Wiederaufbau der Sternbrücke und die Wiedergewinnung der Elbuferpromenade bis zur südlichen Stadtgrenze besteht eine

direkte Vernetzung zu den umgebenden Naturräumen. Hiermit wurde eine neue Qualität für das südliche Stadtzentrum als Wohnstandort erreicht.

Der an anderer Stelle bereits erwähnte Wohnungsleerstand betrifft im Südlichen Stadtzentrum entweder in erster Linie punktuell die unsanierten Gebäude, einige zum Bahngelände orientierte Gebäude der Bahnhofstraße und tritt gehäuft an der als ‚Cityring‘ definierten stark belasteten Straße Schleifufer auf. Noch bleibt unklar, ob und wie es gelingen wird, die Instandsetzung und Reaktivierung der westlich der Straße Schleifufer liegenden großen, das Stadtbild prägenden, eindrucksvollen Wohn- und Geschäftshäuser zu erreichen.

Der Imagewandel des Südlichen Stadtzentrums ist vor allem auch deshalb auf die ganze Stadt bezogen bedeutsam, weil er die Zielsetzungen des unter den Rahmenbedingungen der schrumpfenden Bevölkerung formulierten Leitbildes für den Stadtbau auf hervorragende Weise unterstützt. Die Wohnfunktion wurde gestärkt. Der Wohnungsleerstand reduziert sich stetig. Das Südliche Stadtzentrum belegt, dass das Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung in die Praxis umgesetzt werden kann.

Abb. 195 Luftbild mit Blick nach Süden auf die Hegelstraße und das Schleifufer



6.2.10 Zusammenfassung

Die seit 1991 im Rahmen des Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz durchgeführten Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Eigentümer haben einen bedeutenden Beitrag für die Identitätsstiftung der Magdeburger Bürger geleistet.

Der wichtigste Teil der historischen Altstadt von Magdeburg wurde vor dem Verfall beziehungsweise vor der Umformung durch industriell vorgefertigte Bauelemente gerettet. Das Stadtbild ist entsprechend den historischen Vorbildern weitgehend rekonstruiert. Das Südliche Stadtzentrum hat auf nahezu allen Gebieten an Bedeutung gewonnen.

Trotz der großen Erfolge bleibt noch viel im Südlichen Stadtzentrum zu tun:

Wesentliche Schwerpunkte der Förderung im Städtebaulichen Denkmalschutz im Erhaltungssatzungsgebiet liegen in der Sanierung des Klosters Unser Lieben Frauen, der Fertigstellung des Domplatzes, der Gestaltung der Freiflächen um die Kirche St. Sebastian und der Rekonstruktion verschiedener Straßenzüge oder zumindest deren Gehwege.

Weiterhin bedürfen einige profane öffentliche Gebäude noch der Rekonstruktion und einer neuen Nutzung. Erwähnt werden sollten in diesem Zusammenhang die ehemalige 3. Städtische Volkstochter-Schule Leibnizstraße 23, das nach den alten Plänen in den 80-er Jahren wieder aufgebaute aber noch immer ungenutzte Gebäude Domplatz 5, das ehemalige Reichsbahndirektionsgebäude und die ehemalige Reichsbank zwischen Breitem Weg und Dom.

Auch die Förderung privater Instandsetzungsmaßnahmen an denkmalgeschützten oder mindestens stadtgestalterisch wichtigen Gebäuden, insbesondere denjenigen mit Leerstand, bleibt weiterhin erforderlich.

Es bleibt zu hoffen, dass Bundesregierung und Landesregierung Sachsen-Anhalt in ihren Bemühungen zur Erhaltung der historischen Stadtkerne nicht nachlassen und das überaus erfolgreiche Programm Städtebaulicher Denkmalschutz fortsetzen. Damit wird auch die Landeshauptstadt Magdeburg in die Lage versetzt, die Erneuerung des einzigen erhaltenen Teils der ansonsten fast gänzlich durch den 2. Weltkrieg zerstörten Altstadt abzuschließen.

Abb. 196 Hegelstraße, Blick nach Norden



Abb. 197 Turm „Kiek in de Köken“ vom Möllenvogteigarten aus gesehen



Bildnachweis

Fotos: Lindner + Canehl, Bau- und Kommunalbetreuungs-gesellschaft mbH

Stadtplanungsamt Abb. 3, Abb. 4, Abb. 5, Abb. 9, Abb. 10, Abb. 11, Abb. 12, Abb. 13, Abb. 16, Abb. 17, Abb. 18, Abb. 19, Abb. 20, Abb. 22, Abb. 23, Abb. 24, Abb. 25, Abb. 26, Abb. 27, Abb. 28, Abb. 29, Abb. 30, Abb. 31, Abb. 32, Abb. 35, 37 Abb. 38, Abb. 39, Abb. 49, Abb. 59, Abb. 61, Abb. 68, Abb. 71, Abb. 72, Abb. 79, Abb. 82, Abb. 87, Abb. 96, Abb. 97, Abb. 98, Abb. 104, Abb. 105, Abb. 106, Abb. 107, Abb. 110, Abb. 112, Abb. 114, Abb. 116, Abb. 118, Abb. 119, Abb. 120, Abb. 123, Abb. 131, Abb. 136, Abb. 137, Abb. 140, Abb. 143, Abb. 149, Abb. 150, Abb. 151, Abb. 153, Abb. 158, Abb. 160, Abb. 161, Abb. 162, Abb. 163, Abb. 164, Abb. 165, Abb. 166, Abb. 167, Abb. 169, Abb. 171, Abb. 179, Abb. 181, Abb. 182, Abb. 185, Abb. 187, Abb. 195, Abb. 197, Abb. 199

Architektenkontor Magdeburg (ACM)/Därr/Legroplan Abb. 181

Lohrer-Hochrein/VTL/Link/Letzel+Freivogel Abb. 182

Michael Kranz Abb. 1, Abb. 21, Abb. 50, Abb. 51, Abb. 55, Abb. 56

Stadtvermessungsamt und Landesamt für Archäologie Abb. 2,

Heinz Karl Prottengeier Abb. 14, Abb. 15, Abb. 69, Abb. 70, Abb.73, Abb. 74, Abb. 75, Abb.76, Abb. 77, Abb. 78, Abb. 154, Abb. 155, Abb. 156, Abb. 157

Matthias Koch Abb. 33, Abb. 34, Abb. 40, Abb. 41, Abb. 42, Abb. 43, Abb. 44, Abb. 46, Abb. 48, Abb. 52, Abb. 62, Abb. 63, Abb. 65, Abb. 121, Abb. 127, Abb. 128, Abb. 159, Abb. 194, Abb. 196

Planungsbüro Pelz, aus der Schriftenreihe des Stadtplanungsamtes 77/2005 Abb. 54

Planungsbüro Sußmann, aus der Schriftenreihe des Stadtplanungsamtes 93/2005 Abb. 115

E. v. Flottwell Abb. 144, Abb. 145

Büro M. Paul, aus der Schriftenreihe des Stadtplanungsamtes 93/2005 Abb. 60

Lageplan aus Uni-Dates – Der Magdeburger Studentenführer, 2006, Heft 26 Abb. 191

Stadtarchiv Magdeburg Abb. 53, Abb. 135

Poetenpack e.V., aus der Schriftenreihe des Stadtplanungsamtes 77/2005 Abb. 58
ruschak/konzept/werbung/event, aus der Schriftenreihe des Stadtplanungsamtes 100/2006 Abb. 133

aus: Nickel, E., Magdeburg in karolingisch-ottonischer Zeit, Zeitschrift für Archäologie 1973 und Schriftenreihe des Stadtplanungsamtes 98/2006 Abb. 170

Aus Prémontré des Ostens, Das Kloster Unser Lieben Frauen Magdeburg vom 11. Bis 17. Jahrhundert Abb. 122

Volksstimme Abb. 148

Befragte Zeitzeugen

Olaf Ahrens, Helga Körner, Josef Kuschel, Claus Mangels, Heinz-Joachim Olbricht, Dr. Willi Polte, Heinz-Karl Prottengeier, Giselher Quast, Gunther Rehländer, Steffen Schüller

Quellen und Literatur

- Bevölkerungsbestand in Magdeburg im Jahr 2005 (2006): Landeshauptstadt Magdeburg (Hrsg.), Magdeburger Statistische Blätter, Heft 59
- Bundesweiter Wettbewerb 2001-2002 – Werkbericht; „Leben in historischen Innenstädten und Ortskernen – Zukunft für urbane Zentren und Räume. Erhaltende Stadterneuerung, städtebaulicher Denkmalschutz und Stadtgestaltung“ (2002) Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.)
- Denkmalpflegeplan der Landeshauptstadt Magdeburg (2001): Landeshauptstadt Magdeburg (Hrsg.) Schriftenreihe des Stadtplanungsamtes 89/2001
- Entwicklungskonzept Innenstadt (1996): Landeshauptstadt Magdeburg (Hrsg.), Schriftenreihe des Stadtplanungsamtes 54/1996
- Erhebung der Realnutzung zum Erhaltungssatzungsgebiet Domplatz/Südliches Stadtzentrum von 2000 und 2004, Dokument des Stadtplanungsamtes (2004)
- Kuhn, Rainer (2005) Die ottonische Kirche am Magdeburger Domplatz. In: Archäologie in Sachsen-Anhalt, Sonderband 3, Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Hrsg.), 2005
- Landeshauptstadt Magdeburg (Hrsg.) (1992): Bekanntmachung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 19.03.1992 über die Satzung des Erhaltungsgebiets
- Magdeburg – Architektur und Städtebau (2001): Landeshauptstadt Magdeburg (Hrsg.), Projektleiter: Peters, Eckhart W.
- Menzel, Helmut (2005): Der Fürstenwall, Landeshauptstadt Magdeburg (Hrsg.), Schriftenreihe des Stadtplanungsamtes, 2. ergänzte Auflage, 93/2005
- MMKT – Magdeburg Marketing Kongress und Tourismus GmbH (Hrsg.), 2006 Imagebroschüre
- Nutz, Manfred (1998): Stadtentwicklung in Umbruchsituationen
- Paul, Maurizio (2005) In: Menzel, Helmut (Hrsg.), Der Fürstenwall, Landeshauptstadt Magdeburg, Schriftenreihe des Stadtplanungsamtes, 2. ergänzte Auflage, 93/2005
- Reuther, Iris / Schulte, Monika (1998): Städtebau in Magdeburg 1945-1990 – Teil 1 - Planungen und Dokumente (1998), Landeshauptstadt Magdeburg (Hrsg.), Schriftenreihe des Stadtplanungsamtes 34/1998
- Städtebaulicher Denkmalschutz - Eine Zwischenbilanz zur Entwicklung des Südlichen Stadtzentrums (1998): Landeshauptstadt Magdeburg (Hrsg.), Schriftenreihe des Stadtplanungsamtes 73/1998
- Städtebaulicher Denkmalschutz (1993): Landeshauptstadt Magdeburg (Hrsg.), Schriftenreihe des Stadtplanungsamtes 8/1993
- Stadtumbaukonzept 2002 der Landeshauptstadt Magdeburg (2002): Landeshauptstadt Magdeburg (Hrsg.)
- Tacke, Sabine (2006): Magdeburg baut, hat gebaut, Landeshauptstadt Magdeburg (Hrsg.), Schriftenreihe des Stadtplanungsamtes 100/2006
- Ullrich, Sabine (2005): Der Garten der Möllenvogtei und des Erzbischofs, Landeshauptstadt Magdeburg (Hrsg.), Schriftenreihe des Stadtplanungsamtes, 93/2005
- Ullrich, Sabine (2006): Die Geschichte des Magdeburger Domplatzes, Landeshauptstadt Magdeburg (Hrsg.), Schriftenreihe des Stadtplanungsamtes 98/2006
- Ullrich, Sabine (2006): Magdeburger Schulen, Landeshauptstadt Magdeburg (Hrsg.), Schriftenreihe des Stadtplanungsamtes, 62/2006
- Weber, Dr. Thomas (2005): In: Puhle, Matthias, Petsch, Peter, Magdeburg - Die Geschichte der Stadt 805-2005, S. 97-112
- Weist, Thorsten, Innerstädtische Aufwertungsprozesse in der ostdeutschen Schrumpflandschaft, aktuelle Entwicklungen und Perspektiven in Magdeburger Quartieren, Diplomarbeit 2005
- Workshop . Die Zukunft des Magdeburger Stadtzentrums (1990), Landeshauptstadt Magdeburg (Hrsg.)

Innerstädtische Aufwertungsprozesse in der ostdeutschen Schrumpflandschaft.

Aktuelle Entwicklungen und Perspektiven im südlichen Stadtzentrum*

Thorsten Weist

1. Einleitung

Entwicklungsprozesse in Städten bilden zu einem erheblichen Teil die ökonomischen, demografischen und sozialen Entwicklungstendenzen ab, die auf gesamtgesellschaftlicher Ebene richtungsbestimmend sind. Insofern vollzieht sich Stadtentwicklung in Magdeburg wie auch in den meisten anderen ostdeutschen Städten als ein Prozess, der seit mehr als einem Jahrzehnt durch *“De-Ökonomisierung”*, *“De-Population”* und *“Disurbanisierung”*** geprägt wird. Dies bedeutet, dass die insbesondere aus ökonomischen Abstiegsprozessen und einer rückläufigen Bevölkerungszahl resultierenden Schrumpfungsprozesse zu einer massiven Herausforderung für die Funktionsfähigkeit der Städte werden. Die sich selbst verstärkenden Konsequenzen dieser Entwicklungen können alltäglich beobachtet werden: Betriebsschließungen und -verlagerungen, Abwanderungen nach Westdeutschland, eine schnelle Veränderung der Altersstruktur, Wohnungsleerstände sowie die Unterauslastung städtischer Infrastrukturen stellen dabei nur einige der wesentlichen Auswirkungen dar.

Parallel zu diesem Bedrohungsszenario erfahren jedoch seit einigen Jahren mehrere ostdeutsche Großstädte in ihren innerstädtischen Wohngebieten eine positive Einwohnerentwicklung. Zweifelsohne führten die seit 15 Jahren im Rahmen der Städtebauförderung durchgeführten Programme zu einer Stabilisierung baulicher Strukturen und einer Umsetzung des Prinzips der erhaltenen Stadterneuerung. Fraglich ist allerdings, ob allein baulich-investive Maßnahmen ein ausreichendes Instrumentarium darstellen, angemessen auf die Schrumpfungsdynamiken zu reagieren bzw. inwieweit eine solche Strategie zu den beobachteten Einwohnerzuwächsen beigetragen hat. Zur Beantwortung dieser Fragestellungen ist es notwendig, neben der Angebotsplanung ebenfalls die Nachfrageseite zu betrachten, d.h. einerseits die (möglichen) sozialstrukturellen Veränderungen der Bewohnerschaft sowie andererseits deren Wohnstandortbedürfnisse zu untersuchen. Anders formuliert: Haben die umfangreichen baulichen Aufwertungsprozesse

ebenfalls zu einer sozialen Aufwertung geführt bzw. entspricht die bauliche Gebietskulisse den Anforderungen der Bewohner an ihre Wohnung und ihr Wohnumfeld?

