

Garnisonsstadt wandelt sich zum Wohnquartier



Leipzig. Jahrzehntlang standen viele der Kasernengebäude leer, die im 19. Jahrhundert entlang der Olbrichtstraße entstanden sind. Inzwischen ist der Wandel von der Garnisons- zur Wohnstadt gelungen und die letzten Flächen werden aus dem Dornröschenschlaf geweckt. Zu den größten im Bau befindlichen Projekten gehören die Heeresbäckerei, wo gerade Richtfest für knapp 350 Wohnungen gefeiert wurde, und die König-Albert-Residenz.

Torsten Kracht, Vorstandsmitglied des Entwicklers Instone Real Estate, ist guter Dinge. Die Arbeiten auf dem etwa 3,6 ha großen Grundstück der ehemaligen Heeresbäckerei sind gut vorangekommen und zum Richtfest liegt das Projekt im Zeitplan, von den insgesamt 345 Wohnungen sind bis auf gut eine Handvoll Einheiten alle verkauft. Kracht hat also allen Grund, zufrieden zu sein. Noch dazu scheint ihm die Arbeit an dem Projekt Freude zu bereiten: „Es ist eine echt zufriedenstellende Arbeit, diese alten Gebäude wiederherzustellen“, sagt er.

Viel von den alten Gemäuern der Heeresbäckerei, die früher der Versorgung der hier stationierten 8.000 Soldaten der Garnison dienten, war nach jahrzehntelangem Leerstand allerdings an mancher Stelle nicht mehr übrig geblieben. Vandalismus und mehrere Brände hatten der Bausubstanz arg zugesetzt, als die damalige Leipziger GRK Holding, die im vergangenen Jahr mit formart zu Instone verschmolzen wurde, das Kaufangebot eines privaten Investors auf den Tisch bekam.

Zehn Jahre früher hätte man vermutlich dankend abgelehnt. Damals habe niemand geglaubt, dass sich der Standort im Norden von Leipzig so gut entwickeln würde, sagt

Kracht. Doch mit den Ansiedlungen von Porsche, BMW und DHL und deren Expansion sei auch die Entwicklung der in weiten Teilen brachliegenden Garnison in Gang gekommen. Vor allem aber sorgte das Bevölkerungswachstum und das Dahinschmelzen des früher hohen Wohnungsleerstands für einen Run von Anlegern und Investoren auf Leipzig. Das Angebot, die Heeresbäckerei zu kaufen, kam also gerade recht.

Rund um die Olbrichtstraße war zu dieser Zeit bereits einiges im Gange. Auf der Ostseite der Olbrichtstraße waren im ehemaligen Bekleidungsamt der Garnison Leipzig, wo Uniformen und Stiefel hergestellt wurden, bereits 150 Wohnungen in den sogenannten Kaisergärten entstanden und das Quartier Siebengrün bereits im Bau. Und gleich neben der Heeresbäckerei schickte sich die K&P-Gruppe an, die Gebäude zur Reparatur und Instandhaltung des Fuhrparks der jeweils in der Garnison stationierten Truppen in das Wohnquartier König-Albert-Residenz zu verwandeln. Doch um auch auf der Westseite eine Wohnnutzung der brachliegenden Kasernen zu ermöglichen, musste zunächst ein neuer Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt werden. Lediglich für die Gebäude direkt an der Straßenfront konnte nach § 34 BauGB Baurecht erteilt werden.

Die Möglichkeit nutzte K&P, um rechts und links des Eingangstors des knapp 6 ha großen Grundstücks 2015 mit dem ersten Bauabschnitt zu beginnen (vgl. „Baustart für die König-Albert-Residenz“, IZ 37/2015, Seite 19). Für GRK bzw. Instone bestand diese Möglichkeit nicht, da die Gebäude an der Straßenfront nicht zu ihrem Teil des Areal

der Heeresbäckerei gehörten. Dort baute ein anderer Investor eine Seniorenresidenz. So musste man warten, bis der B-Plan stand, um loslegen zu können. Im Sommer 2017 fiel endlich der Startschuss für das Projekt.

Zum jetzt erfolgten Richtfest sind die Außenmauern der Bauwerke aus der Kaiserzeit bereits wieder originalgetreu hergestellt. Brüchiges Mauerwerk ließ Oberbauleiter Tino Brotkorb durch neue Steine ersetzen. Ziegel in fünf verschiedenen Farbtönen wurden dafür zwischen die noch erhaltenen Backsteine gesetzt, um ein möglichst authentisches Bild der historischen Fassade zu erhalten.

