

Ber. z. dt. Landeskunde	Bd. 70, H. 2, 1996, S. 393—412	Trier
-------------------------	--------------------------------	-------

Helga SCHMIDT, Leipzig und Günter THIEME, Dortmund

Chancen und Probleme der Revitalisierung innerstädtischer Mischgebiete — das Beispiel Leipzig-Plagwitz*

1. Problemstellung

Im Zuge des umfassenden politischen und wirtschaftlichen Transformationsprozesses seit 1989 sind auch in den Innenstädten der Neuen Bundesländer Wandlungen von erheblicher Tragweite eingetreten (vgl. u. a. HÄUSSERMANN 1995; HENCKEL et al. 1993). Als ein besonders eindrucksvolles Beispiel darf der Leipziger Stadtteil Plagwitz gelten. Er weist zwar eine Reihe von Besonderheiten und höchst individuellen Strukturmerkmalen innerhalb des Stadtgebietes von Leipzig auf, aber andererseits lassen sich mit Plagwitz auch die wichtigsten Problemfelder in exemplarischer Weise aufzeigen, die für zahlreiche Städte in den Neuen Ländern von großer Bedeutung sind. Zu nennen sind unter anderem der Zusammenbruch der traditionellen industriellen Basis nach der Wiedervereinigung, der Verfall der gründerzeitlichen Bausubstanz sowie ein deutlicher Bevölkerungsrückgang.

Einige der wichtigsten Fragen, die sich in diesem Zusammenhang stellen, sind die folgenden:

- Gibt es zumindest für Teile der bisherigen Industriestandorte eine Perspektive?
- Welche alternativen Nutzungen sind für die Industriebrachflächen denkbar?
- Wie lassen sich die Wohnbedingungen der Bevölkerung grundlegend verbessern?
- In welchem Umfang kommt es zu Verdrängungsprozessen der alteingesessenen Bevölkerung und inwieweit lassen sich Prozesse der „Gentrifizierung“ beobachten?
- Kann, auch bei gewandelter Funktion, die historisch wertvolle Bausubstanz erhalten werden und damit der Stadtteil Plagwitz ein neues Selbstverständnis, eine neue Identität gewinnen?

Unter Berücksichtigung dieser Fragestellungen sollen zunächst die wesentlichen Aspekte der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung von Plagwitz her-

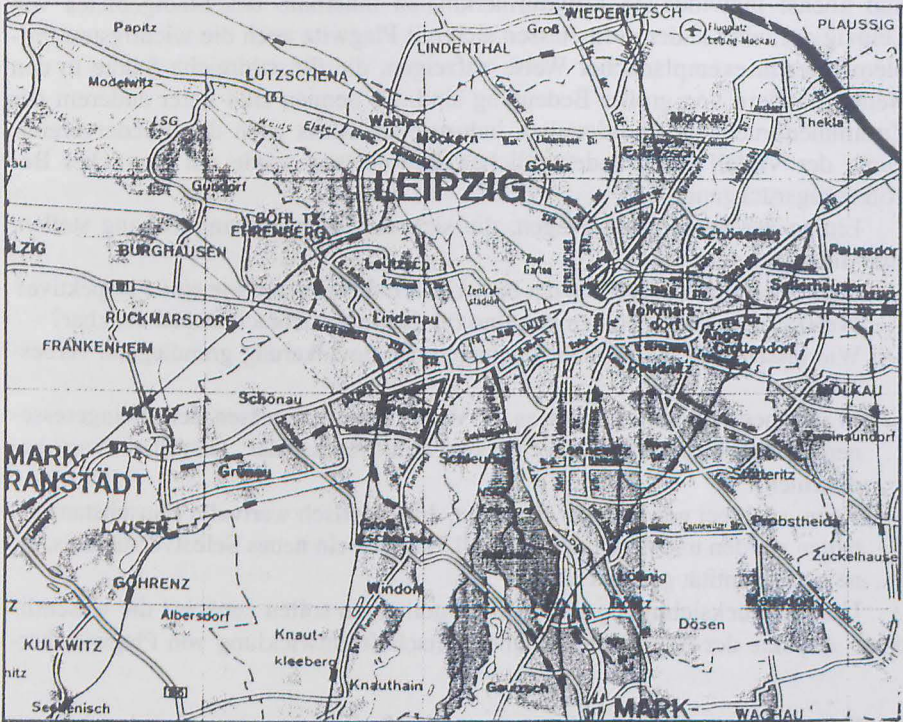
* Referat am 3. 10. 1995 in der Variasitzung 5: „Die Revitalisierung der ostdeutschen Städte als Voraussetzung für die Entwicklung in den Neuen Bundesländern“ des 50. Deutschen Geographentages in Potsdam 1995

ausgearbeitet und anschließend die wichtigsten Planungskonzeptionen und Planungsmaßnahmen seit der Wiedervereinigung diskutiert werden. In einem weiteren Abschnitt wird die Beurteilung des Strukturwandels durch die Bewohner von Plagwitz dargestellt. Abschließend werden einige charakteristische Beispiele von Revitalisierungsprojekten vorgestellt und ein Ausblick auf mögliche Entwicklungsperspektiven des Stadtteils gegeben.

2. Kurzer Abriss der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung von Plagwitz bis zur Gegenwart

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts eine unbedeutende, dörflich geprägte Kleinsiedlung vor den Toren der Stadt Leipzig (vgl. Abb. 1) erlebte Plagwitz eine rasante Entwicklung seiner Einwohnerzahl und Wirtschaftskraft. 1834 gab es nur 187 Einwohner, 1871 waren es 2530. Bis 1910 war die Zahl auf knapp 20 000 angestiegen. Die Einwohnerdichte stieg im gleichen Zeitraum von 172 auf 1240 Ew/km² (HERRMANN u. BACHMANN 1986). Dieses Wachstum basierte auf einer planmäßigen Industrialisierung geradezu amerikanischen Zuschnitts. Der Anwalt und spätere Industrielle Karl Heine erwarb seit 1856 in großem Stil

Abb. 1: Lage des Sanierungsgebietes Leipzig-Plagwitz



Quelle: Stadtplanungsamt Leipzig

Grundbesitz, baute selbst eine „Landwirtschaftliche Ökonomie“ auf und regte die Ansiedlung von Betrieben der Eisen- und Maschinenbauindustrie, der Textilindustrie und des polygraphischen Gewerbes an. Ein von Heine als Verbindung zwischen Elster und Saale geplanter, wenngleich nie vollendeter Kanal förderte die industrielle Expansion ebenso wie die Erweiterung des Straßen- und Brückennetzes, die Eröffnung des Plagwitzer Bahnhofs 1873 und die Anlage von 150 Industrieanschlußgleisen, die den Fabriken sowohl die unmittelbare Anlieferung von Rohstoffen als auch den Abtransport der Fertigwaren ermöglichten (vgl. Foto 1 u. Abb. 2). Die gute infrastrukturelle Erschließung der Industrieflächen zusammen mit der Funktion Leipzigs als Handels- und Messestadt mit ihren Agglomerations- und Fühlungsvorteilen bildete den entscheidenden Standortfaktor für den raschen Aufstieg von Plagwitz zum bedeutendsten Industriegebiet der Stadt (ZIMMERMANN 1990, 47 ff.).

