Das aktuelle Sanierungsgeschehen

Sanierungsgebiet
"Connewitz-Biedermannstraße"

Sanierungsinfo
Nr. 12

2003

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

Impressionen aus den Jahren 1991/92

einer guten Connewitzer Tradition folgend, möchten wir Sie auch 2003 über den Sanierungsfortgang des vergangenen Jahres im Gebiet zwischen Connewitzer Kreuz und Meusdorfer Straße informieren. Die vorliegende Broschüre fasst die Ergebnisse des Jahres 2002 zusammen und gibt einen Ausblick auf die Aktivitäten, die für dieses Jahr geplant sind.

Seit Beginn der neunziger Jahre konnte bereits ein erheblicher Teil der vorhandenen Gebäude saniert werden; auf vielen unbebauten Grundstücken entstanden Neubauten. Die verbleibenden Sanierungs- und Bauaufgaben werden nun, nach dem Bauboom der ersten Jahre nach der politischen Wende, in längeren Fristen zu realisieren sein. Die abnehmende Wohnungsnachfrage infolge eines stadtweit hohen Angebotes an hochwertigem und preiswertem Wohnraum führte zu entsprechend zurückhaltenderen Investitionen. Diesen Rückgang des Entwicklungstempos gleichzeitig als eine Chance für den **Stadtumbau** zu begreifen und zu nutzen, stellt die eigentliche Herausforderung dar.

Jetzt bietet sich die Möglichkeit, die ehemals beengten Gründerzeitquartiere durch Anreicherung mit **ökologischen, funktionalen und sozialen Freiräumen** aufzuwerten und somit die Lebensqualität in innerstädtischen Quartieren nachhaltig zu verbessern. In Leipzig wurden die Voraussetzungen für eine Umstrukturierung der Stadtlandschaft geschaffen. Im Sanierungsgebiet Connewitz- Biedermannstraße haben wir auf diesem Wege des Stadtumbaus schon einen erheblichen Teil der Strecke erfolgreich zurück gelegt.

Ein Beleg dafür ist der begonnene Bau kleinteiliger Stadthäuser in der Hermannstraße. Das enorme Interesse an einem derartigen Einfamilienhaus zeigt, dass der Standort Connewitz zunehmend auch für neue Bauformen als attraktiv bewertet wird. Hoffnungen auf die Realisierung weiterer Stadthausprojekte sind daher nach dem jetzigen Planungsstand berechtigt und werden von den beteiligten Fachämtern und vom Sanierungsträger nach besten Kräften unterstützt.

Das gibt uns die Zuversicht, die verbleibenden Aufgaben erfolgreich zu bewältigen. Zwar sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in unserem Lande deutlich schwieriger geworden, doch diese veränderte Situation versetzt uns auch in die Lage, die neuen **Herausforderungen als neue Chancen für die weitere Stadtgestaltung in den nächsten Jahren** zu nutzen.

Mai 2003

Rückblick 2002

Pfeffingerstraße, Frühjahr 2003

Straßenbau Hammerstraße und Pfeffingerstraße

Auch im letzten Jahr wurden wichtige Etappenziele bei der Neugestaltung des Sanierungsgebietes erreicht. Wie schon in den Jahren davor lag der Schwerpunkt des Fördermitteleinsatzes auf Investitionen im **öffentlichen Straßenraum**. So konnte durch Einsatz von Städtebaufördermitteln und vom Arbeitsamt geförderten Vergabe-ABM die Neugestaltung der Hammer- und Pfeffingerstraße abgeschlossen werden. Die Situation in diesen Straßenräumen vor der Umgestaltung entsprach noch den Verkehrsverhältnissen des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Der Zustand der Straßen war gekennzeichnet durch kaum benutzbare Fußwege und massive Tragfähigkeitsschäden im Bereich der gesamten Fahrbahndecken.

Bei der Planung der Straßenbaumaßnahmen Pfeffingerstraße und Hammerstraße wurden die guten Erfahrungen aus der Umgestaltung der Hermannstraße berücksichtigt und beide Straßen unter Einbeziehung der Vorschläge von Anwohnern und Eigentümern als Mischverkehrsflächen ausgebildet. Dies entspricht den verkehrsrechtlichen Anforderungen einer **„Verkehrsberuhigten Zone“**.

