Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Das Leipziger Waldstraßen- und Bachstraßenviertel

Eine Dokumentation der städtebaulichen Erneuerung im Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Blaue Reihe
Beiträge zur Stadtentwicklung

60

DAS LEIPZIGER WALDSTRASSEN- UND BACHSTRASSEN-VIERTEL

EINE DOKUMENTATION DER STÄDTEBAULICHEN ERNEUERUNG IM FÖRDERPROGRAMM „STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ“

INHALT

6 **Interview mit Herrn Gerkens**

12 **Zukunft braucht Herkunft**
Die Geschichte und Entwicklung des Waldstraßen- und Bachstraßenviertels

Ausgangssituation
18 Beginn der Aktivitäten im Waldstraßengebiet
24 Beginn des städtischen Engagements

Einsatzbereiche der Städtebauförderung
38 *Ordnungsmaßnahmen*
Straßenbaumaßnahmen, Plätze und Freiräume

54 Revitalisierung der Fließgewässer

70 *Bau- und Sicherungsmaßnahmen*
Sanierung von Gebäuden

98 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Schulen

104 **Die Förderung im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz**

110 **Resümee und zukünftige Herausforderungen**

122 Impressum, Quellennachweis und Abkürzungsverzeichnis

VORWORT

Leipzig ist eine Stadt der Gründerzeit. Das Waldstraßenviertel und das Bachstraßenviertel sind dabei die bedeutendsten innerstädtischen Gründerzeitquartiere Leipzigs, die unsere Stadt maßgeblich mit prägen. Das Waldstraßenviertel ist zugleich eines der größten geschlossen erhaltenen Gründerzeitviertel Europas und wurde als Flächenarchitekturdenkmal unter Schutz gestellt. Damit ist es wahrscheinlich das einzige weitgehend erhaltene Zeugnis der Wohnungsbauentwicklung seit 1832 in Deutschland.

Die Leipziger Stadterneuerung hat sich nach der Wende das Ziel gesetzt, neben den Sanierungsgebieten, in denen die städtebaulichen Missstände am größten waren, die historisch geprägten innerstädtischen Quartiere zu erhalten und nachhaltig zu entwickeln. Grundlage für den Erhalt des Waldstraßenviertels und des Bachstraßenviertels bildeten die bereits 1990/91, zunächst für beide Gebiete getrennt aufgestellten Erhaltungssatzungen. Ihr Ziel waren der Erhalt der städtebaulichen Eigenart dieser Gebiete aufgrund ihrer Gestalt und ihres baukünstlerischen Wertes, der Schutz der Gebiete als hochwertige, zentrumsnahe Wohnstandorte und eine behutsame Sanierung, zunächst nur für das Waldstraßenviertel, mit Hilfe von Städtebaufördermitteln. Für die Strategie zum Erhalt des Waldstraßenensembles bekam die Stadt 1994 vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau die Goldmedaille beim Wettbewerb „Erhaltung des historischen Stadtraums in den neuen Ländern - Standortkultur und Städtebaulicher Denkmalschutz“.

2001 wurden die Erhaltungsgebiete des Waldstraßen- und des Bachstraßenviertels zu einem Gebiet mit einer Fläche von 150 ha zusammengelegt. Das Erhaltungsziel besteht dort seither im Schutz der Eigenart dieses Gebietes mit all seinen vielschichtigen Details und den städtebaulichen Besonderheiten, im Erhalt der schützenswerten Bausubstanz und dem Schutz der Grünbereiche der Straßen, Plätze und Höfe sowie deren Vernetzung.

Seit nunmehr 25 Jahren konnten mit Hilfe des Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz die Potentiale der Viertel entfaltet und durch flankierende Maßnahmen unterstützt und ausgebaut werden. Es entstanden attraktive Stadträume mit großer Lebens- und Aufenthaltsqualität. Das zeigen die geschlossen erhaltene städtebauliche Struktur, die architektonisch wertvollen historischen Gebäude des bürgerlichen Wohnungsbaus vom Spätklassizismus bis in die Moderne, die zentrumsnahe Lage, eingebettet zwischen Rosental und Johannapark sowie der mittlerweile fast vollständig freigelegte und neu gestaltete Elstermühlgraben. Ein vielschichtiges kulturelles Leben, u.a. repräsentiert durch den Bildungscampus forum thomanum mit der Thomasschule zu Leipzig, dem Alumnat des Thomanerchores, einem Kindergarten und einer Grundschule, gehört ebenso zu den Vorzügen des Gebietes wie die engagierten Bürgervereine, die hier das Stadtteilleben mitgestalten.

Denn Leipzig ist eine Bürgerstadt wie kaum eine andere. So wundert es nicht, dass vor und nach der politischen Wende Initiativen entstanden, die sich für das Leben und die zukünftige Entwicklung in der Stadt und den Quartieren einsetzten. Vereine wie „Pro Leipzig“, „Neue Ufer“ oder die Bürgervereine der beiden Viertel stehen dafür.

Angesichts der positiven Entwicklungen im Gebiet verblassen oft die Erinnerungen an die schwierigen Ausgangsbedingungen und die erstaunliche Pioniertätigkeit und die Anstrengungen der Bürgerinnen und Bürger.

Die vorliegende Dokumentation dient daher der Darstellung der erreichten Ziele im Förderprogramm sowie dem Aufzeigen des Wandels des Gebietes seit Beginn der 1990er Jahre. Sie richtet sich damit an die interessierte Öffentlichkeit, an Leipzigerinnen und Leipziger sowie an das Fachpublikum gleichermaßen.

Achten wir heute darauf, dass, vor dem Hintergrund der in Leipzig nun seit Jahren wieder erfreulich steigenden Einwohnerzahlen und dem damit aber auch verbundenen Verwertungsdruck, trotzdem die gleiche Sorgfalt und Qualität, der gleiche Wille zur Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung und Bürgerschaft, mit gewohntem Einfallsreichtum unser Handeln bestimmen.

Dorothee Dubrau

Bürgermeisterin und Dezernentin
für Stadtentwicklung und Bau

IM GESPRÄCH

MIT KARSTEN GERKENS, DER ALS LEITER DES AMTES FÜR STADTERNEUERUNG UND WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG SEIT 1991 DIE GEBIETSENTWICKLUNG BEGLEITETE

Architekt Karsten Gerkens im Interview (Stern 51/1992) zum Thema „Sanierung in Leipzig – Neues Leben blüht aus den Ruinen“

Seite 4/5: Luftbild des Waldstraßenviertels (im Vordergrund links) und des querliegenden Bachstraßenviertels (im Mittelbereich rechts)

1991/92 wurden vorbereitende Untersuchungen für verschiedene Gebiete in Leipzig durchgeführt – so auch für das Waldstraßengebiet. Was ist Ihnen aus den Ergebnissen dieser Untersuchungen als wichtigste Erkenntnis in Erinnerung geblieben?

Es wurden damals fünfzehn Gebiete in Leipzig untersucht, Erhaltungssatzungsgebiete waren neben dem Waldstraßenviertel die Leipziger Innenstadt und das Bachstraßenviertel. Die Zusammenlegung mit dem Bachstraßenviertel wurde dann 2001 vollzogen. Wir haben damals festgestellt, dass die Entwicklung im Bachstraßenviertel nicht, wie ursprünglich vermutet, aus eigener Kraft erfolgte, sondern drohte abzusacken. Die wichtigste Erkenntnis war, dass das Waldstraßenviertel zwar Substanzmängel hatte, jedoch kaum Funktionsmängel. Dies hat zu der Entscheidung geführt, die Erhaltungssatzung für den Denkmalschutzbereich Waldstraßenviertel zu beschließen. Der Nachteil bestand darin, dass die notwendige soziale Betreuung aus den Mitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes nicht finanzierbar war. Wir haben dann die Mieterbetreuung aus Stadtmitteln finanziert und mit dem Bürgerverein Waldstraßenviertel e. V. organisiert. Ein erfolgreiches Modell, das wir dann 2012 in Lindenau ebenfalls praktiziert haben, auch hier funktionierte die Einbindung des örtlichen Bürgervereins hervorragend.

Vor welchen Herausforderungen standen zu Beginn die einzelnen Akteure der Stadterneuerung?

Das Verwertungsinteresse war sehr hoch, das Thema Eigentumswohnungen oder Stellplätze in den Hofbereichen war ein Konflikt mit den Bauträgern. Wir haben Stellplätze nur in geringem Maß zugelassen und nur, wenn die Höfe ausreichende Größe und Weite hatten. Das war sicherlich ein „Goldgriff“, denn heute ist die Qualität der ruhigen und grünen Höfe ein Hauptgrund für das Marketing der Wohnungen im Waldstraßenviertel.

Weiterhin gab es viele Probleme im Umgang mit der Denkmalsubstanz. Die Mehrzahl der Planer und der ausführenden Firmen hatten keine Erfahrung im Umgang mit den in Leipzig typischen Konstruktionen, wie zum Beispiel den Bundwandkonstruktionen oder den Altbaufenstern. Probleme gab es auch mit den schwierigen Grundwasserverhältnissen und dem fehlenden Fachwissen vieler Handwerksfirmen. Wir haben dann über Leipziger Altbaustandards und die Beraterarchitekten gegengesteuert: „Rauf

Amtsleiter Karsten Gerkens (3. v.l.)und Baubürgermeister Dr. Rudolf Ahnert (2. v.l.) beim Rundgang der Jury des Wettbewerbs

auf das Gerüst und zeigen, wie die Dinge funktionieren". Wir mussten darauf achten, dass das Geld richtig eingesetzt und nicht nur einfach „verbastelt" wird.
Nicht zu vergessen waren die sozialen Problemlagen. Die Wohnungen waren beispielsweise für viele nach der Sanierung nicht mehr bezahlbar. Diese recht frühe Erkenntnis hat dann dazu geführt, dass wir die Neubauvorhaben Am Mückenschlösschen geplant und realisiert haben, mit dem geförderten Wohnungsbau gegensteuern konnten. So fanden dann viele Bewohner in den kleineren, zum Teil auch altengerechten, Wohnungen eine neue Bleibe im Quartier.

Für das in der vorbereitenden Untersuchung entwickelte Konzept erhielt die Stadt Leipzig 1994 eine Goldmedaille „Erhaltung des historischen Stadtraumes" des Bundesbauministeriums. Welche Wirkung hatte dies auf die Beteiligten?
Das war eine wichtige Bestätigung, die uns geholfen hat die bauliche Qualität gegenüber den Bauträgern offensiv einzufordern und durchzusetzen. Letztlich war die Qualität der Ausführung für die Bauträger dann ein Verkaufsargument, das mit dem Hinweis auf die Auszeichnung unterfüttert wurde.

Das Gebiet Waldstraßenviertel wurde 2001 mit dem Bachstraßenviertel zusammengelegt. Neben der rechtlichen Einordnung, worin bestand (besteht) für Sie die Besonderheit dieser Viertel?
Wir konnten sehen, dass sich das Waldstraßenviertel durch die Förderung und die permanente Betreuung recht gut entwickelte, sowohl qualitativ wie auch quantitativ.
Im Bachstraßenviertel stagnierte die Entwicklung, trotz guter Lage, zum Teil auch exklusiverer Bebauung und Ausweisung als Erhaltungssatzungsgebiet. Insbesondere die verkehrsbelasteten Grundstücke entlang der Käthe-Kollwitz-Straße oder der Friedrich-Ebert-Straße und in Teilen in der Sebastian-Bach-Straße waren davon betroffen.
Ein Schlüsselgrundstück war die ehemalige Aroma-Fabrik zwischen der Gustav-Mahler-Straße und der Schreberstraße, auch hier stagnierte die Entwicklung.
Mit den Mitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes wollten wir gegensteuern und haben gezielt Grundstücke bzw. Häuser in diesen Bereichen gefördert. Für die ehemalige Aroma-Fabrik haben wir ein Gutachten erstellen lassen, um den Eigentümern die Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.
Die genannten Mittel, die Initiativen und die begleitenden Maßnahmen im öffentlichen Raum, bis hin zur Öffnung des Elstermühlgrabens, haben dann über die Jahre das Vertrauen wachsen lassen. Die ehemalige Aromafabrik wurde ohne Fördermittel saniert und nimmt jetzt, wie im Gutachten vorgeschlagen, Wohnungen auf.

Die Maßnahmenvorschläge der Vorbereitenden Untersuchung aus dem Jahr 1992, wie z. B. die Modifizierung des Tangentenvierecks und die Öffnung des Elstermühlgrabens, sind inzwischen in weiten Teilen Realität geworden. Wie schwer war die Umsetzung dieser Maßnahmen und welchen Stellenwert haben diese für die Gebiets- bzw. Stadtentwicklung?
Die Öffnung der verrohrten Flüsse, wie der Pleiße und des Elstermühlgraben, hatte eine enorm positive Auswirkung für die Entwicklung in den Gebieten. Die Finanzierung war nicht immer einfach. So haben sich zum großen Teil auch private Anlieger bei Neubauvorhaben zur Kostenübernahme verpflichtet, die Dresdner Bank zum Beispiel bei ihrem Neubau am Pleißemühlgraben.
Das Tangentenviereck war ein wichtiges Thema für die Stadtentwicklung und die Lebensqualität. Hier haben sich die Bürgerinitiativen sehr stark eingebracht. Insbesondere die Verkehrsführung durch das Rosental, mit dem geplanten Ausbau der Emil-Fuchs-Straße bzw. des Zöllnerwegs, konnte so verhindert werden. Das, nachdem schon Jahre zuvor der Ausbau der Friedrich-Ebert-Straße durch die Verlagerung der westlich gelegenen Tangente auf das Sportgelände ebenfalls verhindert wurde. Vorschläge, die schon in den Vorbereitenden Untersuchungen zum Waldstraßenviertel gemacht wurden und glücklicherweise Eingang in die Stadt- und Verkehrsplanung fanden.
Für die Stadterneuerung sind solche Entscheidungen von großer Bedeutung, da falsche Verkehrsplanungen die Bemühungen zur Sanierung im Quartier zunichte machen können.

Durch steuerliche Anreize, Restitutionen und das Investitionsvorranggesetz entwickelte sich in den 90ern eine Bautätigkeit, die Verdrängungseffekte nach sich zog, bezahlbarer Wohnraum fehlte. Wie hat das

Die Goldmedaille des Bundeswettbewerbs „Erhaltung des historischen Stadtraumes", mit der die Stadt Leipzig ausgezeichnet wurde

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen für das Waldstraßenviertel entstand die Idee einer Entlastungsstraße für die Waldstraße. Realisiert wurden nachfolgend die vierspurige Allee „Am Sportforum" und der unterquerende Straßenbahntunnel der Jahnallee.
(Abb. oben und unten)

1995: Zustand der Waldstraße 28 mit Notsicherungen und zugesetzten Balkontüren

Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung gegengesteuert?

Die Gegensteuerung erfolgte über den schon erwähnten sozialen Wohnungsbau. Am Mückenschlösschen, wenn ich mich richtig erinnere, waren es zwischen 150 bis 160 Wohnungen, die seinerzeit gebaut wurden. Etwas, was wir heute wieder diskutieren, ist die lagebezogene Entwicklung von sozialem Wohnungsbau.

Die genaue Beobachtung (Monitoring) der Gebietsentwicklung war Voraussetzung für die zielgerichtete und wirkungsvolle Förderung durch das ASW. Wo lagen die jeweiligen Schwerpunkte?

Es waren zwei Schwerpunkte, zum einen das Beobachten der sozialen Problemlage, hier hatte der Bürgerverein Waldstraßenviertel eine wichtige Funktion. Zum anderen war das Beobachten von Leerstand und Verfall wichtig, gerade in den Jahren nach der Jahrtausendwende. Wir haben sehr genau die Bereiche im Auge gehabt, um dann gegebenenfalls Eigentümer anzusprechen, eventuell durch Einzelmaßnahmen die Situation zu verbessern. Die Situation war über Jahre hinweg schwierig. War die Lage eines Hauses nicht eindeutig gut, zum Beispiel belastet durch den Verkehr, stagnierte die Sanierung. Gezielte Abrisse leerstehender Nebengebäude, kleinteilige Hofbegrünungen oder die denkmalgerechte Fassadensanierung von leerstehenden Gebäuden waren Maßnahmen, mit denen wir die einzelnen Standorte verbesserten und die Grundlage für eine Stabilisierung schafften. Die Mitarbeiter des Amtes waren sehr engagiert, hatten das Gebiet sehr genau im Blick, kannten die Einzelsituationen detailliert und sind offensiv auf die Eigentümer zugegangen. Es war eine sehr gute und effektive Mischung, bestehend aus dem Bürgerverein, den Mitarbeitern des Amtes und den Beraterarchitekten.

Vor diesem Hintergrund sind Themen zu

2016: Zustand der Waldstraße 28 nach der denkmalgerechten Instandsetzung der Fassade und der Modernisierung der Wohnbereiche und Ladenlokale.

sehen, wie der Umbau der ehemaligen Aromafabrik und der Hochgarage an der Jahnallee mit Wohnungen. Nicht zu vergessen ist das Aufzeigen der kulturellen Werte, zum Beispiel mit dem Pfad durch die Wohnungsbaugeschichte.

Die Zusammenarbeit mit den Bürgervereinen, wie dem Bürgerverein Waldstraßenviertel, Pro Leipzig oder Neue Ufer hat viele Anregungen und Projekte ins Gebiet getragen. Wie wichtig waren und sind diese Initiativen für die Stadtentwicklung?

Es ist wohl das ähnliche Interesse auf unterschiedlichen Ebenen, was zu der „Koalition der Willigen" geführt hat. Sei es nun der Pro Leipzig e. V., der mit seinem Fachwissen achtzehn Publikationen über das Waldstraßenviertel erarbeitet hat, sehr fundiert und anerkannt, sei es nun der Neue Ufer e. V. mit seinem Engagement für die Flussöffnung oder der Bürgerverein Waldstraßenviertel e. V. mit der Zielsetzung, Bürgerbelange durchzusetzen. Die Bürgervereine haben viele Ideen ins Viertel getragen und diese engagiert vertreten.

Die Öffnung der verrohrten Flüsse ist Realität geworden, die Idee des Bürgervereins Waldstraßenviertel e. V. für ein Gründerzeitmuseum leider nicht. Der Bürgerverein Waldstraßenviertel e. V. war insbesondere dann wichtig, wenn es um die Vertretung der Bürgerinteressen im Rathaus ging. Frau Baumgärtel als „Lanzenträgerin" konnte sich auf eine breite Basis im Viertel verlassen und war wegen ihrer Durchsetzungskraft im Rathaus gefürchtet.

Die Entwicklungen der letzten 25 Jahre verliefen zum Teil atemberaubend schnell, Leipzig war hier häufig Vorreiter und Ideengeber für andere Städte. Gibt es Entscheidungen, die Sie im Rückblick als nicht zielführend bezeichnen würden?

Das war der Umgang mit den öffentlichen Liegenschaften. Die fehlende langfristige

Um 1991/92: Baulücke Waldstraße 42/44 an der Ecke zur Fregestraße

Flächensicherung durch die Kommune, die Veräußerung von kommunalen Wohnungen der LWB oder der Stiftungshäuser unter haushaltspolitischen Gründen war sicherlich der falsche Weg und damals auch schon sehr umstritten. Zwar ist die Flächensicherung nicht das wesentliche Ziel der Städtebauförderung, jetzt jedoch fehlen uns diese Grundstücke, wir haben kaum noch Flächen für den dringend benötigten Wohnungsbau.

Welche Entscheidungen haben aus Ihrer Sicht die positivsten Wirkungen gehabt?

Sehr positiv und mit relativ geringen Investitionen verbunden war die Qualitätsoffensive zur denkmalgerechten Sanierung. Diese hat auch die von außen kommenden Bauträger beeinflusst. Der Markt hat die denkmalgerecht modernisierten Wohnungen angenommen, Einfach- und Billigmaßnahmen waren nicht mehr gefragt, die Bauträger mussten denkmalgerecht und hochwertig arbeiten.

Wichtig war in diesem Zusammenhang, dass mit den Beraterarchitekten die entscheidende Richtung vorgegeben wurde. Wir hatten in Leipzig circa zwanzig Fachleute zusätzlich außerhalb der Verwaltung gebunden, die mit den Sicherungsmitteln in der einen Hand und der Sachkenntnis in der anderen die Eigentümer beraten und unterstützt haben. Das war beispielhaft für die behutsame Stadterneuerung.

Die Qualitäten der denkmalgerechten Sanierung und deren Nachhaltigkeit wurden

Herbst 2016: Neubau in der ehemaligen Baulücke Waldstraße 42/44

dann auch in den alten Bundesländern wahrgenommen. Der Standard der Sanierung, angereichert durch das erworbene Wissen aus den neuen Bundesländern, verbesserte sich auch dort merklich.
Ein Glücksfall war, dass damals mit Dr. Ahnert ein ausgewiesener Fachmann für die Baukonstruktionen des 19. Jahrhunderts zweiter Bürgermeister war und der erste Bürgermeister, Herr Dr. Lehmann-Grube, die Bedeutung dieser Beratung erkannt und unterstützt hat.

Das Bach- und Waldstraßenviertel gehört mittlerweile zu den beliebtesten Wohnquartieren in der Stadt, worauf sollte bei der künftigen Entwicklung besonders geachtet werden?

Ähnlich wie 1992, mit dem geförderten Wohnungsbau Am Mückenschlösschen und der Max-Planck-Straße, sollten wir darauf achten, dass wir ein gut „durchmischtes Quartier“ hinsichtlich der Mieten, der Wohnungsgrößen und der nutzerorientierten Wohnungen behalten. Wir sollten prüfen, wie dies umgesetzt werden kann. Zum Beispiel auf Grundstücken der Kommune, gegebenenfalls sollten weitere Grundstücke durch Ankäufe gesichert werden.
Dabei müssen wir bedenken, dass die Erhöhung der Bebauungsdichte in Grenzen gehalten wird, nicht alles muss bebaut werden. Auch im Waldstraßen- und Bachstraßenviertel besteht die Gefahr, dass die Qualität bei zu hoher Verdichtung leidet und dann zu negativen Entwicklungen führt.

ZUKUNFT BRAUCHT HERKUNFT

GESCHICHTE DES WALDSTRASSEN- UND BACHSTRASSENVIERTELS

Gewässerknoten zwischen der Bastion Ranstädter Tor und der Angermühle bei Kriegshandlungen im Jahr 1637

Mittelalterliche Struktur des Naundörfchens, bei Bombenangriffen 1943 zerstört

2016. Das Wald- und das Bachstraßenviertel in Leipzig sind von pulsierendem Leben geprägt. Sie sind gegenüber der Zeit um 1989/90, als Bürger die Initiative gegen den weiteren Verfall der Gebäude und für die Revitalisierung der zum Teil unter der Erde durchfließenden Gewässer unternahmen, nicht wiederzuerkennen. An den Hauptstraßen sind in dichter Folge Ladenlokale und Restaurants mit Freisitzen entstanden. Verfallene Kultur- und Sportstätten sind wiederbelebt oder wie die Arena Leipzig neu errichtet worden. Straßen, Plätze und Gärten zeigen sich in einem ansprechenden grünen Kleid. Eine vierspurig angelegte Straße vor dem einstigen Zentralstadion entlastet die Waldstraße. Reger Bootsverkehr herrscht an sonnigen Tagen auf dem Elstermühlgraben. An ihm ist ein Stadthafen im Entstehen.

Eine um 1990 als Zukunftsvision erträumte Entwicklung ist Realität geworden und hat vor allem Jüngere bewogen, hier sesshaft zu werden und eine Familie zu gründen. Bekannt und beliebt sind Bach- und Waldstraßenviertel inzwischen auch durch die behutsame Wiederherstellung des Erscheinungsbildes von mehreren hundert Baudenkmalen, die Besucher zu Fuß oder in Rundfahrtbussen bestaunen. Das sind gute Zeichen für den Erfolg einer seit 1991 von der Stadt Leipzig getragenen 25-jährigen oft mühevollen Instandsetzungs– und Modernisierungsarbeit. Von einem der bedeutendsten deutschen Gründerzeitgebiete ist dabei die Rede. Das stimmt bezogen auf den Stil der Architektur allerdings nicht, wenn unter Gründerzeit die Stilepoche des Historismus verstanden wird, in der die Architekten Vorbilder früherer Baustile nutzten. Einige Häuser stammen aus der Zeit davor, viele aus der danach. Im aktuellsten Baustil werden nun die letzten Lücken geschlossen. Dieser Stilwandel, nachvollziehbar an Bauten der vergangenen zwei Jahrhunderte, macht den architektonischen Reiz der beiden Gebiete aus. Gründerzeitgebiet stimmt hingegen, wenn der Blick über Jahrhunderte bis in die Zeit der Stadtgründung zurück reicht: Der nordöstliche Zipfel des heutigen Waldstraßenviertels ist seit dem 11. Jahrhundert ein Vorstadtgebiet. Die frühen Gebäude sind längst verschwunden, jedoch blieben prägende Elemente dieser Gründungszeit erhalten und bestimmen noch heute die räumliche Struktur des Gebietes: der Ranstädter Steinweg als Abschnitt der überregionalen Fernstraße via regia sowie die als Mühlgräben künstlich angelegten Fließgewässer von Pleiße und Weißer Elster. Die Geschichte der fließenden Gewässer reicht bis in die Eiszeit zurück. Auf sie baut sich die gesamte stadträumliche Entwicklung des Gebietes auf. Durch die Flussläufe wird verständlich, warum sich das spätere Waldstraßenviertel und das Bachstraßenviertel in der heute erlebbaren Form mit Straßen, Plätzen, Wasserläufen und Gebäuden, in denen viele Bewohnergenerationen Spuren ihres Lebens hinterlassen haben, ausprägte.

Frühzeit

Die aus den weit südlich von Leipzig liegenden Gebirgen kommenden Gewässer wurden zur Eiszeit von Geröllmassen überformt. Heute fließen sie etliche Meter tief im Untergrund der Stadt und machen sich bei Neubauten als „nasse Gefahr“ bemerkbar. Die auf Ablagerungen entstandenen jüngeren Flüsse Weiße Elster, Pleiße sowie die in der Nähe entspringende Parthe wurden durch die Geröllmassen der letzten Eiszeit, der sogenannten „Elstereiszeit“, in ihrem Lauf nach Norden gestoppt und nach Westen in Richtung Saale abgedrängt. Dabei prägten sich jene Flussauen aus, die den heute wertvollen Naturraum inmitten der Stadt zum Gewinn machen. An höher gelegenen Ufern begannen, wie Grabungen belegen, bereits vor mehreren Jahrtausenden Menschen sesshaft zu werden.

Mittelalter

Slawische Stämme bewohnten am Beginn des Mittelalters die Flussauen, so im

Bereich der Parthe, die damals im Gebiet des heutigen Tröndlinrings floss und am gegenwärtigen Naturkundemuseum nach Westen abschwenkte. Hier beispielsweise wurden Spuren der slawischen Besiedlung gefunden. Die deutsche Besiedlung ist durch die Nennung der Burg Leipzig als „urbs Libzi“ im Jahr 1015 dokumentiert. Zu ihren Füßen im Kreuzungspunkt zweier überregionaler Handelsstraßen, der via regia und der via imperii, entstand die Stadt Leipzig. Das westliche Stadttor, das „Innere Ranstädter Tor“, befand sich am Beginn des heutigen Brühls. Das Wasser der Pleiße wurde schon im frühen 12. Jahrhundert, um mehrere Mühlen betreiben zu können, als „Pleißemühlgraben“ herangeführt und nach Norden durch das heutige Zoogebiet weitergeleitet.

Die Parthe wurde hier eingebunden und ihr alter Flusslauf, der südwestlich am Rosental entlang floss, als Ableitungsgewässer für den im 13. Jahrhundert errichteten „Elstermühlgraben“ genutzt. Dieser diente nur der größten Leipziger Mühle, der Angermühle, zum Antrieb. Die Weiße Elster, die von Plagwitz kommend in weiten Schleifen durch die Auwiesen ins hintere Rosental floss, und der neue, in abgewinkelter Form angelegte, Elstermühlgraben schufen eine Insel. Auf ihr entstand das Waldstraßengebiet. Ranstädter Steinweg und Jahnallee bilden von Alt-Leipzig aus die Hauptverkehrsachse in westlicher Richtung nach Frankfurt am Main. Diese Straße, viele Jahre „Frankfurter Straße“ genannt, musste mehrere fließende Gewässer überwinden: Pleiße- und Elstermühlgraben, Ochsenwehrgraben, Weiße Elster, die Luppe sowie mehrere Nebenarme der Flüsse. An der Fernstraße ließen sich bereits mit der Stadtgründung vor dem inneren Stadttor Händler, Handwerker, Fischer und Fuhrleute nieder. In eng bebauten Hinterhöfen lebten Lohnarbeiter mit ihren Familien wie im ältesten Vorstadtgebiet, dem Naundörfchen, das bis zu seiner Zerstörung im Zweiten Weltkrieg einen mittelalterlichen Charakter behielt.

Der höher gelegene Pleißemühlgraben näherte sich am Beginn der heutigen Rosentalgasse dem Elstermühlgraben, ohne in ihn überzugehen. Es entstand ein Fließgewässerknoten, der neu gestaltet am Beginn der Rosentalgasse wieder gut erkennbar ist.

Am Ende des Mittelalters bestanden vor dem „Inneren Ranstädter Tor“ etliche Vorstädte. Ausgangspunkt war die bereits im 6. oder 7. Jahrhundert entstandene Jacobskapelle (Standort gegenüber dem Beginn der Jacobsstraße). Die aus ihr hervorgegangene Jacobskirche wurde 1544 abgebrochen.

Als Kleinansiedlungen waren neben den Straßenrandsiedlungen vorhanden: das Angermühlgut, das Vorwerk „Alte Burg“, die Fleischersiedlung (heute Standort der Hauptfeuerwache), sowie die am Ende des Mittelalters nach 1212 entstandene Ansiedlung Georgengasse (heute Gebiet des Naturkundemuseums). Von Mönchen betrieben diente sie der Krankenheilung und –pflege sowie als Unterkunft für Pilger auf dem Jacobsweg. Der Ort gilt als Gründungsstätte des heutigen Krankenhauses St. Georg.

Neuzeit

Das Mittelalter endete in Leipzig mit der Reformation und dem Niedergang der Klöster. Da das Georgenhospital bereits vordem bei Kriegen mehrfach niederbrannte, entstand 1556 mit dem Jacobshospital zwischen Rosental und Elstermühlgraben ein städtisches Krankenhaus. Um 1800 war es Ausbildungstätte der Ärzte an der Leipziger Universität. Das „Äußere Ranstädter Tor“ befand sich bis 1851 am heutigen „Brückensprengungsdenkmal“ an der Thomasiusstraße. Westlich davon lag eine Ratsziegelei und seit 1550 die Ausflugsgaststätte „Große Funkenburg“. Im Gegensatz zu den Bauten in „Alt Leipzig“, bei denen die Zeit der Renaissance auch in einer anspruchsvollen Architektur ihren Niederschlag fand, war das bauliche Gesicht der Vorstädte vom Zweck bestimmt und folglich nüchtern. Gebaut wurde traditionell mit Mauerwerk aus Ziegeln, Steinen und hölzernem Fachwerk sowie nach mehreren Stadtbränden mit harten Dachziegeln als oberem Abschluss.

Südöstlich, westlich und nordwestlich der Großen Funkenburg lag damals Garten- und Wiesenland. Hinter dem heutigen Waldplatz befand sich die „Hohe Brücke“, einzige Straßenbrücke nahe Leipzig über die Weiße Elster in Richtung Lindenau und weiter nach Westen. Hier begannen die mehrfach im Jahr von Hochwasser überschwemmten Kuhweiden, die sogenannten „Frankfurter Wiesen“. Nach 1850 wurde zur Hochwasserregulierung der Fluss, der auch bis zur heutigen Waldstraße mäandriert war, kanalisiert. Dadurch wurde das westlich der heutigen Waldstraße befindliche Baugebiet erst möglich.

Barockes Vorwerk „Goldene Sonne“ vor dem Abbruch um 1900. Im Vordergrund die Brücke über den Elstermühlgraben.

Die historische Bebauung am Pleißemühlgraben hinter der Hauptfeuerwache vor der Verrohrung des Wasserlaufes Mitte des 20. Jahrhundert

Der Elstermühlgraben als offenes Fließgewässer. Links der Ranstädter Steinweg, rechts die Fischersiedlung Am Mühlgraben (Foto um 1875)

Dr. Carl Heines Wohngebäude „Die fünf Gleichen“ entstanden bis 1855 an der damaligen Weststraße, heute Friedrich-Ebert-Straße. Im Hintergrund rechts Heines Wäscherei und Aromafabrik

Die 1943 durch Kriegsbomben zerstörte Klavierfabrik von Julius Blüthner. Links Blüthners Villa, rechts in der Mitte im Vordergrund die im Krieg zerstörten Wohnhäuser der Gruppe „Drei Gleichen“ (heutiger Westplatz)

Blick von der Westbrücke zur Elsterbrücke – rechts die ehemaligen Kaianlagen Dr. Carl Heines für das Anlanden von Auffüllmaterial aus Plagwitz

Die berühmten Leipziger barocken Bürgergärten lagen südöstlich der Fernstraße zwischen Pleißemühlgraben und dem alten Pleißelauf (heute Gebiet Schreberstraße).
Bis zu dieser Zeit war die Geschichte der westlichen Vorstädte vor allem Lebens- und Zeitgeschichte und keine Architekturgeschichte, denn Bauen für die Dauer war im Feuchtwiesengebiet unmöglich.

Das Industriezeitalter

Die Bau- und Architekturgeschichte begann erst, als der Leipziger Wirtschaftspionier Dr. Carl Heine bereits in jungen Jahren eine Lösung fand, wie die Wiesen trocken gelegt werden konnten und sich Bauen und das Vermarkten von Bauland lohnte. Nun begann die nahezu atemberaubend wirkende neuere Baugeschichte des Waldstraßen- und bald darauf auch des Bachstraßenviertels.
Bereits um 1850 hatte Dr. Carl Heine den von seiner Familie erworbenen einstigen Barockgarten des Bankiers Apel, der häufig überschwemmt war, über eine Rohrleitung trockengelegt, Straßen gebaut und Bauland geschaffen. Am alten Pleißelauf, dem Kuhstrangwasser, waren durch seine Initiative eine Wäscherei und eine Aromafabrik, die er schließlich selbst betrieb, entstanden. Auch hier gab es Überschwemmungen. Er hatte die geniale Idee, diese durch Geländeaufschüttungen zu verhindern: Er erwarb Flächen im westlich an der Weißen Elster liegenden Dorf Plagwitz, begann dort in felsigem Gestein einen Schifffahrtskanal anzulegen und auf ihm und der Weißen Elster die gebrochenen Steinmassen mit Kähnen nach Leipzig zu transportieren. Die Anlegestelle war die Kaistraße, heute Carl-Maria-von-Weber-Straße. Als Dammschüttung entstanden dabei nach 1855 die mittlere Weststraße (Friedrich-Ebert-Straße), Elsterstraße, Lessingstraße, Thomasius- und Leibnizstraße, der Waldplatz und die Waldstraße bis zur Feuerbachstraße. Aufschüttungen ermöglichten an diesen Straßen Standorte für Gewerbebauten und wie beiderseits der Leibnizstraße exklusives Wohnen im Garten des Kaufmanns Linnemann. Dr. Carl Heine ließ einen Verbindungskanal mit zwei Schleusen zwischen den Mühlgräben als Dampfschifffahrtskanal neben der heutigen Lessingstraße bauen, um einen Wasserweg auf der Weißen Elster von Plagwitz zum Leipziger Zentrum zu verlängern. Vom Anlegeplatz am Beginn der Lessingstraße fuhren mehrere Jahre kleine Dampfschiffe mit Ausflüglern bis Lindenau und Plagwitz.
Während Dr. Carl Heine für seine Gebäude am alten Westplatz einen von der Fabrikarchitektur beeinflussten Baustil anwandte, wurde der großbürgerliche Wohnungsbau am Ende der Rosentalgasse, Linnemanns Gebiet, dem der einstigen Alten Burg sowie der Lessingstraße und Elsterstraße von anspruchsvoller Architektur geprägt. Namhafte Baumeister und Architekten, die um 1860 im Stil des späten Klassizimus, auch der Neugotik entwarfen, wurden dafür beauftragt. Sie schufen Villen und Mietwohnhäuser mit aufwendigen Details und Kunstwerken. Das war der Ausgangspunkt für den bis zum Ersten Weltkrieg geltenden hohen Anspruch an die Architektur im Waldstraßen- und Bachstraßenviertel. Zunächst entstanden Mischstrukturen von herrschaftlichen Gebäuden und Bauten für Handwerker und Angestellte wie an der Färberstraße.
In den Baublöcken der Mittleren Waldstraße und der östlichen Seite der Jahnallee war das Bauen auf die Mitarbeiter der Gewerbebetriebe wie Klavier- und Aromafabriken ausgerichtet. Besonders in den oberen Geschossen und im Dachbereich wurde dabei billig gebaut: geringe Raumhöhen, zu dünne Außenwände, schlecht gedämmte Pultdächer.

Exklusives Bauen im Areal der Großen Funkenburg

Billige Bauten wie an der mittleren Waldstraße gab es im erst ab 1890 bebauten „Areal der Großen Funkenburg“ (Gebiet beiderseits von Funkenburg- und Tschaikowskistraße) nicht. Die Grundbesitzerfamilie Frege hatte rund zwanzig Jahre gewartet, bis ihre Gärten wertvolles Bauland geworden waren. Für Verkauf und Bauweise wurden „Bebauungsvorschriften“ erlassen, um durch vermögende Bauherren ein großbürgerliches Wohnen zu ermöglichen. Baumaterialien, Traufhöhen, Ecktürme an Kreuzungen und der Anspruch an Baudetails wurden vorbestimmt. In zehn Jahren entstand in geschlossener Blockrandbebauung ein Wohnquartier im Stil des Historismus, das dem Begriff „Gründerzeitviertel“ auch architektonisch heute noch gerecht wird.
Um 1900 kam es allerdings zum Bruch. Die Reform in Städtebau und Architektur, die in Sachsen um 1900 begann, beendete den Historismus und die geschlossene Blockrandbebauung. Jüngere Bauher-

ren und Architekten setzten eine offene Blockrandbebauung durch. Die zwang zwar zu größeren Gebäudetiefen, um keine Wohnfläche einzubüßen, ermöglichte jedoch natürlich belüftete Bäder und Nebenräume und moderne Wohnungsgrundrisse. Der Bruch ist an der Fregestraße und hinter den Straßenrandbauten der mittleren Waldstraße deutlich erkennbar. Die geplanten „Wohnpaläste“ an der nördlichen Waldstraße konnten bis zum Kriegsbeginn 1914 nur zum Teil gebaut werden. Eine ähnliche Entwicklung vollzog sich im Gebiet der Jacobstraße, als die Stadt Leipzig nach dem Abbruch der Angermühle und des Jacobshospitals die Flächen als Bauland vermarkten ließ.
Durch die liberale Politik Sachsens gegenüber jüdischen Einwanderern wie denen der Pelzbranche erlebte das Waldstraßenviertel vor allem nach 1890 einen erheblichen Impuls durch jüdische Hauseigentümer und Bewohner.
Für das Gebiet der Frankfurter Wiesen war die Erweiterung des Waldstraßenviertels nach Hamburger Vorbild mit „Binnenelster“ und „Außenelster“ konzipiert. Auch über einen großen Schifffahrtshafen war zwischenzeitlich nachgedacht worden. Gebaut wurde davon nichts.

Das Bachstraßenviertel

Das Bachstraßenviertel liegt wie ein Riegel quer in der Leipziger Auenlandschaft. Die Bebauung der Westvorstadt endete bis 1865 an der Schreberstraße. Die Bebauung in westlicher Richtung konnte erst beginnen, als der Rat der Stadt Leipzig Dr. Carl Heines Plänen zur Verlegung und Teilkanalisierung der Weißen Elster zwischen Westbrücke und Elsterflutbett die Zustimmung erteilte. Nun begannen der Ausbau des geradlinigen Schifffahrtsweges und der Bau der heutigen Käthe-Kollwitz-Straße, der Sebastian-Bach-Straße und der Ferdinand-Lasalle-Straße. Im Gebiet am Park wurde mit höchsten Ansprüchen gebaut, denn die Mieter waren hier vorwiegend Beamte des Reichsgerichts. Im anschließenden Villengebiet wohnte Leipziger Großbürgertum, das die besten Architekten mit den Entwürfen ihrer Villen beauftragt hatte. Im mittleren Bereich des Gebietes entstanden Wohnungen für Arbeiter und Angestellte, sowie für Handwerker und Dienstleistende, die in den Höfen häufig ihre Werkstätten hatten. Villen waren vordem bereits an der Wasserseite der Plagwitzer Straße, der heutigen Käthe-Kollwitz-Straße 70, entstanden, wie die neogotische „Villa zur Julburg“ des Architekten und Schriftstellers Oscar Mothes.

Bauen nach dem 1. Weltkrieg

An der Mainzer Straße wurden erst in den Zwanzigerjahren des 20. Jahrhundert Villen und ein Tennisklubhaus gebaut. Formen des Bauhauses und des Art déco-Stils stehen hier nebeneinander.
Infolge von Inflation und Weltwirtschaftskrise fehlte privaten Bauherren für den privaten Mietwohnungsbau das Geld. Erst 1933 begann erneut Wohnungsbau für Mieter mit mittlerem Einkommen (Lloyds Hof) und geringer verdienende Angestellte beispielsweise von Post und Reichsbahn nordwestlich der Christianstraße. Das letzte bedeutende Bauwerk vor Beginn der NS-Herrschaft war das jüdische Altenheim, das 1930/31 der Architekt Emil Franz Hänsel entworfen hatte. Es wurde nach 1933 Sitz der Gestapo und Steuerungsstelle der Judenverfolgung im Waldstraßengebiet.

Bauen nach dem 2. Weltkrieg

Die Luftangriffe im Zweiten Weltkrieg führten zu einer Bombenschneise im Bereich des Ranstädter Steinwegs. Hier wurden nach 1950 Pläne realisiert, die bereits in der Kriegszeit als NS-Musterbauten für den Wiederaufbau geplant worden waren. Es gab weitere Bombenschäden, die Lücken hinterließen, wie an der vorderen Friedrich-Ebert-Straße. Geschlossen wurden sie nach 1945 nicht, nur weitere Lücken durch Abbrüche leerstehender und verfallener Häuser wurden geschaffen.
Weitere Neubauten entstanden ausschließlich im Sportbereich westlich der heutigen Friedrich-Ebert-Straße mit einem Hochschulkomplex und dem Sportforum.
Der Verfall der Altbausubstanz des Waldstraßen- und Bachstraßenviertels hatte zwei Ursachen. Die Gebiete galten in der DDR als Wohngebiete eines überholten bürgerlichen Denkens und Wohnens und es gab kaum Material, um Bauschäden reparieren und weiteren Verfall verhindern zu können. Den in den Häusern wohnenden Altbesitzern fehlten infolge niedriger Mieten oft die finanziellen Grundlagen für erhaltende Baumaßnahmen. Ziel der Leipziger Baupolitik vor 1990 war der schrittweise Ersatz überalterter Bausubstanz wie an der Jahnallee, dem Waldplatz und der Waldstraße durch Großplattengebäude. 1990 kam es durch örtliche Bürgerinitiativen und

Hof der Großen Funkenburg. Aus dem mittleren Weg entstand um 1900 die Funkenburgstraße.

Situation im hinteren „Areal der Großen Funkenburg“ um 1900. Im Hintergrund das „Mückenschlösschen“, im Vordergrund Freges Tennisanlage.

Großturnhalle des „Turn- und Sportvereins 1867“ neben dem alten Kleinmessegelände nahe dem Waldplatz (heute Gebiet der Arena Leipzig). Die Halle und das umliegende Gelände wurden als Ausstellungsbereich für Messen genutzt. Im Zweiten Weltkrieg wurde das Gebäude zerstört.

Die historische Bebauung des Ranstädter Steinwegs nach der Übertunnelung des Elstermühlgrabens: bis auf wenige Ausnahmen wurden alle Gebäude im Zweiten Weltkrieg zerstört, die heutige Wohnbebauung entstand nach 1950

Für Neubauten und Maßnahmen im öffentlichen Raum ist die Kenntnis der von Dr. Carl Heine geschaffenen Straßen- und Gebietsaufschüttungen von Bedeutung (rot markiert). Die unten stehende Karte beruht auf historischen Angaben zum Lebenswerk Dr. Carl Heines.

engagierte Vertreter der bundesdeutschen Baupolitik und Architektur zu einer grundlegenden Neubewertung der historischen Wohngebiete wie des Waldstraßenviertels.
Das Gebiet westlich der Waldstraße wurde hingegen als mögliches Olympiagelände diskutiert. Ein neues Stadion entstand im alten und die Halle „Arena Leipzig“ wurde für Veranstaltungen von Sport und Showgeschäft errichtet.
Das Bauen im Waldstraßengebiet erhielt aufgrund seiner städtebaulichen und architektonischen Bedeutung eine öffentliche Förderung. Bald zeigte sich bei der Instandsetzung und Modernisierung, dass bei Handwerkern und Planern die Erfahrungen im Umgang mit wertvoller historischer Substanz weitgehend fehlten. Die ersten Jahre waren deshalb ein Lernprozess. Bei bedeutenden ruinösen Bauwerken wie Dr. Carl Heines Aromafabrik an der Schreberstraße konnte ein Abbruch hinausgezögert werden, bis sich eine anspruchsvolle Sanierung wieder lohnte.
Architektonische Leistung zeigt sich dabei auch im Umnutzen von Industriegebäuden zu Wohngebäuden wie beim Umspannwerk Naundörfchen oder dem verbliebenen Rest von Blüthners Klavierfabrik und dem einstigen Tischlereihofgebäude Waldstraße 20.
Die Architektur erster Neubauten in Lücken entsprach zum überwiegenden Teil nicht den Ansprüchen, die das historische Umfeld vorgab. Inzwischen spiegeln die Neubauten verschiedene zeitgenössische Architekturauffassungen wider, wie das in der Geschichte des Gebietes zwischen Rosentalgasse und Goyastraße in den vergangenen beiden Jahrhunderten auch der Fall war.

