

### Das Graphische Viertel: ein citynahes Mischgebiet der Stadt Leipzig im Transformationsprozeß; vom Druckgewerbe- zum Bürostandort

Denzer, Vera; Grundmann, Luise

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Denzer, V., & Grundmann, L. (1999). Das Graphische Viertel: ein citynahes Mischgebiet der Stadt Leipzig im Transformationsprozeß; vom Druckgewerbe- zum Bürostandort. *Europa Regional*, 7.1999(3), 37-50. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-48310-3>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

#### Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

# Das Graphische Viertel – ein citynahes Mischgebiet der Stadt Leipzig im Transformationsprozeß – vom Druckgewerbe- zum Bürostandort

VERA DENZER und LUISE GRUNDMANN

## Rahmenbedingungen und Problemstellung

Zu den seit längerem zu beobachtenden globalen Restrukturierungsprozessen wie Globalisierung der Märkte, Städtekonkurrenz, Umstrukturierung regionaler Wirtschaftssysteme, Entwicklung hin zur Dienstleistungsgesellschaft, Polarisierung und Pluralisierung der Stadtgesellschaft treten in den neuen Bundesländern zusätzlich sozio-ökonomische Transformationsprozesse. Bedingt durch den enormen Anpassungsdruck an das Niveau westlicher nationaler und internationaler Märkte führen umfassende Rationalisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen besonders im sekundären Sektor zu starkem Arbeitsplatzabbau, aber auch zum Verlust traditioneller wirtschaftlicher Grundlagen und somit letztlich zu innerstädtischen Gewerbe- und Industriebrachen. Dazu kommt der Leerstand von Wohngebäuden und Einzelhandelsgeschäften als Folge der nach der Wende einsetzenden Suburbanisierungsprozesse, welche ihrerseits zur Funktionsentleerung der Citybereiche beitragen. Auf diesen anhaltenden Entwicklungstrend versuchen die Städte im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit Konzepten wie der "kompakten Stadt", der "Stadt der kurzen Wege" oder der "dezentralen Konzentration" Einfluß zu nehmen. Hierbei erfährt die Innenentwicklung, d. h. die Entwicklung des Bestandes durch Erneuerung und Nutzung von Flächenreserven, Vorrang gegenüber der Außenentwicklung, die soweit wie möglich auf eine Abrundung und auf strukturell notwendige, ökologisch verträgliche Bereiche zu begrenzen ist (vgl. Stadt Leipzig 1994, S. 31).

Im Rahmen der Neubewertung von Stadtflächen als ganzes sowie einzelner Stadtteile gewinnt das Thema der Nutzungsmischung innerstädtischer Gebiete an Aktualität und Akzeptanz. Inwieweit sich solche städtebaulichen Konzepte der Funktionsmischung so-

wohl auf gesamtstädtischer als auch auf der Mikroebene in Stadtteilen überhaupt verwirklichen lassen, hängt von verschiedenen Einflußgrößen ab. Während die Kommune planungsrechtliche Rahmenbedingungen für eine Nutzungsmischung schafft, werden erst durch das Handeln weiterer Akteure und Akteursgruppen vor Ort wie Immobilienbesitzern, Maklern, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungstreibenden sowie der Wohnbevölkerung Mischungsstrukturen geschaffen, die, sofern es sich um nicht störende Betriebe in Gemengelage handelt, eine "neue Urbanität" bilden. Nutzungsmischung im Stadtteil steht für Abwechslung und Attraktivität sowohl in Bezug auf die Wahrnehmung durch die Bewohner als auch auf den Wandel funktionaler Strukturen (ARING u. a. 1997, S. 35).

Einem besonderen Veränderungs- und Verdrängungsdruck unterliegen citynahe, gründerzeitlich überprägte Mischgebiete. Diese im Laufe des letzten Jahrhunderts entstandenen Stadtviertel außerhalb der City eignen sich durch das Vorhandensein attraktiver historischer Bausubstanz und auf Grund ihrer citynahen Lage besonders gut für Gentrifikationsprozesse und als Cityerweiterungsflächen. Vorhandene Baulücken sowie vornehmlich auf diese Areale konzentrierte Gewerbe- und Industriebrachen bieten ausreichend Raum für die Entwicklung eines expandierenden Dienstleistungssektors und eines u. a. damit einhergehenden steigenden Büroflächenbedarfs.

