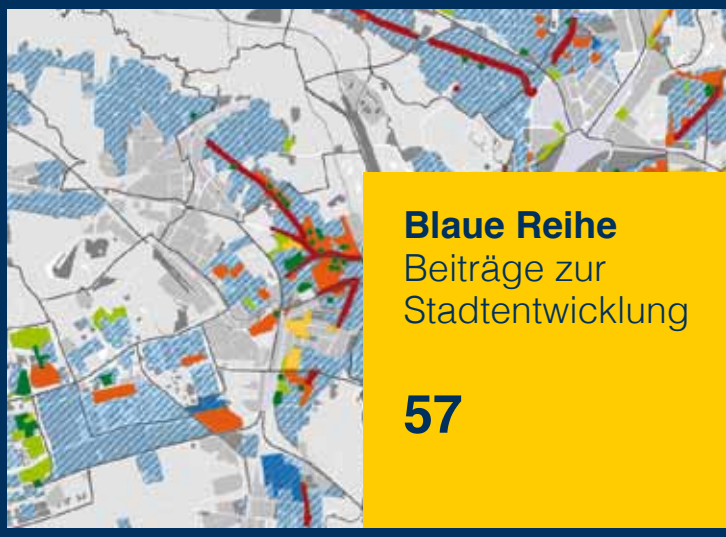
Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

10 Jahre Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost in Leipzig

Bilanz und künftige Herausforderungen



Blaue Reihe
Beiträge zur Stadtentwicklung

57

10 Jahre Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost in Leipzig

Bilanz und künftige Herausforderungen

Blaue Reihe
Beiträge zur Stadtentwicklung

57

Inhalt

Seite 5

Vorwort

Seite 6–9

1 Umbau gestalten – 10 Jahre Stadtumbau Ost in Leipzig

Seite 10–13

2 Ausgangssituation und Erfolge

Seite 14–23

3 Strategien, Instrumente und Umsetzung

Seite 24–27

4 Zukunftsaufgaben

Seite 28– 58

5 Porträts wichtiger Maßnahmen und guter Beispiele

Vorwort

Leipzig erlebt seit 1990 einen tiefgreifenden wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und kulturellen Wandel. Die Messestadt hat diese Veränderungen als Herausforderungen angenommen und positiv gestaltet – ein entscheidender Faktor für die heutige Lebensqualität. Seit nunmehr 10 Jahren erfährt Leipzig dabei Unterstützung durch das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost.

Stadtumbau Ost zielt seit dem Programmstart 2003 auf die Bewältigung der lokalen Folgen des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels, indem gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und in Abstimmung mit Stadtteilakteuren von der Kommune Entwicklungsstrategien für Quartiere erarbeitet und passgenaue Stadtumbaukonzepte und -projekte umgesetzt werden.

Anfangs stand in Leipzig die Beseitigung von stadtweiten Wohnungsleerständen durch Rückbauvorhaben und damit die Konsolidierung des Wohnungsmarktes im Vordergrund der Programmumsetzung. Erfolgreich konnte die Leerstandsquote auch damit von 18 % auf ca. 8 % gesenkt werden. Aktuell werden vorrangig Aufwertungsstrategien mit Mitteln des Stadtumbau Ost unterstützt.

Gleichzeitig hat das Stadtumbauprogramm in Leipzig zahlreiche Möglichkeiten eröffnet, um innovative Wege der Stadtentwicklung zu erproben und zu etablieren. Das gilt zum Beispiel für neue Kooperationsformen von Immobilienwirtschaft und Kommune, für Zwischennutzungen und für Maßnahmen der innerstädtischen Eigentumsbildung im Rahmen des Selbstnutzer-Programms. In der Bilanz lässt sich festhalten, dass sich das Programm Stadtumbau Ost zu einer Erfolgsgeschichte der Stadterneuerung entwickelt hat.

Insgesamt wurden in Leipzig seit 2003 rund 110,3 Millionen € für Maßnahmen des Stadtumbau Ost eingesetzt, davon 89,7 Millionen € an Fördermitteln (Finanzhilfen) des Bundes und des Freistaates Sachsen sowie 18,9 Millionen € an Eigenmitteln der Stadt Leipzig.

Wir freuen uns sehr darüber, dass Leipzig nun wieder eine attraktive, leistungsfähige und vor allem wachsende Stadt ist. Wir nehmen auch heute wieder die Herausforderung an, auf der Grundlage eines stabilen gesamtstädtischen Handlungsrahmens gemeinsame Entscheidungen für die Entwicklung der gesamten Stadt vorzubereiten.
Wir haben bereits die Grundlagen der Stadtpolitik im Dialogverfahren vorangebracht: Unter dem Dach von „Leipzig weiter denken“ diskutieren wir zusammen mit Bürgerinnen und Bürgern über aktuelle Themen nachhaltiger Stadtentwicklung in Leipzig. Als Grundlage für die zukünftige Strategie zum Wohnen wird z. B. das Wohnungspolitische Konzept in einem breiten Beteiligungsprozess fortgeschrieben. Wir werden darauf aufbauend das Integrierte Stadtentwicklungskonzept fortschreiben und intensiv innerhalb der Verwaltung, mit der Politik und den weiteren wichtigen Partnern abstimmen. Klimaschutz und Klimaanpassung sind eine große Herausforderung mit Auswirkungen bis in alle Lebenslagen hinein.

Stadtumbau ist aus meiner Sicht zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Sicherung der öffentlichen und privaten Investitionen in den Quartieren weiterhin notwendig. Wir müssen uns darüber klar werden, wo, wann und in welchem Umfang sowie mit welchen Partnern die Stadt für den aktuellen und zukünftigen demografischen und strukturellen Wandel angepasst werden muss. Dabei brauchen wir weiterhin eine gute Zusammenarbeit von Bund, Freistaat und allen lokalen Partnern, um unsere innere Stadt und unsere Stadtteile zu stärken und dabei offen und wach, kreativ und handlungsfähig genug für sich immer wieder neu stellende Aufgaben der Erneuerung unserer Stadt zu bleiben.

Dorothee Dubrau
Bürgermeisterin für Stadtentwicklung und Bau

1 Umbau gestalten

10 Jahre Stadtumbau Ost in Leipzig

In der stolzen Messestadt standen zur Jahrtausendwende 62.000 Wohnungen leer. In den umliegenden Orten waren dagegegen über 30.000 neue und bezahlbare Wohnungen entstanden. Viele Leipzigerinnen und Leipziger suchten Neues oder hatten ihre Arbeit verloren und gingen. 100.000 Bewohner hatten die Stadt in nur 10 Jahren verlassen: „Das Kleid der Stadt war zu groß geworden." Was bedeuten bis zu 70% Leerstand aber in einem Quartier konkret? Was bedeutet es für das Leben in den Wohnungen, wenn nur noch eine Mietpartei das ganze Haus heizen muss, oft noch mit zwei, drei Berliner Öfen? Wenn die Eingangstür nicht mehr repariert wird, der Feinbäcker zumacht, die Blumenfrau um die Ecke ins Center zieht, Kitas und Schulen schließen und ungebetene Gäste die leere Nachbarwohnung mit Müll auffüllen? Man sieht sich wie alle anderen, die es können, woanders nach etwas Neuem um. Ein Teufelskreis der Entwertung beginnt und die schwachen Quartiere verlieren nun noch mehr Einwohner und so weiter. Was war geschehen, dass 10 Jahre nach der bangen und mutigen Frage „Ist Leipzig noch zu retten?" die Aufgabe sich erneut und nicht weniger dramatisch stellte? Dabei waren doch in einem riesigen öffentlichen und privaten Kraftakt „zwei Drittel der Gründerzeit" bereits saniert worden. Lange passiert erst einmal nichts, weil alle glauben (wollen), dass es schon so schlimm nicht kommen wird. Es wird schon wieder…

Ein Irrtum – höchstwahrscheinlich. Auch wenn die aktuellen Zahlen ganz andere sind: plus 13.000 Personen allein 2014. Ein Leerstand von nur noch 8 % und das auch nur in schwierigen Beständen. Da hätte man doch nichts abreißen dürfen und einfach nur abwarten müssen, bis Kleid und auch Mantel wieder gesessen hätten wie vor der großen Zerstörung.

Was führte die 2000er Leerstandshauptstadt zum „Hypezig" von heute, das Stadttouristen und Neubürger gleichermaßen erfolgreich anlockt? Entschiedenes Handeln auf der Grundlage einer klugen Strategie mit einem intensiven Diskussions- und Arbeitsprozess, der in Ost und West zu einem Paradigmenwechsel in der Planung geführt hat. Es stellte sich zu Recht die Frage, ob ein „Weiter so" bei der Rekonstruktion der gründerzeitlichen Stadt überhaupt noch umsetzbar sei und wie auf Schrumpfung zu reagieren ist. Die neue Strategie nannte sich „Stadtumbau"…

Damals wurde auch überlegt, wie man die Leipzigerinnen und Leipziger dazu bewegen könnte, den Leerstand zu nutzen und sich mehr Wohnfläche zu gönnen. Oder wie man ganze Häuser aus dem Leerstand in eine „Zwischennutzung" bringen und sie damit für „bessere Zeiten" retten könnte. Das klingt in der wachsenden Stadt und ihren „Wachstumsschmerzen" um Kitas und Schulen unendlich weit weg. Doch diese innovativen Ideen erhielten bundesweit große Anerkennung und waren Ergebnis eines gemeinsamen Diskussionsprozesses vieler Partner aus Stadtentwicklung und Wohnungswirtschaft, die die Herausforderung des Einwohnerrückgangs angenommen hatten. Politik und Verwaltung waren bereit, den Perspektivwechsel zu wagen, neue Wege zu gehen, für Unterstützung zu werben und neue Instrumente zu erproben. Mit Erfolg!

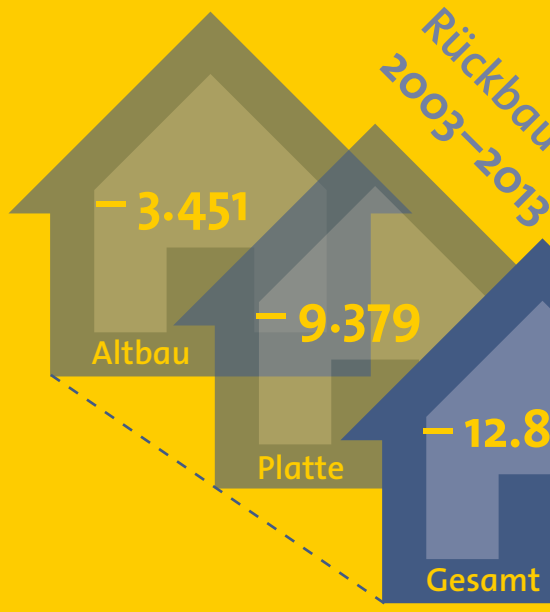
WETTBEWERBSSTRATEGIE

Leipzig hat auf die Kraft des Wettbewerbs gesetzt und die Konkurrenz zu den Angeboten des Umlandes aktiv gesucht. In der Strategie „Neue Gründerzeit" wurden unter den Stichworten „mehr Grün", „weniger Dichte" und „mehr Individualität" viele Aktivitäten umgesetzt, um die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen Altbauquartiere zu erhöhen, u. a. durch die Verbesserung der Wohnumfeldqualität, die Entwicklung neuer Bauformen in den Quartieren und die Beratung von Familien.

Tag der Städtebauförderung am 09. Mai 2015 in Leipzig: Gute Beispiele zeigen und neue Erkenntnisse gewinnen!

LÖSS-NIG 768
ZENT-RUM 428
MÖCKERN 464
MOCKAU 565
GRÜNAU 6.705

WE Rückbau nach Ortsteilen bis 2013



4.865 m² Plätze
+ 15.906 m² Straßen
+ 18.629 m² Grün

=39.400 m² Aufwertung

8

Unterzeichner des Pakts der Vernunft

56

soziale Einrichtungen erneuert

21.444 m²

Zwischennutzungen

500

Selbstnutzer-Familien

85.000.000 €

Finanzvolumen durch Selbstnutzer-Investitionen

10

Wäch

Monit

Leerstand Wohnungen 2000, Quote 18 %

62.500 WE

27.000 WE

Leerstand Wohnungen 2012, Quote 8 %

Wohnungen

30

Eingesetzte Mittel

Aufwertung
61.832,6 T€

Rückbau Wohngebäude
45.691,4 T€

Rückbau Infrastruktur
1.015,4 T€

Sicherung
1.799,8 T€

6

nter-Häuser

12

coringberichte

31

gesicherte Gebäude

Anzahl geschlossener Gestattungsvereinbarungen

2 Ausgangssituation und Erfolge

Gesamtstädtische Entwicklung

Das Programm Stadtumbau Ost hat wesentlich zur gesamtstädtischen Stabilisierung Leipzigs beigetragen, seitdem der Leerstand von ca. 63.000 Wohnungen um die Jahrtausendwende zu einer existenzbedrohenden Gefahr für viele Quartiere in der Stadt wurde. In seiner Ausrichtung auf die Aufwertung zukunftsfähiger Quartiere und den Rückbau nicht mehr nachgefragter Wohnungen hat es sich umfassend bewährt. Die weitere Aufwertung innerstädtischer Quartiere und Altbaubestände sowie die Anpassung von städtischen Infrastrukturen stehen weiterhin oben auf der kommunalen Agenda.

BEVÖLKERUNGSRÜCKGANG

Während Leipzig noch 1933 mit 713.000 Einwohnern in nahezu denselben Grenzen wie 1989 zu den fünf größten Städten Deutschlands gehörte, ging die Einwohnerzahl bis 1999 kontinuierlich zurück. Seit der „Wende“ hat sich dieser Prozess noch einmal stark beschleunigt. Dies hatte drei wesentliche Ursachen:

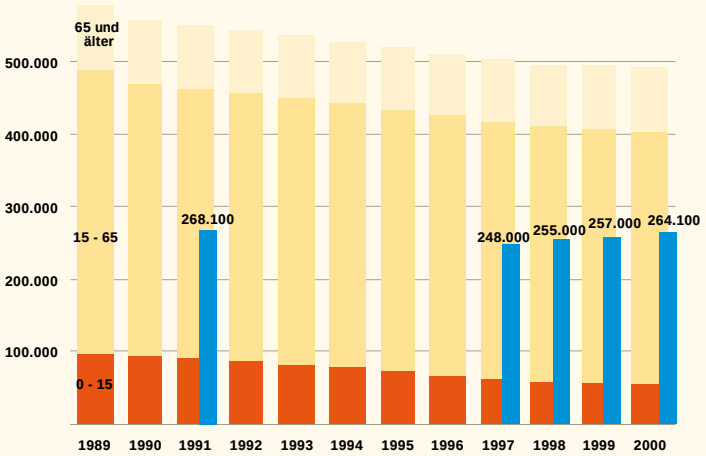
- eine massive Suburbanisierung, die in den Jahren 1995 bis 1998 ihren Höhepunkt erreichte
- die arbeitsmarktbedingte Abwanderung in die alten Bundesländer Anfang der 1990er Jahre sowie
- das Geburtendefizit aufgrund der veränderten Lebensziele und -stile.

WOHNUNGSMARKTKONKURRENZ IN DER STADT UND DER REGION

Innerhalb der Stadt verloren bis 1998 die gründerzeitlichen Quartiere mit ihren ungeklärten Eigentumsverhältnissen trotz hoher Sanierungstätigkeit ihre Einwohner an die randstädtisch neu entstandenen Siedlungsgebiete. Durch den massiven Wohnungsneubau am Stadtrand, aber auch aufgrund von Dachgeschossausbauten und Wohnungsteilungen hat sich die Anzahl der Wohnungen in den heutigen Stadtgrenzen allein zwischen

Hoher Sanierungsbedarf in den Beständen der Gründerzeit

1995 und 2001 um über 30.000 auf 317.439 WE erhöht. In der Wohnungsmarktregion Leipzig waren vom damaligen Regierungspräsidium Leipzig raumordnerische Befürwortungen für den Neubau von ca. 110.000 WE ausgesprochen worden, von denen 2001 bereits 34.000 WE realisiert wurden.



Übersicht Entwicklung Bevölkerung und Haushalte 1989–2000

LEERSTAND

Bereits 1990 standen in Leipzig ca. 25.000 WE leer, allerdings ausschließlich in einem unbewohnbaren Zustand. Zu einem deutlichen marktwirksamen Wohnungsüberhang in Höhe von ca. 63.000 WE kam es erst Ende der 1990er Jahre, nachdem sich

Attraktive, bereits sanierte innerstädtische Bestände

durch Wohnungsneubau und intensive Sanierungstätigkeit das Wohnungsangebot mit guter Wohnqualität bei gleichzeitig sinkender Nachfragerzahl ausgeweitet hatte. Im Jahr 2000 wurde ein Wohnungsleerstand von ca. 18 % ermittelt.

Durch Verfall bedrohte innerstädtische Quartiere der Gründerzeit

Erste Stadtumbaumaßnahmen zur Schaffung neuer Freiflächenangebote

Vermieter schlagen Alarm: Wohnungsmarkt droht Kollaps

Rathaus soll keine weiteren Neubauten zulassen / Offene Briefe verschickt

Leipzigs Haus- und Grundeigentümerverein macht gegen den Bau neuer Siedlungen mobil: In einem Offenen Brief an OBM Wolfgang Tiefensee (SPD) und alle Ratsfraktionen wird ein Stopp für die weitere Bebauung des Schönauer Kasernengeländes gefordert. Vielen Leipziger Hauseigentümern drohe ansonsten „der sichere Ruin".

Letzter Anstoß für den Protest war ein Beschluß, den Leipzigs Stadträte auf ihrer morgigen Sitzung fassen wollen. Er legt fest, daß private Investoren auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne Schönau rund 1000 Wohnungen errichten dürfen. Obwohl schon teilweise Baurecht geschaffen wurde, sieht der Hauseigentümerverein in der Beschlußvorlage einen „ungeheuren Vorgang" und will keine weiteren Bauten zulassen. „In Leipzigs Gründerzeitvierteln stehen bereits 20 Prozent der sanierten Wohnungen leer, bei unsanierten sind es 60 Prozent", listet ihr Geschäftsführer Henning Mau auf. Die Mieten seien mittlerweile so stark „abgestürzt", daß der Kapitaldienst, den die Eigentümer für Kauf und Sanierung der Häuser an Banken leisten müssen, „nicht mehr erzielbar" sei. Mau: „Leipzigs Wohnungsmarkt droht ein Kollaps."

Bestätigt wird das auch von einer Studie, die das Bundesbauministerium von der Wirtschaftsforschungsgesellschaft „empirica" anfertigen ließ. In diesem Papier heißt es, daß in Leipzig etwa 45 000 Wohnungen leer stehen und diese Zahl bis zum Jahr 2010 noch enorm wachsen wird. Angesichts des „dramatisch" verringerten Mietniveaus würden die Renditen der Hauseigentümer

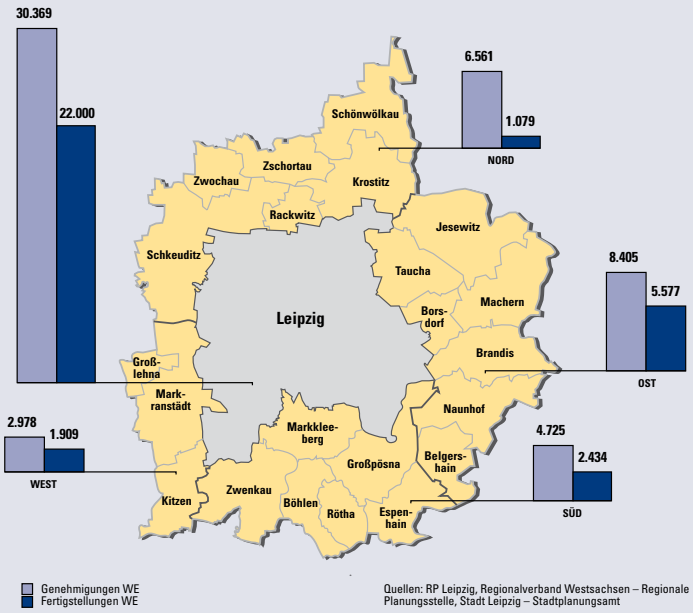
ken und Eigentümer leerer Häuser sogar Gefahr laufen, „den gesamten Kaufpreis abschreiben zu müssen".

Wegen dieser Konstellation prophezeit die Studie Leipzig einen „Modernisierungswettlauf auch ohne Rendite". Denn für viele Eigentümer würde es Sinn machen, „selbst bei leichten Verlusten zu investieren", um dann vielleicht doch noch Mieter zu finden und so „die Substanz des erworbenen Vermögens zu retten". Die Konkurrenz führe zu „Überinvestitionen", die die Verluste so weit in die Höhe treiben, bis sie größer werden als die zu sichernden Vermögenswerte, heißt es. Erst danach werde sich der Markt wieder langsam stabilisieren.

