

# BUCKAUER QUARTIERSJOURNAL

1/2009

## **Buckau soll (noch) schöner werden! Bundesbauministerium fördert in Buckau zwei Standortgemeinschaften**

Liebe Buckauer, Hauseigentümer und Mieter,

heute erhalten Sie das erste Quartiersjournal, das exklusiv für zwei Buckauer Quartiere hergestellt wird.

Was verbirgt sich dahinter?

In Buckau hat sich in den letzten Jahren vieles zum Positiven verändert. Doch neben sanierten Häusern gibt es auch Brachflächen, leere Ladenlokale und Wohnungen, Dreckecken sowie Grundstücke und Häuser, für die sich keiner zuständig fühlt. Manchmal hat man den Eindruck, dass es nicht mehr so richtig vorwärts geht.

Bereits in den vergangenen Jahren haben sich Hauseigentümer, insbesondere der Gnadauer Straße und der Klosterbergstraße getroffen, um zu überlegen, wie man Verbesserungen erreichen kann. Haus & Grund Magdeburg e.V., der Verein der Hauseigentümer in Magdeburg, hat sie dabei unterstützt.

Einiges wurde auch in der Vergangenheit schon erreicht. So wurde in der Gnadauer Straße der koordinierte Abriss von sechs Hinterhäusern möglich und in der Klosterbergstraße wurde Einfluss auf die Straßengestaltung genommen.

**Aber wir wollen noch mehr für die Quartiere erreichen!**

Gemeinsam haben wir uns für eine Projektförderung beim Bundesbauministerium beworben und werden für drei Jahre im Quartiersmanagement gefördert.

Das Ziel ist es dabei, die Kräfte aller Eigentümer in einem Quartier zu bündeln um die Quartiere schöner und lebenswerter zu machen. Unser Quartiersjournal richtet sich aber an alle Bewohner der Quartiere, egal ob sie Eigentümer, Mieter oder Verwalter sind. Denn neue Konzepte z.B. zur Neuordnung von Parkflächen, zur Anlage von Spielplätzen und Grünanlagen machen nur Sinn, wenn sie nicht an den Bewohnern vorbei konzipiert werden.

Wir bitten Sie daher und fordern sie gleichzeitig auf, uns Ihre Meinungen und Vorschläge zukommen zu lassen.

Für beide Quartiere haben wir ein erstes Kontaktbüro in der **Klosterbergstraße 20** eingerichtet. Dieses Ladenlokal soll der Koordinierungspunkt für alle Aktivitäten werden. Hier können auch Beratungen von Eigentümern oder Mietergemeinschaften durchgeführt werden. Im Schaufenster werden wir über aktuelle Projekte und Umfragen informieren. Für das Quartier Gnadauer Straße wird es einen extra Quartiersbriefkasten geben, der am Haus **Weststraße 7** angebracht ist.

Unser Quartiersjournal wird alle zwei bis drei Monate erscheinen und Sie über die neuesten Entwicklungen im Quartier informieren.

Diese Briefkästen finden sie ab Ende März in der Klosterbergstraße 20 und in der Weststraße 7.



## **Herausgeber:**

Landesverband Haus & Grund S-A e.V.

Steinigstr. 7, 39108 Magdeburg

Tel. 0391-731 68 32, [www.md-buckau.de](http://www.md-buckau.de)

Redakteure: Gudrun Habicht, Dr. H. Neumann

## Klosterbergecarrè

Das Quartier Klosterbergstraße/ Basedowstraße/ Coquistraße und Porsestraße ist eines der dicht bebautesten Quartiere in Buckau. Die Basedowstraße und die Klosterbergstraße sind als Flächendenkmal eingestuft. Hier gibt es wunderschöne, gründerzeitliche Häuser, die zum großen Teil schon saniert sind.

Allerdings: Zur Zeit macht es keinen großen Spaß, durch dieses Viertel zu laufen, denn viele Anzeichen von Verwahrlosung, Vandalismus und Schmutz sind unübersehbar. Einige Häuser sind noch nicht saniert und in ihrem Bestand ernsthaft gefährdet. Eines dieser Häuser, die Klosterbergstraße 14, wurde erst vor kurzem durch einen Notabriss beseitigt. In der Erdgeschosszone gibt es viele kleine Läden und zum Teil auch andere Gewerberäume, die aber zu 95% leer stehen.

