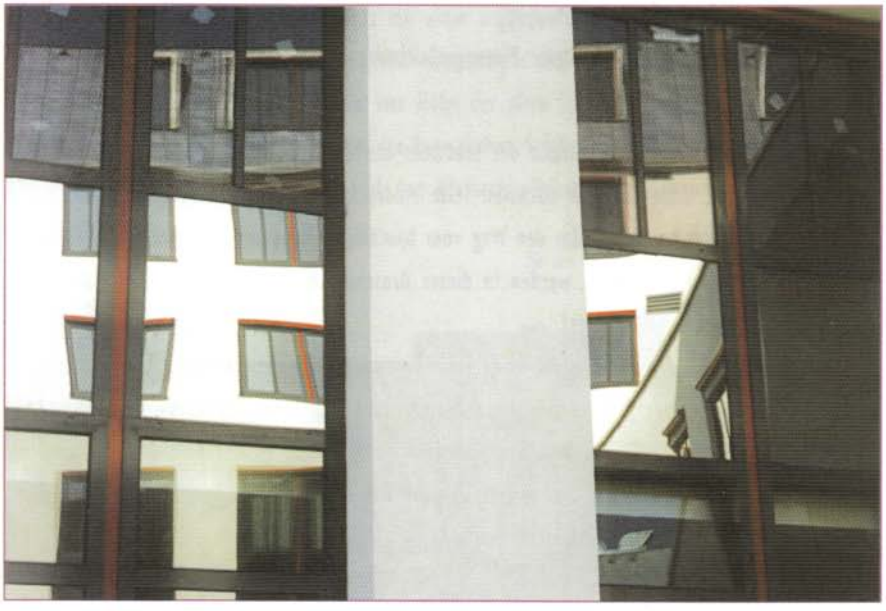


Stadtsanierung Leipzig-Connewitz

Info N° 4

Liebe Bürgerinnen und Bürger!

Die Bewohner-Informationsbroschüre Nr. 4 gibt Aufschluß über die Planungen und Entwicklungen der letzten vier Jahre im Sanierungsgebiet Connewitz-Biedermannstraße.
Im Vordergrund dabei steht

- die Darstellung bereits realisierter oder unmittelbar bevorstehender Maßnahmen und
- die Erläuterung weiterer Planungsabsichten.

Ruft man sich den Zustand des Stadtteils aus dem Jahre 1991 in Erinnerung, so zeigen die Bilder auf der nächsten Seite eindrucksvoll die Veränderungen, die bis heute stattgefunden haben. Um den Weg vom baufälligen Haus zur sanierten Wohnung nachvollziehen zu können, werden in dieser Broschüre einzelne Vorhaben und Maßnahmen vorgestellt und erläutert.
Und die Entwicklung geht weiter! 1995 werden zahlreiche Gebäude und Wohnungen mit Hilfe von Fördermitteln instandgesetzt und modernisiert. Wichtige Weichen werden im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen gestellt. Dazu gehört beispielsweise auch die Erarbeitung von und der weitere Umgang mit Planungskonzepten im Sanierungsgebiet, die in diesem Heft vorgestellt werden.

Wir möchten, daß mit dieser Broschüre die Arbeit und die Aufgaben der Stadt und des Sanierungsträgers im Rahmen der Stadterneuerung in Conneweitz noch besser nachvollzogen werden können, und alle Bürgerinnen und Bürger dazu anstiften, Anregungen, Wünsche und Sorgen vorzubringen. Denn im Mittelpunkt der Stadterneuerung in Connewitz steht die Erneuerung und Schaffung von Lebensräumen mit und für die hier lebenden Menschen.

Amt für Stadtsanierung und Wohnungsbauförderung (ASW)
DSK Deutsche Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Sanierungsbüros:

ASW,
Auerbachstraße 2b, Tel.: 39 121 85
Herr Kvech, Herr Wende
Sprechtag:
Mittwoch 15.00 - 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

DSK,
Leopoldstraße 19, Tel.: 31 10 56
Herr Böttcher, Herr Dr. Pätz
Sprechtag:
Werktag 8.00 - 16.00 Uhr,
Mittwoch bis 18.00 Uhr

Was hat sich bisher getan ?

