

Bürger für Stadtfeld e.V.

Wir engagieren uns für unseren Stadtteil!

Bürger für Stadtfeld e.V. c/o Adlerapotheke - Gert Fiedler Große Diesdorfer Str. 227 39108 MD

Nur per email an:

Fraktionen im Stadtrat
Mitglieder im Stadtentwicklungsausschuss
Rathaus

39104 Magdeburg



www.magdeburg-stadtfeld.de

Ihr Zeichen	Ihr Datum	Ansprechpartner/Unser Zeichen	Telefon	Fax	Unser Datum
		Gert Fiedler/Schlachthof_2	7 35 19 11	7 35 19 15	09.01.2013

Masterplan für Wohnen auf dem Schlachthofgelände statt weiteres Einkaufszentrum!

Sehr geehrte Stadträte,

kurz vor der Jahreswende wurde unserem Bürgerverein bekannt, dass das Baudezernat der im Mai 2011 gescheiterten Saller Gewerbebau GmbH aus Weimar Gelegenheit gegeben hat, das bereits vor ca. 1 1/2 Jahren (am 26.05.2011) mit großer Mehrheit (12 Ja : 28 Nein : 7 Enthaltungen) im Stadtrat abgelehnte Vorhaben der Bebauung des ehemaligen Schlachthofgeländes mit einem sogenannten „Fachmarktzentrum“, noch einmal vorzustellen.

Wie wir erfahren haben, verteilte der eingeladene Investor sehr freimütig - und dies nicht nur an die Ausschussmitglieder - nach der Sitzung einen bunten Prospekt mit der „neuen“ Planung und übergab eine „Repräsentative Haushaltsbefragung“. Diese telefonische Befragung von 500 Magdeburgern, die Saller Gewerbebau GmbH in Auftrag gegeben hat, soll unterstreichen, dass sich die Magdeburger Einwohner für das Planungskonzept „Einkaufszentrum am Schlachthof“ aussprechen. Schon nach flüchtiger Durchsicht der „Haushaltsbefragung“ ist leicht erkennbar, dass diese weder repräsentativ noch in irgendeiner Weise aussagekräftig ist. Bestätigt wird dies durch einen auf dem Gebiet der empirischen Sozialforschung versierten Wissenschaftler, dem wir die Studie zur Prüfung übergeben hatten. Das vernichtende Urteil des bis 2011 in Magdeburg an der Hochschule Magdeburg/Stendal tätigen Professors Dr. Günter Wendt möchten wir Ihnen nicht vorenthalten (vgl. Sie die beigefügte Stellungnahme).

Eine wesentliche Änderung an den „bunten Plänen“ gibt es dann aber doch: Der potentielle Investor zeichnet neben das mit ca. 8.600 m² große gigantische Agglomerat von Billigdiscountern schöne Bildchen mit 120 Wohnungen. Schnell lässt sich errechnen, dass es sich dabei um rund 65 m² große Wohneinheiten handelt. Westlich davon liegen dann 300 offene Parkplätze. Die Frage, ob es sich um Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen handelt bleibt unbeantwortet. Dies wundert nicht, hat doch der Weimarer Investor Saller Gewerbebau GmbH - wie der Name schon sagt - bisher keine Referenzen und wohl auch keine Erfahrung mit

Vorstand Bürger für Stadtfeld e.V.: Jürgen Canehl (Vorsitzender) - Maik Lampe (Schatzmeister) - Matthias Callehn - Angela Damisch-Schwarz - Sabine Irene Neumeister - Andreas Schwartzer www.magdeburg-stadtfeld.de Email: info@magdeburg-stadtfeld.de

Wir sind als gemeinnütziger Verein anerkannt. - Spenden Sie auf das Konto: Nr. 3141 1957 Stadtparkasse Magdeburg (BLZ 810 532 72)
Post: Bürger für Stadtfeld e.V. c / o Jürgen Canehl Röntgenstr. 8 - 39108 Magdeburg **Steuernummer:** 102/143/05939 Finanzamt Magdeburg

Wohnungsbau. Letztendlich kann man nur vermuten, dass die um Wohnungen ergänzte Planung lediglich dazu gedacht ist, nun doch das Votum zur Errichtung des Einzelhandelszentrums zu erreichen – mit welchen Mitteln auch immer!