Viele Studenten und junge Familien wohnen in diesem Quartier. Das Parken in den engen Straßen ist problematisch. Manch einer wünscht sich bestimmt auch eine Garage oder einen Carport.

Zusammen mit dem Stadtplanungsamt entstand die Idee, auf dem nebenliegenden Brachgelände Parkplätze bzw. Plätze für Carports einzurichten.

**Und so könnte es aussehen:**



So sieht es leider zur Zeit oft aus!

Mehr Sauberkeit geht alle an!

## Historisches

Wahrscheinlich wurde die Klosterbergstraße ab 1890 schrittweise bebaut. Das Gebiet lag im Bereich der Festung Magdeburg, im sogenannten Festungsgürtel II. Bis ca. 1870 durften nur Häuser gebaut werden, die schnell wieder abgerissen werden konnten und die bei Beschuss nur so leicht gebaut waren, dass sie in den Keller zusammenfielen und das freie Schussfeld der Festung nicht beeinträchtigten. Diese Häuserart nannte man damals Rayon-Haus.

Einige wenige Rayonhäuser sind im Quartier noch erhalten geblieben. Die Häuser wurden ab 1890 als sogenannte kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser eingerichtet. Im Erdgeschoss befanden sich zumeist Läden.

Die Klosterbergstraße 20 war ein Wohn- und Geschäftshaus, das dem Fleischermeister August Neumann gehörte. Das Haus befindet sich auch heute noch im Besitz der Familie und gehört einer Erbengemeinschaft.



Die Aufnahme zeigt die Klosterbergstraße um die Jahrhundertwende.



Heutige Ansicht:  
Hier befindet sich jetzt der "Quartiersladen"



## Gnadauer Straße

Das Quartier Gnadauer Straße, Südstraße, Weststraße weist Licht und Schatten auf. Es gibt sehr schöne alte gründerzeitliche Häuser. Die früher sehr enge Bebauung ist durch zahlreiche Abrisse lichter geworden. Dadurch gibt es aber auch viele ungenutzte Flächen, die gestaltet werden können. Weniger schön sieht es noch in der Vorgärten in der Gnadauer Straße aus. Die Straßen sind bereits saniert.

Im vergangenen Jahr wurde, unterstützt von Haus & Grund, Licht und Sonne im hinteren Teil des Quartiers geschaffen. Durch den gemeinsamen Abriss der drei Hauseigentümer der Gnadauer Straße 5-7 gibt es einen großen Innenhof zwischen Gnadauer Straße und Südstraße.

Im Gebiet, so scheint es, gibt es im Augenblick noch ausreichend Parkplätze. Allerdings sind noch nicht alle Häuser saniert. Auch einige Wohnungen stehen noch leer. Man wird also damit rechnen müssen, dass in absehbarer Zeit die Parkplätze knapp werden.



**Unsere Frage:**  
**Was soll aus den freien Flächen werden? Wir freuen uns auf Ihre Vorschläge.**

## Wunderschöne Gründerzeitfassaden



Straßenansicht - Gnadauer Straße

## Vor dem gemeinsamen Abriss

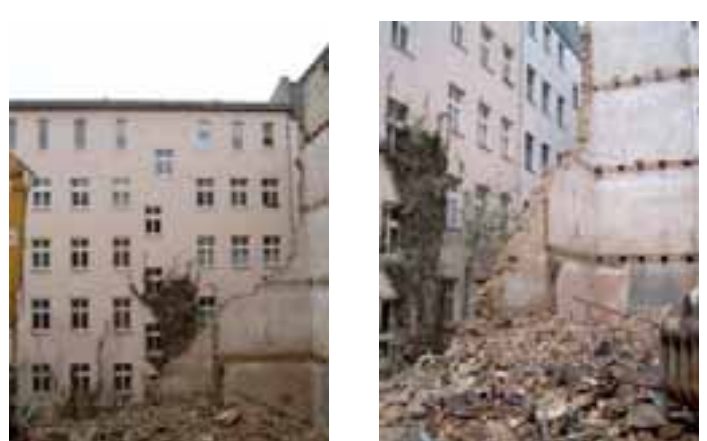


Hugo meint:  
Buckau wird spitze!