Für die Fahrbahndecke wurde Betonsteinpflaster in Grau gewählt, für die abmarkierten Stellplätze in der Farbe Anthrazit. Die Straßenentwässerung und Stadtbeleuchtung wurde im Zuge des Straßenbaus komplett erneuert. Zahlreiche Baumpflanzungen in neu eingeordneten Baumscheiben komplettieren das neue Straßenbild. Mit **Tempo 20** für Autofahrer und den beschriebenen bautechnischen Maßnahmen werden auch zukünftige Anforderungen an die Infrastruktur im Sanierungsgebiet erfüllt. Das gilt nicht nur für die Gewährleistung eines **anliegerfreundlichen** Verkehrsflusses, es dient der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer.

Abb. oben: Hammerstraße nach erfolgtem Umbau, Dezember 2002

Abb. links: Hammerstraße, Situation Frühjahr 2002

Analog zum Vorgehen in der Hermannstraße sicherte die gute Zusammenarbeit zwischen der stadteigenen Gesellschaft zur Erschließung, Entwicklung und Sanierung von Baugebieten (LESG) als Maßnahmenträger, dem Tiefbauamt und dem Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) eine zügige Baudurchführung mit relativ geringen Beeinträchtigungen für die Anlieger während der Bauphase.

Zwischennutzungen von Brachflächen

In den letzten Jahren hat sich das Stadtbild von Leipzig stark verändert. Durch enorme Bautätigkeit konnten vor allem die gründerzeitlichen Quartiere erhalten und vor weiterem Verfall bewahrt werden. Zur Zeit sind etwa vier Fünftel der gründerzeitlichen Bausubstanz saniert. Bei der weiteren Stadterneuerung gilt die Aufmerksamkeit neben verbleibenden Gebäudesanierungen den zahlreich vorhandenen Baulücken und Brachflächen. Die derzeitige Situation auf dem Wohnungsmarkt lässt den Schluss zu, dass die Mehrzahl der Baulücken in den nächsten 5 bis 10 Jahren wegen nur in geringem Umfang zu erwartenden Neubauvorhaben unbebaut bleiben.

Demgegenüber bieten Brachflächen die Chance, z.B. als zwischenzeitliche Grünfläche, Spielplatz oder Parkplatz zu einer **Aufwertung und Verbesserung des Wohnumfeldes** wie auch zu einer Werterhöhung des Grundstückes beizutragen. Dabei geht es jedoch nicht um eine aufwendige Gestaltung im Sinne einer endgültigen Nutzungsänderung. Das Ziel besteht vielmehr darin, durch kostengünstige **Zwischenlösungen** brachliegende Flächen wieder nutzbar zu machen und ihnen ihren Wert zurückzugeben.

Zwischennutzung Leopoldstraße/ Ecke Wolfgang-Heinze-Straße

Ein gelungenes Beispiel für die Umsetzung einer Zwischennutzung im Sanierungsgebiet stellt das Eckgrundstück an der Leopoldstraße zur Wolfgang-Heinze-Straße dar. Auf dem mit zwei Baracken in Leichtbauweise eines ehemaligen Rechenzentrums bebauten Grundstück drohte wie bei allen nicht mehr genutzten Gebäuden der unkontrol-

Zwischennutzung Leopoldstraße/ Ecke Wolfgang-Heinz-Straße, April 2003

lierte Verfall. Da mittelfristig nicht mit einer Neubebauung auf dem Grundstück zu rechnen ist, wurde vom Grundstückseigentümer – der Treuhandliegenschaftsgesellschaft (TLG) – gemeinsam mit dem Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) und unter Einbeziehung einer vom Arbeitsamt geförderten Vergabe-ABM-Maßnahme eine öffentlich nutzbare Grünfläche gestaltet. Der vertraglich vereinbarte Bindungszeitraum der öffentlichen Nutzung beträgt vorerst 5 Jahre.
Nach erfolgtem Abbruch der baulichen Anlagen und der darunter befindlichen Fundamentplatten erfolgte im Frühjahr 2002 nahtlos die Ausführung der Freiflächengestaltung. Mit der Begrünung der gesamten Grundstücksfläche von immerhin ca. 5.000 qm, wurden außerdem ein Sitzbereich mit Sandkasten sowie eine Gehwegverbindung zur Meusdorfer Straße geschaffen. Die Begrünungsmaßnahme trägt zu einer wesentlichen Verbesserung des mieternahen Wohnumfeldes bei. Leider führten extreme Witterungsverhältnisse im Juli vergangenen Jahres zum Einsturz der gerade fertig gestellten Stützmauer an der Leopoldstraße. Glücklicherweise entstanden keine weiteren Schäden. Da sich die Forschung nach den Ursachen schwierig gestaltete, konnte der entstandene Schaden erst im Frühjahr 2003 beseitigt werden.

