

HIER INVESTIERT EUROPA
IN DIE LÄNDLICHEN GEBIETE.

www.europa.sachsen-anhalt.de



DER ZUCKERPARK GRÖNINGEN

ERARBEITUNG EINES
QUARTIERSKONZEPTES



SACHSEN-ANHALT



EUROPÄISCHE UNION

ELER

Europäischer Landwirtschaftsfonds für
die Entwicklung des ländlichen Raums



Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
Früher und Heute: der Zuckerpark	4
Die Vision: ein neuer Stadtraum	5
Das Konzept	6
Die Verbindung der Räume	7
Der Freiraum	10
Die Bebauung	12
Der Tourismus	14
Generationenübergreifende Planung	15
Kosten	16
Realisierungsstufen	17

Anhang

Übersichtsplan
Konzeptentwurf
Teilkonzeptdarstellungen
Darstellungen der Realisierungsstufen
Pflanzenkatalog
Kostenübersichten
Beschluss Stadtrat Gröningen

Impressum

Erarbeitet im Auftrag
Stadt Gröningen
Der Bürgermeister

Marktstraße 7
39397 Gröningen
FON +49 39403 1580
MAIL post@westlicheboerde.de
WEB www.westlicheboerde.de

Erarbeitet durch
SALEG
Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Turmschanzenstraße 26
39114 Magdeburg
FON +49 391 8503-3
MAIL info@saleg.de
WEB www.saleg.de

Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Einbindung Gröningen und Zuckerpark in regionale Wegebeziehungen.....	7
Abb. 02: Altstadttrundweg.....	8
Abb. 03: Planungsidee Eingangsbereich.....	9
Abb. 04 und 05: derzeitiges Südgröninger Tor.....	9
Abb. 06: Konzeptausschnitt mit Darstellung von Einzelmaßnahmen.....	11
Abb. 07: Wohnbauplätze und Darstellung Umbau Bestandsgebäude.....	12
Abb. 08: Umnutzung und Neubau Kleingewerbe.....	13
Abb. 09: Gesamtkostendarstellung.....	16

berücksichtigte Materialien während der Konzepterstellung

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 19.06.2020

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westliche Börde mit Ausschnitt der Stadt Gröningen (Genehmigung zur Veröffentlichung vom 30.06.2009)

ILEK Fortschreibung für die Region Magdeburg (2016)

Lokale Entwicklungsstrategie der LEADER-Interessengruppe Börde (2015)

ISEK Gröningen inkl. 1. und 2. Fortschreibung (2016 – 2019)

Hochwassergefahrenkarte des LHW

Leitungspläne der jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen

Abbruch- und Revitalisierungskonzeption der ehemaligen Zuckerfabrik (1992 – 2001)

Erfahrungen aus Gesprächen mit lokalen Zeitzeugen

Aufsatz von Prof. Dr. Klaus Selle in der VHW Schriftenreihe Nr. 14

PRÄAMBEL

Änderungen im Stadtbild mit einhergehendem Wandel der Nutzungsformen einzelner Areale sind typische Erscheinungen der stadthistorischen Entwicklung. Der Rückgang industrieller Standorte im ländlichen Raum ist in Gröningen am Beispiel der ehemaligen Zuckerfabrik sehr eindrucksvoll mitzuerleben. Wo einst die drei Schornsteine über den Dächern der Stadt ragten und über 700 Arbeiter beschäftigt waren, ist mit der Abwicklung der Betriebsanlage in den 1990er und dem Abriss in den frühen 2000er Jahren eine Parkanlage für die Bürger der Stadt entstanden – der Zuckerpark.

Mit dem damaligen Ziel der Rekultivierung des Geländes und der Schaffung einer Naherholungsmöglichkeit wurde eine nahezu abgeschlossene Grünfläche geschaffen, deren Nutzungsangebot von den Stadtbewohnern nicht als optimal angesehen wird. Daher wurden in einem kontinuierlichen Prozess aus Analyse, Abstimmung und Planung die für den Standort relevanten Qualitätsmerkmale ermittelt und so die Potentiale für eine städtische Entwicklung ausgelotet. In diesem Zusammenhang sind neben den, ohne Zweifel notwendigen, städtebaulichen Kriterien auch die überaus wichtigen Elemente der natürlichen Ressourcen vor Ort in die Betrachtung eingeflossen.

Im Kern der Bearbeitung stand zu jeder Zeit die Frage: Wie können diese Qualitäten nun sowohl der Stadtgesellschaft als auch den Besuchern, Gästen und Touristen verfügbar gemacht und zeitgleich die lokale Umwelt vor negativen Einflüssen bewahrt werden? Im Zusammenspiel der erarbeiteten Planungsbausteine wird mit dem vorliegenden Konzept das Bild der künftigen räumlichen Erscheinung gezeichnet und der städtebauliche Entwicklungsprozess fortgeschrieben. Die anschließend erforderliche Baurechtschaffung für die im entsprechenden Teilkonzept genannten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten bietet im Anschluss die rechtliche Basis für den neuen Stadtraum.

FRÜHER UND HEUTE: DER ZUCKERPARK

Mit Beginn des 19. Jahrhunderts wurde in Deutschland die industrielle Gewinnung von Zucker aus Rüben erfunden. Zur Gewinnung dieses wertvollen Rohstoffs wurden eine Vielzahl neuer Fabrikstandorte im Königreich Preußen erschlossen – so auch in Gröningen im Jahr 1864.

