

Zur Analyse des Baualters wurde eine Klassifizierung nach drei Kategorien vorgenommen. Es wird unterschieden zwischen Gebäuden, die vor 1950 (Altbauten), zwischen 1950 und 1989 (DDR-Bauten) und ab 1990 errichtet wurden (Neubauten). Bei einigen Wohnungen ist das Baualter unbekannt. Diese Wohnungen werden gesondert aufgeführt.

Der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes liegt mit knapp 50% (61.889 WE) in der Kategorie der DDR-Bauten. Der zweite große Schwerpunkt liegt bei den Altbauten. Mit 43% (54.728 WE) befinden sich noch deutlich mehr als ein Drittel aller Wohneinheiten in Gebäuden dieser Kategorie. Der Anteil von Wohnungen in Neubauten ist mit 7% (9.432 WE) verschwindend gering. Bei knapp 2% aller Wohneinheiten ist das Baualter unbekannt.

Zur Analyse des Modernisierungsstandes wurden ebenfalls Kategorien gebildet: sanierte Wohnungen, unsanierte Wohnungen und Neubauten, wobei unter saniert sowohl teil-, als auch komplexsaniert zusammengefasst wurden. Die Analyse des Modernisierungsstandes spiegelt die umfangreichen Sanierungstätigkeiten des letzten Jahrzehntes wider: 56% (71.656 WE) aller Wohneinheiten sind entweder teilsaniert oder bereits komplett saniert. Der Anteil der Neubauten wird unter "saniert" geführt. 35% (44.971 WE) aller Wohneinheiten sind noch unsaniert. Bei knapp 2% aller Wohnungen ist der Modernisierungsstand unbekannt. Im Folgenden werden die beiden oben durchgeführten Analysen des Baualters und des Modernisierungsstandes kombiniert.

Der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes liegt mit 31% in den sanierten DDR-Bauten, gefolgt von den sanierten Altbauten mit 25%. Die Wohnungsbestände in unsanierten Altbauten und unsanierten DDR-Bauten sind mit 17% bzw. 18% in etwa gleich. Der Anteil der Neubauten mit 7% und der Wohnungen mit unbekanntem Baualter und Modernisierungsstand ist mit 1,7% sehr gering.

Insgesamt gibt es in Magdeburg 4.913 Wohneinheiten, die noch restitutionsbehaftet sind.

Im Jahr 1999 standen für Menschen mit besonderem Wohnbedarf 925 altengerechte und 197 behindertengerechte Wohnungen zur Verfügung, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden. Hinzu kommen weitere Wohnungen, die zwar selbigen Kriterien entsprechen, jedoch nicht erfasst wurden, da sie frei finanziert wurden. Das Sozialamt sieht den Bedarf an barrierefreien Wohnungen als steigend und zur Zeit nicht gedeckt an.

Baulter und Modernisierungsstand	WE Leerstand	Anteil am Gesamt-leerstand in %
Bis 1950 saniert	5.808	21,1 %
bis 1950 unsaniert	12.162	44,3 %
1951-1989 saniert	3.468	12,6 %
1951-1989 unsaniert	4.682	17,0 %
ab 1990	1.171	4,3 %
unbekannt	182	0,7 %
Summe	27.473	100,0 %

	Einwohner	Wohnungen	Haushalte	Haushaltsgröße	Wohnungsleerstand
2000	231.373	147.242	121.500	1,92	29.000 - 30.000
2010	211.000	148.000	117.200	1,8	40.000

Leerstand

Von den 128.255 erhobenen Wohnungen stehen 27.473 Wohneinheiten leer, die prozentuale Leerstandsquote beträgt somit 21,4%. Das heißt, in Magdeburg steht jede fünfte Wohnung leer. Die Analyse des Leerstandes nach Baulter zeigt, dass der Schwerpunkt des Leerstandes in der Kategorie der unsanierten Altbauten liegt, obwohl sich der Wohnungsbestand in den DDR-Bauten konzentriert.

Rund 65% (17.970 WE) aller leerstehenden Wohneinheiten befinden sich in Altbauten und weniger als ein Drittel in DDR-Bauten (8.150 WE). Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand stehen somit im umgekehrten Verhältnis zueinander. 4% aller leerstehenden Wohnungen befinden sich in Neubauten, bei 0,7% ist das Baulter unbekannt.

Wie nicht anders zu erwarten, konzentrieren sich die leerstehenden Wohnungen aufgrund ihres schlechten Ausstattungsstandards in unsanierten Gebäuden. Fast zwei Drittel des Leerstandes (16.844 WE) befinden sich in unsanierten Wohnungen und nur gut ein Drittel (9.276 WE) in teil- oder komplexsanierten Wohnungen.

In der Kombination des Baulters und des Modernisierungsstandes liegt der Schwerpunkt des Wohnungsleerstandes mit 44% in der Kategorie der unsanierten Altbauten. Aber auch die sanierten Altbauten weisen mit 21% einen sehr hohen Leerstand auf. Rund 65% aller leerstehenden Wohnungen konzentrieren sich somit im Altbau und nur 30% in DDR-Bauten, 17% in unsanierten und 13% in sanierten DDR-Bauten.

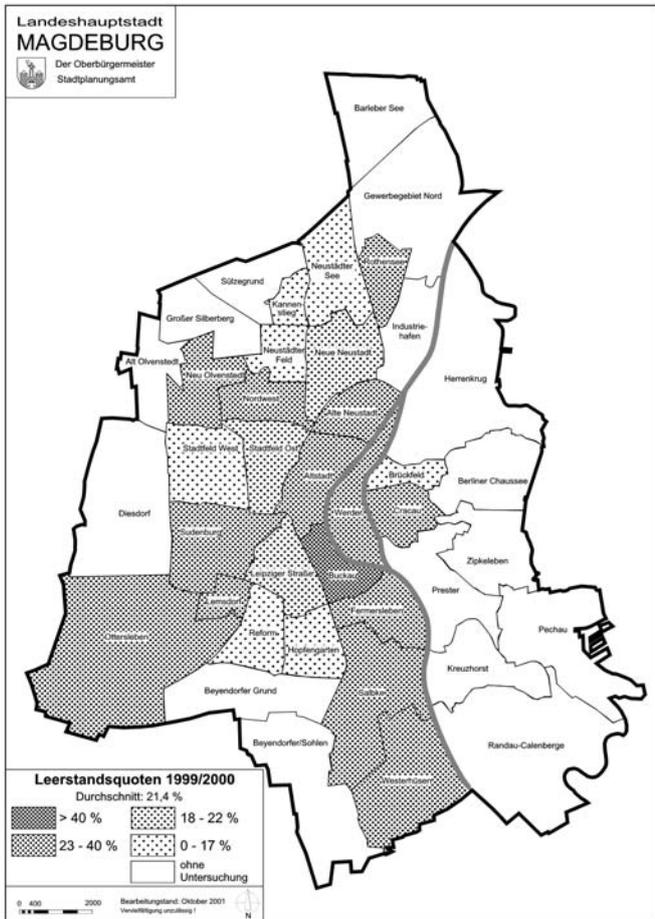
Von den 4.913 restitutionsbehafteten Wohnungen stehen 3.035 Wohneinheiten leer, was einer Leerstandsquote von 62% entspricht. Der Anteil der leerstehenden restitutionsbehafteten Wohnungen am Gesamtbestand aller leerstehenden Wohnungen beträgt ca. 11,1%.

Prognose

Die Analyse des Magdeburger Wohnungsmarktes hat ergeben, dass bereits 1999 über 27.000 Wohnungen, also rund 21% des Bestandes in der Landeshauptstadt leer standen. Für das Jahr 2001 wird der Leerstand auf ca. 29.000 bis 30.000 leerstehende Wohneinheiten geschätzt. Bei einem weiteren Bevölkerungsverlust von 20.373 Einwohnern bis 2010 würden bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen pro Haushalt weitere 11.318 Wohneinheiten leerfallen. Der Wohnungsleerstand würde somit auf ca. 40.000 Wohnungen ansteigen.