Unter den gegebenen Schrumpfungbedingungen können diese sozialen Aufwertungsprozesse nur auf kleinräumiger Ebene zu erwarten sein, da Einwohnergewinne in einem Wohngebiet immer nur auf Basis von Verlusten in einem anderen möglich sind. Die abnehmende Verteilungsmasse führt dabei zu einer intensivierten Konkurrenz zwischen den einzelnen *Wohngebietstypen*. Die hierbei aufgestellte Vermutung, dass in diesem Wettbewerb insbesondere repräsentative Gründerzeitgebiete gestärkt werden, basiert auf zwei möglichen Erklärungsansätzen: Erstens verlieren objektiv messbare Nachteile, die diesen Wohngebietstypus sowohl vor der Wende (verfallsbedingte Leerstände, Ausstattungsmängel) als auch im ersten Nachwendezehnt (Sanierungsbelastigungen, hohe Mieten im sanierten Bestand) kennzeichneten, zunehmend an Bedeutung. Zweitens von einer Verringerung des zu DDR-Zeiten vorherrschenden Negativimages bzw. einer Wiederanknüpfung an subjektiv wahrgenommene Vorkriegscharakterisierungen als gehobene Wohnstandorte ausgegangen werden.

Die folgenden Ergebnisse basieren auf empirischen Daten, die auf Grundlage einer schriftlichen Bewohnerbefragung in fünf innerstädtischen Quartieren in Magdeburg im Juni 2005 erhoben wurden. Einzelne Straßenzüge in diesen Quartieren bildeten die eigentlichen Untersuchungsgebiete. Wenngleich sich dieser Beitrag schwerpunktmäßig auf die Daten und Auswertungen für die betrachteten Straßen im südlichen Stadtzentrum (Hegelstraße, Sternstraße, Bölschestraße, Hasselbachplatz, Keplerstraße – Abb. 1) konzentriert, sollen teilweise auch Analyseergebnisse der anderen vier Quartiere einfließen, um durch einen nun möglichen Querschnittsvergleich Gemeinsamkeiten und Unterschiede herausstellen zu können. Dabei handelt es sich um folgende Wohngebiete: Stadtfeld Ost (Schellheimer Platz, Matthissonstraße, Immermannstraße), Buckau (Basedowstraße, Klosterbergstraße, Coquiststraße, Neue Straße), die Heidestraße in Sudenburg sowie die Rostocker Straße in der Neuen Neustadt.

* Der folgende Beitrag stellt eine Kurzfassung meiner Diplomarbeit dar, die unter demselben Titel – ausgenommen des etwas abweichend formulierten Untertitels *“Aktuelle Entwicklungen und Perspektiven in Magdeburger Quartieren”* – im Dezember 2005 am Geographischen Institut der Humboldt-Universität zu Berlin eingereicht wurde.

** Die im Text kursiv gekennzeichneten Fachbegriffe sind am Ende des Beitrags gesondert in einem Glossar erklärt.

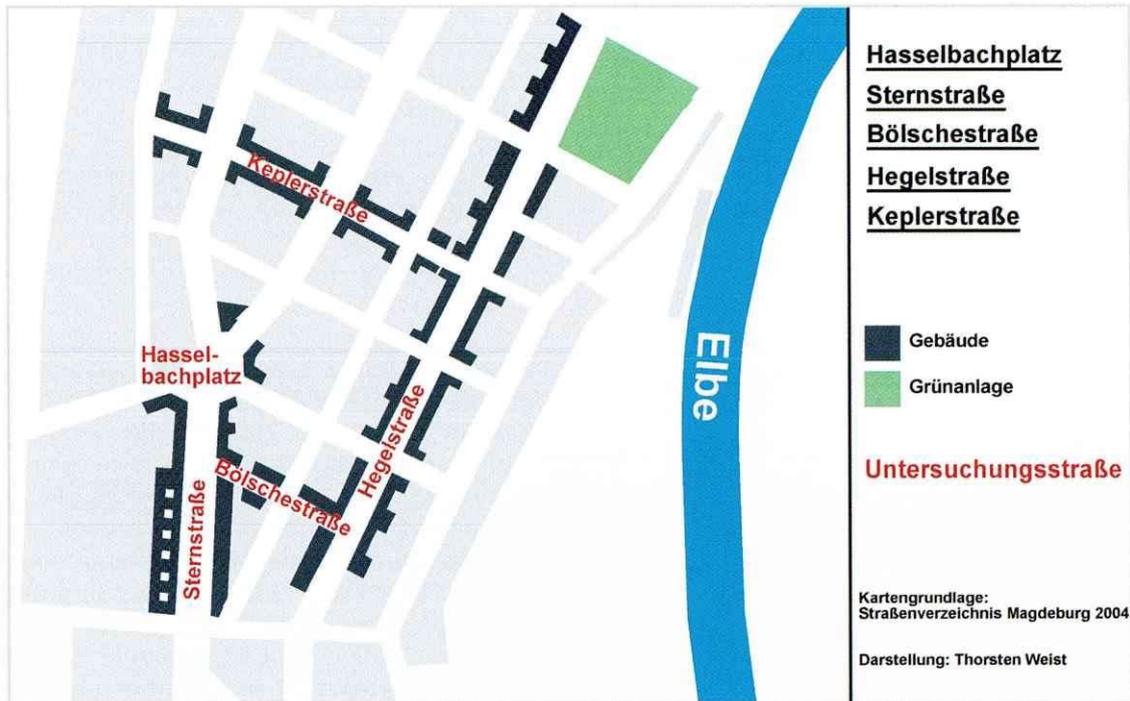


Abb. 1: Untersuchungsgebiet südliches Stadtzentrum; Quelle: eigene Darstellung.

Die ausgewählten Straßenzüge genügen zum einen dem Kriterium der kleinräumigen Maßstabsebene, zum anderen verzeichnen nahezu alle Gebiete seit etwa 1997 ansteigende Einwohnerzahlen (Abb. 2).

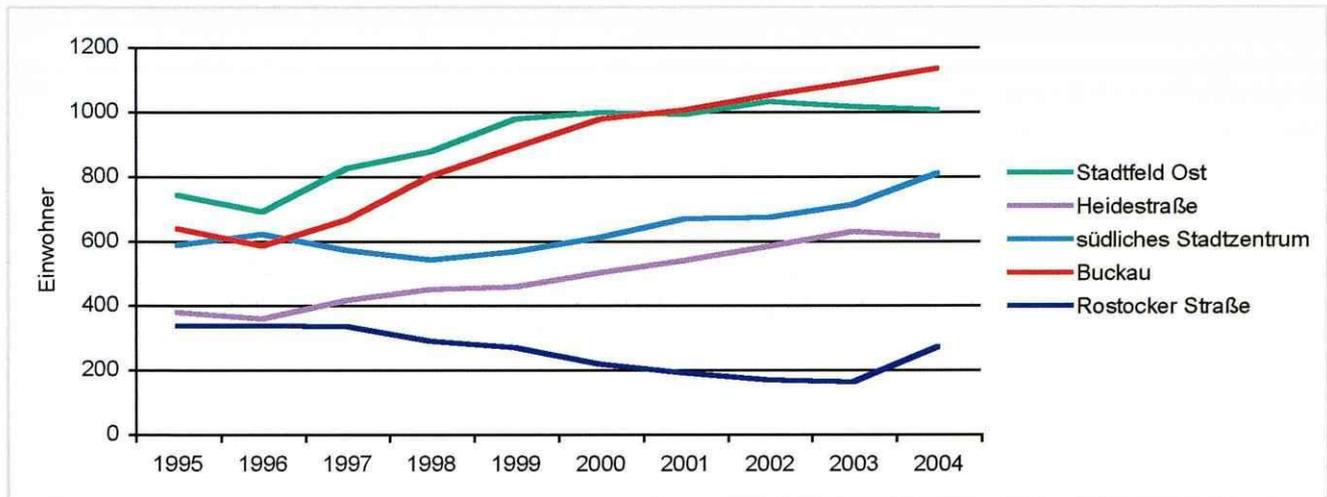


Abb. 2: Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Untersuchungsstraßen¹, 1995-2004; Quelle: nachrichtlich vom Amt für Statistik; (Datenquelle: Fortschreibung des Amtes für Statistik auf Basis des Einwohnermelderegisters).

¹ Aus Übersichtlichkeitsgründen wurden die Daten der jeweiligen Straßen im südlichen Stadtzentrum, in Stadtfeld Ost sowie in Buckau addiert. Da für jedes Untersuchungsgebiet unterschiedlich viele Straßenzüge berücksichtigt wurden, sind hier nicht die Absolutbeträge wichtig, sondern die Entwicklungsverläufe.

Zuerst werden einige allgemeine Überlegungen angestellt, welche konkreten Auswirkungen die Schrumpfungsprozesse auf die Quartiersentwicklungen im Allgemeinen und die repräsentativen Gründerzeitgebiete im Besonderen haben können. Anschließend werden die empirischen Ergebnisse – Sozialstruktur der Bewohner, Umschichtung bzw. Aufwertung der Sozialstruktur, Wohnbedürfnisse und Wohnzufriedenheit – für das südliche Stadtzentrum diskutiert und auf die zuvor formulierten Fragestellungen und Annahmen rückbezogen.

2. Quartiersentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen

Die kontinuierlich abnehmenden Einwohnerzahlen haben in den meisten ostdeutschen Städten gegen Ende der neunziger Jahre zur Etablierung eines Mietermarktes geführt.

andere Wohngebietstypen –, dass das Mietniveau in Magdeburg selbst innerhalb der ostdeutschen Städte zu den niedrigsten zählt.

Bevor die Auswirkungen des Mietermarktes auf die Wohnungsnachfrage dargestellt werden, soll zuvor die Gentrification-Theorie kurz eingeführt werden, welche in den achtziger Jahren die zunehmenden Umzüge in innerstädtische Wohnstandorte in Westdeutschland theoretisch zu erklären versuchte. Damit sollen mögliche Gemeinsamkeiten mit der Einwohnerentwicklung in innerstädtischen Quartieren Magdeburgs bzw. dem südlichen Stadtzentrum identifiziert und somit die Übertragbarkeit dieses Ansatzes auf eine ostdeutsche Großstadt diskutiert werden. Gentrification lässt sich vereinfacht als der Austausch einer statusniedrigen Bevölkerung durch eine statushöhere Bevölkerung in einem Wohngebiet definieren.

Rostock 5,50	Leipzig 4,60	Dresden 4,30	Chemnitz 4,00	Halle 4,00	Frankfurt / O. 3,60	Magdeburg 3,50
München 9,50	Frankfurt a.M. 8,00	Hamburg 6,80	Stuttgart 6,80	Bonn 6,65	Köln 6,20	Düsseldorf 6,00

Tab. 1: Monatliche Nettokaltmieten in Euro/m² in ausgewählten Städten (Fertigstellung bis 1948, mittlerer Wohnwert, bezogen auf drei Zimmer [ca. 70 m²]); Quelle: Immobilien-Preisspiegel vom Immobilienverband Deutschland e.V. / Ring deutscher Makler e.V. (<http://www.ivd.net>), Stand: 1. Quartal 2004; abgerufen unter <http://www.rdm-bundesverband.de> (Zugriff: 25.08.2005)

Ein Mietermarkt zeichnet sich durch zwei Eigenschaften aus: Erstens muss der Anteil der Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand überproportional groß sein und zweitens muss der Angebotsüberhang zu einem deutlichen Einflussgewinn zugunsten der Mieter – insbesondere durch sinkende Mietpreise – führen (vgl. Steinführer, A. 2004, S. 59). Diese Bedingungen treffen weitgehend auch auf Magdeburg sowie die kleinräumigen Untersuchungsgebiete zu: In der zweiten Hälfte der neunziger Jahre lebten ungefähr vier von fünf Magdeburgern in einer Mietwohnung (vgl. Harth, A. / Herlyn, U. / Scheller, G. 1998, S. 68); bezogen auf die Stichprobe der Untersuchung waren es sogar 98,0% (251 von 256 Befragten). Zur Einordnung des Mietniveaus sind in Tabelle 1 Marktdaten dargestellt (Stand: Dezember 2005), die für verschiedene deutsche Städte die monatlichen Nettokaltmieten im Altbaubestand repräsentieren. Hierbei wird deutlich – dieselben Trends gelten auch für

In westdeutschen Städten führten die rückläufige Geburtenhäufigkeit, ein ansteigendes Heiratsalter, eine höhere Scheidungsrate und somit der Bedeutungsverlust traditioneller Ehe- und Familienformen zur Ausprägung neuer *Lebensstile* und Bedürfnisse, die eine geringere räumliche Entfernung zu vielfältigen und besonders in Innenstadtnähe existenten Infrastruktureinrichtungen implizierten. Der Bedeutungsgewinn dieser "neuen" Haushaltstypen, beispielsweise Singles, Alleinerziehende und unverheiratet Zusammenlebende, beruhte weniger auf deren erstmaligen Präsenz, sondern vielmehr auf einer durch den Babyboom der sechziger Jahre verursachten quantitativen Dominanz dieser Gruppen, die nun verstärkt als Wohnungsnachfrager auftraten. Gleichzeitig bedingte der sektorale Strukturwandel der Wirtschaft wachsende Einkommenspolarisierungen sowie die Zunahme hochqualifizierter Dienstleistungsjobs in der Innenstadt, so dass diese Wohnstandorte nun vermehrt durch

Berufsgruppen mit einem hohen Einkommens- und Bildungsniveau nachgefragt wurden. Die Veränderung der Quartiersbevölkerung vollzieht sich dabei als ein doppelter Verdrängungsprozess, bei dem zuerst die alteingesessene Wohnbevölkerung durch sogenannte *Pioniere* sowie anschließend – sobald sichtbare infrastrukturelle und bausubstanzliche Verbesserungen eingetreten sind – eben jene Pioniere durch *Gentrifier* verdrängt werden. Beide Gruppen unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich des Alters, des Bildungsstands, des Einkommens und der Haushaltsgröße voneinander. Pioniere und Gentrifier weisen typische wohnungs- und wohnumfeldsbezogene Wohnpräferenzen auf, die hauptsächlich innerstädtische Gründerzeitgebiete für Gentrification-Prozesse prädestinieren. Zu diesen bevorzugten Kriterien der Wohnstandortwahl gehören große und komfortable Wohnungen, eine nichthierarchische Raumaufteilung, eine urbane Wohnumgebung, Innenstadtnähe, eine gute Ausstattung mit gastronomischer und kultureller Infrastruktur, ein gehobenes Quartiersimage sowie eine attraktive architektonische Gestaltung (vgl. u.a. Blasius, J. 1993; Dangschat, Jens S. 1988; Falk, W. 1994; Friedrichs, J. 1996).

Vordem Hintergrund anhaltender Schrumpfungsprozesse in Ostdeutschland erscheint es auf den ersten Blick allerdings unwahrscheinlich, ob der Gentrification-Ansatz einen genügenden Erklärungsgehalt für die Einwohnerzuwächse in innerstädtischen Wohnquartieren Magdeburgs aufweisen kann. So zehren beispielsweise die gesamtstädtischen Einwohnerverluste und eine zunehmende Überalterung das Nachfragepotenzial sozialstatushoher Bevölkerungsgruppen zusehends aus. Gleichzeitig mindert die mit der ökonomischen Schrumpfung vermutlich einhergehende Verschlechterung der arbeitsplatzbezogenen und infrastrukturellen Angebotssituation die Attraktivitätsanreize für potenzielle Zuzügler mit gentrificationrelevanten Wohnpräferenzen (vgl. Hill, A. / Wiest, K. 2004, S. 32). Insbesondere aber minimiert der schrumpfungsbedingt entstandene Mietermarkt aufgrund des Wohnraumüberhanges sowie des geringen Mietniveaus das Verdrängungsrisiko beträchtlich, so dass der theorieimmanente Entwicklungszyklus empirisch kaum nachweisbar sein wird.