Der Leipziger Stadtverwaltung wird nahegelegt, in die Entwicklung einzugreifen: Wegen der Gefahr, daß stark verstreuter und

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE WARNMELDUNGEN

Der drastische Mietenrückgang und der hohe Leerstand erzeugten ernste Gefahren für viele Leipziger Hauseigentümer, die ihre Kosten nicht mit Mieteinnahmen kompensieren konnten. So war man davon überzeugt, dass sich die Schere zwischen Nachfrage und Angebot weiter öffnen und sich die Leerstände weiterhin erhöhen würden. Die Marktteilnehmer äußerten sich in Leipzig sehr beunruhigt und forderten die Stadtverwaltung auf, keinen Geschosswohnungsbau mehr voranzutrieben. Seitens der Großvermieter ging man auf die Initiative der Verwaltung zu einem „Pakt der Vernunft" ein, gemeinsam auch über evtl. erforderliche Schwellenwerte im Rückbau zu verhandeln.



Großes Angebot konkurrierender Flächen in der Region (Situation 2000)

10 Jahre Erfolge im Stadtumbau Ost vor Ort

Die städtebaulichen und stadtstrukturellen Wirkungen des 2002 gestarteten Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost waren und sind in der Verbindung mit den anderen Programmen der Städtebauförderung für die Stadt Leipzig von höchster Bedeutung. Die Fördermittel in den einzelnen Programmteilen

- Aufwertung
- Rückbau
- Sanierung und Sicherung von Altbauten und
- Rückführung städtischer Infrastruktur

haben zu erlebbaren Verbesserungen sowie zu umfangreichen privaten Folgeinvestitionen geführt, die sich in neuen städtebaulichen und funktionalen Qualitäten zeigen.

AUFWERTUNG

Hierzu haben die vielfältigen Maßnahmen im Bereich der Aufwertung beigetragen – beispielsweise die Gestaltung öffentlicher Räume, Straßen und Plätze, die Aufwertung stadtbildprägender öffentlicher Gebäude sowie die Sicherung und Sanierung von Wohngebäuden, die Schaffung von neuen Wohnumfeldqualitäten oder auch die Gestaltung neuer Grün- und Wegeverbindungen. Insgesamt wurden in Leipzig zwischen 2003 und 2013 rund 43 Mio. € an Finanzhilfen des Bundes und des Freistaates Sachsen für Aufwertungsmaßnahmen eingesetzt. Der kommunale Eigenbeitrag der Stadt Leipzig beträgt 18,9 Mio. €. Das gesamte Investitionsvolumen für Aufwertungsmaßnahmen umfasst im Betrachtungszeitraum 63,6 Mio. €.

Ausgewählte Ergebnisse des Fördermitteleinsatzes im Programmteil Aufwertung sind:

- Seit 2002 wurden 56 Maßnahmen an Schulen, Kindereinrichtungen, soziokulturellen und Kultureinrichtungen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost finanziert. Dafür wurden insgesamt 44,2 Mio. € Fördermittel eingesetzt.
- Insgesamt 31 Altbauten wurden – unterstützt durch Fördermittel des Stadtumbau Ost – gesichert und 13 Altbauten modernisiert. Der Fördermitteleinsatz hierfür umfasste 4,67 Mio. € im Programmteil Aufwertung und 1,83 Mio. € im Programmteil Sicherung ohne kommunalen Eigenanteil.
- Es wurden 31 Gestattungsvereinbarungen zur Zwischennutzung von 21.444 m² Brachflächen und Baulücken geschlossen, um Handlungsblockaden in den Quartieren zu lösen.

RÜCKBAU

Für die gesamtstädtischen Wirkungen des Programms sind jedoch auch die Rückbaumaßnahmen von nicht mehr nachgefragten Wohnungen von erheblicher Bedeutung. In diesem Programmteil wurden 2003–2013 insgesamt 45,7 Mio. € Finanzhilfen des Bundes und des Freistaates Sachsen eingesetzt. Ein wesentliches Ergebnis ist die Reduzierung des Wohnungsleerstands von 18 % Anfang der 2000er Jahre auf 8 % im Jahr 2012. Insgesamt wurden in Leipzig seit Programmstart 2003 12.830 Wohnungen abgerissen. Mit einem Anteil von 74 % wurden überwiegend Wohnungen im Plattenbau zurückgebaut. Der räumliche Schwerpunkt beim Rückbau dieser ca. 9.380 WE lag in der Großsiedlung Grünau, in der 6.705 WE

Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost

Das Programm „Stadtumbau Ost“ ist Bestandteil der Bund-Länder-Programme zur Städtebauförderung. 2002–2014 wurden insgesamt mehr als 3,2 Mrd. € für den Stadtumbau in mehr als 1.100 Stadtumbaugebieten in über 460 Städten und Gemeinden zur Verfügung gestellt. Der Deutsche Bundestag hat in einem gemeinsamen Beschluss für die Fortsetzung des Programms bis 2016 gestimmt. Anfang 2015 wurde erneut mit der Evaluierung des Programmes begonnen, die als Grundlage der Entscheidung über ein gemeinsames Stadtumbauprogramm Ost und West herangezogen wird.

PROGRAMMBEREICHE:

- Aufwertung (seit 2002),
- Rückbau (seit 2002),
- Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden (seit 2010, von 2005 bis 2009 Programmbereich Sicherung) und
- Rückführung der städtischen Infrastruktur (seit 2006).

„STADTUMBAU OST“ IM FREISTAAT SACHSEN

Auf der Grundlage der „Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen“ (Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung – VwV StBauE) vom 20. August 2009 (SächsABl. 37/2009 S. 1467) werden den sächsischen Kommunen Finanzhilfen aus der Städtebauförderung gewährt. Derzeit sind 70 Städte und Gemeinden mit insgesamt 95 Gesamtmaßnahmen in das Programm „Stadtumbau Ost“ aufgenommen. Seit Beginn der Förderung 2002 wurden Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 870,5 Mio. € bewilligt.

STATEMENT

JANA NAERLICH
ASW, Sachgebietsleiterin

„Wie haben sich die inhaltlichen Schwerpunkte in den Fördergebieten in den 10 Jahren verändert? Wo sehen Sie aktuelle Schwerpunkte in der konkreten lokalen Umsetzung?

Seit Programmstart lag der Schwerpunkt eindeutig auf dem Rückbau von Wohngebäuden zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes. 4,8 Mio. € wurden schon im ersten Jahr für den Rückbau eingesetzt, im Programmteil Aufwertung dagegen nur 1,7 Mio. €. In den Folgejahren konnte eine Vielzahl von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Kindertageseinrichtungen, Schulen und Schulhöfen sowie soziokulturellen Einrichtungen gefördert werden. Der Erhalt und die Sicherung von Wohngebäuden privater Eigentümer rückte in den Fokus. Für Sicherungsmaßnahmen ohne kommunalen Eigenanteil wurde ab 2005 ein eigener Programmteil aufgelegt.

Ab 2008 begann sich das Verhältnis zugunsten der Aufwertung zu verändern. Stadtumbau Ost war von Beginn an als „lernendes“ Programm ausgelegt. So wurde während der Programmlaufzeit z. B. der Ersatz von Teilen des kommunalen Eigenanteils ermöglicht, ohne den Maßnahmen nicht hätten durchgeführt werden können. Die Beratungsansätze für das Leipziger Selbstnutzerprojekt sowie die Wächterhäuser (HausHalten e. V.) konnten unterstützt werden.

Schwerpunkte des Programms in Leipzig liegen derzeit in der Kopplung mit dem KfW-Programm zur Erarbeitung energetischer Sanierungskonzepte und der Beauftragung von Sanierungsmanagern in bestimmten Bereichen von Schönefeld und Lindenau/Plagwitz mit sich daraus ergebenden Gebäudesanierungsmaßnahmen. Verstärkt sollen Straßenbaumaßnahmen im Leipziger Westen und in der Georg-Schumann-Straße unterstützt werden. Weiterhin beschäftigen uns die Sanierung privater Gebäude entlang der Georg-Schumann-Straße sowie Grüngestaltungen in Schönefeld.

in Plattenbauten abgerissen wurden. Der Rückbau von etwa 3.451 WE in Altbauten fand vorwiegend im Leipziger Osten und Leipziger Westen statt, teilweise auch im Norden und Nordosten. Der mit 66 % überwiegende Teil des Rückbaus wurde von der kommunalen Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) getragen. 26 % der Rückbau-WE gehörten den Genossenschaften, 5 % privaten Eigentümern und schließlich 3 % der Stadt Leipzig.

3 Strategien, Instrumente und Umsetzung

Die Herausforderung wird angenommen!

„STADTWERKSTATT“ (1998)

Mit dem Rückgang der Bevölkerung und einer Perspektive, dass dieser länger andauern würde, wurde das „Unerhörte und zutiefst Bedrohliche“ (Häußermann/Siebel) greifbar. Es wurde deutlich, dass auch auf stadtplanerischer und wohnungswirtschaftlicher Seite das gewohnte Handwerkszeug der Verdichtung und Außenentwicklung nicht geeignet war. Es mussten also völlig neue auszuhandelnde Ziele, Strategien und Instrumente der Stadterneuerung und Stadtentwicklung entwickelt werden.

In ganz Ostdeutschland standen damals mehr als eine Million Wohnungen leer. Innenstädte, Stadtteile sowie breite Teile der privaten und kommunalen Wohnungswirtschaft standen bei völlig ungeklärten Perspektiven vor dem Aus.

Nur die Konzentration des vorher vielfach ohne Steuerung (wie z. B. bei der Sonderabschreibung) erfolgten öffentlichen Mittel- und Ressourceneinsatzes auf zukunftsfähige Bestände konnte erfolgreich sein. Es mussten auch neuartige Instrumente für eine langfristige Sicherung der Stadtteile erdacht werden.

In einer „Stadtwerkstatt“ berieten 1998 externe Experten, Kommunalpolitiker und Verwaltung über Lösungen für das noch unsanierte, meist leer stehende „letzte Drittel“ des Leipziger Gründerzeitbestandes. Es war der Auftakt zu einem intensiven Diskussions- und Arbeitsprozess, der bundesweit zu einem Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungspolitik geführt hat.

Dabei konnte die bereits 1992 beschlossene Strategie der „Behutsamen Stadterneuerung“ wichtige Bestandteile beitragen. Mit kleinteiliger Beratung von Bauherren wurde die Erneuerung von mehr als 3.000 Häusern unterstützt. Das mit europäischen Mitteln kofinanzierte „Städtische Pilotprojekt Behutsame Stadterneuerung“ (SPP) führte den Ansatz der Beratung, Qualifizierung und Förderung von Selbsthilfeansätzen zur bestandsorientierten Erneuerung konsequent seit 1998 weiter.

„NEUE GRÜNDERZEIT“ (1999)

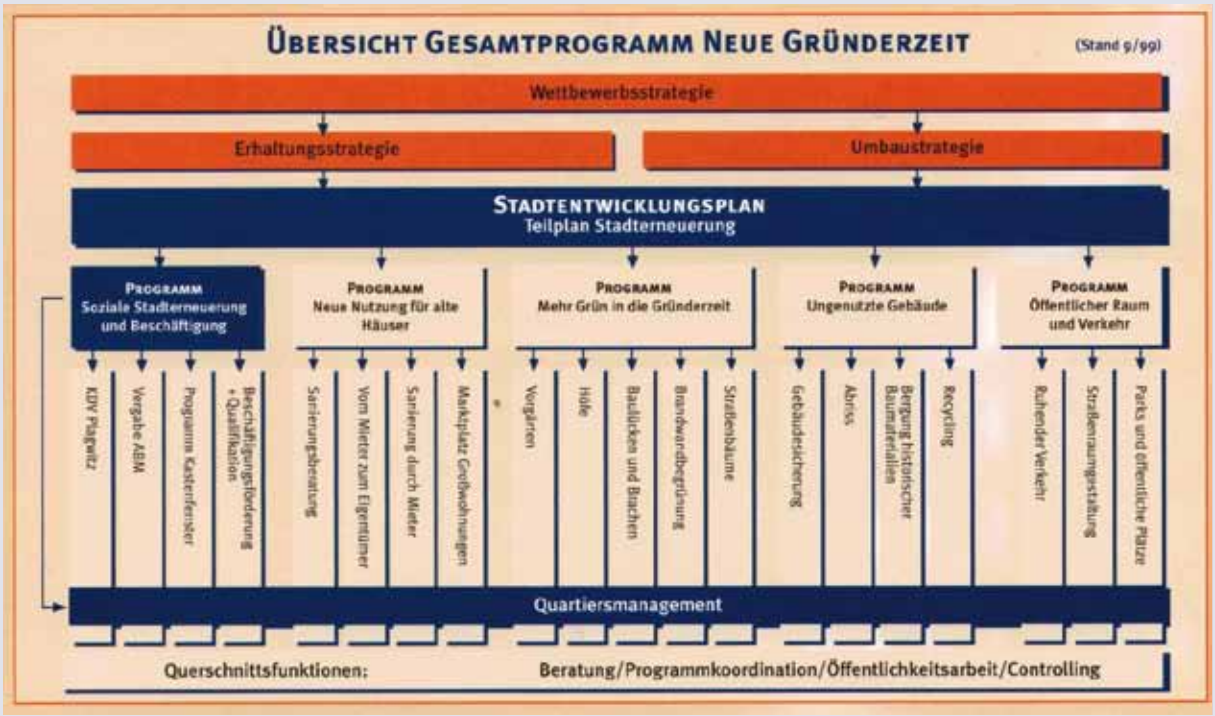
Der Strategieprozess „Neue Gründerzeit“ gab drei Elemente vor:

- Wettbewerb: Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen Altbauquartiere insbesondere gegenüber den damals umfassend ausgewiesenen Bauträgerstandorten am Stadtrand, kurz: mehr Grün, weniger Dichte, mehr Individualität!
- Erhalt: so viel Stadterhalt zur Rettung der Substanz wie möglich! Entweder sanieren oder sichern!
- Umbau: so viel Stadtumbau wie nötig! Mit dem Rückbau gestalten und zeitnah neue Qualitäten schaffen!

STADTENTWICKLUNGSPLAN WOHNUNGSBAU UND STADTERNEUERUNG STEP W+S (1999/2000)

Seit 1999 wurde in Folge der Stadtwerkstatt ämter- und dezernatsübergreifend am „Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung“ (STEP W+S) gearbeitet, um mit einem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept übergeordnete, aber auch teilräumlich detaillierte Aussagen zu treffen zur:

Team „Städtisches Pilotprojekt Behutsame Stadterneuerung“ (1999)



Übersicht Gesamtprogramm Neue Gründerzeit

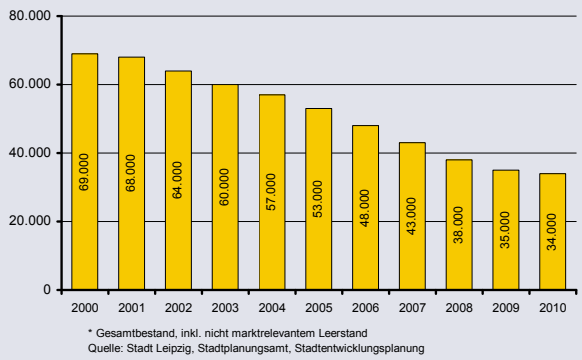
- Steuerung des Wohnungsneubaus (Teilplan Wohnungsbau)
- Erneuerung der Altbauquartiere (Teilplan Stadterneuerung)
- Weiterentwicklung der Großsiedlungen (Teilplan Großsiedlungen).

Damit reagierte Leipzig als erste ostdeutsche Großstadt mit einem abgestimmten Konzept auf die umfassenden Herausforderungen. Es wurde am 18.10.2000 vom Stadtrat beschlossen (Teilplan Großsiedlungen 2002) [1].

Die Altbauquartiere in Leipzig wurden für den Teilplan Stadterneuerung kleinteilig und intensiv untersucht. Basierend auf einer Stärken-Schwächen-Analyse wurde eine Differenzierung bis zur Quartiersebene vorgenommen. Es wurden die Strategieelemente Wettbewerb, Erhalt und Umbau aufgegriffen und drei Gebietskategorien entwickelt, denen bestimmte Zielaussagen und Instrumente zugeordnet waren.

„LEERSTANDS-KOMMISSION“ (1999/2000)

Das damalige Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) beauftragte 1999 die Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“, die Entwicklungsperspektiven auf den Wohnungsmärkten zu untersuchen und Handlungsempfehlungen zu erarbeiten. Unter der Leitung des ehemaligen Leipziger Oberbürgermeisters Dr. Hinrich Lehmann-Grube wurde im November 2000 von der Expertenkommission u. a. empfohlen, bis 2009 350.000 Wohnungen „vom Markt zu nehmen“. Zudem wurden die Anforderungen an ein „Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost“ zur Unterstützung auf lokaler Ebene definiert. Das Programm wurde bereits im August 2001 vom Bundeskabinett beschlossen. Damit verbunden war zusätzlich die Empfehlung, sich der Methoden der integrierten Stadtentwicklungsplanung zu bedienen, um „neue Methoden der Zusammenführung der öffentlichen Belange und der betroffenen wirtschaftlichen Interessen sowie der Investitionspotenziale“ der Marktteilnehmer zu entwickeln. (Bericht, S. 8)



Leerstand 2000–2010

1 Beschluss Nr. III-432/00, zuletzt fortgeschrieben per Ratsbeschluss III-1328/03 am 18.06.2003

WETTBEWERB FÜR STADTUMBAU-KONZEPTE: 2. PLATZ FÜR LEIPZIG (2002)

Dazu lobte das BMVBW 2001 den Wettbewerb „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ aus und hat die ostdeutschen Kommunen dazu aufgerufen, städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Aspekte miteinander zu verbinden und integrierte Konzepte für den Umgang mit der Schrumpfung zu entwickeln. 259 ostdeutsche Kommunen sowie die östlichen Bezirke Berlins reichten ihre Beiträge ein, die nach Stadtgrößen unterschiedlich bewertet wurden. Leipzig bewarb sich mit dem STEP W+S sowie den teilräumlichen Konzepten für den Leipziger Osten und für den Stadtteil Schönefeld. 34 Kommunen wurden für beispielhafte Stadtumbaukonzepte prämiert.
Die Schirmherren des Wettbewerbs, Bundesminister Kurt Bodewig und Staatsminister Rolf Schwanitz, überreichten am 5. September 2002 auf der Preisverleihung in Potsdam der Stadt Leipzig eine Urkunde für einen hervorragenden 2. Platz.

STATEMENT

PROF. DR.-ING. ENGELBERT LÜTKE DALDRUP

Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig 1995–2005

„Wir können dem Verfall vieler Altbauten und der Auflösung ganzer Quartiersstrukturen nicht tatenlos zusehen. Die traditionellen Strukturen können allerdings auch nicht bruchlos in die Zukunft fortgeschrieben werden. (...) Das ist sowohl eine Chance für mehr Lebensqualität (z. B. mehr Grün) als auch für neue Eigentums- und Wohnformen in der Stadt.“

STEP W+S, S. 8/9

PROGRAMM STADTUMBAU OST (2002)

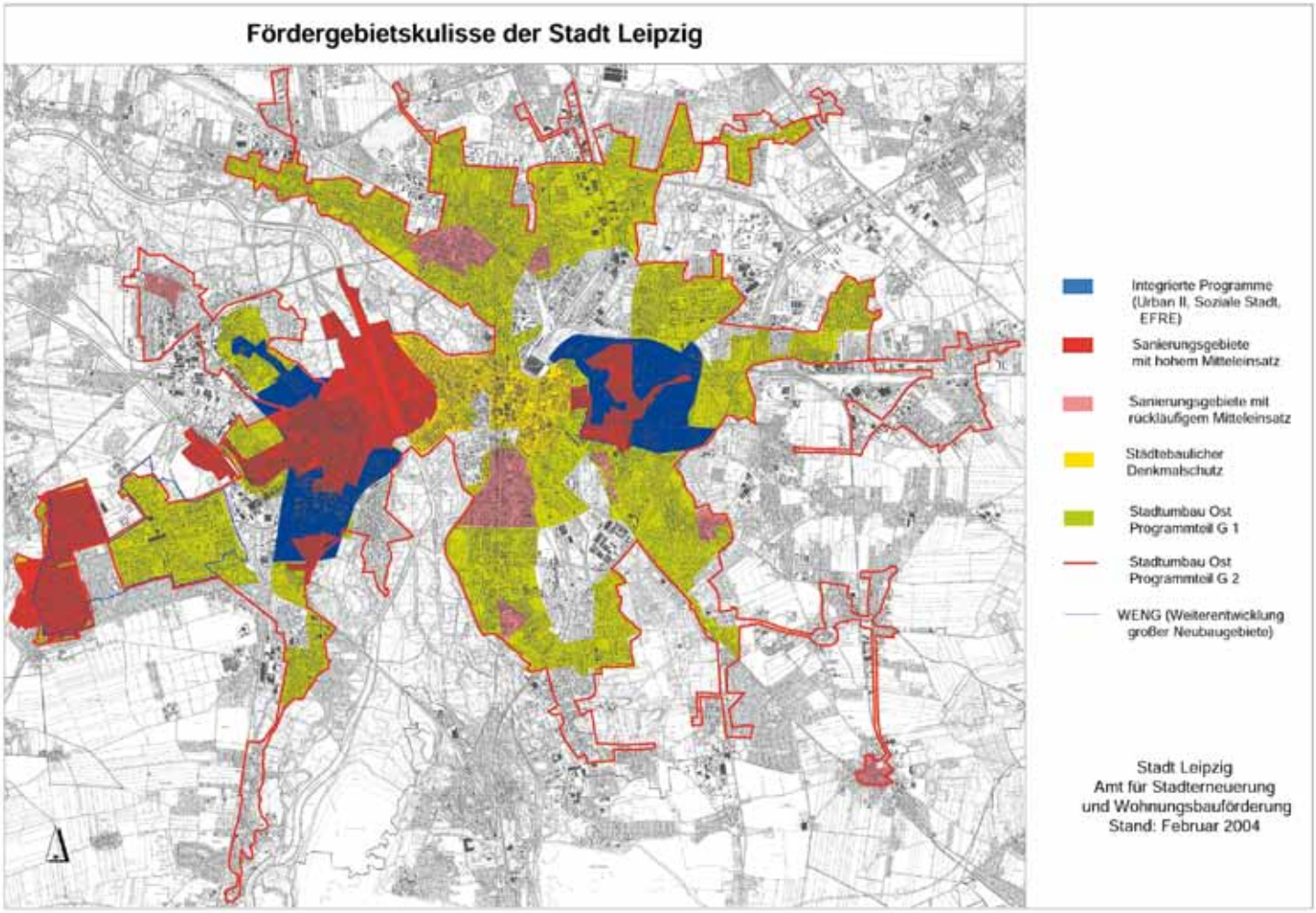
Der STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung sowie die Strategie Neue Gründerzeit waren richtungsweisende und innovative Bausteine bei der Entwicklung des Stadtumbaus insgesamt sowie bei der Entwicklung und Umsetzung des Förderprogramms Stadtumbau Ost. Ab 2003 standen Fördermittel bereit. „Um die Programmziele zu erreichen, wurde ein integrierter Strategieansatz formuliert, der die Beseitigung des Angebotsüberhangs an Wohnraum eng verknüpft mit der Aufwertung der Innenstädte und der vom Rückbau betroffenen Stadtquartiere.“ (BundLänderBericht, Seite 14) Dazu wurden zunächst die zwei Programmteile Rückbau und Aufwertung gebildet, wobei nur im Teil Aufwertung die bewährte Dreiteilung der Finanzierung aus der Städtebauförderung angewendet wurde. Im Teil Rückbau teilten sich Land und Bund die Förderung.

