



Stadt Markkleeberg



Integriertes Handlungskonzept - Grobkonzept Gebiet Soziale Stadt "Gaschwitz/Großstädteln"

Dezember 2006





Stadt Markkleeberg

Integriertes Handlungskonzept - Grobkonzept Gebiet Soziale Stadt "Gaschwitz/Großstädteln"

Auftraggeber:

Stadt Markkleeberg
vertreten durch **Bürgermeister**
Herrn Dr. Bernd Klose
Raschwitzer Straße 34 a
04416 Markkleeberg

Auftragnehmer:

die **STEG**
Stadtentwicklung Südwest
Gemeinnützige GmbH
Niederlassung Dresden
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden

Arbeitsgruppe:

Christian Flörke
Thomas Börner
Christiane Hörnig

Auftragsnummer:

76110

Stand:

Dezember 2006

Inhaltsverzeichnis

Einführung	1
1 Bestandsanalyse	2
1.1 Bestandsanalyse Gesamtstadt Markkleeberg	2
1.1.1 Charakteristik und Lage der Stadt	2
1.1.2 Historie und Gestalt der Stadt	5
1.1.3 Raum- und Nutzungsstruktur der Gesamtstadt	8
1.1.4 Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt	9
1.1.5 Sozialsituation der Gesamtstadt	12
1.1.6 Wohnungsmarkt der Stadt	14
1.1.7 Fördergebiete der Stadt	16
1.2 Bestandsanalyse Gaschwitz/Großstädteln	17
1.2.1 Lage in der Stadt	17
1.2.2 Gebietsabgrenzung und -auswahl	17
1.2.3 Historischer Abriss (Schwerpunkt Gaschwitz)	19
1.2.4 Statistische Daten	22
1.2.5 Wohnungsmarkt im Stadtteil	24
1.2.6 Eigentumsverhältnisse	25
1.2.7 Infrastrukturausstattung	26
1.3 Fotodokumentation	27
1.4 Nachweis der besonderen Benachteiligung des Stadtteils	38
1.4.1 Vergleich Stadtteil zur Gesamtstadt	38
1.4.2 Städtebauliche und soziale Missstände im Stadtteil	38

2	Entwicklungskonzeption für den Stadtteil	41
2.1	Stadtteileitbild	41
2.2	Entwicklungsziele	41
3	Maßnahmekonzept für den Stadtteil	43
3.1	Maßnahmen	43
3.2	Maßnahmeplan	45
4	Kosten- und Finanzierungsübersicht	46
5	Umsetzungsstrategie	47
5.1	Prioritäten	47
5.2	Akteure und Beteiligung	47
5.3	Stadtteilmanagement	48
5.4	Verfügungsfonds	50
5.5	Einsatz von Fördermitteln	51

Anhang

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Planteil

Lage in der Stadt (Plan 01)

Abgrenzungsplan (Plan 02)

Eigentumsstruktur (Plan 03)

Infrastruktur (Plan 04)

Maßnahmeplan (Plan 05)

Einführung

Die Stadt Markkleeberg grenzt unmittelbar an die Stadt Leipzig an und ist gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Dadurch konnte sich Markkleeberg seit jeher sowohl als Wohnort aber auch als Standort für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen etablieren. Zu DDR-Zeiten war die Stadt, wie auch der gesamte Südraum Leipzigs, durch großflächigen Braunkohletagebau geprägt. Auch wenn der Tagebau im Nahbereich nunmehr eingestellt wurde, treten die Bergbaufolgen allerorten auf. Die überwiegend positive Entwicklung Markkleebergs setzte sich in vielen Bereichen auch nach der Wiedervereinigung Deutschlands fort. Gleichzeitig muss sich die Stadt jedoch mit nachhaltigen Umstrukturierungsprozessen auseinandersetzen. Die Bevölkerungszahl ist seit 1990 kontinuierlich von 19.570 bis auf 23.806 Einwohner im Jahr 2005 gestiegen, was einem Anstieg von über 21 % entspricht.

In Bezug auf die Stadtentwicklung ist die Stadt Markkleeberg bereits seit Anfang der 90er Jahre aktiv. Unter anderem wurden die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung vorangetrieben. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist seit dem Jahr 1998 rechtsgültig. Im Jahr 2002 wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als gesamtstädtische Konzeption erarbeitet. In zentralen Bereichen der Kernstadt wurden seit 1990 drei Sanierungsgebiete ausgewiesen. Insbesondere im Stadtzentrum (Ortskern Oetzsch) sind die Fortschritte der Stadtsanierung bereits heute deutlich ablesbar.

Das vorliegende Integrierte Handlungskonzept (IHAK-Grobkonzept) befasst sich mit den südlich der Kernstadt gelegenen Stadtteilen Großstädteln und Gaschwitz. Gaschwitz wurde erst 1993 nach Markkleeberg eingemeindet und wird im INSEK als eines von drei Stadtgebieten mit höchster Umstrukturierungspriorität ausgewiesen. Aufgrund der Konzentration von Missständen im wirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Bereich wird Gaschwitz im INSEK als einziger Stadtteil vertiefend untersucht.

Da der Umfang der notwendigen Maßnahmen zur baulichen und sozialen Stabilisierung der Stadtteile Gaschwitz und Großstädteln nicht durch „übliche“ kommunale Entwicklungsmaßnahmen und Investitionen gedeckt werden kann, hat die Stadt Markkleeberg am 01.11.2006 einen Aufnahmeantrag in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ (SSP) gestellt. Das vorliegende IHAK-Grobkonzept untersetzt den formalen Antrag planerisch und wurde am 20.12.2006 im Stadtrat beschlossen. Sofern die angestrebte Aufnahme in das SSP erfolgt, wird dieses durch ein IHAK-Feinkonzept vertieft.

1 Bestandsanalyse

Die gesamtstädtische Analyse Markkleebergs dient der Einordnung des zu untersuchenden Stadtteils Großstädteln/Gaschwitz. Die inhaltlichen Aussagen basieren u.a. auf dem INSEK vom 27.07.2002, welches vom Ingenieurbüro Dr. Paatz und Partner (Leipzig) erstellt wurde.

1.1 Bestandsanalyse Gesamtstadt Markkleeberg

1.1.1 Charakteristik und Lage der Stadt

Nähe Oberzentrum Leipzig

- eigenständige Entwicklung kompliziert (u. a. Einzelhandel, Infrastruktur, Wohnungsmarkt)
- direkte Verknüpfung mit der Stadt Leipzig über den Grünzug entlang der Pleiße
- Erholungsfunktion des Seenlandes im Südraum Leipzig

Bergbaufolgeschäden

- Folgeschäden aufgrund von drei Tagebauen Zwenkau, Cospuden, Espenhain
- Devastierung von mehreren Ortsteilen sowie von Teilen noch bestehender Ortsteile stark betroffen infolge des Wiederanstieges des Grundwassers nach Stilllegung der Tagebaue
- isolierte Lage der verbleibenden Ortsteile, vor allem des Siedlungsbandes Gaschwitz, Großstädteln

Verkehrsbelastung

- Verkehrsstrassen in Nord-Süd-Richtung (Gleisanlagen DB AG, Bundesstraße 2)
- Verkehrsstrasse in Ost-West-Richtung (S 46)
- Verlauf der Pleiße verstärkt städtebauliche Einengung des Siedlungsbandes
- Neubau der in Ost-West-Richtung verlaufenden Autobahn 38 belastet insbesondere Gaschwitz

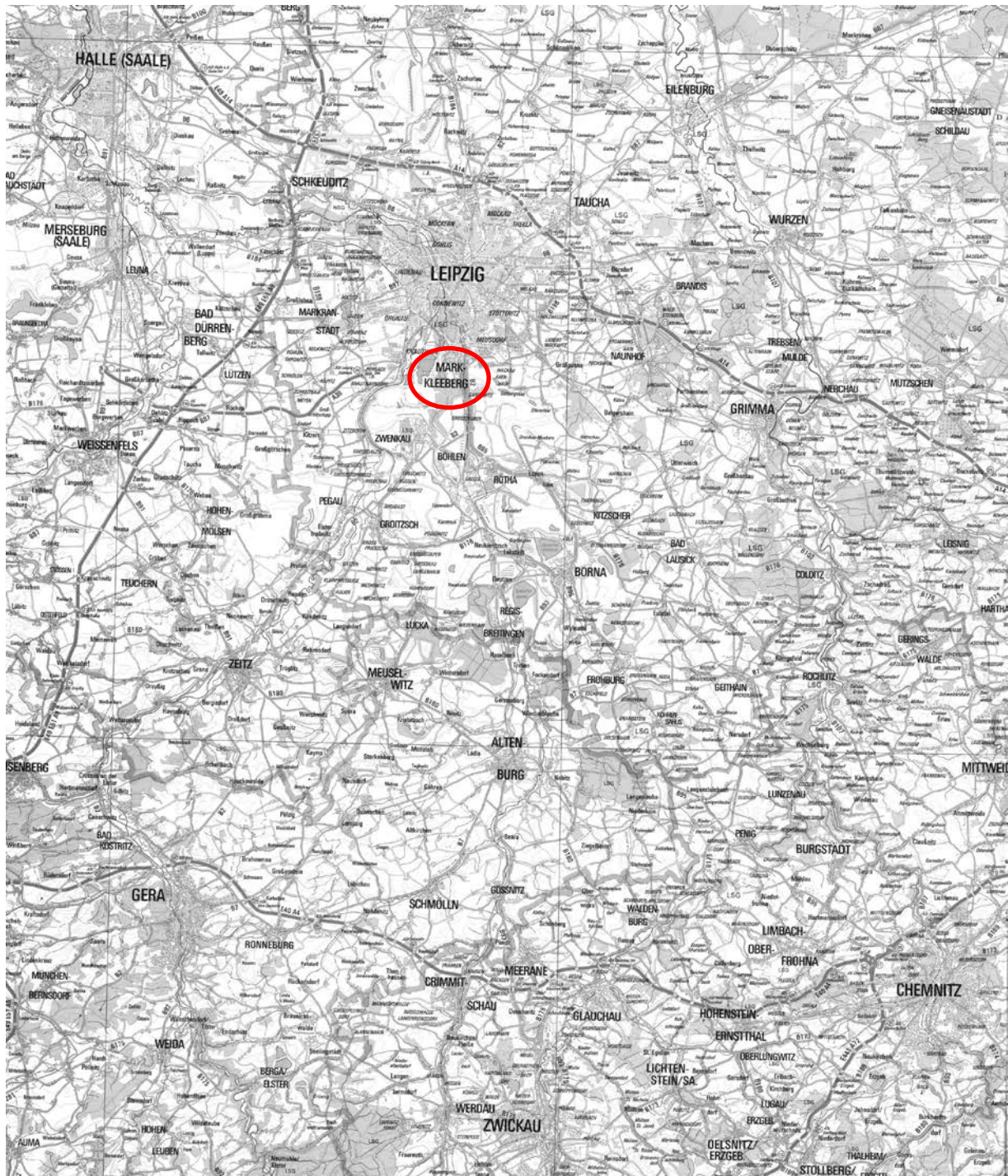
Unmittelbar am Südrand Leipzigs gelegen, hat Markkleeberg mit seinen Parkanlagen und Waldgebieten, dem Verlauf der Pleiße, den zahlreichen Haus- und Kleingärten aber auch einem der größten Gewerbegebiete des Landkreises Leipziger Land im Ortsteil Wachau zu recht das Leitbild als „Markkleeberg - *nicht nur* Stadt im Grünen“ gewählt. Infolge der behutsamen und das Leitbild unterstützenden Stadtentwicklung nach 1990 hat Markkleeberg sei-

nen Ruf als bevorzugter Wohnstandort gefestigt. Dazu tragen die beiden neuen großen Seen (Cospudener und Markkleeberger) als attraktive Tourismus- und Naherholungsgebiete wesentlich bei. Nicht nur diese sind durch den gut entwickelten Personennahverkehr erschlossen. Auch das heranwachsende Waldgebiet „Neue Harth“, der Auwald und der agra-Park sind damit günstig zu erreichen. Ein schon weit entwickeltes Rad-/Wandernetz unterstützt das Anliegen, den individuellen motorisierten Verkehr zurückzudrängen. Neben diesen Vorzügen trägt auch die Vielfalt der Markkleeberger Siedlungsstruktur zur Attraktivität der Stadt bei, in der unter anderem Villen, Einfamilienhäuser, Wohnquartiere mit Gründerzeithäusern und Straßenzüge mit dörflichen Gepräge zu finden sind.

Demgegenüber hat aber die Stadt auch mit Nachteilen und Schwachpunkten zu kämpfen. Neben der historisch bedingten, dreigeteilten Siedlungsstruktur (Mitte, Ost und West) und den auftretenden Bergbaufolgeschäden zählt hierzu insbesondere die enorme Immissionsbelastung durch die auf einer Länge von über 5,5 km die Stadt von Nord nach Süd durchziehende Trasse der Bundesstraßen B 2 / B 95. Damit werden nicht nur der agra-Park sondern auch die Bewohner unterschiedlich strukturierter Wohngebiete erheblich in Mitleidenschaft gezogen. Eine weitere beachtliche Immissionsquelle ist die stark frequentierte Nord-Süd-Magistrale der Deutschen Bahn AG Leipzig – Altenburg – Zwickau – (Hof – München). Die erst im Oktober 2006 eröffnete Autobahn A 38, an die östlich vom Ortsteil Gaschwitz die genannten Bundesstraßen angeschlossen sind und an die in naher Zukunft auch die Autobahn A 72 von Süden herangeführt wird, verschärft die ungünstige Immissionssituation zusätzlich. Daran werden die erwarteten Lärmschutzmaßnahmen nicht viel ändern.

Im Vergleich mit diesen drei genannten Problemlagen fallen andere vorhandene Schwachpunkte im Stadtgebiet erst auf dem zweiten Blick auf. Dabei handelt es sich unter anderem um die noch nicht umgesetzten Nutzungskonzepte für den Kees'schen Park, den ihn nördlich erschließenden Equipagenweg und das frühere agra-Ausstellungsgelände. In der Stadtmitte ist die Zentrumsfunktion trotz der Umgestaltung eines Teiles der Rathausstraße unterentwickelt. Schwachpunkte sind hier insbesondere die städtebaulich bislang vernachlässigten Gebiete im Bereich des Bahnhofes und des Rathauses. Mit der Eingemeindung Wachaus kam eines der größten Gewerbegebiete im Landkreis Leipziger Land zu Markkleeberg. Da es nahezu vollständig belegt ist, darf die baldige Entwicklung eines weiteren Gewerbegebietes nicht mehr verzögert werden.

Abbildung: Lage der Stadt Markkleeberg in der Region



1.1.2 Historie und Gestalt der Stadt

Das nördliche Territorium des Kreises Leipziger Land deckt sich - geographisch betrachtet - weitgehend mit dem Südteil der Halle-Leipziger Tieflandsbucht als einem der südlichen Ausläufer der größten Norddeutschen Tiefebene. Aufgrund der verkehrsgeographisch günstigen Lage weist dieses Kreisgebiet eine lange geschichtliche Entwicklung auf und wurde zum Zentrum des mitteldeutschen Raumes. Damit ist die Entstehung des heutigen Siedlungsbildes das Ergebnis der Geschichte der Landschaft und ihrer Menschen.

