

# Ein Stadtteil verändert sein Gesicht: Stadtentwicklung in Gohlis-Nord und Möckern

## Neue Quartiere auf ehemaligem Kasernengelände

Der Norden von Möckern und Gohlis nördlich der Bahnlinie hat nach der Wende ein Schattendasein in der Leipziger Stadtentwicklung geführt. Das war nicht immer so. Im 19. Jahrhundert entwickelte das Militär das Gelände zu einem der größten Kasernenstandorte Deutschlands.

Nach mehr als 80jähriger militärischer Nutzung sind viele Anlagen verschlissen, Altlasten zurück geblieben und Vandalismus breitet sich aus. Weite Teile des Geländes liegen seit der Wende brach.

Im Umfeld des Kasernengeländes wurden große Infrastrukturprojekte realisiert. Mit den S-Bahn-Stationen Möckern und Olbrichtstraße ist das Gebiet jetzt sehr gut an den ÖPNV angebunden, mit der Staatsstraße S1 und der kürzlich wieder eröffneten und ausgebauten Max-Liebermann-Straße ist es auch für den motorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossen.

Unter diesen Voraussetzungen entwickeln mehrere Investoren auf dem ehemaligen Kasernengelände einen neuen Stadtteil. Insgesamt entstehen hier mehr als 1200 Wohnungen mit infrastrukturellen und gewerblichen Einrichtungen.

Bemerkenswert ist jedoch, dass die Entwicklung im Norden von Möckern und Gohlis im Gegensatz zu anderen Projekten der Stadtentwicklung von Leipzig von der Öffentlichkeit kaum wahrgenommen wird.

### Das Militär im Norden Leipzigs

Wie kam es dazu, dass vor den Toren der Stadt eine große Kasernenanlage entstand? Nach der Völkerschlacht war um 1830 in Leipzig nur noch eine kleine Garnison in der Pleißenburg stationiert. Dieter Kürschner beschreibt, wie das Land Sachsen die Burg gegen den Willen der Leipziger Stadtverwaltung zur großen Kaserne ausbauen wollte. Schließlich wurde für das Infanterieregiment 106 um 1875 in Möckern nördlich der (heutigen) Georg-Schumann-Straße mit der König Georg-Kaserne eine außergewöhnlich große Kaserne errichtet. Das Hauptgebäude dieser Kaserne hat eine beeindruckende Länge von 345 m.

Für weitere in der Pleißenburg stationierte Regimenter wurden 1895 – 1897 entlang der heutigen Olbrichtstraße (früher Heerstraße) weitere Kasernen gebaut. So konnte die Stadt Leipzig im Jahr 1905 auf dem Gelände der frei gewordenen Pleißenburg das Neue Rathaus errichten. Der Architekt der Rathauses, Hugo Licht, erinnerte mit einem dominanten Hauptturm und dem Festungscharakter der Anlage an den Vorgängerbau und dessen Nutzung.

In Möckern ging die bauliche Entwicklung der Kasernen beidseits der Olbrichtstraße weiter mit dem Bau der Wassertürme, dem gegenüberliegenden Bekleidungs-

Luftaufnahme des Kasernenkomplexes Anfang der 1990er Jahre



amt, der sich nördlich daran anschließenden Haftanstalt und dem Proviantamt südlich der heutigen Max-Liebermann-Straße. Mit dem Bau des Lazarets 1907 war im Leipziger Norden der nach Dresden zweitgrößte Kasernenkomplex Sachsens und einer der größten in Deutschland entstanden. Hier lebten ca. 8000 Soldaten. Um das Kasernengelände herum siedelten sich Fahnenfabriken, Fotografen, Postkartenverlage sowie Schank- und Speisegaststätten an. Von den 130 Gasthäusern und Schankwirtschaften um 1900 in Leipzig lag eine überproportionale Zahl in Gohlis und Möckern. Die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung beider Stadtteile wurde vom Wachstum der Kasernen bestimmt.

In den beiden Weltkriegen wurde das Kasernengelände kaum zerstört, sodass die gründerzeitliche Ursprungsbebauung weitgehend erhalten geblieben ist. Nach dem zweiten Weltkrieg übernahmen sowjetische Truppen das Lazarett, die Haftanstalt und die Trainkaserne, die sie zum „Werk Motor“ ausbauten. Die Nationale Volksarmee (NVA) übernahm die übrigen Kasernen. Lediglich das Proviantamt wurde durch die Stadtbäckerei zivil genutzt.

