Stadt Leipzig

Sanierungsgebiete Leipzig

02 Sanierungsgebiet Eutritzsch-Zentrum

Die Aufnahme von 1994 blickt vom Dach der Magdalenenstraße 19 auf die Hoffassaden Haferkornstraße 40–50. Man sieht die ursprüngliche Bebauung der Hinterhöfe.

Wohndreieck zwischen City und Messe

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Eutritzsch-Zentrum liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteils Eutritzsch in unmittelbarer Nähe zum Leipziger Stadtzentrum.

Das Sanierungsgebiet wird durch die Delitzscher Straße, die Wittenberger Straße und die Theresienstraße begrenzt.

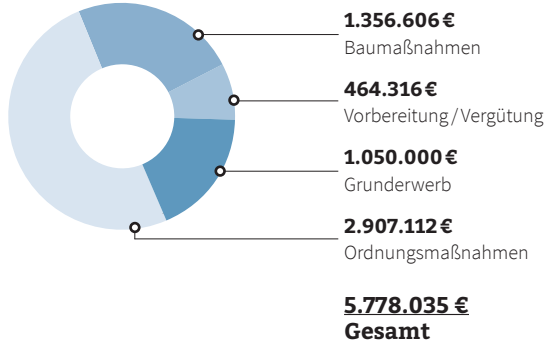
Die denkmalgeschützte gründerzeitliche Bebauung gibt dem Quartier seine besondere Prägung. Ursprünglich befanden sich in fast jedem Hinterhof Hinter- und Nebengebäude, die überwiegend gewerblich genutzt wurden. Die Schiebestraße war bis in die 1950er Jahre hinein eine lebendige Einkaufsstraße mit bis zu 25 Geschäften und einem beliebten Kino, das damals den Namen Eutritzscher Lichtspiele trug.

Zu Beginn der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Anfang der 1990er Jahre war die Ausgangssituation mit den meisten gründerzeitlich geprägten Stadtteilen Leipzigs vergleichbar. 85% der Wohngebäude befanden sich in einem äußerst schlechten Zustand. Kaputte Dächer und bröckelnde Fassaden führten zu hohem Leerstand und prägten das Straßenbild. Die noch überwiegend geschlossene gründerzeitliche Bebauungsstruktur des 11,5 Hektar großen Quartiers drohte wegzubrechen.

Die städtebauliche Erneuerung der Bestandsgebiete hatte in der Leipziger Stadterneuerungspolitik nach der Wende höchste Priorität. Ziele der Sanierungsmaßnahme Eutritzsch-Zentrum waren, die Gründerzeitquartiere attraktiver und lebenswerter zu gestalten, die städtebauliche Eigenart zu bewahren und Missstände funktionaler, baulicher und sozialer Art zu beheben. Hierzu wurde 1994 die Sanierungssatzung Eutritzsch-Zentrum vom Stadtrat beschlossen.

Zwischen 1993 und 1998 wurden durch den konzentrierten Einsatz von Städte- und Wohnungsbaufördermitteln ca. 40 Wohngebäude erneuert. Weitere 15 Gebäude wurden zwischen 1994 bis 1997 für 1,1 Millionen Euro gesichert. 13 private Gebäude wurden mit Sanierungsmitteln zwischen 1998 und 2004

Fördermitteleinsatz nach Kostengruppen



Der Einsatz von Mitteln aus dem Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für das Sanierungsgebiet Eutritzsch-Zentrum.

Die Vorgärten und die Baumallee wurden schon 1870 angelegt. Früher gab es in der Wilhelminenstraße Gaststätten, Friseure, Bäcker, Schuster usw. 2001 / 2002 wurde die Straße umgestaltet.

bei der Modernisierung und Instandsetzung anteilig bezuschusst. Die gründerzeitlichen Blockstrukturen wurden, wo möglich, erhalten.

In den 2000er Jahren verlagerte sich der Förderschwerpunkt vom Erhalt der Gebäudesubstanz mehr auf die Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume und auf das private Wohnumfeld in den Innenhöfen.

