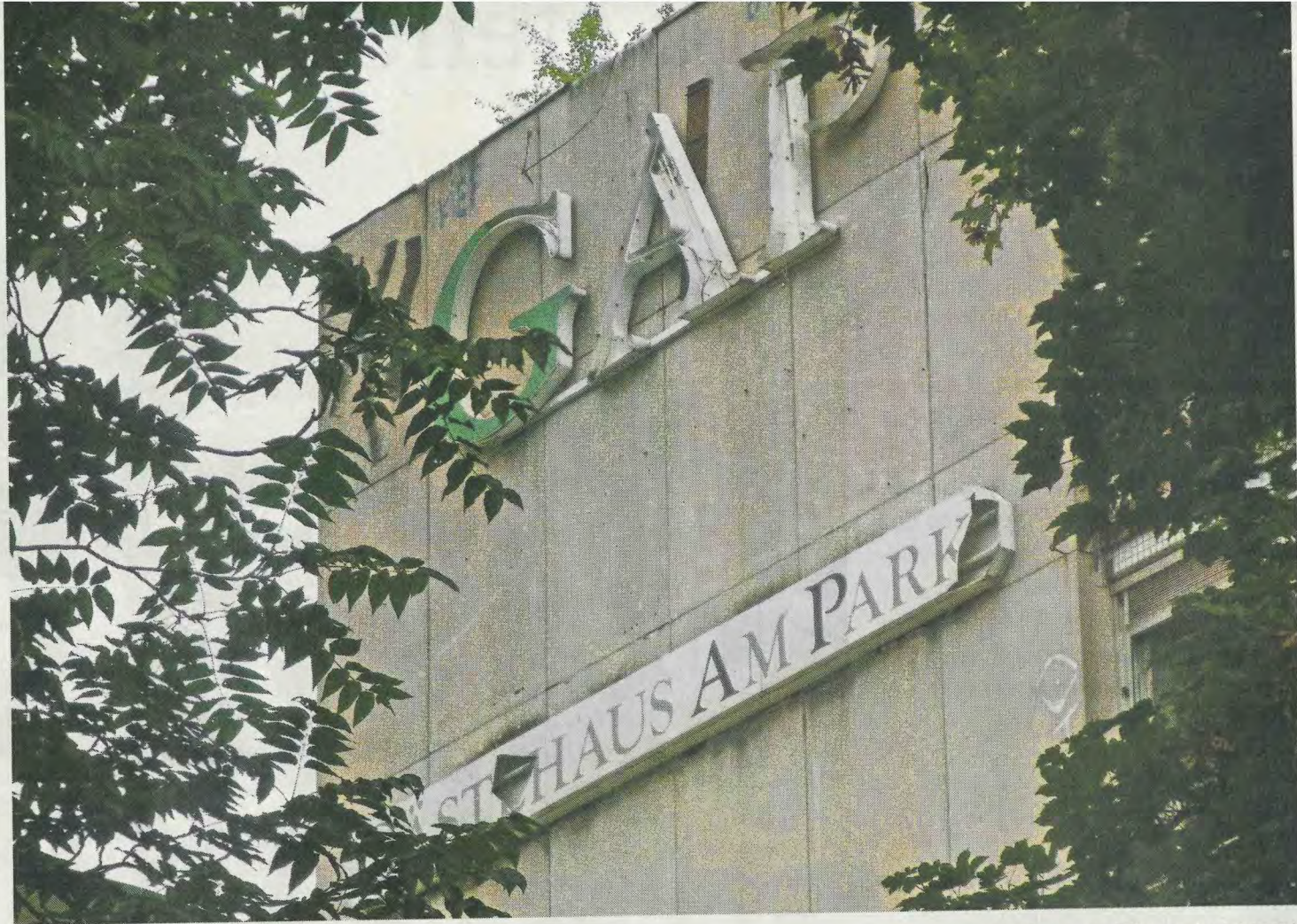


Gästehaus am Park wird zum Wohnensemble

Leipzig. Für das ehemalige Gästehaus des Ministerrats der DDR, kurz Gästehaus am Park oder noch kürzer GAP, zeichnet sich eine Lösung ab. Die Lewo-Gruppe als neue Eigentümerin will den heruntergekommenen Stahlbetonskelettbau im Musikerviertel wieder flottmachen und durch einen Neubau ergänzen, um etwa 130 Wohnungen zu schaffen. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von um die 50 Mio. Euro rechnet Lewo-Chef Stephan Praus. Damit er seine Pläne umsetzen kann, muss die Stadt aber zunächst einen vorhabenbezogenen B-Plan für die Liegenschaft verabschieden.



In Grün um- und überwuchert, hat sich das GAP zur Heimat der seltenen Juchtenkäfer entwickelt.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Martina Vetter

Würde man Stephan Praus nach dem Wort des Jahres 2017 fragen, seine Antwort käme wie aus der Pistole geschossen: „Juchtenkäfer“. Nie gehört? Dann wird es Zeit, sich den Namen dieses Käfers mit schwarzbraunem Panzerkleid zu merken, den die EU unter Artenschutz gestellt hat. Der 23 bis 39 mm lange, auch als Rosenkäfer bekannte Geselle hat nämlich die Macht, selbst große Vorhaben wie Stuttgart 21 zu verzögern, denn er darf nicht einfach plattgewalzt, sondern allenfalls behutsam umgesiedelt werden.