STADTUMBAUGEBIETE IN LEIPZIG (2003)

Nahezu für das gesamte Leipziger Stadtgebiet wurde entsprechend der Anforderungen der Wohnungsmarktakteure und der Quartiersentwicklung die Fördermöglichkeit verfügbar gemacht[2] und in den Schwerpunkten der Stadterneuerung und des Stadtumbaus mit weiteren Programmen der Städtebauförderung und der integrierten Programme („Soziale Stadt", URBAN II, EFRE-Stadtentwicklung) verknüpft.
2005 wurde der Programmbereich „Sicherung“ ergänzt, um den Erhalt stadtbildprägender Altbauten, wie z. B. Eckgebäude, gezielt (und ohne kommunalen Eigenanteil) angehen zu können. Dies gilt auch für den 2006 eingeführten Programmteil „Rückführung städtischer Infrastruktur“ z. B. für Schulen, Kitas oder leitungsgebundene Infrastruktur (als Ergänzung zur Rückbauförderung).

SEKO LEIPZIG 2020 (2009)

Nachdem der STEP W+S bereits 2003 aktualisiert wurde, war aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und eines verbesserten integrierten An-



Fördergebietskulisse 2004

satzes sowie aktueller Vorgaben des Freistaates parallel zur 2007 verabschiedeten „Leipzig-Charta für die nachhaltige europäische Stadt“ eine grundsätzliche Neuaufstellung eines Stadtentwicklungskonzepts (auch als Fördervoraussetzung) erforderlich. 2007 wurden die Arbeitsstrukturen für das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo)“ aufgebaut. 2009 wurde das SEKo beschlossen[3]. Das SEKo wird zudem als Grundlage der mittelfristigen Haushaltsplanung und für das Handeln der Fachämter wirksam.
Es benennt auf der Basis von 11 Fachkonzepten ressortübergreifend inhaltliche und stadträumliche Ziele sowie zentrale Maßnahmepakete zu deren Umsetzung. Ein zentraler Bestandteil für die Fortsetzung des Stadtumbaus ist das Fachkonzept Wohnen, mit dem die Aussagen des STEP W+S fortgeschrieben wurden. Auf der Grundlage einer detaillierten Bewertung wurden Schwerpunktträume definiert, in denen jeweils kommunale Ressourcen sowie verfügbare städtebauliche und fachliche Förderprogramme gezielt gebündelt werden sollen. Die Fördergebiete für die Stadterneuerung und den Stadtumbau wurden entsprechend angepasst.

2 Stadtumbaugebiete 2003–2015 (räumliche Abgrenzung durch Beschluss RBIII-1292/03 vom 16.04.2003): Aufwertungsgebiete Nord, Südost, West; Rückbaugebiet Leipzig
3 Beschluss Nr. RBIV-1595/09 vom 20.05.2009

Stadt umbauen!

oben: Grünes Rietzschkeband: Strukturplan
Mitte: Ausschnitt mit Idee „Hirschgehege“
unten: Brache „Hirschgehege“ an der Brandenburger Straße

Hirschgehege und Dunkler Wald

DAS „GRÜNE RIETZSCHKEBAND“ steht für neue Stadtqualitäten: für vernetzte Freiräume und für den Erhalt von „urbanen Kernen“. Es durchzieht den Leipziger Osten in zentraler Ost-West-Richtung und bildet eine neue Stadtlandschaft mit mehr Grün. Es wird die Chance genutzt, die Nachteile dichter Baustrukturen durch temporäre oder dauerhafte Freiflächen zu verringern. Bebaute und unbebaute Teile der Stadt werden in ein neues Verhältnis gesetzt. Dies zeigt sich auch in neuen Gestaltbildern: Beim „Lichten Hain“ werden Stadt und Landschaft über das zurückhaltende Motiv der Wildwiese als Vermittler enger verknüpft. Im „Dunklen Wald“ wird der Stadteingang durch dichte Baumblöcke als städtebauliche Kanten simuliert. Für eine zentral gelegene große Brachfläche werden keine Nutzer gefunden: Die Metapher des „Hirschgeheges“ spiegelt die Irritation, die die Leere an dieser hochwertigen Stelle der Stadt auslöst. Ein temporär begrüntes Schaugehege für Damwild mit Sichtfenstern und Hochsitzen stellt die Frage nach der Zukunft der Innenstädte konkret. Die Projekte „Lichter Hain“, „Dunkler Wald“ und „Stadtlandschaft“ wurden an der Wurzner Straße realisiert. — www.leipziger-osten.de

Selbstnutzer.de

DIE STADT LEIPZIG hat die Förderung innerstädtischer Eigentumsbildung in denkmalgeschützten Altbauten und neuen Stadthäusern als wichtiges stadtentwicklungs-, sozial- und wirtschaftspolitisches Ziel erkannt. Dadurch sollen die Abwanderung vermieden und die Altbauquartiere gestärkt werden. Die durch den Stadtumbau entstehenden neuen (Freiraum-)Qualitäten und moderate Bodenpreise sind dafür wesentliche Voraussetzungen. Es geht darum, den „Selbstnutzermarkt“ zu stärken und konkurrenzfähig zu machen.
Das Leipziger Selbstnutzer-Programm ist kein Förderprogramm. Es setzt auf Beratung, Gruppenmoderation, Marketing und Netzwerkbildung. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind derzeit positiv. Neben günstigen Bodenpreisen sind sie geprägt von niedrigem Zinsniveau und sinkenden Baukosten. Förderung ist deshalb für viele nicht erforderlich. Unterstützung gibt es aber durch die Beratung zur Erschließung des staatlichen „Förderdschungels“. Im Rahmen des Leipziger Selbstnutzer-Programms wurden über 500 Haushalte bei der Schaffung selbstgenutzten Wohneigentums unterstützt. — www.selbstnutzer.de

oben: Junge Bewohner der Schmutzlerstraße
unten: Selbstnutzerprojekte Stallbaumstraße

Wächterhäuser & Co: Viel Fläche für wenig Geld

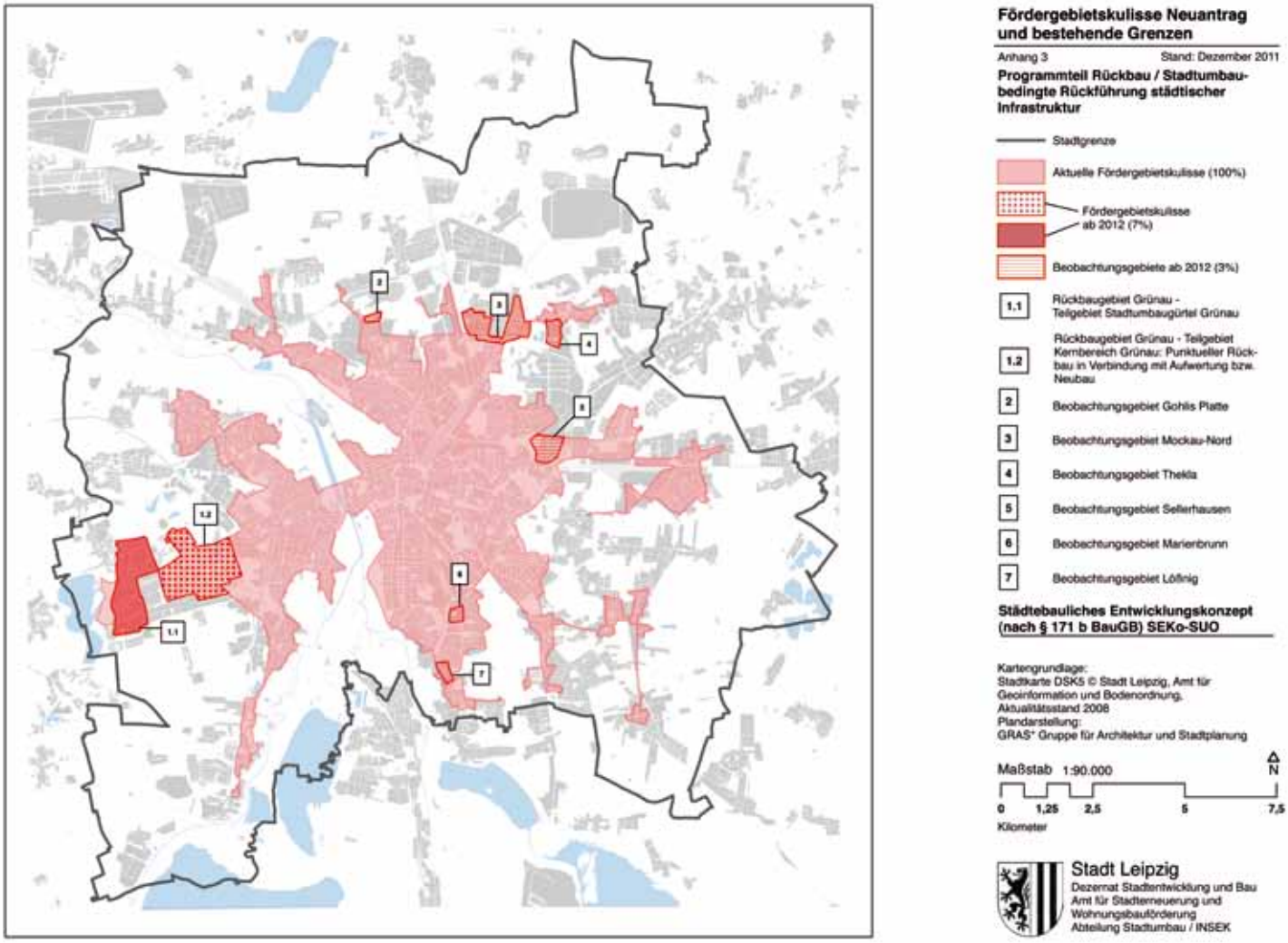
LEERSTAND NICHT ALS PROBLEM, sondern als Potenzial für eine Belebung begreifen! Der Verein HausHalten e. V. hat u. a. durch Unterstützung der Stadt Leipzig mittlerweile vier unterschiedliche Nutzungsmodelle zur Belebung bislang leer stehender denkmalgeschützter Gebäude und Ladenlokale entwickelt und neue Perspektiven für Eigentümer und kreative Nutzer eröffnet: Beim Zwischennutzungsmodell **Wächterhaus** werden Hauseigentümer von den Kosten und der generellen Sorge um ihr Haus entlastet, dafür finanzieren sie eine Inbetriebnahme auf minimalen Standard. Die Bandbreite der von den Hauswächtern ausgeübten Nutzungen reicht von kulturellen Veranstaltungen über Existenzgründungen bis zu sozialen Angeboten. Seit 2004 wurden insgesamt 16 Wächterhäuser ins Leben gerufen.

Das **AusBauHaus** verbindet einen individuell festgelegten Ausbaustandard zum Selbstausbau mit einem klassischen Mietverhältnis und stabilen, günstigen Mietkonditionen. Leere Ladenlokale an Leipzigs Magistralen werden mit (neuen) Nutzungen der **Wächterladen** belebt und damit z. B. kulturhistorisch bedeutsame Ladenlokale erhalten. HausHalten e. V. berät Hauseigentümer sowie Gruppen und Einzelpersonen auch individuell zu **Hausprojekten** mit Ideen der Hausaneignung und Leerstandsbeseitigung, etwa bei der Suche und Vermittlung von geeigneten Objekten sowie bei der Konzeptentwicklung und der Inbetriebnahme von Häusern. —
www.haushalten.org

Gestattungsvereinbarung

DIE GESTATTUNGSVEREINBARUNG ist seit 1999 in Leipzig ein Instrument, um brachliegende Grundstücke, aber auch Häuser für eine temporäre öffentliche Nutzung zu gewinnen. Es können städtebauliche Missstände abgebaut und die Freiraumversorgung zur Aufwertung des Wohnumfeldes verbessert werden. Die Vereinbarung wird als öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Stadt und Eigentümern abgeschlossen. Die Eigentümer stellen ihr Grundstück für mindestens zehn Jahre zur Verfügung. Die Grundsteuer kann reduziert oder erlassen werden. Die Flächen werden temporär für die öffentliche Nutzung z. B. als Grünanlage oder für künstlerische Projekte wie 2001 rund um den Lindenauer Markt verfügbar gemacht. Es wurden 31 Gestattungsvereinbarungen im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost in Leipzig mit den Eigentümern geschlossen. —
www.flaechen-in-leipzig.de

links: Wächterhaus Stannebeinplatz
rechts: Kunstprojekt „Stattpark“ am Lindenauer Markt

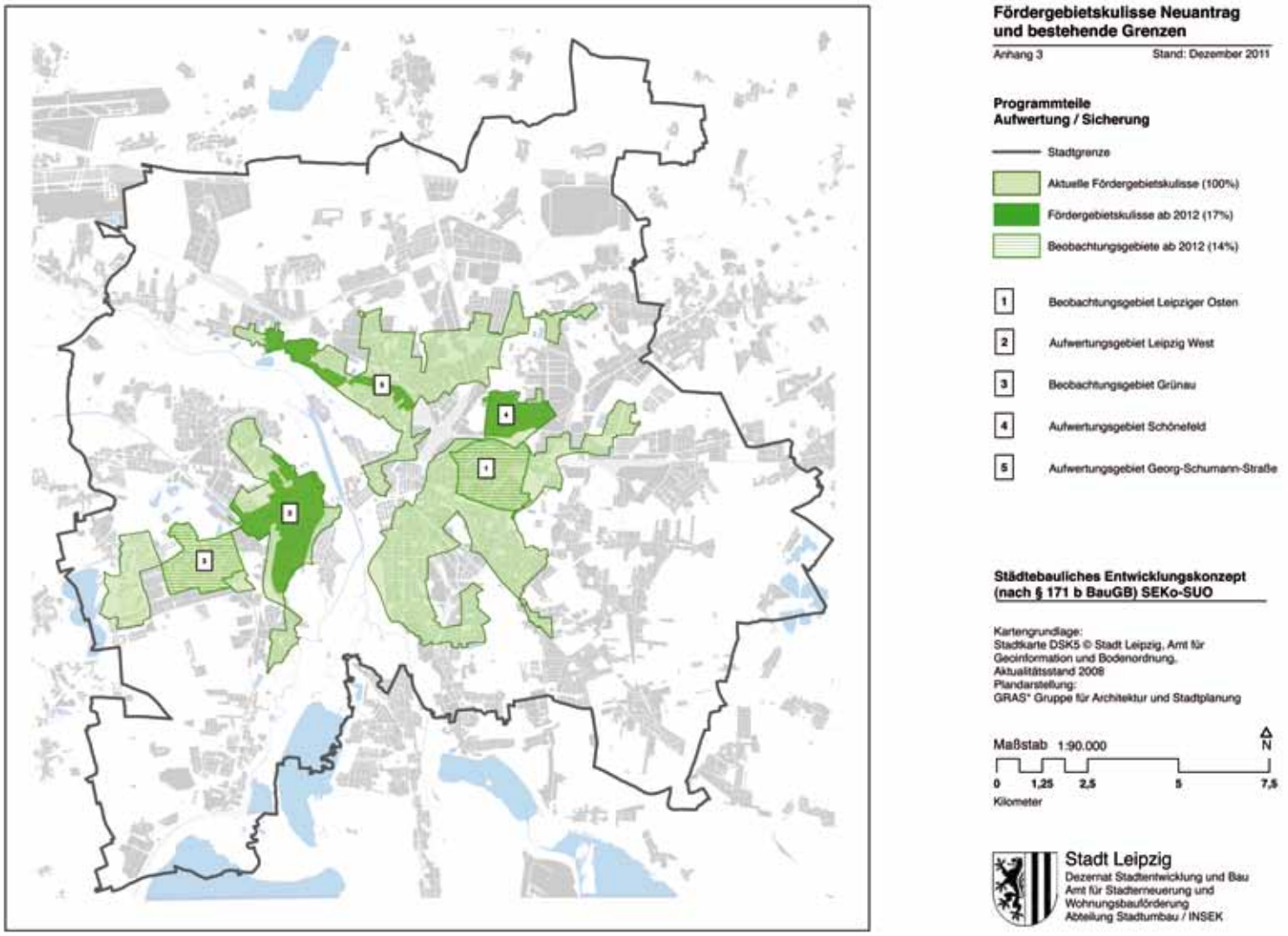


SEKO Stadtumbau Ost: Fördergebietskulisse alt/Neuantrag – Rückbau

STADTUMBAUKONZEPT SEKO-SUO, NEUE FÖRDERGEBIETSGRENZEN (2012)

Als Voraussetzung für die weitere Bewilligung von Fördermitteln für den Förderzeitraum bis 2020 musste Leipzig nach den Vorgaben des Freistaates seine Fördergebiete für das Programm Stadtumbau Ost überprüfen und neu abgrenzen. Das begleitende Fördergebietskonzept wurde mit dem Ziel fortgeschrieben, die geringer werdenden Fördermittel einer begründeten Prioritätensetzung folgend auf bestimmte Bereiche zu konzentrieren. Im Ergebnis wurden die Fördergebiete deutlich verkleinert und der künftige Fördermitteleinsatz auf die fachübergreifenden Schwerpunkträume des SEKo gelenkt.[4] Für die bisherigen Aufwertungsgebiete stehen somit nach 2015 keine Mittel mehr bereit. Das Rückbaugebiet Leipzig (verbunden mit der Fördermöglichkeit für den Rückbau städtischer Infrastruktur) wurde bereits 2014 „entlassen“.
Es wurden mit dem Fördergebietskonzept – dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept Stadtumbau Ost (SEKo-SUO) – 2012 mit drei Aufwertungs-

