



Kosten für die Abrissmaßnahmen

Für die Altstadt sind 1.196 Abrissmaßnahmen geplant. Die durchschnittliche Wohnfläche der Altstadt liegt bei 61,8 m². Die abzureisende Fläche würde somit 73.912 m² betragen. Bei einer Förderung von 60,- €/m² Wohnfläche ergibt sich eine notwendige Fördersumme von 4.434.768 €.

Kosten der Aufwertung

In der Altstadt sollen 3.482 Wohneinheiten modernisiert werden. Eine Kostenkalkulation ist hier nicht möglich, da es sich zum Teil um bereits teilsanierte Bausubstanz, zum Teil um gänzlich unsanierte Bausubstanz handelt. Kosten für die Aufwertung der städtebaulichen Struktur müssen noch konkret untersucht werden.

17. Darlegung zur Beteiligung der Wohnungseigentümer und Gebietsbevölkerung an der Erarbeitung und Umsetzung des Stadtteilkonzeptes

In der Altstadt hat bislang keine Beteiligung der Öffentlichkeit stattgefunden. Eine zeitnahe Durchführung einer Bevölkerungsversammlung ist hier vorgesehen. Um den Bürgerinnen und Bürgern eine Vorstellung von den Auswirkungen der Stadtumbaumaßnahmen zu geben, wurde ein virtuelles Stadtmodell für die Stadtteile Altstadt und Neu Olvenstedt beauftragt. Das virtuelle Stadtmodell ermöglicht eine Darstellung aller Planungen und Bauvorhaben in der virtuellen Realität. So können Diskussionen in der Öffentlichkeit oder unter den Fachgremien anschaulich geführt werden. Die in-

teraktive Präsentationsplattform ermöglicht es auch zukünftigen Investoren, ihre Visionen in eine Planung umzusetzen und zu verwirklichen. Hierbei ist die uneingeschränkte Bewegungsfreiheit des Betrachters innerhalb des Modells von großem Nutzen. Um zukünftige Investitionen im Stadtzentrum zu steuern, wird zunächst ein Bereich der Altstadt visualisiert. Zukünftig soll das virtuelle Stadtmodell für den gesamtstädtischen Bereich zur Verfügung stehen.

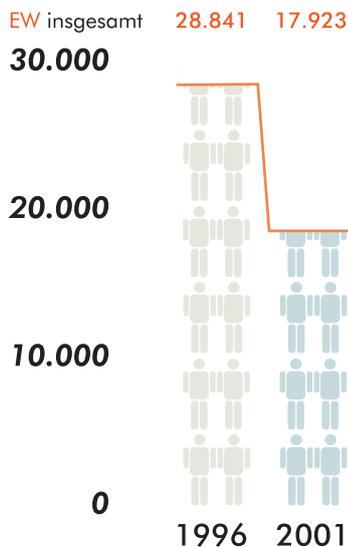
Die Wohnungseigentümer waren über die Beratungen in der Führungsgruppe fortwährend an der Erstellung des Konzeptes beteiligt.

18. Darstellung der erwarteten und beabsichtigten Wirkung der Maßnahmen auf den Stadtteil und auf die Gesamtstadt

In der Altstadt werden am Ende des Umbauprozesses ca. 20% (ca. 2.100 WE) mehr Wohnungen vorhanden sein, als zur Zeit im Bestand sind. Wenn das Ziel erreicht wird, dass alle Wohnungen bewohnt sind, so müssten für etwa 4.800 Wohnungen neue Mieter gefunden werden. Für einen Teil der Neuvermietungen könnten sicherlich einige zuzugs- bzw. rückzugswillige Bürger aus dem Umland gewonnen werden. Der weitaus größere Teil wird sich aber aus anderen Magdeburger Stadtgebieten rekrutieren, in denen daraufhin neuer Leerstand entsteht. Für das Stadtzentrum mit seiner Versorgungsfunktion für die Stadt und das Umland, würde das trotzdem eine Stärkung der zentralörtlichen Funktion sowie der kommunalen Wirtschaftsstruktur bedeuten.



Bevölkerung in Magdeburg Neu Olvenstedt 1996-2001



TEIL D - STADTTTEILKONZEPT NEU OLVENSTEDT

19. Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme und Zielsysteme

Beschreibung des Stadtteils

Der Stadtteil Neu Olvenstedt befindet sich am nord-westlichen Rand der Landeshauptstadt Magdeburg, etwa 4,5 km Luftlinie von der Innenstadt entfernt. Neu Olvenstedt grenzt im Norden an den Stadtteil Großer Silberberg, im Osten an die Stadtteile Neustädter Feld und Nordwest, im Süden an den Stadtteil Stadtfeld West und im Westen an den Stadtteil Alt Olvenstedt.

Der Stadtteil 22 - Neu Olvenstedt - hat eine Größe von ca. 337 ha und gliedert sich in die sieben statistischen Bezirke 221 bis 227. Das engere Untersuchungsgebiet, die Großwohnsiedlung Neu Olvenstedt, bilden die statistischen Bezirke 221, 222 und 223.