Das Betriebsgelände inkl. des Gebäudekomplexes erstreckte sich auf einer Fläche von ca. 3,6 ha und verarbeitete Zuckerrüben im Umfang von bis zu 900 Tonnen pro Tag. Inklusive einer eigens errichteten Bahnstrecke und ab 1891 eines betriebszugehörigen Gaswerks gehörte die Fabrik zu den modernsten Anlagen ihrer Zeit im europäischen Raum. Die Vielzahl an Gebäudestrukturen ist auf der historischen Flurkarte von 1941 (Anhang) zu erkennen.

Nach Aufgabe der Zuckerproduktion im 2. Weltkrieg und der anschließenden Demontage der Anlagen als Reparationszahlung an die Sowjetunion konnte am Standort Gröningen die Zuckerproduktion nicht erneut etabliert werden. In der Nachkriegszeit wurde auf dem Standort der inzwischen ehemaligen Zuckerfabrik ein Werk zur Herstellung von Akkumulatoren eingerichtet, das 1978 dem VEB Kombinat Fahrzeugelektrik Ruhla angegliedert wurde.

Die 1990er Jahre – Wendezeit. Viele Betriebsstandorte der damaligen Zeit konnten nach der Wiedervereinigung von DDR und BRD keine nachhaltigen betriebswirtschaftlichen Erfolge erzielen und mussten geschlossen werden. Der Industriestandort Gröningen war hiervon nicht ausgenommen und wurde endgültig im Jahr 1992 abgewickelt. Der Abriss der ungenutzten und teils verfallenen Gebäude erfolgte knapp 10 Jahre später im Rahmen einer Altlastensanierung und ist mit der Rekultivierung des Betriebsgeländes 2002 abgeschlossen worden.

Seit dieser Zeit soll die gestaltete Grünfläche den Bürgern Grönings einen Ort der Ruhe und Erholung im südlichen Stadtraum bieten. Neben einiger weniger Schautafeln zur ursprünglichen Nutzung als Zuckerfabrik erinnern mehrere Gestaltungselemente an die landwirtschaftlichen Einflussfaktoren der überwiegend früher landwirtschaftlich geprägten Stadt. Neben einigen wenigen Besuchern nutzen Schulklassen die langen geraden Wege für Sportunterrichtsstunden.

DIE VISION: EIN NEUER STADTRAUM

Eine gering gestaltete Grünfläche und keine Elemente zur Steigerung der Aufenthaltsqualität lassen den Zuckerpark in seiner heutigen Ausgestaltung in der Wahrnehmung der Stadtbewohner wenig hervortreten. Dem entgegen steht ein umfangreiches jedoch ungenutztes Potential, dass inzwischen in den Fokus der beteiligten Entscheidungsträger gerückt ist und ein wichtiges Signal in die Stadtgesellschaft aussenden soll: **Gröningen vernetzt sich grün**

Einzelne Teilaspekte wurden für eine bessere Veranschaulichung in ein gesamtheitliches Konzept übertragen:

- _ Vernetzung der Stadt über den Zuckerpark mit der Region
- _ Erlebbarkeit zwischen Bode und Nutzern herstellen
- _ Angebote für alle Altersgruppen schaffen
- _ Einbindung von Baugrundstücken im Rahmen der Gesamtkonzeptionierung

In Umsetzung dieser Leitideen erhoffen sich Stadt und Planer einen gegenseitig verstärkenden Anziehungseffekt auf das unmittelbare Gebiet sowie das gesamte Stadtareal. Vorhandenes wird nachhaltig umgestaltet und Neues in Ersatz von Veraltetem gebaut. Verschiedene Einzelprojekte wurden dafür als Planungsbausteine definiert und werden den interessierten Anwohnern in einer Informationsveranstaltung vorgestellt.

Die Vision wird sichtbar: Gröningen vernetzt sich, wird grüner und attraktiver. Die ehemalige Eisenbahnbrücke im Westen wird in restauriertem Zustand die Verknüpfung zwischen Stadt und Land ermöglichen und direkt den geplanten Boderadweg an die südlichen Stadtgebiete anbinden. Die direkte Wegeführung im Park unterstützt dies zusätzlich. Am Ufer der Bode soll ein Plateau entstehen, das multifunktional genutzt werden kann. So lädt es, dank der unmittelbaren Nähe zum Bodeufer und der angedachten Informationstafeln, Touristen zum Verweilen und Staunen ein und fungiert zeitgleich als „Grünes Klassenzimmer“ für die örtlichen Schulklassen. Umweltbildung ist somit ein generationenübergreifendes Thema am Standort, das durch die Umgestaltung des bisherigen Grabelandes zu Schul- und Gemeinschaftsgärten zusätzlich im Stadtraum verankert wird. Als Gegenpol zum ruhigen Uferbereich ist für den Bereich der südlichen bisher ungenutzten landwirtschaftlichen Halle ein Aktivbereich für junge Menschen vorgesehen. Abgeschildert von industriellen Baustrukturen und der dichten Vegetation steht hier der Freizeitspaß an erster Stelle. Einige Wohnbauplätze runden das Gesamtbild ab.