Seit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Connewitz-Biedermannstraße im Oktober 1990 hat sich im Stadtteil vieles verändert. Neben den Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden, der Verlegung der Fernwärmeleitungen, des Baus des Spielplatzes Herderstraße und zahlreichen Instandsetzungen und Modernisierungen von Wohnungen sind auch Neubauten entstanden.
Im folgenden sollen einige Maßnahmen kurz vorgestellt werden.

Spielplatz Herderstraße

Allgemeines

Im Rahmen des 1991/92 realisierten Sofortprogrammes zur Sicherung der Bausubstanz wurden ca. 200 WE in 33 Gebäuden unter Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln vor dem weiteren Verfall bewahrt.
Andere wichtige Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet, die mit Fördermittel aus verschiedenen Programmen finanziert wurden, sind:

- die komplette Erschließung mit Fernwärme mit einem Aufwand von ca. 6 Mio. DM (1991/92),
- die Neugestaltung des Herderplatzes als Spielplatz (1994),
- der Straßenbau Biedermannstraße einschl. Straßenbeleuchtung (1992) sowie
- die teilweise Wiederherstellung der Fußwege im Bereich der Pfeffinger-/ Hammerstraße (1993) und Meusdorfer Straße (1995),
- die provisorische Instandsetzung der Leopoldstraße und Meusdorfer Straße.

Straßenbeleuchtung

Straßenbau/Gehsteige

Fernwärme - Karreestation

Herderplatz als Spielplatz

Meusdorfer Straße 55

Meusdorfer Straße 47b

Leopoldstraße 5

Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen stellen den umfassenden Weg dar, Wohnraum wiederherzustellen und die vorhandene Altbausubstanz zu sanieren.

Im Sanierungsgebiet Connewitz-Biedermannstraße werden gegenwärtig unter Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln 73 Wohnungen umfassend instandgesetzt und modernisiert:

- Meusdorfer Straße 55
- Meusdorfer Straße 47b
- Leopoldstraße 3 und 5
- Leopoldstraße 11
- Bornaische Straße 26
- Stockartstraße 4
- Hammerstraße 14
- Bornaische Straße 24.

Diese Wohnungen unterliegen 12 Jahre einer Mietpreisbindung (z. Zt. max. 8,50 DM/m² Kaltmiete).

Anspruch auf eine solche Wohnung haben Personen, die bereits vor Sanierungsbeginn Mieter der Wohnung waren oder über einen Wohnberechtigungsschein des Wohnungsamtes der Stadt Leipzig verfügen.

Die Gesamtinvestitionen belaufen sich für oben genannte Objekte auf ca. 10,6 Mio. DM, wobei der Anteil der Städtebaufördermittel rund 5,7 Mio. DM beträgt.

Die Fertigstellung und Übergabe der ersten Wohnungen wird dieses Jahr erfolgen.

Bornaische Straße 26

Für weitere Gebäude werden gegenwärtig die Instandsetzungs- und Modernisierungsverträge vorbereitet bzw. befinden sich zur Genehmigung bei den entsprechenden Gremien der Stadt Leipzig.

Bei der Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln ist zu beachten, daß Planungs- und Bauleistungen bevorzugt an ortsansässige Handwerksbetriebe und Planungsbüros vergeben werden sollen. Dies hat zum Ziel, den Einsatz von Mitteln des Bundes, des Landes und der Stadt nicht nur sinnvoll für die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnraum zu nutzen, sondern auch hiesigen Betrieben zugute kommen zu lassen und dadurch die Wirtschaftskraft der Region zu stärken.

Auf der anderen Seite soll Mietern auch ermöglicht werden, sich durch die Erbringung von Selbsthilfeleistungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen kostengünstige Mieten zu „erarbeiten".
Bei einem Modellprojekt der Stadt Leipzig und der DSK in der Stockartstraße erhalten jugendliche Hausbewohner die Möglichkeit, Bauleistungen in Selbsthilfe zu erbringen, um so den Mietzins zu verringern.