Ausgehend von den Ergebnissen von Mieterbefragungen sowie der Analyse des innerstädtischen Umzugsverhaltens ist für den zukünftigen Wohnungsbedarf damit zu rechnen, dass sanierte Altbaubestände stärker nachgefragt werden, als die vergleichbar ausgestatteten Gebäude des industriellen Wohnungsbaus. Eine steigende Nachfrage ist ebenso für kleinere Wohnungen (1-2-Raum-WE bis 60 m²) sowie aufgrund der starken Überalterungstendenz der Bevölkerung für barrierefreie Wohnungen zu rechnen.

Folgende Erkenntnisse konnten aus den Mieterbefragungen von drei Magdeburger Wohnungsunternehmen festgehalten werden: In Wohnquartieren mit überwiegend



geschlossenen Blockstrukturen in gewachsenen Stadtvierteln (Altstadt, Werder, Sudenburg, Stadtfeld Ost, Teile von Stadtfeld West) und in den Wohnsiedlungen der 20er und 30er Jahre (Beimssiedlung, Westernplan, Junkerssiedlung, Brückfeld) werden weiterhin sanierte Altbauwohnungen am meisten nachgefragt. Wohnungen mit gehobenem Wohnstandard werden in den in der Gründerzeit entstandenen Stadtbereichen favorisiert. Auch preisgünstige Wohnungen, die nur teilmodernisiert sind, (Sammel-/Etagenheizung, Verbesserungen im Sanitärbereich und in der Wärme- und Schallsisolierung) finden überwiegend jüngere Mieter und werden dort auch von Familien mit jüngeren Kindern gesucht. Abstellmöglichkeiten, möglichst in nachträglich gebauten Tiefgaragen im Wohngebäude oder wohnungsnaher Pkw-Abstellmöglichkeiten werden in der City und citynahen Wohnvierteln gewünscht. Beliebt sind hier größere Wohnungen (über 80 m²). Am stärksten nachgefragt werden 3-Raumwohnungen.

Für Wohnungen, die zwischen 1950 und 1990 entstanden sind, konnten keine allgemeinen Tendenzen der Wohnungsnachfrage konstatiert werden. In Streusiedlungen der ersten zwei Jahrzehnte des Wiederaufbaus nach dem Ende des 2. Weltkrieges, von 1950 bis ca. 1970 zu wohnen, ist kaum mehr beliebt. Auch wenn sie von der WOBAU oder den Genossenschaften instand gesetzt werden, kann nur ein Teil der überwiegend betagten oder immobilien Mieter dort gehalten werden. Die bauliche Schlichtheit, die auch mit erheblichen finanziellen Aufwendungen nicht kaschiert werden kann, und Lagenachteile (Immissionsbelastungen, schlechte Verkehrsanbindung) sind die hauptsächlichen Gründe für den hohen Leerstand, der in absehbarer Zukunft in diesen Siedlungsbereichen kaum reduziert werden

kann. Von der Fläche her kleinere Wohnungen (unter 50 m²), die in 2 oder 3 Räume aufgeteilt sind, werden akzeptiert, um den Mietanteil am Haushaltseinkommen (hoher Anteil Alleinstehender) niedrig zu halten.

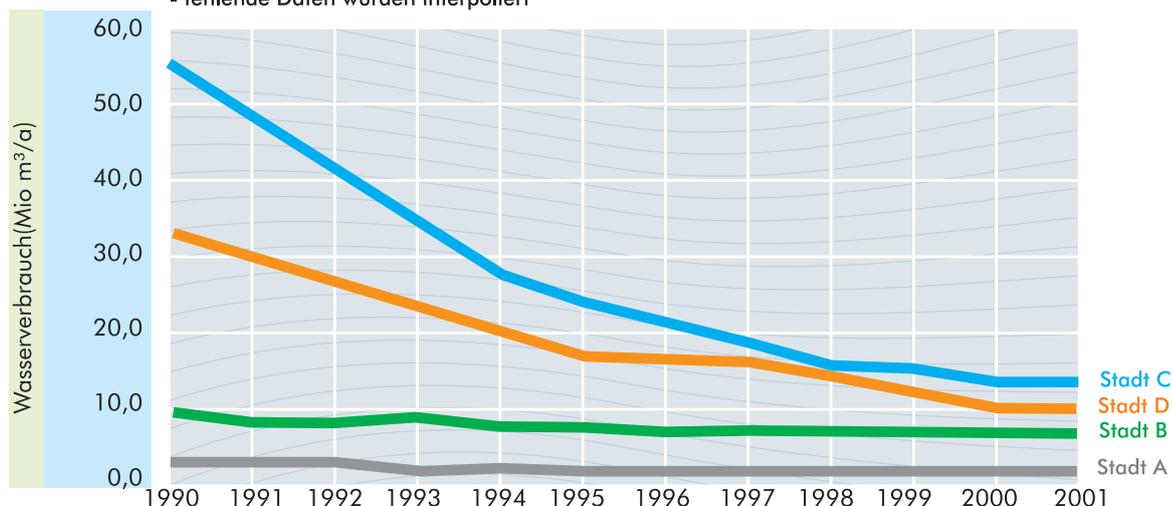
Die Großwohnsiedlungen (Plattenbaugebiete), verstärkt ab 1970 errichtet, werden von den jetzt dort Wohnenden - höhere Anteile von Familien mit Kindern unter 13 Jahren - entgegen einem verbreiteten Vorurteil nicht vehement abgelehnt. Mäßige Modernisierungen, die den Gebrauchswert steigern, ohne die Mieten stark nach oben zu treiben, werden gewünscht und halten die Mieter dort. Allerdings verhindern Negativ-Images in zwei Wohnquartieren (Neu Olvenstedt und Neustädter Feld), dass dort in den nächsten Jahren mit einem relevanten Zuzug zu rechnen ist.

Sofern noch 1-Raumwohnungen im Bestand der WOBAU oder der Genossenschaften sind, dürften diese immer weniger Mieter finden. Ältere Mieter in den Plattenbauten behalten ihre 2- oder 3-Raumwohnungen, die selten über 70 m² groß sind. Circa ein Drittel dieser Haushalte in den Großsiedlungen begnügt sich mit Wohnflächen unter 50 m² die meist in zwei Räume aufgeteilt sind.

Wohnungen in Hochhaussolitären ("16-Geschosser") werden stark nachgefragt, wenn sie aufwändig saniert und durch die Lage in der Stadt sowie durch eine gute Verkehrsanbindung (wie im Gebiet Neustädter See) begünstigt sind.

Verbrauchsentwicklung für Trinkwasser

- Verbrauchsdaten des Trinkwassernetzes basieren auf den Angaben der Stadtwerke
- fehlende Daten wurden interpoliert



In diesen und ähnlichen Haus- und Gebäudetypen, erfreut sich auch ein als "Empfang" gestaltetes Entrée mit einer Service-Person wachsender Beliebtheit.

Die in der Zeit nach 1990 entstandene Nachwende-Mehrfamilienhausbebauung, die sich durch Lagegunst, gehobenen Ausstattungsstandard und ästhetische Besonderheiten auszeichnet, im wesentlichen durch private Eigentümer/Investoren errichtet, befriedigte eine spezifische Nachfrage, die jetzt deutlich zurückgegangen ist. In der City und in citynahen Quartieren (Stadtfeld Ost, in Teilbereichen von Suedenburg) suchen einkommensstärkere Familien größere Wohnungen (selten über 4 Räume) sofern das Mietniveau nicht erheblich über dem Magdeburger Durchschnitt liegt.