Bis zum Ende der DDR änderte sich die industrielle Branchenstruktur nicht grundlegend. Der Prozeß der Kombinati sbildung 1968—70 brachte aber auch für die Plagwitzer Großbetriebe Veränderungen. Plagwitz wurde Hauptsitz vieler Stammbetriebe mit Beschäftigtenzahlen zwischen 1000 und 3000 Arbeitskräften, unter anderem Backwarenkombinat, Kombinat Polygraph, Kombinat Gießereianlagen, Schwermaschinenbaukombinat. 1972 wurden auch die letzten bis dahin noch privaten bzw. halbstaatlichen Kleinbetriebe enteignet. Sie wurden 1981 zu bezirksgeleiteten Kombinat en zusammengefaßt, mit dem Ziel, die vielen kleinen Betriebsstandorte schrittweise zu spezialisieren, zu konzentrieren und veraltete Betriebsstätten aufzulösen. Die zentrale Planwirtschaft verhinderte jedoch, daß die von den volkseigenen Unternehmen erwirtschafteten Gewinne für eine umfassende Rekonstruktion und Modernisierung ihrer Anlagen eingesetzt werden

Foto 1: Industriebetrieb mit Werksgleisen (Gießerstraße)



Abb. 2: Flächengrundriß Industriegebiet Leipzig/Plagwitz



Quelle: Bauakademie der DDR, Institut für Städtebau und Architektur, Außenstelle Halle-Industriegebiete 1985

konnten. Bis 1990 wurde unter ungünstigen technischen, ökonomischen und ökologischen Bedingungen in den alten Fabrikanlagen weiter produziert. Problematisch für viele Betriebe waren vor allem die unzureichende und überalterte Infrastruktur, eine hohe Flächenzersplitterung und Umweltbelastung sowie die sehr begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten. Charakteristisch für Plagwitz ist bis heute die intensive Verzahnung von Gewerbeflächen und Wohngebieten. Teilweise gehörten die Mietshäuser der Industriearbeiter unmittelbar zum Fabrikgelände (BREUSTE 1994, 379), die Wohnungen der Angestellten und die Fabrikantenvillen lagen dagegen etwas stadteinwärts am Rande der Elsteraue.

Nach dem Zusammenbruch der DDR erlebte Plagwitz in verschärfter Form den Leipzig wie ganz Ostdeutschland erfassenden Prozeß der Deindustrialisierung. Gab es 1989 in Plagwitz noch zirka 18 000 industrielle Arbeitsplätze (von 101 000 in Leipzig), so ist deren Zahl bis Ende 1995 auf zirka 1500 geschrumpft (in Leipzig auf zirka 15 000). Die großen personell überbesetzten Betriebe traf vor allem der Absatzeinbruch, der durch die Zahlungsunfähigkeit ihrer osteuropäischen Handelspartner verursacht wurde, äußerst hart. Dem marktwirtschaftlichen Konkurrenzdruck waren sie unter anderem durch zu große Fertigungsbreite und geringe Arbeitsproduktivität ohnehin nicht gewachsen. Das Ausmaß der Deindustrialisierung ist auch deshalb so hoch, weil es sich um einen nachholenden Prozeß handelt, der beispielsweise im Ruhrgebiet schon vor mehr als 20 Jahren eingesetzt hat.

Die Zeit der Großbetriebe gehört in Plagwitz der Vergangenheit an. In den 16 Großkombinaten des Untersuchungsgebietes Plagwitz waren 1989 noch 13 200 Arbeitskräfte beschäftigt, 1993 waren es in den noch verbliebenen Betrieben ganze 610 Arbeitskräfte (ESGP 1994, 47). Bei den Betrieben, die nach der Wende zwischen 1990 und 1993 privatisiert wurden und durch erhebliche Umstrukturierungen und Verkleinerungen überlebt haben, zeigt sich eine deutliche Tendenz hin zu mittelständischen Unternehmen mit 20 bis 60 Beschäftigten. Entscheidender Faktor für die Standortpersistenz ist vor allem der Grundstücks- und Immobilienbesitz.

Unter den gewandelten politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen gerieten neben der allgemeinen Maxime einer rationelleren und effizienteren Produktion einige weitere für Plagwitz spezifische Standortnachteile ins Blickfeld (SIECKMANN 1993, 80 ff.). Das betraf die gravierenden Probleme bei der Energieversorgung der Betriebe durch veraltete Heizwerke und Heiznetze sowie eine unzureichende Versorgungstabilität. Weiterhin bestätigte sich bei 70 Industriestandorten der dringende Altlastenverdacht mit teilweise erheblicher Bodenkontamination. Ebenso waren die Oberflächengewässer, die Weiße Elster und insbesondere der Karl-Heine-Kanal, stark belastet. Zu Beginn der neunziger Jahre wurde auch das Image von Plagwitz überwiegend negativ beurteilt. Mittlerweile ist jedoch durch die Schließung großer Teile des umweltbelastenden Gewerbes eine deutliche Verbesserung der Umweltsituation eingetreten. Als Konsequenz der beschriebenen Entwicklung sind in erheblichem Umfang brachgefallene oder nur sehr extensiv genutzte Industrieflächen entstanden (vgl. Foto 2). Ihre zukünftige Nutzung wird von entscheidender Bedeutung für die Revitalisierung und wirtschaftliche Inwertsetzung, aber auch für die Lebensqualität und die Standortattraktivität des Stadtteils Plagwitz sein.

Foto 2: Industriebrache Eisengießerei (Gießerstraße)



