



Blick auf die Eisenbahnstraße – knapp 9 Jahre nach ihrem Ausbau. Auf der rechten Seite standen eine Reihe von Gründerzeithäusern, die für Parkplätze und ein Blick ins Grüne abgerissen wurden.

Leipzigs Osten verfügt über eine Vielzahl von architektonisch und städtebaulich anspruchsvollen Quartieren. Gutbürgerliche gründerzeitliche Wohnlagen wechseln mit zeitgleich entstandenen Arbeiterwohnquartieren, die ebenfalls über beachtliche städtebauliche Qualitäten verfügen. Die zur Erbauungszeit der Gebäude Ende des 19. Jahrhunderts relativ hohen Bodenpreise im Leipziger Osten zwischen 36 bis 100 Mark (im Vergleich dazu betragen die Kosten im Leipziger Westen ca. 20 bis 30 Mark) sind ein Beleg für diese Qualität. Zudem verfügen die östlichen Stadtteile über eine Fülle von teils sehr großen, teils kleineren Grünflächen in Form von Stadtparks und Stadtplätzen. Viele der hier befindlichen Wohnquartiere weisen großzügig begrünte Hofbereiche auf. Der Leipziger Osten geriet Ende der 1990er Jahre verstärkt

in den Fokus der Leipziger Stadtplaner. Sie erkannten frühzeitig das Problem, dass Stadtentwicklung nicht zwingend Wachstum, sondern gegebenenfalls Schrumpfung bedeuten kann. Speziell für den Leipziger Osten entwickelte man daher Instrumente, die über Leipzig hinaus ein Vorbild für jene Städte abgeben sollten, denen die Erkenntnis des Schrumpfens noch bevorstand.

Der neue Sport- und Stadtteilpark „Rabet“ im März 2013. Zusehen ist ein Teil vom umlaufenden Weg durch den Park, mit Skateranlage und einem offenen Jugendtreff. Fotos: Stadtforum Leipzig



**Kontakt:**  
 Stadtforum Leipzig  
 Gustav-Adolf-Straße 17  
 04105 Leipzig  
 stadtforumleipzig@web.de  
 www.stadtforum-leipzig.de  
 facebook.com/stadtforumleipzig

Auf dem Höhepunkt des Leipziger Bevölkerungsrückgangs und Wohnungsleerstands plante man für die historischen östlichen Stadtteile den Abriss von ca. 30 % der vorhandenen Wohnbebauung. Diese Strategie wird seither in vollständiger Negierung der massiven Zuzüge in den Leipziger Osten (7 % vor allem junger Leute und Familien seit den letzten Jahren) verfolgt.

Zwei der Handlungsschwerpunkte waren bisher das Rabet und die Wurzner Straße. Der Flächenabriss am Rabet ist heute abgeschlossen. Er fand in einem Bereich statt, in dem schon zu DDR-Zeiten flächenhafte Abrisse erfolgten. Betroffen waren vorgründerzeitliche Bauten aus der Mitte des 19. Jahrhunderts mit einer zumeist sehr geringen Wohnqualität. Die betroffenen Flächen wurden von der Stadt aufgekauft und dauerhaft zu einem attraktiven und großflächigen Stadtteilpark umgestaltet. Die umliegenden Stadtviertel konnten so deutlich aufgewertet werden. Der Park wird von der Bevölkerung lebhaft angenommen. Diese neu entstandene Qualität wurde jedoch von Seiten der Stadtplanung selbst zum Teil wieder aufs Spiel gesetzt, indem sie weitere Abrisse innerhalb der nun den Park begrenzenden

Raumkanten zuließ bzw. selbst initiierte (Beispielsweise der Häuserblock an der Hermann-Liebmann-Straße 43).

Im Bereich der Wurzner Straße setzte die Stadt mit sehr hohem planerischem und finanziellem Aufwand ihr Konzept des sogenannten „Dunklen Waldes“ und des „Lichten Haines“ um. Entlang der vorhandenen Hauptstraße wurden die Hauseigentümer massiv bedrängt, ihre gründerzeitlichen Wohnhäuser abzureißen und unter Beibehaltung des Baurechts eine Gestattungsvereinbarung (im Regelfall 10 Jahre) über eine Zwischennutzung mit der Stadt abzuschließen. Zahlreiche teils unsanierte, teils teilsanierte Häuser, wurden so bereits abgerissen. Andere Hauseigentümer verweigerten jedoch standhaft ihre Einwilligung. Dies geschah teilweise auch am Rabet, etwa in der Eisenbahnstraße. Sie planten stattdessen ihre Häuser zu sanieren und nach Möglichkeit zu vermieten, wie sie dies bereits in der Vergangenheit getan haben. In den durch neuere Abrisse entstandenen Baulücken hat die Stadt in hoher Dichte Bäume – den sogenannten „Dunklen Wald“ – pflanzen lassen. Erreicht wurde so allein eine Perforierung der vormals intakten Stadtstruktur. Weder ist das Konzept wegen des Widerstands der Hauseigentümer flächig umsetzbar, noch konnten auf diese Weise wirklich attraktive Aufenthaltsräume entstehen. Zusätzlich dringt nun Verkehrslärm in vormals ruhige Innenhöfe, wodurch jetzt auch der Wohnwert der Nachbarstraßen beeinträchtigt wird. Die verbleibenden freigestellten Gebäude verlieren massiv an Attraktivität und Wert. Die fehlende Isolierung der freigelegten Brandwände führt zu Bauschäden. Sie beeinträchtigt die Chancen der Vermietung und muss auf Kosten des privaten Eigentümers wieder angebracht werden (Durchschnittskosten ca. 10.000 Euro). Mehrkosten und sinkender Wert der Gebäude setzen eine Spirale weiteren Verfalls und Abrisses in Gang. Das gesamte Viertel stellt sich mittlerweile als ein optisch zerrissener und kaum mehr urbaner Raum dar.



Die Bogislavstraße Ecke Hermann-Liebmann-Straße heute. Auf der linken Straßenecke standen bis vor einigen Jahren noch zwei historische Gebäude. In der Mitte liegt eine stillgelegte Straßenbahnstrecke.

Potentielle Investoren meiden deshalb solche Umgestaltungs- bzw. Rückbaugebiete, obwohl sie gerade hier dringend benötigt würden. Der latente Wertverfall der betroffenen Grundstücke bringt nicht nur den Grundstücksmarkt partiell zum Erliegen. Es geraten auch die privaten Hauseigentümer mit ihren bereits sanierten und vermieteten Häusern unverschuldet in größte

finanzielle Schwierigkeiten, da die zur Weiterführung der Finanzierungen benötigten Beleihungswerte gegen Null tendieren.  
 Wolfram Günther

**Im BAUSTEIN 02 | 2013 lesen Sie Teil 2, speziell zum Leipziger Osten und Leipziger Westen.**

Ein Blick in den „Dunklen Wald“ in der Wurzner Straße. Rechts stehen noch einige Wohngebäude, während andere in den letzten Jahren abgerissen wurden. Im Mai 2013 wird diese Straße ausgebaut.