Baugeschichte ist mehr als Architekturgeschichte

Vor allem in der Phase der Instandsetzung, Modernisierung und Komplettierung im Waldstraßen- und Bachstraßengebiet zeigt sich, dass der mit den vorbereitenden Untersuchungen begonnene Weg der ganzheitlichen Betrachtung von Bauzustand, Aspekten der Baukonstruktion, der Architektur und des Städtebaus richtig war.
Bauherren und Architekten, die ihre Planungen nur nach Optimierung vermietbarer Flächen ausrichteten und die baukonstruktiven und architektonischen Zusammenhänge historischer Bauten in Leipzig missachteten, erlitten infolge unerkannter Baumängel und Baufehler nach 1990 erhebliche Verluste. Das betraf vor allem den Ausbau von Dachgeschossen, die Aufteilung großer Wohnungen in kleinere sowie den damit verbundenen Einbau zusätzlicher Sanitärbereiche. Auch hinsichtlich der in erheblichem Umfang mit öffentlichen Mitteln geförderten Gebäudesanierungen bewahrheitete sich mit Blick auf die lange Geschichte der Altstadtgebiete die Erfahrung, dass Zukunft ohne Herkunft nicht denkbar ist.

Wandel der Fließgewässer im Wald- und Bachstraßenviertel nach 1850

In den nebenstehenden Karten wird der Wandel der Fließgewässer im Wald- und Bachstraßenviertel nach 1850 beschrieben. Die geschlossene Blockrandbebauung ist schwarz angelegt, die offene Bebauung gestrichelt.

Stand 1865: *Die durch das spätere Waldstraßengebiet an der Westkante fließende Weiße Elster wurde begradigt. Die Weiße Elster gabelt sich im Bereich des neu entstandenen Schreberbades. Dr. Carl Heines Dampfschifffahrtskanal zwischen Elstermühlgraben und Pleißemühlgraben wurde angelegt. Der Ochsenwehrgraben sowie die Kolke der Fließgewässer und der alte Pleißearm (heute Schreberstraße) sind noch vorhanden.*

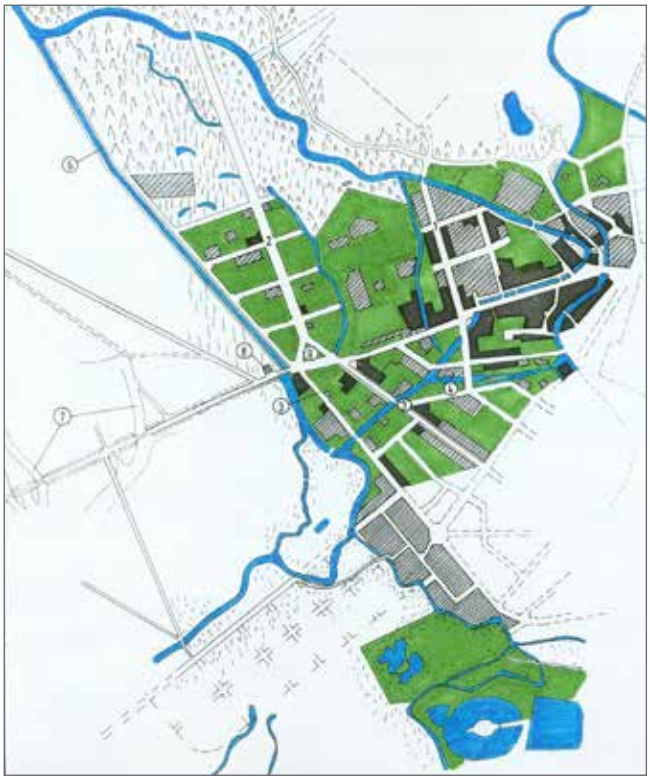
Stand 1879*: Im Gebiet der Großen Funkenburg liegt noch ein Wasserarm. Die Weiße Elster ist zwischen einstiger Westbrücke und der Luppe begradigt. Das hat die Bebauung an der Käthe-Kollwitz-Straße und Sebastian-Bach-Straße ermöglicht. Der Dampfschifffahrtskanal ist wieder verfüllt.*

Stand 1902: *Der Elstermühlgraben ist im Bereich des Ranstädter Steinwegs übertunnelt. Der Außenarm der Pleiße ist verfüllt.*

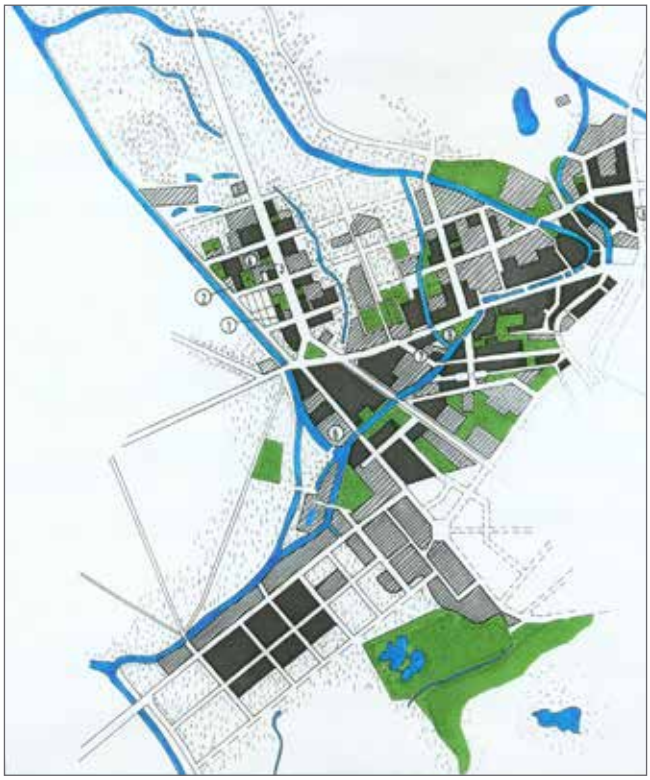
Stand 1992: *Die Alte Elster (neben der Friedrich-Ebert-Straße) ist verfüllt und das Elsterbecken zusammen mit dem Palmengartenwehr errichtet worden. Der Pleißemühlgraben ist ab Naturkundemuseum beseitigt worden.*

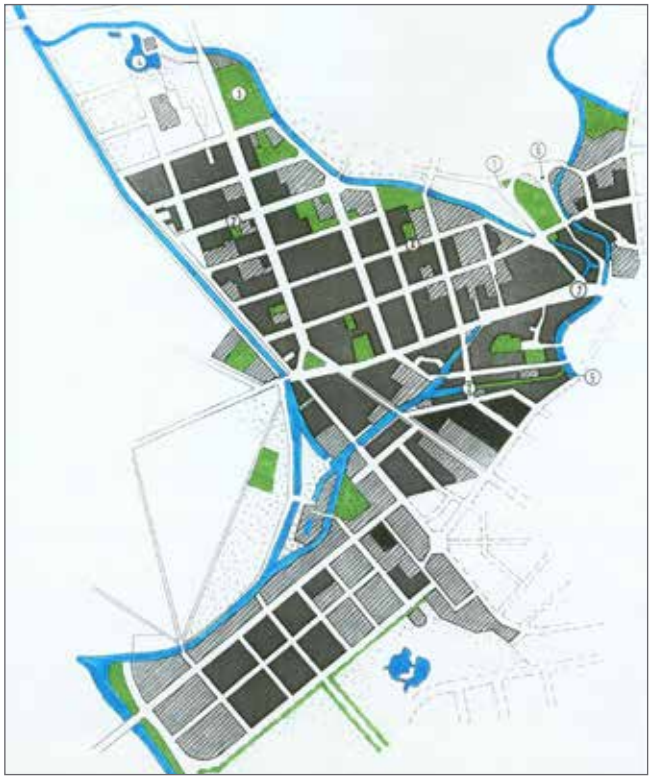
Stand 2016*: Am Elstermühlgraben ist in Höhe Schreberbad die Außenmole des Stadthafens entstanden. Der Mühlgraben ist bis zur Elsterstraße wieder freigelegt. Geplant sind für 2017 und 2022 die Fertigstellung der beiden letzten Abschnitte der Freilegung. Im Bereich Ranstädter Steinweg wurde der Elstermühlgraben in einer neuen Linienführung geöffnet.*
Zum Hochwasserschutz ist die Wiederherstellung der Alten Elster zwischen Stadthafen und dem nördlichen Elstermühlgraben beabsichtigt.

Gebietsentwicklung Waldstraßen- und Bachstraßenviertel 1865
Das Waldstraßenviertel ist beiderseits des Ranstädter Steinwegs bis zur großen Funkenburg bebaut. Erste Gebäude stehen in Linnemanns Garten (Gebiet Leibnizstraße), sowie der Elster- und vorderen Friedrich-Ebert-Straße und an der Waldstraße. Hier gibt es mit der späteren Gustav-Adolf-, Hinrichsen- und Feuerbachstraße zunächst nur Stichstraßen, denn das Areal der Großen Funkenburg ist noch nicht bebaut.

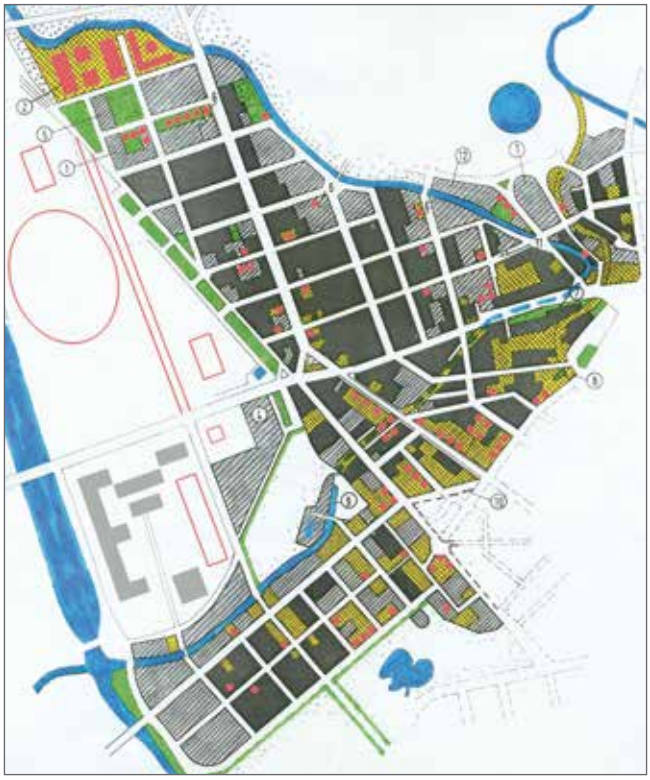


Gebietsentwicklung Waldstraßen- und Bachstraßenviertel 1879
Das Waldstraßenviertel ist im Bereich Waldstraße bis zur Feuerbachstraße erweitert worden. Bebaut sind Linnemanns Garten und das Areal zwischen „Alter Burg“ und Pfaffendorfer Straße. Die „Armenschule“ an der Lessingstraße ist entstanden. Nördlich der Feuerbachstraße sind noch Reste einer alten Ziegelei vorhanden, dahinter und östlich davon ist das Gebiet noch Auelandschaft.





Gebietsentwicklung Waldstraßen- und Bachstraßenviertel 1902
Das Waldstraßenviertel ist nach Norden bis zur Christianstraße bebaut. Einziges Gebäude an der hinteren Waldstraße ist das „Mückenschlösschen“. Das Areal zwischen „Mückenschlösschen“ und Christianstraße ist eine Sportfläche. Westlich davon ist noch Wald- und Wiesengebiet mit einem Badeteich vorhanden. Das Rosentaltor ist mit einem Fahnenmast markiert. Der Ochsenplatz ist bebaut.



Gebietsentwicklung Waldstraßen- und Bachstraßenviertel 1992 bis 2016
Die Darstellung zeigt die komplette Bebauung von Waldstraßen- und Bachstraßenviertel und die durch Kriegsschäden und Verfall entstandenen Brachflächen (gelb dargestellt). Entstanden sind zwischen 1950 und 1990 die wesentlichsten Anlagen des Sportforums und der damaligen Sporthochschule. Neubauten des Sports und Wohnungsbauten zwischen 1990 und 2016 sind rot markiert dargestellt.

C. A. HAUSER - SCHLOSSEREI

BEGINN ERSTER AKTIVITÄTEN IM WALDSTRASSENVIERTEL 1989 – 1991

KULTURPROJEKT WALDSTRASSENVIERTEL
VOLKSBAUKONFERENZ
AUSSTELLUNG IBA-ALT
INITIATIVE TU-BERLIN

Links: Das zwischenzeitlich modernisierte Haus Waldstraße 48 (links) konnte erhalten bleiben. Das Gebäude Waldstraße 46 (rechts) musste im Interesse der Verhinderung von Schäden an Leib und Leben nach 1990 als Notmaßnahme abgebrochen werden (historische Aufnahme von 1991).

Elstermühlgraben hinter der Rosentalgasse um 1980

Zu Beginn der 1980er Jahre gab es in Leipzig zwei charakteristische Merkmale der Stadtgestaltung: auf der einen Seite waren an der Peripherie der Stadt – in Grünau, Paunsdorf, Mockau – Satelliten-Wohnareale in Großblockbauweise entstanden, auf der anderen Seite waren die Stadtviertel von Altbausubstanz geprägt, die unterschiedliche Stadien des Verfalls aufwiesen. Das war auch im Waldstraßenviertel so, das in eher geringem Maße von Kriegsschäden betroffen war. Hier hatte sich neben einer relativ intakten Infrastruktur im Laufe der Jahre und Jahrzehnte ein Lebensgefühl der Bewohner entwickelt, das nicht zuletzt auch durch die Möglichkeit individueller, kreativer Gestaltung der gemieteten „vier Wände" charakterisiert wurde. Große Wohnungen hinter Fassaden mit geradezu moribundem Charme zogen besonders Künstler und Wissenschaftler an. Im günstigsten Fall ergaben sich durch die räumliche Nähe Kontakte, die einen Austausch über die allgemeine Situation in Stadt und Staat beförderten.

Seit Ende der 1970er Jahre war eine veränderte Strategie in der Baupolitik der DDR zu erkennen. In Rostock wurden an der Kröpeliner Straße am historischen Kröpeliner Tor Altbauten abgerissen und durch Großplattenneubauten ersetzt. Durch Kleinteiligkeit der Fassaden und vorgehängte Schmuckelemente in regionaler Farbigkeit sollte die Wirkung einer organisch gewachsenen historischen Straßenzeile entstehen.

Ähnlich wurde danach im Berliner Nikolaiviertel gebaut, in Halle und schließlich auch in Leipzig in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bachstraßen- und nicht weit entfernt vom Waldstraßenviertel – am Dorotheenplatz. Dort entstanden – ebenfalls in Großplattenbauweise – eine Platzrandbebauung und davon ausgehend eine „Vorzeigestraße" mit Wohnhäusern, kleinen Läden und einigen in die Bebauung einbezogenen Altbauten. Ein Beispiel, das nach dem Willen der SED-Oberen auch an anderen Orten Leipzigs Schule machen sollte – zuallererst im Waldstraßenviertel. Hintergrund war die Idee Erich Honeckers, die Turn- und Sportfeststadt Leipzig 2004 zur „sozialistischen Olympiastadt" zu machen. Ein großes Stadion gab es bereits, ein Schwimmstadion ebenfalls und zahlreiche Sportbauten auf dem Gelände der DHfK. Was nicht ins schöne Olympia-Bild passte, war das Umfeld: Sozialistische Errungenschaften und Verfall – ein Unding. Folglich sollte, ausgehend vom Waldplatz, so verfahren werden wie zuvor am Dorotheenplatz: Ersatz des größten Teiles der Altbauten durch schicke Wohnhäuser in Großblockbauweise mit scheinbar individuellem Zierat aus dem Betonwerk.

Ein Plan, der Kunstwissenschaftler und Künstler auf den Plan rief, zu Protesten animierte und zu eigenen Entwürfen für die Zukunft dieses wichtigen Gründerzeitviertels.

Bereits im Herbst 1988 wurden in einem Ideenwettbewerb zur Zukunft des Leipziger Zentrums mit der notwendigen Verknüpfung von Alt- und Neubauten erste Ergebnisse diskutiert. Auch die Öffnung der innerstädtischen Fließgewässer war Gegenstand der Diskussion.

Auf dem X. Kongress des Verbandes bildender Künstler im November 1988 wurden

Titel der Broschüre mit Tagungsergebnissen der 1. Leipziger Volksbaukonferenz vom 6./7. Januar 1990

Projekt der TU Berlin im Leipziger Waldstraßenviertel, Sommersemester 1991.

Die Bilder auf Seite 21 sind beispielhafte Impressionen des Zustands der Verwahrlosung vieler Gebäude im Waldstraßen- und Bachstraßenviertel. (Die Aufnahmen entstanden bei der Gebäudeerfassung nach 1991)

Ausstellung des Amtes für Stadtsanierung und Wohnungsbauförderung „Leipzig, ein Werkbericht" im GRASSI-Museum 1992

Ideen und Forderungen zum Erhalt historischer Bausubstanz in einer Arbeitsgruppe diskutiert. Das stieß auf erbitterten Widerstand von SED-Mitgliedern schon während des Kongresses. Dabei wurde deutlich, wie dringend der Handlungsbedarf war, um den Einsatz von Abrissbirnen in solchen Gebieten – nicht nur in Leipzig – zu verhindern.

Im Frühjahr 1989 gründeten die Kunstwissenschaftler Thomas Topfstedt und Peter Guth sowie die Künstler Heinz-Jürgen Böhme, Detlef Lieffertz und Bernd Sikora das „Kulturprojekt Waldstraßenviertel". In einem Aufruf machten sie auf die Situation im Waldstraßenviertel und auf die Dringlichkeit einer Sanierung des Gebietes aufmerksam. Darin heißt es: „Das Waldstraßenviertel […] soll nicht auf Kosten anderer Stadtteile zu einem „Bilderbuchviertel" ausgestaltet, wohl aber in seiner Typik bewahrt und behutsam weiterentwickelt werden. Die Hauptschwerpunkte liegen dabei auf der Erhaltung der historisch wertvollen Bausubstanz, der Wiederherstellung einer funktionierenden Alltagskultur […], der Entwicklung von Vorschlägen für die architektonisch adäquate Bebauung von Lücken und der Einbeziehung des Gebiets in die gesamtgestalterische Kultur." Das erste Exemplar dieses Aufrufs schickten die Autoren an Dr. Kurt Meyer, Sekretär der SED-Bezirksleitung Leipzig, der daraufhin zu einem Gespräch einlud, das mit der Verabredung zu einem Rundgang durch das Waldstraßenviertel am 1. September 1989 endete, an dem auch der Kulturverantwortliche beim Rat des Bezirkes, Herr Venohr, teilnahm. Der drohende Teilabriss im Viertel war danach kein Thema mehr, natürlich auch, da bald darauf mit dem Fall der Mauer das Ende der DDR eingeläutet wurde. Der Erhalt der historischen Altbausubstanz hingegen stand weiterhin im Fokus.

Unmittelbar nach dem Mauerfall, im November 1989, konnten Peter Guth und Bernd Sikora bei einem Vortrag in Westberlin mit Redakteuren der Zeitschrift „bauwelt" Kontakt aufnehmen. Über diese Verbindung entstand ein Kontakt zu Hardt-Waltherr Hämer, Professor an der UDK Berlin und leitend verantwortlich für den Altstadtbereich der Internationalen Bauausstellung (IBA-ALT) in Westberlin. Hierbei waren Schritte für eine behutsame Stadterneuerung entwickelt worden. Wichtigste Erkenntnis: Ein derartiger Stadtumbau funktioniert nur, wenn die Bewohner des Gebietes in Planung und Umbau einbezogen werden.

Diese Aspekte waren eines der Themen der 1. Volksbaukonferenz im Januar 1990 in Leipzig. Dazu gab es kreative, weiterführende Diskussionen. Vor allem ging es aber um demokratische Baukultur und eine freie Architektenschaft – wichtige Voraussetzungen für das Gelingen eines so umfassenden Vorhabens wie der Sanierung eines ganzen Stadtviertels.

An dieser 1. Volksbaukonferenz nahmen auch Vertreter der TU Westberlin teil. Daraus entwickelte sich ein Projekt von Studenten der TU Westberlin im Waldstraßenviertel mit dem Schwerpunkt Kontakt zu den Bewohnern herzustellen. Die Studenten befragten Anwohner des Viertels zu ihrer Situation, untersuchten deren Lebensverhältnisse und trugen Anregungen der Bewohner für die Zukunft des Gebiets zusammen. Zum Abschluss der Untersuchung gestalteten die Studenten eine Ausstellung, die die Arbeitsergebnisse zusammenfasste. Auch hier lag der Schwerpunkt weniger im architektonischen bzw. baupolitischen Bereich als auf der sozialen Ebene.

Zur gleichen Zeit bündelten Leipziger Künstler und Architekten in einer weiteren Ausstellung in der Hochschule für Grafik und Buchkunst unter dem Titel „Schritt für Schritt – behutsame Stadterneuerung" ihre Arbeitsergebnisse zu diesem Thema.

Dabei gelang es den Kern der IBA-ALT ebenfalls in der Hochschule zu zeigen. Prof. Hämer präsentierte die Ergebnisse der IBA zum Thema der behutsamen Stadterneuerung. Schließlich setzte sich im November 1990 im Rahmen einer großen Schau über „Architektur und Städtebau in der Bundesrepublik Deutschland" eine weitere Ausstellung – mit dem Thema auseinander. Der „Pro-Leipzig"-Aspekt – „Ansätze für eine behutsame Stadterneuerung" – fand auch das Interesse der Bundesbauministerin Dr. Gerda Hasselfeld, die zur Ausstellungseröffnung nach Leipzig gekommen war.

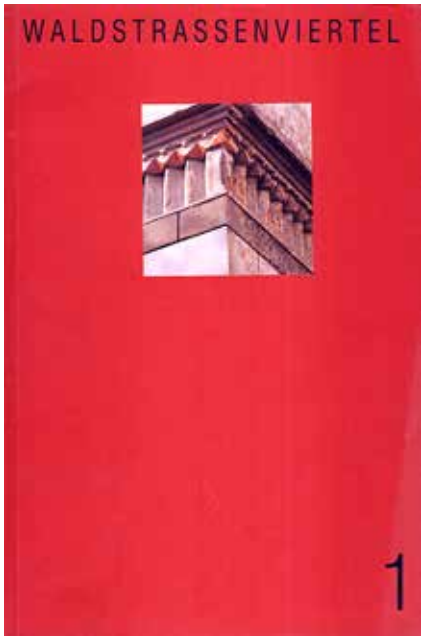
Ergebnis all dieser Bemühungen, aller Initiativen, der Proteste gegen den Abriss und des intensiven, oft mühsamen und von manchen Rückschlägen betroffenen Wirkens engagierter Leipziger: Das Leipziger Waldstraßenviertel, später auch das benachbarte Bachstraßenviertel wurden Fördergebiete der Stadt. In engem Kontakt zu den Bewohnern und mit der Unterstützung zahlreicher Hausbesitzer konnte die Sanierung des Gebiets beginnen.

PRO LEIPZIG

URSPRÜNGE VON „PRO LEIPZIG E. V.“ UND SEIN ENGAGEMENT IM WALD- UND BACHSTRASSENVIERTEL – AUTOR: GESCHÄFTSFÜHRER DR. THOMAS NABERT

Streitgespräch zu Lückenbebauungen im Waldstraßenviertel mit dem ehemaligen Beigeordneten Niels Gormsen (im Bild links), daneben Heinz-Jürgen Böhme, Dr. Thomas Nabert, Dr. Berthold Crimmann, Stefan Riedel und Bodo von Essen beim Pro Leipzig e. V., 1995

Heft 1 der Publikationsreihe „WALDSTRASSENVIERTEL“ vom 23. Oktober 1992, herausgegeben von der Bürgerinitiative „Pro Leipzig“, Seite 23: Heft 18 der Publikationsreihe vom 9. Juni 2004, mit dem die Reihe endete.



Der Pro Leipzig e.V. verbindet mit dem Waldstraßenviertel und dem angrenzenden Bachstraßenviertel weit mehr als die Büroadressen Waldstraße 65 (ab 1993) und Waldstraße 19 (ab 1999). Diese Viertel – und insbesondere das Waldstraßenviertel – können durchaus als „Geburtshelfer“ von Pro Leipzig bezeichnet werden. So war für die Findung und Positionierung späterer Pro-Leipzig-Akteure neben Ereignissen wie dem Ideenwettbewerb für das Leipziger Stadtzentrum 1988 (u. a. Forderung nach Wiederherstellung zerstörter Baudenkmale wie Deutrichs Hof und Universitätskirche sowie Wiederöffnung des verrohrten Pleißemühlgrabens) vor allem das im Juli 1989 gegründete Kulturprojekt Waldstraßenviertel maßgeblich. Letzteres wandte sich gegen konkrete Planungen zum Ersatz der verfallenden Gründerzeitsubstanz durch Wohngebäude in Großplattenbauweise. Es kann wohl, neben ähnlichen Aktivitäten in Connewitz, als erste stadtteilbezogene Bürgerinitiative Leipzigs gelten – Monate vor der Friedlichen Revolution! Mit einer Reinigungsaktion des Elstermühlgrabens im Bereich des Waldstraßenviertels am 7. und 14. Oktober 1989 setzte das Kulturprojekt gemeinsam mit Bürgern des Viertels, Mitgliedern der Trinitatisgemeinde und der Umweltgruppe des Kulturbundes ein Zeichen zur Wahrnehmung der einst stadtbildprägenden Mühlgräben. Unmittelbar nach dem Mauerfall ergaben sich zudem erste Fachkontakte zu Westberliner Architekten. Birgit Damrau und Heinz-Jürgen Böhme wandten sich als Vertreter des Kulturprojektes am 15. Januar 1990 wegen der symbolträchtigen Rettung eines einzelnen Baudenkmals – des „Deutschen Hofes“ (Waldstraße 31/33) – auch an den Leitenden Baudirektor von Hannover. Parallel zu diesen Initiativen entstand das STADTKULTUR-PROJEKT (Heinz-Jürgen Böhme, Detlef Lieffertz, Angela Wandelt, Bernd Sikora). Es brachte den Prozess der Wiederfreilegung der in den 1950er und 1960er Jahren verrohrten stadtnahen Leipziger Gewässer voran und mündete in der Gründung des Vereins „Neue Ufer“. Zu einer ersten Bündelung der genannten Initiativen, Ideen und Personen kam es schließlich in der Ausstellung „Pro Leipzig – Ansätze zur behutsamen Stadterneuerung“, die vom 8. bis 22. November 1990 im damaligen Messehaus am Markt statt fand. Der Leipziger Architekturkritiker Arnold Bartetzky schrieb 2015 in seinem Buch „Die gerettete Stadt. Architektur und Stadtentwicklung in Leipzig seit 1989“ über diese Ausstellung: Sie *„steht beispielhaft für das hohe Maß an bürgerschaftlichem Engagement für Stadtentwicklung – und zugleich für die damals stark ausgeprägte Bereitschaft der Stadtverwaltung, sich gemeinsam mit Architekten und fachkundigen Bürgern der Stadt auf eine weitgehend ergebnisoffene Lösungssuche zu begeben.“*

Kurz nach der Ausstellung gründete sich die Initiative Pro Leipzig. Behutsame Stadterneuerung, größtmöglicher Erhalt von Ortstypik und Stadtkultur, Einbeziehung der Bürgerschaft in Planungsprozesse waren wesentliche Ziele der Initiative. Die dann vom Pro Leipzig e.V. ab Herbst 1992 herausgegebene Publikationsreihe „Waldstraßenviertel“ (bis 2004 erschienen 18 Hefte) griff diese Ziele auf, wollte am Beispiel eines überschaubaren Stadtgebietes den Erneuerungsprozess begleiten, historisches Wissen – wichtig vor allem für die Belange der Denkmalpflege – aufarbeiten und dokumentieren, Initiativen, Bewohner und Bauherren motivieren, das Bewusstsein für Werte und Potentiale schärfen, Konflikte zwischen Akteuren und Bewohnern moderieren (z. B. anfängliche Situation der Wochenmärkte am Stadion), Handelnde und soziale Gruppen im Viertel porträtieren (Bewohner, Senioren, Jugendliche, Handwerker, Händler, Künstler, Investoren), Streitgespräche suchen und dokumentieren (u.a. über Sanierungsstrategien, Lückenbebauungen und modernes Bauen, Gestaltung neuen Stadtmobiliars im

öffentlichen Raum), aber auch kritisieren und protestieren (u. a. wegen vermeidbarer Abrisse – insbesondere des Henriette-Goldschmidt-Hauses im Jahr 2000 und der Kleinen Funkenburg im Jahr 2005 –, wegen des Umgangs mit historischen Bodenbelägen im öffentlichen Raum und wegen diverser Verkehrsplanungen). Die Hefte stießen auf große Resonanz, verkauften sich für heutige Verhältnisse in traumhaften Auflagenhöhen. Bewohner, Sammler, Planer, Denkmalpfleger, Investoren und Vertreter der Ämter gaben sich die Klinke in die Hand oder trafen sich bei Pro Leipzig, um (sich) zu informieren, ihre Hilfe anzubieten oder nach Lösungen zu suchen. Als die Stadt Leipzig 1994 für ihre Strategie zum Erhalt des Waldstraßenviertels beim Bundeswettbewerb vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau eine Goldmedaille erhielt, lobte der damalige Baudezernent Rudolf Ahnert auch die bis dahin erschienenen Waldstraßenhefte. Sie hatten als externes Dokument und Teil der Bewerbung offenbar Eindruck hinterlassen. Wie groß z. T. die Wirkung einzelner Artikel der Heftreihe sein konnte, zeigt z. B. jener in Nr. 13 über die historischen Pumpen im Waldstraßenviertel, verbunden mit der Anregung, sie wieder zu aktivieren. Auf Grund dieses Beitrages erschienen beim Pro Leipzig e. V. Anfang 1999 ein Herr van der Geld und ein Herr Zaat als Vertreter einer größeren Gruppe niederländischer Fachkräfte, die an der Modernisierung der großen mitteldeutschen Chemiestandorte beteiligt waren und vorrangig mit ihren Familien im Waldstraßenviertel wohnten. Sie wollten zum Abschied die Wiederherstellung einer der vom Pro Leipzig e. V. aufgelisteten Pumpenruinen finanziell unterstützen und sie zeitnah wieder Wasser speien sehen. Intensive Vermittlungen, Moderationen und Gespräche waren erforderlich, ehe tatsächlich die „Holländerpumpe“ nach nur sechs Monaten am 26. Juni 1999 vor der Waldstraße 48 feierlich eingeweiht werden konnte.

Viele der im Waldstraßenviertel anstehenden städtebaulich-architektonischen, denkmalpflegerischen und sozialen Fragen waren in ihrer Grundkonstellation durchaus auf andere Stadtgebiete übertragbar. Der Wunsch von Pro Leipzig, dass der konzeptionelle Ansatz der Reihe von anderen Stadtteilinitiativen ebenso konsequent in die Tat umgesetzt werden könnte, erfüllte sich jedoch nicht. Selbst erarbeitete und verlegte der Pro Leipzig e. V. aber zwischen 1993 und 1996 die Reihe „Leben in Lindenau“ und schuf zudem ab 1993 über 70 historische und städtebauliche Studien zu allen Leipziger Stadtteilen.

Pro Leipzig sah und sieht sich aber nicht nur als journalistischer Begleiter oder als Forschungseinrichtung der Geschichte vor Ort. Der Verein hat sich immer wieder auch aktiv ins Geschehen gemischt – ob bei Gesprächen und Ideenfindungen mit dem Bürgerverein Waldstraßenviertel (etwa zur Gestaltung des ersten Funkenburgfestes), bei Protestaktionen gegen Abrisse oder mit der am 12. Mai 2001 durchgeführten öffentlichkeitswirksamen Aktion „Elster ans Licht“ zur Beförderung der Öffnung des Elstermühlgrabens und zur Unterstützung der Arbeit des Vereins „Neue Ufer“. Kurz nach dieser vom zuständigen Dezernat der Stadt Leipzig zunächst scharf kritisierten Aktion wurde der Prozess der Freilegung dann doch in Gang gesetzt. Schließlich versuchte der Pro Leipzig e. V. über seine Galerien an den Standorten Waldstraße 65 und Waldstraße 19 auch kulturelle Angebote im Viertel zu schaffen.

Der Verein ist in besonderem Maße durch seine Aktivitäten im Waldstraßenviertel geprägt. Die hier gesammelten Erfahrungen wurden mitgenommen in andere Stadtgebiete und in die Region. Das Merkmal des Vereins, Stadtforschung mit den Forderungen nach behutsamer Stadterneuerung und Transparenz von Planungsprozessen zu verbinden, wurde hier ausgeprägt. Ebenso das Streben nach hochwertigen, bürgernahen Publikationen – von denen bis heute fast 350 das Verlagsprogramm füllen.

Als die bauliche Erneuerung des Waldstraßenviertels bereits unmittelbar nach der Jahrtausendwende in „trockene Tücher“ kam, war es an der Zeit, die Reihe Waldstraßenviertel einzustellen. Vieles war getan, vieles war gesagt. Das Waldstraßenviertel war nun ein herausragendes Konglomerat geretteter Baudenkmale und ein ganz normales gutbürgerliches Viertel. Dass viele der Akteure und der Bewohner aus der Zeit der Rettung des Viertels dieses wegen rasant steigender Mieten oder absehbarer Perspektivlosigkeit des vorhandenen Hinterhofgewerbes verlassen mussten, war eine Schattenseite des Prozesses. Nichtsdestotrotz sieht sich Pro Leipzig e. V. auch künftig an der Waldstraße 19 und in der Pflicht, wenn es um die Belange des Viertels zu streiten gilt.

Zustand am Beginn der Verrohrung, heute Gebiet des Stadthafens, vor der Freilegung des Elstermühlgrabens (oben) und nach der Freilegung (unten)

Aktion der Vereine „Pro Leipzig“ und „Neue Ufer“ am 12. Mai 2001 mit einer Sternfahrt in den Elstermühlgraben bis zum Beginn des Rohrabschnitts

BEGINN DES STÄDTISCHEN ENGAGEMENTS

ERHALTUNGSSATZUNG
AUFNAHME INS FÖRDERPROGRAMM
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
BUNDESWETTBEWERB
SANIERUNGSBERATUNG

Die Erneuerung der gründerzeitlichen Quartiere hatte in der Leipziger Stadtentwicklungspolitik Anfang der 90er Jahre eine sehr hohe Priorität. Bereits ab 1990 begann das Engagement der Leipziger Stadtverwaltung die innerstädtischen Gründerzeitgebiete zu erhalten. So wurden eigens neue Verwaltungsstrukturen und neue Fachbereiche aufgebaut.
Zunächst konzentrierten sich die Aktivitäten vor allem auf die Erhaltung der kulturhistorisch bedeutenden Altbausubstanz und die Verbesserung der stadträumlichen Qualitäten. Eine gute Grundlage waren ebenfalls die vorhandenen Ergebnisse und Aktivitäten der Bürgerschaft, die sich in verschiedenen ehrenamtlichen Vereinen organisiert hatten und bereits für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Viertels konkrete Pläne und Vorstellungen hatten.

Erhaltungssatzung
Um für diese Zielstellung eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, wurde am 20. Dezember 1990 eine Erhaltungssatzung für den Denkmalschutzbereich Waldstraßenviertel beschlossen. Das Gebiet wurde umgrenzt im Norden vom Rosental, im Westen von der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Carl-Maria-von-Weber-Straße, im Süden von der Karl-Maria-von-Weber-Straße über die Gottsched- und Thomasiusstraße bis zur Jahnallee und im Osten von der Pfaffendorfer Straße. Hier wurde festgelegt, dass bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden, Anlagen sowie Neubauten der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Waldstraßenviertels und der baukünstlerische Wert als Denkmalschutzbereich zu sichern sind. Am 22. Mai 1991 wurde auch für das Gebiet beiderseits der Sebastian-Bach-Straße, dem Denkmalschutzbereich Bachstraßenviertel, eine Erhaltungssatzung beschlossen.
Mit der Beschlussfassung am 15.11.1994 wurde das Erhaltungsgebiet Waldstraßenviertel um die Bereiche der Westseite der Blöcke an der Friedrich-Ebert-Straße sowie die Blöcke südlich der Jahnallee bis zur Käthe-Kollwitz-Straße erweitert.
Es hatte sich gezeigt, dass es sinnvoll ist, die Aktivitäten für Wald- und Bachstraßenviertel zusammen zu führen, da beide vor allem durch ihre architektonische Ausprägung, die Lage zwischen den Grünarealen des südlichen und nördlichen Auwalds beiderseits des Elstermühlgrabens in einem engen Zusammenhang stehen.
Diese beiden Viertel wiesen außerordentliche Potentiale auf, die für den weiteren Stadterneuerungsprozess zu nutzen und zu stärken waren. Vor allem Maßnahmen im öffentlichen Raum konnten besser koordiniert und finanziert werden. Daher beschloss die Ratsversammlung am 22. Mai 2001 das neue Erhaltungsgebiet Waldstraßen-/Bachstraßenviertel mit einer Größe von 150 ha (siehe Karte Seite 29).

Innenhofbereich im Block 33 zwischen Gustav-Adolf-Straße und Fregestraße im ruinösen Zustand 1991/92

Kontraste während der Sanierungszeit an der Kreuzung Leibnizstraße / Gustav-Adolf-Straße

Titelbild zur Broschüre des Dezernats Stadtentwicklung und Bau, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, vom Mai 2003 zu den Erhaltungszielen und dem Erhaltungskonzept Waldstraßen- / Bachstraßenviertel

Erhaltungsziele

Das Waldstraßen- und Bachstraßenviertel umfasst zentrumnahe, gründerzeitliche Wohngebiete von hohem baulichen und kunsthistorischen Wert mit vielen Einzeldenkmalen und städtebaulichen Quartiersstrukturen, die in ihrer Gestalt langfristig erhaltenswert sind. Mit der Festlegung als Erhaltungsgebiet standen auf kommunaler Seite Instrumente zur Verfügung, die städtebauliche Eigenart des Gebietes langfristig zu erhalten. Eine weitere Zielsetzung war der Erhalt der städtebaulichen Strukturen, der denkmalgeschützten Bausubstanz und der Grünbereiche sowie deren Vernetzung.

Bereits 1990 wurden folgende Erhaltungsziele für das Waldstraßenviertel festgelegt:

Die Wahrung der Funktion des Wohnens und Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

Modernisierungen und Instandsetzungen sind von den Eigentümern durchzuführen und zu finanzieren. Fördermittel können in Anspruch genommen werden. Der Schutz und Erhalt von Denkmalen war als ein Ziel formuliert worden sowie der Vorrang Erhalt vor Abbruch der Bausubstanz und die maßvolle Einordnung von Neubauten in vorhandene Baulücken. Der Genehmigung bedürfen die Errichtung, Änderungen oder Nutzungsänderung von Gebäuden und baulichen Anlagen oder ihre Beseitigung sowie wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen.

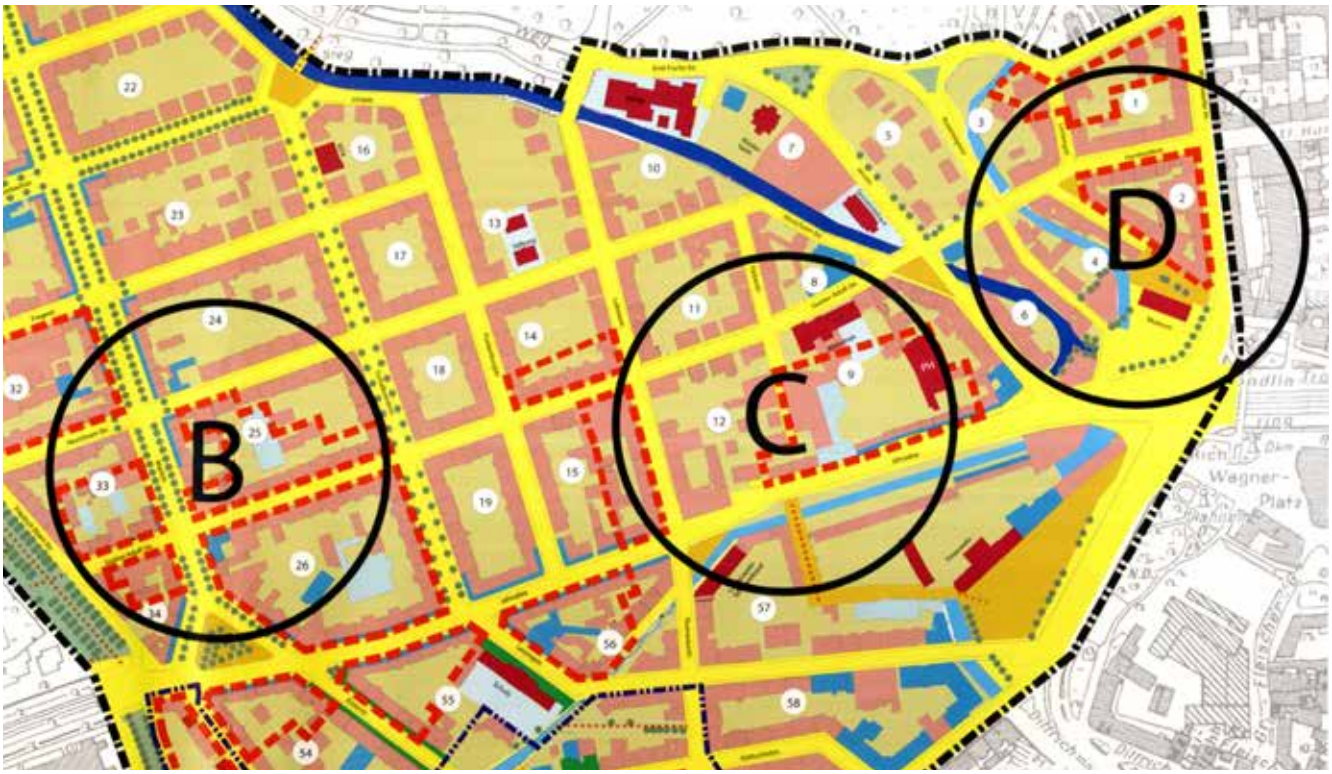
Im Jahr 2001 wurden die Erhaltungsziele für beide Gebiete angepasst bzw. aktualisiert. Beibehalten wurde der Schutz der Eigenart des Gebietes mit all seinen Details und städtebaulichen Besonderheiten. Ebenfalls wurden der Erhalt der schützenswerten Bausubstanz und der Grünbereiche in den Wohnhöfen und auf den Plätzen sowie die Vernetzung der vorhandenen Grünbereiche festgelegt. Es galt, die gestellten Ziele durch eine zielgerichtete Förderung schrittweise umzusetzen und somit auch Impulse für private Investitionen zu geben. Die Prioritätenliste umfasste folgende Maßnahmen: Die Neugestaltung der Hauptverkehrsstraßen und die Beseitigung von Durchgangsverkehr in den Anliegerstraßen. Die Öffnung der verrohrten Flussläufe erfolgte nach einer Prioritätenliste. Weiterhin fand eine Begrünung und Gestaltung der Straßen und Plätze statt. Eine Aufwertung der fußläufigen Wasser- und Radwegeverbindungen und der Anbindung an die Grün- und Erholungsräume sowie an die Innenstadt wurde über die Jahre realisiert. Inhalt des Erhaltungskonzeptes war ein abgestimmter Erhaltungszielplan mit sechs Schwerpunktbereichen (siehe Karte S. 27 oben). Diese wurden untersetzt mit einzelnen Maßnahmen, die im jeweiligen Bereich umzusetzen waren.

Als weitere Grundlage gelten folgende Bebauungspläne bzw. deren Aufstellungsbeschlüsse: Bebauungsplan Nr. 50 „Friedrich-Ebert-Straße“ sowie die Aufstellungsbeschlüsse Nr. 32/94 Waldstraßenviertel und Nr. 1162/94 Bachstraßenviertel.

Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Voraussetzung für eine Förderung war die Ausweisung eines entsprechenden Bereiches als Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Baugesetzbuch. Die Erhaltungssatzung von 1990 (Denkmalschutzbereich Waldstraßenviertel) war die Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln von Bund und Land. In Leipzig sind zwei Gebiete in das Förderprogramm aufgenommen worden - Leipzig Innenstadt und Leipzig Waldstraßenviertel. Die Programmaufnahme des Waldstraßenviertels erfolgte zum 1. Januar 1991. Im Jahr 2001 kam das Gebiet des Bachstraßenviertels hinzu.