Am Beispiel eines citynahen Stadtviertels, das direkt an die Leipziger City anschließt und als sogenanntes Graphisches Viertel in seiner über 150jährigen Entwicklung große wirtschaftliche und kulturelle Bedeutung für die Stadt Leipzig als "Buchstadt" erlangte, sollen die oben skizzierten komplexen Entwicklungsprozesse, geprägt durch Persistenz, Verfall und Neuinszenierung, näher analysiert

werden. Sie lassen sich in zum Teil überlagernden Schichten spezifischer Raumnutzungsmuster und der ihr eigenen Bebauung noch gut erkennen. Das vorzustellende Gebiet eignet sich als Beispiel für diese Prozesse in besonderer Weise, da es nicht zu den ausgewählten Stadtvierteln mit vorgegebenem Modellcharakter gehört, wie etwa die Leipziger City oder das als "Modellviertel" für verschiedene Planungsansätze bekannte ehemalige Industriegebiet Plagwitz. Letzteres findet als Standort eines Gründerzentrums mit verschiedenartigen Innovationsansätzen, als Außenstandort der EXPO 2000 sowie wegen seiner bemerkenswerten denkmalgeschützten Industriearchitektur der Leipziger Gründerzeit des ausgehenden 19. Jahrhunderts auch überregional erhebliche Beachtung (ESGP 1996). Das Graphische Viertel gehört nicht zu den besonders geförderten innerstädtischen Gewerbegebieten. Allerdings gingen von zwei nach 1990 entwickelten Konzepten Anregungen zur Revitalisierung und Neugestaltung des im Zweiten Weltkrieg stark zerstörten und später vernachlässigten Viertels aus: vom Konzept zur Förderung der Medienstadt Leipzig und von dem von der EU geförderten "Ostraum-Projekt". Ein integriertes Sanierungsgebiet profitiert außerdem von Fördermitteln des Städte- und Wohnungsbaus und des Denkmalschutzes. Trotzdem wird im Graphischen Viertel die Entwicklung stärker von privaten Akteuren und Akteursgruppen beeinflusst.

Für die vorliegende Untersuchung wurde das Graphische Viertel räumlich etwas enger als in seiner historischen Ausdehnung gefaßt und ist auf einen Abschnitt bezogen, der bis 1989 das Kerngebiet des graphischen Gewerbes bildete (Abb. 1). Er deckt sich mit jener Fläche, auf der seit 1992 moderne Bürokomplexe und neue Wohngebäude errichtet werden. Im Westen, unmittelbar an die City an-

