

Stadt Leipzig  
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

# **Entwicklungsstrategie Grünau 2020**

## Anlass

Im Zuge des Stadtumbaus der letzten Jahre konnte eine deutliche Stabilisierung der Stadtteilentwicklung in Grünau erreicht werden. Der Wohnungsleerstand ist gesunken, der Einwohnerverlust Grünaus moderat. Die allgemeine Zufriedenheit der Bewohner hat nach Aussagen der Intervallstudie des Umweltforschungszentrums ihren Höchststand seit den 1980er Jahren erreicht. Mit dem Rückgang der drängendsten wohnungswirtschaftlichen Probleme nimmt gleichzeitig der Konsens der verschiedenen Akteure zur Stadtteilentwicklung ab. Die Einzelinteressen verschiedener Eigentümer, der kreditgebenden Banken, der Versorgungswirtschaft, aber auch verschiedener Bewohnerinitiativen wenden sich zunehmend in unterschiedliche Richtungen. Gleichzeitig drängen internationale Finanzinvestoren auf den Wohnungsmarkt. Die Steuerungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand, die Stadtteilentwicklung ausgewogen zu gestalten, sind sehr begrenzt.

Grünau steht am Scheideweg

- zwischen ungesteuerter Investitions- und Abrisstätigkeit, die Qualitäten vernichtet, soziale Konflikte verschärft und letztlich den Stadtteil Grünau insgesamt gefährdet
- und einer gemeinsamen Orientierung der Akteure an einer langfristigen Strategie, die den notwendigen Stadtumbau in Grünau akzeptiert und zur Stabilisierung des Stadtteils Grünau nutzt.

Vor diesem Hintergrund wurden intensive und schwierige Gespräche mit Wohnungseigentümern, Banken und Versorgungsträgern dazu geführt, wie der weitere Stadtumbau gemeinsam gestaltet und Grünau als lebendiger Stadtteil im Leipziger Stadtgefüge weiterentwickelt werden kann. Das Ergebnis wurde in der "Entwicklungsstrategie Grünau 2020" zusammengeführt. Eine gemeinsame langfristige strategische Orientierung wird durch die Vorstellung der abgestimmten Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen in den nächsten zwei Jahren ergänzt. An einem Konsens über die mittelfristige kleinräumige Strategie von Stabilisierungs- und Umbaubereichen muss noch gearbeitet werden.

Die vorliegende "Entwicklungsstrategie Grünau 2020" besteht aus folgenden Elementen:

- Entwicklungsszenarien und Konsequenzen für den Stadtumbau
- Entwicklungsziele für Grünau
- Beschreibung der Stadtumbaustrategie
- Handlungsleitlinien zur Steuerung des Umsetzungsprozesses

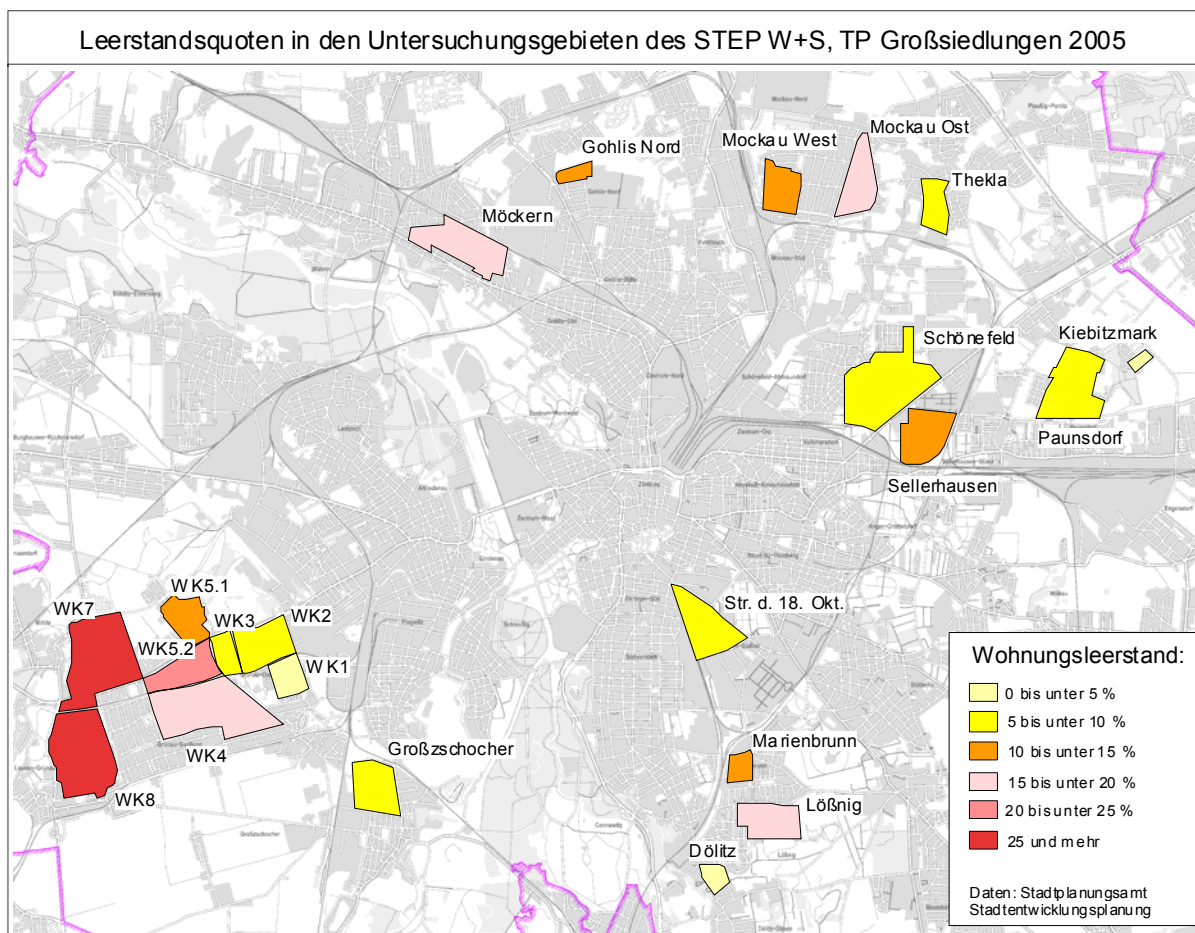
Sie soll neben der konkreten Orientierung für die Bewohner eine längerfristige Investitionssicherheit für Fördermittelgeber, Wohnungsunternehmen und Versorgungsträger, aber auch für die städtische Infrastruktur bieten und muss dabei in den nächsten Jahren weiterentwickelt und vertieft werden.

## 2. Entwicklungsszenarien und Konsequenzen für den Stadtumbauprozess

### 2.1 Aktuelle Situation

Die Einwohnerzahl Grünaus ist von ehemals knapp 85.000 auf inzwischen 46.860 (6/2006) gesunken. Die stärksten Verluste mit bis zu 5.000 Einwohnern im Jahr waren Ende der 1990er Jahre zu verzeichnen. Inzwischen hat sich der Bevölkerungsrückgang deutlich abgeschwächt, doch sowohl Wanderungen als auch natürliche Einwohnerentwicklung verlaufen nach wie vor negativ. Im ersten Halbjahr 2006 hat der Einwohnerverlust Grünaus erstmalig wieder zugenommen.

Durch die starken Einwohnerverluste stieg der Wohnungsleerstand in Grünau sprunghaft an. Mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Großsiedlungen wurde 2002 deshalb der stadtentwicklungspolitische Rahmen für die ersten Rückbaumaßnahmen gesetzt. Bis Ende 2005 wurden 3.779 Wohnungen abgerissen; der Wohnungsbestand verringerte sich auf ca. 31.000. Der Leerstand betrug Ende 2005 20 %, ohne Abrissmaßnahmen läge er heute bei ca. 28 %. Trotzdem ist der Wohnungsleerstand in Grünau, insbesondere in den Wohnkomplexen 7 und 8, nach wie vor höher als in allen anderen Leipziger Großsiedlungen<sup>1</sup>.

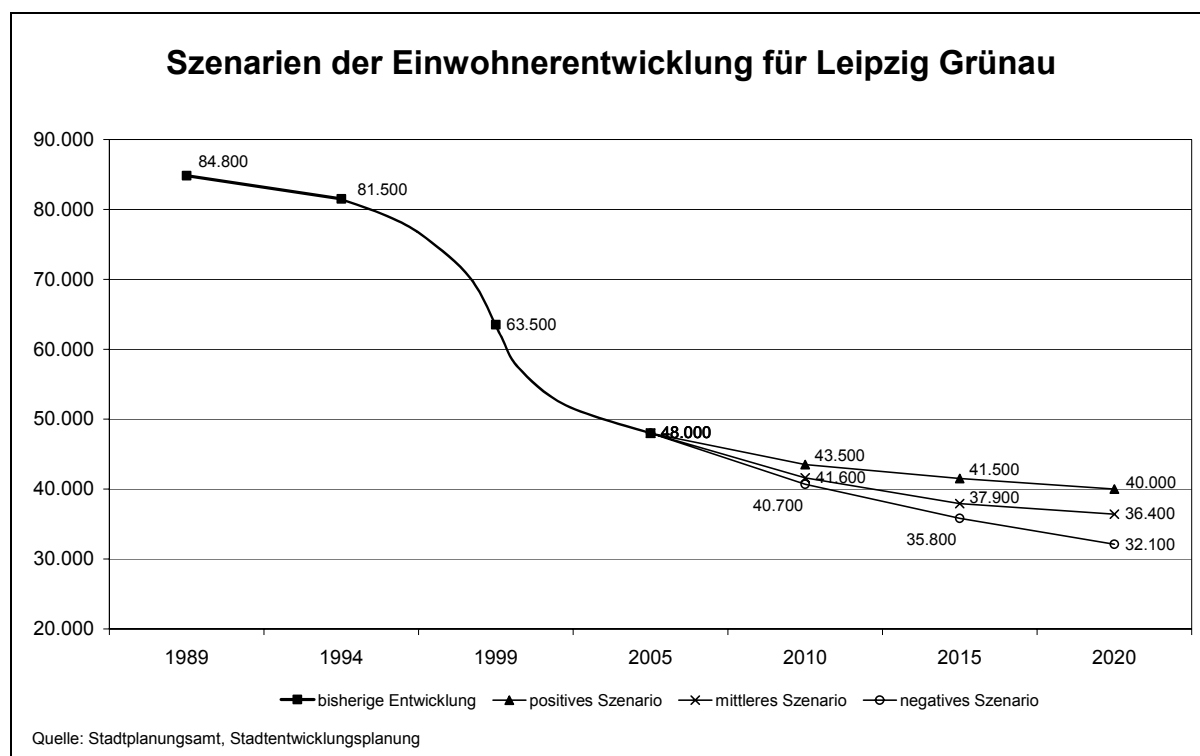


<sup>1</sup> Ausführlichere Darstellungen zu Entwicklungstendenzen in Leipzig-Grünau sowie im gesamtstädtischen Vergleich befinden sich in den jährlichen Monitoringberichten der Stadt Leipzig sowie im Zwischenbericht Grünau 2004.

