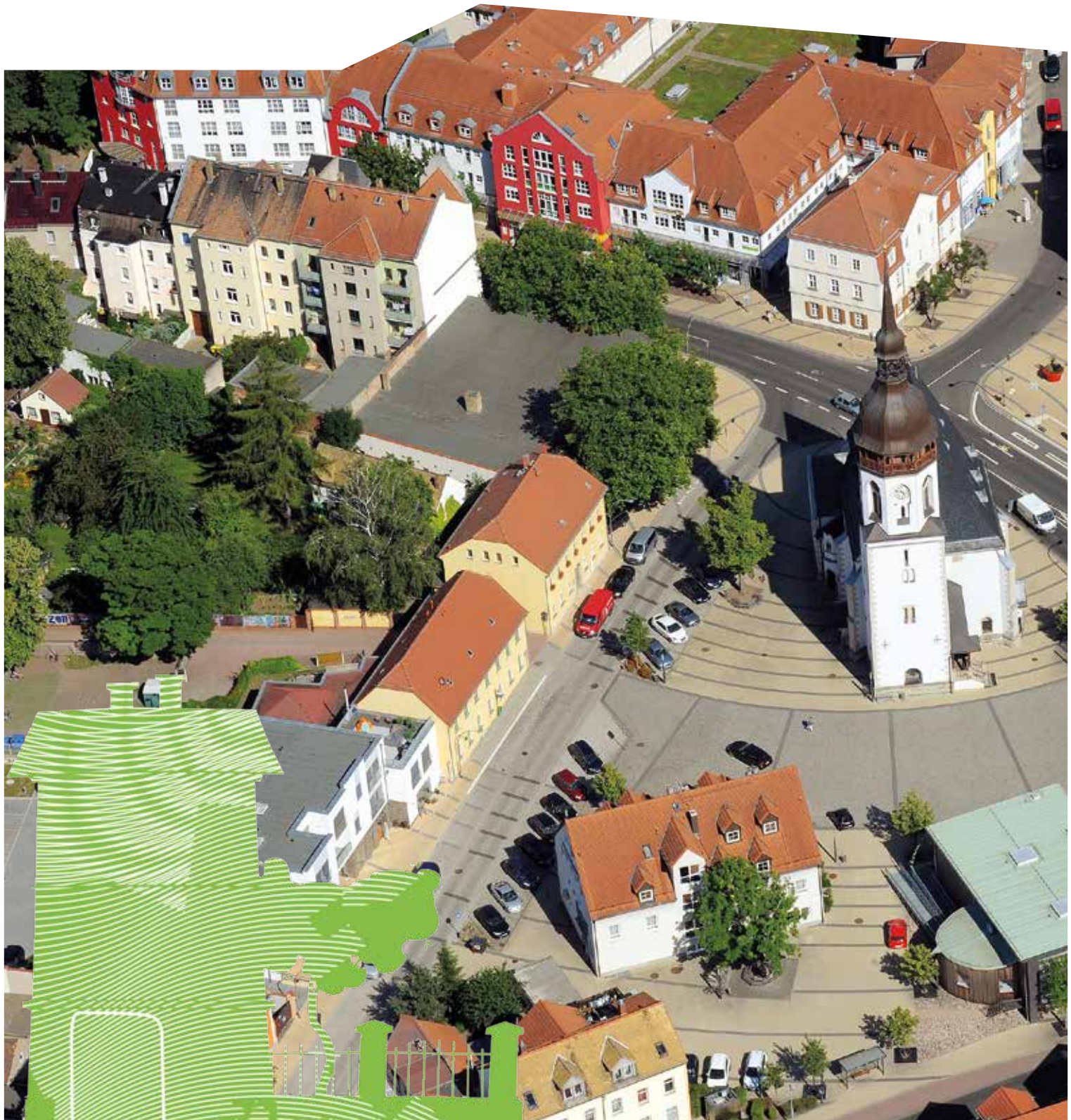


NEUES ZENTRUM Markranstädt

Stadtсанierung 2002 - 2017



MARKRANSTÄDT

Mit Energie in die Zukunft.

NEUES ZENTRUM Markranstädt – Städtebauförderung seit 2002



Erst im Jahr 2002 wurde das Zentrum Markranstädt als Sanierungsgebiet „Stadtkern Markranstädt“ definiert. Im Vergleich zu anderen Städten war das relativ spät. Bei einem Sanierungsgebiet haben die Städte die Möglichkeit durch Fördermittel, städtebauliche Missstände zu beseitigen. Wie notwendig die Mittel für unser Zentrum waren, zeigt in beeindruckender Weise die Anzahl und Art der Projekte. In den zurückliegenden 15 Jahren wurden 90 Einzelprojekte umgesetzt. Gefördert durch öffentliche Mittel in Höhe von 16 Mio. Euro zu je

einem Drittel von Bund, Land und Stadt wurden dabei sowohl kommunale als auch private Maßnahmen realisiert. Im Einzelnen sind das beispielsweise die Sankt Laurentiuskirche, der Markt mit Rathaus, Pfarr- und Weißbachhaus, das Sportcenter, die ÖPNV-Verknüpfungsstelle am Bahnhof, das Mehrgenerationenhaus sowie die Kindertagesstätte Marienheim. Ebenso konnten viele Straßen, z. B. die Marien- und Härtelstraße, sowie innerstädtische Parkanlagen, z. B. der Alte Friedhof, hergerichtet werden. Mit der erfolgreichen Bewerbung um weitere Fördermittel beim Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in Höhe von 1,2 Mio. Euro konnte die Sanierung von weiteren Meilensteinprojekten fortgeführt werden. Für uns alle wohl am wichtigsten war hier die komplette Umgestaltung der Leipziger Straße zwischen Markt und Sportcenter zu einem langen Markt. Von Anfang an stand der Mensch im Mittelpunkt. Denn die Belastung der Leipziger Straße als starkfrequentierte Bundesstraße sollte, soweit wie möglich, reduziert werden. Die Fahrbahn wurde auf das Mindestmaß für eine Bundesstraße reduziert. Es wurden viele Querungshilfen für einen sicheren Wechsel der Straßenseite eingerichtet. Breite Fußwege, attraktive Stadtmöblierung und Straßenbeleuchtung sowie eine Baumallee laden zum Flanieren und Verweilen in Markranstädt ein. Erst aus der Vogelperspektive wird die gestalterische Aufwertung für Markranstädt so richtig deutlich. Wie wenn ein Kieselstein ins Wasser fällt, entwickeln sich Kreise ausgehend vom Markt bis zum Sportcenter und verleihen Markranstädt Zentrum eine individuelle Note.

Persönlich bedanke ich mich bei den Fördermittelgebern von Bund und Land, die uns finanziell in die Lage versetzt haben, das „NEUE ZENTRUM“ Markranstädt nachhaltig aufzuwerten. Natürlich gilt mein Dank auch allen Akteuren – insbesondere der DSK, die uns bei dem langjährigen Realisierungsprozess begleitet und unterstützt haben. Markranstädt ist eine aufstrebende Stadt vor den Toren Leipzigs mitten in der Metropolregion Mitteldeutschland. Mit den erfolgten Investitionen in die Infrastruktur schaffen wir die Voraussetzungen für eine lebenswerte und lebendige Stadt. Wir sind somit in der Lage, uns den Herausforderungen des demografischen Wandels zu stellen. Auf den nachfolgenden Seiten wird in faszinierenden Bildern dokumentiert, wie sich das Gesicht von Markranstädt in eineinhalb Jahrzehnten positiv verändert hat.

Jens Spiske, Bürgermeister



Inhalt

Städtebauförderung allgemein	4
Finanzen und Fördermittel	5
Ergebnisse und Zielerreichung	6
Umgestaltung Markplatz	8
Bürgerrathaus - Markt 1 und 11	10
Stankt Laurentiuskirche	12
Pfarr-, Weißbachhaus Schulstraße 5/6	14
Mehrgenerationenhaus Markranstädt	16
Alter Friedhof, Denkmal für Gefallene	18
Baumhaus und Außenanlage (Neue Straße 31)	20
NEUES ZENTRUM – Leipziger Straße	21
Areal Bahnhof und Sportcenter	24
Parkstraßenkarree	27
Kaiserliches Postamt	28
Marktquartier „Ehemaliges Volkshaus“	30
KiTa Marienheim / Storchennest	32
Leipziger Straße 20-24	33
Verfügungsfonds „NEUES ZENTRUM“	34
Sanierungsgebiet „Stadtkern Markranstädt“	36
Ablöseverfahren, zonales Wertgutachten	37
Übersichtskarte Sanierungsgebiet	38
Offene Handlungsfelder	39

IMPRESSUM

Stadtsanierung Markranstädt 2017

Auftraggeber:
Stadt Markranstädt
Markt 1 | 04420 Markranstädt

Gesamtherstellung:
Druckhaus Borna
Abtsdorfer Str. 36 | 04552 Borna
Tel. 03433 207328 | Fax 207331
www.druckhaus-borna.de

DSK
DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Anna-Kühnow-Straße 20 | 04317 Leipzig