DIE VERBINDUNG DER RÄUME

Der Zuckerpark in seiner derzeitigen Form wird nur in geringem Maße genutzt. Ziel der Planung war es daher das Areal besser in den Gesamtkontext der Region einzubeziehen und für mehr Menschen zu öffnen. Aus diesem Grund wurden sowohl für die äußere Anbindung Grönings als auch für die innere Erschließung des Zuckerparks Konzeptideen entwickelt.

Hierbei spielt die Sanierung der Eisenbahnbrücke hin zu einer Überquerungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer eine gewichtige Rolle im übergeordneten Wegekonzzept. Mehrere Teilbereiche, wie z. B. die schulische und kulturelle Erreichbarkeit oder der Radtourismus profitieren hiervon. Sowohl der allgemeine Radverkehr aus südlicher und westlicher Richtung, als auch speziell der durch den geplanten Boderadweg generierten Radtourismus kann abseits der stark befahrenen Landstraßen durch die landschaftlich ansprechenden Bodeniederungen nach Grönigen geführt werden. Zeitgleich wird eine Verbindungsachse durch den Zuckerpark ermöglicht, die den Jakobus Pilgerweg und die Straße der Romanik in östlicher Richtung anbindet. Entscheidend für die darüberhinausgehende Akzeptanz der Planung ist auch das neu geschaffene Parkraumangebot im südlichen Bereich, dass Nutzern von PKW ebenfalls ermöglicht den neuen Zuckerpark erleben zu können.

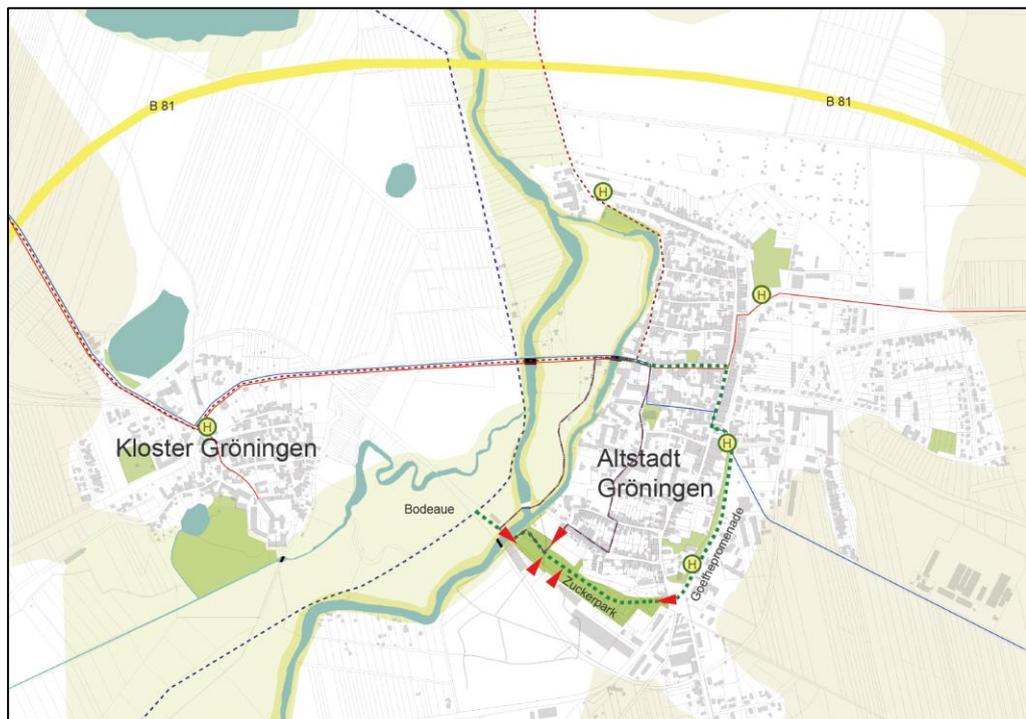


Abb. 01: Einbindung Grönigen und Zuckerpark in regionale Wegebeziehungen

Darüber hinaus wird es der Stadt ermöglicht den im ISEK von 2016 geplanten Altstadttrundweg in leicht abgewandelter Form zu etablieren. Die Route führt dann über Markt, Satteldorfer Straße, Germania, Burggraben und den Gassen bis zur Hinterstraße. Von hier an wird der Weg durch den Zuckerpark und über die Bodebrücke sowie die bestehende Wehranlage auf die Mühlgrabeninsel und zurück bis zum Halberstädter Tor geführt. Eine für Touristen und interessierte Besucher ansprechende Erkundungsmöglichkeit der Stadt ist geschaffen.