Erfahrungen dieser Art hat die Stadtplanung in Magdeburg schon mehrfach gemacht. Erinnerung sei an die geplante Bebauung auf der MAW Fläche zwischen der Klosterbergstraße und der Budenbergstraße. Ein Investor hatte Ende der neunziger Jahre versprochen, die auf Kosten der Stadt leergeräumte Industriebrache mit Einfamilienhäusern zu bebauen. Nur unter dieser Voraussetzung wurde an dieser Stelle damals ein ALDI-Markt genehmigt. Der steht auch. Die zugesagten Eigenheime wurden jedoch nie projektiert.

Wir gehen davon aus, dass das „Versprechen“ außer dem Einzelhandelszentrum auch die Wohnungen bauen zu wollen rein taktischer Natur ist und vor allem rechtlich von der Stadt nicht eingeklagt werden kann. Verpflichtungen zu Inhalten von B-Plänen lassen sich – wie wir erfahren haben – grundsätzlich nicht vertraglich fixieren. Das gilt im Grunde genauso für die angebliche Absicht die denkmalgeschützte Viehbörse einer neuen Nutzung zu zuführen. Es genügt dann zu sagen: „Die Vorhaben sind nach heutiger Information nicht wirtschaftlich.“

Sehr geehrte Stadträte,

2011 hatte unser Bürgerverein in der maßgeblichen Sitzung des Stadtrates zu Beginn der Sitzung der Stadtratsvorsitzenden Frau Stadträtin Beate Wübbenhorst einen von 47 Stadtfelder Geschäftsleuten unterzeichneten Brief übergeben mit dem Appell auf das sogenannte Fachmarktzentrum zu verzichten.

Aber nicht nur wir sondern auch die IHK, die Interessengemeinschaft Innenstadt e.V. und viele andere geißelten die Absicht des Oberbürgermeisters mit der geplanten Beschluss-Drucksache neben Kaufland ein weiteres Einzelhandelszentrum auf dem Schlachthof zuzulassen. Der Protest war erfolgreich.

Es hat in den letzten 18 Monaten keine neue Entwicklung gegeben, die heute den Bau des Geschäftszentrums abseits der Zielsetzung der im Märktekonzept festgelegten Bereiche rechtfertigen könnte. Im Gegenteil: das kürzlich in der Magdeburger Volksstimme (5. Januar) publizierte Problem zum zunehmenden Leerstand von Einzelhandelsflächen in der Lübecker Straße („Kaufhaus Neustadt“, Fläche ca. 8.000 m²) steht exemplarisch für die Überkapazitäten in Magdeburg. Wie bekannt ist, steht jedem Magdeburger Bürger mehr als 2,5 m² Verkaufsfläche (Leipzig rd. 1,4 m²; Halle (Saale) rd. 1,5m²) zur Verfügung. Magdeburg hat nachweisbar die meisten Discounter.

Insbesondere für die Realisierung des erst Anfang 2012 vorgestellten Konzeptes zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Großen Diesdorfer Straße wäre eine Korrektur der im Mai 2011 getroffenen Stadtratsentscheidung problematisch. Würden jetzt in wenigen hundert Metern derartige Einzelhandelsdiscounter gebaut, ist anzunehmen, dass das eine oder andere Fachgeschäft nicht überlebt (z. B. EDEKA, Steinigstraße) und noch mehr Ladengeschäfte leer stehen. Auch müsste befürchtet werden, dass der im Zentrum der Großen Diesdorfer Straße als „Magnet“ fungierende ROSSMANN umzieht. Diese Befürchtungen begründen sich grundlegend aus Kenntnis der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Magdeburg Schlachthofareal“ (GMA, April 2010) und selbstverständlich aus den fundierten Ortskenntnissen der Verfasser dieses Schreibens.

Wir müssen davon ausgehen, dass die SALLER Gewerbebau jetzt auf die Fraktionen zugeht und versucht sie für einen neuen Beschluss zu gewinnen. Allerdings sind wir auch überzeugt, dass Sie nach Prüfung unserer Argumente dem Investor „nicht auf den Leim“ gehen.