Das UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle zieht auf Grundlage der Einwohnerbefragung "Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau 2004" (Fortsetzung der Intervallstudie Leipzig-Grünau) u.a. folgende Bilanz<sup>2</sup>:

- **Grünau wird älter und bunter.** Ein wachsender Anteil der Bewohner lebt in kleineren und älteren Haushalten. Zuziehende Haushalte sind in der Tendenz jünger und weniger gut situiert als die alteingesessene Wohnbevölkerung.
- **Grünau wird sesshafter.** Die Mehrheit der Bewohner hat eine hohe Bindung an Grünau.
- **Grünau wird kleiner.** Alterung und sinkende Kinderzahlen können nicht durch Zuwanderung kompensiert werden, so dass sich die Einwohnerzahl Grünaus mittelfristig schon allein aus demographischen Gründen verringern wird.
- **Soziale Probleme gewinnen an Relevanz,** insbesondere in Folge der wachsenden Differenzierung der Grünauer Bevölkerung.
- **Die Wohnsituation gestaltet sich ambivalent.** Neben wachsendem Wohnflächenkonsum und verbessertem Wohnkomfort ist zu beobachten, dass Miethöhe und Mietzahlungsfähigkeit zunehmend wichtige Kriterien für die Wohnstandortwahl in Grünau werden.

## 2.2 Szenarien zur Einwohner- und Haushaltsentwicklung



Langfristige Prognosen sind bekanntlich einer hohen Ungenauigkeit unterworfen. Während die Ergebnisse für die nächsten 5 Jahre noch relativ gesichert sind, nehmen die Unwägbarkeiten mit Blick auf 10, 15 oder 20 Jahre immer mehr zu. Besonders betrifft diese das Wanderungssaldo, das sowohl von der stadtweiten Einwohnerentwicklung abhängt als auch von der Einkommenssituation sowie der Konkurrenz anderer Quartiere und

<sup>2</sup> UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH, Department Stadt- und Umweltsoziologie (im Auftrag der Stadt Leipzig): Intervallstudie Leipzig Grünau 1979-2004. Ergebnisbericht der Erhebung 2004. Bearbeiterin: Annett Fritzsche, Projektleiterin: Dr. Sigrun Kabisch (2005).

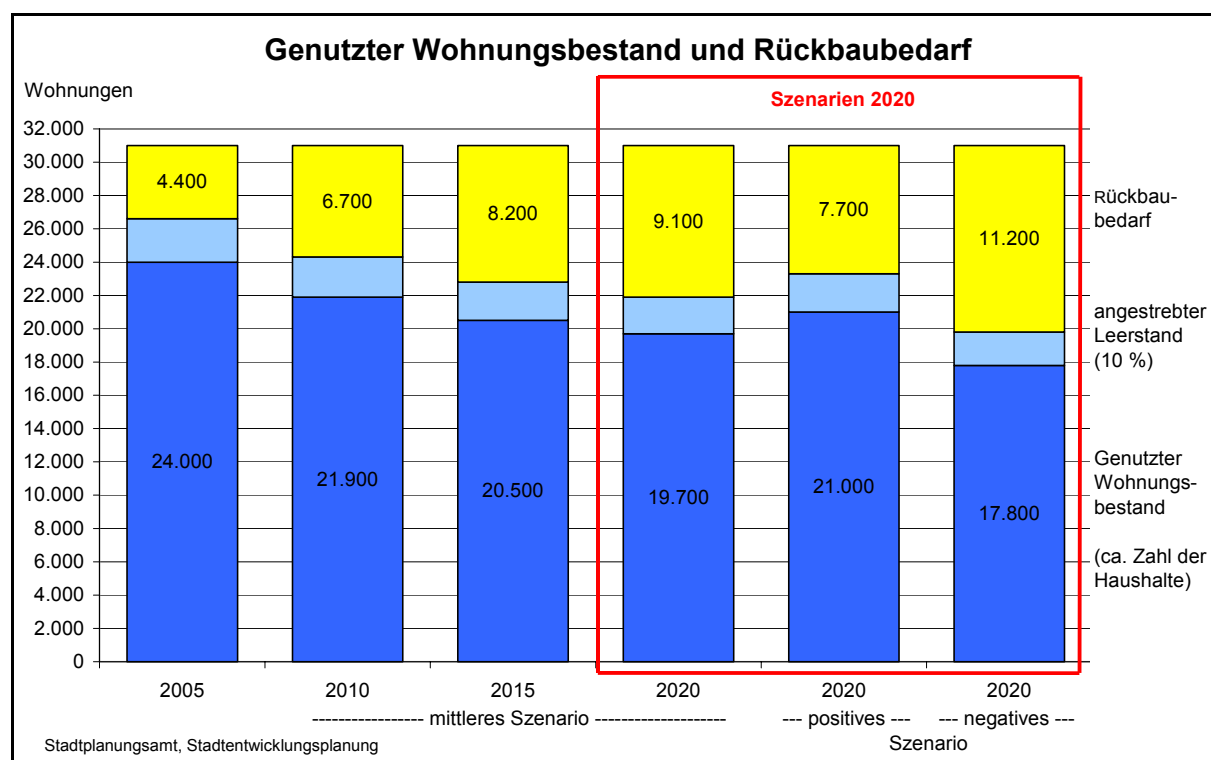
Wohnungsmarktsegmente. Auch die Effekte der Gegensteuerung können nur schwierig abgebildet werden.

Absehbar ist jedoch - und hierüber besteht Konsens mit den Leipziger Wohnungsgenossenschaften und der LWB - dass die Einwohnerzahl Grünaus in den nächsten Jahren nicht wieder steigen wird. Auf Grund der demographischen Struktur ist der Sterbefallüberschuss in Grünau deutlich höher als im städtischen Durchschnitt. Selbst wenn die Wanderungsbilanz Grünaus relativ schnell ein ausgeglichenes Niveau erreicht, geht die Einwohnerzahl auf Grund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung weiter zurück. Gleichzeitig wird sich der Alterungsprozess der Grünauer Bevölkerung weiter verstärken und sich insbesondere der Anteil der Über-60-Jährigen deutlich erhöhen.

Vor diesem Hintergrund wurden drei Szenarien zur zukünftigen Einwohnerentwicklung in Grünau mit unterschiedlichen Wanderungsannahmen berechnet (vgl. Anlage). Danach wird die Zahl der in Grünau lebenden Einwohner bis 2020 im positiven Szenario auf 40.000, im negativen Szenario sogar auf 32.100 zurück gehen. Die Zahl der Haushalte verringert sich von 2005 ca. 24.000 um 3.000 bis 6.200 Haushalte.

Die Szenarien eröffnen eine Spanne der wahrscheinlichen Einwohner und Haushaltsentwicklung in Grünau, an der Wohnungs- und Versorgungsunternehmen ihre Bestandsentwicklung ausrichten können. Die Stadt wird ihre öffentlichen Infrastrukturangebote sowie den Ressourceneinsatz an diesen Szenarien ausrichten. Die kontinuierliche Beobachtung der realen Entwicklung (Monitoring) dient dabei zur regelmäßigen Evaluation und ggf. notwendigen Nachsteuerung.

## 2.3 Rückbaubedarf



Dem Angebot von 31.000 Wohnungen in Grünau (Ende 2005) stehen auf der Nachfrageseite perspektivisch 17.800 bis 21.000 Haushalte ("**genutzter Wohnungsbestand**") gegenüber. Dies zeigt, dass auch in den nächsten Jahren ein immenser Bedarf der Reduzierung von Wohnraum in Grünau besteht. Wenn der Wohnungsleerstand in Grünau auf 10 %

**("angestrebter Leerstand")** reduziert werden soll, bestand bereits Ende 2005 ein weiterer **Rückbaubedarf** von 4.400 Wohnungen. Bis 2020 müsste der marktaktive Bestand je nach Szenario auf 19.800 bis 23.300 Wohnungen verringert werden. Das entspricht einer Wohnraumreduzierung von 7.700 WE im positiven Szenario. Davon werden 2006 bereits ca. 1.000 WE abgebrochen.

Betriebswirtschaftlich können einzelne Wohngebäude für die Eigentümer - je nach Sanierungsstand, Finanzierungsstand und Unternehmensstruktur - bis zu einem Leerstand von etwa 40 % tragfähig sein. Dadurch kann sich auch ein durchschnittlicher Leerstand in Grünau von über 10 % für die Wohnungswirtschaft rechnen. Doch selbst wenn der gegenwärtige Status Quo des Leerstandes und damit auch langfristig eine Leerstandsquote von ca. 20 % akzeptiert wird, ist eine weitere Wohnraumreduzierung erforderlich, um diese zu halten.