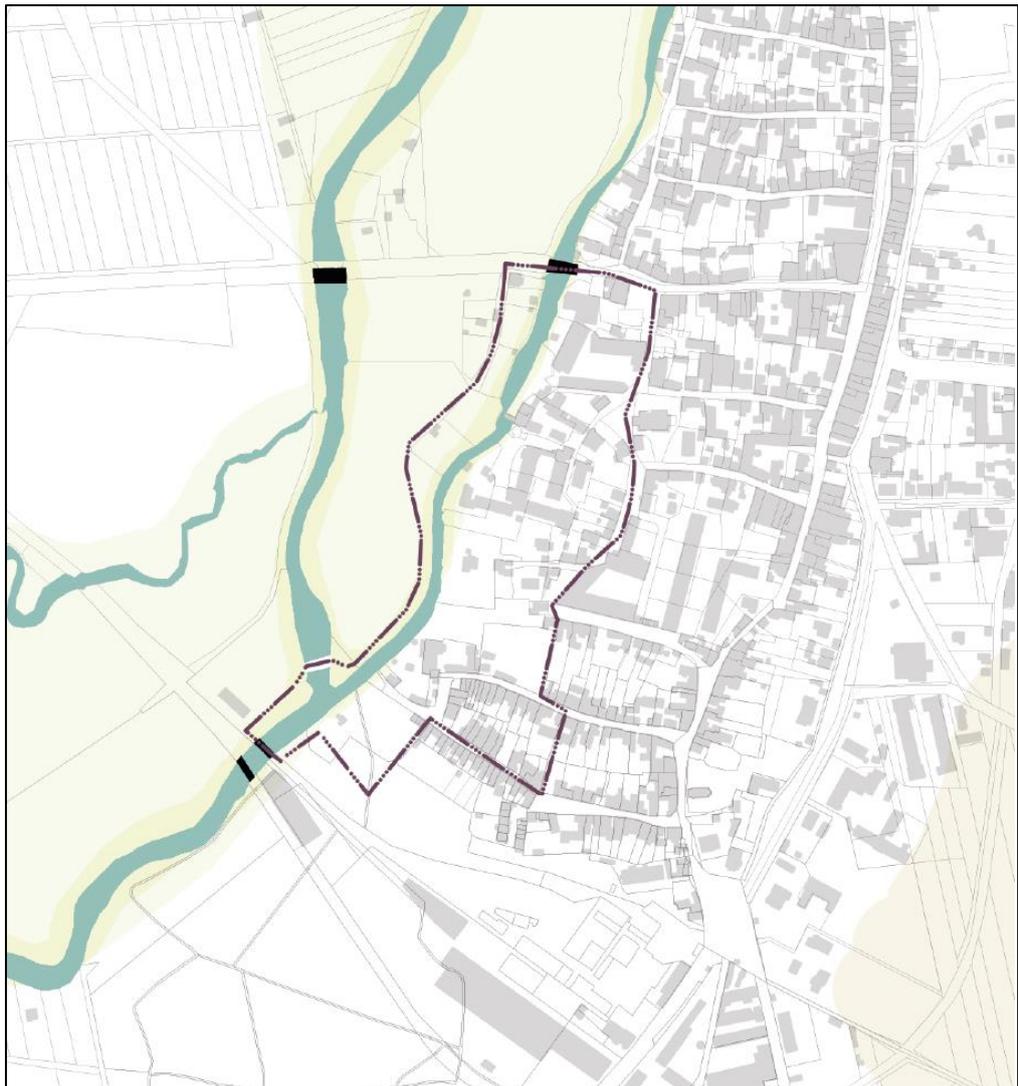


Abb. 02: Altstadttrundweg

Die abschließende Maßnahme der außerhalb des Parks durchzuführenden Erschließung ist die Neugestaltung der Kreuzung der Landesstraße (L 24) im Bereich Goethepromenade / Südgröninger Tor / Hederslebener Weg. An dieser Stelle treffen derzeit mehrere Interessengruppen auf einem ungeordneten Verkehrsraum aufeinander, deren klare Trennung zur Steigerung der Verkehrssicherheit die erklärte Planungsvorgabe war. Im Ergebnis schafft nun

eine Fläche mit Vorplatzcharakter und getrennten Zugängen gesicherten Raum für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer unmittelbar vor dem Zuckerpark. Der noch vorhandene Eingangsbereich der Kindertagesstätte wird ca. 50 Meter nach Norden verlegt und bietet somit einen risikoreduzierten Zugang für Eltern und Kinder. Eine geordnete Straßenführung, Stellplätze für PKW und neu angelegte Grünflächen ersetzt im Anschluss die bisherige Situation und tragen entscheidend zur Aufwertung des südlichen Ortseingangs bei.



Abb. 03: Planungsidee Eingangsbereich



Abb. 04 und 05: derzeitiges Südgröninger Tor

Die innere Erschließung des Vorhabengebietes ist von drei prägnanten Einzelmaßnahmen gekennzeichnet. Direkte Ost-West bzw. Nord-Süd Verbindungen erlauben ein schnelles zielgerichtetes Durchqueren des Parks, ein innerer Rundgang bietet Möglichkeiten für Erholung, Entspannung als auch das bewusste Erleben der Natur und das südlich konzipierte Parkraumangebot mit 54 Stellplätzen ermöglicht externen Besuchern einen direkten Zugang ohne in den umliegenden Wohngebieten dringend benötigten Stellplatz zu blockieren. Auf Grund der angespannten Parksituation in der Hinterstraße werden zusätzlich noch acht Stellplätze am westlichen Ende vorgesehen. Für die Aufstellung dieser Planungsideen wurde als vorbereitende Maßnahme eine Vermessung des gesamten Gebietes vorgenommen. Diese wird anschließend auch als Grundlage für die weiterführende Konzeptrealisierung herangezogen werden können.

Die für die Bauplätze notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind unabhängig von den Wegestrukturen der Parkanlage entworfen worden und sollten in einer späteren Bauleitplanung präzisiert festgelegt werden. Neben den verkehrlichen Erschließungsanlagen müssen für die Bauplätze auch sämtliche Medien erschlossen werden.

