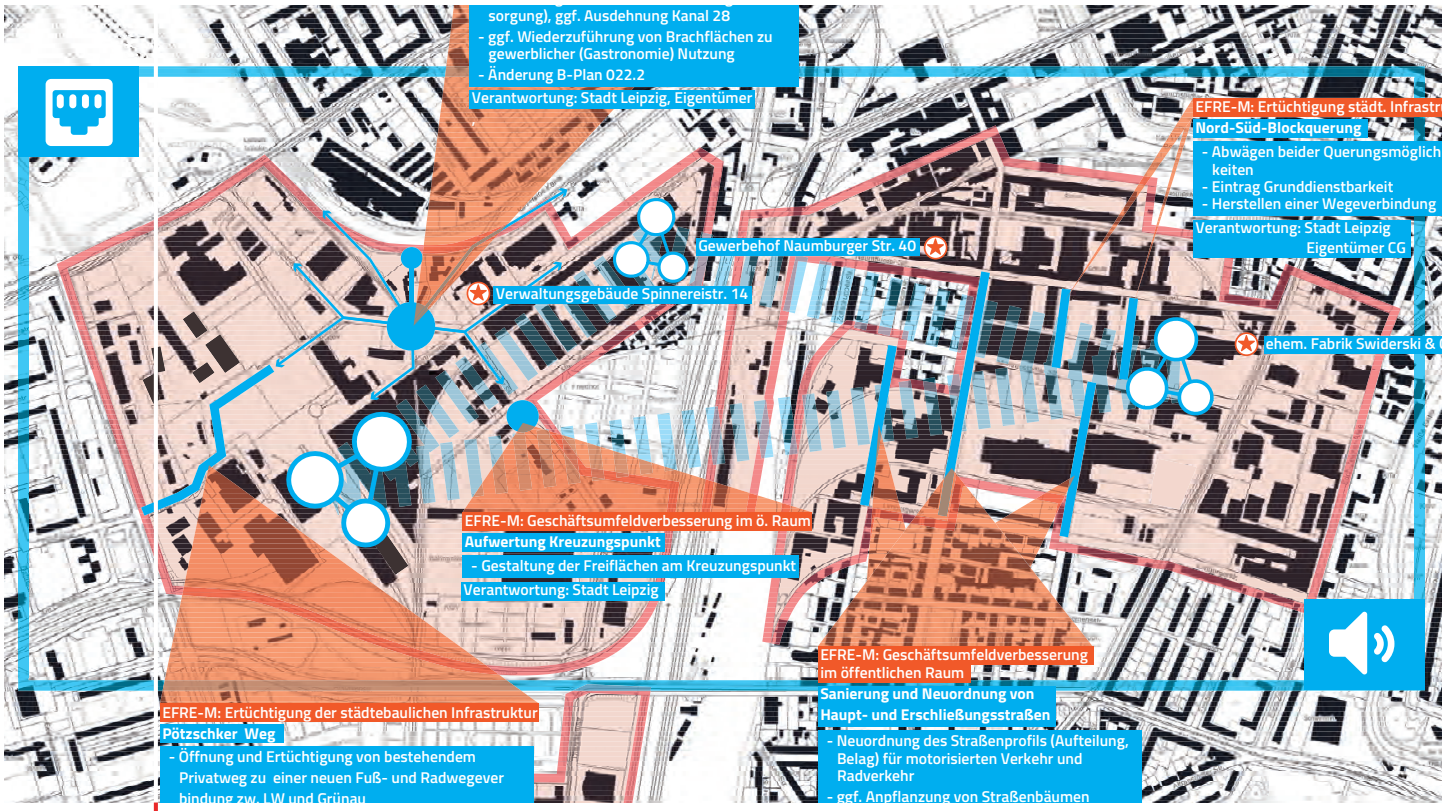


KONZEPTSTUDIE ZUR WEITERENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER ALT-GEWERBEGEBIETE IM LEIPZIGER WESTEN

Stand 15.12.2014

Im Auftrag der: **Stadt Leipzig**
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
04092 Leipzig

Ansprechpartner: **Norbert Raschke**
Tel.: 0341 –123 55 12
E-Mail: norbert.raschke@leipzig.de

Erstellt durch die: **urban management systems GmbH** (Projektleitung)
Leibnizstraße 15
04105 Leipzig
Telefon: 0341/97 50 376
Telefax: 0341/97 51 399
info@um-systems.de
www.um-systems.de
Jens Gerhardt
Prof. Dr. Silke Weidner

In Kooperation mit: **Amt für Wirtschaftsförderung I Stadt Leipzig**
Achim Lohse

Stadtplanungsamt I Stadt Leipzig
Christina Kahl

FREIE WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
Frank Basten
Gohliser Straße 19
04155 Leipzig

Leipzig, 15.12.2014

Einleitung

An Hand der Konzeptstudie wurde geprüft, welche Dimension und Ausrichtung die wirtschaftsstrukturellen und städtebaulichen Handlungsbedarfe der drei Alt-Gewerbegebiete Diezmannstraße, Plagwitz-Süd, und Saarländer-/ Brünner Straße (inkl. Baumwollspinnerei) besitzen und ob sich hieraus Projekte ableiten lassen, welche der Förderlogik der Prioritätenachse (PA) "Nachhaltige Stadtentwicklung" des Sächsischen EFRE-OPs 2014 – 2020 entsprechen.

Als Phasing-Out-Region ist Sachsen letztmalig in dieser Förderperiode derart umfangreich mit EU-Strukturfondsmittel zu günstigen Ko-Finanzierungskonditionen ausgestattet. Da seitens des Freistaates die Vergabe der Mittel für die Nachhaltige Stadtentwicklung im Wettbewerbsverfahren angedacht ist, konkurrieren die Sächsischen Kommunen um den Zugang zu diesem Finanzpool mit einem komfortablen Planungshorizont von sieben Jahr. Das stichhaltige Herleiten von potentiellen Fördermaßnahmen ist hierbei eine essentielle Voraussetzung für den Erfolg in diesem Verfahren. Dabei sind:

- der Abgleich mit bestehenden teilräumlichen und gesamtstädtischen Stadtentwicklungsstrategien zu führen,
- die Wirkung der Maßnahme in Bezug auf die thematischen Ziele (inkl. Outputindikatoren) der Strukturfondsperiode 2014-2020 zu nachzuweisen.

Die strategische EFRE-Bezugsebene der Untersuchung war durchgängig die PA "Nachhaltige Stadtentwicklung". Fokussiert wurde auf Grund der Funktion der Standorte als Gewerbegebiete auf die nachfolgend fett marktierten Maßnahmen des spezifischen Ziels "Stärkung der Städte als Wirtschafts- und Sozialräume (2.E.7.1)" welches im OP der EFRE-Investitionspriorität 9 b (Unterstützung der Sanierung sowie wirtschaftlichen und sozialen Belebung benachteiligter Gemeinden in städtischen und ländlichen Gebieten) zugeordnet ist:

a) **Ertüchtigung der städtebaulichen Infrastruktur** (z. B. Modernisierung, Inwertsetzung und Aufwertung sowie Maßnahmen zur demografischen und bedarfsorientierten Anpassung),

b) Sanierung von Gemeinbedarfseinrichtungen (bzw. gemeinnützigen Einrichtungen) und Unterstützung der sozialen Infrastruktur

c) **Standort- und Infrastrukturentwicklung für die lokale Wirtschaft zur Unterstützung bei Umbau-, Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie bei Neuansiedlungen** (z. B. im Bereich der Kreativwirtschaft),

d) **Geschäftsumfeldverbesserungen im öffentlichen Raum**,

e) City- und Geschäftsstraßenmanagement,

f) Schaffung von Barrierefreiheit,

g) ~~Inwertsetzung und Wiederzuführung der im Rahmen der Investitionspriorität 6e) sanierten Brachflächen zu gewerblicher bzw. baulicher Nachnutzung oder der dauerhaften Grünnutzung im urbanen Raum~~ (durchgestrichen, da der stärker entwickelten Region Leipzig lt. EFRE-OP nicht zugänglich)

h) Wiedernutzbarmachung leerstehender Gebäude.

Arbeitsmethodik

Die Alt-Gewerbegebiete wurden innerhalb der in Rot dargestellten Grenzen des nachfolgenden Übersichtsplans untersucht. Die **wirtschaftsstrukturellen Handlungserfordernisse** wurden zuvorderst aus den Ergebnissen der vom ASW parallel geschalteten "KMU-Befragung zur EU-Infrastrukturförderung 2014 – 2020" abgeleitet, welche der Wirtschaftskoordinator Frank Basten gemeinsam mit dem Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Leipzig (verantwortlich: Achim Lohse) in Form von per Post versandeten Fragebögen sowie Vor-Ort-Befragung (Rücklaufquote Fragebögen: 30,8% bei 68 erfolgreich versandten Fragebögen) durchführte. Auf Basis eines kontinuierlichen Austausches mit Herrn Basten flossen städtebauliche Aspekte in die Befragung ein. Bspw. bewerteten die Unternehmen das physische Geschäftsumfeld.

Überblick zu den untersuchten Alt-Gewerbegebieten

Die **städtebaulichen Handlungserfordernisse** wurden nach einer Begehung der Gebiete in einzelnen Schichten (vgl. Analysekarten) herausgearbeitet und an Hand eines Polaritätsprofils systematisiert. Die Zwischenergebnisse dieses Verfahrens wurden:

- mit dem Rücklauf aus der KMU-Befragung abgeglichen,
- in zwei Einzeltermine mit dem Stadtplanungsamt (verantwortlich: Christina Kahl) überprüft und angereichert,
- und in jeweils einem Interview mit der CG Gruppe (Gesprächspartner: Ulf Graichen) und dem Immobilien-Center Daffner (Gesprächspartner: Hans-Jürgen Daffner) aus der Eigentümerperspektive beleuchtet.

In einem zweiten Schritt wurde die **EFRE-Maßnahmenstrategie** für die Standorte Plagwitz-Süd und Saarländer Straße erarbeitet. Für das Gewerbegebiet Diezmannstraße ließ sich im Ergebnis der

Analyse kein EFRE-relevanter Handlungsbedarf erkennen. Die Maßnahmenstrategie setzt sich aus einem Set an **Leitthemen**, einem **Projektübersichtsplan** und einem **Set an Steckbriefen für komplexe, investive Projekte** zusammen.