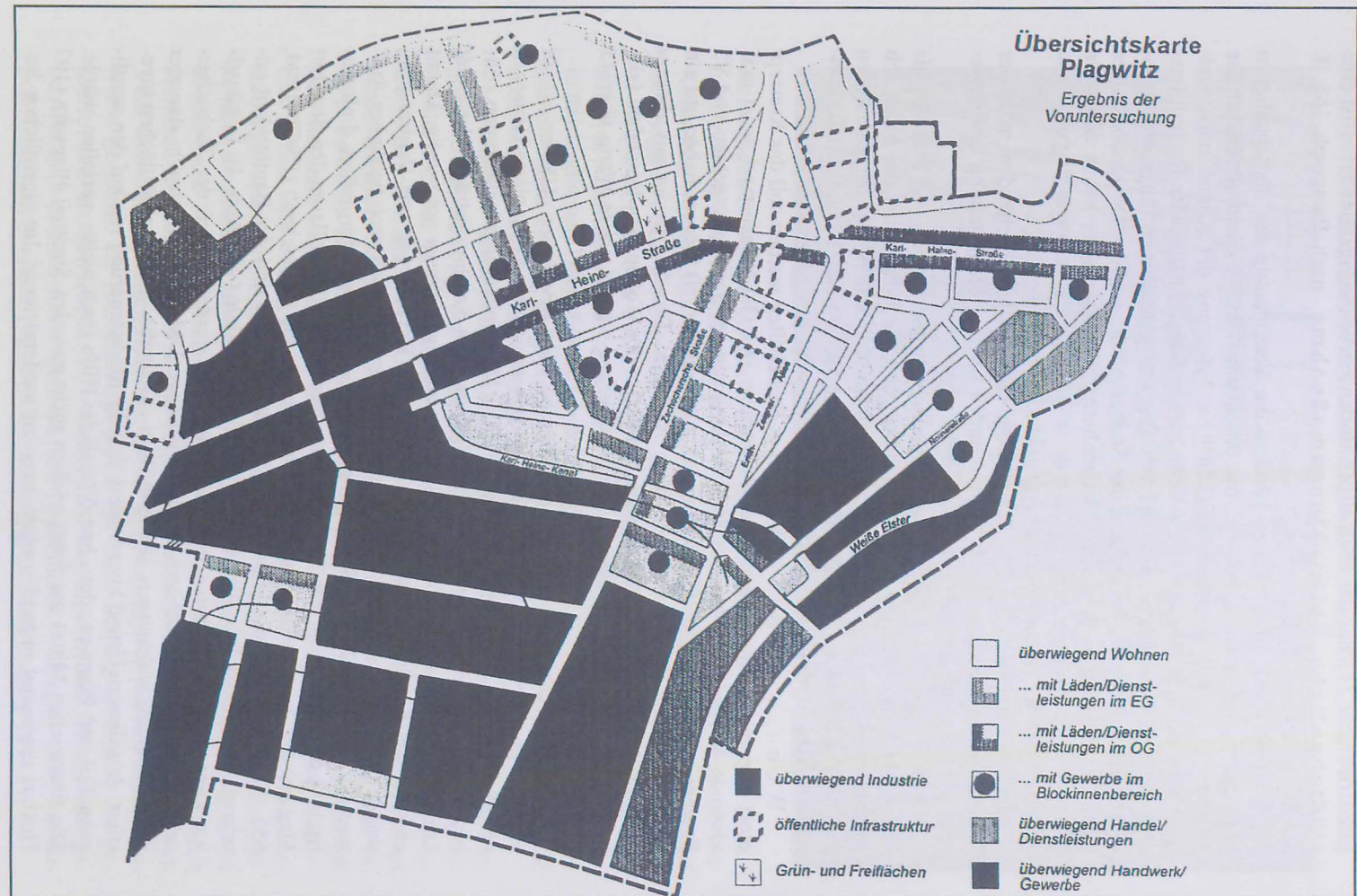
3. Erste Planungskonzepte und Planungsmaßnahmen nach 1989

Die Stadterneuerung in Plagwitz ist eine große und komplizierte städtebauliche und kommunale Aufgabe, die sich über einen Zeitraum von 12–15 Jahren erstrecken wird. Es geht nicht nur darum, die schlechte Bausubstanz zu modernisieren, sondern durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln und die Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften die traditionell enge Verbindung von Wohn- und Arbeitsstätten in Plagwitz zu erhalten.

Das Problemfeld Flächennutzung wird bereits sehr deutlich, wenn man sich die Nutzungsverhältnisse nach der Wende betrachtet (vgl. Abb. 3). Im Norden des Untersuchungsgebiets überwog, abgesehen von den Geschäftszonen in der Karl-Heine-Straße, Zschocherschen Straße und, eingeschränkt, der Merseburger Straße, die Wohnnutzung. Auch hier fällt freilich die starke Besetzung mit Gewerbe im Blockinnenbereich sowie der äußerst bescheidene Anteil von Grün- und Freiflächen auf. Die Mehrzahl der Baublöcke im Süden des Stadtteils wurden dagegen von Industrie- bzw. Gewerbeflächen eingenommen.

In ersten hochfliegenden Plänen kurz nach der Wende war eine weitgehende Umgestaltung der Stadtstruktur von Plagwitz vorgesehen (GRUB 1993). Diese Vorhaben mit teilweise flächenhaftem Abriß der gründerzeitlichen Bausubstanz, Umwandlung des Bahnhofs Plagwitz in einen Park, unterirdischer Trassenführung der S-Bahngleise und Umwandlung der zahlreichen Werksgleise in Grünstreifen wurden allerdings mittlerweile fallengelassen. Vielmehr wurde eine Teilfläche des historischen Ortskerns von Plagwitz, die die größten Substanzschwächen aufweist, als Sanierungsgebiet ausgewiesen und für die größte

Abb. 3: Leipzig-Plagwitz: Flächennutzung 1993



Quelle: ESGP 1994

Industriebrache (11 ha) des ehemaligen Bodenbearbeitungsgerätekwerkes ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach Paragraph 165 ff. des Baugesetzbuches vorgesehen.

Vielfach wurde in den neuen Ländern die Verzögerung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen beklagt, die durch ungeklärte Eigentumsverhältnisse und/oder mangelnde Leistungsfähigkeit bzw. Erfahrung der Kommunalverwaltung entstand. Auf 60 Prozent der Grundstücke liegen in Plagwitz Restitutionsansprüche. Es läßt sich am Beispiel von Plagwitz jedoch auch umgekehrt argumentieren, daß aus der Perspektive der Stadterhaltung und des Denkmalschutzes diese Verzögerung auch positive Seiten hatte. Wahrscheinlich hätten sonst die ökonomischen Zwänge Arbeitsplätze zu schaffen und Investoren zu gewinnen, Anlaß zu vielen Fehlentwicklungen gegeben.

In Plagwitz, das als eines der größten industriellen Flächendenkmale der Gründerzeit in deutschen Städten gilt, wurden für die Neugestaltung des Sanierungsgebietes fünf Aspekte hervorgehoben:

S t a d t g e s t a l t: Die große städtebauliche Bedeutung von Plagwitz als Mischgebiet von Industrie und Wohnen erfordert die Bewahrung der historisch gewachsenen Strukturen. Das bedeutet, daß bei der Schließung der Baulücken und bei der Bebauung größerer Flächen die Anpassung der Gebäude an das charakteristische Stadtbild zu beachten ist.

W o h n e n u n d B e v ö l k e r u n g: Beibehalten werden soll das Konzept einer integrierten Wohn- und Gewerbenutzung. Der Gebäudezustand weist gravierende Mängel auf. Von den 4670 Wohnungen im Sanierungsgebiet sind 95 Prozent vor 1919 gebaut, 90 Prozent sind kohlebeheizt, 50 Prozent haben nur ein Außen-WC und 40 Prozent sind ohne Bad bzw. Dusche. Es ist aus diesem Grunde nicht überraschend, daß zirka 30 Prozent der Wohnungen leerstehen (zirka 2600 Wohnungen). In zahlreichen Baublöcken werden sogar Werte über 45 Prozent erreicht.