## **2.4 Anforderungen an eine Entwicklungsstrategie für Grünau**

Angesichts des aufgezeigten Handlungsbedarfes muss die Entwicklungsstrategie für Grünau folgende Anforderungen berücksichtigen:

### ***Flexibilität der langfristigen Strategie***

Der weitere Einwohnerrückgang sowie die Langfristigkeit von Investitionen in den Gebäudebestand und die Infrastruktur erfordern eine klare Grundstrategie hinsichtlich weiterer Stabilisierungs- und Rückbaumaßnahmen in Grünau. Da die Prognosen jedoch hohen Unsicherheiten unterliegen - gekoppelt mit sich schnell ändernden kleinräumigen Entwicklungstendenzen - ist gleichzeitig eine ausreichende Flexibilität notwendig, um schrittweise und punktgenau den Stadtumbau umsetzen zu können. Das umsetzungsbegleitende Monitoring der Entwicklungsprozesse bildet dafür die Grundlage.

### ***Verbindlichkeit für kurz- bis mittelfristige Vorhaben***

Die Grundstrategie muss durch eine kurz- bis mittelfristige Investitionsplanung untersetzt werden, um Bewohnern, Eigentümern und Stadt die Zusammenarbeit an gemeinsamen Zielen zu ermöglichen. Dabei sind mittelfristige Handlungsschwerpunkte und kurzfristige konkrete Projekte kontinuierlich abzustimmen und fortzuschreiben.

### ***Sicherung langfristig stabiler Bereiche***

Für die Bewohner Grünaus, aber auch für Investitionen der Unternehmen und der öffentlichen Hand, ist die Herausarbeitung von Bereichen wichtig, die langfristig stabil sind bzw. stabilisiert werden können. Hier kann von Abrissmaßnahmen betroffenen Bewohnern eine Perspektive zum Verbleiben in Grünau geboten werden.

### ***Räumliche Konzentration des notwendigen Stadtumbaus***

Der Abriss von Gebäuden muss aus mehreren Gründen räumlich konzentriert werden und möglichst flächenhaft erfolgen:

- Effizienz der technischen Infrastruktur, um Betriebskostensteigerungen für alle Leipziger Bürgerinnen und Bürger gering zu halten,
- Erhaltung kurzer Wege zu Versorgungseinrichtungen, Verwaltungseinrichtungen, Kindertagesstätten, Schulen und Betreuungsangeboten,
- überschaubare öffentliche Räume zur Erhaltung von Wohnumfeldqualität und Sicherheitsgefühl.

### ***Grundlage für die Anpassung der Infrastruktur***

Die Strategie muss parallel dazu ausreichend Klarheit bieten, um Investitionen in die technische und soziale Infrastruktur effizient zu gestalten. Es muss weitgehend ausgeschlossen werden, dass heute aufwändig in Bereiche investiert wird, die in 5 bis 10 Jahren aufgrund der Einwohnerverluste nicht mehr zu halten sind.

### **3. Entwicklungsziele für Grünau**

#### ***Grünau als wichtigen Stadtteil im städtischen Gefüge stabilisieren***

- langfristig wichtiger Wohnstandort in Leipzig
- Funktion der sozialen Wohnraumversorgung über den Stadtteil hinaus sichern, ohne die Nachbarschaften zu überfordern
- Angebote der sozialen Infrastruktur über den Bedarf im Stadtteil hinaus auf verringertem Niveau erhalten

#### ***Stadtumbauprozess mit den Bewohnern gestalten***

- Qualität und Kontinuität der Beteiligung sichern
- offene Diskussion zu den Stadtumbaumaßnahmen führen
- innovative und identitätsstiftende Projekte unterstützen
- Innovationskraft der Bürger unterstützen

#### ***Wohnungsbestand an die Nachfrageentwicklung anpassen***

- Wohnungsstruktur differenzieren und an soziodemographische Entwicklung anpassen
- Wohnkosten stabil halten, Wohnnebenkosten dämpfen
- nach Abriss an geeigneten Standorten bauliche Wiedernutzung vorbereiten
- Wohnungsbestand auf 20.000 bis 25.000 Wohnungen reduzieren

#### ***Grünräume vernetzen***

- Alte Salzstraße als Verbindung zwischen dem "Leipziger Westen" und Kulkwitzer See weiterentwickeln
- Stadtumbau für "Grüne Mitten" in den Wohnkomplexen nutzen
- neue extensiv genutzte Freiräume an den Rändern Grünaus mit der angrenzenden Landschaft vernetzen

#### ***Chancengleichheit und soziale Integration befördern***

- Stadtumbauprozess sozial begleiten und soziale Integration fördern
- übermäßige Konzentration sozialer Problemlagen vermeiden
- soziale Mischung durch differenzierte Wohnungsangebote befördern
- Entwicklung der lokalen Ökonomie unterstützen

#### ***Infrastruktur an die soziodemographische Entwicklung anpassen***

- soziale Infrastrukturangebote unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Bedarfssicherung an die soziodemographische Entwicklung anpassen
- technische Infrastruktur im Stadtumbau effizient anpassen
- ÖPNV-Anbindung auch bei sinkenden Nutzerzahlen langfristig sichern
- stadtnahe und im ÖPNV gut erschlossenen Standorte qualifizieren

#### ***Qualitäten der Stadt der kurzen Wege erhalten***

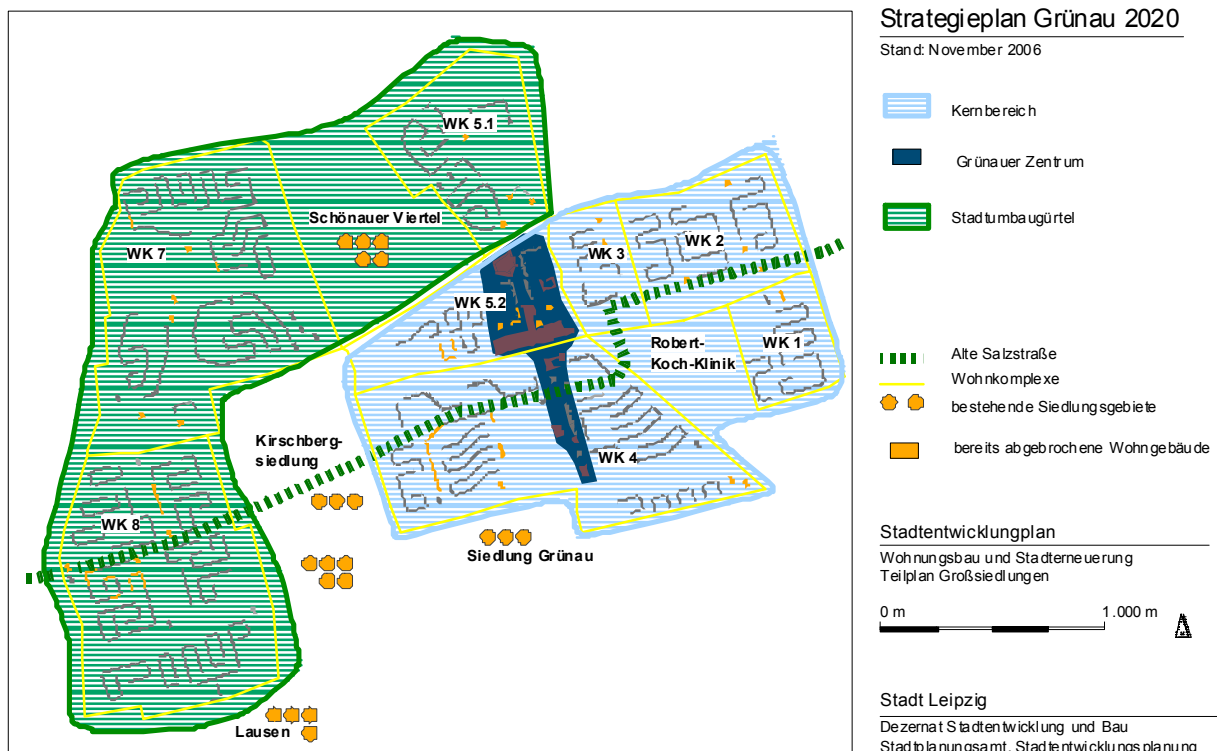
- Stuttgarter Allee als multifunktionales Stadtteilzentrum für Grünau weiterentwickeln
- Nahversorgung in den Wohnquartieren erhalten

## 4. Entwicklungsstrategie Grünau 2020

Die Entwicklungsstrategie 2020 bildet die Grundlage für den Einsatz von Fördermitteln und öffentlichen Ressourcen in Grünau sowie einen Rahmen für die Investitionstätigkeit der Wohnungseigentümer.<sup>3</sup> Sie baut auf den Analysen und Zielaussagen des Stadtentwicklungsplans Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Großsiedlungen auf und entwickelt diese unter den veränderten Rahmenbedingungen weiter. Dabei wird der erforderliche Stadtumbau - soweit objektiv möglich - auf die Randbereiche Grünaus konzentriert, um gleichzeitig den Kernbereich des Stadtteils als urbanes Stadtquartier mit guter infrastruktureller Ausstattung erhalten und stabilisieren zu können.

Das **Leitbild für die zukünftigen Stadtteilentwicklung** Grünaus ist im Strategieplan 2020 dargestellt. Es beruht auf der **Dualität eines Kernbereichs und eines Stadtumbaugürtels**<sup>4</sup>. Der Kernbereich umfasst dabei die Wohnkomplexe 1, 2, 3, 4 und 5.2, der Stadtumbaugürtel die Wohnkomplexe 7, 8 und 5.1. Wesentliche Stabilisierungselemente bilden dabei zum Einen das Grünauer Zentrum entlang der Stuttgarter Allee und zum Anderen die Grünstrukturen der "Alten Salzstraße".

Im Folgenden werden die Strategien für den Kernbereich und den Stadtumbaugürtel konkretisiert sowie die wesentlichen Konsequenzen für die drei Handlungsfelder Wohnungsbestand, technische Infrastruktur und soziale Infrastruktur abgeleitet. Die konkreten Stabilisierungs- und Rückbaubereiche, die mit den Eigentümern abgestimmt wurden, werden als Handlungsschwerpunkte zusammengefasst (vgl. Anlage 2) und kontinuierlich fortgeschrieben.



<sup>3</sup> Für direkte Investitionen der Stadt Leipzig ist darüber hinaus das strategische Investitionssteuerungsverfahren gemäß DA 18/2006 einzuhalten.