Leitthemen der Gebietsentwicklung

Als strategisch Klammer der EFRE-Maßnahmen werden folgende Leitthemen der Standortentwicklung vorgeschlagen, die im Rahmen der Erarbeitung des gebietsbezogenen, integrierten Handlungskonzeptes als Basis der EFRE-Beantragung gem. Entwurfsfassung der RL Nachhaltige Stadtentwicklung 2014 - 2020 stärker zu untersetzen und im Dialog mit den Unternehmen abzuprüfen wären:

■ Wiederbelebung von historischer Industriearchitektur für die Wirtschaft im Zusammenhang mit der Stärkung und Vernetzung öffentlicher Räume

- Beide Alt-Gewerbegebiete verfügen über einzigartige Baudenkmäler der Industriekultur der Gründerjahre mit hohem Wiedererkennungswert. Beispiele hierfür sind im Gewerbegebiet Plagwitz -Süd die ehem. Kammgarnspinnerei Stöhr & Co. AG und die ehemalige Karipol-Fabrik, sowie im Gewerbegebiet Saarländer Straße die ehem. Baumwollspinnerei und das Verwaltungsgebäude des Kirow-Werkes.
- Die Bausubstanz einiger, zumeist leer stehender Industriedenkmäler ist stark angegriffen bzw. ruinös auf Grund eines jahrzehntelangen Sanierungsstaus. Hierzu zählt bspw. der Gebäudekomplex der ehem. Fabrik Swiderski & Co. mit dem Turmbau an der Zschocherschen Straße.
- Die hohe Qualität der historischen Industriearchitektur kann – entsprechend in Wert gesetzt – adress- und imagebild sowie identitätsstiftend wirken.
- Durch gezielte Ansiedlungs- und Förderpolitik unter der Überschrift "Industriebaukultur als Mittel der Imagebildung von Unternehmen" können diese Bauwerke für die unternehmerische Tätigkeit sowie die Ansiedlung von Arbeitskräften reaktiviert und vor dem Verfall bewahrt werden.
- Dem Gewerbegebiet Saarländer Straße fehlt Image, Adresse und (stadtteilübergreifende) Querungen, was u. a. dem städtebaulichen "Wildwuchs" an den Gebietsrändern und im Inneren des Gebietes geschuldet ist.
- Zwischen den "Kirow-Werken" und dem Karl-Heine-Kanal spannt sich ein Korridor auf, welcher zu einer wichtigen, öffentlichen Gebietsadresse durch die Gestaltung öffentlicher Freiflächen und Wegeverbindungen sowie die Ergänzung für Gastronomie entwickelt werden kann.
- Neue Gebietsquerungen können deutlich stadtteilübergreifende Zu Fuß- und Radverkehre erleichtern.

Potentielle EFRE-Maßnahmen

- Unterstützung lokal agierende Klein- und Kleinstunternehmen bei der Neuansiedlung im Quartier im Zusammenhang mit der bestandsgerechten Sanierung und dem Umbau von Industriebaudenkmälern

- "Verbindstrichter" zum Karl-Heine-Kanal
- Umbau und Umwidmung des Pötzschker Wegs für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr
- Aufwertung der öffentlichen Freiflächen am Kreuzungspunkt Saarländer Str.-Alte Salzstr.
- Herstellen einer Nord-Süd-Querung vom Block Markranstädter Str.-Zschochersche Str.-Naumburger Str.-Gießerstr. für den Zufuß- und Radverkehr

Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit wirtschaftsnaher Infrastrukturen

- Im Ergebnis der KMU-Befragung und den Eigentümerinterviews lässt sich ein stärkerer Investitionsbedarf für die Infrastruktur der Gewerbegebiete erkennen. Betroffen sind hiervon insbesondere Haupt- sowie Erschließungsstraßen und das Breitbandnetz.
- Der z. T. schlechte Straßenzustand erschwert den Lieferverkehr sowie innerbetriebliche Abläufe. Geringer Übertragungsraten bremsen Arbeitsabläufe bzw. schränken diese erheblich ein, indem datenintensive Online-Anwendungen nicht eingesetzt werden können.
- Da sich die betrachteten Alt-Gewerbegebiete in Konkurrenz mit "modernen", in der jüngeren Vergangenheit erschlossenen Standorten befinden, besteht für eine leistungsfähige Infrastruktur in den Gebieten Nachholbedarf, um Unternehmensabwanderungen zu verhindern.

Potentielle EFRE-Maßnahme

- Sanierung und Neuordnung von Haupterschließungsstraßen im Gewerbegebiet Plagwitz-Süd

Ggf. Maßnahme der Investitionsoffensive für Europa: strategische Infrastrukturen (Bereich Digitalwirtschaft) und/oder des Smart Cities & Communities Projektes "Triangulum"Potentielle Maßnahmen

- Breitbandausbau

Verbesserung der Energie- und CO_2-Bilanz der Gebäudestrukturen

- Die großformatigen Bauvolumina in den Alt-Gewerbegebieten besitzen einen hohen Energiebedarf, der zum Kostentreiber der Mieten wird und somit einen zusätzliche Belastung der Fixkosten für die Unternehmen bedeutet.
- Handlungsoptionen bestehen zum einen auf der Objektebene (Energetische Ertüchtigung von Gebäudehüllen und Anlagen) als auch auf Block- bzw. Gebietsebene (dezentrale Energieversorgung, Anbindung an das bestehende Fernwärmenetz [wie von der CG Gruppe verfolgt), etc.
- Im Kontext "smart cities" sollten modellhaft Lösungen entwickelt werden, welche dem Unterhalt des historischen Gebäudebestandes eine Zukunft geben und somit die Energieeffizienz in den Gebieten auf eine wettbewerbsfähige Stufe heben. In diesem Kontext sind folgende, Kenntnis schaffenden Maßnahmen denkbar:

  - Entwicklung und Anwendung von Werkzeugen zur Erhebung, Modellierung und Überprüfung des Energieverbrauchs in städtischen Quartieren,

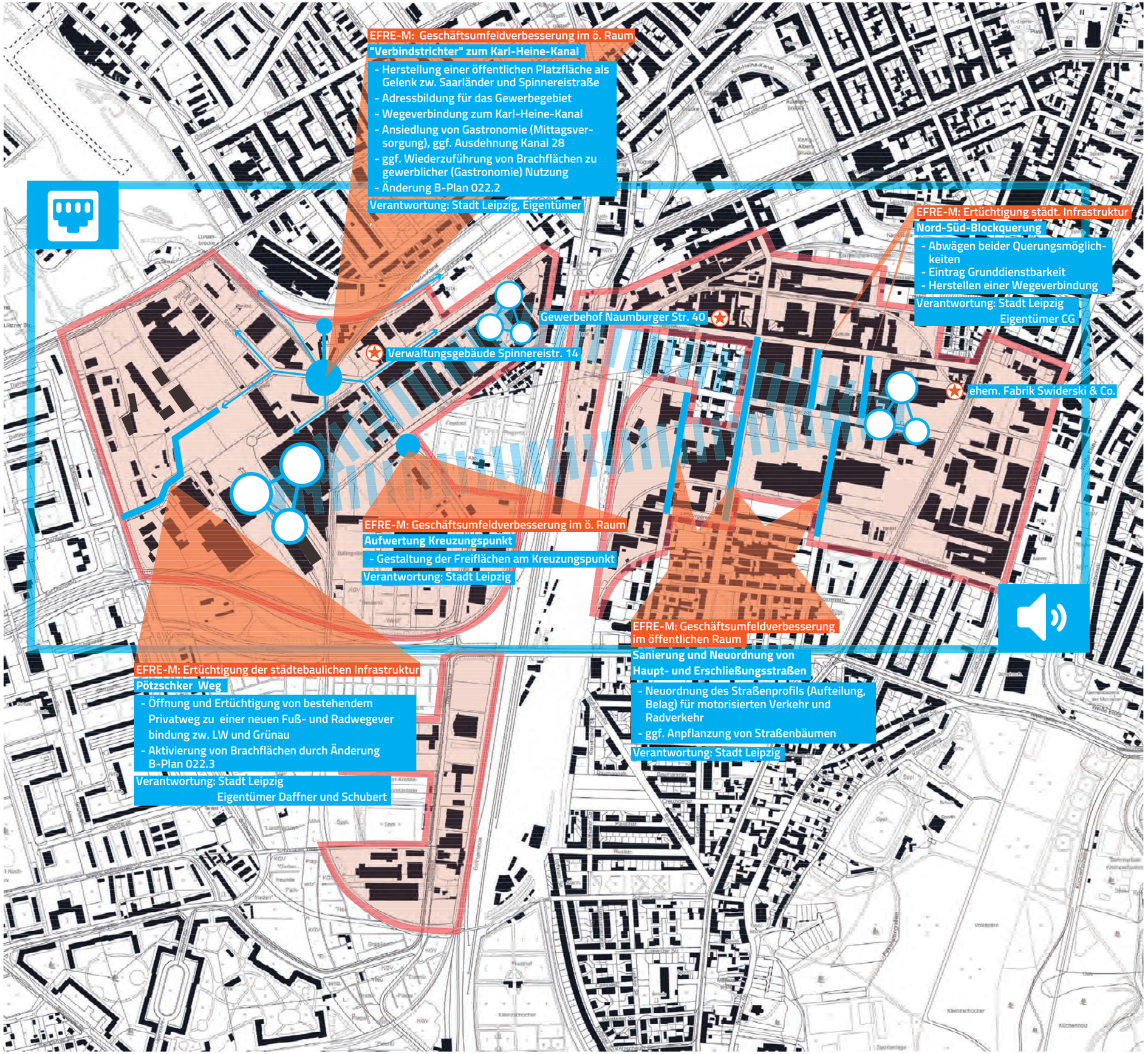
- energetische Kosten-Nutzen-Analysen und Machbarkeitsstudien zur Wirtschaftlichkeit des Einsatzes von erneuerbaren Energien und dezentralen Versorgungskonzepten im Rahmen von quartiersbezogenen Maßnahmen.