Der für eine Besiedlung bedeutsame Boden entstand in der Hauptsache im Holozän, die jüngste Abteilung des Quartärs, die vom Ende der pleistozänen Eiszeit bis in die Gegenwart reicht. An der wichtigsten pleistozänen Bildung, dem Löß, hat das Kreisgebiet allerdings nur geringen Anteil. Zu allen Zeiten zog ein ausgeprägtes Gewässersystem die Menschen zum Verweilen und zur Ansiedlung an. Es hatten sich schon alt- und mittelsteinzeitliche Jäger häufig hier aufgehalten, wofür Funde sprechen. In der frühen Eisenzeit macht sich ein Siedlungsrückgang bemerkbar.

Das Gebiet war seit dem sechsten Jahrtausend vor der Zeitenwende von slawischen Stämmen bewohnt. Die Kultur der Eisenzeit beginnt im Markkleeberger Land um die Zeitenwende. Sie wurden getragen vom germanischen Stamm der Hermunduren, der das Gebiet zwischen der mittleren Elbe und der Saale bewohnte. Im 11. Jahrhundert nach der Zeitenwende begannen die deutschen Kolonisationskriege gegen die Slawen östlich der Saale. Zum Schutz der deutschen Siedler entstanden Burgen.

Die Ortsteile Raschwitz, Gautzsch, Markkleeberg, Zöbiger und Prödel entwickelten sich aus solchen Wasserburgen, die in den Auen der Flüsse Elster und Pleiße errichtet wurden. Zöbiger war das Vorwerk des Rittergutes Prödel. Aus den ursprünglich slawischen Ansiedlungen entwickelten sich im Laufe der Zeit feudale Rittergüter, die dann seit dem 17. Jahrhundert in den Besitz des Leipziger Großbürgertums übergingen (deren Besitz wurde zwischen 1945 und 1947 enteignet).

Oetzsch gründete sich dagegen als Rundlingsdorf, dessen räumliche Struktur sich noch heute in der Führung der Straße „Alt-Oetzsch“ wieder findet. Raschwitz ging aus einer alten slawischen Ortschaft und Wasserburg hervor. Vor allem in Oetzsch, Gautzsch und Raschwitz siedelten sich seit Ende des 19. Jh. reiche Leipziger Bürger in großzügigen Villen an. So entstand 1905 das „Weiße Haus“ für den Konsul Herfurth. In der Zwischenkriegszeit galt

Raschwitz als einer der begehrtesten Bauplätze im Leipziger Umland. Vor allem wurden die Landhaus- und die Herrenhaussiedlung geschaffen.

Die Entwicklung des Ortsteils Markkleeberg war lange Zeit von acht Großgärtnereien geprägt. An der Stadtgrenze zu Leipzig entstand außerdem seit Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts das Musikerviertel. Der erste Schrebergartenverein „Zur Sonne“ entstand 1889. Ihm folgte eine Reihe weiterer solcher Einrichtungen auf dem Gemeindegebiet. Seit 1874 bestand durch die „Gautzcher Bahn“ eine Schienenverbindung nach Plagwitz. Im Jahre 1888 wurde in Gautzsch ein Haltepunkt an der Bahnlinie Leipzig - Hof eingerichtet. 1902 wird die erste Straßenbahnverbindung nach Leipzig eröffnet (erste Haltestelle Forsthaus Raschwitz).

In Gautzsch entstand - angezogen durch den Gleisanschluss der „Gautzcher Bahn“- von 1890 bis 1910 das Fabrikviertel im Bereich der Spinnereistraße. Die Buntgarnwerke gingen 1881 in Betrieb. Der Vorgängerbetrieb der Süßwaren GmbH bestand bereits seit 1845. Der Betrieb Polyfol in Großstädteln, der Verpackungsmittel herstellte, wurde 1902 gegründet. Die Molkereigenossenschaft in Markkleeberg-Mitte bestand seit 1935 und existiert nicht mehr.

Die später zur Stadt Markkleeberg vereinigten Ortschaften Markkleeberg, Gautzsch, Oetzsch, Raschwitz, Großstädteln, Zöbiger, Cospuden und Prödel wurden urkundlich erstmals zwischen 1190 und 1378 erwähnt. Die beiden letztgenannten Orte fielen dem im Tagebauverfahren betriebenen Braunkohlenabbau zum Opfer. Bereits 1915 schlossen sich die Gemeinden Markkleeberg und Oetzsch zusammen. Gautzsch kam 1934 hinzu, um der Eingemeindung nach Leipzig zu entgehen.

Großstädteln, Zöbiger, Prödel und Cospuden wurden 1937 angeschlossen. Im Jahr 1993 erfolgte die Eingemeindung von Gaschwitz und im Jahr 1994 schloss sich Wachau der Stadt an. Das Stadtrecht wurde 1937 erteilt. Seit ungefähr 1875 stieg die Einwohnerzahl bis 1900 beispielsweise in Gautzsch auf das Vierfache, in Oetzsch auf das Zehnfache. Damit erweiterte der Wohnraumbedarf die Siedlungsfläche und den Verkehrs- und Gewerberaum auf rund ein Viertel des Gebietes.

Der Bedarf ging ausschließlich zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzfläche, denn die Waldgebiete blieben bis 1950 nahezu unberührt. Bis 1900 gab es in Oetzsch längst kein Bauerngut mehr und auch in den anderen Dörfern ging die Landwirtschaft stark zurück, insbesondere als kohleveredelnde Betriebe Land aufzukaufen begannen. Markkleeberg war

noch im zweiten Viertel des 20. Jahrhunderts eine nahezu ideal angelegte Stadt in weitgehend natürlicher Landschaft.

Die Fläche für Siedlung, Verkehr und Gewerbe nahm etwa ein Drittel des Stadtgebietes ein. Zwei Drittel waren Waldungen, Parkanlagen, Gärten sowie landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Räume. Bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts beanspruchte die auf ca. 18.000 Einwohner angestiegene Bevölkerung schon rund ein Drittel der Gesamtfläche. Für die Landwirtschaft sowie dem Gartenbau blieben noch 30 Prozent. Bis Anfang der neunziger Jahre verschob sich das Verhältnis auf etwa 90 zu 10. Die Flächennutzung des Markkleeberger Siedlungsraumes zeigte in den vergangenen 200 Jahren alle Merkmale der Entwicklung vom reinen Agrargebiet zur Wohn- und Gewerbestadt.

Nachdem der Braunkohlenbergbau Markkleeberger Fluren erreichte, begann bis zum Abschluss der Auskohlung (1990) eine Periode beispielloser Veränderungen hinsichtlich Einwohnerumsiedlung, Umweltbelastung und Wohnqualität. Aber auch die Bodennutzung bezüglich Flächenentzug, Verkehrswege- und Gewässerverlagerung, Wohnungsabriss- und -neubau waren betroffen. Die beiderseits der Eisenbahnlinie Leipzig-Altenburg nordwärts vorstoßenden Tagebaue nahmen letztlich ein Drittel des Gebietes der Stadt in Anspruch und dehnten die Wohnfläche durch die Umsiedlung von Ortschaften auf fast 50 Prozent.

Zugleich sanken landwirtschaftliche Nutzfläche, Waldungen und Gewässer insgesamt auf weniger als 10 Prozent. Mit Abschluss der Auskohlung und Beginn der Tagebausanie rung des ehemaligen Bergbaugebietes wurden umfangreiche Tourismus- und Naherholungsgebiete entwickelt (Cospudener See, Markkleeberger See). Gleichzeitig erfolgte mit dem Aufbau der Wohnsiedlungen Eulenberg, Abendsonne, Krähenfeld und von Sozialwohnungen in Großstädteln das optische Zusammenwachsen der Stadtteile. Für das Herauslösen von Betrieben aus Wohngebieten entstanden mehrere Gewerbegebiete mit dringend benötigten Arbeitsplätzen.

1.1.3 Raum- und Nutzungsstruktur der Gesamtstadt

Die Siedlungsstruktur der Stadt Markkleeberg hat sich in logischer Folge aus der historischen Wohn- und Gewerbenutzung entwickelt. Der Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1998 dokumentiert diese Struktur und weist folgende besondere Charakteristik auf:

- unmittelbare Nähe der Stadt zur bebauten Fläche des Oberzentrums Leipzig,
- großer Wasser- und Waldanteil im Gemeindegebiet insgesamt,
- Konzentration des Hauptsiedlungskörpers im nordwestlichen Gemeindegebiet,
- fehlendes historisches Stadtzentrum um einen zentralen Platzraum,
- Einengung des Siedlungsbandes durch aufgefüllte Tagebaue und Verkehrsstrassen,
- uneinheitlicher Siedlungskörper aus M.-Mitte, M.-Ost und M.-West sowie den erst in den 90er-Jahren eingemeindeten Stadtteilen Gaschwitz (1993) und Wachau (1994),
- Umfang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Verkehrsstrassen,
- Gewerbegebietsausweisung im nordöstlichen Gemeindegebiet (Wachau).

1.1.4 Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt

Die folgenden Tabellen und Diagramme verdeutlichen den Bevölkerungsanstieg der Stadt Markkleeberg nach 1990 bis zum 31.12.2005. Neben dem allgemeinen Anstieg der Bevölkerung im Leipziger Umland (Zuzüge) sind auch die Eingemeindungen der ehemals selbständigen Gemeinden Gaschwitz (1993) und Wachau (1994) die Ursachen des positiven Verlaufs. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung entwickelt sich wie fast überall in Deutschland negativ. Die Sterberaten übersteigen dabei die Geburtenraten mit zunehmender Tendenz.

Bevölkerungsentwicklung

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
absolut	19 570	19 288	19 432	19 542	19 770	20 415	21 457	22 264	22 728	23 051	23 157	23 087	23 139	23 306	23 639	23 806
relativ	100,0	98,6	99,3	99,9	101,0	104,3	109,6	113,8	116,1	117,8	118,3	118,0	118,2	119,1	120,8	121,6

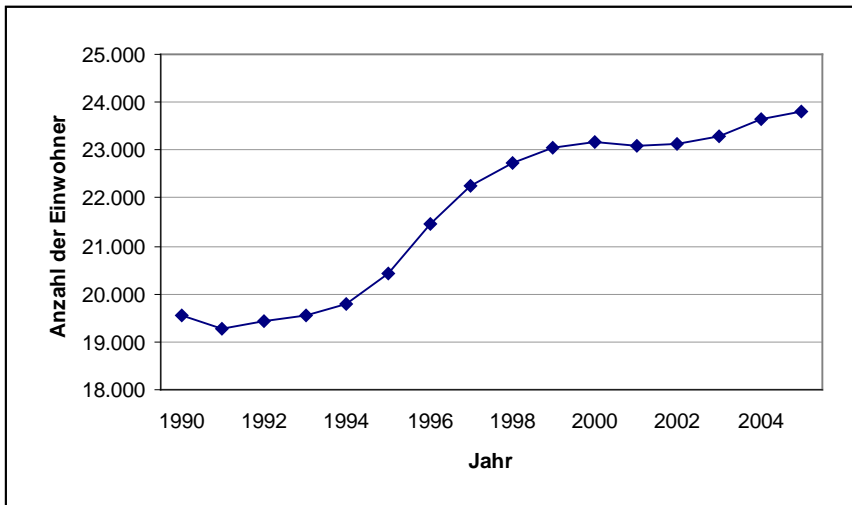
räumliche Bevölkerungsentwicklung

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Zuzüge	677	543	810	1 234	1 373	1 888	2 331	2 402	1 875	1 753	1 622	1 450	1 329	1 411	1 515	1 444
Fortzüge	1 255	666	478	950	1 001	1 113	1 152	1 484	1 310	1 363	1 428	1 430	1 229	1 162	1 116	1 238
Saldo	- 578	- 123	332	284	372	775	1 179	918	565	390	194	20	100	249	399	206

natürliche Bevölkerungsentwicklung

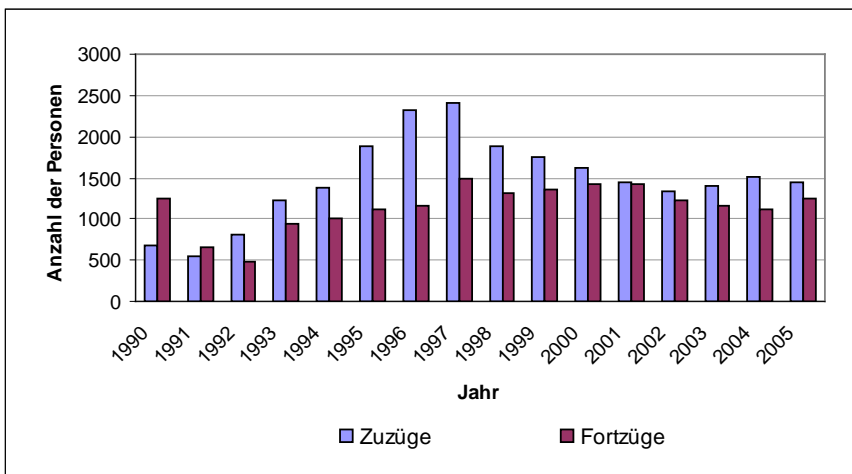
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Lebendgeborene	179	110	89	101	95	121	123	141	147	165	155	165	177	161	159	190
Gestorbene	301	269	277	275	239	251	261	253	249	233	243	255	230	230	230	230
Saldo	- 122	- 159	- 188	- 174	- 144	- 130	- 138	- 112	- 102	- 68	- 88	- 90	- 53	- 69	- 71	- 40

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Darstellung; 2006



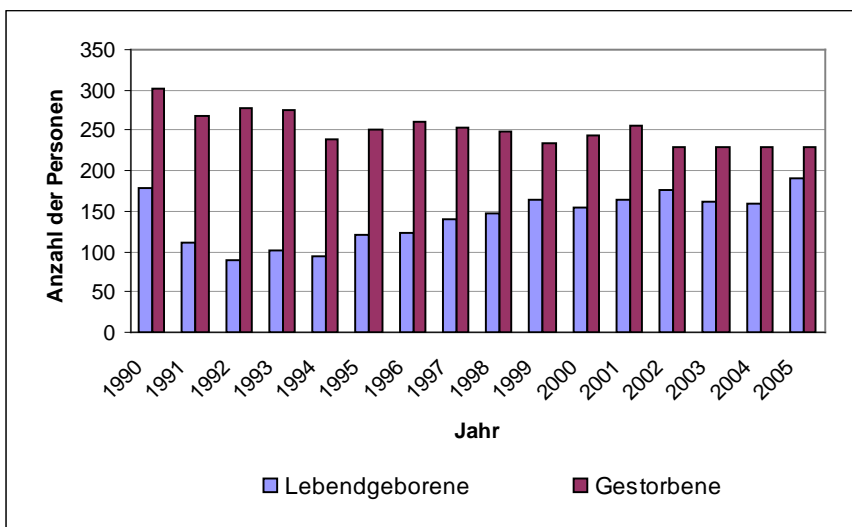
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Darstellung; 2006

Einwohnerzahl



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Darstellung; 2006

Zu- und Fortzüge



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Darstellung; 2006

Geburten- u. Sterberate

Altersstruktur der Gesamtstadt

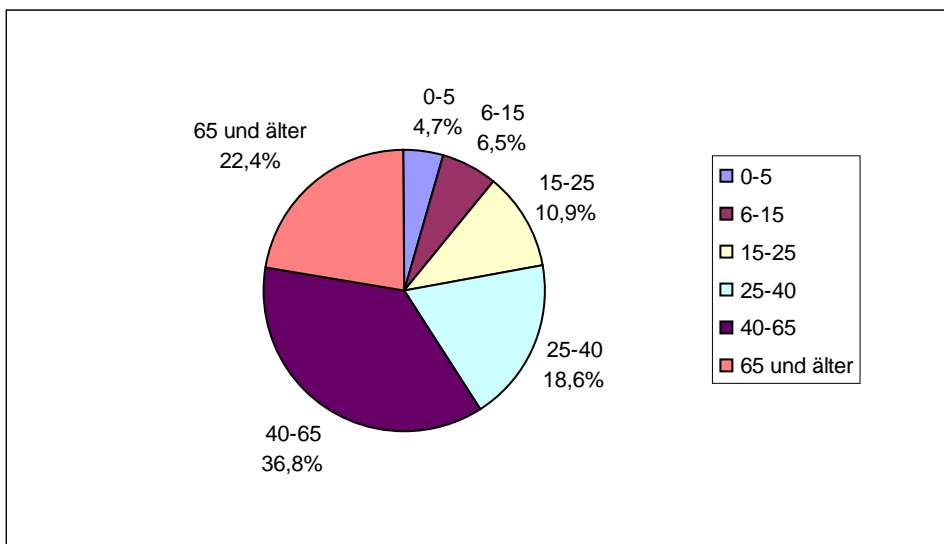
Die Altersstruktur der Stadt Markkleeberg entspricht ungefähr der des Freistaates Sachsen und des Landkreises Leipziger Land. Höher als der Landes- bzw. der Kreisdurchschnitt sind die Zahlen der Altersgruppe der über 65-Jährigen. Der Anteil der unter 15-Jährigen liegt etwas unter dem Landes- bzw. Kreisdurchschnitt.