<sup>4</sup> Im Sinne der "Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte (SEKo)" ist der Kernbereich als ein "Konsolidierungswürdiges Gebiet" einzustufen. Eine Differenzierung des Stadtumbaugürtels in "Umstrukturierungsgebiet" und "Konsolidierungswürdiges Gebiet" kann erst auf Basis vertiefter Konzepte (z.B. Sanierungszielpläne, vgl. 5.2) erfolgen.



## 4.1 Kernbereich

Der Kernbereich ist der stadtnahe und infrastrukturell am besten erschlossene Teil von Grünau. Er besteht überwiegend aus **langfristig stabilen** bzw. zu stabilisierenden **Wohnquartieren** und umfasste Ende 2005 ca. 13.000 Wohnungen. Ziel ist es, diese Wohnquartiere durch

- weitere Aufwertung des Wohnumfeldes,
- Qualifizierung des Wohnungsbestandes, sowohl durch Maßnahmen für seniorengerechte Wohnungsangebote als auch durch eine Differenzierung des Wohnungsangebotes,
- Erhaltung und Verbesserung der Infrastrukturangebote sowie
- Verbesserung der sozialräumlichen Qualitäten und Unterstützung der lokalen Ökonomie aufzuwerten und den Wohnungsleerstand auf weniger als 10 % zu senken. Rückgrat des Kernbereichs ist die Stuttgarter Allee als multifunktionales **Grünauer Zentrum**. Weiterführend geht es um die verbesserte Anbindung des Kernbereichs an die Stadt und die Qualifizierung der dazwischen liegenden Brachenbereiche.

Die aktuell geplanten Stadtumbaumaßnahmen sind im Kernbereich so auszurichten, dass sie die Stabilisierung der angrenzenden Wohngebiete unterstützen. Der Abriss von Wohngebäuden soll hier bis 2008/9 abgeschlossen und danach nicht mehr gefördert werden.

Auf Grund der demographischen Struktur der Bevölkerung - insbesondere in den Wohnkomplexen - besteht auch im Kernbereich langfristig (nach 2015) ein erhebliches Stabilitätsrisiko, da der steigende demographisch bedingte Einwohnerverlust wahrscheinlich nur begrenzt durch Wanderungsgewinne aus anderen Stadträumen ausgeglichen werden kann. Deshalb muss eine räumliche Konzentration innerhalb Grünaus die Stabilisierung des Kernbereichs unterstützen.

## 4.2 Stadtumbaugürtel

Der Stadtumbaugürtel umfasst den nördlichen und westlichen Randbereich Grünaus mit ca. 18.000 Wohnungen Ende 2005, der heterogener strukturiert ist und erhebliche Wohnungsleerstände aufweist. Stabile Wohnquartiere mit guter Qualität befinden sich in enger räumlicher Verknüpfung mit Wohnungsbeständen, die erhebliche bauliche und strukturelle Defizite aufweisen.

### **Stabilisierungskerne**

Im Stadtumbaugürtel befinden sich auch stabile Wohnquartiere, in denen durch teilweise erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand von den Bewohnern akzeptierte Qualitäten entstanden sind. Durch benachbarte Abrissmaßnahmen entstehen Qualitäten neuer urbaner Stadtlandschaften. Der Vermietungsgrad soll in diesen Quartieren - ebenso wie im Kernbereich - weiter erhöht werden. In diesen "Stabilisierungskernen" werden entsprechend der weiteren Nachfrageentwicklung schrittweise Modernisierungsmaßnahmen durch die Eigentümer durchgeführt.

In Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft sind die Stabilisierungskerne noch herauszuarbeiten und als Konkretisierung der Sanierungsziele darzustellen. Geplante Modernisierungsmaßnahmen werden in die kontinuierlich fortzuschreibenden Maßnahmeschwerpunkte aufgenommen (vgl. Anlage 2). Grundlage der Herausarbeitung der Stabilisierungskerne bilden bereits sanierte Gebäude sowie die "Konsolidierten Bereiche", die im Teilplan Großsiedlungen ausgewiesen sind. Stabilisierungsbereiche können aber auch in Umstrukturierungsgebieten nach erfolgreicher Aufwertung durch Stadtumbaumaßnahmen entstehen. Als anschauliches Beispiel für die Qualitäten eines Stabilisierungskernes können die Bestände der WG Lipsia e.G. An der Lautsche/Zschampertaue im WK 8 dienen, die in den letzten Jahren durch Abbruch-,

Modernisierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen aufgewertet wurden und auch zukünftig weiter qualifiziert werden.

### **Stadtumbaubereiche**

Für einen flächenhaften und stadtökonomisch effizienten Stadtumbau in Grünau werden die Abbruchmaßnahmen zukünftig auf den Stadtumbaugürtel konzentriert, insbesondere auf die Endpunkte von technischen Versorgungsleitungen sowie auf zusammenhängende Stadtumbaubereiche. Dabei ist der Abriss von Infrastruktureinrichtungen und sonstigen Nichtwohngebäuden in den flächenhaften Rückbau einzubinden. Die zeitlichen Abfolge der Abrisse soll sich an den Erfordernissen der technischen Infrastruktur orientieren. In den Stadtumbaubereichen sind die Potenziale für eine bauliche Wiedernutzung zu prüfen, um im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung dem Flächenverbrauch am Stadtrand entgegen zu wirken. Durch den Verkauf von rückgebauten Flächen an private Entwickler, zum Beispiel für eine Wiederbebauung mit Eigenheimen, kann zusätzlich privates Kapital für den Stadtumbauprozess aktiviert werden. Wenn in der Nachnutzung der Stadtumbaubereiche jedoch dauerhafte Grünräume entstehen, wird auch der Rückbau der technischen Infrastruktur (Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen) angestrebt.

In Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft sind die Stadtumbaubereiche noch herauszuarbeiten und als Konkretisierung der Sanierungsziele darzustellen. Geplante Abrissmaßnahmen werden in die kontinuierlich fortzuschreibenden Maßnahmeschwerpunkte aufgenommen (vgl. Anlage 2). Grundlage der Herausarbeitung der Stadtumbaubereiche bilden die Umstrukturierungs- und Sanierungsbereiche, die im Teilplan Großsiedlungen ausgewiesen sind. Der Abriss sanierter Gebäude steht dabei auf absehbare Zeit nicht zur Diskussion. Als anschauliches Beispiel für einen Stadtumbaubereich und den damit verbundenen Fragen eines flächenhaften Rückbaus können die Bestände der LWB in der Neuen Leipziger Straße im WK 7 dienen, deren Abbruch für 2007 vorbereitet wird.

### **Sanierungsrechtliche Steuerung und Ressourceneinsatz**

Vor diesem Hintergrund sind im Stadtumbaugürtel außerhalb der Stabilisierungskerne

- aufwändige Modernisierungs- und Qualifizierungsmaßnahmen an Wohngebäuden nicht zu fördern,
- aufwändige Maßnahmen zur Wohnumfeld- und Freiraumentwicklung nur dann zu fördern, wenn damit eine besondere oder über den Stadtumbaugürtel hinaus gehende Funktion (z.B. "Grüne Mitten", Alte Salzstraße) verbunden ist,
- öffentliche Gebäude in der Regel nur instand zu halten bzw. zu setzen. Aufwändige Modernisierungsmaßnahmen bedürfen einer besonderen Begründung. Ihre Nachhaltigkeit ist vor dem Hintergrund einer langfristigen Zweckbindung und möglicher Alternativstandorte genau zu prüfen,
- Grundstücksverkehr, der die Umsetzung der gesetzten Zielstellungen behindern kann, im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigungstätigkeit abzulehnen.

Der größte Teil des Stadtumbaugürtels - die Wohnkomplexe 7 und 8 - wurden als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet beschlossen. Die weitere Konkretisierung der Stadtumbaubereiche und Stabilisierungskerne erfolgt prozesshaft und wird schrittweise als Konkretisierung der Sanierungsziele dargestellt. Die folgenden grundsätzlichen Aussagen zum Stadtumbaugürtel sind auch als Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele zu verstehen.

## **4.3 Wohnungsbestandsentwicklung**

Der weitere Stadtumbauprozess soll dazu beitragen, angesichts der zunehmenden Alterung der Grünauer Bevölkerung, die Wohnqualitäten nachfragegerecht weiter zu entwickeln und ein ausreichendes Angebot an behinderten- und seniorenfreundlichen Wohnungen vorzuhalten. Zusätzlich sind neuartige Wohnungsangebote zu schaffen und das Grünauer Wohnungsangebot differenzierter zu gestalten und der Generationenwechsel vorzubereiten,

um Grünau auch langfristig als Wohnstandort zu stabilisieren. Da derartige Maßnahmen unter den gegenwärtigen Marktbedingungen wirtschaftlich kaum tragfähig sind, ist bei Bund und Land auf gezielte Fördermöglichkeiten hinzuwirken. Die Wohnungswirtschaft muss in die Lage versetzt werden, in Kernbereichen den vorhandenen Investitionsstau weiter abzubauen. Mit den Eigentümern und den kreditgebenden Banken sind geeignete Sanierungs- und Umbaukonzepte abzustimmen und umzusetzen. Hierzu fehlen zur Zeit geeignete Förderprogramme. Die bestehenden Förderbedingungen sind nicht geeignet, eine qualitative Veränderung des Wohnungsangebotes ausreichend zu unterstützen.

Gleichzeitig ist es wichtig, dass der Stadtumbau zur Erhaltung eines stabilen Mietpreinsniveaus in Grünau beiträgt. Dabei wird einerseits durch die Reduzierung des Wohnungsleerstandes Dumpingmieten entgegen gewirkt, die für die Bewohner zwar kurzfristig günstige Mieten bieten, mittelfristig der Wohnungswirtschaft jedoch die wirtschaftliche Grundlage entziehen und der Wohnqualität in Grünau letztlich schaden. Andererseits kann ein effizienter Stadtumbau die Steigerung der Mietnebenkosten - die einen immer größeren Anteil der Gesamtmiete ausmachen - dämpfen.