DER FREIRAUM

Im Rahmen moderner Konzeptionierung muss immer auch der Aspekt der Nachhaltigkeit berücksichtigt und eingeplant werden. Ebenso mit Blick auf eine generationengerechte Gestaltung des Stadtraums ist der Erhalt von natürlichen Funktionen und die Bewahrung der lokalen Umweltfaktoren von entscheidender Bedeutung. In diesem Zusammenhang wurden die geplanten Einzelmaßnahmen an diese Anforderungen angepasst sowie die übrigen Gestaltungen entsprechend geplant. Nachfolgend eine Auflistung:

1. Bodeplateau für Tourismus und Umweltbildung

Das geplante Plateau auf dem Standort der ehemaligen Kläranlage der Zuckerfabrik wurde bewusst mit dem umweltschutzunterstützenden Ziel der Minimierung der zusätzlichen Bodeninanspruchnahme an diesem Ort geplant. Unter Bodenschutz werden darüber hinaus der Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, Filter und Puffer sowie die Bewahrung der Regelgröße beim Ab- und Umbau von Stoffen im Naturhaushalt verstanden. Sie stehen in enger Beziehung zu der Nutzung der Böden und zu den Nutzungsfunktionen. Vor allem die Funktionen des Bodens als Lebensraum, Schadstofffilter, Wasserspeicher und Klimafaktor werden an diesem Standort durch die vorgesehene Planung geschützt.

2. Sicherung Grabeland für Schulgarten und Gemeinschaftsgärten

Äquivalent zu Punkt 1.1 wird der Bodenschutz durch die Bewirtschaftung des Grabelandes in gemeinschaftlicher Tätigkeit von Anwohnern, Schülern und geschulten Fachkräften gelebt, sodass die gesammelten Erfahrungen auch im privaten Umfeld angewandt werden können. Mit weiterführenden Projekten sollen Kinder, Jugendliche und Erwachsene für ökologische Zusammenhänge sensibilisiert und die Natur- und Umweltbildung gefördert werden. Die Gemeinschaftsgärten und der Schulgarten dienen darüber hinaus auch weiteren Planungsbausteinen als Anknüpfungspunkt.

3. Schaffung von Naturwiesen als Nahrungsgrundlage und Lebensraum

Die Bewahrung und Aufwertung der vorhandenen südlichen Vegetationsstrukturen ist fester Bestandteil der Planung. An dieser Stelle werden Schutz-, Rückzugs- und Nistmöglichkeiten langfristig entwickelt, sodass ein geschützter Korridor vom Bodeufer und dem südlichen Biotop bis in Siedlungsstruktur hineingeführt wird. Ergänzt wird dies mit der Anlage von Naturwiesen, um den ortstypischen Insekten eine Nahrungsgrundlage zur Verfügung zu stellen, die eine qualitative Aufwertung der aktuell vorhandenen Rasenflächen darstellt und den Artenreichtum erweitern kann.

4. Sicherung und Erweiterung von Gehölz- und Bodenstrukturen

In Kombination zum Punkt 3 ist die Sicherung bestehender standorttypischer Gehölzgruppen im Ufer- und Parkbereich eine zentrale Maßnahme. Ergänzend werden vorhandene Grobschotterflächen ehemaliger Bahngleisanlagen erhalten, sodass weitere Nisthabitate für Insekten und Kleinsttiere langfristig gesichert werden können. Somit wird die Grundlage zur Entstehung einer vielfältigen Insektenfauna und Steigerung der Biodiversität erstellt. Darüber hinaus ist die Anpflanzung neuer ortstypischer Gehölze für eine positive Klimabilanz des Standorts Zuckerpark vorgesehen.

5. Vernetzung von lokalen Aktionspartnern inkl. Bürgerbeteiligung

Zur Förderung der Bienen wird geplant, lokale Imker in einer Arbeitsgemeinschaft zusammenzubringen, sodass einige Völker auf der Vorhabenfläche angesiedelt werden können. Dies soll im Anschluss in Zusammenarbeit mit den örtlichen Schulen und interessierten Bürgern ein Bewusstsein für den Insektenschutz schaffen. Die ökologischen Zusammenhänge können in den bereits beschriebenen Gemeinschaftsgärten berücksichtigt und gelerntes Wissen angewandt werden.



Abb. 06: Konzeptausschnitt mit Darstellung von Einzelmaßnahmen

DIE BEBAUUNG

Neben der ökologischen Betrachtung des Areals und der Kombination zu Freizeit- und Bildungsangeboten ist auch die Implementierung einer begrenzten Anzahl an Wohnbauplätzen eine Planungsvorgabe der Stadt Gröningen für das Konzept. Der Zuzug von jungen Familien in Zeiten des demografischen Wandels ist ein fundamentaler Baustein für den Erhalt der städtischen Gesellschaftsstrukturen und muss demnach prioritär gefördert werden. Im Zuge der Bearbeitung wurden daher anliegerbezogene Abstimmungsrunden durchgeführt, historische Bestandspläne untersucht und eine Abwägung zu den öffentlichen Belangen vorgenommen.