Die mit dem Mietermarkt verbundene relativ große Wahlfreiheit auf dem Wohnungsmarkt hat in vielen ostdeutschen Städten eine rasante innerstädtische Umzugsmobilität ausgelöst (vgl. Hill, A. / Wiest, K. 2004, S. 27; Wiest, K. / Hill, A. 2004, S. 365ff.),

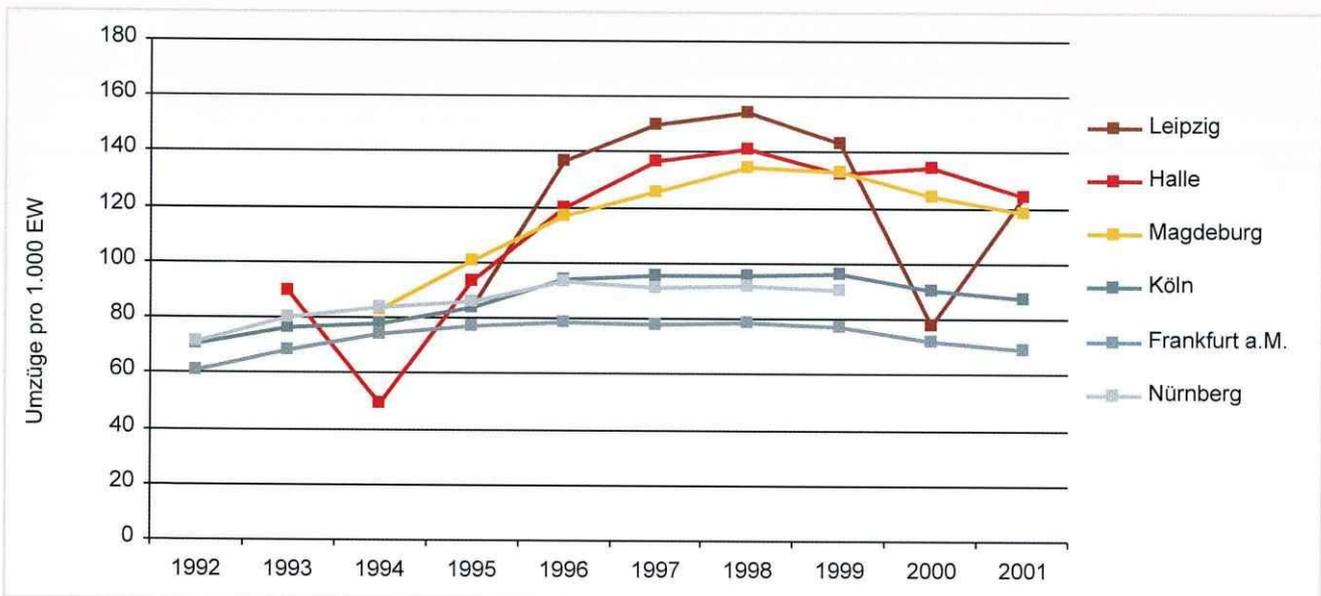


Abb. 3: Innerstädtische Mobilitätsrate ausgewählter Städte, 1992-2001; Quelle: Deutscher Städtetag, 1994-2003; für Magdeburg: Bevölkerungsbericht 2005, S. 29; (Datenquelle: Fortschreibung des Amtes für Statistik auf Basis des Einwohnermelderegisters); eigene Berechnungen.

da die eigenen Wohnwünsche für viele Mieter nun viel leichter realisierbar waren. Nach den enormen Wanderungsverlusten in die alten Bundesländer zu Beginn sowie der Suburbanisierungsdynamik Mitte bis Ende der neunziger Jahre stellt dieses Wandlungsmuster nun bereits die dritte Mobilitätswelle seit der gesellschaftspolitischen Wende dar. In Abbildung 3 ist repräsentativ für die alten und neuen Bundesländer die Entwicklung der *innerstädtischen Mobilitätsrate* für jeweils drei Städte dargestellt, woran die deutlich eigenständige Entwicklungstendenz der ostdeutschen Städte nachvollzogen werden kann.

In diesem Kontext stellt sich die Frage, ob diese Wahlfreiheit die Realisierbarkeit der eigenen Wohnwünsche derartig erleichtert hat, dass mittlerweile ein Rückgang der Umzugsdynamik einsetzen konnte, die beispielsweise durch eine gesteigerte Wohnzufriedenheit oder eine wachsende Quartiersbindung sichtbar wird oder ob diese Umschichtungsprozesse, inklusive einer potenziellen sozialen Aufwertung immer noch andauern. Hierbei orientiert sich die Untersuchung insbesondere an der Fragestellung, welche Bevölkerungsgruppen überwiegend den Quartierswandel befördern bzw. ob im Ergebnis eher eine soziale Mischung der Bewohnerstruktur oder alternativ eher homogene Bevölkerungsschichten identifiziert werden können.

Zur Beantwortung dieser Fragen können neben den aktuellen empirischen Untersuchungen zusätzlich die Ergebnisse einer bereits Mitte der neunziger Jahre in Magdeburg durchgeführten Studie herangezogen werden, in der die seinerzeit vorhandenen sozialen Segregationsmuster untersucht wurden (vgl. Harth, A. / Herlyn, U. / Scheller, G. 1996 und 1998). *Soziale Segregation* bezeichnet den Zustand und den Prozess einer räumlichen Abgrenzung unterschiedlicher sozialer Bevölkerungsgruppen. Der zentrale Befund der Autoren lautete damals, dass

sich trotz der zunehmend ausdifferenzierenden Sozialstrukturen nur eine gering ausgeprägte soziale Segregation feststellen ließ, also keine Konzentrationen von Bewohnern mit vom gesamtstädtischen Durchschnitt abweichenden Sozialstrukturmerkmalen (z.B. überdurchschnittlich hohe Einkommen oder Berufspositionen) in unterschiedlichen Wohngebietstypen nachgewiesen werden konnten. Die von den Bewohnern wahrgenommene sozialstrukturelle Zusammensetzung in den Wohngebieten wich allerdings teilweise von diesem objektiv messbaren Muster ab. Beispielsweise gingen die Bewohner der repräsentativen Gründerzeitgebiete in ihren Wahrnehmungen und Prognosen seinerzeit von deutlich stärkeren sozialen Aufwertungsprozessen aus, während diese Entwicklungen in diesem Wohngebietstypus realiter lediglich verhalten erfolgten.

Wie können die oben entwickelten Fragestellungen nun auf der räumlichen Ebene des südlichen Stadtzentrums beantwortet werden: Lassen sich die theoretischen Erklärungshintergründe für Einwohnerzuwächse in westdeutschen Städten auch auf das südliche Stadtzentrum übertragen? Und inwieweit können bedeutsame zeitliche Veränderungen in der Sozialstruktur seit Mitte der neunziger Jahre festgestellt werden?

3. Das südliche Stadtzentrum in Magdeburg

Zuerst sei noch einmal darauf hingewiesen, dass diese im Folgenden diskutierten Aspekte sich nicht auf das Gesamtgebiet des südlichen Stadtzentrums beziehen können, sondern nur auf die der Empirie zugrunde gelegten fünf Straßenzüge. Zusätzliche Auswertungen, die sich dann nur auf einzelne Straßen beziehen, erfolgen aufgrund der jeweils hohen Rücklaufquote lediglich für die Sternstraße und die Hegelstraße (Tab. 2).

Straßen	verteilte Fragebögen	eingesammelte Fragebögen	Rücklaufquote	Anteil Fragebögen an Grundgesamtheit
Basedowstraße	46	28	60,9%	17,8%
Klosterbergestraße	29	19	65,5%	18,9%
Neue Straße	31	21	67,7%	14,0%
Coquistraße	21	11	52,4%	15,2%
Schellheimer Platz	41	24	58,5%	24,8%
Matthissonstraße	30	18	60,0%	20,8%
Immermannstraße	39	25	64,1%	17,9%
Heidestraße	32	21	65,6%	14,1%
Sternstraße	36	28	77,8%	19,6%
Hegelstraße	29	24	82,8%	22,7%
Bölschestraße	8	8	100%	33,3%
Hasselbachplatz	4	3	75,0%	27,3%
Keplerstraße	8	4	50,0%	5,3%
Rostocker Straße	37	22	59,5%	16,7%
Gesamt	391	256	65,5%	17,9%

Tab. 2: Rücklauf der Fragebögen in den untersuchten Straßen; Quelle: Befragung Thorsten Weist, Juni 2005.

Das Kapitel gliedert sich in vier Teile: Zuerst erfolgt eine kurze Charakterisierung der untersuchten Straßenzüge (Kapitel 3.1). Danach wird die Bewohnerschaft im südlichen Stadtzentrum hinsichtlich ihrer sozialstrukturellen Zusammensetzung charakterisiert (Kapitel 3.2). Anschließend wird die Umzugsmobilität der vergangenen Jahre vor dem Hintergrund sozialer Umschichtungsprozesse untersucht (Kapitel 3.3). Im letzten Teil erfolgt eine detaillierte Darstellung der Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit, wobei neben der Bewertung objektiver Wohnungs- und Wohnumfeldsmerkmale auch Dimensionen wie Quartiersbindung und Image erörtert werden (Kapitel 3.4).

3.1 Charakterisierung der untersuchten Straßenzüge

Die untersuchten Straßenzüge zeichnen sich durch eine repräsentative Gründerzeitbebauung aus, die zwar die Kriegszerstörungen überstanden hatte, jedoch während der DDR-Zeit zusehends verfiel. Allerdings wurden noch in den achtziger Jahren einzelne Bereiche unter Denkmalschutz gestellt und im begrenzten Umfang Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Zwischen 1990 und 1997 erfolgten durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten forcierte umfassende Sanierungsmaßnahmen am Hasselbachplatz und in der Hegelstraße, die schließlich auch die angrenzenden Straßenzüge erfasste. Das

südliche Stadtzentrum wurde 1991 aufgrund seines geschlossenen Gründerzeitcharakters und seiner historischen Bedeutung als Erhaltungssatzungsgebiet ausgewiesen bzw. im selben Jahr in das Sonderförderprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz, Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne" aufgenommen. Im unsanierten Zustand befinden sich in den betrachteten Straßen einzelne Objekte in der Sternstraße, ein Haus (von insgesamt vier) in der Bölschestraße sowie über die Hälfte der Häuser in der Keplerstraße, wobei letztere in ihrer Gebäudestruktur auch zur DDR-Zeit errichtete Wohngebäude umfasst. Der Hasselbachplatz und die Hegelstraße können hingegen als nahezu vollständig saniert gelten. Die teilweise vorhandenen Wohnungsleerstände konzentrieren sich insbesondere in den unsanierten Häusern. Die Sternstraße weist gemeinsam mit dem Hasselbachplatz eine hohe Verkehrsdichte auf. In dieser Straße existieren besonders repräsentative Gründerzeitgebäude sowie teilweise gehobene Geschäfte des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Der Hasselbachplatz kann als Banken- und Kneipenzentrum charakterisiert werden. In der Hegelstraße ergänzen tertiäre Nutzungen, wie Rechtsanwaltskanzleien und Notarbüros, die ansonsten ruhige Wohnlage, die durch die Rekonstruktion der historischen Vorgärten zudem Grünstrukturen in das Straßenbild integriert. Außer einigen Kneipen zeichnet sich die Keplerstraße ebenso wie die Bölschestraße durch eine reine Wohnfunktion aus.

3.2 Sozialstrukturelle Zusammensetzung

Die Analyse der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Quartiersbewohner fokussiert in diesem Beitrag auf drei unterschiedlichen Merkmalskategorien: den "klassischen" sozioökonomischen Kriterien (Einkommen, Berufsstatus, Bildungsniveau), einer subjektiven Einschätzung der eigenen Soziallage sowie zur Überprüfung der Anwendbarkeit des Gentrification-Konzepts eine Quantifizierung der Anteile "neuer" Haushaltstypen bzw. der Pioniere und Gentrifizier.

Haushaltsnettoeinkommen

Im südlichen Stadtzentrum konzentrieren sich insbesondere einkommensstärkere Haushalte: 30,2% der Befragten beziehen ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 2.600 €. Damit übersteigt der Anteil der Haushalte in dieser (durch den Mikrozensus vorgegebenen) obersten Einkommenskategorie im Wohnquartier den gesamtstädtischen Anteil um mehr als das Doppelte (in Magdeburg bezogen 14,1% aller Haushalte ein entsprechendes Einkommen; vgl. Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik: Mikrozensus, Stand: Mai 2003). Umgekehrt beträgt der Anteil der Haushalte in den vier unteren Einkommenskategorien (unterhalb von 1.500 €) im südlichen Stadtzentrum

lediglich 30,1%; diese Werte liegen sowohl für die Ebene der Gesamtstadt als auch in den meisten anderen Untersuchungsgebieten deutlich höher. Nur im Untersuchungsgebiet Stadtfeld Ost nähert sich die dort erhobene Einkommensverteilung an diejenige im südlichen Stadtzentrum etwas an. (Abb. 4).

Noch Mitte der neunziger Jahre hingegen wiesen einkommensschwache Personen in den Gründerzeitgebieten einen nur leicht unterdurchschnittlichen Anteil in Relation zur Gesamtstadt auf, sodass also seither beträchtliche soziale Umschichtungsprozesse bezüglich dieses Merkmals festgestellt werden können.

Aufschlussreich erscheint ein Vergleich der Einkommensverteilung zwischen den Bewohnern der Hegel- und der Sternstraße (Abb. 5): Während für die Haushalte in der Sternstraße eine eher ausgeglichene Verteilung charakteristisch ist und beispielsweise nur 11,1% der befragten Haushalte ein Einkommen in der höchsten Kategorie beziehen, dominieren in der Hegelstraße eindeutig einkommensstarke Haushalte, wobei hier allein jeder zweite Haushalt der obersten Einkommenskategorie zugerechnet werden kann.

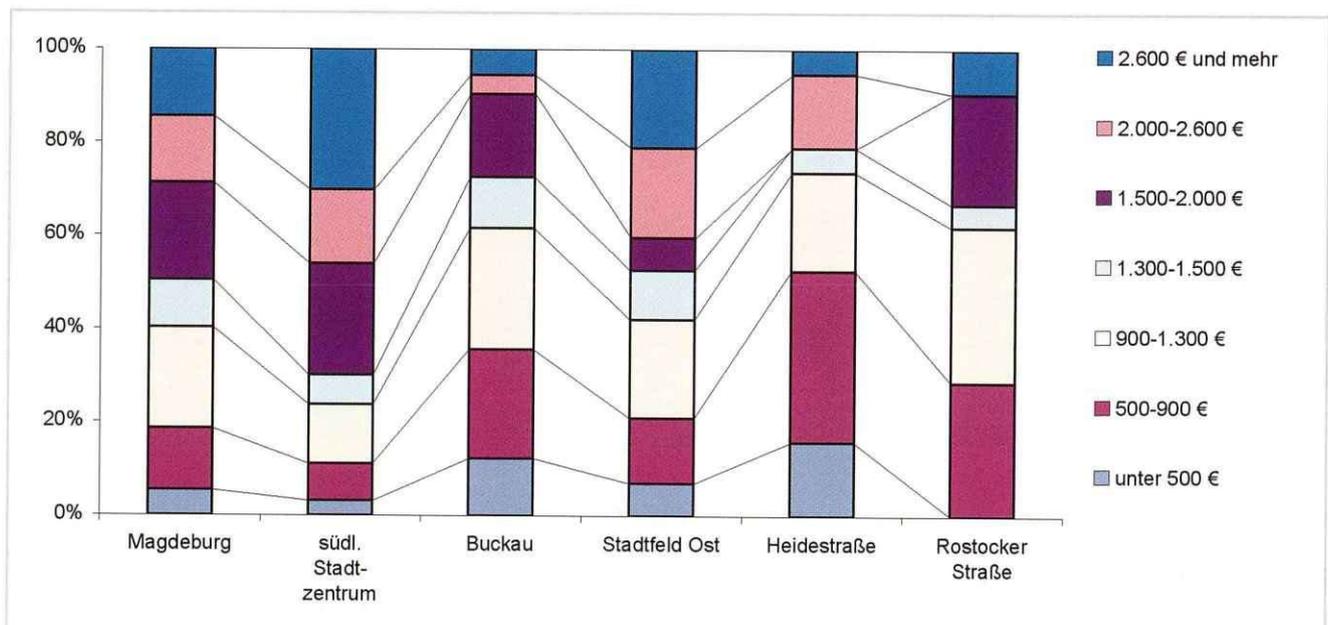


Abb. 4: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen in Magdeburg (Mai 2003) und in den Untersuchungsgebieten (Juni 2005); Quelle: Mikrozensus (Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Stand: Mai 2003) sowie eigene Erhebung (Juni 2005).