Differenziert nach Altersgruppen zeigen sich von 1990 bis 2005 die fortschreitende Abnahme junger Einwohner, der Rückgang der Erwerbsfähigen und die zunehmende Verschiebung in Richtung einer strukturell älteren Einwohnerschaft.

Stand: 31.12.2005

absolut		relativ	
0-5	1 128	0-5	4,7%
6-15	1 556	6-15	6,5%
15-25	2 606	15-25	10,9%
25-40	4 432	25-40	18,6%
40-65	8 744	40-65	36,7%
65 und älter	5 340	65 und älter	22,4%

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Darstellung; 2006



Altersstruktur

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Darstellung; 2006

1.1.5 Sozialsituation der Gesamtstadt

Arbeitslosenquote

Die Entwicklung der Arbeitslosigkeit in der Stadt Markkleeberg von 1998 bis 2006 zeigt die folgende Übersicht:

Jahr	Gesamt	Jugendliche unter 25 Jahre	55-jährige und älter	Langzeitarbeitslose	Arbeitslosenquote
31.12.1998	1407	143	420	448	14,9 %
31.12.1999	1582	162	452	513	16,8 %
31.12.2000	1627	154	437	581	17,3 %
31.12.2003	1616	147	209	671	(18,0 %)
31.12.2004	1597	163	221	655	(18,5 %)
31.12.2005	1520	193	199	607	(19,0 %)
28.02.2006	1666	237	211	638	(19,5 %)

Quelle: INSEK 07/2002 und neue Datenabfrage 11/2006; () = Schätzungen

Die steigende Arbeitslosenquote in Markkleeberg bewegt sich auf dem jeweiligen Niveau der Quoten des Landkreises Leipziger Land sowie des Freistaates Sachsen. Die Arbeitslosenquote des Freistaates Sachsen lag im Jahr 2005 bei 18,3%

Sozialhilfe- und Wohngeldempfänger, Obdachlose

Die nachfolgenden Übersichten zeigen die Entwicklung der Anzahl der Sozialhilfe- und Wohngeldempfänger sowie der Obdachlosen bis zum Jahr 2001 bzw. 2005. Danach ist jeder zwölfte Einwohner auf soziale Unterstützung angewiesen.

Sozialhilfeempfänger		
Jahr	Anzahl Personen	je 1000 Einwohner
1994	281	14,2
1997	520	23,4
1998	680	29,9
1999	683	29,6
2000	610	26,4
2001	591	25,6
2002	wird nachgereicht	wird nachgereicht
2003	dto.	dto.
2004	dto.	dto.
2005	dto.	dto.

Wohngeldempfänger		
Jahr	Anzahl Personen	je 1000 Einwohner
1997	914	41,1
1998	1073	47,2
1999	1150	49,9
2000	1263	55,8
2001	wird nachgereicht	wird nachgereicht
2002	dto.	dto.
2003	dto.	dto.
2004	dto.	dto.
2005	dto.	dto.

Obdachlose		
Jahr	Anzahl Personen	Anteil an Bevölkerung in %
1995	13	0,06
1996	14	0,06
1997	15	0,07
1998	15	0,07
1999	13	0,06
2000	14	0,06
2001	14	0,06
2002	16	0,07
2003	14	0,06
2004	15	0,06
2005	13	0,05

Quelle: INSEK 07/2002 und neue Datenabfrage 11/2006

Ausländer

Insgesamt 402 Ausländer haben ihren Hauptwohnsitz in Markkleeberg angemeldet (31.12.2005). Das bedeutet, dass 1,7 % der Einwohner einen Migrationshintergrund aufweisen.

Kriminalitätsrate

Insgesamt wurden in Markkleeberg im Jahr 2005 = 2.251 Kriminalitätsfälle erfasst. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet dies ein leichter Rückgang (2004 = 2.362 Fälle).

1.1.6 Wohnungsmarkt der Stadt

Wohnungsbestand

Für die Zusammensetzung des Wohnungsmarktes der Stadt Markkleeberg wurden in den vergangenen Jahren keine direkten Erhebungen vorgenommen. Die letzte sachsenweite Grundstücks- und Wohnungszählung fand im Jahr 1995 statt, auf deren Basis Fortschreibungen aufgrund von Ab- und Neuzugängen erfolgten. Dabei wurde für Markkleeberg im Jahr 2005 eine Gesamtzahl von 11.621 Wohneinheiten (WE) errechnet. Davon befinden sich etwa 27 % (3.138 WE) in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 73 % (8.483 WE) in Mehrfamilienhäusern.

Leerstand Gesamtstadt

Der durchschnittliche Leerstand in der Gesamtstadt momentan kann nur geschätzt werden. Aufgrund der steigenden Bevölkerungszahl seit 1990 fällt dieser mit rund 10 % aber vergleichsweise moderat aus. Bei 11.621 WE insgesamt ist also von maximal 1.200 leer stehenden Wohnungen gesamten Stadtgebiet auszugehen. Dieser Leerstand ist aber nicht gleichmäßig verteilt und befindet sich fast ausschließlich in (unsanierten) Mehrfamilienhäusern. Eine Konzentration existiert in Stadtteilen, die durch Verkehrsstrassen überdurchschnittlich verlärmert sind. Die beiden Stadtteile der vorliegenden Untersuchung (Großstädteln und Gaschwitz) weisen dementsprechend die höchste Leerstandskonzentration im Stadtgebiet auf.

Das INSEK (07/2002) trifft zur Leerstandssituation folgende Aussagen: Da die Bewohner in überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern meist auch die Wohnungseigentümer sind, ist in solchen Gebieten der Leerstand erfahrungsgemäß gering. Anders ist die Situation im Mietwohnungsbau, der insbesondere durch mehrgeschossige Gebäude verkörpert wird. Hier ist auch eine sinkende Nachfrage zu beobachten, die teilweise zu beachtlichen Leerständen führt, wobei die Wohnqualität eine entscheidende Rolle spielt. Demzufolge sind vorrangig diese Wohngebiete möglichst kleinräumig, das heißt differenziert nach städtischen Teilregionen hinsichtlich des Leerstandes zu analysieren. Neben der Ermittlung des aktuellen Leerstandes werden damit auch Rückschlüsse gewonnen, welche Wohnungsangebote auch in Zukunft nachgefragt sind und welche dagegen nicht. Damit kann unterstellt werden, dass von einer sinkenden Nachfrage nicht alle Wohnqualitäten in gleichem Ausmaß betroffen sind. Unabhängig von den zu untersuchenden Wohngebieten mit vom Leerstand bedrohten Gebäudetypen müssen aber in Markkleeberg auch die Wohnquartiere und -viertel betrachtet

werden, die den Immissionen von der gemeinsamen Trasse der Bundesstraßen B 2 und B 95 besonders ausgesetzt sind. Ebenso die Wohnbereiche, die künftig von der Autobahn A 38 tangiert werden. Hierbei handelt es sich um einen rd. 500 m breiten und ca. 5,5 km langen Siedlungsstreifen, der im Osten von den erwähnten Bundesstraßen und im Westen von der schon angesprochenen Magistrale der Deutschen Bahn AG Leipzig – Altenburg – Zwickau - München begrenzt wird. Aus diesen Darlegungen leiten sich die in der nachstehenden Übersicht aufgeführten Untersuchungsgebiete für die Ermittlung des Leerstandes ab.

Der analysierte **Leerstand (2002)** gestaltet sich in den Untersuchungsgebieten wie folgt:

Wohnquartier	WE gesamt	Leerstand (WE)	in %
Nördliches Villenviertel	380	47	12
Rathausstraße und angrenzende Bereiche	1660	298	18
Sonnesiedlung	595	68	11
Wasserturmsiedlung	847	82	10
Großstädteln	773	89	12
Gaschwitz	516	155	30 (!)
Summe	4771	739	15

(aus: INSEK 07/2002)

1.1.7 Fördergebiete der Stadt (vgl. Plan 01)

Die Stadt Markkleeberg hat seit 1990 folgende drei Sanierungsgebiete ausgewiesen. Diese Gebiete erhalten Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm der „Städtebaulichen Erneuerung“ (SEP).

1. *"Stadtzentrum Markkleeberg, Ortskern Oetzsch"*

- Lage: Markkleeberg-Mitte,
- Größe / Struktur: 20 ha; gründerzeitliches Zentrum und historischer Ortskern,
- Laufzeit: 1991 bis voraussichtlich 2011;
- Gesamtförderrahmen: 16,5 Mio. €

2. *"Ortskern Gautzsch"*

- Lage: Markkleeberg-West,
- Größe / Struktur: 27,5 ha; gründerzeitliches Nebenzentrum und Kees`cher Park
- Laufzeit: 2000 bis voraussichtlich 2012;
- Gesamtförderrahmen: 9,5 Mio. €

3. *"Alt Markkleeberg"*

- Lage: Markkleeberg-Ost,
- Größe / Struktur: 22,0 ha; historische Ortslage am Markkleeberger See,
- Laufzeit: 2002 bis voraussichtlich 2014;
- Gesamtförderrahmen: 6,0 Mio. €

1.2 Bestandsanalyse Gaschwitz/Großstädteln

1.2.1 Lage in der Stadt (vgl. Plan 01)

Der anliegende Plan 1 zeigt die Lage des Untersuchungsgebietes und der drei vorhandenen Sanierungsgebiete in Bezug auf die Gesamtstadt. Geprägt ist diese besondere Lage durch folgende Charakteristika:

- leicht abgehängte Lage im Südraum des Gemeindegebietes,
- auffällige Bandstruktur in Nord-Süd-Richtung,
- Lage zwischen dem Cospudener- und dem Markkleeberger See.

1.2.2 Gebietsabgrenzung und -auswahl (vgl. Plan 02)

Der anliegende Plan 2 zeigt die Abgrenzung des 56,2 ha großen Untersuchungsgebietes. Die Siedlungsstruktur des Untersuchungsgebietes Gaschwitz/Großstädteln wird durch folgenden Hauptmerkmale charakterisiert und stellt den Anlass für die Auswahl der Stadtteile Gaschwitz und Großstädteln dar (Auszug INSEK 07/2002):

Die Entwicklung der Stadt Markkleeberg, die bereits seit der Jahrhundertwende des 20. Jahrhunderts als beliebter Wohnort gilt, ist mit Beginn der 90er aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Leipzig von einem starken Suburbanisierungsprozess geprägt. In diesem Zusammenhang hat die Stadt deutliche Einwohnerzuwächse zu verzeichnen, die sich in einer starken Zunahme der Wohnbaufläche niederschlagen. Wie in vielen anderen Randgemeinden von Leipzig kam es auch in Markkleeberg zu einer Zunahme der Gewerbeflächen. Damit gewann die Stadt ebenso als Gewerbestandort an neuer Bedeutung. Der erst 1993 nach Markkleeberg eingemeindete Ortsteil Gaschwitz vollzieht diese Entwicklung nicht nach. Er ist der einzige Markkleeberger Stadtteil, der seit 1990 keinen Einwohner- und Gewerbezuwachs zu verzeichnen hat. Hauptursache für diese Entwicklung ist der von 1960-1990 westlich und östlich des Ortsteils vorangetriebene Braunkohlenbergbau. Der Siedlungskörper reduziert und setzt sich bandartig in Richtung Süden und Norden fort. Eine Folge dieser Konzentration ist die starke Verlärmung durch die Verkehrswege. Verbunden mit der räumlichen Isolation des Ortes ist außerdem der Verlust der ehemals sehr attraktiven landschaftlichen Umgebung, die Gaschwitz im Laufe des 19. Jahrhunderts zu einem beliebten Naherholungs- und

Luftkurort machte. Mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel nach der politischen Wende und der vergleichsweise geringen Sanierungstätigkeit im mehrgeschossigen Wohnungsbau verschlechterte sich die Situation des Ortes zusätzlich. Das Wegbrechen zahlreicher Arbeitsplätze insbesondere bei der Bahn und im Bergbau war diesbezüglich ein wichtiger Einflussfaktor. In Folge der gesamten Veränderungen wurde die Wohn- und Lebensqualität beeinträchtigt. Der marginale Charakter des Ortes Gaschwitz hat trotz seiner Eingemeindung nach Markkleeberg weiterhin Bestand. Bislang planerisch vernachlässigt, blieb der Ortsteil von der Entwicklung und dem Aufschwung der Gesamtstadt weitgehend abgekoppelt. Die eingangs beschriebene Situation und die daraus erwachsenen Defizite zeigen jedoch gerade die Notwendigkeit einer stadtplanerischen Auseinandersetzung mit dem Ort. Das erscheint um so wichtiger, da in den nächsten Jahren eine Reihe von Veränderungen auf den Ortsteil zukommen werden, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Funktion des Ortes, die Nutzung von Flächen sowie das Ortsbild zu erwarten sind. Dazu gehören insbesondere:

- ☞ der Bau der Autobahn A 38, die den Ortsteil quert wird sowie die Verschwenkung der B 2.
- ☞ die Umgestaltung der vom Tagebau geprägten Region zu einer Wald- und Seenlandschaft mit großer Bedeutung für Regenerierung des Naturraumes sowie für Erholung und Freizeit.
- ☞ aus dem Um- und Ausbau des Leipziger S-Bahn-Netzes resultierende Funktion des Ortes für den ÖPNV (Endpunkt von S-Bahn-Linien, Verknüpfung mit Regionalverkehr).
- ☞ Freiwerden des ehemaligen Güterbahnhofes.