Die Instandsetzung und Modernisierung der bewohnten Häuser ist in Plagwitz in vollem Gange, häufig befinden sich sanierte und unsanierte Häuser in unmittelbarer Nachbarschaft (vgl. Foto 3). Die Modernisierungsmaßnahmen können jedoch nur in sehr beschränktem Umfang vom Sanierungsträger der Stadt Leipzig geleistet werden. Vielmehr sind private Investitionen notwendig. Damit entsteht der Konflikt zwischen dem Schutz der Bevölkerung vor Verdrängung wegen drastisch steigender Mietbelastung und dem Wunsch nach baulicher Aufwertung des Viertels. Die Sanierungsgesellschaft Plagwitz formuliert diplomatisch, daß „eine Vielfalt von Wohnformen gefördert werden soll, um den Standort Plagwitz für neue Bevölkerungsschichten interessant zu machen“ (ESGP 1994, 65). Wenn man sich die Entwicklung der Bodenpreise und der Bautätigkeit anschaut, so ergibt sich in Plagwitz ein deutliches Gefälle (vgl. Abb. 3). In günstiger Lage zum Stadtzentrum und zum Auenwald werden östlich der Zschocherischen Straße derzeit mehrere hundert Millionen DM in Wohnanlagen, darunter viele Eigentumswohnungen, sowie in Büro-, Gewerbe- und Handelsflächen investiert. Aus diesem Grund konzentriert sich die Stadtsanierung nur auf den westlichen Teil von Plagwitz, der ohne öffentliche Hilfe noch weiter verfallen würde. Die finanziellen Mittel der Stadt reichen nicht aus, den Stadtteil Plagwitz (197 Hektar) insgesamt instandzusetzen bzw. zu modernisieren. Im eigentlichen Sa-

Foto 3: Kontrast renovierter und nicht renovierter Bausubstanz



nierungsgebiet wurden bis Ende 1995 278 Wohnungen mit Mitteln der Städtebauförderung und 90 Wohnungen mit Wohnungsbaufördermitteln modernisiert. Außerdem wurden 340 Wohnungen ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel instandgesetzt bzw. modernisiert.

Gewerbennutzung: Aufgrund der engen Verzahnung von Wohnen und Arbeiten kann das Sanierungsziel nur die Schaffung einer kleinbetrieblichen, mittelständischen Gewerbestruktur sein. Hier sollten auch Betriebe aus dem gesamten Raum Leipzig aufgenommen werden, die durch Restitutionsansprüche oder steigende Immobilienpreise zur Standortverlagerung gezwungen sind.

Wiederum waren Interessenkonflikte unvermeidlich: Ziel der Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft, der Eigentümerin der Mehrzahl der ehemaligen Kombinatflächen, war es, die Grundstücke zu maximalen Preisen zu veräußern. Quadratmeterpreise von DM 500,— und mehr sind aber für die Ansiedlungen des produzierenden Gewerbes nicht zu erzielen. Das hat zu einer offenen Kontroverse zwischen der TLG und der Stadt Leipzig geführt. In der Konsequenz hat sich die Stadt Leipzig entschlossen, mit Hilfe der sogenannten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ihre Preis- und vor allem Nutzungsvorstellungen durchzusetzen. Mit diesem Planungsinstrument, das der Gemeinde besondere Rechte beim Bodenerwerb und der Bodenordnung einräumt, können die angestrebten Planungskonzepte verfolgt werden. Damit ist zumindest für einen kleineren Bereich im Westen des Stadtteils, auf dem Gelände des ehemaligen VEB Bodenbearbeitungsgeräte, die zukünftige Nutzung für produzierendes Gewerbe gesichert. Im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig ist nahezu das gesamte Areal als Gewerbefläche (vorwiegend werkstattgebundene Dienstleistungsbetriebe und produzierende Betriebe, die benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stören) ausgewiesen (vgl. Flächennutzungsplan Stadt Leipzig 1994).

Grün- und Freiflächen: Der Grün- und Freiflächenanteil war bislang im gesamten Gebiet von Plagwitz unzureichend. In großen Teilen lag der Versiegelungsgrad bei fast 100%. Lediglich an der Weißen Elster, am Karl-Heine-Kanal, einiger Straßenalleen sowie Gärten mit teilweise parkähnlichem Zuschnitt im Bereich der Gründerzeitvillen in der östlichen Karl-Heine-Straße und der Erich-Zeigner-Allee war eine nennenswerte Durchgrünung vorhanden. Erste Verbesserungen der Grünflächensituation sind durch den Beginn der Sanierung des Karl-Heine-Kanals eingetreten, dessen Ufer für Fußgänger und Radfahrer stufenweise auf einer Länge von drei Kilometer benutzbar gemacht werden.

Einrichtungen für den Gemeinbedarf: Nachholbedarf besteht in Leipzig-Plagwitz bei Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen jeglicher Art sowie bei der Entwicklung von Nebenzentren. Mit dem Neubau der Elster-Passagen ist die Stadtteilversorgung bereits deutlich verbessert worden. Dieses neue Subzentrum sorgt mit SB-Markt, Fachgeschäften, gastronomischen und Dienstleistungsbetrieben sowie Büros, Praxen und Wohnungen für „Vitalität“ und für neue Arbeitsplätze in Plagwitz.

4. Die Beurteilung des Strukturwandels durch die Bürger von Plagwitz

Erste Maßnahmen einer sanften Stadterneuerung sind im Stadtteil Plagwitz bereits zu DDR-Zeiten durch Bürgerinitiativen in Gang gesetzt worden, unter anderem durch die Gruppe „Pro Plagwitz“. Die konkreten Anliegen der Plagwitzer Bewohner haben mittlerweile Eingang in die kommunalen Konzeptionen gefunden. Neben der Erhaltung der brauchbaren Bausubstanz der Wohnquartiere und alter Fabrikgebäude verfolgen die Bürgerinitiativen das Ziel, die baulichen und funktionalen Strukturmängel des Stadtteils zu mindern bzw. zu beseitigen und den Erhalt des historischen Charakters der Bebauung durch denkmalsgerechte Sanierungen und zweckmäßige Einbindung von Neubauten zu sichern.

Zur Zeit entsteht auf den Industriebrachen ein Branchenmix von Büro-, Dienstleistungs- und Lagerflächen. Mit der teilweisen Revitalisierung des „Karl-Heine-Kanals“ und der Anlage von Grünflächen hat die Verbesserung der Standortqualitäten schon begonnen.

Das Institut für Geographie der Universität Halle führte 1993 und 1994 eine Befragung unter der Plagwitzer Bevölkerung durch. Im Mittelpunkt der Untersuchung standen die konkrete Lebenssituation der Plagwitzer Bürger, ihre Wohnverhältnisse und Wohnumfeldbedingungen. Weiterhin war beabsichtigt, Äußerungen der Bewohner über Probleme, Wünsche und Hoffnungen für ihren Stadtteil zu erlangen. Insgesamt konnten 135 Personen auf der Basis einer Zufallsstichprobe in die Auswertung aufgenommen werden.