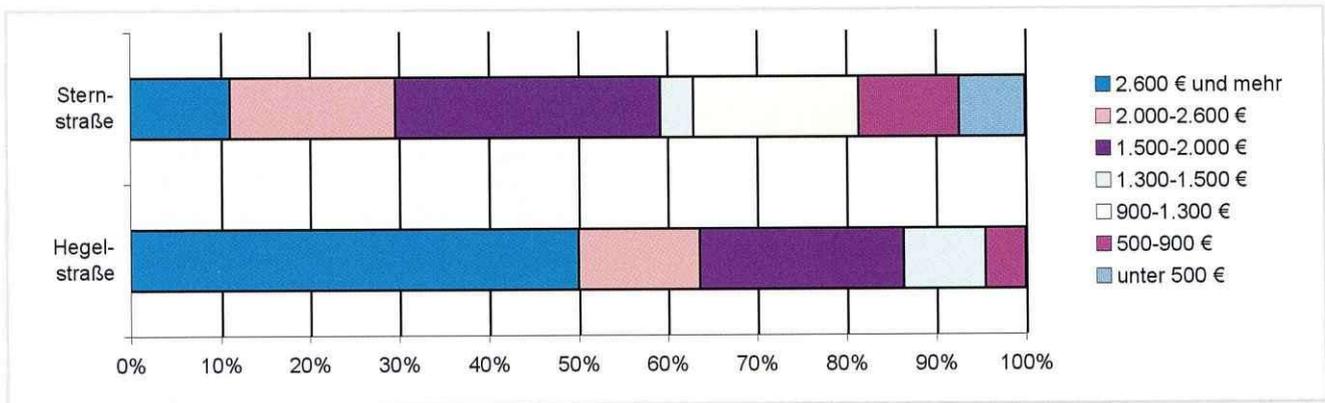


Abb. 5: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen der Befragten in der Sternstraße und Hegelstraße (Juni 2005); Quelle: eigene Erhebung (Juni 2005).

Berufsstatus

Auch bezüglich dieses Indikators lässt sich analog der Einkommensverteilung ein gegensätzliches Muster zwischen dem südlichen Stadtzentrum und Stadtfeld Ost einerseits sowie den Untersuchungsgebieten in Buckau, der Rostocker und der Heidestraße andererseits beobachten. Personen in höheren Berufspositionen (Angestellte, Beamte, Selbständige) wohnten 1995 mit einem Anteil von 25% leicht überdurchschnittlich in den Gründerzeitgebieten. Dieser Wert wird heute sowohl in der Rostocker als auch in der Heidestraße erreicht; Buckau liegt mit 21,9% etwas darunter. Die Straßenzüge in Stadtfeld Ost (43,1%) und im südlichen Stadtzentrum (44,7%) weisen hingegen also auch bei diesem Indikator eine eindeutige Entwick-

lungsrichtung hin zu sozialstatusthöheren Gruppen auf (Abb. 6).

Die quartiersspezifische Ausdifferenzierung von Bevölkerungsgruppen mit jeweils unterschiedlichen Berufspositionen kann zudem statistisch bestätigt werden: So besteht ein mittelstarker Zusammenhang (*Kontingenzkoeffizient* = 0,388) zwischen dem Berufsstatus und den betrachteten Quartieren. Dieser basiert insbesondere auf dem jeweils über- bzw. unterproportionalen Anteil von Personen in den benannten höheren Berufspositionen. Im Quartiersvergleich weisen zudem Facharbeiter und Arbeitslose im südlichen Stadtzentrum die jeweils geringsten Anteile auf. Erwähnenswert

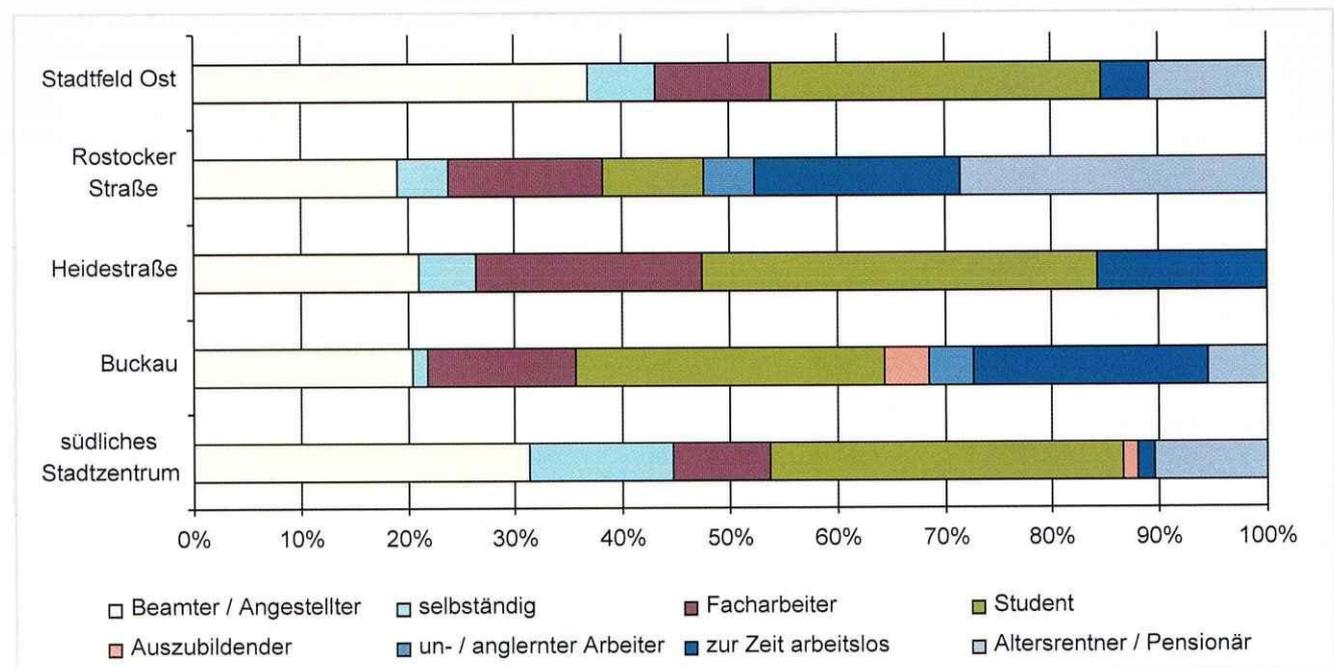


Abb. 6: Berufsposition der Befragten in den Untersuchungsgebieten (Juni 2005); Quelle: eigene Erhebung (Juni 2005).

erscheint jedoch auch die Tatsache, dass gerade im südlichen Stadtzentrum und in Stadtfeld Ost bei den Rentnern die tatsächliche Anzahl über der erwarteten Häufigkeit liegt – also bei einer Bevölkerungsgruppe, die im Sinne des Gentrification-Ansatzes als verdrängungsgefährdet gilt.

Vergleicht man nun wiederum die Berufspositionen der Bewohner der Hegel- mit denen der Sternstraße, ergeben sich jeweils deutlich spezialisierte Muster: Während in der Hegelstraße 50,0% der Befragten in einem Beamten- oder Angestelltenverhältnis stehen, 16,7% Studenten und 20,8% Altersrentner sind, weichen die Anteile für die Sternstraße mit 14,3% Beamten und Angestellten, 50,0% Studenten und 7,1% Altersrentnern erheblich davon ab.

Bildungsniveau

Hinsichtlich des formalen Bildungsniveaus fallen die Unterschiede zwischen den Quartieren wesentlich geringer aus: Während Mitte der 1990er Jahre Personen mit höheren Bildungsabschlüssen (Abitur oder Hochschulabschluss) in Gründerzeitgebieten mit 20% dem gesamtstädtischen Durchschnitt entsprachen, besitzen heute zwei Drittel der Befragten einen solchen Abschluss. Dabei weisen alle Gründerzeitgebiete etwa diesen Anteil auf. Nur die Bewohner in den Untersuchungsgebieten des südlichen Stadtzentrums weichen aufgrund ihres in keinem anderen Quartier erreichten Anteils von Personen mit dem höchsten, also dem Hochschulabschluss (37,3%) noch etwas stärker "nach oben" ab, wobei für dieses Merkmal der Anteil selbst in Stadtfeld Ost (25,8%) diesmal deutlich geringer ist.

Auf der räumlichen Ebene der einzelnen Straßenzüge leben sowohl in der Hegel- als auch in der Sternstraße überproportional Personen mit höheren Bildungsabschlüssen. Allerdings fallen innerhalb dieser Kategorie die unterschiedlichen Gewichtungen zwischen den Personen mit Abitur bzw. Fachhochschulreife – 60,7% in der Sternstraße; 29,2% in der Hegelstraße – und denen mit (Fach-)Hochschulabschluss – 25,0% in der Sternstraße; 58,3% in der Hegelstraße – auf.

Subjektive Einschätzung der eigenen Soziallage

Parallel zu den oben dargestellten sozioökonomischen Kriterien wurde auch die subjektive Einschätzung der Soziallage abgefragt. Hierfür sollten die Befragten anhand einer Skala von "0" bis "10" zum einen ihre eigenen Chancen in der Gesellschaft beurteilen, zum anderen ihre berufliche Entwicklung der vergangenen fünf Jahre bewerten. Beide Fragen wurden bereits in der Segregationsstudie Mitte der neunziger Jahre gestellt, wobei die Ergebnisse für die Gründerzeitgebiete seinerzeit keine Abweichungen vom gesamtstädtischen Durchschnitt ergaben.

Im südlichen Stadtzentrum schätzen heute die Bewohner ihre gesellschaftlichen Chancen wesentlich höher ein als in allen anderen untersuchten Gebieten. Fast 70% der Befragten beurteilen hier ihre Chancen als hoch (Skalenwerte 8 bis 10), geringe Chancen (Skalenwerte 0 bis 3) sieht hingegen gar kein Befragter (Abb. 7).

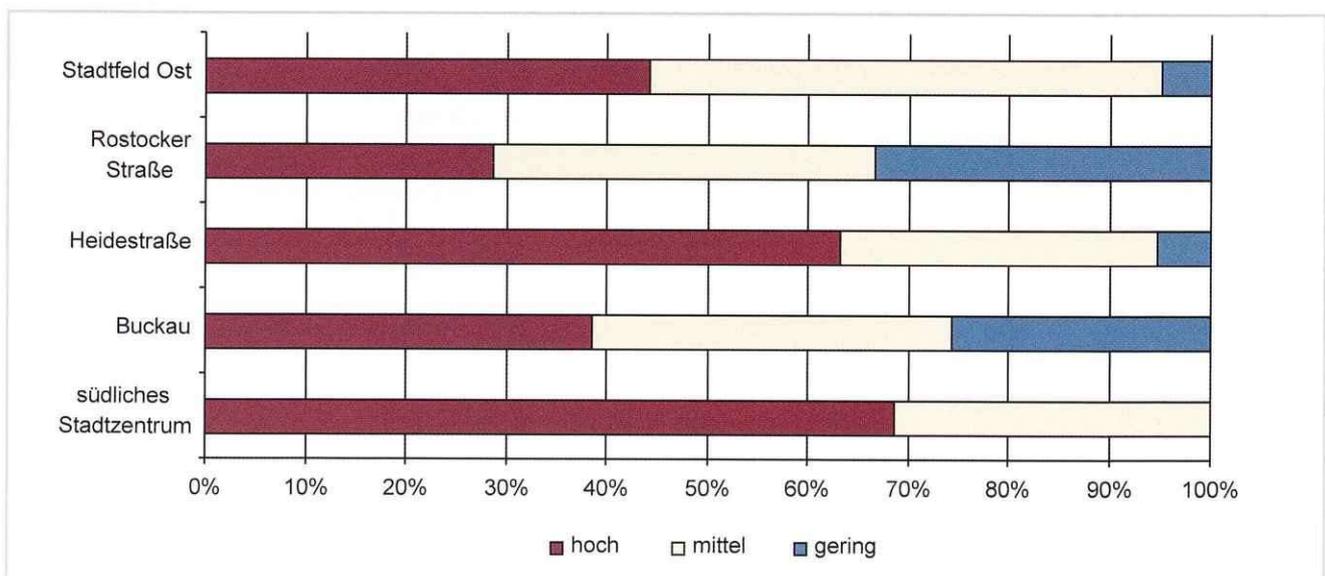


Abb. 7: Einschätzung der eigenen Chancen in der Gesellschaft (Juni 2005); Quelle: eigene Erhebung (Juni 2005).

Bei der Bewertung des beruflichen Werdegangs zeigt sich wiederum das bereits beobachtete polarisierte Muster zwischen dem südlichen Stadtzentrum und Stadtfeld Ost mit jeweils deutlich überproportionalen Anteilen von Personen mit Aufstiegswahrnehmung (Skalenwerte 8 bis 10) einerseits sowie Buckau und der Heidestraße mit jeweils unterdurchschnittlichen Anteilen andererseits. Zwar fällt diesmal für das südliche Stadtzentrum mit knapp der Hälfte aller Angaben, die auf einen beruflichen Aufstieg hinweisen, der Anteil geringer aus als bei der Einschätzung der gesellschaftlichen Chancen, allerdings kommen hier Personen mit beruflicher Abstiegserfahrung (Skalenwerte 0 bis 3) fast überhaupt nicht vor (Abb. 8).

Es fällt auf, dass die Einschätzung der beruflichen Entwicklung mit den zuvor dargestellten sozioökonomischen Merkmalsausprägungen in den einzelnen Quartieren übereinstimmt, demgegenüber jedoch die Bewertung der eigenen Chancen in der Gesellschaft diesbezügliche Abweichungen

aufweist: Die Wahrnehmung der gesellschaftlichen Chancen wird dabei relativ stark durch den beruflichen Status bestimmt, wobei ein mittelstarker Zusammenhang (Kontingenzkoeffizient = 0,544) zwischen beiden Variablen besteht. Dabei tragen Studenten mit ihrer fast ausschließlich als hoch angegebenen Selbsteinschätzung noch stärker zu dieser Korrelation bei als Beamte und Selbstständige bzw. Arbeitslose mit ihren jeweiligen Abweichungen von der erwarteten Häufigkeit. Insofern erklärt der relativ hohe Anteil der Beamten / Selbstständigen sowie insbesondere der Studenten an der Quartiersbevölkerung im südlichen Stadtzentrum die hohe Einschätzung der eigenen gesellschaftlichen Chancen. So geben die Befragten in der Sternstraße ihre gesellschaftlichen Chancen noch deutlich häufiger als "hoch" an (81,5%), während der entsprechende Anteil in der Hegelstraße "nur" 60,9% beträgt. Analog den unterschiedlichen Berufspositionen zwischen den Befragten beider Straßenzüge variiert der Anteil derjenigen, die ihre berufliche Entwicklung als Aufstieg empfinden (25,0% in der Sternstraße; 66,7% in der Hegelstraße).