Kooperationsorientierte Vernetzung von Unternehmen und Standortvermarktung

- Die Branchen Industrieproduktion (Maschinen- und Anlagenbau) wie auch (Produkt-) Design lassen sich als Schwerpunkte im Unternehmensbesatz der Gebiete identifizieren. Wirtschaftliche Verflechtungsbeziehungen (Projektkooperationen, Beauftragungen etc.) beider Unternehmensbereiche innerhalb der Gebiete konnten in den KMU-Befragungen nicht festgestellt werden.
- Die "Design-Spezialisierung" vom Gewerbegebiet Plagwitz-Süd ist derzeit Insiderwissen und ausbaufähig.
- Ein wichtiger Entwicklungsimpuls für die Alt-Gewerbegebiete wäre, Glieder der Wertschöpfungskette Entwicklung-Produktion-Vermarktung stärker im Unternehmensbesatz der Gewerbegebiete zu koppeln und Synergien aus der räumlichen Nähe der Unternehmen aufzubauen.
- Der Aufbau und die Vermarktung eines Standortimages für Plagwitz-Süd mit dem Spektrum "Entwicklung-Innovation-Design" wird als Chance gesehen, stärker Unternehmen dieser Bereiche anzusiedeln und die vorhandenen Unternehmen an den Standort zu binden.

Potentielle EFRE-Maßnahmen

- Initiative Industrie#Design - Kooperationsnetzwerk (Ggf. Projekt des Smart Cities & Communities Projektes "Triangulum")
- Initiative Industrie#Design - Standortimage



Legende

- Untersuchungsgebiete
- Bezug EFRE-OP Sachsen (Stand Einreichung)
- Maßnahmenbeschreibung

EFRE-M: Belebung der lokalen Wirtschaft - Unterstützung lokal agierende Klein- und Kleinstunternehmen bei der Neuansiedlung im Quartier sowie bei Umbau-, Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen

Initiative Industrie#Design - Koopertionsnetzwerk
Ggf. Maßnahme des Smart Cities & Communities Projektes "Triangulum"
Verantwortung: Unternehmer, Stadt Leipzig

Initiative Industrie#Design - Standortimage
Verantwortung: Unternehmer, Stadt Leipzig

Breitbandausbau
Ggf. Maßnahme der Investitionsoffensive für Europa: strategische Infrastrukturen (Bereich Digitalwirtschaft) und/oder des Smart Cities & Communities Projektes "Triangulum"
Verantwortung: Netzbetreiber, Nutzer, Stadt Leipzig

Konzeptstudie zur Weiterentwicklung ausgewählter Alt-Gewerbegebiete im Leipziger Westen

Planinhalt

EFRE - Maßnahmenkonzept

Im Auftrag
Stadt Leipzig I Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
Prager Straße 118 -136
04317 Leipzig
Tel.: 0341 I 123 55 12
norbert.raschke@leipzig.de

Erstellt durch
urban management systems GmbH
Leibnizstraße 15
04105 Leipzig
Tel.: 0341 I 9750376
www.um-systems.de

In Kooperation mit
Amt für Wirtschaftsförderung I Stadt Leipzig
I Stadt Leipzig

FREIE WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
Frank Basten

Maßstab	Datum	Bearbeiter
ohne Maßstab	15.12 .2014	Jens Gerhardt Prof. Dr. Silke Weidner

PROJEKTSTECKBRIEF

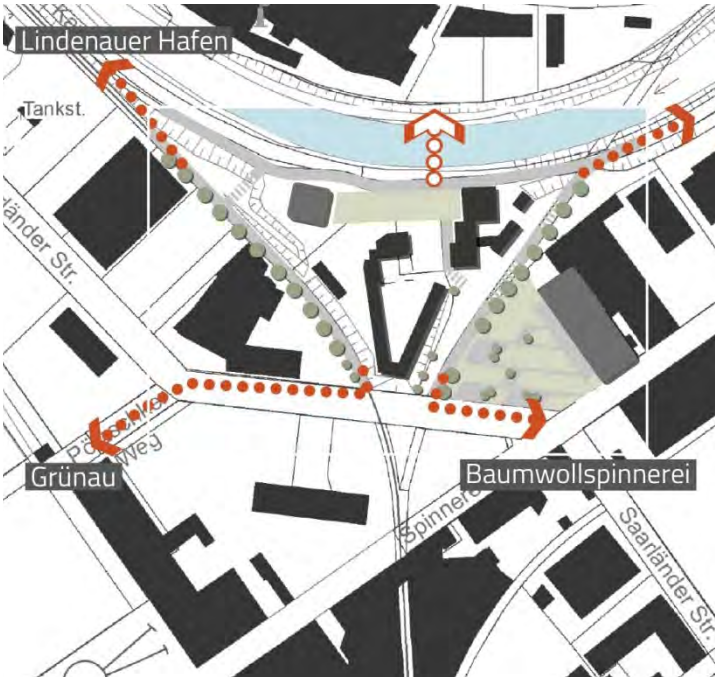
Verbindungstrichter zum Karl-Heine-Kanal

Dem Gewerbegebiet Saarländer Straße fehlt ein Adress- und Identifikationspunkt. An den Gebietsgrenzen entlang der Lützner Straße und Brünner Straße lassen sich für ein "Nachrüsten" dieser Qualität nur bedingt Spielräume erkennen. Ein hohes Potenzial für solch einen Punkt bietet die Schnittstelle von Saarländer Straße und Spinnereistraße: a) kann dieser Bereich die Funktion eines Gelenks zwischen dem Gewerbegebiet und der Baumwollspinnerei übernehmen, b) wirkt der denkmalgeschützte Gebäudekomplex der Kirow-Werke bereits (ausbaufähig) adressbildend, was zukünftig noch verstärkt wird durch den geplanten, kugelförmigen Aufbau (Planung: Büro Oskar Niemeyer) auf dem Hauptgebäude, c) gibt es hier die Möglichkeit, an den im Rückraum des Gewerbegebietes verlaufenden Karl-Heine-Kanal u.a. "atmosphärisch" anzubinden und d) kann sich hier perspektivisch in Verbindung mit der Öffnung des Pötzschker Wegs ein wichtiger Knotenpunkt im Radverkehrsnetz entwickeln.

Als erste Skizzen für diesen Punkt werden zwei Varianten vorgeschlagen. Die erste, "extensive" Variante sieht fast ausschließlich Fuß- und Radwegverbindungen zum Karl-Heine-Kanal und dem daran entlang führenden Radweg vor. In der zweiten Variante werden Kanal und Gewerbegebiet durch einen Grünzug verbunden. Beide Varianten erhalten die Ergänzung von Gastronomie für die Beschäftigen der Gewerbegebiete. Wichtiger Impulsgeber und Ankernutzer dieser Entwicklung sollte die Baumwollspinnerei sein, welche zum einen außerhalb des Geländes über keine Freiraumangebote verfügt und zum anderen sich mangels Angebot bei der gastronomischen Bedarfsdeckung Richtung Karl-Heine-Straße orientiert.

Die Option folgender Entwicklungsbausteine besteht:

- Dialogverfahren zu den bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten mit Anrainereigentümern und –unternehmen
- Ggf. Änderung von B-Plan 022.2 (EFRE-relevant),
- Erwerb von Grundstücken (maßgeblich bei Variante 2),
- Freiflächenplanung (EFRE-relevant),
- Abriss von Gebäuden und Beräumung der Fläche (nur bei Variante 2),
- Herstellen der Wege und Grünflächen (EFRE-relevant),
- Ansiedlung von neuen Nutzern wie bspw. Gastronomie (EFRE-relevant).



Skizze Entwicklungsvariante 1 – "Karl-Heine-Kanal-Verbindungsnetz"

Skizze Entwicklungsvariante 2 – "Grüner Trichter"

Projektverantwortung und maßgebliche –finanzierung:	Stadt Leipzig, Eigentümer
Strukturwirksame, EFRE-kohärente Entwicklungsziele bzw. -effekte	– Sicherung von Arbeitsplätzen im Quartier durch die Verbesserung der "weichen" Standortfaktoren "Geschäftsumfeld" und "Angebot an unternehmensbezogene Dienstleistungen" – Bekämpfung von Armut im Quartier durch Ansiedlung neuer Dienstleister – Förderung von Dienstleistungen im Quartier – Durch Vernetzung des Karl-Heine-Parks mit dem anliegenden Stadtteil Neulindenau Aufwertung des Wohnumfeldes – Stärkung CO_2-neutrale Mobilität durch die Verkürzung und Aufwertung von Fuß- und Radwegverbindungen insbesondere beim Pendeln zwischen Arbeits- und Wohnstandort – Herrichten von neuem, urbanen Grün im Quartier, Aufwertung des bestehenden urbanen Grünzugs entlang des Karl-Heine-Kanals – Entzerrung Verkehrsproblemen im Stadtquartier durch das Herrichten von Pkw-Stellplätzen – Begegnung von Diskriminierung durch die barrierefreie Gestaltung des Zugangs zum Karl-Heine-Kanal
Maßnahmenbezug EFRE-OP Sachsen: (Stand Einreichung)	**IP 2.E.7.2.1, Abs. 354.** – Ertüchtigung der städtebaulichen Infrastruktur – Geschäftsumfeldverbesserung im öffentlichen Raum – Standort- und Infrastrukturentwicklung für die lokale Wirtschaft zur Unterstützung bei Neuansiedlungen
Bezug zum Stadtentwicklungskonzept (Seko) - Stadt Leipzig:	– Maßnahmen entsprechend dem hohen Handlungsbedarf in den Bereichen Arbeit, Einkommen, Bildung und Teilhabe gem. SeKo-Fachkonzeptkarte " B 5 - Soziales" – Stärkung der Kultur- und Kreativwirtschaftsszene in Verbindung mit der SeKo-Fachkonzeptkarte "B 6 - Kultur" – Beitrag zur Vernetzung von Stadträumen, dargestellt als Ziel in der SeKo-Entwicklungskarte "C 2 - Fachübergreifende Schwerpunkträume der Stadtentwicklung"
Bezug zum Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen:	– Beitrag zur Verbesserung der inneren Erschließung und Anbindung an das Hauptstraßennetz gem. STEP Gewerbe gem. Gebietspass Gewerbe- und Industriegebiet Saarländer Straße – Beitrag zur Aufbereitung brachliegender Flächen für Nachnutzungen gem. o. g. Gebietspass