Darüber hinaus ergibt sich für den Ortsteil Gaschwitz die Notwendigkeit, dem dort überdurchschnittlich festgestellten Wohnungsleerstand von über 30 % mit Maßnahmen zu begegnen, die Gegenstand eines Stadtteilentwicklungskonzeptes sind.

1.2.3 Historischer Abriss (Schwerpunkt Gaschwitz)

Der Ort Gaschwitz ist von seinem Ursprung her eine sorbische Ansiedlung. Die Deutung des Namens weist auf ein ‚Dorf des Gasch‘ oder auch ‚Leute des Johann‘ hin. Über die frühe Geschichte des Ortes ist wenig überliefert. Dementsprechend können an dieser Stelle nur wenige Aussagen zur historischen Entwicklung von Gaschwitz bis zum 19. Jahrhundert getroffen werden. Mit der Besiedlung des Dorfes durch deutsche Siedler um 1100 baute der Lehnsherr - vermutlich aus der Familie von Gaschwitz - eine Wehranlage in Form einer Wasserburg mit Zugbrücke. In der Folgezeit entwickelte sich Gaschwitz zu einem bedeutenden Rittergut, zu dem auch das Gut Debitzdeuben gehörte. Die Anlage der Gutssiedlung und der Gutsblockflur erfolgte wahrscheinlich Mitte des 16. Jahrhunderts. Von 1508 bis 1616 besaßen die Familien v. Erdmannsdorf und v. Pflugk, denen noch weitere größere Güter in der Umgebung gehörten, das Gut Gaschwitz. Lt. Erbregister wohnten 46 Menschen im Jahre 1598 in Gaschwitz, die fast alle auf dem Hof arbeiteten. Kirchlich und schulisch gehörte Gaschwitz zu dieser Zeit zu Großdeuben oder Großstädteln, was auch erklärt, dass der Ort keine eigene Kirche besitzt. Nach 1616 wechselten die Besitzer des Rittergutes in vergleichsweise kurzen Abständen. Bis ins 19. Jahrhundert waren die Gaschwitzer Gebäude außerhalb des Rittergutes meist einfache alte Bauerngüter, die die Gutsherrschaft nach und nach aufkaufte. 1815 wurden in Gaschwitz 23 Bauerngüter und Hausgrundstücke gezählt. Es gab zu dieser Zeit keine befestigten Straßen, keine Hausnummern und auch kein Ladengeschäft. Einen großen Aufschwung erlebte Gaschwitz mit dem Anschluss an das Eisenbahnnetz. Bereits im Jahr 1842 erhält der kleine Ort nach der Fertigstellung der Eisenbahnverbindung Leipzig - Altenburg einen Haltepunkt. 1874 wurde auf Bestreben der Gaschwitzer-Meuselwitzer-Eisenbahngesellschaft eine zweite Bahnlinie eröffnet. Sie führte von Gaschwitz aus zu den südwestlich gelegenen Orten Zwenkau, Grotzsch, Lucka und Meuselwitz. Mit dem Eisenbahnanschluss entwickelte sich Gaschwitz zu einem beliebten Ausflugsziel insbesondere für die Leipziger Bevölkerung. An Sommersonntagen kamen bis zu 3.000 Besucher nach Gaschwitz, um von hier aus Ausflüge in die reizvolle Umgebung zu machen. Diese Entwicklung gab sowohl dem Gaststättengewerbe als auch dem Grundstücksmarkt einen deutlichen Aufschwung. Um 1900 gab es im Ort fünf Gasthäuser und den Veranstaltungssaal „Konzert- und Ballettablissements Central-Halle“. Die erste Villa auf Gaschwitzer Flur wurde 1876 an der Grenze zur Nachbargemeinde Debitzdeuben errichtet. Weitere Bauten folgten insbesondere westlich der Bahnanlagen in der Nähe des Harthwaldes. In dieser Zeit wurde Gaschwitz als Luftkurort eingestuft und das Tuberkuloseheim „Hartheck“ errichtet, das sich ebenfalls westlich der Bahnanlagen direkt am Waldrand be-

fand. Der Anschluss an das Eisenbahnnetz eröffnete noch weitere Perspektiven für die Entwicklung des Ortes. 1874 ließ die „Königlich-Sächsische-Staatseisenbahn“ den Haltepunkt Gaschwitz zu einem umfangreichen Rangierbahnhof auf einer Fläche von rund 35 ha ausbauen, der zahlreiche Arbeitsplätze bot. Infolge dieser Entwicklung wurden entlang der Hauptstraße und zum Teil auch in der Cröbernschen Straße Wohnmöglichkeiten für die Bahnarbeiter in Form von gründerzeitlichen Mietshäusern geschaffen. Der anfängliche Charakter eines Villenvorortes wandelte sich mehr und mehr zu dem eines Arbeiterwohnortes. Der Rangierbahnhof war über Jahrzehnte der bedeutendste Arbeitgeber im Ort. 1939 arbeitete ein Drittel der Erwerbstätigen von Gaschwitz bei der Bahn. Mit der Eröffnung der Strecke Gaschwitz-Meuselwitz begann auch die ‚hiesige Postanstalt‘ ihren Dienst. Einen weiteren Anstoß für die bauliche Entwicklung des Ortes im 19. Jahrhundert gab neben dem Eisenbahnanschluss der Abbau von Braunkohle. 1870 errichteten die Herren Becker und Weiß westlich der Bahnlinie Bodenschächte zur Förderung der Kohle. Als Unterkunft für die Häuer und Untersteiger legten die Unternehmer in unmittelbarer Nähe zum Schacht eine Siedlung, die so genannte Schachtsiedlung an. Sie umfasste einige Mehrfamilienhäuser (die Schachthäuser) und die ‚Schachtvilla‘ für den Obersteiger. Im Gegensatz zu vielen umliegenden Ortschaften siedelten sich in Gaschwitz keine Industriebetriebe an. Ursache dafür war das Bestreben der Rittergutsbesitzer, alle Grundstücke der Einwohner anzukaufen und somit den Ort in einen einzigen großen Grundbesitz umzuwandeln. Aufgrund geringer Schülerzahlen wurde erst im Jahr 1895 eine eigene Schule geschaffen. Anfang des 20. Jahrhunderts kam es erneut zu baulichen Veränderungen des Gutes. Der damalige Besitzer ließ neben einigen Umbauten der Wirtschaftsgebäude auch das Mitte des 18. Jahrhunderts errichtete Herrenhaus durch einen Neubau im Stil des Neobarock ersetzen. 1925 verkaufte die Besitzerin des Rittergutes das Anwesen an das Werk Böhlen der AG Sächsische Werke Dresden. Hintergrund des Ankaufs waren die ergiebigen Braunkohlenvorkommen, die sich rund um Gaschwitz befanden. In dieser Zeit entstand auch die Eisenbahnsiedlung mit zahlreichen Einfamilienhäusern. Es gab in Gaschwitz 120 bewohnte Gebäude. Während des 2. Weltkrieges erfolgten häufig Luftangriffe der Alliierten, da die der Treibstoffproduktion dienenden Böhlenwerke sich in unmittelbarer Nähe befanden und der große Rangierbahnhof in Gaschwitz von kriegswichtiger Bedeutung war. Mit den neuen politischen Verhältnissen nach dem Krieg wurde das Rittergut 1945 entschädigungslos enteignet und zum Volksgut erklärt. Bis zum Beginn des Braunkohleabbaus wurden die Flächen und Gebäude des Gutes (ausgenommen des Herrenhauses) landwirtschaftlich genutzt.

Ab 1972 nutzte der VEB Technische Gebäudeausrüstung und deren Nachfolgeeinrichtungen den Gutshof als Produktion- und Materiallagerstätte. Im Zuge dieser neuen Nutzung wurden alte Fachwerkhäuser abgerissen und neue Hallen in Stahlkonstruktion errichtet. Weiterhin wurden Teile des aus alten wertvollen und vor allem seltenen Gehölzen bestehenden Rittergutsparks gerodet. Im Herrenhaus war seit 1947 eine Mehrklassenschule untergebracht. Mit den 60er Jahren begann auf der Gaschwitzer Gemarkung zunächst im Westen der Flächenentzug durch den Braunkohlentagebau Zwenkau. Im Zuge dessen wurden das westlich der Bahn gelegene gehobenere Wohngebiet, das Tuberkuloseheim Hartheck und Teile der Schachtsiedlung devastiert. Insgesamt mussten 767 Gaschwitzer umgesiedelt werden. Darüber hinaus fielen eine Reihe landwirtschaftlicher Nutzflächen und das große Waldgebiet der Harth dem Tagebau zum Opfer. Damit war die einstige landschaftliche Attraktivität, die Gaschwitz zu einem beliebten Ausflugsziel gemacht hatten, verloren. Aber auch wichtige Straßen- und Bahnverbindungen zwischen Gaschwitz und den umliegenden Orten wurden unterbrochen. Anfang der 70er Jahre begann auch im Osten der Gemarkung der Braunkohleabbau. In Vorbereitung dessen musste die Pleiße in mehreren Etappen an den östlichen Ortsrand verlegt werden. Dabei wurde ein Teil des Rittergutes mit dessen Park und Teich in Anspruch genommen. In den 70er Jahren wurde die alte Fernverkehrsstraße verlegt und parallel zur Pleiße als F 2/95 neu gebaut. Von den 250 ha der Gemeindeflur blieben nur rd. ein Viertel - im Wesentlichen das Siedlungsband zwischen der B 2 und den Bahnanlagen - vom Abbau verschont. Im Jahr 1990 wurde die Verfüllung der ausgekohlten Gebiete abgeschlossen. Die Flächen wurden geebnet und zum Teil wieder aufgeforstet. Aufgrund der notwendigen Umsiedlung und der Zuwanderung von Arbeitskräften entstand neuer Bedarf an Wohnraum. So entstanden in den Jahren von 1961 bis 1963 westlich des Parks zwischen Hauptstraße und Bahnanlagen auf dem Gelände einer Gärtnerei sechs Neubaublocks. Mit der politischen Wende im Jahr 1989 erhielt Gaschwitz seine politische Selbständigkeit. 1993 erfolgte die Eingemeindung nach Markkleeberg. 1999 schloss die Schule wegen geringer Schülerzahlen.

1.2.4 Statistische Daten

Gesamtstadt Markkleeberg

Um einen Vergleich für die Verhältnisse im Untersuchungsgebiet ablesen zu können, werden zunächst nochmals die vorliegenden Daten für die Gesamtstadt benannt. Der Datenumfang entspricht dem Anforderungskatalog für das Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“. Auch wenn die Bezugsetzung und Rechenmethodik teilweise nicht der offiziellen Norm entspricht, garantiert die gleiche Anwendung für Gesamtstadt und Untersuchungsgebiet eine Vergleichsschau die in sich korrekt ist.

Grunddaten Gesamtstadt (Markkleeberg)	absolut	prozentual
Fläche (Gesamtstadt)	3.136 ha	100 %
Einwohnerzahl (31.12.1995)	20.415 EW	100 %
Einwohnerzahl (31.12.2005)	23.806 EW	117 %
Einwohnerentwicklung (1995 - 2005)	+ 3.391 EW	+ 17 %
Wohnungen (31.12.2005)	11.621 WE	100 %
Leer stehende Wohnungen (31.12.2005)	1.162 WE	10 %
Personen pro Haushalt (31.12.2005)	ø 2,05 Pers.	(sinkend)
Altersstruktur (31.12.2005)	23.806 Pers.	100 %
0 - 5 Jahre (ø 2,5 Jahre)	1.128	4,7 %
6 - 15 Jahre (ø 10,5 Jahre)	1.556	6,5 %
15 - 25 Jahre (ø 20 Jahre)	2.606	10,9 %
25 - 40 Jahre (ø 32,5 Jahre)	4.432	18,6 %
40 - 65 Jahre (ø 52,5 Jahre)	8.744	36,7 %
65 Jahre und älter (ø 75 Jahre)	5.340	22,4 %
Altersdurchschnitt (über ø 44,2 Jahre = deutliche Überalterung)	ø 45,2 Jahre	(steigend)
Anteil der Bedarfspersonen (nur 15 - 65 Jährige = 15.782 EW)	4.104 Pers.	26 %
Arbeitslose	2.999	19 %
Sozialhilfeempfänger	316	2 %
Wohngeldempfänger	631	4 %
Sonstige Transferleistungen	158	1 %
Ausländeranteil (31.12.2005)	405 Pers.	1,7 %
Aussiedleranteil (31.12.2005)	n.n.	n.n.
Kriminalitätsrate (2005)	2.251 Fälle	(sinkend)
Schulabgänger ohne Realschulabschluss	n.n.	n.n.

(überwiegend Abschätzungen auf Basis der gesamtstädtischen Daten, 11/2006)

Untersuchungsgebiet Gaschwitz und Großstädteln

Für Gaschwitz und Großstädteln liegen keine Daten auf Stadtteilebene vor. Die folgende Tabelle enthält Zahlen älterer Untersuchungen für das Teilgebiet Gaschwitz und nimmt grobe Schätzungen vor. Im Rahmen der geplanten Erarbeitung des IHAK-Feinkonzeptes (nach Programmaufnahme) werden diese Daten nach Möglichkeit vor Ort aufgenommen und detailliert ermittelt.

Grunddaten Untersuchungsgebiet (Gaschwitz/Großstädteln)	absolut	prozentual
Fläche (Verhältnis Untersuchungsgebiet zur Gesamtstadt)	56,2 ha	1,8 %
Einwohnerzahl (31.12.1995)	1.800 EW	100 %
Einwohnerzahl (31.12.2005)	1.700 EW	94 %
Einwohnerentwicklung (1995 - 2005)	- 100 EW	- 6 %
Einwohneranteil (Verhältnis Untersuchungsgebiet zur Gesamtstadt)	1700 EW	7,1 %
Wohnungen (31.12.2005)	830 WE	100 %
Leer stehende Wohnungen (31.12.2005)	166 WE	20 %
Personen pro Haushalt (31.12.2005)	ø 2,05 Pers.	(sinkend)
Altersstruktur (31.12.2005)	1.700 Pers.	100 %
0 - 5 Jahre (ø 2,5 Jahre)	68	4 %
6 - 15 Jahre (ø 10,5 Jahre)	102	6 %
15 - 25 Jahre (ø 20 Jahre)	153	9 %
25 - 40 Jahre (ø 32,5 Jahre)	289	17 %
40 - 65 Jahre (ø 52,5 Jahre)	646	38 %
65 Jahre und älter (ø 75 Jahre)	442	26 %
Altersdurchschnitt (über ø 44,2 Jahre = deutliche Überalterung)	ø 47,5 Jahre	(steigend)
Anteil der Bedarfspersonen (nur 15 - 65 Jährige = 1.088 EW)	327 Pers.	30 %
Arbeitslose	207	19 %
Sozialhilfeempfänger	33	3 %
Wohngeldempfänger	65	6 %
Sonstige Transferleistungen	22	2 %
Ausländeranteil (31.12.2005)	27 Pers.	1,6 %
Aussiedleranteil (31.12.2005)	n.n.	n.n.
Kriminalitätsrate	n.n.	n.n.
Schulabgänger ohne Realschulabschluss	n.n.	n.n.