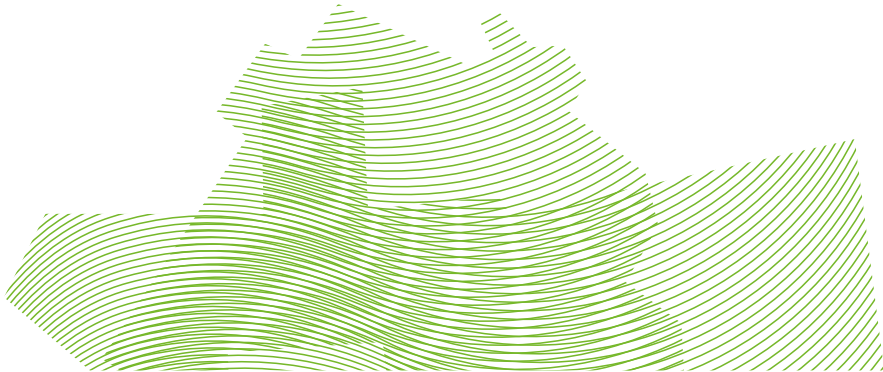
 **Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz
und Reaktorsicherheit**

 **STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden

MARKRANSTÄDT

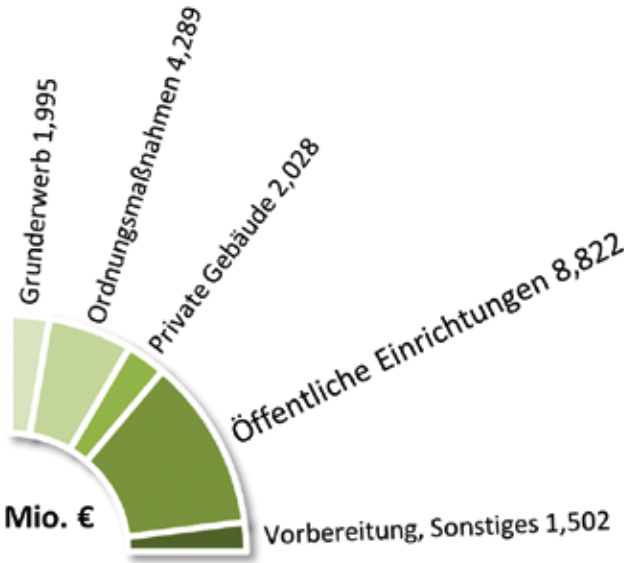
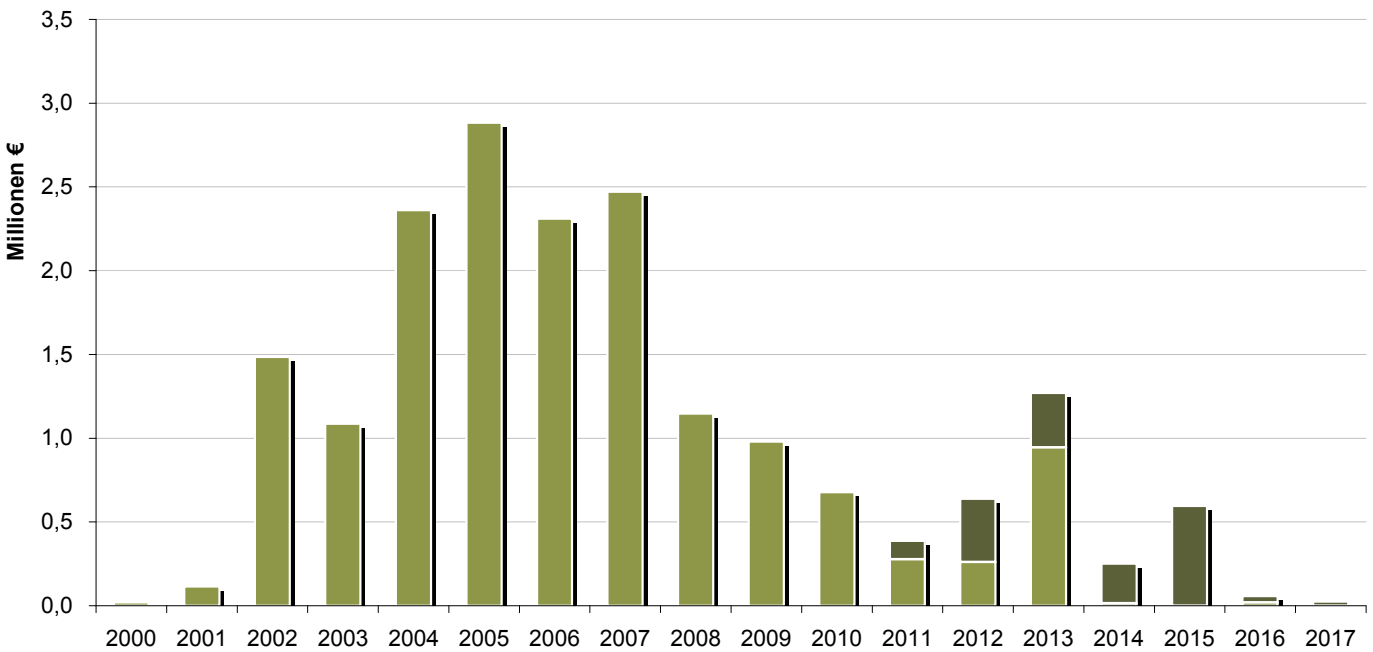
Mit Energie in die Zukunft.

Gebietsgröße:	26,4 ha
Durchführungszeitraum:	2000 bis 2017
 Förmliche Festlegung:	14.02.2002
 1. Erweiterung	15.03.2004
 2. Erweiterung	09.07.2005
 3. Erweiterung	24.03.2007



Mit der Aufnahme im Jahr 2002 gehört das Programmgebiet „Stadtkern“ Markranstädt zu den jüngeren des Programms Stadterneuerung. Lediglich ca. 21 Gebiete wurden nach dem Jahr 2000 aufgenommen. Der bisherige Fördermitteleinsatz im Sanierungsgebiet „Stadtkern“ Markranstädt fand in drei Phasen statt. In der ersten Phase (bis 2005) wurden ca. 2 Mio. € / Jahr an Fördermitteln im Gebiet eingesetzt. In den Jahren 2006 und 2007 lag der

Fördermitteleinsatz bei über 4 bzw. über 5 Mio. €. Seit 2008 (3. Phase) liegt der jährliche Förderrahmen mit ca. 1 Mio. € auf dem niedrigerem und rückläufigem Niveau. Die Stadtsanierung in Markranstädt wurde somit vergleichsweise spät begonnen, jedoch konzentriert und stringent durchgeführt. Dies stellt im Vergleich mit anderen Programmkommunen im Freistaat eine Besonderheit dar.



Die Stadt bewarb sich im Jahr 2011 erfolgreich um weitere Fördermittel aus der Städtebauförderung. Mit dem Programm „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ wurde vor allem auf die Neugestaltung der Leipziger Straße als „NEUES ZENTRUM“ und die Bewältigung der funktionalen Schwächen im Bereich Einzelhandel und Versorgung abgezielt. Der Schwerpunkt des Einsatzes von etwa 10,85 Mio. € zur städtebaulichen Erneuerung lag in der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden. Der Großteil der Investitionen erfolgte in öffentliche Projekte. Beispielsweise wurden Anwohnerstraßen im Gebiet ertüchtigt und erneuert, öffentliche Parkierungsanlagen geschaffen, das Sportcenter errichtet, Kirche und Rathaus saniert und Kinderbetreuungseinrichtungen modernisiert. Darüber hinaus wurden ca. 25 private Eigentümer bei der Sanierung ihrer Gebäude mit 2 Mio. € unterstützt. Die Markranstädter Bau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft hatte einen hohen Anteil an geförderten privatwirtschaftlichen Baumaßnahmen. Auf mehr als 25 Flurstücken wurde nicht mehr benötigte Bausubstanz abgebrochen und die Flächen für eine Wiederbebauung oder eine Zwischennutzung umgestaltet.



Mit der vorbereitenden Untersuchung vom Mai 2002 wurden die für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Markranstädt“ ausschlaggebenden Konfliktbereiche erfasst und Zielstellungen für die Stadtsanierung formuliert. Mit den Erweiterungen in den Jahren 2004, 2005 und 2007 wurden die Ziele fortgeschrieben und aktualisiert.

Städtebauliche Missstände

Die vor der Sanierung festgestellten städtebaulichen Missstände wurden weitestgehend behoben. Zu den wichtigsten Maßnahmen gehören die Gestaltung des Marktes, die Neuordnung des Blockes 7 mit dem Neubau des Sportcenters und die Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes. Der Sanierungsstand der Gebäude konnte nicht zuletzt durch privates Engagement signifikant erhöht werden. Lediglich 9 % der Hauptgebäude befinden sich heute in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Über 90 desolate nicht mehr benötigte Gebäude oder Gebäudeteile wurden abgerissen. Aber vor allem im Bereich der Infrastruktur konnten mit der Sanierung von Grundschule, Oberschule / Gymnasium, Turnhalle, Rathaus einschließlich Erweiterungsneubau und Sportcenter deutliche Aufwertung des Stadtzentrums erreicht werden.

Einige wenige städtebauliche Beschränkungen warten heute noch auf eine Realisierung, z. B. die Bürgermeistervilla sowie das stadtbildprägende Eckgebäude in der Härtelstraße.