Mit der Umgestaltung der Straßenräume wurde deren Attraktivität gesteigert und die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer erhöht. Die Wilhelminenstraße wurde 2001 grundhaft ausgebaut, dabei wurde die Baumallee durch 30 Neupflanzungen ergänzt, ehemals vorhandene Vorgärten wurden wiederhergestellt. Fahrbahnen und Gehwege der Magdalenen- und Schiebestraße wurden zu Beginn der 2000er Jahre aus Sanierungsmitteln erneuert, 20 Bäume im Straßenraum neu gepflanzt. Im gesamten Wohngebiet wurden Tempo 30 Zonen eingerichtet.

Das Ziel, das Gründerzeitquartier attraktiver und lebenswerter zu gestalten, wurde durch neu geschaffene wohnungsnahe Spiel- und Erholungsflächen erreicht. So fanden in den Blockinnenbereichen besonders viele Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen statt.

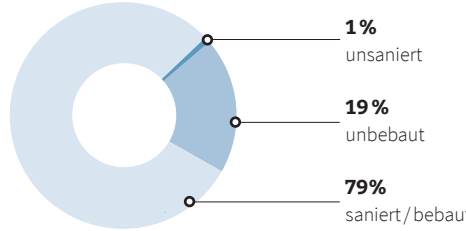
Abbruchmaßnahmen in den dicht bebauten Hofbereichen wurden zu 100 Prozent gefördert. So bekamen viele Innenhöfe ein neues grünes Gesicht. Insgesamt wurden in dem relativ kleinen Gebiet 60 Ordnungsmaßnahmen zum Abbruch von Hinterhäusern, Nebengebäuden und Garagen mit einem Fördervolumen von fast 1,4 Millionen Euro durchgeführt.

Im Sanierungsgebiet wurden reichlich neue Bäume gepflanzt, im Bürgerpark Schiebestraße 2011 (oben) und 2019 in der Wittenberger Straße mit Blick Richtung Schiebestraße.

Bei der Betrachtung aktueller Luftbilder sieht man, dass gerade im Sanierungsgebiet Eutritzsch die Blockinnenbereiche grün und fast vollständig frei von Bebauung sind.
Dabei fällt ein großer ungenutzter Blockinnenbereich zwischen Wilhelminen- und Kunadstraße auf. Bei dieser großen Brachfläche handelt es sich um einen vormals industriell genutzten und dann entkernten Bereich, für den noch keine Lösung hinsichtlich einer neuen Bebauung oder Nutzung abzusehen ist.

Sanierungsstand Grundstücke

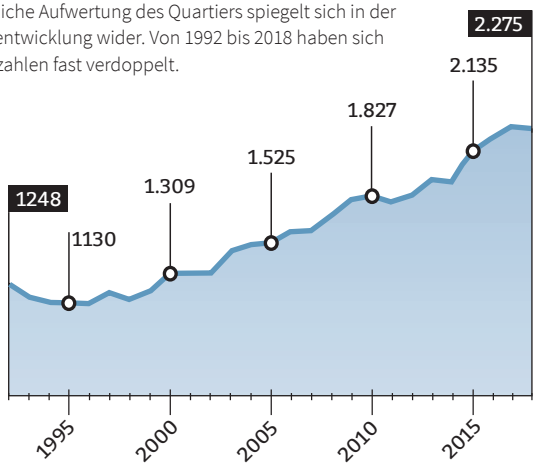
August 2019



Bevölkerungsentwicklung

1992–2018

Die städtebauliche Aufwertung des Quartiers spiegelt sich in der Bevölkerungsentwicklung wider. Von 1992 bis 2018 haben sich die Anwohnerzahlen fast verdoppelt.



In viele Gebäude wurden Fördergelder investiert, wie hier in der Wittenberger Straße 75. Vor der Sanierung im April 1996 und danach im Sommer 1998.