Im Ergebnis konnten danach acht feste Bauplätze bestimmt werden, deren exakte Abgrenzung im Rahmen eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans festgelegt werden muss. Die Grundstücksgrößen liegen jeweils zwischen 650 – 870 m². Auf Grund der früheren industriellen Nutzung können in bestimmten Bereichen des Parks Reste von Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Daher wurden im östlichen Bereich zwei Grundstücke als Potentialfläche dargestellt (ohne Umrandung). Hier kann nach einem erfolgten Bodengutachten gegebenenfalls weiterer Bauplatz geschaffen werden, um die Raumkante zu vervollständigen. Die Medienerschließung erfolgt sowohl über den letzten Knotenpunkt Südgröninger Tor als auch über die Anschlussstellen in der Mitte und am Ende der Hinterstraße.



Abb. 07: Wohnbauplätze und Darstellung Umbau Bestandsgebäude

Ergänzend zu dem von der Stadt vorgesehenen Wohnraumangebot wurde das derzeit leerstehende Natursteingebäude nördlich der beiden potentiellen Grundstücke als Reihenhaus mit Gartenanteilen dargestellt. Dies ist als Vorschlag der Planer anzusehen, um das Objekt entsprechend der umliegenden Gestaltung in das Gesamtgefüge einzubinden. Mit der Realisierung könnte dann ein standortprägendes Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden und so vor dem weiteren Verfall bewahrt werden. Hier ist jedoch die Initiative der privaten Eigentümer zwingende Voraussetzung.

Neben den genannten Angeboten für neuen Wohnraum in Gröningen sind Überlegungen eingeflossen, nach denen auch ein Standort für Gewerbetreibende geschaffen werden sollte, deren Geschäftsausübung nicht den Interessen der Anwohner entgegensteht. Dieser Wunsch konnte im südlichen Bereich in der Nähe zu den bestehenden Wohngebäuden entlang der Straße Südgröninger Tor berücksichtigt werden. Ein separater Erschließungsweg über das private Grundstück ausgehend von der Hauptstraße kann den Kundenverkehr direkt zu den Angeboten führen. Sollte dies nicht zustande kommen, ist jedoch auch eine Anbindung über den Zuckerpark denkbar. Für beide Varianten wird jedoch eine Anbindung an die Landstraße benötigt, sodass eine Abstimmung mit der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt erfolgen muss.

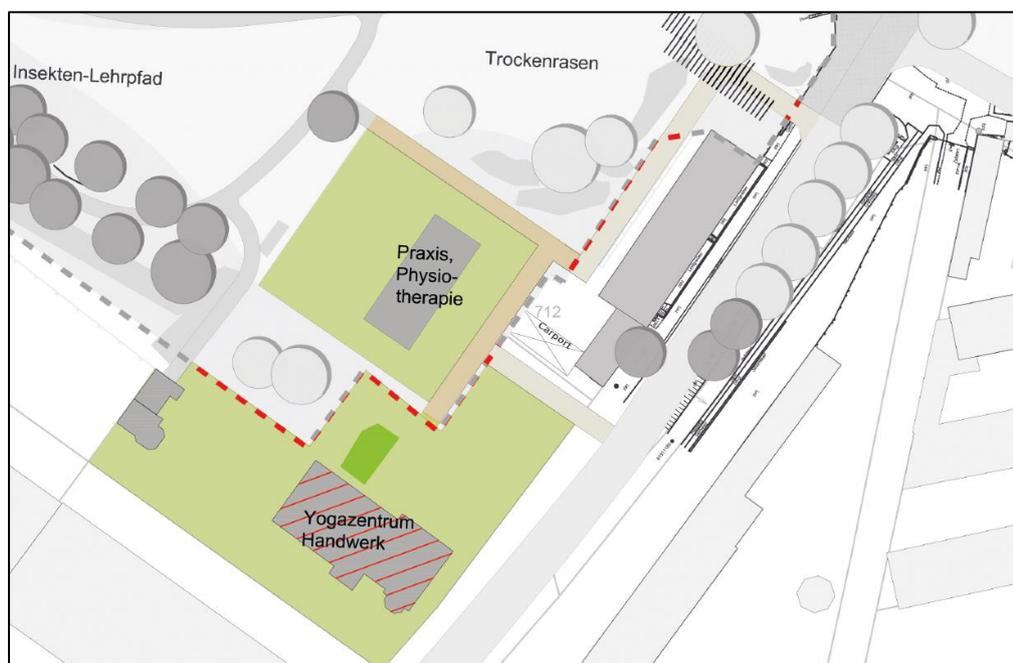


Abb. 08: Umnutzung und Neubau Kleingewerbe

Sowohl die neuen Wohnbauplätze als auch die geplanten Gewerbeeinheiten werden in das neu entstehende Breitbandnetz eingebunden werden müssen, um die Attraktivität der Standorte auch zukünftig zu gewährleisten. Hierfür kann die zu verbauende Infrastruktur gegebenenfalls bereits vorbereitend an die künftigen Erfordernisse angepasst werden.