Durch die vorliegende Entwicklungsstrategie, die eine Reduzierung des Wohnungsleerstandes in Grünau auf 10 % anstrebt, ist nicht mit einer marktbedingten Mietpreissteigerung in Grünau zu rechnen. Zwar wird durch den Abbruch unsanierter Gebäude das Angebot von Wohnungen mit günstiger Grundmiete verknappt. Da in diesen Gebäuden jedoch die Mietnebenkosten besonders hoch sind, können die vorhandenen (teil-) sanierten Wohnungen mit höherer Grundmiete und günstigeren Nebenkosten eine adäquate Alternative bieten.

#### **4.4 Technische Infrastruktur**

Die leerstandsbedingten Kosten für Versorgungsunternehmen werden über steigende Tarife - bei sinkenden Realeinkommen - von allen Leipziger Bürgern mitgetragen. Deshalb ist eine stärkere Orientierung des Stadtumbaus in Grünau an den Erfordernissen der technischen Infrastruktur von besonderer Bedeutung. Mit dem Abriss der Punkthochhäuser wurde in den zurückliegenden Jahren bereits ein weitgehend effizienter Stadtumbau in Bezug auf die Ver- und Entsorgungsleitungen verfolgt. Bei der Umsetzung der Entwicklungsstrategie Grünau 2020 müssen die Belange der technischen Infrastruktur besondere Berücksichtigung finden, da der zukünftig erforderliche Rückbau größere Auswirkungen auf die Leitungsnetzstruktur hat und gleichzeitig mit sinkender Auslastung der Netze die laufenden Kosten für die Versorgungsunternehmen steigen. Von Bedeutung sind insbesondere zwei Kostenpunkte:

- Da die Versorgungsleitungen in den Kollektorgängen der Kelleretagen verlegt sind, müssen die Leitungen bei Abbruch des Gebäudes umverlegt bzw. das Netz neu vermascht werden, falls nicht der gesamte Strang der Versorgungsleitungen gekappt werden kann. Besonders kostenintensiv ist dabei die Umverlegung der Fernwärmeleitungen. Es wird deshalb in der Umsetzung des Stadtumbaus in den Stadtumbaubereichen angestrebt, Leitungsstränge komplett vom Netz zu nehmen (auch unter Einbeziehung von Nichtwohngebäuden und öffentlichen Einrichtungen) und den Rückbau der Gebäude zeitlich vom Ende der Versorgungsleitungen her umzusetzen.
- Der starke Rückgang der Einwohnerzahlen in einzelnen Teilbereichen von Grünau, der bisher erfolgte und sich mit der Konzentration des Stadtumbaus auf die Handlungsfelder noch verstärken wird, hat entscheidenden Einfluss auf die Dimensionierung der Leitungen der technischen Infrastruktur, insbesondere für Trinkwasser und Abwasser. Um kostenintensive technische Maßnahmen zur Qualitätserhaltung (z.B. Spülungen) zu vermeiden, wird eine Neudimensionierung der HAUPTerschließungsleitungen erforderlich werden, die an einem Bedarf von 30.000 bis 40.000 Einwohnern auszurichten ist.

Neben dem flächenhaften Rückbau der Ver- und Entsorgungsleitungen ist gleichzeitig pilothaft zu prüfen, wie durch innovative Versorgungstechnik, die Wohnnebenkosten gesenkt werden können.

## **4.5 Soziale Infrastruktur**

Besonderes Augenmerk ist im weiteren Stadtumbauprozess auf die soziale Infrastruktur in Grünau - und hier insbesondere die Kindertageseinrichtungen und Schulen, aber auch die Einrichtungen und Angebote für Senioren und Behinderte - zu legen. Durch gezielte Investition in die Infrastrukturentwicklung kann die Stabilisierung Grünaus gezielt unterstützt werden. Gleichzeitig ist unter Berücksichtigung der kommunalen Finanzsituation auch das Infrastrukturangebot an die zurückgehende bzw. sich verändernde Nachfrage anzupassen.

Modernisierungsinvestitionen in Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Grünau sind deshalb auf den Kernbereich zu konzentrieren, um dort den Stabilisierungsprozess zu unterstützen. Im Stadtumbaugürtel sollen in der Regel Investitionen auf Instandhaltung und Instandsetzung begrenzt bleiben. Aufwändige Modernisierungsmaßnahmen bedürfen einer besonderen Prüfung und Begründung. Sie sollen auf Grund der Unsicherheiten der zukünftigen Entwicklung keine Nutzungsbindung von mehr als 15 Jahren beinhalten und keine Beeinträchtigung mittelfristig möglicher Stadtumbaumaßnahmen erwarten lassen.

Im Zuge des flächenhaften Rückbaus von Stadtumbaubereichen ist die Abwägung erforderlich, ob einzelne Infrastruktureinrichtungen zurückgebaut oder in den technischen Netzen neu angebunden werden. Die konkreten Handlungserfordernisse und zeitlichen Prioritäten werden in Abstimmung mit der Wohnungs- und Versorgungswirtschaft herausgearbeitet. Die fachliche Konzeption erfolgt im Rahmen der Schul- und Kindertagesstättenentwicklungsplanung. Dabei ist aus heutiger Sicht festzustellen:

- Das Angebot an Kindertagesstätten ist für den Bedarf im Stadtbezirk West auch dann noch ausreichend, wenn alle vom Stadtumbau betroffenen Einrichtungen geschlossen werden. Allerdings sind dann für die gesamtstädtische Bedarfsdeckung in anderen Stadtteilen neue Kapazitäten zu schaffen.
- Einige der im Entwurf zum Schulnetzplan 2005 als stabil ausgewiesenen Schulstandorte könnten beim Eintreten des mittleren oder negativen Einwohnerszenarios nach 2010 im Bestand gefährdet sein. Dies ist bei Investitionen an den Schulgebäuden zu berücksichtigen.

## **5. Steuerung des Umsetzungsprozesses**

### **5.1 Rechtliche Rahmenbedingungen und Förderprogramme**

#### ***Sanierungsgebiet WK 7 und WK 8***

Für die Wohnkomplexe 7 und 8 trat mit der Veröffentlichung am 27.09.2003 eine Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 – 156a BauGB (u.a. Ausgleichsbeträge) in Kraft (RB III/1384-03). Damit stehen für einen großen Teil des Stadtumbaugürtels - insbesondere für die Stadtumbaubereiche - die umfangreichen rechtlichen Instrumente des Städtebauförderungsrechtes zur Verfügung. Für die Stadtumbaubereiche sollen die Ziele schrittweise in Sanierungszielplänen konkretisiert werden (vgl. 5.3).

Um das rechtliche Instrumentarium effizient einsetzen zu können, ist der Einsatz von Städtebaufördermitteln für Steuerungs- und Ausgleichsfunktionen sowie der Einsatz eines Sanierungsträgers erforderlich.

## **Schwerpunktsetzung der Förderprogramme**

Die Leipziger Förderschwerpunkte bei Stadtumbau und Stadterneuerung liegen im Osten und Westen der Stadt sowie in Grünau. Durch die Überlagerung verschiedener Förderkulissen von Städtebauförderprogrammen - Stadtumbau Ost, Sanierungsgebiet und/oder Soziale Stadt sowie europäischer Programme - ist die Umsetzung der Stadtentwicklungsziele im Osten und Westen angemessen untersetzt. In Grünau sind für die Umsetzung der strategischen Ansätze dagegen noch nicht in ausreichendem Maße Fördermittel vorhanden.

Dabei ist eine grundsätzliche Schwierigkeit, dass für die meisten Programme ein kommunaler Eigenanteil erforderlich ist, der bisher nicht im notwendigen Umfang gesichert werden kann. Geeignete Förderprogramme zur Qualifizierung des Wohnungsangebotes ohne finanzielle Beteiligung der Kommune im stabilen Kern stehen darüber hinaus nicht mehr zur Verfügung.

Die Förderprogramme können nur in dem Maße eingesetzt werden, wie auch kommunale Eigenanteile zur Komplementärfinanzierung im Haushalt der Stadt Leipzig eingestellt sind. Dies ist bei der Haushaltplanung und bei den jeweiligen Programmanträgen zu berücksichtigen.

### **Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau**

Alle Wohnkomplexe Grünaus liegen im Programmgebiet Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau. Stadtweit stehen in diesem Programm für die Jahre 2007 und 2008 insgesamt 19,3 Mio. € (entspricht dem Rückbau von 300.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. ca. 5.500 WE) zur Verfügung, wobei eine Konzentration des Mitteleinsatzes auf Grünau erfolgen soll. Ein kommunaler Eigenanteil ist nicht erforderlich. Ab 2008 gehen nach heutigem Stand die verfügbaren Mittel stark zurück. Ein weiteres Fördervolumen ist entsprechend der Weiterentwicklung der Stadtumbauziele zu beantragen.

### **Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung**

Alle Wohnkomplexe Grünaus liegen im Programmgebiet Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung West. Stadtweit steht in diesem Programm bis zum Jahr 2009 Finanzhilfen von ca. 12 Mio. € zur Verfügung. Der Mitteleinsatz wird auf den Leipziger Osten, den Leipziger Westen und den stabilen Kern Grünaus konzentriert.

### **Soziale Stadt**

Zur Unterstützung der weiteren Stadtteilentwicklung in Grünau wurden für alle Wohnkomplexe Mittel aus dem Städtebauförderprogramm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf - die Soziale Stadt“ beantragt. Der Gebietsbeschluss nach § 171e BauGB wurde dazu am 13.07.2005 einstimmig gefasst (RB IV-340/05), die Bewilligung durch das RP wurde am 14.12.2005 beschieden. Im Zeitraum von 2005 - 2012 stehen voraussichtlich insgesamt 9 Mio. Euro Fördermittel in diesem Programm für Grünau zur Verfügung.