Anders das Fabrikareal der ehemaligen Möbelfabrik in der Delitzscher/Schiebestraße, in dem fast der gesamte Blockinnenbereich mit Fördermitteln freigelegt, dann zwischengenutzt wurde und sich mittlerweile als dauerhafte, öffentliche Grünfläche mit dem Bürgerpark Schiebestraße präsentiert. Nördlich daran angrenzend, im Kreuzungsbereich von Delitzscher

Von der Schiebestraße aus wurde 1995 diese Bausituation aufgenommen, der Blick geht auf die Ecke Wittenberger / Delitzscher Straße. Heute sieht man dort über den Bürgerpark Schiebestraße.

und Wittenberger Straße, ist das 1997 eingeweihte Eutritzscher Zentrum ein attraktiver Versorgungsstandort für den kurz- und mittelfristigen Bedarf.

Kombination mit dem Förderprogramm Stadtumbau

2010/2011 wurde aus dem Förderprogramm Stadtumbau Ost die Haferkornstraße in zwei Bauabschnitten neu gestaltet. Trotz schwieriger Leitungssituationen wurden insgesamt sieben neue Baumstandorte im Straßenraum geschaffen. Auch die Gestaltung des Bürgerparks an der Schiebestraße konnte aus Fördermitteln des Stadtumbau finanziert werden.

Ausblick

Das Sanierungsgebiet Eutritzsch hat sich bis heute zu einem konsolidierten Wohngebiet mit einer guten Versorgungslage entwickelt. In den kommenden Jahren werden voraussichtlich die noch zahlreich bestehenden Baulücken sukzessive mit neuen Wohngebäuden bebaut werden. Die Sanierungsziele für das Gebiet wurden weitgehend erreicht. Die Aufhebung der Sanierungsatzung soll im Frühjahr 2020 erfolgen.

Bürgerpark Schiebestraße

Wohnortnahe Grünfläche im Blockinnenbereich nördlich der Schiebestraße

Von Anfang an war es ein wichtiges Sanierungsziel, eine Grünfläche auf dem ehemaligen Fabrikareal im Block zwischen Schiebestraße, Delitzscher Straße und Wittenberger Straße zu schaffen. Diese Straßen sollten durch Fußwege verbunden werden. Aus Sanierungsmitteln wurde 2002 der Abbruch des Fabrikgeländes der Möbelfabrik Max Schubert, Delitzscher Straße 52-54, mit insgesamt etwa 220.000 Euro gefördert. Dies war der Beginn einer großflächigen Entkernung.

Der vollständige Block hat eine Ausdehnung von etwa 6.000 m². 2007 erfolgte auch der Abbruch der Gebäudesubstanzen auf den Grundstücken Schiebestraße 13 und 15. Zu dieser Zeit wurde das Planungsbüro Ritter & Grundmann mit der Entwicklung eines Freiraumkonzepts für den gesamten Blockinnenbereich beauftragt. Mit den verschiedenen Grundstückseigentümern wurden Gestattungsvereinbarungen über die öffentliche Nutzung ihrer Flächen für zehn Jahre verhandelt und abgeschlossen. Das betraf Schiebestraße 9, 11 und 13, Delitzscher Straße 52 und 54 und Wittenberger Straße 67 und ermöglichte die Realisierung einer großzügigen Frei- und Erholungsfläche.

2008 wurde die neu entstandene parkähnliche Fläche fertig- und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Mit dem Wegenetz sind fußläufige Verbindungen zwischen den angrenzenden Straßen- und Verkehrsräumen sowie den vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten entstanden. Raum für Spiel und Aufenthalt gibt es durch blütenreiche Wiesen und einen Platz, der durch Natursteinblöcke aus Theumaer Fruchtschiefer aus dem Vogtland gestaltet wurde.

Die Stadt erwarb 2017 und 2018 die zentralen drei Grundstücksflächen von verschiedenen Eigentümern mit Zugang über die Schiebestraße 13. Die dauerhafte Sicherung des Zugangs von der Wittenberger Straße 67 und der Erhalt des öffentlichen Grüns in diesem Bereich gelang leider nicht.