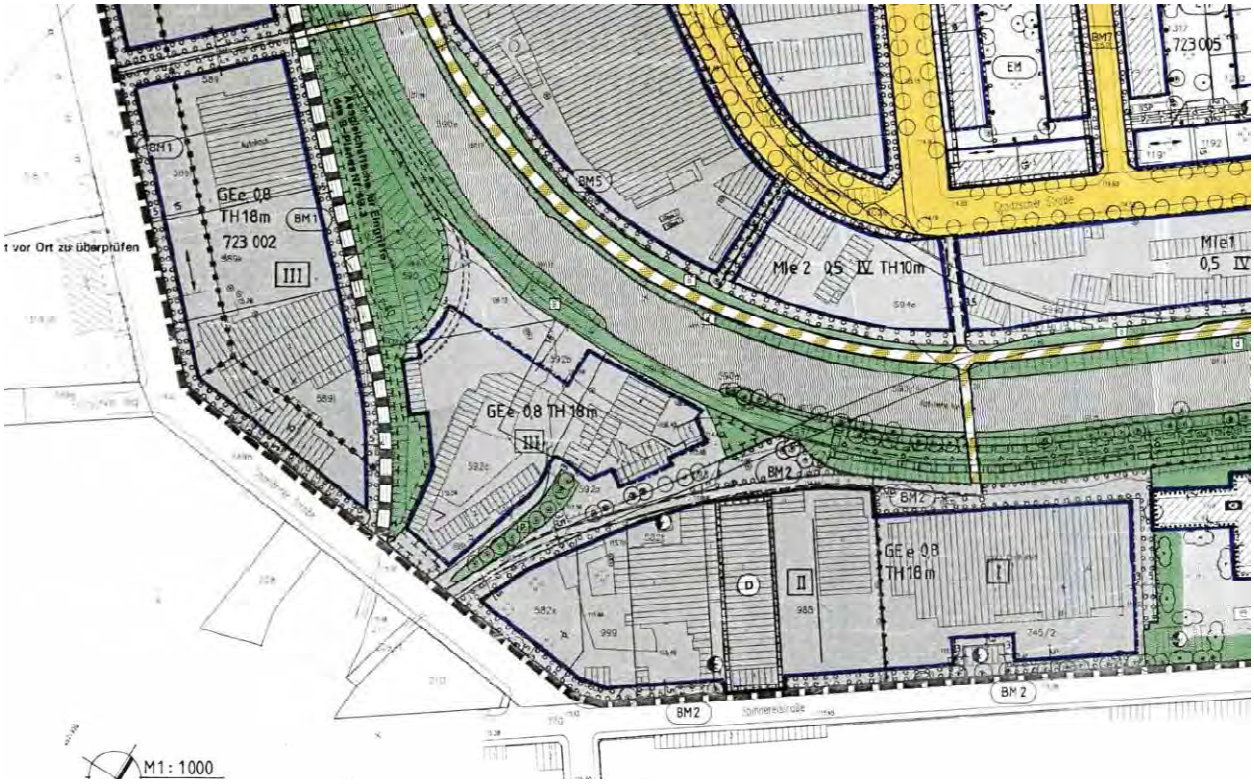
Blick auf die Vorderseite des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes der Kirow-Werke (Quelle: u.m.s. GmbH)

Blick auf die Rückseite des Kanal 28 (Quelle: u.m.s. GmbH)

Blick in den Innenhof des Gelenks (Quelle: u.m.s. GmbH)

Vogelperspektive vom Projektgebiet aus dem Jahr 2009 (Quelle: google.maps)

Übersicht Eigentumsverhältnisse (Quelle: Stadt Leipzig, u.m.s. GmbH)



Ausschnitt Bebauungsplan 022.2 der Stadt Leipzig (Quelle: Stadt Leipzig)

PROJEKTSTECKBRIEF

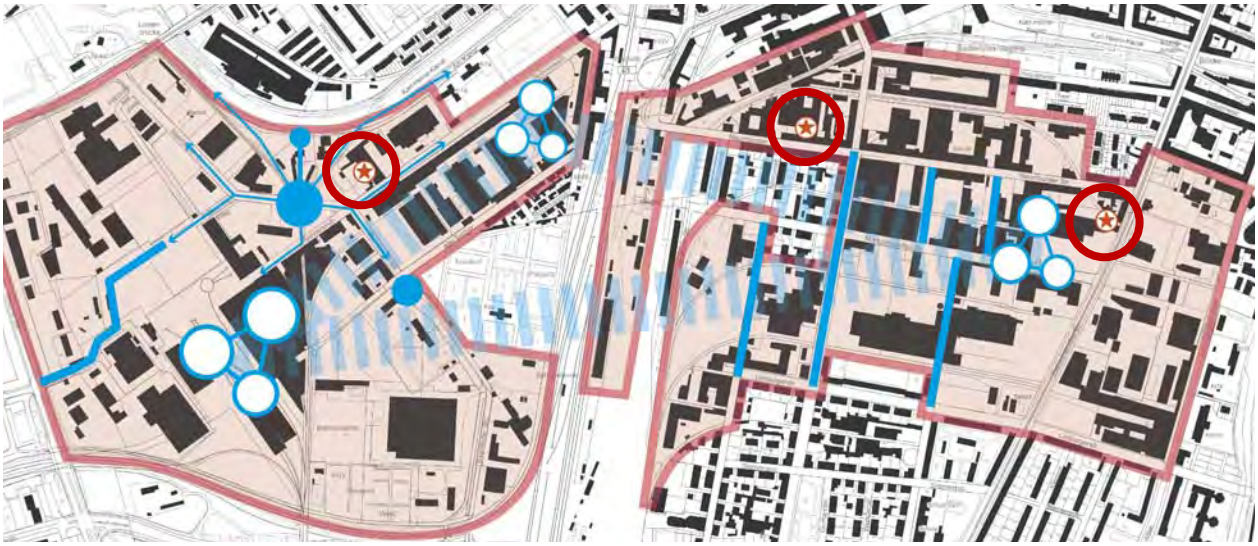
Unterstützung lokal agierende Klein- und Kleinstunternehmen bei der Neuansiedlung im Quartier im Zusammenhang mit der bestandsgerechten Sanierung und dem Umbau von Industriebaudenkmälern

Beide Alt-Gewerbegebiete verfügen über einzigartige Baudenkmäler der Industriekultur der Gründerjahre mit hohem Wiedererkennungswert. Beispiele hierfür sind im Gewerbegebiet Plagwitz -Süd die ehem. Kammgarnspinnerei Stöhr & Co. AG und die ehemalige Karipol-Fabrik, sowie im Gewerbegebiet Saarländer Straße die ehem. Baumwollspinnerei und das Verwaltungsgebäude des Kirow-Werkes.

Die Bausubstanz einiger, zumeist leer stehender Industriedenkmäler ist stark angegriffen bzw. ruinös auf Grund eines jahrzehntelangen Sanierungsstaus. Hierzu zählt bspw. der Ge-bäudekomplex der ehem. Fabrik Swiderski & Co. mit dem Turmbau an der Zschocherschen Straße. Die hohe Qualität der historischen Industriearchitektur kann – entsprechend in Wert gesetzt – adress- und imagebild sowie identitätsstiftend wirken.

Durch gezielte Ansiedlungs- und Förderpolitik (ggf. Etablierung eines eigens hierfür verantwortlichen Managments) unter der Überschrift "Industriebaukultur als Mittel der Imagebildung von Unternehmen" können diese Bauwerke für die unternehmerische Tätigkeit sowie die Ansiedlung von Arbeitskräften reaktiviert und vor dem Verfall bewahrt werden.

Beispielhaft sind die wichtigsten, stark sanierungsbedürftigen Industriedenkmäler der Gewerbegebiete auf der nachfolgenden Karte gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung ist somit nicht als abschließend zu betrachten.

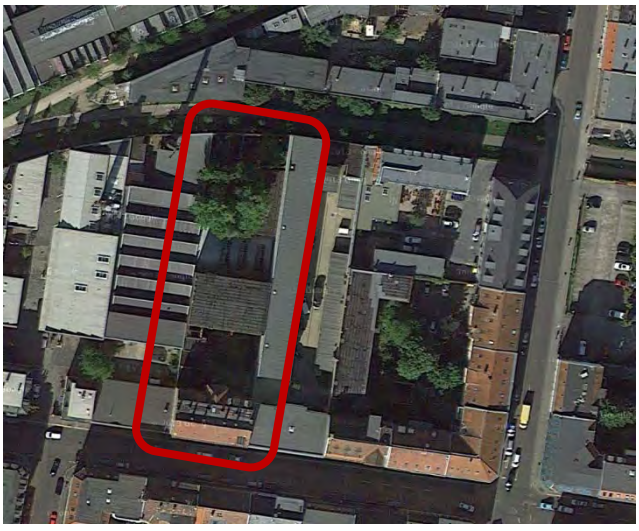


Auszug aus der Maßnahmenkarten, Markierung der stark sanierungsbedürftigen Industriedenkmäler in Rot (Quelle: u.m.s. GmbH)

Projektverantwortung und maßgebliche – finanzierung:	Eigentümer, Unternehmen
Strukturwirksame, EFRE-kohärente Entwicklungsziele bzw. -effekte	– Verbesserung des Images und der Anziehungskraft des Gebietes für Unternehmen – Senkung des Flächenverbrauchs durch Aktivierung von Brachen und leerstehenden Gebäuden
Maßnahmenbezug EFRE-OP Sachsen: (Stand Einreichung)	**IP 2.E.7.2.1, Abs. 354.** – Standort- und Infrastrukturentwicklung für die lokale Wirtschaft
Bezug zum Stadtentwicklungskonzept (Seko) - Stadt Leipzig:	– Beitrag zum Entwicklungsziel der Minimierung von Verlusten an Denkmalsubstanz und stadthistorischen Strukturen zur Erhaltung von Stadtteilidentität gem. SeKo-

	Entwicklungskarte "B 9 - Fachkonzept Denkmalpflege" – Beitrag zur Stadtteilbezogene Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung gem. SeKo-Entwicklungskarte "B 2 - Fachkonzept Wirtschaft und Beschäftigung "
Bezug zum Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen:	– Beitrag zur Aufbereitung brachliegender Flächen für Nachnutzungen

Blick auf die stark verfallene, ehem. Fabrik Swiderski & Co (Quelle: u.m.s. GmbH)



Blick auf den Gewerbehof Naumburger Str. 40 (Quelle: google.streetview, google.maps)

Blick auf das Verwaltungsgebäude Spinnereistr. 14 (Quelle: u.m.s. GmbH, google.maps)

PROJEKTSTECKBRIEF

Umbau und Umwidmung des Pötzschker Wegs für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr

Das Gewerbegebiet Saarländer Straße liegt zwischen dem nördlichen Stadtgebiet Grünau-Ost sowie dem Stadtgebiet Plagwitz und wirkt als Raumbarriere zwischen beiden, da das Gewerbegebiet keine öffentliche Erschließung von Ost nach West quert. Temporär dulden derzeit die Grundstückseigentümer, dass der auf dieser Achse verlaufende Privatweg öffentlich genutzt wird. Ca. 50% des Wegbelags sind stärker beschädigt. Ein Beleuchtung ist über den gesamten Wegverlauf nicht vorhanden. Unterhalb und im Randbereich des Gehwegs verlaufen Wasser-, Abwasser- und Gasleitungen. Die Gehwegenden befinden sich jeweils im Eigentum der Stadt Leipzig, abseits gehört der Weg dem Privateigentümer Herrn Schubert. Anlieger des Wegs ist in weiten Abschnitten Herr Daffner.