Das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wurde 1991 durch den Bund und die neuen Bundesländer geschaffen, um insbesondere die historisch geprägten Stadtkerne und innerstädtischen Gebiete in ihrer städtebaulichen und strukturellen Gesamtheit zu erhalten, zu erneuern und nachhaltig weiterzuentwickeln. Ursprüngliches Anliegen des Programms war es, historische Stadtkerne vor Verfall zu bewahren sowie über ihre Einzeldenkmale hinaus als Ensembles zu erhalten und nutzbar zu machen. Zu Beginn des Programms ging es dabei in erster Linie um die Sicherung der noch vorhandenen historischen Bausubstanz, während im weiteren Verlauf u.a. die Funktionsstärkung als Grundlage für eine nachhaltige Revitalisierung der Bereiche an Bedeutung gewann. Bei der Ausgestaltung des Programms berücksichtigte der Bund die begrenzte Finanzkraft der Kommunen. Daher galt für den städtebaulichen Denkmalschutz nicht die sonst übliche Drittel-Finanzierung – vielmehr lagen die Anteile des Bundes und der Länder bei 40 % und die Kommunen brauchten nur 20 % beisteuern. Von Beginn an wurde



Ausschnitt aus dem Erhaltungskonzeptplan gemäß Beschluss Nr. RBIII-710/01 vom 22.05.2001 zum Erhaltungssatzungsgebiet auf der Grundlage des § 172 BauGB

Im Ausschnitt dargestellt sind Handlungsfelder
B: Gustav-Adolf-Straße/Waldstraße
C: vordere Jahnallee/Leibnizstraße
D: Goerdelerring/Pfaffendorfer-/Gustav-Adolf-Straße

Ziffern in weißen Punkten geben die Blocknummern an

deutlich, dass die gravierenden Schäden der Vergangenheit nicht in kurzer Zeit zu beseitigen waren. Zunächst galt es, durch geeignete Sicherungsmaßnahmen die Bausubstanz vor dem Verfall zu schützen. Zu den fördernden Einzelmaßnahmen gehörten aber auch Baumaßnahmen, die Unterstützung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Umgestaltung und die Sanierung des öffentlichen Raumes (z. B. Flussöffnungen, Platzgestaltungen) sowie die Gestaltung von Spiel- und Freiflächen (z. B. Robert-Koch-Platz).

Eine zielgerichtete Förderung wurde schrittweise umgesetzt. Regelmäßige Abstimmungen zu den geplanten Maßnahmen erfolgten mit der Bewilligungsbehörde, dem Regierungspräsidium und ab dem Jahr 2006 mit der Sächsischen Aufbaubank (SAB). Dazu wurde ein Fördergebietskonzept erstellt, welches in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben wurde.

Durch die finanzielle Unterstützung und fachkompetente Beratung wurden wesentliche Anreize für Bauherren geschaffen, ihre Gebäude instand zu setzen und denkmalgerecht zu modernisieren.

Dringender Handlungsbedarf bestand auf kommunaler Ebene auch in den Bereichen Gemeinbedarf und im öffentlichen Raum. Die Zuständigkeit und Koordinierung der Maßnahmen wurde dem Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (anfangs Amt für Stadtsanierung und Wohnungsbauförderung) übertragen.

Vorbereitende Untersuchungen

Um den Zustand der Substanz der Gebäude und des öffentlichen Raums sowie den Gesamtbedarf der Förderung zu ermitteln, waren Vorbereitende Untersuchungen (VU) erforderlich.

In den Jahren 1991 bis 1992 führte die „Architektengemeinschaft Waldstraßenviertel (AGW)“, welche bereits im Gebiet ansässig war, eine umfassende Bestandsanalyse durch. Die Ergebnisse wurden in einem Abschlussbericht zusammengefasst. Dieser dokumentierte in einer großen Bandbreite die über mehr als ein Jahrhundert sehr differenzierte städtebauliche, architektonische Entwicklung im Gebiet einschließlich deren Vorgeschichte. Dargestellt wurden ebenso der Einfluss der Fließgewässer auf Stadtraum und Lebensqualität im Gebiet als auch die Bevölkerungs- und Nutzungsstrukturen. Belegt wurde der Verlust an Bausubstanz durch Kriegsauswirkungen und fehlende Erhaltungsmaßnahmen zwischen 1945 und 1990. Dargestellt wurde auch die Entwicklung der Baukonstruktion von frühen traditionell errichteten Bauwerken bis zu aktuellen Bauweisen des 20 Jahrhunderts. Das ermöglichte bei Beratungen von Bauherren und Architekten, vor allem bei denen, die sich in den örtlichen Bauweisen noch nicht auskannten, fachgerechte Hinweise zur Instandsetzung der Gebäudehülle und bei Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren. Damit einher gingen Vorschläge zur Entwicklung

Titelblatt des Abschlussberichtes zu den Vorbereitenden Untersuchungen von 1992

Rundgang der Jury des Wettbewerbs „Städtebaulicher Denkmalschutz“ mit Amtsleiter Karsten Gerkens, Jury-Vorsitzenden Professor Kiesow und Baubürgermeister Dr. Ahnert

Remise der Villa Humboldtstraße 1, Foto oben aus der Anlage zum Kurzgutachten vor der Sanierung, unten nach der Sanierung

des Gesamtgebietes, z. B. zur Flächennutzung, zur Entwicklung des Verkehrs, für die soziale und kulturelle Infrastruktur sowie für das Stadtbild und die Denkmalpflege.

Bundeswettbewerb

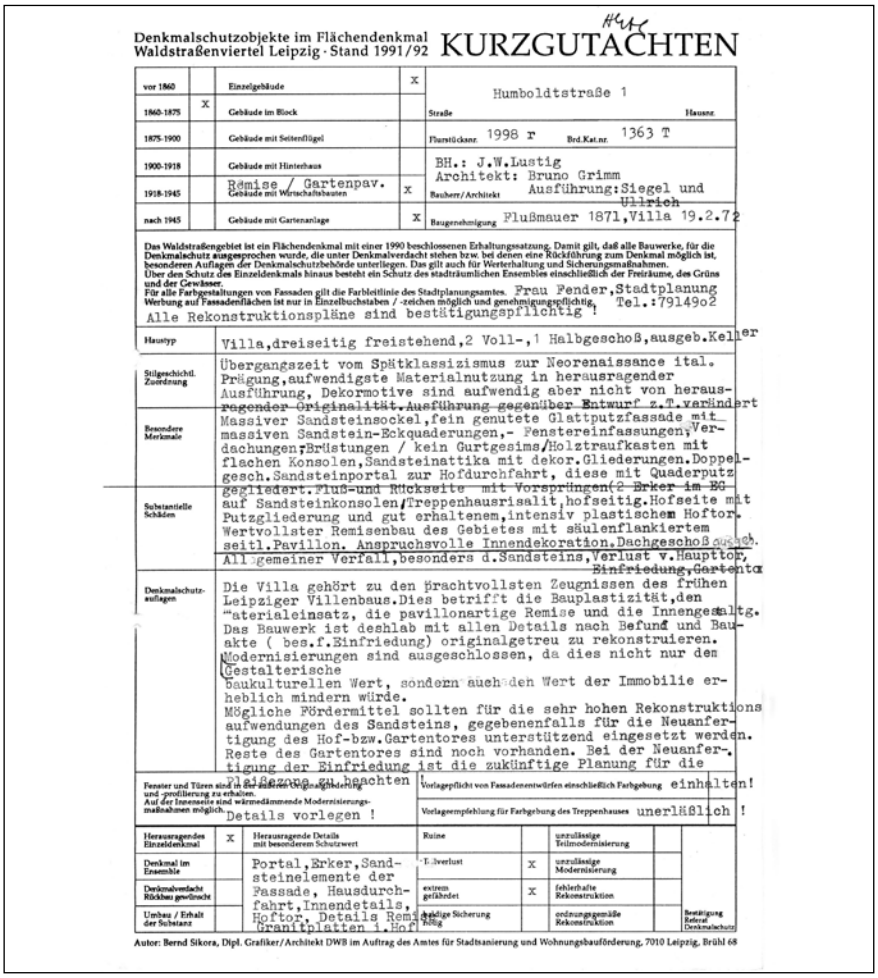
Der Bundeswettbewerb „Erhaltung des historischen Stadtraumes – Standortkultur und städtebaulicher Denkmalschutz“ wurde 1992 vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium des Inneren und dem Deutschen Nationalkomitee für Denkmalschutz ausgelobt. Dieser sollte Anstoß sein, die Beteiligten in den Kommunen zur intensiven konzeptionellen und planerischen Auseinandersetzung mit den jeweils anstehenden Fragestellungen vor Ort anzuregen. Das Gesamtergebnis lieferte strategische Leitlinien für die Weiterentwicklung der Städtebauförderung in den Gebieten. Der Wettbewerb sollte eine öffentliche Vermittlungsfunktion erfüllen und den Nutzen der Städtebauförderung veranschaulichen. Für das Konzept der denkmalgerechten Sanierung des Waldstraßenviertels erhielt die Stadt Leipzig 1994 die Goldmedaille.

Sanierungsberatung

Ein weiterer wichtiger Ansatz für die zielgerichtete Förderung durch Mittel des Städtebaulichen Denkmalschutzes war die Beratung von Bauherren und deren Architekten am konkreten Objekt.

Eingebunden waren hierbei neben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung die zuständigen Denkmalpfleger der Unteren Denkmalbehörde, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Stadtplanungsamt sowie gesondert beauftragte Beraterarchitekten.

Die Einrichtung einer Anlaufstelle für Beratungen unmittelbar im Gebiet erwies sich als besonders vorteilhaft. Im Erdgeschoss Leibnizstraße 24 wurde ein Beratungs- und Ausstellungsraum des ASW geschaffen. Ausstellungen und öffentliche Gesprächsrunden informierten hier über die Ziele der Stadterneuerung sowie die geeigneten Sanierungs- und Modernisierungstechniken. Bei regelmäßigen Beratungsstunden konnten die Mitarbeiter des ASW hier direkt im Gebiet konsultiert werden. Weiterhin wurde das jährlich stattfindende Funkenburgfest auf dem Liviaplatz genutzt, um mit einem Informationsstand über die aktuelle Ent-



Denkmalschutzobjekte im Flächendenkmal
Waldstraßenviertel Leipzig · Stand 1991/92

KURZGUTACHTEN

vor 1860		Einzelgebäude	x	Humboldtstraße 1 (Straße / Hausnr.)
1860-1875	x	Gebäude im Block		
1875-1900		Gebäude mit Seitenflügel		Flurstücksnr. 1998 r Brd.Kat.nr. 1363 T
1900-1918		Gebäude mit Hinterhaus		BH.: J.W.Lustig
1918-1945		Remise / Gartenpav. Gebäude mit Wirtschaftsbauten	x	Bauherr/Architekt: Architekt: Bruno Grimm Ausführung: Siegel und ~~Ullrich~~
nach 1945		Gebäude mit Gartenanlage	x	Baugenehmigung: Flußmauer 1871, Villa 19.2.72

Das Waldstraßengebiet ist ein Flächendenkmal mit einer 1990 beschlossenen Erhaltungssatzung. Damit gilt, daß alle Bauwerke, für die Denkmalschutz ausgesprochen wurde, die unter Denkmalverdacht stehen bzw. bei denen eine Rückführung zum Denkmal möglich ist, besonderen Auflagen der Denkmalschutzbehörde unterliegen. Das gilt auch für Werterhaltung und Sicherungsmaßnahmen.
Über den Schutz des Einzeldenkmals hinaus besteht ein Schutz des stadträumlichen Ensembles einschließlich der Freiräume, des Grüns und der Gewässer.
Für alle Farbgestaltungen von Fassaden gilt die Farbleitlinie des Stadtplanungsamtes.
Werbung auf Fassadenflächen ist nur in Einzelbuchstaben / -zeichen möglich und genehmigungspflichtig.
Frau Fender, Stadtplanung Tel.: 7914902
Alle Rekonstruktionspläne sind bestätigungspflichtig !

Haustyp	Villa, dreiseitig freistehend, 2 Voll-, 1 Halbgeschoß, ausgeb. Keller
Stilgeschichtl. Zuordnung	Übergangszeit vom Spätklassizismus zur Neorenaissance ital. Prägung, aufwendigste Materialnutzung in herausragender Ausführung, Dekormotive sind aufwendig aber nicht von herausragender ~~Originalität. Ausführung gegenüber Entwurf z.T. verändert~~
Besondere Merkmale	Massiver Sandsteinsockel, fein genutete Glattputzfassade mit massiven Sandstein-Eckquaderungen, - Fenstereinfassungen, Verdachungen, Brüstungen / kein Gurtgesims, Holztraufkasten mit flachen Konsolen, Sandsteinattika mit dekor. Gliederungen. Doppelgesch. Sandsteinportal zur Hofdurchfahrt, diese mit Quaderputz ~~gegliedert. Fluß- und Rückseite mit Vorsprüngen (2 Erker im EG~~
Substantielle Schäden	auf Sandsteinkonsolen, Treppenhausrisse alt, hofseitig. Hofseite mit Putzgliederung und gut erhaltenem, intensiv plastischem Hoftor. Wertvollster Remisenbau des Gebietes mit säulenflankiertem seitl. Pavillon. Anspruchsvolle Innendekoration. Dachgeschoß ausgeb. Allgemeiner Verfall, besonders d. Sandsteins, Verlust v. Haupttor, ~~Einfriedung, Gartentor~~
Denkmalschutzauflagen	Die Villa gehört zu den prachtvollsten Zeugnissen des frühen Leipziger Villenbaus. Dies betrifft die Bauplastizität, den Materialeinsatz, die pavillonartige Remise und die Innengestaltg. Das Bauwerk ist deshlab mit allen Details nach Befund und Bauakte (bes. f. Einfriedung) originalgetreu zu rekonstruieren. Modernisierungen sind ausgeschlossen, da dies nicht nur den gestalterischen baukulturellen Wert, sondern auch den Wert der Immobilie erheblich mindern würde. Mögliche Fördermittel sollten für die sehr hohen Rekonstruktionsaufwendungen des Sandsteins, gegebenenfalls für die Neuanfertigung des Hof- bzw. Gartentores unterstützend eingesetzt werden. Reste des Gartentores sind noch vorhanden. Bei der Neuanfertigung der Einfriedung ist die zukünftige Planung für die

Fenster und Türen sind in der Form und Gliederung zu erhalten und -profilierung zu erhalten.
Auf der Innenseite sind wärmedämmende Modernisierungsmaßnahmen möglich.
Bei Sanierung sind beachten Details vorlegen !

Vorlagepflicht von Fassadenentwürfen einschließlich Farbgebung einhalten!
Vorlageempfehlung für Farbgebung des Treppenhauses unerläßlich !

Herausragendes Einzeldenkmal	x	Herausragende Details mit besonderem Schutzwert	Ruine		unzulässige Teilmodernisierung		
Denkmal im Ensemble		Portal, Erker, Sandsteinelemente der Fassade, Hausdurchfahrt, Innendetails, Hoftor. Details Remise Granitplatten i. Hof	Substanzverlust	x	unzulässige Modernisierung		
Denkmalverdacht Rückbau gewünscht			extrem gefährdet	x	fehlerhafte Rekonstruktion		
Umbau / Erhalt der Substanz			dringliche Sicherung notwendig		ordnungsgemäße Rekonstruktion		Bestätigung Referat Denkmalschutz

Autor: Bernd Sikora, Dipl. Grafiker/Architekt DWB im Auftrag des Amtes für Stadtsanierung und Wohnungsbauförderung, 7010 Leipzig, Brühl 68

Kurzgutachten (Beispiel: Humboldtstraße 1) eines zur Förderung beantragten Wohngebäudes.

wicklung und die Fördermöglichkeiten zu informieren.

Darüber hinaus halfen Kurzgutachten für einzelne Gebäude, die konkrete Aussagen zu den besonderen Gegebenheiten des Objekts aufzeigten, als Entscheidungsgrundlage für den Eigentümer bzw. Bauherren. Diese Kurzgutachten waren mit den beteiligten Ämtern abgestimmt.

Über viele Jahre fand eine enge Zusammenarbeit der Stadtverwaltung mit den vor Ort ansässigen Vereinen statt. Ein wesentlicher Aspekt bei der Umsetzung der Ziele der Gebietsentwicklung war die Einbindung der Interessen der Bürgerschaft, die in Verbindung mit der Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden sowie im Rahmen von Planungen für den öffentlichen Raum entstanden. Der Bürgerverein „Waldstraßenviertel e.V.“ übernahm hier vor allem die soziale Betreuung der Bewohner im Viertel. Er war zugleich die zentrale Vermittlungsstelle für Alteinwohner im Gebiet, die durch eine Sanierung ihres Gebäudes eine neue Wohnung im Viertel finden mussten.

Darüber hinaus bestand über Jahre eine Kooperation des ASW mit dem ebenfalls im Waldstraßenviertel ansässigen eingetragenen Verein Pro Leipzig.

Plan der Grenzen des Erhaltungsgebietes Waldstraßen- / Bachstraßenviertel

Legende:

- *ursprüngliche Satzung 1990*
- *Erweiterung 1994*
- *gültige Grenzen der Satzung von 2001*

IM GESPRÄCH

MITARBEITERINNEN DER STADTVERWALTUNG REKAPITULIEREN DAS STÄDTISCHE ENGAGEMENT FÜR DAS WALDSTRASSEN- UND BACHSTRASSENVIERTEL

DIE GESPRÄCHSPARTNERINNEN

Annekatrin Merrem, zuständige Stadtbezirkskonservatorin im Amt für Bauordnung und Denkmalpflege

Erika Niederschuh, von 1992 bis 2012 zuständige Mitarbeiterin im Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Ingrid Seyfert, 1991 bis 1999 zuständige Mitarbeiterin im Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Henriette Kober, zuständige Mitarbeiterin im Stadtplanungsamt

Bärbel Winter, zuständige Mitarbeiterin im Stadtplanungsamt

Trotz des Bemühens der Mitarbeiter der Stadtverwaltung (einschließlich der Denkmalpfleger) gelang es nicht, die Eigentümer der Waldstraße 44 von Erhaltungsmaßnahmen, für die Fördermittel bereit standen, zu überzeugen. Das an der Kreuzung Wald- / Fregestraße städtebaulich bedeutende Bauwerk musste, wie kurz vorher das Nachbarhaus Waldstraße 46, abgebrochen werden.

1991/92 begann die Arbeit im Waldstraßenviertel, was waren Ihre ersten Aufgaben und Arbeitsschritte? Worin bestand für Sie die größte Herausforderung in Ihrer Tätigkeit? Worin lagen die späteren Schwerpunkte Ihrer Arbeit?

Frau Niederschuh: Leipzig war Anfang der 90er Jahre so grau in grau, die Bürger haben kaum noch gesehen, wie kaputt die Stadt war. Die erste Aufgabe im Waldstraßenviertel war die Erfassung der Grundstücke mit der Feststellung der Eigentümer, die wir blockweise, Stück für Stück, ermittelt haben. Wir schufen damit die Grundlage für den späteren Fördermitteleinsatz. Teil der Erhaltungssatzung war eine Liste mit den besonders gefährdeten Häusern des Gebietes, die es galt, vorrangig zu erhalten und zu sanieren. Doch es gab auch vereinzelt Häuser, die wir trotz vieler Bemühungen leider nicht retten konnten.

Frau Seyfert: Den Überblick haben wir uns über viele Rundgänge im Viertel verschafft, denn kein Bauvorhaben kann ohne Vorbereitung begonnen werden. Es waren über 800 Flurstücke, für die wir akribisch Akten angelegt haben, um wichtige Daten und Unterlagen für die Instandsetzung und Modernsierung der Gebäude zu erfassen. Damals war die Erhaltungssatzung schon vorhanden und hat wesentliche Ziele vorgegeben. Täglich, nicht nur zu den Sprechzeiten, standen neue Eigentümer im Amt, die gehört hatten, dass Fördermittel zur Verfügung stehen.

Wir haben die Eigentümer über die Förderbedingungen insbesondere des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und der Wohnungsbauförderung durch die Sächsische Aufbaubank informiert sowie die Zuständigkeiten der verschiedenen Ämter und Beraterarchitekten erklärt.

Um den großen Beratungsbedarf bewältigen zu können, wurden oftmals gemeinsame Beratungen mit den zuständigen Ämtern und den Beraterarchitekten durchgeführt.

Frau Merrem: Die Herausforderung war sehr umfassend, aus einer gewissen Lethargie kommend, wollten auf einmal an allen Ecken und Enden Eigentümer ihre Vorhaben realisieren, Fördermittel des Städtebaulichen Denkmalschutzes erhalten. Viele waren allerdings auch der Ansicht, die Häuser müssten abgerissen werden. Unser Amt war damals unterbesetzt und wir hatten zu Beginn nicht die Standards zur Beurteilung und Betreuung der Häuser.

Frau Seyfert: Da dann recht früh die Vorbereitenden Untersuchungen vorlagen, diese sehr gut und detailliert ausgearbeitet waren, hatten wir eine Arbeitsgrundlage für weitere Maßnahmen und einen Handlungsstrang, an dem wir uns orientieren konnten. Da wurde dann viel mehr betrachtet als nur die einzelnen Häuser. Die Sanierung der Straßen und Plätze, die Flussöffnung, die Bevölkerungsentwicklung, die Verkehrsführung etc. wurden zum Thema.

Im Laufe der Gebietsentwicklung stellte sich heraus, dass gerade Gebäude im schlechten Zustand nicht saniert wurden. Die Anwendung von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten gemäß der Erhaltungssatzung für diese Gebäude funktionierte nicht, so setzten wir weiter auf die Beratungen und die Förderangebote.

Wie sah man die Zukunft des Gebietes Anfang der 90er Jahre?

Frau Seyfert: Da der Abriss und Neubau mit Plattenbauten nach der Wende vom Tisch war und die meisten Häuser des Waldstraßenviertels eine solide Bausubstanz hatten – es hat sich dann herausgestellt, dass vieles wieder aufgearbeitet werden konnte – war ich zuversichtlich.

Mit der Unterstützung der Beraterarchitekten, die während des gesamten Entwicklungsprozesses im Erhaltungssatzungsgebiet tätig waren, sind die Sanierungsergebnisse bestens gelungen.

Frau Merrem: Es gab eine Anfangseuphorie, aus der gesamtpolitischen Entwicklung heraus, die Frage „Ist Leipzig noch zu

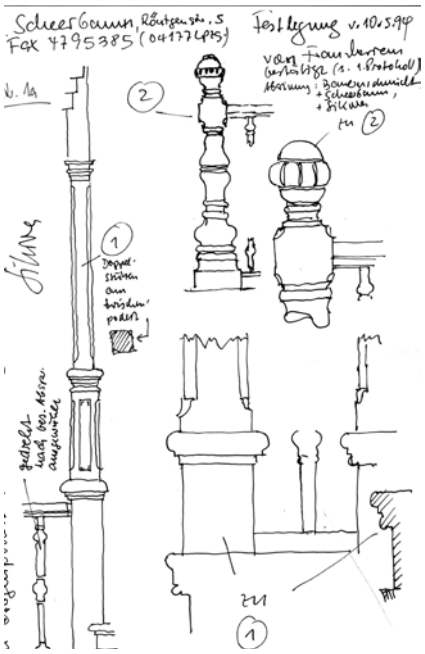
retten?“ war eine Herausforderung. Allen war bewusst, dass es so nicht mehr hätte weitergehen können. Die Häuser waren auf Verschleiß gefahren. Im Gegensatz zu vielen anderen Gebieten war die Bausubstanz im Waldstraßenviertel noch relativ gut.
Dass die Häuser noch zu retten sind, war ziemlich schnell klar, die viel größere Gefahr bestand jedoch darin, dass alles so schnell ging. Es war kaum Wissen vorhanden, wie mit diesen Häusern umzugehen ist. Wohnungsteilungen, Aufzugseinbauten und Dachausbauten sowie die Nichtbeachtung des Denkmalschutzes führten anfangs immer wieder zu Konflikten mit den Eigentümern und Investoren, für die nur so die Wirtschaftlichkeit erreichbar schien.
Viele der Mieter aus DDR-Zeiten konnten sich die großen Wohnungen nicht mehr leisten, der Druck auf die Wohnungen und Häuser war enorm und wir hatten das Gefühl, es gibt nur diese eine mögliche Entwicklung.
Wir haben versucht die kleinen Eigentümer stärker auch fachlich zu unterstützen.
Frau Seyfert: Der Charakter einiger Bereiche mit Villenbebauung war gefährdet, da Eigentümer und Investoren Grundstücke teilen wollten, um diese dann dichter zu bebauen. Oft bestand kein Interesse an den Altbauten.

Die Verwaltung wurde neu organisiert, die Zuständigkeiten neu verteilt, die externe Zusammenarbeit mit Beauftragten aufgebaut. Wie waren Ihre Erfahrungen mit den neuen Bedingungen?
Frau Merrem: Das Referat Denkmalschutz wurde neu aufgebaut, die meisten Kollegen kamen relativ „frisch“ von der Uni Leipzig, zwar hatten wir eine gute theoretische Grundlage, aber keine Praxiserfahrung im Verwaltungshandeln. Damals war das Denkmalrecht der DDR noch gültig, das hatte den Vorteil, dass wir auch mit einem Denkmalverdacht eine nicht denkmalgerechte Sanierung verhindern konnten. Erst 1993 wurde das Denkmalschutzgesetz der Bundesrepublik übernommen.
Frau Seyfert: Wenn wir Beratungen hatten, waren alle gut vorbereitet, mit konkreten Aussagen präsent. Wir haben für das Waldstraßenviertel, nach meiner Erinnerung das einzige Erhaltungssatzungsgebiet, systematisch Gutachten erstellt und vorbereitende Untersuchungen durchführen lassen.
Frau Merrem: Positiv war der direkte Kontakt untereinander. Wir haben uns zusammengesetzt, die Bauanträge besprochen, die große Zielstellung im Hinterkopf gehabt und miteinander überlegt, was ist für das konkrete Gebäude in der Sanierung perspektivisch das Beste. Wir haben gemeinsam und auch mit den Architekten, die wir mit ins Boot holen wollten, überlegt wie wir das Optimale finden. Viele, gerade aus den alten Bundesländern, fanden das Miteinander spannend. Die Ausnahme waren Eigentümer, die gleich mit ihren Anwälten kamen.
Frau Seyfert: Auf Grund des großen Umfangs waren wir auch bestrebt noch am gleichen Tag eine Entscheidung zu fällen, dann konnte man wieder das Nächste in Angriff nehmen. Die Stellungnahmen für die Bauanträge wurden, wenn erforderlich, zusammen abgestimmt, jedoch durch das ASW separat an das Bauordnungsamt gerichtet.

Wie sah die Zusammenarbeit zwischen den Ämtern, Bürgervereinen und Beraterarchitekten aus? Worin bestand rückblickend die größte Qualität der Zusammenarbeit?
Frau Niederschuh: Das Positive war, dass der Bürgerverein in unserer Außenstelle saß und bei den Entscheidungen der Stadt mit einbezogen wurde. Oft konnten die Sorgen und Nöte der Bürger berücksichtigt werden. Schon 1993 hat der Bürgerverein das erste Straßenfest organisiert, auf dem wir einen Informationsstand hatten und die Leute vor Ort beraten konnten.
Frau Seyfert: Das, was bei uns immer ein bisschen zu kurz kam, die soziale Arbeit, da hat sich der Bürgerverein Waldstraßenviertel eingebracht. Zum Beispiel hat er Mietern geholfen neue Wohnungen zu finden, möglichst im Waldstraßenviertel. Als die Wohnungen im Lloyd-Hof vergeben wurden, hat sich der Bürgerverein sehr dafür eingesetzt, dass viele Bürger aus dem Viertel dort eine der geförderten Wohnungen erhielten. Damit hat der Verein uns sehr bei unserer Arbeit unterstützt.
Frau Merrem: Die Hefte über das Waldstraßenviertel vom Pro Leipzig e.V. waren immer sehr informativ und spiegelten sehr schön wider, welche Bewohner im Viertel leben und lebten, beschrieben die Geschichte und die Geschichten des Viertels, stellten Planungen sowie Gebäude vor, alles auf hohem Niveau.
Der Sanierungsfortschritt wurde jährlich aktualisiert, die Entwicklungen analysiert. Dies war u.a. eine Grundlage für den ge-

Beraterstand des ASW beim Funkenburgfest 1993 mit der Mitarbeiterin Ingrid Seyfert (links) und dem Beigeordneten Dr. Lütke-Daldrup (rechts daneben).

Zwischenabnahme eines vom Architekturbüro Elke Voigt betreuten Instandsetzungs- und Modernisierungsobjektes. Architektin Elke Voigt (links), Beraterarchitekt Bernd Sikora (Mitte) und die zuständige Mitarbeiterin des ASW Erika Niederschuh (rechts).



Beispiel für die Arbeitsweise bei Beratungsmaßnahmen von der Sanierung von Baudenkmalen: Die zuständige Denkmalpflegerin und der Beraterarchitekt des ASW stimmten sich mit Bauherren, Architekten sowie deren Handwerkern vor Ort ab. Bei erforderlichen Rekonstruktionen zerstörter Baudetails wurde die Art der Ausführung skizziert und schriftlich zur Umsetzung bestätigt.

Die Vertreter der Stadtverwaltung und die Bürgerschaft mussten mit großem Bedauern zur Kenntnis nehmen, dass das noch nach 1990 bewohnte einmalige Baudenkmal Friedrich-Ebert-Straße 81 / 81a trotz des Angebotes von Fördermitteln nicht erhalten werden konnte. Die letzten Eigentümer lehnten die Fördermittel ab und beantragten nach weiterem Verfall schließlich den Abbruch. Dem musste mangels Alternativen stattgegeben werden.

zielten Einsatz der Fördermittel. Wie war der Einfluss auf Planung und Umsetzung der Maßnahmen?

Frau Niederschuh: Durch die jährlichen Aktualisierungen des Sanierungsfortschritts und die Analyse der Entwicklung des Erhaltungsgebietes konnten wir mit dem Regierungspräsidium abstimmen, welche Maßnahmen vorrangig notwendig waren. Gemeinsam mit den Kollegen aus dem Regierungspräsidium erfolgten ebenfalls jährlich Rundgänge durchs Viertel, bei denen die angedachten Fördermaßnahmen vorgestellt wurden. Das konnten sowohl Gebäude oder Gebäudeteile als auch Vorhaben im öffentlichen Raum sein.

Frau Seyfert: Der dokumentierte Sanierungsfortschritt und die Entwicklungsanalyse waren die Grundlage für die Beantragung des Fördermittelbedarfes durch das ASW und den entsprechenden Fördermittelbescheid des Regierungspräsidiums.

Frau Niederschuh: Richtig, die Rundgänge waren auch dazu da, um den Mitarbeitern des Regierungspräsidiums zu zeigen, wie die bisher abgerechneten Fördermittel eingesetzt wurden. Gefördert wurden zum Beispiel auch die Fassadensanierungen leerstehender Gebäude, um im näheren Umfeld einem negativen Erscheinungsbild entgegenzuwirken. Um die Jahrtausendwende gingen die Gebäudesanierungen stark zurück. So gehörten dann auch Abrisse und Zwischennutzungen mit zu den Maßnahmen, die gefördert wurden. Zum Beispiel die Gebäude der DEWAG in der Friedrich-Ebert-Straße 112. Durch den Abriss dieser Gebäude, leerstehend, marode und ohne Denkmalwert, profitierten ca. ein Drittel der Häuser dieses Blockes, hatten hofseitig endlich wieder „Licht und Luft".

Für das Erhaltungssatzungsgebiet wurden Ziele erarbeitet. Wie erfolgte die Umsetzung?

Frau Niederschuh: Mit der Zusammenführung des Erhaltungssatzungsgebiets Waldstraßenviertel mit dem Bachstraßenviertel wurden das Erhaltungskonzept überarbeitet und in einem Konzeptplan acht Schwerpunktbereiche definiert, davon vier im Bachstraßenviertel.

Dies war eine Aktualisierung der Ziele der Erhaltungssatzung für den Denkmalschutzbereich Waldstraßenviertel aus dem Jahr 1991 und der Erhaltungssatzung für den Denkmalschutzbereich Bachstraßenviertel aus dem Jahr 1992, die mit der Zusammenführung im Jahr 2001 außer Kraft traten.

Der Konzeptplan war dann der Handlungsleitfaden für die Umsetzung.

Die Arbeit im Gebiet erfolgte über viele Jahre. Wie erfolgte die Ansprache und Einbindung der Beteiligten? Wie wurden die Eigentümer bzw. Bauherren animiert, tätig zu werden? Wie würden Sie den Prozess beschreiben?

Frau Niederschuh: In den ersten Jahren gab es sehr viele Anträge zum Erhalt von Fördermitteln. Wir versuchten, die zur Verfügung stehenden Gelder für die Gebäudesanierung im Viertel so zu verteilen, dass Nachbarn der sanierten Häuser animiert wurden, selbst aktiv zu werden.

Später waren es verschiedene Aspekte, die wir betrachteten, worauf wir dann die Eigentümer direkt angesprochen haben.

Zum einen gab es die Liste der besonders gefährdeten Häuser, aber auch sehr stark überbaute Hofbereiche, die wir berücksichtigten, deren Sanierung bzw. Entkernung wir zum Teil durch Förderung unterstützen konnten. Zum anderen gab es die Grünflächen und Flächen im öffentlichen Raum, wie zum Beispiel den Bereich um die Lutherkirche, den Waldplatz oder den Robert-Koch-Platz, deren Gestaltung wir gemeinsam mit den anderen Ämtern (GFA / TBA / SPA) initiiert und gefördert haben.

Wichtig bei der Umsetzung der Gebietsentwicklung waren auch die Blockkonzepte, Untersuchungen und Entwürfe durch die Beraterarchitekten. Auf der Grundlage dieser Unterlagen konnten wir Eigentümer gezielt ansprechen und häufig zum Handeln animieren. Als Beispiele kann man hier die Neugestaltung des Innenraumes im Block 82 an der Käthe-Kollwitz-Straße, die Sanierung der Aromafabrik im Bachstraßenviertel und den Bereich der DRK-Garagen in der Jahnallee nennen. Durch diese Konzepte hatten wir sehr gute und vernünftige Arbeitsunterlagen, um Eigentümern und Beteiligten anschaulich darzustellen, welche Ziele die Stadt verfolgt und was in den einzelnen Bereichen möglich war.

Die denkmalpflegerische Betreuung und Beratung war ein wesentlicher Schwerpunkt, der die Qualität der Sanierung und den Einsatz der Fördermittel bestimmte. Wie wurde diese praktisch umgesetzt? Wie wäre die Entwicklung nach Ihrer Einschätzung ohne diese verlaufen?

Frau Merrem: Die Qualität der Ausfüh-

Die 1954 teilverstaatlichte und zwangsversteigerte „Aromafabrik Heine & Co. Aktiengesellschaft“ war als „VEB Aromatic Leipzig“ bis 1989/90 noch in Betrieb. Das Unternehmen wurde 1990 reprivatisiert, 1992 ging es insolvent.

Mit dem Produktionsende begann der Verfall. Neue Eigentümer beantragten den Abbruch. Da die Gebäude zu herausragenden Denkmalen der Industriekultur Leipzigs (Architekten Händel & Franke) zählten, gab es Widerspruch der Denkmalpflege, ebenso auch seitens der Leipziger Baubehörden.

Schließlich fand sich nach 2000 mit der GbR Schreberstraße 6 (Architekturbüro Susanne Paul Jansen) ein Interessent, der den Industriebau in den Jahren 2007-2013 zu Wohneigentum umbaute. Das Areal zählt heute zu den wichtigsten Standorten im Bachstraßenviertel. Es gibt in Verbindung mit den Bauten des forum thomanums der Schreberstraße ein besonderes Gesicht.

rung ist aus der Sicht der Denkmalpflege ausgesprochen gut, es hat praktisch keine Ausfälle gegeben, das wird mir auch immer wieder von Kollegen und Besuchern aus anderen Städten bestätigt, die ich durch das Viertel führe.

Das hohe Niveau der bauhandwerklichen Ausführung und Detaillierung konnte nur erreicht werden, weil akribisch auf die Durchführung geachtet wurde. Mit der Denkmalpflege ging eine Wiederentdeckung und Wiederbelebung der Handwerkstechnik einher, insbesondere des einheimischen Handwerks. Die Aus- und Weiterbildung im Schloss Trebsen spielte hier eine große Rolle. Hätten wir den Denkmalschutz vernachlässigt, wäre ein Gebiet ohne diesen Wert entstanden.

Frau Seyfert: Ohne das Betreuerbüro vor Ort, durch das auch viel Wissen um die Hintergründe und die Technik in die denkmalgerechte Sanierung des Viertels getragen wurde und das immer wieder die Ausführung begleitet und kontrolliert hat, wäre diese Qualität nicht möglich gewesen.

Was waren die größten Erfolge?

Frau Niederschuh: Spontan fällt mir da die „Goldmedaille“ ein, die die Stadt Leipzig 1994 beim Bundeswettbewerb - „Erhaltung des historischen Stadtraums“ - Standortkultur und Städtebaulicher Denkmalschutz, vom Bundesbauministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau für das Konzept zur denkmalgerechten Sanierung des „Leipziger Waldstraßenviertels“ erhielt. Diese Auszeichnung, eine schmiedeeiserne Tafel, kann man sich übrigens am Eingang des Büros des „Bürgervereins Waldstraßenvieretel e. V.“ in der Hinrichsenstraße 10 anschauen. Sie wurde dort an einem Torpfeiler sichtbar angebracht.

Frau Seyfert: Für uns war ein wichtiges Zeichen der Anerkennung, dass sich alle engagiert eingebracht hatten, gerade in einer Zeit, in der noch nicht alles so geregelt war.

Frau Merrem: Für die Denkmalpflege war der größte Erfolg, dass wir, trotz der Anfangsschwierigkeiten, die Standards der Detaillierung, die nicht vorgegeben waren, entwickelt haben und durchhalten konn-

Handschwengelpumpe vor dem Gebäude Waldstraße 48. Eine Spendenaktion der Leipziger Bürgerschaft ermöglichte die Wiederherstellung dieser traditionellen Kleinarchitektur in Neugotischer Art.

Die originale historische Hofbebauung zwischen Fregestraße 29/31 und Feuerbachstraße 3/5 wurde mit Fördermitteln saniert

ten. Einer der größten Erfolge war zudem die Kommunikation untereinander: Auch wenn es um Konflikte ging und wir an unsere Grenzen gestoßen sind, hatten wir immer eine gute Atmosphäre. Was sehr geholfen hat, war die öffentliche Aufmerksamkeit, immer wieder wurden Besuchergruppen, bis hin zu Ministern, durch das Viertel geführt. Wichtig für den Erfolg war auch, dass die Beraterarchitekten ständig vor Ort waren. So wurde das einzelne Detail oder Haus auch immer in Bezug auf das größere Ganze gesehen.

Genau dazu passt die Verhinderung des Tangentenvierecks. Die ursprünglich vorgesehenen Straßen hätten das Viertel an den Rändern (Rosental und Friedrich-Ebert-Straße) „eingeschnürt". Die Auswirkungen wären für diese Bereiche verheerend gewesen. Das ist einer der größten Erfolge, auch hier war es wichtig, dass die Beteiligten, bis hin zum Bürgerverein, von Beginn an in den Prozess einbezogen waren. An der südlichen Friedrich-Ebert-Straße oder auch der vorderen Jahnallee kann man sehen was passiert, wenn die Einwirkungen von den Rändern her nicht funktionieren.

Frau Seyfert: Wichtig war auch, dass wir fertige Unterlagen und Konzepte hatten, die wir aus der Schublade ziehen konnten, um die Förderung weiterzuführen, nachdem es zwischenzeitlich schon Tendenzen gab, diese im Gebiet zu beenden.

Frau Niederschuh: In diesem Zusammenhang stehen insbesondere die Maßnahmen im Außenraum, wie bei den Vorgärten in der Elster- und der Waldstraße. Zu einem Zeitpunkt, als man schon glaubte, die Sanierung abschließen zu können, jedoch die Investitionen in die Gebäude dann relativ kurzfristig ausblieben, die Sanierung der Häuser fast zum Erliegen kam, waren solche Maßnahmen wichtig für den Fortgang der Erneuerung. In diesem Zusammenhang möchte ich das von Frau Merrem Gesagte aufnehmen und noch einmal darauf hinweisen, dass die Blockinnenbereiche, die grünen Höfe, trotz vieler Wünsche und Vorstellungen weitestgehend von Parkplätzen und Tiefgaragen frei geblieben sind. Das ist in meinen Augen auch ein großer Erfolg.

Welche besonderen Erlebnisse, Anekdoten oder Kuriositäten sind Ihnen bei Ihrer langjährigen Tätigkeit untergekommen?

Frau Niederschuh: Da fallen mir „die Holländer" ein, die BMW mit aufgebaut haben. Die fanden Leipzig so toll, dass sie der Stadt etwas Gutes tun wollten und deshalb für die Wiederherstellung einer historischen Handschwengelpumpe Spendengelder sammelten, die dann vor dem Gebäude Waldstraße 48 aufgestellt und feierlich eingeweiht wurde.

Frau Merrem: Die Richtfeste, die oft in den Dachgeschossen stattfanden. In der Hinrichsenstraße oder Rosentalgasse zum Beispiel, wenn dann die Biertische in bayrischen Farben geschmückt waren , die Zimmerleute ihren Richtspruch sprachen, die ganze Tradition, das war schon spannend. Unser Glück war, dass wir nur sehr eingeschränkt daran teilnehmen durften, damit wir nicht in den Verdacht der Bestechlichkeit gerieten.

Dann fällt mir noch ein Fax ein, das uns zugespielt wurde, zu einem Haus, das zwischen Abriss und Wiederaufbau stand. Inhalt dieses Faxes war der Hinweis, dass es in Leipzig auch die Möglichkeit gibt, das Haus für ein geringes Entgelt brennen zu lassen. Passiert ist das dann glücklicherweise nicht.

Frau Seyfert: Da gab es einen Eigentümer, noch aus DDR Zeiten, der sein Haus so recht und schlecht erhalten hatte. Wir haben ihn angesprochen und auf die Fördermittel hingewiesen. Er hat sich aber überhaupt nicht beeinflussen lassen eine Förderung anzunehmen, war misstrauisch. Er sagte uns, er habe in seinem ganzen Leben nichts angenommen und hatte wohl den Verdacht, dass irgendetwas daran hing, was ihn verpflichten würde. Auch seine Frau konnte ihn nicht umstimmen. Erst die neuen Eigentümer haben dann Fördermittel angenommen und das Haus saniert.

Rückblickend gesehen - gab es schwierige Objekte, Bauherren oder Aufgaben, die besonders waren?

Frau Niederschuh: Zwischen der Stadt und vielen Eigentümern und Investoren gab es eine sehr gute Zusammenarbeit! Ich erinnere mich nur an einen Vorfall, da habe ich mich vom Eigentümer eines Gebäudes bedrängt, fast bedroht gefühlt. Dieser wollte Fördergeld, jedoch nicht denkmalgerecht sanieren. Letztlich wurden für dieses Objekt keine Fördermittel ausgegeben.

Das Bach- und das Waldstraßenviertel gehören mittlerweile zu den beliebtesten Wohnquartieren in der Stadt. Worauf sollte bei der künftigen Entwicklung geachtet werden?

Frau Seyfert, Frau Niederschuh: Es wäre schön, wenn die restlichen Abschnitte der Flussöffnung planmäßig realisiert werden. Das, was die Bewegung des Vereins „Neue Ufer“ in Gang gesetzt hat, sollte vollendet werden, so der Stadthafen, die Flussöffnung im Bereich des Poniatowski-Denkmals oder die Öffnung der Alten Elster im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße.

Frau Merrem: Die Verbindung der beiden Viertel, die vor allen Dingen über die Architektur und die Straßenräume vorhanden ist, sollte man besser verdeutlichen. Es sollte nicht nur auf die Gebäude geschaut werden, sondern auch auf den städtebaulichen Raum. Insbesondere die momentane Verbindung zwischen dem Waldplatz und dem Westplatz sehe ich als eines der wesentlichen Defizite.

Die südliche Friedrich-Ebert-Straße wird sehr hoch und sehr massiv bebaut, der Investitionsdruck ist wieder sehr groß. Die Rücksicht auf die historisch gewachsenen Situationen und Proportionen verringert sich, ich denke da auch an den Neubau in der Liviastraße. Es wäre sehr schön und wieder an der Zeit, wenn sich die Ämter untereinander intensiver und einvernehmlicher absprechen würden. Wie schon dargestellt, sehe ich die größte Gefahr durch die Entwicklung an den Rändern der Viertel, wenn diese zu massiv bebaut werden.

Natürlich betrachte ich die Entwicklung aus der Sicht des Denkmalschutzes, aus der Kenntnis der Gebietsentwicklung, aber wir sind hier ja auch in einem Gebiet mit vielen Denkmalen und dem Städtebaulichen Denkmalschutz.

Im Gespräch mit Frau Winter und Frau Kober, zuständige Mitarbeiterinnen im Stadtplanungsamt

Anfang der 1990er Jahre war das gesamte Gebiet in einem sehr schlechten baulichen Zustand, Teile der Bausubstanz waren vom Abriss bedroht. Es bestand jedoch große Hoffnung, das Waldstraßenviertel zu retten und zu dem beliebten Wohngebiet, das es heute längst wieder ist, zu entwickeln. Die Qualität der Bausubstanz ermöglichte trotz großer Baumängel in den meisten Fällen eine denkmalgerechte Sanierung. Da es keine umfassenden funktionalen Mängel im Gebiet gab, kam es nicht zu einer Festlegung eines Sanierungsgebietes, da das Gebiet gut aus sich heraus die Sanierung schaffen konnte.

