

Sanfter Lückenschluss im Gründerzeitviertel



In der Kippenbergstraße im Stadtteil Reudnitz entstehen 102 Wohnungen in zwei Gebäuderiegeln. Quelle: Propos Projektentwicklung GmbH, Urheber: Iwan Esau

Leipzig. Bestand und Neubau harmonisch ineinander übergehen zu lassen, ist das Ziel von Propos. Der Berliner Projektentwickler baut seit einiger Zeit vorzugsweise in Leipzig und schafft dringend benötigten Wohnraum in der Altstadt.

Riesige Renditeobjekte sind nicht sein Ding. Martin Menrad, Gründer und Geschäftsführer der Propos Projektentwicklung, schließt am liebsten Lücken in Stadtvierteln mit historischem Bestand, von denen er sich bei der Planung seiner Neubauten inspirieren lässt. In Leipzig sei das mittlerweile viel einfacher als in Berlin, berichtet der gebürtige Schwabe. Innenstadtlagen seien dort noch viel günstiger zu bekommen als in der Hauptstadt. „Leipzig hat heute das Entwicklungspotenzial, das Berlin vor acht Jahren hatte“, sagt Menrad. Wie sehr er davon überzeugt ist, lässt sich an der Anzahl der Projekte ablesen, die Propos zurzeit in der sächsischen Metropole realisiert oder plant.

Als Architekt hatte Menrad bislang vor allem Interesse an den Gründerzeitvierteln der Messestadt, mit denen er sich ausgiebig beschäftigt hat, um seine Projekte behutsam in die bestehende Umgebung integrieren zu können. Objekte in überschaubarer Größe entstehen auf diese Weise in unterschiedlichen Lagen und tragen immer die Handschrift des Chefs. Sie nehmen nicht nur die Kubatur der Nachbargebäude auf, sondern passen sich bescheiden an sie an. Die derzeit übliche Standardarchitektur, die sich in vielen Städten ähnelt, gibt es bei ihm nicht.

Ein Beispiel ist das Henrici Trio, ein Ensemble aus Stadtwohnungen in der Henricistraße 42-44 im Leipziger Stadtteil Altlinde, einem Gründerzeitviertel im Südwesten der Stadt. Hier wurde eine lange kaffende Lücke mit einem Ensemble geschlossen, das sich im Vergleich zu seinem perfekt restaurierten Gegenüber zurücknimmt und in der Farbgebung anpasst. Statt der sonst üblichen Balkone gibt es zur Straße Loggien, die nur minimal aus der Fassade herausragen. Mehr wäre in dieser mehr als 100 Jahre alten Umgebung, die bei ihrer Entstehung keine Balkone kannte, nicht erlaubt worden. Dass in Leipzig auf solche Details geachtet wird, kommt Menrad gut zupass, zumal die Rückseite der Gebäude an einen breiten Grünstreifen mit kleinen Gärten und Gemeinschaftsflächen grenzt. Hier gibt es nach Westen auch großzügige Balkone.

Ähnlich ist es in der Kippenbergstraße 35-43 im südöstlichen Stadtteil Reudnitz. An diesem Ort gilt es, einen Innenhof mit niedriger Gewerbebebauung in ein Wohnquartier umzuwandeln. Propos plant einen Riegel mit Apartments zur Straße und einen zweiten mit größeren Familienwohnungen auf der ruhigen Gartenseite. Bei einer Investitionssumme von 39 Mio. Euro entstehen bis 2026 insgesamt 102 Eigentumswohnungen im KfW-55-Standard mit Anschluss an das Leipziger Fernwärmenetz. Auch dieses Bauvorhaben hebt sich von gängigen Entwürfen ab. „Ich möchte zur Stadtreparatur beitragen und fühle mich manchmal wie ein Konditor, der ganz individuelle Kreationen schafft“, sagt

Menrad. Seine Gebäude wären dann die Kirchen auf der städtebaulichen Sahnhaube.

In der Kohlartenstraße 63 im Leipziger Zentrum Ost hat Propos die Bauvorbereitungen auf einem Eckgrundstück begonnen. 112 möblierte Mikrosparments und geräumige Familienwohnungen mit 7.900 qm Bruttogrundfläche werden hier ebenfalls bis 2026 errichtet. Sie sollen im Bestand eines Joint Ventures zwischen Propos und einem Hamburger Family-Office bleiben. Auch hier gilt der KfW-Standard 55 mit Fernwärme. Investiert werden 35 Mio. Euro.

Ein weiteres Projekt startet noch in diesem Jahr im westlichen Stadtteil Böhlitz-Ehrenberg. Auf einem teils gewerblich von einem Reittherapiebetrieb genutzten, 18.200 qm großen Areal am grünen Rand der Stadt sind in vier Bauabschnitten 37 Reihenhäuser, vier Doppelhäuser, zwei Mehrfamilienhäuser sowie ein Gewerbebau mit 3.000 qm Mietfläche und eine neue Reithalle geplant. Das Quartier soll in Holzbaueisen entstehen.

Noch entspannter und grüner können die zukünftigen Eigentümer und Mieter des Quartiers Cospuden wohnen. In Markkleeberg, einem gutbürgerlichen Vorort im Süden

Leipzigs, wagt sich Martin Menrad an eine Premiere. Auf dem ehemaligen Gelände eines Autohauses, nur fünf

Minuten zu Fuß vom 400 ha großen Cospudener See entfernt und direkt am Wald gelegen, haben die Bauarbeiten für neun Mehrfamilienhäuser begonnen. Auf einem seit vielen Jahren versiegelten, 9.800 qm großen Grundstück entstehen 66 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten mit zusammen 6.500 qm Wohn- und 850 qm Gewerbefläche in unterschiedlichen Gebäudetypen. Zwischen Ko-

burger Straße, Bergstraße und Cospudener Straße im Ortsteil Zöbicker soll das neue Wohnquartier bis 2026 bezugsfertig sein.

An der Koburger und der Cospudener Straße werden jeweils zwei Gebäude mit Mansardendächern errichtet, die sich schützend vor die niedrigeren Häuser im ruhigeren Innenbereich stellen. Die Wohnungen in den oberen Etagen haben einen Blick auf den See oder das angrenzende Waldgebiet. Eine Tiefgarage mit 93 Plätzen entsteht an der Straßenkreuzung. 26 private Außenstellplätze nehmen zudem Besuchern die Parkplatzsuche an diesem an Wochenenden stark frequentierten Ort ab. Umgeben ist das Ganze von begrünten Gemeinschaftsflächen. Mit seinem Blockheizkraftwerk ist das Quartier nachhaltig und energieautark. Auch dieses Projekt ist ein Joint Venture mit dem Hamburger Family-Office, das an den Neuen Koglgärten beteiligt ist. Investiert werden an diesem Standort 39,1 Mio. Euro.

Der Cospudener See ist der einzige große See im Umland von Leipzig. Er ist nach dem Ende des Braunkohlelebens im Jahr 1990 durch die Flutung einer ehemaligen Kohlegrube entstanden und seit dem Jahr 2000 für Freizeitaktivitäten freigegeben. Menrad setzt in Markkleeberg auf stadtmüde Käufer, die im Grünen leben wollen. Die Kreisstadt ist durch die S-Bahn an das Leipziger Zentrum angebunden. Zusätzlich führt ein Fahrradweg durch eine Wald- und Parklandschaft in den Stadtteil Schleißig und weiter in die Leipziger Innenstadt. **Sabine Gottschalk**

In der Henricistraße im Stadtteil Altlinde hat Propos eine langjährige Lücke passend zur Nachbarbebauung geschlossen. Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Sabine Gottschalk