DER TOURISMUS

Abseits der umliegenden touristischen Anziehungspunkte in der Region, wie z. B. Magdeburg, Halberstadt oder dem Harz, bietet die Stadt Gröningen neugierigen Gästen ebenfalls einige Anreize für einen Besuch. Besonderer Anknüpfungspunkt ist der Jakobus-Pilgerweg in Verbindung mit der Straße der Romanik, die einem internationalen Publikum den Charakter der Stadt und ihr Umland näherbringen. Dieser positive Einfluss kann durch eine Verlegung der Routen innerhalb der Stadt verstärkt werden. Hierzu müsste die neu anzulegende Wegeführung von der Sankt-Martini-Kirche in südlicher Richtung durch den Zuckerpark, über die sanierte Bodebrücke und durch die natürlichen Bodeauen gelenkt werden, sodass Pilger und Besucher neben den historischen Kirchenbauten auch die anderen Vorzüge Grönings erleben können. Als weiterer positiver Nebeneffekt wird den Reisenden ein reizvoller und gefahrloser Weg zum Kloster Gröningen geboten, da die Halberstädter Straße gemieden werden kann.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil des touristischen Angebotes der Stadt ist der Campingplatz mit Bootsverleih an der südlichen Grenze des Gewerbegebiets. Dieser ist Ziel einer Vielzahl an Wasserwanderern, Tagestouristen und anderer aufgeschlossener Urlauber, die die Natur der Bode unmittelbar kennenlernen und erleben möchten. Neben dem Übernachtungsangebot auf dem Campingplatz partizipieren die örtlichen Beherbergungsanbieter ebenso, wie lokale Händler von den zusätzlich gewonnenen Touristen, da eine fußläufige Anbindung an das Stadtzentrum durch die vorliegende Planung ermöglicht wird.

Um den beiden genannten Gruppen und allen weiteren Besuchern einen Bezugspunkt innerhalb der Stadt bieten zu können, wurde das bereits beschriebene Bodeplateau an einem Punkt sich begegnender Wegeverbindungen geplant. An diesem Ort kommen die Interessen vieler unterschiedlicher Gruppen zusammen, sodass ein Austausch untereinander sowie zur Natur entstehen kann. Das Erlebnis an diesem Standpunkt kann zusätzlich durch informative Schautafeln intensiviert werden.

GENERATIONENÜBERGREIFENDE PLANUNG

Mit dem vorliegenden Konzept wird ein Ort geschaffen, der Raum bietet für Begegnungen unabhängig vom sozialen Status, Alter oder Herkunft und allen Besuchern gleichermaßen zur Verfügung steht.

Durch die verbindende Lage zwischen den innerstädtischen Wohngebieten und der direkten Bodenähe werden die Ortsbindungskräfte gestärkt und mit der geplanten Errichtung des Bodeplateaus wird das generationsübergreifende Knüpfen von Kontakten ermöglicht. Insbesondere durch das breit aufgestellte Bildungsangebot Gröningsens in Verbindung mit dem Geplanten werden Familien zum Bleiben und bestenfalls auch zum Kommen ermutigt. Durch die Errichtung von Lehrtafeln wird zu dem Wissenswertes über den Naturraum Bode und den historischen Umgang mit Flächen vermittelt. Das Wissen kann gemeinsam mit den Eltern oder als Schulprojekt erarbeitet werden. Darüber hinaus kann der gesellschaftliche Zusammenhalt nur entstehen, wenn räumliche Möglichkeiten für gemeinsame Erfahrungen und einen gegenseitigen Austausch zur Verfügung stehen.

Neben dem übergeordneten Ziel: der Neugestaltung des Zuckerparks, soll mit den geplanten Einzelmaßnahmen die Vernetzung eines naturnahen Begegnungsortes mit Angeboten für alle Altersgruppen gefördert werden.

Um durch die geplanten Rückführung der Fläche in den Naturkreislauf einen gesellschaftlichen Diskurs zu induzieren, bedarf es einer breiten Beteiligung unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen bei der Nutzung des Geländes. Der Standort bietet z.B. für die kindliche Bildung ein breites Spektrum an Möglichkeiten, speziell über die Projektarbeiten zum Thema Wasser, Boden und Natur Brücken zu schlagen, da der Naturraum für Kinder jeder Altersstufe reizvoll ist. Die Möglichkeit des mit- und voneinander Lernens kann geschaffen werden, indem das in der älteren Generation vorhandene Wissen über die Natur und Umwelt sowie den historischen Kontext des Geländes der Jugend vermittelt und gegebenenfalls in digitale Lernplattformen übertragen wird.

Daneben sind weitere Gestaltungsbausteine vorgesehen. In Abstimmung mit der Magdeburger Getreide GmbH wird während und nach Abschluss der Konzepterstellung über eine Nutzungsüberlassung der ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Halle inklusive des Vorplatzes verhandelt. Hier können im Indoorbereich z. B. Kletter- oder Boulderangebote geschaffen werden, während der Vorplatz in eine für junge Menschen attraktive Skatarea mit angeschlossenen naturnahem Outdoorspielbereich umgewandelt werden könnte. Für die weitere Planung ist ein enger Austausch mit den geplanten Nutzern und ggf. erforderlichen Betreibern notwendig. Darüber hinaus sind für den bereits genannten Rundweg im Zuckerpark Elemente eines „Trimm-Dich-Pfads“ vorgesehen.

KOSTEN

Ergänzend zu den aufgestellten Planungen ist für die Realisierung auch die Einschätzung der erforderlichen Kosten ein eminenter Baustein für die weitere Entscheidungsfindung der Stadt Gröningen und ihrer Bürger.