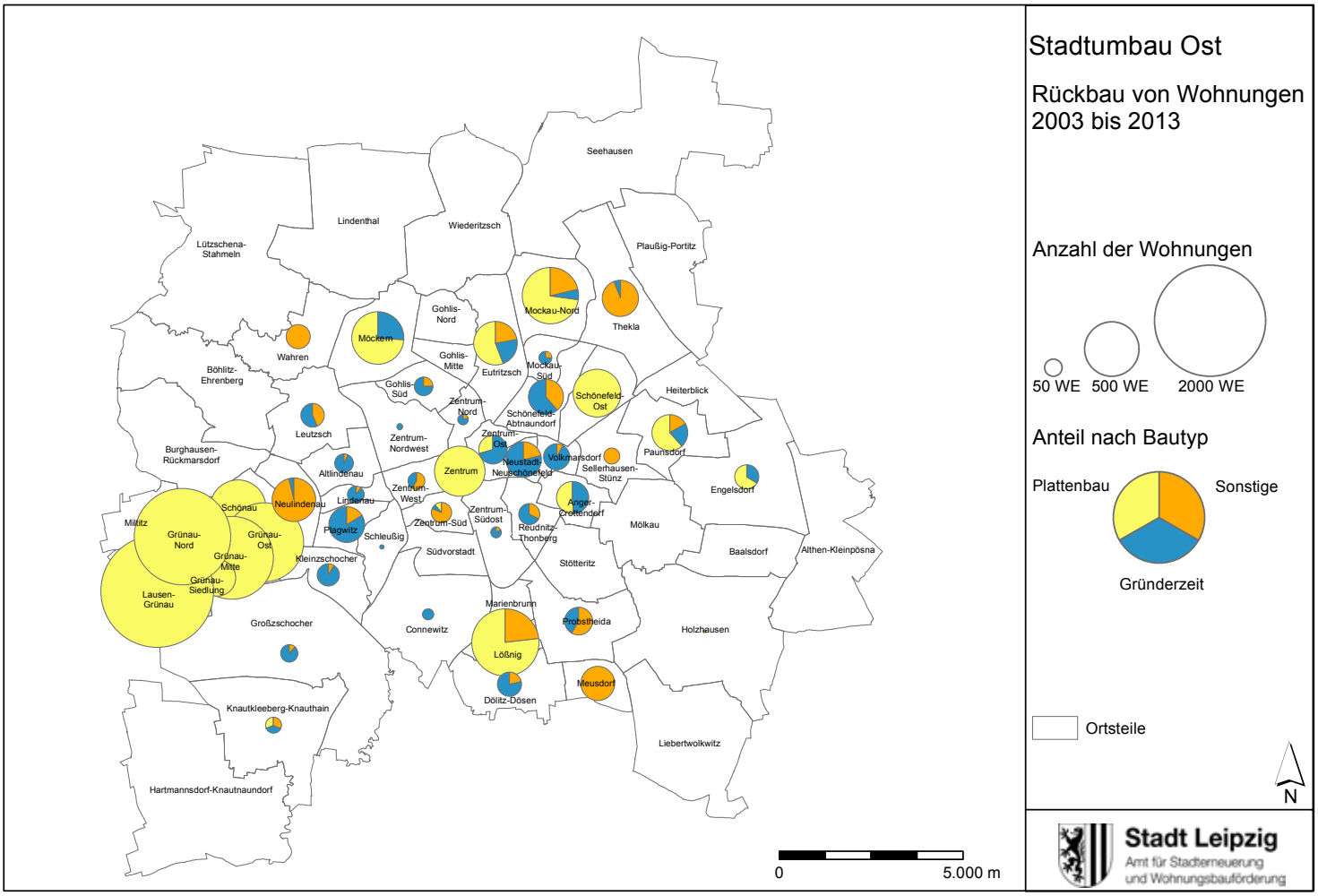
4 Beschluss Nr. RBV-1134/12 vom 29.02.2012



SEKO Stadtumbau Ost: Fördergebietskulisse alt/Neuantrag – Aufwertung

gebieten und einem Rückbaugebiet Maßnahmeschwerpunkte neu abgegrenzt, die zwar innerhalb der bisherigen Aufwertungs- bzw. Rückbaukulisse liegen, aber erheblich kleiner sind: die Aufwertungsgebiete Leipzig-West, Georg-Schumann-Straße und Schönefeld sowie das Rückbaugebiet Grünau. Die Verkleinerung folgt auch den Anforderungen des Wohnungsmarktes und verbindet sie mit den Zielaussagen im SEKo Leipzig 2020. In den Fördergebieten sollen vorrangig Maßnahmen in folgenden Aufgabenfeldern umgesetzt werden:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes bzw. der Freiflächen
- Sicherung und Sanierung stadtstrukturell besonders wichtiger Gebäude entlang von Magistralen und in den Altbauquartieren;
- Förderung innovativer Stadtumbauprojekte (z. B. im Bereich alters- bzw. familiengerechten Wohnen/Wohnumfeldgestaltung);
- (Teil-)Rückbau von Gebäuden in Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft vorwiegend in der Großsiedlung Grünau.



Zahl zurückgebauter Wohnungen 2003–2013 nach Ortsteilen

STATEMENT

PROF. DR. HEIKE LIEBMANN

Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, Potsdam/Erkner

Eine besondere Leistung des Stadtumbaus ist es, die Stadt und ihre unterschiedlichen Stadtquartiere stärker als zuvor zusammen zu denken. Altbauquartiere, Gründerzeitgebiete oder Großwohnsiedlungen werden nicht nur für sich betrachtet, sondern sie werden jeweils auch als Teil der Gesamtstadt gesehen. Dies ist eine Facette den integrierten Anspruch des Stadtumbaus einzulösen. Zum anderen führt der Stadtumbau unterschiedliche Akteure mit teilweise divergierenden Sichtweisen und Interessenlagen zusammen. Diese bei der Erstellung und Umsetzung der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte einzubinden ist ein anspruchsvoller Prozess – zugleich ein Erfolgsgarant für den Stadtumbau.

Die Programmlaufzeit endet 2016 mit einer „Abfinanzierung“ von vier Jahren, d. h. es können noch bis Ende 2016 vorhandene Mittel bis 2020 ausgereicht werden.

STÄDTEBAUFÖRDERUNG UND STADTUMBAU ALS ERFOLGSGESCHICHTE

Insgesamt wurden in Leipzig seit Beginn 2003 Maßnahmen mit mehr als 110 Mio € gefördert. Es wurden 12.830 Wohnungen überwiegend aus dem Plattenbaubestand vom Markt genommen und Aufwertungsmaßnahmen auf fast 40.000 m² im öffentlichen Raum auf Straßen, Plätzen und Grünflächen umgesetzt. 31 Gebäude konnten gesichert werden. Der Leerstand ging in Leipzig auf ca. 27.000 WE (ca. 8 %, 2012) zurück und die innerstädtischen Quartiere erleben einen Nachfrageboom. Nach den hohen Rückbauzahlen zu Beginn des Programms wurde eine deutliche Schwerpunktverschiebung in der Programm-

STATEMENT

RAINER LÖHNERT

WBG Kontakt e. G., Leipzig

Welche Bedeutung hatte das Programm Stadtumbau Ost für den Wohnungsmarkt in Leipzig? Hat es den Markt „gerettet"? Wo sehen Sie zukünftig den dringendsten Handlungsbedarf?

Dass wir heute in einer attraktiven Stadt leben, ist vielen – der Stadtverwaltung, der Politik, den Investoren und nicht zuletzt den Leipziger Bürgern – zu verdanken. Vielfältige Programme, so auch das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost" haben Entwicklungen beschleunigt. Sie haben aber auch, besonders was den Programmteil Rückbau betrifft, zur Reduzierung des Wohnungsbestandes beigetragen – Wohnungen, die in den nächsten Jahrzehnten in einer wachsenden Stadt wieder ihre Mieter gefunden hätten.

Der Freistaat Sachsen setzt auf eine kompakte Stadt mit dem Ziel der Stärkung der Innenstädte. Diese Strategie ist zu unterstützen. Zu Leipzig gehören jedoch auch die Plattenbaugebiete. Umbau und bedarfsgerechter Neubau auch in diesen Stadtteilen ist Ausdruck einer lebendigen und bürgernahen Stadt.

STATEMENT

UWE LOTAN

HausHalten e. V., Leipzig

Wie wurde auf der Ebene der Stadtteile mit den Initiativen zusammengearbeitet?

Die Arbeit des Vereins als Brücke zwischen Eigentümern, Stadtverwaltung, Nutzungsinteressenten sowie anderen Akteuren, die gemeinsam am Erhalt, der Sanierung und der sinnvollen Nutzung der gefährdeten Objekte arbeiten, wäre ohne die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit auf Augenhöhe mit der Leipziger Stadtverwaltung eine andere. Über Projektkooperationen und Förderungen u. a. durch Stadtumbau Ost konnten mehrere Ansätze wie z. B. das Modell Ausbauhaus entwickelt, vertieft und umgesetzt werden. Die Integration von verwaltungsexternen Akteuren und Multiplikatoren in den Stadtentwicklungsprozess u. a. in ämterübergreifenden Arbeitskreisen und Beratungen des Amts für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (AG Gebäude) oder im Expertenteam zur Erarbeitung des Wohnungspolitischen Konzeptes ist vorbildhaft. Dass dies zum Erfolg führt, zeigt die anhaltend starke und positive Entwicklung z. B. von Plagwitz, Lindenau und dem Leipziger Osten, die aktuell zur Attraktivität Leipzigs erheblich beitragen. „10 Jahre Stadtumbau Ost" heißt in Leipzig also auch „10 Jahre HausHalten e. V."

umsetzung zugunsten der sozialen Infrastruktur vollzogen: Seit 2002 wurden mit insgesamt 28,1 Mio. € Fördermitteln 56 Maßnahmen an Schulen, Kindereinrichtungen, soziokulturellen und Kultureinrichtungen finanziert. Für diesen Zweck wurden 2009/2010 74 % bzw. 58 % der Mittel eingesetzt – gegenüber nur 9 % zwischen 2002 und 2007 (vgl. Monitoringbericht 2011).
In den Gründerzeitgebieten liegt ein wichtiger Schwerpunkt darin, Initiativen und Projekte aus den Stadtteilen zu ermöglichen und zu unterstützen. Dadurch konnten in Leipzig bundesweit als Vorbilder geschätzte (Zwischen-)Nutzungsideen wie die „Wächterhäuser" und „Ausbauhäuser" und Vereine wie „Haushalten" oder die Initiative „selbstnutzer.de" entstehen. Diese immer noch aktuellen Instrumente des Stadtumbaus gehören zum Maßnahmebaukasten „Leipzig Spezial" zur Unterstützung der städtischen Aufwertungsstrategie. So wurden bis 2014 über 500 Familien bei der Schaffung selbst genutzten Wohneigentums durch Beratung und Netzwerkbildung unterstützt. 16 Wächterhäuser werden aktuell durch Ausbauhäuser ergänzt, bei denen eine langfristige Perspektive zwischen Mietern und Eigentümer im Vordergrund steht.

4 Zukunftsaufgaben

Stadtumbau in der wachsenden Stadt

Die zentralen Herausforderungen im Stadtumbau ergeben sich in Leipzig durch die aktuelle und zu erwartende demografische und wirtschaftliche Entwicklung. Leipzig ist gesamtstädtisch durch ein Bevölkerungswachstum und eine Zunahme des Anteils von älteren Bevölkerungsgruppen, aber auch durch eine sozialräumlich differenzierte Entwicklung gekennzeichnet, die eine weitere bedarfsgerechte Anpassung von sozialer und technischer Infrastruktur erforderlich machen.

AKTUELLE AUFGABEN

Alternsgerechte Quartiere: Aufgrund der demographischen Entwicklung mit einem zunehmenden Anteil an hochbetagten sowie auf Pflege angewiesenen Personen ist eine verstärkte Anpassung des Wohnungsbestandes sowie der Infrastruktureinrichtungen erforderlich. Daher braucht es in allen Stadtquartieren mehr altenfreundliche und zugleich bezahlbare Wohnangebote. Quartiere sind im Sinne einer alternsgerechten Gestaltung von Wohnungen und Wohnumfeld weiter zu entwickeln. Der Stadtumbau kann hierzu einen wichtigen Beitrag leisten.
Energieeffiziente Quartiere: Bleibende Herausforderung besteht in den Bereichen Energieeffizienz, dem Klimaschutz und der Klimaanpassung. So sind Ansätze einer energieeffizienten Gebäudesanierung sowie der Anpassung an den Klimawandel in stärkerem Maße als bisher mit den Stadtumbaustrategien zu verzahnen. Im Rahmen der Umsetzung der integrierten, quartiersbezogenen Klimaschutzkonzepte Leipzig-West und Alt-Schönefeld ist dabei eine Betrachtung wichtig, die über die Gebäudegrenze auch das Wohnumfeld und das Quartier einbezieht. Aufgrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung werden zudem die Zahl einkommensschwacher Haushalte und damit die Nachfrage nach sehr günstigem Wohnraum steigen. Aus der kleinteiligen Eigentümerstruktur der Leipziger Gründerzeitquartiere ergibt sich die für diese Gebietskulisse charakteristische Herausforderung, eine große Anzahl von Immobilieneigentümern an der Bestandsaktivierung eines Quartiers zu beteiligen. In der Umsetzungspraxis gewinnt daher künftig der Einsatz von Quartiersberatern bzw. -moderatoren als Komponente des Stadtumbaumanagements noch mehr an Bedeutung.
Verwahrloste Immobilien: Eine weitere Aufgabe der kommenden Jahre wird der Umgang mit verwahrlosten (Schlüssel-)Immobilien darstellen, die eine sinnvolle Entwicklung unmöglich machen oder wesentlich erschweren. Die aktuelle Diskussion über verwahrloste „Schrottimmobilien“ verweist auch auf das Problem der sinkenden Mitwirkungsbereitschaft Dritter an Stadtumbauprojekten, die zu erheblichen Störungen im Erneuerungsprozess führen und eine Vereinzelung ehemals kooperierender Träger im Quartier be-

Aufwertungsgebiet Georg-Schumann-Straße

Leerstand an den inneren Stadträndern

fördert. In der Hoffnung, dass es der Markt schon richten werde, wird eine Kooperation und die Bildung von Bündnissen weniger attraktiv eingeschätzt. Hier soll zukünftig die Verbindlichkeit der Zusammenarbeit durch Vereinbarungen stärker gesichert werden.

AKTUELLE GRUNDLAGEN SCHAFFEN

Die stark veränderte demografische und soziale Entwicklung, die positive wirtschaftliche Entwicklung und die damit verbundenen Herausforderungen erfordern eine Anpassung der städtischen Handlungsstrategien.
Die Stadt Leipzig hat daher 2014/15 ihr wohnungspolitisches Konzept unter breiter Beteiligung der verschiedenen Wohnungsmarktakteure sowie der Öffentlichkeit fortgeschrieben. Ziel ist es, auch zukünftig ein ausreichendes, nachfragegerechtes und bezahlbares Wohnungsangebot in allen Stadtgebieten zu erhalten. Das Wohnungspoliti-

Aufwertungsgebiet Schönefeld, Geschäftsstraße Gorkistraße

sche Konzept setzt dabei u. a. auf die Unterstützung lokaler Initiativen und kooperativer Bau- und Wohnformen um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Dies wird durch das Beratungsangebot des Netzwerks Leipziger Freiheit unterstützt.
Die 2015 begonnene Fortschreibung des SEKo Leipzig 2020 soll bis Mitte 2017 mit dem Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) abgeschlossen sein. Es wird die Ergebnisse

Attraktive Wohnungsangebote im Aufwertungsgebiet

des Prozesses zum neuen Wohnungspolitischen Konzept der Stadt Leipzig und die Inhalte des Fachkonzeptes Energie und Klimaschutz aufgreifen. Die unter dem Begriff „Smart Cities“ geführten Diskussionen um die vernetzten Informations- und Kommunikationstechnologien werden aufgrund ihrer Relevanz für nahezu alle Bereiche der Stadt und für neue Förderregelungen besonders berücksichtigt.

ZUKUNFTSWEISENDE INSTRUMENTE

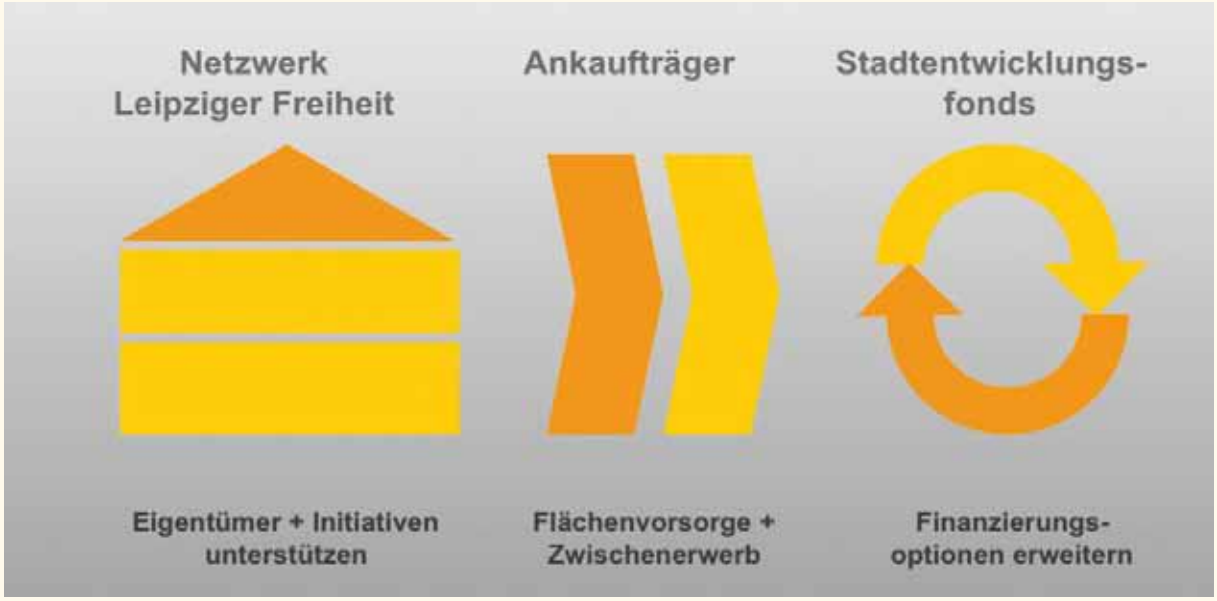
Die Stadt Leipzig wird auch zukünftig daran aktiv mitwirken, dass – auch in der wachsenden Stadt – die Weiterentwicklung der Lebensqualität und der Leistungsfähigkeit der Quartiere in den Fördergebieten im Vordergrund steht. Die kommunalen Aktivitäten werden darauf konzentriert, die Eigeninitiative und Handlungskompetenz der Partner in den Quartieren – Initiativen und Eigentümer – durch Beratung und Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen (Finanzierungsalternativen und strategische Flächensicherung) zu verstetigen

Investitionen in soziale Infrastruktur

und zu unterstützen. Die Förderinstrumente aus dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost sollen dazu einen wichtigen Beitrag leisten.
Ein Beispiel für ein zukunftsweisendes Instrument in der wachsenden Stadt ist das Modellvorhaben Netzwerk Leipziger Freiheit, das lokale Initiativen bei der nachhaltigen Entwicklung von Wohngebäuden durch qualifizierte Beratung und Betreuung unterstützt. Hintergrund ist die Erfahrung der Stadt Leipzig, dass Wohn- und Bauprojekte, die aus Eigeninitiative von Bewohnergruppen betrieben werden, einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung von Wohngebäuden leisten können. In Leipzig sind in den vergangenen Jahren zahlreiche durch lokale Initiativen und Bewohnergruppen getragene Wohn- und Bauprojekte entstanden. Dazu zählen kooperative Wohnmodelle (kleine Genossenschaften, Mietshäuser-Syndikat, selbst organisierte Wohnprojekte), Baugruppenmodelle für individuelle und gemeinschaftliche Eigentumsbildung, Eigenleistungsmodelle (Ausbauhäuser, Handwerkerwohnungen), aber auch Mehrgenerationenansätze oder Wohnformen für Menschen mit Behinderungen. Das Netzwerk will die bestehenden Beratungsansätze und Strukturen der Akteure vernetzen und stärken sowie qualifizieren und weiterentwickeln.

OPTIMIERTER FÖRDERMITTELEINSATZ

Bei der geplanten Zusammenführung der Stadtumbauprogramme in Ost und West zu einem gemeinsamen Städtebauförderprogramm sowie der Entscheidung über eine Fortsetzung für eine Programmperiode nach 2016 werden die aktuell gewonnenen Erkenntnisse aus der Evaluation eine entscheidende Rolle spielen. Für die Stadt Leipzig ist es sehr wichtig, für die Entwicklung der innerstädtischen Quartiere sinnvolle Förderinstrumentarien einsetzen zu können, die die individuellen Eigenarten von Quartieren berücksichtigen und in



Neue wohnungspolitische Instrumente

Ausbauhaus Wurzner Straße 62

den bewährten Verfahren für die Quartiersebene und die Vielzahl der Akteure auf Seiten der Eigentümer verfügbar gemacht werden können. Dazu sollen weiterhin auch europäische Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und dem Europäischen Sozialfonds (ESF) passgenau eingesetzt werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner in den Stadtteilen sind dazu aufgefordert, sich als aktive Partner einzubringen. Die Investition in Kommunikation und Dialog, in Quartiersmanagement und Bürgerforen sind dabei unverzichtbare Bestandteile des Fördermitteleinsatzes.
Aufgrund der sozialräumlichen und demografischen Entwicklungen wird davon ausgegangen, dass zur Sicherung des bezahlbaren Wohnungsangebotes in den innerstädtischen Quartieren Verfahren der Kombination des Stadtumbauprogramms mit Mitteln der Wohnraumförderung erprobt werden sollten. Gerade in diesen Quartieren wird es auch darum gehen müssen, die vorhandene soziale Infrastruktur an die neuen oder mittelfristig zu erwartenden Anforderungen zu Bildung, Gesundheit und generationengerechten Wohnungs- und Freiraumangeboten im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost anpassen zu können.

Informationsveranstaltung zum Wohnungspolitischem Konzept, 2014

STATEMENT

STEFAN HEINIG

Stadtplanungsamt, Leiter Abt. Stadtentwicklung

Welche Bedeutung hat „Stadtumbau Ost“ in der wachsenden Stadt Leipzig?
Die steigenden Einwohnerzahlen in Leipzig sind auch ein Erfolg des Stadtumbaus. Die entstandenen Wohn- und Umfeldqualitäten sind wichtige Ursachen für den aktuellen Zuzug. Damit steht nun die letzte Phase des Umbaus an: die Schaffung von Infrastruktur – insbesondere Kindertagesstätten und Schulen — für die wachsende Bevölkerung.