(überwiegend Abschätzungen auf Basis der gesamtstädtischen Daten, 11/2006)

1.2.5 Wohnungsmarkt im Stadtteil

In Gaschwitz und Großstädteln existieren aktuell (31.12.2005) rund 830 Wohnungen. Davon stehen schätzungsweise 20 %, d.h. etwa 166 WE leer. Das ist doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt. Das INSEK aus dem Jahr 2002 hat schwerpunktmäßig das Teilgebiet Gaschwitz untersucht und analysiert die Gründe für den hohen Leerstand wie folgt.

Das INSEK aus dem Jahr 2002 ermittelte für den Ortteil Gaschwitz einen auffallend hohen Leerstand von rd. 30 %. Er ist dort insbesondere in unsanierten mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern festzustellen. Dagegen bewegt sich der Leerstand in den vom Verkehrslärm belasteten Siedlungsstreifen – von Gaschwitz abgesehen – im durchschnittlichen Rahmen. Gründe hierfür sind der hohe Anteil an genossenschaftlichen als auch privatem Wohneigentum in diesen Quartieren. Im Vergleich zur Sonne- und Wasserturmsiedlung ist der Leerstand im Siedlungsgebiet entlang der beiden Verkehrsemittenten im Durchschnitt 5 % bis 7 % höher. Selbst wenn Gaschwitz hierbei nicht berücksichtigt wird, ergibt sich ein 3 % bis 5 % geringerer Belegungsgrad für die Wohnungen gegenüber dem in den beiden Siedlungen. Der Leerstand im Ortsteil Gaschwitz resultiert insbesondere in dem hohen unsanierten Wohnungsbestand in mehrgeschossigen Gebäuden. In einer Befragung nannte nahezu jeder Vierte aber auch die Verkehrsemissionen als Grund, Gaschwitz nicht als Wohnort zu empfehlen. Im nördlich angrenzenden Großstädteln würde jeder Dritte abraten, in diesen Ortsteil zu ziehen. Bemerkenswert hierbei ist, dass diese Auffassung ausschließlich von Bewohnern des östlichen Ortsteiles geäußert worden sind, die besonders von der gemeinsamen Trasse der B 2 und B 95 betroffen sind. Das deutet darauf hin, dass die tangierenden Verkehrswege eine Ursache für den dort schon vorhandenen Leerstand sind.

Im Rahmen der Erarbeitung des IHAK-Feinkonzeptes sind die genannten Zahlen und die getroffenen Annahmen vor Ort und durch weitergehende Datenrecherchen zu vertiefen.

1.2.6 Eigentumsverhältnisse (vgl. Plan 03)

Der anliegende Plan zur Eigentumsstruktur zeigt im Wesentlichen eine ähnliche Eigentumsverteilung wie in der Gesamtstadt. Folgende Merkmale sind allerdings auffällig und werden den Umbau- und Sanierungsprozess im Stadtteil Gaschwitz/Großstädteln mitbestimmen:

- hoher Eigentumsanteil Stadt Markkleeberg (u. a. alte Turnhalle Gaschwitz mit Außenanlagen, Gutshof Gaschwitz, ehem. Gemeindeamt Gaschwitz, Grundschule Großstädteln, Turnhalle Großstädteln),
- hoher Eigentumsanteil Wohnungsbaugesellschaft Markkleeberg GmbH,
- hoher Eigentumsanteil Wohnungsbaugenossenschaft Mitteldeutsche Braunkohle eG (LMBV),
- hoher Eigentumsanteil Eisenbahner Wohnungsbaugenossenschaft eG (Deutsche Bahn AG),
- hoher Eigentumsanteil Deutsche Bahn AG und deren Tochtergesellschaften (u. a. Bahnhofsgebäude Gaschwitz).

1.2.7 Infrastrukturausstattung (vgl. Plan 04)

Der anliegende Plan zur vorhandenen Infrastrukturausstattung zeigt die überwiegend städtischen Einrichtungen im Untersuchungsgebiet Gaschwitz/Großstädteln. Außerdem sind größere Einzelhandelsbetriebe und der S-Bahnhof Gaschwitz gekennzeichnet. Die Verteilung der Einrichtungen rund um die beiden Teilgebietszentren verdeutlicht die historisch bedingte Stadtteilstruktur.

Die Anzahl der soziokulturellen Einrichtungen ist zunächst einmal ausreichend. Mangelhaft ist allerdings ihre Angebotsstruktur und Vielfältigkeit. Einige Dinge, wie z. B. Begegnungsräume fehlen gänzlich. Das Potenzial der außerdem vorhandenen Gebäude im kommunalen Eigentum kann diesen Mangel perspektivisch reduzieren. In der Beschreibung der Missstände werden die Probleme detailliert beschrieben.

Die größten Mängel in Bezug auf die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen stellen der überwiegend schlechte Bauzustand, die unbefriedigende Gestaltung und Ausstattung sowie zahlreiche funktionale Mängel dar. Diese Defizite schließen in der Regel die Außenanlagen mit ein.

1.3 Fotodokumentation



Gaschwitz und Großstädteln
Bandstruktur östlich
Pleißeradweg, Pleiße,
Bundesstraße B 2



Gaschwitz und Großstädteln
Bandstruktur westlich
Bahntrasse Leipzig-Chemnitz



Gaschwitz (südl. Gutshof)
Zäsur im Süden des Gebiets
durch neue Autobahn A 38



Am Park (Gaschwitz)
sanierte Plattenbauten



Am Park (Gaschwitz)
teilsanierter Geschoss-
wohnungsbau



Hauptstraße (Gaschwitz)
Außenanlagen alte Turnhalle
erheblicher Sanierungs- und
Gestaltungsbedarf



Hauptstraße (Gaschwitz)
"alte Turnhalle" stark sanierungsbedürftig



Hauptstraße (Gaschwitz)
Zäsur der neuen A 38



Gutsgelände Gaschwitz
Torhäuser
gewerbliche oder gemeinnützige Nachnutzung möglich



Gutsgelände Gaschwitz
umfassender Sanierungs- und
Nachnutzungsbedarf der
historisch wertvollen Bau-
substanz



Gutsgelände Gaschwitz
ehemaliger Schafstall
stark sanierungsbedürftig



Gutsgelände Gaschwitz
ehemaliges Herrenhaus
stark sanierungsbedürftig



**Cröbernsche Straße/
Gutshofpark**
bestehendes Jugend- und
Begegnungszentrum
stark sanierungsbedürftig



**Teilgebietszentrum
Gaschwitz**
ehemaliges Gemeindeamt
untergenutzt, Umbau zu
Vor-Ort-Büro möglich



**Teilgebietszentrum
Gaschwitz**
S-Bahnhof
Sanierungs- und Gestaltungs-
bedarf Gebäude und Vorplatz



**Teilgebietszentrum
Gaschwitz**
Sanierungs- und Gestaltungs-
bedarf Bahnhof, Gemeinde-
amt, Stadtplatz, Einzelhandel



**Teilgebietszentrum
Gaschwitz**
Sanierungs- und Gestaltungs-
bedarf



**Teilgebietszentrum
Gaschwitz**
Sanierungs- und Gestaltungs-
bedarf



Hauptstraße (Gaschwitz)
notwendige Sanierung



Hauptstraße (Gaschwitz)
Wohnungsleerstand



Hauptstraße (Gaschwitz)
Sanierungsbedarf,
unmaßstäbliche Bebauung



Straße des Aufbaus
teilsanierter Geschoss-
wohnbau



Straße des Aufbaus
Überalterung der Bevölke-
rung, wenig Angebote,
sanierter Geschosswohnbau,
wenig nutzbare Freiflächen



**Hauptstraße/
Straße des Aufbaus**
Ladenleerstand



Auwiesen (Großstädteln)
deplazierte Garagenanlage,
Vandalismus



Hauptstraße (Großstädteln)
unstrukturierte Bebauung,
fehlende Raumkanten,
nicht nutzbare Freiflächen,
Verkehrsbelastung



Hauptstraße (Großstädteln)
unattraktive Bushaltestelle,
Vandalismus



**Teilgebietszentrum
Großstädteln**
Leerstand Einzelhandel



**Teilgebietszentrum
Großstädteln mit Kirche
und Schloss**
Gestaltungsbedarf Platz-
fläche, störender Autohandel



Schloss Großstädteln (priv.)
Leerstand, erheblicher
Sanierungsbedarf Gebäude,
Torhaus, Außenanlagen



Alte Straße (Großstädteln)
schlechter Zustand



Alte Straße (Großstädteln)
Grundschule,
ungestalteter Pausenhof



Alte Straße
(Rückseite Eiscafé "Venezia")
Vandalismus

1.4 Nachweis der besonderen Benachteiligung des Stadtteils

1.4.1 Vergleich Stadtteil zur Gesamtstadt

In der folgenden Tabelle werden die wichtigsten statistischen Daten zusammenfassend aufgeführt. Die besondere Benachteiligung des Stadtteils Gaschwitz/Großstädteln im Verhältnis zur Gesamtstadt Markkleeberg wird damit deutlich.

Indikator (31.12.2005)	Markkleeberg gesamt	Gaschwitz/Großstädteln
Einwohnerentwicklung (1995 - 2005)	+ 17 %	- 6 %
Leer stehende Wohnungen	ca. 10 %	ca. 20 %
Altersdurchschnitt	ø 45,2 Jahre	ø 47,5 Jahre
Anteil der Bedarfspersonen	ca. 26 %	ca. 30 %

(eigene Berechnung und Abschätzung, 11/2006)

1.4.2 Städtebauliche und soziale Missstände im Stadtteil

Neben den statistisch ablesbaren Defiziten werden im Folgenden die städtebaulichen und sozialen Missstände gemäß der Handlungsfelder der VwV StBauE, Teil F (Soziale Stadt) aufgeführt.

Wohnen (Lage, Städtebau, Baustruktur, Gebäude, Wohnungen)

- Städtebau / Bergbaufolgen: Tagebau und Pleißeverlegung verursachten Devastierung von Teilbereichen des Ortes, eine extrem isolierte Lage des schmalen Siedlungsbandes zwischen Bahn und Pleiße sowie den Verlust von Grünflächen und Wegeverbindungen
- Zäsuren: Trennung von Siedlungsfläche (Wohnbebauung) und Naturraum durch östlich des Siedlungskörpers verlaufender Bundesstraße B2 sowie drastische Zerteilung und Verunstaltung des Stadtbildes durch die mitten durch den Ort verlaufende Autobahn A 38
- Brachen: u. a. Güterbahnhof, Flächen östlich des Gutes zwischen B2 und Pleiße und Gewerbegebiet westlich der Bahn, fehlende und störende Raumkanten durch Baulücken, ungeordnete und beengte Grundstücks- und Hinterhofbereiche

- Leerstände: insbesondere im historisch wertvollen „Gut Gaschwitz“ und Gut Großstädteln sowie zunehmend auch in der Wohnbebauung (35 % - Stand 2002) und ehemals gewerblich genutzter Gebäude
- Bauzustand: geringer Fortschritt der Sanierungstätigkeit, ruinöse Gebäude, Überformung der historischen Bausubstanz infolge eines unsensiblen Aus- und Umbaus (Gut Gaschwitz, Hofanlagen, Wohnhäuser der Schachtsiedlung, Sanierungsbedarf an mindestens 50% der Gebäude (äußere Hülle), Mängel bei rund 40 % der Wohnungsgrundrisse und der -ausstattung
- Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe

Wohnumfeld (Straßenräume, Fußwege, Parkplätze, Grünflächen)

- Erscheinungsbild: kein geschlossenes Ortsbild durch heterogene Baustrukturen
- Stadteilzentrum: keine städtebauliche Ortsmitte vorhanden, unattraktive städtebauliche Räume mit geringer Aufenthaltsqualität (Bahnhofsumfeld, Unterführung der Bahngleise)
- Gemeinbedarfseinrichtungen: umfangreicher Sanierungs- und Gestaltungsbedarf der Außenanlagen öffentlich wichtiger Gebäude für die Allgemeinheit
- Grün: Zustand und Aufenthaltsqualität öffentlicher Grünbereiche und Straßen mangelhaft
- Straßen: sanierungsbedürftige Straßenräume (Kanal, Beleuchtung, Fahrbahn, Gehwege)
- Wege: fehlende Fußwegeverbindungen, teilweise desolate Gehwege
- Parkplätze: Stellplatzmangel in Teilbereichen
- Außenanlagen: weiterer Gestaltungsbedarf der privaten Gärten, Vorgärten und Höfe

Soziale Infrastruktur (soziale, kirchliche und gemeinnützige Einrichtungen)

- Gemeinbedarfseinrichtungen: Mangel an Einrichtungen und umfassender Sanierungsbedarf an bestehenden Einrichtungen
- Mangel an Einrichtungen für ältere Bürger und Veranstaltungsräumen bzw. Sanierungsbedarf an bestehenden Einrichtungen
- Mangel an nutzbaren Sport- und Spielbereichen, insbesondere auch Sporthallen

Stadtteilkultur und Freizeit (Sozialstruktur, Vereine, Aktivitäten, Betreuung)

- Wohn- und Lebensbedingungen: geringe Zufriedenheit der Bevölkerung
- Überalterung: hoher Rentneranteil
- staatliche Transferleistungen: hoher Anteil an Bedarfspersonen
- Stadtteilkultur und Identifikation nur schwach ausgebildet
- Angebote: wenig Anlauf- und Beratungsstellen

Aus- und Fortbildung (Arbeitsplatzsituation, Handel, Gewerbe, Dienstleistungen)

- hohe Arbeitslosigkeit
- geringe Arbeitsplatz- und Ausbildungsstellenanzahl
- Einzelhandel: Defizit an Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung, teilweise schlechte Lauf- und Verkaufslagen, leer stehende Geschäfte und Büros
- Gastronomie: unzureichende Ausstattung mit gastronomischen Einrichtungen

Sicherheit (Vandalismus, Kriminalität, Verunreinigungen)

- Graffiti an Hauseingängen, einzelnen Hauswänden
- Verunreinigungen und Vandalismus an Straßen, Bushaltestellen und Brachen
- Angsträume durch schlechte Beleuchtung (Bereich Bahnhofumfeld) und ungenutzte Grundstücke

Umwelt (Lärm, Luft, Licht)

- Lärm und Luftverschmutzung durch das eingrenzende Straßen- und Schienennetz
- Trennung zwischen Landschaftsraum und Siedlung durch A 38 / B2 / Bahn
- Verkehrsbelastungen: hohes Verkehrsaufkommen auf der Ortsdurchfahrtsstraße
- Lärmbelästigung durch Pflasterbeläge und schlechte Fahrbahnbeläge

Öffentlicher Personennahverkehr (Bus- und Bahnanbindung)

- Bahnhof Gaschwitz: desolater Zustand des Gebäudes, der Außenanlagen und des Vorplatzes
- Bushaltestellen teilweise wenig zentral und unattraktiv
- P & R fehlt vollständig

2 Entwicklungskonzeption für den Stadtteil

2.1 Stadtteileitbild

Die vielfältige Benachteiligung des Stadtteils Gaschwitz/Großstädteln ist nachhaltig zu reduzieren. Er soll sich als gestärkter Stadtteil mit eigener Identität in die Stadt Markkleeberg integrieren. Dies betrifft sowohl seine wirtschaftliche, soziale und städtebauliche Struktur.