Verkehrstechnische Missstände

Mit der besonderen Lage Markranstädt an zwei Hauptverkehrsachsen bestand eine hohe Beeinträchtigung der Innenstadt infolge des Durchgangsverkehrs. Die beiden Bundesstraßen sind nicht nur überregionale Verbindungen, sondern auch Ausweichrouten für die nahegelegenen Bundesautobahnen. Die Gestaltung des Straßen-

raums orientierte sich an einem möglichst hohen Durchfluss von Fahrzeugen. Die Innenstadt war infolge dessen in ihrer Funktion als Zentrum des städtischen Lebens stark beeinträchtigt. Mit der umfassenden Sanierung der Leipziger Straße unter der Prämisse „Eine Bundesstraße wird Boulevard.“ gelang es, einen modernen und attraktiven Aufenthaltsbereich als „NEUES ZENTRUM“ zu etablieren. Auch die Anlieger- und Erschließungsstraßen konnten nahezu vollständig neugestaltet werden. Das wichtigste realisierte Verkehrsprojekt ist die Verlagerung der Busendhaltestelle von der Schulstraße an den Bahnhof. Damit konnte der Nutzungskonflikt in der Umgebung des Marktes deutlich entschärft und Raum für Grüngestaltung sowie Platz für neue Stellflächen geschaffen werden. Mit dem Neubau des Fußgängertunnels konnte die große städtische Barriere „Bahngleise“ aufgebrochen werden.

Grünordnerische Missstände

Der Zustand und das Pflegeniveau der öffentlichen Grünbereiche und Freiflächen wurden deutlich verbessert. Wege sind neu angelegt, eingefasst und aktuellen Fußgängerströmen angepasst worden. Identitätsstiftende Orte, wie zum Beispiel das Areal um das Gefallenendenkmal oder der Marktplatz, wurden grünordnerisch aufgewertet. Im Bereich der Gründerzeitbebauung wurden die Innenhöfe von leerstehender und desolater Bausubstanz befreit und gestaltet. Die Flächen westlich des Bahnhofs wurden durch die Schaffung von Stellplätzen und des Busbahnhofs zu einem ÖPNV-Verknüpfungspunkt entwickelt. Ein Lärmschutzbauwerk konnte an dieser Stelle jedoch nicht verwirklicht werden. Die Flächen nordöstlich des Bahnhofs bedürfen noch einer adäquaten Gestaltung. Entlang der Leipziger Straße ist die Gestaltung des Straßenbegleitgrüns im Zuge der Straßenbaumaßnahme erfolgt.



1 — Bürgermeister Schmelging von 1.10.2000 bis 31.05.2005

Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtsanierung sowie die Beantragung des Stadtsanierungsgebietes als Fördergebiet



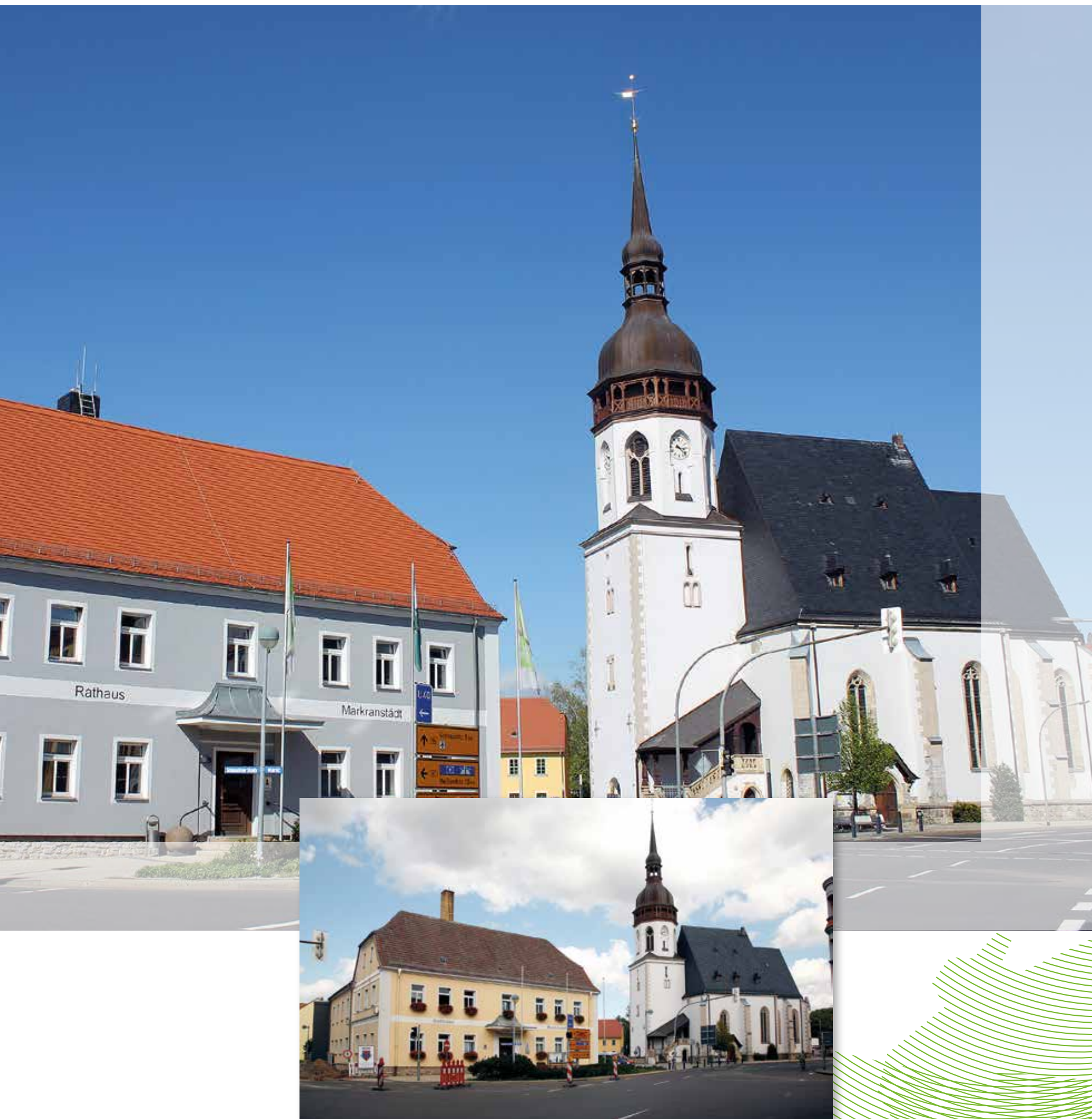
2 — Bürgermeisterin Carina Radon vom 10.10.2005 bis 31.10.2012

Fortführung der Stadtsanierung mit ergänzender Überleitung in das neue Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP)“, Entwicklung und Umsetzung des Konzeptes „Langer Markt“ Markranstädt



3 — Bürgermeister Jens-Reiner Spiske seit 21.11.2013

Abschluss und Abrechnung des Förderprogramms Stadtsanierung und Orientierung auf erweiterte Fortführung des Förderprogramms SOP