Aus der umfangreichen Befragung können hier nur einige Ergebnisse zur Wohn- und Wohnumfeldzufriedenheit vorgestellt werden. Die Befragten wohnen im Durchschnitt seit 25 Jahren in Plagwitz, wobei die über 50jährigen im Mittel

bereits 44 Jahre in Plagwitz leben. Diese lange Wohndauer ist sicher ein Faktor für die Identifikation der Bürger mit ihrem Stadtteil.

Die Wohnverhältnisse sind von zentraler Bedeutung für die Lebensqualität im Stadtteil. Die meisten der befragten Plagwitzer wohnen in einer abgeschlossenen Wohnung (92 %), nur 8 Prozent sind Untermieter. Die Ergebnisse der Befragung zur Wohnung und zum Wohnumfeld wurden vier räumlichen Ebenen zugeordnet, der Wohnung, dem Haus, der Straße und dem Stadtteil (vgl. Tab. 1). Wesentliche Aspekte, die in die Bewertung eingingen, sind der jeweilige bauliche Zustand und die sanitäre Ausstattung der Wohnungen.

Tab. 1: Zufriedenheit der Einwohner mit Wohnung, Wohnumfeld und Stadtteil im Vergleich (Angaben in Prozent)

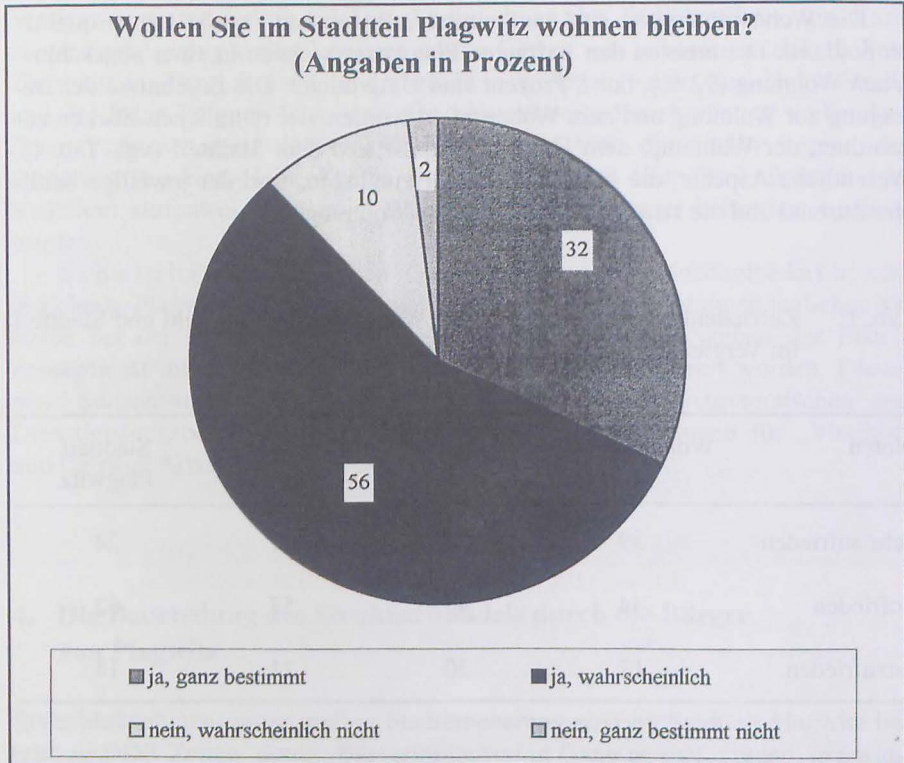
Noten	Wohnung	Haus	Straße	Stadtteil Plagwitz
sehr zufrieden	39	21	22	24
zufrieden	44	48	57	62
unzufrieden	17	30	21	14

Quelle: eigene Erhebung 1994

Nur ein relativ geringer Teil der Bewohner schätzt Wohnung und Wohnumfeld als wirklich zufriedenstellend ein. Gemessen an den heutigen Ansprüchen der Bürger überwiegen ganz offensichtlich die Mängel in der Ausstattung, sowohl die Wohnung als auch den Stadtteil betreffend.

Für die Situation in Erwartung einer Renovierung der Wohnung bzw. des Hauses wurde überwiegend die Aussage gemacht „im Prinzip begrüße ich eine Renovierung, aber ich befürchte eine erhebliche Mieterhöhung“ (1993: 48 %, 1994: 39 % der Befragten). Bei der Frage nach den Auswirkungen der Renovierung auf das Viertel stimmten 1993 70 Prozent der Befragten und 1994 53 Prozent der Aussage zu: „Unser Viertel wird schöner, das wird unsere Lebensqualität verbessern.“ Nur 5 Prozent sahen die Situation als ausgesprochen negativ: „Ich befürchte, daß unsere Gemeinschaft zerstört wird, weil ganz andere Leute ins Viertel ziehen“. Die Einschätzung der Wohnzufriedenheit findet sich auch in den Antworten zur Frage: „Wollen Sie in Plagwitz wohnen bleiben?“ (vgl. Abb. 4) Die meisten befragten Einwohner wollen in Plagwitz bleiben, darunter 32 Prozent ganz bestimmt, 56 Prozent haben gegenwärtig keine Umzugspläne,

Abb. 4: Leipzig-Plagwitz: Umzugsbereitschaft der Bevölkerung



Quelle: eigene Erhebung

12 Prozent haben sich mehr oder weniger fest vorgenommen, einen anderen Wohnsitz zu suchen.

Bei den Antworten der Plagwitzer zur Entwicklung ihres Stadtteils in naher Zukunft kommen Wünsche, aber auch Befürchtungen zum Ausdruck. (vgl. Abb. 5): Die meisten erwarten zuerst, daß sich die Einkaufsmöglichkeiten (56 %), die Wohnverhältnisse (55 %), die Umweltbedingungen (49 %) und das Dienstleistungsangebot (46 %) verbessern werden. Gedämpft sind die Erwartungen in den Bereichen Verkehr, Bildungsmöglichkeiten oder öffentliche Sicherheit.