Zwischennutzung Biedermannstraße 23-29

Eine weitere Zwischenlösung wurde Anfang vergangenen Jahres im Bereich der Biedermannstraße 23-29 seiner Bestimmung übergeben. In dem neu geschaffenen Grünbereich wurde außer einer **eingezäunten Hundewiese**, einer Gehwegverbindung **zwischen Biedermannstraße und Bornaischer Straße** auch ein **Streetballplatz** gebaut. Dieser Platz erweckt allerdings zunehmend den Unmut der Bewohner der umliegenden Gebäude. Speziell in den Sommermonaten halten sich Jugendliche nicht an die vorgegebenen Nutzungszeiten, so dass erhebliche Lärmbelästigungen entstehen. Es wäre sehr bedauerlich, wenn die Freizeitanlage wegen einiger Unverbesserlicher rückgebaut werden müsste.

Wolfgang-Heinze-Straße 41 nach der Sanierung

Baumaßnahmen

Die Sanierung der Wolfgang-Heinze-Straße 41 fand Ende vergangenen Jahres ihren Abschluss, wogegen mit den Arbeiten an der Meusdorfer Straße 53 begonnen wurde. An beiden unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden bestand dringender Handlungsbedarf, um einen dauerhaften Bestandserhalt zu gewährleisten. Während an der Wolfgang-Heinze-Straße jetzt nur noch ein Gebäude auf seine umfassende Sanierung wartet, ist in der Meusdorfer Straße nun auch das letzte unsanierte Haus auf der nördlichen Straßenseite neugestaltet. Die bereits 1990 begonnene Sanierung des gesamten Straßenzuges ist damit erfolgreich abgeschlossen.

Abbruchmaßnahmen

Das Gebäude Auerbachstraße 1 (noch bekannt als Gaststätte „Gute Quelle") musste aufgrund seines desolaten Zustandes abgebrochen werden. Das Grundstück wurde im Anschluss begrünt und trägt damit wesentlichen zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Auerbachstraße 1 vor der Abbruchmaßnahme

Auerbachstraße 1 nach der Abbruchmaßnahme

Geplante Maßnahmen 2003

Kronengarten, II. Bauabschnitt

Auch in diesem Jahr sind natürlich eine Vielzahl von Baumaßnahmen im Gebiet zwischen Connewitzer Kreuz und Meusdorfer Straße vorgesehen. An erster Stelle steht die geplante Erweiterung der Parkanlage Kronengarten.

Zukünftiger Zugang zur "Sonnenterrasse"

Bestandssituation, April 2003

Nach dem derzeitigen Planungsstand soll in der zweiten Jahreshälfte auf der ehemaligen Lagerfläche des noch vielen Altconnewitzern bekannten Wertstoffhändlers Zöttsche die Umsetzung des II. Bauabschnittes des Kronengartens erfolgen. Die im Innern des Quartiers brachliegende Fläche soll als **„Stadtgärtchen“** den bereits im Jahr 2001 fertiggestellten und als „Tiefengrund“ bezeichneten Parkteil ergänzen. Das Planungskonzept sieht vor, das „Stadtgärtchen“ als Sonnenterrasse durch Blumenrabatten im gezielten Kontrast zum bereits vorhandenen Parkteil zu gestalten. Eine Aussichtskanzel wird den vorhandenen Höhenunterschied zum Tiefengrund nutzen und den Blick an der Gartenseite des Seniorenparkes Connewitz entlang bis hin zu den neu entstehenden Atelierhäusern an der Hermannstraße ermöglichen. Die bereits fertiggestellte Stahltreppe sichert

den Zugang vom tiefer liegenden Hauptweg auf die **Sonnenterrasse** von Süden her. Darüber hinaus ist eine direkte **Anbindung an den Herderplatz** vorgesehen. Die neu entstehenden Beete erhalten eine farbige Blütenpflanzung aus blühfreudigen Kleingehölzen im Wechsel mit widerstandsfähigen, robusten Stauden wie Rudbeckia, Geranium und Nepeta. Entlang der Böschungskrone wird ein Geländer aus Stahl als Absturzsicherung installiert. Bei einem reibungslosen Bauablauf können bereits im Frühjahr 2004 Spaziergänger die zahlreich vorhandenen Besucherbänke für ein Sonnenbad nutzen.

I. Bauabschnitt der Entwurfsplanung

Entwurfsplanung Kronengarten, II. Bauabschnitt – Büro Hanke+Partner, Landschaftsarchitekten. Berlin, April 2003

Sporthalle Biedermannstraße

Eine lange verdiente und bitter nötige Verschönerungskur soll in diesem Jahr die Sporthalle Biedermannstraße erhalten. Dieses Stück Altconnewitzer Sportgeschichte, dessen Zugang jeder Fremde vergebens in der Biedermannstraße sucht, wurde Ende des 19. Jahrhunderts vom **Turnverein Leipzig-Connewitz** als Turnhalle erbaut und steht unter **Denkmalschutz**. In den Jahren der Vorwendezeit diente sie vielen Leipziger Spitzensportlern – darunter auch Medaillengewinnern bei Weltmeisterschaften und Olympischen Spielen – als Trainingsstätte. Nun ist sie in die Jahre gekommen und hat eine Auffrischung bitter nötig.

Es ist vorgesehen, die Sporthalle sowie den dreigeschossige Anbau denkmalgerecht instand zu setzen und die inzwischen marode Dacheindeckung zu erneuern. Die denkmalgerechte Sanierung der Sporthalle erfolgt durch das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) gemeinsam mit dem Sport- und Bäderamt und dem Hochbauamt. Im Zuge der Baumaßnahmen ist darüber hinaus auch vorgesehen, dass Grundstück Hammerstraße 11 als neue Zufahrt zur Sporthalle mit viel Grün und einigen PKW-Stellplätzen umzugestalten.

Sporthalle Biedermannstraße

Neugestaltung geplant – Künftige Zufahrt zur Sporthalle über die Hammerstraße 11

Stadthäuser

Nachdem in den vergangenen Jahren an verschiedenen Standorten im Sanierungsgebiet die Errichtung kleinteiliger **Stadthäuser** angedacht war, sind nunmehr die Bemühungen der Stadt, des Sanierungsträgers DSK und innovativer Architekturbüros von Erfolg gekrönt. In der Hermannstraße bereits sichtbar und in der Pfeffinger Straße unmittelbar vor Baubeginn stehend, werden innerstädtische Einfamilienhäuser errichtet. Damit ist der Nachweis erbracht, dass der Bau von Eigenheimen innerhalb der Stadtgrenzen trotz höherer Grundstückspreise attraktiv ist. Der Wunsch nach einem Eigenheim muss also nicht unbedingt eine Abwanderung ins Umland und den damit einhergehenden Verzicht auf viele Vorteile des innerstädtischen Lebens bedeuten.

Grundsteinlegung Atelierhäuser in der Hermannstraße, Januar 2003

Bautenstand im April 2003

Nähere Informationen der beteiligten Planungsbüros über die Atelierhäuser in der Hermannstraße und die Gartenhäuser in der Pfeffinger Straße finden Sie auf den nachfolgenden Seiten.

Abbrüche / Wohnumfeldmaßnahmen

Nach wie vor warten noch eine Reihe von Grundstücksbrachen mit oder ohne Ruinen auf bauwillige Investoren. Nachdem in der Vergangenheit verschiedene dieser Grundstücke als Grünflächen oder für Stellplätze zwischenzeitlich hergerichtet wurden, hat dieses Jahr für die Gebäude Nr. 10-16 an der Bornaischen Straße die letzte Stunde geschlagen. Da bereits im vergangenen Jahr das ruinöse Gebäude Nr. 12 in sich zusammengefallen war, besteht nunmehr die Notwendigkeit, die ebenfalls einsturzgefährdeten Nachbargebäude in einem Zuge abzubrechen und auf den dann beräumten Flächen im Rahmen einer Zwischennutzung geordnete Stellplätze zu errichten. Damit erfolgt nicht nur der Rückbau desolater Gebäude, sondern gleichzeitig wird das Stellplatzdefizit an der Wiedebachpassage gemindert.
Weitere kleinere aber ebenso wichtige Details, wie der Abbruch der Biedermannstraße 21, die Neugestaltung des Innenhofes Leopoldstraße 25-29 oder die Gestaltung der Grundstücksbrachen Pfeffingerstraße 11-15, sollen in diesem Rahmen gestaltet werden.

Abbruchmaßnahme Bornaische Straße 10/12 und 14/16, März 2003

Alternative Wohngenossenschaft Connewitz e.G.

Ein noch immer ungelöstes Problem im Sanierungsgebiet stellen die Häuser der Alternativen Wohnungsgenossenschaft Connewitz e.G. (AWC) dar. Nun wird dazu gemeinsam mit dem Regierungspräsidium Leipzig an einer Aufnahme der Gebäude in das **Förderprogramm** „Maßnahmen für Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die **Soziale Stadt**“ gearbeitet. Dieses bundesweite Förderprogramm findet in Leipzig bereits erfolgreich im Gebiet um die Eisenbahnstraße Anwendung (Leipziger Osten).
Nach Gründung eines speziellen **Maßnahmeträgers** sollen unter Einbeziehung anderer Fördermöglichkeiten vor allem alternative **Kultur-, Sozial-, Wohn- und Freizeitprojekte** eine Unterstützung erfahren, aber auch die Sanierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes fortgesetzt werden. Über die Förderung der Selbstorganisation der Genossenschaft, der Verbesserung ihrer Arbeitsbedingungen, der Beschäftigung und Qualifizierung der Bewohner soll eine weitere Integration der Bewohner in den Stadtteil und deren verbesserte Akzeptanz bei der übrigen Bevölkerung erreicht werden.

Herderstraße 9 – Ein Gebäude der AWC

Gartenhofhäuser Pfeffingerstraße*

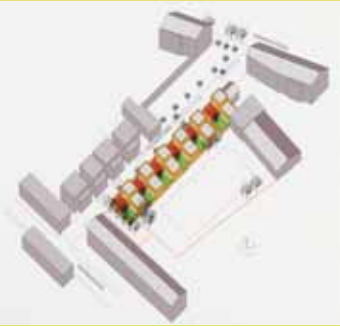
Die Idee ist es, ein städtisches Haus für Familien zu marktfähigen Kosten (inklusive Grundstück) zu entwerfen. Wir entwickelten eine Variation zu einem in Leipzig noch unbekannten Typus: **Dem Gartenhofhaus**.
Durch seine Mauern ist der Gartenhof vor neugierigen Einblicken geschützt. Die konsequente Ausrichtung der Räume zum „**Grünen Zimmer**" (Gartenhof) ermöglicht ein Höchstmaß an Privatheit für die Bewohner. Dieser Haustypus bietet eine Vielfalt an Raumqualitäten auf geringer Fläche, so dass innerstädtische Lagen finanzierbar werden. Die Grundstücke liegen an der Südseite der Pfeffingerstraße in Leipzig-Connewitz zwischen der Biedermann- und der Bornaischen Straße. Die **Grundstücksgröße** für jedes Gartenhofhaus beträgt mindestens 182 qm. An die als Blockrandbebauung geplanten Wohnhäuser schließt sich im Süden ein wenig genutzter, als Innenhof eingefasster Sportübungsplatz an.
Die Realisierung der Häuser in einer Baugruppe aus mehreren Einzelbauherren mit koordinierter Planung und Ausführung erhöht die Wirtschaftlichkeit und **minimiert die Baukosten**. Bei durchschnittlichem Ausbaustandard erwarten wir Gesamtkosten in Höhe von 200.000 Euro.