Die Mittel sollen schwerpunktmäßig für Kommunikation und Beteiligung (z.B. Forum Grünau) und für Aufwertungsmaßnahmen im Kernbereich eingesetzt werden. Für das Programm liegt ein integriertes Handlungskonzept vor, das insbesondere die Aufwertungs- und Stabilisierungsmaßnahmen im Kernbereich konkretisiert. Das Handlungskonzept wurde mit der Stadtteilöffentlichkeit diskutiert und auf Grundlage der Vorschläge überarbeitet

Das Programm Soziale Stadt, welches zu 70 % ein bauliches Investitionsprogramm ist, wird für die vielschichtigen Problemlagen in Grünau für nicht ausreichend gehalten. Deshalb ist zu

prüfen, ob zusätzlich EU-Mittel analog zum Leipziger Osten und Westen eingeworben werden, um über weiter gefasste Fördermöglichkeiten zur Umsetzung der Entwicklungsziele zu verfügen.

## **5.2 Umsetzungsprozess**

### ***Arbeitsstrukturen im Stadtumbauprozess***

Für eine positive Stadtteilentwicklung Grünaus und einen effektiven Stadtumbau ist zukünftig eine **engere Kooperation** der Wohnungswirtschaft untereinander sowie mit den Versorgungsträgern und den verschiedenen Fachämtern der Stadt Leipzig erforderlich. Insbesondere die Weiterentwicklung des Kernbereichs und der Stabilisierungskerne kann nur erfolgreich gelingen, wenn die Akteure vor Ort eine abgestimmte Entwicklungsstrategie verfolgen. Aber auch für den flächenhaften Rückbau ist eine detaillierte Abstimmung zwingend erforderlich, um eine zeitlich sinnvolle Abfolge der Abbruchmaßnahmen zu erreichen. Zu prüfen ist, inwieweit durch finanzielle Ausgleichsmechanismen die Koordinierung unterstützt werden kann. Die Einbindung und Beteiligung aller Eigentümer ist dabei vorrangiges Ziel.

Ohne Koordination wird der Umbauprozess jedoch nicht gelingen. Die **Stadtverwaltung** sieht ihre Rolle deshalb vorrangig in der Moderation der Abstimmungsprozesse zwischen den Eigentümern und weiteren Beteiligten sowie der finanziellen Unterstützung von Beispielmaßnahmen, die der Entwicklungsstrategie 2020 entsprechen. Darüber hinaus ist es Aufgabe der Stadtverwaltung, gemeinsam mit den Eigentümern vor Ort eine Grundqualität der öffentlichen Räume und der Infrastruktur abzusichern. Dies erfordert die langfristige Bindung personeller Kapazität der Stadtverwaltung über das bisherige Maß hinaus.

Zur Unterstützung der Stadtverwaltung und Bearbeitung der Aufgaben eines Sanierungsträgers wurde zusätzlich ein Beauftragter als **Stadtumbaumanager** eingesetzt. Dessen Aufgabe ist die Organisation einer effizienten und kontinuierlichen Abstimmung sowie die Erarbeitung und Umsetzungsbegleitung der Sanierungszielpläne im Stadtumbaugürtel zu organisieren.

Gleichzeitig wird der Stadtumbaumanager die Verwaltung im Rahmen der weiteren Vertiefung der Strategie, der Umsetzung von Einzelprojekten in finanzieller und juristischer Hinsicht sowie der Bewältigung der damit verbundenen technisch und organisatorischen Aufgaben unterstützen und dieser somit mehr Raum für eine stärkere Konzentration auf strategisch und inhaltliche Kernaufgaben einräumen.

### ***Aktuelle Schwerpunkte der weiteren Konzeptentwicklung***

Als erster Schwerpunkt der weiteren Zusammenarbeit sind im Stadtumbaugürtel schrittweise die Stadtumbaubereiche und Stabilisierungskerne zu konkretisieren. Für eine ausreichende Verbindlichkeit des mittelfristigen Stadtumbauprozesses und der Fördermittelplanung werden dazu zukünftig Vereinbarungen mit den Eigentümern geschlossen. Die konkreten Umsetzungsprojekte, die in den nächsten 2 Jahren gemeinsam erfolgen, werden in die kontinuierlich fortzuschreibenden Handlungsschwerpunkte und in die schrittweise entstehenden Sanierungszielpläne für Teilbereiche des Sanierungsgebietes WK7 / WK 8 integriert.

Darüber hinaus sollen durch die Unterstützung von Modellprojekten im Rahmen der verfügbaren Förderprogramme auch in Zeiten knapper kommunaler Mittel innovative und zukunftsfähige Projekte verwirklicht werden, die den anstehenden Prozess positiv besetzen und als Katalysator für die weitere Entwicklung des Stadtteils fungieren können. Dafür sind als zweiter Schwerpunkt die notwendigen konzeptionellen Vorbereitungen zu treffen.

## **Beteiligungs- und Kommunikationsstrukturen**

Für dieses Thema zeichnen sich zwei Schwerpunktfelder ab: Neben dem Umbauprozess muss in Grünau künftig ein stärkeres Augenmerk auf das soziale Miteinander und die Zunahme von sozialen Problemlagen gelegt und die Aktivitäten stärker daran ausgerichtet werden.

Das Forum Grünau, das Ende 2005 wiederbelebt wurde (vgl. gesonderte Vorlage) hat sich in seinem Selbstverständnis neben den Themen „Imageverbesserung“ und „Diskussion von umsetzbaren Maßnahmen“ für Grünau das Thema „Soziales Miteinander“ als Schwerpunkt gewählt. Es ist dabei eng mit der Arbeit eines neu zu etablierenden Quartiersmanagements, das seinen Schwerpunkt im Kernbereich von Grünau hat, zu verknüpfen. Das Quartiersmanagement soll als „Ausführungsorgan“ für das Forum Grünau tätig werden und so im Sinne eines Entwicklungsbereiters und Koordinators für verschiedene Maßnahmen (bauliche, soziale und wirtschaftliche Projekte, Imageaktivitäten etc.), Netzwerkarbeit und Gradmesser für Konfliktfelder auf dieser Bewohner-Plattform agieren.

Der andere Schwerpunkt besteht im Bürgerinteresse am Stadtumbau von Grünau. Für die Umsetzung der Entwicklungsstrategie Grünau 2020 ist die Kommunikation zwischen Eigentümer und Mieter, der Konsens zwischen Stadt und Eigentümer sowie die Vermittlung der strategischen und notwendigen Weichenstellung der Stadt an die Bürger in Einklang zu bringen. Die konkrete Information über anstehende Rück- und Umbauvorhaben obliegt dagegen dem jeweiligen Eigentümer.

## **Monitoring und Evaluation**

Begleitend zum Stadtumbau ist die kontinuierliche Beobachtung der Stadtteilentwicklung Grünaus im Rahmen des gesamtstädtischen Stadtumbaumonitorings und der Wirkungsbeobachtung des Fördermitteleinsatzes erforderlich. Eine regelmäßige Evaluation und Berichterstattung ist die Basis für eine effiziente Steuerung des Umbauprozesses und die Messung der Erfolge. Darauf aufbauend erfolgt die (Neu-)Justierung von Maßnahmen sowie eine ggf. erforderliche Fortschreibung der Strategie.

## **5.3 Anforderungen an die Bundes- und Landespolitik**

Zur Stabilisierung des Stadtteils ist es zwingend erforderlich, die Bedürfnisse des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes in Leipzig zu berücksichtigen und insbesondere die Bewohner intensiv in diesen umfassenden Prozess einzubinden. Hierfür sind somit neben flächenhaften Rückbaumaßnahmen im Stadtumbaugürtel auch die koordinierte Unterstützung von Aufwertungs- und Qualifizierungsmaßnahmen im Kernbereich erforderlich. Eine ausschließlich auf Abriss orientierte Stadtteilentwicklung kann den Erfordernissen dieser Großsiedlung, die noch heute 46.860 und vermutlich auch 2020 noch mehr als 35.000 Personen ein zu Hause bietet, nicht gerecht werden.

Um die Ziele der Entwicklungsstrategie Grünau 2020 zu erreichen, bedarf es auch weiterhin der aktiven Unterstützung des Freistaates und des Bundes im Rahmen der vorhandenen Stadterneuerungsprogramme.

Der komplexe Prozess des Stadtumbaus erfordert eine intensive Vernetzung aller handelnden Akteure. Die bisher vorhandenen Steuerungsmöglichkeiten des besonderen Städtebaurechts (z.B. §§ 144 ff BauGB sowie §§ 171a ff BauGB), die in ihrer Ausrichtung zumeist auf wachsende Strukturen orientiert sind, stellen sich dabei oft als nicht ausreichend dar. Dies betrifft, neben einer Steuerung des Bodenmarktes mit Blick auf einen koordinierten,



flächenhaften Rückbau, auch die Abstimmung und gezielte, langfristig orientierte Anpassung der technischen Infrastruktur an die sich wandelnden Ver- und Entsorgungserfordernisse.

Um den Prozess des Stadtumbaus nachhaltig und erfolgreich bewältigen zu können, ist es notwendig, den gesetzlichen Rahmen im Hinblick auf die besonderen Anforderungen des Stadtumbaus und Schrumpfung besser auszugestalten. Dabei werden insbesondere folgende Schwerpunkte gesehen:

- Flexiblere Finanzausstattung der Programme,
- Ausgestaltung einer detaillierteren gesetzlichen Regelung, die den Rückbau als Stadtumbauziel anerkennt und in diesem Zusammenhang keine Erstattungsansprüche gegenüber dem Planungshoheitsträger bei möglichen Grundstücksverkehr zwischen Dritten hervorruft,
- Verankerung der Möglichkeit des Ersatzes kommunaler Eigenmittel durch Dritte, um der Kommune auch in Zeiten sinkender Einwohnerzahlen bei gleichzeitig steigenden Ausgaben Handlungsfähigkeit zu bewahren,
- Bundes- und landespolitische Regelungserfordernisse zur Sicherung der von der Wohnungswirtschaft weiter zu schulternden Finanzierungsnotwendigkeit, z.B. im Rahmen unabwendbarer Veränderung der Wohnungszuschnitte oder im Zuge der Kombination verschiedener Förderprogramme bei Teilrückbau und folgendem Umbau bei konsequenter Bauteiltrennung,
- Koordination der einzelnen in den Prozess eingebundenen Akteure und Handlungspartner auf lokaler wie auch politischer Ebene zwischen den einzelnen Bewilligungsstellen und Fachressorts.