Vorhandene Potenziale wie z. B. die beiden Gutsgelände und Teilgebietszentren oder die Lage zwischen den beiden Seen sind dabei aufzugreifen und zu stärken.

Örtliche Bürger, Gewerbetreibende, Vereine und sonstigen Akteure sind bei der Planung und Umsetzung intensiv in den Entwicklungsprozess einzubeziehen.

2.2 Entwicklungsziele

Im Folgenden werden die Entwicklungsziele gemäß der Handlungsfelder der VwV StBau E, Teil F, Abs.VI beschrieben.

Wohnen (Lage, Städtebau, Baustruktur, Gebäude, Wohnungen)

- Stärkung des Wohn-, Lebensstandortes
- Anpassung und Qualifizierung des Wohnungsangebotes
- Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Erhalt und Sanierung der Bausubstanz
- Schaffung eines Stadtteilzentrums
- Verbesserung der Baustruktur

Wohnumfeld (Straßenräume, Fußwege, Parkplätze, Grünflächen)

- Reparatur und Qualifizierung des Stadtbildes
- Attraktivierung der öffentlichen Freiflächen
- Aufwertung des Wohnumfeldes
- Verknüpfung der Teilgebiete und Anbindung an Landschaft
- bedarfsgerechter Ausbau der Straßenräume und Fußwege

Soziale Infrastruktur (soziale, kirchliche und gemeinnützige Einrichtungen)

- Erhalt und Ausbau der Gemeinbedarfseinrichtungen
- Qualifizierung der Angebote für Kinder, Jugendliche, ältere Bürger und Familien
- Ausbau der Sport- und Spielplatzinfrastruktur

Stadtteilkultur und Freizeit (Sozialstruktur, Vereine, Aktivitäten, Betreuung)

- Stabilisierung des Sozialgefüges
- Berücksichtigung der Alters- und Sozialstruktur
- Verbesserung des Stadtteilimages
- Verbesserung des Stadtteillebens und der Identifikation

Aus- und Fortbildung (Arbeitsplatzsituation, Handel, Gewerbe, Dienstleistungen)

- Stärkung der lokalen Ökonomie
- Reduzierung des Anteils an Bedarfspersonen

Sicherheit (Vandalismus, Kriminalität, Verunreinigungen)

- Erhöhung des Sicherheitsgefühls
- Stärkung der lokalen Verantwortung und sozialen Sicherheit

Umwelt (Lärm, Luft, Licht)

- Reduzierung der Belastungen durch Straßenverkehr
- Erhöhung des Grünanteils

Öffentlicher Personennahverkehr (Bus- und Bahnanbindung)

- Erhalt des bestehenden ÖPNV-Angebotes

3 Maßnahmekonzept für den Stadtteil

3.1 Maßnahmen

Im Folgenden werden die notwendigen Maßnahmen gemäß der Handlungsfelder der VwV StBauE, Teil F, Abs. VI beschrieben. Dieser Katalog ist vorläufig und im IHAK-Feinkonzept anhand der Entwicklung von konkreten Einzelprojekten zu überprüfen.

Wohnen - Lage, Städtebau, Baustruktur, Gebäude, Wohnungen

(vorwiegend baulich-investiv)

- Sanierung und Umbau von Wohngebäuden (insgesamt rund 50 Privatgebäude)
- Sicherung von historisch wertvoller Bausubstanz (insgesamt rund 5 Gebäude)
- Rückbau störender und nicht sanierungsfähiger Gebäude (insgesamt rund 5 Haupt- und Nebengebäude)

Wohnumfeld - Straßenräume, Fußwege, Parkplätze, Grünflächen

(vorwiegend baulich-investiv)

- Aufwertung von 2 Stadtteilplätzen (Bereich "Bahnhofsbereich/Hauptstraße" und Bereich „Alte Straße/Hauptstraße)
- Sanierung und Aufwertung der Straßenräume (insgesamt rund 7 Straßenabschnitte)
- Sanierung und Aufwertung Fuß- und Radwege zur Landschaftsanbindung (insgesamt rund 2 Wegeabschnitte)
- Gestaltung gebäudebezogener Außenanlagen (u. a. Schaffung PKW-Stellplätzen, von gemeinschaftlichen Treffpunkten und privaten Gärten, Bepflanzung bei insgesamt rund 20 Grundstücken)
- Umgestaltung der Angerfläche in der Bergmannssiedlung „Kleine Aue“
- Umgestaltung Schulhof der Grundschule Großstädteln
- Umgestaltung der Außenanlagen des Gutshofes Gaschwitz (inkl. Abrissgrundstück Altes Schloss)

Soziale Infrastruktur -soziale, kirchliche und gemeinnützige Einrichtungen

(vorwiegend baulich-investiv)

- Einrichtung eines Vor-Ort-Büros der Stadt und des Stadtteilmanagers im ehemaligen Gemeindeamt u. a. als Stadtteiltreffpunkt, Informations- und Beratungsstelle, Fortbildungsstätte.

- Rückbau der alten Turnhalle Gaschwitz und Gestaltung der Außenanlagen
- Sanierung der denkmalgeschützten Torhäuser und ehemaligen Orangerie (Gut Gaschwitz) als soziokulturelles Vereins- und Veranstaltungszentrum (u. a. Verlagerung der Seniorenbegegnungsstätte sowie der Kinder- und Jugendtanzgruppe der Volkssolidarität aus dem Herrenhaus, ggf. auch Verlagerung des Jugendclubs)
- Unterstützung der Umnutzung des Herrenhauses und der zugehörigen Außenanlagen (Gut Gaschwitz) zur Gemeinbedarfseinrichtung z. B. zur Einrichtung für altengerechtes Wohnen
- Grunderwerb und Sanierung des Bahnhofgebäudes Gaschwitz sowie soziokulturelle Nachnutzung

Stadtteilkultur und Freizeit - Sozialstruktur, Vereine, Aktivitäten, Betreuung

(vorwiegend nicht baulich-investiv)

- Einstellung eines Stadtteilmanagers als Schlüsselperson, Aktivierung des Stadtteillebens
- Intensivierung der Bürgerbeteiligung
- Verstärkung der Öffentlichkeitsarbeit
- Gründung von Selbsthilfegruppen
- Durchführung eines jährlichen Stadtteilfeestes und weiterer Veranstaltungen
- Erstellung Integriertes Handlungskonzept (IHAK)- Stufe II -Feinkonzept Weitere Vorbereitung
- Einsetzung eines Sanierungsträgers zur Durchführung des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“
- Einrichtung eines Verfügungsfonds (max. 25.000,- € brutto/Jahr)

Aus- und Fortbildung - Arbeitsplatzsituation, Handel, Gewerbe, Dienstleistungen

(vorwiegend nicht baulich-investiv)

- Angebot von Beschäftigungsmaßnahmen und Informationsveranstaltungen zu Weiterbildungsmöglichkeiten in Zusammenarbeit mit Agentur für Arbeit, Sozialen Einrichtungen und nach Möglichkeit unter Einbindung von Arbeitsförderprogrammen
- Bildung eines Arbeitskreises für örtliche Einzelhändler und Gewerbetreibende
- Kontaktbörse zwischen Schülern, Ausbildungsplatzsuchenden und Arbeitgebern vor Ort
- Tauschbörsen/Flohmarkt für Dienstleistungen und für Gebrauchsgüter
- Durchführung von Stadtteilmessen, Werbeforum, Motto: "Was gibt es hier eigentlich alles?"
- Unterstützung von örtlichen Musik-, Theater-, Tanz- und Kulturgruppen z.B. durch Engagement bei Stadtteilfeest und Bereitstellung von Probe- und Aufführträumen

- Betriebverlagerung der Autowerkstatt Ferstl an der Hauptstraße im Zentrum von Großstädteln (Kirche, Schloss, Platz)
- Unterstützung der Umnutzung und Sanierung der Gebäude des Gutshofes Gaschwitz als hochwertiger Gewerbehof

Sicherheit - Vandalismus, Kriminalität, Verunreinigungen(vorwiegend nicht baulich-investiv)

- Aktivierung von ungenutzten Brachgrundstücken (Eigentümergespräche)
- Betreuung von Spiel- und Sportanlagen sowie Jugendtreffpunkten
- Schnelle Beseitigung von Vandalismusschäden und Verunreinigungen
- Verbesserung der Wegeführung und der Straßenbeleuchtung

Umwelt -Lärm, Luft, Licht (vorwiegend baulich-investiv)

- Weiterer Ausbau der Lärmschutzmaßnahmen (Bahntrasse, Bundesstraße)
- Geschwindigkeitsregulierung in zentralen Bereichen (Hauptstraße)

Öffentlicher Personennahverkehr - Bus- und Bahnanbindung(vorwiegend baulich-investiv)

- Erhalt und Ausbau der Angebote des ÖPNV und S-Bahn
- Aufwertung der Bushaltestellen und des Bahnhofs Gaschwitz

3.2 Maßnahmeplan (vgl. Plan 05)

Der anliegende Maßnahmeplan verortet die beschriebenen Maßnahmen im Stadtteil. Der Plan zeigt damit die räumlichen Maßnahmeschwerpunkte.

Außerdem kennzeichnet der Maßnahmeplan die Vorhaben, die im ersten Jahr nach erfolgter Programmaufnahme umgesetzt werden sollen. Sofern die Aufnahme im ersten Anlauf (Antrag vom 01.11.06) gelingt, wäre das 1. Folgejahr 2007.

4 Kosten und Finanzierungsübersicht

Die anliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) zeigt den vorläufigen Gesamtderrahmen von 6,03 Mio. €. Dieser beruht auf der groben Kostenschätzung für die beschriebenen Maßnahmen.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist ein flexibles Instrument, welches nach der Vertiefung der geplanten Maßnahmen angepasst werden muss. Es können auch bisher vorgesehene Maßnahmen zu Gunsten anderer entfallen.

Der Betrachtungszeitraum der KuF umfasst zunächst 5 Jahre. Darin ist das Antragsjahr 2007 und die 4 Folgejahre genauer betrachtet. Diesen Jahren sind erste konkretere Finanzierungsabläufe in Jahresscheiben zugrunde gelegt. Der Gesamtzeitraum der KuF bezieht sich auf 11 Jahre bis zum voraussichtlichen Abschluss der Maßnahme im Jahr 2017.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist Grundlage der am 01.11.2006 beantragten Aufnahme in das Bund-Länder-Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“. Mit den jährlich einzureichenden Fortsetzungsanträgen (FSA) ist die KuF nach erfolgter Programmaufnahme zu aktualisieren. Damit kann sie jährlich an den Stand der Planung und Umsetzung angepasst werden.

5 Umstratrgie

5.1 Prioritäten

Neben den anschließenden baulich-investiven Maßnahmen geht es zunächst erst einmal um die organisatorische Vorbereitung der Umsetzung. Im ersten Jahr der Programmdurchführung stehen daher folgende prioritäre Maßnahmen im Vordergrund:

- Erarbeitung des IHAK Feinkonzeptes im engen Zusammenwirken von Stadtverwaltung, Planer, Bürgern, Vereinen, Stadtteilmanager, Gewerbetreibenden etc.
- Beauftragung eines Sanierungsträgers zur Durchführung des SSP-Programms
- Einstellung eines Stadtteilmanagers als direkten Ansprechpartner im Rahmen der Stadtteilentwicklung, der sozialen Belange und der Entwicklung des Stadteilens
- Verstärkung der Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung
- Auslobung von Gutachterverfahren/Planungsstudien zu zentralen Bereichen des Stadtteils (u. a. Gutsgelände Gaschwitz; Bahnhofs- und Gemeindeamtsumfeld Gaschwitz; Kirchen- und Gutshofumfeld Großstädteln)
- erste Ordnungs- und Baumaßnahmen im Gut Gaschwitz (u. a. Abbruch, Sanierung, Außenanlagen)
- Sanierung einzelner Wohngebäuden (bedarfsgerechter Umbau und zeitgemäße Sanierung)
- Aufbereitung/Nachnutzung von Bestandsgebäuden und Brachflächen für junges und altengerechtes Wohnen
- Schaffung der Wegeverknüpfung zu den Erholungslandschaften am Cospudener- und dem Markkleeberger See, insbesondere Sanierung des Straßenraumes Cröbernsche Straße

5.2 Akteure und Beteiligung

Gemeinsam mit dem Ortschaftsrat Gaschwitz, Vertretern von Bürgern, Gewerbetreibenden, Vereinen, Verwaltung der Stadt Markkleeberg, Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger und Stadtteilmanager soll eine lokale Arbeitsgruppe gebildet werden, die sich in regelmäßigen Abständen trifft. In dieser Arbeitsgruppe sollen die wesentlichsten Entscheidungen und Entwicklungen im Gebiet besprochen werden. Von der Arbeitsgruppe sollen bereits bei der Erstellung des IHAK Impulse zur Gebietsentwicklung ausgehen. Bei der Vorbereitung und Umsetzung erster Projekte ist gerade der kontinuierliche und persönliche Einsatz von Maß-

nahmeträgern und Multiplikatoren durch aktive Arbeitsgruppenmitglieder von entscheidender Bedeutung. Organisator der Arbeitsgruppe ist das Stadtteilmanagement.

Über diese Arbeitsgruppe hinaus sollen in Bürgerversammlungen auch die Menschen angesprochen werden, die vielleicht nicht in einer Arbeitsgruppe mitwirken können oder wollen. Insbesondere zum Anfang der Programmdurchführung ist diese Einbindung und Information wichtig. Gerade die bestehenden Vereine leisten einen wesentlichen Beitrag im sozialen Bereich. Es sind Ideen zur Aktivierung dieses Prozesses vorhanden, jedoch die Umsetzung scheitert oft an fehlender Unterstützung und an den Grundlagen zur Umsetzung. Es ist ein wesentliches Ziel mit den Mitteln aus dem Programm darauf positiv Einfluss zu nehmen.

Weitere bestehende bzw. neu zu gründende Initiativen, wie z.B. der Verband der Einzelhändler und Gewerbetreibenden, der Kirche oder der Senioren sollen aktiv eingebunden werden. Gerade von dieser Seite sollen nicht investive Maßnahmen aufgegriffen und umgesetzt werden. Der Verfügungsfonds kann auch im kleinen Rahmen Hilfestellungen geben.

Eine intensive Öffentlichkeitsarbeit soll den gesamten Beteiligungs- und Kommunikationsprozess verbreitern sowie alle Bürger im Stadtteil und darüber hinaus informieren. Ziel muss es sein, die Identifizierung aller Bürger mit ihrem Stadtteil wieder zu erreichen, die sozialen Probleme zu entschärfen, die Ziele des IHAK umzusetzen und dies kann nur durch die enge Zusammenarbeit aller Betroffenen erfolgen.