Leopoldstraße

Neben den unter Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 13 Gebäude mit 107 Wohnungen im Rahmen des von der Sächsischen Aufbaubank bereitgestellten Mietwohnungsbauprogrammes (MB-12) saniert. Dabei wurden zinsverbilligte Darlehen in Höhe von ca. 14 Mio. DM in Anspruch genommen (Beispiele: Leopoldstraße 17, Leopoldstraße 27, Meusdorferstraße 49, Biedermannstraße 16, Herderstraße 13, Auerbachstraße 4). Die Fertigstellung der Wohnungen erfolgt 1995.

Ordnungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen dienen dazu, Strukturen in einem Gebiet zu schaffen, die die Lebensbedingungen verbessern oder dazu beitragen, daß weitere Planungen im Hinblick auf ortsspezifische Gestaltungsmerkmale und ökologische und/oder soziale Gesichtspunkte realisiert werden können. So zählen beispielsweise

- die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben
- die Freilegung von Grundstücken oder
- die Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen

zu den Ordnungsmaßnahmen.

Im Sanierungsgebiet Connewitz-Biedermannstraße wurden bislang realisiert:

- 5 Abbrüche zur Vorbereitung von Neubauten bzw. Entkernung der Quartierinnenbereiche
- diverse Beräumungen von Grundstücken
- Gebäudesicherungen an 30 Gebäuden zur Verhinderung des weiteren Verfalls.

Im Rahmen der Bodenordnung, d.h. der für die Vorbereitung von Neubaumaßnahmen, Klärung komplizierter Eigentumsverhältnisse sowie zur Grundstücksicherung für verschiedene Modellprojekte notwendigen Schritte wurden bislang sechs Grundstücke für insgesamt 1,2 Mio. DM durch den Sanierungsträger DSK treuhänderisch (im Auftrag der Stadt Leipzig) erworben. Im einzelnen sind dies die Leopoldstraße 32, Meusdorfer Straße 45, Biedermannstraße 54, Stockartstraße 2/4 und Biedermannstraße 31, Auerbachstraße 15 und Pfeffingerstraße 9.

Für 5 weitere Grundstücke laufen zur Zeit Kaufverhandlungen mit den Grundstückseigentümern bzw. mit dem Grundstücksverkehrsamt.

Hermannstraße 13-19, August 1994

Hermannstraße 13-19, Februar 1995

Neubaumaßnahmen in Planung

Im Sanierungsgebiet befinden sich gegenwärtig eine Vielzahl von Neubaumaßnahmen in der Planungs- und Genehmigungsphase; es gibt kaum ein unbebautes Grundstück im Gebiet, das nicht gleichzeitig „beplant" ist.

Ziel der Arbeit der städtischen Fachämter im Planungs- und Neugestaltungsprozeß ist es unter anderem, die Connewitzer Gebäudetypik, (z.B. bei der Fassadengestaltung und dem Erhalt des Einzelhauscharakters) auch in den geplanten Neubaumaßnahmen zu bewahren.

Berücksichtigt werden im Planungsprozeß ebenso Fragen der Wohnumfeld- und Grüngestaltung und soziale Belange wie z.B. Einrichtungen für ältere Menschen oder sozial gebundene Mietpreise beim Neubau von Wohnungen.

Behindernd wirken sich bei der Realisierung von Neubaumaßnahmen aber immer noch die oft komplizierten Eigentumsverhältnisse der Grundstücke aus, die häufig nur durch den zukünftigen Eigentümer oder den Sanierungsträger in mühevoller Detektivarbeit geklärt werden können. Das braucht oft viel Geduld und vor allem viel Zeit!

Meusdorfer Straße/Ecke Wolfgang-Heinze-Straße

An der südlichen Grenze des Sanierungsgebietes entsteht direkt beim ehemaligen „Schorsch'l" gegenwärtig ein größerer Gebäudekomplex mit Tiefgarage. Ein Großteil der Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen wird durch Studenten der Fachhochschule der Telekom belegt, insgesamt werden auf 3954 m² Wohnfläche 109 Wohnungen errichtet.