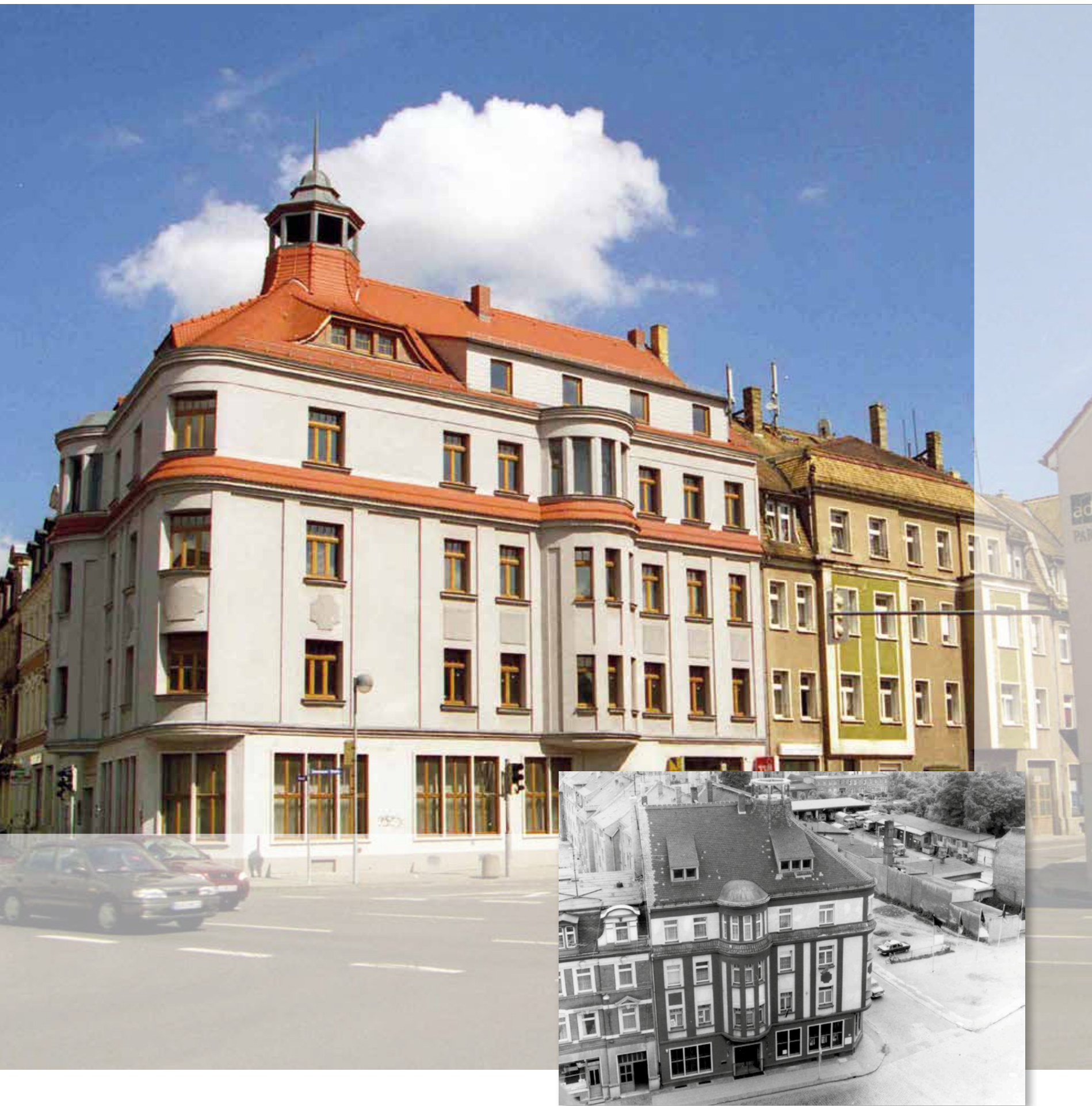


Der Marktplatz liegt direkt an der Kreuzung der vielbefahrenen Bundesstraßen (B 87, B 186). Die raumprägenden Kanten werden vom Marktplatz aus nicht direkt erreicht. Um dennoch einen räumlichen Zusammenhang herzustellen, überspannt die Flächengestaltung alle Straßen und projiziert einen Kreis als Zeichen der Stadtmitte. Mit dem Abriss des ehemaligen Heimatmuseums auf dem Markt wurde mehr Platz für eine beispielbare Fläche geschaffen. Zur Schkeuditzer Straße wurde ein Teil der Raumkante entfernt. Der Markt öffnet sich dadurch in diese Richtung und die Bushaltestelle ist besser erreichbar.

Wochenmärkte, Weihnachtsmarkt und Stadtfeste finden auf dem neugewonnenen Areal regelmäßig

statt. Für die Erhöhung des Nutzungskomforts wurde eine öffentliche Toilettenanlage für Gäste, Passanten und Reisende errichtet. Bei der Umgestaltung wurden die Flächen für Fußgänger gegenüber verkehrlich genutzten Flächen erweitert, das trägt zur Verkehrsberuhigung bei und verbessert die Aufenthaltsqualität. Attraktive neue Grünflächen und Bäume bereichern das Erscheinungsbild. Am Bahnhof entstand eine zentrale ÖPNV Verknüpfungsstelle, sodass die Haltestellen in der Schulstraße reduziert werden konnten. Die Schulstraße wurde zu einer Einbahnstraße und schmaler gestaltet. Ein Teil des Schleichverkehrs wurde dadurch unterbunden.





Mit der Sanierung der Objekte Markt 1 (Altes Rathaus) und Markt 11 (Technisches Rathaus) hat die Stadt moderne und barrierefreie Verwaltungsgebäude am Markt geschaffen. Das Ensemble ist repräsentativ und spiegelt die Philosophie der Verwaltung vom „Rathaus für den Bürger“ wider. Es wertet die Aufenthaltsqualität rund um den Markt deutlich auf.

Das „Alte Rathaus“, ursprünglich im Barockstil errichtet, ist fast 300 Jahre alt. Durch Abriss von Anbauten und die Errichtung eines neuen Anbaus wurde die Gebäudestruktur angepasst. Die Dreiteiltheit des Komplexes wurde beibehalten, der alte hintere Teil jedoch „aufgebrochen“ und ein

neues Eingangsfoyer „eingeschoben“. Der Eingang öffnet sich jetzt zum Markt. Das Podest am Eingang fungiert quasi als Bühne für den Marktplatz. Der Empfangsbereich ist hell und führt direkt zum Bürgerservice und nachgelagert zu weiteren Fachbereichen und dem Bürgermeister. Das „Technische Rathaus“ beherbergt die Fachbereiche Finanzen sowie Bau und Stadtentwicklung. Im 4. Obergeschoss ist der Ratssaal untergebracht.

Beide Gebäude erhielten Aufzüge und das „Alte Rathaus“ später eine Rampe. Damit wurde die Barrierefreiheit verbessert.





Die Kirche gehört zu den bedeutendsten Einzeldenkmälern der Stadt. Mit der Sanierung des Chordaches und der Fassade wurde das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich verbessert. Im Einzelnen wurde eine Schwammsanierung des Dachstuhls durchgeführt, Decken und Dachschalungen erneuert, die Verschieferungen repariert und die Dachentwässerung instandgesetzt. Eine Blitzschutzanlage wurde installiert.

Im Inneren wurden Chorraum und Schiff saniert. Hier sind vornehmlich Maurer-, Putz-, Malerarbeiten und Instandsetzungsarbeiten am Kirchengestühl und der Empore ausgeführt worden. Durch die Schaffung einer WC-Anlage im Turmkeller wurde die Kirche in der Nutzbarkeit auch für außerkirchliche Veranstaltungen aufgewertet und heutigen Standards angepasst. Der vormals ungenutzte Raum im Bereich des Turmerdgeschosses wurde als Mehrzweckraum ausgebaut. Der Zugang



ist durch eine neu geschaffene transparente Glaswand vom Mittelschiff getrennt. Die ursprüngliche Mauer wurde entfernt. Dadurch wirkt der Bereich nun offener und heller. Insgesamt wurde die Kirchensanierung mit ca. 511 T € mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt.





Das Weißbachhaus (Schulstraße 7) beherbergt das Evangelische Gemeindezentrum der Ev.-Luth. Kirchgemeinde Markranstädter Land. Die Diakonie Leipziger Land bietet hier eine soziale Schuldnerberatung, Familienberatungsstelle sowie Schwangerschafts- und Schwangerschaftskonfliktberatung an. Zahlreiche Angebote, z. B. Fachvorträge, Vorlesungen und Musikunterricht zeugen vom facettenreichen Leben in dem prominenten Gebäude am Markt.

Vormals war das Weißbachhaus in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Das Dach war schadhaft und undicht. Die Dachentwässerung befand sich in einem maroden Zustand. Die Fassade war stark verwittert. Die vorhandenen Fenster erfüllten keinerlei energetische oder schallschutztechnische Anforderungen. Im Zuge der Sanierung



konnten diese durch denkmalgerechte Elemente ersetzt werden.

Das Pfarrhaus (Schulstraße 9) ist Wohn- und Verwaltungsgebäude der Ev.-Luth. Kirchgemeinde Markranstädter Land. Im Erdgeschoss befinden sich das Pfarramt, das Amtszimmer des Pfarrers und die Friedhofsverwaltung. Das Obergeschoss nutzt die Pfarrersfamilie als Wohnung.

Auch beim Pfarrhaus waren starke Schäden am Dach für eine weitere Nutzung zu beheben. Fassade, Dach, Dachentwässerung sowie Fenster wurden umfassend und unter denkmalgestalterischen Aspekten (Gesimse, Putzfaschen) erneuert.

Weißbach- und Pfarrhaus bilden ein ansprechendes stadtbildprägendes Ensemble aufgrund der gleichzeitigen Entwicklung.



Auf dem Grundstück (Schulstraße 5/6) standen bis 2007 die Gebäude der ehemaligen Markranstädter Fleisch- und Wurstwaren. Nach deren Rückbau wurde das Grundstück neu aufgeteilt. Der hintere Teil wird durch die angrenzende Kindertagesstätte „Weißbachzwerge“ genutzt. Die MBWV errichtete ein modernes Wohn- und Geschäftshaus auf dem vorderen Teil. Die Ladeneinheiten sind alle vermietet und bereichern das Innenstadtangebot. Eine geschlossene Raumkante am Markt wurde hergestellt.





Die ehemalige Berufsschule im Weißbachweg 1 ist seit 2008 das Mehrgenerationenhaus Markkranstädt (MGH). Hier sind Volkshochschule Leipziger Land, öffentliche Beratungsstellen, ehrenamtlich Tätige aus zahlreichen kreativen und sportlichen Bereichen sowie die KiTa „Weißbachzwerge“ unter einem Dach vereint. Ursprünglich wurde das sanierungsbedürftige Gebäude im Jahr 2003 zu einer Kindertagesstätte und Unterrichtsräumen für den Schulkomplex umgebaut. Das neue Nutzungskonzept ergab sich aus der demografischen Veränderung der Stadt zu dieser Zeit. Grundlage für die Instandsetzung und Modernisierung bildete die vom Architekturbüro Dipl.-Ing. Thomas Näther erstellte Baudokumentation zur Durchführung der erforderlichen Einzelmaßnahmen. Aufgrund des sehr effektiven und kooperativen Vorgehens aller an der Sanierungsmaßnahme beteiligten Akteure wurde das Projekt im November 2003 mit Baukosten in Höhe von ca. 1,46 Mio. €, davon etwa 1,0 Mio. Euro Fördermittel aus der Stadtsanierung, deutlich unterhalb der kalkulierten Kosten fertiggestellt.