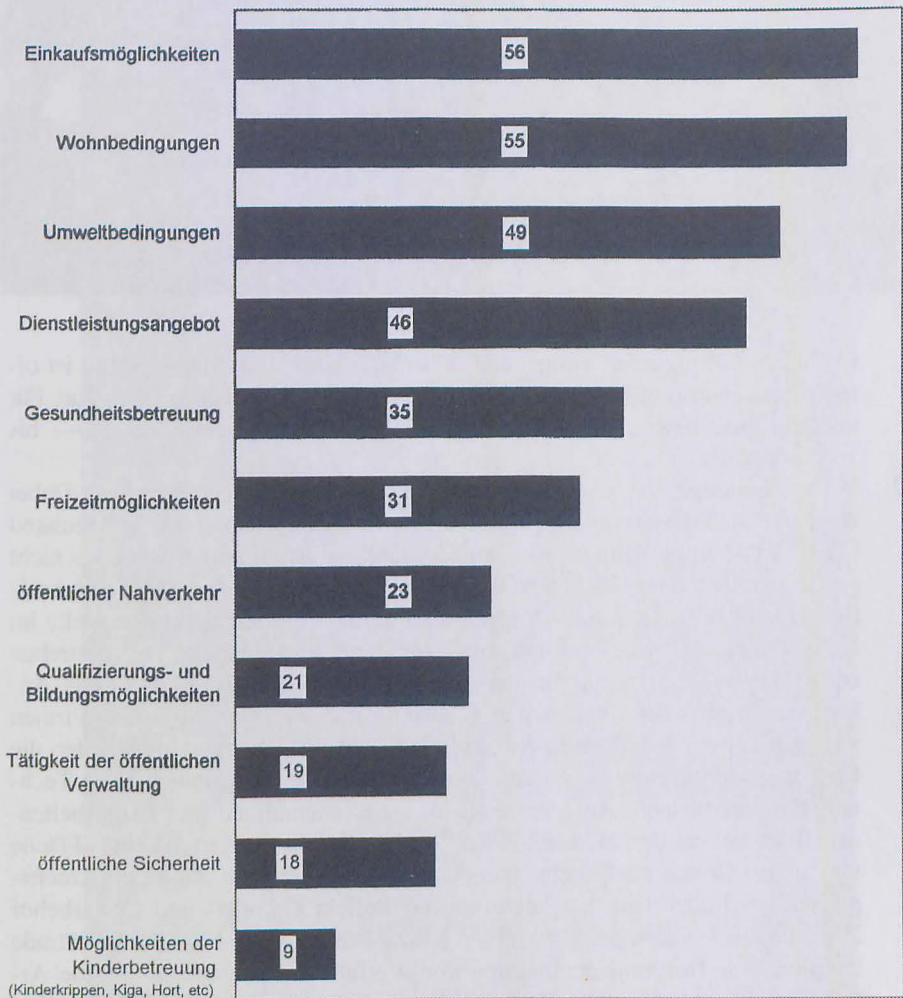
5. Beispiele von Revitalisierungsprojekten

1. Neben der punktuell zu beobachtenden Sanierung alter Wohnbausubstanz entstehen in Plagwitz Wohnanlagen (in der Marketingsprache: Wohnparks) vor allem entlang der Weißen Elster und am Karl-Heine-Kanal (vgl. Foto 4). Dieser Teil des Stadtviertels erneuert sich mit Hilfe privater Investoren und öf-

Abb. 5: Leipzig-Plagwitz: Zukunftserwartungen der Bevölkerung

**Wie werden sich Ihrer Meinung nach in den nächsten fünf Jahren die Bedingungen im Stadtteil Plagwitz ändern?
Erwarten Sie eher eine Verbesserung?**

(Angaben in %)



Quelle: eigene Erhebung

fentlicher Auftraggeber weitgehend selbst. Die Nähe zum Stadtzentrum ist offenbar ein ebenso günstiger Standortfaktor wie die angrenzende Elsteraue. Für modernisierte bzw. Neubauwohnungen liegen die Mietpreise bei 14,— bis 16,— DM/m².

2. Weit schwieriger ist die Wiederbelebung heutiger Industriebrachen. Dabei zeigt sich, daß die Kommune, bzw. die Liegenschaftsgesellschaft der Treuhand (TLG) kaufwillige Partner mit zukunftssträchtigen Ideen findet, wenn sie nicht nur Immobilien oder Flächen zu billigsten Preisen anbieten, sondern gleichzeitig Planungshilfe, Investorenkontakte und attraktive Finanzierungsmodelle im Paket anbieten. Stadtverwaltung sowie Industrie- und Handelskammer streben an, Plagwitz als Standort für produzierendes Gewerbe zu erhalten. Die Anfänge einer gewerblichen Erneuerung sind da. Eingesessene Plagwitzer Firmen wie das Unternehmen Pumpen- und Gebläsewerk Leipzig GmbH oder die Leipziger Gardinen- und Spitzen GmbH haben damit begonnen, neue Technologien aufzubauen. Auf dem Gelände eines ehemaligen metallverarbeitenden Betriebes an der Markranstädter Straße entsteht derzeit auf einer Fläche von sieben Hektar ein Handwerker- und Gewerbepark mit zirka 900 Arbeitsplätzen bei Endausbau. Vor allem an das Projekt Gründer- und Gewerbehof Plagwitz am Standort der ehemaligen Kirow-Werke in der Naumburger Straße knüpfen sich Hoffnungen, inmitten von Verfall und Devastierung neue Arbeitsplätze zu schaffen. Das Vorhaben, einen Gründer- und Gewerbehof in diesen alten Werksanlagen einzurichten, wurde 1991 vom Amt für Wirtschaftsförderung in Zusammenarbeit mit der Bildungs- und Beschäftigungsgesellschaft Leipzig-Plagwitz eingeleitet. 1993 hat die mehrheitlich städtische „Ent-

wicklungs- und Sanierungsgesellschaft Leipzig-Plagwitz GmbH“ (ESGP) den Gründer- und Gewerbehof erworben und die Projektrealisierung übernommen (vgl. Foto 5). Im September 1995 wurde der 1. Bauabschnitt fertiggestellt. Das Projekt hat einen Umfang von 21 Mio. DM, davon bringt der Freistaat Sachsen 60 Prozent auf. Auf einer Fläche von zirka 10 000 m² entstehen in zwei Bauabschnitten preisgünstige Gewerbeflächen, vorrangig für produzierendes Gewerbe. Die Auswahl der Mieter wird mit dem Amt für Wirtschaftsförderung, der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer abge-

Foto 5: Hinweisschild Gründer- und Gewerbehof Naumburger Straße



stimmt. Zielgruppen sind Existenzgründer, Wiedereinrichter und förderwürdige Produktionsbetriebe aus der Region sowie notwendige Betriebsverlagerungen bzw. -erweiterungen aus städtischen Sanierungsgebieten. Damit wird auch die Stellung des Gründer- und Gewerbehofes im Rahmen der städtischen Sanierung als ein Auffangstandort für zu verlagernde Produktionsbetriebe deutlich.

30 Firmen, unter anderen Kupferschmiede, Metallbau, Design-Gestaltung, Tischler und Inneneinrichtungs-Firmen sind bereits eingezogen. Die alte Werkshalle des ersten Bauabschnitts wurde dafür mit zwei Galerieetagen ausgestattet (4380 m²). Entsprechend den Flächenanforderungen der Betriebe stehen Parzellen zwischen 50 und 500 m² zur Verfügung. Wann der zweite Bauabschnitt mit zirka 4000 m² für die Ansiedlung von Gewerbetreibenden ausschließlich aus der Stadtregion Leipzig fertiggestellt werden kann, hängt von den Möglichkeiten der Finanzierung ab. Gegenwärtig sind bereits über 100 Arbeitskräfte im Gründer- und Gewerbehof beschäftigt.