Bitte fordern Sie als Stadträte von der Stadtplanung ein aktives Herantreten an den Eigentümer der rund 40.000 m² Brachfläche, die Gewergrund in München. Stadtfeld Ost ist „Zuzugsgebiet“. Das Gelände ließe sich hervorragend in die vom Oberbürgermeister angestrebte Eigenheiminitiative einbeziehen. Nach unseren Vorstellungen, sollte es dabei nicht um klassische Einfamilienhäuser gehen, um die man herumlaufen kann (siehe Birnengarten oder Kümmelsberg), sondern z. B. um kettenartig aneinandergereihte drei- bis viergeschossige Stadthäuser, die sich um kleine Innenhöfe gruppieren können, die aber auch über große (Dach-)Terrassen und kleine Freiflächen verfügen. Ein solcher Haustypus hat keinen wirklichen Keller. Das Erdgeschoss wird bestimmt von der Garage, dem Hauseingang und erfüllt die Abstellzwecke. Im 1. Obergeschoss wird gewohnt, im 2. geschlafen und im 3. gearbeitet oder auch gewohnt.

Hierzu müsste sich die Stadt gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer verständigen. Die Zielsetzung müsste Eingang in einen Masterplan finden, der dann von verschiedenen Investorengruppen umgesetzt werden könnte.

Die Zeit ist reif, dass die noch freien, nicht gewerblich genutzten Bereiche des Schlachthofquartiers einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Gert Fiedler
Vorstandsmitglied
(Ressort: Gewerbe)

Anlage

- Stellungnahme von Prof. Dr. Günter Wendt zum Bericht:
- „Ergebnisse einer repräsentativen Haushaltsbefragung ...“

Prof. Dr. Günter Wendt i.R.
Lehrgebiet Empirische Sozialforschung vorm. Hochschule Magdeburg-Stendal

Kaulbachstraße 69
60596 Frankfurt/Main
GunterWendt@t-online.de

An den Verein
„Bürger für Stadtfeld e. V.“
Röntgenstr. 8

39108 Magdeburg

03. 01. 2013

Anmerkungen zum Bericht

„Ergebnisse einer repräsentativen Haushaltsbefragung zu den Möglichkeiten einer Revitalisierung des ehemaligen Schlachthof-Geländes in Magdeburg“ der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Dresden, November 2012), im Auftrag der Saller Gewerbebau GmbH.

Die GMA wurde beauftragt, „eine repräsentative Haushaltsbefragung im Stadtgebiet Magdeburg durchzuführen“. Der Auftraggeber, die Fa. Saller Gewerbebau GmbH, wollte auf diesem Weg erfahren,

- welche Bedeutung die auf dem Areal vorhandene historische Bausubstanz für die ortsansässige Bevölkerung hat,
- welche Haltung sie zu der von der Fa. Saller Gewerbebau projektierten Nutzungen hat und
- welche speziellen infrastrukturellen Nutzungsangebote sie sich wünscht (S. 1).

Es wurde als Befragungsverfahren das telefonmündliche Interview gewählt (S. 1).

Die Begriffe "repräsentativ" und "Repräsentativität" werden im Ergebnisbericht, wie leider in der Praxis sehr häufig, abseits ihrer klar umgrenzten statistischen Bedeutung, zu schmückenden und vorwiegend inhaltsleeren Attributen der Studie. Ob eine Zufallsauswahl tatsächlich vorgenommen wurde – wie behauptet (auf S. 1) – muss bezweifelt werden. Die bloße Feststellung, bei einer gegebenen Stichprobe handele es sich um eine "repräsentative Stichprobe" oder um eine "Repräsentativbefragung" sagt nichts aus. Um eine Untersuchung in Bezug auf ihre Güte beurteilen zu können, benötigt man genaue Angaben über Grundgesamtheit, Ziehungsprozess, Ausfälle und die verwendeten Instrumente (*nach: Schnell/Hill/Esser 1999, S. 284-285*). Diese werden – aus vermutlich naheliegenden Gründen – nicht geliefert.

Die Konstruktion einer Zufallsstichprobe für eine telefonische Haushalts-Befragung ist höchst problematisch.