Die Schutzbedürftigkeit des Viertels wurde relativ zeitig festgestellt. Es gab die Bestrebung, möglichst alles unbedingt zu retten – aufgrund der Situation musste natürlich schnell gehandelt werden. Daher wurde die erste Erhaltungssatzung der Stadt Leipzig für das Waldstraßenviertel bereits im Jahr 1990 beschlossen.

Die Ziele waren schon damals ziemlich klar: das Flächendenkmal in seiner Gesamtheit erhalten. Zu Beginn gab es weiterhin einen Aufstellungsbeschluss eines B-Planes für das gesamte Gebiet, um bestimmte Bauvorhaben, die sich negativ auf das Gebiet ausgewirkt hätten, zu verhindern.

Die Abstimmungen zwischen den Ämtern waren sehr gut, jedoch gab es auch unterschiedliche Sichtweisen zu verschiedenen Themen. Diese Fragen wurden sachlich diskutiert und am Ende gute Kompromisse gefunden.

Weiterhin hatte die damalige Verkehrsplanung viele Nachteile und andere Maßstäbe als heute. Mitte der 1990er Jahre wurde mehr Wert auf die verkehrsgerechte Stadtplanung gelegt. Aufgrund dieser sind einige Gebäude im Gebiet zum Opfer gefallen: Bereiche beidseitig der Friedrich-Ebert-Straße südlich des Waldplatzes als auch die kleine Funkenburg oder das Henriette-Goldschmidt-Haus.

Daher sind die grünen Innenhöfe umso wichtiger. Diese sollten von Nebengebäuden befreit und auch von Stellplätzen freigehalten werden, um diese besondere Wohnqualität zu stärken. Heute ist die Rolle der Denkmalpfleger/innen ganz wichtig. Diese haben die erste Entscheidung bei einem Bauantrag und diese begutachten die Gesamtmaßnahme, so auch die Grünanlagen. Oft fallen Großbäume bereits vor Baugenehmigungen bzw. während eines Bauantrages – ohne dass gebaut wird. Die Lücken, die so im Grünbestand entstehen, werden dann oft nicht wieder ersetzt. Daher ist es wichtig, auch den Erhalt von bestehenden Grünbereichen mit im Blick zu haben.

Für die zukünftige Entwicklung wünschen wir uns, dass sozialer Wohnungsbau im Gebiet integriert wird und damit die Durchmischung erhalten wird. Gerade unter dem Thema der wachsenden Stadt wird es wichtig sein, dem stärker werdenden Druck standzuhalten und sowohl die Grünbereiche als auch die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung zu schützen.

Das Henriette-Goldschmidt-Haus, Friedrich-Ebert-Straße 16, gehört zu den Gebäuden im Waldstraßenviertel, die wegen einer damals geplanten Straßenumgestaltung abgerissen wurden. Diese Straßenumgestaltung wurde nicht realisiert.

Von den städtischen Behörden wurde großer Wert auf eine Entkernung und Begrünung von Innenhöfen gelegt. Die Neuerrichtung von Stellplätzen als Ausgangspunkt von Lärm und Umweltverschmutzung wurde weitgehend vermieden.
Kleinere Gebäude in Innenhöfen blieben erhalten, wenn sie durch eine Aufwertung und Begrünung eingeordnet werden konnten, wie hier im Innenhof der Fregestraße 22.

IM GESPRÄCH

DER BÜRGERVEREIN WALDSTRASSENVIERTEL E. V.

DIE GESPRÄCHSPARTNERIN

Der Bürgerverein Waldstraßenviertel e. V. wurde im Jahr 1991 gegründet. Er begleitet seitdem die Revitalisierung des Gebietes, vorwiegend im sozialen und kulturellen Bereich. Frau Barbara Baumgärtel war Gründungsmitglied und von 1997 bis 2010 Vorstandsvorsitzende, ab 2010 Ehrenvorsitzende des Vereins.

Oberbürgermeister Wolfgang Tiefensee mit der Vorsitzenden des Bürgervereins Barbara Baumgärtel bei einem Stadtteilrundgang am 13.12.2004, hier zur Umgestaltung der Gustav-Adolf-Straße

Seite 37 Mitte:
Jährlicher Höhepunkt im Waldstraßenviertel – das Große Funkenburgfest auf dem Liviaplatz. Abbildung des Jahreskalenders 2001

Ausgabe der „Waldstraßenviertel Nachrichten“ am Jahresende 2015

Waldstraßenviertel
NACHRICHTEN

Neue Nachbarn im Viertel

Im Rosental 6 | Notenspuren 7 | Waldstraßenviertelkalender 8
Wanderschaften 12 | Schriftverkehr 14 | Vereinsausflug 8 | Adventsrezept 21

1991 wurde der Bürgerverein gegründet. Was war die Intention für die Gründung des Vereins? Welche Ziele und Hoffnungen bestanden?

Kurze Zeit nach der Wende gab es schon erste Versammlungen von Bürgern, die konkrete Sorgen zur weiteren Entwicklung im Waldstraßenviertel hatten.

Themen wie das Wohnen, die Kindertagesstätten und die Ökologie waren die Schwerpunkte, später kamen dann weitere hinzu.

Nach einigem Hin und Her konnten sich dann circa vierzig Gründungsmitglieder durchsetzen, die einen von politischen Parteien unabhängigen Bürgerverein gründeten, um mitzuwirken und die demokratischen Bürgerrechte wahrzunehmen.

Der Bürgerverein hat 11 Bereiche benannt, in denen er engagiert ist, von der Seniorenarbeit über die Organisation des Stadtteilfestes bis zur Kooperation und Vernetzung mit anderen Bürgervereinen in Leipzig. Welches Engagement konnte gehalten werden und wo lagen die Schwerpunkte?

Von diesen Bereichen sind das Große Funkenburgfest, der jährliche Kalender und die Waldstraßenviertel Nachrichten ebenso zu nennen wie die Stadtteilführungen und die Arbeitsgemeinschaften, wie zum Beispiel die Arbeitsgemeinschaft zum jüdischen Leben, die eng mit dem Ariowitsch-Haus zusammenarbeitet und wofür der Bürgerverein im Jahr 2005 den bundesweit ausgeschriebenen „Preis für Demokratie und Toleranz“ des Landes Sachsen erhielt.

Die Arbeitsgemeinschaft zum Verkehr kooperiert mit dem Amt für Verkehrsplanung, aktuell, um die Verkehrsprobleme im Viertel bei den Bundesligaspielen von RB Leipzig zu lösen, was auch immer besser gelingt. Nicht zu vergessen sind die Seniorenarbeit mit Ausfahrten und Weihnachtsfeier und der Filmclub, der sich großer Beliebtheit erfreut.

Die Belange der Bürger wurden durch den Verein aktiv vertreten und in viele Diskussionen eingebracht. Welche Themen sind Ihnen am deutlichsten in Erinnerung?

Am Anfang stand das Thema Wohnen und Wohnrecht im Vordergrund, die Verunsicherung hierzu war nach der Wende sehr groß. Es wurden Sprechstunden eingerichtet und insbesondere ältere Bürger, zum Beispiel bei Wohngeldbeantragungen, unterstützt.

Wichtig waren die Themen rund um den Verkehr, die Verkehrsberuhigung, die Forderung nach Tempo-30-Zonen, die Durchsetzung von Fußgängerampeln und insbesondere die Diskussionen um das Tangentenviereck, hier zum Beispiel die Verkehrsplanung für die Emil-Fuchs Straße.

Die Unterstützung der Gewerbetreibenden, hierzu wurde eine Arbeitsgemeinschaft gegründet, die Verbesserung der Infrastruktur sowie die Belebung der Waldstraße waren wichtig für die Entwicklung im Viertel.

Über Jahre gab es eine direkte Zusammenarbeit mit den Ämtern der Stadt Leipzig. Welche Ämter waren beteiligt und wie verlief die Zusammenarbeit?

Mit dem Amt für Stadtsanierung und Wohnungsbauförderung war die Zusammenarbeit hervorragend und durch die Teilung der Räume des Vorortbüros des Amtes mit dem Bürgerverein auch direkt möglich. So konnte zusammen mit dem ASW und dem Amt für Wohnungswesen durchgesetzt werden, dass im geförderten Wohnungsbau Lloyd-Hof, dessen Wohnungsschlüssel auf den Bedarf des Viertels ausgerichtet war, Bürger des Waldstraßenviertels einziehen konnten. Insbesondere für Ältere war die Möglichkeit zum Verbleib im Viertel wichtig.

Mit dem Grünflächenamt, dem Kulturamt und dem Amt für Verkehrsplanung gab es ebenfalls eine gute Zusammenarbeit, wenn wir „hart am Ball“ blieben.

Das Viertel ist in den vergangenen Jahren als Wohnstandort immer beliebter geworden. Wie hat sich diese Entwicklung auf die Rolle des Bürgervereins ausgewirkt?

Die Identifizierung der Bürger mit ihrem

Viertel war immer groß, es gab viele Unterstützer des Bürgervereins, die nicht alle Mitglieder waren. Die neuen Bürger des Viertels, meist nicht aus Leipzig stammend, sind sehr oft aufgeschlossen und interessiert an ihrem neuen Umfeld und stehen dem Bürgerverein positiv gegenüber, unterstützen den Verein.

Was waren Ihre größten Enttäuschungen - wo hätten Sie sich eine andere Entwicklung gewünscht?

Die größte Enttäuschung war, dass unser Engagement für ein Bürgerhaus, mit großem Kraft- und Zeitaufwand betrieben, trotz dreier Anläufe leider ohne Erfolg blieb. Zum Schluss ist es immer am Geld bzw. an der fehlenden Unterstützung durch die Ämter gescheitert. Eine weitere Enttäuschung war, dass, trotz vieler Proteste und Diskussionen, der Abriss der Kleinen Funkenburg nicht verhindert werden konnte. Notwendig war der Abriss nicht, es hätte genügend Alternativen gegeben. Nicht zu vergessen ist, dass wir leider mit der Idee eines Gründerzeitmuseums gescheitert sind. Über Jahre haben wir eine Masse an Material gesammelt, mussten aber feststellen, dass die in Aussicht gestellte Unterstützung aus dem Rathaus nicht kam. Damit ist aus meiner Sicht der Stadt Leipzig eine Attraktion verloren gegangen. Mit den schon gesammelten Geldern für das Museum konnten wir dann zum Abschluss eine vielbeachtete und -besuchte Ausstellung machen.

Was waren die größten Erfolge des Bürgervereins, was hat Ihnen die größte Freude bereitet?

Wir konnten aktiv helfen, die Akzeptanz für das Ariowitsch-Haus zu befördern. Es gab viele Bedenken und Ressentiments, offenen und verdeckten Widerstand. Wir haben dazu unter anderem eine Veranstaltung in der Lessingschule durchgeführt, die viel Beachtung fand und Wirkung zeigte. Heute ist das Haus Teil des Lebens im Viertel.

Ein großer Erfolg war, dass unser Engagement dazu beitragen konnte, dass der Umbau der Berliner und der Emil-Fuchs-Straße durch das Rosental nur in geringem Umfang erfolgte und der Umbau der Gustav-Adolf-Straße mit der Pflanzung von Bäumen einherging.

Nicht zu vergessen die Belegung im sozialen Wohnungsbau in der Goyastraße, wo viele ältere Bewohner eine Bleibe fanden. Neben der schon genannten Auszeichnung im Jahr 2005 „Für Demokratie und Toleranz“ erhielt der Bürgerverein bereits 1998 den wiederum bundesweit ausgelobten Förderpreis des Vereins „Aktive Bürgerschaft“ in Münster.

Das Bach- und das Waldstraßenviertel gehören mittlerweile zu den beliebtesten Wohnquartieren in der Stadt. Worauf sollte bei der künftigen Entwicklung geachtet werden?

Ich hoffe, dass die Mieten im Viertel noch bezahlbar bleiben und die Bürger diese noch lange tragen können, sodass auch die soziale Mischung erhalten bleibt. Bei den baulichen Belangen würde ich mir wünschen, dass die alten Gehwegplatten aus Granit besser verlegt oder gerichtet werden und keine „Stolperfallen“ bleiben.

Ich wünsche mir, dass der Bürgerverein Waldstraßenviertel e.V. mit vielen aktiven Mitgliedern noch lange erhalten bleibt.

Protestaktion gegen den Abriss der „Kleinen Funkenburg“mit vielen prominenten Teilnehmern, unter anderem Erich Loest.

Treppenhaus der 2005 abgerissenen „Kleinen Funkenburg“ – eines der seltenen verbliebenen Beispiele des Spätklassizismus in Leipzig.

Gründerzeit-Ausstellung des Bürgervereins in den Jahren 2011 / 2012

Mitglieder des Bürgervereins nach der Verleihung des Preises für bürgerschaftliches Engagement 1998 vom Verein „Aktive Bürgerschaft“ in Münster.

EINSATZBEREICHE DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

ORDNUNGSMASSNAHMEN

STRASSENBAU
PLÄTZE, FREIRÄUME, ÖFFENTLICHES GRÜN
INNENHÖFE (ENTKERNUNG, ABBRUCH)
GEWÄSSERÖFFNUNG

Eine der beiden wesentlichen Säulen der Gebietsentwicklung war, neben der Förderung der denkmalgerechten Bau- und Sicherungsmaßnahmen, die Förderung der Ordnungsmaßnahmen. Diese dienen dem Erhalt des historischen Stadtbildes, eingeschlossen der Umgestaltung von Straßen und Plätzen, entsprechend ihrer geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung .

Die 1992 in den Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Defizite im öffentlichen Raum bestanden aus der reinen Abnutzung sowie einem Reparaturstau, funktionalen und gestalterischen Mängeln der Straßen und Plätze. Die Gewässer waren zum großen Teil verrohrt, Grundstücke zum Teil mit Nebengebäuden stark überbaut und verdichtet.

Die Sanierung und Umgestaltung der Waldstraße und des Waldplatzes in den 90er Jahren waren von zentraler Bedeutung für die positive Entwicklung im Waldstraßenviertel. Die Neugestaltung der Friedrich-Ebert-Straße im Bereich des Sportforums mit ergänzenden Bäumen, war nach der Entscheidung zum Verlauf der Nord-Süd Tangente in der Marschner Straße möglich. Mit dieser Entscheidung und dem damit verbundenen Ausbleiben einer wesentlich erhöhten Verkehrsbelastung wurde die Qualität der Anbindung des Viertels an das Rosental gesichert.

Eine der wohl wichtigsten Maßnahmen war, die Flussläufe wieder freizulegen und die vorhandenen Gewässer zu sanieren.

Die Brückenneubauten, wie die Heiligenbrücke im Bachstraßenviertel, und die Sanierung der Ufermauern sicherten die Erlebbarkeit des Elstermühlgrabens und die fußläufige Verbindung nach Norden, die geöffneten Gewässerabschnitte schafften neue attraktive Stadträume.

Die Vielfältigkeit und Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes nähert sich heute den ursprünglich vorhandenen Qualitäten an und macht die Lage der Viertel in der Auenlandschaft wieder erfahrbarer.

Für das Bachstraßenviertel war die Öffnung des Elstermühlgrabens im Bereich des Schreberbades besonders wichtig. Die Aufwertung und Zugänglichkeit des dortigen Freiraumes, die Verbindung über die Schreberstraße zum neugestalteten Umfeld der Lutherkirche und dem Johannapark führen den östlichen Teil des Viertels stärker an die Grünräume heran und steigern dessen Attraktivität.

Weitere Ordnungsmaßnahmen, wie der Abriss nicht mehr benötigter Nebengebäude und die Neugestaltung der so entstandenen Flächen, haben entlastende und wohnwertsteigernde Wirkungen auch auf die angrenzenden Grundstücke.

Randbebauungen an den verkehrsbelasteten Straßen, wie der Käthe-Kollwitz-Straße und der Jahnallee, erhielten dadurch grüne und helle Hofbereiche. Die Wohnqualität wurde so wesentlich verbessert.

Die Öffnung des Elstermühlgrabens an der Carl-Maria-von-Weber-Straße wurde mit Fördermitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes, des Hochwasserschutzes (Fachförderung) sowie Stiftungsgeld und Eigenanteilen der Stadt ermöglicht

WALDPLATZ UND WALDSTRASSE

NEUGESTALTUNG DES PLATZES UND DES STRASSENRAUMES

STRASSEN UND PLÄTZE

Fördermaßnahme zur Umgestaltung des Waldplatzes und des Straßenraumes der Waldstraße. Die Maßnahme wurde im Zeitraum von Mai 1997 bis Oktober 2001 ausgeführt. Die Brunnenfigur hat Eugen Block gespendet.

Seite 41: Blick auf den Waldplatz und die vordere Waldstraße vor der Umgestaltung (oben) und nach der kompletten Neugestaltung (unten)

Als klassischer Quartiersplatz der gründerzeitlich historischen Stadterweiterung ist der Waldplatz der Haupteingang in die Waldstraße und damit zum Waldstraßenviertel. Zugleich ist er über die Friedrich-Ebert-Straße das Bindeglied zum benachbarten Bachstraßenviertel mit dem Westplatz und über die Elsterstraße zur Inneren Westvorstadt mit dem Dorotheenplatz.

Der Waldplatz ist somit einer der wichtigsten stadtraumprägenden Plätze des Waldstraßenviertels. Er wurde um 1900 als grüner Schmuckplatz mit Brunnen angelegt. Umbaumaßnahmen in den 1950er Jahren berücksichtigten nicht die städtebauliche Situation, weder die Geometrie des Platzes, noch die Sichtbezüge zum umliegenden Stadtraum. Der Zustand des Platzes war in den letzten Jahren vor Baubeginn Mitte der 1990er Jahre von Mängeln und großen Missständen gekennzeichnet, die es erforderlich machten, den Platz neu zu gestalten. Damit bot sich die Chance, dem Platz seinen ursprünglichen Charakter wiederzugeben.

Den Entwurf für den neu gestalteten Platz erstellte das Architekturbüro Lohöfer/von Essen. Den Architekten ist es mit ihrer Gestaltungsidee sehr gut gelungen, die modernen Anforderungen an die Funktionen des Platzes mit dem historischen Erscheinungsbild zu verbinden. Formaler Grundgedanke des Entwurfes war es, den Waldplatz als Zeichengeber seines Namens ins Bewusstsein des Betrachters zu bringen. Ein gleichmäßiges Baumraster aus Linden schafft einen Innenraum, der die Assoziation zum Wald herstellt. Wie ein grüner Keil spaltet dieser die Waldstraße zum Waldplatz auf und erinnert so zugleich daran, dass das Viertel in den Auwald „hineingebaut“ wurde. Diesem Grundgedanken und der Berücksichtigung der städtebaulichen Zusammenhänge ordnen sich alle weiteren Gestaltungsmaßnahmen unter. Auf dem umlaufenden Rasenstreifen und dem gepflasterten Dienstleistungsbereich befinden sich die technischen Einrichtungen und das Stadtmobiliar. In diese Linien sind Bodenleuchten eingelassen, die dem Platz eine wirkungsvolle, indirekte Beleuchtung verleihen. Eine wassergebundene Decke zwischen den Rasterlinien wird durch Rasenflächen entlang der Waldstraße eingefasst. Das Mosaikpflaster des vorhandenen Gehweges wurde gemäß denkmalpflegerischen Vorgaben wieder hergestellt.

Entwurfszeichnungen für die Platzgestaltung aus dem Jahr 1997 (Bild oben und rechts)

Bei der Einweihung des Brunnens: links der Beigeordneter Dr. Lütke-Daldrup, in der Mitte Architekt Bodo von Essen

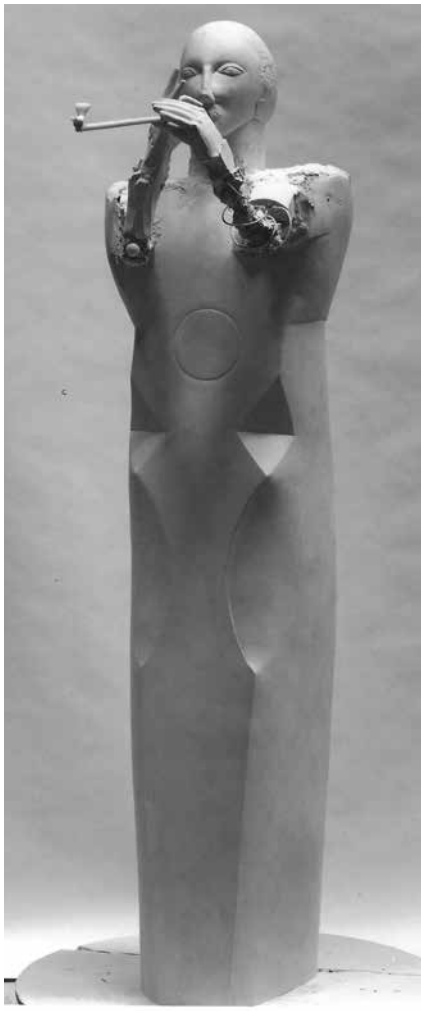
Seite 43: Blick vom Waldplatz in die Waldstraße vor (oben) und nach der Erneuerung (unten)

Vom Berliner Künstler Joachim Schmettau wurden für die Neugestaltung des Waldplatzes zwei Figuren entworfen: Links das noch nicht ausgeführte Modell eines Flötenspielers, rechts das Modell einer Tänzerin im neuen Wladplatzbrunnen

Im Zentrum des Platzes befindet sich ein Brunnen. Eine Granitschale mit einem Durchmesser von 3,50 Meter, in der die überlebensgroße, aus Bronze gegossene, schwarz patinierte Tänzerin steht. Sie zeichnet sich durch eine unaufdringliche Eleganz aus, die großflächige glatte Flächen mit hintersinnigen Details verknüpft. Die unregelmäßig unter dem Schößchen der Jacke angeordneten Düsen schaffen mit Hilfe des Wassers einen imaginären Rock.

Für die künstlerische Gestaltung des Platzes waren ursprünglich drei Kunstobjekte - Brunnen mit Tänzerin, eine Säule mit Bläserfigur (Flötenspieler) und ein Relief aus Naturstein - vorgesehen, welche die Besonderheit des Platzes hinsichtlich seiner Geschichte und der des Stadtviertels darstellen und eine Einheit zum Gesamtgestaltungskonzept bilden sollten. Inspiriert von der reichen musikalischen Tradition – Gustav Mahler, Albert Lortzing und Heinrich Marschner lebten im Waldstraßenviertel – setzt sich der Entwurf mit der Musik auseinander. Gleichsam will die Musik ein ideelles Gegengewicht zum Verkehrslärm schaffen. Der Berliner Künstler Professor Joachim Schmettau übernahm hierfür die künstlerische Gestaltung. Aus finanziellen Gründen konnte bis heute nur der Brunnen mit der Tänzerin realisiert werden. Auf dem Waldplatz befindet sich zudem eine öffentliche Toilette in einer Litfaßsäule, für welche die notwendigen Medienanschlüsse von der Stadt gestellt und finanziert wurden. Im Juli 1997 wurde der Waldplatz der Öffentlichkeit zur Nutzung übergeben. Ein Jahr später folgte die Inbetriebnahme des Brunnens. Mit dem Umbau des Waldplatzes wurde auch die Waldstraße umgestaltet.

Die breiteste Straße des Quartiers, die Waldstraße, sorgt als „Rückgrat“ für die zentrale räumliche und verkehrstechnische Erschließung. Zusammen mit den davon abgehenden Seitenstraßen als „Rippenstraßen“ entsteht das strukturelle Grundmotiv des Waldstraßenviertels. Mit der grundhaften Sanierung der Waldstraße ist die Neugestaltung der Gehwege und die Pflanzung der fehlenden bzw. abgängigen Linden erfolgt. Die Radwege und PKW-Stellplätze wurden in die Gehwege integriert. Um die Querung der Seitenstraßen für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern, wurden die Einmündungen angehoben und gestalterisch angepasst.



GUSTAV-ADOLF-STRASSE

BAUMPFLANZUNGEN UND BAUMSCHUTZ

ÖFFENTLICHES GRÜN

Die Gustav-Adolf-Straße war als Einbahn(bundes)straße mit starkem Durchgangsverkehr belastet. Die Umgestaltung mit Baumpflanzungen und die verkehrliche Neuerung hat viele positive Effekte für das Waldstraßengebiet erwirkt.

Gustav-Adolf-Straße vor der Umgestaltung

Die Gustav Adolf Straße war vor Beginn der Sanierungen im Waldstraßenviertel eine der am meisten durch Umweltschäden und Verkehr belasteten Wohnstraßen in Leipzig. Sie war als Einbahnstraße Teil der Bundesstraße in Richtung Sportforum und Leipzig-Lindenau. Die Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Bereiche in Verbindung mit der Fussballweltmeisterschaft erfolgten mit der Rückstufung zur Wohnstraße. Die Straße war wieder in beiden Richtungen befahrbar und es entstanden Parktaschen für Anwohner. Die für Anwohner und die Verbesserung der ökologischen Situation des Straßenraums wichtigste Maßnahme war die Begrünung des Teilabschnitts zwischen Leibnizstraße und Friedrich-Ebert-Straße. Damit gelang zugleich eine Verknüpfung mit dem straßenbegleitenden Grün der Tschaikowskistraße, der Waldstraße und dem Grünzug der Alten Elster neben der Friedrich-Ebert-Straße.

Sowohl das Waldstraßenviertel als auch das Bachstraßenviertel wurden in die Leipziger Auenlandschaft hineingebaut. Die Bäume des Rosentals, welche das Waldstraßenviertel begrenzen, und jene des Johannaparks, die das Bachstraßenviertel begleiten, machen dies deutlich. Die Blockinnenbereiche bestehen in beiden Vierteln traditionell aus großen grünen und baumbestandenen Höfen.

Straßenbegleitende Bäume sind im Erhaltungsgebiet jedoch nur in wenigen Straßen vorhanden. Im Waldstraßenviertel sind es die Waldstraße sowie die Feuerbach- und die Tschaikowskistraße. Weiterhin befinden sich straßenbegleitend Bäume an der nördlichen Friedrich-Ebert-Straße im Bereich der zugeschütteten Alten Elster.

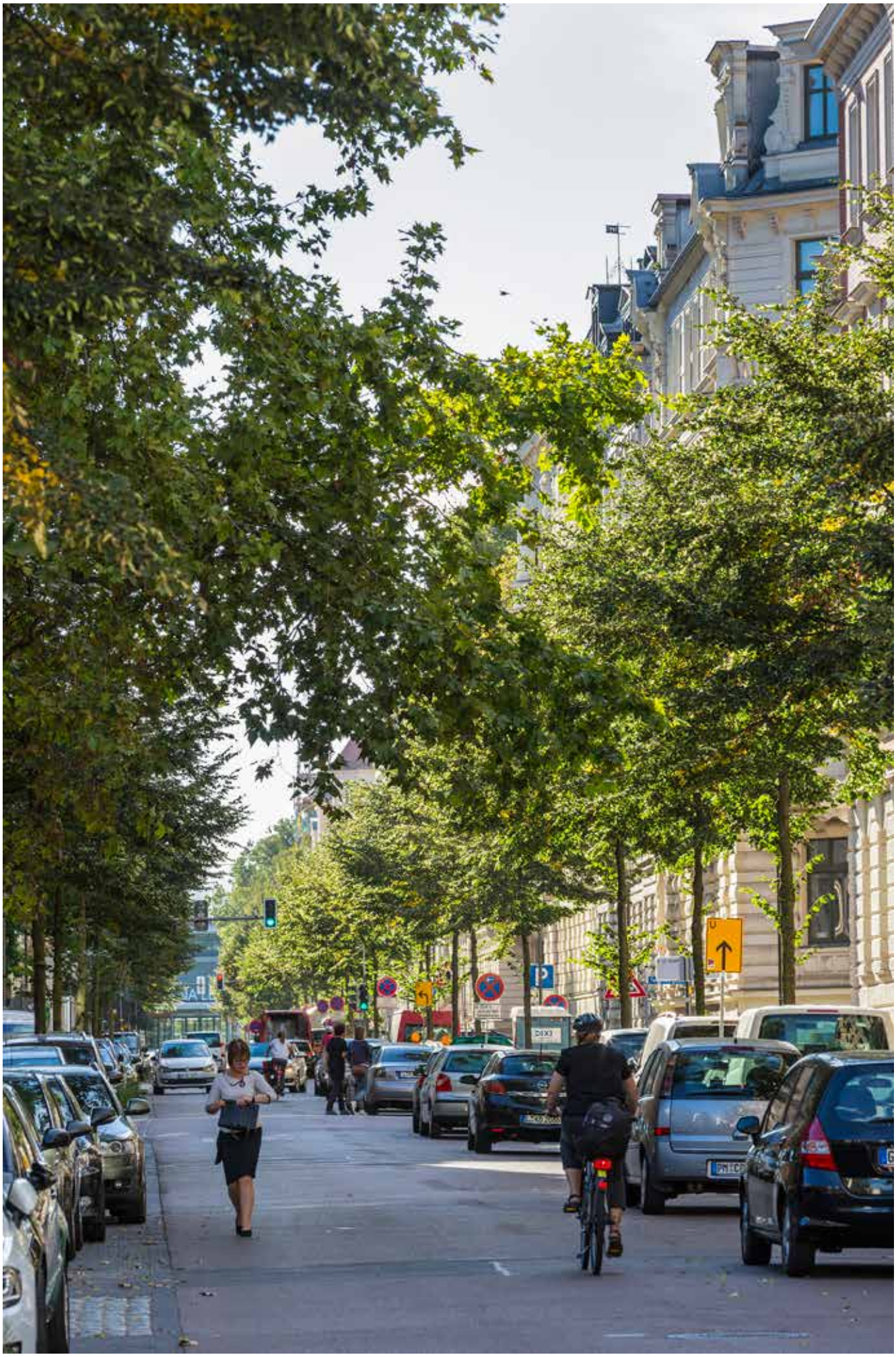
Im Bachstraßenviertel sind die elegante Ferdinand-Lassalle-Straße und die stark befahrene Käthe-Kollwitz-Straße mit Straßenbäumen bepflanzt.

Die nach 1990 vorhandenen umfangreichen Lücken in diesen Beständen wurden weitestgehend durch Pflanzungen ergänzt, die mit den Mitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes gefördert wurden.

Die Gustav-Adolf-Straße erhielt im Zuge der Neuordnung des Durchgangsverkehrs Bäume zwischen der Leibniz- und der Friedrich-Ebert-Straße. Sie ist damit die erste Straße im Erhaltungsgebiet, die zusätzlich begrünt wurde. Die Gestaltung führte zur deutlichen Aufwertung des Straßenraumes und der denkmalgeschützten Gebäude. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Atmosphäre ist spürbar.

Blick in die Gustav-Adolf-Straße vor der Umgestaltung im Jahr 1996

Seite 45: Gustav-Adolf-Straße, Abschnitt der Neubegrünung, Aufnahme 2006



ROBERT-KOCH-PLATZ

QUALIFIZIERUNG DES ÖFFENTLICHEN GRÜNS

ÖFFENTLICHE FREIZEIT- UND SPIELBEREICHE

Entwurf des Robert-Koch-Platzes von den Landschaftsarchitekten Prof. Nagel, Schonhoff und Partner

Seite 47: Robert-Koch-Platz. Der Zustand vor der Neugestaltung lässt die ursprüngliche Lage der Weißen Elster und der Lehmgruben noch erkennen (oben), der neu gestaltete Robert-Koch-Platz bezieht sich thematisch auf die historische Flusslandschaft (unten)

Unten links: Freifläche Max-Planck-Straße, Zustand vor der Neugestaltung
Unten rechts: Zustand der Freifläche Max-Planck-Straße nach der Neugestaltung

Luftbildaufnahme des Robert-Koch-Platzes nach der Neugestaltung im Jahr 2009, nebenliegend Spielelemente auf dem Robert-Koch-Platz

Die städtischen Plätze an der nördlichen Friedrich-Ebert-Straße liegen im Blickfeld der Anwohner und zugleich der Besucher von Sportveranstaltungen. Der zwischen dem einstigen Eitingon-Krankenhaus und dem Zentralstadion liegende Robert-Koch-Platz und die Grünfläche an der Max-Planck-Straße/Friedrich-Ebert-Straße waren nach dem Jahr 2000 noch in einem ungestalteten Zustand. Hier waren die Spuren der um 1925 verfüllten Alten Elster und von einstigen Lehmgruben im Gelände noch gut nachvollziehbar. Eine Aufwertung dieser Flächen war unerlässlich. Mit Fördermitteln entstanden eine Grünanlage und auf dem Robert-Koch-Platz eine Sport- und Freizeitanlage. Der Robert-Koch-Platz ist das Gegenstück zur versiegelten Vorplatzfläche des Stadions und bildet als Spielfläche mit Grünbereichen verschiedenste Möglichkeiten für alle Nutzergruppen. Die Planung der Landschaftsarchitekten sah vielseitige Spielmöglichkeiten vor, eine modellierte Rasenspielfläche, eine bespielbare Kletterwand, Sitzelemente, ein Laufband sowie einen Kreidekreis zum malen, schreiben und Informationsaustausch. Die bewegungsintensiven Spiele - wie Skaten, Radfahren oder Rollschuh fahren - finden auf dem Platz und den umliegenden Flächen statt. Der Grünraum wird für alle anderen Aktivitäten und die Erholung genutzt. Eine optische Vergrößerung der Fläche ergibt sich durch die offene Gestaltung zu den Grünbereichen der Friedrich-Ebert-Straße und die Aufnahme neuer Wegebeziehungen. Der Platz wird gegenüber der Marschnerstraße durch einen Baumhain und im Norden zur Eitingon- und Goyastraße durch eine Baumreihe abgegrenzt. Vorhandener Baumbestand wurde weitestgehend erhalten. Neue Blickbeziehungen sind durch die Umgestaltung entstanden. Verschiedene Lichtquellen u.a. eines Leuchtbandes unter dem Baumhain schaffen eine Lichtatmosphäre mit hoher Aufenthaltsqualität.

ROSENTALTOR

SANIERUNG DER SÄULE UND DES UMFELDES

STRASSEN UND PLÄTZE

Fördermaßmaße zur Sanierung der historischen Fahnenmastanlage und des Umfeldes. Das Ensemble gilt als wertvoller Zeuge der Stadtgeschichte.

Seite 49: rekonstruiertes Rosentaltor (Aufnahme von 2010)

Details von Sockel und Schmuckgitter

Historische Postkarte von 1911

Die historische Fahnenmastanlage befindet sich am Ende der Rosentalgasse an der Einmündung zur Emil-Fuchs-Straße. Auf einer dreieckigen Grünfläche stehend war sie früher Teil der gestalteten Toranlage zum Rosental. Der zwölf Meter hohe Fahnenmast ist der verbliebene Teil der historischen Toranlage, die 1892 von den Architekten Schmidt & Johlige im spätklassizistischen Stil erbaut wurde. Sie markiert und gestaltet den Übergang von der städtischen Bebauung zum Landschaftsraum des Rosentals. Auch als Leipzig gewachsen war, bildete die Toranlage einen wirkungsvollen Eingang in das beliebte Rosental. Bis heute ist es ein markantes Ausstattungselement des öffentlichen Straßenraumes. Beidseitig des historischen Fahnenmastes befanden sich ursprünglich Torhäuser, die nicht mehr erhalten sind.

Der Erhaltungszustand 1997 wies gravierende Schäden auf. Die starken Witterungsschäden durch Frostabsprengungen, Auswaschungen am weichen Elbsandstein des Sockels und umfangreiche Rostschäden an den gusseisernen Teilen des Fahnenmastes sowie des Zaunes machten die Demontage der gesamten Anlage notwendig. In der denkmalpflegerischen Zielstellung waren die Erhaltung der Fahnenmastanlage, deren Restaurierung und die Aufwertung dieses Stadtraumes zur Steigerung der Attraktivität als Ziele festgelegt. Damit die Authentizität des Bauwerkes fortbesteht, war es bei der Restaurierung wichtig, dass möglichst viele Bestandteile der Originalsubstanz erhalten bleiben sollen. Der Fahnenmast mit dem umkränzten Leipziger Löwen konnte restauriert werden und ist Teil der wieder errichteten Originalsubstanz. Ebenso wie der Zaun, der um einige Teile, wie zum Beispiel die beiden Lampen und einige Zaunelemente, ergänzt wurde.

Vom Sandstein des Sockels musste der überwiegende Teil originalgetreu wieder hergestellt werden. Aufgrund der Schäden konnten nur wenige Teile wieder verwendet werden. Ziel war es, die wenigen Originalsteine mit den Spuren der Geschichte und des Alters zu erhalten. Nur so vermag das Denkmal seine historische Authentizität zu bewahren.

VORPLATZ LUTHERKIRCHE

SANIERUNG DES UMFELDES

STRASSEN UND PLÄTZE

Fördermaßnahme zur Sanierung und Umgestaltung des Umfeldes der Lutherkirche sowie der Übergänge der angrenzenden Straßen

Schreberstraße mit Blick auf die Lutherkirche

Seite 51: Vorplatz der Lutherkirche vor der Neugestaltung, Blick nach Nordosten (oben), dieselbe Situation nach der Neugestaltung (unten)

Die Lutherkirche ist ein neogotischer Bau aus dem 19. Jahrhundert, der achsial auf die Schreberstraße ausgerichtet ist. Die Kirche liegt südlich der Ferdinand-Lassalle-Straße und ist zugleich Teil des Johannaparks. Diese Parkanlage wurde vom Bankier Seyffert in Gedenken an seine früh verstorbene Tochter Johanna gestiftet und nach den Plänen des berühmten preußischen Gartenarchitekten Peter Joseph Lenné in den Jahren 1858 bis 1863 im Stil eines englischen Landschaftsparks angelegt.

Der parkseitige Bereich des Kirchenumfeldes war gekennzeichnet durch eine dichte Bepflanzung und Buschwerk. Auf der Rückseite des Chores befindet sich die Grabstätte der Stifterfamilie Seyfferth, die sich in einem verwahrlosten Zustand befand. Die umliegenden Gehwegflächen und das Umfeld der Kirche wurden zum Abstellen von PKWs genutzt und wiesen zum Teil starke Oberflächenschäden auf.

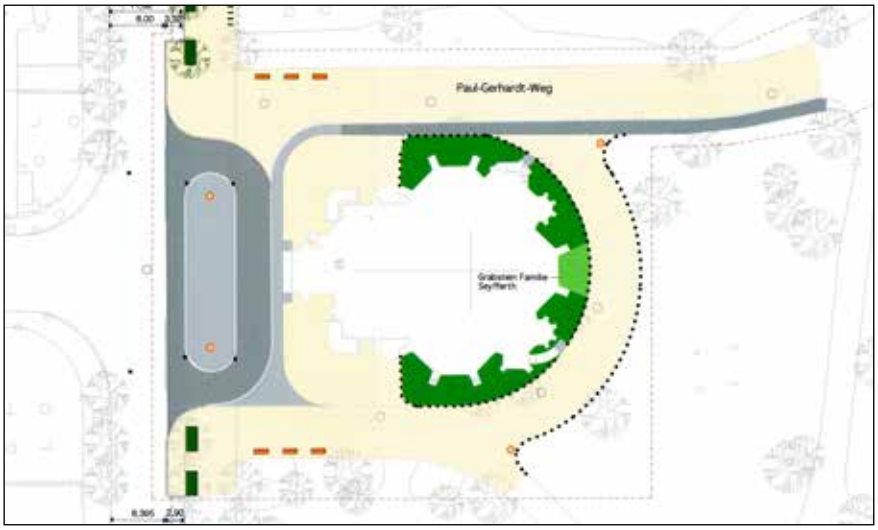
Die Einfassungen der Grünflächen fehlten oder entsprachen nicht dem historischen Zustand des unter Denkmalschutz stehenden Johannaparkes. Bereits im Erhaltungskonzeptplan der Stadt Leipzig für das Waldstraßenviertel/Bachstraßenviertel wurde die städtebauliche Bedeutung der Lutherkirche berücksichtigt und die besondere Gestaltung der Schreberstraße und des Umfeldes angestrebt. Die Gesamtmaßnahme war in drei Bauabschnitte geteilt, wobei der erste Bauabschnitt sich mit dem Umbau des Kirchenumfeldes beschäftigte. Die Aufenthaltsqualität sollte zukünftig im Vordergrund stehen, da die Schreberstraße eine wichtige, aufzuwertende Verbindung zwischen den Grünräumen des Johannaparkes und dem Stadthafen ist.

Die denkmalgerechte Sanierung des Umfeldes der Lutherkirche wurde 2003 fertiggestellt. Saniert wurde sowohl der Vorplatz mit der Vorfahrt unter Verwendung von Mosaik- und Kupferschlackensteinen als auch die Umwegung bis hin zum Paul-Gerhardt-Weg mit einer wassergebundenen Decke. Damit passt sich der Oberflächenbelag den vorhandenen Wegen des Parks an und ergibt eine einheitliche Gestaltung.

Die direkt an der Kirche vorhandenen Grünflächen mit dem Seyffertgrabmal an der Südseite und die nach Schinkelentwürfen gefertigten Parkbänke waren ebenfalls Teil der Sanierung. Die Grünflächen wurden durch einheitliche Einfassungen geschützt. Zur Verdeutlichung und Aufwertung der Sichtachse und des Übergangs des Platzes zur Schreberstraße wurden kleinkronige Bäume gepflanzt.

Heute wird die Kirche durch die Thomaner für verschiedene Veranstaltungen genutzt und bildet damit einen wichtigen Baustein des Bildungscampus forum thomanum.

Entwurfsplanung für den Vorplatz der Lutherkirche



LEIBNIZSTRASSE 15

TEILABSCHNITT OCHSENWEHRGRABEN
GESPRÄCH MIT DEN ARCHITEKTEN

BLOCKINNENBEREICH

Zur Erhöhung der Wohnqualität wurde im Jahr 2001 die historische Gartenanlage wiederhergestellt.
Architekt des historischen Gebäudes: Otto Klemm, 1863
Instandsetzung und Modernisierung: helm und künzel gmbh Architekten

Gartengestaltung nach der Aufwertung

Seite 53: Wiederherstellung eines Teilstücks des Ochsenwehrgrabens im Gartenbereich der Leibnizstraße 15

Was verbindet Sie als Architekten mit Leipzig und dem Gebiet, in dem Sie nunmehr auch wohnen?
Wir, Thomas Helm und Kostja Künzel, sind gebürtige Bayern und haben in Leipzig u. a. bei Prof. Ingo-Andreas Wolf Architektur studiert. Seit 1993 sind wir eng mit Leipzig verbunden und seit 1995 im Gebiet zunächst in der Leibnizstraße 15 und nun im einstigen Industriebau der Leipziger E-Werke Naundörfchen 30A tätig. Wir wohnen beide im Waldstraßenviertel und arbeiten in einem einstigen Industriebau im Waldstraßenviertel. Unser Herz schlägt für diese Stadt und wir fühlen uns inzwischen als Leipziger. Das ist der Anlass und der Antrieb für unser Engagement – vor allem im Waldstraßen- und Bachstraßenviertel. Die Revitalisierung des spätklassizistischen Wonhauses Leibnizstraße 15 war in diesem Gebiet unser erstes Bauprojekt.

Sie haben im Garten der Leibnizstraße 15 ein Stück des dort einst vorhandenen Ochsenwehrgrabens nachgebildet. Das Vorhaben wurde über das ASW gefördert. Was war der Hintergrund für Ihre Idee?
Wir wollten den historischen Ort mit Wasser und Grün wieder kenntlich machen und den Blockinnenbereich beleben.

Sie haben danach weitere Baudenkmale im Waldstraßen- und Bachstraßengebiet instand gesetzt und für eine zeitgemäße Wohnnutzung modernisiert. Welche Gebäude waren das?
Im einzelnen waren dies das ehemalige Pionierhaus Leibnizstraße 26/28, das genannte Umspannwerk, Lessingstraße 4, 4A, 6 und 8, die ehemalige Pianofortefabrik Friedrich-Ebert-Straße 67, Friedrich-Ebert-Straße 73 und die Wagenfabrik Fried. Trebst mit einem 1855 von Dr. Carl Heine gebauten Wohnhaus der „Fünf Gleichen“.

Hatten die über das ASW initiierten Beratungen und Publikationen eine Bedeutung für Ihr Engagement zur Rettung dieser Baudenkmale, obwohl Sie keine Fördermittel dabei in Anspruch genommen haben?
Die Publikationen des ASW (Faltblätter), die Publikationsreihe vom Pro Leipzig e. V. „Waldstraßenviertel“ und Kalender des Bürgervereins Waldstraßenviertel waren auch für uns Impulsgeber und machten in der Bürgerschaft den hohen städtebaulichen und architektonischen Rang der beiden Satzungsgebiete bekannt.
Das förderte den Anspruch an die denkmalgerechte Sanierungsqualität und auch das Niveau der Wohnraumgestaltung erheblich.

Gibt es noch Objekte im Gebiet, für deren denkmalgerechte Wiederherstellung Sie sich engagieren?
Derzeit sind weitere Sanierungen und auch Neubauten vor allem an der Käthe-Kollwitz-Straße geplant.

Was wünschen Sie sich für die weitere Entwicklung des Gebiets?
Nach dem weitgehenden Abschluss der Sanierung der Baudenkmale muss nun der Blick auf die Schließung der Baulücken gelenkt werden. Für diese Neubauten ist eine Architektur erforderlich, die mit heutigen baulichen und architektonischen Mitteln dem hohen Anspruch der beiden Viertel entspricht.