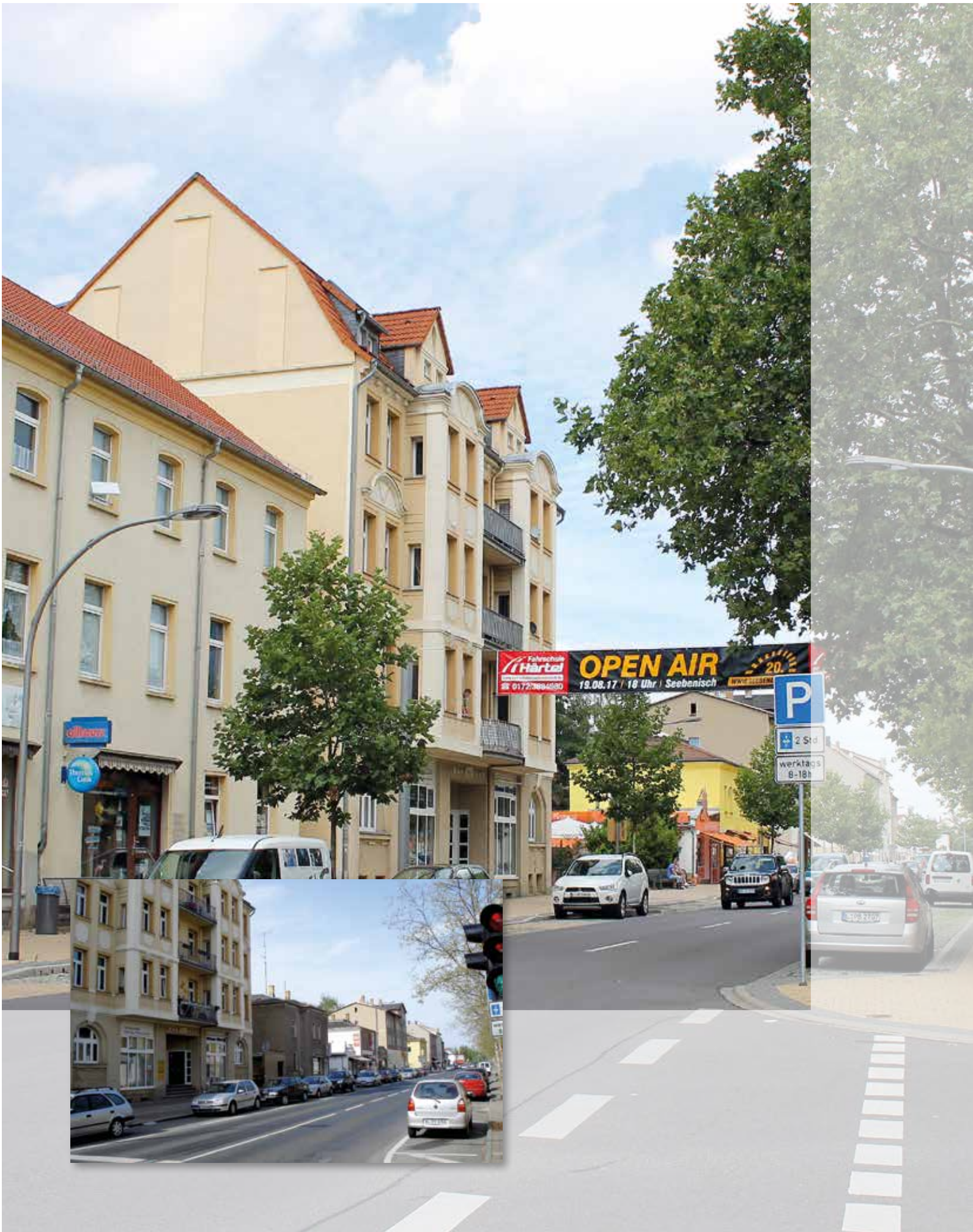


Katharina Landgraf, Patin des MGH und Mitglied des Bundestages, mit Leiterin Irina Luer und Gästen zur feierlichen Eröffnung im Jahr 2008.



Zeitgleich mit der Umgestaltung des Parks „Alter Friedhof“ entstand das Baumhaus auf einer Teilfläche der Parkanlage. Das Baumhaus wurde zur Erweiterung des Hortes und zur Gewährleistung einer Ganztagsbetreuung in der Grundschule Markranstädt geschaffen. Gleichzeitig erhielten die Kinder damit einen naturnahen Freiraum mit abwechslungsreichen Spielelementen. Dabei wurden natürliche Materialien bevorzugt, um den Forscherdrang der Kinder und deren Sinne anzuregen. Es wurde ein energieeffizientes Gebäude mit geringen Verbrauchskosten geschaffen. Das Gebäudekonzept trägt in Zusammenhang mit der Nähe

zum Grün, zur Natur und zur Umweltbildung der Hortkinder bei. Die Außenanlagen, welche zum einen als Pausenfläche während der Schulzeit und zum anderen nachmittags durch den Hort genutzt werden, bieten verschiedene Sportanlagen wie z. B. eine 60 m Laufbahn mit Weitsprunggrube, einen Hortspielplatz sowie Bereiche für verschiedene Ball- und Fahrspiele. Es sind nach der Abrechnung der Maßnahme Gesamtkosten in Höhe von ca. 127 T€ entstanden, wovon etwa die Hälfte im Programm Stadtansanierung gefördert worden.





Zeichenerklärung

Fahrbahn	Spillmasiv asphalt / Decke frisen	Rinnenpflaster grau Beton 16 x 16
Gehwege	Beton-Rechteckpflaster grau 16,5 x 16,5 und 16,5 x 24,0	Beton-Rechteckpflaster grau 16,5 x 16,5 und 16,5 x 24,0
Parkflächen	Granit-Kleinpflaster ca. 10 x 10	Beton-Rechteckpflaster rot 16 x 10 und 10 x 20
Überfahrten	Pflaster wie angrenzender Gehweg, Verlegung quer zur Fahrtrichtung	Mosaikpflaster anthrazit Beton 5 x 5
Anpassung	vorr. Grünfläche wiederherstellen	vorr. Pflasterfläche umpflastern
Grünflächen	z.B. Beete oder Baumscheiben mit Oberboden bzw. Substrat	Baumrost aus Stahl 2,0 x 2,0 m
Bäume	vorhanden	Betonplatten anthrazit 60 x 40
	Fällung	neu
		Borbe
		HB Hochbord H 15x30
		RB Rundbord R 15x22
		TB Tiefbord T 10x30
		EB Entwässerungsbord
		BB Haltestellenbord H 18x30
		FB Flachbord F 20x20
		X Abbruch / Rückbau
		Leuchtenmast neu
		Lichtsignalanlage neu
		A02 Straßenablauf neu
		S17re Bordsteinkasten neu



Die Schlüsselmaßnahme für die Realisierung der Entwicklungsziele ist das Projekt „NEUES ZENTRUM“. Zwischen Markt und Nordstraße wurde die Leipziger Straße zu einem langen Markt umgestaltet. Im Mittelpunkt stand dabei der Mensch. Das Konzept teilte sich deshalb in zwei Bausteine – den „Baulichen“ und den „Lebendigen“. Ziel war die Schaffung eines attraktiven Innenstadtbereiches, der die Aufenthaltsdauer der Bürger erhöht, mehr städtisches Flair und Atmosphäre schafft sowie das Engagement der Einzelhändler fördert. Die Flächengestaltung des Marktes wurde Richtung Osten fortgeführt. Gehwege wurden großzügig angelegt und ein Boulevardcharakter herausgebildet. Eine moderne Stadtmöblierung wertet das Areal auf. Der 4,50 m breite Fußweg ist für Radfahrer frei. Das bestehende Großgrün wurde als Allee ergänzt. Die Fahrbahn wurde auf die geringstmögliche Breite für Bundes-

straßen von 6,50 m beschränkt. Zahlreiche Querungshilfen verringern die Barrierewirkung. Neben der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird auch der ruhende Verkehr durch die Neugestaltung von PKW-Stellflächen und Fahrradabstellmöglichkeiten neu sortiert. Heute lädt die Leipziger Straße als „NEUES ZENTRUM“ Bürger und Gäste zum Verweilen und Bummeln ein. Bereits vor Beginn der Baumaßnahmen begleitete die Stadt mit dem Citymanagement die Bürger und Einzelhändler. Er war ansprechbar für Sorgen und Nöte und nahm Hinweise für eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Geschäfte auf. Die Stadt beteiligte sich mit diesem Konzept erfolgreich beim Wettbewerb „Ab in die Mitte“. Das Preisgeld wurde mit Hilfe des Verfügungsfonds direkt für die Begleitung der Baumaßnahme und zur Unterstützung der Gewerbetreibenden eingesetzt.



Gestaltungsvorschlag „NEUES ZENTRUM“

Skizzen: Anke Grundmann | Landschaftsarchitekten Leipzig



Im Zuge der Flächensanierung wurden einige Grundstücke neu vermessen und bisher private Teile der öffentlich genutzten Flächen erworben. Auf diese Weise wurde nicht nur eine gestalterische Lösung erarbeitet, sondern auch Rechtssicherheit hergestellt.



AREAL BAHNHOF UND SPORTCENTER



Auf dem Areal zwischen ehemaliger Bahnhofstraße, Leipziger Straße und dem Bahngelände befanden sich zahlreiche nicht mehr sanierungsfähige Objekte. Die Stadt erwarb zunächst Grundstücke und veranlasste den Rückbau der desolaten Bau-Substanz. Das Ziel war es, das Areal mit den alten Industriebrachen umzunutzen und einen zentralen Verkehrsknotenpunkt zu schaffen.