Städtebauliche Struktur

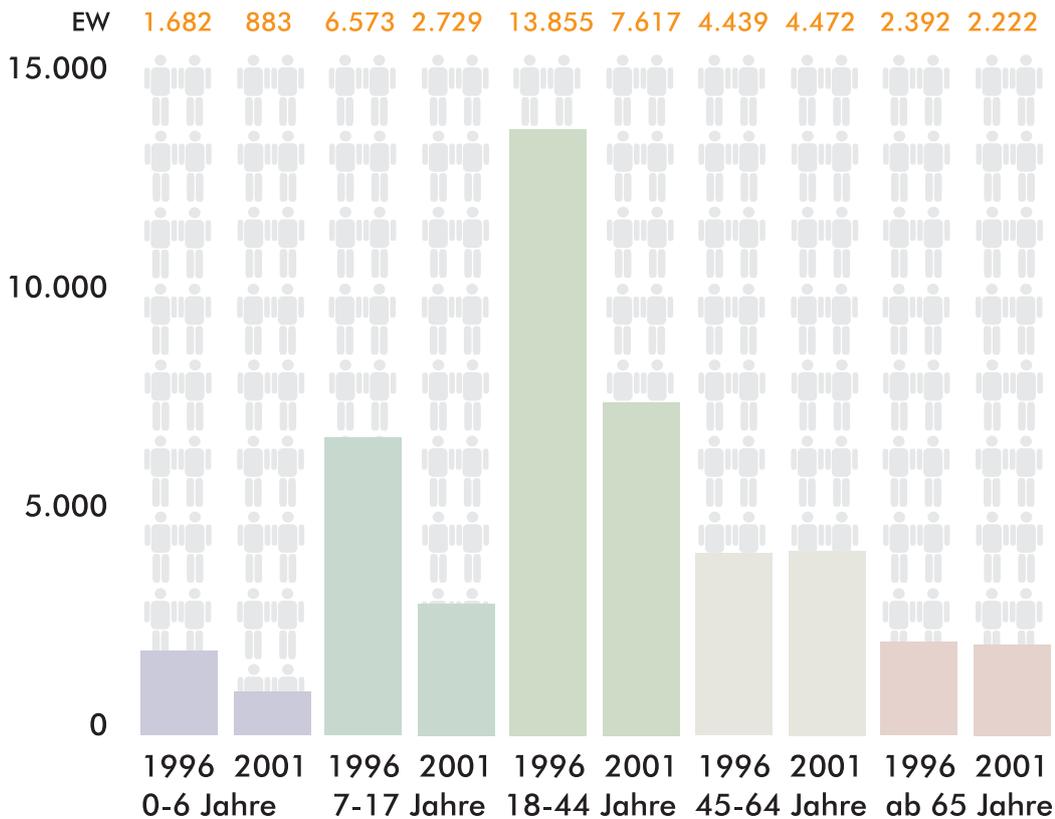
Neu Olvenstedt ist die jüngste und größte der Großwohnsiedlungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Magdeburg. Baubeginn war im Jahr 1981, die letzten Wohngebäude und vor allem Versorgungseinrichtungen wurden erst in den Jahren nach der Wende fertiggestellt.

Die Siedlung entstand als Beispielvorhaben einer Kooperationsvereinbarung zwischen der damaligen UdSSR und der DDR auf dem Gebiet des Wohnungs- und Gesellschaftsbaus. In Kooperation mit der UdSSR sollte auf exper-

imentelle Weise eine Großwohnsiedlung mit hoher gestalterischer Qualität entstehen - zeitgleich zu einer Großwohnsiedlung in der Stadt Gorki in der damaligen UdSSR. Der Grundstein für einen "neuen" Städtebau - geringe Einwohnerdichte, vielfältiges Gebäudesortiment, Differenzierung der Strukturen - sollte hier gelegt werden. Dieses städtebauliche Leitbild konnte jedoch nicht umfassend verwirklicht werden. Es erfolgte eine städtebauliche Verdichtung und die Reduzierung des Gebäudesortiments insbesondere in den späteren Bauabschnitten. Im Vergleich zu den anderen Großwohnsiedlungen in der Landeshauptstadt Magdeburg ist Neu Olvenstedt jedoch trotzdem eine hohe städtebauliche Qualität zuzusprechen.

Die städtebauliche Struktur in Neu Olvenstedt wird gebildet von fünf differenziert gestalteten Wohnquartieren. Diese reihen sich an eine zentrale Erschließungsachse und sind über eine zentrale Fußgängerzone miteinander verbunden. Das Prinzip der Verkehrsberuhigung - Abnahme des Verkehrs in Masse und Geschwindigkeit von der Peripherie zur Mitte - wurde in allen Quartieren konsequent eingehalten. Der Durchgangsverkehr konnte in den Quartieren verhindert werden, ebenso der unmittelbare Verkehr von Wohnquartier zu Wohnquartier. So konnten verkehrsfreie Wohnhöfe entstehen - Grundlage für eine hohe Wohnqualität.

Altersstruktur in Magdeburg- Neu Olvenstedt 1996 und 2001



Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Im Jahr 1996 lebten im Stadtteil Neu Olvenstedt 28.841 Einwohner mit Hauptwohnsitz, am 31. 12. 2001 waren es nur noch 17.923 Einwohner. Innerhalb von 5 Jahren hat der Stadtteil somit ein Drittel seiner Einwohner verloren. Auffällig ist darüber hinaus die hohe Mobilität der Neu Olvenstedter. So umfasste die Summe der Wegzüge, der Zuzüge und der Umzüge innerhalb des Gebietes im Jahre 1999 zusammen die Hälfte der Zahl der Einwohner. Mit dieser Fluktuation ist eine Auflösung der Nachbarschaften, die sich zum größten Teil aus den Erstbezugsmietern zusammensetzten und eine Veränderung der Sozialstruktur verbunden.