Eine abschließende Frage: Ihre Vorgänger in den Bauten des ehemaligen Umspannwerkes Nord haben in erheblichem Umfang bis 1994 Fördermittel zu Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen einsetzen können. Hatte dies rückblickend Erfolg?
Definitiv, die Gebäude waren beräumt und die technischen Einbauten entfernt.
Durch die erfolgte Grundsanierung der Hülle mit Außenfronten, Fenstern und den unterschiedlichen Dachformen konnte der weitere Verfall der Bausubstanz gestoppt werden und bildete so eine solide Basis für unsere weiteren Ausbaumaßnahmen.

REVITALISIERUNG DER FLIESSGEWÄSSER

ÖFFNUNG UND SANIERUNG DER VERROHRTEN FLUSSABSCHNITTE

Bürgeraktion zur Reinigung des Elstermühlgrabens im Bereich des Fregestegs im Herbst 1989

Seite 55: Neu gestalteter Flussknoten von Elster- und Pleißemühlgraben

Aktion „Pleiße ans Licht" im November 1990, Markierung des überwölbten Pleißemühlgrabens an der Wundtstraße

Waldstraßen- und Bachstraßenviertel sind Gebiete im Leipziger Stadtzentrum, die an fließenden Gewässern entstanden. Das Waldstraßengebiet bildete sich in einer Insellage zwischen Alter Elster, Elstermühlgraben und dem nördlichen Abschnitt des Pleißemühlgrabens aus. Die bereichernde, belebende und auch wirtschaftlich wichtige Lage des Gebiets an diesen Fließgewässern fand Mitte des 20. Jahrhunderts ein jähes Ende, als durch die flussaufwärts angesiedelte, Braunkohle verarbeitende Industrie eine unübersehbare Verschmutzung von Pleiße und Weißer Elster und der abgeleiteten Mühlgräben das Leben der Menschen an diesen Fließgewässern unerträglich machte. Die schnelle politische Lösung: Die Gewässer wurden überwölbt bzw. verrohrt. Leipzig ein „Pleiß-Athen"? Das war Geschichte.

Erst 1988 begann unter dem Einfluss von Glasnost und Perestroika eine Besinnung auf die Zeit, als Leipzig eine lebendige Stadt am Wasser gewesen war. Während kirchliche Umweltgruppen einen „Pleißemarsch" entlang des Verlaufs des Pleißemühlgrabens organisierten, floss auch in Beiträge von Architekten und Künstlern zu einem Städtebau-Wettbewerb der Gedanke der Öffnung der Mühlgräben ein. Am 7. und 8. November 1990 setzte eine große Kunstaktion „Pleiße ans Licht" eine erste Marke für die folgenden Jahre der Revitalisierung der Fließgewässer auch im Bach- und Waldstraßenviertel.

Interviews mit dem damaligen Bürgerrechtler Tobias Hollitzer, heute Leiter des Stasi-Museums in der Runden Ecke, den Architekten/Landschaftsarchitekten Angela Wandelt und Dirk Seelemann, den Künstlern Konstanze Neumann-Gast, Hannelore Reinhard-Fischer und Detlef Lieffertz und dem Autor Bernd Sikora, 1990 Vorsitzender des Bunds Bildender Künstler, verdeutlichten die damalige Situation.

Tobias Hollitzer war Initiator des ersten Pleißemarschs im Juni 1988. *„Ich wohnte damals im Waldstraßenviertel, arbeitete als Möbelrestaurator und war ohnehin geschichtsinteressiert. Anstoß für die Idee dieses Marschs war ein Ausschnitt aus dem „Sächsischen Tageblatt" von 1952, in dem behauptet wurde, schon 1954 fließe die Pleiße wieder durch Leipzig, sauber wie in alten Zeiten. Da ich auch in kirchlichen Umweltgruppen mitarbeitete, kamen nun das Interesse für das historische Leipzig und der Umweltgedanke zusammen und führten zu diesem ersten Marsch. 1989 organisierten wir dann einen zweiten, der nach einem Auftaktgebet in der Paul-Gerhardt-Kirche auf dem Verlauf des Pleißemühlgrabens bis zur Reformierten Kirche führen sollte, wo neben einem Abschlussgebet eine Ausstellung gezeigt werden sollte. Diesen „Pleißepilgerweg" haben wir für den 4. Juni – einen Tag vor dem kirchlichen Umwelttag – ordentlich angemeldet. Das Ergebnis: Von den 1000 Teilnehmern am Eröffnungsgebet wurden nach Verlassen der Kirche 86 festgenommen, ganze 130 Unerschrockene haben die Strecke bewältigen und sich dann zum Abschluss der Aktion treffen können. Ich glaube aber, dass unsere Aktion, so tragisch die Begleiterscheinungen waren, zur Sensibilisierung der Menschen für dieses Thema beigetragen hat, das danach auch auf jeder Montagsdemonstration eine Rolle spielte."*

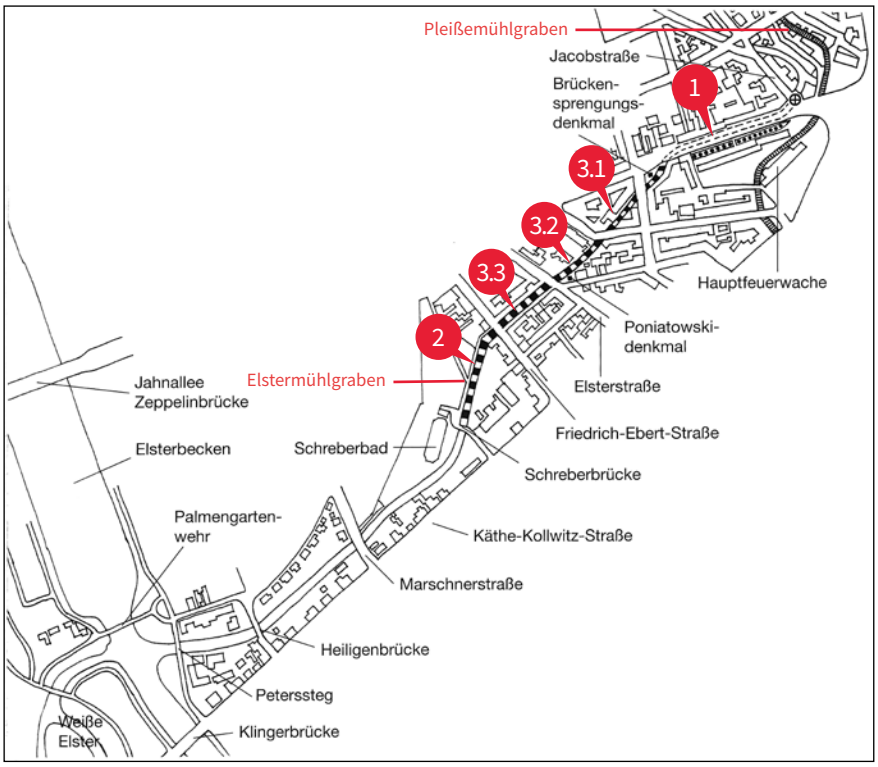
Sensibilisierung für ein Thema, das zur Wendezeit nicht wirklich populär war. „Die Pleiße ans Licht? Wieso jetzt? Diese Kloake?" Drei Fragen, die das damalige Unverständnis sehr vieler Leipziger für die Gewässer-Freilegung ausdrückten. Sie fanden sich ganz oben auf einem Flugblatt, das Teil einer großen Kunstaktion zum Thema war, die genau das wollte: Sensibilisieren. Initiatoren waren der Bund Bildender Künstler Leipzig e.V., der Bund für Design und Grafik e.V. und eine Initiative Leipziger Architekten. Während der zweitägigen Aktion wurde der Pleißemühlgraben zwischen Kurt-Eisner-/Wundtstraße und Dittrichring/Gottschedstraße mit der Forderung „Pleiße ans Licht!" auf großen Stoffbahnen, mit Pfählen, die entlang dem Verlauf

Grafik der Aktion „Pleiße ans Licht“ (Künstler: Bernd Brückner)

des überwölbten Pleißemühlgrabens auf die früheren Mühlen hinwiesen und alle Brücken benannten, bis zu einem Symbol für das „schiffbare Leipzig“ gegenüber der Thomaskirche, einem bunten Schiff vom Halleschen Künstler Moritz Götze, markiert. An einer Flugblattaktion mit Forderungen zur Aktion beteiligten sich dreizehn Mitglieder des VBK Leipzig e. V., darunter Wolfgang Peuker und Rainer Schade. Andere Verbandsmitglieder hielten die Aktion zu jener Zeit noch für Kunst-unwürdig, haben aber ihre Meinung später zumeist revidiert. Beteiligt an der Aktion waren auch Schüler der Thomas-Grundschule. Das Gebäude befand sich in unmittelbarer Nähe des Aktionsgebiets an der Telemannstraße. Angeleitet von den Künstlerinnen Konstanze Neumann-Gast und Hannelore Reinhard-Fischer, die von Anbeginn am Konzept der Aktionstage mitgearbeitet hatten und ihre Erfahrungen in der Arbeit an Kunst mit und für Kinder einbringen konnten, stellten die Schüler lebende Bilder mit blauen Tüchern, auf denen die Forderung der Aktion „Pleiße ans Licht“ immer wieder zu lesen war. Gleichzeitig verteilten sie 3000 Flugblätter an Autoscheiben, auf deren Rückseiten die Grafiken der dreizehn beteiligten Künstler gedruckt waren. Auch der Zeitpunkt der Aktion war bewusst gewählt. Bernd Sikora: *„Am 7. November eröffnete Bundesbauministerin Gerda Hasselfeld in Leipzig die Baufachmesse und im Messehaus am Markt die Ausstellung ‚PRO LEIPZIG – Ansätze zur behutsamen STADTERNEUERUNG‘ Wir haben die Gelegenheit genutzt, ihr die Ergebnisse unserer Aktion zu übergeben und unser Anliegen damit auch beim Bund bekannt zu machen.“*

Während das Freilegen von Abschnitten des Pleißemühlgrabens zwischen Arndtstraße und Gottschedstraß zunächst recht zügig umgesetzt wurde, immer mit dem Ziel, die freigelegte Gewässerlandschaft auch als Gesamtkunstwerk ins Stadtbild einzubringen wie im Bereich des Simsonplatzes vor dem Bundesverwaltungsgericht durch die Architektin Angela Wandelt, verging noch fast ein Jahrzehnt, ehe – wieder mit einer Aktion 2001 – die Forderung nach Freilegung des verrohrten Elstermühlgrabens auf der Tagesordnung stand und im Nachgang erste Arbeiten im Wald- und Bachstraßenviertel beginnen konnten. Auch hier gab es ein Gesamtkonzept, das eine einheitliche ästhetische Gestaltung von Gewässer-und Uferbereichen bis hin zur Ausstattung mit Stadtmöbeln – von Bänken über Leuchtkörper bis zu Papierkörben – vorschlug. Noch beim Abschnitt entlang der Jahnallee bis zur Kreuzung Leibnizstraße funktionierte die Zusammenarbeit aller Beteiligten, abgesehen von sehr unterschiedlichen Auffassungen über den Abriss der Kleinen Funkenburg, so die Architektin Angela Wandelt und der Maler und Grafiker Detlef Lieffertz, die sich seit Beginn der 1990er Jahre im „Förderverein Neue Ufer e. V.“ engagieren. Das führt, so die Beteiligten, immer wieder

Öffnung des Elstermühlgrabens, Lage der Bauabschnitte



zur Reduzierung des ursprünglichen Konzepts, seien es Brücken, Ufermauern, angedachte Rad- oder Fußwege. Das sieht auch Dirk Seelemann so. Der Landschaftsarchitekt war einer der Initiatoren des Projekts und zunächst federführend an der Erarbeitung eines Rahmenplans für die Wiederbelebung der Leipziger Wasserlandschaft beteiligt und im Verein „Neue Ufer“ engagiert. Gestaltungschancen wie am Dittrichring vor dem Gebäude der ehemaligen Dresdner Bank, wo sich seinerzeit der ehemalige Stadtbaudezernent Nils Gormsen stark einbrachte, sieht auch er nicht für die Zukunft. Auch ihm ist bewusst, dass in jedem Fall Hochwasserschutz vor Stadtkosmetik gehen muss. Dennoch, so Seelemann, gibt es Chancen, beides zu verbinden. Ein Beispiel: die Bebauung des Stadthafens. Hier sollte Vielfalt vor Eintönigkeit gehen. Und mit Blick auf das große Ziel – „Leipzig am Meer“ – hält Seelemann einen Blick zu den Nachbarn nach Frankreich und in die Niederlande für wichtig, z. B. was die Schleusen betrifft, die dort wesentlich kostengünstiger, weil handbetrieben, gebaut werden.

Und auch wenn sich die aktiv Beteiligten an der Wiederbelebung der Leipziger Gewässerlandschaft wie eben gerade an einem neuen Abschnitt des Elstermühlgrabens nach immer wiederkehrendem Insistieren in dieser Sache mittlerweile häufig wie „lästige Bittsteller“ vorkommen – ihre Vision auf die Zukunft haben sich Angela Wandelt, Detlef Lieffertz, Dirk Seelemann, Bernd Sikora bewahrt. Und dazu gehört ganz zwingend der Blick auf die Alte Elster und die Wiederbelebung ehemaliger Kulturwege. Das, so meinen sie, stiftet Identität, Unverwechselbarkeit, ein positives Lebensgefühl – gerade auch hier, im historischen und dank Förderung durch die Stadt wiederbelebten Wald- und Bachstraßenviertel.

Zusammen mit dem Maler und Grafiker Heinz-Jürgen Böhme hatten Angela Wandelt, Detlef Lieffertz und Bernd Sikora das Stadtkulturprojekt gegründet. Diese Vereinigung engagierte sich in der Folgezeit in engem Zusammenwirken mit der Stadtverwaltung für die Projekte der Gewässeröffnung. Dafür erhielten die vier Akteure 1993 den „Hannoverpreis“, den Heinz-Jürgen Böhme aus den Händen der Bundesbauministerin entgegen nahm. Er ist heute der Vorsitzende des nachfolgend gegründeten und bis heute sehr aktiven Vereins „Neue Ufer“. Zunächst galt das Engagement des Vereins der Freilegung des Pleißemühlgrabens, was bei ersten Abschnitten auch gelang. Die Hochwasserproblematik und die Entwicklung der Wassertouristik in Leipzig führten jedoch zu einer Orientierung auf die Freilegung des verrohrten Elstermühlgrabenabschnitts zwischen Schreberbad und Rosentalbrücke. Unter dem Druck der Olympiabewerbung Leipzigs entstanden hierbei Konflikte. Heinz-Jürgen Böhme äußerte sich für den Verein hierzu:

„Der durch die restriktiven und ortsunspezifischen Kriterien der Fördermittelvergabe für den Ausbau von Verkehrswegen erzwungene „besondere Bahnkörper“ nebst Doppelhaltestelleninsel trieb die Straße auseinander. Damit verengte sich der Raum für den Fluss und die Kleine Funkenburg, ein spätklassizistisches Wohngebäude, errichtet 1850 von Brauereibesitzer Carl Wilhelm Naumann, wurde zum Konfliktpunkt.

Als die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft den Abrissantrag stellte, erarbeitete ein kleiner Kreis Engagierter Alternativen, um den Fluss zu öffnen und das Haus dennoch zu erhalten. Selbst Gottfried Kiesow, der Vorsitzende der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, fand kein Gehör, als er einen behutsamen Stadtumbau einforderte und die Stadt eindringlich mahnte, nicht nur den verkehrstechnischen Belangen Rechnung zu tragen. Trotz anhaltender Proteste aus der Bürgerschaft wurde die architektonische und stadträumliche Bedeutung des Baus ignoriert und dessen Abbruch rigoros durchgesetzt.

Welche Ironie – zur gleichen Zeit, als die Straße den offenen Mühlgraben und ihren historischen Namen zurück bekam, wurde ihr ältestes Baudenkmal zerstört. Doch auch ohne Kleine Funkenburg ließ sich der Fluss hier nur noch knapp und mit überkragendem Gehweg einordnen. Selbst das Brückensprengungsdenkmal fand keinen souveränen Platz.

Differenzierter gelang das abgesenkte Ufer an der Jacobstraße mit neuem Elsterabzweig, Schwimmsteg und Angermühlbrücke. Sogar ein Stück des alten, überwölbten Mühlgrabens blieb erhalten, als Quartier für Wasserfledermäuse.“ Damit fällt die Bilanz für den Verein eher kritisch aus.

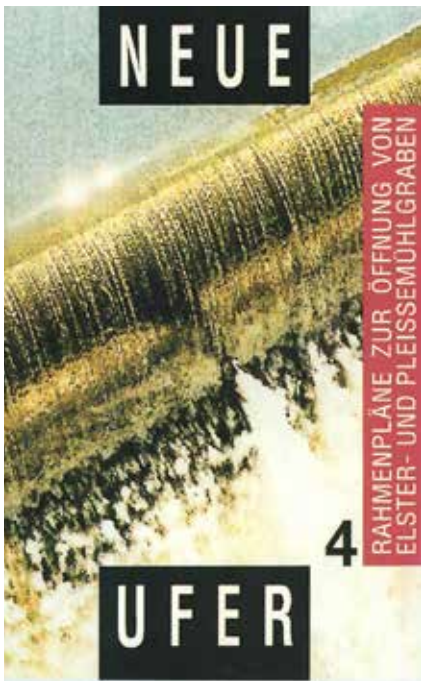
Im Gebiet des Waldstraßenviertels liegt unmittelbar am Goerdelerring auch der nördliche Abschnitt des Pleißemühlgrabens. Er fließt ausgehend von der Käthe-Kollwitz-Straße über den Hof hinter der Hauptfeuerwache in einem unterirdischen Kanal, der am Beginn der Rosentalgasse endet.

Auswertung des interdisziplinären Entwurfsseminars zur Rekultivierung der innerstädtischen Flusslandschaft, 1991

Der historische Hafenabschnitt Dr. Carl Heines zwischen Elsterbrücke (im Vordergrund) und Elsterstraße – heute das Gebiet der Carl-Maria-von-Weber-Straße

Verrohrung des Elstermühlgrabens zwischen Jahnallee und Thomasiusstraße im Jahr 1963

Seite 59: Neugestaltung des Elstermühlgrabens an der Carl-Maria- von-Weber-Straße



Titelseite von Heft 4 der Publikationsreihe „Neue Ufer" von 1995, in dem die Rahmenpläne zur Öffnung von Elster- und Pleißemühlgraben publiziert und diskutiert wurden

An einem Wehr läuft hier das Wasser über in den tiefer liegenden Elstermühlgraben. Der nachfolgende Abschnitt des Pleißemühlgrabens in Richtung Rosental wurde im Rahmen der Überwölbungsaktion vor mehreren Jahrzehnten verfüllt. Die einstige Verbindung zur Parthe ist damit ebenfalls entfallen. Aktuell wird in Verbindung mit dem angestrebten Hochhausbau am Goerdelerring diskutiert, ob der Pleißemühlgraben von der Hauptfeuerwache und der IHK zum Vorplatz des jetzigen Naturkundemuseum in einem neuen künstlichen Kana geführt wird oder eine Freilegung des alten Flusslaufs. Heinz-Jürgen Böhme argumentiert für den Neue Ufer e.V. gegen eine Lage östlich der Bauten am Ring: *„Neben einer Vielzahl von Nachteilen, wie extreme Kosten durch notwendige Leitungsverlegungen sowie die komplette Abholzung der Allee am Ring brächte der neue Flussverlauf vor allem einen harten Bruch lokalspezifischer Entwicklungslinien. Strukturell noch erkennbare oder wiederherstellbare Bezüge zu bedeutenden wasserbezogenen Facetten, wie etwa zu Richters Garten (zuletzt Gerhards Garten), zu Dr. Carl Heines Elster-Pleiße-Kanal, zum Naundörfchen oder zum Alten Schlachthof, würden nachhaltig gestört.*
Dagegen ist die Öffnung des Pleißemühlgrabens im historischen Flussbett eine stabilisierende kulturgeschichtliche und städtebauliche Grundqualität und damit Stadtreparatur im allerbesten Sinn."
Andere der hier Interviewten halten es für sinnvoll, wenn im Rahmen eines Wettbewerbs für den Standort des beabsichtigten Hochhauses wie beim Standort der Dresdner Bank auch hier eine attraktive Lösung für den Pleißemühlgraben gefunden wird. Denn dann kann auch der Bauherr des Hochhauses einen erheblichen Beitrag für die Gewässeröffnung leisten.
Die vor allem im Waldstraßenviertel praktizierte Übereinkunft zwischen den von der Stadtverwaltung vertretenen Interessen und denen der am Ort Wohnenden sollte, so die Gesprächspartner, auch bei der Wiederentstehung des verfüllten Teils des Pleißemühlgrabens sowie der Alten Elster westlich der Friedrich-Ebert-Straße selbstverständlich sein. Hierbei gibt es auch übergreifende Aspekte wie den Hochwasserschutz, die über den Wünschen von Anliegern stehen. Betonkanäle allerdings sollten dabei nicht das Ergebnis sein.
Die folgenden Abschnitte beschreiben die geförderten Maßnahmen der Sanierung und Öffnung der Flussabschnitte.

Der Neubau der Gustav-Adolf-Brücke über den Elstermühlgraben war ein bedeutendes Vorhaben der Stadt Leipzig bei der Vorbereitung der Fußballweltmeisterschaft 2006
Unten: Zustand vor der Sanierung, Absperrung des besonders gefährdeten, älteren Teils der Brücke mit Betonelementen seit April 2003

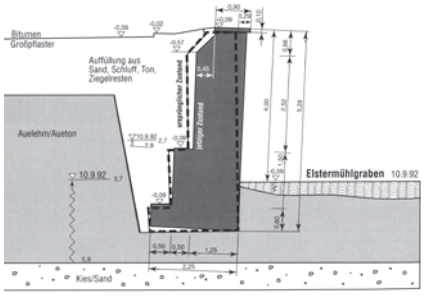
UFERSANIERUNG

HISTORISCHE UFERMAUERN AM ELSTERMÜHLGRABEN

FLIESSGEWÄSSER

Bauarbeiten an der Ufermauer des Elstermühlgrabens an der Liviastraße und am Fregesteg

Errichtung ursprünglich 1890-92
Bauzeit 2001/02



Querschnitt der Uferbefestigung mit dem gekippten Zustand der Mauer vor der Sanierung

Seite 61: Bauarbeiten an der Liviastraße, Fregesteg und rekonstruierte Ufermauer

Historische Konstruktionszeichnungen für die straßenbegleitenden Ufermauern am Elstermühlgraben, vornehmlich im Bereich von Liviastraße und vorderer Hinrichsenstraße, machen deutlich, dass mit Hilfe der Mauern Höhenunterschiede zwischen neu geschaffenen Bauplätzen, deren Erschließungsstraßen und dem in der Höhe häufig variablen Wasserspiegel überwunden wurden. Die Mauern sind Schwergewichtsmauern, die breit im Uferrand gegründet wurden. Auf der Wasserseite wurde mit einer Granitblockverblendung (häufig bis unter die Wasseroberfläche) ein zusätzlicher Schutz der Mauern bei Hochwasser und Eisgang erzielt. An mehreren Stellen der Mauer sind Abgänge bis zur Wasseroberfläche mit Steintreppen ausgebildet.
Neben dem Elstermühlgraben befinden sich Gehwege und Fahrstraßen.
Der seitliche Druck auf die Mauern ist enorm und die Fundamente in einem schlechten Zustand. Es zeigten sich schon seit Jahrzenten Wandüberhänge von mehr als fünfzig Zentimetern in Richtung des Mühlgrabens. Die einzige Möglichkeit die Mauern denkmalgerecht zu sanieren und somit in ihrem historischen Erscheinungsbild zu erhalten, bestand darin, sie in größeren Abschnitten abzutragen und nach den historischen Vorlagen neu zu errichten. In dem Zusammenhang wurden auch die Gehwegplatten neu ausgerichtet und die modernisierten Schutzgeländer in Bezug zum umgebenden Gebiet gestaltet.
Hierbei wurde auch der Fregesteg, die wichtigste Verbindung für Fuß- und Radwege des hinteren Waldstraßenviertels mit dem vorderen Rosental, rekonstruiert.
Die Uferbereiche am Rosental und am Auwald wurden hingegen in ihrer natürlichen Böschungsform belassen. In Verbindung mit dem Ersatzneubau der Gustav-Adolf-Brücke ergab sich die Möglichkeit, Teile der Ufermauern des Wasserlaufs ohne besondere Inanspruchnahme von Fördermitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes zu sanieren. Dabei wurde großer Wert auf den einheitlichen Charakter der historischen Granitverblendung der Ufermauern gelegt.
Im Bereich der vorderen Hinrichsenstraße sind diese Maßnahmen noch nicht abgeschlossen.

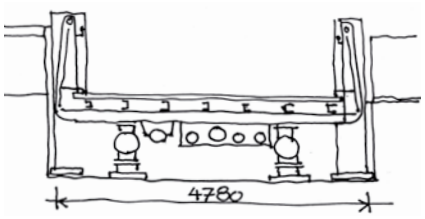
Fregesteg vor der Komplettsanierung zur Wiederherstellung der Tragfähigkeit und mit kompletter Geländererneuerung (oben) und nach der Sanierung (unten)

DIE HEILIGENBRÜCKE

ERSATZNEUBAU ÜBER DEN ELSTERMÜHLGRABEN IN HÖHE DER MOSCHELESSTRASSE

GEWÄSSERÖFFNUNG UND BRÜCKEN

Der Ersatzneubau der Heiligenbrücke erfolgte in der Regie des Verkehrs- und Tiefbauamtes, Abteilung Brückenbau und -unterhaltung. Mit dem Entwurf wurde das Architekturbüro Bernd Sikora beauftragt, die technische Realisierungsplanung lag in den Händen des Ingenieurbüros Werner Hüls aus Markkleeberg.



Skizze zum Querschnitt des trogförmigen Brückenkörpers mit Tragwerk und unter dem Boden mitgeführten Versorgungsleitungen

Seite 63 oben: Die alte Heiligenbrücke, Zustand nach den Sperrmaßnahmen (Foto im Jahr 2002)

Seite 63 unten: Die Heiligenbrücke im Jahr 2012, im Hintergrund Gebäude des Bachstraßenviertels an der Käthe-Kollwitz- und der Moschelesstraße

Montage der Brücke am 17. Januar 2003

Die Heiligenbrücke war über Jahrhunderte die einzige Querungsmöglichkeit über die Weiße Elster zwischen Alt-Leipzig und Lindenau. Auf ihr führte der Ziegeleiweg abzweigend von der heutigen Jahnallee in die südöstlichen Auwiesen. Der Name erinnert an zwei Schwestern aus dem Leipziger Nonnenkloster, die später heilig gesprochen wurden.

Nach 1865 war die Brücke das Bindeglied zwischen den Frankfurter Wiesen (heute Stadionvorplatz) und dem neu entstehenden Bachstraßenviertel in Höhe der Moschelesstraße und wurde ursprünglich als Fahrstraße angelegt.

In den 1980er Jahren musste die Brücke für den Verkehr wegen Baufälligkeit gesperrt werden. Nur noch Fußgänger und Radfahrer konnten diese Querungsmöglichkeit bis zur Vollsperrung und teilweisen Demontage im Jahr 1998 nutzen. Im Jahr 2002 beschloss man die Wiederherstellung der Heiligenbrücke unter Beachtung der notwendigen Durchfahrtshöhe für den zukünftigen Bootsverkehr.

Mit dem Ersatzneubau des Überbaus und der Verwendung der bisherigen Pfeiler sollte eine wichtige Verbindung zum Ausbau des Fuß-, Rad- und Wasserwandersystems zwischen Plagwitz, dem Clara-Zetkin- und Johannapark und dem Waldstraßenviertel wiederhergestellt werden.

Die Inspiration für die Brückenformen stammen aus dem Schiffsbau. Tief herab gezogene Geländerplatten verdecken mehrere Versorgungsleitungen, die unter der Brücke ebenfalls den Wasserlauf überbrücken. Einen besonderen Akzent in der Art einer Lichterkette setzt die nächtliche Ausleuchtung mit Bodenstrahlern.

Der Brückenkörper wurde in einem 24 Meter langen Stück in Regis-Breitingen gefertigt und mit einem Tieflader nach Leipzig an die Baustelle transportiert. Ein schwerer Autodrehkran hob die 25 Tonnen schwere, gekrümmte Stahlkonstruktion auf die 23,19 Meter entfernt liegenden äußeren und die zehn Meter auseinander liegenden mittleren Auflagepunkte.

Danach folgten der Einbau des Belags aus Eichenbohlen, die Rohr- und Lichtanschlüsse sowie der Bau ergänzender Geländer auf den Ufermauern.

Die Ausführung wurde behindertengerecht durchgeführt, um die Nutzerfreundlichkeit für alle Personengruppen zu gewährleisten. Mit dem filigranen Brückenersatzneubau und den ausgebauten Wegeanschlüssen (Vernetzung) wurde vor allem die Freizeitachse zwischen den Parkanlagen, den Bootsvereinen, den Tennisanlagen und dem Hochschulgelände sowie dem Bereich der Schreberanlagen an der Aachener Straße neu belebt.

FLUSSÖFFNUNG

OFFENLEGUNG DES ELSTERMÜHLGRABENS

FLIESSGEWÄSSER

Öffnung der verrohrten Abschnitte des Elstermühlgrabens und Revitalisierung der Uferbereiche

Historische Situation an der heutigen Carl-Maria-von-Weber-Straße

Seite 65 oben: Blick in den Ranstädter Steinweg vor der Neugestaltung des Elstermühlgrabens und dem Bau der Angermühlbrücke (links), die selbe Situation mit neuem Mühlgraben und Angermühlbrücke nach der Fertigstellung (rechts)

Seite 65 mitte: Kunstaktion im Bereich der Carl-Maria-von-Weber-Straße von Irina Pauls zur Unterstützung des Freilegungsprojektes (links), die nachfolgenden Baumaßnahmen in diesem Bereich (rechts)

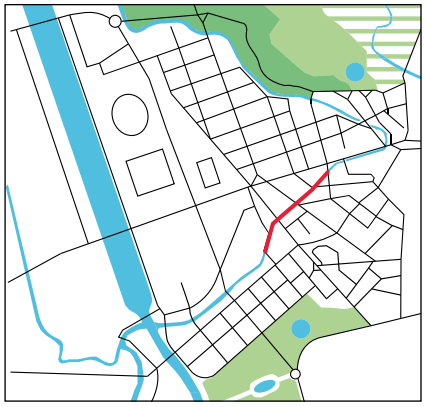
Seite 65 unten: Zustand des Elstermühlgrabens an der Thomasiusbrücke vor der Freilegung des Gewässers (links), Arbeiten zum Neubau der Thomasiusbrücke 2017 (rechts)

Unten: Beginn der Öffnung des verrohrten Flusslaufes zwischen Schreberstraße und Westbrücke (Friedrich-Ebert-Straße) inklusive Schreberwehr (2. Bauabschnitt), Fertigstellung des Bauabschnitts mit der Außenmole des zukünftigen Stadthafens (rechts)

Der Elstermühlgraben war als „Dr. Carl Heines Dampfschifffahrtskanal“ bis um 1880 ein wichtiger Wirtschaftsweg auf dem Wasser zwischen Leipzig und Plagwitz. Dafür waren der westliche Teil des Mühlgrabens und der stadtnahe Abschnitt der Weißen Elster ausgebaut und mit Ufermauern aus Granit versehen worden. Nach dem Ende der Schifffahrt erwies sich der Elstermühlgraben als besonderes Qualitätsmerkmal für den Bau anspruchsvoller bürgerlicher Mietshäuser und einiger Villen. Die Kaistraße wurde auf der Südseite des Wasserlaufs zur begrünten Carl-Maria-von-Weber-Straße. Auf der Nordseite entstanden Erschließungswege. Ein Teil der Wohngebäude wurde im Krieg zerstört, weitere durch mangelhafte Instandhaltung zu Ruinen. Die Belastung des Gewässers mit Umweltgiften hatte um 1963 zum Bau einer unterirdischen Rohrleitung geführt, die in Höhe des Schreberbades begann und an der bereits unterirdischen Wasserführung des Elstermühlgrabens in Höhe der Kreuzung Thomasiustraße/Jahnalllee anschloss. Die Wohnqualität des gesamten Areals war damit verloren gegangen.

Die Aktivitäten zur Freilegung des Fließgewässers nach 1990 bewirkten auch beginnende Instandsetzungen und Modernisierungen an den noch erhaltenen Gebäuden. Die Öffnung des Elstermühlgrabens erfolgte in verschiedenen Bauabschnitten. An der Jahnallee wurde der 1. Bauschnitt im Zuge des Straßenumbaus realisiert und 2007 fertiggestellt. Der 2. Bauabschnitt zwischen Schreberstraße und Westbrücke (Friedrich-Ebert-Straße) wurde inklusive Schreberwehr gebaut und im Jahr 2016 endgültig fertiggestellt. In diesem Bereich befindet sich der zukünftige Stadthafen sowie ein Bootsanlegesteg. Der 3. Bauabschnitt wurde in drei Teilbauabschnitte unterteilt. Dabei wurde der Teilbauabschnitt 3.3 zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Elsterstraße entlang der Carl-Maria-von-Weber-Straße als erster Teil des 3. Bauabschnittes gebaut. Dort gibt es zusätzlich einen gestalteten öffentlichen Uferbereich mit Sitzelementen zum verweilen und einen abgesenkten Bereich zum Einlassen der Boote. Im Jahr 2017 folgt die Flussöffnung im Teilbauabschnitt 3.1 zwischen Thomasius- und Lessingstraße inklusive des Baus der Funkenburgbrücke. Der letzte Teilbauabschnitt, der realisiert werden soll, ist Abschnitt 3.2 am Poniatowskiplan (siehe Plan Seite 56). Die Revitalisierung der Wasserläufe und der Bau begleitender Fuß- und Radwege schufen einen erheblichen Impuls für die Gebietsentwicklung. Durch die Gewässeröffnung hat der Stadtraum beachtlich an Qualität gewonnen.

Es entstanden neue Aufenthaltsbereiche. Zudem wurde ein wesentlicher Beitrag zum Hochwasserschutz getätigt. Die Öffnung des Elstermühlgrabens ist ein gelungenes Beispiel, das zeigt, wie sich Maßnahmen des Hochwasserschutzes in das Stadtbild integrieren und positive Auswirkungen auf die Attraktivität des Stadtraumes haben können.



BLOCKLEITLINIEN UND BLOCKKONZEPT

STÄDTEBAULICHE ZIELPLANUNGEN FÜR DIE GEBIETSENTWICKLUNG

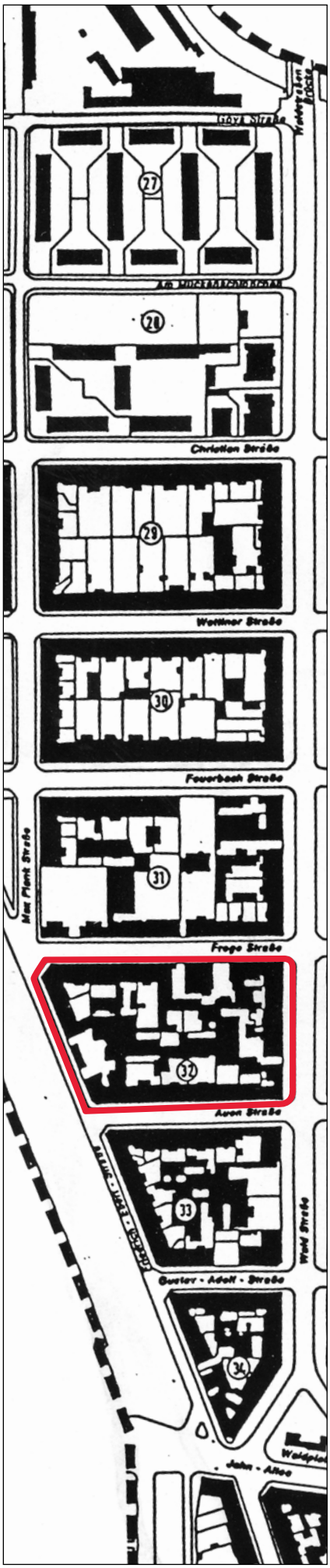
BLOCKLEITLINIEN

Die Untersuchung einzelner Blöcke im Waldstraßenviertel erfolgte im Auftrag der Stadt. Damit wurden städtebauliche Zielplanungen für bestimmte Bereiche des Erhaltungsgebietes erstellt.

Als Block wird ein Häuserkomplex bezeichnet, der durch umliegende Straßen von einem anderen Häuserkomplex abgegrenzt ist. Für ausgewählte Blöcke wurden städtebauliche Zielplanungen bereits seit 1990 erstellt.
Inhalt dieser Konzepte war eine umfassende Analyse der örtlichen Gegebenheiten, die Einstufung des Handlungsbedarfes sowie die Bewertung des Bestandes und die möglichen nächsten planerischen Schritte für die einzelnen Grundstücke und Gebäude. Rahmenbedingungen, wie die bauordnungsrechtlichen oder bauplanungsrechtlichen Belange, wurden dabei ebenso berücksichtigt wie die Erhaltungsziele und die Vorgaben der Denkmalpflege.
Da die Blockkonzepte zunächst vornehmlich in Blöcken mit dichteren Überbauungen oder größeren zu erwartenden Baumaßnahmen entwickelt wurden, dienten sie insbesondere in den neunziger Jahren der Abstimmung und Information der beteiligten Ämter und der Eigentümer zur Nutzung ihrer Liegenschaft.

Beispielhaftes Blockkonzept – Block 32

Das Blockkonzept bzw. die Blockleitlinien für den Block 32 wurden im Jahr 1993 fertiggestellt. Der Block 32 wird im Norden begrenzt durch die Fregestraße, im Osten durch die Waldstraße, im Süden durch die Hinrichsenstraße und im Westen durch die Friedrich-Ebert-Straße.
Untersucht wurde damit ein Block, der über die gebietstypische Randbebauung hinaus im Innenbereich sehr stark überbaut, flächig versiegelt war und über keinerlei grüne Freiflächen oder Bäume verfügte. Dies stellte eine städtebauliche Situation dar, die exemplarisch für viele Blöcke im Waldstraßenviertel war und damit eine detaillierte Betrachtung notwendig machte. Weitere Blöcke an den Hauptverkehrsstraßen, wie im südlichen Abschnitt der Waldstraße oder der Jahnallee, verfügten über ähnliche Problemlagen.
Vor dem Hintergrund der großen Anzahl von Baugesuchen war das Ziel dieser Untersuchung, den Beteiligten an der weiteren Planung und Genehmigung von Instandsetzungs- und Neubaumaßnahmen eine Entscheidungsgrundlage zur Verfügung zu stellen. Es sollten Unsicherheiten in baulicher und gestalterischer Hinsicht ausgeräumt werden, um weitere Maßnahmen im Block unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele einzuleiten.
Anhand dieses Blockes sollte eine Neustrukturierung des Blockinnenbereiches geprüft werden. Die vorliegenden Bauanträge boten eine Chance auf Neuordnung des Bereiches. Ein großer Teil der Gebäude wurde nicht mehr genutzt und war in einem baulich schlechten Zustand. Trotz begonnener Sanierungen schritt der Verfall bereits stark gefährdeter Bausubstanz und leerstehender Gebäude weiter fort.
Teil der Aufgabe war die Abstimmung mit den zuständigen Ämtern, wie dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege sowie dem Stadtplanungsamt. Darüber hinaus wurden Eigentümer, Investoren und Architekten beraten, Bauvorhaben mit den Beteiligten besprochen und diskutiert. Daher konnte dieses Blockkonzept als verbindliche Verhandlungsgrundlage herangezogen werden.
Auf Grundlage der Untersuchung des Bestandes, wie zum Beispiel der baulichen Situationen, der Grundstücksstruktur, der Eigentumsverhältnisse, der Freiflächen, der Nutzung bzw. Gebäudeausstattung und der Typologie wurden in einem städtebaulichen Entwurf Aussagen und Vorschläge zu den einzelnen Themen gemacht, die in den folgenden Jahren in großen Teilen realisiert wurden. Dafür sind die Waldstraße 21, 23 und 25 sowie die Fregestraße 4, 6 und 8 Beispiele für geförderte Sicherungsmaßnahmen an den Gebäuden. Zur Verbesserung der räumlichen Verhältnisse stand der Abriss eines wesentlichen Teils der vielfältigen Überbauungen im Mittelpunkt. Ein Beispiel ist der Abbruch der Hinterhäuser der Waldstraße 27 und der Fregestraße 12 und 14.



Oben: Luftbild der Waldstraße und ihrer anliegenden Gebäudeblöcke Anfang der 90er Jahre
Unten: Vogelperspektive auf Block 32

Rechts: Schwarzplan der Gebäudeblöcke an der Waldstraße
Rot markiert: Block 32 vor der Sanierung

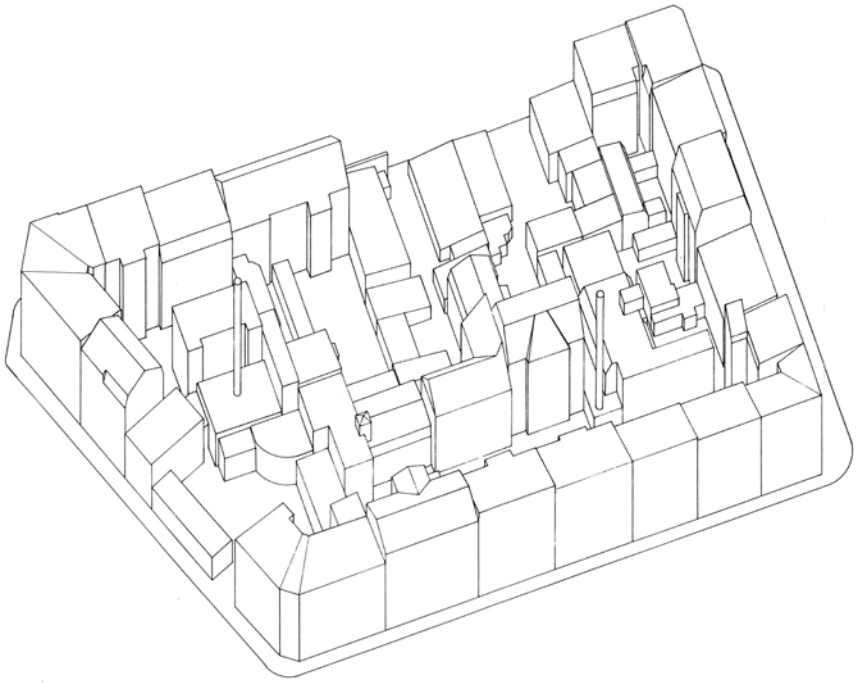
Blick in Block 32 von der Friedrich-Ebert-Straße aus, vor der Sanierung

Die Überbauungen der Grundstücke an der Waldstraße mit den gewerblich genutzten Erdgeschossen und Hofgebäuden wurden weitestgehend belassen. Hier siedelten sich entsprechende Nutzungen an, nicht mehr benötigte untergeordnete Gebäudeteile wurden durch die jeweiligen Eigentümer beseitigt. So konnte mit der Unterstützung aus den Mitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes die Situation auf dem Grundstück Waldstraße 23 neu gestaltet werden. Der Teilabriss einiger Anlagen, die Pflanzung von Bäumen und Fassadenbegrünung waren kleine Maßnahmen durch die ein lebendiger und wohnverträglicher Gewerbehof entstand.

Ein weiteres Beispiel ist die Beseitigung der ehemals gewerblich genutzten Gebäude auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 110. Damit wurde die Voraussetzung für die Entwicklung des westlichen Teiles des Blocks 32 ermöglicht. Erst nach dieser Beräumung und der Neugestaltung des Grundstücks hatten die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke die Chance, marktfähige Sanierungen durchzuführen.

Es wurden vielfältige übergeordnete Zielsetzungen und Empfehlungen gegeben, die in Ausschnitten die Probleme der Anfangsjahre widerspiegeln. Die inhaltliche Zielsetzung sah zum Beispiel die Verhinderung von Verdrängung der Bewohner durch Zweckentfremdung oder durch Mietenexplosion, die Beseitigung von Wohnungsleerstand, den Erhalt von preiswertem Wohnraum und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, insbesondere Kleinwohnungen, vor. Insgesamt sollten die Infrastruktur verbessert werden, es keine weiteren Flächenversiegelungen geben, Grünbereiche erhalten und aufgewertet werden. Im Konzept wurden Empfehlungen zum weiteren Vorgehen der Stadt gegeben, wie die Sofortmaßnahmen zur Sicherung der schützenswerten und substanzgefährdeten Häuser, die Rekonstruktion nach den Vorgaben des Denkmalschutzes unter Verwendung von Kurzgutachten. Die Berücksichtigung baulicher Aspekte bei der Sanierung, wie die Rücksichtnahme auf das vorhandene erhaltenswerte Baugefüge, die Anwendung energiesparender Bauweisen, die Vermeidung von Tropenhölzern für Fenster- und Abfangkonstruktionen und Kunststoffen für Fenster bzw. Fußböden wurden ebenfalls angestrebt.

Damit Fehlentwicklungen verhindert und die Bereitschaft der Eigentümer zum Abriss erreicht werden konnten, wurde detailliert und grundstücksgenau betrachtet, welche Gebäude auch im Blockinneren erhaltenswert sind und langfristig genutzt werden können. Es waren Beratungen und Erläuterungen mit den Eigentümern erforder-



Isometrie von Block 32 vor der Sanierung

Luftbild der Blöcke an der Waldstraße, Block 32 gesondert markiert

lich, damit diese bereit waren, dem Abriss zuzustimmen. Diese Bereitschaft wuchs mit der Erkenntnis zur Jahrtausendwende, als die Sanierungstätigkeit gegenüber den Anfangsjahren stark abgenommen hatte und deutlich wurde, dass diese Bausubstanz nicht mehr benötigt wird.