Eigenheimbau

Im Jahr 1995 waren 50,1% aller Wohngebäude der Stadt Ein- und Zweifamilienhäuser, also Eigenheime, sechs Jahre später waren es 53,1%. Im gleichen Zeitraum stieg der Anteil aller Wohnungen, die in Eigenheimen liegen, am Gesamtwohnungsbestand von 11,4% auf 12,6%.

Insgesamt konnten zwischen 1995 und 2001 2.559 Eigenheime errichtet werden, was einer Bestandsvergrößerung in diesem Wohnmarktsektor von 18,7% entspricht. Spitzenjahr war 1998; in diesem Jahr wurden 535 Eigenheime fertiggestellt. Die Nachfrage hält sich mit 508 realisierten Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahre 2001 offenbar auf hohem Stand. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen stieg von 27 im Jahr 1991 über 260 im Jahr 1995 bis zu 699 in 1999. In 2000 war die Zahl dann erstmalig rück-

läufig mit 441 Baugenehmigungen und lag im Folgejahr bei 417. Es zeichnet sich eine Stagnation auf hohem Niveau ab. Schwierig ist derzeit zu prognostizieren, wie sich der Bedarf künftig entwickeln wird. Dies hängt neben der wirtschaftlichen Situation und dem Arbeitsmarkt auch vom Zinsgefüge und der Förderpolitik ab. Auch die Nachfrage in den Umlandgemeinden müsste hierzu ermittelt werden.

4. Erfassung und Prognose zu den Beständen technischer und sozialer Infrastruktur

Die Versorgung des Stadtgebietes mit sozialen, technischen und verkehrlichen Infrastruktureinrichtungen ist in vollem Umfang für das gesamte Stadtgebiet gewährleistet. Teilweise existiert bereits eine Überversorgung. Durch die anhaltenden Bevölkerungsverluste, sind viele Einrichtungen gefährdet, so dass das bisher engmaschige Versorgungsnetz auf Dauer nicht mehr aufrecht erhalten werden kann. In einigen Bereichen hat der Entflechtungsprozess bereits begonnen: so mussten z. B. zwischen 1990 und 1998 bereits 83 Kitas sowie 12 allgemeinbildende Schulen zwischen 1991 und 2001 geschlossen werden. Für 2006 ist die Schließung von 18 weiteren Schulen geplant.

Unausgelastete Infrastruktureinrichtungen verursachen Kosten, da eine kostendeckende Bewirtschaftung nicht mehr möglich ist. Aber auch die Schließung von Infrastruktureinrichtungen bzw. die Entkernung von Infrastrukturtechniken verursachen Kosten. Den Rückbau von Wohnungen betreffende Planungen sollten den Erhalt einer ausreichend großen Bevölkerung in den einzelnen Gebieten berücksichtigen, damit ein Mindestangebot an Infrastruktureinrich-

Flächenpotenziale der Magdeburger Umlandgemeinden (B-Pläne)

Bördekreis	
Hohendodeleben	8,9 ha
Altenweddingen	10,1 ha
Bahrendorf	3,5 ha
Dodendorf	10,6 ha
Langenweddigen	12,4 ha
Osterweddingen	19,7 ha
Gesamt	63,2 ha

Kreis Jerichower Land	
Biederitz	37,5 ha
Gerwisch	26,0 ha
Gübs	3,9 ha
Königsborn	15,0 ha
Menz	35,6 ha
Wahlitz	17,0 ha
Hohenwarthe	18,1 ha
Lostau	25,3 ha
Möser	24,6 ha
Gesamt	203,0 ha

Ohrekreis	
Glindenberg	10,5 ha
Groß Santerleben	11,1 ha
Hermsdorf	49,7 ha
Hohenwarleben	30,0 ha
Irxleben	67,8 ha
Niederndodeleben	67,3 ha
Barleben	108,2 ha
Ebendorf	29,1 ha
Meitzendorf	13,7 ha
Dahlenwarleben	10,9 ha
Jersleben	8,2 ha
Klein Ammensleben	7,0 ha
Gesamt	413,5 ha

Kreis Schönebeck	
Welsleben	33,0 ha
Gesamt	712,7 ha

tungen (Grundversorgung) weiter gewährleistet werden kann. Die einzelnen Fachplanungen wurden in Form regelmäßiger Beratungen in die Konzepterstellung einbezogen. Insbesondere für die Erstellungen eines Sanierungskonzeptes Magdeburger Schulen finden stadtteilbezogen ständige Beratungen statt.

Um die Kosten für die Anpassung der technischen Infrastruktur ermitteln zu können, haben die Städtischen Werke Magdeburg eine Studie bei der Energieagentur Sachsen-Anhalt in Auftrag gegeben, in der für einzelne Stadtteile in 4 Städten die Kosten ermittelt wurden, die den Ver- und Entsorgern durch Rückbau- und Abrissmaßnahmen entstehen würden. Für Magdeburg wurde der Stadtteil Neu Olvenstedt untersucht. Die Studie ergab, dass bei Umsetzung der in Neu Olvenstedt geplanten Stadtumbaumaßnahmen ein Kapitalverlust von 18,04 DM/m² und investive Belastungen von 20,81 DM/m² entstehen. Im Stadtteilentwicklungskonzept Neu Olvenstedt werden die Ergebnisse der Studie näher erläutert (siehe Kapitel 19).

5. Untersuchung der Baulandentwicklung in der Kommune und im Umland

In den Umlandgemeinden, die im wesentlichen von der Stadt-Umland-Wanderung profitieren, sind Bebauungspläne mit einem Gesamtflächenpotenzial von ca. 713 ha (entspricht ungefähr 10.000 Grundstücken für Einfamilienhäuser) ausgewiesen worden. Im Flächennutzungsplan Magdeburg werden 560 ha Fläche ausgewiesen, die ein zusätzliches Wohnungsbaupotenzial von 13.500 Wohneinheiten abdecken. Der überwiegende Teil ist für den Bau von Eigenheimen

vorgesehen. Insgesamt werden durch die vorbereitende Bauleitplanung bis 2010 insgesamt 3.945 ha Wohnbaufläche vorbehalten, was einen Anteil von 21,5% an der gesamtstädtischen Fläche ausmacht.

Das Verhältnis zwischen Oberzentrum und Umlandgemeinden ist bis dato von Konkurrenz gekennzeichnet. Aus der Sicht der Landeshauptstadt Magdeburg erscheint es zweckmäßig, über die Regionale Planungsgemeinschaft für die Planungsregion Magdeburg einen Teilgebietsentwicklungsplan für den Verflechtungsraum des Oberzentrums Magdeburg zu erstellen. Das Ziel: ein Planungsinstrument zur Steuerung von Suburbanisierungsprozessen, da eine Abwanderung in das Umland nicht gänzlich verhindert werden kann. Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung soll die weitere bauliche Entwicklung auf Siedlungsachsen, orientiert am Verlauf der schienengebundenen ÖPNV-Trassen konzentriert werden, während die Zwischenräume den Freiraumfunktionen vorbehalten bleiben. Nennenswerte Zuzüge sollen dann nur noch in die Gemeinden möglich sein, die als Siedlungsschwerpunkte auf diesen Achsen liegen oder als Grundzentrum ausgewiesen sind, während die sonstigen Gemeinden auf ihre Eigenentwicklung beschränkt werden sollen. Problematisch bleibt allerdings auch dann die Anpassung der bereits genehmigten Bauleitpläne, die nicht mit der Siedlungsachsenstruktur konform sind. Gemeinden, mit denen eine überdurchschnittliche Verflechtungsintensität besteht, sollten eingemeindet werden (siehe auch Turowski/Greiving: Untersuchung der Verflechtungsbeziehungen Magdeburg, Halle, Dessau, Dortmund, 2001).