Welche Rolle hat das integrierte, ämterübergreifende Arbeiten bei der Umsetzung von Strategien aus dem SEKo?
Integrierte Konzepte benötigen auch nach ihrer Fertigstellung die Zusammenarbeit zwischen den Ämtern und mit der Bürgerschaft. Wenn zum Beispiel Schulen als Quartiersbildungszentren entwickelt werden sollen, bedarf es einer engen Kooperation zwischen den für Schule, Kultur, Finanzen und städtische Gebäude Verantwortlichen. Da sind Barrieren zu überwinden, wenn Planungen und Budgets miteinander verknüpft werden müssen und nicht immer der Mehrwert für jeden sofort ersichtlich ist.

Beispielhaft: Maßnahmen im Überblick

Das Profil der Gesamtmaßnahmen in den Leipziger Fördergebieten des Stadtumbau Ost ist charakterisiert durch Schwerpunktsetzungen in den folgenden Handlungsfeldern, die aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept abgeleitet sind:

- Anpassung von Gemeinbedarfseinrichtungen,
- Wiedernutzung und Zwischennutzung freigelegter Flächen und Baulücken (Aktivierung von „Chancenräumen“),
- Gebäudemaßnahmen,
- Aufwertung Wohnumfeld und öffentlicher Raum,
- Stadtumbaumanagement und Integrierte Magistralenentwicklung
- sowie Unterstützung von Akteurs- und Eigentümeraktivitäten
- Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigte Wohngebäuden oder Wohngebäudeteilen sowie
- der stadtumbaubedingten Rückführung städtischer Infrastruktur.

Eine Vielzahl der vorgesehenen Maßnahmen geht auf Initiativen und Ideen aus dem Stadtteil zurück.

Auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift „Städtebauliche Erneuerung“ (VwV StBauE 2009) und der jährlichen Programmausschreibung können die Fördermittel aus Stadtumbau Ost für Maßnahmen unterschiedlicher Art verwendet werden. Für diese Publikation wurden die in Leipzig realisierten Maßnahmen folgenden Typen zugeordnet:

A Ordnungsmaßnahmen – z. B. für die Freilegung von Grundstücken der Gemeinde und Rückbau privater baulicher Anlagen, für die Herstellung, Änderung und Rückbau von öffentlichen Erschließungsstraßen

B Gebäudemaßnahmen – z. B. für die Erneuerung von Gebäuden für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,

C Sicherungsmaßnahmen – z. B. dringende und unerlässliche Maßnahmen an Gebäuden von städtebaulicher Bedeutung (Baujahr vor 1949), um eine spätere Instandsetzung und Modernisierung zu ermöglichen

D Rückbaumaßnahmen – Rückbau von Wohngebäuden, z. B. den direkten Abbruch ebenso wie für eine einfache Herrichtung des Grundstücks zur Wiedernutzung.

Ordnungsmaßnahme: z. B. Stannebeinplatz

Gebäudemaßnahme: z. B. Erich-Zeigner-Grundschule

Sicherungsmaßnahme: z. B. Zschochersche Straße 2d

Rückbau: Wohngebäude z. B. in Großsiedlung Grünau

A

Straßenerneuerung Brandvorwerkstraße in drei Bauabschnitten

ERNEUERUNG MIT DER WIEDERVERWENDUNG WERTVOLLER BAUSTOFFE

Die Brandvorwerkstraße liegt in der Leipziger Südvorstadt und ist eine ruhige, als Tempo-30-Zone geschwindigkeitsreduzierte Wohnstraße im Dreieck der Hauptverkehrsstraßen Wundt-/Dufour-/August-Bebel- und Kurt-Eisner-Straße. Sie kreuzt die Alfred-Kästner-Straße, die auf dem westlichen Teilstück bis zur Fockestraße gemeinsam im Rahmen der gesamten Baumaßnahme Brandvorwerkstraße zwischen Mahlmann- und Kurt-Eisner-Straße erneuert wurde. Die Fahrbahn aus Großpflaster und ausgebesserten Stellen aus Asphalt wies erhebliche Unebenheiten auf und stellte z.T. bereits eine Gefahr für Radfahrer und Fußgänger dar. Zudem war der Querschnitt mit fast 12 m überdimensioniert.

Die genannten Straßenbereiche wurden in drei Bauabschnitten grundhaft erneuert und neu gegliedert. Der zentrale Fahrbahnbereich wurde auf 7,0 m begrenzt (inkl. Längsparken mit 2,5 m Breite). Zusätzlich wurden Stellflächen auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite eingerichtet und durch abgetrennte Baumpflanzungen gegliedert. Auf beiden Seiten sind die Fußwege erneuert und die vorhandenen, hochwertigen Granitkrustenplatten wiederverwendet worden. Zusätzlich wurden Arbeiten zur Erneuerung des Versorgungsnetzes durchgeführt und die Straßenbeleuchtung erneuert.

Förderrahmen		995.500 €	
Programmgebiet		Südost	
Realisierung		2009–2013	
privat		öffentlich	✔

Freiraumgestaltung Eutritzsch

Differenzierte Freiraumgestaltung
im ehemals dicht bebauten Blockinnenbereich

AUFENTHALTSQUALITÄT UND WEGEVERBINDUNGEN IM QUARTIER VERBESSERN

Im Sanierungsgebiet Eutritzsch konnten durch Abbruchmaßnahmen freigelegte Grundstücke als zusammenhängendes Areal für eine gemeinsame Freiraumgestaltung verbunden werden. Die Eigentümer stellten ihre privaten Flächen für die öffentliche Nutzung als Frei- und Erholungsfläche in einem Quartier ohne nennenswerte Freiflächen zur Verfügung. Für das 6.000 m² große Areal zwischen Delitzscher Straße, Wittenberger und Schiebestraße wurde ein übergreifendes Freiraumkonzept erarbeitet.

Als Grundidee werden die fußläufigen Wegeverbindungen zur Durchquerung der Freifläche zum nördlich gelegenen Einkaufszentrum und den umgebenden Straßen aufgenommen und die Ein- bzw. Ausgänge besonders gestaltet und betont. Die Wege werden von trichterförmigen „Füllhörnern“ begleitet, die sich aus extensiven Wiesenflächen und Blütensträuchern zusammensetzen. Die großzügigen Wiesenflächen geben Raum für Spiel und Aufenthalt. Räumlich werden sie durch kompakte Gehölzflächen zu den angrenzenden Grundstücken sowie durch dichte Baumgruppen gegenüber dem Straßenraum geschlossen. Für die Freiflächengestaltung wurden Fördermittel eingesetzt.

Förderrahmen		268.400 € [1]	
Programmgebiet		Nord	
Realisierung		2007–2011	
privat	✔	öffentlich	

1 nur Gestaltung

A

Böschungssanierung Karl-Heine-Kanal

Sanierung und Sicherung der Böschungen am Karl-Heine-Kanal

ÖKOLOGISCHE UND TOURISTISCHE QUALITÄTEN VERBESSERN

Wo Industriebetriebe noch vor 25 Jahren Stätten der Produktion gewesen sind, finden wir heute attraktive Wohnlagen am Wasser mit Balkonen und hängenden Gärten. Das ehemalige industrielle Herz des Leipziger Westens ist ein attraktiver Wohnstandort geworden. In seiner Mitte verläuft der bereits Ende des 19. Jahrhunderts gegrabene und mehr als 2,5 km lange Karl-Heine-Kanal in Richtung des Lindenauer Hafens. Der parallel geführte Radweg hatte als Verbindungsweg von Plagwitz in Richtung Grünau schon eine unerwartet große Impulswirkung. Der Kanal selbst besitzt neben seiner gewässertouristischen Funktion auch als Biotop eine stadtökologische Bedeutung.

Die vielerorts steilen Böschungen unterliegen durch die Wellenbildung des gewachsenen Bootsverkehrs einer erosiven Beanspruchung. Es kam zu Uferabbrüchen und Unterhöhlungen. Seit 2009 wurden ingenieurbiologische Sicherungsmaßnahmen an den Böschungen (mit Röhrichtmatten und -walzen auf Kammerdeckwerk) verstärkt durchgeführt, um die Wasserwechselzonen zu sichern und die ökologische Wertigkeit durch einen naturnahen Zustand am Gewässer zu erhöhen. Gleichzeitig wurden für die Besucherinnen und Besucher gezielt direkte Zugänge zum Wasser angelegt, um letztlich die Böschungsbereiche zu entlasten.

Förderrahmen	1.088.300 €		
Programmgebiet	West		
Realisierung	2009 – 2012		
privat		öffentlich	✔

Freiflächen Zwischennutzung Merseburger Straße 16–30

oben: geschützte Spielflächen im Quartier
unten: Merseburger Straße im Vorher-Nachher-Vergleich

FREIRAUM FÜR KINDER UND DIE NACHBARSCHAFT GEWINNEN

Der Stadtteil Plagwitz war über lange Zeit durch die Mischung von umfangreichen Industrieanlagen, kleinen Betrieben, Werkstätten und Wohnen geprägt. Nach 1990 war die Perspektive für das Quartier zwischen Zschocherscher und Karl-Heine-Straße mit seiner dichten Bebauung und einfacheren gründerzeitlichen Beständen völlig ungewiss. Leerstand, geringe Sanierungsaktivitäten und Bevölkerungsverlust standen für eine unsichere Entwicklungsperspektive.
2003/2004 wurden die leerstehenden Gebäude auf den Grundstücken Merseburger Straße 16, 18, 24–26 und 30 abgebrochen. Im benachbarten Kindergarten „Treffpunkt Linde“ des Mütterzentrum e.V. Leipzig in der Walter-Heinze-Straße entstand die Idee, die Flächen durch frisches Grün und Spielangebote neu zu gestalten und sowohl für die vom Mütterzentrum betreuten als auch für die Kinder im Stadtteil zu gewinnen. Mit den Eigentümern konnte eine Nutzungsvereinbarung getroffen werden. 2006 entstand eine attraktiv und abwechslungsreich gestaltete Grünfläche mit Spielelementen, die durch den Mütterzentrum e.V. seitdem auch gepflegt und instandgehalten wird.

Förderrahmen		93.200 €	
Programmgebiet		West	
Realisierung		2006–2009	
privat	✔	Sonstige	✔

A

Gestaltung des Großen und Kleinen Stannebeinplatzes

unten: neu gestalteter Kleiner Stannebeinplatz
oben: aufgewerteter Großer Stannebeinplatz
rechts: neues Sitzmöbel mit Informationen zum Namensgeber

ZWEI STADTPLÄTZE ALS AUFTAKT FÜR SCHÖNEFELD AUFWERTEN

Der Stannebeinplatz bildet die südliche Eingangssituation zum Stadtteil Schönefeld. Während der Große Stannebeinplatz mit seiner Gestaltung einen positiven Eindruck vermittelt, wirkte der Kleine Stannebeinplatz ungegliedert und vergessen. Der gesamte Platz wurde durch die verkehrliche Funktion dominiert und bot nur eine geringe Aufenthaltsqualität.

Am Großen Stannebeinplatz (1.520 m²) wurden die Wegedecke wiederhergestellt, die geneigten Wege und Banknischen neu gepflastert, Sitzgelegenheiten installiert und die Randeinfassungen erneuert. Am Kleinen Stannebeinplatz war eine grundlegende Umgestaltung notwendig, die der Eingangssituation gerecht wird und dem Platz eine neue Identität verleiht. Ein den Bestand der Kastanien nachzeichnender Bogen nimmt die Besucher auf und führt sie zu einer Platzfläche. Bequeme Bänke laden zum Verweilen und zum Genießen der Pflanzenwelt im Wechsel der Jahreszeiten ein. Die lange gebogene Bank aus robusten Betonelementen im knalligen Orange eignet sich nicht nur zum Sitzen, sondern vermittelt auch Informationen zum Müller Friedrich W. Stannebein – dem Namensgeber des Platzes.

Förderrahmen		202.400 €	
Programmgebiet		Südost	
Realisierung		2012–2013[1]	
privat		öffentlich	✔

1 mit Entwicklungspflege: bis 2015

Gestaltung des Stöckelplatzes

EIN RUHIGER PLATZ MIT LEIPZIGER LERCHEN AN DER GESCHÄFTSSTRASSE

In Schönefeld ist der Weg zu attraktiven Freiräumen nicht weit. Mariannenpark, Parthenaue und Volksgarten sind schnell zu erreichen. Innerhalb des Gebietes finden sich dagegen nur kleine städtische Schmuckplätze. Der um 1914 angelegte Platz wurde 1957 umgestaltet und ist heute denkmalgeschützt. Diese noch erkennbare, aber stark sanierungsbedürftige Gestaltung sollte unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen aufgenommen werden. Der Stöckelplatz soll als „grüner Mittler“ zwischen der vorhandenen Bebauung aus dem Umfeld und den angrenzenden Straßenräumen der Stöckel-, Heink- und Gorkistraße wirksam werden.

Die zentrale Platzfläche erhielt neue Sitzbänke sowie eine Flächenbefestigung aus Polygonalplatten aus Theumaer Fruchtschiefer. Das Material verleiht dem Platz bei einem geringen Pflegeaufwand eine hohe Wertigkeit. Die historischen Baumstandorte entlang der Stöckelstraße wurden neu besetzt. Der von Jan Viecenz (Halle/Saale) gestaltete „Wegweiser Leipziger Lerchen“ mit 12 farbigen Einzelkörpern in der Platzmitte greift thematisch den ländlichen Ursprung Schönefelds auf. Eine Info-Tafel vermittelt Wissenswertes über die Platzgeschichte, seinen Namensgeber und die „Leipziger Lerchen“.

Förderrahmen		201.600 €	
Programmgebiet		Südost	
Realisierung		2011–2013[1]	
privat		öffentlich	✔

1 mit Entwicklungspflege: bis 2015

A

Weißenfelser Straße 35/37: Rückbau Gebäude

Weißenfelser Straße im Vergleich 2008/2014

NEUE INVESTITIONEN IN EIGENTUM ERMÖGLICHEN

Die in Privateigentum befindlichen Gebäude in der Weißenfelser Straße 35/37 wurden 2009/10 aufgrund ihres ruinösen Zustandes mit einer Förderung aus dem Programmteil Aufwertung abgebrochen.

Es war das Ziel, die bauliche Wiedernutzung der freigelegten Flächen anzustoßen und eine Bebauung mit Stadthäusern zu ermöglichen. Das Selbstnutzer-Kompetenzzentrum war erfolgreich beratend tätig, so dass ab 2012 hier neue Stadthäuser errichtet werden konnten.

Förderrahmen		126.800 €	
Programmgebiet		West	
Realisierung		2010	
privat	✔	öffentlich	

UT Connewitz, Wolfgang-Heinze-Straße 12a

links: Fassade Eingangsbereich
oben: Neuaufbau Saalboden
rechts: historischer Kinosaal

CHARME ERHALTEN UND SICHERE VERANSTALTUNGEN ERMÖGLICHEN

Das UT Connewitz ist das älteste noch erhaltene Lichtspieltheater Leipzigs und eines der ältesten Deutschlands. Die erste Filmvorführung fand hier bereits 1912 statt. 2001 gründete sich der Verein UT Connewitz e.V. mit dem Ziel, das historische Kinogebäude als Kulturstätte wieder zugänglich zu machen und die Bausubstanz zu erhalten. Seitdem findet ein regelmäßiger Kulturbetrieb mit Konzerten, Kinovorführungen, Lesungen und Theater statt. Die Sanierung des Gebäudes und seiner Einrichtung findet schrittweise mit hohem Eigenleistungsanteil und vielfach unter laufendem Betrieb statt.

Am denkmalgeschützten Gebäude wurde die Gebäudehülle gesichert und die denkmalpflegerisch wertvolle Bausubstanz im Inneren geschützt. Für die Nutzung als Kulturstätte wurde die technische Gebäudeausrüstung modernisiert und Brand- und Schallschutzmaßnahmen umgesetzt. Türanlagen wurden dem historischen Vorbild entsprechend neu angefertigt. Ein neuer Saalboden wurde eingebaut und damit der beeindruckende Kinosaal mit seinem historischen Bühnenraum langfristig wieder nutzbar gemacht.

Förderrahmen		91.600 €
Programmgebiet		Südost
Realisierung		2011–2012
privat	✔	öffentlich

B

21. Schule/Clara-Wieck-Schule, Stöckelstraße: Dach-/Fassadensanierung, Schulhofgestaltung

DAS NEUE ZENTRUM IN DER NACHBARSCHAFT

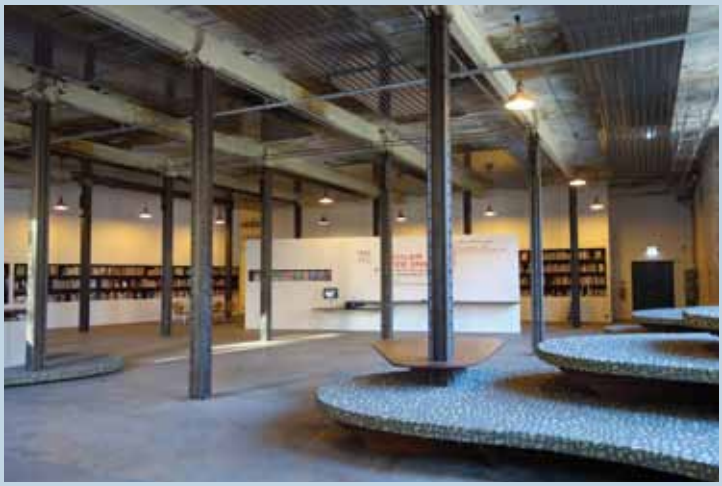
Die zentral in Alt-Schönefeld in der Stöckelstraße gelegene 21. Schule/Clara-Wieck-Schule kann nun nach denkmalgerechter Sanierung wieder als im Wortsinne leuchtendes Zentrum des Viertels gelten. 1909–1911 traditionell an einer prägnanten Platzsituation errichtet, erhielt die Schule für 310 Kinder 2012 als einen weiteren Erneuerungsschritt neue Fassaden zur Stöckelstraße und am Nördlichen Giebel zur Zittauer Straße.

Alles ist neu: Außenputz, Fenster mit Isolierverglasung, Kupferblechdach und Außentüren: In enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz wurde das stadtbildprägende Gebäude sorgfältig fassadenseitig erneuert. Ein neuer Blitzschutz, Außenleuchten und gereinigte Natursteinelemente komplettieren die geförderte Maßnahme an der 21. Schule, die für Kinder und ihre Familien nun wieder im Stadtteil ein wohnungsnahes Schulangebot sichert.
Bis 2011 wurden bereits die Außenanlagen gestaltet und ein attraktiver Schulhof mit Spielgeräten neu angelegt.

Förderrahmen	674.100 € [1]		
Programmgebiet	Südost		
Realisierung	2007–2014		
privat		öffentlich	✔

1 120.800 €: Schulhof 2007–2011
553.300 €: Dach/Fassade 2012–2014

Leipziger Baumwollspinnerei: Gebäudemaßnahme Halle 14



oben: Eingang Halle 14
rechts oben: Besucherzentrum im EG
rechts: Dachbegrünung

EIN NEUES ZENTRUM FÜR DIE ZEITGENÖSSISCHE KUNST

Die denkmalgeschützte Produktions-Halle 14 auf dem Gelände der ehemaligen Leipziger Baumwollspinnerei in Neu-Lindenau wird vom gemeinnützigen HALLE 14 e. V. als Zentrum für zeitgenössische Kunst betrieben. Seit 2007 werden eigene Projekte wie internationale Gruppenausstellungen, ein Kunstvermittlungsprogramm für Kinder und Jugendliche („kreative Spinner“) sowie eine Kunstbibliothek mit 40.000 Bänden im eigenen Besucherzentrum betrieben. Zusätzlich soll ein Stipendiatenprogramm für internationale Künstler sowie weitere Ausstellungsflächen für Kooperationen aufgebaut und Flächen für Werkstätten und Lager eingerichtet werden.
Es wurden umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für eine Nutzbarmachung und den Erhalt der Bausubstanz durchgeführt. Brandschutzmaßnahmen und der Neubau eines dritten inneren Treppenhauses in einem ehemaligen Aufzugsschacht ermöglichen die Nutzung als künstlerisches Zentrum auf 20.000 m² Geschossfläche mit Geschäftsräumen, Ausstellungsflächen, Bibliothek und Archiv, Werkstätten, Kunstlager und Ateliers.
Bei dieser Maßnahme hat die Stadt Leipzig ihren Anteil von 1/3 an der Finanzierung auf eine Höhe von 10 % der zuwendungsfähigen Kosten begrenzt. Der dann verbleibende Restbetrag wurde als Eigenmittelersatz vom Maßnahmeträger übernommen.