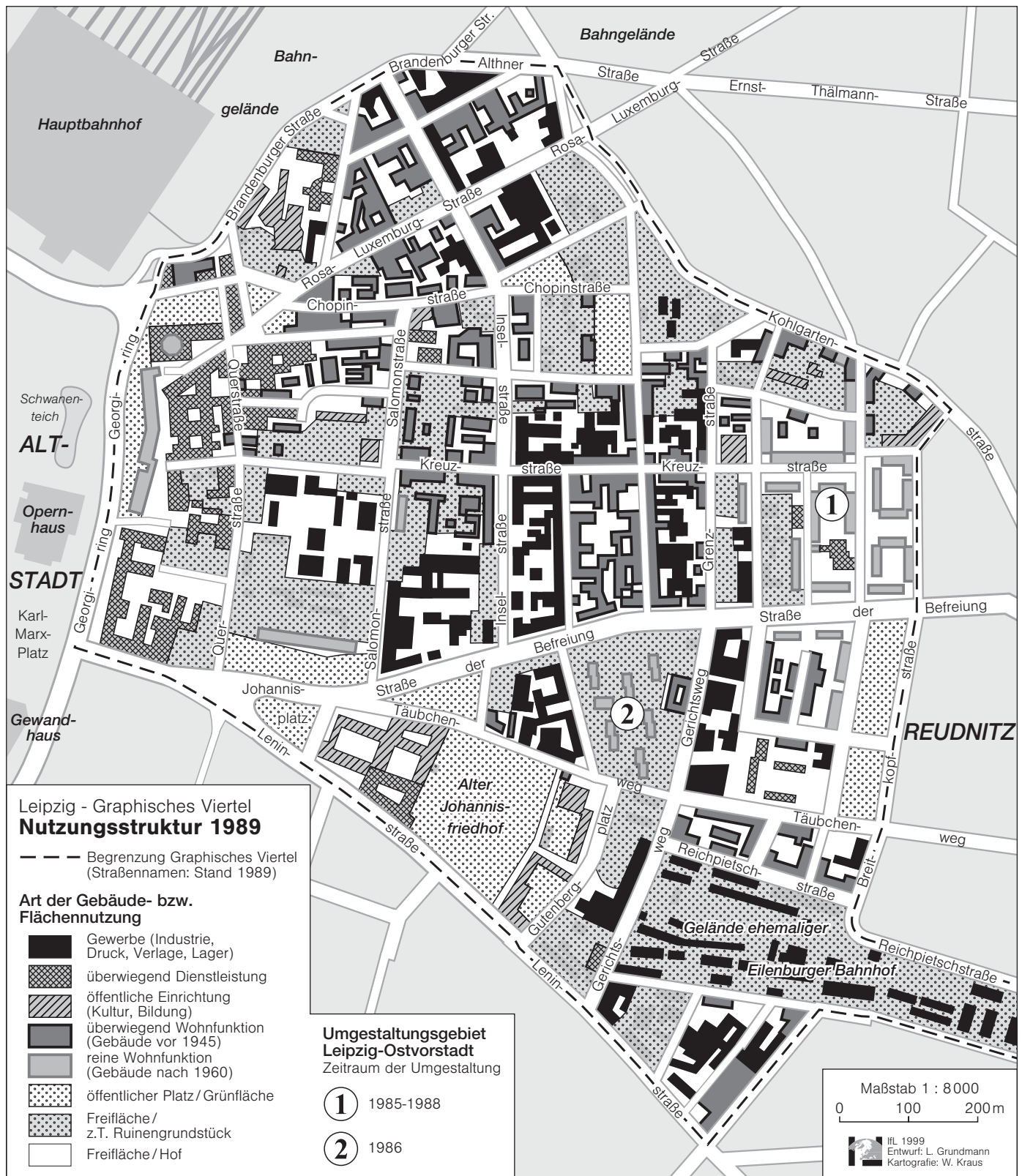


Abb. 1: Nutzungsstruktur im Graphischen Viertel (Stand 1989)  
Quelle: eigene Erhebungen GRUNDMANN 1989; Kartengrundlage: Top. Karte 1 : 10 000, 1986

schließend, wird das Untersuchungsgebiet vom Georgiring, im Norden, im Bereich der Deutschen Bahn AG, von der Brandenburger und Althner Straße und im Osten von der Kohlgarten-, Reclam- und Breitkopfstraße mit dem Eilenburger Bahnhof sowie der Johan-

nisallee und im Süden von der Prager Straße begrenzt. Damit wird der Untersuchung eine Fläche von 1,155 km<sup>2</sup> Größe zu Grunde gelegt, das entspricht etwa 1% der Stadtfläche von 1998. Der größte Teil liegt im heutigen Stadtbezirk Mitte: Ortsteil Zentrum-Ost,

kleinere Teile im Osten zählen zum Stadtbezirk Ost: Ortsteil Reudnitz-Thonberg. Gemäß städtebaulicher Einordnung wurden im Graphischen Viertel mehrere Wohnbau-, gemischte Bauflächen und Kerngebiete ausgewiesen (Stadt Leipzig, Flächennut-

zungsplan 1994). Unter Berücksichtigung maßgeblicher wertbestimmender Merkmale, insbesondere der citynahen Lage, hat die Stadt Leipzig diesen Flächen Bodenrichtwerte zwischen 4 000 DM/m<sup>2</sup> im citynächsten Bereich und 800 DM/m<sup>2</sup> im östlichen Wohngebiet zugewiesen (Stadt Leipzig, Bodenrichtwertkarte 1995).

Im ersten Teil der Untersuchung soll in historisch-geographischer Betrachtungsweise die Entwicklung des Viertels unter besonderer Berücksichtigung der Art und des Wandels seiner Nutzungsstruktur in einzelnen wirtschaftlich und stadtstrukturell wesentlichen Entwicklungsphasen behandelt werden. Auf dieser historischen Grundlage aufbauend werden im zweiten Teil mit Hilfe einer Nutzungskartierung und einer standardisierten mündlichen Befragung eine Bestandsaufnahme der gegenwärtigen Mischungsstrukturen ermittelt sowie eine problemorientierte Standortanalyse durchgeführt. Abschließend erfolgt eine kritische Wertung des Standortes Graphisches Viertel als Büro- und Betriebsstandort aus der Perspektive der Akteursgruppe der Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungstreibenden, und es wird ein Ausblick auf die zu erwartende Entwicklung gegeben.