3. Am Standort der ehemaligen Leipziger Wollgarnfabrik, seit 1969 VEB Buntgarnwerke, in der Nonnenstraße, wird auf einer Nutzfläche von 100 000 m² ein differenziertes Kommunikations- und Dienstleistungszentrum, der „Elster-Park“, errichtet. Alle zum Elster-Park zählenden Immobilien befanden sich zur Zeit der Wende in der Rechtsträgerschaft der Buntgarnwerke Leipzig (BUGA). Von den Alteigentümern wurden entsprechende Restitutionsansprüche gestellt. Für die Projektrealisierung war es deshalb wichtig, daß die Treuhandanstalt Berlin als Gesellschaftler der BUGA-Partners GmbH diese Immobilien ihrer Tochtergesellschaft gemäß dem Prinzip „Investitionsvorrang vor Restitution“ (3a-Verfahren des Vermögensgesetzes) verkaufte. Seit September 1992 ist die BUGA-Partners Verwaltung GmbH im Grundbuch eingetragener Eigentümer des Elster-Parkes. Bauherr sind die Buntgarnwerke Leipzig GmbH, Projektentwickler ist die A B Concept Management GmbH Köln/Dresden. Das von der A B Concept erstellte Umwidmungskonzept für die ehemaligen Buntgarnwerke wurde bereits 1991 von der Treuhandanstalt Berlin als offizielles Unternehmenskonzept der BUGA-Leipzig bestätigt und vom Sächsischen Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit befürwortet.

Der zwischen 1887 und 1910 errichtete Fabrikkomplex ist Ausdruck für eine um die Jahrhundertwende anspruchsvolle und auf Werbung bedachte Architektur im Industriebau, die sich an klassische Bauformen anlehnt. Bevorzugt waren Kuppeln, dekorative Natursteingliederungen und Backsteinbauten in Anlehnung an niederländische und niederdeutsche Renaissancebaukunst (vgl. Foto 6). Diese Industriebauten sind in Plagwitz noch heute stadtbildprägend. Schon viele der allzu rasch für wertlos erachteten Fabriken mußten Um- und Erweiterungsbauten weichen. Der Standort Nonnenstraße soll als eines der größten Industriedenkmale in deutschen Städten erhalten bleiben. Die vorhandene Bausubstanz und die geplante Gesamtanlage Elsterpark schafft eine interessante Verbindung zwischen kulturhistorischen und architektonischen Elementen sowie neue Nutzungsformen für gesellschaftliche, kulturelle und kommerzielle Bereiche.

Das geplante Vorhaben umfaßt (vgl. Abb. 6):

Foto 6: Gebäude der ehemaligen VEB Buntgarnwerke (Nonnenstraße), heute Teil des Elster-Parkes



- a) Elster-Business-Park mit Büro- und Dienstleistungseinrichtungen — dieser Teil ist bereits fertiggestellt und vollständig vermietet;
- b) Elster-Wohn-Park mit 140 Eigentumswohnungen und 6 Gewerbeeinheiten auf einer Industriebrachfläche. Die Größe der Wohnungen liegt bei 35 bis 110 m², sie sollen 1997 fertiggestellt sein;
- c) Einkaufscenter Elster-Park mit Fachmärkten, Ladenpassagen, Supermarkt und Parkhaus, ist in Planung;
- d) Hotel- und Kulturbereich, das Hotel und das vorgesehene Kulturcenter im ehemaligen Kesselhaus übernimmt Holiday Inn, befindet sich in Planung.

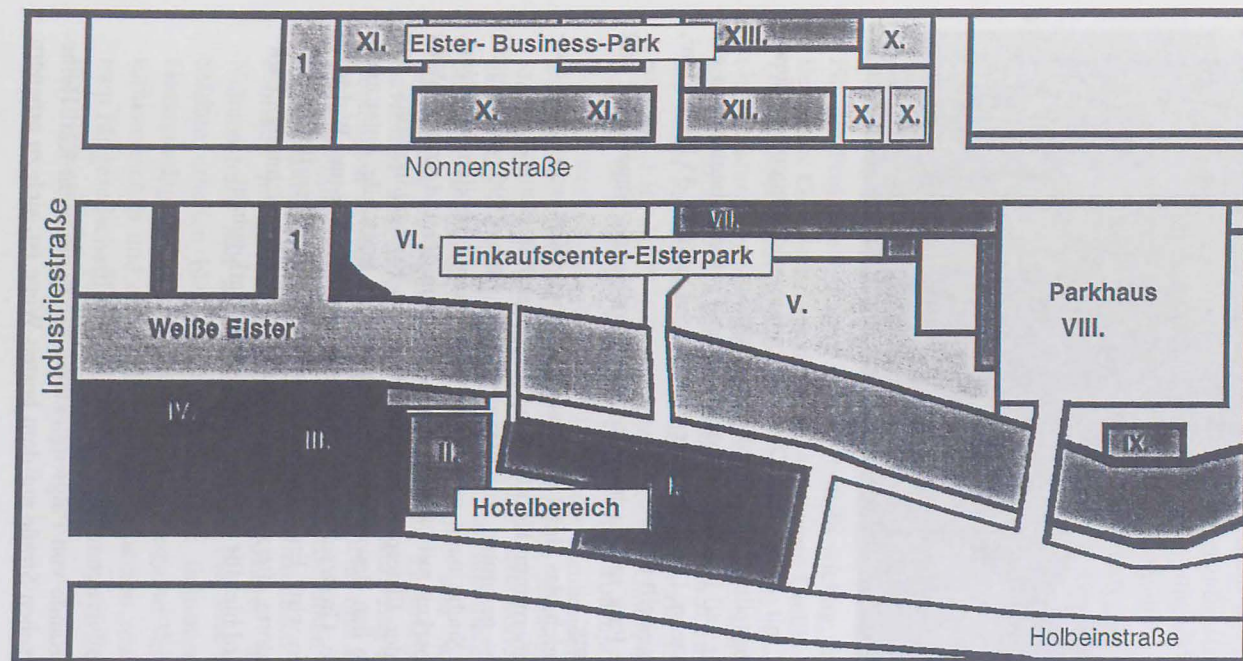
Die Fertigstellung des gesamten Komplexes war für Ende 1996 vorgesehen, hat sich aber durch die Suche nach geeigneten Investoren erheblich verzögert. Durch seine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmittel und dem PKW ist davon auszugehen, daß der Elsterpark als differenziertes Kommunikations- und Stadtteilzentrum auch von den Bewohnern der umliegenden Stadtteile, unter anderem Neubaugebiet Grünau, Großschocher, Lindenau, dem Musiker- und Waldstraßenviertel, genutzt werden wird. Entlang der Nonnenstraße entstehen fünf weitere Wohn- und Gewerbestandorte, die sich überwiegend mit der Bezeichnung „Park“ schmücken. Insgesamt wird hier für eine halbe Milliarde Mark gebaut.