Heute dient nur noch ein kleiner Teil des Gebiets, die nördlich der Max-Liebermann-Straße gelegene „General-Olbricht-Kaserne“, der Bundeswehr zu militärischen Zwecken.

Im Norden von Möckern wurden im 19. und 20. Jahrhundert aber nicht nur Kasernenanlagen gebaut, sondern auch auffällige Wohnsiedlungen. Besonders ins Auge springen die Siedlungen des Bauvereins zur Schaffung preiswerter Wohnungen sowie die Sternsiedlung Möckern.

## Siedlungsbau im Leipziger Norden

In den 20er und 30er Jahren des letzten Jahrhunderts baute der „Leipziger Bauverein zur Schaffung preiswerter Wohnungen“ für seine Mitglieder „gesunde, preiswerte und neuzeitliche Wohnungen“ zwischen der Max-Liebermann-Straße und der Bahnlinie Halle-Leipzig. Der Straßenraum der Radefelder und Podelwitzer Straße wurde mit Vorgärten und Bäumen auf privatem Grund als Allee gestaltet, die Eingänge der dreigeschossigen Gebäude wurden vertikal mit expres-



Typische Häuserzeile der vom Leipziger Bauverein geschaffenen preiswerten Wohnungen

sionistischen Ziegelgliederungen im Stil des Art deco und durch hervortretende repräsentative Dachgiebel betont. Obwohl das Herzstück der Anlage, die zu einer 40 m breiten Platzanlage aufgeweitete Papitzer Straße, nicht mehr gebaut wurde, hat der Bauverein hier eine der anspruchvollsten Siedlungen von Möckern errichtet. Nordöstlich der Kreuzung Max-Liebermann-Straße/Slevogtstraße ist eine weitere charakteristische Siedlung entstanden, die ihren Namen aufgrund ihres im Stadtgrundriss auffälligen sternförmigen Gebäudetyps erhielt. Die Gebäude der um 1935 errichteten Sternsiedlung Nord in Möckern bestehen aus jeweils drei zweigeschossigen Einfamilien-Doppelhäusern, deren Hälften mit ihren Breitseiten aneinander stoßen und um jeweils 120° gedreht den Grundriss eines dreistrahligen Sternes ergeben. So wurde eine hohe Bodenausnutzung bei geringem Erschließungsaufwand erreicht. Durch die kompakte Bauweise haben die Häuser wenig Außenwandflächen und entsprechend niedrige Heizkosten. Allen Einfamilienhäusern wurden vergleichsweise große Gärten von ca. 500 m<sup>2</sup> zugeordnet. Durch eine geschickte Ausrichtung der Sterne wurden reine Nordlagen vermieden.

Nach diesem Vorbild wurde in Leipzig eine weitere, etwas kleinere Anlage in Mölkau gebaut.

## Städtebauliche Entwicklung seit 1990

120 Jahre nach ihrer Errichtung wurde die erste Kasernenanlage Möckern, die Kaserne mit dem langen Hauptgebäude nördlich der Georg-Schumann-Straße, von der Landesversicherungsanstalt saniert, das Gelände mit Neubauten ergänzt und zum Sozialversicherungszentrum Leipzig mit Arbeitsamt, Berufsförderungswerk, Rechenzentrum und Beratungsstellen ausgebaut. Nördlich der Bahnlinie Halle-Leipzig wurden an der Olbrichtstraße die Wassertürme von den kommu-

nenalen Wasserwerken Leipzig übernommen und die ehemalige Haftanstalt von der Telekom saniert und umgebaut. Darüber hinaus hat sich hier im Norden von Gohlis und Möckern seit der Wende nur wenig verändert.

## Verkehrliche Entwicklung seit 2000

Seit der Eröffnung der alten Magdeburger Bahnstrecke als S-Bahn-Linie Leipzig-Halle im Jahr 2004 sind die nördlichen Teile von Möckern und Gohlis mit den beiden neuen S-Bahnhöfen Slevogtstraße und Olbrichtstraße sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr und an die Innenstadt von Leipzig angebunden.