Der seit dem Jahr 2000 rechtsgültige Bebauungsplan 022.3 der Stadt Leipzig für das Gewerbegebiet Saarländer Straße sieht zum einen die Umverlegung des Wegs auf die Grundstücksgrenzen der beiden o. g. Privateigentümer vor. Zum anderen ist hier ein breiteres (sehr großzügig), von Baumreihen gefasstes Straßenprofil geplant, das den Begegnungsfall LKW-LKW zulässt. Beide Privateigentümer tragen die Planung nicht und empfehlen die Beibehaltung des bestehenden Wegverlaufs aus folgenden Gründen: a) die Erschließung wird für Liefer- und Kundenverkehre von der geplanten Straße aus nicht benötigt, b) der Straßenneubau zieht die Verlegung der im Untergrund verlaufenden Medien nach sich, c) der Erschließungsbeiträge lägen fast ausschließlich bei den beiden Privateigentümern, d) das geplante Straßenprofil wird als überdimensioniert eingeschätzt. Dem Stadtplanungsamt liegt von den Eigentümern eine alternative Planung vom September 2012 vor, welche von den Eigentümern selbst ausgeführt werden würde. Entsprechend einem im Rahmen der Konzeptstudie mit Herrn Daffner durchgeführten Sondierungsgespräch, besteht seitens der Grundstückseigentümer eine große Offenheit dafür, den bestehenden Weg in Kooperation mit der Stadt Leipzig für den Fuß- und Radverkehr zu Sanierung und öffentlich zu widmen.

Für das Projekt "Pötzschker Weg" werden folgenden Entwicklungsschritte vorgeschlagen:

- Änderung des Bebauungsplans 022.3 auf Basis eines städtebaulichen Vertrages mit den Grundstückeigentümern,
- Eintragung der Grunddienstbarkeit,
- Erstellen der Ausführungsplanung (EFRE-relevant),
- Herstellen des Weges (EFRE-relevant) ggf. bei bestimmten Bauteilen in Eigenleistung der Eigentümer.

Auszug aus der Maßnahmenkarten, Markierung des Weges in Rot (Quelle: u.m.s. GmbH)

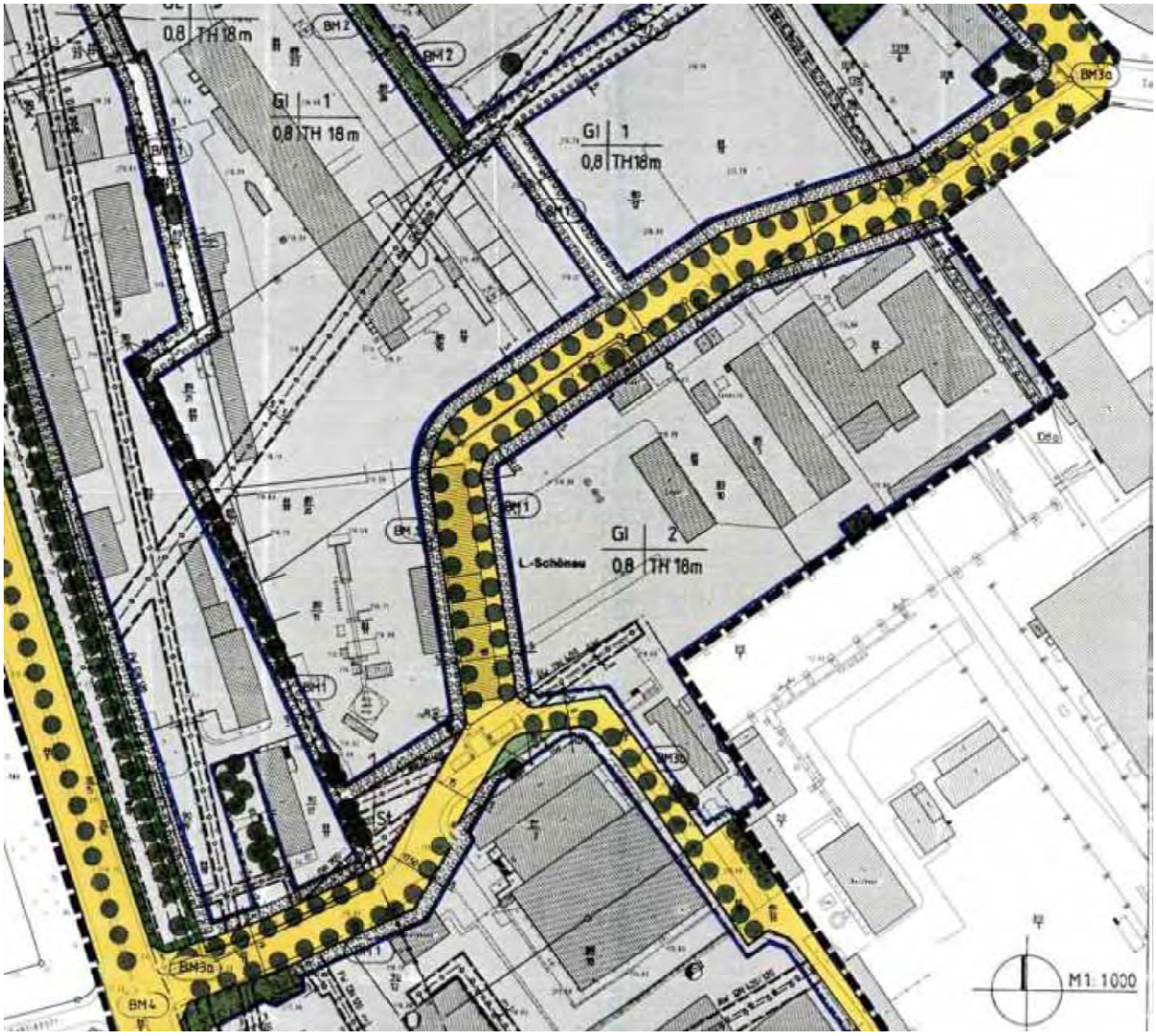
Projektverantwortung und maßgebliche – finanzierung:	Stadt Leipzig, Eigentümer Daffner und Schubert
Strukturwirksame, EFRE-kohärente Entwicklungsziele bzw. -effekte	– Vernetzung der Stadtgebiete Stadtgebiet Grünau-Ost und Plagwitz – Stärkung CO_2-neutrale Mobilität durch die Verkürzung und Aufwertung von Fuß- und Radwegverbindungen insbesondere beim Pendeln zwischen Arbeits- und Wohnstandort – Begegnung von sozialer Diskriminierung durch die Stärkung kostengünstiger Mobilitätformen
Maßnahmenbezug EFRE-OP Sachsen: (Stand Einreichung)	**IP 2.E.7.2.1, Abs. 354.** – Ertüchtigung der städtebaulichen Infrastruktur – Geschäftsumfeldverbesserung im öffentlichen Raum
Bezug zum Stadtentwicklungskonzept (Seko) - Stadt Leipzig:	– Beitrag zur Vernetzung von Stadträumen, dargestellt als Ziel in der SeKo-Entwicklungskarte "C 2 - Fachübergreifende Schwerpunkträume der Stadtentwicklung"
Bezug zum Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen:	– Beitrag zur Verbesserung der inneren Erschließung und Anbindung an das Hauptstraßennetz gem. STEP Gewerbe gem. Gebietspass Gewerbe- und Industriegebiet Saarländer Straße – Beitrag zur Aufbereitung brachliegender Flächen für Nachnutzungen gem. o. g. Gebietspass, da aktuell gem. gültigen B-Plan nicht bebaubare Flächen nach Änderung bebaut werden würden.

Blick auf den Pötzschker Weg am Anschluss Saarländer Straße (Quelle: u.m.s. GmbH)

Blick auf den Pötzschker Weg im zentralen Abschnitt (Quelle: u.m.s. GmbH)

Vogelperspektive auf das Projektgebiet aus dem Jahr 2009 (Quelle: google.maps)

Übersicht Eigentumsverhältnisse (Quelle: Stadt Leipzig, u.m.s. GmbH)



Ausschnitt Bebauungsplan 022.3 der Stadt Leipzig (Quelle: Stadt Leipzig)

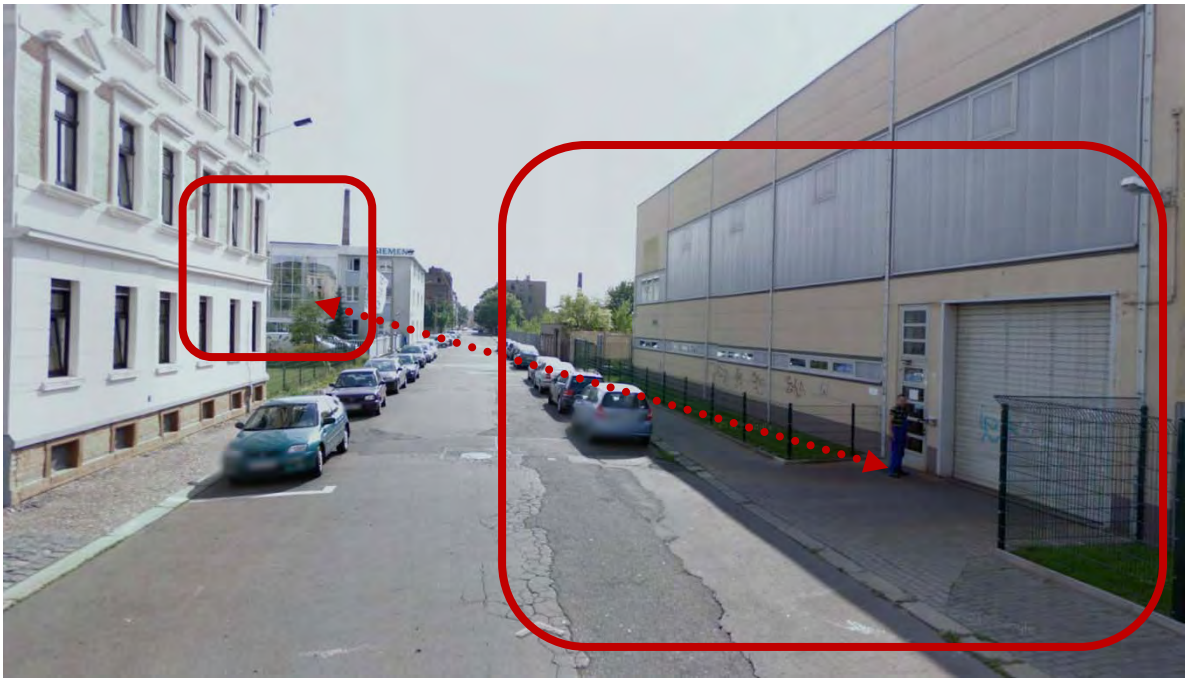
PROJEKTSTECKBRIEF

Sanierung und Neuordnung von Haupterschließungsstraßen im Gewerbegebiet Plagwitz-Süd

Akuter Handlungsbedarf besteht für einige Haupterschließungsstraßen des Alt-Gewerbegebiets Plagwitz-Süd hinsichtlich des schadhaften Zustands der Fahrbahndecken sowie der suboptimalen Aufteilung des Straßenprofils insbesondere für Lieferverkehre, den ruhenden Verkehr und den Radverkehr. Hiervon sind folgende von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraßen innerhalb des Betrachtungsgebietes betroffen:

- **Klingenstraße** im Abschnitt Markranstädter Str. – Limburgerstr.