Der Prozess der Erneuerung im Block 32, der anfänglich mit großer Dynamik begann und im Laufe der 90er Jahre ins Stocken geriet, ist heute in weiten Teilen abgeschlossen. Die Tatsache, dass die Fassadensanierungen leerstehender Häuser der Randbebauung gefördert wurden, damit die Standortqualität erhalten bleibt, ist aus heutiger Sicht kaum vorstellbar, war aber zu Beginn des Jahrtausends dringend erforderlich, damit der Standort attraktiv für weitere Investitionen blieb.

Die städtebaulichen Ziele wurden in weiten Teilen erreicht. Die beständige Beratung der Eigentümer durch die Mitarbeiter des Amtes für Stadterneuerung und die Förderung mit den Mitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes haben die Entwicklung des Blockes 32 sowie des Umfeldes positiv begleitet und beschleunigt. Die noch vorhandenen Baulücken an der Friedrich-Ebert-Straße und der Fregestraße können noch bebaut werden. Angesichts der gegenwärtig regen Bautätigkeit ist anzunehmen, dass diese bald geschlossen werden.

Sanierte und neu errichtete Gebäude im Block 32 an der Fregestraße (im Bild rechte Seite)

EINSATZBEREICHE DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

BAU- UND SICHERUNGSMASSNAHMEN

GEBÄUDE
VORGÄRTEN
GEMEINBEDARFS- UND FOLGEEINRICHTUNGEN
ERGÄNZENDE NEUBAUTEN

Die Förderung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für private Gebäude und Objekte des Gemeinbedarfs gehörte neben den übergreifenden Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Raum zu den wesentlichsten Zielen für den Einsatz von Städtebaufördermitteln im Waldstraßengebiet.

Bereits vor 1990 befand sich die Altbausubstanz des Wald- und Bachstraßenviertels in einem desolaten Zustand. Die Ursachen lagen in einem über Jahrzehnte entstandenen Reparaturrückstau und den enormen Umweltschäden, denen die Stadt Leipzig vor allem durch die Großindustrie der Braunkohleverarbeitung und die Feuerung mit Braunkohle ausgesetzt war. Saurer Regen und schwefelhaltiger mit Asche versetzter Rauch waren die Ursachen für die Schäden an den Gebäudehüllen. Deren Ausgangspunkt lag dabei in der Zerstörung schützender Titanzinkbleche an Traufen, Dachanschlüssen und auf allen vorspringenden Fassadenteilen wie Gesimsen, Verdachungen und Balkonen. Zerstört wurden durch die Umwelteinflüsse ebenso Außenputze und Natursteine, frei liegende Hölzer und schmiedeeiserne Gitter.

Zur Leipziger Volksbaukonferenz waren die tatsächlichen Ursachen und der enorme Umfang genannt worden und hatten zur Frage geführt „Ist Leipzig noch zu retten?“

Schäden im Inneren waren durch aufsteigende und seitlich eindringende Feuchtigkeit im Mauerwerk- und in Holzkonstruktionen sowie durch defekte Fenster und Leitungsschäden in Nassbereichen entstanden. Schon vor 1990 hatte es erste Versuche mit einer Fließstrecke für dichte Dächer gegeben. Diese führten allerdings häufig zur Verschuldung privater Hauseigentümer, die mit niedrigen Mieteinnahmen und geringem eigenen Einkommen die Darlehen für die angeordnete Dachsanierung nicht bedienen konnten. Viele von ihnen hatten daraufhin ihr Hauseigentum der Stadt übertragen. Langwierige Restitutionsverfahren nach 1990 verzögerten die Reparaturen oft um weitere Jahre. Häufig waren es erst neue Eigentümer aus den alten Bundesländern, die mit der Sanierung und Modernisierung begannen und dafür Fördermittel entgegennehmen konnten.

Die zweckgerichtete Bereitstellung der Fördermittel orientierten sich an den Vorbereitenden Untersuchungen und den Vorplanungen der von Eigentümern beauftragten Architekturbüros. Es zeigte sich, dass in den beiden vermeintlich einheitlichen Gründerzeitvierteln sehr große Unterschiede in der Bauweise und der architektonischen Ausbildung vorhanden waren. So war jedes zu sanierende Gebäude ein Einzelfall. Kurzgutachten im Auftrag des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung und durchgeführte Vor-Ort-Beratungen führten oft zielgerichtet zu einer Vielzahl von vorbildlichen Gebäudesanierungen.

Gartenfront der Hinrichsenstraße 1a vor der mit Fördermitteln erfolgten Sanierung

KOMPLEX NÖRDLICHER RANSTÄDTER STEINWEG

INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG DER WOHNANLAGE, NEUNUTZUNG DER HOCHGARAGE

BAU- UND SICHERUNGS-MASSNAHMEN

Der Komplex am nördlichen Ranstädter Steinweg blieb lange Zeit in einem unsaniertem Zustand. Eine Konzeption zur Nutzung der Hochgarage aus dem Jahr 2001 blieb vorerst unbeachtet, so dass 2004 ein Abrissantrag beim Bauordnungsamt vorlag. Erst mit einem neuen Eigentümer und der Aussicht auf Fördermittel erfolgte ab dem Jahr 2005 die umfassende Sanierung der Gebäude und der Hochgarage.

Die 1928 errichtete neue Goldene Laute – Hotel, Geschäftshaus, Autostation und Großgarage für 380 Fahrzeuge mit Autoaufzügen und Werkstatt

Der heutige Ranstädter Steinweg ist der erste Abschnitt der historischen Fernstraße via regia von Leipzig in Richtung Westen. Ihn prägte bis zur 1879 erfolgten Überwölbung der offen verlaufende Elstermühlgraben. Auf der Südseite des Grabens verliefen der Ranstädter Steinweg / Frankfurter Straße und nördlich davon die Ortsstraße „Am Mühlgraben“. In diesem Areal wohnten Fischer, Handwerker, Händler, Fuhrleute und Gastwirte. Mit der Überwölbung des Mühlgrabens und dem Abbruch der Angermühle, die über Jahrhunderte mit Elsterwasser angetrieben wurde, entstand eine völlig neuartige stadträumliche Situation mit einer gemeinsamen Straßenführung.

Die Bebauung an beiden Seiten prägten noch Gebäude aus der Barockzeit sowie zunehmend großen Wohn- und Geschäftsbauten wie der Gasthof „Goldene Laute“. Das gesamte Anwesen wurde 1926 abgerissen. Der 1927 nach Plänen des Architekten Adolf Warnsdorf errichtete 6-geschossige Komplex „Goldene Laute“ mit Hotel-, Klub- und Wohnräumen sowie Garagenstellplätzen für Pkw war dabei das herausragendste Beispiel für die gewachsenen Anforderungen an die öffentlichen Räume und den modernen Verkehr in der Messestadt. Das Vorderhaus mit dem Hotel wurde durch Bomben im Zweiten Weltkrieg vernichtet.

Die Hochgarage konnte durch Instandsetzungsarbeiten erhalten bleiben. Beim Bombenangriff vom 3./4. Dezember 1943 wurden nahezu alle Gebäude beiderseits des heutigen Ranstädter Steinwegs zerstört. Das typische Stadtbild, das sich kontinuierlich mit der wachsenden Bedeutung der Stadt Leipzig als Handels-, Wirtschafts- und Wissenschaftsmetropole entwickelt hatte, war in wenigen Stunden verloren gegangen. Nach 1945 gab es deshalb ein großes öffentliches Interesse, durch Neubauten den Verlust zu kompensieren. Mit dem Turn- und Sportfest von 1954 und dem beginnenden Bau des Zentralstadions waren Neubauten am Ranstädter Steinweg, der wichtigsten Erschließungsstraße für das Sportforum, auch zu einer politischen Notwendigkeit geworden. Die Neubauten entstanden in dem damaligen Stil der Nationalen Tradition mit Formen des Neoklassizismus. Sie sind heute als Kulturdenkmale geschützt. Die verbliebene Hochgarage der „Goldenen Laute“ wurde durch das „Rote Kreuz“ genutzt. Während die Wohnneubauten an der Südseite der Straße schon um das Jahr 2000 instandgesetzt und modernisiert waren, zeigten die Gebäude an der Nordseite zunehmend Verfall und Leerstand. Erst mit einem neuen Eigentümer gelang es, die Gebäude ent-

Kriegszerstörungen im Dezember 1943

Seite 73: Ost- und Nordseite der zum Wohngebäude umgebauten ehemaligen Hochgarage

Lageplan aus dem Entwurf zur Neunutzung der Hochgarage zwischen Jahnallee (heute Ranstädter Steinweg) und Gustav-Adolf-Straße

Oben rechts: Rückseite des nach 1950 errichteten Vorderhauses und der ergänzenden Wohnbebauung aus der Zeit nach der Sanierung, im Vordergrund die neu gestaltete Hofanlage

sprechend den heutigen Anforderungen wieder bewohnbar zu machen und die Ladenzone zu attraktiven Verkaufsflächen zu entwickeln. Die Gebäude erhielten ein weiteres Wohngeschoss und hofseitige Balkonanlagen. Es entstand die betreute Wohnanlage der Volkssolidarität „Domizil am Ring“ mit 105 Wohnungen. Die überwiegend realisierten Zweiraumwohnungen sind barrierefrei und rollstuhlgerecht gebaut. In der Hochgarage entstanden neben ausreichend Stellplätzen in den oberen Geschossen Wohnungen, die altersgerecht genutzt werden können. Die Sanierung der Gebäude und des Innenhofes trug zu einer wesentlichen Aufwertung des Bereiches bei. Die Erweiterung des Wohnungsangebotes erhöhte die soziale Durchmischung im Gebiet. Zeitgleich mit der denkmalgerechten Instandsetzung der Nordfront des Ranstädter Steinwegs erfolgte eine grundlegende Umgestaltung des Straßenraumes entsprechend den Anforderungen, die sich mit Großereignissen in der „Arena Leipzig“ und dem Stadionneubau – der heutigen Red Bull Arena – ergaben. Die Straßenbahn erhielt ein eigenes Gleisbett, der Elstermühlgraben wurde mit einem neuen Verlauf vor den Gebäuden der Südfront des Ranstädter Steinweg frei gelegt. An die historische Angermühle erinnert die neue Angermühlbrücke. Sie wurde für den nun den Wasserlauf querenden Verkehr gebaut. Daneben entstand ein Bootsanlegeplatz. Die komplexe Herangehensweise der Maßnahmen im Hoch- und Tiefbau hat zu einer bedeutsamen Aufwertung des öffentlichen Raumes des Ranstädter Steinwegs geführt. Die mit Mitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes erfolgte Förderung der Baumaßnahmen an den denkmalgeschützten Wohnbauten erhöhte deren Wohnqualität wesentlich. Die Sanierung der Hochgarage für Stellplätze und zu Wohnzwecken wurde zu einer Besonderheit im nordöstlichen Teil des Waldstraßenviertels.

Unten rechts: Süd- und Westseite der zum Wohngebäude umgebauten ehemaligen Hochgarage

Ranstädter Steinweg vor der Umgestaltung

Nebengebäude der ehemaligen Hochgarage am heutigen Ranstädter Steinweg vor der Sanierung

Rückseite der ehemaligen Jahnallee 18 (heute Ranstädter Steinweg) vor der Sanierung, sichtbar ist die Stahlbetonkonstruktion

Blick auf die Ostseite der Hochgarage vor der Sanierung (oben), und nach dem Umbau zu einem Wohngebäude (unten)

Straßenfront am Ranstädter Steinweg (vormals Jahnallee) vor der Sanierung (oben) und nach der Sanierung (unten)

LORTZINGSTRASSE UND PLEISSEMÜHLGRABEN

INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG

BAU- UND SICHERUNGS-MASSNAHMEN

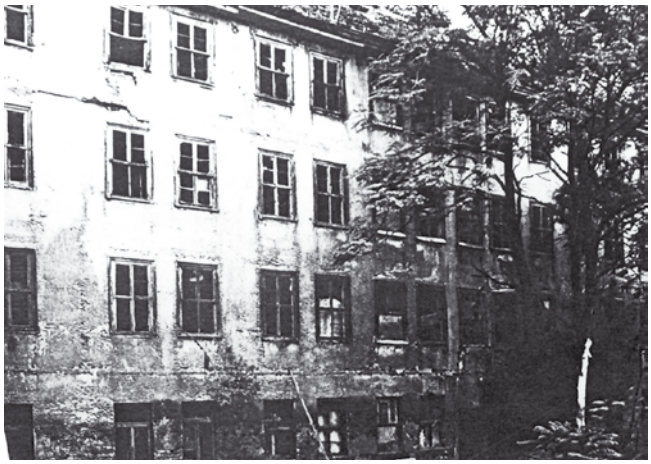
Erhalt des historischen Stadtraums in Verbindung mit Fördermaßnahmen für Einzelgebäude und Gestaltungsmaßnahmen im Hofbereich

Bild Seite 77 oben:
Blick in die Lortzingstraße nach der Sanierung

Die hinter dem Naturkundemuseum versteckt liegende Lortzingstraße besteht als Weg schon seit wenigstens 800 Jahren. Über ihn wurde das längst verschwundene St. Georg-Hospital erreicht. Der Fahrweg führte weiter zum Vorwerk „Alte Burg“ und zum Gartenlokal „Blaue Mütze“ sowie ins Rosental. Von der „Alten Burg“ ist nichts mehr, von der „Blauen Mütze“ nur noch das Hauszeichen am repräsentativen Wohnhaus Lortzingstraße 6 vorhanden. Das Gebäude hatte sich der letzte Besitzer des Areals „Blaue Mütze“/„Alte Burg“ bauen lassen. Bereits 1831/32 hatte er an der Zufahrt zum Vorwerk, die ebenfalls als „Alte Burg“ bezeichnet wurde, eine Wäscherei mit gemauertem Erdgeschoss und darüber befindlichen Trockenböden in Fachwerkbauweise errichten lassen. Das Haus grenzte unmittelbar an den Pleißemühlgraben, der das Schmutzwasser vom Waschen ins Rosental leitete. Den Abschluss der Hauszeile bildete ein 1839 gebautes Wohnhaus, in dem auch die Lehrerinnen der ebenfalls 1839 entstandenen „Mädchenschule“, des jetzigen Naturkundemuseums, wohnten. Auch dieses Haus entstand unmittelbar am Pleißemühlgraben. Es war nur zum Teil mit einem Gewölbe unterkellert. Die angrenzende Wäscherei, die nach 1900 als Wohnhaus umgebaut worden war, besaß keinen Keller. Der hohe Rang beider Häuser als früheste noch vorhandene Bebauung im östlichen Waldstraßenviertel führte zur Entscheidung der Denkmalbehörde, sie unbedingt zu erhalten. Erhebliche Fördermittel des Städtebaulichen Denkmalschutzes wurden für die Sicherung bereit gestellt. Da sich die Häuser deutlich zum Ufer des nach 1950 verfüllten Mühlgrabens geneigt hatten, kam es dann doch zum weitgehenden Einsturz des durch Nässe schwer geschädigten Fachwerks im Haus Lortzingstraße 7/9 und führte auch zum Teilabbruch des die Hauszeile abschließenden Wohngebäudes. Schon 1938 war eine Vermessung der Häuser erfolgt, da die gesamte Häuserfront zum Ausbau einer breiten Straße ins Rosental abgebrochen werden sollte. Nach einem detailgenauen Aufmaß und einer Befundnahme der originalen historischen Farbigkeit der beiden Baudenkmale erfolgten der Teilabbruch der geschädigten Substanz und der Wiederaufbau. Die Bauherren erhielten eine intensive Beratung durch das Amt für Denkmalpflege sowie das im Auftrag der Stadt betreuende Architekturbüro. Es gelang, in direkter Abfolge Bestandserfassung, Rekonstruktionsplanung, Abbruch und Wiederaufbau zu kombinieren.

Noch nicht abschließend gelöst ist, ob der Pleißemühlgraben, der zwischen Rosentalbrücke und Rosental verfüllt wurde, wiederhergestellt werden kann. Als Zwischenlösung wurde auf dem einstigen Wasserlauf ein Rad- und Fußweg angelegt, der auf kürzestem Weg die Innenstadt mit dem Rosental verbindet.

Fußweg auf dem verfüllten Pleißemühlgraben



Bestandsaufnahme von 1938 vor dem geplanten Abbruch der Lortzingstraße 5. Bild unten: „Die Blaue Mütze“ über dem Hauseingang von Lortzingstraße 6

Lortzingstraße 7/9 vor dem Abbruch und unmittelbaren Wiederaufbau. Bild unten: Blick in die Lortzingstraße vor der Sanierung, im Vordergrund links Hausnummer 5, rechts daneben Hausnummer 7/9

JACOBSTRASSE 2

INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG

BAU- UND SICHERUNGS-MASSNAHMEN

Auf der Grundlage von Befunduntersuchungen erfolgten Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes

Blick auf die Stichstraße zwischen Jacobstraße 2 und der zwischen Elster und Pleißemühlgraben liegenden „Goldenen Sonne", die im 2. Weltkrieg zerstört wurde

Nach der Kriegszerstörung des Wohn- und Geschäftshauses „Goldene Sonne" am Beginn der Rosentalgasse lag das Haus Jacobstraße 2 im Blick des gesamten Kreuzungsbereichs am Goerdelerring. Das Gebäude war am Ende des 19. Jahrhundert durch einen vermögenden Bauunternehmer errichtet worden, der das Eckgrundstück von der Stadt Leipzig erworben hatte. Die Wohnungen im aufwendig in historisierender Art dekorierten Eckgebäude waren gleichfalls herrschaftlich in Größe und Ausstattung. Am Wasserlauf des Elstermühlgrabens war eine überkragende Sitzterrasse ausgebildet worden. Im frühen 20. Jahrhundert erfolgten der Umbau des Hauses zu einer privaten Schule und dazu eine Erhöhung im Dachbereich. An der Ecke wurde ein Uhrturm aufgesetzt. Es erfolgte dabei eine Modernisierung der Fassade, bei der viele Details unter einem neuen Putz verschwanden. Verloren gingen durch Kriegs- und Wettereinwirkungen weitere prägende Baudetails wie die Balkone tragenden Karyatiden. Das Gebäude war über Jahrzehnte danach ein Schandfleck mit einer Batterieladestation im Erdgeschoss. Die großen Wohnungen sind unter vielen Mietern aufgeteilt und hatten hohe und weitläufige Räume.

Ein neuer Eigentümer hatte sich um 2000 das Ziel gesetzt, bei der Sanierung und Modernisierung des Hauses die einstige Attraktivität wiederherzustellen. Hierfür wurden Befunduntersuchungen und Planungen für einen Rückbau der Fassade bis zur Traufe und eine dazu passende Gestaltung des neuen Dachbereichs beauftragt. Bei den Untersuchungen am Ort konnten viele Spuren der alten Baudetails nachgewiesen und mit intensiver Unterstützung der Denkmalpfleger Lösungen zur Rekonstruktion gefunden werden. Allerdings musste bei Schmuckelementen aus Kostengründen auf Katalogangebote und Abgüsse von Sammlungsobjekten zurück gegriffen werden. Für die 1:1-Gussvorlagen der Karyatiden fehlte am Schluss das Geld. Nach langen Diskussionen mit zuständigen Ämtern war es schließlich aber möglich, den über das Flussbett auskragenden Balkon auf der Ufermauer als Freisitz einer Gaststätte wieder herzustellen. Das war möglich, weil einige Teile der eisernen Konstruktion noch an der Mauer als Beweisstücke vorhanden waren. Vom Freisitz und den darüber liegenden Wohnungen können nun Hausbewohner und die Gäste des neu entstandenen Restaurants einen weiten Blick zur City und ihrer Turmlandschaft genießen. Vor ihnen liegen die am Ort der einstigen „Goldenen Sonne" entstandene Bootsanlagestelle und der Zulauf des Pleißewassers in den neu geschaffenen Lauf des Elstermühlgrabens sowie ein für Fledermäuse erhalten gebliebener Abschnitt der Tunnelröhre des alten Wasserlaufs.

Die Öffnung des Elstermühlgrabens und die Umgestaltung des Zulaufes des Pleißemühlgrabens sowie die aufwendige Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes der Jacobstraße 2 trugen zur wesentlichen Aufwertung des Bereiches bei. Nicht nur die Besucher der Innenstadt, sondern auch die Gäste des Zoos und die Zuschauer großer Sportveranstaltungen und kultureller Events in der „Arena Leipzig" und auf dem Stadiongelände erleben die hohe Qualität des öffentlichen Raumes.

Blick in die Jacobstraße vor der Zerstörung im 2. Weltkrieg, rechts Jacobstraße 2

WALDSTRASSE 86

INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG

BAU- UND SICHERUNGSMASSNAHMEN

Das „Mückenschlösschen“ gehört aufgrund seiner Lage sowie der prägnanten historisierenden Architektur zu den markantesten Gebäuden des Waldstraßenviertels. Es entstand um 1900 als Ausflugslokal. Das Ufergelände des Elstermühlgrabens wurde dafür aufgefüllt. 1990 war es ein Verlagsgebäude mit Wohnungen in den Obergeschossen.
Dr. Albrecht Schmidt, Enkel eines namhaften Leipziger Architekten der Entstehungszeit, erwarb das Mückenschlösschen zusammen mit seiner Frau. Sie sanierten es mit der Unterstützung der Architektin Elke Voigt entsprechend seiner ursprünglichen Nutzung wieder als Ausflugsrestaurant.

Bauherren: Gerda und Dr. Albrecht Schmidt

Architektin: Dipl.-Ing. Elke Voigt

Im Gespräch mit Bauherren und Architektin

Herr Dr. Schmidt, Ihre Familie ist eng mit der Leipziger Architektur um 1900 und dem Waldstraßenviertel verbunden. Die Verbindung war vor 1990 unterbrochen und ist danach durch Sie erneuert worden. Was waren die wesentlichsten Sachverhalte und Ereignisse dabei?
Dr. Schmidt: Meine Familie war in Leipzig verwurzelt, Großvater und Vater Architekten vieler schöner Bauten. In einer großen Familie verlebte ich im Waldstraßenviertel trotz hässlicher Kriegs- und Nachkriegsschläge glückliche Jugendjahre.

Zusammen mit Ihrer Gattin haben Sie das traditionsreiche „Mückenschlösschen“ erworben und mit Unterstützung der Leipziger Architektin Elke Voigt denkmalgerecht entsprechend der ursprünglichen Nutzung mit Gastronomie und Wohnungen wieder hergestellt. Welche Aspekte waren Ihnen dabei wichtig?
Nach dem Geschenk der Wiedervereinigung ermutigten mich meine Frau und unser Freund Dieter Janda auf diesen Wurzeln aufzubauen, das eingeschlafene Mückenschlösschen zu restaurieren und für die Bevölkerung zu öffnen.
Dazu suchten wir Helfer aus der Region und fanden eine tüchtige Architektin, Elke Voigt, verheiratet mit einem kundigen Holzsachverständigen, fanden engagierte Handwerker, auch Künstler darunter, die mit uns auch die großen Schwierigkeiten meisterten.

Konnten Sie bei den nicht unerheblichen Aufwendungen für die Sanierung des von Bauschäden gezeichneten Bauwerks Fördermöglichkeiten nutzen?
Die Denkmalpflege leistete einen kleinen Beitrag, der uns aber sehr motivierte.

Sind Sie mit dem Ergebnis zufrieden? Welche Rolle kann die Wiederbelebung des Elstermühlgrabens als Bootswanderstrecke für den Restaurantbetrieb spielen?
Das Mückenschlösschen ist ein Schmuckstück geworden und geblieben, auch weil wir gute Nutzer fanden. Das gilt besonders für die sensible und später ins Obergeschoß erweiterte Gastronomie. Der Wirt und sein Team verwöhnen die Gäste, auch uns. Diese und die Wassersportfreunde würde eine Bootsanlegestelle begeistern. Der Erhalt, die Restaurierung und die gelebte Kultur im Waldstraßenviertel sind ein großer Gewinn für die Menschen dort, für die Stadt Leipzig und alle Freunde guter Architektur. Zum Schluss noch eine lustige Anekdote: Bei einer der ersten Fahrten zum Mückenschlösschen bat meine Frau den Taxifahrer sie dorthin zu fahren, darauf dieser: „Ein Mückenschlösschen gibt es hier nicht, nur eine Straßenbahnhaltestelle Am Mückenschlösschen.“

Die Sanierung des Baudenkmals Mückenschlösschens war kompliziert. Was waren die wesentlichen Probleme dabei? Wie konnten Sie Anforderungen an Brand-, Wärme- und Schallschutz ohne abträgliche Auswirkungen auf den Denkmalschutz lösen?
Architektin Elke Voigt: Ein wesentliches Problem bei der Sanierung des Mückenschlösschens war der Baugrund. Das Gebäude wies in den Etagenfußböden eine Neigung nach der Gartenseite um ca. 12 cm auf, außerdem war die Fassade an vielen Stellen stark gerissen. Diese Neigung war offensichtlich schon beim Bau entstanden. Es wurde auch erzählt, dass der erste Bauherr sich aus dem Dach gestürzt hatte, weil der Baugrund nachgab. Eine Baugrunduntersuchung zeigte, dass im Gartenbereich im Bereich des ehemaligen Flußbettes kein tragfähiger Baugrund anstand. Es musste deshalb eine nachträgliche Verbesserung der Fundamentierung erfolgen, indem eine 60 cm starke Fundamentplatte unter dem Gebäude gegossen wurde. Alle Außenwände wurden mit Befestigungselementen

Die Ansicht des „Mückenschlösschens“ von der Waldstraße aus

(Pratzen) unterfangen. Diese Maßnahme hat uns viele Kopfschmerzen bereitet, da auch die Kosten dafür erheblich waren.
Ein anderes Problem war die Wiederherstellung der Dachlandschaft. Alle Gauben waren nicht mehr vorhanden, ebenso die Türmchen.
Die Rekonstruktion war nach Postkarten möglich. Die modernen Raumanforderungen einer Gaststätte konnten nur durch einen zusätzlichen Anbau gelöst werden. Die Anforderungen an Brand-, Wärme- und Schallschutz waren 1994 noch überschaubar. Das Gebäude hat massive dicke Außen- und Innenwände, die den Brand- und Schallschutz gewährleisten. Für die Holzbalkendecken gab es Abweichungsanträge. Die Decken wurden brand- und schallschutztechnisch verbessert, indem eine schwere Kiesschüttung verwendet wurde. Im Treppenhaus sind jetzt Rauchabzüge im Dach vorhanden, die außen nicht sichtbar sind. Der Wärmeschutz wurde im Dachbereich durch eine Dämmlage im Flachdach und den Dachschrägen verbessert.

Gab es Unterstützung durch die Stadt?
Die Unterstützung durch Mitarbeiter und Beraterarchitekten des ASW sowie durch die Untere Denkmalbehörde war sehr gut. Es gab eine intensive Zusammenarbeit. So wurden wir z. B. durch Herrn Sikora bei der Gestaltung des Anbaus unterstützt.

Wie schätzen Sie das Ergebnis der Entwicklung des Waldstraßen- und Bachstraßenviertels ein? Was wünschen Sie sich für die zukünftige Entwicklung?
Das Waldstraßenviertel hat sich zu einem der begehrtesten Wohnviertel der Stadt entwickelt, was nicht zuletzt an der wunderbaren historischen Substanz liegt, die mit großer Fachkompetenz saniert wurde. Das Viertel bietet hohe Wohnqualität und ist natürlich auch ein Vorzeigeobjekt der Stadt. Für die zukünftige Entwicklung wünsche ich mir, dass es eine Lösung für den ruhenden Verkehr gibt. Ursprünglich angedachte Parkhäuser oder ähnliches haben sich offensichtlich nicht umsetzen lassen.

Die Architektin Elke Voigt machte sich um die Sanierung und Modernisierung weiterer Objekte im Gebiet verdient, wie Liviastraße 1, Funkenburgstraße 26, Waldstraße 55, Tschaikowskistraße 18, Fregestraße 27, Feuerbachstraße 10 und Waldstraße 41.

Die historische Tür im Stil der Neorenaissance wurde denkmalgerecht aufgearbeitet

VILLEN

AUSGEWÄHLTE BEISPIELE GEFÖRDERTER INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG

BAU- UND SICHERUNGSMASSNAHMEN

Im Waldstraßenviertel entstanden neben den Fabrikantenvillen auch Villen von Kaufleuten und Verlegern unmittelbar im Gebiet von Mehrfamilienhäusern wie die freistehende Villa Gustav-Adolf-Straße 19, die in Grundriss, Schnitt- und Fassadengliederung dem Vorbild früherer italienischer Renaissancevillen folgte.
Die etwa zehn Jahre später entstandene Villa Humboldtstraße 1 setzt sich mit einer großen Durchfahrt von der angrenzenden mehrgeschossigen Wohnbebauung ab.
Beide Gebäude wurden von Architekten entworfen und einschließlich ihrer konstruktiven Durchbildung von Baumeistern realisiert.

Gustav-Adolf-Straße 19
Die Villa im Stil der frühen italienischen Renaissance ist das erste Wohngebäude, das um 1860 nach der Geländeaufschüttung und Parzellierung von Linnemanns Garten in einer aufgelassenen Lehmgrube errichtet wurde. Um der Bodenvernässung und dem Geländeunterschied begegnen zu können, wurden dabei ein Tief- und ein Nutzkeller geschaffen. Nach 1945 wurde die Villa als Verwaltungsbau genutzt. Um die erheblichen Sanierungskosten abfangen zu können wurde die Baumaßnahme einschließlich Einfriedung gefördert und der Ausbau des Dachgeschosses sowie die Teilung des Geländes für einen Neubau gestattet.

Humboldtstraße 1
Die vom Architekten Bruno Grimm im Stil der Neorenaissance entworfene Villa gehört einschließlich einer Remise mit angebautem Musikpavillon zu den ersten Wohnbauten, die im Stil der Neorenaissance in Leipzig entstanden. Bauherr war der Kaufmann J. W. Lustig. Das Grundstück lag unmittelbar an dem heute verfüllten Pleißemühlgraben. Die Gebäude entstanden im Jahr 1872.
Die repräsentative Ausstattung der Salons im Erdgeschoss ist bei der Instandsetzung und Modernisierung weitgehend erhalten geblieben. Nach 1990 haben private Bauherren eine eigene Wohnung und Mietwohnung einbaut. Um die niedrige und schlecht beleutchtete Dachzone nutzen zu können, wurde im oberen Bereich des Treppenhauses eine Glasüberdachung geschaffen und das Dachgeschoss ausgebaut.
Im Erdgeschoss befinden sich nunmehr die Clubräume des Freizeitvereins „Villa Rosental“. Die Instandsetzung und Modernisierung des bedeutenden Kulturdenkmals umfasste neben dem Hauptgebäude die historische Toranlage und die Remise sowie die Einfriedung und die Außenanlagen.

Villa Gustav-Adolf-Straße 19 vor der Sanierung (oben) und nach der Instandsetzung und Modernisierung mit Ausbau des Dachgeschosses (Seite 83 oben)

Humboldtstraße 1 vor und nach der Sanierung (Seite 83 unten)

STADTPALAIS

LIVIASTRASSE 6 – 8, CHRISTIANSTRASSE 1 UND 3

BAU- UND SICHERUNGSMASSNAHMEN

Architekten der Werkbundhäuser
Liviastraße 6, 7 und Christianstraße 1, 3:
Emil Franz Hänsel
Liviastraße 8:
Raymund Brachmann

Christianstraße 3 vor der Sanierung.
Rechts: Christianstraße 1 und 3 nach der Sanierung

Seite 85: Liviastraße 6 und 7 (oben), Liviastraße 8 und 9 nach der Sanierung (unten)

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen offenbarten örtliche Analysen und die Bauakten mit Zeichnungen und streitbaren Schriftsätzen den hohen Rang der Architektur am Ende der Livia- und dem Beginn der Christianstraße. Um den hohen Denkmalwert der Gebäude zu sichern, wurden umfangreiche Gespräche zu Wünschen der Umgestaltung und des Dachgeschossausbaus mit Bauherren und deren Architekten geführt. Durch eine gezielte Förderung mit Mitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes wurde der Anreiz zur Sanierung geschaffen. Der Architekt der Jugendstil-Villa Liviastraße 8, Raymund Brachmann, war einer der Mitbegründer des Werkbundes im Jahr 1907 in München. Ihm zur Seite stand als künstlerischer Mitstreiter Paul Horst-Schule, Professor an der Leipziger Kunstakademie und ebenfalls wenig später Mitglied im Werkbund. Mitglied in der Vereinigung wurde auch der zwischen 1900 und 1914 namhafteste und erfolgreichste Leipziger Architekt Emil Franz Hänsel. Die im hinteren Waldstraßenviertel entstandenen Bauten dieser Architekten und ihrer Künstler und Kunsthandwerker erwiesen sich als gute Zeugnisse zur Berufung in die deutschlandweit aktive Vereinigung.

Die Gebäude lagen in einem neu von der Stadtplanung als „offene Blockrandbebauung“ definierten Gebiet. Die Architekten hatten nun nicht nur eine Schaufassade an der Straße und eine schlichte Innenhoffassade zu entwerfen. Das Bauwerk musste „rundherum“ eine baukünstlerisch anspruchsvolle Einheit bilden. Die genannten Gebäude unterscheiden sich in ihrer Baugestalt und werden weitgehend durch originale Baudetails in einer hohen handwerklichen Ausführungsqualität geschmückt. Das entsprach den bald darauf fixierten Satzungszielen des Deutschen Werkbundes, der sich die „Veredelung der gewerblichen Arbeit“ auf seine Fahnen geschrieben hatte. Derartiger künstlerischer Aufwand hatte eine stetige Pflege von Formen und dem vorwiegend aus Holz, Naturstein, Putz und Metall bestehenden Oberflächenmaterial zur Folge.

Bereits seit der Zeit nach 1933 war die erforderliche Pflege weitgehend entfallen und der Zustand der Gebäude deshalb 1990 vom Verfall geprägt.

MEHRFAMILIENHÄUSER

AUSGEWÄHLTE BEISPIELE GEFÖRDERTER INSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG

BAU- UND SICHERUNGSMASSNAHMEN

Vor 1900 wurden Mehrfamilienhäuser im Waldstraßen- und Bachstraßenviertel vorwiegend innerhalb geschlossener Blockränder errichtet. Sanierungsbedarf bestand dabei vorrangig im Dachbereich, bei den aufwendigeren Straßenfronten und auf den schlichteren Hoffronten, an denen häufiger Veranden und Balkone vorhanden waren und bei Schädigungen den Sanierungsaufwand erheblich erhöhten.
Der Erhalt des Stadtbildes erforderte aus den vorstehend genannten Gründen einen erheblichen Aufwand an Fördermitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes, die über Einzelmaßnahmen realisiert wurden. Typisch waren auch Hofbebauungen für Gewerbe und Wohnen, die die Höfe verschatteten und der Wohnqualität abträglich waren.

Sebastian-Bach-Straße 32 (S. 87, oben)
Das erhaltenswerte Gebäude hat eine erhebliche Bedeutung für den Stadtraum im mittleren Bereich der Sebastian-Bach-Straße für den Erhalt einer geschlossenen Blockrandbebauung. Es erfolgte eine Förderung der äußeren Instandsetzung und der teilweisen Modernisierung von Dach und Fassade. Weiterhin wurden Ordnungsmaßnahmen zur Hofentkernung gefördert.

Waldstraße 30 (S. 87, unten)
Das für den Straßenraum der vorderen Waldstraße prägende Eckgebäude war als Wohn- und Gewerbebau errichtet worden. Es bildet ein Flurstück mit der Hinrichsenstraße 34, auf dem sich ein Rinderstall mit Nebengebäuden befunden hat.
Bei der Sanierung mussten einige Mängel beseitigt werden. Ein Kurzgutachten zum Gebäude zeigte bereits 1992 die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf. Zunächst wurden das Gebäude saniert und die Gewerbebauten abgerissen sowie der Hof umgestaltet. Allerdings gab es Schwierigkeiten bei der Umsetzung. Es erfolgte keine denkmalgerechte Ausführung der Erdgeschosszone. Sehr viele Abstimmungen waren notwendig, den Eigentümer zum Umbau zu bewegen. Die heutige Fassade und der umgestaltete Hofbereich zeigen, dass der Einsatz der Fördermittel des Städtebaulichen Denkmalschutzes erfolgreich war.

Hofgebäude Waldstraße 20 (unten)
Das Fabrikgebäude war ursprünglich als Sitz des Bürgervereins und für Künstlerateliers vorgesehen. Mit Fördermitteln wurde hierfür ein Gutachten erstellt und mit den Mietern ein Nutzungskonzept erarbeitet. Das Vorhaben war jedoch nicht realisierbar, deshalb erfolgte 1998 eine Zwangsversteigerung. Der neue Eigentümer finanzierte den Umbau der ehemaligen Fabrikräume in Wohnungen. Denkmalgeschützte Details blieben weitgehend erhalten.

Waldstraße 20 vor der Sanierung (oben) und nach der Sanierung (unten)

FREGESTRASSE 1, 3

TEILINSTANDSETZUNG UND MODERNISIERUNG

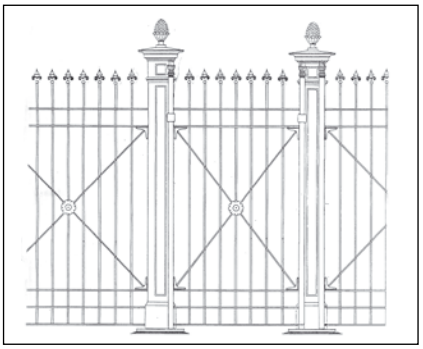
BAU- UND SICHERUNGSMASSNAHMEN

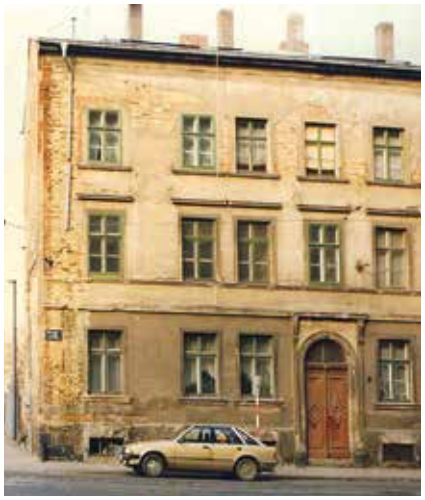
Die Fregestraße 1 und 3 sind 1865 von der Stadt errichtete Wohngebäude mit Mietergärten, die mit Mitteln einer Stiftung des Bankiers Frege als „Armenasyl“ geschaffen wurden.

Die beiden kleinen Wohnhäuser am Beginn der Fregstraße gehören zu den ersten Gebäuden, die im Bereich der neu angelegten Waldstraße nach 1860 entstanden waren. Sie sind zugleich sehr frühe Zeugnisse für das Engagement der Stadt Leipzig, die damals das Bauland kostenlos zur Verfügung stellte, und namhafter Bürger für die Unterstützung von armen Familien mit Wohnraum zu niedrigen Mietzinsen.

Die Baukosten für die beiden Wohngebäude mit je sechs Wohnungen stiftete Bankier Woldemar Frege, Haupteigentümer des „Areals der Großen Funkenburg“. Als „Fregesches Asyl“ ging die Wohnanlage in Leipzigs Baugeschichte ein. Zu ihr gehörten neben einem allgemeinen grünen Sitzbereich für alle Mieter ein Nutzgarten für jede Wohnung, der der Selbstversorgung vorrangig mit Obst und Gemüse diente. Diese Verknüpfung von Mietwohnung und zugehörendem abgegrenzten Garten war Teil des Stiftungsgedankens. Für den stadträumlichen Charakter des hinteren westlichen Randes des Waldstraßenviertels hat die Wohnanlage eine prägende Bedeutung. Etwa 150 Jahre erfüllte sie als Teil der Leipziger Bürgerstiftung ihre soziale Bestimmung. Mittel des Städtebaulichen Denkmalschutzes halfen nach 1990 bei ersten Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen. Dann wurde das Areal privatisiert, der Garten abgetrennt und für diese Fläche der Antrag für einen mehrgeschossigen Neubau gestellt. Diese Absicht wurde mit gerichtlicher Entscheidung inzwischen nicht weiterverfolgt.

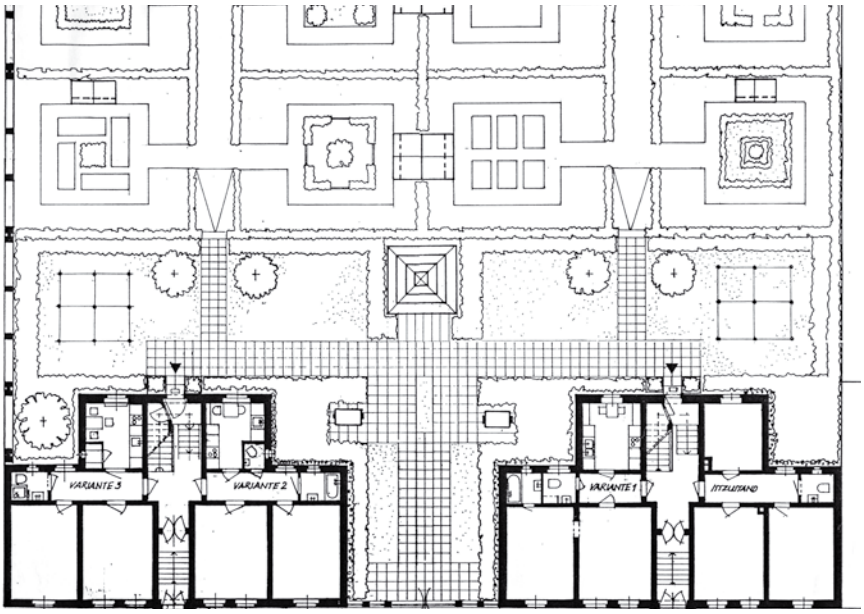
Rechts: Entwurfszeichnung und Foto der fertiggestellten Toranlage



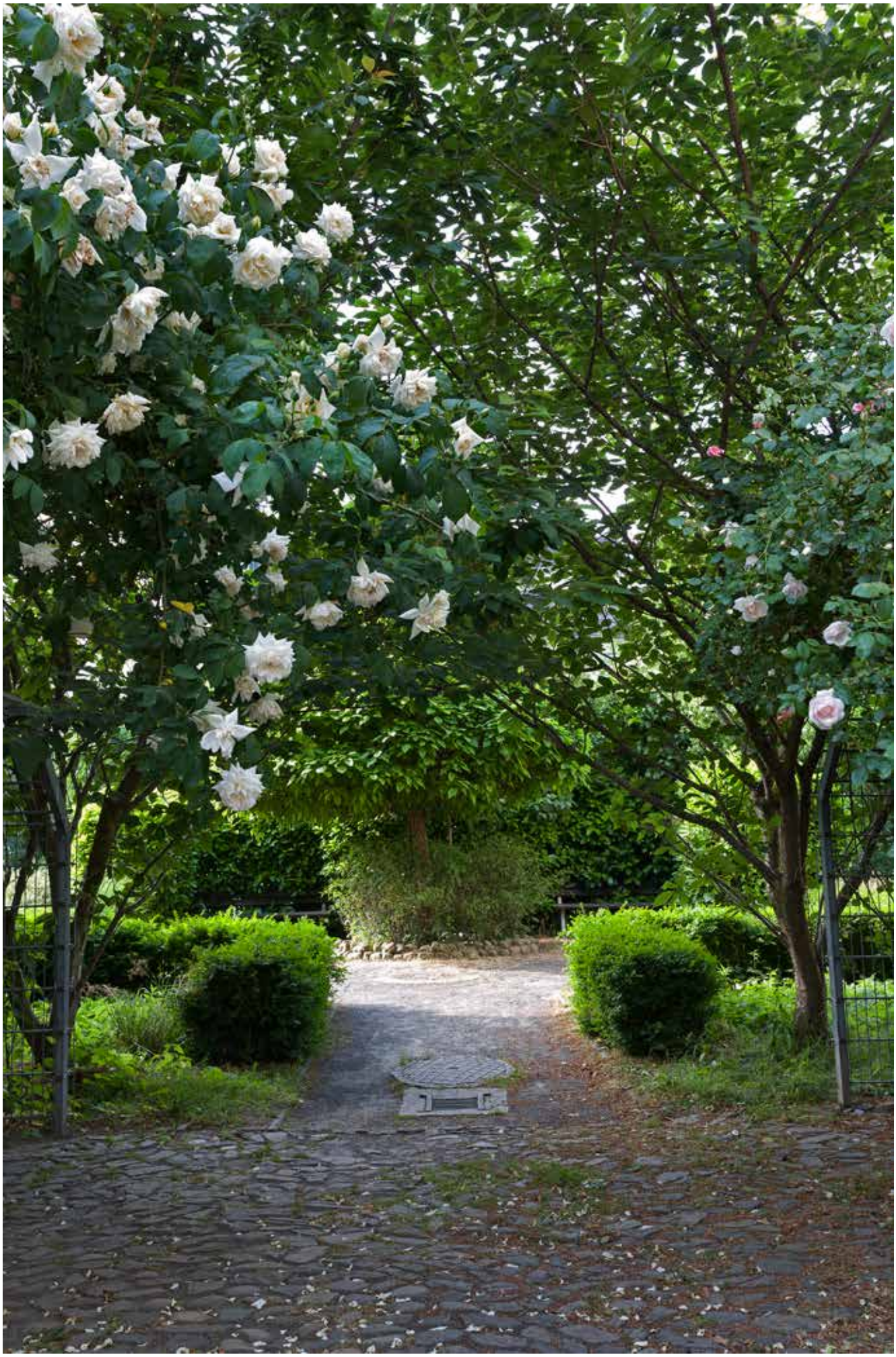


Fregestraße 1 vor der Sanierung

Konzept für die Instandsetzung und Sanierung der Wohnhäuser und Gärten



Seite 89: Blick in den gemeinsamen Hofbereich nach der denkmalgerechten Wiederherstellung



LEIBNIZSTRASSE 11, 13

GERETTETE WOHNHÄUSER DES LEGENDÄREN RATSBAUMEISTERS HEINRICH PURFÜRST

BAU- UND SICHERUNGSMASSNAHMEN

Bauherr und Architekt der Gebäude war der Leipziger Ratsbaumeister Heinrich Purfürst. Das Eckgebäude Leibnizstraße 11 entstand in einem neogotischen Stil und wenige Jahre später das angrenzende Wohnhaus Leibnizstraße 13.