Zur Verbesserung der Erschließung des Bahnhofes und der neu gewonnenen Baufläche wurde eine neue Straße angelegt (heute Straße am Sportcenter). Sie verbindet zum einen die zentrale ÖPNV-Verknüpfungsstelle (Busbahnhof, Fahrradabstellanlage und P+R-Anlage) mit der Leipziger Straße. Zum anderen dient sie der Erschließung des angrenzenden Mischgebiets. Später wurde unter den Gleisanlagen eine Unterführung geschaffen. Fußgänger und Radfahrer gelangen dadurch bequem von der Leipziger



Straße zum angrenzenden Mischgebiet. Die entstandene Lücke im Radnetz durch den Rückbau des Bahnübergangs an der Nordstraße wurde geschlossen. Die Unterführung wurde mit Mitteln des ZVNL umgesetzt.

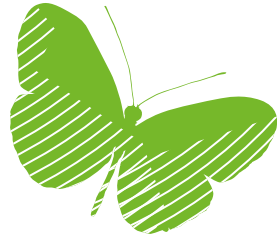
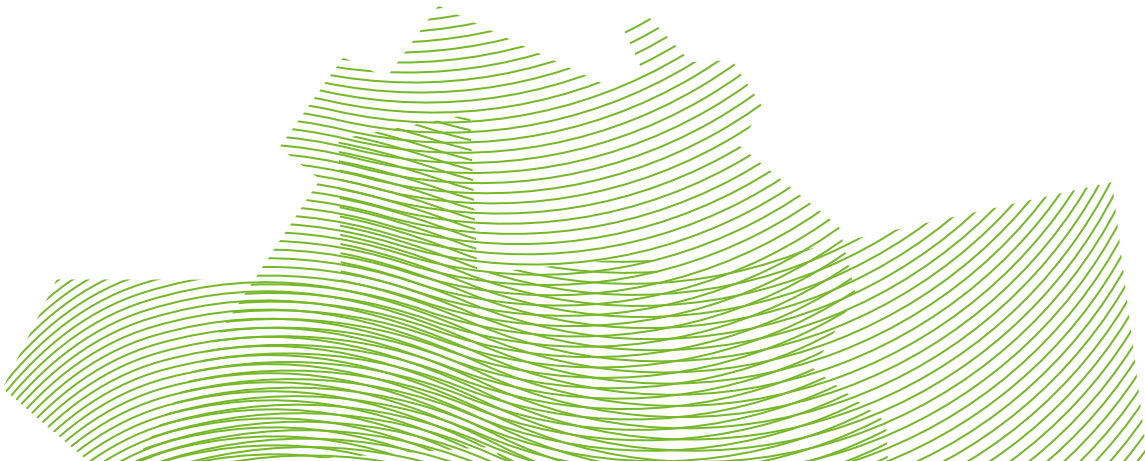




Bereits mit der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Zielplanung erarbeitet, in welcher die Flächen für eine Misch-nutzung vorgesehen sind bzw. eine öffentliche Nutzung für Sport und Freizeit als Sanierungsziele formuliert wurde. Entsprechend den vorliegenden städtebaulichen Entwicklungen und der kommunalen Erfordernisse wurde auf der Fläche eine neue Sporthalle errichtet. Der Neubau des Sportcenters ergab sich aus dem Bedarf des Freizeit-, Breiten-, Schul- und Vereinssports, welche in Markranstädt auf hohem Niveau durchgeführt werden. Die Frei- und Grünflächen um das neue Sportcenter wurden mit Elementen für Freizeitsport, z. B. Kletterwand, ergänzt. Seit dem Jahr 2015 befindet sich der Ticketshop des Schienenverkehrs-anbieters direkt gegenüber des Bahnhofs.



Einzelmaßnahme	Kosten	Zuschuss Städtebaufördermittel
Grunderwerb Leipziger Straße 49	197,15 T €	131,4 T €
Grunderwerb Bahnhofstraße 8-12	76,2 T €	50,8 T €
Grunderwerb Leipziger Straße 47-49	579,5 T €	386,3 T €



Unter Einbeziehung der Eigentümer wurde im Parkstraßenkarree eine ansprechende Innenhofgestaltung realisiert. Ein Großteil der Flächen wird seitdem gemeinschaftlich genutzt. Es konnte auf die Einordnung von Stellplätzen im Inneren verzichtet werden. Lediglich in der Baulücke Parkstraße wurde ein kleiner Parkplatz gebaut. Ein Großteil der umstehenden Häuser wurde – teilweise mit Fördermitteleinsatz – saniert. Das städtische Wohnungsbauunternehmen MBWV (Markranstädter Bau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH) war der aktivste Maßnahmenträger. Es sanierte mehrere historische Gründerzeitgebäude, gestaltete den Innenhof und ergänzte in der Parkstraße 6 einen Neubau als Lückenschluss. Die städtebaulichen Missstände des hohen Sanierungsstaus und Leerstands konnten so überwunden werden.



Das Gesamtensemble des Blocks an der Eisenbahnstraße besteht aus mehreren stadtbildprägenden Gründerzeitgebäuden. Das Karree liegt direkt gegenüber dem Bahnhof und ist gleichfalls repräsentativer Stadteingang. Hervor sticht das Eckgebäude des ehemaligen kaiserlichen Postamtes, welches vormals einen kleinen Turm am oberen Ende der Gebäudeecke besaß. Bei der Sanierung musste aufgrund des sehr schlechten Zustands intensiv in die Konstruktion eingreifen werden. Sämtliche Decken des Eckgebäudes wurden entfernt und neu aufgebaut. Die komplette Dachkonstruktion wurde neu errichtet, inklusive der verlorengegangenen Turmspitze. Lediglich die Fassade blieb erhalten. Moderne Wohnungsgrundrisse wurden so realisiert. Besondere Bedeutung fanden die noch vorhandenen denkmalrelevanten Ausprägungen des Gebäudes. Es wurde großen Wert darauf gelegt, diese so behutsam wie möglich zu sanieren und in das umgestaltete Innenleben zu integrieren. Durch den Einbau von Aufzügen ist das Objekt barrierefrei. Bei der Gestaltung der Innenräume wurden noch wertige Materialien verwendet.



Im Rahmen der Stadtsanierung konnten zahlreiche kommunale Straßen grundhaft erneuert werden. Dadurch wurde das Erscheinungsbild der Wohngebiete deutlich aufgewertet. Beispielhafte Sanierungen sind die Härtelstraße und Marienstraße.





Das Objekt wurde als Restitutionsobjekt an einen neuen Eigentümer veräußert. Die Stadt begleitete das Verfahren von Anfang an, war zum Beispiel über die sanierungsrechtlichen Genehmigungen zu Verkauf und Grundschuldbestellungen stets einbezogen. Das prägende Objekt im Umfeld des Marktplatzes war in den Sanierungszielen als hochrangig eingestuft worden.

Nach dem Verkauf begann der Eigentümer, das Objekt zu entwickeln. Eine Sanierung des Saalgebäudes war zunächst beabsichtigt und bereits ein ortsansässiger Gastronom gefunden worden. Die notwendigen Einnahmen für eine solide Finanzierung waren aufgrund der alternativen Angebote vor Ort nicht zu erwarten. Der Saal wurde letztendlich abgebrochen.

Bei der anschließenden Sanierung erfolgte keine Förderung aus der Stadtansanierung, lediglich eine steuerliche Anerkennung im Rahmen §7h EStG. Im Objekt befindet sich eine betreute Wohnanlage des Pflegedienstes Engel. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei ausgebaut. Im Erdgeschoss ist eine



Schwesternstation, in der rund um die Uhr Pfleger zur Verfügung stehen.

Nach einigen Abbrüchen im westlichen Blockinnenbereich wurde eine neue Straße mit Stellplätzen für Besucher der Innenstadt und des technischen Rathauses eingerichtet. Eine Zuwegung ermöglichte einen rückwärtigen Eingang zum technischen Rathaus. Die angrenzenden Gebäude wurden nach und nach durch die jeweiligen Eigentümer saniert.





Das Objekt Marienstraße 5 war früher ein Geburtshaus. Es befindet sich neben der Kindertagesstätte Marienheim und stand seit dem Jahr 2000 leer. Auf Grund der zentralen Lage im Stadtkern und zur bestehenden KiTa kaufte die Stadt das Gebäude. Durch die Zusammenlegung mit der Kindereinrichtung wurde die Anzahl an Betreuungsplätzen in der Innenstadt verbessert. Im Innenhof wurden alte Nebengebäude beseitigt und die Spielfläche für die Kinder im Garten vergrößert. Um eine gestalterische Lösung zu finden, welche auf die historische denkmalgeschützte Bausubstanz eingeht, wurde ein Ideenwettbewerb zwischen fünf Architekturbüros ausgelobt. Die sichtbarste Veränderung ist der Zwischenbau, der beide Gebäude miteinander verbindet und als zentraler Eingangsbereich dient. Beide Bestandsgebäude wurden grundhaft saniert und umgebaut. Insgesamt werden 100 Kinder in der Kita Marienheim/Storchennest betreut. Sie teilen sich auf in 23 Krippen- und 77 Kindergartenplätze, von denen durch die Erweiterung 20 neu entstanden sind. Träger der Kindertagesstätte ist die Ev.-Luth. Kirchgemeinde Markranstädter Land.