Bebauungsplan / Ansicht Meusdorfer Straße

Kreuzung im Februar 1995

Blick von der Wolfgang-Heinze-Straße

Auerbachstraße (Nordseite)

Im Bereich der nördlichen Auerbachstraße, wo zur Zeit noch verfallene Gebäude und verwilderte Grundstücke das Straßenbild bestimmen, soll nach dem Abbruch der vorhandenen Bausubstanz eine komplette Neubebauung mit Tiefgarage erfolgen.

So sollen nach den Plänen des Investors, welche noch durch die entsprechenden Fachämter der Stadt genehmigt werden müssen, 46 Wohnungen, Läden und ein Restaurant mit Freisitz entstehen.

Bebauungsentwurf für die Nordseite der Auerbachstraße

Weiterere Neubaumaßnahmen sind konkret in Vorbereitung. Dazu zählen z.B.

- Fortsetzung des II. Bauabschnittes Meusdorfer Straße/Biedermannstraße/ Leopoldstraße
- Hermannstraße 2
- Hermannstraße 11-19
- Pfeffingerstraße 18
- Pfeffingerstraße 11-15
- Meusdorfer Straße 10-14
- Herderstraße 11 / Auerbachstraße 8
- Bornaische Straße 32
- Bereich zwischen „Goldener Krone" und ehemaliger Brauerei.

Realisierte Neubaumaßnahmen im Sanierungsgebiet

Humanmedizinisches Zentrum

Die 1993 begonnenen Arbeiten am „Humanmedizinischen Zentrum" (Ärztehaus/HMZ) im Bereich der Bornaischen Straße / Biedermannstraße sind im wesentlichen abgeschlossen. Das Investitionsvolumen des Gesamtobjekts beträgt ca. 25 Mio. DM.

Im HMZ sind bisher vier Arztpraxen mit insgesamt 6 Ärzten angesiedelt (allgemeiner Arzt, HNO, Augenarzt, Orthopädie). Die Ansiedlung weiterer Praxen wie z.B. für Gynäkologie und innere Medizin sind in Vorbereitung. Ergänzend zu den Arztpraxen verfügt das HMZ über eine Apotheke und eine Einrichtung für physiotherapeutische Behandlungen. Darüber hinaus bietet ein mobiler Pflegedienst Hilfe bei der Versorgung und Beratung älterer oder behinderter Menschen. Ein Seniorentreff als ein sozialer Integrationspunkt im Sanierungsgebiet gehört ebenfalls zur Ausstattung.

Zahlreiche Geschäfte, wie z.B. ein Sportfachgeschäft, ein Optikerfachgeschäft oder ein Reisebüro sind in einer kleinen Ladenpassage im Erdgeschoß untergebracht und bieten den Anwohnern neue Einkaufsmöglichkeiten. Weitere Dienstleistungen werden z.B. durch einen Steuerberater, einen Rechtsanwalt und ein Umweltinstitut angeboten.
Ein Restaurant im Eingangsbereich zur Biedermannstraße wird in nächster Zeit eröffnet. Besucher und Anwohner haben die Möglichkeit, ihre PKW's auf 96 Parkplätzen in der Tiefgarage und auf 6 Behindertenparkplätzen im Hofbereich abzustellen.

Sozialwohnungen im Bereich Meusdorfer Straße / Biedermannstraße / Leopoldstraße

Trotz der spektakulären „Pleite" des Bauherrn (Schneider) konnten die 29 Sozialwohnungen einschließlich der Tiefgarage im Bereich der Meusdorfer Straße mit zweimonatiger Verspätung im Mai/Juni 1994 durch die Mieter bezogen werden. Vorangegangen waren intensive Verhandlungen des ASW und der DSK, in denen der Konkursverwalter der Dr. Schneider-Granzow GbR überzeugt werden konnte, die noch durchzuführenden Restarbeiten zur Bezugsfertigkeit der Wohnungen zu übernehmen.