Die enormen Wanderungsverluste Neu Olvenstedts haben deutliche Auswirkungen auf die altersstrukturelle Zusammensetzung der Großwohnsiedlung. Als letzte fertiggestellte Großwohnsiedlung wies Neu Olvenstedt nach der Wende einen besonders hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen auf. Dominierend ist nach wie vor die Altersgruppe der 36- bis 45-jährigen mit ihren 11- bis 20-jährigen Kindern (Erstbezieher Neu Olvenstedts). So zeigt die demografische Kurve zwei deutliche, für Großwohnsiedlungen charakteristische Spitzen.

Zwischen 1996 und 2001 hat jedoch die Zahl der Kinder unter 7 Jahren um 47% abgenommen, die Zahl der Jugendlichen zwischen 7 und 17 Jahren sogar um 58%. So schrumpfte der Anteil von Kindern unter 7 Jahren von 5,9% im Jahre 1996 auf nur noch 4,9% im Jahr 2001. In der Altersgruppe 7 bis 17 Jahre im gleichen Zeitraum von 22,8% auf 15,2% der Gesamtbevölkerung. 56,8% der Wanderungsverluste liegen in der Altersgruppe zwischen 18 und 44 Jahren, knapp 1% in der Altersgruppe über 45 Jahre.

Deutlich erkennbar wird an diesen Zahlen, dass in erster Linie Familien der mittleren Altersgruppe und junge Erwachsene als potenzielle Haushaltsgründer aus dem Wohngebiet fortziehen, auch wenn im stadtweiten Vergleich Neu Olvenstedt noch immer eine große Bedeutung als Wohngebiet für Familien hat. Die Folge der selektiven Wanderung ist, dass der Anteil der Altersgruppe über 45 Jahre relativ zunimmt (1996 lag ihr Anteil bei 23,3%, 2001 bereits bei 37,3%). Mit einer weiteren Erhöhung dieses Anteils muss aufgrund der geringeren Umzugsbereitschaft Älterer in den nächsten Jahren gerechnet werden. Mit dem Verlust an Bevölkerungsteilen der mittleren, gebärfähigen Jahre sind weitere Verschiebungen in der Altersstruktur verbunden. Diese Tendenz schlägt sich bereits in den rückläufigen Geburtenzahlen im Gebiet nieder (1996: 193 Geburten, 2001: 156 Geburten). Gleichzeitig hat die Sterbquote in Neu Olvenstedt kontinuierlich zugenommen. Sie liegt heute bei 11,3 Sterbefällen auf 1.000 Einwohner. Die absolute Zahl der Sterbefälle lag 1996 bei 244, im Jahr 2001 bei 227. Folglich ist auch künftig mit keiner Entspannung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen, da die Zahl der Sterbefälle nach wie vor die der Geburten übersteigt.

Hochrechnungen des Amtes für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg gehen von einer Einwohnerzahl von 12.000 im Jahr 2005 und von 8.000 im Jahr 2010 in Neu Olvenstedt aus. Der Anteil der Jugendlichen würde sich von 19% im Jahr 2000 um ein Drittel auf knapp 12% reduzieren, während sich die Gruppe der über 60-jährigen bis 2010 auf 27% erhöhen würde. Dann wäre jeder vierte Neu Olvenstedter über 60 Jahre alt.



In einer Studie untersuchte das StadtBüro Hunger aus Berlin im Jahr 2001 das Abwanderungsszenario und entwickelte Strategien für eine Stabilisierung des Gebiets:

Im Vergleich zur gesamtstädtischen Haushaltsstruktur dominieren die großen Haushalte in Neu Olvenstedt. So besteht jeder 4. Haushalt aus 4 oder mehr Personen. Während 76% aller Haushalte der Gesamtstadt in 1- oder 2-Personen-Haushalten lebt, liegt der Anteil im Stadtteil lediglich bei 47%. Bei den zuziehenden Haushalten sind die kleinen Haushalte stärker vertreten. 28% der Zuziehenden sind Singles, während dieser Anteil im Stadtgebiet momentan bei 18% liegt. Größere Haushalte scheinen den Stadtteil nicht als neuen Wohnstandort zu präferieren, sind sie doch bei den Zugezogenen deutlich unterrepräsentiert. Dies wird zur Folge haben, dass sich die Haushaltsstruktur in diesem Stadtteil, der sich zur Zeit noch überwiegend als Wohnstandort für Familien darstellt, schrittweise an die gesamtstädtische Haushaltsstruktur mit einem zunehmenden Anteil an Klein- und Single-Haushalten angleichen wird.