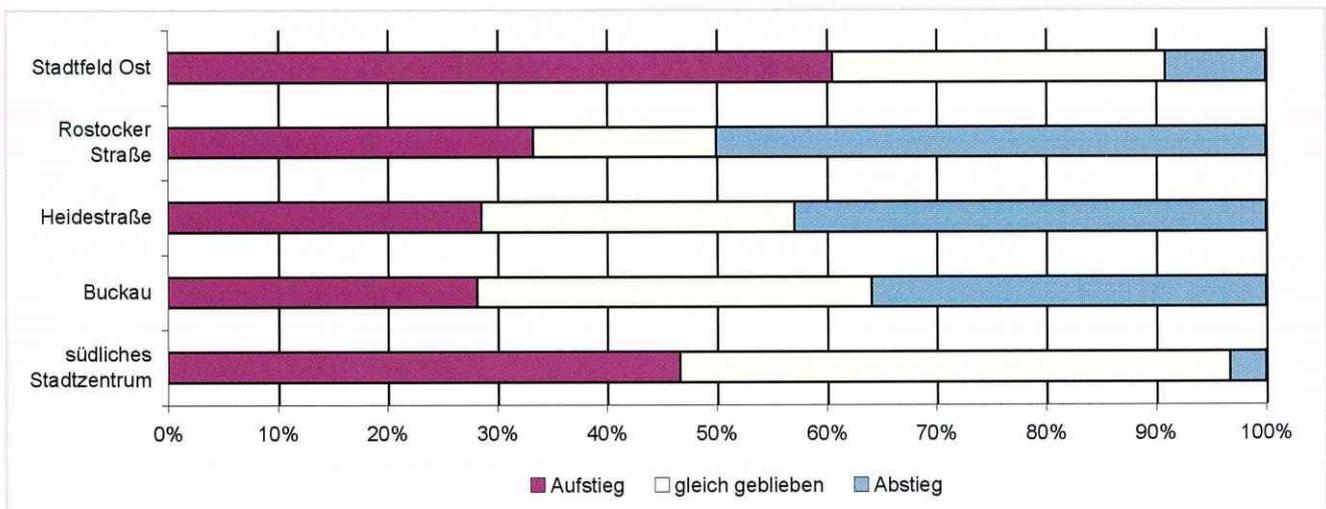


Abb. 8: Einschätzung der eigenen beruflichen Entwicklung (Juni 2005); Quelle: eigene Erhebung (Juni 2005).

“neue” Haushaltstypen

Entsprechend den Annahmen des Gentrification-Ansatzes der Relevanz bestimmter “neuer” Haushaltstypen für den Aufwertungsprozess sollen nun diese Bevölkerungsgruppen in ihrer quantitativen Bedeutung dargestellt werden. Hierzu werden die entsprechenden Anteile Mitte der neunziger Jahre mit denen in der aktuellen empirischen Untersuchung verglichen, wobei neben dem südlichen Stadtzentrum (n = 67) auch die Anteile der gesamten Stichprobe (n = 256) angegeben werden (Tab. 3).

lativ geringes Haushaltseinkommen. Insofern kann ihr geringerer Anteil im südlichen Stadtzentrum im Vergleich zu den anderen Untersuchungsgebieten im Kontext der betrachteten Aufwertungsprozesse keineswegs als “nachteilig” interpretiert werden.

Ebenso erfordern die unterschiedlichen Anteile der Doppelverdiener ohne Kinder eine detailliertere Untersuchung: Einkommensstarke Paarhaushalte sind in der gesamten Stichprobe im Vergleich zu 1995 nur unterproportional vertreten. Hierbei muss erwähnt werden, dass einkommensstarke Familien –

	Wohngemeinschaften	Alleinlebende ohne Kinder	Alleinerziehende	Doppelverdiener unter 35 Jahre
Magdeburg, 1995	“fast keine”	3,0%	5,0%	6,0%
südliches Stadtzentrum, 2005	25,4%	14,9%	6,0%	10,4%
gesamte Stichprobe, 2005	18,0%	15,3%	10,2%	4,3%

Tab. 3: Anteil “neuer” Haushaltstypen an den jeweiligen Stichproben der Studien, 1995 und 2005; Quelle: Harth, A. / Herlyn, U. / Scheller, G. 1996, S. 179 (für 1995) und eigene Erhebung (für 2005).

Die Tabelle zeigt, dass sich bezüglich der dargestellten Haushaltstypen innerhalb einer Dekade beträchtliche Umschichtungsprozesse in den untersuchten Gründerzeitgebieten vollzogen haben. Die gestiegenen Anteile der jeweiligen Haushaltstypen lassen sich aber besonders deutlich im südlichen Stadtzentrum feststellen.

Zwei Personengruppen sollen nun genauer betrachtet werden: Der Anteil der Alleinerziehenden hat sich im Vergleich zu 1995 bezogen auf die gesamte Stichprobe etwa verdoppelt, wobei diesem Haushaltstyp im südlichen Stadtzentrum jedoch eine geringere Bedeutung zukommt. Allerdings sei an dieser Stelle vorweggenommen, dass Alleinerziehende im Gegensatz zu den ihnen im Gentrification-Ansatz zugeschriebenen Potenzialen tatsächlich – zumindest gilt dies für Magdeburg – als für den Aufwertungsprozess unbedeutend bewertet werden müssen: Sie weisen keine ausgeprägten innenstadtorientierten bzw. gentrificationrelevanten Wohnpräferenzen auf und beziehen zudem ein re-

die in der Typisierung als potenzielle Aufwertungsakteure gar nicht vorkommen – in Relation zu den einkommensstarken Paaren eine größere Gewichtung aufweisen (6,3% im Vergleich zu 4,3%). Für das südliche Stadtzentrum gilt dieses unerwartete Verhältnis jedoch nicht: Hier sind die einkommensstarken Paare gegenüber den einkommensstarken Familien (10,4% im Vergleich zu 7,5%) etwas überrepräsentiert. Vergleicht man abschließend noch die Haushaltszusammensetzung zwischen dem südlichen Stadtzentrum und Stadtfeld Ost – also jenen beiden Untersuchungsgebieten, die nach den bisherigen Analysen eine erhebliche Konzentration sozialstatushoher Bevölkerungsschichten aufweisen – fällt das jeweils spezifische Verhältnis zwischen kinderlosen Paaren und Familien mit Kindern als der entscheidende Unterschied zwischen diesen Quartieren auf: Während im südlichen Stadtzentrum 29,9% aller dortigen Haushalte aus kinderlosen Paaren und nur 13,4% aus Familien bestehen, betragen die entsprechenden Anteile in Stadtfeld Ost 19,7% (Paare) und 25,8% (Familien).

Pioniere und Gentrifier

Neben den als "neue" Haushaltstypen apostrophierten Personengruppen fokussiert der Gentrification-Ansatz auf die sogenannten Pioniere und Gentrifier, die sich hinsichtlich sozialstruktureller Merkmale voneinander unterscheiden, beide jedoch innenstadtorientierte bzw. gentrificationrelevante Wohnpräferenzen aufweisen. Auf Basis einer an ostdeutsche Gegebenheiten angepassten Akteursdefinition (siehe Glossar) wurden Mitte der neunziger Jahre in Magdeburg 7,8% potenzieller Pioniere und 6,0% potenzieller Gentrifier identifiziert. Demgegenüber können heute in den Untersuchungsgebieten durchschnittlich 18,4% der Befragten als Pioniere und 21,5% als Gentrifier charakterisiert werden. Im südlichen Stadtzentrum beträgt der Anteil der Pioniere hingegen nur 7,5%, derjenige der Gentrifier jedoch sogar 37,3% an den Befragten. Daraus könnte die Schlussfolgerung gezogen werden, dass ein Gentrificationprozess in diesem Gebiet bereits fortgeschritten ist.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass in allen dargestellten Merkmalkategorien – sozioökonomische Kriterien, subjektive Selbsteinschätzungen und den theoriebezogenen "neuen" Haushaltstypen bzw. Pionieren / Gentrifiern – im Vergleich zu den vor zehn Jahren eruierten Ergebnissen beträchtliche soziale Aufwertungsprozesse im südlichen Stadtzentrum identifiziert werden können. Ein Vergleich zwischen den fünf betrachteten Untersuchungsgebieten belegt, dass diese Entwicklungen im südlichen Stadtzentrum am weitesten vorangekommen sind. Innerhalb des Gebiets existieren jedoch auch erhebliche Differenzen bei der Ausprägung sozialstruktureller Merkmale, wie der Vergleich zwischen der Hegel- und der Sternstraße gezeigt hat. Inwieweit die festgestellten sozialen Aufwertungsprozesse durch den Gentrification-Ansatz erklärt werden können – wie es die Bedeutung der "neuen" Haushalte und der Gentrifier durchaus vermuten lässt – wird im folgenden Kapitel thematisiert, in welchem die Umzugsmobilität im Kontext sozialer Umschichtungsprozesse untersucht werden soll.

3.3 Umzugsmobilität und soziale Umschichtung

Die Wohnbiografie der Befragten in allen innerstädtischen Untersuchungsgebieten zeichnet sich durch eine hohe Umzugsmobilität aus: Seit der Wende sind sie durchschnittlich 2,76mal umgezogen, die Befragten im südlichen Stadtzentrum

hingegen sogar durchschnittlich 3,05mal. In diesen Daten sind jedoch neben den innerstädtischen Umzügen – also der Mobilitätstypus, der die Auswirkungen des Mietermarktes repräsentiert – auch die *intra- und interregionalen Wanderungen* sowie Umzugsvorgänge, die relativ unabhängig von den städtischen Wohnungsmarktbedingungen erfolgen (z.B. der Auszug jüngerer Personen aus der elterlichen Wohnung), erfasst. Bei einer Betrachtung der um diese Einflüsse bereinigten Fallzahlen lässt sich nun eine deutliche Übereinstimmung mit dem in Abbildung 3 für die Gesamtstadt dargestellten Entwicklungsverlauf der innerstädtischen Mobilitätsrate erkennen. Diese steigt Mitte der neunziger Jahre kontinuierlich an, erreicht ihr Maximum gegen Ende des Jahrhunderts und ist seither leicht abfallend. Allerdings differenziert sie sich zwischen den einzelnen Untersuchungsgebieten beträchtlich aus: Für die Straßenzüge in Stadtfeld Ost gilt, dass die meisten innerstädtischen Zuzüge bereits Mitte der neunziger Jahre erfolgten, im Umzugsgeschehen seitdem also bereits eine leichte Konsolidierung erfolgte. In Buckau hingegen bedingt die sehr hohe Bewohnerfluktuation einen permanenten Austausch der Bevölkerung. Zwischen diesen beiden "Extremen" muss die Umzugsmobilität der Befragten im südlichen Stadtzentrum eingeordnet werden. In dieses Gebiet erfolgt im gesamten Zeitraum seit Entstehen des Mietermarktes in der zweiten Hälfte der neunziger Jahre ein gleichmäßiger Zuzug. Auf der räumlichen Ebene einzelner Straßenzüge konzentriert sich die Umzugsmobilität jedoch auf teilweise unterschiedliche Zeiträume: Während in der Hegelstraße bereits Ende der neunziger Jahre eine deutliche Zunahme der Umzugsdynamik festzustellen ist, setzt diese in der Sternstraße erst zu Beginn des neuen Jahrzehnts ein.

Die Mieter scheinen also die größeren Wahlfreiheiten des Mietermarktes zur Realisierung ihrer Wohnwünsche durchaus zu nutzen. Die Wohnungssuchenden berücksichtigen bei ihrer Entscheidung eine Vielzahl von Kriterien, die sich sowohl auf die Wohnung als auch auf das Wohnumfeld beziehen (Kapitel 3.4) sowie darüber hinaus auch subjektive Faktoren wie z.B. die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung des eigenen Wohnquartiers einschließen. Ihr Umzugsverhalten orientiert sich dabei keineswegs nur auf die Höhe des Mietpreises: Lediglich 7,5% der Befragten im südlichen Stadtzentrum stimmen der Aussage völlig zu, dass sie aufgrund einer möglichen diesbezüglichen Verbesserung nun häufiger aktuelle Wohnungsangebote verfolgen, während 53,7% diese Aussage vollständig ablehnen. Demgegenüber stimmen 50,7% dersel-

ben Befragten der Aussage vollständig zu, einen Umzug selbst bei einer Aussicht auf eine geringere Miete nicht in Betracht zu ziehen, wenn sie sich in ihrer Wohnung bzw. ihrem Wohnumfeld wohlfühlen, während nur 1,5% diese völlig ablehnen.

Bevor die sozialstrukturellen Umschichtungen genauer untersucht werden, soll erörtert werden, ob die für Gentrification-Prozesse typischen Verdrängungen im südlichen Stadtzentrum festgestellt werden können. Bei der Auswertung der angegebenen Umzugsgründe der Haushalte, die in den nächsten zwei Jahren fortziehen wollen, wurden hierfür die auf Verdrängungsgefährdungen hinweisenden Antwortkategorien "Miete wird zu hoch" bzw. die infolge anhaltender Veränderungsdynamiken wahrgenommene Entfremdung des Wohnquartiers berücksichtigt. Dabei ergibt sich eine bemerkenswerte Differenz zwischen dem südlichen Stadtzentrum und der gesamten Stichprobe. Auf der Ebene aller Befragten in den innerstädtischen Wohnquartieren weisen verdrängungsrelevante Umzugsgründe eine lediglich marginale Bedeutung auf: Von insgesamt 239 Nennungen entfallen nur 10 Angaben auf die hohen Mieten und 4 Angaben auf die wahrgenommene Entfremdung. Die Hälfte dieser Nennungen (hohe Miete: fünfmal; Entfremdung: zweimal) entfällt jedoch allein auf das Gebiet des südlichen Stadtzentrums und hierbei insbesondere auf die Sternstraße. Hier geben vier Haushalte die hohen Mieten und ein Haushalt die wahrgenommene Entfremdung an (von insgesamt 28 hier befragten Haushalten). Auffällig erscheint hier zudem, dass von der zu hohen Miete ausschließlich Studenten – überwiegend in Wohngemeinschaften mit 4 Personen – betroffen sind.

Im Folgenden sollen die sozialen Umschichtungsprozesse im südlichen Stadtzentrum analysiert werden. Die Darstellung der sozialstrukturellen Zusammensetzung hat gezeigt, dass im Vergleich zur Mitte der neunziger Jahre aktuell deutlich sozialstatus-höhere Bevölkerungsgruppen im Untersuchungsgebiet leben. Jedoch wurden noch keine Aussagen darüber getroffen, zu welchen Zeitpunkten diese Veränderungen hauptsächlich erfolgten. Zu diesem Zweck werden nun die Sozialstrukturmerkmale der heutigen Bewohner (nachfolgend als "Bestand" bezeichnet) mit denjenigen der Zugezogenen verglichen, wobei letztere in zwei nach Wohndauer differenzierten Kategorien unterteilt werden (vor 4 bis 7 Jahren Zugezogene, seit 3 Jahren Zugezogene). Zusätzlich werden als vierte Gruppe die Personen mit Umzugsabsicht betrachtet, um prospektive Aussagen zu ermöglichen (Tabelle 4).