  Die öffentlich gewidmete Klingenstraße fungiert in dem genannten Abschnitt u. a. als stark frequentierte Verladetrasse der Siemens Turbomachinery Equipment GmbH, welche links und rechts der Straße ein Werkgelände besitzt. Zwischen den Geländen werden stoßempfindliche Fabrikate transportiert. Die schadhafte Fahrbahndecke sowie der allgemeine Verkehr auf der Straße verlangsamen und gefährden diesen Betriebsablauf. Zudem kann der in der Straße ausgewiesene Parkraum nicht den Stellplatzbedarf der Beschäftigten des Unternehmens decken. Auf den Werksgeländen vorhandene Stellplätze sind ausgelasten. Neue Stellplätze können auf Grund der beengten Verhältnisse auf den Geländen nicht mehr hergestellt werden.



Blick auf die Klingenstraße und die Werkgelände von Siemens (in Rot umrandet, Quelle: google.streetview)

- **Gießerstraße** im Abschnitt Naumburger Str. – Limburgerstr.

  Von Norden kommend weitet sich die Gießerstraße ab der Kreuzung Naumburger Str. auf. Obwohl verbreitert ist das Straßenprofil der Fahrbahn zwischen den Fußwegen unstrukturiert bzw. nicht unterschiedlichen Verkehrsarten separat gewidmet. Die oft überhöhten Geschwindigkeiten des MIV in diesem Straßenabschnitt können in Verbindung mit der überdimensionierten Fahrbahnbreite und fehlenden Straßenbäume mit einer optischen Bremswirkung gebracht werden. Das hiervon ausgehende Gefahrenpotential betrifft insbesondere abbiegende Lieferverkehre, Parkvorgänge sowie den Radverkehr.

  Die historischen, für das Gewerbegebiet charakteristischen Gleisquerungen sind auf der Gießerstraße stärker beschädigt und nicht einheitlich behandelt. Auch hier sind besonderes Lieferverkehre und Radfahrer vom abrupten Wechsel des Fahrbahnbelags und Höhenunterschieden im Fahrbahnniveau betroffen.

Blick nach Süden auf die Aufweitung der Gießerstraße am Kreuzungspunkt Naumburger Str. (Quelle: google.streetview)

Blick auf eine Gleisquerung der Gießerstraße am Standort der Spreadshirt Manufacturing Deutschland GmbH (Quelle: google.streetview)

– **Wachsmuthstraße** im Abschnitt Markranstädter Str. – Limburgerstr.
  Die Wachsmuthstraße verfügt noch weitgehend über den historischen Straßenbelag in dem genannten Abschnitt, was der städträumlichen Stimmung in der Straße zuträglich ist. Nachteilig sind zum einen die starken Fahrbahnschäden (Schlaglöcher, Sanierung des Kopfsteinpflasters mit Asphalt, Fahrbahnabsenkungen auf ehemaligen Tiefbaustellen etc.) und zum anderen, wie auch bei der Gießerstraße, der Umgang mit den historischen Gleisquerungen in dem Abschnitt.

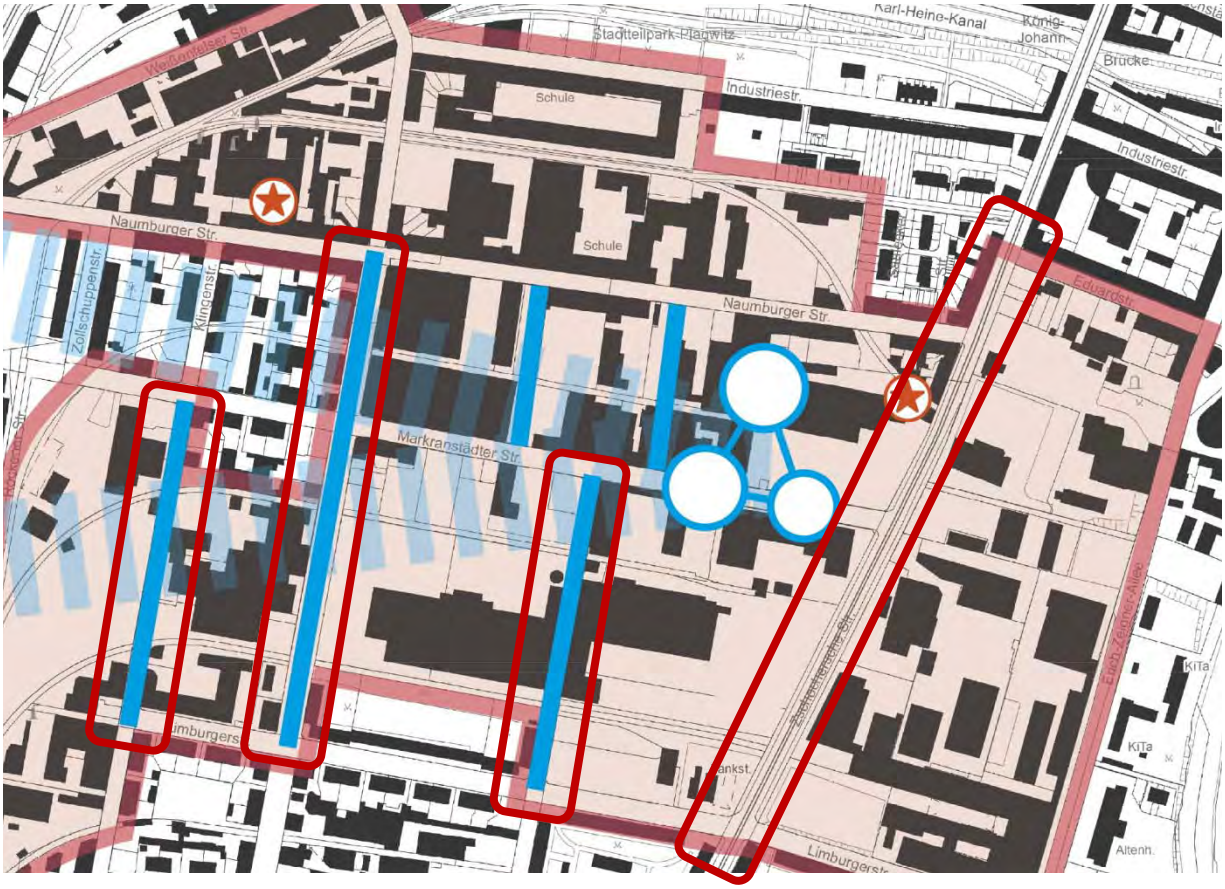
Blick nach Süden in die Wachmuthstraße (Quelle: google.streetview)

– **Zschochersche Str.** im Abschnitt Eduardstr. – Limburgerstr.
  Die bereits durch MIV und ÖPNV (Straßenbahntrasse ohne eigenen Gleiskörper) hoch frequentierte Zschochersche Straße wird nach Abschluss der laufenden Einzelhandelsprojekte im Abschnitt Markranstädter Str. – Limburgerstr. zusätzliche fließende und ruhende Verkehre sowie zusätzliche Abbiegevorgänge aufnehmen. Dies wird für Verkehrsfluss und -sicherheit bei den beengten Verhältnissen eine Herausforderung darstellen. Ähnlich den vorgenannten Straßen, ist zudem auch bei der Zschocherschen Straße der Fahrbahnbelag insbesondere in den Randbereichen der Straßenbahngeleise stärker sanierungsbedürftig.

Als Visitenkarten für das Gewerbegebiet besteht für die Gebietsränder Gießerstraße und Zschochersche Straße zudem ein erhöhter Handlungsbedarf, da deren derzeitiges Erscheindungsbild (Randbebauung, Fahrbahn) tendenziell imageschädigend wirkt. Da die Anpassung der Zschocherschen Straße ein finanzielles Großprojekt darstellt, welches die Möglichkeiten des potentiellen EFRE-Programms übersteigen dürfte, wird diese Maßnahme in der Konzeptstudie nicht als EFRE-Maßnahme geführt.