Nur so wird es den Kommunen möglich sein, diese komplexe Aufgabe im Geflecht unterschiedlichster - teilweise global wirtschaftlicher – Interessen positiv und umfassend steuern zu können.

## Anlage 1: Szenarien der Einwohnerentwicklung bis 2020

Von besonderer Bedeutung für den weiteren Um- und Rückbaubedarf in Grünau ist die zu erwartende Einwohnerentwicklung. Deshalb wurden drei Szenarien mit unterschiedlichen Annahmen zur zukünftigen Wanderungsbilanz Grünaus berechnet.

### Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung

- Grundlage: mittleres Szenario der Bevölkerungsvorausschätzung 2005 der Stadt Leipzig,
- Annahme eines vom gesamtstädtischen Durchschnitts abweichenden Altersstruktur der Zu- und Wegziehenden, dadurch stärkere Alterung und stärkeres Ansteigen des natürlichen Bevölkerungsverlustes
- Saldo steigt von -0,52% (Leipzig zum Vergleich: -0,2%) im Jahr 2004 schrittweise auf 0,77 % im Jahr 2020

### Annahmen zur Entwicklung der Wanderungsbilanz

#### Positiv

- Wanderungsverlust Grünaus verringert sich kontinuierlich, aber schwächer als in den Vorjahren.
- ab 2014 ausgeglichener Wanderungssaldo

#### Mittel

- Intervallstudie Grünau 2004 des UFZ ermittelt in Grünau ein Abwanderungspotenzial von 16% "unzufriedenen Mobilien" und von 20% "zufriedenen Mobilien"
- Annahme: "unzufriedene Mobile" (ca. 8.000 Einwohner) gehen bis 2020 per Saldo verloren, während weitere Wegzüge durch Zuzüge ausgeglichen werden
- Wanderungsverlust zunächst auf dem Niveau von 2005, geht dann gleichmäßig zurück.
- ab 2017 ausgeglichener Wanderungssaldo.

#### negativ

- starker Rückgang des Wanderungsverlustes ab 2. Hj. 2004 bedingt durch Hartz IV (Unsicherheit der Umzugswilligen über ihr zukünftiges finanzielles Budget)
- auf Grund der gewonnen Klarheit steigt der Wanderungsverlust 2006 wieder deutlich an, bleibt aber unter dem Niveau von 2003
- ab 2007 sinkt der Wanderungsverlust kontinuierlich leicht (jährlich um 0,1 Prozentpunkte)

Im Ergebnis der Szenarien wird die Einwohnerzahl Grünaus 2020 etwa zwischen 40.000 und 32.000 Einwohnern liegen. Am realistischsten wird das mittlere Szenario mit ca. 36.000 bis 37.000 Einwohnern 2020 eingeschätzt, das bis 2010 der kleinräumigen Berechnung für Grünau in der Bevölkerungsvorausschätzung 2005 entspricht. Nach 2020 ist auf Grund der zunehmenden natürlichen Bevölkerungsverluste mit einem wieder steigenden Einwohnerrückgang Grünaus zu rechnen, falls diese nicht durch Wanderungsgewinne kompensiert werden.

### Einwohnerentwicklung in Grünau bis 2020

	2004	2010	2015	2020
<b>positives Szenario</b>	48.000	43.500	41.500	40.000
<b>mittleres Szenario</b>	48.000	41.600	37.900	36.400
<b>negatives Szenario</b>	48.000	40.700	35.800	32.100

Aus den Einwohnerszenarien kann auf die zu erwartende Haushaltszahl in Grünau geschlossen werden. In Grünau gibt es derzeit ca. 24.000 Haushalte, durchschnittlich leben 2,0 Personen in jedem Haushalt. Je stärker die Abwanderung in den nächsten Jahren noch anhält, um so eher ist eine weitere Verringerung der Haushaltsgrößen zu erwarten. Deshalb wird in den einzelnen Szenarien von einer unterschiedlichen Entwicklung der Haushaltsgröße bis 2020 ausgegangen.

### Zahl der Haushalte in Grünau 2020

	durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen je Haushalt)		
	1,90	1,85	1,80
<b>positives Szenario</b>	21.000		
<b>mittleres Szenario</b>		19.700	
<b>negatives Szenario</b>			17.800

## Anlage 2:

# Handlungsschwerpunkte Grünau 2007/2008

Durch die Definition der Handlungsschwerpunkte werden im konsensualen Verfahren Prioritäten im Stadtteil benannt und Grundlagen des weiteren Handelns für die nächsten zwei Jahre gesetzt werden. Innerhalb der Handlungsschwerpunkte sollen entsprechend den Zielsetzungen beispielhaft innovative und zukunftsfähige Projekte verwirklicht und unterstützt werden, die den anstehenden Prozess positiv besetzen.

Im Rahmen der weiteren Gespräche sind dabei fortlaufend die Inhalte der einzelnen Handlungsschwerpunkte zu konkretisieren, fortzuschreiben und zu ergänzen. Eine Aktualisierung der Handlungsschwerpunkte erfolgt jährlich, jeweils für den Zeitraum der nächsten zwei Jahre. Grundlagen der Fortschreibung bilden dabei die mit den Wohnungseigentümern abzuschließenden Vereinbarungen zu zukünftigen Rückbauvorhaben sowie die Ergebnisse der kontinuierlichen Beteiligung und des Monitorings.

Bereits 2007/2008 wird die Schwerpunktsetzung an der Stadtumbaustrategie Grünau 2020 ausgerichtet: Aufwertungsmaßnahmen konzentrieren sich auf die Achse Stuttgarter Allee/Alte Salzstraße im WK 4. Die Rückbauswerpunkte liegen in den Wohnkomplexen 7 und 8. Insgesamt sollen 2007/2008 2.396 WE in Grünau abgerissen werden. Dadurch wird ein Rückgang des Wohnungsleerstandes auf ca. 15 % angestrebt.

Parallel hierzu sind durch die Eigentümer zahlreiche Aufwertungsmaßnahmen angestrebt. Diese sollen im Kernbereich, soweit dies entsprechend den geltenden Förderbestimmungen sowie den verfügbaren Finanzhilfen des Bundes/Freistaates und kommunalen Eigenanteilen möglich ist, durch die Stadt unterstützt werden. Hier ist in den Jahren 2007/2008 die Modernisierung, Aufwertung und Anpassung von etwa 1.264 Wohneinheiten vorgesehen.

Im Stadtumbaugürtel ist innerhalb der Stabilisierungskerne die Modernisierung und Aufwertung von weiteren 1.134 WE durch die einzelnen Wohnungsunternehmen geplant.

<b>Rückbaumaßnahmen</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Kernbereich		568
Stadtumbaugürtel	731	1.097
<b>Aufwertungsmaßnahmen</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Kernbereich	514	750
Stadtumbaugürtel	938	196

## Kernbereich

Mit der Definition von Handlungsschwerpunkten im Kernbereich sollen durch konzentrierte Aufwertungs- und Qualifizierungsmaßnahmen Akzente gesetzt werden, die als Katalysator für die weitere Entwicklung des gesamten Stadtteils fungieren können.

### **WK 4 und 5.2: Achse Stuttgarter Allee/Alte Salzstraße**

Der zentrale WK 4 / WK 5.2 bildet einen städtebaulich und funktionell wichtigen Baustein im Stadtteil Grünau. Seine sozialen und kulturellen Einrichtungen sind ein bedeutender und identifikationsstiftender Bestandteil des Lebens im Stadtteil. Deshalb hat sich die Achse

Stuttgarter Allee/Alte Salzstraße im Rahmen der bisherigen Gespräche und Beteiligung als Handlungsschwerpunkt herausgebildet.

Durch die Bündelung, Ergänzung und Optimierung öffentlicher, sozialer wie auch kultureller Funktionen soll der zentrale Bereich im WK 4 zukünftig in seiner Rolle als zentraler Kernbereich gestärkt, räumliche Kapazitäten gezielter genutzt und mögliche Synergien ausgeschöpft werden. Dabei sind die einzelnen Einrichtungen entlang der Bedarfsentwicklung auszurichten.

Auf der Grundlage einer umfassenden Analyse, die die Bedarfe der einzelnen Akteure und Nutzer berücksichtigt und koordiniert, sollen bauliche Lösungen unterstützt werden, die einen effizienten und nachhaltigen Bestand öffentlicher, sozialer wie auch kultureller Einrichtungen im Stadtteil ermöglichen.

Konkret geht es dabei um folgende Themen:

- Nutzungsmöglichkeiten für das Georg-Christoph-Lichtenberg-Haus
- Ansiedlung des Theatriums im Umfeld der Stuttgarter Allee
- Verlagerungsmöglichkeiten der Verwaltungsaußenstelle an die Stuttgarter Allee

Parallel hierzu sollen bauliche Aufwertungen und Qualifizierungen an Wohngebäuden unterstützt werden. Dabei sollen bedarfs- und nachfragegerechte Wohnungsangebote geschaffen werden, die vor allem integrative und generationsübergreifende Projektansätze verfolgen. Die WOGETRA hat damit im Bereich Breisgaustraße 21-29 begonnen. Die Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestände entlang der Breisgaustraße hinsichtlich Teilrückbau, Modernisierung und Aufwertung sowie mögliche Grundrissveränderungen werden derzeit untersucht. Darüber hinaus werden Fördermöglichkeiten für den Anbau von Aufzügen an Bestände im westlichen WK 4 geprüft.

Durch Aufwertung des öffentlichen Raumes und der durch Abbruch entstandenen Freiflächen sowie einer besseren Vernetzung sollen die Entwicklungen abgerundet werden.

### ***WK 1 - 3: Entwicklung von Schulen und zentralen Standorten***

Im Zuge gezielter Aufwertungs- und Qualifizierungsmaßnahmen von öffentlichen, sozialen und kulturellen Gebäuden und Anlagen im Kernbereich des Stadtteils sollen positive Akzente gesetzt werden, die weitere, private Investitionen befördern. Hierzu zählt neben der Modernisierung und Instandsetzung der 80. Grundschule unter anderem auch die Unterstützung von Nachnutzungsoptionen für die 83. Mittelschule.