Insgesamt 245 Wohnungen entstehen hinter rekonstruierten Mauern mit großzügigen Bogenfenstern aus Holz. Im Innern der Gebäude ist teils sogar schon der Trockenbau weit vorangeschritten. Durch das Einziehen neuer Wände sind in den großen Hallen von einst Wohnungen mit modernen Grundrissen entstanden. Abgesehen von den Fenstern und den großzügigen Deckenhöhen unterscheidet sich das Innere der Gebäude sonst kaum von den Neubauten, deren Rohbauten mit gebühlichem Abstand in einer Häuserreihe gegenüber gewachsen sind. Weitere 102 Wohnungen werden hier bis Ende 2019 entstehen.

Zwischen 3.600 Euro/m² und 3.900 Euro/m² kosten die Einheiten in den Regalgeschossen, etwas teurer sind die Penthäuser, die in Leichtbauweise aus Holz auf den Bestandsbauten als Staffelgeschoss aufgesetzt werden. Die meisten der Einheiten in der Heeresbäckerei gingen an Kapitalanleger weg, die in den Altbauten den Steuervorteil der Denkmal-AfA für sich nutzen können. Nur etwa 10% der Erwerber sind Kracht zufolge Eigennutzer. Erst jetzt, wo die Rohbauten stehen und das Quartier Gestalt annimmt, fragten öfter Interessenten an, die auch selbst einziehen wollten: „Die Leipziger kennen das Areal fast 30 Jahre lang als Brache“, erklärt Kracht deren Zurückhaltung. Da falle es schwer, sich ein Wohnquartier mit großzügigem, grünem Innenhof vorzustellen, wie es hier entstehen soll. Jetzt, wo die ersten Wohnungen, wenn auch noch nicht komplett ausgebaut, besichtigt werden könnten, wachse die Nachfrage von Selbstnutzern. Doch viel Auswahl haben diese nicht mehr.

Restaurierte Backsteinfassaden für die Altbauten und Putzfassaden mit Klinkern dekoriert für die Neubauten, so soll das Wohnquartier aussehen.

Quelle: Instone Real Estate

Auch in der König-Albert-Residenz haben die Kapitalanleger die Nase vorn. Die bereits fertigen 76 Einheiten des ersten Bauabschnitts sind nach Angaben von K&P sogar zu 98% an diese Erwerbergruppe verkauft. Vielleicht aber fürchten sich Eigennutzer auch davor, viele Jahre auf einer Baustelle zu leben? Die König-Albert-Residenz wird erst in fünf bis sechs Jahren fertig sein, bis dahin müssen die Mieter mit dem Schmutz und Lärm durch die Arbeiten leben. Die Vermietung laufe trotzdem bestens, alle Wohnungen des ersten Abschnitts sind vermietet, heißt es bei K&P.

Wer in dem Wohnquartier mit königlichem Namen wohnen will, muss zwischen 7,50 und 12 Euro/m² Miete hinblättern. Die Kaufpreise für die zwischen 67 und 150 m² großen Einheiten im ersten Bauabschnitt kletterten von im Schnitt 3.600 Euro/m² im Jahr 2015 auf 3.850 Euro/m² im Jahr 2016. Im kürzlich begonnenen zweiten Bauabschnitt werden vier weitere Gebäude mit 61 Wohnungen revitalisiert und zudem die für das Quartier geplante Tiefgarage gebaut. Die Kaufpreise für die Bleiben in diesem Abschnitt liegen zwischen 212.000 und 733.000 Euro.

Seit dem Verkaufsstart am 20. Juni sind laut K&P sämtliche Einheiten reserviert worden, für die Hälfte sei schon einen Monat später ein notarieller Vertrag geschlossen worden. Alles in allem will die in Taucha ansässige K&P-Gruppe mehr als 150 Mio. Euro in das Projekt investieren. mv

Über den roten Backsteinbauten der Heeresbäckerei im Bildhintergrund drehen sich die Kräne. Die Gebäude an der Straßenseite hat bereits ein Investor instand gesetzt. Sie werden als Seniorenresidenz genutzt.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheberin: Martina Vetter

Die ehemalige Reithalle gehört zu den nächsten Gebäuden, die in der König-Albert-Residenz instand gesetzt werden. Im Hintergrund sind die bereits fertigen Bauten des ersten Abschnitts zu sehen.

Quelle: priori relations, Urheber: Frank Schütze