„Einen Haushalt bilden alle Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften, d.h. ihren Lebensunterhalt gemeinsam finanzieren. Wer alleine wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt, und zwar auch dann, wenn er oder sie mit anderen Personen eine gemeinsame Wohnung bewohnt (z. B. Untermieter/innen).“ (Definition des Statistischen Bundesamtes).

Haushalte sind keine Kategorien für Telefonverzeichnisse, in Papierform oder in digitaler Form. Inhaber von Telefonschlüsseln sind natürliche (Einzel-)Personen oder juristische Personen. Zwar ist eine Zufallsauswahl (Zufallszahlenverfahren z. B.) nicht sehr schwierig, sie scheitert in der Praxis der telefonischen Befragungen aber gewöhnlich am Problem der Bestimmung einer hinreichend genauen Grundgesamtheit, aus der eine Zufallsstichprobe gezogen werden müsste. Waren alle (erwachsenen) Magdeburger/innen in der Grundgesamtheit, aus der die Stichprobe gezogen wurde, oder nur die telefonisch Erreichbaren? Ein mittlerweile sehr großer Anteil von in Haushalten lebenden Personen hat einer Veröffentlichung der Rufnummer widersprochen oder ist als Mobilfunkteilnehmer nicht in zugriffsoffenen Verzeichnissen registriert.

Geradezu abwegig erscheint die Erklärung, dass durch die Verwendung von „nominal und ordinal skalierte(n) Fragen ... eine Befragungsanzahl von rd. 500 ein hohes Maß an Repräsentativität“ gewährleisten würde (S. 2). Der Fragetypus beeinflusst nicht die Repräsentativität. Sie wird auch nicht durch die Anzahl der Interviews konstituiert. (Die Stichprobengröße beeinflusst lediglich die Wahrscheinlichkeit eines Zufallsfehlers).

Fazit: Repräsentativität wird reklamiert, aber nicht „geliefert“.

Nach dem in der empirischen Forschung üblichen Sprachgebrauch sind die Antwortkategorien der geschlossenen Fragen 1 und 2 nicht skaliert (S. 2) sondern dichotom konstruiert (ja/nein). Die Fragen 1b und 3 wurden offen gestellt, d.h. Nominalskalen konnten erst nachträglich gebildet werden.

Angemessen kann ein Befragungsthema wie hier, die Bestimmung von Einstellungen, Gestaltungs- und Nutzungswünschen nur über qualitativ orientierte Techniken bearbeitet werden. Wegen der Begrenztheit der (ausschließlich) akustischen Übermittlung von Informationen in beide Richtungen per Telefon werden in einem nicht kontrollierbaren Umfang für die abhängigen Variablen in den Fragen 1 bis 3 vermutlich Artefakte produziert. Verlässlich sind dagegen die unabhängigen Variablen der persönlichen Angaben.

Fazit: Die bloßen, dichotom (ja/nein) kategorisierten Antwortverteilungen beschreiben nicht die Vielfalt der Einstellungen etc. in adäquater Weise.

Der Übersicht auf S. 2 ist zu entnehmen, dass das Befragtenprofil sehr weit vom Profil der Bevölkerung Magdeburgs entfernt ist. Der Bericht dokumentiert das selbst:

- Die Verteilung der Befragten nach dem Merkmal Geschlecht wird mit 34 % (männlich) zu 66 % (weiblich) angegeben. Tatsächlich weist die amtliche Statistik der Stadt Magdeburg ein Verhältnis von 49 % (männlich) zu 51 % (weiblich) für die Gesamtbevölkerung aus (fehlerhafte Abweichung in der Stichprobe um mehr als 20 %!).
- Der Anteil der über 65jährigen wird in der Stichprobe mit 13 % angegeben. Tatsächlich beträgt der Anteil dieser Altersgruppe in der Gesamtbevölkerung 24 % (fehlerhafte Abweichung in der Stichprobe um mehr fast 46 %!).

Fazit: Die Verteilung der schlichten soziodemografischen Merkmale Geschlecht und Alter in der Stichprobe weicht so erheblich von der Verteilung in der Gesamtbevölkerung ab, dass ein „Repräsentationsschluss“ der Stichprobenergebnisse auf die Meinungsverteilung der Bewohner im Stadtgebiet Magdeburg – der Anspruch der Studie – nicht statthaft ist.