Wirtschafts- und Arbeitsmarktsstruktur

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weicht nur geringfügig vom Wert für die Gesamtstadt ab. Anders sieht es bei den Arbeitslosen aus. Am 30. 06. 2000 waren fast 21% der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 65 Jahren im Stadtteil Neu Olvenstedt arbeitslos (Arbeitslosenquoten liegen gemäß offizieller Arbeitslosenstatistik nicht auf Stadtteilebene vor). Dieser Prozentsatz liegt allerdings deutlich über dem der Gesamtstadt von fast 15%. Während die absolute Zahl der Arbeitslosen

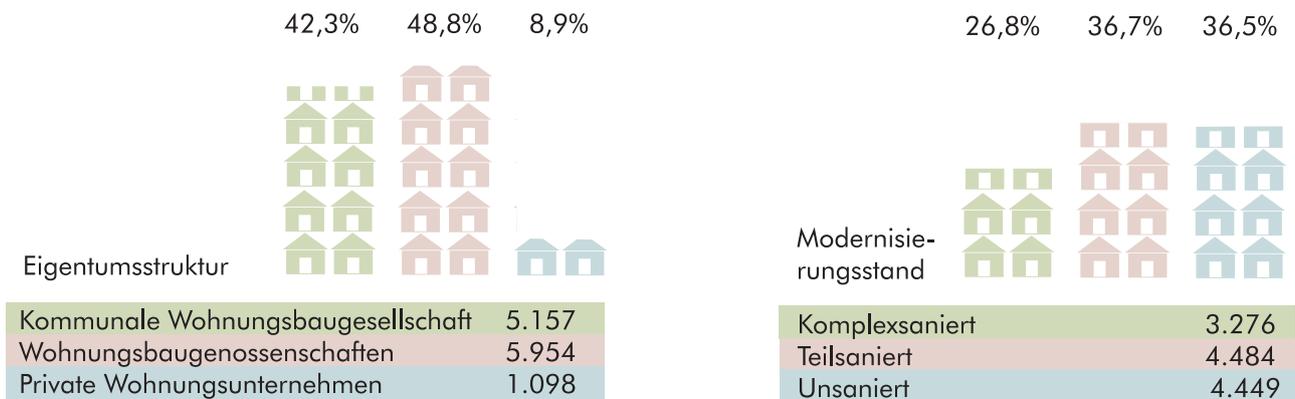
von 1996 bis 2000 von 2.926 auf 2.901 gefallen ist, stieg die Quote, bedingt durch die Bevölkerungsverluste, von 13% auf 21% im gleichen Zeitraum an.

Eine ähnliche Relation zwischen Gesamtstadt und Neu Olvenstedt zeigt sich beim Vergleich der Anzahl der Sozialhilfeempfänger: Am 31.12.2001 bezogen 11,1% der Bevölkerung im Stadtteil Sozialhilfe, während es in der Gesamtstadt nur 4,4% (Studie StadtBüro Hunger: 3%) waren. Jeder dritte Sozialhilfeempfänger Magdeburgs lebt in Neu Olvenstedt, während nur 8% der gesamtstädtischen Bevölkerung hier ansässig ist. Trotz der dramatischen Bevölkerungsverluste von 38% zwischen 1996 und 2001 ist die Anzahl der Sozialhilfeempfänger sogar leicht gestiegen (von 1.894 auf 1.987).

Fast jeder dritte Haushalt in Neu Olvenstedt ist als Geringverdiener einzustufen. Unter den Zugezogenen hat sogar die Hälfte weniger als 900,- € Haushaltsnettoeinkommen. Diese wenigen Daten zur Sozialstruktur veranschaulichen die fortschreitende soziale Erosion in diesem Stadtgebiet.

Im Jahr 2000 waren 356 Firmen in Neu Olvenstedt ansässig. Der überwiegende Teil ist mit 149 Betrieben dem Handel zuzuordnen. Mit insgesamt 54 Unternehmen ist das Kredit- und Versicherungsgewerbe ebenfalls überdurchschnittlich vertreten. Das produzierende Gewerbe nimmt dagegen eine unterdurchschnittliche Rolle ein, was mit dem Status einer einseitig auf das Wohnen ausgerichteten Neubausiedlung zu erklären ist. Die Gewerbebeanmeldungen haben sich von 139 im Jahr 1996 drastisch auf 66 im Jahr 2001 reduziert. Dem gegenüber war im gleichen Jahr die Zahl der Gewerbeabmeldungen mit 104 nahezu

Wohnungsbestand Neu Olvenstedt 12.209



unverändert hoch im Vergleich zur Zahl vom Jahr 1996 (128). Es wird somit deutlich, dass der Bevölkerungsrückgang in Neu Olvenstedt mit einem Rückgang der Gewerbebetriebe einhergeht.

Wohnungsbaustruktur

In der Großwohnsiedlung Neu Olvenstedt gibt es 12.741 Wohnungen, wovon sich ca. 90% im Eigentum der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft und den Wohnungsbaugenossenschaften und ca. 10% im Eigentum größerer privater Wohnungsunternehmen befindet. Diese Eigentümerstruktur ist als großer Vorteil im Hinblick auf die Umsetzung der Stadtumbaumaßnahmen zu betrachten, da im Vergleich zu den Altbauquartieren mit einer Vielzahl privater Einzeleigentümer leichter ein Konsens für die geplanten Maßnahmen herzustellen ist. Durch die seit zwei Jahren halbjährlich stattfindenden Erhebungen des Wohnungsbestandes lässt sich jedoch ein starker Anstieg von Verkäufen an kleinere private Wohnungseigentümer erkennen.