Meusdorfer Straße 37 - 39

Ärztehaus / Ladenpassage

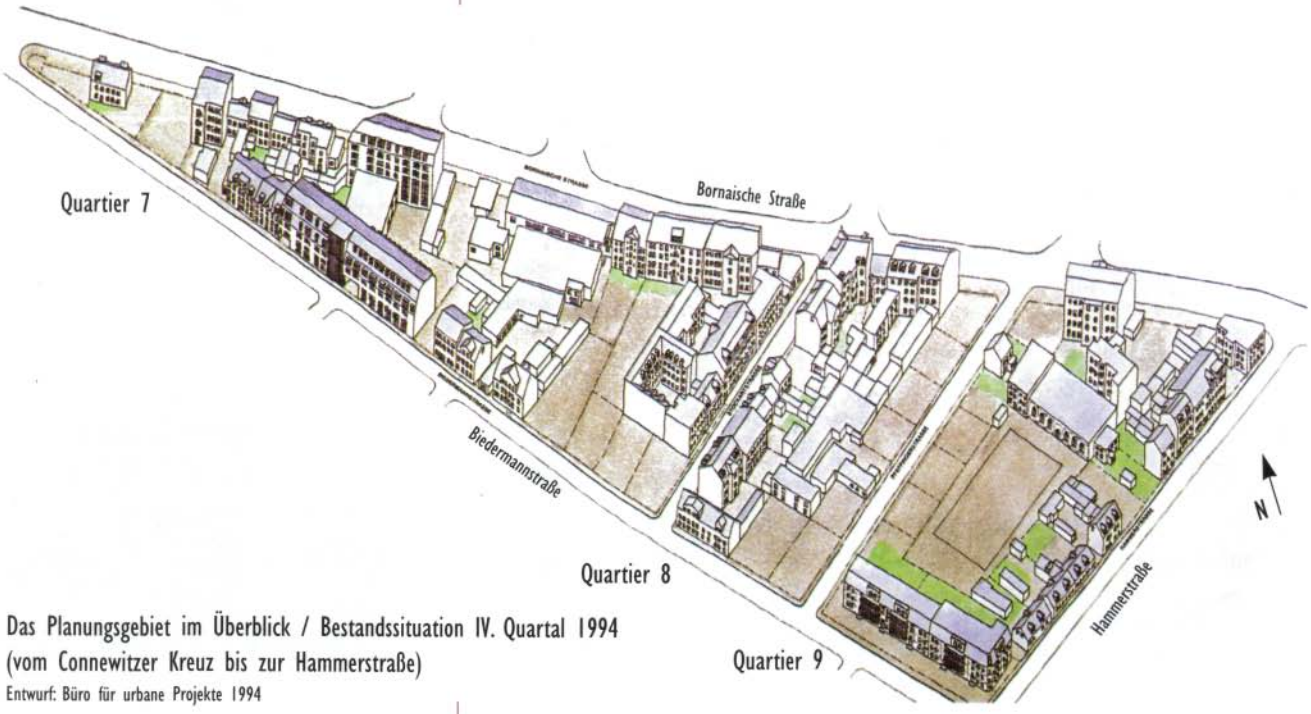
Ärztehaus / Eingangsbereich

Ärztehaus / Frontansicht Bornaische Straße

Städtebauliche Planungen im Sanierungsgebiet

Um die städtebaulichen und sozialen Entwicklungen in einem Wohngebiet nicht dem Zufall zu überlassen, werden Pläne erarbeitet, die die Veränderungen lenken sollen. Einen solchen Plan stellt das Blockkonzept dar, das für die Quartiere sieben, acht und neun (vgl. Abbildung unten) im Sanierungsgebiet Connewitz-Biedermannstraße erarbeitet wurde.

In den Blockkonzepten sind die Interessen der Kommune für die weiteren Entwicklungen im Sanierungsgebiet dokumentiert, wurden Abstimmungen zwischen verschiedenen Ämtern vorgenommen, um möglichst allen auf städtischer Seite vorhandenen Interessen gerecht zu werden; diese Interessen sollen natürlich auch die Wünsche und Vorstellungen der Bewohner widerspiegeln.



