

**Arbeitskreis „Gesellschaft und Quartier“
der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen
am 11. November 2004**

Zielfindung im Stadtumbau - Erfahrungen aus Leipzig -

von Stefan Gabi

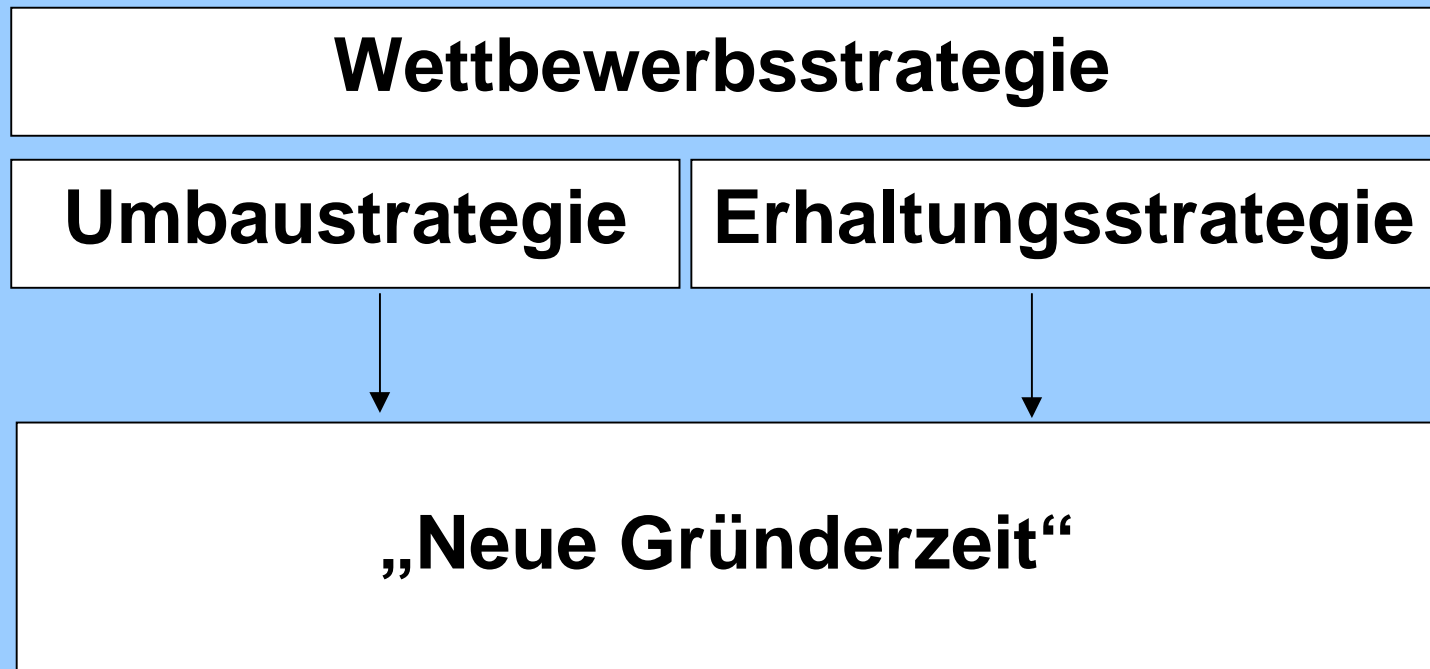


Gliederung

- 1. Strategien und Schwerpunkte beim Stadtumbau in Leipzig**
- 2. Zielfindung mit verschiedenen Akteuren - Erfahrungen aus Leipzig**
 - in der Gründerzeit**
 - in der Platte**
- 3. Fazit**



Welche Strategie hilft gegen Leerstand und Verfall?



Gleichgewichtsstrategie

Gründerzeit

=

Plattenbau

Rückbau

=

Aufwertung



Schwerpunkt Rückbau



in der Platte

und in der Gründerzeit



Rückbaubilanz bei Mietwohnungen

(Stand: 31.08.2004)

Programm	Zeitraum	Förder- volumen in Mio €	Anzahl Rückbau in WE	davon Plattenbau in WE	davon Altbauten in WE
Landesrückbauprogramm	2001/2002	~3,3	945	750	195
Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau	2003	~5,8	1.425	537	888
Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau	2004	~6,0	1.600	1.371	229
Summe		~15,1	3.970	2.658	1.312