Die Finanzierung des Grunderwerbs erfolgte anteilig aus bereits eingenommenen Ausgleichsbeträgen. Diese reichten dafür nicht aus und deshalb gab es den besonderen Umstand, dass die Stadt die fehlenden Mittel aus ihrem Haushalt vorfinanzierte. Die Vorfinanzierung wird mit der Abrechnung der Sanierungsmaßnahme gegenüber dem Freistaat Sachsen als förderfähige Kosten geltend gemacht. Dadurch können zukünftige Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen in entsprechender Höhe bei der Stadt verbleiben.

Bürgerpark Schiebestraße im Jahr 2008 wird das Freiraumkonzept des Planungsbüros Ritter & Grundmann umgesetzt. Bäume werden gepflanzt. Das untere Bild zeigt die großzügigen Abrisse der baufälligen Gebäude in den Jahren zuvor. Und das große Bild links zeigt den fertig angelegten und begrünten Park 2009.

Insgesamt konnten für die Stadt ca. 4.500 m² öffentlicher Grünraum erworben werden. Die „reinen" Grundstückskosten lagen bei rund 932.000 Euro. Mit den weiteren Nebenkosten beläuft sich die Kaufsumme auf ca. 1 Mio. Euro. Es handelt sich damit um ein Projekt, bei dem in der wachsenden Stadt, eine für das Quartier bedeutsame öffentliche Grünfläche dauerhaft in ihrem Bestand gesichert werden konnte.

Palast Theater

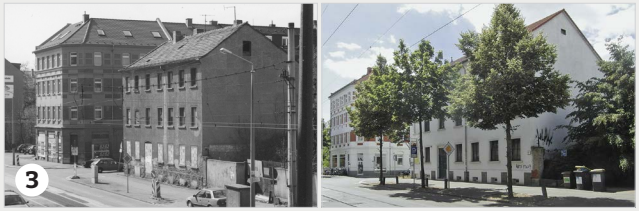
Das ehemalige Eutritzscher Kino

1913 wurde in dem Gebäude der Haferkornstraße 48/Ecke Schiebestraße das Filmhaus Luna Lichtspiele eröffnet. Unter den späteren Namen Eutritzscher Lichtspiele und Camera war es als eines der wenigen Stadtteilkinos noch bis Mai 1999 geöffnet.

2013 wurde das denkmalgeschützte Eckgebäude von einer Stuttgarter Immobilienfirma hochwertig saniert. Im Gebäude entstanden 17 attraktive Wohneinheiten und acht neue Garagenstellplätzen. Der angebrachte Schriftzug Palast-Theater ist historisch nicht belegt – jedoch erinnert auch eine Hinweistafel an der Fassade an das ehemalige Kino.

Das Eutritzscher Kino vor der Sanierung im Jahr 2013. Das obere Bild stammt aus dem Jahr 2019, zeigt das mittlerweile bewohnte Haus.

Das Sanierungsgebiet im Wandel



Wittenberger Straße 63 / Ecke Schiebestraße im April 1998 und 2016. Auch hier wurde die Straße mit Bäumen begrünt.

Haferkornstraße 16 / Ecke Theresienstraße im September 1996 und im April 2019.

Haferkornstraße / Ecke Kunadstraße im April 1998 und 2016. Viele der ehemaligen Brachen sind mittlereweile auch im Eutritzscher Gebiet neu bebaut.

Schiebestraße 2 bis 8 im Oktober 1995 und 2016.

Übersichtskarte des Sanierungsgebiets

Herausgeber:
Stadt Leipzig, Amt für Wohnungsbau
und Stadterneuerung (AWS)

Kontakt:
Birgit Seeberger, Sachbearbeiterin AWS
www.leipzig.de/stadterneuerung

Druck:
Pögedruck, Leipzig

Gestaltung:
snau | visuelle kommunikation

Fotonachweis:
Stadt Leipzig (AWS)
Regentaucher | Fotografie
Bürger Verein Eutritzsch e. V.