### **Entwicklung des graphischen Gewerbes im 19. und 20. Jahrhundert**

Die Herstellung und der Vertrieb von Büchern und Druckerzeugnissen hat in Leipzig eine fünfhundertjährige Tradition. Seit dem 17. Jahrhundert entwickelte sich die Messe- und Universitätsstadt auch zu einer der führenden Buchstädte Deutschlands. Anfänglich auf die Altstadt begrenzt, konzentrierten sich Unternehmungen des als graphisches Gewerbe bezeichneten Wirtschaftszweiges seit der Mitte des 19. Jahrhunderts zunächst punktuell und dann etwa seit 1870 flächenhaft mit großen Unternehmen östlich der damaligen Altstadt. Dieses Gebiet galt ein und ein halbes Jahrhundert als die räumliche Heimstätte für das Leipziger Verlagswesen, das Druckgewerbe und den Vertrieb von Druckerzeugnissen. Es ist nicht parzellenscharf abgegrenzt worden und auch nicht mit einem ganzen Stadtteil identisch.

Das Graphische Viertel liegt auf dem Areal der einstigen östlichen

Vorstädte Leipzigs, die seit der Mitte des 19. Jahrhunderts im Verlauf der zweiten Stadterweiterungsphase nach der endgültigen Beseitigung der Befestigungsanlagen planmäßig ausgebaut wurden. Sie entwickelten sich rasch zu einem Ansiedlungsschwerpunkt für Verlagshäuser, Wohnen, Gewerbe sowie für den Handel. Nach einem Bebauungsplan von 1836 entstanden in dieser Zeit unter Einbeziehung der bereits bestehenden "Grimmaischen Vorstadt" in das städtebauliche Entwicklungskonzept die Vorstädte "Marienstadt" und "Friedrichsstadt". Der Vorstadtausbau erfolgte auf einem hochwasserfreien Ergänzungsraum, auf ehemaligen Gartenanlagen zwischen der Altstadt und den weiter östlich gelegenen Dörfern Reudnitz, Schönefeld und Crottendorf. Die heutige Grenzstraße im mittleren Teil bildete nach der Integrierung der Vorstädte die östliche Stadtgrenze Leipzigs bis zur Eingemeindung der östlich gelegenen Vororte Reudnitz und Anger Crottendorf im Jahr 1889.

Nach 1840 siedelten sich hier die ersten Verlagshäuser und einzelne Manufakturen an, aber auch berühmte Künstler und Wissenschaftler nahmen ihren Wohnsitz. Kristallisationskerne für den nachfolgenden Ausbau als Gewerbestandort mit einer ausgewogenen Mischstruktur waren die Verlage, denen sich das gesamte Spektrum des graphischen Gewerbes mit Druckereien, Maschinenbau, Buchbindereien und dem Buchhandel standörtlich anschloß. Zahlreiche der bis dahin in der Altstadt etablierten Einrichtungen der Buch-, Karten- und Musikalienherstellung verlagerten sich sehr schnell in die östlichen Vorstädte; auch neue Unternehmungen siedelten sich an. Die Dominanz des graphischen Gewerbes gab ihnen den noch heute geläufigen Namen Graphisches Viertel, das besonders im südlichen Bereich wegen der später hier zahlreich vertretenen Einrichtungen des Buchhandels und der Organisation der Buchherstellung auch als "Buchhändlerviertel" bezeichnet wurde. Die sogenannte "Gründerzeit", die Hauptphase der Industrialisierung etwa ab 1870, war die entscheidende Zäsur der Stadtviertelentwicklung. Von da an wurden die ursprünglich locker bebauten Vorstädte entsprechend ihrer neuen Funktionen verdichtet und städ-

tebaulich wie funktionell überprägt. Zu den bedeutenden Verlagen, die sich sehr früh ansiedelten (Teubner seit 1811 in Leipzig, Bibliographisches Institut 1826, Brockhaus 1840, Philipp Reclam 1862, Breitkopf & Härtel 1867, Velhagen & Klasing 1867, Seemann 1911), kamen Druckereien, Handelshäuser sowie Wohnhäuser für die im graphischen Gewerbe Beschäftigten. Entwicklungsimpulse, wachsende Prosperität und technischer Wandel führten zur industriellen Produktion der graphischen Erzeugnisse, das heißt zu einer qualitativ hochwertigen Massenproduktion von Druckerzeugnissen und einer Spezialisierung der Unternehmen auf bestimmte Erzeugnisse und Sortimente. Es entstanden große mehrgeschossige Gebäudekomplexe in der typischen Industriearchitektur der Gründerzeit (gelbe und rote Klinker mit reichlich figürlichem Schmuck), die zum Teil noch heute trotz Kriegszerstörungen und Verfall in der Nachkriegszeit dem Viertel den besonderen Charakter geben und die vielfach in die städtebaulichen Sanierungen integriert wurden.