Förderrahmen		1.437.665 €
Programmgebiet		West
Realisierung		2008–2012
privat	✔	öffentlich

B

Erich-Zeigner-Schule: Sanierung Gebäudehülle, Teilabbruch und Neugestaltung Schulhof

GUTE SCHULEN FÜR EINEN GUTEN START IM STADTTEIL

Das denkmalgeschützte Schulensemble im Zentrum von Plagwitz gegenüber der Heilandskirche wurde umfassend von 2007 bis 2011 saniert und wird als Erich-Zeigner-Grundschule mit einem Ganztagsangebot vierzügig geführt. Das Gebäude umschließt von drei Seiten den aufwändig neu gestalteten Innenhof, der auch den Zugang zur eigenen Sporthalle sichert. Der Schulhof wurde bereits vor der Sanierung des Gebäudes durch den Abriss eines nicht erhaltungswürdigen Gebäudeteils erweitert und als Mittelpunkt des schulischen Lebens neu gestaltet. Der Zustand der Freiflächen und des ruinösen Gebäudeteils an der Amalienstraße drohten einen sicheren Schulbetrieb unmöglich zu machen. Die Neugestaltung des Schulhofes wurde in enger Abstimmung mit der Schulleitung sowie mit der Beteiligung der Schülerinnen und Schüler im Projektunterricht geplant. Spielgeräte wurden nach den Entwürfen der Kinder („Käsekiste“, Hangelstrecke) ausgeführt und in das Gesamtkonzept rund um das zentral gelegene „Erlebnisband“ eingeordnet. Nach der Realisierung der Brandschutzmaßnahmen wurde die Gebäudehülle vollständig erneuert: Trockenlegung, Fassadensanierung, Erneuerung der Fenster und eine Dachinstandsetzung.

Förderrahmen	143.800/2.145.700 € [1]		
Programmgebiet	West		
Realisierung	2006/2007–2011		
privat		öffentlich	✔

1 2006: Abbruch / 2007–2011: Sanierung

Evangelisches Schulzentrum Leipzig: Fassadensanierung

oben: Fassade Schulhof
rechts: Zugangsbereich mit neuem Müllplatz

HISTORISCHE QUALITÄTEN UND MODERNE BILDUNG VERBINDEN

Die repräsentative dreiflügelige Schulanlage wurde 1876/1877 als höhere Mädchenschule im spätklassizistischen Stil gegenüber der neogotischen Peterskirche an der Schletterstraße in der Petersvorstadt errichtet. Mit dem Schuljahr 1992/1993 übernahm das Evangelische Schulzentrum die ehemalige Goetheschule und umfasst heute (in Trägerschaft der evangelischen Kirche) eine zweizügige Grundschule, eine ein- bzw. zweizügige Mittelschule sowie ein in der Orientierungsstufe sechszügiges Gymnasium mit insgesamt über 1.000 Schülerinnen und Schülern. 2001 wurde ein Anbau eröffnet. Im Altbaubereich war es aufgrund erheblicher Bauschäden und großflächig abgelösten Fassadenputzes erforderlich, umfassende denkmalgerechte Restaurierungs- sowie Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Fassaden der Nord- und Südseite sowie Teile der Ostseite wurden mitsamt der Fensteranlagen 2008/2009 saniert. Zudem wurde ein zur historischen Bausubstanz passender Müllplatz mit einer entsprechenden Einhausung aus Stahl und Holz neu eingerichtet. Bei dieser Maßnahme hat die Stadt Leipzig ihren Anteil von 1/3 an der Finanzierung auf eine Höhe von 10 % der zuwendungsfähigen Kosten begrenzt. Der dann verbleibende Restbetrag wurde als Eigenmittelersatz vom Maßnahmeträger übernommen.

Förderrahmen		1.932.789 €	
Programmgebiet		Südost	
Realisierung		2006–2010	
privat		sonstige	✔

B

Kindertagesstätte Eisenbahnstraße 52: Umbau und Sanierung

EINEN ANREGENDEN RAHMEN FÜR KINDER SCHAFFEN

Durch die Umgestaltung und Erweiterung des Stadtteilparks Rabet rückte die Kita mitten ins Grüne und erhielt mit der benachbarten Grundschule einen direkten Parkzugang. Die zwei- und dreigeschossige „kombinierte Vorschuleinrichtung“ von 1988/1989 mit der neuen Adresse Eisenbahnstraße 52 war dringend sanierungsbedürftig und musste zudem auch funktional den geänderten pädagogischen Anforderungen des Kitabetriebs mit großen Integrationsaufgaben angepasst werden. In einem ersten Bauabschnitt konnten mithilfe von EFRE-Mitteln wichtige Aufgaben im Inneren und an der Fassade von Gebäudeteilen angegangen werden. Nun war es erforderlich, die Modernisierung und Instandsetzung sowie die energetische und brandschutztechnische Optimierung der Kita abzuschließen. Im Rahmen des 2. Bauabschnitts wurden ab 2008 die weiteren Fassaden- und Sockelbereiche (mit Fenstern) am Gesamtgebäude saniert und farblich ansprechend gestaltet. Das Dach und die Innenräume wurden erneuert sowie die Treppen- und Vordachanlagen der beiden Haupteingänge ausgebaut. Besonders beliebt sind die neue Kinderküche, die neuen Spielpodeste, die neu gestalteten Balkone und aufrollbaren Sonnensegel. Im Rahmen eines Modellvorhabens der Stadt Leipzig wurde die Kita seit 2009 zu einem Kinder- und Familienzentrum erfolgreich aufgewertet.

Förderrahmen	1.587.200 €		
Programmgebiet	Südost		
Realisierung	2009–2010		
privat		öffentlich	✔

Kindertagesstätte Konradstraße 70/72: Umbau und Sanierung

MIT FARBE UND LICHT KINDGERECHT GESTALTEN

An der Konradstraße 70/72 entstand 1989 im Rahmen der Umgestaltung von Volkmarsdorf die zwei- und dreigeschossige „kombinierte Vorschuleinrichtung“ gegenüber der 16. Oberschule. Die Kita „Regenbogenland“ musste dringend saniert sowie brandschutztechnisch und energetisch an aktuelle Anforderungen (neue Fenster, Dämmung) angepasst werden. Daneben war es zudem notwendig, das Gebäude für die erweiterten Bildungs- und Betreuungsaufgaben herzurichten, die die Einrichtung in einem benachteiligten Stadtteil übernimmt. Im Rahmen eines Modellvorhabens der Stadt Leipzig wurde die Kita zu einem erfolgreichen Kinder- und Familienzentrum für max. 260 Kinder aufgewertet und baulich dazu im Sockelgeschoss neu ausgestattet. Dazu wurden z. B. die sanitär- und haustechnischen Anlagen erneuert, eine Küche eingerichtet, Spielpodeste eingebaut, die gesamte Anlage nach einem Farb-, Licht- und Materialkonzept neu und barrierefrei gestaltet und eine zweite Rampenanlage sowie eine Außentreppe (als zweiter Fluchtweg) angebaut.
Die Außenanlagen wurden kindgerecht neu gestaltet und mit Spielgeräten und Sonnensegeln ausgestattet. Ein behindertengerechter Stellplatz wurde zudem im Straßenraum eingerichtet.

Förderrahmen		2.407.000 €	
Programmgebiet		Südost	
Realisierung		2010–2012	
privat		öffentlich	✔

B

Wilhelm-Ostwald-Gymnasium, Willi-Bredel-Straße 13/15: Komplettsanierung im Passivhaus-Standard

links: neuer Schulhof
oben: Eingangsbereich
unten: modernisierter Unterrichtsraum

BESTE BEDINGUNGEN FÜR MINT-PROFIS

Zu Beginn der Modernisierungsmaßnahmen sollen sich die Gebäude (Typ AG Ratio 74) des heutigen dreizügigen Wilhelm-Ostwald-Gymnasiums im originalen Zustand von 1972 befunden haben, als die Schulgebäude im Zentrum des Neubaubereichs von Lößnig am Silbersee eingeweiht wurden. Das Gymnasium wurde 1985 (als EOS) gegründet und umfasst seitdem die Gebäude zweier ehemals getrennter Schulen sowie eine Sporthalle. Aufgrund des baulichen Zustandes war eine umfangreiche Sanierung erforderlich. Zusätzlich wurde ein einladender Eingangs- und Verbindungsbau zwischen den zwei Schulgebäuden neu geschaffen, in dem zusätzlich auch eine Aula sowie eine Ausgabeküche eingerichtet wurden. Die Außenanlagen wurden vollständig neu gestaltet und bieten nun über 500 Schülern eine hohe Aufenthaltsqualität. Die beiden Bestandsschulgebäude wurden komplett entkernt und (als Pilotprojekt der Stadt Leipzig) im Passivhausstandard saniert. Zusätzlich wurden die notwendigen Brandschutzanlagen eingebaut und Barrierefreiheit hergestellt (Aufzüge, Türöffnungen, WCs). Mit der Sanierung konnte auch eine funktionale Neuordnung der Schule organisiert werden, die nun auch Ganztagsangebote umfasst. Entsprechend des vertieft mathematisch-naturwissenschaftlichen Profils (MINT-EC) wurden in einem Gebäudeteil die nun hervorragend ausgestatteten Fachunterrichtsräume konzentriert.

Förderrahmen		10.603.600 €	
Programmgebiet		Südost	
Realisierung		2008–2012	
privat		öffentlich	✔

Peterskirche: Sanierungsmaßnahmen 10. Bauabschnitt

links: Eingangsportal Westseite
oben/rechts: Fassade Chorraum/Kapellenkranz

VON FIALEN, KREUZBLUMEN UND HÖLLENHUNDEN

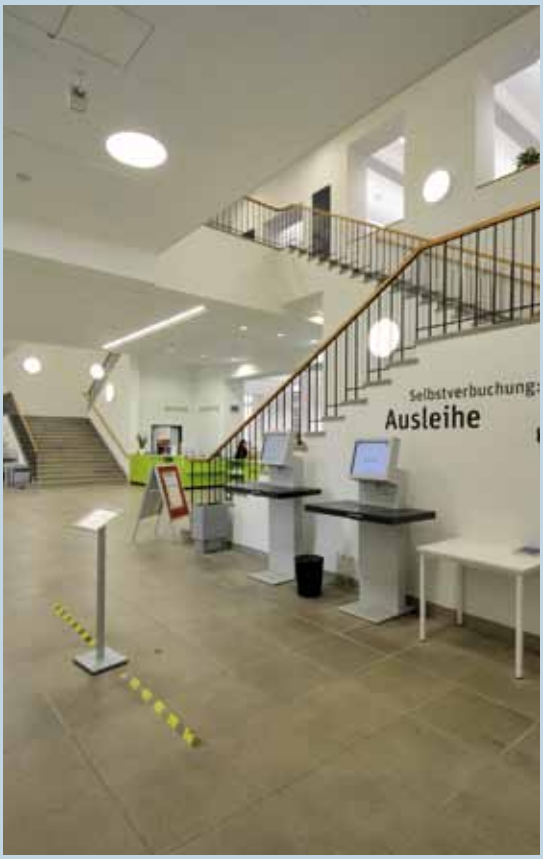
Nach dem Vorbild der französischen Kathedralgotik entstand 1882–1885 auf dem Schletterplatz der Neubau der Peterskirche[1]. Sie wird als bedeutendster und frühester sakraler Großbau des Historismus in Leipzig eingeschätzt. Seit 1990 wurde das Gebäude kontinuierlich instandgesetzt und restauriert.
Im Rahmen des 10. Bauabschnittes konnten 2012/2013 umfangreiche Baumaßnahmen umgesetzt werden, so z. B. die Restaurierung und Sanierung der noch nicht bearbeiteten Fassadenabschnitte des Chorraums, des Kapellenkranzes und der Taufkapelle sowie notwendige Blitzschutzarbeiten. Das Dachtragwerk wurde gegen Korrosion geschützt und einzelne Dachflächen auf der Nordseite des Chorraumdaches sowie Bleiverwahrungen, kupferne Kreuzblumen und Höllenhunde ersetzt. Während der Baumaßnahmen wurden größere Schäden als erwartet festgestellt, so dass deutliche Mehrkosten von den Beteiligten getragen werden mussten.
Bei dieser Maßnahme hat die Stadt Leipzig ihren Anteil von 1/3 an der Finanzierung auf eine Höhe von 10 % der zuwendungsfähigen Kosten begrenzt. Der dann verbleibende Restbetrag wurde als Eigenmittelersatz vom Maßnahmeträger übernommen.

Förderrahmen		2.014.000 €	
Programmgebiet		Südost	
Realisierung		2012–2014	
privat		sonstige	✔

1 Riedel, Horst (2005): Stadtlexikon Leipzig von A bis Z, hrsg. von Pro Leipzig, S. 461

B

Stadtbibliothek Wilhelm-Leuschner-Platz 10/11: Umbau und Sanierung



links: Verbuchungsbereich
oben: Außenansicht mit instandgesetzter Fassade
rechts: Eingangsbereich

MODERNE BIBLIOTHEK FÜR DIE WISSENSGESELLSCHAFT

Die bereits auf das Jahr 1677 zurückzuführende Leipziger Stadtbibliothek ist nach dem Zoo die am meisten frequentierte Kultureinrichtung der Stadt Leipzig. Seit 1991 befindet sich die Stadtbibliothek als Zentrale der Leipziger Städtischen Bibliotheken am Wilhelm-Leuschner-Platz im ehemaligen Gebäude des Alten Grassimuseums von 1892/1895. Die Stadtbibliothek ist das Bestands-, Informations- und Kommunikationszentrum mit aktuell ca. 430.000 Medieneinheiten.

2012 konnte die Stadtbibliothek nach einer Sanierung von Dach und Fassade, der Instandsetzung der Treppenhäuser sowie der brandschutz- und sicherheitstechnischen Ertüchtigung des Gebäudes wieder an den ehemaligen Königsplatz gegenüber des Neuen Rathauses ziehen. Zudem konnte durch die Sanierung bisher nicht nutzbarer Bereiche und der funktionalen Neuorganisation im Sinne eines modernen Bibliotheksbetriebes die stadtweite Funktion dieser Gemeinbedarfseinrichtung erhalten und gestärkt werden. Ein neuer Eingangsbereich ermöglicht die barrierefreie Erschließung über den Haupteingang. Über die historische Treppe oder die neue Aufzugsanlage erreichen die Besucherinnen und Besucher den zentralen Verbuchungsbereich, der sich bis zum Rundbau als neuem „Hauptverteiler“ der Bibliothek erstreckt.

Förderrahmen	8.619.300 €		
Programmgebiet	Südost		
Realisierung	2009 – 2012		
privat		öffentlich	✔

Zschochersche Straße 26/28, Weißenfelser Straße 24: Modernisierung/Instandsetzung

GESCHÄFTSSTRASSE FÜR DAS QUARTIER WEITERENTWICKELN

Das Gebäudeensemble Zschochersche Straße 26/28 im Stadtteil Plagwitz liegt im zentralen Teil der wieder sehr belebten Geschäftsstraße mit einer vielfältigen, überwiegend kleinteiligen Einzelhandelsstruktur. Die lange Zeit leerstehenden und hochgefährdeten Gebäude konnten gesichert und für eine hochwertige Nutzung wiedergewonnen werden. So konnte im historischen Café Götz wieder ein Kaffeehaus entstehen sowie im ersten Obergeschoss ein Kindermuseum eingerichtet werden und damit auf der Geschäftsstraße neue und interessante Angebote ergänzt werden.
Dazu wurden die Häuser zusammen mit dem an der Straßenecke gelegenen Gebäude Weißenfelser Straße 24 vollständig instandgesetzt und modernisiert.

Förderrahmen		858.600 €
Programmgebiet		West
Realisierung		2006–2010
privat	✔	öffentlich

B

Kindertagesstätte An der Lehde 12/14: Sanierungsmaßnahmen

Fassade Gartenseite (rechts, links unten) und Innenhof (unten)

INDIVIDUELLE FÖRDERUNG ERMÖGLICHEN

In unmittelbarer Nähe zu Sportanlagen, Kleingärten und Auwald wurde in einer attraktiven Randlage von Leutzsch 1978 das Kita-Gebäude An der Lehde 12/14 in Großtafelbauweise errichtet und zweigeteilt als Integrationseinrichtung sowie als kombinierte Tageseinrichtung geführt. Außer der gemeinsamen (Ausgabe-)Küche sind im eingeschossigen Gebäudeteil zur Straßenseite Eingänge, zwei Gruppenräume sowie zwei Bereiche für Leitung und Personal angeordnet. Nach der Sanierung wurden beide Einrichtungen integrativ aufgebaut und betreuen heute über 230 Kinder, davon 21 Integrationskinder (ohne körperliche Einschränkungen).

Neben der erforderlichen Komplettsanierung und verschiedenen Grundrissanpassungen zur funktionalen Optimierung (z. B. für die individuelle Betreuung der Kinder und die Schaffung von zwei Mehrzweckräumen) wurde das Gebäude im Erdgeschoss auf der Gartenseite um drei kleine Anbauten ergänzt, die innen den Einbau von Garderoben und einen direkten Zugang zum Außenbereich ermöglichen. Zudem wurden die Eingangsbereiche neu gestaltet und mit einer neuen Treppenanlage versehen. Der Eingangsbereich für das Haus 12 ermöglicht den barrierefreien Zugang (Rampe, Türbreiten mind. 90 cm, Bewegungsflächen) für ausgewählte Bereiche wie die Mehrzweckräume und Verwaltungszimmer. Zudem wurden die Flächen der Innenhöfe neugestaltet.

Förderrahmen	2.493.800 €		
Programmgebiet	West		
Realisierung	2012 – 2014		
privat		öffentlich	✔

Joachim-Ringelnatz-Schule/Grundschule, Grünauer Allee 35: Erweiterungsbau

oben: Erweiterungsbau
rechts oben: Schulhof mit Pausenhalle
rechts unten: Eingangsbereich

ZWEI AMEISEN AUF DEM WEG NACH AUSTRALIEN

Es sind sogar zwei Ameisenhaufen als Teil der Komplettsanierung der zweizügigen Ringelnatz-Schule zum Spielen in den Außenanlagen gebaut worden. Somit zieren sie in Bezug zum bekannten Mehrzeiler des Namensgebers auch die Fassade des neu errichteten Erweiterungsbaus, der sich in selbstbewussten Gelborange den Passanten im Grünauer WK 1 zeigt. Entsprechend des neuen pädagogischen Schulkonzepts mit Ganztagsangeboten wurde eine Erweiterung der 1976/1977 errichteten Grundschule notwendig.

Es wurde zwischen Turnhalle und Hauptgebäude der 5 m hohe Baukörper eingefügt, der einen Mehrzweckraum mit 216 m² für max. 199 Personen umfasst. Er dient als Informations- und Begegnungsstätte für die Schülerinnen und Schüler sowie für eine Vielzahl außerunterrichtlicher Aktivitäten.
Die drei Gebäude werden über eine eingeschossige Pausenhalle miteinander verbunden, die – zur Grünauer Allee geöffnet – auch als Eingang und als Ausgang zum Pausenhof dient. Die raumhohe Verglasung schafft eine großzügige Atmosphäre und auch bei „Regenpausen“ für die Schulkinder eine angenehme Aufenthaltsqualität.

Förderrahmen		544.100 €	
Programmgebiet		West	
Realisierung		2008/2009	
privat		öffentlich	✔

B

68. Schule (Oberschule) Breitenfelder Straße 19: Neubau Zweifach-Sporthalle

links: Neubau Sporthalle
rechts oben: Halle Innenansicht
rechts Mitte: Außenanlagen für Sport und Spiel
denkmalgeschütztes Schulgebäude

RAUM FÜR BEWEGUNG FÜR SCHULE UND VEREINE

Im 1891 eingeweihten Schulgebäude an der Breitenfelder Straße in Gohlis wurden die ehemalige Hilde- und-Hans-Coppi-Schule und die Diderotschule zur dreizügigen 68. Schule (Oberschule) mit über 400 Schülerinnen und Schülern zusammengeführt. Eine umfassende Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes wurde zum Schuljahr 2013/2014 abgeschlossen. Die ebenfalls denkmalgeschützten ehemaligen Turnhallen waren für ihren ursprünglichen Zweck nicht mehr geeignet und beherbergen jetzt die Bibliothek, den Mehrzweckraum sowie eine moderne Mensa.

Auf dem nördlichen, zur Cöthner Straße gelegenen Grundstücksteil wurde eine neue Zweifelder-Sporthalle errichtet und der Außenbereich neu gestaltet sowie mit Sport- und Spielgeräten ausgestattet. Da die Sporthalle auch für den Vereinssport genutzt wird, wurden Stellplätze sowie eine Erschließung von der Cöthner Straße ergänzt. Der zweiteilige Baukörper umfasst die mit einem umlaufenden Lichtband über einem Klinkersockel gegliederte Halle und einen zum Schulgebäude orientierten eingeschossigen Anbau, der die Nebenräume und den Eingangsbereich sowie auf dem Dach eine Solarkollektorenanlage aufnimmt.

Förderrahmen	2.085.000 €		
Programmgebiet	Nord		
Realisierung	2012 – 2014		
privat		öffentlich	✔

Werk II:
Sanierung Halle D, Gestaltung Zufahrten und Hof

links: zentraler Hofbereich
oben: Veranstaltungshalle Halle D
unten: Rückansicht Fassade/Freiflächen

MEHR RAUM FÜR KULTUR

Als Veranstaltungsort und soziokulturelles Zentrum ist das direkt am Connewitzer Kreuz gelegene Werk II nicht mehr aus der Leipziger Kulturszene wegzudenken. Die 1888 errichtete Halle A ist der heutige Mittelpunkt auf dem Gelände der bereits 1848 entstandenen Gasmesserfabrik Ed. Siry. Seit 1952 gehörte das Gelände zum VEB Werkstoffprüfmaschinen Leipzig und erhielt damals die Bezeichnung „WERK II“. 1992 begann nach der Stilllegung des Geländes die kulturelle Nutzung, die heute vom „WERK 2 – Kulturfabrik Leipzig e. V.“ organisiert wird. 1996 erwarb die Stadt Leipzig das Gelände, das heute vielfältige Werkstätten, Büros, Gruppen und Vereine sowie Künstlerateliers beherbergt und mit der Halle A und seit 2012 wieder mit der Halle D ein umfangreiches Veranstaltungsangebot umfasst.

