AKTUELLE FORTSCHRITTE

Sanierungsgebiet

CONNEWITZ-BIEDERMANNSTRASSE

Sanierungsinfo
Nr. 13

2004

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die vergangenen dreizehn Jahre sind auch am Gebiet rund um die Biedermannstraße – dem ersten Sanierungsgebiet in Sachsen – nicht spurlos vorüber gegangen. Heute prägt eine Vielzahl sanierter Gründerzeithäuser neben Neubauten das Gesicht dieses Viertels ebenso wie komplett neu gestaltete Straßenzüge. Sein früher negatives Image ist längst vergessen. Heute genießt Connewitz den Ruf eines außergewöhnlichen Stadtteiles und ist auf dem besten Wege, sich zu einem besonders attraktiven Wohnstandort zu entwickeln.
Deutlich wird die gewachsene Attraktivität des Standortes Connewitz vor allem anhand der Entwicklung der Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet. Seit 1996 verzeichnen wir einen durchweg positiven Wanderungssaldo, die Anzahl der im Sanierungsgebiet ansässigen Bewohner hat sich in diesem Zeitraum mehr als verdoppelt.

oben: Aktuelle Situation in der Biedermannstraße rechts: Blick in die Biedermannstraße vom gleichen Standort, Frühjahr 1991

Dieses Jahr steht Leipzig unter der besonderen Spannung seiner Bewerbung um die Ausrichtung der Olympischen Spiele 2012. Im Mai gilt es, die nächste Hürde – die Auswahl als offizielle Kandidatenstadt – zu meistern. So wollen wir Ihnen auch 2004 den Sanierungsfortschritt des vergangenen Jahres sowie die in diesem Jahr geplanten Vorhaben rund um die Biedermannstraße vorstellen.

Mai 2004

Das vergangene Jahr 2003

Durch private Investoren und durch die Stadt Leipzig als öffentlichem Auftraggeber wurden im vergangenen Jahr wiederum Baumaßnahmen in erheblichem Umfang realisiert.

Stadthäuser

Der Schwerpunkt des Baugeschehens lag 2003 in der *Hermannstraße*. Mehrere *Atelierhäuser* auf ihrer Nordseite sind inzwischen fertig gestellt und bezogen. Im Januar 2003 erfolgte die feierliche Grundsteinlegung für das erste Eigenheim, am 26.09.2003 konnte der Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bau, Dr. Engelbert Lütke Daldrup, der ersten Bauherrenfamilie symbolisch den Schlüssel für ihr bezugsfertiges Stadthaus übergeben.
Der regen Nachfrage nach innerstädtischen Einfamilienhäusern trägt ein weiteres Stadthausprojekt auf der Südseite der *Pfeffingerstraße* Rechnung. An diesem Standort begann mit dem 1. Spatenstich im September 2003 der Bau von insgesamt 6 *Gartenhofhäusern*. Kennzeichnend für dieses Vorhaben sind die moderne Architektur und die konsequente Ausrichtung der einzelnen Räume auf den nach Süden gelegenen Gartenhof.

Erkennen Sie es wieder? Die Pfeffingerstraße, 1991

Aktuelles Baugeschehen, Frühjahr 2004

Atelierhäuser in Connewitz.

Sichtweisen einer Bauherrenfamilie

Feierliche Schlüsselübergabe durch den Beigeordneten für Stadtentwicklung und Bau Dr. Engelbert Lütke-Daldrup, September 2003