Das Planungsgebiet im Überblick / Bestandssituation IV. Quartal 1994
(vom Connewitzer Kreuz bis zur Hammerstraße)
Entwurf: Büro für urbane Projekte 1994

Der Ist-Zustand

Block 7 (Bornaische Straße, Biedermannstraße, Stockartstraße) weist sowohl eine differenzierte städtebauliche Ausgangssituation als auch eine sehr vielschichtige Bewohnerstruktur auf. So muß z.B. die „Spitze" am Connewitzer Kreuz entsprechend ihrer Funktion als „Eingang zum Quartier" und zukünftigen Zentrum sowie unter Berücksichtigung der verschiedenen Hausformen und Nutzungen an der Bornaischen Straße und Biedermannstraße gestaltet werden. Nicht unberücksichtigt bleiben dürfen die weitere Gestaltung um das Ärztehaus oder die alternativen Wohn- und Lebensformen am südlichen Ende des Quartiers (Stockartstraße).

Der derzeit nur etwa zur Hälfte bebaute Block 8 (Stockartstraße, Bornaische Straße, Biedermannstraße, Pfeffingerstraße) erfordert eine Lösung, die das Maß der baulichen Nutzung für die relativ kleinen Grundstücke in den beiden Nebenstraßen bestimmt. Im Vordergrund sollte hierbei eine für Alt-Connewitz typische feingliedrige städtebauliche Lösung stehen. Wichtig ist dabei auch die Frage nach der Schaffung von Stellplatzflächen.

In Block 9 (Pfeffingerstraße, Bornaische Straße, Biedermannstraße, Hammerstraße) ist vor allem die Klärung der künftigen Nutzung der Sporthalle und ihrer Freiflächen im Blockinnenbereich in Zusammenhang mit der Ausarbeitung verschiedener Ideen für die gestalterische Ausformung und möglichen Nutzung der die Halle umgebenden Flächen geboten.
Dieser relative kleine Baublock 9 gibt stellvertretend die vielschichtige städtebauliche Struktur zwischen Connewitzer Kreuz und Pfeffingerstraße wider: Die Bornaische Straße als Geschäftsstraße, die Hammerstraße als kleinteilige, fast noch vorstädtische wirkende Wohnstraße, die Biedermannstraße mit geschlossener Wohnbebauung aus neuerer Zeit, die Pfeffingerstraße mit der Möglichkeit, Sonderbauformen und -nutzungen zu realisieren.