6. Fazit

Während das Gebiet am Rande von Plagwitz entlang der Elster, dem Karl-Heine-Kanal und der Zschocherschen Straße auf dem besten Wege ist, sich zu erneuern,

Abb. 6: Elster-Park: geplante Nutzung

410



1 Karl-Heine-Kanal

Hotelbereich

- I. Hotel
- II. Gastronomie- & Kulturcenter
- III. Biergarten
- IV. Stadtpark

Einkaufszentrum Elsterpark

- V. Warenhaus
- VI. Einkaufszentrum
- VII. Einkaufsmall und Bürocenter
- VIII. Parkhaus
- IX. Galerie

Elster - Business - Park

- X. Wohnungen
- XI. Bürocenter
- XII. Ärzte- und Bürohaus
- XIII. Künstlerpassage

Quelle: nach BUGA Partners 1995

gehen die Verfallserscheinungen in anderen Bereichen dieses Stadtteils weiter. Das trifft insbesondere auf die stark von Industriebrachen und ehemaligen Werkswohnungen geprägten Straßenzüge um den Plagwitzer Bahnhof zu. Dabei zeigt sich, daß die Stadt und die Liegenschaftsgesellschaft der Treuhand dann Käufer finden, wenn sie nicht nur Immobilien oder Flächen zu billigsten Preisen anbieten, sondern gleichzeitig Planungshilfe, Investorenkontakte und Finanzierungsmodelle anbieten. Die eingesetzten Städtebaufördermittel sollen den Anstoß für private und öffentliche Investitionen geben. Sie werden zu je einem Drittel von der Stadt Leipzig, dem Freistaat Sachsen und dem Bund finanziert. Mit diesen Mitteln werden seit 1993 Straßen und Plätze saniert, öffentliche Grünflächen angelegt sowie erste bauliche Sicherungsarbeiten an Dächern, Fassaden und einsturzgefährdeten Gebäuden durchgeführt. Zusätzlich kommen Mittel der sächsischen Wohnungsbauförderung zum Einsatz. Nach nur drei Jahren ist zu beobachten, daß sich diese Maßnahmen entscheidend auf die Erneuerung im Sanierungsgebiet auswirken.

Die weitaus meisten Sanierungsmaßnahmen müssen jedoch von privaten Eigentümern und Investoren finanziert werden. Die Stadt ist lediglich in der Lage, durch eigene, kleinere Beiträge und Projekte Zeichen für weitere private und öffentliche Investitionen zu setzen.

Als besonderes Entwicklungspotential ist die Verbesserung des Stadtteilimages einzustufen. Durch die sich aus der engen räumlichen Verbindung von störender Industrie, Wohngebäuden und Verkehrsbeeinflussung ergebenden Nachteile hatte Plagwitz seit der Jahrhundertwende ein schlechtes Image, das sich nach der Wende wegen der rasch zunehmenden Industriebrachen, Devastierungen und Vandalismus zunächst noch vertiefte. Um so höher sind die bereits erzielten Erfolge in der Sanierung, Revitalisierung und grundsätzlichen Neugestaltung zu bewerten. Plagwitz ist bereits jetzt auf dem Wege, ein besonders attraktives Beispiel der Umgestaltung innerstädtischer Altindustrie- und Mischstrukturen zu werden und seine baulichen Strukturen aufzuwerten.

Anmerkung

Der vorliegende Beitrag ist Teil eines Forschungsprojekts zum Thema „Revitalisierung der Innenstädte in den Neuen Ländern der Bundesrepublik Deutschland“, das zusammen mit dem Departement of Geography der Universität Plymouth durchgeführt wird. Die Autoren danken dem DAAD und dem British Council für die Unterstützung des Projekts.

Literatur

- BREUSTE, J. 1994: Raumstruktur, Nutzungsgeschichte und Umweltsituation gründerzeitlicher Wohn- und Industrieviertel — das Beispiel Leipzig-Plagwitz. In: Zeitschrift für angewandte Umweltforschung 7, 377—390.
- Entwicklungs- und Sanierungsgesellschaft Leipzig-Plagwitz GmbH (ESGP) 1994: Vorbereitende Untersuchungen Leipzig-Plagwitz. Leipzig.
- Flächennutzungsplan Stadt Leipzig 1994 (Entwurf)
- GRUB, H. 1993: Leipzig-Plagwitz — Industriebrache mit Zukunft. In: ImmoOst, H. 11, 22—25.
- HÄUSSERMANN, H. 1995: Von der „sozialistischen zur kapitalistischen Stadt“. In: Aus Politik und Zeitgeschichte B 12, 3—15.
- HENCKEL, D. et al. 1993: Entwicklungschancen deutscher Städte — Die Folgen der Wiedervereinigung. Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik, Bd. 86. Stuttgart, Berlin, Köln.
- HERRMANN, U. u. H. BACHMANN 1986: Plagwitz: Aus der Geschichte des Vorortes und seiner Industrie. Leipzig.
- KEMP, U. 1995 Möglichkeiten und Grenzen der Stadtentwicklungsplanung bei der Revitalisierung eines industriell geprägten Stadtteils in den neuen Bundesländern. Das Beispiel Leipzig-Plagwitz. Diplomarbeit Geographisches Institut Bonn.
- SCHMIDT, H. 1991: Die metropolitane Region Leipzig — Erbe der sozialistischen Planwirtschaft und Zukunftschancen. Forschungsberichte Institut für Stadt- und Regionalforschung, H. 4.
- SCHMIDT, H. 1994: Leipzig zwischen Tradition und Neuorientierung. In: Geographische Rundschau 46, 500—507.
- SCHOLZ, C. u. W. HEINZ 1995: Stadtentwicklung in den neuen Bundesländern: Der Sonderfall Leipzig. In: Aus Politik und Zeitgeschichte B 12, 16—26.
- SIECKMANN, K. 1993: Auswirkungen des jüngsten Strukturwandels in den neuen Bundesländern. Welche Zukunftschancen eröffnen sich dem innerstädtischen Industriegebiet Leipzig-Plagwitz? Diplomarbeit Fachbereich Geowissenschaften Münster.
- Stadt Leipzig (Dezernat für Stadtentwicklung und Raumplanung) 1992: Workshop Leipzig-Plagwitz. Beiträge zur Stadtentwicklung, H. 5.
- ZIMMERMANN, A. 1990: Das Industriegebiet Leipzig-Plagwitz: Standortprobleme der ansässigen Betriebe im Übergang von der Zentralverwaltungs- zur Marktwirtschaft. Diplomarbeit Institut für Wirtschaftsgeographie Bonn.