»Zurück in die Stadt« - das wollten wir. Zurück zu kürzeren Wegen, besserer Nahverkehrsanbindung, zurück auch zu all den kulturellen Möglichkeiten, die eine Stadt wie Leipzig zu bieten hat, und näher an Schulen und Arbeitsplatz.
Und doch nicht weg aus dem Leipziger Südraum. Mit seinen Naherholungsgebieten vom Auwald bis zur neuen Seenlandschaft. Wegziehen vom »Cossi«? Das wollten besonders die Kinder nicht. Schon gar nicht in die Stadt mit ihren »stinkenden Autoabgasen«.
Als wir aufmerksam wurden auf das Projekt »Atelierhäuser in Connewitz« merkten wir schnell: Hier ließ sich beides verwirklichen ... und wurden Bauherren in der Hermannstraße. Noch querte die schmale Straße recht unscheinbar das Sanierungsgebiet in west-östlicher Richtung. Teile der alten Bebauung waren abgeräumt. Doch die Stadt schien fest entschlossen, die gesamte Bebauungslücke zu schließen, beidseitig der Straße lichtdurchflutete Häuser mit Höfen und Dachterrassen bauen zu lassen, deren Pläne im Architekturbüro Dura und Köhler entstanden waren. An der Nordseite der Straße bot ein neu geschaffener und z.Zt. noch erweiterter Stadtgarten unerwartet Grün und Kinderspielmöglichkeiten. Die schmale Straße mit Tempolimit 20kmh ließ wenig Autoverkehr erwarten. Wir waren überzeugt, den richtigen Ort gefunden zu haben für Wohneigentum mitten in der Stadt und doch auf eigenem Grund und Boden.

Bei der Grundsteinlegung lobten die Planer unseren Pioniermut ... und heute - ein Jahr später - sind wir überzeugt: es hat sich gelohnt.

Der ersten Entscheidung für ein solch unkonventionelles Projekt folgten viele weitere. Nur die äußere Hülle des Hauses und die Lage der Treppenhäuser standen fest. Alles andere konnte mit Architekt und Bauleiter gemeinsam durchdacht und geplant werden. Das Büro bietet eine überzeugende Mischung an aus Angeboten und Gestaltungsfreiraum für die »Selbstnutzer« ihrer Atelierhäuser. Unter solchen Voraussetzungen kann man auch Mut zur Innengestaltung zeigen:
Wir haben Wände aus Sichtmauerwerk frei in den Raum gestellt, verschiedene Wandfarben ausprobiert, funktional orientierte Raumaufteilungen vorgenommen, unkonventionelle Fussbodenbearbeitung erprobt und vom Architekten ein 7m hohes Bücherregal ins Treppenhausauge gebaut bekommen. Bauen war hier wirklich ein Prozess. Das Einleben natürlich auch – in einem solchen Haus und einer Umgebung, die zügig weiter ihre neue Gestalt annimmt. Wir sind gespannt auf alle neuen Nachbarn und Straßenneubewohner, die ebenfalls Feuer gefangen haben an der Idee: Leben im Stadthaus – mitten in einem Sanierungsgebiet – mitten in der Stadt.

Annette Homann

Die Sporthalle Biedermannstraße

Die altehrwürdige und unter Denkmalschutz stehende Sporthalle Biedermannstraße erfuhr im vergangenen Jahr eine dringend notwendige Verschönerungskur. Die Baulichkeit wurde Ende des 19. Jahrhunderts für den *Turnverein Connewitz* erbaut und diente in den Jahren der Vorwendezeit vielen Leipziger Spitzensportlern – darunter Medaillengewinnern bei Weltmeisterschaften und Olympischen Spielen – als Trainingsstätte. Mit umfangreichen Sanierungsarbeiten, insbesondere an der Fassade und im Dachbereich, konnte sie nun wieder zu einer vorzeigefähigen Trainings- und Übungsstätte für die sportbegeisterten Leipziger gestaltet werden.

In diesem Zusammenhang fand ein Kuriosum in der Geschichte des Gebäudes sein Ende: Die Sporthalle Biedermannstraße – die man in eben dieser Biedermannstraße vergebens suchte! – war bisher auschließlich über die Pfeffingerstraße erreichbar. Jetzt entstand ein zeitgemäßer und erweiterungsfähiger neuer Zugang über die Hammerstraße. Dafür erwarb die Stadt die beiden verwilderten Grundstücke Hammerstraße 11 und 13, die zu einem ansprechenden Eingangsbereich mit Stellplätzen und Grünzonen umgestaltet wurden.

oben: Sporthalle Biedermannstraße nach der Sanierung

links: Alte Ansicht
rechts: Neugestalteter Eingangsbereich zur Sporthalle Biedermannstraße

Innenhof Leopoldstraße 25/27/29

Vom öffentlichen Straßenraum kaum wahrnehmbar, aber nicht weniger wichtig war die Realisierung der grundstücksübergreifenden Innenhofgestaltung der Grundstücke Leopoldstraße 25/27/29 durch deren Eigentümer. Mit dieser *Wohnumfeldmaßnahme* (sowie den gegenwärtig in Realisierung befindlichen Baumaßnahmen) ist dieses Quartier zwischen Hermannstraße und Leopoldstraße bis auf geringe Restflächen komplett saniert und gilt entsprechend dem vom Stadtrat beschlossenen *Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung* als konsolidierter Bereich ohne wesentlichen Handlungsbedarf.

Abbruchmaßnahmen/ Zwischennutzungen
Einige desolate und nicht mehr zu erhaltende Gebäude im Sanierungsgebiet konnten im letzten Jahr abgebrochen werden. So wurden die akut einsturzgefährdeten Gebäude *Biedermannstraße 21 und Stockartstraße 5 (Vorderhaus)* durch die betreffenden Eigentümer mit öffentlicher Unterstützung abgetragen.

oben: Bestand, Anfang 2003
rechts: Zwischennutzung
Bornaische Straße 10-16

Auch der Rückbau der Gebäude *Bornaische Straße 10 bis 16* wurde realisiert. Nachdem in den vergangenen Jahren mehrere Bauabsichten für diesen Komplex aus unterschiedlichen Gründen nicht zur Ausführung kamen, verfiel die alte, nicht mehr bewohnte Gebäudesubstanz rapide und führte zu einer erheblichen Gefährdung, speziell im öffentlichen Fußwegbereich der Bornaischen Straße. Nach Klärung der komplizierten Eigentumsverhältnisse konnten im Frühjahr des letzten Jahres endlich die seit vielen Jahren unbewohnten und teilweise bereits eingestürzten Gebäude abgebrochen werden. In Verbindung mit dem bereits vorher abgeräumten Grundstück Biedermannstraße 7 wurden *16 öffentlich nutzbare Stellplätze* sowie ein *kleiner Grünbereich als Zwischenlösung* geschaffen. Trotzdem stehen diese Grundstücke für eine Neubebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus zur Verfügung und warten auf einen bauwilligen Investor.

Sanierungsgeschehen 2004

Kronengarten II. Bauabschnitt
In der letzten Broschüre bereits ausführlich beschrieben, konnte Ende vergangenen Jahres mit ersten Baumaßnahmen für den zweiten Bauabschnitt des *Kronengartens* begonnen werden. Die Klärung der komplizierten Eigentumsverhältnisse brachte doch einen gewissen Zeitverzug mit sich. Notwendige Altlastenuntersuchungen auf der ehemaligen Lagerfläche ergaben erfreulicherweise einen negativen Befund. Der Baubeginn erfolgte im November letzten Jahres, die Fertigstellung und Freigabe für die Bevölkerung ist jetzt für Mai/ Juni des laufenden Jahres vorgesehen.

Damit wird die schon einige Jahre brach liegende Fläche als *Stadtgärtchen* den im Jahre 2001 fertig gestellten und als *Tiefengrund* bezeichneten Parkteil ergänzen. Über die bereits vorhandene Stahltreppe erreicht man die mit bunten Blumenbeeten aus Blütenpflanzen und robusten Stauden und Kleingehölzen gestaltete Gartenanlage. Einige Besucherbänke laden zum Verweilen auf der sonnigen Terrasse. Mit einer direkten Anbindung an den Herderplatz können die dort bereits vorhandenen Wege zu einem erweiterten Spaziergang genutzt werden.

Aktuelles Baugeschehen im Kronengarten

Das Connewitzer Kreuz

Nachdem sich in den vergangenen Jahren die Maßnahmen vor allem auf den südlichen Teil des Sanierungsgebietes konzentriert haben, verlagert sich der Schwerpunkt der Sanierungstätigkeit nunmehr in den städtebaulich bedeutsamen Bereich um das Connewitzer Kreuz. Verschiedene Ursachen wie komplizierte Eigentumsverhältnisse, laufende Insolvenzverfahren sowie die schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben bisher sämtliche Investitionsabsichten scheitern lassen. Die Aktivierung und Einbeziehung der betreffenden Grundstücke in den Sanierungsprozess ist nur über Zwischennutzungen möglich.

Nach dem derzeitigen Stand der Planung soll in Abstimmung mit dem Grünflächenamt auf diesen Grundstücken ein möglichst zusammenhängender öffentlich nutzbarer Grünbereich entstehen. Fußwege werden das Gelände queren und den Bewohnern ermöglichen, durch gestaltete Grünzonen von der Wolfgang-Heinze-Straße über die Biedermannstraße direkt zur Bornaischen Straße zu gelangen.

Zum Abbruch vorgesehen!
oben: Biedermannstraße 4
rechts: Bornaische Straße 2

Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist die Einigung mit allen Grundstückseigentümern und der Abschluss entsprechender Gestattungsvereinbarungen zur Sicherung der öffentlichen Nutzung für einen bestimmten Zeitraum. In dem Zusammenhang ist gleichfalls vorgesehen, die Ruinen *Biedermannstraße 4 und Bornaische Straße 2*, die diesen Bereich derzeit noch dominieren, zu beseitigen.

Hermannstraße

Wesentlich geprägt wird das diesjährige Baugeschehen in diesem Bereich durch den Bau weiterer Stadthäuser, insbesondere auf der südlichen Seite der Hermannstraße. Eine Lösung zeichnet sich auch für die Grundstücke mit den seit Jahren ungenutzten Bodenplatten unmittelbar neben der »Goldene Krone« ab. Wenn die Prognosen eintreten, werden auch an dieser Stelle spätestens bis Ende des Jahres schmucke Stadthäuser entstehen.

Endgültig geklärt ist die Situation um das Grundstück Hermannstraße 20. Der zunehmend schlechter werdende Bauzustand führte zu mehreren Überarbeitungen der Bauabsichten durch die Eigentümer. Nach deren Aussagen liegt nun eine tragfähige Lösung vor. Die Umsetzung hat bereits begonnen.

Hermannstraße 20,
Abbrucharbeiten im April 2004

oben: Ansicht der Hermannstraße
im Jahr 1994
links: Aktuelle Situation

oben: Hammerstraße 13, Zustand November 2003

Hammerstraße 13, Zwischennutzung April 2004

Hammerstraße
Auf der Maßnahmenliste für dieses Jahr befindet sich ebenfalls das Grundstück Hammerstraße 13, auf dem nur ein ruinöses Gartenhaus steht. Nach endgültiger Klärung der Eigentumsverhältnisse wird die zwischenzeitlich bereits beräumte Fläche neu gestaltet, sie ergänzt den bereits im vergangenen Jahr neu geschaffenen Eingangsbereich zur Sporthalle Biedermannstraße auf dem Grundstück Hammerstraße 11.
In unmittelbarer Nachbarschaft begann bereits Ende letzten Jahres die Sanierung der Hammerstraße 17. Mit Abschluss dieser Baumaßnahme werden voraussichtlich im Juni neue Bewohner in das sanierte Gebäude einziehen können.

Leopoldstraße
Gleiches gilt für die Leopoldstraße 7, das letzte Gebäude mit Sanierungsbedarf in der Leopoldstraße. Der in der Hermannstraße ansässige gemeinnützige Verein »Burgarbeit e. V.«, der im Gebiet bereits die Hermannstraße Nr. 6 und 8 erfolgreich saniert hat, wird diesem Gebäude entsprechend der benachbarten Bebauung ein angemessenes Aussehen verpassen.

Resümee

Nach nunmehr dreizehnjähriger Sanierungsarbeit nähert sich die Stadtsanierung im ersten Leipziger Sanierungsgebiet mittelfristig ihrem Ende. Aufgrund der komplizierten Problemlagen in anderen Bereichen des Stadtgebietes liegen die Schwerpunkte der Stadterneuerung zukünftig im Leipziger Osten und Westen. Hier vor allem sollen die knapper werdenden Fördermittel und die personellen Ressourcen der Stadtverwaltung konzentriert eingesetzt werden. Dies bedeutet für das Sanierungsgebiet »Connewitz-Biedermannstraße« in den kommenden Jahren einen deutlichen Rückgang der verfügbaren Fördermittel.

Einige Bereiche im Sanierungsgebiet haben sich nicht wie erhofft entwickelt. So ist nach wie vor die Situation um die traditionsreiche Connewitzer Gaststätte »*Goldene Krone*« ungeklärt. Gleiches gilt für das Quartier zwischen Wolfgang-Heinze-Straße, Bornaischer Straße und Auerbachstraße. Betrachtet man die insgesamt erfolgreiche Entwicklung seit 1990, so

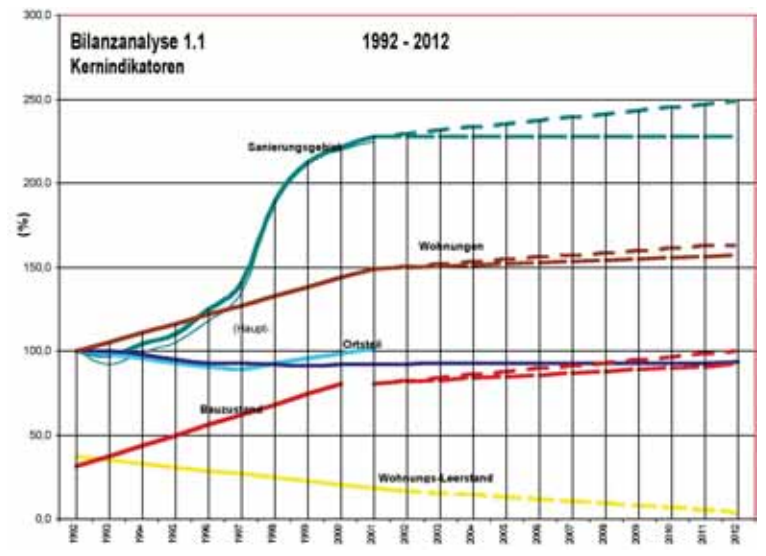
besteht aber noch Hoffnung, auch diese Probleme zu lösen. Im welchen Umfang in den kommenden Jahren hier noch Maßnahmen möglich sind, hängt jedoch unmittelbar von der Höhe der verfügbaren Fördermittel ab.

Ein Resümee der Gesamtentwicklung des Gebietes seit Beginn der Sanierung fällt trotz verschiedener ungelöster Probleme eindeutig positiv aus. Kein anderes Sanierungsgebiet in Leipzig kann auf einen ähnlich eindrucksvollen Bevölkerungszuwachs verweisen. Das vor Jahren auch weit über die Stadtgrenzen von Leipzig hinaus verbreitete Negativimage von Connewitz ist längst vergessen.

Der Stadtteil kommt zunehmend in den Ruf eines attraktiven und besonders zukunftsfähigen Wohnstandortes. Eine gut ausgebaute Infrastruktur, hohe Freiraumqualität durch eine Vielzahl hochwertiger Grünflächen sowie neue Bauformen wie das erfolgreich realisierte Stadthausprojekt in der Hermannstraße unterstreichen dies eindrucksvoll und lassen hoffen, dass sich diese Entwicklung auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Auch weiterhin stehen interessierten Eigentümern, Mietern oder Investoren für Fragen Ansprechpartner für das Sanierungsgebiet »Connewitz-Biedermannstraße« zur Verfügung (siehe rechte Spalte).

Wirkungsbeobachtung
der Städtebauförderung
Stadt Leipzig/Freistaat Sachsen

Quelle: ASW Leipzig/USC Berlin-Leipzig

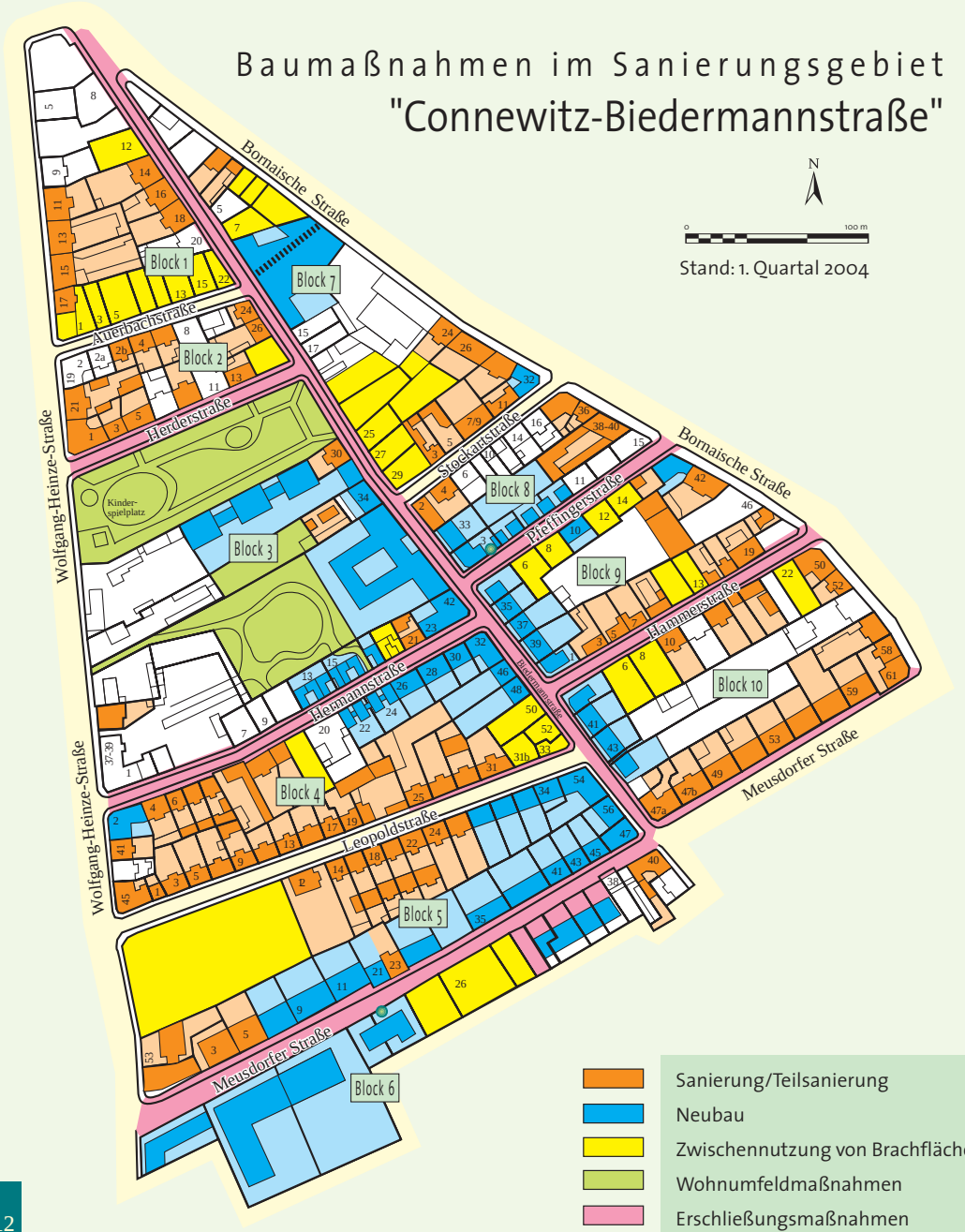


ANSPRECHPARTNER:

Frau Karin Mach
Stadt Leipzig
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
Prager Str. 26, 04103 Leipzig
Fon: 0341-1235514
Fax: 0341-1235424
Email: kmach@leipzig.de

Herr Heiko Böttcher
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Außenbüro Leipzig
Konstantinstr. 6, 04315 Leipzig
Fon: 0341-309830
Fax: 0341-3088348
email: heiko.boettcher@dsk-gmbh.de

Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet "Connewitz-Biedermannstraße"



IMPRESSUM

DSK

Herausgeber: DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH als Sanierungsträger und Treuhänder der Stadt Leipzig,
Mai 2004
Außenbüro Leipzig
Konstantinstraße 6, 04315 Leipzig,
Telefon (03 41) 30 98 30
Redaktion: Wolfgang Kvech,
Heiko Böttcher (DSK)
Fotos: G. Sommer und DSK
Layout: G. Kirchhof,
atelier fuer kommunikation & design