Entwurfsbeispiel: Haus B

Als dreigeschossige Ausführung erhält es zusätzlich ein großzügiges Dachgeschoß, das als Gäste-, Jugend-, oder bei Freiberuflern, als Büroraum genutzt werden kann. Der Haustyp B ist nicht unterkellert. Die Wohnfläche nach DIN 283 beträgt ca. 180 qm, die zusätzliche Nutzfläche (Abstellraum, Garage, Technikraum) beläuft sich auf ca. 32 qm. Die Gesamtwohn- und Nutzfläche beträgt somit ca. 212 qm.

** Ein Textbeitrag von HERTRAMPF - Niehus - Architekten, Leipzig*

Nähere Informationen
HERTRAMPF · NIEHUS ARCHITEKTEN
Waldstraße 64, 04105 Leipzig
Tel. 03 41-98 04 37-7, Fax 0 341-98 04 37-8
www.Gartenhofhaus-Leipzig.de



verschiedene Perspektivansichten

Atelierhaus Connewitz*

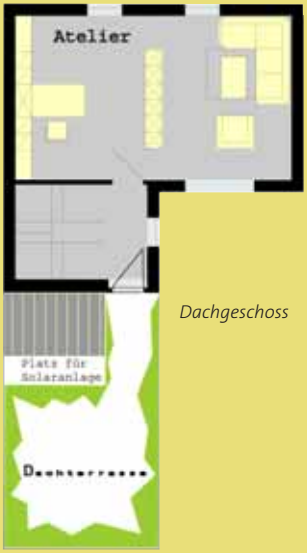
weitere Informationen
Köhler + Dura Architekten
Leipziger Straße 24, 04416 Markkleeberg
Telefon 03 41/2 12 23 02
Fax 03 41/2 12 23 08

Grundsteinlegung

Das Stadthaus, welches schon in der Gründerzeit ein Teil der Stadtentwicklung war, bekommt durch das Interesse der Bauwilligen in Leipzig eine neue Zukunft.
Die Stadthäuser übernehmen dabei die Funktion, Wohneigentum auf eignem Grundstück zu bilden. Dabei werden Baulücken in der Stadt geschlossen und die soziale Durchmischung der Stadtviertel wird erweitert.
Es war unsere Aufgabe als Architekten, für diesen Haustyp entsprechend dem Standort und den Anforderungen der Bewohner eine eigene Sprache zu entwickeln.
Die Hermannstraße durchquert das Sanierungsgebiet in Ost-West-Richtung. Die Nordseite der Straße bildet eine attraktive Lage, da die Grundstücke an den neu geschaffenen Stadtgarten auf dem alten Brauereigelände grenzen.
Aus der Lage der Grundstücke an der Nord-West-Seite der Straße ergab sich, dass die Häuser Wohnhöfe im Süden erhielten. So war für den Großteil der Räume eine zweiseitige Belichtung möglich.
Die Bewohner können über die Höfe, die auch als PKW-Stellplatz und Hauszugang dienen, am sozialen Leben der Wohnstraße teilnehmen.
Ein weiterer privater Freiraum entsteht durch die Dachterrassen. Da es sich bei der Hermannstraße um eine ruhige Anliegerstraße handelt, war auch hier die Orientierung nach Süden und zur Straße möglich.
Die Grundrisse der Häuser wurden mit den Bewohnern zusammen entwickelt, damit Sie den individuellen Bedürfnissen der späteren Nutzer entsprechen.

** Ein Textbeitrag von Köhler+Dura Architekten, Markkleeberg*

7 der 8 geplanten Häuser befinden sich zur Zeit im Bau und sind im Herbst 2003 bezugsfertig. Dann ist von der ersten Planung an erst ein Jahr vergangen.
Der Baupreis einschließlich Grundstück und aller Nebenkosten liegt bei 147.000 Euro. In diesem Rahmen erhalten auch junge Familien die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum.
Bei der nun laufenden Realisierung des Projektes haben wir viel Unterstützung durch die beteiligten Ämter der Stadt Leipzig und den Sanierungsträger des Gebietes erfahren. Für das Engagement der Beteiligten bedanken wir uns auch im Namen der späteren Bewohner.