Arbeitsstab Stadumbaukonzept

Führungsgruppe

14-tägig beratendes Gremium mit Entscheidungskompetenz.
Mitglieder: Verwaltung, Arbeitsgruppe, Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaft, Vertreter privater Wohnungseigentümer

Expertenteam

Vierteljährlich beratendes Gremium.
Bereitet Entscheidungen vor, klärt fachspezifische Fragen.
Mitglieder: Führungsgruppe, Arbeitsgruppe, externe Fachleute
(Vertreter Landesministerium, des Stadtplanungsamtes, Architektenkammer, Fachhochschule etc.)

Arbeitsgruppe

Verwaltungsinternes, wöchentlich beratendes Gremium.
Erarbeitet die fachlichen Inhalte des Stadumbaukonzeptes, koordiniert den Arbeitsprozess, bereitet Entscheidungen vor.
Mitglieder: Leiter des Stadtplanungsamtes, Abteilungsleiter
Vorbereitende Bauleitplanung, sieben Mitarbeiter/-innen

6. Untersuchung der Kooperationspotenziale mit den umliegenden Gebietskörperschaften und den Wohnungseigentümern

Das Verhältnis des Oberzentrums Magdeburg zu seinen Umlandgemeinden ist zum einen von einer gegenseitigen Abhängigkeit, zum anderen von einer starken Konkurrenz, vor allem im Bereich des Wohnungsmarktes, gekennzeichnet. Die Umlandgemeinden sind insbesondere auf die übergeordneten Versorgungsfunktionen der Landeshauptstadt angewiesen (Bildung, Kultur etc.) und das Oberzentrum könnte sein Versorgungsangebot ohne die Nachfrage aus dem Umland nicht aufrecht erhalten. In dieser gegenseitigen funktionalen Verflechtung liegt das Kooperations- und Kommunikationspotenzial, zumal es immer wichtiger wird, auch die Potenziale der Region als Ganzes darzustellen. Dieses Kooperationspotenzial muss zukünftig noch stärker genutzt werden, um das Konkurrenzverhalten im Bereich der Wohnbaulandentwicklung zu kanalisieren.

Im Verhältnis zwischen der Kommune und den Magdeburger Wohnungseigentümern lässt sich ein solches Konkurrenzverhalten nicht feststellen. Die Wohnungseigentümer nehmen den wichtigen Auftrag der Wohnraumversorgung in vielfältigster Weise wahr und gelten somit bereits als Kooperationspartner der Stadt. Durch die umfangreichen Modernisierungsarbeiten des letzten Jahrzehnts konnte das Stadtbild erheblich aufgewertet werden. Im Zuge der jetzigen Planungen geht es vor allem darum, durch gemeinsame Strategien den Stadumbau nachhaltig voranzutreiben und somit die Zukunftsfähigkeit Magdeburgs zu sichern. Die Wohnungseigentümerstruktur gliedert sich hier im Wesentlichen in etwa drei gleich große Teile:

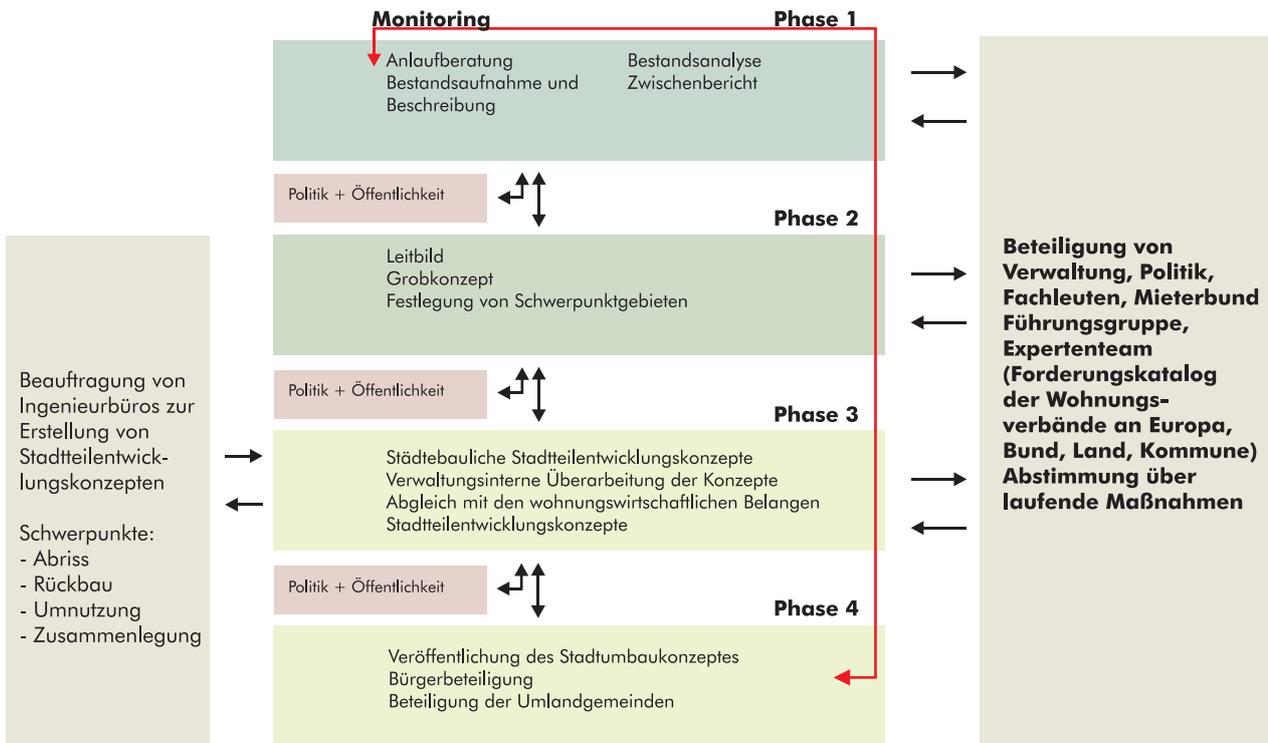
- Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg,
- Eigentum der zehn Wohnungsbaugenossenschaften,
- privates Eigentum.

7. Darlegung zur Beteiligung der Wohnungseigentümer und der Umlandgemeinden an der Erarbeitung und an der Umsetzung des Stadumbaukonzeptes

In Magdeburg wird bereits seit drei Jahren an einem Stadumbaukonzept gearbeitet. Im ersten Jahr ging es vor allem darum, die analytischen Grundlagen zur Situationsbeschreibung zusammenzuführen. Hierzu wurde 1999, 2000 die oben genannte Erhebung des privaten Wohnungsmarktes durchgeführt. Parallel dazu wurden die Bestände der Wohnungsunternehmen erhoben und ausgewertet. Monatlich wurden Beratungen mit dem Baudezernat und den oben genannten Eigentümern unter der Leitung des Beigeordneten für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr durchgeführt. Aufgrund des aus der Situationsanalyse deutlich gewordenen Handlungsdrucks wurde Anfang 2000 der Arbeitsstab Stadtentwicklung gebildet, der sich in die drei Gremien Arbeitsgruppe, Expertenteam und Führungsgruppe unterteilt.

Die Führungsgruppe, legt die grundsätzliche Arbeitsrichtung für die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Zielstellungen fest. Sie wird vom Beigeordneten für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr geleitet und trifft sich 14-tägig. An ihr nehmen die oben genannten Wohnungsunternehmen, der Verein Haus & Grund, der Verband freier Wohnungsunternehmen und die Städtischen Werke sowie die Verwaltung (Stadtplanungsamt) teil.

Ablaufschema



Das Expertenteam rekrutiert sich aus der Führungsgruppe und externen Fachberatern. Hierzu zählen insbesondere der Mieterbund, Vertreter des Landesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr, der Verband der Wohnungswirtschaft, Vertreter der Fachhochschule und der Architektenkammer. Das Expertenteam tagt vierteljährlich und wird ebenfalls vom Beigeordneten geleitet. In Zukunft soll es mit der Lenkungsrunde Großwohnsiedlungen zur Stadtumbaukommission zusammengelegt werden, da es immer häufiger zu inhaltlichen Überschneidungen kommt.

Die Arbeitsgruppe ist ein verwaltungsinternes, ständiges Organ unter der Leitung des Stadtplanungsamtsleiters. Hier werden die wesentlichen Inhalte erarbeitet und Entscheidungsgrundlagen geschaffen.

Im Jahr 2000 wurden diese Gremien dazu genutzt, konzeptionelle Leitbilder und Zielvorstellungen zu entwickeln. Hierzu wurden Workshops veranstaltet und städtebauliche Planungen beauftragt. Das Jahr 2001 war durch die Erarbeitung gebäudekonkreter Maßnahmen geprägt. Gemeinsam mit der Führungsgruppe und dem Stadtplanungsamt wurde der gesamte Mietwohnungsmarkt dahingehend bewertet, welche Bestände dauerhaft am Markt verbleiben sollen, welche nach Umbau und Anpassungsmaßnahmen Bestand haben und welche durch Abriss vom Wohnungsmarkt genommen werden sollen.

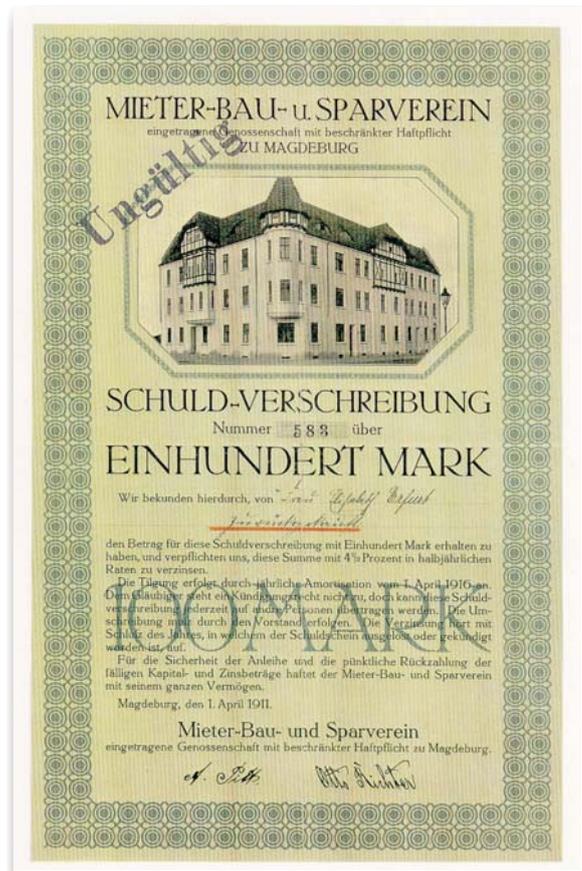
Hierzu fanden stadtteilbezogene Beratungen statt, in denen unter hohem Zeitaufwand ein Abgleich zwischen wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Belangen erzielt werden konnte. Ende 2001 wurde das Stadtumbaukonzept fertiggestellt und von allen Beteiligten als Selbstbindungs-

beschluss unterschrieben. Über Pressekonferenzen wurde die Öffentlichkeit über das fertiggestellte Stadtumbaukonzept informiert. Darüber hinaus gab es in sieben vom Stadtumbau besonders betroffenen Stadtteilen Bürgerversammlungen mit den Wohnungsunternehmen. Anhand der großen Resonanz wurde das große Interesse der Bürgerinnen und Bürger deutlich. Die Reaktionen reichten von Unverständnis und Ängsten über Akzeptanz und folgender Erkenntnis: Stadtumbau bedeutet nicht nur Abriss, sondern auch die Neugestaltung und Revitalisierung der Wohngebiete.

Im Dezember 2001 wurden die Umlandgemeinden eingeladen. Ziel der Veranstaltung war es, zum Einen über das Stadtumbaukonzept zu informieren, zum Anderen einen Austausch über den Stand der Stadtentwicklungskonzepte in den einzelnen Kommunen herbeizuführen. Die Ergebnisse der Diskussion zeigten, dass fast alle Umlandgemeinden an einem ähnlichen Konzept arbeiten. Dennoch war der Austausch sehr verhalten. Einige Städte gaben nicht einmal ihre Leerstandsquote bekannt, ganz zu schweigen von konzeptionellen Inhalten. Leider konnten so die oben aufgezeigten Kooperationspotenziale nicht genutzt werden. Hier sollten Strategien für ein zukünftiges Miteinander gefunden werden.

Im Februar 2002 erfolgte ohne Gegenstimme der Stadtratsbeschluss zum Stadtumbaukonzept, wodurch es nun als verbindliche Arbeitsgrundlage gilt.

Die gegenwärtige Arbeit des Arbeitsstabes Stadtentwicklung ist durch die Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes gekennzeichnet. Eine Evaluierung und Überarbeitung des Konzeptes ist für Oktober 2002 angesetzt.



8. Potenziale und Umsetzungsstrategien genossenschaftlicher Träger im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes

Mit Blick auf die weit über 100-jährige Genossenschaftsbewegung kann Magdeburg sowohl hinsichtlich seiner bau- und sozialhistorischen als auch quantitativen Ergebnisse als eine der "genossenschaftlichen Hochburgen" bezeichnet werden. Bereits im Zuge der ersten reichsweiten Gründungswelle Ende des 19. Jahrhunderts wurde der Spar- und Bauverein ins Leben gerufen, dessen Ursprünge in der heutigen "Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893" wiederzufinden sind.

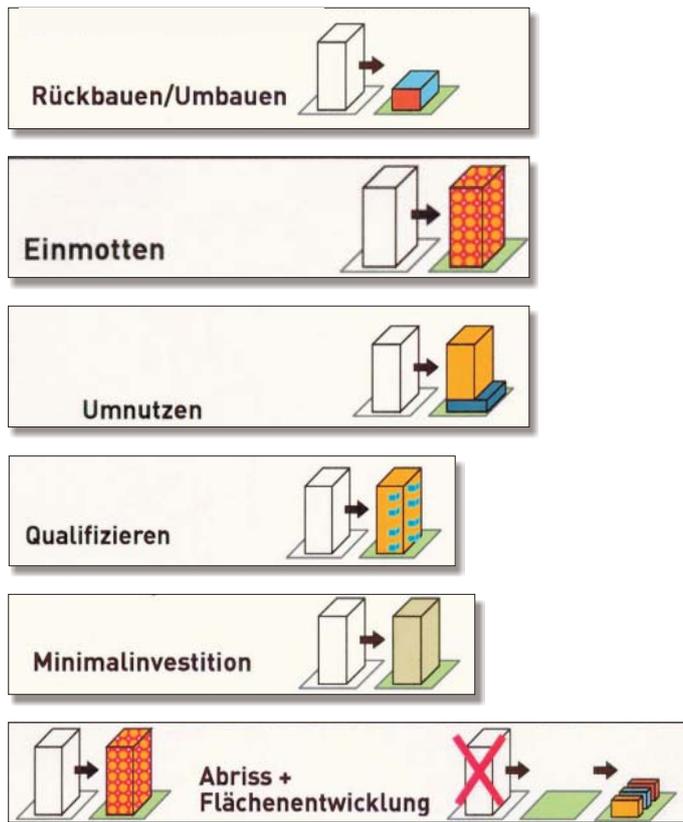
Genossenschaften sind Mitgliedsunternehmen, in denen sich idealtypisch Wohnungssuchende zu einem Unternehmen zusammenschließen. Dies wird auch als Identitätsprinzip bezeichnet: das heißt zwei Funktionen, die der Markt trennt - die Mieter- und die Vermieterfunktion - sind hier zusammengefasst. Das Genossenschaftsmitglied ist durch Zeichnung von Anteilen gleichzeitig Miteigentümer des Unternehmens sowie Nutzer seiner Wohnung: Genossenschaftliches Eigentum ist somit privates Gemeinschaftseigentum.

Mit der Doppelnatur der Genossenschaft, einerseits als von Spekulationsinteressen befreites Wirtschaftsunternehmen und gleichzeitig als Sozial- und Kulturgemeinschaft zu wirken, unterscheidet sich diese Unternehmensform von allen anderen auf dem Wohnungsmarkt. Auch aktuell können diese "kollektiven, selbstnutzenden Bauherren" auf der Basis der Selbsthilfe wichtige Entwicklungsimpulse für ein demokratisches, an Nutzerinteressen orientiertes Wohnen bieten. In

Magdeburg haben Genossenschaften seit über 100 Jahren in allen wohnungspolitischen Epochen eine wichtige Rolle übernommen und das Bild der Stadt mit bedeutenden Reformsiedlungen geprägt. Sie haben sich hier als Bauträger gezeigt, die öffentliche Mittel vor Spekulation sichern, qualitative Architektur garantieren und aufgrund finanzieller und baulicher Selbsthilfe niedrige Mieten aufweisen. Bis heute stellen die 10 ortsansässigen Unternehmen gut ein Drittel des Wohnungsbestands, der neben Gründerzeitquartieren, Gartenstädten und 20er Jahre Siedlungen ebenso Anlagen aus allen Bauphasen der DDR-Zeit umfasst.

Im Rahmen des Magdeburger Stadtumbaukonzeptes kommt den genossenschaftlichen Trägern als "Dritter Weg zwischen Eigentum und Miete" eine besondere Rolle zu. Ausgangspunkt ist dabei die These, dass sich integrierte Stadtentwicklungsprogramme vor dem Hintergrund schrumpfender Städte als übergeordnete Aufgabe auf städtebaulichem, wohnungswirtschaftlichem und sozialpolitischem Gebiet darstellen und die Beteiligung der betroffenen Bewohner sowie die Berücksichtigung aktueller Wohnbedürfnisse eine zentrale Bedeutung haben. Gerade schrumpfende und wirtschaftlich geschwächte Städte erfordern die Stärkung lokaler Initiativen und Akteure vor Ort.

Möglichkeiten zur Wohnraumreduzierung



TEIL B - GESTAMTSTÄDTISCHE ZIELE

9. Beschreibung der Ziele für die gesamtstädtische städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Prognosen

Stadtentwicklungspolitisches Leitbild

Das Stadtentwicklungspolitische Leitbild legt die Reduzierung des Wohnungsleerstandes und die Aufwertung des dauerhaft benötigten Wohnungsbestandes fest, die für alle Beteiligten Akteure verbindlich gelten. Maßgeblich für diese Zielsetzung ist der Zusammenhalt eines funktionsfähigen Stadtgefüges, die Berücksichtigung der städtebaulichen Historie und die Anpassung an zukunftsfähige Stadtstrukturen. Die Aufwertung der Stadtteile muss durch flankierende Maßnahmen erfolgen.

Wohnraumreduzierung

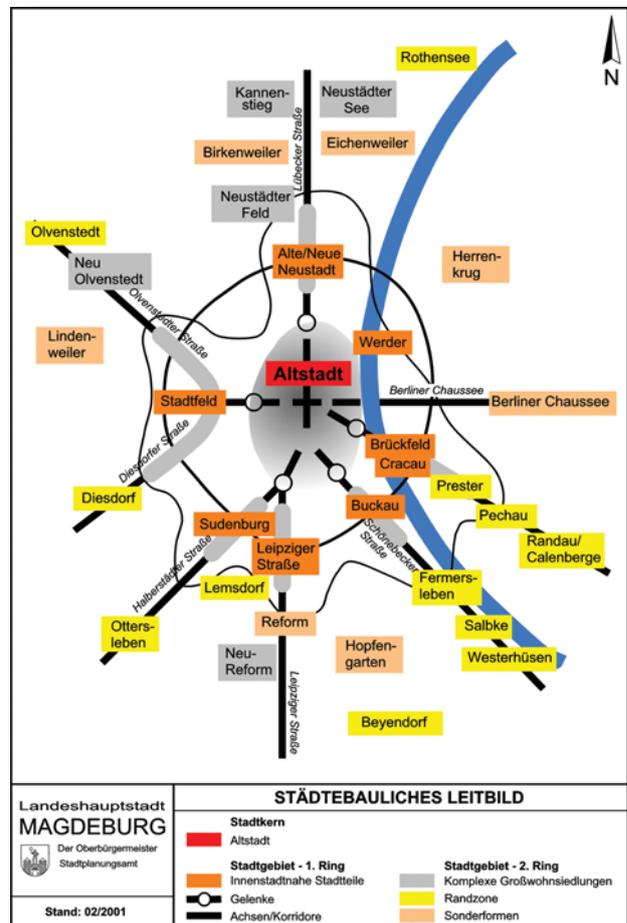
In einem Abstimmungsprozess mit der Führungsgruppe wurde aufbauend auf den Prognosen (Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnraumbedarfsprognose) eine Zielzahl von 20.000 Wohneinheiten festgelegt, um die der Wohnungsmarkt bereinigt werden soll. Diese 20.000 Wohneinheiten sollen gesamtstädtisch lokalisiert und gebäudekonkret durch die Maßnahmen Abriss von Gebäuden, Rückbau von Geschossen sowie Zusammenlegung, Stilllegung und Umnutzung von Wohnungen untersetzt werden. Dabei wird darauf geachtet, dass die entsprechenden Maßnahmen überwiegend dazu dienen, städtebauliche Missstände zu beheben und/oder neue Qualitäten im Quartier zu schaffen. Die Anzahl barrierefreier Wohnun-

gen wird dabei nicht reduziert, sondern eher erhöht. Die Maßnahmen werden in kurz- (2004), mittel- (2010) und langfristige Maßnahmen (ab 2011) unterteilt.

Wohnraummodernisierung

Zeitgleich zur Wohnraumreduzierung geht es verstärkt darum, den Wohnraum, der dauerhaft am Wohnungsmarkt verbleibt, qualitativ durch Modernisierung aufzuwerten. Der Modernisierungsbedarf wird für den Zeitraum 2002 bis 2004 auf jährlich ca. 7.000 Wohneinheiten, für den Zeitraum 2005 bis 2010 auf jährlich 5.000 Wohneinheiten geschätzt. Insgesamt beläuft sich der Modernisierungsbedarf bis 2010 auf ca. 51.000 Wohnungen. Trotz großem Wohnungsleerstand ist an prägnanten städtebaulichen Punkten Neubau notwendig sowie im Zusammenhang der Eigentumsbildung in ausgewählten Bereichen sinnvoll. Die grobe Prognose bis 2010 liegt bei 5.000 Wohneinheiten, die bis dahin neu entstehen werden.

Da die Fördermittel zur Aufwertung von Wohnraum stetig knapper werden, ist insbesondere darauf zu achten, den Einsatz der Fördermittel auf festgelegte Gebiete zu konzentrieren, um so Entwicklungsimpulse auch für das nähere Umfeld zu initiieren. Zur Lenkung der Vergabe von Fördermitteln sind geeignete Instrumente anzuwenden bzw. zu schaffen. Des Weiteren wird bei der Modernisierung des dauerhaft benötigten Wohnraumes darauf geachtet, preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen zu erhalten.



Konzeptionelles Leitbild

Das städtebauliche Leitbild ist der Rahmen für eine langfristige Stadtentwicklung. In ihm sollen grundlegende Zusammenhänge einer gedachten Zukunft gezeigt werden. Es ist keine Vorgabe für Lösungen im Detail, sondern eine wegweisende Orientierungshilfe für die komplexen Entscheidungsprozesse. Durch das städtebauliche Leitbild sollen grundlegende Handlungsanweisungen gegeben werden, die die oben genannten Leitziele des Stadtbaukonzeptes aufgreifen und untersetzen. Das Leitbild stützt sich zum einen auf die vorhandenen, zum überwiegenden Teil gewachsenen Stadtstrukturen und wird zum anderen durch die gegenwärtige und zukünftige Wohnungsleerstandsentwicklung geprägt.

Magdeburg blickt auf eine bewegte Historie zurück, die sich vor allem in der baulichen Struktur der Stadt niederschlägt. Nicht nur die wirtschaftlichen Einflüsse der letzten Jahrhunderte (Mitglied der Hanse, Stadtrecht, Industrialisierung etc.), sondern auch die verschiedenen politischen und baugeschichtlichen Einflüsse (Kriegszerstörungen, napoleonische Besetzung, Stadt des neuen Bauwillens, DDR-Wohnungsbau etc.) haben ihre Spuren hinterlassen. Dennoch ist eine klare Gliederung in Strukturelemente sichtbar:

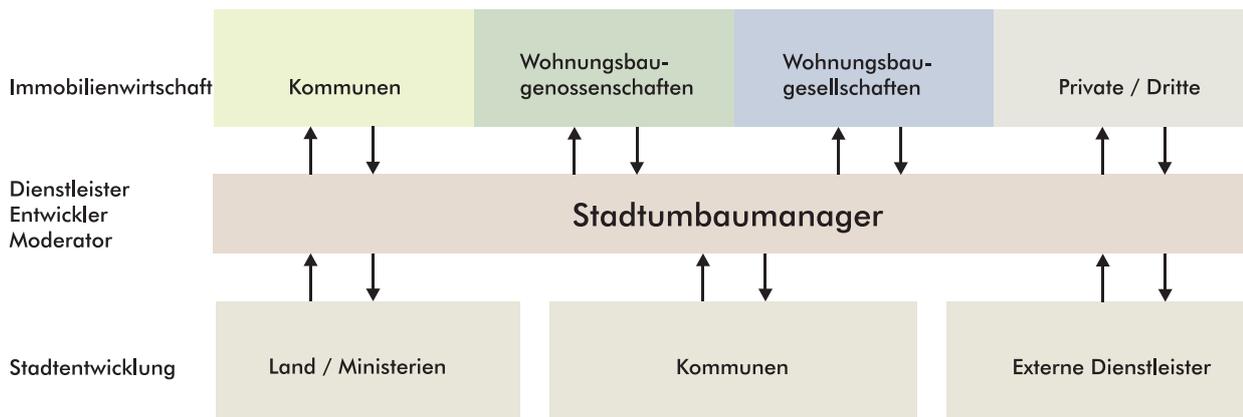
- der Stadtkern als Mittelpunkt des Stadtgefüges mit seinen vielfältigen Nutzungen (Kultur/Bildung, Handel/Dienstleistung, Administration/Kultur und Unterhaltung),
- die innenstadtnahen Wohnstandorte, die im weiteren Verlauf aufgrund ihrer radialen Anordnung um den Stadtkern Stadtgebiet 1. Ring bezeichnet werden,

- die Achsen, die sich vom Stadtkern ausgehend in alle Himmelsrichtungen ausdehnen (Siedlungs- und Verkehrsachsen),
- die Korridore, welche die belebten Kernzonen der Stadtgebiete entlang der Achsen darstellen,
- die auf den Achsen liegenden Gelenke, welche die Übergänge von den Stadtgebieten des 1. Ringes zum Stadtkern markieren,
- die Stadtgebiete des 2. Ringes, innerhalb derer sich auch die fünf Magdeburger Großwohnsiedlungen befinden,
- die Randzone, innerhalb derer sich Siedlungen mit noch erkennbarem bzw. auch stark überformten dörflichen Charakter befinden und
- die Sonderformen, die überwiegend geprägt werden durch Siedlungen/Wohnstandorte der 20er Jahre. Sie bilden die Strukturelemente, die prägend für die Gestalt der Landeshauptstadt sind.

Um diese Stadtgliederung in ihrer Funktion und Gestalt zu erhalten und auszubauen, werden alle weiteren Ziele und Maßnahmen im Rahmen des Stadtbaukonzeptes an folgenden zwei Handlungsprämissen ausgerichtet:

1. Die Reduzierung des Wohnungsleerstandes wird von außen nach innen vollzogen, d. h. in den Randbereichen der Stadt wird mehr Wohnraum reduziert, als im Stadtkern.
2. Die Aufwertung der Wohnungsbestände und der städtebaulichen Struktur wird von innen nach außen vollzogen, d. h. Modernisierungsobjekte im Stadtkern werden denen am Stadtrand vorgezogen.

Stadtumbaumanagement Zusammenwirken der Akteure



Verwaltungstechnische und umsetzungsbezogene Leitbilder

Ressortübergreifende Kooperation auf Verwaltungsebene

Verwaltungstechnisch wird es in Zukunft noch stärker als bislang darum gehen, die einzelnen Fachplanungen aufeinander abzustimmen. Aus diesem Grund müssen die entsprechenden Fachplanungen wie z. B. die Schulentwicklungsplanung, Jugendhilfe etc. mit dem Stadtumbaukonzept abgeglichen werden. Für die Schulentwicklungsplanung und die Jugendhilfe laufen bereits seit ca. einem Jahr regelmäßige Beratungen, in denen die Maßnahmen im einzelnen auf Stadtebene aufeinander abgestimmt werden.

Umsetzungsbezogene Instrumente

Ein Stadtumbau, der die Wohnraumreduzierung von 20.000 Wohnungen und die Aufwertung von 50.000 Wohnungen impliziert, bedeutet eine hohe Belastung für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt. Durch Baustellen, Lärm- und Schmutzbelastung sowie die vorübergehende Beeinträchtigung des Stadtbildes werden zum einen alle Bürgerinnen und Bürger betroffen sein, zum anderen werden insbesondere die Bürger besonders betroffen sein, die aufgrund von Umbaumaßnahmen am eigenen Gebäude ihre Wohnung verlassen müssen. Um die Belastung und Beeinträchtigung der Bürgerinnen und Bürger einzugrenzen, soll auf die Mittel des Stadtumbaumanagements und des Umzugsmanagements zurückgegriffen werden.

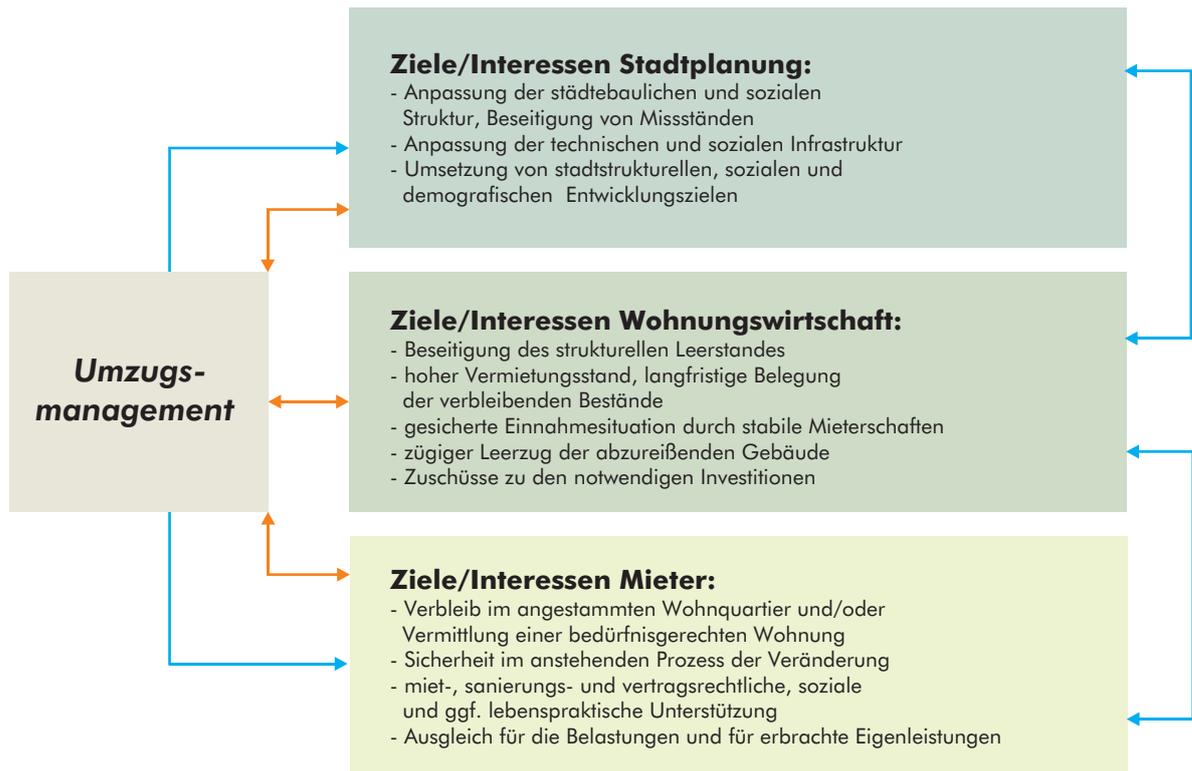
Das Stadtumbaumanagement ist ein koordinierendes, beratendes, leitendes, moderierendes und zum Teil auch planendes Gremium, mit dem Ziel, das Stadtumbaukonzept auf Stadtebene umzusetzen.

Der Stadtumbaumanager muss die Stadtumbaumaßnahmen im räumlichen und zeitlichen Kontext koordinieren. Das gesamte wirtschaftliche Gesamtcontrolling des Stadtumbaus obliegt ihm.

Für die Bürgerinnen und Bürger ist er wichtigster, dauerhafter Ansprechpartner. In Informationsveranstaltungen und Einzelgesprächen informiert er die Bewohner des Stadtteils über anstehende, bereits laufende und geplante Maßnahmen. Er unterstützt die Vermieter bei der Koordination der Mieterbewegungen im Stadtteil. Um den Wandel des Stadtteiles nach außen zu dokumentieren und eventuell neue Bewohner zu gewinnen, ist aktive Öffentlichkeitsarbeit eine seiner Hauptaufgaben. Der Stadtumbaumanager hat sein Büro im betroffenen Stadtteil.

Für die Verwaltung übernimmt er die Aufgabe der Gesamtkoordination. Er überprüft die Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes und bündelt die Interessen aller Betroffenen (Bürger, Eigentümer, Verwaltung, Gewerbetreibende etc.). Darüber hinaus ist er verantwortlich für das Zuwendungsmanagement, ähnlich einem Sanierungsträger. Aber auch für die Wohnungseigentümer bietet er Entlastung. Er hilft aktiv bei der Vermarktung der umgestalteten Gebäude, hilft bei Differenzen zwischen Mietern und Eigentümern und prüft die rechtzeitige und vollständige Bereitstellung aller zugesagten Fördermittel.

Einbettung Umzugsmanagement in Interessen- und Zielperspektiven des Stadtumbaus



Für die Bürgerinnen und Bürger, die aufgrund von Umbaumaßnahmen ihre Wohnung verlassen müssen, wird von Seiten der Wohnungseigentümer ein Umzugsmanagement bereitgestellt.

Die Wohnungseigentümer haben generell das Interesse, ihre Wohnungsbestände mit Hilfe des Stadtumbauprogrammes aufzuwerten und trotz der daraus entstehenden Belastungen, ihre Mieter im Unternehmen zu halten. Den Mietern ist es zumeist sehr wichtig, im eigenen Quartier zu bleiben. Bei einem Umzug erwarten sie zumindest eine gleichwertige Wohnung oder aber eine mit höherem Ausstattungsstandard zu gleichen Mietkonditionen.

Das von den Eigentümern angebotene Umzugsmanagement umfasst im wesentlichen fünf Phasen. Nach Abschluss der institutionellen Vorbereitungsphasen nehmen sie Kontakt zu den betroffenen Mietern auf. Sie führen kleinräumige Informationsveranstaltungen und persönliche Gespräche in allen betroffenen Haushalten durch, in denen sie die geplanten Maßnahmen erläutern und die Wünsche der Mieter an eine neue Wohnung erfassen. In der Planungsphase suchen Eigentümer und Mieter gemeinsam nach geeigneten Übergangswohnungen. Sie schließen eine individuelle Umzugsvereinbarung. Die Herrichtung der Ersatzwohnung wird in der Umzugsvereinbarung festgelegt. Während der Umzugsphase organisiert und begleitet der Vermieter den Umzug und bietet praktische Unterstützung z. B. bei notwendigen Anmeldungen oder der Vermittlung sozialer Dienste. In der letzten Phase, der Controllingphase bietet der Eigentümer Nachgespräche an, um die Zufriedenheit und den korrekten Ablauf des Umzuges zu kontrollieren sowie etwaige Mängel zügig zu beheben.

Ausbau des genossenschaftlichen Potenzials

Das bereits zuvor erwähnte große Potenzial des Magdeburger Genossenschaftswesens muss ausgebaut und gestärkt werden. Im Gegensatz zu den der genossenschaftlichen Rechtsform innewohnenden Chancen dieser ursprünglich auf Selbsthilfe und Partizipation orientierten Mitgliederunternehmen steht ihre seit Jahren angemahnte Konturenlosigkeit vor allem im Vergleich zu den kommunalen Wohnungsunternehmen. Hier gilt es Anreize zu schaffen, um einen Wandel von reinen Wohnungsverwaltern hin zu demokratischen Reformträgern in Gang zu setzen. Dabei sind die folgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- Eine deutlichere Bewohnerorientierung, insbesondere in Bezug auf die Vielfalt neuer Haushaltsformen, ist unabdingbar für zukünftige genossenschaftliche Planungen.
- Die Stärkung demokratischer Mitsprachemöglichkeiten der Genossenschaftsmitglieder sollte über die gesetzlich vorgeschriebenen Organe hinaus in den Unternehmensleitbildern fest verankert werden.
- Die häufig verdeckten Selbsthilfepotentiale der Genossenschaften sind im finanziellen, aber auch baulichen und sozial-kulturellem Bereich zu reaktivieren.
- Der stabilisierende Effekt von intakten genossenschaftlichen Siedlungsstrukturen auf Wohnquartiere ist durch Kooperation mit sozialen Trägern sowie Einbindung in administrative und sozialpolitische Maßnahmen im Wohngebiet zu untermauern.
- Zur Unterstützung von einzelnen Unternehmen sind Kooperationsmodelle und Netzwerke zwischen der Stadt und den wohnungspolitischen Akteuren zu initiieren.