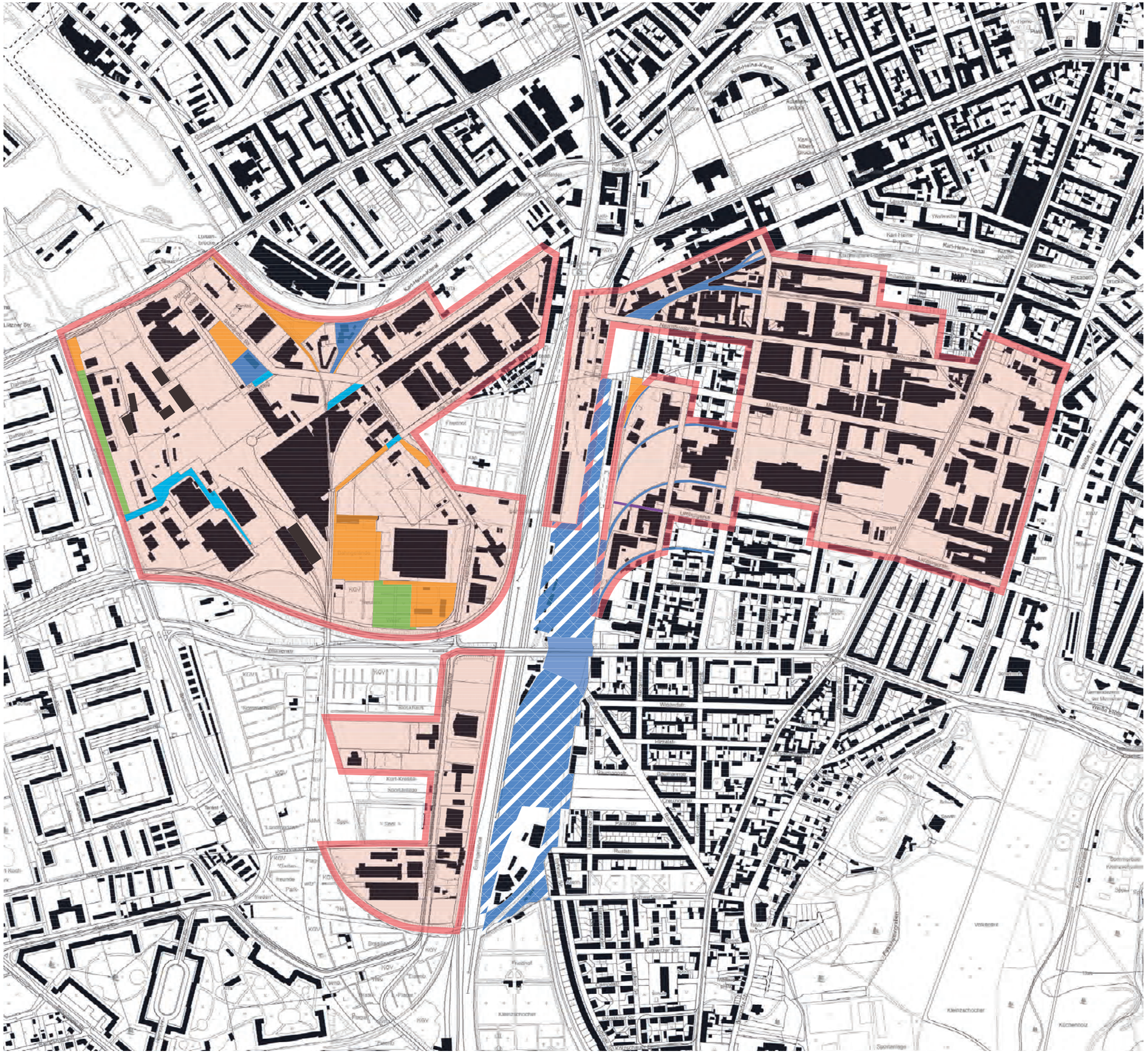
Für die genannten Erschließungsstraßen werden folgenden Entwicklungsschritte vorgeschlagen:

– Überplanung der Straßenprofile unter Berücksichtigung des besonderen Anspruchs der Lieferverkehre und des industriellen Charakter des Gebietes (meint u. a.: gebietstypischer Umgang mit Straßenbegleitgrün und den historischen Gleisquerungen) im Dialog mit den ansässigen Unternehmen,
– Im Fall der Klingenstraße: Überprüfung der öffentlichen Widmung der Straße,
– Realisierung von Sanierung und Neuordnung.



Auszug aus der Maßnahmenkarten, Markierung der betroffenen Erschließungsstraßen in Rot (Quelle: u.m.s. GmbH)

Projektverantwortung und maßgebliche – finanzierung:	Stadt Leipzig
Strukturwirksame, EFRE-kohärente Entwicklungsziele bzw. -effekte	– Verbesserung des Images und der Anziehungskraft des Gebietes für Unternehmen – Stärkung CO_2-neutrale Mobilität durch die Aufwertung von Radwegverbindungen insbesondere beim Pendeln zwischen Arbeits- und Wohnstandort – Begegnung von sozialer Diskriminierung durch die Stärkung kostengünstiger Mobilitätformen
Maßnahmenbezug EFRE-OP Sachsen: (Stand Einreichung)	**IP 2.E.7.2.1, Abs. 354.** – Ertüchtigung der städtebaulichen Infrastruktur – Geschäftsumfeldverbesserung im öffentlichen Raum
Bezug zum Stadtentwicklungskonzept (Seko) - Stadt Leipzig:	– Beitrag zur Aufwertung eines Schwerpunktraums gem. SeKo-Entwicklungskarte "C 2 - Fachübergreifende Schwerpunkträume der Stadtentwicklung"
Bezug zum Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen:	– Beitrag zur Aufwertung und Gestaltung des Gebietes gemäß „Konzeptionellem Stadtteilplan Leipziger Westen“



Legende

- Untersuchungsgebiete
- städtisches Grün
- städtisches Straßennetz - Ausschnitt öffentlich zugängliche Grundstückserschließungen
- kommunale Liegenschaften
- fiskalische , kommunale Liegenschaften
- öffentlicher Ankauf im Verfahren
- Wegerecht als Grunddienstbarkeit gesichert

Quellen: Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Konzeptstudie zur Weiterentwicklung ausgewählter Alt-Gewerbegebiete im Leipziger Westen

Planinhalt

Eigentumsverhältnisse

Im Auftrag

Stadt Leipzig I Amt für Stadterneuerung
und Wohnungsbauförderung
Prager Straße 118 -136
04317 Leipzig
Tel.: 0341 I 123 55 12
norbert.raschke@leipzig.de

Erstellt durch

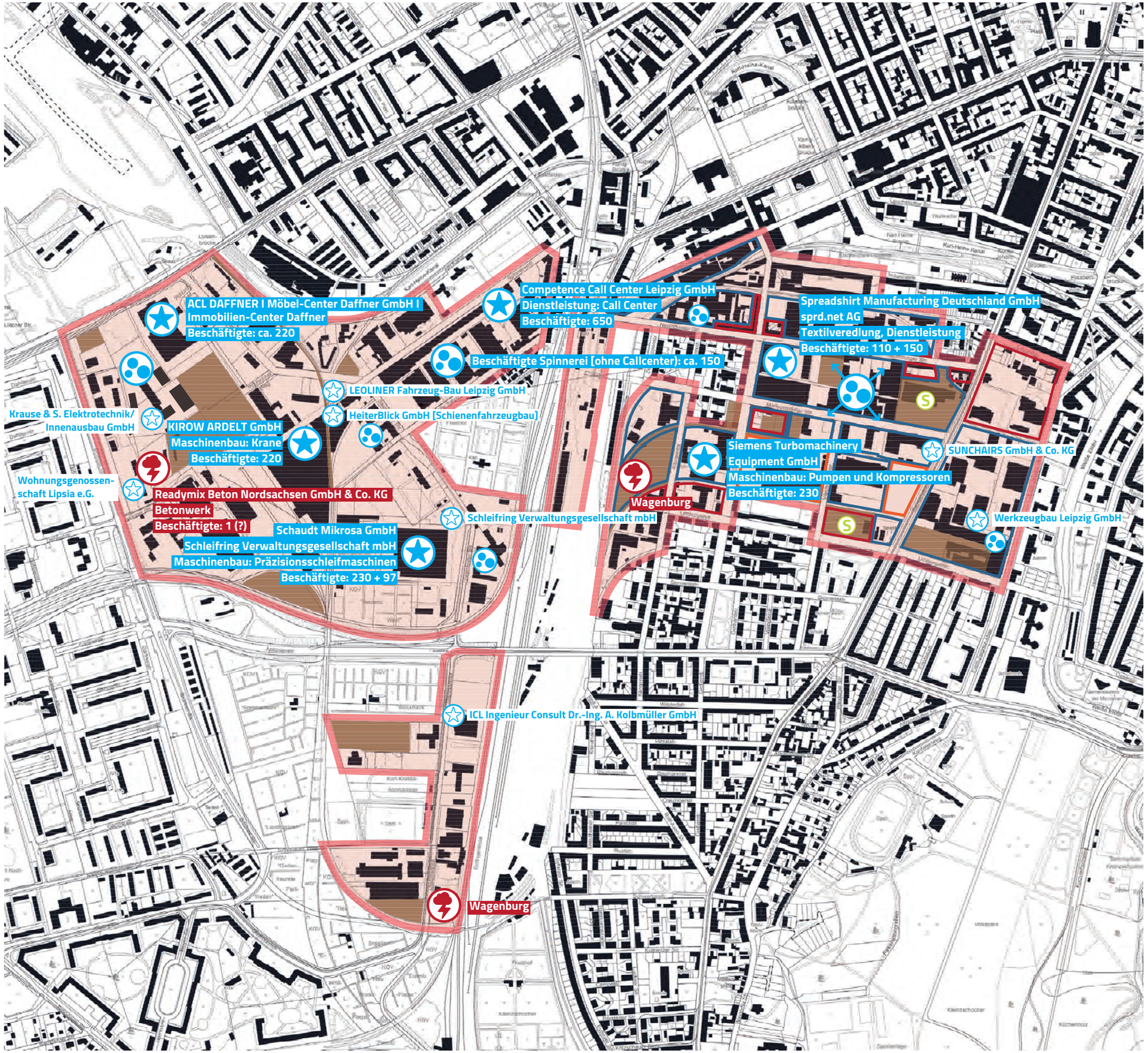
urban management systems GmbH
Leibnizstraße 15
04105 Leipzig
Tel.: 0341 I 9750376
www.um-systems.de

In Kooperation mit

Amt für Wirtschaftsförderung I Stadt Leipzig
I Stadt Leipzig

FREIE WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
Frank Basten

Maßstab	Datum	Bearbeiter
ohne Maßstab	15.12 .2014	Jens Gerhardt Prof. Dr. Silke Weidner



Legende

- Untersuchungsgebiete
- Brachflächen

Funktionsbestimmung Gewerbegebiet Plagwitz-Süd lt. SPA:

- Gewerbe
- Einzelhandel
- Wohnen
- Soziale Infrastruktur

Unternehmensstruktur

- Unternehmen oberhalb von 100 Beschäftigte
- Unternehmen zw. 50 und 100 Beschäftigte
- Häufung Klein- und Kleinstunternehmen
- **konfliktverdächtige Nutzungen**

Konzeptstudie zur Weiterentwicklung ausgewählter Alt-Gewerbegebiete im Leipziger Westen