Seit 2008 wurde in drei Bauabschnitten die Halle D als Veranstaltungshalle vollständig saniert und für den Betrieb 2010 wieder geöffnet. Dazu wurden u. a. Dach und Fassade erneuert und wärme- und schallgedämmt, Brandschutz- und technische Anlagen sowie eine behindertengerechte Nutzbarkeit des Gebäudes hergestellt. Zusätzlich wurden Zufahrten und Freiflächen neugestaltet und für Rettungsfahrzeuge optimiert. Der zentrale Hof erhielt eine neue Pflasterung, „die niemanden mehr stolpern lässt“.

Förderrahmen		1.350.200 €	
Programmgebiet		Südost	
Realisierung		2008 – 2012	
privat		öffentlich	✔

C

Wohn- und Geschäftshaus Gohliser Straße 32: Notsicherungsmaßnahmen

oben: gesichertes Gebäude
rechts: Zustand 2007
unten: Detail gesicherte Fassade

STÄDTEBAULICHES ERBE FÜR DIE ZUKUNFT SICHERN

Die der historischen Straßenführung folgende städtebauliche Struktur des Dorfes Gohlis ist in diesem Teil der Gohliser Straße noch besonders gut ablesbar. Das Eckgebäude der Gohliser Straße 32, entstand um 1880 und markiert hier nach der Querung der nördlichen Rietzschke an der Kreuzung zum Poetenweg und zur Fritz-Seger-Straße über lange Zeit den südlichen Auftakt der alten Ortslage. Es befindet sich in unmittelbarer Blickachse zur Friedenskirche als städtebaulicher Dominante und bildet einen unverzichtbaren Bestandteil der gründerzeitlichen Baustruktur.

Aufgrund der akuten Gefährdung des denkmalgeschützten Gebäudes wegen des schlechten Zustandes (Echter Hausschwamm, statische Mängel und Durchfeuchtung etc.) wurden umfangreiche Notsicherungsmaßnahmen am Dach, an der Fassade sowie an wichtigen Holzbauteilen der Gebäudekonstruktion durchgeführt.

Förderrahmen		137.000 €	
Programmgebiet		Nord	
Realisierung		2008–2010	
privat	✔	öffentlich	

Zschochersche Straße 2d

Kreuzungsbereich Lützner/Zschochersche Straße

DIE SCHÖNHEIT UND GESCHLOSSENHEIT DES ENSEMBLES SICHERN

Das leerstehende Gebäude ist Teil der besonders bedeutenden städtebaulichen Situation am Übergang des innerstädtischen Grüns in Höhe Palmengarten in die gründerzeitliche Baustruktur Lindenaus und dominierte den vielbefahrenen Kreuzungsbereich von Lützner und Zschocherscher Straße durch seinen baufälligen Zustand.

Zur Sicherung des Gebäudes wurden 2009–2010 das Dach neu eingedeckt, die Dachentwässerung erneuert und die Dachkonstruktion durch Austausch von geschädigten Bauteilen stabilisiert. 2014 konnte mit der vollständigen Sanierung des Objektes begonnen werden und damit die Vollständigkeit des attraktiven Ensembles gesichert werden.

Förderrahmen		75.000 €	
Programmgebiet		West	
Realisierung		2009–2010	
privat	✔	öffentlich	

C

Lützner Straße 23

ATTRAKTIVE RÄUME FÜR DIE ZUKUNFT SICHERN

Das leerstehende Gebäude liegt im Stadtteil Lindenau an der als Verbindung nach Leipzig-Grünau hoch belasteten Hauptverkehrsstraße Lützner Straße.
2007–2008 wurden zur Sicherung des mit zwei auffällig betonten Erkern und mit einer charakteristischen Giebelgestaltung ausgestatteten Gebäudes auf der Südseite der Lützner Straße das Dach repariert, die Dachentwässerung erneuert und die Dachkonstruktion mit Holzschutzmaßnahmen gesichert.

Zur Vermeidung von weiteren Schäden im Gebäudeinneren wurden die Fenster verschlossen und die Holzaußentüren gesichert. Zusätzlich wurden vom Echten Hausschwamm befallene Decken abgebrochen und Holzbalken erneuert. An den Außenwänden wurden ebenfalls befallene Teilbereiche behandelt.

Förderrahmen		77.900 €	
Programmgebiet		West	
Realisierung		2007–2008	
privat	✔	öffentlich	

Rückbau Wohngebäude

oben: Ecke Zweinaundorfer/Martinstraße: Rückbau und Neugestaltung Freifläche

unten: Georg-Schumann-Straße: Rückbau Gebäudezeile und Neugestaltung Lärmschutzwall

FÖRDERGEBIET LEIPZIG: VERBESSERUNG DES WOHNUMFELDES

Zu Programmbeginn 2002 war die Situation auf dem Wohnungsmarkt durch einen anhaltenden Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitigem Wachstum des Wohnungsbestandes gekennzeichnet. Gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen wurde von der Stadtverwaltung eine Übereinkunft zur Reduzierung der nicht mehr benötigten Wohnsubstanz getroffen. Mit dem Abbruch von Wohngebäuden sollte die Verbesserung des Wohnumfeldes und eine Erhöhung der Lebensqualität im Quartier verbunden werden.
Bis 2013 wurden in Leipzig insgesamt 12.830 Wohnungen bei einem Fördervolumen aus dem Programm von über 46,7 Mio. € abgebrochen (vgl. Beispiele oben). Die Rückbaumaßnahmen erfolgten mit 74 % zum Großteil im Plattenbau. Dabei wurde der überwiegende Teil der erfolgten Rückbaumaßnahmen von der städtischen Wohnungsgesellschaft getragen.
2011 erfolgte die letztmalige Antragstellung innerhalb der großen Gebietskulisse. Mit dem Fortsetzungsantrag 2012 wurde das Rückbaugebiet stark verkleinert und die Umsetzung auf die Großwohnsiedlung Grünau konzentriert. Die Stadtteilstrategie wird derzeit aktualisiert.

D

Zschampertaue: Zwischennutzung Mietergärten und Neubebauung

unten links und oben: wohnungsnahe Mietergärten

unten rechts: Spatenstich Neubauprojekt „Kulkwitzer Terrassen"

NACH DER ZWISCHENNUTZUNG NEUE QUALITÄTEN SCHAFFEN

Geförderter Rückbau hat im Grünauer Wohnkomplex (WK) 8 den Freiraum für eine langjährige Zwischennutzung und die Grundlage für zukunftsorientierte Investitionen in die Qualität des Wohnstandortes Grünau neu geschaffen. 2004 entschloss sich die WG „Lipsia" eG, zwei Gebäude mit 72 WE an der Zschampertaue 62–68 zurückzubauen.

Mieterinnen und Mieter aus der Nachbarschaft waren ab 2005 eingeladen, auf der gewonnen Fläche für eine Zwischenzeit wohnungsnah einen eigenen Garten zu bestellen und dabei noch das eigene Wohnumfeld schöner gestalten zu können.

Fast 10 Jahre später sieht die Wohnungsgenossenschaft wieder eine größere Zukunft für den Standort vis-à-vis des Naherholungs- und Freizeitschwerpunktes Kulkwitzer See. Als „Kulkwitzer Terrassen" wird – unter Einbindung eines weiteren, von der Eigentümerin vollständig finanzierten Rückbaugrundstücks (72 WE der Zschampertaue 54-60) – eine attraktive Wohnanlage neu entwickelt, die vor allem junge Familien wieder nach Grünau locken soll.

Neue Leipziger Straße 2–32: Urbaner Wald „Schönauer Holz“

Luftbild: Blick auf WK 7 und 8, Miltitz und den Kulkwitzer See, Rückbaufläche für das „Schönauer Holz"

RÜCKBAU SCHAFFT RAUM FÜR NEUE QUALITÄT: EIN URBANER WALD FÜR WOHNUNGSNAHES NATURERLEBNIS

Die Stadt Leipzig sieht in der Entwicklung von Freiräumen ein wesentliches Instrument zur Stabilisierung sowie gestalterischen, stadtklimatischen und ökologischen Aufwertung von benachteiligten Stadtquartieren. Im Rahmen eines langjährigen, wissenschaftlich begleiteten Verfahrens erprobt sie im Stadtumbau mit Blick auf den Klimawandel und die Sicherung der Biodiversität die Schaffung „Urbaner Wälder“ als Alternative zu herkömmlichen Grün- und Brachflächen. Dabei werden wirtschaftliche, soziale, naturschutzfachliche und stadtökologische Aspekte einbezogen. Schon jetzt ist es erkennbar, dass der „Urbane Wald“ sowohl viele Vorteile von Grünanlagen und Brachen auf sich vereint als auch wirtschaftlich hergestellt und betrieben werden kann. Seine gestalterischen und strukturprägenden Qualitäten können entscheidend zur Aufwertung und Verbesserung der Lebensqualität in den Quartieren beitragen.

In Grünau entstand seit 1976 am westlichen Stadtrand die größte Neubausiedlung Leipzigs. Trotz vieler Qualitäten und Aufwertungsmaßnahmen sank seit 1990 die Einwohnerzahl von 85.000 auf aktuell ca. 40.000. Im Rahmen des Stadtumbaus wurde seit 2002 neben umfassenden Maßnahmen der Stadterneuerung und der Bestandssanierung ein Rückbauvolumen von fast 7.000 WE bewältigt. Durch den Rückbau von allein fast 700 WE in dem – aufgrund seines massiven Bauvolumens aus vier 11-Geschossern als „Eiger-Nordwand“ bezeichneten – Ensemble an der Neuen Leipziger Straße wurden zwischen 2005 und

D

oben links: Dr. Barbara Hendricks (li.), Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit pflanzt im „Schönauer Holz“ gemeinsam mit den Kindern des Integrationskindergartens Spatzennest am 15. August 2014 eine Traubeneiche.

2007 in dem ehemals dichten Quartier 5,1 ha Freifläche neu verfügbar. Der Rückbau wurde mit Mitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost umgesetzt.

Die Stadt Leipzig hat diese Rückbaufläche erworben und einen „Urbanen Wald“ für naturnahe Erholung angelegt. Die Gestaltung des „Schönauer Holzes“ soll zur Aufwertung der angrenzenden Wohnbereiche beitragen. Es wurden die bestehenden Wegeverbindungen erhalten und Spiel- und Aufenthaltsbereiche wie der Freizeitbereich mit Streetballanlage (Sponsoring eines ansässigen Unternehmens), Tischtennisplatte und BMX-Fläche integriert – eingebettet in den „Urbanen Wald“. Das Wegenetz dient auch der Verbindung der Siedlung mit den Naturräumen Zschampertaue und Kulkwitzer See.

Die Umsetzung des im Juli 2013 der Öffentlichkeit übergebenen Vorhabens wurde zudem durch das Bundesamt für Naturschutz und die Stiftung Wald für Sachsen unterstützt sowie aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ gefördert.

Kolonnadengarten Alte Salzstraße

oben: Eröffnungsfeier Kolonnadengärten

VON DER RÜCKBAUBRACHE ZUM GARTEN FÜR DIE NACHBARSCHAFT

In der Alten Salzstraße 127–129 in Grünau wurden 2005 mit Mitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost Wohngebäude mit 52 WE abgerissen. Heute säumen an dieser Stelle im „Kolonnadengarten“ Blumenrabatten einen neu angelegten Teich, Sitzgelegenheiten und eine Liegewiese laden zum Verweilen ein. In einem intensiven Planungsprozess, an dem neben der Eigentümerin WG Pro Leipzig eG auch die Bewohnerschaft und benachbarte Einrichtungen beteiligt waren (es wurde auch ein „Kolonnadenbeirat“ gegründet), wurden vielfältige Ideen für den neuen Freiraum entwickelt. Nebenbei entstanden neue nachbarschaftliche Kontakte. Heute ist der Bürgergarten für Besucherinnen und Besucher zugänglich und wird gemeinsam mit der Eigentümerin vom Kolonnadenbeirat betreut und bewirtschaftet.
Der Ideenwettbewerb fand im Rahmen eines Vorhabens des ExWoSt-Forschungsfeldes „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ statt.

Herausgeber
Stadt Leipzig
Der Oberbürgermeister
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Bearbeitung
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Verantwortlich
Karsten Gerkens, Amtsleiter

Texte
Ingo Bodenstein
Jana Naerlich

Redaktion/Texte
Büro Kaufmann, Leipzig: Andreas Kaufmann

Abbildungen
Andreas Kaufmann: 11 Mi., 11 u., 19 li., 19 re., 24 li., 24 re., 25 li., 25 re., 26 o., 29 (4), 32 li. o., 32 re. o., 32 re. u., 33 re. o., 34 re. o., 36 li., 38 li., 38 re. o., 39 re. o., 39 re. u., 40 re. u., 44 re. o., 45 re. o., 48 (3), 49 (4), 50 re. u., 51 li., 51 re. u., 53 (3), 57 li. u., 57 re. o., 57 Mi. u., 57 re. u.; ASG/Kruspe: 31 re. o., 31 re. u.; ASW: 10 o., 11 o. li., 14, 26 u., 32 li. u., 35 re., 38 re. u., 51 re. o., 54 (4); ASW/Ehritt: 7 (9); ASW/Pantzer: Umschlag o. re., 28 u., 55 o., 58 li. u.; ASW/Profiluftbild Leipzig: 56 o.; ASW/Reichmuth 44 re. u.; Büro Kaufmann: 18 li. u.; Christiane Eisler/transit: Umschlag o. li., Umschlag u. Mi., 12 o. re., 18 re. u., 28 o., 28 Mi. o., 28 Mi. u., 30 (3), 31 li., 33 li., 33 re. u., 34 li., 34 re. u., 35 li., 37 (3), 39 li., 40 li., 40 re. o., 41 (3), 42 (3), 43 (3), 44 li., 45 li., 45 re. u., 46 (3), 47 (3), 50 li., 50 re. o., 52 , 55 li. u., 58 o., 58 re. u.; Erik-Jan Ouwerkerk, Berlin: 12 o. li.; Hannes Lindemann, Leipzig: 27 li.; Ludwig, M.: Umschlag u. li., 18 re. o.; LVZ vom 13.07.1999: 11 o. re.; SPA: Umschlag u. re.; Stadt Leipzig/BGMR 18 li. o., 18 li. Mi.; Stadt Leipzig/Justen: 5; Stadt Leipzig/Quosdorf: 57 li. o.; Stadt Leipzig/Stefan Nöbel-Heise: 27 re.; UT Connewitz: 36 re. o.; UT Connewitz/Alexander Klich: 36 re. u.; Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG, Leipzig: 55 re. u.

Gestaltung
Büro Kaufmann in Zusammenarbeit mit Binar_Grafikdesign, Leipzig

Druck
FRITSCH Druck GmbH, Leipzig

Auflage
1.000

Leipzig, Mai 2015

In der Reihe „Beiträge zur Stadtentwicklung“ sind bisher erschienen:

1 Workshop City Nord (1991)
2 Workshop City Süd (1992)
3 Workshop Ostraum Leipzig (1991)
4 Workshop Leipzig-Stötteritz (1992)
5 Workshop Leipzig-Plagwitz (1992)
6 Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Wohngebiet Kiebitzmark 2“ (1992)
7 Workshop Bayrischer Platz (1992)
8 Workshop Leipzig-Probstheida (1993)
9 Planungswerkstatt Westraum Leipzig (1992)
10 Neue Ideen für die ALTE MESSE (1993)
11 Rahmenplanung ALTE MESSE (1993)
12 Planungswerkstatt Alte Salzstraße (1996)
13 Leipzig als Messe- und Handelsstadt im Laufe der Jahrhunderte (1997)
14 Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum der Innenstadt (1997)
15 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Leipzig-West/Kaserne Schönau (1996)
16 Stadtentwicklungsplan Wohnbauflächen (1997)
17 Kostenreduzierung im innerstädtischen Wohnungsbau (1997)
18 Planungsschwerpunkte seit 1990 (1997)
19 Museum der bildenden Künste Leipzig, Realisierungswettbewerb (1998)
20 Bericht zur Stadtentwicklung Leipzig 1998 (1998)
21 Gutachterverfahren zum Wettbewerb „Stadtteilpark Plagwitz“ (1998)
22 City-Tunnel Leipzig, Dokumentation der Wettbewerbe für die S-Bahn-Stationen (1998)
23 Leitlinien der Stadtsanierung und Stadterneuerung (1998)
24 Nahverkehrsplan der Stadt Leipzig (1998)
25 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen (1999)
26 Gutachterverfahren zum Wettbewerb „Wohnen für junge Leute in Leipzig-Connewitz” (2000)
27 Gutachterverfahren Stadtplatz Gohlis und Umfeld (1999)
28 Stadtentwicklungsplan Zentren (2000)
29 Studentischer Ideenwettbewerb „Baulücke" (2000)
30 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau, Teilplan Stadterneuerung – Stadtteilpässe Nord / Ost / Süd / West (2000)
31 „Trautes Heim“ – Eigenheimkonzepte (2001)
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)
35 Kulturdenkmale der Stadt Leipzig (2002)
36 Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig – Neufassung 2002 (2002)
37 Stadthäuser in Leipzig – Standorte für den Neubau von Stadthäusern (2003)
38 Konzeptioneller Stadtteilplan Leipziger Osten – Stadt umbauen! (2003)
39 Bahnflächen als Potenziale der Stadtentwicklung (2003)
40 Stadtentwicklungsplan Verkehr und Öffentlicher Raum (2004)
41 Erschließung des Industriepark Nord Leipzig-Plaußig (2004)
42 Bericht zur Stadtentwicklung Leipzig 2004 (2004)
43 Stadterneuerung und Stadtumbau in Leipzig gestern – heute – morgen (2005)
44 Konzeptioneller Stadtteilplan für den Leipziger Westen – KSP West (2005)
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 (2009)
50 Leipzig 2020 – Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEK0) (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 1990–2010 (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)

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)

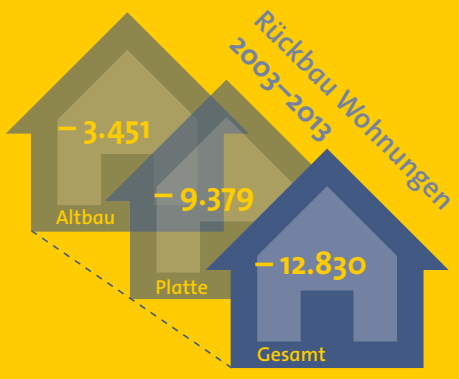
55 Radverkehrsentwicklungsplan Leipzig 2010–2020 (2015)

56 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum – Erste Fortschreibung (2015)

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

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, E-Mail: stadtplanungsamt@leipzig.de, Internet: www.leipzig.de/stadtplanung

10 Jahre Stadtumbau Ost in Leipzig



WE Rückbau nach Ortsteilen bis 2013

56 soziale Einrichtungen erneuert

500 Selbstnutzer-Familien

31 gesicherte Gebäude

Anzahl geschlossener Gestattungsvereinbarungen

Leerstand Wohnungen 2000, Quote 18 %

62.500 WE

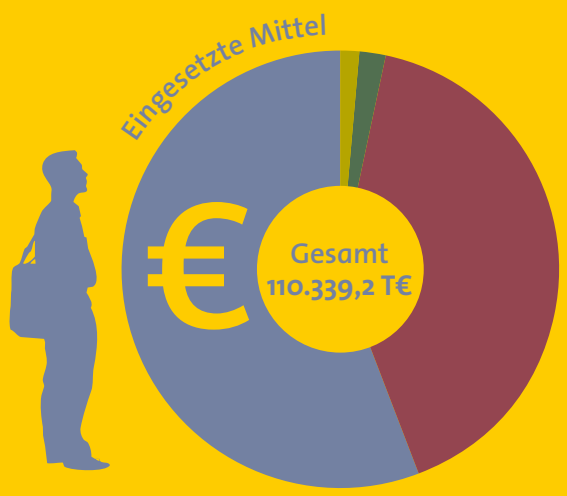
27.000 WE

Leerstand Wohnungen 2012, Quote 8 %

4.865 m² Plätze
+ 15.906 m² Straßen
+ 18.629 m² Grün

=39.400 m² Aufwertung

12 Monitoringberichte



16 Wächter-Häuser

85.000.000 € Finanzvolumen durch Selbstnutzer-Investitionen

8 Unterzeichner des Pakts der Vernunft

21.444 m² Zwischennutzungen

10 Jahre Stadtumbau Ost — Fragen & Antworten

Wie haben Sie persönlich das Thema Stadtumbau Ost erstmals wahrgenommen, gibt es da ein Schlüsselerlebnis, das Sie zum Handeln bewegte?