Das steht dem versteckt unter Baumrinden oder in totem Holz lebenden

Vor dem Baubeginn braucht der Juchtenkäfer ein neues Quartier

Juchtenkäfer auf dem Grundstück des GAP in Leipzig demnächst bevor. Doch zunächst muss Praus für das Insekt einen geeigneten neuen Wohnort finden, und das ist gar nicht so einfach. Doch Praus ist kein Mann, der Herausforderungen scheut. Seit mehr als 20 Jahren saniert er mit seiner Firma denkmalgeschützte Häuser und musste dabei schon so manches unerwartet auftauchende Problem

lösen. Praus nimmt es sportlich: „Gerade schwierige Objekte sind interessant“, sagt er.

Mit seiner Einstellung scheint er der Richtige zu sein, um das seit 1995 leer stehende GAP, am südlichen Rand des gut situierten Musikerviertels, zu neuem Leben zu erwe-

cken. Denn die Gemengelage für die Entwicklung der 1,2 ha großen Brache zwischen Karl-Tauchnitz-Straße und Schwägerichstraße ist alles andere als einfach: Ursprünglich sollten der auf dem Grundstück Ende der 1960er Jahre errichtete sechsgeschossige Riegel und die daran anschließenden großzügig dimensionierten eingeschossigen Funktionsgebäude nämlich abgerissen und durch einen Hotelneubau ersetzt werden. Die Stadt änderte eigers für die Planungen der Hamburger Block-Gruppe, die in der Nachwendzeit zunächst im bestehenden Gästehaus ein Hotelbetrieb, den Bebauungsplan. Doch als der neue B-Plan 2001 festgesetzt war, verfolgte der damalige Eigentümer die Pläne nicht mehr weiter und die Liegenschaft vis-à-vis des Clara-Zetkin-Parks war dem Verfall preisgegeben.

Ein neuer Investor für die Immobilie, in der einst Erich Honecker und Franz Josef Strauß einen Milliardenkredit ausgehandelt hatten, fand sich erst 2014 mit der Leipziger Vicus-Gruppe. Ein Jahr zuvor hatte der Denkmalschutz die historisch bedeutsame Liegenschaft unter Schutz gestellt und Vicus-Chef-Michael Klemmer wählte sich in der komfortablen Situation, wählen zu können zwischen einer Neubebauung des Areals oder

einer Umnutzung des Denkmals. Das Musikerviertel hatte sich inzwischen zum gefragten Wohnstandort entwickelt und jahrzehntealte Baulücken im Umfeld waren oder wurden schon 2014 mit schnecken Stadt villen bebaut, in denen sich wohlhabendere Leipziger eine Eigentumswohnung gönnten.

Auch Klemmer versprach sich gute Geschäfte durch die Entwicklung der Liegenschaft, doch er hatte die Rechnung ohne die neuen politischen Mehrheiten nach den 2014 erfolgten Wahlen gemacht. Unter der Regie der neuen Baustadträtin Dorothee Dubrau (Bündnis 90/Die Grünen) gab es im November 2015 einen Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des B-Plans Nr. 23.1. Musikerviertel Süd. „Anlass der 2. Änderung dieses Bebauungsplans ist, dass der Erhalt des Denkmals und die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans im Widerspruch zueinander stehen“, heißt es in der Begründung. Der Denkmalstatus müsse deshalb in den B-Plan übernommen werden.

Zwar wetterte die Leipziger CDU-Fraktion gegen den Aufstellungsbeschluss und plädierte stattdessen für den Abriss des „Schandflecks“, weil dann 24.000 statt nur 12.000 m² Wohnfläche geschaffen werden könnten, doch die Mehrheit im Stadtrat hielt an dem Aufstellungsbeschluss fest. Klemmer, dessen Geschäftsmodell in den vergangenen Jahren weniger auf die Entwicklung als den lukrativen Weiterverkauf von Liegenschaften abzielte, dürfte das die Suppe etwas versalzen haben. Er verkaufte die Liegen-

schaft jedenfalls 2016 für 9 Mio. Euro an die Lewo-Gruppe.

Lewo-Chef Praus will die Wiederbelebung der Brache jetzt möglichst schnell voranbringen. Er plant Eigentumswohnungen für Kapitalanleger, die vornehmlich an Familien mit mittleren Einkommen vermietet werden sollen. Vom Leipziger Büro Homuth ließ er Pläne für die Revitalisierung des Bestands und einen Neubau an der Karl-Tauchnitz-Straße entwerfen. Drei verschiedene Varianten habe man dem Gestaltungsbeirat der Stadt Leipzig vorgelegt, und zu seiner Freude habe

sich das Gremium für seinen persönlichen Lieblingsentwurf entschieden.

Allzu lange währte sein Freude indes nicht. Bei der Präsentation der Entwürfe in einer öffentlichen Stadtratssitzung musste er erfahren, dass bis zur Verabschiedung des vorhabenbezogenen B-Plans wohl noch zwölf bis 15 Monate vergehen werden. Dabei wollte der fleißige Entwickler schon im kommenden Frühjahr den Bauantrag einreichen. Aber daraus wird so schnell nichts. Immerhin bleibt Praus so noch genügend Zeit, ein neues Zuhause für den Juchtenkäfer zu finden. **mv**



DDR-Architektur (rechts und Bildmitte) trifft auf Neubau im Stil der neuen Sachlichkeit: der Entwurf für die Neugestaltung des GAP-Areals.

Quelle: EVB Grundbesitz GAP GmbH & Co.KG, Urheber: homuth + partner architekten