Zustand des bereits vom Einsturz gefährdeten Eckhauses Leibnizstraße 11 vor der Sanierung.

Seite 91: Leibnizstraße 11 und 13 nach der aufwendigen denkmalgerechten Instandsetzung und Modernisierung

Ratsbaumeister Heinrich Purfürst prägte die Architektur des Waldstraßenviertels in der Mitte des 19. Jahrhundert in einem entscheidenden Maß: Lortzingstraße 5 (1839), die Villa des Fabrikanten Hauck, die Rosentalgasse 4/6 (1842), sein eigenes Mietshaus Rosentalgasse 7 (1858), Ranstädter Steinweg 28, Gustav-Adolf-Str. 14, Hinrichsenstraße 4, Leibnizstraße 19 und schließlich seine letzten eigenen nach 1860 entstandenen Mietshäuser Leibnizstraße 11 und 13. Heinrich Purfürst war auf dem Höhepunkt seines Schaffens Oberster Meister der Leipziger Maurerinnung und Freimaurer. Er arbeitete als Architekt und zugleich als selbständiger Baumeister im Auftrag der Stadt, vermögender Bauherren und für sich selbst. Geprägt von namhaften Architekten seiner Zeit wie Karl Friedrich Schinkel und Akademielehrer und Stadtbaudirektor Adolf Geutebrück beherrschte er in hoher Vollendung die zeitgenössischen Baustile Klassizismus und Neugotik. Heinrich Purfürst war streng gläubig und gestaltete die eigenen Häuser wie auch Leibnizstraße 11 nach gotischem Vorbild. Aufträge Dritter konzipierte er in später klassizistischer Art. Sein letztes Mietshaus Leibnizstraße 13 zeigt bereits den Wandel zu einer deutlichen Reduzierung und Versachlichung der Baudetails.

Aus diesen Gründen lag es im Interesse der Kommune, der Denkmalpfleger und vor allem auch der engagierten Bürgerschaft, die Vielfalt und hohe Qualität der Bauten Heinrich Purfürsts im Waldstraßenviertel für die Nachwelt zu erhalten. Ein hohes und oft auch kraftzehrendes Engagement dafür war nötig, denn die Gebäude standen wie die Hinrichsenstraße 4 und Leibnizstraße 11 und 13 infolge völlig defekter Dachbereiche kurz vor dem Abbruch. Es wurden erhebliche Fördermittel für die Instandsetzung und Modernisierung bereit gestellt, um die Bauherren zu unterstützen. Bei Leibnizstraße 11 wurden ein Dachausbau und die Aufteilung der sehr großen Wohnungen in kleinere gestattet, um die späteren Kauf-/Mietpreise in einem bezahlbaren Umfang zu halten. Bei straßenseitigen Wohnungen wurden Wintergärten hinter der Außenfront gestaltet, um einem Balkonen vergleichbaren Wohneffekt zu erreichen. Dadurch war es möglich die äußerst aufwendig zu sanierenden Baudetails und die der einmaligen neugotischen Treppenanlage denkmalgerecht zu erhalten.

Noch weitaus geschädigter war das Gebäude Leibnizstraße 13, bei dem das Dach bereits einzustürzen begann. Heinrich Purfürst hatte das Treppenhaus außen an die Hoffront angesetzt und dadurch mit Bundwandkonstruktionen im Inneren Platz für zusätzliche Nebengelasse geschaffen. Durch intensive Beratungen von Interessenten und eine engagierte Betreuung durch das im Gebiet tätige Architekturbüro Hobusch und Kuppardt konnten Bauherren gefunden werden, die diese Besonderheiten erhalten haben und sich dann jeweils eine Etage zum Wohneigentum ausgebaut haben.

Detail der schwer geschädigten Eckfront von Leibnizstraße 11 vor der Sanierung

VORGARTENGESTALTUNG

ELSTERSTRASSE

VORGÄRTEN

Mit Mitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes geförderte Einzelmaßnahmen zur Wiederherstellung der historischen Vorgärten in der Elsterstraße.

Die beidseitige Gestaltung der Vorgärten an der Elsterstraße zeigt eine historische Postkarte aus der Zeit um 1910

Die Elsterstraße war ursprünglich ein Gartenweg des legendären Apel'schen Barockgartens. Ende des 18. Jahrhunderts war er verfallen und kam in den Besitz der Familie des Industriepioniers Dr. Carl Heine. Dieser schuf durch Trockenlegung das Bauland der Inneren Westvorstadt. An der Elsterstraße entstanden zunächst private Gartenhäuser mit Vorgärten. Diese blieben erhalten als an der Straße Villen, Wohnhäuser und Gewerbebauten in Verbindung mit dem Ausbau des Elstermühlgrabens für den Schifffahrtsbetrieb entstanden.
Die Vorgartenanlagen führten vorbei am Grundstück der Berufsfotografin Bertha Wehnert-Beckmann, Elsterstraße 38, dem ehemaligen Thaliatheater, Elsterstraße 42/42a und reichten bis zum Eckgrundstück des Holzhändlers Senf am Waldplatz. Die Einfriedungen sind größtenteils vom Spätklassizismus geprägt. Sie besitzen Sockel und Säulen aus Sandstein bzw. Gusseisen und schmiedeeiserne Zaunfelder. Die Elsterstraße vermittelte dadurch den Eindruck einer frühen Gartenstadtstraße, auch noch in der Zeit, als durch sie eine Straßenbahnlinie führte. Das die Wohngebäude begleitende Grün der Vorgärten machte Hausbewohnen und allen, die zu Fuß vom Waldplatz in Richtung Neues Rathaus und Thomaskirche unterwegs waren den Wandel der Jahreszeiten unmittelbar erlebbar.
Das war eine seltene Qualität im Leipziger Stadtzentrum. Deshalb war es ein besonderes Anliegen bei der Aufwertung des Stadtraums im Waldstraßenviertel, die weitgehend zerstörten Vorgärten wiederherzustellen und dabei die Befunde der Einfriedungen zu nutzen, da sie in ihrer Art weitgehend einheitlich und dadurch wirkungsvoll waren.

Elsterstraße 33, zerstörter Vorgarten um 1998 (links), wiederhergestellter Vorgarten, Zustand 2017 (rechts)

Seite 93: Historische Gartenanlage vor dem Gebäude Elsterstraße 38 im Jahr 1998 (oben), denkmalgerechte Wiederherstellung der Gartenanlage und des Wohngebäudes, Aufnahme 2017 (unten)

Unten: Elsterstraße 42, Baulücke (44), 46 und 48, Zustand 1998 (links), Neubau in der Lücke Elsterstraße 44, sanierte Wohngebäude mit Vorgärten Elsterstraße 46 und 48 (rechts)

Nails & Suns
FINGERNAGEL-
COSMETIC
SOLARIUM
38

VORGARTENGESTALTUNG

WALDSTRASSE

VORGÄRTEN

Mit Mitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes geförderte Einzelmaßnahmen zur Wiederherstellung der historischen Vorgärten der Waldstraße 65, 74, 76, 78 und 80

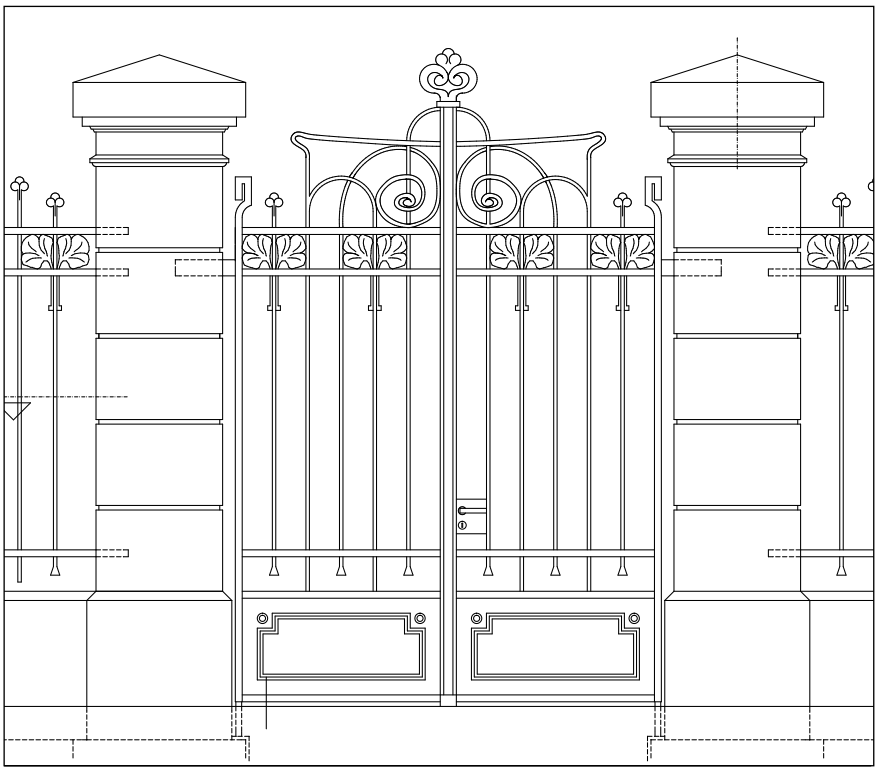
Die Sanierung der Toranlage Waldstraße 65 erfolgte 2003

Am heutigen Ranstädter Steinweg gab es keine Vorgärten. Die für Gewerbe und zum Wohnen genutzten Gebäude waren direkt an die Straße gebaut. Die Gärten lagen hinter den Häusern. Nach diesem Prinzip erfolgte auch die weitere Bebauung an der Jahnallee und der vorderen Waldstraße sowie ihrer Querstraßen. Ausnahmen sind nur bei einstigen Unternehmervillen wie Waldstraße 15 und Feuerbachstraße 15 und bei der Gustav-Adolf-Straße 17 und 19 vorhanden.

Hier sind auch die spätklassizistischen Einfriedungen in den Denkmalschutz einbezogen. Entsprechend erfolgten eine qualifizierte Sanierung und eine Förderung im Rahmen des Einzelobjekts. Unter dem Einfluss der Reformgedanken um 1900 entstand bis 1915 eine neue Bebauung an der hinteren Waldstraße mit gegenüber der Straße zurückgesetzten großbürgerlichen Stadthäusern in einer „offenen Blockrandbebauung“. Es lag im Interesse des Städtebaulichen Denkmalschutzes, vergleichbar der Elsterstraße, diese neue Art großstädtischer Vorgärten zu bewahren und den Erhalt mit Fördermitteln zu unterstützen. Die Wiederherstellung der 120 m langen Vorgartenanlage der vier Gebäude an der Nordseite der Waldstraße diente der Komplettierung des Straßenbildes und der Gesamterscheinung der einst für vermögende Mieter errichteten Wohngebäude. Die für die Zeit der Architekturreform nach 1910 typische, aus dem Jugendstil weiterentwickelte, Linienführung und die anspruchsvolle Materialqualität konnte nach den Plänen der Architekten Lohöfer und von Essen wieder realisiert werden. Grundlage hierfür waren historische Fotos und die Zeichnungen in den Bauakten.

In selber Art erfolgte auch die Sanierung der Einfriedungen und Vorgärten der Stadthäuser Waldstraße 65 mit Betreuung durch die Denkmalpfleger und die Beraterarchitekten des ASW.

Beispiel für die Umsetzung einer Schlosser-Werkzeichnung in eine denkmalgerechte Toranlage im Bereich Waldstraße 74, 76, 78, 80. Blick auf die Gesamtanlage (Seite 95)



ERGÄNZENDE NEUBAUTEN

MAX-PLANCK-STRASSE / AM MÜCKENSCHLÖSSCHEN

NEUBAUTEN

Neubauten entstanden Mitte der 1990er Jahre im Norden des Waldstraßengebietes mit einem Anteil an sozialem Wohnungsbau entlang der Straße Am Mückenschlösschen und an der Max-Planck-Straße. Im Lloyds Hof entstanden 112 und Am Mückenschlösschen 96 Wohneinheiten. Davon wurden überwiegend kleine Wohnungen (1,5 bis 2,5-Raum-Wohnungen), aber auch einige größere Wohnungen gebaut.
Die Baukosten betrugen durchschnittlich 2.700 DM/m² (1380,47 €). Eine Miethöhe von 7,50 bis 8,50 DM/m² (3,83 bis 4,35 €) war vorgesehen.

Lageplan der ergänzenden Neubauten (orange markiert) zwischen Christianstraße und der Straße Am Mückenschlösschen

Mit Beginn der Sanierungen Anfang der 1990er Jahre stiegen die Mieten und damit einhergehend die Verdrängung der alten Bewohner, zum Teil aus ihren großen Wohnungen. Die Nachfrage nach bezahlbaren und kleineren Wohnungen stieg im Gebiet. Eine Sozial- und Mieterberatung fand durch den Bürgerverein statt, der eine Dringlichkeitsliste der Fälle führte. Die Entscheidung über die Vergabe der Wohnungen in den Neubauten wurde vom Wohnungsamt getroffen. Vorrangig kamen die Bewohner aus dem Waldstraßengebiet, es gab aber auch viele Bewerbungen aus anderen Stadtgebieten. Ein Wohnberechtigungsschein war erforderlich.
Im Rahmen der städtebaulichen Gutachten (Blockkonzept 28 und 35) zum Standort Lloyd Hof und dem benachbarten Grundstück Am Mückenschlösschen wurden 1993 die Bebauungsstruktur und der Wohnungsschlüssel für die Neubauvorhaben abgestimmt.
Die 1945 enteignete Alteigentümerin, die Lloyd Versicherung, war nicht bereit, das Vorhaben zu verwirklichen, daher bot sich die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB) an. Neben der Kenntnis der Förderbedingungen der sächsischen Aufbaubank und der Möglichkeit zur wirtschaftlichen Umsetzung, kam für die LWB noch ein weiterer, wichtiger Faktor hinzu. Als Verfügungsberechtigter der vorhandenen Häuser des Lloyd Hof bestand für sie durch das Investitionsvorranggesetz die Möglichkeit, das ganze Grundstück zu übernehmen. So konnten hier die Interessen der Stadt Leipzig und deren Bürger auf mehreren Ebenen miteinander verknüpft werden. Insbesondere die Eigenständigkeit älterer Bewohner im Zusammenleben der verschiedenen Generationen war erklärtes Ziel der Untersuchung und konnte hier erfolgreich in zwei Gebäuden (Haus A und B) verwirklicht werden. Die gesamte Anlage wurde barrierefrei gebaut. Die rollstuhlgerechte Zugänglichkeit der Tiefgarage und des Gartens ist ebenso vorhanden wie die der umlaufenden gartenseitigen Terrasse im Erdgeschoss.
Ein Gestaltungskonzept für die Freiflächen sah einen Spielplatz, eine Freifläche mit Wasserbecken sowie einen Platz für Wäsche und Müll vor. An der Stelle der Tiefgarage befand sich ein Bunker aus dem Jahr 1972. Dieser verursachte zusätzliche Kosten von 1,8 Millionen Mark, da die Tiefgarage wieder als Schutzbauwerk ausgeführt werden musste. Die ausgewiesenen Wohnungen sind entsprechend dimensioniert und gestaltet. Dreißig Wohnungen wurden speziell auf die Bedürfnisse von älteren Mietern zugeschnitten. Fünf Wohnungen wurden behindertengerecht gebaut. Damit eine generationsübergreifende Bewohnerstruktur entstehen konnte, wurden diese durch Wohnungen für Familien (größere Maisonette-Wohnungen) ergänzt.
Zusammen mit der vorhandenen Bebauung des Lloyd Hof aus den 30er Jahren mit seinen geräumigen Vierzimmerwohnungen ist hier ein Angebot entstanden, das befristet eine lebendige Durchmischung der Bewohnerstruktur sichergestellt hat. Kurze Zeit später fanden sich die passenden Investoren für die benachbarten Grundstücke Am Mückenschlösschen 3a, 5a und 7a sowie Waldstraße 69 gesucht und gefunden. Diese privaten Bauträger erkannten, nach anfänglicher Ablehnung, sehr bald, dass die vorgeschlagene Mischung zwischen gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau rentabel ist. Hier wurden insgesamt vier Gebäude errichtet, die Häuser 5a und 7a, mit zusammen 32 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau. Entsprechend dem Vorschlag im Blockkonzept wurden die Häuser von unterschiedlichen Architekten geplant.

Seite 97 oben: Hoffront der neuen Eckbebauung Max-Planck-Straße / Am Mückenschlösschen

Oben: Das Baufeld des Neubaus „Lloyd Hof“ Haus A und B vor dem Baubeginn.
Unten: Neubau Max-Planck-Straße / Am Mückenschlösschen, Gartengestaltung mit Übergang zum tieferliegenden Gelände

Oben: Zustand des Neubauareals „Am Mückenschlösschen“ zwischen Waldstraße und Max-Planck-Straße vor dem Baubeginn.
Unten: Die Fläche nach Fertigstellung der Wohnbebauung und des Spielplatz. Im Hintergrund: Am Mückenschlösschen 5b.

GEMEINBEDARFS- UND FOLGEEINRICHTUNGEN

BILDUNGSCAMPUS „FORUM THOMANUM“

BAUMASSNAHMEN

Als Bildungscampus soll der „forum thomanum Leipzig e. V.“ mit Kita, Grundschule und Hort, Jugendmusikakademie, mehrfunktionaler Lutherkirche sowie Gymnasium und Internat als gemeinnütziger Verein die 800-jährige Tradition der Thomaner fortsetzen und für die Zukunft erhalten. Weitere Maßnahmen und Projekte sollen das Bildungsangebot ergänzen.

Seite 99: Villa Sebastian-Bach-Straße 3 vor der Sanierung (oben), nach der Instandsetzung nun als Probenzentrum und Sitz des Thomaskantors genutzt (unten), auf einer Teilfläche des Grundstücks wurde eine Kindertagesstätte in Holzbauweise errichtet

Ehemaliges Gemeindehaus, heute Hort der Grundschule in der Schreberstraße 5,
Oben: Zustand vor der Sanierung
Rechts: Zustand nach der Sanierung

Mit dem Thomanerchor ist im Bachstraßenviertel eine weit über die Grenzen der Stadt Leipzig hinaus bedeutende kulturelle Institution ansässig. Er kann auf eine über 800-jährige Geschichte zurückschauen.
Die durch den Verein „forum thomanum Leipzig e. V.“ angestrebte Erweiterung des jetzigen Standortes war daher ein Schlüsselprojekt im Erhaltungsgebiet. Ein Schwerpunkt der Erhaltungsziele war die soziokulturelle Infrastruktur; dort hieß es: „Das Engagement lokaler Akteure, von Eigentümern, Mietern, Bürgerverein bis zu den Geschäftsleuten, den Kirchengemeinden und den Schulen, ist groß. Das vorhandene Bewusstsein der kulturellen und bürgerlichen Vergangenheit ist wesentliches Merkmal für die hohe Identifikation der Bürger mit ihrem Viertel. Dieses Potential ist für die weitere Entwicklung der beiden Quartiere von großer Bedeutung und wird deshalb unterstützt“. Die Erhaltungsziele wurden 2001 im Erhaltungszielplan konkretisiert und durch den Stadtrat beschlossen.
Mit der im Juni 2008 in der Ratsversammlung bestätigten Vorlage zur Gesamtkonzeption „forum thomanum“ hat sich die Stadt Leipzig dazu bekannt, die Vorbereitung des Jubiläums des Thomanerchors aus Anlass seines 800-jährigen Bestehens im Jahre 2012 aktiv zu unterstützen. Mit dem Bildungscampus entwickelte sich in den letzten zehn Jahren ein international ausgerichtetes Bildungszentrum. Ausgehend von der Thomasschule und dem Alumnat sind die Kindertagesstätte in der Sebastian-Bach-Straße und die Grundschule in der Schreberstraße neu errichtet worden. Der Hort in der Schreberstraße sowie die Lutherkirche und ihr Umfeld wurden saniert. Verschiedene Nutzungen sind entstanden, die durch weitere, wie z. B. eine Mittelschule oder eine musicaccademia ergänzt werden sollen.
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz konnten einzelne Objekte gefördert werden. So wurden die denkmalgerechte Sanierung der Gebäude Sebastian-Bach-Straße 3, die villa thomana und das ehemalige Gemeindehaus Schreberstraße 5 als Hort der Grundschule im Rahmen der Objektförderung bezuschusst. Durch andere Fördermöglichkeiten (z. B. Fachförderung, Spenden, etc.) wurden und werden zukünftig weitere Maßnahmen oder Objekte des Bildungscampus unterstützt. Mit der fortschreitenden Entwicklung des „forum thomanum“ wird auch die Sanierung der umliegenden Gebäude und des öffentlichen Raumes forciert. Die Verbindung zwischen Johannapark und den Schreberanlagen bzw. dem Stadthafen soll noch aufgewertet werden.

GEMEINBEDARFS- UND FOLGEEINRICHTUNGEN

EHEMALIGE MUSIKBIBLIOTHEK UND SITZ DES STADTVERBANDES DER HÖRGESCHÄDIGTEN E. V.

BAU- UND SICHERUNGSMASSNAHMEN

Im Waldstraßenviertel entstanden erste Villen als Wohnhäuser von Fabrikanten. Sie dienten dem Wohnen, der Verwaltung und der Repräsentation.
Im Bachstraßenviertel ließen Fabrikanten, Kaufleute und Verleger nach 1865 freistehende Villen in attraktiver Lage errichten.
Nach 1945 gingen deren Unternehmen und häufig auch die Villen in Volkseigentum über. Sie wurden Geschäftssitze von Volkseigenen Betrieben, Vereinsgebäude und Mietwohnhäuser.
Bis 1990 entstanden durch mangelhaften Werterhalt erhebliche Schäden an der Bausubstanz.

Rechts oben: Ferdinand-Lasalle-Straße 21 vor der Sanierung, Seite 101 oben: teilweise mit Fördermitteln saniertes Gebäude im Stil der Neorenaissance

Ferdinand-Lassalle-Straße 21
Bauherr der 1884 bis 1891 entstandenen Villa war der Unternehmer Oppermann. Zur Repräsentation ließ er das Wohngebäude mit einem Salon für Konzerte, Theateraufführungen und Empfänge erweitern. Nach der Überführung der Gebäudeanlage in Volkseigentum hatte hier von 1954 bis 1991 die Musikbibliothek ihr Quartier.
Schließlich erwarb der Freistaat Sachsen Haus und Grundstück für den Sächsischen Musikrat e. V.

Friedrich-Ebert-Straße 77
Das Gebäude entstand 1880 zunächst als Sommerhaus an der Einmündung des Elstermühlgrabens in die „Alte Elster". Der Architekt Max Arwed Roßbach gestaltete im Auftrag des Bauherren Davignon das Haus zu einer Villa im Stil der Neorenaissance um. Während der DDR-Zeit wurden nur wenige Schäden repariert. Nach langem Leerstand und Verfall konnten Gebäude und Garten für den Stadtverband der Hörgeschädigten e. V. wiederhergestellt werden.

Friedrich-Ebert-Straße 77 vor der Instandsetzung, Seite 101 unten: denkmalgerecht instandgesetztes Gebäude

GEMEINBEDARFS- UND FOLGEEINRICHTUNGEN

GRUNDSCHULE AN DER LESSINGSTRASSE

BAU- UND SICHERUNGSMASSNAHMEN

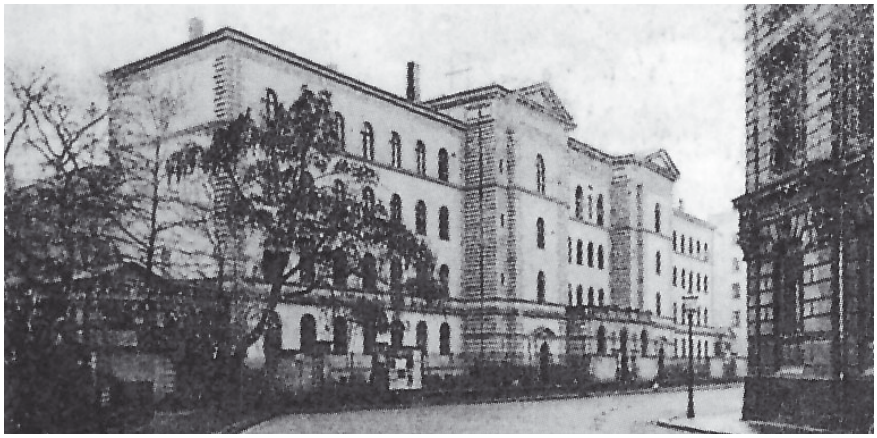
Die Maßnahmen an der Lessingsschule wurden durch die Förderung des Einbaus der denkmalgerechten Fenster unterstützt. Es wurden noch andere Einrichtungen des Gemeinbedarfs unterstützt, wie zum Beispiel die Hofgestaltung und Sanierungsmaßnahmen am Gebäude des soziokulturellen Zentrums „Die Villa". Auch wurden verschiedene Spiel- und Freizeitbereiche im Gebiet aufgewertet.

Seite 103: Eingangsfront der Schule nach der Instandsetzung und Modernisierung

Die Schule an der Lessingstraße wurde nach 1860 als vierte Schule der Stadt Leipzig errichtet. Sie wurde vor allem für den Unterricht der Kinder ärmerer Einwohner genutzt. Als nach 1990 die Schule als Grundschule für Kinder des Waldstraßenviertels eingerichtet wurde, zeigte sich der enorme Verschleiß der historischen Bausubstanz. Das gesamte Gebäude und die Freiflächen wurden instandgesetzt und modernisiert. Mit isolierverglasten Fenstern und deren durchdachter Proportionierung konnte dem Wärmeschutz und dem Denkmalschutz gleichermaßen entsprochen werden. Die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahme, insbesondere die Fenster, wurden gefördert.

Denkmalschutzgerechtes neues Fenster

Historische Postkartenansicht



Gesamtansicht der Schulfront an der Lessingstraße nach der Instandsetzung und Modernisierung

Waldstraße
Feuerbachstraße

DIE FÖRDERUNG IM PROGRAMM STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ

BILANZ
DAS VIERTEL IN ZAHLEN
ENTWICKLUNG DER GEBÄUDESANIERUNG

Das Gebäude Waldstraße 56 im Zustand vor der Sanierung um 2000, der Eingangsbereich musste vor herabfallenden Fassadenteilen geschützt werden

Das Gebäude nach der Sanierung 2012

Als die Stadt Leipzig 1990 beschloss, das Waldstraßenviertel zum Erhaltungsgebiet zu erklären und kurz darauf das Gebiet in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufzunehmen, waren das Ausmaß und der Umfang des Vorhabens noch nicht im Ansatz zu überblicken.

Die Analyse der insgesamt 900 Flurstücke ergab, dass die Gebäudesubstanz flächendeckend in einem mangelhaften Zustand war. Ein wesentlicher Aspekt des Gesamtvorhabens war die denkmalgerechte Sanierung der Gebäude.

Doch die Aufgabenstellung war weitaus komplexer als zunächst angenommen. Im Dialog mit den Anwohnern, ansässigen Gewerbetreibenden und anderen lokalen Akteuren wurden auch soziale Gesichtspunkte untersucht.

Eine enge Zusammenarbeit entstand mit dem Bürgerverein Waldstraßenviertel. Die Menschen im Gebiet wirkten aktiv an der Gestaltung des Waldstraßenviertels mit und leisteten damit einen unverzichtbaren Beitrag zum Gelingen des Vorhabens. In der Folge wurden bereits bestehende Planungen angepasst. So umfassten die weiteren Sanierungsmaßnahmen beispielsweise die Herstellung und den Erhalt von Grün- und Freiräumen in den Innenhöfen sowie in den Vorgärten an einzelnen Straßenzeilen. Auch die Schaffung von Neubauten, die sich in das vorhandene Stadtbild einfügen mussten, war ein wesentlicher Planungsgrundsatz. Gleichfalls flossen soziale Aspekte in die Planung mit ein. Zielsetzung war vor allem, dem Gebiet das frühere charakteristische „Gesicht“ wiederzugeben. So wurde in der Folge besonderer Wert auf die Anwendung vergessener Handwerkstechniken bei der denkmalgerechten Sanierung der Gebäude gelegt.

Nach 1990 begann die Revitalisierung der verrohrten Fließgewässer. Die einzigartige Komplexität der Aufgabe und ihre Umsetzung machten Leipzig bald zum Vorreiter und Ideengeber für andere Städte.

Wir blicken nun auf über 25 Jahre Sanierungstätigkeit im Waldstraßenviertel zurück. Mit Beschluss vom 22.05.2001 wurde das benachbarte Bachstraßenviertel in die Planungen einbezogen. Heute sind die Gebiete der Leipziger Westvorstadt ein begehrter Lebensraum für Leipziger und Zugezogene und touristische Sehenswürdigkeit sowie beispielhaft für die intensive Arbeit im Fördergebiet „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

Fördermittel nach Maßnahmen

Eingesetzte Fördermittel (1991 bis 2016): 42,2 Millionen – davon

- *34 % für Sicherungsmaßnahmen*
- *37 % für Ordnungsmaßnahmen*
- *24 % für Baumaßnahmen*
- *3 % für sonstige Maßnahmen*
- *2 % für die Vorbereitung*

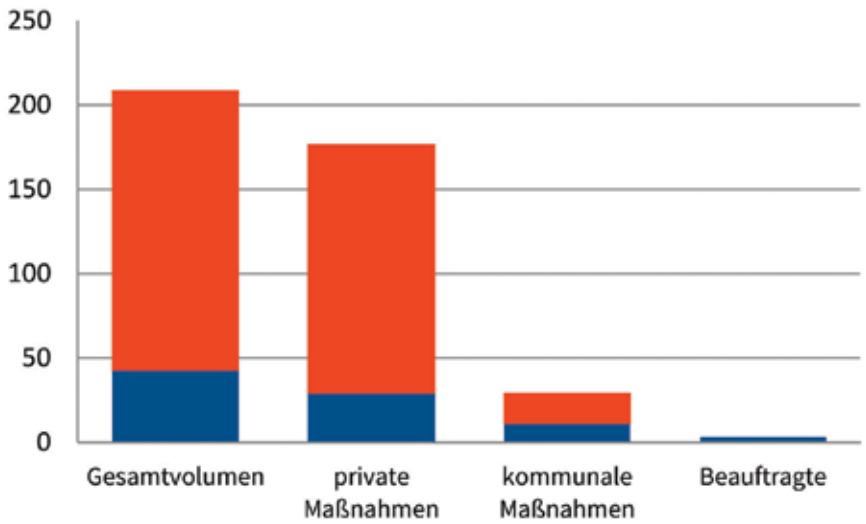
In den vergangenen 25 Jahren konnte die Entwicklung im Fördergebiet Waldstraßenviertel, das im Jahr 2001 um das Bachstraßenviertel erweitert wurde, in wesentlichen Bereichen durch Fördermittel des Städtebaulichen Denkmalschutzes initiiert, unterstützt und gelenkt werden.
An der Finanzierung der Städtebauförderung beteiligen sich Bund und Land zu gleichen Teilen (jeweils 40 %) sowie mit 20 % die Gemeinden. Der Einsatz der zur Verfügung gestellten Städtebaufördermittel ist in der Regel als Anschubfinanzierung für die Stadtsanierung bzw. -erneuerung zu sehen. Zusätzlich verwirklichten private Investoren sowie Einzeleigentümer viele weitere Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden oder Neubauten ohne Fördermittel im Gebiet. Die städtebauliche Weiterentwicklung ist ohne dieses private Engagement und die privaten Investitionen undenkbar. Damit wird ein positives Investitionsklima geschaffen, bei dem bereits über 200 Millionen Gesamtinvestitionen/Bauvolumen im Gebiet aktiviert wurden. Der Einsatz von einem Euro Städtebaufördermittel zieht durchschnittlich etwa ein fünf- bis zehnfaches an Investitionskapital nach sich. Die große Zahl von denkmalgeschützten Häusern bedingte, dass die Förderung und damit der Erhalt dieser Kulturdenkmale der wesentliche Fokus war. Der zweite Schwerpunkt war die Förderung der Neugestaltung und die Sanierung des öffentlichen Raumes.
Von den Fördermitteln für ca. 300 Maßnahmen kamen rund 56 % der Sanierung privater Liegenschaften zugute, ca. 44 % unterstützten die Kommune zum Beispiel bei Platzgestaltungen, Straßensanierungen oder der Öffnung der verrohrten Flussläufe.

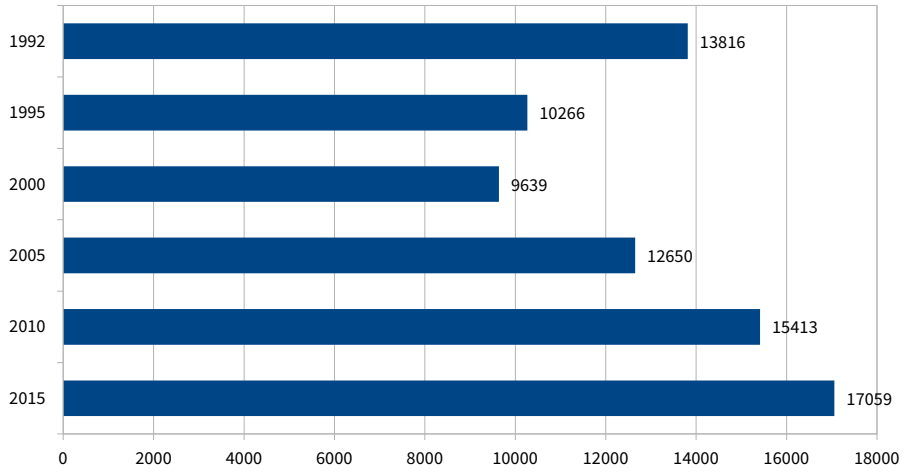
Insgesamt wurden seit 1991 42,2 Millionen Euro Fördermittel eingesetzt. Im privaten Bereich konnten so Investitionen im Gesamtvolumen von ca. 188,5 Millionen Euro unterstützt werden, im kommunalen Bereich von rund 17,5 Millionen Euro. Die Vorbereitenden Untersuchungen, die Erarbeitung weiterer planerischer Grundlagen, Beratungsleistungen zu den einzelnen Vorhaben sowie andere Beauftragtenleistungen erforderten einen Aufwand von rund 6 % der Fördermittel.

Entsprechend den Erfordernissen wurde der Schwerpunkt der Förderung in den ersten Jahren auf die Bau- und Sicherungsmaßnahmen gelegt. Hierbei stand die Unterstützung der Sanierung der Vielzahl an baufälligen Gebäuden im Vordergrund. Bedingt durch die geförderte Fachberatung und Begleitung der Baumaßnahmen sowie durch die Abstimmung mit den Beteiligten entstanden Sanierungen von hoher Qualität, die maßstabsgebend für die darauf folgenden waren. Der im Diagramm Seite 108 dargestellte Zeitraum von 1991 bis zum Jahr 2000 zeigt das Zeitfenster vor der Zusammenlegung des Fördergebietes Waldstraßenviertel mit dem Bachstraßenviertel, d.h. es sind nur die Investitionen im Waldstraßenviertel ersichtlich. Für 151 Vorhaben wurden in diesem Zeitraum rund 18,5 Millionen Euro Fördermittel eingesetzt. Gefördert wurden Bau-, Sicherungs- und Ordnungsmaßnahmen. Seit dem Jahr 2000 wurde der Schwerpunkt von den Bau- bzw. Sicherungsmaßnahmen zu den Ordnungsmaßnahmen verlagert. Die Bautätigkeit im privaten Bereich verringerte sich, da der Bedarf an sanierten Wohn- und Gewerbeflächen gedeckt war. Die Ordnungsmaßnah-

Fördermittelanteile in Mio. Euro
Der relativ geringe Einsatz von Städtebaufördermitteln bewirkte ein Vielfaches an Investitionen im privaten Bereich

- *Eigenmittel*
- *Fördermittel*





Bevölkerungsentwicklung
1992 – 2015

men kompensierten diesen Rückgang und sorgten für die notwendigen Sanierungen des öffentlichen Raumes.

Der im Diagramm (S. 108) dargestellte Zeitraum ab dem Jahr 2001 zeigt die Jahre nach der Zusammenlegung des Fördergebietes Waldstraßenviertel mit dem Bachstraßenviertel. Mit der Zusammenlegung der beiden Gebiete konnten die Fördermittel des Städtebaulichen Denkmalschutzes auch im Bachstraßenviertel eingesetzt werden. So erhielt der Sanierungsprozess dort neue Impulse. Um die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fördermittel optimal nutzen zu können, wurden in den Jahren 2001 bis 2016 vorrangig Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Raum unterstützt, um sie möglichst vielen Stadtbewohnern zu Gute kommen zu lassen.
Insgesamt wurden im Zeitraum von 2001 bis 2016 23,7 Millionen Fördermittel für diese Maßnahmen eingesetzt.

Das Viertel in Zahlen
Das Kapitel beinhaltet kurze Fakten zu den statistischen Werten, wie Einwohnerzahlen und deren Entwicklung, Haushalte, Angaben zur Bautätigkeit sowie zur Sanierungstätigkeit.
Für das gesamte Gebiet erfasste die Stadt Leipzig im Jahr 1992 eine Bevölkerungszahl von 13.816 Einwohnern. Im Jahr 2000 lebten nur noch 9.639 Menschen im Gebiet. Dies entspricht einem Rückgang der Bevölkerung um etwa 30 Prozent. Dieser hohe Verlust verursachte entsprechende Leerstandsquoten im Wohnungs- und Gewerbebestand. Insgesamt gab es große Veränderungen in den 1990er Jahren. Ab dem Jahr 2000 ist eine stetige Einwohnerzunahme zu verzeichnen. Mit 17.509 Einwohnern leben derzeit wieder sehr viele Bewohner im Wald- und Bachstraßenviertel – gegenüber dem Jahr 1992 ist das ein Zuwachs von 26 %. Die Verteilung nach Altersgruppen teilt sich im Jahr 1992 wie folgt auf: die größte Gruppe ist die der 25- bis 65-Jährigen, gefolgt von denen, die 65 und älter sind. Die kleinste Gruppe sind die 0 bis 6-Jährigen. Die Altersstruktur hat sich im Laufe der Zeit geringfügig gegenüber den Anfangsjahren geändert. Während die junge Bevölkerungsgruppe 0 bis 15 Jahre im Jahr 2000 die geringste darstellt (1127 Personen), hat sie sich im Vergleich zum Jahr 2015 annähernd verdreifacht (2956 Personen). Die Haushalte haben im Zeitraum von 1995 zum Jahr 2015 von 4939 auf 9447 zugenommen. Die Haushalte für eine und zwei Personen haben sich verdoppelt, die für drei Personen sind um 1/3 gestiegen, und die für vier und mehr Personen haben ebenfalls zugenommen. Auffällig ist der hohe Anteil (rund 50 %) an Einpersonen-Haushalten.
Die Anzahl der Baugenehmigungen ist von fünfzehn (2005) auf zwanzig (2015) gestiegen. In den verbliebenen Baulücken entstanden verschiedene Neubauprojekte in den letzten Jahren.

Entwicklung der Gebäudesanierung
Bei den Vorbereitenden Untersuchungen für das Waldstraßenviertel wurde im Jahr 1992 festgestellt, dass der überwiegende Teil der Bausubstanz (41 %) in einem schlechten Zustand und ohne bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen war. Der Anteil der verfallenen Bausubstanz, an der bereits Teilmodernisierungen durchgeführt wurden, betrug 14 %.
Elf Prozent der Gebäude wurden als vollmodernisiert eingeschätzt, jedoch nur ein

Altersstruktur des Viertels
in den Jahren 1992, 2000 und 2015
nach Altersgruppen in Jahren

Alter	1992	2000	2015
0 - 15	2549	1127	2956
15 - 25	1791	1201	1405
25 - 65	7413	5873	11010
65 plus	2063	1438	2138

Jahnallee mit Elstermühlgraben im Jahr 2017

geringer Anteil von insgesamt sechs Prozent der Häuser des Viertels war zufriedenstellend instandgesetzt oder in Rekonstruktion befindlich.

Diese Gebäude waren damals schwerpunktmäßig vertreten an Zufahrtsbereichen zum Sportforum an der Jahnallee, am Waldplatz und der vorderen Waldstraße sowie punktuell in verschiedenen Straßen. Über eine fehlerhafte oder mangelnde Rekonstruktion verfügten 14 % der Gebäude.

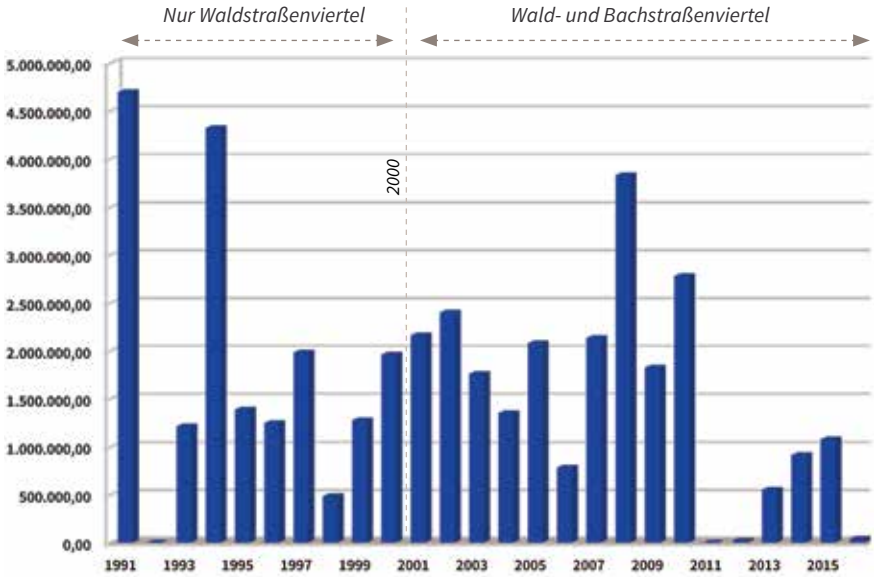
Der Fortschritt der Sanierungen wurde in den folgenden Jahren deutlich sichtbar. Bei der ersten Zählung 1996 waren fast die Hälfte der ca. 845 Gebäude im Waldstraßenviertel saniert. Bei der regelmäßigen Erfassung des Sanierungsstandes waren es im Jahr 1999 ca. 70 %. An den aufgeführten Zahlen wird sichtbar, dass sich die anfangs große Dynamik der Sanierungen verringerte. Diese Tendenz ist durch sich vermindernden steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Sanierungskosten und das sich abzeichnende Überangebot an modernisierten Flächen zu erklären. So wurden im Zeitraum 1999/2000 lediglich vierzehn Gebäudesanierungen im Waldstraßenviertel durchgeführt.

In der Beurteilung des Sanierungsstandes aus dem Jahr 1999 wird darauf hingewiesen, dass 229 unsanierte, überwiegend denkmalgeschützte Häuser vorhanden waren, von denen ca. 90 Objekte gravierende Schäden zeigten. Damit war dieser Anteil um sechzehn Häuser größer als noch 1996. Die betroffenen Liegenschaften waren überwiegend an stark befahrenen Straßen, wie zum Beispiel der Jahnallee, der Gustav-Adolf-Straße und der Pfaffendorfer Straße zu lokalisieren oder hatten sonstige Defizite. Investitionsabsichten für diese Grundstücke waren kaum bekannt. Mit der Zusammenlegung der Erhaltungsgebiete im Jahr 2001 erhöhte sich die Zahl der betrachteten Gebäude auf ca. 1140. Wie auch im Waldstraßenviertel war der Sanierungsstand im Bachstraßenviertel an den verkehrsreichen Straßen besonders gering, hier waren es die Liegenschaften an der Käthe-Kollwitz-Straße und der Friedrich-Ebert-Straße.

Mit der Zusammenlegung ging die Möglichkeit einher, die Förderung der denkmalgerechten Sanierung mit den Mitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes auch im Bachstraßenviertel anzuwenden. Das wirkte sich positiv auf die Sanierungsbereitschaft aus. Die Zahl der Gebäudesanierungen war im Bachstraßenviertel bis in das Jahr 2004 größer als im Waldstraßenviertel. Die erste Erfassung des vereinigten Erhaltungsgebietes stammt aus dem Jahr 2002, bei der ein Sanierungsstand von 73,5 % festgestellt wurde. Die letzte umfängliche Erfassung des Sanierungsfortschritts wurde 2012 durchgeführt. Dabei wurde ermittelt, dass ca. 90 % des Altbaubestandes erneuert wurden. Im Fördergebietskonzept aus dem Jahr 2011 wurden sanierungsbedürftige Anlagen immer noch, wenn auch im wesentlich geringeren Umfang, an den genannten verkehrsbelasteten Straßen erfasst. Bis zum Jahr 2017 hat sich die Zahl der sanierungsbedürftigen Gebäude weiter reduziert. Bis auf sehr wenige einzelne Gebäude ist der Gebäudebestand vollständig saniert (siehe Umschlag Innenseite hinten).