Dabei können v.a. zwei unterschiedliche Entwicklungsmuster beobachtet werden: Zum einen stellen bestimmte Strukturmerkmale aufweisende Bewohnergruppen unter den seit drei Jahren Zugezogenen gegenüber der bestehenden Quartiersbevölkerung einen überproportionalen Anteil dar. Hierzu gehören Studenten, Personen mit Abitur, Wohngemeinschaften und Bewohner, die ihre gesellschaftlichen Chancen als hoch einschätzen. Diese allesamt miteinander korrelierenden Merkmale sind die Folge des seit einigen Jahren verstärkten Zuzugs von Studenten nach Magdeburg. Insofern erklärt sich auch die zukünftig überproportionale Abwanderung dieser Bevölkerungsgruppe, die somit wahrscheinlich lediglich vorübergehend zu einer größeren Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum beiträgt. Zum anderen erfolgten in den vergangenen sieben Jahren überproportional häufige Zuzüge von Personengruppen, die nun im Quartier verbleiben und nur unterdurchschnittliche Wegzugsabsichten artikulieren. Dies betrifft insbesondere Beamte und Angestellte und Personen mit beruflicher Aufstiegserfahrung (Hauptzuzugszeitraum innerhalb der letzten drei Jahre) bzw. Gentrifizierer, Alleinlebende und Hochschulabsolventen (Hauptzuzugszeitraum zwischen vier und sieben Jahren). Diese Bevölkerungsgruppen tragen also zur Konsolidierung auf dem jeweiligen sozialstrukturellen Niveau bei.

Auch in Stadtfeld Ost können diese beiden spezifischen Entwicklungsmuster identifiziert werden. In diesem Untersuchungsgebiet ist zudem bereits eine deutliche Konsolidierung auf einem hohen sozialen Niveau erkennbar. Hervorgehoben werden muss insbesondere der frühe Zuzug einkommensstarker Familien, die eine äußerst geringe Umzugsneigung aufweisen. Demgegenüber variieren die sozialstrukturellen Umschichtungsprozesse in Buckau jedoch erheblich von den beiden zuvor betrachteten Quartieren: Hier kann eine permanente sozialstrukturelle Dynamik bzw. Fluktuation beobachtet werden: Sowohl bei den seit drei Jahren Zugezogenen als auch den Umzugswilligen weisen bestimmte sozialstrukturelle Merkmale überproportionale Anteile gegenüber den entsprechenden Merkmalen beim Bestand auf. Dies gilt für höhere Bildungsabschlüsse, die höchste Einkommenskategorie, die beiden subjektiven Selbsteinschätzungsskalen und für den Pionier- bzw. Gentrifizierer-Status. Ebenso wollen Beamte und Angestellte überdurchschnittlich häufig wieder fortziehen. Lediglich Familien mit Kindern – die auch in Buckau zu den eher einkommensstärkeren Bevölkerungsgruppen zählen – möchten nur unterproportional wieder fortziehen. Familien

		vor 4-7 Jahren zugezogen	seit 3 Jahren zugezogen	Bestand	Umzugswillige
Haushaltsnetto- einkommen	unter 500 €	0%	4,3%	3,2%	8,0%
	500 bis 900 €	0%	10,6%	7,9%	4,0%
	900 bis 1.300 €	8,3%	12,8%	12,7%	16,0%
	1.300 bis 1.500 €	8,3%	4,3%	6,3%	4,0%
	1.500 bis 2.000 €	41,7%	21,3%	23,8%	24,0%
	2.000 bis 2.600 €	8,3%	17,0%	15,9%	16,0%
	mehr als 2.600 €	33,3%	29,8%	30,2%	28,0%
Schulabschluss	ohne	0%	0%	0%	0%
	8. Klasse	0%	0%	1,5%	0%
	10. Klasse	16,7%	12,0%	14,9%	7,4%
	Abitur	33,3%	54,0%	46,3%	66,7%
	Hochschulabschluss	50,0%	34,0%	37,3%	25,9%
Berufsstatus	ungelernt	0%	0%	0%	0%
	Facharbeiter	16,7%	6,0%	9,0%	11,1%
	Beamter / Angestellter	25,0%	32,0%	31,3%	14,8%
	selbständig	25,0%	12,0%	13,4%	18,5%
	Student	25,0%	38,0%	32,8%	48,1%
	Auszubildender	0%	2,0%	1,5%	3,7%
	z. Zt. arbeitslos	0%	2,0%	1,5%	3,7%
	Rentner	8,3%	8,0%	10,4%	0%
Haushaltstruktur	alleinlebend	41,7%	22,0%	25,4%	11,1%
	alleinerziehend	8,3%	6,0%	6,0%	0%
	Partnerschaft	25,0%	30,0%	29,9%	33,3%
	Familie	8,3%	12,0%	13,4%	18,5%
	Wohngemeinschaft	16,7%	30,0%	25,4%	37,0%
gesellschaftliche Chancen	gering	0%	0%	0%	0%
	mittel	50,0%	24,5%	31,2%	15,4%
	hoch	50,0%	75,5%	68,8%	84,6%
berufliche Veränderungen	Abstieg	12,5%	0%	3,3%	10,0%
	unverändert	62,5%	45,0%	50,0%	50,0%
	Aufstieg	25,0%	55,0%	46,7%	40,0%
Gentrification- Akteure	Pioniere	0%	10,0%	7,5%	11,1%
	Gentrifier	58,3%	36,0%	37,3%	29,6%
	Sonstige	41,7%	54,0%	55,2%	59,3%

Tab. 4: Sozialstrukturmerkmale nach verschiedenen Zeitpunkten im südlichen Stadtzentrum; Quelle: eigene Erhebung (Juni 2005). Beim Vergleich muss beachtet werden, dass unter dem Bestand auch alle Zugezogenen bereits subsumiert sind.

mit Kindern weisen somit sowohl in Stadtfeld Ost (25,8%) als auch in Buckau (20,3%) einerseits deutlich höhere Anteile an den Haushaltstypen auf als im südlichen Stadtzentrum (13,4%) und artikulieren andererseits auch nur im letztgenannten Quartier überdurchschnittliche Fortzugsabsichten (18,5%; Stadtfeld Ost: 11,8% und Buckau: 15,8%).

Zusammenfassend kann seit Ende der neunziger Jahre ein gleichmäßig hoher Zuzug sozialstatushöherer Bevölkerungsschichten in das südliche Stadtzentrum festgestellt werden. Abgesehen von Studenten, die lediglich zeitweilig im Quartier wohnen bleiben und Familien mit Kindern verbinden alle anderen sozialstatushöheren Bevölkerungsgruppen ihre Wohnperspektiven überwiegend mit dem südlichen Stadtzentrum. Die mietermarktbedingte Umzugsmobilität hat bislang jedoch nur unwesentlich an Dynamik verloren, so dass für das südliche Stadtzentrum – anders etwa als für Stadtfeld Ost – auch zukünftig Umschichtungsprozesse erwartet werden müssen, die zudem auch mit einigen Verdrängungsprozessen einhergehen könnten.

3.4 Wohnpräferenzen und Wohnzufriedenheit

Nach den Schlussfolgerungen zur sozialen Aufwertung der Bewohnerstruktur im südlichen Stadtzentrum (Kapitel 3.2) sowie der Betrachtung des Prozessverlaufs (Kapitel 3.3) soll nun eine Erörterung der standortwahlrelevanten Wohnpräferenzen die Untersuchung der Nachfrageseite komplettieren. Neben den Ansprüchen der Bewohner an ihre Wohnung und ihr Wohnumfeld werden Dimensionen wie Quartiersbindung und Image für das südliche Stadtzentrum dargestellt, da diese Faktoren auf die Wohnzufriedenheit bzw. Umzugsabsichten einen erheblichen Einfluss ausüben.

Wohnpräferenzen

Zuerst soll die Bedeutung gentrificationrelevanter Wohnpräferenzen bei den Befragten identifiziert werden, um den Erklärungsgehalt des Gentrification-Ansatzes für das südliche Stadtzentrum prüfen zu können. Mitte der neunziger Jahre stellten Bevölkerungsgruppen mit solchen Wohnpräferenzen lediglich einen geringen Anteil an der Wohnbevölkerung in Magdeburg dar, während Merkmale wie Miethöhe und Wohnsicherheit von den Befragten als weitaus wichtiger eingestuft wurden. Zum Vergleich dazu sind in Tabelle 5 diejenigen Zuzugsmotive der im Juni 2005 befragten Bewohner aller

Untersuchungsgebiete dargestellt, die auf gentrificationrelevanten Wohnpräferenzen basieren.

Dabei zeigt sich deutlich, dass der Anteil der gentrificationrelevanten Wohnpräferenzen an allen genannten Zuzugsmotiven auch heute noch nicht besonders hoch ist – das südliche Stadtzentrum bildet jedoch auch hier eine Ausnahme. Als wichtigste Zuzugsgründe in das südliche Stadtzentrum werden insbesondere die großen Wohnungen und die Citynähe genannt, aber auch subjektive Faktoren wie z.B. Lebendigkeit und Gründerzeit-Ambiente. Personen, die seit mehr als vier Jahren im Quartier wohnen, weisen noch etwas stärkere Wohnpräferenzen dieser Art auf als Personen mit einer kürzeren Wohndauer.

Da jedoch selbst im südlichen Stadtzentrum der Anteil der gentrificationrelevanten Wohnpräferenzen nur etwa 35% der Umzüge in dieses Quartier erklärt, müssen ergänzende Einflussfaktoren für die Innenstadtorientierung identifiziert werden. Hierfür wurden die Vorstellungen abgefragt, die die Bewohner mit ihrem "Wunsch-Wohngebiet" – sei es im südlichen Stadtzentrum oder in einem vergleichbaren innerstädtischen Gründerzeitgebiet – assoziieren. Somit konnten parallel zu den als objektiv charakterisierbaren Umzugsgründen auch subjektiv vorhandene Images eruiert werden, die eine Umzugsentscheidung wesentlich mitbestimmen. Das Ergebnis erstaunt: Zwar werden mit nunmehr 45,4% die bereits diskutierten gentrificationrelevanten Wohnpräferenzen (Citynähe: 18,2%; Lebendigkeit: 13,6%; gastronomische / kulturelle Infrastruktur: 13,6%) genannt, darüber hinaus aber nehmen die Kategorien "Grün und Natur" (22,7%), "Ruhe" (13,6%) und "Quartiersbewohner" (9,1%) denselben hohen Anteil ein. Insofern stellen für Umzugsentscheidungen in innerstädtische Quartiere v.a. die Existenz naturbezogener Merkmale, aber auch die Bewohnerstruktur weitere kritische Faktoren dar. Dasselbe Ergebnis wiederholt sich auf der Ebene der gesamten Stichprobe. Insbesondere einkommensstarke Haushalte, Personen mit einem höheren Berufsstatus sowie Familien mit Kindern nennen ausdrücklich innenstadtorientierte Wohnpräferenzen, und zwar sowohl die gentrificationrelevanten Wohnpräferenzen als auch die oben beschriebenen ergänzenden Einflussfaktoren. Obwohl also Familien im südlichen Stadtzentrum deutlich unterrepräsentiert sind, stellen gerade sie eine Bevölkerungsgruppe dar, die eine Präferenz für diesen Wohngebietstypus aufweist.

	Buckau		Stadtfeld Ost		Heidestraße		südliches Stadtzentrum		Rostocker Straße	
	≤ 4 J	> 4 J	≤ 4 J	> 4 J	≤ 4 J	> 4 J	≤ 4 J	> 4 J	≤ 4 J	> 4 J
große Wohnung	5	3	4	5	2	1	7	2	1	0
komfortable Wohnung	2	2	1	3	1	0	2	1	0	0
Zentralität, Citynähe	2	0	3	0	0	0	7	5	0	0
Gründerzeit-Ambiente	0	0	0	2	0	0	3	0	0	0
Image, Lebendigkeit	3	0	2	0	1	0	2	0	0	0
Nähe zu Kneipen, Gastronomie, Kultur	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0
= gentrificationrelevant	13	5	11	10	4	1	22	8	1	0
gesamte Nennungen	72	26	50	31	21	5	67	17	16	6
Anteil gentrificationrelevanter Motive in %	18,1	19,2	22,0	32,3	19,0	20,0	32,8	47,1	6,3	0,0

Tab. 5: Zuzugsmotive für 2005, Zahl der Nennungen, geordnet nach Wohndauer;
Quelle: eigene Erhebung (Juni 2005).

Dabei zeigt sich deutlich, dass der Anteil der gentrificationrelevanten Wohnpräferenzen an allen genannten Zuzugsmotiven auch heute noch nicht besonders hoch ist – das südliche Stadtzentrum bildet jedoch auch hier eine Ausnahme. Als wichtigste Zuzugsgründe in das südliche Stadtzentrum werden insbesondere die großen Wohnungen und die Citynähe genannt, aber auch subjektive Faktoren wie z.B. Lebendigkeit und Gründerzeit-Ambiente. Personen, die seit mehr als vier Jahren im Quartier wohnen, weisen noch etwas stärkere Wohnpräferenzen dieser Art auf als Personen mit einer kürzeren Wohndauer.

Da jedoch selbst im südlichen Stadtzentrum der Anteil der gentrificationrelevanten Wohnpräferenzen nur etwa 35% der Umzüge in dieses Quartier erklärt, müssen ergänzende Einflussfaktoren für die Innenstadtorientierung identifiziert werden. Hierfür wurden die Vorstellungen abgefragt, die die Bewohner mit ihrem "Wunsch-Wohngebiet" – sei es im südlichen Stadtzentrum oder in einem vergleichbaren innerstädtischen Gründerzeitgebiet – assoziieren. Somit konnten parallel zu den als objektiv charakterisierbaren Umzugsgründen auch subjektiv vorhandene Images eruiert werden, die eine Umzugsentscheidung wesentlich mitbestimmen. Das Ergebnis erstaunt: Zwar werden mit nunmehr 45,4% die bereits diskutierten gentrificationrelevanten Wohnpräferenzen (Citynähe: 18,2%; Lebendigkeit: 13,6%; gastronomische / kulturelle

Infrastruktur: 13,6%) genannt, darüber hinaus aber nehmen die Kategorien "Grün und Natur" (22,7%), "Ruhe" (13,6%) und "Quartiersbewohner" (9,1%) denselben hohen Anteil ein. Insofern stellen für Umzugsentscheidungen in innerstädtische Quartiere v.a. die Existenz naturbezogener Merkmale, aber auch die Bewohnerstruktur weitere kritische Faktoren dar. Dasselbe Ergebnis wiederholt sich auf der Ebene der gesamten Stichprobe. Insbesondere einkommensstarke Haushalte, Personen mit einem höheren Berufsstatus sowie Familien mit Kindern nennen ausdrücklich innenstadtorientierte Wohnpräferenzen, und zwar sowohl die gentrificationrelevanten Wohnpräferenzen als auch die oben beschriebenen ergänzenden Einflussfaktoren. Obwohl also Familien im südlichen Stadtzentrum deutlich unterrepräsentiert sind, stellen gerade sie eine Bevölkerungsgruppe dar, die eine Präferenz für diesen Wohngebietstypus aufweist.

Bewertung wohnungs- und wohnumfeldbezogener Merkmale

Die Prüfung der Bedeutung wohnungs- bzw. wohnumfeldspezifischer Motive bei Umzugsentscheidungen im südlichen Stadtzentrum wurde sowohl anhand bereits erfolgter Zuzüge als auch für zukünftige Fortzugsabsichten vorgenommen. Bei den Zuzügen überwiegen wohnumfeldbezogene gegenüber den wohnungsbezogenen Kriterien (61,0% gegenüber 39,0%). Dabei kann innerhalb der Di-

mension der wohnumfeldbezogenen Gründe eine Mehrheit allein für das Motiv der Citynähe (56,0%) festgestellt werden. Innerhalb der wohnungsbezogenen Dimension sind die Zuzugsmotive zwischen der Größe, der Ausstattung und der Attraktivität der Wohnungen relativ gleichverteilt. Hinsichtlich der von den Bewohnern artikulierten Umzugsabsichten ergibt sich ein umgekehrtes Bild: Hier dominieren mit 72,2% eindeutig wohnungsbezogene Kriterien – insbesondere der Wunsch nach einer größeren Wohnung – die Fortzugsintention, während die verbleibenden Anteile nahezu ausschließlich auf eine als unangenehm empfundene Bewohnerschaft (22,2%) entfallen. Dieser Befund einer distanzierten Einstellung gegenüber der Zusammensetzung der Bewohnerstruktur stellt keinesfalls eine Besonderheit im südlichen Stadtzentrum dar, sondern lässt sich auch in den anderen Untersuchungsgebieten beobachten. Das bauliche Umfeld in Form von Wohnungsleerständen und ruinöser Bausubstanz wirkt sich dagegen auf Umzugsüberlegungen überhaupt nicht aus: Die bisherigen baulichen Aufwertungsmaßnahmen begünstigen also vermutlich eine Wahrnehmung der Bewohner, die die noch verbleibenden unsanierten und verfallenen Immobilienbestände gar nicht so sehr auffällig erscheinen lassen. So wird beispielsweise von den Bewohnern der Bölschestraße, in der sich drei sanierte Wohnhäuser neben einem im vollständig unsanierten Zustand befinden, dieser Gegensatz gar nicht erwähnt, auch nicht in der expliziten Abfrage nach der Beurteilung des Straßenbilds und des Aussehens der Häuser.