Für den motorisierten Individualverkehr ist die Autobahn A14 über die Louise-Otto-Peters-Allee auf kurzem Wege erreichbar. Eine bessere Anbindung an das Verkehrsnetz der Stadt Leipzig wurde vor allem durch den Ausbau der Max-Liebermann-Straße zum mittleren Ring erreicht.

Um diesen Ausbau stadtverträglich gestalten zu können, hat die Stadt Leipzig parallel zur Verkehrsplanung eine städtebauliche Rahmenplanung für Möckern in Auftrag gegeben. Die städtebauliche Rahmenplanung von Prof. Coersmeier im Jahr 1997 hatte u. a. die Aufgabe, Planungsalternativen des Straßenausbaus im Bereich zwischen S-Bahn-Haltepunkt Slevogtstraße und Viadukt zu prüfen und zu bewerten. Die baulich weniger aufwändige Variante, den mittleren Ring süd-

lich der Bahnstrecke Halle-Leipzig vom Viadukt über das Gelände der Kleingartenanlage „Frohe Stunde“ auf die Slevogtstraße und von dort über eine vierspurig auszubauende Slevogtstraße an die Max-Liebermann-Straße anzubinden, hätte den Vorteil einer Kosteneinsparung geboten, weil sie auf den Bau eines Tunnelbauwerks unter der Bahnlinie Halle-Leipzig verzichtete. Bei dieser Verkehrsführung wäre aber zwischen dem mittleren Ring und der Bahnlinie eine große, nicht nutzbare dreieckige Verkehrs-Restfläche entstanden. Außerdem würden die vorhandenen Grund- und Mittelschulen an der Diderotstraße sowie die südlich gelegenen Wohngebiete erheblich verlärm, ca. 200 Kleingartenparzellen wären weggefallen.

Der von der Rahmenplanung favorisierte und mittlerweile realisierte Bau der Travniker Straße als Teil des mittleren Rings untertunnelt die Bahnlinie Leipzig-Halle und führt den mittleren Ring von der Max-Liebermann-Straße ohne Umweg und zusätzliche Straßenkreuzungen zum Viadukt. Die Lärmbelastungen der Wohngebiete Möckerns und der Schulen werden so minimiert, der überwiegende Teil der Kleingärten bleibt erhalten. Diese Verkehrswege sind eine wesentliche Voraussetzung für die städtebauliche Entwicklung und Nutzung des bis dahin infrastrukturell isoliert liegenden Kasernengeländes.

In der Folge wurde als erstes großes Sanierungsprojekt in Gohlis das zwischen 1880 und 1902 errichtete Bekleidungsamt von der Licon GmbH 2009 zu Wohnge-

Der neu gestaltete Kreuzungsbereich zwischen Landsberger Straße und Max-Liebermann-Straße (Mittlerer Ring)





Visualisierung Wohngebiet Olbrichtstraße / Tresckowstraße.

bäuden umgebaut. Das Projekt trägt in Erinnerung an die Errichtung und Nutzung in der „Kaiserzeit“ den Namen „Kaisergärten“. Die dreigeschossigen, großen Wohnhäuser des Gebäudeensembles vermitteln durch ihre üppigen Geschosshöhen ein großzügiges Wohngefühl. Im Inneren des Gebiets ist ein Park mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten über einer Tiefgarage angelegt.

### Theodor-Körner-Kaserne und russische Feldpost

Die Theodor-Körner-Kaserne wurde 1901 für das Feldartillerieregiment 77 errichtet, später in Planitzkaserne umbenannt und nach der Wende bis 2007 als Theodor-Körner-Kaserne von der 13. Panzergrenadierdivision der Bundeswehr genutzt.

Der westlich angrenzende Teil des Artilleriestandorts wird landläufig „Russische Feldpost“ genannt, weil die Sowjetarmee dort nach dem Zweiten Weltkrieg eine Feldpost- und Nachrichteneinheit einquartierte.