Für eine bessere Einschätzung der einzelnen Leistungsbausteine wurde das Gesamtkonzept in mehrere Einzelmaßnahmen untergliedert. Dies betrifft zum einen die auf dem Gelände selbst liegenden Bebauungsplätze und die neugestaltete Parkanlage, sowie die außerhalb des Vorhabengebiets liegenden Freizeit- und Anbindungsmaßnahmen im Süden und der Eingangsbereich vor dem Zuckerpark.

Umfangreiche Erfahrungswerte aus anderen vergleichbaren Erschließungs- und Freiflächenmaßnahmen wurden zu Grunde gelegt, um eine erste Kosteneinschätzung erhalten zu können. Gesondert wurden die Kosten für die Erschließung der Bebauungsplätze mit den Erfahrungswerten der Verbandsgemeinde Westliche Börde verglichen, sodass hier von einer genaueren Kosteneinschätzung ausgegangen werden kann. Dies stellt jedoch nur einen groben Orientierungswert dar, da im derzeitigen Stadium der Planung noch eine relativ große Varianz innerhalb der Einzelmaßnahmen vorhanden ist. Eine tiefergehende und kontinuierliche Kostenpräzisierung wird mit voranschreitendem Planungsfortschritt und damit verbundener Planungstiefe erzielt. Dies kann ein erstes Konzept jedoch nicht leisten.

In der nachfolgenden Gesamtkostenübersicht wird allen Teilbausteinen eine jährliche Kostensteigerung von fünf Prozent zu Grunde gelegt. Dies entspricht näherungsweise der zurückliegenden Entwicklung und wird für den zukünftigen Ausblick entsprechend fortgeschrieben. Gewerkspezifische Abweichungen vom Trend der Baukostensteigerung sind im Rahmen der Konzepterstellung nicht objektiv bewertbar.

Projekte	Fläche	Kosten 2020	Anpassung 2022
Parkgelände	40.669 m ²	483.760,00 €	533.350,00 €
Bebauung	9.667 m ²	936.510,00 €	1.032.500,00 €
Grundstück Koch	1.763 m ²	74.420,00 €	82.050,00 €
Grundstück Getreide GmbH	10.725 m ²	411.390,00 €	453.560,00 €
Eingang Park	534 m ²	467.500,00 €	515.420,00 €
Planungs- / Gutachterkosten (o. Bebauung)		300.000,00 €	330.750,00 €
Gesamt (netto)	63.358 m²	2.673.580,00 €	2.947.630,00 €
			Teuerung von 5,00 % p.a.

Abb. 09: Gesamtkostendarstellung

REALISIERUNGSTUFEN

Umsetzungen eines Konzeptes in der vorliegenden Größenordnung können auf Grund von anderen finanziellen Verpflichtungen einer Kommune nur in seltenen Fällen als Gesamtmaßnahme erfolgen. Vielmehr ist es erforderlich die einzelnen Planungselemente sinnvoll in Einzelbestandteile zu gliedern und schrittweise zu verwirklichen. Angesichts dessen wurde das bestehende Konzept acht Realisierungsstufen inklusive zwei Ergänzungen geteilt, deren Funktionsweise unabhängig voneinander gewährleistet ist. Erst mit der Kombination der Einzelbausteine wird jedoch das ganzheitliche Potential der Gesamtplanung vollständig ausgeschöpft.

Ein fest definierter Realisierungsablauf ist dank der eigenständigen Funktionsweise der Maßnahmen entbehrlich, sodass die nachfolgend dargestellten Projektbausteine keiner Rangfolge entsprechen. Es ist jedoch für die südliche Erschließung des Zuckerparks und den daran angeschlossenen Aktivbereich von entscheidender Bedeutung, dass mit den privaten Eigentümern Vereinbarungen über eine Nutzung der Flächen getroffen werden können. Ebenfalls muss mit der Landesstraßenbaubehörde des Landes Sachsen-Anhalt eine gemeinsame Abstimmung über die Gestaltung der Eingangssituation zum Zuckerpark und der Neugestaltung des Kreuzungsbereichs erfolgen. Sobald dies umgesetzt wurde, ist Anlage der östlichen Bebauungsplätze sinnvoll. Abschließend muss mit den Eigentümern der westlichen Bodegrundstücke ein Abstimmungsprozess über die Anbindung an den Boderadweg initiiert werden, sodass die Sanierung der Brücke forciert werden kann.

Entsprechend der genannten notwendigen Maßnahmen wird an dieser Stelle eine Empfehlung für die Umsetzung gegeben. Es wurde sich dabei an den zu erwartenden Potentialsteigerungen für die Stadt Gröningen orientiert. Die Grundstücksinanspruchnahme der privaten Anlieger wird als Zusatzpunkt genannt, da diese zum Zeitpunkt der Konzepterstellung nicht als gesichert angesehen werden kann.

1. Sanierung der Bodebrücke
2. Errichtung Bodeplateau
3. Anlage der drei westlichen Bauplätze + Stellplätze Hinterstraße
4. Errichtung der Hauptwegeverbindung
5. Sicherung Grabeland
6. Errichtung der Nebenwege
7. Gestaltung Eingangsbereich + Vorbereitung der Medienerschließung
8. Anlage der östlichen Bebauungsplätze

Zusatz

9. Südliche Wegeanbindung über Privatgrundstück
10. Gestaltung Freizeitbereich auf Privatgrundstück