Die Befragung derjenigen Haushalte im südlichen Stadtzentrum, die hier wohnen bleiben möchten, ergab eine relativ ausgewogene Bewertung zwischen den wohnungs- und den wohnumfeldsbezogenen Motiven: Während 32,7% dieser Befragten mit der eigenen Wohnung sehr zufrieden ist, mögen 18,8% die städtische Atmosphäre und weitere 13,9% die gute Ausstattung mit Geschäften und gastronomischen Einrichtungen. Lediglich 2,0% geben als Bleibegrund die nachbarschaftlichen Kontakte an. Bei einer expliziten Erfassung der positiven Bewertungen im südlichen Stadtzentrum dominieren Positiveigenschaften wie v.a. die "zentrale Lage", die "Lebendigkeit und städtische Atmosphäre", das "gehobene Wohnen bzw. die alten Häuser" und die Kneipen. Die überaus wenigen als negativ benannten Quartiereigenschaften beziehen sich hingegen auf die "hohen Mietpreise" und auf durch den Straßenverkehr und teilweise die Kneipen erzeugten Lärmbelästigungen.

Quartiersbindung

Kann bei den Bewohnern des südlichen Stadtzentrums nun auch eine wachsende Verbundenheit mit ihrem Wohngebiet festgestellt werden und wie kann sich diese auf ihr Umzugsverhalten auswirken? Mittels von in bereits vorangegangenen Untersuchungen konzipierten fünf Dimensionen (vgl. Lalli, M. 1989) sollte die Quartiersbindung eingeschätzt werden, wobei die Befragten den Grad ihrer Zustimmung zu diesen Dimensionen jeweils zugeordneten Aussagen nennen sollten. Die Ergebnisse sind in Tabelle 6 für alle Untersuchungsgebiete dargestellt.

	Buckau	Stadtfeld Ost	Heidestraße	südliches Stadtzentrum	Rostocker Straße
Außen- darstellung	4,2	2,1	3,5	1,8	2,6
Aktuelle Vertrautheit	3,5	2,7	3,9	2,8	2,9
Heimatgefühl	2,9	2,2	3,3	2,2	1,8
Vergangen- heitsbezug	3,9	3,9	4,1	4,2	2,9
Zukunfts- orientierung	2,4	2,8	3,4	2,9	2,0

Tab. 6: Quartiersbindung, differenziert nach Untersuchungsgebieten, dargestellt in Schulnoten;
Quelle: eigene Erhebung (Juni 2005).

Im Gebietsvergleich werden im südlichen Stadtzentrum relativ hohe Quartiersbindungswerte erzielt – je niedriger die Zahl (Schulnote), desto größer ist die Verbundenheit bezüglich der jeweiligen Dimension. Lediglich in der Rostocker Straße lässt sich eine stärkere Quartiersbindung konstatieren, was hauptsächlich daran liegt, dass die dortigen Bewohner im Gegensatz zu allen anderen betrachteten Gebieten überwiegend aus der unmittelbaren Wohnumgebung in ihre heutige Wohnung zugezogen sind. Somit scheint ein enger Zusammenhang zwischen der Wohndauer und dem Grad der Quartiersbindung zu bestehen.

Die Außendarstellung – also die Einschätzung der Bewohner, wie ihr Quartier von außen wahrgenommen wird – stellt sich für das südliche Stadtzentrum mit Abstand am positivsten dar. Gleichwertig mit den Charakterisierungen in Stadtfeld Ost ist bei den Mietern im südlichen Stadtzentrum eine gegenwärtige Vertrautheit zu ihrem Wohngebiet bzw. ein Heimatgefühl ausgeprägt. Die dabei lediglich guten bis durchschnittlichen Identitätspotenziale resultieren teilweise sicherlich auch aus den etwas distanzierteren Einstellungen innerhalb der Nachbarschaften, insbesondere jedoch aus der anhaltenden Umzugsdynamik, so dass längerfristige Bindungen bislang noch nicht ausreichend entstehen konnten. Dieses Motiv wirkt sich v.a. auch in dem schwachen Vergangenheitsbezug aus. Eine Zukunftsorientierung, also das Interesse der Bewohner, die zukünftige Entwicklung des Wohnquartiers mitzuerleben, ist im südlichen Stadtzentrum wiederum nur mittelmäßig ausgebildet, während beispielsweise in Buckau – und damit konsistent zur tatsächlichen Dynamik dieses Quartiers – eine stärkere spannungsvolle und damit auch tendenziell quartiersbindende Erwartungshaltung bei den Bewohnern festgestellt werden kann.

Zwischen den Bewohnern der Hegel- und der Sternstraße differieren die Antwortangaben nur geringfügig. In zwei Dimensionen werden in der Hegel-

straße allerdings etwas bessere Werte erzielt: So geben die dort lebenden Bewohner bei ihrer Einschätzung der Außendarstellung mit einem Wert von 1,4 eine den Quartiersdurchschnitt sogar noch übertreffende Beurteilung ab. Auch das Heimatgefühl ist hier mit dem Wert von 1,8 etwas stärker ausgeprägt. Die Angaben in der Sternstraße stimmen demgegenüber in beiden Dimensionen exakt mit dem Quartiersdurchschnitt überein.

Eine höhere Quartiersbindung ist erwartungsgemäß mit einer geringeren Umzugsbereitschaft verbunden. Allerdings bildet sich in Zeiten einer hohen Umzugsmobilität und damit einer allgemein geringen Wohndauer dieser Zusammenhang erst sukzessive aus: Während jeder zweite Bewohner mit einer niedrigen Quartiersbindung eine Bleibeabsicht artikuliert, liegt dieser Anteil bei den Personen mit hoher Quartiersbindung mit etwa 66% nicht sehr deutlich darüber.

Quartiersimage

Wie oben bereits angedeutet, setzen sich die Bewohner innerstädtischer Gründerzeitgebiete – so auch im südlichen Stadtzentrum – hauptsächlich aus zuvor nicht im selben Quartier wohnhaften Personen zusammen; die Zuzüge erfolgten also überwiegend aus anderen Stadtteilen bzw. aus intra- und interregionaler Zuwanderung. Umzugsentscheidungen zugunsten dieser Gründerzeitgebiete werden zweifelsohne durch vorhandene Quartiersimages zumindest beeinflusst, wenn nicht sogar vorstrukturiert, da zumindest den von außerhalb Magdeburgs zuziehenden Personen nur eine geringe Ortskenntnis über die tatsächlichen Wohnbedingungen unterstellt werden kann. In Abbildung 9 sind die von den Bewohnern auf Basis eines *semantischen Differenzials* erhobenen Image-Komponenten für die Wohngebiete im südlichen Stadtzentrum, in Stadtfeld Ost und in Buckau sowie für die gesamte Stichprobe dargestellt.

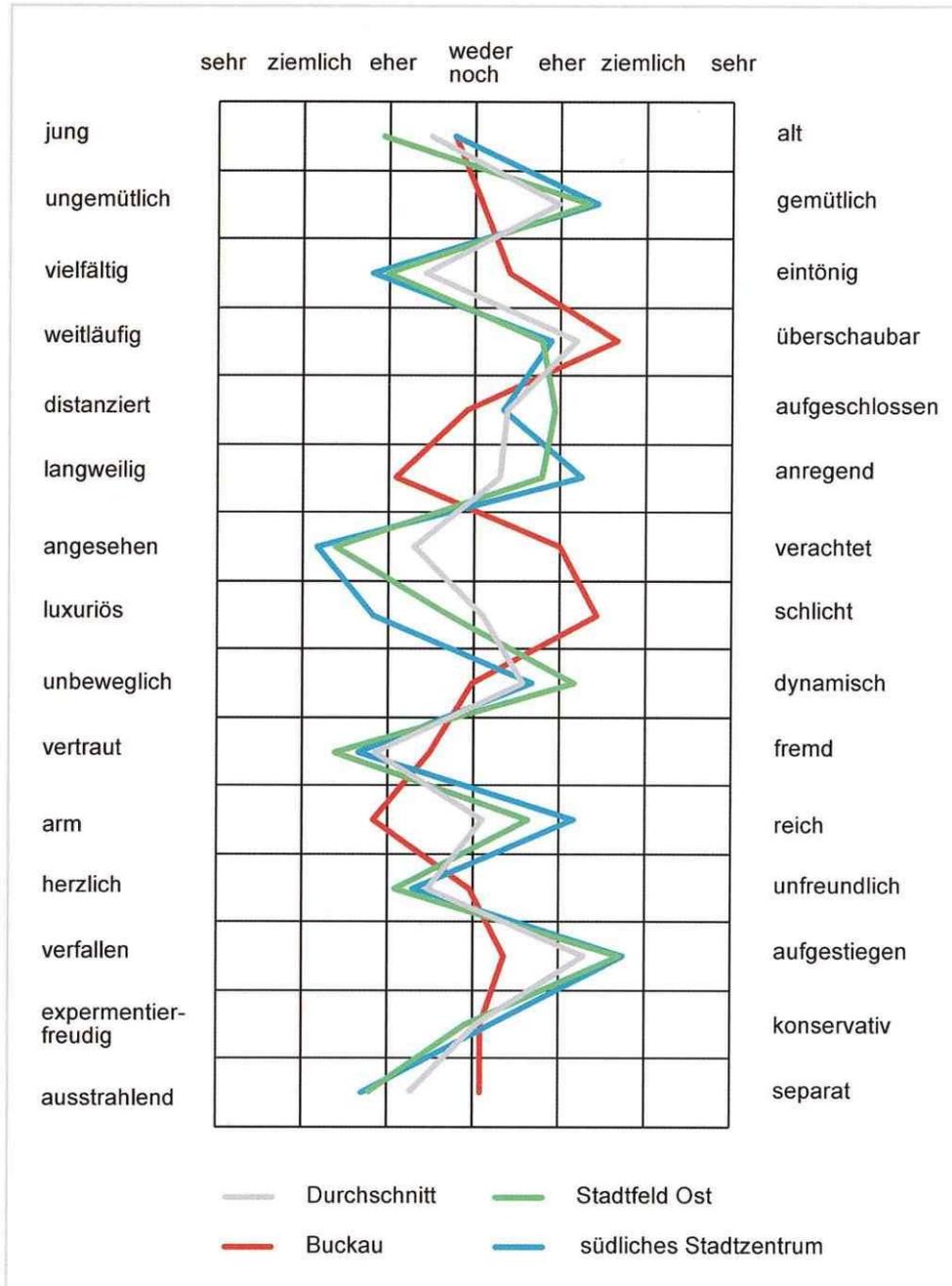


Abb. 9: Semantisches Differenzial für das südliche Stadtzentrum, Stadtfeld Ost, Buckau und die gesamte Stichprobe; Quelle: eigene Erhebung (Juni 2005).

Auffallend ist zunächst die nahezu übereinstimmende Positionierung der Durchschnittslinien für Stadtfeld Ost und für das südliche Stadtzentrum, wobei ausschließlich der jeweils positive Ausdruck des Begriffspaars von den Befragten als kennzeichnend für ihr Wohngebiet angegeben wird. Die Charakterisierung Buckaus fällt demgegenüber deutlich gegenteilig aus: Hier dominieren negativ besetzte Kategorien wie "verachtet", "schlicht" und "arm".

Die jeweiligen Begriffspaare wurden so konzipiert, dass sie Indikatoren für untersuchungsrelevante Dimensionen darstellen. In Tabelle 7 sind diese Dimensionen und die dazugehörigen Indikatoren dargestellt, wobei die ein Untersuchungsgebiet besonders kennzeichnenden Indikatoren markiert sind.

	Gentrification			Aufwertung			Dynamik			Identität			Soziales		
	jung	luxuriös	reich	vielfältig	angesehen	ausstrahlend	aufgestiegen	dynamisch	experimentierfreudig	vertraut	überschaubar	anregend	aufgeschlossen	herzlich	gemütlich
Buckau		-x	-x		-x						x	-x			
Stadtfeld Ost	x			x	x	x	x	x		x					x
südliches Stadtzentrum		x	x	x	x	x	x			x		x			x

Tab. 7: Imageausprägungen in den Untersuchungsgebieten; Quelle: eigene Erhebung (Juni 2005).

Von den 15 Begriffspaaren bzw. Indikatoren wurde für diese Tabelle jeweils die positive Ausprägung angegeben.

Ein "x" kennzeichnet eine relativ deutliche Charakterisierung und ein "-x" den gegensätzlichen Teil des Begriffspaars.

Das südliche Stadtzentrum wird als eindeutig aufgewertet angesehen. Nach Meinung der Befragten haben sich die dafür ursächlichen dynamischen Prozesse weitgehend beruhigt und es konnten sich bereits deutliche identitätsbezogene Strukturen ausbilden. Diese Einschätzungen werden in ähnlicher Weise auch von den Bewohnern in Stadtfeld Ost für ihr Wohnquartier abgegeben. Das südliche Stadtzentrum wird allerdings wesentlich stärker als Stadtfeld Ost als sozialstatushoch wahrgenommen. Bezüglich dieser mit "Gentrification" bezeichneten Dimension weist Buckau demgegenüber einen enormen Kontrast auf. Eigenschaften, die eine soziale Verbundenheit oder Offenheit anzeigen, werden im südlichen Stadtzentrum als nicht besonders gebietsprägend benannt – jedoch auch nicht im gegenteiligen Sinn.

Das wahrgenommene Image korrespondiert nahezu eindeutig mit den tatsächlichen Gegebenheiten in den Wohngebieten. Dieser Befund gilt genauso für die Ebene einzelner Straßenzüge. Hier lässt sich jedoch eine bemerkenswerte Abweichung feststellen: Während die Bewohner am Schellheimer Platz in Stadtfeld Ost gegenüber denjenigen in der Sternstraße deutlich höhere Einkommens- und Berufspositionen aufweisen, nehmen letztere ihre

Straße als "reicher" und "luxuriöser" wahr als die Befragten am Schellheimer Platz. Wahrscheinlich beeinflussen die überaus repräsentativen Gründerzeitgebäude in der Sternstraße diese Einschätzung, so dass Rückschlüsse von der Gebäude- auf die Bewohnerstruktur gezogen werden, auch wenn dieser Zusammenhang tatsächlich gar nicht in diesem Ausmaß besteht.