Zu den damaligen Standortqualitäten gehörten die von der Stadt planmäßig erschlossenen Flächen in den Vorstädten und die Nähe zur Altstadt mit den für den Absatz wichtigen Handels- und Messeeinrichtungen. Da die Produktion des graphischen Gewerbes und der Handel mit den Produkten erhebliche Transportleistungen erforderten, bildete die Nähe zu Eisenbahnanlagen einen weiteren wichtigen Standortfaktor. Die nördlich des Altstadtringes nach 1836 angelegten vier Kopfbahnhöfe mit Güterabfertigung, die nach 1909 zum Hauptbahnhof vereinigt wurden, sowie der Bayerische Bahnhof im Süden (1842) und der Eilenburger Bahnhof (1874) – direkt im Viertel gelegen – dienten dem An- und Abtransport der Rohstoffe und Waren. Andererseits begrenzten die Eisenbahnanlagen die weitere räumliche Ausdehnung des Graphischen Viertels besonders in Richtung Norden.

Die Überformung mit Gewerbeanlagen erfolgte gleichzeitig mit dem typischen Aufbau gründerzeitlicher Wohneinheiten sowie mit Handwerks- und Handelseinrichtungen, so daß sich trotz der Dominanz der Druckindustrie eine gut funktionierende Misch-

struktur herausbildete. Nur im mittleren Teil entstand ein ausgesprochenes Arbeiterwohnviertel.

Die Konzentration der Buchherstellung auf das Graphische Viertel wurde durch ein spezifisches Netz von Handelsmechanismen, die Verlags- und Sortimentsbuchhandlungen, verstärkt. Mit der Einführung der sogenannten Barsortimenter wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts das Zwischenhändlerwesen eingeführt, das mit eigenem Absatzrisiko den Detailvertrieb von den Verlagsbuchhandlungen übernahm. Die Anzahl der Verlags- und Sortimentsbuchhandlungen betrug vor dem Zweiten Weltkrieg über 800 (vgl. Tab. 1). Komplettiert wurde die gewerbliche Struktur durch Einrichtungen für die Organisation des Buch-

Jahr	Anzahl der Verlags- u. Sortimentsbuchhandlungen
1801	46
1850	157
1872	259
1896	680
1914	768
1930	817

Tab. 1: Anzahl der Verlags- und Sortimentsbuchhandlungen 1801-1930  
Quelle: Kontaktgruppe Buchhandelsgeschichte 1996

handels, für Berufsgenossenschaften wie die der Drucker oder für verschiedene Vereine wie den Börsenverein des deutschen Buchhandels. Für diese Einrichtungen wurden im südlichen

Bereich um den Gutenbergplatz repräsentative Gebäude errichtet, z. B. das Deutsche Buchhändlerhaus und das Deutsche Buchgewerbehaus von 1899, die zu international bekannten Adressen avancierten. Nach dem gründerzeitlichen Ausbau war die Entwicklung keineswegs abgeschlossen, weitere Funktionen, die zum Teil direkt mit dem graphischen Gewerbe im Zusammenhang standen wie die Ausbildungsstätten am Gutenbergplatz oder spezielle Einrichtungen für die Vermarktung der Bucherzeugnisse werteten das Viertel nach dem Ersten Weltkrieg weiter auf. Aus der ersten Weltausstellung für Buchkunst von 1914 ging die ständig hier durchgeführte Internationale Buchausstellung hervor. Mit dem BUGRA-Messehaus, speziell für das Buch- und graphische Gewerbe errichtet, wurde das Gebiet zum Messestandort. Der Bau der Deutschen Bücherei 1913 als Nationalbibliothek in räumlicher Nachbarschaft zum Graphischen Viertel am Deutschen Platz verlieh der Buchstadt Leipzig nationale Bedeutung. Der wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung des Graphischen Viertels bewußt, errichtete hier die Stadt Leipzig Ende der zwanziger Jahre mit dem Grassi-Museumskomplex mit vier Museen eine bedeutende öffentliche kulturelle Einrichtung außerhalb der Altstadt.

Bis zum Zweiten Weltkrieg blieb das graphische Gewerbe, das auch den sogenannten polygraphischen Maschinenbau, also die Herstellung von Druckmaschinen, Binde- oder Heft-

maschinen, einschloß, einer der führenden Wirtschaftszweige in Leipzig. Fast 200 Druckereien verschiedenster Spezialisierung arbeiteten hier, in über 800 Verlagen und Verlagsbuchhandlungen waren mehr als 3000 Menschen beschäftigt. