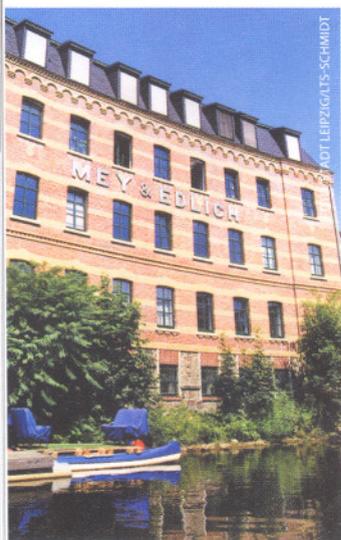
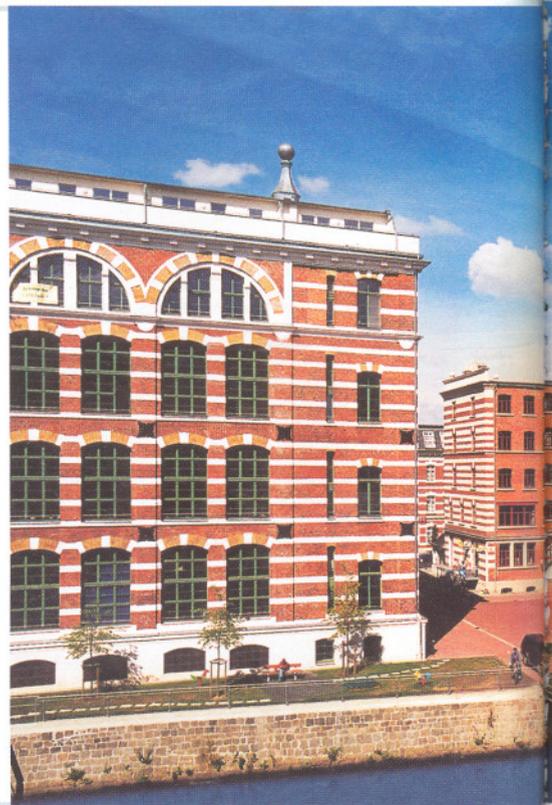


Entwicklung eines Industrie-Standorts

DIFA AWARD 2006 ■ Aufgegebene und dann meist heruntergekommene Industriestandorte zu neuem Leben zu erwecken und in lebendige Quartiere zu verwandeln – vor dieser Aufgabe stehen viele Städte. Ein im wahrsten Sinn des Wortes preiswürdiges Beispiel ist das „Redevelopment“ von Leipzig-Plagwitz. Beim Difa-Award 2006 erhielt das Viertel den dritten Preis.

Von Marianne Schulze



In gründerzeitliche Gewerbebauten zogen neue Nutzungen ein.

Was ist nicht alles in den 1990er Jahren über Leipzig geschrieben worden: Der Innenstadt prophezeite man den Untergang, der Stadt insgesamt einen drastischen Bevölkerungsrückgang, und überhaupt wollte niemand so recht daran glauben, dass sich die Stadt irgendwann wieder glanzvoll präsentieren würde. Heute dagegen ist die Innenstadt lebendiger denn je, die Bevölkerung hat 2006 die Grenze von einer halben Million überschritten, Leipzig ist erneut zu einem wirtschaftlichen Kristallisationspunkt geworden und gilt nun als eine der erfolgreichsten Städte in den neuen Bundesländern.

Vielleicht muss man sich das Leipzig der frühen 1990er Jahre vor Augen halten, um zu ermessen, was in den vergangenen 15 Jahren in dieser Stadt geschaffen worden ist. Denn die inzwischen für jedermann sichtbare Erneuerung beschränkte sich keineswegs nur auf die Innenstadt – schließlich war die ganze Stadt „erneuerungsbedürftig“. Ein Stadtteil, den es besonders heftig getroffen hat, war Plagwitz, das im 19. Jahrhundert von dem Unternehmer Karl Heine planvoll zum Industriestandort entwickelt worden war. Doch an den gründerzeitlichen Fabrik- und Wohnbauten hatte der Zahn der Zeit genagt. Mit der Wende kam auch das Aus für die hier

angesiedelte Metall verarbeitende Industrie, den Maschinenbau und die Textilindustrie. Die Bewohner verließen zunehmend die graue und trostlose Umgebung. Kurz: Der Stadtteil westlich der Innenstadt drohte zu verfallen.

Dabei hat Plagwitz durchaus Einiges zu bieten: Den Stadtteil durchziehen die Weiße Elster und der Karl-Heine-Kanal, hinzu kommt die Nähe zur Pleiße sowie zum Auwald, und die gründerzeitlichen Bauten schaffen eine eigene unverwechselbare Identität.

Erste Bemühungen, den Verfall des „Quartiers am Karl-Heine-Kanal“ aufzuhalten, begannen bereits Anfang der 1990er Jahre. Neue Arbeitsplätze sollten geschaffen und die Abwanderung der Bewohner eingedämmt werden. Außerdem sollte verhindert werden, dass nur noch diejenigen in dem Quartier bleiben, die keine andere Möglichkeit haben. Es war die öffentliche Hand, die zunächst die Initiative ergriff und den verwahrlosten Karl-Heine-Kanal sanierte sowie einen Rad- und Fußweg entlang des Kanals anlegte. Ebenso wurden die heruntergekommenen Straßen erneuert und aufgelassene Industriegebäude, die nicht mehr erhaltenswert waren, abgerissen. In unmittelbarer Nähe zum Kanal wurde das Gelände des ehemaligen Verladebahnhofs zu einem 15.000

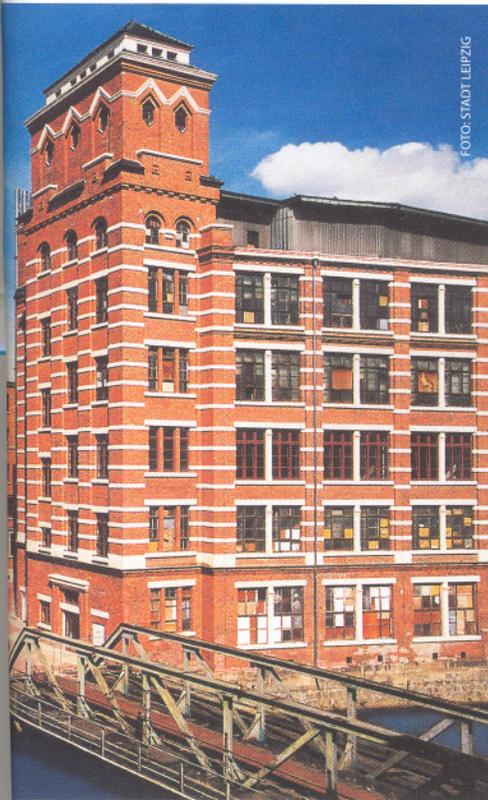


FOTO-STADT LEIPZIG



FOTO-STADT LEIPZIG, L. SCHNEIDER

links: Leipzig hat dem ehemaligen Industrie-Stadtteil Plagwitz neues Leben eingehaucht. **rechts:** Zahlreiche Gastronomiebetriebe sorgen für Flair im Quartier.

Quadratmeter großen Stadtteilpark umgestaltet. Der Verladebahnhof wurde saniert und beherbergt heute den Verein Wasserstadt Leipzig e.V. Um den Wohnquartieren nördlich des Karl-Heine-Kanals, in denen es kaum Grün- und Freiflächen gibt, einen direkten Zugang zu dem Stadtteilpark zu ermöglichen, schlug man eine Fußgänger- und Fahrradbrücke über den Kanal.

Doch in Plagwitz fehlten nicht nur Grün- und Freiflächen. Mit der Auflösung der DDR-Betriebe fehlten vor allem auch Arbeitsplätze. Um zukunftsträchtiges Gewerbe und Dienstleistungen neu ansiedeln zu können, sanierte die Leipziger Gewerbehofgesellschaft GmbH in der Naumburger Straße eine alte Maschinenfabrik und wandelte sie in einen Gewerbehof um. Ebenso entstand an der Weißenfelder Straße ein

neues Gewerbezentrum und in der Karl-Heine-/Gießereistraße ein Business & Innovation Centre BIC. Dieses schließt sich inzwischen an das Technologie Center für Jugendliche „GaRage“ an, das ebenfalls in einem denkmalgeschützten Gebäude residiert. Schon sehr früh – bereits 1990 – begann die Konsumgenossenschaft, ihr Hauptgebäude, das insgesamt rund 30.000 Quadratmeter umfasst, schrittweise zu sa-

ÜBERBLICKEN

Potenziale entdecken

Risiken erkennen

Märkte vergrößern

Maximieren Sie Ihre Entscheidungssicherheit. Steigern Sie Ihre Wertschöpfung.

Mit Beratung und Softwarelösungen von IRM. www.irm-network.com

Zusammen in die Zukunft





links: Die ehemaligen Buntgarnwerke wurden zu Lofts umgebaut. Außerdem gibt es hier Arztpraxen, Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandel.
rechts: Die Menschen kehren in den Stadtteil Plagwitz zurück.

nieren und die Gewerbeflächen zu vermarkten. Ebenfalls aus der „Frühzeit“ der Umgestaltung des Quartiers am Karl-Heine-Kanal stammt die Umnutzung eines denkmalgeschützten Gewerbegebäudes in der Naumburger Straße, das heute der Sitz des Jugendamtes ist. Diese „gewerblichen Entwicklungskerne“ zogen weitere private Investitionen nach, wobei die erfolgreiche Bewerbung als externes Projekt der Expo 2000 sowie die Förderung im Rahmen des EU-Programms Urban II in den Jahren 2000 bis 2006 der Entwicklung zusätzlichen Schwung verlieh.