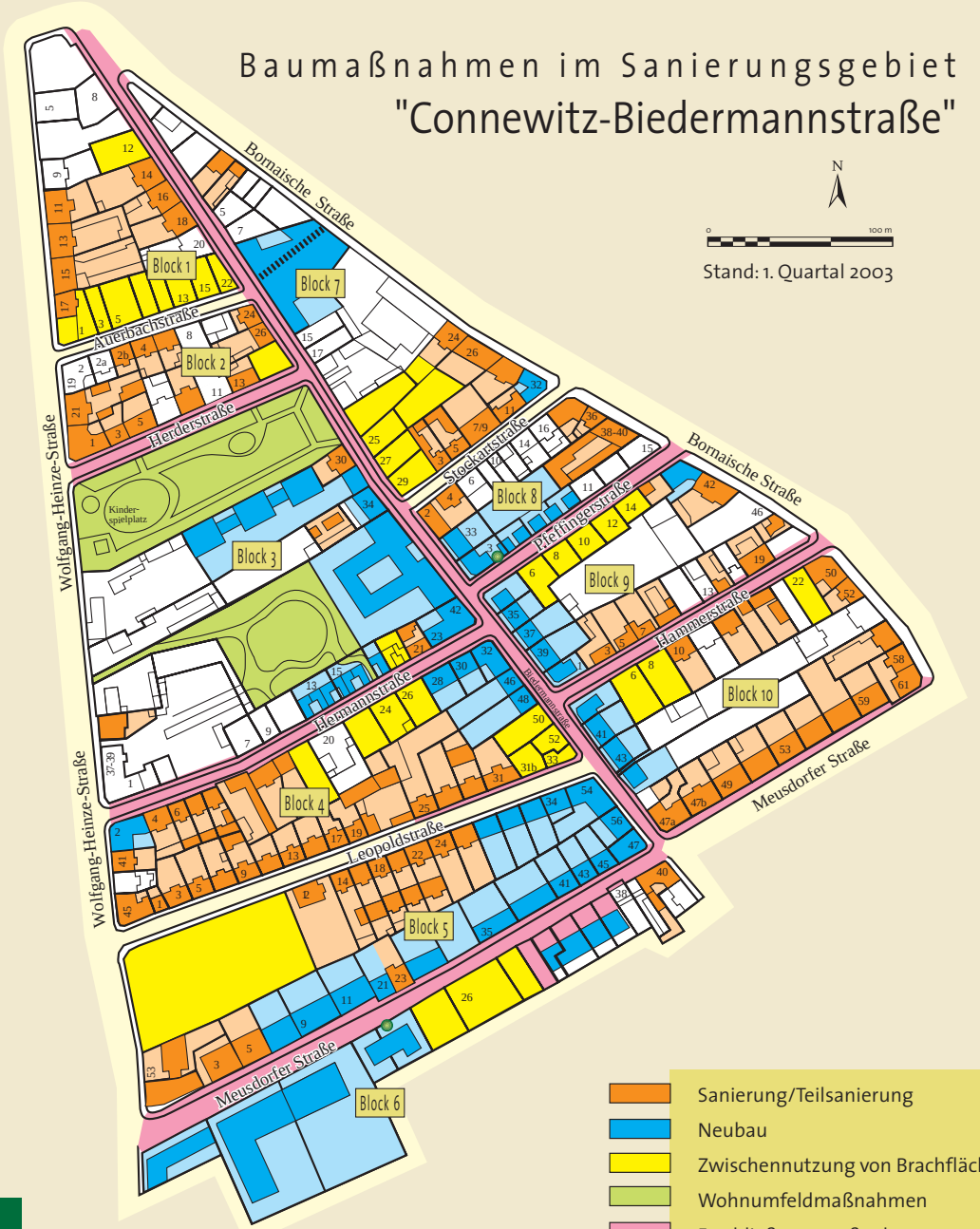
Dachgeschoss

Ansicht während der ersten Bauphase

Erdgeschoss

Atelierhäuser Connewitz – Lageplan und Grundrisse

Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet "Connewitz-Biedermannstraße"



IMPRESSUM
Herausgeber: DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH als Sanierungsträger und Treuhänder
der Stadt Leipzig, Mai 2003
Außenbüro Leipzig
Leopoldstraße 19, 04277 Leipzig,
Telefon (03 41) 30 98 30
Redaktion: Wolfgang Kvech (ASW),
Heiko Böttcher (DSK)
Fotos: G. Sommer und DSK
Layout: G. Kirchhof,
atelier fuer kommunikation & design