Die Imageausprägungen in der Hegel- und in der Sternstraße differieren nur unbedeutend voneinander: Die Bewohner der Hegelstraße nehmen ihre Straße als etwas angesehener und konservativer wahr. Umgekehrt schätzen die Bewohner der Sternstraße ihre Straße als überschaubarer und vertrauter ein, v.a. aber als jünger und aufgeschlossener.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das südliche Stadtzentrum v.a. aufgrund seiner zentralen Lage und der lebendigen städtischen Atmosphäre als Wohnstandort nachgefragt wird. Fortzüge resultieren meistens aus veränderten Ansprüchen an die eigene Wohnung und selten aus explizit benannten Defiziten. Dieser Befund wird durch ein durchgehend positives Image sowie durch eine sich bereits ausbildende Quartiersbindung unterstützt, wobei letztere aufgrund der hohen Umzugsdynamik

noch Entwicklungspotenziale aufweist. Neben den auf ein städtisches Umfeld abzielenden Wohnpräferenzen gewinnen jedoch Wohnbedürfnisse, die z.B. auf naturbezogene Merkmale in den innerstädtischen Gründerzeitgebieten fokussieren, erheblich an Bedeutung und sollten bei der Angebotsplanung entsprechend berücksichtigt werden.

4. Fazit

Im südlichen Stadtzentrum dominieren Bevölkerungsgruppen mit einem hohen Sozialstatus. Dies konnte an unterschiedlichen Merkmalen – Einkommen, Berufsstatus, formales Bildungsniveau, subjektive Selbsteinschätzungen, Anteil von Gentrifiern und “neuen” Haushaltstypen – belegt werden. Zum einen haben im Vergleich zu den vor zehn Jahren festgestellten Ergebnissen beträchtliche soziale Aufwertungsprozesse stattgefunden. Zum anderen sind für die Bewohner des südlichen Stadtzentrums im aktuellen Vergleich mit anderen repräsentativen Gründerzeitgebieten besonders hohe Sozialstrukturmerkmale charakteristisch.

Die theoretisch systematisierten Ursachen und Phasenverläufe, die in westdeutschen Städten für die zunehmende Nachfrage sozialstatushoher Bevölkerungsgruppen nach innerstädtischen Wohnstandorten kennzeichnend waren, können nur bedingt auf die Gründerzeitgebiete in ostdeutschen Städten übertragen werden. Hier muss allerdings betont werden, dass das südliche Stadtzentrum – im Gegensatz zu den anderen Untersuchungsgebieten – durchaus einige Merkmale aufweist, die dem Gentrification-Ansatz entsprechen: Neben den auch in den anderen Quartieren beobachtbaren Zuwächsen sozialstatushoher Personen können hier zudem deutliche Anteile von Gentrifiern und “neuen” Haushaltstypen, Tendenzen von Verdrängungsgefährdungen sowie eine größere Bedeutung von Bewohnern mit gentrificationrelevanten Wohnpräferenzen identifiziert werden. Gleichwohl erklären letztere nur einen Teil des Zuzugs in innenstadtnahe Gebiete und müssen durch die Dimensionen “Grün und Natur”, “Ruhe” und “Quartiersbewohner” als Erklärungsfaktoren ergänzt werden. Außerdem bietet das südliche Stadtzentrum trotz einer relativ homogenen Bewohnerschaft Wohnmöglichkeiten für Bevölkerungsgruppen wie z.B. Rentner, die den Theorieannahmen zufolge längst fortgezogen sein müssten.

Die Wahlfreiheiten des Mietermarktes haben zu diesen sozialstrukturell charakteristischen Umzugsprozessen wesentlich beigetragen. Während

in Stadtfeld Ost seit den letzten Jahren mittlerweile ein Rückgang der Umzugsdynamik festgestellt werden kann, dauert diese im südlichen Stadtzentrum immer noch an. Unter den Bedingungen größerer Wahlfreiheiten hat v.a. das südliche Stadtzentrum profitieren können. Die Bewertung wohnungsbezogener, besonders aber wohnumfeldsspezifischer Merkmale durch die Bewohner ergibt eine große Übereinstimmung mit den Wohnbedürfnissen. Außerdem genießt dieses Quartier ein ausgesprochen positives Image.

Auf Basis des Befunds einer deutlichen Unterrepräsentation von Familien mit Kindern im südlichen Stadtzentrum muss die Frage formuliert werden, warum diese Bevölkerungsgruppe, die in allen anderen untersuchten Gründerzeitgebieten aufgrund ihrer expliziten Orientierung auf innerstädtische Wohngebiete zu den Hauptakteuren der sozialen Aufwertung zählt, hier nur marginal vertreten ist bzw. überproportionale Wegzugsabsichten artikuliert. Möglicherweise besteht für diese Bevölkerungsgruppe ein Missverhältnis zwischen ihren Wohnbedürfnissen und der im südlichen Stadtzentrum erfahrenen Wohnrealität, wozu insbesondere – beispielsweise im Gegensatz zu Stadtfeld Ost – Defizite einer ruhigen und naturbezogenen Wohnatmosphäre zählen könnten. Inwieweit die umfangreichen baulichen Aufwertungsmaßnahmen im südlichen Stadtzentrum als wesentliche Ursache für die sozialen Aufwertungsprozesse gelten können, kann für dieses Quartier nur schwer abgeschätzt werden. Beispiele aus den anderen Untersuchungsgebieten belegen jedoch, dass Investitionen in die Gebäudesubstanz zwar eine notwendige Bedingung für eine soziale Aufwertung darstellen, diese Maßnahmen jedoch nicht zwangsläufig – so v.a. in der Neuen Straße in Buckau sowie in der Heidestraße in Sudenburg sichtbar – zu einer sozialstrukturellen Umschichtung führen müssen.

Die Ausführungen haben gezeigt, dass unter den Rahmenbedingungen einer durch massive Schrumpfungsprozesse gekennzeichneten Stadtentwicklung Polarisierungsprozesse zwischen unterschiedlichen Wohngebietstypen ausgelöst werden, bei denen viele städtische Teilgebiete verlieren, einige – und hierzu zählt das südliche Stadtzentrum – aber auch gewinnen.

Diplom-Geograph Thorsten Weist
Humboldt-Universität zu Berlin
Geographisches Institut
Rudower Chaussee 16
12489 Berlin
thorsten.weist@geo.hu-berlin.de

Glossar

De-Ökonomisierung: bezeichnet den Arbeitsplatzabbau in vielen wirtschaftlich relevanten Sektoren, also neben "De-Industrialisierung" z.B. auch "De-LPGisierung", "De-Administrierung" sowie "De-Militarisierung" (vgl. Hannemann, C. 2003, S. 18ff.). Der Begriff wird insbesondere für den ökonomischen Entwicklungspfad in Ostdeutschland verwendet und benennt ein wesentliches Merkmal der Schrumpfungsprozesse.

De-Population: Dieser Prozess stellt neben der De-Ökonomisierung das zweite wesentliche Merkmal der Schrumpfungsprozesse in Ostdeutschland dar. Ursächlich hierfür sind ein negatives Wanderungssaldo sowie die Geburtenrückgänge (vgl. Hannemann, C. 2003, S. 18ff.).

Disurbanisierung: Darunter wird hier nicht "lediglich" eine Verlagerung der Wachstumsschwerpunkte in Regionen außerhalb der Agglomerationsräume verstanden, sondern ein weitestgehend flächendeckendes Phänomen der ostdeutschen Raumentwicklung, das durch einen umfassenden Funktionsverlust der Kernstädte (Wohnen, Arbeiten, Bildung, Verwaltung etc.) gekennzeichnet ist (vgl. Herfert, G. 2002, S. 334ff.).

Wohngebietstypus: sind auf Grundlage baulich-räumlicher Kriterien, wie Baualter, Bebauungsstruktur und Lage konzipiert. Beispiele unterschiedlicher Wohngebietstypen sind u.a. repräsentative Gründerzeitgebiete, randstädtische Siedlungen oder jüngere Großwohnsiedlungen (vgl. Harth, A. / Herlyn, U. / Scheller, G. 1998).

Lebensstil: Darunter kann z.B. die qualitative Bedürfnisstruktur, die Verwendung der verfügbaren Zeit und der materiellen Mittel durch eine Person oder soziale Gruppe verstanden werden, die im Sozial- und Konsumverhalten sichtbar werden. Diese werden v.a. von kulturellen Möglichkeiten und eigenen Werthaltungen beeinflusst.

Pioniere: Nach einer klassischen Definition (vgl. Dangschat, Jens S. / Friedrichs, J. 1988) sind Pioniere zwischen 18 und 35 Jahre alt, verfügen mindestens über Abitur, beziehen ein Pro-Kopf-Einkommen bis 2.000 DM und weisen eine Haushaltsgröße von ein bis sechs Personen (keine Kinder) auf. Eine an ostdeutsche Verhältnisse angepasste Definition setzt die Einkommensgrenze auf 1.500 DM und das Bildungsniveau auf eine zehnjährige Schulbildung herab (vgl. Harth, A. / Herlyn, U. / Scheller, G. 1996, S. 183ff.).

Gentrifier: Nach einer klassischen Definition (s.o.) sind Gentrifier zwischen 26 und 45 Jahre alt, haben einen beliebigen formalen Bildungsabschluss, beziehen ein Pro-Kopf-Einkommen von mindestens 2.000 DM und weisen eine Haushaltsgröße von ein oder zwei Personen (keine Kinder) auf. Eine an ostdeutsche Verhältnisse angepasste Definition setzt die Einkommensgrenze auf 1.500 DM herab (s.o.).

innerstädtische Mobilitätsrate (oder: Umzugsrate): bezeichnet die Zahl der Umzüge pro 1.000 Einwohner innerhalb eines Jahres, wobei der Wegzug aus der alten und der Bezug einer neuen Wohnung als lediglich ein Vorgang (= Umzug) berechnet wird.

soziale Segregation: Als Prozess versteht man unter der sozialen Segregation die räumliche Sortierung und Separierung sozialer Gruppen, in statischer Betrachtung ist sie das Muster disparitärer Verteilung von Bevölkerungsgruppen im städtischen Raum (vgl. Herlyn, U. / Harth, A. 1996, S. 258).

Kontingenzkoeffizient: misst die Stärke des Zusammenhangs zwischen nominalskalierten Variablen. Der Wertebereich liegt zwischen 0 und 1, wobei 0 keinen und 1 einen vollständigen Zusammenhang anzeigt.

intraregionale Wanderung: ist ein Wandervorgang, der innerhalb einer Region erfolgt, z.B. die aus der Kernstadt ins Umland gerichtete Wohnsuburbanisierung.

interregionale Wanderung: ist ein Wandervorgang, der Regionsgrenzen überschreitet, z.B. die Abwanderung aus Magdeburg in die alten Bundesländer.

semantisches Differenzial: ist ein in der Einstellungsforschung entwickeltes Messverfahren zur quantitativen Analyse von subjektiven Bedeutungen. Die Testpersonen beurteilen ihre Einstellung zu Begriffen und Vorstellungen auf einer fünf- oder siebenstufigen Skala, an deren Enden gegensätzliche Begriffe wie z.B. "verfallen/aufgestiegen" vorgegeben sind.

Literaturverzeichnis:

- Blasius, J. 1993: Gentrification und Lebensstile. Eine empirische Untersuchung. Wiesbaden.
- Dangschat, Jens S. 1988: Gentrification. Der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel. In: Friedrichs, J. (Hrsg.): Soziologische Stadtforschung. Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Sonderheft 29. Opladen. S. 272-292.
- Dangschat, Jens S. / Friedrichs, J. 1988: Gentrification in der inneren Stadt von Hamburg. Eine empirische Untersuchung des Wandels von drei Wohnvierteln. Hamburg.
- Deutscher Städtetag (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch deutscher Gemeinden. Jahrgänge 81-90 (1994-2003). Berlin.
- Falk, W. 1994: Städtische Quartiere und Aufwertung: Wo ist Gentrification möglich? Basel / Boston / Berlin.
- Friedrichs, J. 1996: Gentrification: Forschungsstand und methodologische Probleme. In: Friedrichs, J. / Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen. S. 13-40.
- Hannemann, C. 2003: Schrumpfende Städte in Ostdeutschland – Ursachen und Folgen einer Stadtentwicklung ohne Wirtschaftswachstum. In: Aus Politik und Zeitgeschichte, B28, S. 16-23.
- Harth, A. / Herlyn, U. / Scheller, G. 1996: Ostdeutsche Städte auf Gentrificationkurs? Empirische Befunde zur "gespaltenen" Gentrification in Magdeburg. In: Friedrichs, J. / Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen. S. 167-191.
- Harth, A. / Herlyn, U. / Scheller, G. 1998: Segregation in ostdeutschen Städten. Eine empirische Studie. Opladen.
- Herfert, G. 2002: Disurbanisierung und Reurbanisierung. Polarisierende Raumentwicklung in der ostdeutschen Schrumpfungslandschaft. In: Raumforschung und Raumordnung, 60. Jg., H. 5-6, S. 334-344.
- Herlyn, U. / Harth, A. 1996: Soziale Differenzierung und soziale Segregation. In: Strubelt, W. / Genosko, J. / Bertram, H. / Friedrichs, J. / Gans, P. / Häubermann, H. / Herlyn, U. / Sahner, H. (Hrsg.): Städte und Regionen – Räumliche Folgen des Transformationsprozesses. (Berichte der Kommission für die Erforschung des sozialen und politischen Wandels in den neuen Bundesländern e.V. (KSPW); Bericht 5). Opladen. S. 257-287.
- Hill, A. / Wiest, K. 2004: Gentrification in ostdeutschen Cityrandgebieten? Theoretische Überlegungen zum empirischen Forschungsstand. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, Bd. 78, H. 1, S. 25-39.
- Lalli, M. 1989: Stadtbezogene Identität. Theoretische Präzisierung und empirische Operationalisierung. (= Institut für Psychologie der TH Darmstadt, Berichte Nr. 89-1). Darmstadt.
- Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik 2004: Verzeichnis der benannten Straßen und Plätze der Landeshauptstadt Magdeburg (Stand September 2004). Magdeburger Statistische Blätter H. 52. (zit. als Straßenverzeichnis Magdeburg 2004). Magdeburg.
- Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik: Einwohnerzahlen einzelner Straßen (nachrichtlich; Datenquelle: Fortschreibung des Amtes für Statistik auf Basis des Einwohnermelderegisters) bzw. Mikrozensus (nachrichtlich; Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Stand: Mai 2003).
- Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik 2005: Bevölkerungsbestand, Bevölkerungsveränderungen in Magdeburg im Jahr 2004. Magdeburger Statistische Blätter H. 54 (zit. als Bevölkerungsbericht 2005). Magdeburg.
- Steinführer, A. 2004: Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformation. Vergleichende Fallstudien in Ostdeutschland und Tschechien. Wiesbaden.
- Wiest, K. / Hill, A. 2004: Sanfte Gentrifizierung, Studentifizierung und Inseln ethnischer Konzentration in ostdeutschen Innenstadtrandgebieten? In: Raumforschung und Raumordnung, 62. Jg., H. 6, S. 361-374.
- <http://www.ivd.net> (Immobilienverband Deutschland e.V. / Ring deutscher Makler e.V.)

Impressum

Herausgeber:
Landeshauptstadt Magdeburg
Büro für Öffentlichkeitsarbeit und Protokoll
30090 Magdeburg

Redaktion:
Stadtplanungsamt Magdeburg

Autoren:
Brigitte Lindner-Canehl
Jürgen Canehl

Fotos:
Lindner + Canehl, Bau- und Kommunal-
betreuungsgesellschaft mbH
Stadtplanungsamt
Michael Kranz
Stadtvermessungsamt und Landesamt für
Archäologie
Heinz Karl Prottengeier
Matthias Koch
Planungsbüro Pelz
Planungsbüro Sußmann
E. v. Flottwell
Büro M. Paul
Uni-Dates – Der Magdeburger Studentenfürher
Stadtarchiv Magdeburg
Poetenpack e.V.
ruschak/konzept/werbung/event

Gestaltung:
[4] visions mediagroup, Magdeburg

Herstellung:
Grafisches Centrum Cuno, Calbe

Copyright:
Stadtplanungsamt Magdeburg