Schwerpunkt Aufwertung - Stadtteilparks

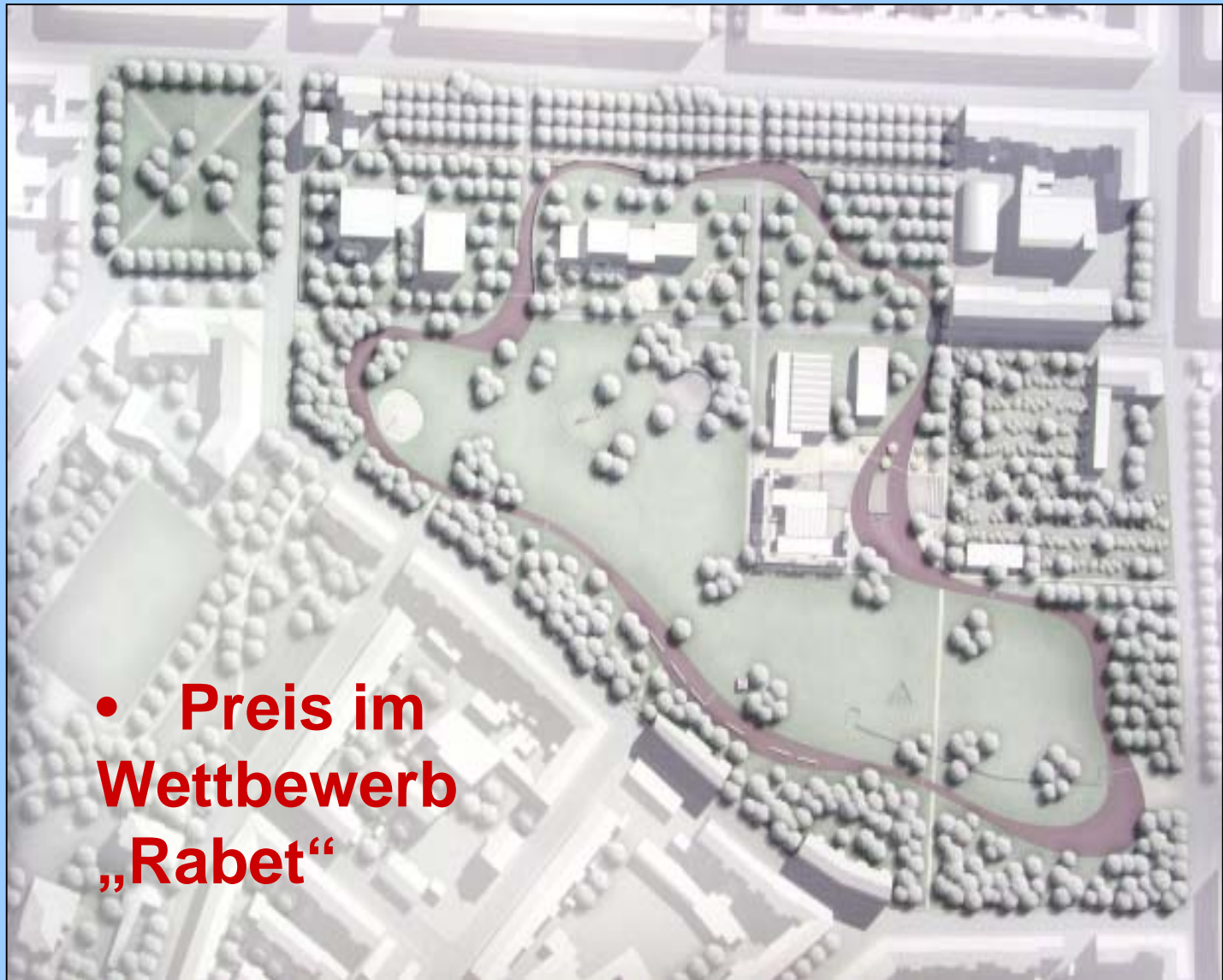
Stadtteilpark
Rabet



Stadt Leipzig

Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Stadtteilpark Rabet



- **Preis im Wettbewerb „Rabet“**




Henriettenpark



Stadt Leipzig

Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Schwerpunkt Aufwertung – Nachnutzung




Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

**DAS
NEUE
LEIPZIG**


Bauvorhaben:
Freiraumkonzept für Baulücken
Sternwartenstraße 35-41 / Seeburgstraße 38

Bauzeit: November 02 - Dezember 02

Hier baut die Stadt Leipzig,
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
und das Grünflächenamt
mit Unterstützung durch Fördermittel des Bundes und
des Freistaates Sachsen



Bauplanung: Büro Ritter + Grundmann
Landschaftsarchitektur
Königsplatz 28, 04275 Leipzig
Tel.: 0341/39 10 121 - Fax: 0341/391 45 80

Bauausführung:  **alpina AG**
Garten-, Landschafts- u. Sportplatzbau
Karlstraße 3, 08126 Halle
Tel.: 0345/804 02 83, Fax: 0345/805 75 25

Temporäres Grün auf Abbruchflächen



Czermaks Garten / Thiemes Hof



Eisenbahnstraße – Parkplätze und Grün



Kunstprojekt "stadt*halten*"



Bilanz der temporären Nachnutzungen

Realisierte Nachnutzungen bis 8/2004:

Hochwertige Nachnutzung per Gestattungsvertrag	14,0 ha
Einfache Nachnutzung nach Abbruch	13,2 ha
Flächenzuwachs ca.	27 ha

potentielle Nachnutzungen ab 2005:

ca. 290 nach INSEK befürwortete Abbruchanträge:	
potentieller Flächenzuwachs ca.	35 – 45 ha



Schwerpunkt Eigentumsbildung

Leipziger Freiheit



Werfen Sie Ihr Geld zum Fenster rein.

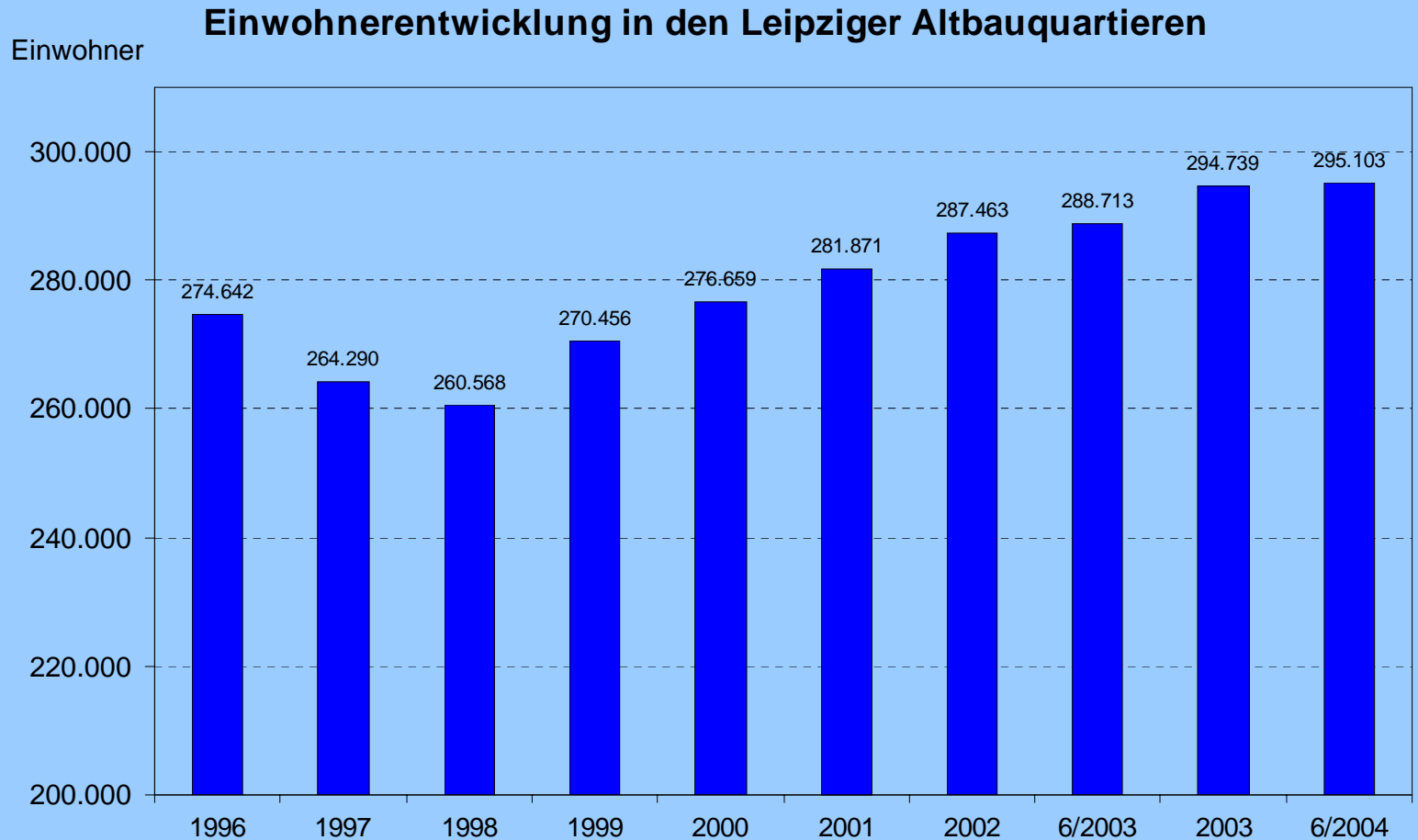
Wohnen im Eigentum – eine Initiative der Stadt Leipzig



Stadt Leipzig

Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Einwohnerentwicklung im Altbau

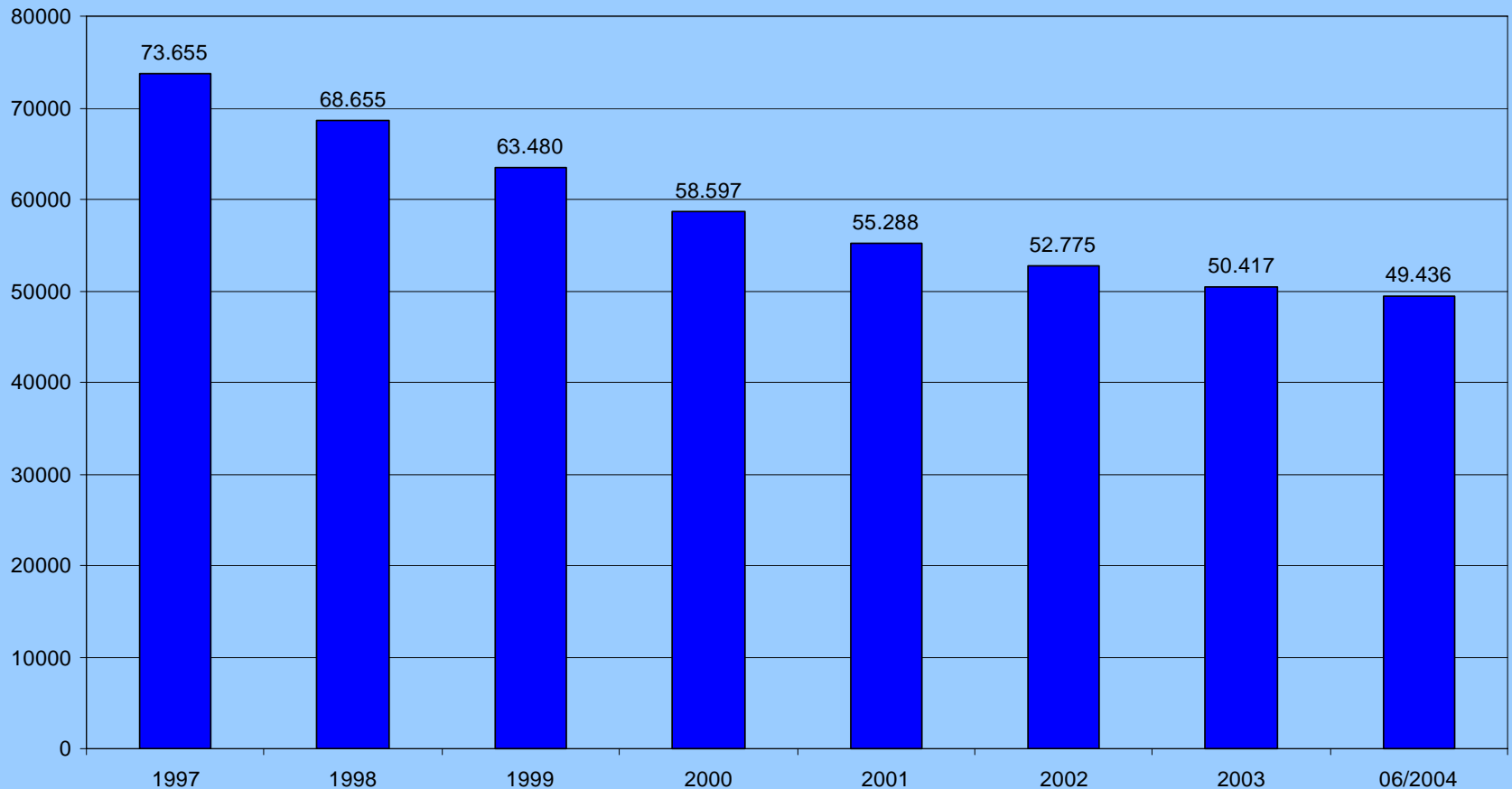


Berechnung/Graphik: Stadtplanungsamt Leipzig, Stadtentwicklungsplanung

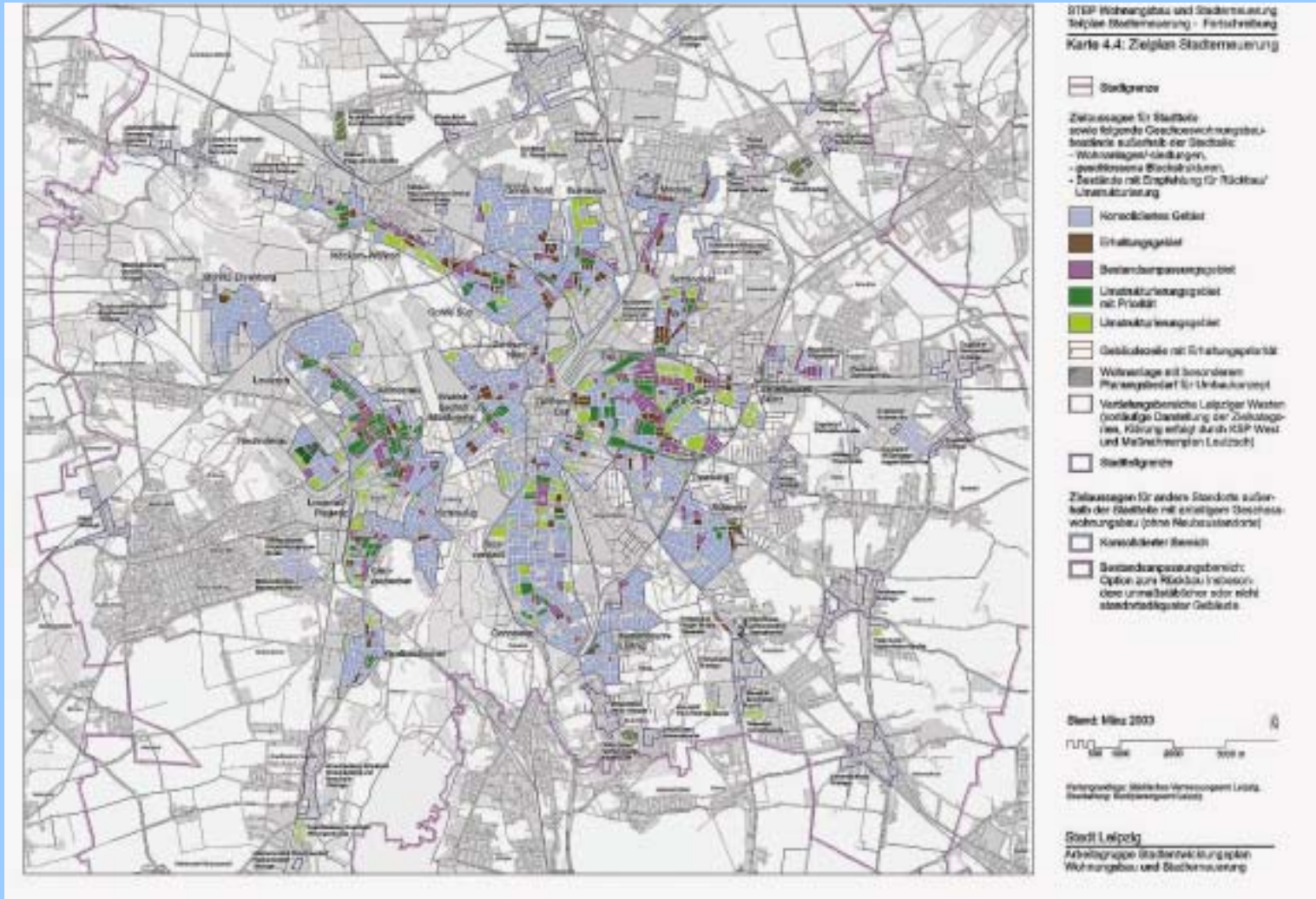


Einwohnerentwicklung in Grünau

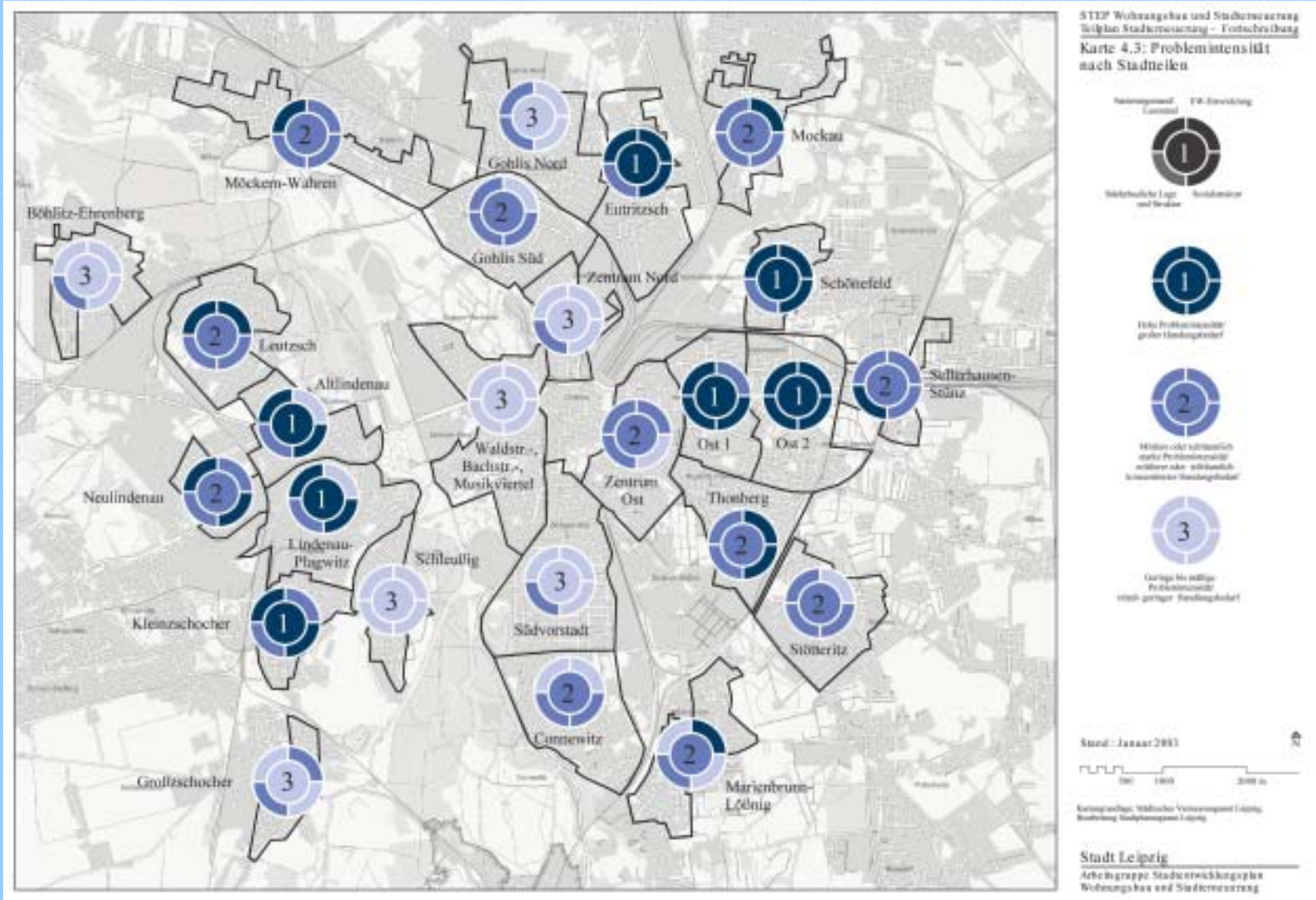
Einwohnerentwicklung in Grünau 1997 - 2004



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Umbaukategorien für Altbauquartiere



Problemdichte und Prioritäten



STEP Teilplan Großsiedlungen

Geplante öffentliche und private Investitionen in Grünau auf der Grundlage des Teilplans Großsiedlungen für die nächsten drei Jahre

1. Abruch des Pankratshauses und Gestaltung des Grundstücks als öffentliche Grünfläche im Zuge der Allee-Sanierung
2. Abruch Pankratshaus und Gestaltung des Grundstücks als öffentliche Grünfläche im Zuge der Grünauer Allee
3. Abruch des Wohngruppenhauses - Neugestaltung der Freifläche zur Aufwertung des Wohnquartiers in Verbindung mit der Parkallee
4. Abruch der Garställe - Errichtung eines Freizeitannektens und Abbau der negativen Umfeldwirkungen
5. Weiterführung der Umgestaltung Stuttgarter Allee
6. Verwertung und Ausgestaltung der Freiflächen um die Wite-Straße
7. Abruch der Wohngruppenhäuser zur Ausgestaltung einer zusammenhängenden Grünanlage zum Teilabrundung der südlich anschließenden Buchflächen
8. Modernisierung und Aufwertung der Freiflächen im Übergangsbereich zwischen Dorfstraße und Schützenpark
9. Abruch Pankratshaus zur Flächenverordnung sowie Stärkung der Landschaftsplanung
10. Abruch Pankratshaus zur Umkehrumkehrung des benachbarten Sockelgeschosses und Abmilderung des Gratzwegs entlang der Stuttgarter Allee
11. Abruch des Baumstehenden Pankratshaus an der Leuchtbergstraße sowie Neugestaltung einer möglichen Erweiterung des Allee-Landes
12. Abruch des Pankratshaus an der Leuchtbergstraße
13. Abruch des Pankratshaus an der Oberbürger Straße und Erweiterung der Freifläche
14. Umbau für attraktive Wohnformen im Objektbau-Innenstraße
15. Strukturgebietverbesserung der Wohnqualität im Bereich des Jugendzentrums durch Umrundung und Barriereabbau
16. Sanierung und weitere Aufwertung der PH 0 durch Wohngruppenverlagerung und abgestimmte Sanierung
17. Realisierung der nachgeschalteten Realisierung der Innenstraße zur Herstellung einer durchgängigen öffentlichen Grünverbindung
18. Abruch des nachkriegscharakterigen Pankratshaus an der Allee-Straße zur Erweiterung der Grünfläche, Verbesserung der Verkehrssituation mit dem Nachkriegsgebiet und Aufwertung benachbarter Wohnlagen
19. Umfassende gestalterische Aufwertung des zentralen Grünraums und der Innenanbindung entlang der Allee-Straße
20. Schaffung neuer Wohnquartiere für 2. Wohngruppenverlagerung

Realisierte Maßnahmen - Beispiele

1. Neugestaltung der Parkalle
2. Umbau der Stuttgarter Allee
3. Gefertigte im WK 4 und Sockelgeschoss Grünauer Allee
4. Baulandpark an der Flößerscheide
5. Innenpark
6. Bei Buchfläche Spielplatz
7. Jugendzentrum
8. Grünweg WK 8

Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung - Teilplan Großsiedlungen: Zielplan Grünau

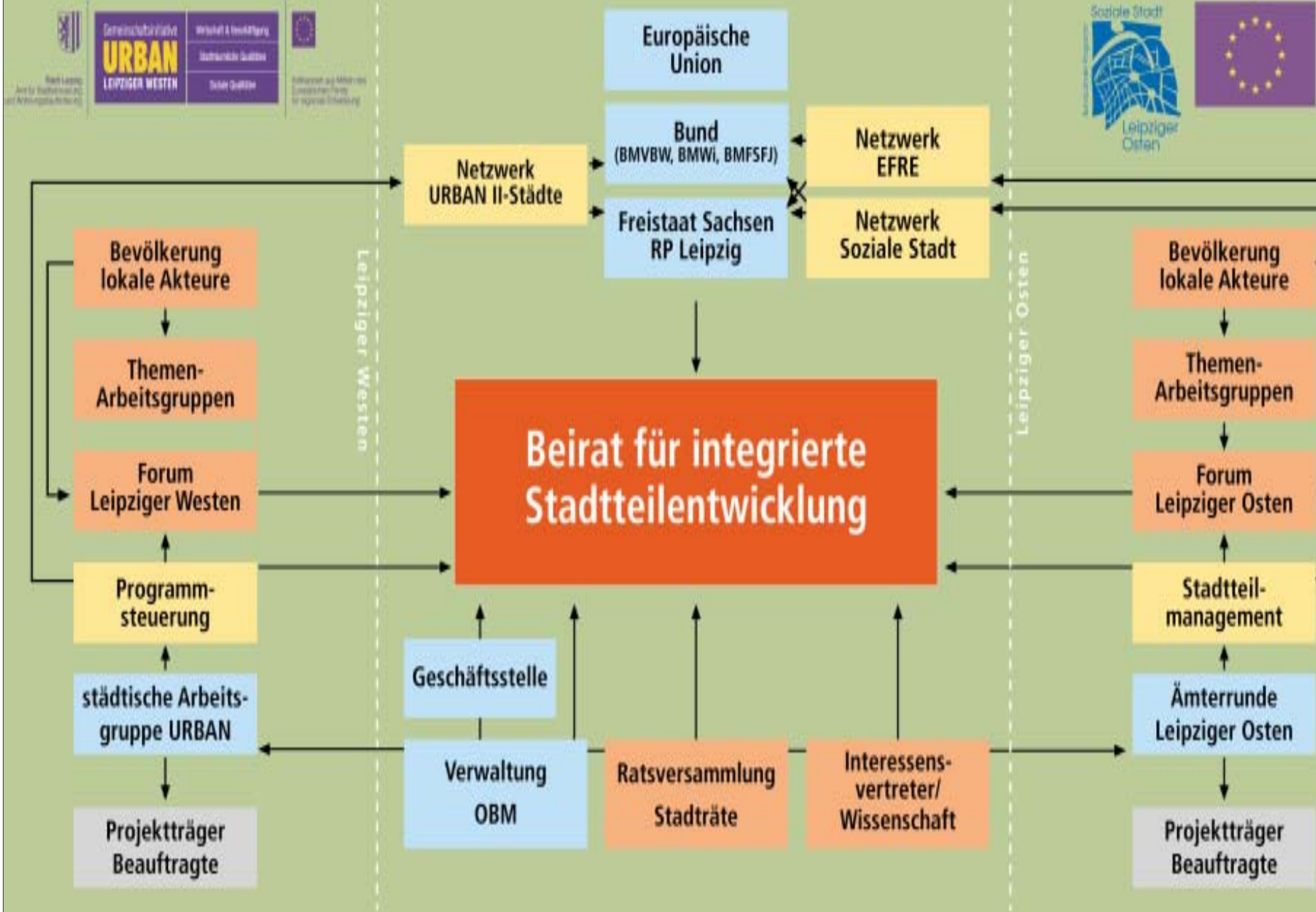
Quelle: Stadt Leipzig, Bereich Stadtentwicklung und Wk, Stadtplanungsamt, Entwurf/Stand 02.11.2001

Konsolidierte Bereiche	Sanierungsbereiche	Strukturverbesserungsbereiche	Rückbau 1. Priorität	Strategische Sanierung
Stabile Bereiche mit weitgehend kompletter Ausstattung aber auch strukturalter Wohngebäude mit wenig geringem Leerstand. In den nächsten Jahren nur geringer Handlungsbedarf	Geringer Leerstand, geringe Anteile an alteren Wohnungen. Mittelschwer nachfrageorientierte Sanierung	Hohes Leerstand, große strukturelle Probleme, geringe Anteile an alteren Wohnungen. Rückbau von Wohngebäuden, Verbesserung des Angebots durch Umbau und Sanierungsmaßnahmen	Hohes Leerstand, geringe Anteile an alteren Wohnungen. Rückbau von Wohngebäuden. Aufbau struktureller Wohnraums, Aufwertung des Wohnraums (gebäudeinterne Ausstattung)	Strategisch, mit besonderer Planung für Stabilisierung/Verbesserung des Bestandes, präventive Verbesserung bei Altsanierung/ Sanierung (gebäudeinterne Ausstattung)

Legende:

- Konsolidierter Bereich (hellblau)
- Sanierungsbereich (dunkelblau)
- Strukturverbesserungsbereich (grün)
- Rückbau 1. Priorität (rot)
- Strategische Sanierung (gelb)
- Abgrenzung WK (gelbe gestrichelte Linie)
- Witeuf Allee-Straße (gestrichelte Linie)





Bürgerbeteiligung durch Stadtteilforen

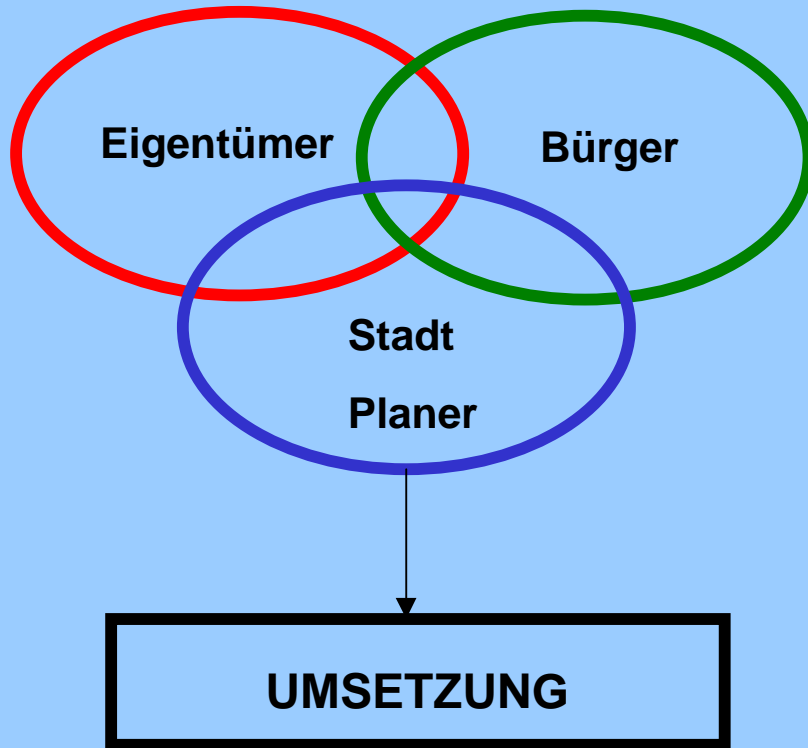


Abbruchpool



Neue Akteurskonstellationen

Stadtumbau



Konsolidierung des Wohnungsmarkts