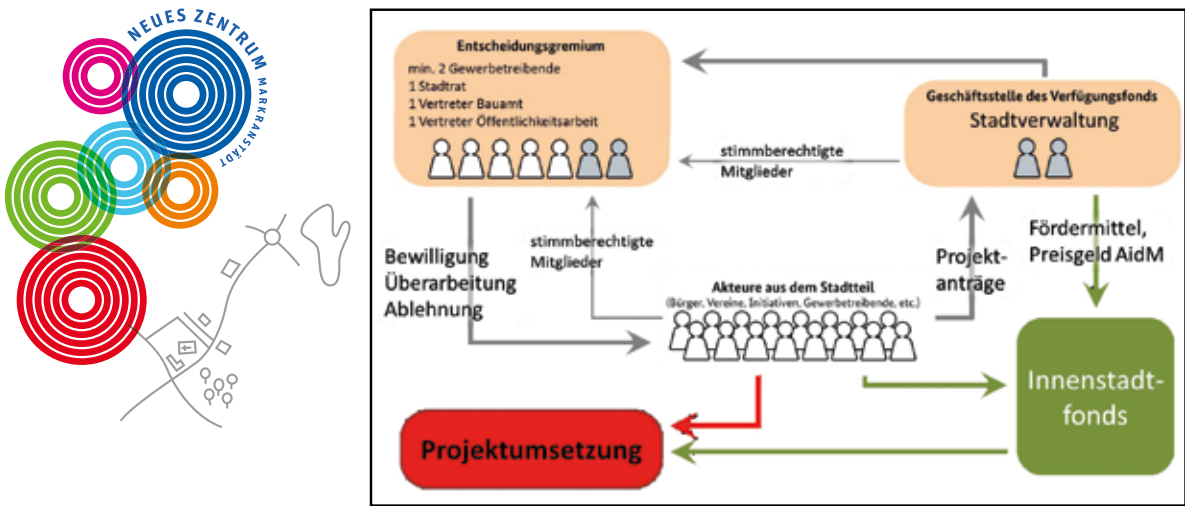


Bis Anfang der 1990er Jahre wurden die Gebäude, darunter ein großer Saal, als Markranstädter Kaufhaus genutzt. Nach Schließung standen diese leer und waren dem Verfall preisgegeben. Der Blockinnenbereich war stark beeinträchtigt. Durch eine großflächige Freilegung sollte das behoben werden. Sämtliche Gebäude wurden abgebrochen und entlang der Straße die Voraussetzung für eine Neubebauung geschaffen. Zwischenzeitlich haben sich Rossmann und ein Heizungsbauer niedergelassen und bereichern das gewerbliche Angebot im „NEUEN ZENTRUM“.



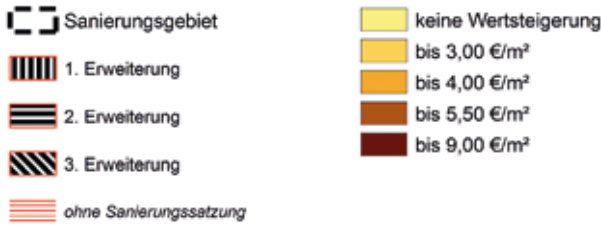
Mit den Verfügungsmitteln wurde ein Werkzeug der Städtebauförderung in Markranstädt eingesetzt, das kleineren investiven und nichtinvestiven Projekten Unterstützung bietet. Zu gleichen Teilen aus privaten Spenden und öffentlichen Fördermitteln finanziert, konnten zahlreiche niedrigschwellige Aufwertungsmaßnahmen und baubegleitende Events gefördert werden. Dabei stand die Verschönerung von Gebäuden im „NEUEN ZENTRUM“ sowie Straßenfeste und Shoppingevents während des Umbaus der Leipziger Straße im Vordergrund. Die geschaffenen Organisationsstrukturen führten neben

der reinen Projektbearbeitung zu einem besseren Miteinander. Intensiv beteiligten sich lokale Händler und Gewerbetreibende an der Ausgestaltung der Projekte. Dies geschah neben dem Einsatz von Geld auch durch Tatkraft. Erfreulicherweise führten die Tätigkeiten zur Gründung eines Gewerbevereins, welcher die Unternehmer verbindet und gemeinsame Interessen vertritt. Zur Unterstützung der Gewerbetreibenden im „NEUEN ZENTRUM“ wurde ein eigenes Erscheinungsbild erarbeitet.





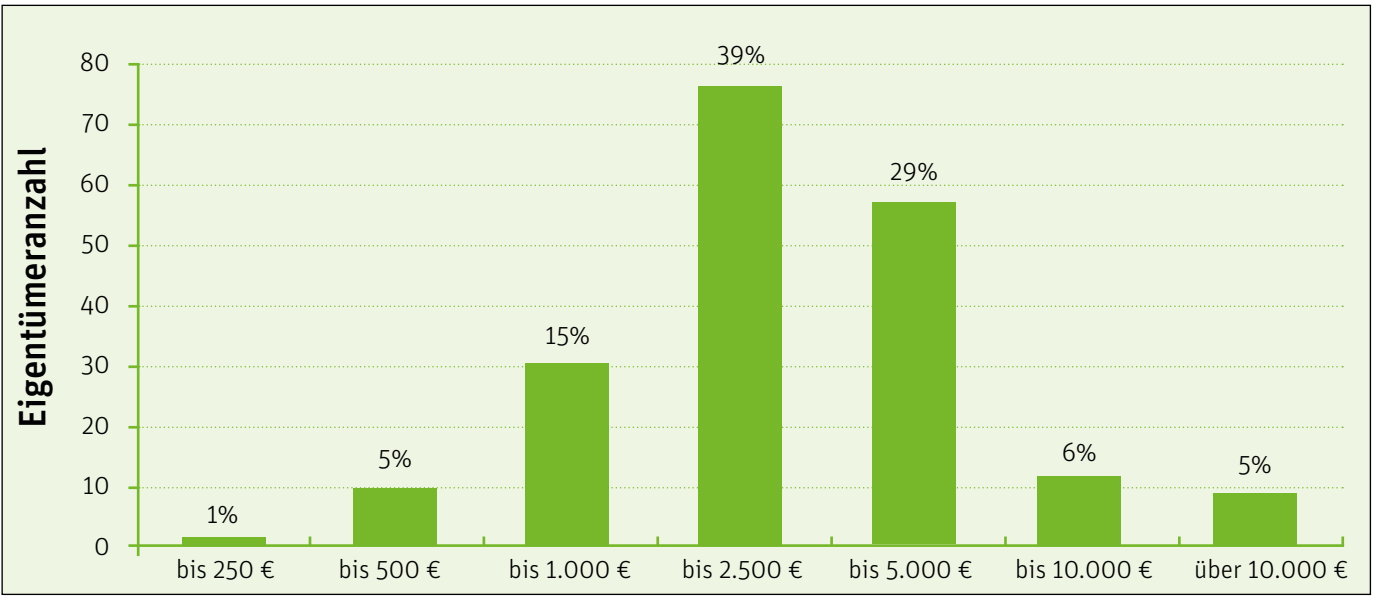
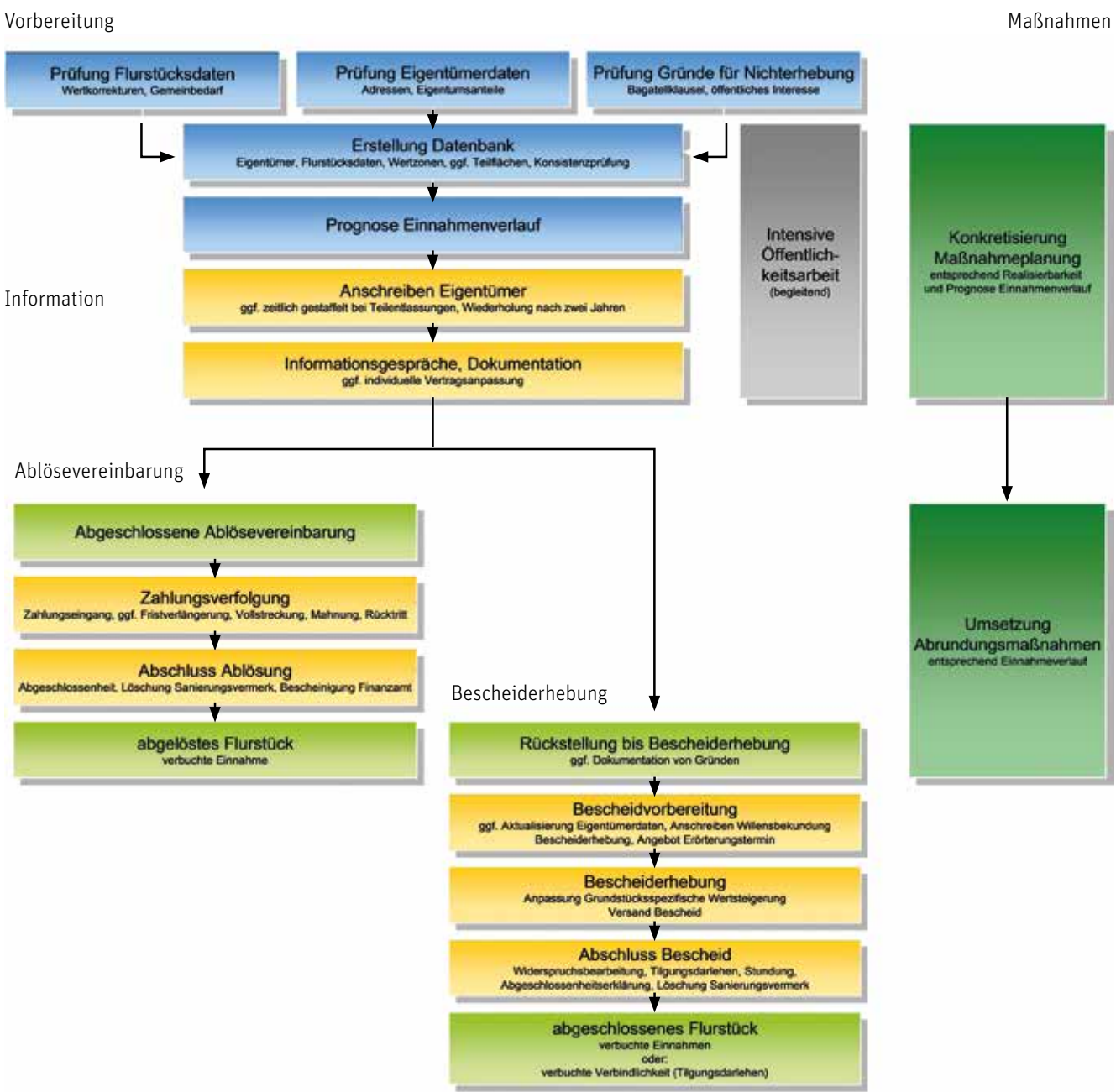
Sanierungsgebiet „Stadtkern Markranstädt“ Richtwertzonen