Mittelfristig sind ebenfalls für das Nahversorgungszentrums Grünauer Allee umfassende Umbau und Aufwertungsmaßnahmen anzustreben. Die Stadt sieht ihre Rolle hierbei insbesondere in der Koordination der einzelnen Akteure sowie der Unterstützung von Aufwertungs- und Qualifizierungsmaßnahmen im Umfeld.

### ***Rückbaumaßnahmen im Kernbereich***

Rückbaumaßnahmen im Kernbereich beschränken sich auf Einzelmaßnahmen und sind grundsätzlich mit folgenden Aufwertungs- und Qualifizierungsmaßnahmen des Freiraums und/oder benachbarter Bestände zu verbinden.

Einen Schwerpunkt des Rückbaus bildet die bereits oben aufgeführten Teilrückbau- und Umbaumaßnahme Breisgaustraße 21-29. Hier ist der Teilrückbau von bis zu 350 Wohneinheiten vorgesehen.

Weitere, kleinräumliche Maßnahmen sind die Freilegung von Teilbereichen im WK 5.2 (Ulmerstraße 14 - 18, Heilbronner Straße 10 - 14, insgesamt 103 Wohneinheiten) und eines einzelnen PH 9 im WK 4, Karlsruher Straße 8, mit 115 Wohneinheiten.

# Stadtumbaugürtel

Vorrangiges Ziel ist es, Stadtumbaubereiche und Stabilisierungskerne im Stadtumbaugürtel zu konkretisieren. Aufbauend auf den im Teilplan Großsiedlungen ausgewiesenen "Konsolidierten Bereichen" soll dabei gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen untersucht werden, welche Bereiche zukünftig geeignet erscheinen, stabile Kerne im Stadtumbaugürtel zu bilden und wo flächenhafte Rückbaumaßnahmen zu konzentrieren sind. Die sich daraus ergebenden Handlungsschwerpunkte und Zielstellungen im Stadtumbaugürtel sind in die Fortschreibung der Sanierungszielstellungen zu integrieren.

Der Umgang mit den im Rahmen der Freilegung neu entstehenden Freiflächen sowie entsprechende Nachnutzungskonzepte spielen eine entscheidende Rolle für die zukünftige Gestaltung und Entwicklung des Stadtteils. Durch die Stadtverwaltung sollen hier in Zusammenarbeit von ASW, Grünflächenamt und einem externen Beauftragten verbindliche Entwicklungsoptionen einer zukünftigen Entwicklung des Stadtumbaugürtels gesetzt sowie Nachnutzungsmöglichkeiten für die einzelnen Teilbereiche unter Beachtung aller stadträumlichen Bezüge festgeschrieben werden. Dieses übergreifende Konzept bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung der einzelnen Handlungsschwerpunkte und Umbaufelder.

## ***WK 7: Neue Leipziger Straße***

Als erster Handlungsschwerpunkt im Stadtumbaugürtel hat sich im Rahmen der bisherigen Gespräche das Umfeld der Neue Leipziger Straße/Miltitzer Allee herausgebildet. Erste Rückbaumaßnahmen in der Neuen Leipziger Straße 30 und 32 sind hier bereits durch die VLWG und LWB erfolgt und sollen mit dem flächenhaften Rückbau der Wohngebäude Neue Leipziger Straße 2 - 28 (543 WE) im Jahr 2007 durch die LWB fortgesetzt werden.

Durch die Stadt werden derzeit in Verbindung mit den weiteren Eigentümern (Bundesamt für Immobilienmanagement, Konsum e.G. Leipzig und Liegenschaftsamt) Möglichkeiten geprüft, wie in diesem Zusammenhang auch angrenzende Nichtwohngebäude (Miltitzer Allee 46 - 60) in den Rückbau einbezogen werden können. Ziel ist die Reduzierung des Wohnungsbestandes mit einem nachhaltigen Rückbau der weiteren Infrastruktur zu verbinden, den Prozess in seinen zeitlichen Abläufen zu optimieren und erforderliche Umverlegungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Parallel zur Strukturierung des Umbauprozesses wird gemeinsam mit der LWB und unter Einbeziehung der weiteren Eigentümer aufbauend auf den festgelegten Entwicklungsrichtungen ein einheitliches und tragfähiges Nachnutzungskonzept für den Gesamtbereich Neue Leipziger Straße/Miltitzer Allee entwickelt werden.

Die Strukturierung und Umsetzung dieses Umbaubereiches steht dabei auch beispielhaft für zukünftige weitere Stadtumbaufelder.

## ***WK 8: Brackestraße/Kändlerstraße/Seffnerstraße***

Einen weiteren Schwerpunkt des Stadtumbaus in Grünau bildet in den nächsten zwei Jahren der Bereich Brackestraße/Kändlerstraße/Seffnerstraße. Im Jahr 2006 erfolgt hier bereits der Rückbau der Brackestraße 36 - 45 durch die LWB. Ab 2007 ist durch die Wohnungsgenossenschaft Lipsia die Freilegung von 256 Wohneinheiten in der Brackestraße 24 - 34 im Jahr 2007 vorgesehen. Im Jahr 2008 soll der Prozess durch die Baugenossenschaft Leipzig mit dem Abriss von 544 Wohneinheiten im Bereich Brackestraße 41 - 55, Seffnerstraße 1 - 19 und Kändlerstraße 2 - 14 fortgesetzt werden.

Wohnnebengebäude und Sozialeinrichtungen sind, soweit dies möglich ist, in den Umbauprozess einzubeziehen. Die Erfordernisse der technischen Versorgung sind zu beachten.

Aufbauend auf den bereits oben erwähnten stadtteilübergreifenden Entwicklungsrichtungen ist ein Nachnutzungskonzept in Kooperation aller Eigentümer für den benannten Bereich zu erarbeiten. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob und wie eine Neubebauung mit Einfamilienhäusern in Weiterentwicklung der Kirschbergsiedlung integriert werden kann.

### **Weitere Umbaufelder**

Als weitere Umbaufelder und Handlungsschwerpunkte bilden sich derzeit folgende kleinteiligen Bereiche ab:

#### WK 7 - Uranusstraße

- Uranusstraße 7 - 21, 64 Wohneinheiten (VLWG)
- Uranusstraße 27 - 33, 172 Wohneinheiten (Wogetra)
- Jupiterallee 39, 125 Wohneinheiten (LWB)

#### WK 8.3 - Miltitzer Allee

- Miltitzer Allee 2a - 2g ( WG Unitas, WK 8.3)

In die Rückbauvorhaben sind, soweit dies möglich ist, Nichtwohngebäude einzubeziehen. Aufbauend auf den im Rahmen o. g. Konzeptes benannten Entwicklungsrichtungen sind für die einzelnen Bereiche entsprechende tragfähige und nachhaltige, teilräumliche Nachnutzungskonzepte zu entwickeln. Die Teilkonzepte sind grundstücksübergreifend zu betrachten und haben dabei den gesamtträumlichen Zusammenhang sowie zukünftig weiter absehbare Entwicklungen zu berücksichtigen. Insbesondere ist die Eignung für eine Neubauung mit Einfamilienhäusern zu prüfen.

### **Stabilisierungskerne**

Als erste mögliche Stabilisierungskerne können in Ergebnis der bisherigen Gespräche und der übermittelten geplanten Aufwertungsmaßnahmen der einzelnen Wohnungsunternehmen die Bereiche:

- Binzer Straße/Selliner Straße/Zingster Straße/An der Lautsche/Zschampertaue,
- Uranusstraße/Jupiterstraße,
- Schwalbennest/Kursdorfer Weg/Lindennaundorferweg






betrachtet werden. In Anbetracht der vorhanden Gebäudesubstanz, Wohnungszuschnitte und Ausstattung sowie Belegung ist in diesen Bereichen von langfristig stabilen Beständen auszugehen. Die genaue Abgrenzung der Stabilisierungskerne ist im Verlauf der weiteren Konzeptfortschreibung in Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen zu konkretisieren. Innerhalb dieser Bereiche sind durch die Wohnungsunternehmen bis 2008 folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Modernisierung der Gebäude Selliner Straße 21 - 37, Binzer Straße 1 - 27 und Zingster Straße 33 - 39 (390 WE, WG Kontakt),
- Modernisierung der Gebäude Am Schwalbennest 6 - 42 (304 WE, WG Kontakt),
- Modernisierung der Gebäude An der Lautsche 18 - 24 (48 WE, WG Lipsia),
- Modernisierung der Gebäude Uranusstraße 2 - 6 (64 WE, WG Lipsia),
- Modernisierung der Gebäude Zingster Straße 1 - 31/Binzer Straße 2 - 12 (328 WE, WG Unitas).


# Entwicklungsstrategie Leipzig-Grünau 2020



Handlungsschwerpunkte  
2007 - 2008

Entwurf, Stand 30.11.2006

-  Kernbereich
-  Aufwertungsbereich  
WK 4/5.2
-  Stadumbaugürtel
-  mgl. Stabilisierungskerne  
und Entwicklungsrichtungen
-  Rückbaufelder  
Erarbeitung von  
übergreifenden  
Nachnutzungs-  
und Gestaltungs-  
konzepten

## Öffentl. Aufwertungsmaßnahmen

- ① Umnutzung  
83. Schule
- ② Aufwertung  
80. Schule
-  zentrale Achse  
Alte Salzstraße/  
Stuttgarter Allee  
-- Stärkung --  
-- Aufwertung --  
-- Bündelung --  
öffentliche, kulturelle  
und soziale  
Funktionen

-  Aufwertungsmaßnahme  
der Wohnungsunternehmen
-  Rückbau-  
maßnahmen

## Stadtentwicklungsplan

Wohnungsbau und Stadterneuerung  
Teilplan Großsiedlungen

0 100 200 300 400 Meter



Stadt Leipzig      November 2006  
Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt und ASW

Erstellt:

Wüstenrot  
Haus- und Städtebau GmbH  
Geschäftsstelle Sachsen