5.3 Stadtteilmanagement

Es ist vorgesehen einen Stadtteilmanager/-in einzustellen, der eng mit dem Ort verbunden ist und damit auf vorhandene Kontakte zu Bürgern, Vereinen, Gewerbetreibenden u. a. zurückgreifen kann und deshalb auch über das Wissen der sozialen und städtebaulichen Probleme verfügt. Im Stadtteilmanagement wird eine Tandemlösung favorisiert, die aus Stadtteilmanager/-in und Sanierungsträger besteht. Der/Die Stadtteilmanager/-in wird beim Sanierungsträger angestellt.

Die wichtigste Funktion des Stadtteilmanagements ist die Beteiligung sämtlicher Bürger. Die Koordinierung und Mitwirkung in diesem Prozess ist dabei Schwerpunkt der Aufgabe. Der/Die Stadtteilmanager/-in organisiert die Arbeit vor Ort, d.h. in der Zusammenarbeit mit den Bürgern, verschiedenen Vereinen etc. Darüber hinaus muss das Stadtteilmanagement

Netzwerke zwischen Bürgern, sonstigen Akteuren und der Verwaltung auf unterschiedlichsten Ebenen aufbauen. Diese Netzwerke können z. B. von Kontakten zwischen Schülern und Betrieben, Kirche und Bürgern, jungen und alten Menschen bis hin zu Stadtteilstammtischen oder Tauschbörsen reichen.

Im engen kommunikativen Prozess mit allen Betroffenen ist die Gebietsentwicklung vorzunehmen, wobei der erste Ansprechpartner der Stadtteilmanager sein sollte. In kleineren Gruppen können Entscheidungen vorbereitet werden. Das Stadtteilmanagement ist Multiplikator zu Informationen, Veranstaltungen, Kontakten u. a. Das Stadtteilmanagement ist „Motor“ für Veranstaltungen auf Stadtteilebene. Es sollen sowohl Initiativen aufgenommen als auch eigene Veranstaltungen vorbereitet und durchgeführt werden.

Ziel ist die Erhöhung der Identifikation der Bürger mit ihrem Stadtteil. Neben der Person des Stadtteilmanagements ist eine zentraler Ort mit bürgerfreundlichen Öffnungszeiten erforderlich. Geeignet wäre das ehemalige Gemeindeamt. Das Büro dient als Anlaufstelle für sämtliche Anfragen, Sorgen, Nöte, Anregungen, Ideen der Bürger. Wichtig ist, dass das Beratungsangebot niedrig schwellig ist. Jeder soll auch für noch so kleine Dinge einen Ansprechpartner finden. In dem Büro soll auch ein Beratungsraum als Treffpunkt für Arbeitsgruppe und sonstige Personen kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Notwendige Büromaterialien, Kopierleistungen, Internet- und Telefonanschlüsse sollen dort für jedermann zur Verfügung stehen. Informationstafeln und -blätter sollen über das Stadtgebiet und das Programm der sozialen Stadt Auskunft geben.

Die Stadtverwaltung und der Sanierungsträger haben eine steuernde Funktion für das Stadtteilmanagement, sichern die Finanzierung und unterstützen bei allen übergeordneten Aufgaben. Außerdem obliegt dem Sanierungsträger die Aufgabe der Verbindung zu den Fördermittelgebern und den Ämtern der Stadt. Er ist weiter verantwortlich für den Fortsetzungsantrag, die Kosten- und Finanzierungsübersicht, die gesamte finanzielle Abwicklung, die Berichterstattung über den Stand der Entwicklung des Gebietes in den Ausschüssen und dem Stadtrat der Stadt.

5.4 Verfügungrsfonds

Es ist vorgesehen einen so genannten Verfügungrsfonds einzurichten. Gefördert werden ausschließlich Maßnahmen/Projekte mit nachweisbarem Nutzen für den Stadtteil Gaschwitz/Großstädteln. Der Verfügungrsfonds soll i.d.R. für nicht baulich-investive Maßnahmen verwendet werden die dem Stadtteilleben und der Umsetzung des Stadtteilmanagements dienen. Die Mittel können insbesondere zur Finanzierung von Sachkosten, Honoraren und öffentlich dienenden Investitionen eingesetzt werden.

Die Mittel dürfen nicht für Maßnahmen eingesetzt werden, die durch andere Programme gefördert werden können. Eine Doppelförderung der Maßnahmen oder eine Institutionalförderung ist ausgeschlossen. Maßnahmen zur Unterstützung des laufenden Geschäftsbetriebes sind nicht förderfähig.

Verwaltet wird der Verfügungrsfonds durch das Stadtteilmanagement. Bis zu 500,- € ist die Abstimmung über die Mittelvergabe mit der Stadtverwaltung und dem Sanierungsträger ausreichend. Bei einer Förderung von Maßnahmen mit einem Finanzmittelbedarf über 500,- € entscheidet eine lokale Arbeitsgruppe aus Vertretern der Stadt Markkleeberg, des Quartiersmanagements, des Sanierungsträgers, der Wohnungsunternehmen, der Gewerbetreibenden, der Vereine, der sozialen Einrichtungen und ausgewählten Bürgern.

Projektanträge werden formlos gestellt, sie enthalten eine Kurzbeschreibung, Finanz- und Kostenplan sowie einen Zeitplan. Die Antragstellung muss vor dem Beginn der Maßnahme erfolgen. Die Anträge werden zuerst vom Stadtteilmanagement geprüft und dann entsprechend des Förderbedarfs an den Fondsverwalter oder das Vergabeteam weitergeleitet.

Die Mittel aus dem Verfügungrsfonds werden als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt. Der Zuschuss darf einen Betrag von 2.000,- € pro Projekt nicht übersteigen. In Einzelfällen kann das Vergabeteam über eine Förderung von Maßnahmen mit einem höheren Finanzbedarf entscheiden. Der Antragsteller hat einen angemessenen Umfang an Eigenmitteln oder -leistungen zur Umsetzung der Maßnahme nachzuweisen.

Die Auszahlung der Mittel erfolgt nach Rechnungsnachweis - per Auszahlungsantrag - über den Fondsverwalter. Eine Abschlagszahlung ist auf Anfrage möglich. Das Vergabeteam und die Projektträger berichten jährlich über die Umsetzung der geförderten Projekte. Beispiele:

Plakaterstellung, Büromaterial, Dekomaterialien Stadtteilst, Getränke, Gagen für Aufführungen, Mieten für Tische/ Toiletten/ Veranstaltungstechnik, kleinere Renovierungsarbeiten, Unterstützung von Ausflügen Bedürftiger, Eintrittsgelder, Veröffentlichungen usw.

5.5 Einsatz von Fördermitteln

Am 01.11.2006 wurde der Antrag zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ (SSP) gestellt. Sofern eine Aufnahme erfolgt, könnten voraussichtlich ab Mitte des Jahres 2007 erste Maßnahmen gefördert werden. Die voraussichtliche Laufzeit beträgt dann voraussichtlich 11 Jahre, d. h. bis 2017.

Bei kommunalen Maßnahmen liegt die Förderquote i.d.R. bei 2/3, d. h. die Stadt Markkleeberg würde jeweils 66,67 % Zuschuss aus Bund-Länder-Mitteln erhalten. In Frage kommen dabei grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen, die auch in den bestehenden Sanierungsgebieten förderfähig sind. Beim SSP-Programm kommt aber einschränkend hinzu, dass mindestens 30 % der Fördermittel für so genannte nicht investive Maßnahmen eingesetzt werden müssen. Diese nicht investiven Maßnahmen liegen i.d.R. im soziokulturellen Bereich. Unter anderem kann damit auch der Sanierungsträger, Stadtteilmanager und der Verfügungsfonds finanziert werden.

Bei privaten Maßnahmen gelten grundsätzlich die gleichen Förderbedingungen wie in den bestehenden SEP- Gebieten, d.h. die Eigentümer erhalten i.d.R. einen 30 %igen-Zuschuss für ihre Vorhaben.

Neben diesen grundsätzlichen Bedingungen regelt die Verwaltungsvorschrift StBauE, Teil F die Förderbedingungen und das Verfahren im Einzelnen. Bei besonderen Vorhaben ist der Fördermittelgeber anzufragen.

Anhang

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Planteil

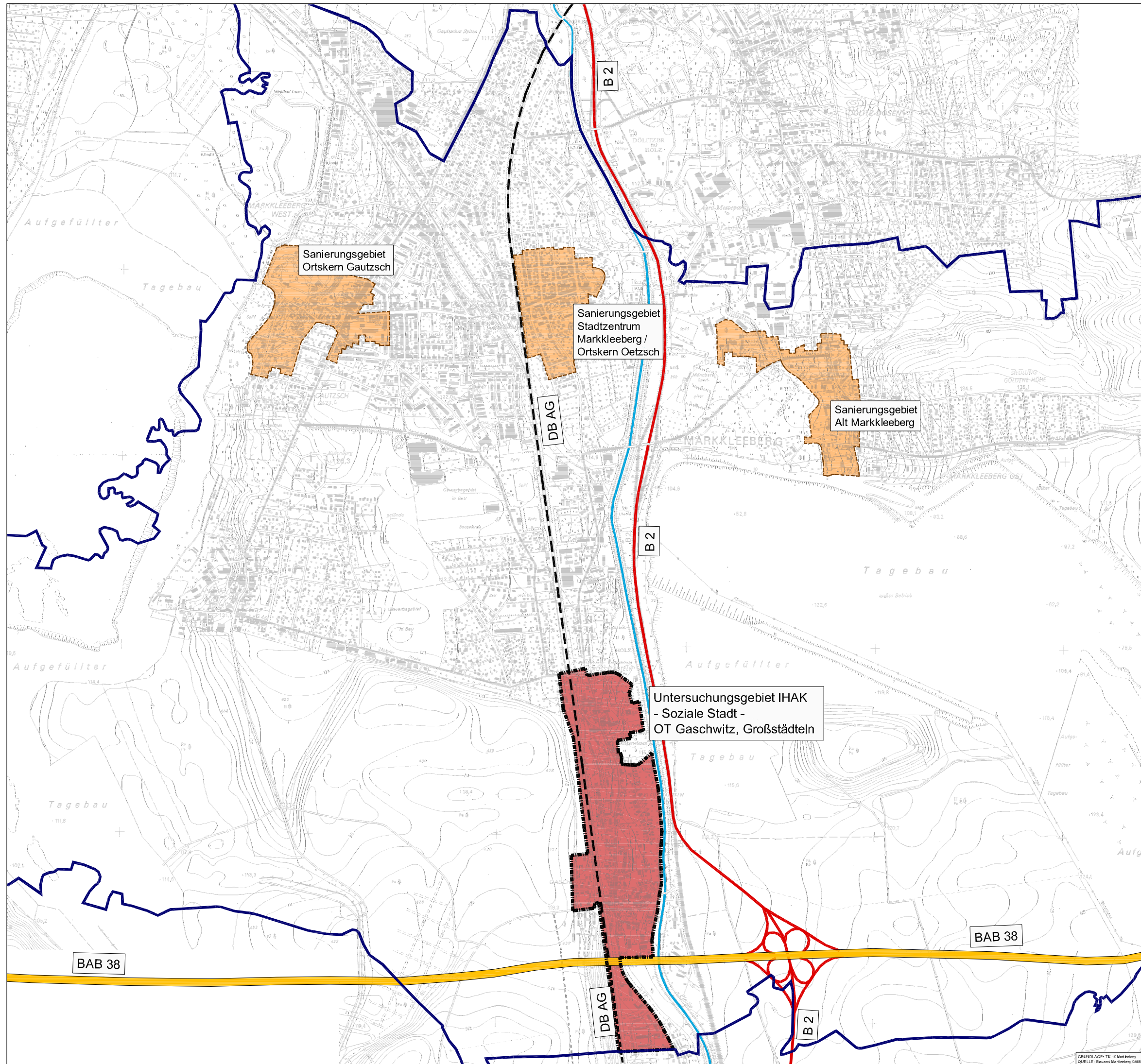
Lage in der Stadt (Plan 01)

Abgrenzungsplan (Plan 02)

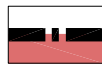
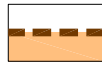

Eigentumsstruktur (Plan 03)

Infrastruktur (Plan 04)

Maßnahmeplan (Plan 05)



Lage in der Stadt

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche ca. 56,2 ha
-  Sanierungssatzungen nach § 142 BauGB
-  Stadtgrenze

Stadt Markkleeberg

Grobkonzept IHAK
- Soziale Stadt -
Ortsteile
Gaschwitz und Großstädteln

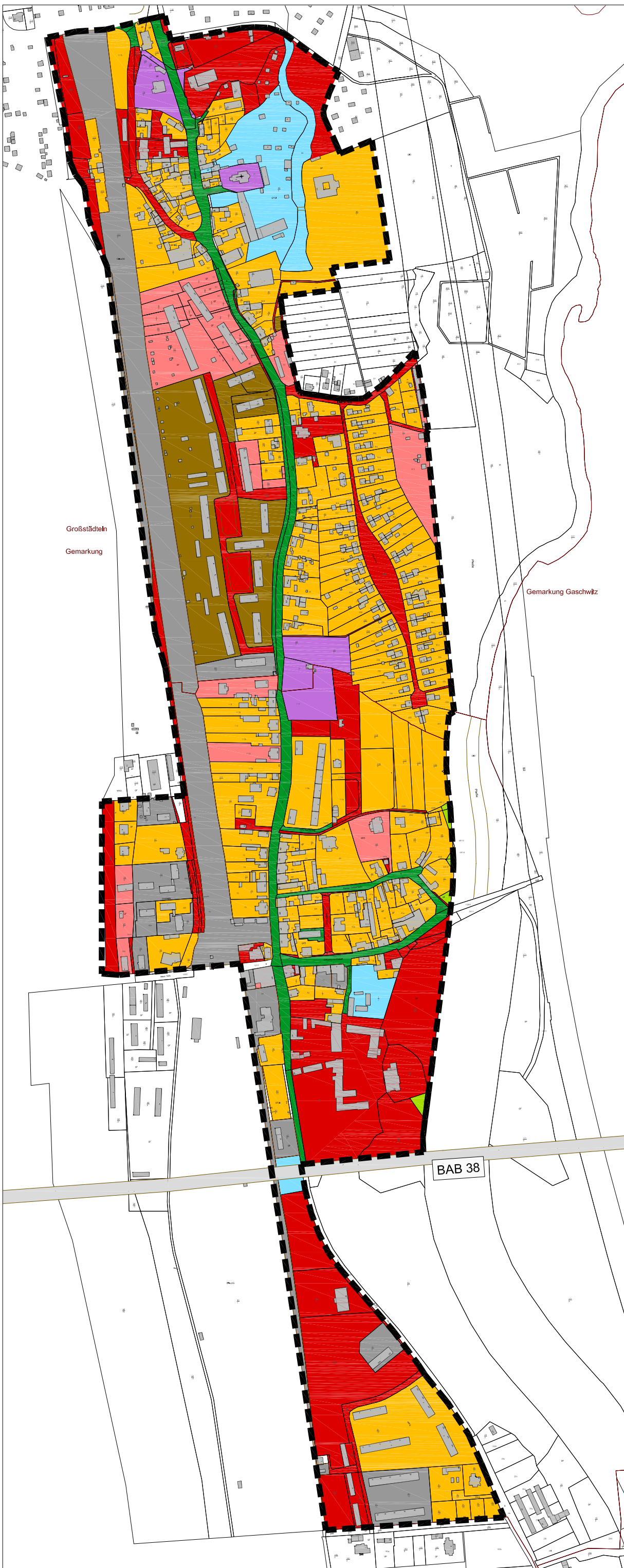
Plan 01

66740	30.10.2006 FI / Boe
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
STEG - STADTENTWICKLUNG SÜDWEST
Gemeinnützige GmbH Niederlassung Dresden
Bodenbacher Straße 97; 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-mail: steg-dresden@steg.de