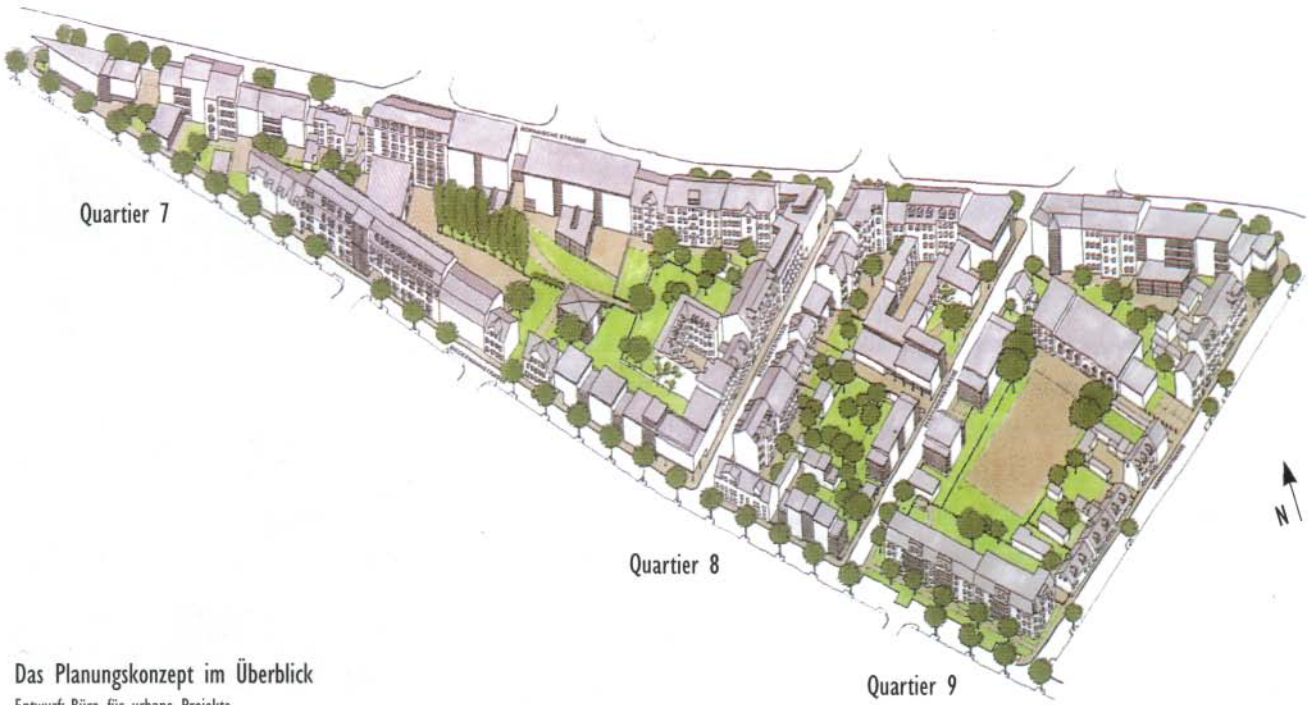
Bei der Erstellung der Blockkonzepte war zu berücksichtigen, daß die drei untersuchten Quartiere einen unterschiedlichen Entwicklungsstand und voneinander verschiedene stadtstrukturelle Ausgangspositionen haben.

Blick vom Connewitzer Kreuz auf Quartier 7

Hammerstraße

Das Planungskonzept

Bei genauerem Hinsehen sind in allen drei untersuchten Blöcken des Sanierungsgebietes Connewitz-Biedermannstraße unterschiedliche Bauaufgaben und städtebauliche Kriterien zu erfüllen, die insgesamt den vielseitigen Charakter von Connewitz aufgreifen und bereichern sollen. Sie können generalisierend mit den Stichworten „Stadtsanierung als Erneuerung urbaner Qualitäten" oder mit dem Slogan „Lebensräume schaffen" umrissen werden und sollen im folgenden kurz charakterisiert werden.



Das Planungskonzept im Überblick
Entwurf: Büro für urbane Projekte,
überarbeitete Fassung April 1995

Block 7

Zwischen Bornaischer Straße und Biedermannstraße soll sich städtebauliche und soziale Vielfalt entwickeln und für Bewohner und Passanten die Durchgängigkeit der Innenbereiche verbessern

Dieses markante Quartier zwischen Connewitzer Kreuz und Stockartstraße vereint eine Vielzahl von Detaillösungen, um dem formulierten Thema seiner städtebaulichen und funktionellen Nutzung gerecht zu werden. An der „Spitze" werden architektonisch anspruchsvolle Entwürfe für die Schließung der Lücken oder den Ersatz weitgehend

Planungsvariante im Quartier 7

Das Planungskonzept für die Quartiere 7, 8 und 9

Entwurf: Büro für urbane Projekte, überarbeitete Fassung April 1995

verschlissener Substanz gebraucht. Südlich des bereits fertiggestellten Ärzte- und Bürohauskomplexes zwischen Bornaischer Straße und Biedermannstraße soll eine durchgängige Fußgänger- und Freiraumbeziehung angestrebt werden, die auch den im Inneren geplanten Grünbereich im südlichen Quartierabschnitt erschließt. Für die beiden neu zu bebauenden Ecken der Stockartstraße werden jeweils angemessene und in der Nutzung anzupassende Bebauungen vorgeschlagen, die dem Charakter und der städtebaulichen Maßstäblichkeit dieser Straße in Connewitz entsprechen und die soziale Struktur aufgreifen.