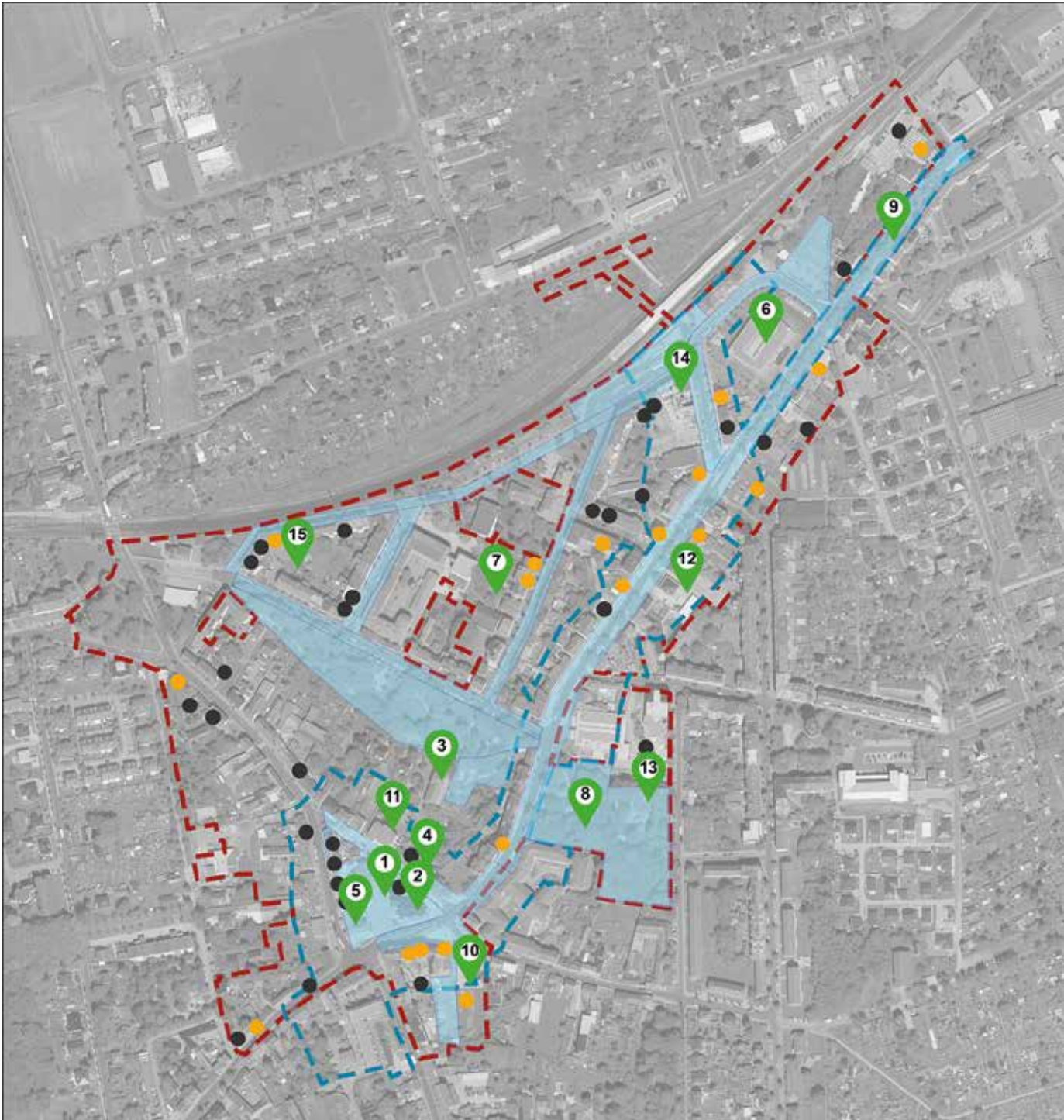


Aus den Bestimmungen des Programms Stadtsanierung ergibt sich die Verpflichtung für die Stadt, Ausgleichsbeträge zu erheben. Die Eigentümer von Grundstücken innerhalb des Sanierungsgebietes werden auf diese Weise an den Erfolgen, die sich auch in einem Wertzuwachs der Grundstückspreise bemerkbar

machen, beteiligt. Die gutachterlich ermittelten Wertsteigerungen lagen je nach Lage des Grundstücks zwischen 3 und 9 €/m². Den Ausgleichsbetrag vorab per freiwilliger Vereinbarung abzulösen, nutzten etwa ein Drittel aller Eigentümer. Sie erhielten einen Nachlass von bis zu 20 %.

DSK
DSK Deutsche Stadt- und Grundbesitzentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Postfach 10 00 00 | 04109 Leipzig | Tel. +49 (0) 341 30 30 30 | Fax +49 (0) 341 30 30 30
E-Mail: info@dsk.de | www.dsk.de





Übersichtskarte Sanierungsgebiet

- SOP-Gebiet
- Sanierungsgebiet
- abgeschlossene geförderte Gebäudesanierung
- abgeschlossene private Gebäudesanierung
- abgeschlossene Maßnahmen öffentlicher Raum
- 📍 in der Broschüre vorgestellte Maßnahmen

Maßstab: 1:5.000 | Stand: Juli 2017

- 1 Umgestaltung Marktplatz (S. 9)
- 2 Kirche St. Laurentius (S. 13)
- 3 Ehemalige Berufsschule (S. 17)
- 4 Gemeindehaus Schulstraße (S. 15)
- 5 Rathaus (S. 11)
- 6 Umgestaltung Areal Bahnhof (S. 25)
- 7 Kita Storchennest (S. 32)
- 8 Alter Friedhof, Kriegerdenkmal (S. 15)
- 9 Leipziger Straße (S. 21)
- 10 Hordisstraße 2 (ehemaliges Saal Volkshaus) (S. 31)
- 11 Schulstraße 5/6 (S. 15)
- 12 Leipziger Straße 20-26 (S. 33)
- 13 Horterweiterung / -Außenanlagen (S. 20)
- 14 Eisenbahnstraße 16-18 (S. 28)
- 15 Parkstraßenkarree (S. 27)



Eckhaus Härtelstraße



Bürgermeister-Villa



Parkanlage Promenadenring



Schkeuditzer Straße 1

Einige Gebäude liegen noch im Dornröschenschlaf, unter anderem das stadt-
bildprägende Eckhaus in der Härtelstraße und die Bürgermeister-Villa.
Darüber hinaus ist der Einzelhandel in der Innenstadt weiter unter Druck. Lang-
jährige Geschäftsmodelle im stationären Einzelhandel müssen mittlerweile auch
lokal gegen eine globale Konkurrenz bestehen. Dies wird nicht in allen Fällen funk-
tionieren, sodass neue Anbieter gefunden werden müssen. Möglicherweise gelingt
es, bei jungen Gewerbetreibenden aus Leipzig Interesse zu wecken, die preiswerte
Gewerbeeinheiten suchen.
Die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung haben sich für Markranstädt
signifikant geändert. Der über Jahre zu verzeichnende Bevölkerungsverlust ist ge-
stoppt. Markranstädt profitiert vom Wachstumskern Leipzig. Gleichzeitig wach-
sen damit auch die Anforderungen an ein modernes Stadtzentrum. Der zentrale
Versorgungsbereich muss nun größer gedacht, weitere Funktionen einsortiert
und zusätzliche Verbindungen zum gesamten Stadtgebiet geschaffen werden.
Folgerichtig soll die Weiterführung des Programms SOP auf ein größeres Gebiet
ausgeweitet werden. Stadtbad und Stadtpark werden zum Gebiet gehören und
ein Brückenschlag zur Nordstadt über die Bahnstrecke hergestellt werden.



Herausgegeben von der Stadtverwaltung Markranstädt

Fachbereich IV

Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing, Schulen und Kultur

Stadt Markranstädt
 Markt 1 | 04420 Markranstädt
 E-Mail: post@markranstaedt.de | Telefon: 034205 / 61-0 Telefax: 034205 / 61147
 Internet: www.markranstaedt.de

Stand: 01. September 2017