GRUNDLAGE: TK 10 Markkleeberg
QUELLE: Bzweck Markkleeberg 0206



Eigentumsstruktur

- Stadt Markkleeberg
- Wohnungsbaugesellschaft Markkleeberg
- Freistaat Sachsen
- Bundesrepublik Deutschland / BVVG
- Kirche
- Deutsche Bahn AG / Eisenbahner Wohnungsbaugenossenschaft
- LMBV / Wohnungsbaugenossenschaft Mitteldeutsche Braunkohle
- Stadt Leipzig
- Private Eigentümer
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche ca. 56,2 ha

Stadt Markkleeberg

Grobkonzept IHAK
- Soziale Stadt -
Ortsteile
Gaschwitz und Großstädteln

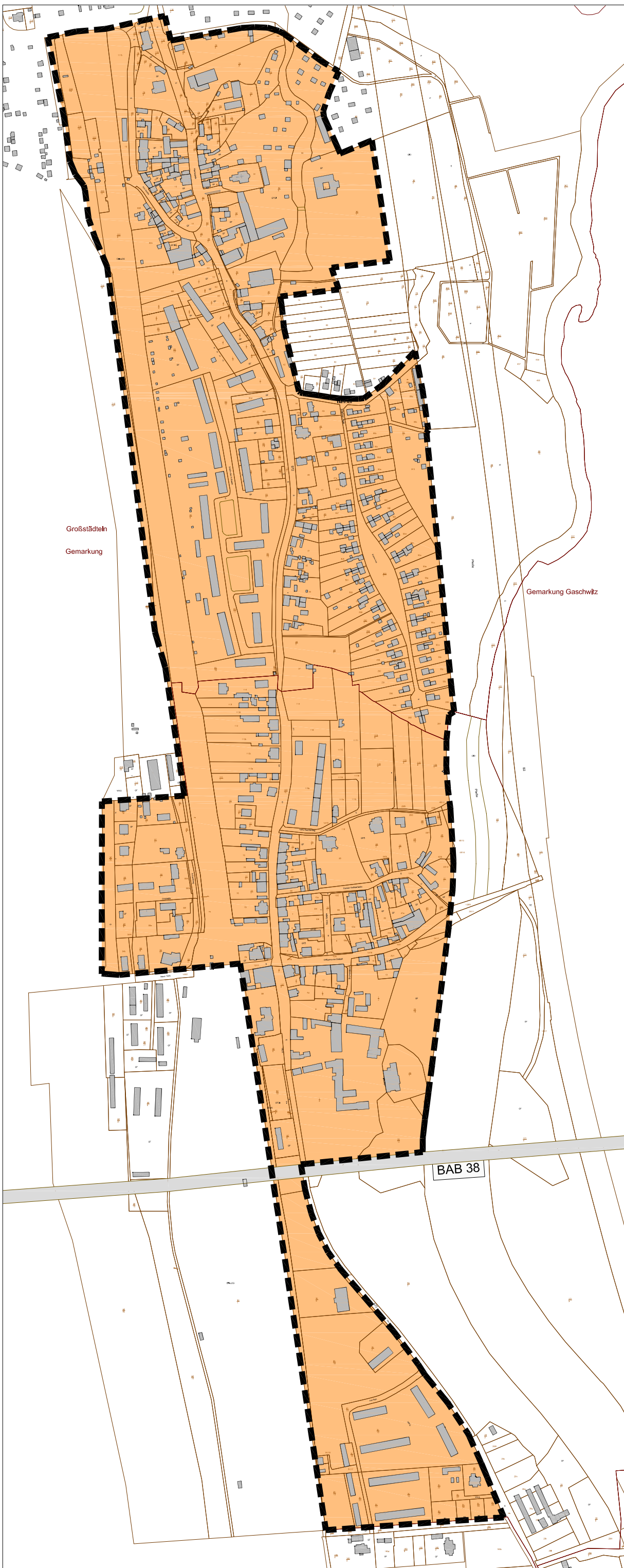
Plan 03

66740	30.10.2006 FI / Boe
1. Änd.	
2. Änd.	


die STEG
STEG - STADTENTWICKLUNG SÜDWEST
Gemeinnützige GmbH Niederlassung Dresden
Bodenbacher Straße 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-mail: steg-dresden@steg.de



DREHKLINIE: ALK Markkleeberg
QUELLE: Bzamt Markkleeberg, 1998



Abgrenzungsplan


 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 Fläche ca. 56,2 ha

Stadt Markkleeberg

Grobkonzept IHAK
 - Soziale Stadt -
 Ortsteile
 Gaschwitz und Großstädteln

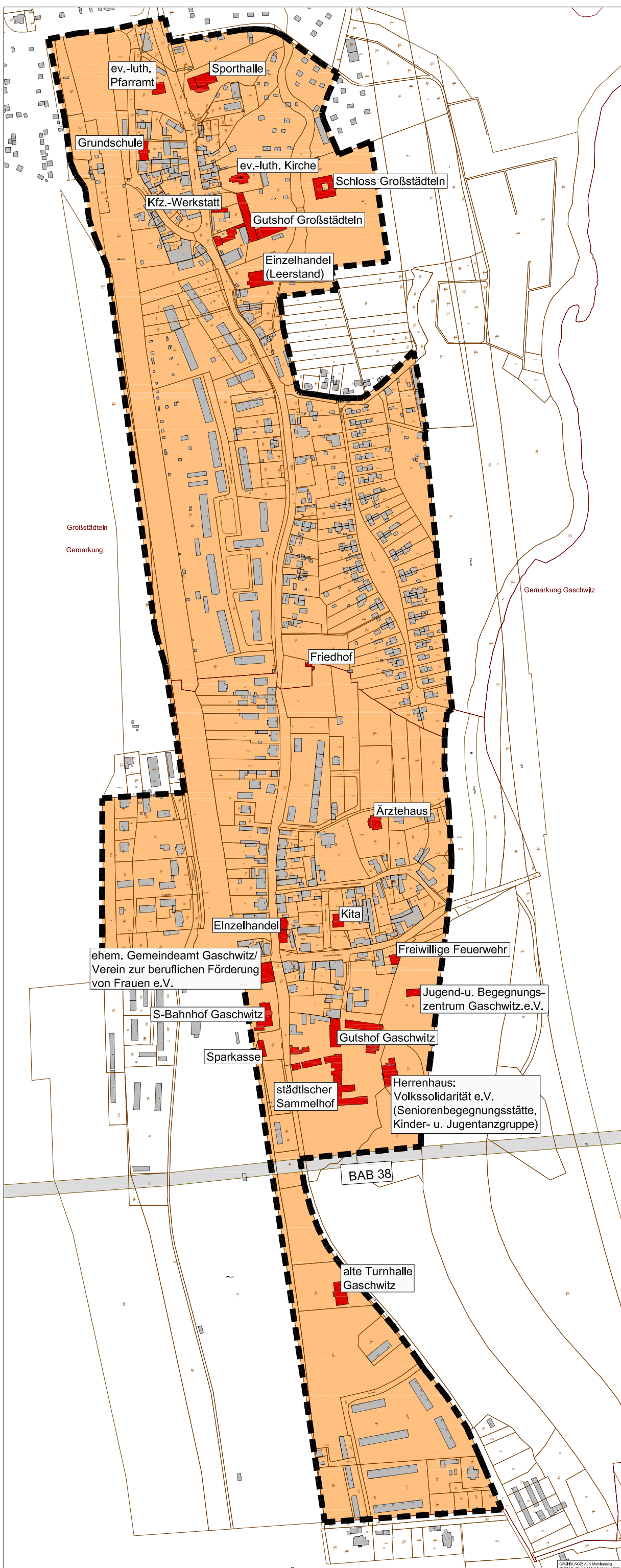
Plan 02

66740	30.10.2006 FI / Boe
1. Änd.	
2. Änd.	


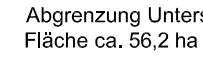
die STEG
 STEG - STADTENTWICKLUNG SÜDWEST
 Gemeinnützige GmbH Niederlassung Dresden
 Bodenbacher Straße 97, 01277 DRESDEN
 www.steg.de, E-mail: steg-dresden@steg.de



GRUNDLAGE: ALK Markkleeberg
 QUELLE: Bauamt Markkleeberg, 1996



Infrastruktur

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 Fläche ca. 56,2 ha

Stadt Markkleeberg

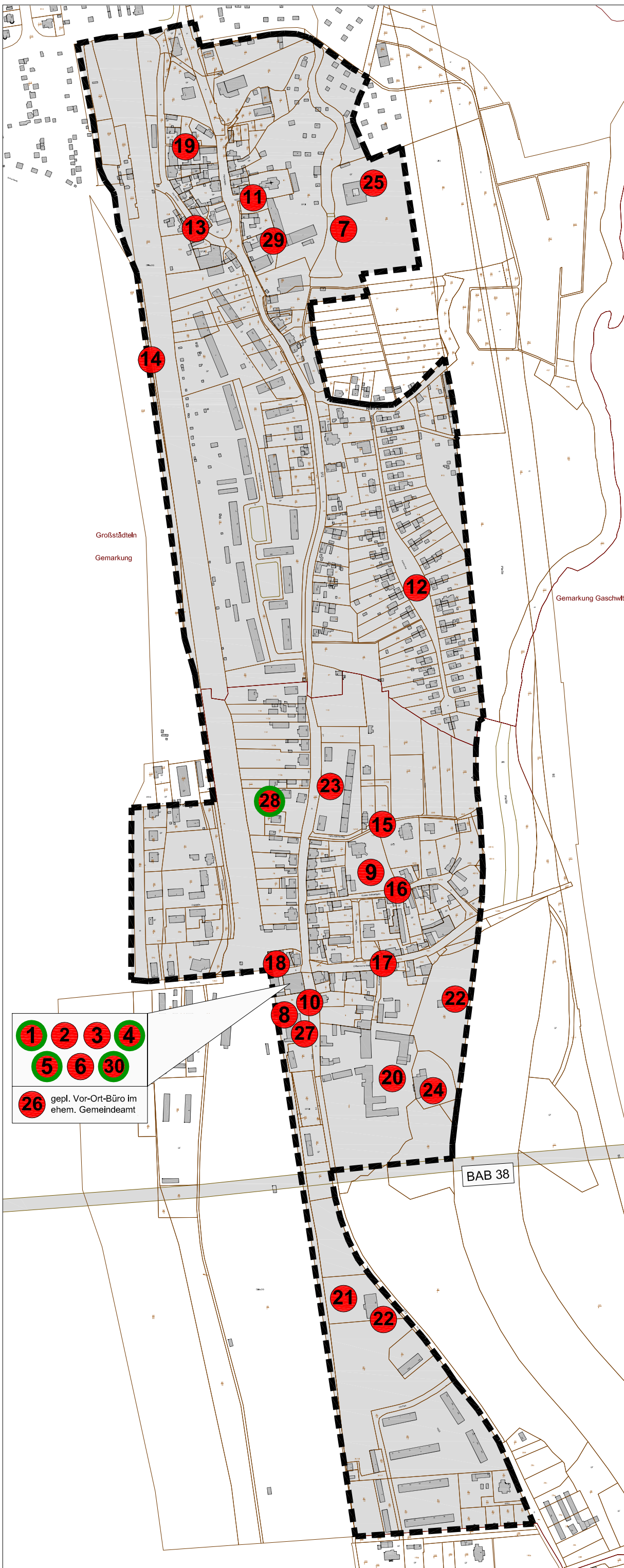
Grobkonzept IHAK
- Soziale Stadt -
Ortsteile
Gaschwitz und Großstädteln

Plan 04

66740	30.10.2006 FI / Boe
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
 STEG - STADTENTWICKLUNG SÜDWEST
 Gemeinnützige GmbH Niederlassung Dresden
 Bodenbacher Straße 97, 01277 DRESDEN
 www.steg.de, E-mail: steg-dresden@steg.de





Maßnahmenplan

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche ca. 56,2 ha

Art der Maßnahmen gemäß KuF

- Alle vorgesehenen Einzelmaßnahmen in diesem Programm (Beiblatt 1)
- Für das Antragsjahr vorgesehene Einzelmaßnahmen (Beiblatt 2)

Vorbereitung

- 1 Erarbeitung IHAK-Feinkonzept
- 2 Fortschreibung IHAK-Feinkonzept

Weitere Vorbereitung

- 3 Wettbewerb Stadtplätze
- 4 Quartiersmanager /-in
- 5 Verfügungsfonds
- 6 Entwurfsplanungen

Grunderwerb

- 7 Weg Hauptstr.-Pleiße
- 8 Bahnhof Gaschwitz

Ordnungsmaßnahmen

- 9 Beräumung Grundstücke
- 10 Platz am Bahnhof / Gemeindeamt
- 11 Platz an der Kirche
- 12 Kleine Aue
- 13 Alte Straße
- 14 Schachtweg
- 15 Hans-Steche-Weg
- 16 Gustav-Meisel-Straße
- 17 Cröbernsche Straße
- 18 Neue Harth
- 19 Pausenhof Grundschule
- 20 Außenanlagen Gutshof Gaschwitz
- 21 Außenanlagen alte Turnhalle Gaschwitz
- 22 Abbruch Jugendclub und alte Turnhalle

Baumaßnahmen

- 23 Mod./Inst. Privatgebäude
- 24 Herrenhaus Gut Gaschwitz
- 25 Schloß Großstädteln
- 26 Vor-Ort-Büro ehem. Gemeindeamt
- 27 Gemeinbedarfseinrichtung Bahnhof

Sicherungsmaßnahmen

- 28 Sicherung Privatgebäude

Sonstige Maßnahmen

- 29 Verlagerung "Auto Ferstl" Hauptstraße
- 30 Honorar Sanierungsträger

26 gepl. Vor-Ort-Büro im ehem. Gemeindeamt

Stadt Markkleeberg

Grobkonzept IHAK
- Soziale Stadt -
Ortsteile
Gaschwitz und Großstädteln

Plan 05

66740	30.10.2006 FI / Boe
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
 STEG - STADTENTWICKLUNG SÜDWEST
 Gemeinnützige GmbH Niederlassung Dresden
 Bodenbacher Straße 97, 01277 DRESDEN
 www.steg.de, E-mail: steg-dresden@steg.de



GRUNDLAGE: ALK Markkleeberg
QUELLE: Bauamt Markkleeberg, 10/06