Es überwiegt eine 5- bis 6-geschossige Bebauung, ergänzend wurden 3-, 4- und 10-geschossige Gebäude angeordnet. Bei dem vorherrschenden Gebäudebestand handelt es sich um die Gebäudetypen WBS 70/WBS M 86.

84% der Gebäude wurden zwischen 1980 und 1990 gebaut, 16% nach 1990.

Durchschnittlich leben 1,6 Einwohner in jeder Wohnung. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 58,5 m² stehen jedem Einwohner 35,6 m² zur Verfügung.

Bei der durchgeführten Erhebung (12/01) wurden 12.209 Wohneinheiten aufgenommen. Der Modernisierungsstand ist relativ niedrig: nur 26,8% (3.276 WE) der Wohnungen sind umfassend saniert. 36,7% (4.484 WE) sind unsaniert, weitere 6,4% sind teilsaniert (4.449 WE).

Der Wohnungsleerstand verzeichnet in Neu Olvenstedt gerade in den letzten zwei Jahren einen sprunghaften Anstieg. Lag die Leerstandsquote Ende 2000 noch bei 23,6% so stieg sie bereits bis Mitte 2001 auf 27,1% an. Nur sechs Monate später (Dez. 2001) war sie um weitere 5,5 Prozentpunkte auf 32,6% angestiegen. Im Durchschnitt bedeutet dies, dass jeden Monat ca. 100 Wohnungen leergezogen werden.

Der Wohnungsleerstand konzentriert sich zu 51,6% in den unsanierten Wohnungsbeständen, zu 36,4% in den teilsanierten und zu 12,1% in den komplexsanierten Wohnungen. Damit liegt der Schwerpunkt der leerstehenden Wohnungen im unsanierten Wohnungsbestand.

Baulandentwicklung

Mit Ausnahme des B-Planes An den Röthen, im Zuge dessen im ersten Bauabschnitt Bauland für 130 Eigenheime bereitgestellt wird, findet in Neu Olvenstedt keine weitere Baulandentwicklung statt.



Infrastruktur

Der Stadtteil ist infrastrukturell hervorragend ausgestattet. Durch zwei Straßenbahnlinien ist Neu Olvenstedt sehr gut an das Stadtzentrum der Landeshauptstadt angeschlossen. Zwei innerstädtische Buslinien ergänzen das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs und verbinden Neu Olvenstedt mit den benachbarten Stadtteilen.

In den zentralen Fußgängerboulevard wurden Gaststätten, Wohngebietsclubs, Verkaufsstellen und Dienstleistungseinrichtungen integriert, die sich am Stadtteilzentrum "Olven 1" konzentrieren. Einige dieser Einrichtungen sind heute ungenutzt. Die Ansiedlung von Lebensmittel-Discountern in Neu Olvenstedt und die Nähe des Einkaufszentrums Florapark führten dazu, dass nicht alle Geschäfte am Marktplatz "Olven 1" vermietet sind. Nebenzentren befinden sich am Olvenstedter Scheid und am Brunnenstieg/Bruno-Taut-Ring.

Das Gebiet ist mit ausreichend Kitas und Schulen verschiedenen Typs konzipiert worden. Ein Gymnasium und zwei Sonderschulen haben einen Einzugsbereich, der über das Wohngebiet hinaus geht. Aufgrund des starken Einwohner- und dem damit verbundenen Geburtenrückgangs in den letzten Jahren, mussten einige dieser Einrichtungen geschlossen werden und konnten in den meisten Fällen keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Eine ungenutzte Grundschule und zwei ungenutzte Kitas werden demnächst abgerissen.

Mehrere Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren sowie Sport-, Spiel- und Bolzplätze runden das Angebot der sozialen Infrastruktur ab. Einige dieser Einrichtungen etablierten sich erst in den letzten Jahren im Gebiet.

Gut versorgt ist das Gebiet mit niedergelassenen Ärzten. Die Praxen konzentrieren sich in Ärztehäusern am Olvenstedter Scheid und an der Olvenstedter Chaussee.

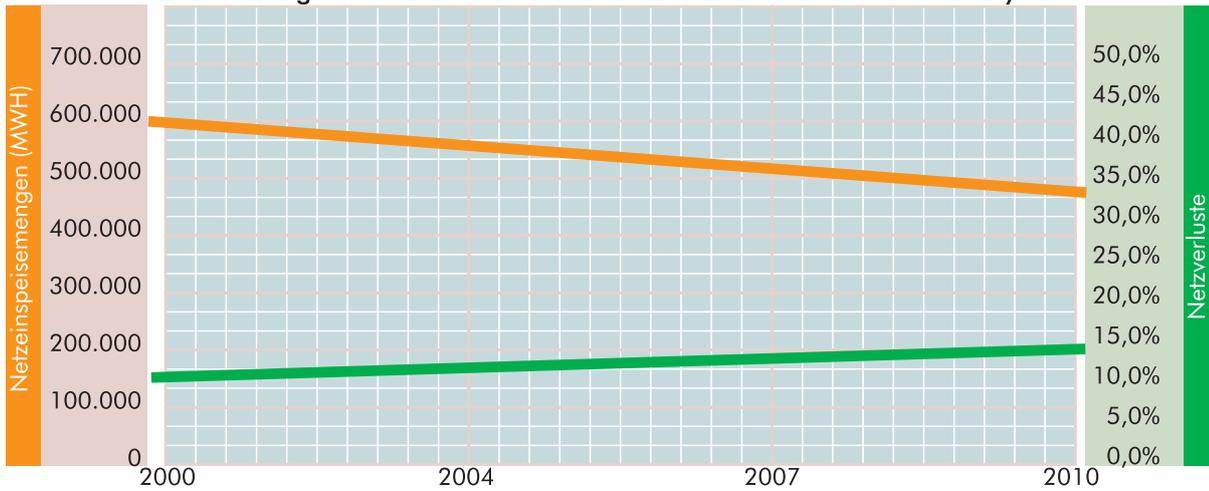
Am 01. 06. 2002 wurde in Neu Olvenstedt ein Freibad eröffnet, das seinen Einzugsbereich über die Grenzen des Gebiets hinaus hat. Ebenfalls über die Stadtteilgrenzen hinaus reicht auch der Einzugsbereich des Olvenstedter Hallenschwimmbades.

Seit 1999 in Betrieb befindet sich das Bürgerbüro West der Stadtverwaltung, das nicht nur von den Olvenstedtern rege genutzt wird. Das Büro steht mit seinen Dienstleistungen allen Magdeburger Bürgern zur Verfügung.

In Neu Olvenstedt sind ein städtisches Altenpflegeheim und eine private Seniorenwohnanlage in Betrieb. Das städtische Altenpflegeheim wird derzeit modernisiert und umgestaltet.

Im Wohngebiet befinden sich viele öffentliche und private Freiflächen, die stark begrünt sind und den Olvenstedtern Bürgern Entspannung und Erholung vor der Haustür bieten. Wie ein grünes Band zieht sich der differenziert gestaltete Fußgängerboulevard vom Sternbogen über die Marktbreite, den Brunnenstieg und den Parkweg durch das Gebiet und wird fortgeführt mit der östlich angrenzenden Grünanlage Bördegarten. In den letzten Jahren wurden viele der öffentlichen Freiflächen im Gebiet aus Mitteln des Landesförderprogrammes "Weiterentwicklung und Erneuerung in großen Wohngebieten" umgestaltet.

Entwicklung von Verteilverlusten und Absatz in einem Fernwärmesystem



Technische Infrastruktur

Anfang der 90er Jahre investierten die Städtischen Werke Magdeburg (SWM) massiv in die Sanierung und Modernisierung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie in den Ausbau der Netze. Parallel dazu war zunehmend ein Absatz- und Ertragsrückgang bei den Versorgungsmedien zu verzeichnen, hervorgerufen durch das Wegbrechen der industriellen Verbraucher, Rückgang der Bevölkerungszahlen und dem daraus resultierendem Wohnungsleerstand sowie einem sparsameren Verbraucherverhalten.

Der Absatz der SWM ist von 1990/91 zu heute um ca. 35% zurückgegangen. Installierte Systemleistung und tatsächliche Belastungsanforderung gehen immer weiter auseinander. Neben geringeren Erlösen bewirkt der hohe Absatzrückgang schon jetzt, dass die Netze und Anlagen teilweise überdimensioniert sind und dadurch in ihrer Funktionsweise eingeschränkt sind. Prozentual steigende Verteilverluste und erhöhter manueller Bedienungsaufwand gehen damit einher. Einzelabbrüche von Wohngebäuden über das gesamte Stadtgebiet verteilt und damit weiter sinkende Abnehmerzahlen werden die schon jetzt prekäre Situation weiter verschärfen. Anzustreben wäre aus versorgungstechnischer Sicht ein konzentrierter Abbruch von Wohngebäuden.

Für das Wohngebiet Neu Olvenstedt ist als Besonderheit zu verzeichnen, dass die Ver- und Entsorgung der Wohngebäude über das Prinzip der Kellergängerschließung erfolgt. Die Leitungen sind von Haupttrassen, die außerhalb der Wohngebäude verlaufen, in ein Gebäude verlegt und verlaufen von dort weiter innerhalb der Gebäude zum entfernten

testen Versorgungspunkt. Anhand der Medien Fernwärme und Trinkwasser soll die derzeitige und die zukünftige Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

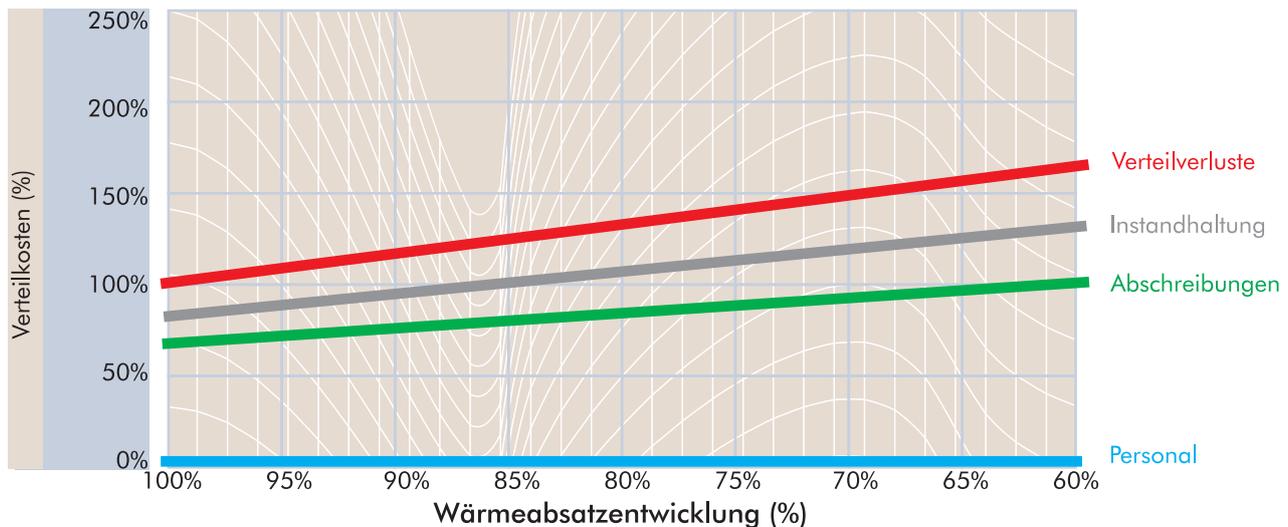
Fernwärme

Die Wärmeversorgung (Heizung, Warmwasser) in Neu Olvenstedt erfolgt mit Fernwärme aus dem Heizwerk Rothensee über eine zentrale Wärmeübertragungsstation (WÜST). Diese hat eine maximale Leistung von 85 MW, die aktuelle Belastungsanforderung liegt mit 50 MW schon jetzt deutlich darunter. Der Verbrauch ist von 1991 bis 2000 auf fast die Hälfte zurückgegangen. Bis zum Jahr 2010 wird eine nochmalige Halbierung des Verbrauchs prognostiziert.

60% der Leitungen sind in den Kellergängen der Wohngebäude verlegt. Mit der nach dem Stadtteilentwicklungskonzept beabsichtigten Umgestaltung des Wohngebiets wird es aus heutigem Erkenntnisstand vorrangig in den Endbereichen des Wärmeversorgungsnetzes zur Aufgabe von Leitungen kommen. Die Hauptverteilleitungen sind nur in geringem Umfang betroffen und können in ihren Dimensionen erhalten bleiben. Es wird jedoch aufgrund entfallender Abnehmer eine geringere Durchströmung der Leitungen auftreten, was mit steigenden Temperaturverlusten verbunden ist. Der zusätzliche Einbau von Zirkulationspumpen kann hier Abhilfe schaffen.

Entwicklung der Kostenbelastung für die Wärmeverteilung bei rückläufigem Wärmeabsatz (nominiert)

- die anteiligen Kosten für Wärmeverteilung steigen mit Absatzrückgang deutlich an
- eine derzeit zwischen 4-8% betragene Gewinnmarge ist ab 15-20% Absatzrückgang bei Ansatz gleichbleibender Erzeugungskosten aufgebraucht



In von Abrissen und Rückbau betroffenen Quartieren ist ein dauerhafter Rückbau von Abschnitten des Fernwärmenetzes erforderlich. Bis zum Jahr 2010 würde das ca. 3.300 m Leitung betreffen, davon zwei Drittel Kellergangleitung und ein Drittel Heizkanal. Von den vorhandenen 190 Hausanschlussstationen werden ca. ein Viertel nicht mehr benötigt und zurückgebaut. Einige Stationen müssen wegen der veränderten Abnahmeverhältnisse durch neue ersetzt bzw. umgebaut werden.

Im Resultat der durch Gebäudeabriss und -rückbau entstandenen Netzunterbrechungen wird in den nächsten 10 Jahren ein Lückenschluss mit einer Länge von ca. 1.000 m erforderlich. Darüber hinaus wird es auch zeitlich befristete Lückenschlüsse geben müssen.

Neben den erkennbaren und beschriebenen Maßnahmen im Netz Neu Olvenstedt wird der Stadtumbau auch investive Maßnahmen im Erzeugerbereich nach sich ziehen. Für die aufgeführten notwendigen investiven Maßnahmen im Netz Neu Olvenstedt werden Kosten in Höhe von etwa 1,9 Mio. € veranschlagt.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung von Neu Olvenstedt erfolgt über ein Ringnetz mit einer Länge von ca. 32 km. Die Verlegung der Leitungen erfolgte überwiegend in den Kellergängen. Aus heutiger Sicht ist das Netz überdimensioniert. Grund hierfür ist die Berücksichtigung der Anforderungen zur Brandbekämpfung in der Entstehungszeit der Wohnsiedlung.

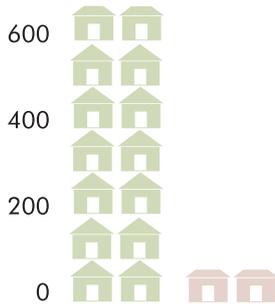
Aufgrund der Verringerung der Einwohnerzahlen und veränderter Verbrauchsgewohnheiten hat sich der Verbrauch an Trinkwasser drastisch verringert. Von 1991 bis 2000 ist ein Rückgang um 70% zu verzeichnen. Die in Neu Olvenstedt ohnehin niedrige Fließgeschwindigkeit hat sich dadurch weiter verringert und wird sich bis zum Jahr 2010 nochmals auf einen kritischen Wert verringern. Die Wasserqualität wird sich aufgrund der langen Verweildauer des Wassers im Netz verschlechtern. Ein erheblicher Investitionsaufwand zur Verbesserung der Situation ist unumgänglich.

Unter Beachtung der vorgesehenen Abriss- und Rückbaumaßnahmen ist das Netz zurückzubauen, vor allem nicht mehr genutzte Endleitungen. Bis zum Jahr 2010 sind davon ca. 8.700 m Leitung betroffen. Alte, wegen Abriss nicht mehr genutzte, Kellergangleitungen werden durch den Bau von neuen Ringleitungen ersetzt werden müssen. Parallel dazu wird das vorhandene überdimensionierte Netz zur Verbesserung der hydraulischen Zustände punktuell durch geringer dimensionierte Leitungen ersetzt. Etwa 7.900 m Leitung sind auszuwechseln.

Eine geeignete zusätzliche Maßnahme, der negativen Entwicklung im Trinkwassernetz entgegenzuwirken, sind Netzspülungen, Zapfstellen in geeigneter Lage und der Einbau von Schiebern, um die Fließgeschwindigkeit zu erhöhen. Eine Bedarfs- oder ständige Chlorung ist nicht vorgesehen. Bis zum Jahr 2010 werden von den SWM für die vorgesehenen Maßnahmen ca. 2,6 Mio. € veranschlagt. Neben den veranschlagten investiven Kosten haben die SWM Kapitalverlustkosten zu kalkulieren. Weitere wirtschaftliche Betrachtungen sollen an dieser Stelle nicht kommentiert werden.

Kurzfristige Maßnahmen

Abriss	685
Rückbau	86
Umnutzung, Stilllegung etc.	0



Mittelfristige Maßnahmen

Abriss	1.683
Rückbau	1.138
Umnutzung, Stilllegung etc.	0



Langfristige Maßnahmen

Abriss	947
Rückbau	146
Umnutzung, Stilllegung etc.	0
Kein Konsens	4.685



Bisher wurde der Wohnungsleerstand nur als Problem der Wohnungswirtschaft begriffen, die Wahrnehmung der Einflüsse und Auswirkungen bezüglich der Medienver- und Entsorgung erfolgte nicht. Die obigen Ausführungen machen deutlich, dass auch die Ver- und Entsorgungsunternehmen aufgrund der Leerstandsproblematik zunehmend unter Kostendruck geraten. Ein hoher Investitionsmittelbedarf entsteht, Sonderbelastungen aus dem Abriss nicht abgeschriebener Leitungen und Anlagen entstehen, Fixkosten und Betriebskosten steigen. Aus wirtschaftlicher Sicht wären die Unternehmen gezwungen, den Kostendruck an ihre Kunden weiterzugeben, was zu einer Verschlechterung der Standortattraktivität führen würde.

20. Erarbeitung städtebaulicher Konzepte für die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus

Maßnahmen zur Reduzierung

Die Siedlung soll funktionsfähig erhalten werden und unter der Maßgabe der Reduzierung des Wohnungsbestandes in Größenordnungen entwickelt werden. Insgesamt sollen in Neu Olvenstedt 4.685 Wohnungen vom Markt genommen werden, was 36,7% des Gebäudebestandes bedeutet.

Kurzfristig sollen durch verschiedene Eigentümer in Neu Olvenstedt 771 Wohneinheiten vom Markt genommen werden, fast ausschließlich (zu 89%) durch Abriss. Es handelt sich dabei überwiegend um Einzelgebäude.

Mittelfristig sollen 2.821 Wohneinheiten vom Markt genommen werden. Auch hier dominiert der Abriss mit 60%, während der Rückbau von Geschossen lediglich 40% ausmacht. Langfristig sollen 1.093 Wohneinheiten vom Markt genommen werden, wiederum überwiegend durch deren Abriss (87%).

Einen besonderen Problembereich in Neu Olvenstedt stellt der Bereich Rennebogen/Gerstengrund (Mäander) dar. Dieser Bereich fällt durch seine sehr hohen Wohnungsleerstände (jede zweite Wohnung steht leer), den niedrigen Sanierungsstand (nur 23% der Wohnungen sind saniert), die sehr hohe Wohndichte und den großen Anteil einfacher bzw. benachteiligter Wohnlagen auf. Ohne Umgestaltung dieses Quartiers wird dieser Gebäudebestand dauerhaft nicht mehr vermietbar sein. Ein Quartiersumbau des Bereiches Sternbogen/Rennebogen steht jedoch unter der besonderen Problematik, dass sich dauerhaft vermarktbares Wohnumfeld nur bei einem grundlegenden Imagewandel des Quartiers entwickeln lassen. Kleinteilige und sukzessive Änderungen im Quartier würden an den derzeitigen Vermarktungsschwierigkeiten der Wohnangebote nichts ändern und die erforderlichen Investitionen zum unkalkulierbaren Risiko bezüglich deren Wertschöpfung machen.

Aus diesem Grund wurde ein zweitägiger Workshop veranstaltet, der das Ziel hatte, ein städtebaulich sinnvolles Konzept zur Reduzierung von mindestens 50% der Wohnungen zu erstellen. Vier Architektur- und Planungsbüros sowie ein Landschaftsplanungsbüro setzten sich gemeinsam mit den Wohnungseigentümern mit dieser Aufgabe auseinander. Da die Gebäude insbesondere in Bezug auf die Ver- und Entsorgung stark miteinander verknüpft sind,