Dies gilt auch für die Neubauvorhaben in der Biedermannstraße.

Blick in die Biedermannstraße, links Quartier 7

Block 8

Gewerbenutzung zur Bornaischen Straße und Wohnnutzung zur Biedermannstraße werden mit einem integrierten Grün- und Freiraumkonzept verbunden.

Die in diesem Quartier noch vorhandene und weiterhin nutzbare Bausubstanz findet sich vor allem an der relativ schmalen Stockartstraße sowie an der Biedermannstraße. Die Bauvorhaben an der heute leerstehenden Pfeffingerstraße und dem in der Tiefe genutzten Gewerbegrundstück an der Bornaischen Straße sollen mit der Umgestaltung des großen innenliegenden Grundstückes verknüpft werden. Im Ostteil des Quartiers sollte die gewerbliche Nutzung den Innenbereich dominieren, im westlichen Teil unter Nutzung dieser Grundstücksfläche ein Grünbereich entstehen, an dem vor allem die dort neu zu bebauende Wohnanlage Anteil und Zugang haben kann. Die Nordseite der Pfeffingerstraße soll nicht geschlossen bebaut werden und hinter der Bornaischen Straße einen kleinen straßenbegleitenden Grünbereich erhalten.

Blick auf Quartier 8, von der Biedermannstraße gesehen

Block 9

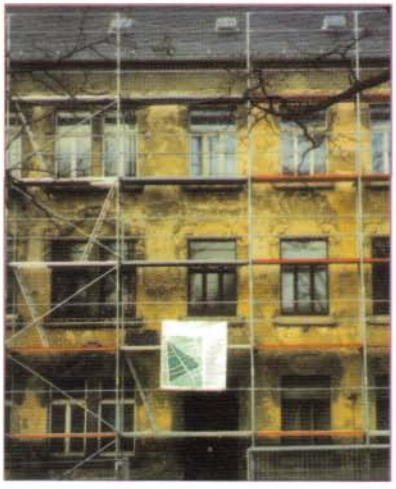
Für die Entwicklung der Sport- und Freizeitnutzung sind verschiedene Varianten möglich, die den Blockrand durch die Qualität ihrer Gestaltung prägen und ihrer Nutzung ergänzen sollen.

Die dargestellte Illustration einer städtebaulichen Idee zeigt eine Variante der möglichen Bebauung und Nutzung auf. Ziel ist es, die traditionelle Bestimmung der alten Sporthalle für den Schul- und Vereinssport mit einer ergänzenden Sport- und Freizeitnutzung der Freifläche zu verbinden. Aufgrund notwendiger technischer Anschlüsse soll die fußläufige Querung des Quartiers auf der Höhe der alten Sporthalle möglich sein. Die beiden neu zu bebauenden Ecken an der Bornaischen Straße sollen den Maßstabssprung zwischen der Geschäftsstraße und den kleineren Nebenstraßen gestalterisch bewältigen.

Die alte Turnhalle im jetzigen Zustand

Die Broschüre zeigt, daß eine Vielzahl von städtebaulichen Ansprüchen und Vorstellungen bei der Erneuerung und Schaffung städtischer Lebensräume zur Realisierung kommen sollen. Ziel der Planungen ist es, auch die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen im Sanierungsgebiet und in Connewitz zu berücksichtigen. Dies ist nur möglich, wenn **Sie** sich als Bewohner von Connewitz zu Plänen äußern, Anregungen und Bedenken vortragen. Denn schließlich wohnen und leben **Sie** in Connewitz, und in der Regel nicht die Planer und Bediensteten der Stadt ...

Variante zur Bebauung im Quartier 9



Herderstraße 5 / Dezember 1994

Herderstraße 5 / März 1995 nach der Dachsanierung

Impressum:
Herausgeber / Amt für Stadtsanierung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig in Zusammenarbeit mit der DSK Deutsche Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Mai 1995
Redaktion: Heiko Böttcher, Dr. Andreas Pätz / Fotos: DSK, ANTONYM / Blockkonzept: Büro für urbane Projekte
Layout: ANTONYM