Die Kasernenanlage wird dominiert von mehreren Repräsentationsbauten. So finden sich Villen mit ausladenden Eingangshallen und Treppenhäusern, herrschaftlichen Bibliotheken, Speise- und Raucherzimmern. In einigen Objekten gibt es Wandmalereien, Stuck und aufwändig gestaltete Ornamentik an den Fassaden. Aber auch die Gebäude, die nicht durch Offiziere und ihre Familien genutzt wurden, wie die Mannschaftshäuser, Stallanlagen und Reithallen oder das Oberkriegsgericht zeichnen sich durch aufwändige architektonische Gestaltung aus.

In den beiden Teilen der Anlage, in der ehemaligen Theodor-Körner-Kaserne und der ehemaligen russischen Feldpost, entsteht seit 2010 ein neues Wohnquartier mit

etwa 300 Wohnungen. Die sieben erhaltenswerten Pferdeställe im östlichen Teil des Gebiets werden zu hochwertigen, zweigeschossigen Reihenhäusern umgebaut. In den Gebäuden werden Zwischendecken eingezogen und die großen, nach Süden öffnenden Tore durch bodentiefe Fenster ersetzt. Jedes Reihnhaus erhält einen kleinen Südgarten. Ein Spielweg führt von Norden nach Süden abseits der Erschließungsstraßen durch die Reihenhausezeilen und bietet in der Mitte der Gebäudezeilen im Durchgang auch Platz zum Unterstellen.

Das Oberkriegsgericht und die Villa in der Olbrichtstraße (ehem. Offiziersspeiseanstalt) werden zu Geschosswohnungen umgebaut.

Von der großen Zahl denkmalgeschützter Gebäude muss lediglich eine mitten im Gebiet liegende Reithalle abgerissen werden. In einem mehrjährigen Abstimmungsverfahren mit den Ämtern der Stadt Leipzig wurden mehrere Planvarianten zum Erhalt der Halle geprüft, so z.B. durch Umnutzung der Halle als Kindergarten oder durch Umbau zu Loft-Wohnungen. Zur Belichtung wären aber große Fensteröffnungen der im Erdgeschoss fensterlosen Halle notwendig geworden, was mit dem Denkmalcharakter nicht zu vereinbaren ist. Die Anregung der Stadt, die Halle wieder als Reithalle zu nutzen, schied aus Immissionsschutzgründen aus, da Reithallen im Wohngebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zu Wohnungen weder zumutbar noch planungsrechtlich zulässig sind und in der Umgebung auch keine Reitwege vorhanden sind.

Die Neubauten im Westen des Areals sind optimal nach Süden ausgerichtet und gruppieren sich um einen künstlich angelegten See, der eine für alle zugängliche „blaue Mitte“ bildet. Durch die ungewöhnliche Form des Sees mit vielen Verästelungen haben fast alle Gebäude einen direkten Zugang zum Wasser. Eine lange, begrünte Uferkante ist für alle Anwohner nutzbar. Der See



Masterplan Wohnen an der Olbrichtstraße/Tresckowstraße

dient gleichzeitig zur Ableitung und Speicherung des Niederschlagswassers der angrenzenden Baugebiete. Der See wird mit dem vorhandenen, schwach durchlässigen natürlichen Boden (Ton) abgedichtet.

Die Verkehrsflächen wurden minimiert, Fuß- und Spielwege durchqueren abseits der Verkehrsstraßen das Wohnquartier und schließen einen kleinen Markt mit Läden für den täglichen Bedarf mit ein. Das Wohnquartier wird über kurze Stichstraßen erschlossen, die von der Olbrichtstraße sowie von der in Nord-Süd-Richtung zwischen Viertelweg und Tresckowstraße verlaufenden neuen Erschließungsstraße, der heutigen Martin-Drucker-Straße, abzweigen. Die übrigen Gebäude werden direkt über die vorhandenen Straßen (Olbricht- und Tresckowstraße) erschlossen. Interne Fußwege durchqueren das Plangebiet in Ost-West und Nord-Süd-Richtung und schaffen die Verbindung zu den umgebenden Wohnquartieren.