Aber was nützen Arbeitsplätze, wenn die Menschen in einem Quartier nicht mehr wohnen wollen, weil moderner Wohnraum fehlt? Auch hier schob die Stadt Leipzig die Entwicklung mit ihrem Leipziger Selbstnutzermmodell an. Sie unterstützte Bauwillige bei der Suche nach geeigneten Gründerzeithäusern oder Grundstücken für Stadthäuser sowie bei der Bildung von Bauherrengemeinschaften. Ein großer Erfolg war die Umnutzung der ehemaligen Buntgarnwerke, mit rund 100.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche einst eine der größten Fabrikanlagen Deutschlands in Geschossbauweise. Der aus vier Einzelgebäuden bestehende Komplex wurde zu Lofts umgebaut. Zudem zogen hier Arztpraxen, Gewerbe und Dienstleistung sowie Einzelhandel ein. Auch das Stelzenhaus aus den 1920er Jahren birgt heute Wohnungen, ergänzt durch gastronomische Einrichtungen, die sich auch andernorts entlang dem Karl-Heine-Kanal ausgebreitet haben.

Die ehemalige Baumwollspinnerei mit ihren rund 100.000 Quadratmetern Brut-

togeschossfläche bietet – neben Wohnungen – vor allem Raum für kulturelle Nutzungen. Hier hat die Leipziger Schule ihr Quartier, haben sich Galerien angesiedelt und die jährlichen Galerierundgänge entwickeln weit über die Grenzen der Stadt hinaus Anziehungskraft. Ein weiterer kultureller Anziehungspunkt ist die am Beginn des Kanals für die mdr-Talkshow „Riverboat“ in Schiffsform errichtete Spielstätte auf einer nicht mehr benutzten Ziegelbogenbrücke. Und mit der (Neu-)Erschließung des Kanals kamen auch die Cafés und Restaurants sowie die wasserbezogenen Sportarten.

Der Erfolg des Viertels lässt sich inzwischen in Zahlen verdeutlichen: Zwischen 1995 und 2005 stieg die Einwohnerzahl von 18.400 auf 22.600, die Zahl der jährlichen Geburten von 118 auf 314 und die Zahl der Unternehmen wuchs von 1.224 auf 2.249.

Für dieses Redevelopment eines immerhin rund 78.000 Quadratmeter umfassenden Quartiers wurde Leipzig mit dem dritten Preis des Difa-Award 2006 ausgezeichnet. Allerdings mahnte Ton Meijer, Gründer und Vorstandsvorsitzender der niederländischen MAB Groep B. V. sowie Vorstandsmitglied des Niederländischen Architekturinstituts und des Berlage-Instituts, in seiner Laudatio an, dass es immer noch viel zu tun gibt. Vor allem sollten noch mehr Facetten der Nutzung in das Viertel einziehen. Aber das Quartier am Karl-Heine-Kanal hat alle Voraussetzungen für eine erfolgreiche Entwicklung. Dr. Frank Dietze, zuständiger Abteilungsleiter im Stadtplanungs-

amt, der den Preis entgegennahm, wies ausdrücklich darauf hin, dass die Auszeichnung nicht nur der Stadt, sondern auch allen Privaten gelte, die zur Entwicklung des Quartiers am Karl-Heine-Kanal beigetragen haben. Er hob besonders auch das Engagement junger Leute hervor, die mit den Gebäudeeigentümern einen Pakt auf Zeit schließen, um die noch nicht sanierten Bauten vor einem (weiteren) Verfall zu bewahren, indem sie diese so genannten Wächterhäuser bewohnen, zum Arbeiten oder für Freizeitaktivitäten nutzen.

DER DIFA-AWARD

Die Union Investment Real Estate AG, zuvor DIFA Deutsche Immobilien Fonds AG, lobt alle zwei Jahre europaweit einen Preis für innerstädtische Quartiere aus, die im europäischen Vergleich die höchste Lebensqualität aufweisen und damit einen nachhaltigen Beitrag für die Attraktivität der Städte leisten. Für den mit 30.000 Euro dotierten „Immobilienpreis der Städte“ haben 2006 insgesamt 75 Stadtquartiere aus 16 europäischen Ländern Bewerbungen eingereicht. Die Einreichungen stammten aus sämtlichen Regionen Europas – neben 37 deutschen Städten hatten Edinburgh, Dublin, Kopenhagen, Stockholm, Oslo, Brüssel, Maastricht, Bologna, Madrid und Ankara ihre Quartiersprojekte eingereicht. Die Gewinner wurden auf der EXPO REAL 2006 ausgezeichnet.