Hinterhöfe, wo keiner gern wohnte



Eine großzügige Fläche ist entstanden



Schrittweise legt der Bagger Fassaden frei

## Das aktuelle Thema:

### Was macht mein Hauseigentümer eigentlich mit der ganzen Miete?

Viele Mieter, die am Ende des Monats in ihr Portemonnaie schauen, fragen sich, wo sie noch sparen können. Die größte Ausgabe ist zweifellos in vielen Haushalten die Miete. Da kommt schon mal die Frage auf: Warum will der Hauseigentümer soviel Geld von mir haben? Dazu vielleicht ein paar einfache Berechnungen:

1990 war Buckau ein völlig heruntergekommener Stadtteil. Die meisten Häuser mussten von Grund auf saniert werden. Die Sanierung alter, meist denkmalgeschützter Bausubstanz ist sehr teuer. Pro Quadratmeter Wohnfläche rechnet man im Durchschnitt mit 1.200 €. Da insbesondere die ostdeutschen Hauseigentümer nach der Wende kein Geld hatten, mussten die Baukosten über eine Bank finanziert werden.

Bei einem Zinssatz von 5% und einer einfachen Tilgung von 1% ergibt sich durch eine einfache Berechnung:

$1.200 \text{ €} \times 0,06 = 72,00 \text{ €}$  Belastung für jeden Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr – oder –  $6,00 \text{ €}$  je Quadratmeter pro Monat.

Viele Hauseigentümer haben bei der Sanierung Unterstützung durch die Zuschüsse im Sanierungsgebiet erhalten. Wie man allerdings erkennen kann, waren die auch dringend notwendig, damit man überhaupt sanieren konnte.

Allein für die Finanzierung muss also ein Hauseigentümer theoretisch eine Miete von  $6,00 \text{ €}$  je Quadratmeter verlangen. Das zahlt aber kein Mieter in Buckau. Die Nettokaltmieten, also das, was der Hauseigentümer tatsächlich an die Bank abgeben kann, liegen im Durchschnitt bei  $3,50 \text{ €}$  bis  $4,50 \text{ €}$  pro Quadratmeter Wohnfläche. Davon müssen aber zusätzlich noch Reparaturen, Einnahmeverluste durch Leerstand und die Sanierung verwahrloster Wohnungen finanziert werden.

Das Fazit:

Reich kann man als Eigentümer eines Mehrfamilienhauses in Buckau nicht werden!

Nach Untersuchungen der technischen Uni Dresden, arbeiten in Ostdeutschland 43,1% der privaten Vermieter mit einer Unterdeckung, 36,7% kommen gerade so mit den Einnahmen hin und nur 20,2%

erwirtschaften Überschüsse.

Also liebe Mieter; Nicht nur in ihrem Portemonnaie herrscht am Ende des Monats oftmals eine gähnende Leere. Auch der Hauseigentümer schaut sorgenvoll auf sein Konto, ob er die Raten für die Bank bedienen kann.



**Herzlichen Glückwunsch!**

**In diesem Jahr feiert Buckau seine 150jährige Stadtgründung! Mehr dazu unter:**

[www.MD-Buckau.de](http://www.MD-Buckau.de)

### So eine Sch...

Man hat keine Freude, wenn man hinein getreten ist. Dampfend liegen die kleinen Tretmienen auf der Straße und warten.

Ein langgezogenes "Ihhh...!", das über die Straße hallt, lässt erkennen, dass sich ein Opfer gefunden hat, das dann meist eine rot-braune Schleifspur hinterläßt und den Ausweichvorgang für nachfolgende Passanten weiter verkompliziert. So eine Sch...!

Mensch Leute, Kumpels und Hundebesitzer! Die Hinterlassenschaft eurer vierbeinigen Freunde ist nicht nur ein übelriechendes sondern auch ein hygienisches Problem. Denkt bitte mal daran, wie viele Kinder wir in der Gegend haben! Keiner hat was gegen eure vierbeinigen Freunde! Aber was können wir machen, damit Vierbeiner und Zweibeiner in friedlicher Koexistenz leben können?

Wir warten auf Eure Vorschläge.