Auflage:
700 Exemplare

Leipzig, Oktober 2019

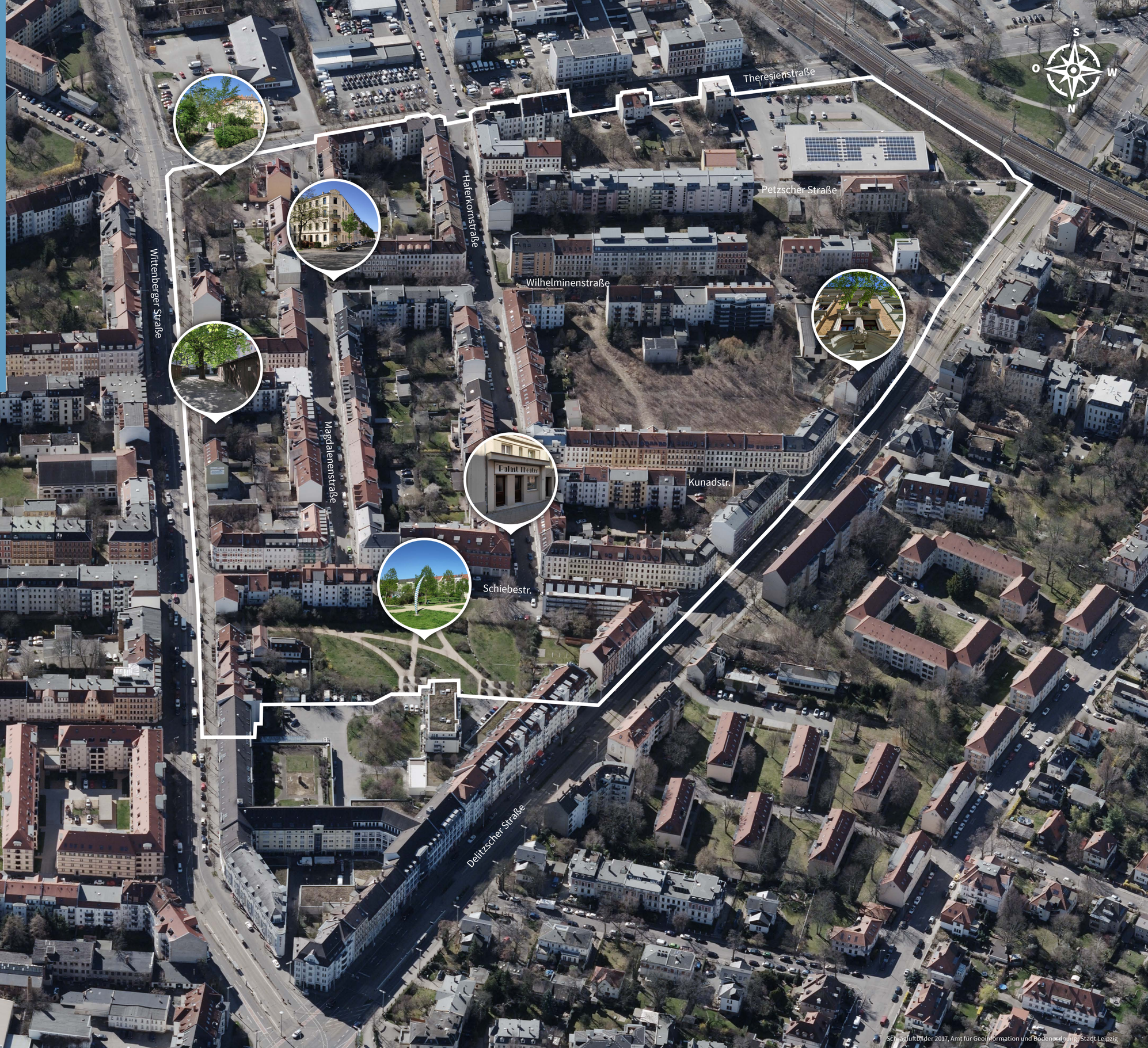
02

1993–2020

Sanierungsgebiet Eutritzsch-Zentrum

Wohndreieck zwischen City und Messe

Fläche: 11.9 ha
Einwohnerzahl: 2275 (Dezember 2018)
Einwohnerentwicklung: +1.099
Fördermitteleinsatz: 5.778.000 €



Schrägluftbilder 2017, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stadt Leipzig