Dr. Albrecht Buttolo: Das Schlüsselerlebnis hatte ich 1998 in einer kleineren sächsischen Stadt. Der Geschäftsführer einer Genossenschaft sagte mir: „Ich komme nicht mehr klar. Ich habe so große Leerstände, die ich durch Modernisierung nicht mehr füllen kann. Wir müssen an der richtigen Stelle etwas wegnehmen." Das war für mich schwer – auch innerhalb der eigenen Mannschaft – zu vermitteln: „Das können Sie nicht tun, Sie vernichten Volksvermögen, wenn Sie abbrechen". Es war eine ziemlich angespannte Situation, aber wir waren bei uns auf gutem Wege. Die Wohnungswirtschaft selber wollte es. Die Förderbank wollte wegen ausgereichter Darlehen stabilisieren helfen, der Finanzminister stand dahinter. Dann haben wir als erste unser Landesrückbauprogramm gestartet. Wir waren diejenigen, die das Thema aufgegriffen haben und es auch über Sachsen hinaus getragen haben. Unser Antritt wurde von der Wohnungswirtschaft in den anderen Ostländern mit großem Interesse verfolgt, weil sie alle das gleiche Problem hatten. Uns war es dabei wichtig, dass wir nicht spontan irgendwo was wegnehmen, sondern dass wir beim Wohnen mit dem Blick auf die Gesamtentwicklung einer Kommune z. B. bei der Bevölkerungsentwicklung und im Bereich Arbeit handeln.

Herr Gerkens, wie haben Sie die Situation in Leipzig empfunden?

Karsten Gerkens: Wir haben damals im Wesentlichen noch an der Frage von 1989 gearbeitet: „Ist Leipzig noch zu retten?" Das Hauptziel war Strukturerhalt, weil uns sonst das Wasser das Gesicht der Stadt weggespült hätte. Als die Gelder weniger wurden, haben wir mehr ins Umfeld und die Quartiersqualitäten investiert, um private Investitionen anzuregen. Wir wollten die Leipziger Einzelhausbesitzer im Altbaubestand aktivieren, am Markt weiter präsent zu sein. Die haben uns gesagt, dass sie nicht mehr vermieten. Dann haben wir auf dem Plan die Leerstände im Altbaubereich in der ganzen Stadt gepunktet. Erschreckend! Oberbürgermeister Lehmann-Grube hat damals ganz eindeutig entschieden, dieses Thema offen zu benennen, um ein seriöser Geschäftspartner für die Wirtschaft und auch für die Finanzierer bleiben zu können.
Wir sind eher über den Altbau in das Thema eingestiegen und über die Hauptfrage – zu wenig Leute für zu viele Wohnungen und wo können wir was wegnehmen, ohne die Funktion der Stadt zu beeinträchtigen – zur Strategie gekommen. Letztlich ist es durch die Wohnungswirtschaft dann auf das Thema Plattenbau gebracht worden.

Also kam die Initiative oder die Erkenntnis des Problems eigentlich „von unten"? Wer war die treibende Kraft?

Karsten Gerkens: Bei uns wurde zunächst die Haus- und Grundeigentümerszene aktiv. Der Freistaat brachte die strukturellen Themen Bevölkerungsrückgang und demografischer Wandel ein und dann ist die Wohnungswirtschaft stärker eingestiegen.

Michael Köppl: Wir wollten auf jeden Fall verhindern, dass der Leerstand so anwächst, dass Wohnungsunternehmen in die Insolvenz gerieten.

Dr. Albrecht Buttolo: Diese Gefahr war real! Das wollten wir verhindern, weil sich nichts verbessert hätte. Ganz im Gegenteil: Ein neuer Eigentümer hätte diesen Bestand erworben, zu Dumpingpreisen vermietet und damit Leerstand aus seinem Bereich auf das nächste Unternehmen verschoben. Wir hatten die Sorge, dass damit die kommunalen Unternehmen UND die Genossenschaften kaputtgehen würden! Wir haben der Wohnungswirtschaft einen großen Anteil am sozialen Frieden nach der Wende zu verdanken. Wir wollten diese Kraft nicht durch eine Insolvenzwelle zerstören lassen.

Michael Köppl: Wir hatten damals in der Städtebauförderung, zu der das Programm Stadtumbau Ost gehört, überhaupt keinen wohnungswirtschaftlichen Ansatz. Das war neu. Wir hatten nur die soziale Wohnraumförderung, aus der der Bund dann 2006 ganz ausgestiegen

MICHAEL KÖPPL

Leiter Referat Städtebau- und EU-Förderung im Sächsischen Staatsministerium des Innern, Abteilung Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen

ist. In der Wohnungswirtschaft haben die Kollegen Bilanzberichtigungen – zur Kennzeichnung der Verluste – machen müssen. Da kann jedes Unternehmen nur ein bestimmtes Maß vertragen. Die Banken hatten keine andere Wahl, weil ansonsten 80-90 Prozent der sächsischen organisierten Wohnungsunternehmen auf dem Weg in die Insolvenz gewesen wären. Und letztendlich ist dies keinem einzigen passiert...

Dr. Albrecht Buttolo: Wir wollten mit dem Landesrückbau- und dann mit dem Stadtumbauprogramm diesen Wirtschaftsbereich stabilisieren – und das hat geklappt.

Was hatten Sie erwartet, wie sich die Innenstädte und innerstädtischen Quartiere entwickeln würden? Es gab massive Einwohnerverluste.

Dr. Albrecht Buttolo: Wir haben bei den Innenstädten bewusst darauf gesetzt, dass dort Qualität und Lebensqualität die Kundschaft letztlich überzeugen würde. Es hatte aus unserer Sicht keinen Aussicht auf Erfolg, spezielle Anreize zu setzen.

Michael Köppl: Im Freistaat Sachsen haben wir uns seit Beginn bemüht, dass die Städte integrierte Konzepte erarbeiten. „Geht realistisch vor, wie wollt ihr mit eurer negativen Bevölkerungsentwicklung umgehen, konzentriert Eure Investitionen auf die Innenstädte." Heute ist es der bundesweite „Stand der Technik" für den Bereich Stadtentwicklung insgesamt, nicht nur für Stadtumbau.

Dr. Albrecht Buttolo: Was letztlich alle überzeugt hat, war der unterirdisch verbaute Teil. Man musste sich zur Ver- und Entsorgung darüber verständigen, wie es in solchen Gebieten weitergehen konnte. Vielleicht war es klar geworden, dass gerade in den größeren Städten Trends gleichzeitig und gegensätzlich verliefen. Die Innenstädte mussten durch ihre Qualität überzeugen – die Gestaltung des öffentlichen Raums hatte Vorrang. Auf der anderen Seite sollte das Schrumpfen möglichst am Rand organisiert werden, weil es dort in der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur besser zu verkraften war.

Karsten Gerkens: Für mich ist die Vermittlung wichtig: Wie wird so etwas in der Stadtgesellschaft diskutiert? Wie wird das z. B. in Leipzig-Grünau mit einer Einwohnerschaft diskutiert, die voll hinter ihrem Stadtteil steht. Wir hatten dies im Plan berücksichtigt und begründet: „Das ist der Bereich, da müssen wir auf den Markt reagieren und etwas wegnehmen. Wir haben rund ums Zentrum Bereiche, die wir auf jeden Fall halten und auch unterstützen werden". Das haben die Genossenschaften auch gut erkannt, genau wie sie auch die Möglichkeiten des Zusammenschlusses schätzten. Sie wollten funktionierende Strukturen erhalten sowie Planungssicherheit in Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen und den Energieversorgern schaffen – eingebettet in eine Gesamtperspektive zu den Entwicklungsbereichen der Stadt.

Es gibt in Leipzig nicht nur Plattenbausiedlungen. Gerade hier hatten Sie auch woanders viele Probleme. Kann man sagen, dass der Rückbau in Leipzig mit einer besonderen Kreativität begleitet wurde? Denken Sie an die Projekte „Dunkler Wald" und „Hirschgehege". Mussten Sie Architekten oder Stadtplaner lange bitten, um Ideen zu entwickeln?

Karsten Gerkens: Wir hatten grundsätzlich im Altbau das Problem des schlechten Bauzustandes. Diese Altbaulandschaft ist das Gesicht der Stadt und wir haben in bestimmten Stadtbereichen definitiv im Altbau höheren Leerstand gehabt als in der Platte. Es war aber nicht ernsthaft diskutabel (und umsetzbar), den Altbau komplett abzureißen zu wollen.

Dr. Albrecht Buttolo: Die Altbaugebiete sind zum Großteil in privater Hand. Deswegen stellt sich dort nicht nur ein Abriss schwieriger dar, sondern auch eine von der Stadt angeregte und gemeinsame Entwicklung. Jeder private Eigentümer hatte einen anderen finanziellen Spielraum. Die Banken sind in solchen Gebieten sehr restriktiv vorgegangen – zu Recht natürlich, um zu verhindern, dass sich dort irgendwas zum Negativen entwickelt. Es wäre nicht fair, wenn man einer Kommune den Vorwurf machte, diese Gebiete vernachlässigt zu haben. Ein Plattenbaugebiet mit sieben oder acht Eigentümern eröffnet da mehr Handlungsspielräume.

Karsten Gerkens: Die speziellen Leipziger Instrumente haben alle am Altbau angesetzt, weil die Eigentümerstruktur unsere Handlungsmöglichkeiten einschränkte und wir trotzdem etwas tun mussten. Man muss dazu auch sehen, dass ein Großteil der vielfach im Westen ansässigen Eigentümer den Leipziger Markt nicht mehr kannte und die Bedrohung Leerstand nicht einschätzen konnte. Wir hatten viele Ruinen, bei denen man einfach sagen konnte: weg damit und begrünen! Dies wurde auch von der ganzen Nachbarschaft als Verbesserung verstanden! Dort haben die Zwischennutzungen ihren Ursprung, als es die privaten Eigentümer erlaubt hatten, abzureißen, zu begrünen und sie das Baurecht langfristig behalten konnten. Es entstanden Initiativen der Bewohner, die den Eigentümern neue Ideen nahebrachten: „Wir haben hier ein paar junge Leute, die würden gerne Ihr Erdgeschoss nutzen und ihr Büro aufmachen. Die halten dafür auch die Türen zu und erledigen Notreparaturen. Es sind wieder junge Leute da, die in dem Laden was machen." Wir hatten diese Grünflächen in Zwischennutzung und Projekte, die auch stadtstrukturell Veränderungen gebracht haben. Wir hatten das Thema Selbstnutzer, weil der Preis für Grundstücke und Immobilien so weit runter war, dass auch der Normalverdiener in der Lage war, Eigentum zu bilden. Man konnte zu moderaten Preisen leerstehende Grundstücke kaufen, man konnte erfolgreich Stadthausprojekte entwickeln, um das Problem der Abwanderung ins Umland zu begrenzen. Deshalb war der Altbau dadurch geprägt, dass neue wettbewerbsfähige Strukturen geschaffen wurden, die sich an den von Familien gesuchten Qualitäten orientierten. Die Denkmalpfleger haben immer gesagt, ihr müsst unsere Blockrandbebauung schließen. Das war damals eine

DR. ALBRECHT BUTTOLO Staatsminister a. D.

2005–2009 Sächsischer Staatsminister des Innern; 1990–1993 Parlamentarischer Staatssekretär und 1993–2005 Staatssekretär im sächsischen Innenministerium, zuständig für die Städtebauförderung

relativ langweilige Diskussion: „Der Kunde, der will weniger Dichte, der will mehr Grün, individuellere Angebote. Das müssen wir in der Stadt bieten." Und entlang dieser Ansätze sind die Architekten und Stadtplaner zu diesen kleinen Modellen gekommen.

Sie haben das jetzt als „kleine Dinge" bezeichnet. Die waren doch sehr wichtig...

Karsten Gerkens: Es gibt in der Tat nur relativ wenige Wächterhauser, die aber umso stärker nach außen gewirkt haben. Es sind nicht die großen Zahlen wie z. B. im Rückbau, aber sie sind für das Klima in einer Situation entscheidend, wenn das Vertrauen in die Stadt und die Lebensqualität schwindet. Es sind einfach die Leute, die wieder dort hinziehen, junge Leute, die ihr gesamtes Privatvermögen einbringen.

Unterstützung für diese Form der Stadtentwicklung ist überhaupt nicht geringzuschätzen. Das kann per Papier kein Planer erreichen: diesen praktischen Schritt, das Vertrauen in genau diesen Standort durch die eigene Initiative und das eigene Investment, vor allen Dingen auch diesen Geist, dass die Stadt entwicklungsfähig ist, Angebote für alle hat und auch die Familien anspricht, die uns vorher auf die grüne Wiese abgewandert sind. Wir hatten „unter dem Stadtwappen" einfach einen Beratungsansatz, bei dem wir die Rahmenbedingungen des Standortes und der Finanzierung erklären konnten. Das hat unser Selbstnutzerkompetenzzentrum übernommen. Die SAB saß als Förderbank mit am Tisch

und hat das Eigentumsprogramm erklärt. Sie haben gemeinsam beraten, haben unterstützt und einfach die Sicherheit geschaffen, dass man mit dieser Idee erfolgreich sein kann.

Dr. Albrecht Buttolo: Ich würde das gern weiterverfolgen. Leipzig hat eine erhebliche Manpower dran gesetzt. Ich bin felsenfest davon überzeugt, dass sich dieser große Aufwand lohnt, denn er ist nicht über die gesamte Strecke zu leisten. Den Auftakt muss ich machen. Ich brauche einen Auftakt mit einer gewissen kommunalen Kapazität, um Flagge zu zeigen. Und dieses von der Kommune formulierte Ziel ist etwas ganz anderes, als wenn ein privater Dritter kommt. Es funktioniert nur dann, wenn die Kommune selbst der entscheidende Partner in diesem Geschäft ist. Die Erkenntnis, die jetzt hier durchschimmert, ist in die Förderprogramme eingeflossen, weil man z. B. jetzt dort einen Quartiersmanager einsetzen kann, wo die Leerstände hoch sind. So einen Allrounder, nicht als Immobilienmanager, sondern als jemand, der die Leute begleitet, mit ihren Sorgen mitgeht. Der Grundgedanke, der findet sich heute in den Förderpolitiken wieder – das nicht zuletzt auch mitinitiiert von Leipzig.

Karsten Gerkens: So viel Stadtverwaltung war in dieser Sache gar nicht drin. Wir haben das veranlasst, aber wir haben auch vieles mit Dritten gemacht, die unter dem Siegel der Stadt für uns auch diese Mittlerfunktion übernommen haben. Das war nicht unwichtig.

Wo ist denn das Programm an seine Grenzen gestoßen?

Dr. Albrecht Buttolo: Im Großen und Ganzen ist es schon der „winkende, lachende Durchläufer“ geworden, weil das Programm sehr offen ist. Wir hatten durchaus die Chance, über dieses Programm Aufwertung in bestimmten Quartieren zu erreichen, wo traditionelle Programme nicht funktioniert haben. In den Gesprächen mit den Kommunen war das Stadtumbauprogramm (Aufwertung) der einfachere Zugang. Es hat zwar schwerpunktmäßig in den Plattenbaugebieten gewirkt, aber der Teil Aufwertung ist durchaus in der Lage, auch in anderen Quartieren für die Stadt interessante Punkte zu setzen. Was ich in Leipzig wirklich mit Respekt betrachtet habe, ist der Umgang mit der Altbausubstanz. Das ist uns in anderen Kommunen so nicht gelungen, das muss ich ganz offen zugeben.

KARSTEN GERKENS

seit 1991 Leiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, Stadt Leipzig

Herr Köppl, woran merkt man, dass das Programm erfolgreich war?

Michael Köppl: Die Unternehmenskonzepte haben ganz klar die Rückbauerfolge „bilanziert“. Das hat zur Sanierung der Unternehmen beigetragen. Die Rückbauzahlen sind über die Jahre drastisch zurückgegangen. Jetzt konzentrieren sich alle Städte – Leipzig in erster Linie – auf Altbausubstanzerhalt, Verdichtung und Entdichtung.

Hören Sie manchmal die Leute sagen, ihr macht immer den gleichen Fehler, ihr reißt die Schulen ab, fünf Jahre später merkt ihr, jetzt brauchen wir sie wieder?

Karsten Gerkens: Stadterneuerung ist anders. Das sind fließende Entwicklungen, bei denen wir auf Trends reagieren müssen. In der Vergangenheit hieß es, der gründerzeitliche Gürtel ist abgängig. Heute haben wir in unseren Sanierungsgebieten Wachstum, genau dort, wo wir mit der Städtebauförderung die Verhältnisse mit viel Kraft verbessert haben. Heute erkennt dies der Kunde eindeutig und wenn er sagt, ich will nach Leipzig, dann will er in die alten Gebiete, die am schlimmsten dran waren: Der Kern der Operation hat also geklappt. Jetzt hat das Folgen. Wir sind mit 10 000 Einwohnern plus pro Jahr im Moment die am stärksten wachsende deutsche Großstadt. Unter Wachstumsbedingungen muss man jetzt anders reagieren. Ich kann nicht sagen, das war damals mit der Städtebauförderung und der Konzentration auf bestimmte Viertel falsch und es war nicht richtig, Gebäude auch wegzunehmen. Es war damals richtig und wir haben jetzt eine andere Lage, auf die wir zu reagieren haben und um die wir

uns kümmern müssen. Wir haben das Ziel erreicht, die Innenstadt zu stabilisieren. Es war am Anfang – also auch noch vor Stadtumbau Ost – definitiv nicht klar, ob wir überhaupt in der Lage sein würden, diese Strukturen tatsächlich zu stabilisieren. Es war immer das Ziel, die Stadt attraktiv zu machen und attraktiv zu halten. Wir sind von den alten Zahlen runter und bauen den Leerstand weiter ab. Wir können aber froh sein, dass wir noch etwas davon haben, weil die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach westlichem Muster derzeit noch nicht stattfindet. Wir arbeiten jetzt noch mit der Eigentumsbildung gegen den Leerstand. Wir müssen ja immer genau hinsehen, was in dieser Stadt und mit den Bewohnern passiert. Wo geht es tendenziell hin? Das muss man ständig auch langfristig im Blick haben. Heute ist es stabilisiert, aber in der Stadtentwicklung zählen lange Zeiträume, bei denen man nicht kurzfristig on-off die Richtung ändern oder Entwicklungen stoppen oder fördern kann, sondern man frühzeitig die Weichen richtig stellen muss. Das braucht tatsächlich auch Zeit...

Was muss man tun, um dabei eine zukunftsorientierte Diskussion zu führen?

Dr. Albrecht Buttolo: Die Vergangenheit hat gezeigt, dass diejenigen, die offen und ehrlich mit ihrer Strategie umgegangen sind, am besten gefahren sind.

Michael Köppl: Bei der Fördermittelvergabe achten wir sehr stark auf die Beteiligung der Akteure. Die müssen im Rahmen der Erarbeitung der Konzepte eingebunden gewesen sein und ihre Statements beigesteuert haben. Ich glaube, wir werden weiterhin unsere Schwerpunkte in den öffentlichen Räumen haben, auch in der öffentlichen Infrastruktur und bei den sogenannten Problemimmobilien. Da schauen wir zurzeit sehr stark darauf.

Karsten Gerkens: Ich glaube, wir nehmen aus diesem ganzen Prozess Stadtumbau eine ganze Menge Qualitäten mit, u. a. dass sich die Wohnungswirtschaft, die kommunale Stadtentwicklung und -planung auch mit wirtschaftlichen Kennzahlen auseinandergesetzt hat. Da hat die Debatte um Stadtumbau Ost ein ganz anderes Diskussionsniveau erreicht. Wir haben Verständnis über Interaktion. Da ist es eine Verantwortung gegenüber der Stadtgesellschaft und die Einsicht, dass gehandelt werden muss, obwohl ich auch immer Sorge habe, dass wir als Kommune am Ende auf diesen sozialen Kosten hängen bleiben.

Man muss die Diskussion über die Interaktion zwischen privat und öffentlich weiterführen. Man darf nicht überschätzen, wie viel Geld in diese Programme geflossen ist. Eine wesentliche kommunale Aufgabe ist die Moderation der Akteure. Das kann kaum jemand anderes machen. Es ist aber zum gegenseitigen Vorteil notwendig, diese Interaktion zu organisieren: Wo gehen ihre Interessen hin, was können wir beitragen, wie greift das ineinander? Das muss jemand machen! Die investive Seite ist gut und wichtig, aber wichtig ist es auch, dieses Management zu finanzieren.
Beim Thema Wachstum brauche ich ebenfalls Instrumente, die geeignet sind, zur Kühlung des Marktes beizutragen. Wir haben zumindest die LWB, mit der wir gemeinsam agieren können. Wenn wir das nicht hätten, wären wir dieser Marktentwicklung ausgeliefert und auf uns als Stadt würde dann ungebremst die ganze soziale Problematik zukommen.

Von unserer Seite Ihnen allen vielen Dank für dieses engagierte, illustrierende und erhellende Gespräch!

Die Fragen stellten **Siegfried Stadler**, mdr Figaro, und **Andreas Kaufmann**.

LeipzigStadterneuerung on TOUR

Impressum:
Herausgeber: Stadt Leipzig
Der Oberbürgermeister, Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Bearbeitung: Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
Verantwortlich: Karsten Gerkens, Amtsleiter
Redaktion/Texte/Abbildungen: Büro Kaufmann, Leipzig
Gestaltung: Binar_Grafikdesign, Leipzig
Druck: FRITSCH Druck GmbH, Leipzig
Auflage: 1.000
Leipzig, Mai 2015