## Ehemaliges Lazarett

Das Lazarett nördlich der Max-Liebermann-Straße wurde zwischen 1904 und 1909 errichtet. Die Krankenstationen waren um einen großen, gärtnerisch aufwändig gestalteten Innenhof gruppiert. Der Innenhof

wurde von Lindenreihen gesäumt, in der Mitte wurden 3 Rondelle mit Sitzplätzen angelegt und umpflanzt mit Pyramidenpappeln, Platanen und Kastanien. Zunächst umfasste das Lazarett ca. 100 Betten, um 1933 wurde die Bettenzahl durch Aufstockung der eingeschossigen Gebäude verdreifacht. Von den GUS-Streitkräften wurde es als Garnisonslazarett genutzt. 2005 hat die Bundeswehr das inzwischen verwahrloste Gebiet an einen privaten Investor veräußert.

Das Konzept „Wohnquartier Prinz Johann-Georg-Hain“ des Investors sieht vor, die denkmalgeschützten Gebäude zu sanieren und dort insgesamt 120 Wohnungen in Townhäusern und Doppelhäusern insbesondere für junge Familien zu schaffen. Um den Innenhof als ruhigen Wohn- und Spielhof erhalten zu können, soll der Kfz-Verkehr über eine schmale Ringstraße außen um den denkmalgeschützten Innenbereich geführt und die Stellplätze dezentral an den Rändern des Gebiets angeordnet werden. Im Süden des Wohnquartiers ist vorgesehen, Kita, Cafe und Fitnesszentrum um einen kleinen Quartiersplatz zu gruppieren. Ein kleines Museum unmittelbar an der Zufahrt zum mittleren Ring soll an die militärische Vornutzung erinnern.

Zur Konversion des Lazarett zu einem Wohnquartier sind Änderungen im Erschließungssystem, in den Grundrissen der Gebäude sowie in der Freiraumgestaltung



Reihenhäuser am See

notwendig. In diesem Fall ist es noch nicht gelungen, die Nutzungsüberlegungen des Investors mit den denkmalpflegerischen Belangen in Einklang zu bringen. Dazu dient das wieder aufgenommene Bebauungsplanverfahren.

## Werk Motor

Das sogenannte „Werk Motor“ wurde 1899 ursprünglich als Reiterkaserne für das 2. Trainbatallion mit Pferdeställen, Reithalle usw. gebaut und ab 1914 Trainkaserne genannt. Das Gebäude an der südöstlichen Ecke der Olbrichtstraße wurde von Offizieren als Kasino genutzt. Zu Zeiten der Weimarer Republik stationierte

die Reichswehr in dieser Kaserne die 3. Kompanie der Kraftfahrabteilung 4, die GUS-Streitkräfte bauten es als „Werk Motor“ aus. Dementsprechend befinden sich dort insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets viele Altlasten, in der Mehrzahl Mineralölkontaminationen, die die Entwicklung des Areals erschweren.

Die Deutsche Baukultur Gohlis GmbH plant auf Grundlage des Masterplans von Prof. King, das „Werk Motor“ nach Beseitigung der Altlasten teils als Gewerbegebiet und teils als Energiepark Wohnen nachzunutzen. Wegen der verkehrsgünstigen Lage am neu gebauten mittleren Ring sollen sich im nördlichen Teil des Areals Logistikunternehmen, aber auch Betriebe aus der Energiebranche ansiedeln.

Getrennt von einem breiten Grünsteifen, wird der südliche Teil des Areals in Nähe des S-Bahn Haltepunkts Olbrichtstraße als Quartier für besonders energieeffiziente Wohnungen konzipiert. Dieses Wohnprojekt ist bei der deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) als Pilotprojekt für die Zertifizierung von Stadtquartieren angemeldet. In diesem Areal entstehen insgesamt ca. 300 Wohnungen in den denkmalgeschützten Objekten an der Olbrichtstraße und in den viergeschossigen Stadthäusern (Neubauten) im Inneren des Gebiets. Kulturelle und soziale Nutzungen ergänzen die Wohnnutzungen in der umgebauten ehemaligen Panzerhalle. Aufgrund der Größe des Areals soll das Vorhaben in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Mit dem Baubeginn ist nach Abschluss des noch laufenden Bebauungsplanverfahrens zu rechnen.

Reihenhäuser in ehemaligen Stallungen



*Dr. Karlfried Daab, DNR Daab Nordheim Reutler Partnerschaft, Architekten, Stadt- und Umweltplaner, Lehrbeauftragter HTWK Leipzig*