Volumen der Fördermittel

nach Jahren in Euro



Sanierungsstand

2007 / 2008

Legende

- *Gebäude mit Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf*
- *Extrem gefährdete Substanz, entsprechend Bauzustand*
- *Gebäude saniert bzw. in Sanierung mit Fördermitteln „Städtebaulicher Denkmalschutz“*
- *Gebäude saniert bzw. in Sanierung*
- *Gebäude teilsaniert*
- *Gebäude saniert mit Fördermitteln „Wohngebäude-Sicherungsprogramm“*
- (2) *Block-Nummer*
- *Neubau fertiggestellt bzw. in Realisierung*
- *Potentieller Neubaustandort, vorbehaltlich einer baurechtlichen Genehmigung (schematische Darstellung)*

PHYSIO-
THERAPIE
30
ZONE

RESÜMEE UND ZUKÜNFTIGE HERAUSFORDERUNGEN

ZIELE DER GEBIETSENTWICKLUNG GESPRÄCHE MIT BEWOHNERN, GEWERBETREIBENDEN UND BAUHERREN

1990 hatte die neue Stadtverwaltung von Leipzig mit dem Beschluss der Erhaltungssatzung für das Waldstraßenviertel und wenig später für das Bachstraßenviertel erste Maßnahmen beschlossen, die die Bewahrung der schützenswerten Stadträume und der historisch wertvollen Gebäude sicherstellen sollten. Im weiteren Verfahren wurde das Gebiet des Waldstraßenviertels in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen.
Eine finanzielle Förderung von Ordnungsmaßnahmen sowie die Unterstützung von Einzelmaßnahmen für die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden im städtischen sowie im privaten Eigentum war nun möglich. Ebenso wurde im laufenden Prozess die Freilegung der verrohrten bzw. überwölbten Bereiche des Elstermühlgrabens und Pleißemühlgrabens sowie dessen Ufergestaltung Teil der Fördermaßnahmen.
Gewählt wurde hierfür das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz, das auf den Erhalt und die Revitalisierung der auch überregional als bedeutsam bewerteten stadträumlichen Struktur und den hohen Rang von Einzeldenkmalen ausgerichtet war.

Fünfundzwanzig Jahre nach dem Beginn der Fördermaßnahmen Städtebaulicher Denkmalschutz wurden diese im Jahr 2016 abgeschlossen. Nun lohnt sich eine Auswertung der erreichten Ziele.
Weiterhin haben wir Bewohner, Gewerbetreibende, einen Bauherren und die Architekten eines Neubaus im Gebiet befragt. Auf den folgenden Seiten werden die Ergebnisse dargestellt.

1989/90 gehörte das Waldstraßenviertel zu jenen Leipziger Stadtgebieten, die bei Fotografen, in der Presse und im Fernsehen als Belege in Wort und Bild für die herunter gewirtschaftete Altbausubstanz der DDR eine große Rolle spielten. Wer im Waldstraßenviertel und im Bachstraßenviertel lebte, hatte den Verfall der erhalten gebliebenen Gebäude und ebenso die seit den Bomben des Zweiten Weltkriegs sowie durch den Abbruch einsturzgefährdeter Bauwerke immer größer werdende Zahl Lücken in den Häuserfronten vor Augen. Am schlimmsten war dies im ältesten Teil der Waldstraße zwischen Waldplatz und Fregestraße. Hier gaben Abbruchlücken den Blick in die Höfe frei, welcher zeigte, dass diese dicht bebaut, verfallen und weitgehend durch Müll-

Förderobjekt Waldstraße 65 nach der Instandsetzung und Modernisierung

ablagerungen verunreinigt waren.
Es gelang in den 25 Jahren der Förderaktivitäten die damals erkannten Defizite durch ein enges Zusammenwirken der Mitarbeiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, der vertraglich eingebundenen Beraterarchitekten sowie der Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes und der Unteren Denkmalbehörde sowie weiterer Amtsbereiche wie des Tiefbauamtes und des Amts für Stadtgrün und Gewässer weitgehend zu beseitigen und zugleich neue Qualitäten zu schaffen.
Diese erfolgten mit einer Begrünung von Straßenräumen wie der Gustav-Adolf-Straße und der Tschaikowskistraße, der Aufwertung von Plätzen, wie dem Robert-Koch-Platz und dem Waldplatz und einer grundlegenden Erneuerung der Waldstraße sowie des Ranstädter Steinwegs. Ebenso gelang es, stark verbaute Hofbereiche zu entkernen und Lücken in den Straßenfronten durch private Investoren in einem größeren Umfang zu schließen. Die räumliche Harmonie der geschützten Stadtgebiete konnte hierbei weitgehend bewahrt werden.
Vor allem das Waldstraßenviertel wurde dabei zum Touristenmagnet und Besucher von Großveranstaltungen erleben vor allem als Fußgänger auf dem Weg von der Innenstadt zur Arena und dem Red-Bull-Fußballstadion die Ausstrahlungskraft der historischen Architektur.
Zukünftige Herausforderungen besonderer Art ergeben sich aus den Anforderungen für den Hochwasserschutz mit der abschließenden Freilegung des Elstermühlgrabens und Entscheidungen zur Öffnung des Pleißemühlgrabens am geplanten Hochhausstandort neben dem IHK-Gebäude sowie zum verfüllten Teil dieses Mühlgrabens im nördlichen Bereich des Waldstraßenviertels neben der Rosentalgasse.
Die Übergänge und Ränder der Gebiete, wie am Westplatz, der westlichen Seite der Friedrich-Ebert-Straße und im nördlichen Bereich an der Goyastraße sind die wenigen verbliebenen freien Flächen im Gebiet, an denen Neubauten bzw. neue Nutzungen möglich sind. Dort ist eine Nachverdichtung möglich, die auch immer Bezug zum Maßstab der umgebenden Bebauung nehmen sollte. Das gilt auch für maßvolle Schließung anderer kleinerer Baulücken im gesamten Viertel. Trotz aller Neubautätigkeiten ist der Erhalt der vorhandenen Grünbereiche und des Baumbestandes und dessen Ergänzung sehr wichtig, um die Wohnqualität des Viertels zu sichern. Daher ist es ebenso unablässig, die unbebauten grünen Höfe und Blockinnenbereiche in Ihrer Form zu belassen, die besonders das Waldstraßenviertel als Wohnstandort so beliebt machen. Weiterhin sind die Bewahrung des historischen Erbes und die behutsame Weiterentwicklung des Viertels als Aufgaben für die Zukunft zu sehen.
Die nachhaltige Erneuerung im Städtebaulichen Denkmalschutz war nicht nur reduziert auf die Sanierung von Gebäuden, sondern auf das gesamte Stadtviertel ausgerichtet. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet verfügen das Bach- und das Waldstraßenviertel über größere Entwicklungspotentiale als andere Stadtteile mit ähnlichen Problemlagen. Ungeklärte Eigentumsverhältnisse und Bodenspekulation in den 1990er Jahren verzögerten oft notwendige Sicherungsmaßnahmen an der geschädigten und vernachlässigten Bausubstanz.
Die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen sowie Förderung von öffentlichen Einrichtungen waren ebenso Inhalt des Programms als auch die Förderung privater Eigentümer. Die eingesetzten Fördermittel in den unterschiedlichen Bereichen zogen viele private Investitionen nach sich.
Die Vielzahl von Erneuerungsmaßnahmen zur Sicherung, Modernisierung und Instandsetzung bedeutender Gebäude, Ensembles und Anlagen sowie die Umgestaltung und Erneuung von Straßen und Plätzen macht die Bandbreite der Fördermaßnahmen deutlich.
Die Ergebnisse können sich sehen lassen – umfassend erneuerte Gebäude, modernisierte Ensembles, sanierte Straßen und Plätze, neue Spielplätze und die Flussöffnungen als Beitrag zu einer neuen Stadtraumqualität. Angesichts dieser Erfolgsgeschichte verblassen oft die Erinnerungen an die sehr schwierigen Ausgangsbedingungen und die Probleme, die zu Beginn der 1990er Jahre in den Vierteln gegeben waren. Die Leistungen und Erfolge des Städtebaulichen Denkmalschutzes lassen sich erst bei Rückbesinnung auf die Herausforderungen und Probleme der Anfangszeit richtig erkennen und angemessen würdigen. Strahlende, in ihrer Gesamtheit erhaltene Quartiere, die ihrer baukulturellen Bedeutung wieder gerecht werden, sind Ergebnis der Förderung im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz.

Seite 113: Blick auf den Bootssteg im neu angelegten Elstermühlgraben (links im Bild), sowie in den erhaltenen Tunnelabschnitt des historischen Elstermühlgrabens unter dem Ranstädter Steinweg, heute Naturschutzbereich für Fledermäuse (Bildmitte). Das Wohngebäude Jacobstraße 2 (im Bild rechts) wurde nach Befunden und Bauakten in Anlehnung an die ursprüngliche Fassung wiederhergestellt.

GRIECHISCHES
RESTAURANT
KELLARI

IM GESPRÄCH

INTERVIEW MIT FAMILIE BÖHNKE, FAMILIE DASSLER UND FAMILIE KERSTAN

GESPRÄCHSPARTNER

Heutige Bewohner des Waldstraßen- und Bachstraßenviertels, die bereits vor 1990 im Gebiet ansässig waren, blicken zurück, kommentieren die Gegenwart und äußern Wünsche für die zukünftigen Jahre des ihnen liebgewordenen Wohnumfelds.

Beispiele für Treppenhausgestaltungen und Treppenhausfenster im Waldstraßengebiet, die den Hausbewohnern täglich Freude bereiten.

Gespräch mit Familie Böhnke

Herr Böhnke, Sie wohnen mit Ihrer Familie seit vielen Jahren im Waldstraßen- und Bachstraßenviertel und haben dabei hinsichtlich Ihres Wohnraums infolge von mehreren zwangsweisen Umzügen einiges mitgemacht. Was waren dafür die Ursachen?
Immer das gleiche Problem: Trotz gegenteiliger Versicherung des Eigentümers (z. B. städtische Stiftung) Verkauf des Hauses und zwangsweiser Auszug.

Nun bewohnen Sie eine Eigentumswohnung in der Funkenburgstraße und haben damit dem historischen Wohngebiet im westlichen Stadtzentrum die Treue gehalten. Warum?
Seit 1974 wohnten wir im Waldstraßenviertel. 1994 zwangsweiser Umzug nach Gohlis. 2000 zurück in die Moschelesstraße. Dann in die Funkenburgstraße. Jetzt sind wir wieder „dorheeme“.
Wir genießen die Nähe des Rosentals, wo wir vergeblich gegen den Abriss der Kleinen Funkenburg demonstrierten und wo wir die Vernichtung einer 150 Jahre alten Platane um 20 Jahre verzögern konnten.
Und wir sind stolz, in einem der Gründerzeithäuser zu wohnen, die das Waldstraßenviertel prägen.

Wie hat sich in den vergangenen 25 Jahren das Gebiet entwickelt? Gibt es etwas, was Sie dabei besonders beeindruckt? Sehen Sie Mängel in der neueren Entwicklung?
Das Gebiet hat sich in den vergangenen 25 Jahren zu einem Schmuckstück entwickelt, das nur durch die zu enge Neubebauung (Waldstraßenvilla im vorderen Teil) teilweise eingeschränkt ist.

Verbergen sich hinter den hochwertig sanierten Fassaden, die die Touristen erleben, Probleme, die Sie als Kabarettist diskutieren wie die Frage, ob sich die Bewohnerstruktur einseitig entwickelt und die Entwicklung der Mieten dies befördert hat?
Die Entwicklung der Mieten hält sich noch in Grenzen. Doch Menschen, die aus München kommen, sind gewöhnt, weit mehr zu zahlen als Leipziger. In unserem Haus sind wir die einzigen Leipziger Eigentümer.

Mit welchen Wünschen blicken Sie in die Zukunft des Gebiets? Was kann sich noch verbessern?
Gibt es eigentlich eine Kneipe hier? Auch ein Klub für junge Leute wäre nicht schlecht.

Gespräch mit Familie Dassler

Frau Dassler, Herr Dassler, Sie wohnen und arbeiten seit 1989 im Waldstraßenviertel. Ihr Vater bzw. Schwiegervater war bis zu diesem Zeitpunkt privat als Spezialleuchtenhersteller im Bachstraßenviertel tätig. Sie mussten zwischenzeitlich den Wohnsitz aufgeben und mit drei Kindern nach Gohlis ziehen. Dann sind Sie zurückgekehrt und haben schließlich eine Eigentumswohnung in der Hinrichsenstraße erworben. Was waren die Gründe dafür?
Aus der großen Erdgeschosswohnung in einem Eckhaus der Wettiner Straße vertrieben uns aufsteigende Nässe und Schimmel. In der Pölitzstraße in Gohlis stiegen die Mieten unangemessen zur Sanierungsqualität und das Wohnhaus lag zu abgeschieden gegenüber dem städtischen Leben, das wir wollten. Wir zogen in ein freistehendes „Stadthaus“ inmitten der Fregestraße. Auch hier stiegen die Mieten, wie überall im Viertel, und eine Eigentumswohnung erschien uns langfristig als die beste Lösung, nachdem unsere Söhne ausgezogen waren. Wir fanden sie in der Hinrichsenstraße zunächst für das neu gegründete Büro und nun zum Wohnen. Wichtig waren uns die Ausstattung des Hauses sowie Wiese, Bäume und Mietergärten auf dessen Hofseite.

Ist die Sanierung des Hauses, dessen Miteigentümer Sie nun sind, gelungen? Was be-

eindruckt Sie, was ist weniger vorteilhaft?
Uns beeindruckt, wie aus einst altersschwachem und grau gewordenem Stuck und Putz an und im Haus sowie Taubennestern im Dach ein Schmuckstück wurde und im Treppenhaus figürliche Malerei wieder zum Vorschein gekommen ist. Sehr wichtig war, dass wir im Bereich des technisch Möglichen den Wohnungsgrundriss und die Raumnutzung selbst bestimmen konnten und die Balkonanlage im historischen Stil so verbreitert wurde, dass sie mit zwei Innenräumen verbunden ist.
Nach wie vor ist in den Mietergärten die Ascheauffüllung auf dem einstigen Auengebiet noch spürbar. Das stört den Pflanzenwuchs und eine eigene Ernte. Beim Aufzug wurde am Schallschutz gespart.

Was hat sich in der Zeit nach 1990 im Gebiet verändert, fühlen Sie sich im Haus und im sozialen Umfeld wohl?
Bei der Rückkehr vom zwischenzeitlichen Wohnen in Gohlis in die Fregestraße mussten wir feststellen, dass sich die soziale Struktur des Waldstraßenviertels grundlegend geändert hatte. Bewohner, die wir durch die Kinder kannten, waren weggezogen. Gründe waren die Entmietung zur Sanierung oder ein Eigenheim vor der Stadt. Plötzlich wohnten hier in der Mehrzahl Leute, die keinen Bezug zum Viertel erkennen ließen und in schicken Häusern mit guter Adresse wohnen wollten. Das war dem Viertel und unserem Bekanntenkreis nicht besonders dienlich.
Wir sagten deshalb, wir wohnen „am Waldplatz“ oder „am Rosental“, aber nicht mehr „im Waldstraßenviertel“.
Inzwischen hat sich das wieder völlig geändert. Wer jetzt hier wohnt oder herzieht, sind Menschen, die Haus- und Wohnqualität, ein grünes Umfeld und die fußläufige Nähe zur Innenstadt schätzen. Die soziale Mischung zeigt inzwischen einen europäischen Trend.

Ihre Kinder sind im Viertel aufgewachsen. Teilen sie Ihre Verbundenheit zu Leipzig?
Ja, aber mit Unterschieden. Zwei unserer Söhne leben in unserer Nähe: Der Älteste absolvierte sein Diplom 2009 an der Nürnberger Musikhochschule, und der Jüngste, der noch studiert. Für sie ist das Waldstraßenviertel das Nest, in dem sie sich wohl und sicher fühlen. Der Mittlere lebt in London, ist dort zunächst als Schnittmeister beim Film tätigt. Er sucht in der Weltstadt seinen künstlerischen Weg. Er ist aus dem Nest Waldstraßenviertel und dem ihm zu kleinen Leipzig ausgeflogen, hat aber die Kraft, die er hier als Kind und Jugendlicher getankt hat, mitgenommen.

Was wünschen Sie dem Viertel für die folgenden Jahre?
Die gesunde soziale und gewerbliche Mischung aufgrund angemessener Mieten. Bewohner, die die baulichen Qualitäten erkennen, achten und schützen sowie die Häuser und Straßen mit Leben erfüllen.
Erfreulich für uns wäre, wenn der baulich noch sehr diffuse Westrand des Gebietes an der Friedrich-Ebert-Straße vergleichbar der Verdichtung und Nutzungsmischung an der Goyastraße geschlossen und in einer Art bebaut würde, die zum Viertel passt. Dabei muss eine wieder hergestellte und wie vordem von Grün begleitete „Alte Elster“ zur natürlichen Lebensader werden.

Gespräch mit Familie Kerstan

Sie sind eine junge Familie, die im Waldstraßenviertel wohnt und durch Herrn Kerstan internationale Wurzeln hat.
Frau Kerstan, seit wann leben Sie im Waldstraßenviertel? Sind Sie hier groß geworden?
Zur Welt gekommen bin ich im Eitingon Krankenhaus – hier im Waldstraßenviertel. Damals lebte meine junge Mutter (18) noch bei ihren Eltern in der Sebastian-Bach-Straße, in der ich meine ersten Lebensjahre verbracht habe.
Später sind wir dann in die Jahnallee 57 gezogen – direkt am Waldplatz.
Ich kann mich noch sehr gut an die beiden Wohnungen erinnern. In keiner war die Toilette integriert. In der Bachstraße musste man eine halbe Etage nach unten laufen, um die zu erreichen – das war vor allem abends und im Winter eine gruselige Angelegenheit. Und am Waldplatz mussten wir uns die Örtlichkeiten mit unseren Nachbarn teilen – das war keine sehr angenehme Situation.

Herr Kerstan, seit wann leben Sie in Leipzig, was war für Sie der Anlass, hierherzu ziehen?
Ich bin im Dezember 2004 nach Leipzig gekommen, um mit meiner großen Liebe zusammen zu sein. Zu Beginn wohnten wir in der Wettiner Straße, zusammen mit meiner Schwiegermutter.

Um Platz für den Familiennachwuchs zu haben, sind Sie aus einer kleinen ruhigen Wohnung an der Leibnizstraße in eine größere an der Waldstraße gezogen. Ist es da nicht zu laut? Hat Ihr Kind im Hof Platz zum Spielen?
Ja wir wollten mehr Platz – auch für den Nachwuchs. Unsere Wohnung geht in die etwas ruhigere Feuerbachstraße raus. Dennoch hört man die Straßenbahnen, wenn sie vorbei fahren. Das Haus hat einen sehr kleinen Hinterhof, der nicht zum Spielen einlädt. Dafür liegt die Wohnung aber günstig am Rosental, wo sich unser Sohn austoben kann.

Sind Sie beide berufstätig. Haben Sie unterstützend einen Krippenplatz gefunden?
Leider ging es nicht ohne anwaltliche Unterstützung. Einen Tag vor meinem Wiedereintritt in die Arbeitswelt kam die eingeklagte Zusage für einen Krippenplatz. Dieser Platz ist jedoch erst in einigen Monaten verfügbar. Da uns das alles im Vorfeld schon zu knapp war, haben wir uns eine Tagesmutter in Gohlis gesucht, bei der unser Sohn in der Zwischenzeit untergebracht ist. Es ist schade, dass in diesem Viertel nur wenige Einrichtungen und Tagesmütter zur Verfügung stehen. Vor allem, da man hier sehr viele schwangere Frauen sieht.

Wollen Sie im Waldstraßenviertel wohnen bleiben? Wenn ja, warum?
Ja, uns gefallen die entspannte Atmosphäre und der friedliche Umgangston, der hier herrscht. Außerdem wohnt der Großteil meiner Familie in den umliegenden Straßen. Und gerade bei der Kinderbetreuung ist es wichtig Unterstützung zu haben.

Was gefällt ihnen am Viertel? Was könnte noch besser werden?
Die Nähe zum Zentrum, zur Arena, zum Rosental, die Architektur, viele Einkaufsmöglichkeiten. Es könnten einige Gehwege verbessert werden – vor allem die Fregestraße bei dem kleinen Konsum ist sehr uneben – für ältere Menschen und Kinderwagenschieber ein Graus.
Die Mietpreise, die dürfen gerne stagnieren und nicht weiter steigen, sonst müssten wir auf lange Sicht etwas weiter weg ziehen.

Die Interviews wurden im Herbst 2016 geführt.

IM GESPRÄCH

AKTIVITÄT EINES ZAHNARZTES ZUR NEUNUTZUNG EINER REMISE, PRAXIS UND WOHNRAUM IM BACHSTRASSEN-VIERTEL

BAU- UND SICHERUNGS-MASSNAHMEN

Beispiel für das private Engagement des Zahnarztes Norman Schubert für die Rettung eines bedeutenden Baudenkmals mit Unterstützung durch Mittel der Denkmalpflege, bevor auch im Bachstraßenviertel eine Förderung mit Mitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes möglich war.

Interview mit dem Bauherren.

Mittelteil des denkmalgeschützten Gebäudes nach dem Umbau von Pferdestallungen und einer Wagenhalle zur Zahnarztpraxis und der Kutscherwohnung zu zwei Wohnbereichen.

Herr Schubert, vor zwei Jahrzehnten haben Sie sich im Bachstraßenviertel niedergelassen, zunächst als Mieter der von Ihnen selbst ausgebauten Praxisräume in der Moschelesstraße 5 und nachfolgend als Bauherr einer eigenen Zahnarztpraxis und Wohnung in der ehemaligen Remise Moschelesstraße 3. Dieses Gebäude war vom Einsturz bedroht. Jetzt ist es ein Schmuckstück. Hat das viele Nerven gekostet und gab es bei der Sanierung Probleme?

Die Probleme waren vor allem mietrechtlicher Art, als ein neuer Hauseigentümer der Moschelesstraße 5 das Haus komplett sanieren wollte und mich mit einem Zwangstermin zum Auszug genötigt hat. Mit der benachbarten Remise hatte ich Ersatz gefunden und mit der Bürgerstiftung, die damals noch Eigentümerin war, einen Erbpachtvertrag abgeschlossen. Doch mein Generalunternehmer meldete kurz vor Fertigstellung von Praxis- und Wohnräumen Konkurs an. Damit begannen neue Probleme. Die waren nun baulicher Art. Neue Subunternehmer mussten gesucht und gefunden werden. Die stellten dann Pfuscharbeit des Vorgängers fest. Hinzu kam eine Nachrüstung bei der Standsicherheit, die sich aus der Gebäudelage im Sumpfgebiet der Weißen Elster ergab. Es entstanden ein erheblicher Terminverzug und schließlich eine enorme Erhöhung auf den doppelten Betrag der ursprünglich geschätzten Baukosten. Nicht zu verkennen sind die Mehrkosten, die sich aus hohen Anforderungen des Denkmalschutzes ergaben, denn die mit vielen Details verzierte Remise gehörte ursprünglich zum Haus Moschelesstraße 1, das ebenfalls im Stile großbürgerlicher Gründerzeitarchitektur erbaut ist.

Wer hat Sie beraten und mit finanzieller Förderung unterstützt?

Beraten haben mich vorrangig die Denkmalpflegerin Frau Merrem sowie das Architekturbüro Sikora und das Statikbüro Ahnert.

Die finanzielle Unterstützung bestand zunächst nur aus Zuschüssen des Denkmalschutzes, da es die Mittel des Städtebaulichen Denkmalschutzes im Bachstraßenviertel noch nicht gab. Für etwa 200.000 DM denkmalbedingten Mehraufwand wurden zunächst zehn Prozent und schließlich etwa 25 Prozent Förderanteil bewilligt. Das reichte keinesfalls und die Arbeiten mussten bei den damals hoch verzinsten Krediten in Abschnitten ausgeführt werden. Als dann die Förderung mit Mitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes möglich wurde, leitete die Obere Denkmalbehörde meinen Förderantrag an das ASW weiter. Dort ist er nicht eingegangen. Mehrfach gab es neue Anträge. Ich wurde stets auf Restmittel am Jahresende vertröstet. Doch es gab keine freien Mittel mehr. Einige Zeit später forderte der Denkmalschutz die denkmalgerechte Ausführung des zurückgestellten Brandwandputzes.

Eine vereinfachte, kostengünstigere Lösung wurde abgelehnt. Ich musste erneut einen Kredit aufnehmen. Das Ergebnis bestätigt mir, dass das richtig war. Das Haus wirkt nun ringsherum als Kleinod. Noch ein Kredit war schließlich nötig, um die ebenfalls denkmalgeschützte Einfriedung wieder herzustellen, die eine wuchernde Platane an der Straße zum Einsturz gebracht hatte.

Sie stammen ursprünglich aus dem Erzgebirge, sind Sie in Leipzig heimisch geworden?

Meine erste Wohnung befand sich in der Elsterstraße. Dann wohnte ich als „Chemie-Fußballer“ in Leutzsch, begann dann als Freiberufler in gemieteten Praxisräumen in der Moschelesstraße 5 und wohne und arbeite nun im eigenen Haus in der Moschelesstraße 3.

Was hat sich in der Zeit nach 1990 positiv im Gebiet verändert? Sehen Sie noch Probleme?

Was wünschen Sie sich für die weitere Entwicklung des Stadtgebiets zwischen Elsterwasserlauf und Clara-Zetkin-Park?

Bis auf wenige Ausnahmen sind die Häuser im Gebiet vorbildlich saniert. Die Bewohner fühlen sich in ihnen wohl und Schaulustige staunen, wenn Reiseleiter mit ihnen durch das Bachstraßenviertel fahren. Stolz macht mich, dass sie bei der Fahrt durch die Moschelesstraße mein Haus als vorzeigenswert nennen.
Mängel und Probleme haben nicht die Bedeutung, dass sie den positiven Gesamteindruck der denkmalgerechten Bautätigkeit der letzten 25 Jahre nennenswert mindern.

Bild rechts, kleines Bild unten:
Zustand des Gebäudes vor der Sanierung
Großes Bild unten: Gebäude mit historischer Einfriedung nach der Sanierung, Modernisierung und Umnutzung.

IM GESPRÄCH

AUF „GOLDENEM BODEN“ HANDWERKER DES WALDSTRASSENVIERTELS IM WANDEL DER ZEIT

DIE GESPRÄCHSPARTNERINNEN

Christa Saße, Friseurin
Albrecht Franz, Geigenbauer
Thomas Hauser, Schlosser
Thomas Gallwitz, Fleischer
Enrico Achilles, Sicherheitstechnik
Frank Scarbata, Uhrenmacher

Im Jahr 1994 im Heft 4 der Publikationsreihe „Waldstraßenviertel“ vom Pro Leipzig e. V. suchte die Fotografin Heidi Vogel-Hennig Gewerbetreibende und Handwerker im Viertel auf. Diese wurden abgelichtet und interviewt sowie ihre Stichworte unter den Bildern notiert. Wir haben einige erneut aufgesucht, um zu schauen, wer noch im Viertel ansässig ist. Sehen Sie hier, wie es ihnen ergangen ist:

Christa Saße, Friseurin
1994 ließen das Baugerüst und der Baulärm am und vor dem Haus sie das Geschäft in die Waldstraße 13 verlegen. Dort baute sie das Geschäft selbst aus. 2004 aufgrund zu hoher Miete ein weiterer Umzug in die Waldstraße 57, wo sich das Geschäft noch heute befindet. Frau Saße hatte immer treue Stammkunden aus jedem Stadtteil von der Lehre bis zur Übergabe des Geschäfts 2014, als sie in Rente ging.

Albrecht Franz, Geigenbauer
Der Handwerksmeister hat die Zeit des Sanierungsbeginns als turbulent, aber spannend erlebt. Da er aber 1998 im Norden der Stadt ein Haus gebaut hat, verlegte er seinen Betrieb dorthin – allerdings nicht sehr weit vom Waldstraßenviertel entfernt. Viele Kunden kommen auch weiterhin zu ihm und halten die Verbindung zum Viertel aufrecht.

Thomas Hauser, Schlosser
Nachdem das Gebäude des Firmensitzes Mitte der 2000er Jahre zwangsversteigert wurde, musste der Schlossermeister das Gebiet zu seinem eigenen Bedauern verlassen. Im Stadtteil Großzschocher hat er eine neue Firma gegründet.

Fleischerei Gallwitz

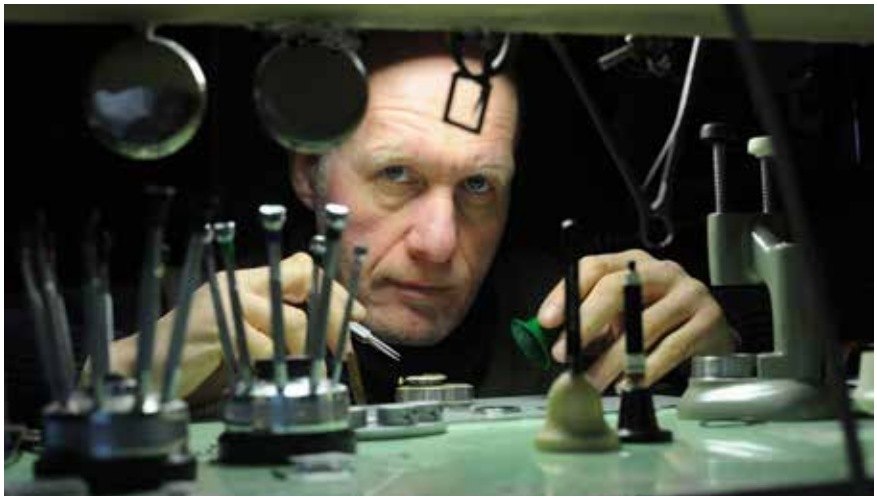
Fleischermeister Thomas Gallwitz übernahm das Geschäft 2003 von seinem Vater Georg Gallwitz, der den Betrieb seit 1964 geführt hatte. Die Fleischerei, ein echter Familienbetrieb, ist einer von nur fünf Fleischereibetrieben in Leipzig, die noch selbst produzieren. Schon immer befand sich die Firma am Standort Jahnallee. Nachdem die LWB als Voreigentümer das Gebäude an einen neuen Eigentümer übergeben hatte, wurde in einem Gespräch mit diesem erreicht, dass der Betrieb im Gebäude bleiben konnte, mit einem Kompromiss: Umzug auf die andere Gebäudeseite. Das Design des Ladens orientiert sich am Stammgeschäft – mit kleinformatigen Fliesen und Hängehaken. Das Angebot wird an Kundenwünsche angepasst, so dass der Meisterbetrieb bestens ins Viertel integriert ist.

Uhrenmacher Frank Scarbata

Herr Scarbata erlernte sein Handwerk ab 1980 und ist nach einer Berufspause und einem Auslandsaufenthalt 2002 in den Beruf und ins Viertel zurückgekehrt. Seine Kundschaft kommt inzwischen nicht nur aus dem Waldstraßenviertel, sondern auch aus anderen Stadtteilen. Auch viele zugezogene Leipziger finden den Weg in Scarbatas Geschäft, hat sich doch seine Begeisterung für den Beruf und sein Geschick, auch besonders schwierige Probleme lösen zu können, herumgesprochen.

Achilles Sicherheitstechnik

Der Familienbetrieb besteht seit 1945 und ist seit 1956 im Viertel ansässig. Der heutige Firmenchef Enrico Achilles übernahm das Geschäft 2010 von seinem Vater. Noch gut erinnert er sich an den früheren Zustand des Viertels, an graue Fassaden und einstürzende Gebäude. Mit Beginn der Sanierungsarbeiten entstand ein hoher Bedarf an Sicherheitstechnik. Viele Sanierungen im Bereich des Denkmalschutzes setzten gute handwerkliche Fähigkeiten voraus, um beispielsweise alte Türen auf heutige Sicherheitsstandards zu bringen. Spezialisiert hat sich der Betrieb auf Leipziger Schlösser. Seit 2010 wurden überdies das Aufgabengebiet sowie das Angebotsspektrum erweitert. Das Spektrum umfaßt, neben Schlössern, auch Alarm- und Videoanlagen, Tresore und Briefkästen sowie elektronische Schließanlagen.



IM GESPRÄCH

FREGESTRASSE 13 – NEUBAU IM WALDSTRASSENGEBIET

DIE GESPRÄCHSPARTNER

Die Architekten Tom Hobusch und Wolf-Heiko Kuppardt berichten über ihre Bauvorhaben im Waldstraßenviertel

Blick in die Fregestraße im Jahre 1995, rechts die Ruine von Fregestraße 13, an deren Stelle der nebenstehend abgebildete Neubau entstand

Herr Hobusch, Herr Kuppardt, Sie sind Leipziger, Architekten, haben ein gemeinsames Architekturbüro und sind im Waldstraßenviertel ansässig. Welche Spuren haben Sie mit Ihren Entwürfen und Betreuungsleistungen für Bauherren im Gebiet hinterlassen?

Wir hatten das Glück, neben einer Sanierung auch an mehreren Stellen das Viertel mit Neubauten auf Brachflächen ergänzen zu können.

Sie haben das von Leipzigs Ratsbaumeister Heinrich Purfürst vor fast 150 Jahren entworfene Wohngebäude Leibnizstraße 13 bei der Sanierung betreut und die Fassade denkmalgerecht wiederhergestellt. Im Inneren befinden sich Eigentumswohnungen auf je einer Etage. Musste dafür die ursprüngliche Gestaltung verändert werden?

Bei dem Umbau war ein Hauptthema, eine zeitgemäße Erschließung (Aufzug) und Balkone zu integrieren. Diese wurden mit einem Eingriff in die Gebäudesubstanz auf der Hofseite realisiert. Ansonsten galt es, die Struktur zu respektieren und weiterzubauen. Lediglich das Dachgeschoss wurde neu aufgebaut und als Staffelgeschoss ausgeführt.

Gab es gegensätzliche Vorstellungen der verschiedenen Eigentümer?

Bei einer Baugruppe gibt es immer verschiedene Ansichten. Die Aufgabe ist es, im Entwurfsprozess eine solide Grundstruktur zu entwickeln und trotzdem Einzelwünsche zu berücksichtigen.

Wie hat die Stadtverwaltung das komplizierte Vorhaben, ein schwer geschädigtes Haus zu retten, unterstützt? Sind Eigentümer und Architekten mit dem Ergebnis zufrieden?

Die Unterstützung durch die Stadt war in Ordnung. Natürlich gab es mit dem Amt für Denkmalpflege die ein oder andere Abwägung, welche modernen Ergänzungen sichtbar sein sollen oder nicht.

Sie haben im Gebiet Neubauten entworfen. Welche?

Stadthaus Fregestraße 13, 3 Stadthäuser Fregestraße 10, 10a, 10b, Mehrfamilienhaus Christianstraße 2

Nachbarn und Touristen nehmen bei diesen Gebäuden moderne Fassaden wahr, die sich deutlich von den historischen im Gebiet unterscheiden. Was war dabei Ihre Absicht?

Städtebaulich ordnen sich diese Gebäude klar der Nachbarschaft unter, gleichzeitig ergänzen die Gebäude mit einer zeitgemäßen Architektur das Viertel.

Es gab dagegen Widerspruch in der Bürgerschaft. Haben sich die Wogen geglättet?

Ja. Wir freuen uns, wenn Architektur auch zu widersprüchlichen Kommentaren führt und Diskussionen hervorruft. Nach der Fertigstellung der Gebäude haben wir aber nur positive Kommentare erhalten.

Was macht nach der über 25 Jahre erfolgten Revitalisierung den besonderen Charakter der süd- und nordwestlichen Zentrumsgebiete aus?

Im Vergleich zu anderen Gebieten ist besonders der „gehobene Charakter" der historischen Einzelgebäude spürbar. Gleichzeitig besticht die Geschlossenheit der beiden Viertel.

Wie sehen Sie deren Zukunft?

Die Viertel werden sich als Wohnviertel mit großen Wohnungen für ein bestimmtes Klientel etablieren.

Auf dem einstigen Gelände von Dr. Carl Heines Omnibusbahnhof entstanden Fregestraße 10, 10a, 10b – eine Lücke blieb frei (siehe oben)

IMPRESSUM

Herausgeber:
Stadt Leipzig
Der Oberbürgermeister
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Redaktion:
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW)
Heike Will, amtierende Amtsleiterin
Katja Seltenheim, Sachbearbeiterin

Konzeption, Texte:
Bernd Sikora, Bodo von Essen

Gestaltung:
Miriquidi Media Bernd Sikora

Abbildungen:
Peter Franke, Christiane Eisler (S. 34 oben, S. 52), Heidi Vogel-Henning (s/w S. 118/119, die farbigen Fotos sind jeweils von den einzelnen Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellt worden), ASW, Bernd Sikora, Bodo von Essen
Bilder aus den Heften des Pro Leipzig e. V.:
S. 60 Übersicht Elster- und Pleißemühlgraben aus Heft 17, S. 4; S. 62 Gustav-Adolf-Brücke Zustand 2003 aus Heft 18, S. 39; S. 62 Verrohrung des Elstermühlgrabens aus Heft 3, S. 10; S. 64 Schema der Ufermauer aus Heft 4, S. 28; S. 72 Abbildung Goldene Laute aus Heft 18, S. 22; S. 74 Luftbild Ranstädter Steinweg aus Heft 18, S. 74

Nicht in allen Fällen war es möglich, die Inhaber der Urheberrechte zu ermitteln. Berechtigte Ansprüche werden im Rahmen der üblichen Vereinbarungen getroffen.

Quellen:
Archiv ASW, Archiv Bernd Sikora, Archiv Bodo von Essen, Archiv Pro Leipzig e. V., Archiv Bürgerverein Waldstraßenviertel e. V. / Archiv Höna

Druck:
Druckerei Friedrich Pöge

Auflage:
1.500 Exemplare

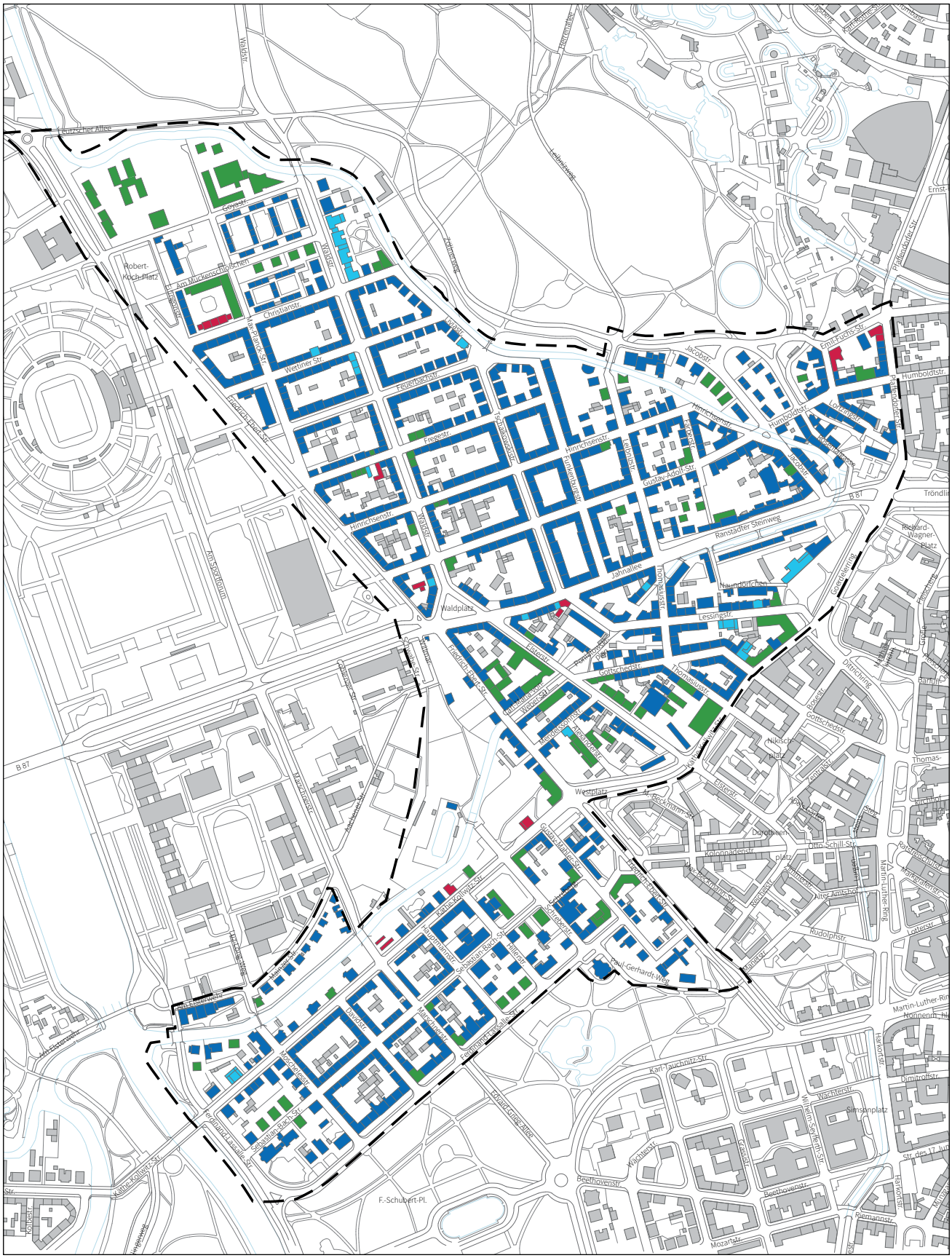
Redaktionsschluss:
31.12.2016

Abkürzungsverzeichnis
ASW – Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, früher: Amt für Stadtsanierung und Wohnungsbauförderung
DHfK – Deutsche Hochschule für Körperkultur
GFA – Grünflächenamt, heute: ASG – Amt für Stadtgrün und Gewässer
IBA-Alt(bau) – Internationale Bauausstellung, Schwerpunkt Behutsame Stadterneuerung
SPA – Stadtplanungsamt
TBA – Tiefbauamt, heute: VTA – Verkehrs- und Tiefbauamt
UDK Berlin – Universität der Künste
VBK – Verein Berliner Künstler

Zustand der Gebäudefassaden 1992

Karte aus der „Vorbereitenden Untersuchung Waldstraßenviertel“

Sanierungsstand der Gebäude 2017



Legende

- *Saniert*
- *Unsaniert*
- *Nebengebäude bzw. kein Zugang*
- *Teilsaniert*
- *Neubau*

In der Reihe „Beiträge zur Stadtentwicklung“ sind lieferbar:

8 Workshop Leipzig-Probstheida (1993)
28 Stadtentwicklungsplan Zentren (2000)
30 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau, Teilplan Stadterneuerung – Stadtteilpässe Nord / Ost / Süd / West (2000)
32 Konzeption für die Entwicklung der Ortsteile Knautkleeberg, Knauthain, Hartmannsdorf, Knautnaundorf und Rehbach bis 2010 (2002)
33 3. Leipziger Messeakademie „Blau trifft Grün“ (2002)
34 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung – Teilplan Großsiedlung (2002)
36 Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig – Neufassung 2002 (2002)
37 Stadthäuser in Leipzig – Standorte für den Neubau von Stadthäusern (2003)
40 Stadtentwicklungsplan Verkehr und Öffentlicher Raum (2004)
42 Bericht zur Stadtentwicklung Leipzig 2004 (2004)
45 Die Olympische Idee – Planungen für Olympische Spiele in Leipzig 2012 (2005)
46 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen – Fortschreibung 2005 (2005)
47 Gestaltungsfibel für die Siedlung Mariental (2006)
48 Nahverkehrsplan der Stadt Leipzig – Erste Fortschreibung (2007)
49 Stadtentwicklungsplan Zentren 2009 (2010)
50 Leipzig 2020 – Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo) (2009)
51 Stadthäuser in Leipzig (2011)
52 KSP West 2009 – Konzeptioneller Stadtteilplan für den Leipziger Westen, Präzisierung und Erweiterung 2009 (2010)
53 Die Leipziger Innenstadt – Planen und Bauen 1990 – 2011 (2011)
54 Leipzig – Integrierte Stadtentwicklung, 5 Jahre Leipzig-Charta (de/en) (2013)
55 Radverkehrsentwicklungsplan Leipzig 2010–2020 (2015)
56 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum – Erste Fortschreibung (2015)
57 10 Jahre Bund-Länder-Programm: Stadtumbau Ost in Leipzig Bilanz und künftige Herausforderungen (2015)
58 Wohnungspolitisches Konzept (Fortschreibung 2015)
59 Mehr als die Summe der Einzelteile – Die Entwicklung des Bildhauerviertels (2016)

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

Die Beiträge zur Stadtentwicklung sind – teils gegen Gebühr – beim Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig (Bürgerinformation, Neues Rathaus, Zi. 499) erhältlich. Bestellungen sind möglich. Versand erfolgt gegen Berechnung der Portokosten.

Postanschrift: Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt, 04092 Leipzig,
Tel.: 0341 123-4948, Fax: 0341 123-4840, Email: stadtplanungsamt@leipzig.de, Internet: www.leipzig.de/stadtplanung