Planinhalt
Analyse Beschäftigungsschwerpunkte, Brachen, Verträglichkeit von Nutzungen

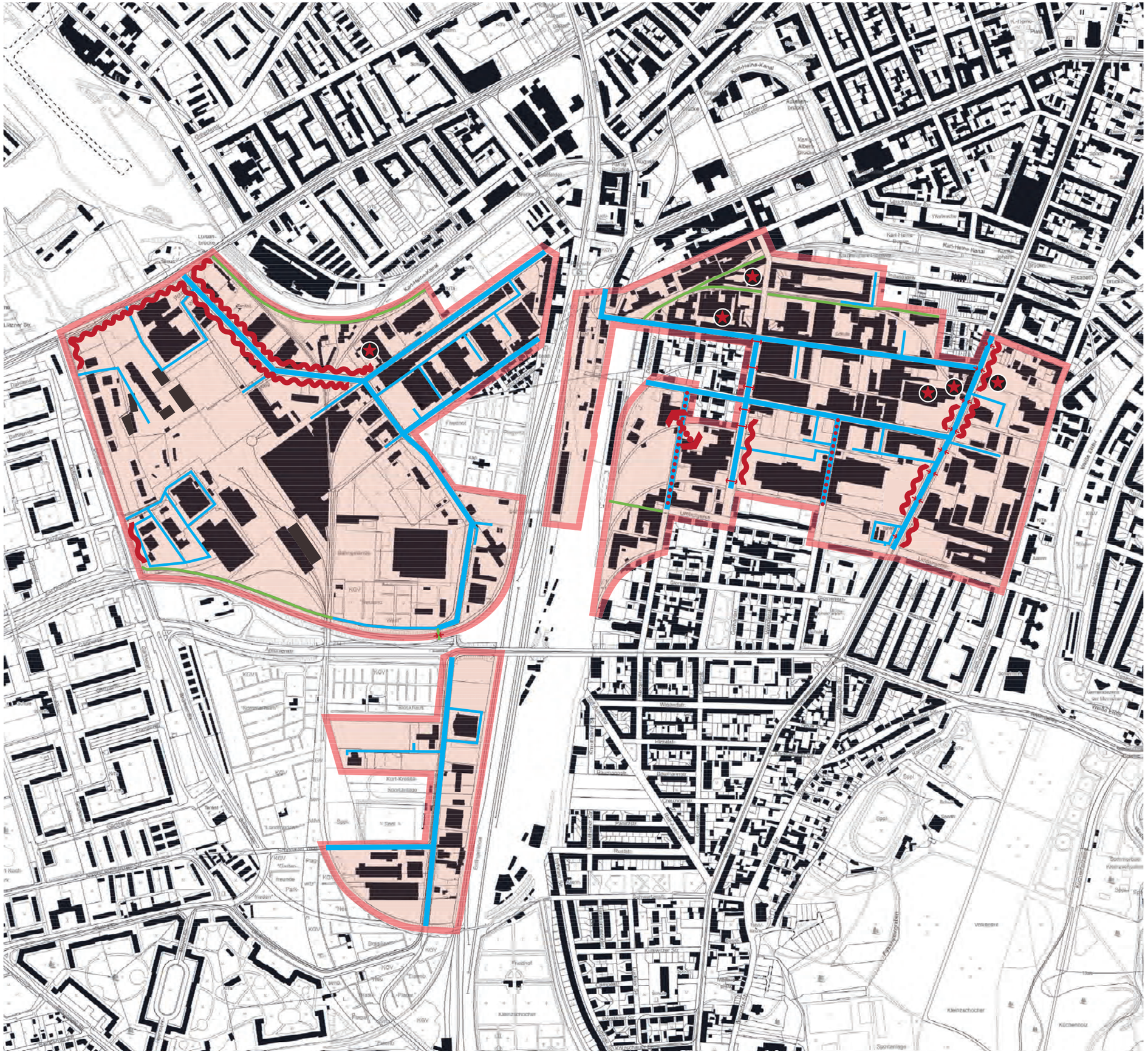
Im Auftrag
Stadt Leipzig I Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
Prager Straße 118 -136
04317 Leipzig
Tel.: 0341 I 123 55 12
norbert.raschke@leipzig.de

Erstellt durch
urban management systems GmbH
Leibnizstraße 15
04105 Leipzig
Tel.: 0341 I 9750376
www.um-systems.de

In Kooperation mit
Amt für Wirtschaftsförderung I Stadt Leipzig
I Stadt Leipzig

FREIE WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
Frank Basten

Maßstab	Datum	Bearbeiter
ohne Maßstab	15.12 .2014	Jens Gerhardt Prof. Dr. Silke Weidner



Legende

- Untersuchungsgebiete
- Verkehrswege
- übergeordnetes Straßennetz
- öffentlich zugängliche Grundstückserschließungen mit öffentlicher und privater Widmung
- Fuß- und Radwege
- überdimensionierte MIV-Fahrbahnbreiten
- unterdimensionierte Fahrbahnbreiten
- stark schadhafte Straßenbeläge
- innerbetrieblicher, straßenübergreifender Lieferverkehr
- zerfaserte Gebietsränder an Hauptachsen
- gefährdetes I ruinöses Baudenkmal

Konzeptstudie zur Weiterentwicklung ausgewählter Alt-Gewerbegebiete im Leipziger Westen

Planinhalt
Analyse Durchlässigkeit, Straßen- u. Wegnetz, Gebietskanten, Gebäudebestand

Im Auftrag

Stadt Leipzig I Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
Prager Straße 118 -136
04317 Leipzig
Tel.: 0341 I 123 55 12
norbert.raschke@leipzig.de

Erstellt durch

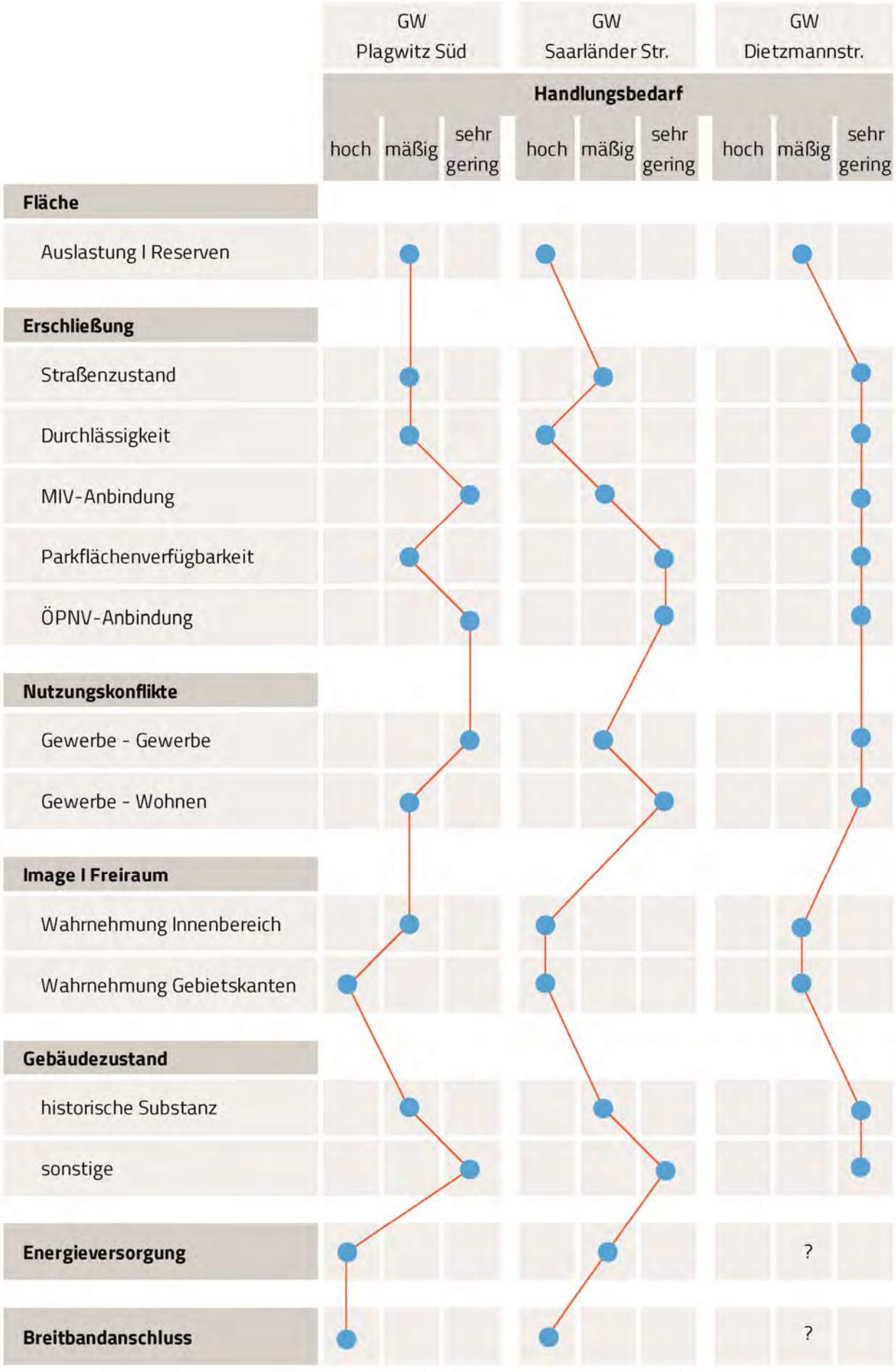
urban management systems GmbH
Leibnizstraße 15
04105 Leipzig
Tel.: 0341 I 9750376
www.um-systems.de

In Kooperation mit

Amt für Wirtschaftsförderung I Stadt Leipzig
I Stadt Leipzig

FREIE WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
Frank Basten

Maßstab	Datum	Bearbeiter
ohne Maßstab	15.12 .2014	Jens Gerhardt Prof. Dr. Silke Weidner


GW Plagwitz Süd
GW Saarländer Str.
GW Dietzmannstr.
Handlungsbedarf
hoch
mäßig
sehr gering
Fläche
Auslastung I Reserven
Erschließung
Straßenzustand
Durchlässigkeit
MIV-Anbindung
Parkflächenverfügbarkeit
ÖPNV-Anbindung
Nutzungskonflikte
Gewerbe - Gewerbe
Gewerbe - Wohnen
Image I Freiraum
Wahrnehmung Innenbereich
Wahrnehmung Gebietskanten
Gebäudezustand
historische Substanz
sonstige
Energieversorgung
Breitbandanschluss
?
?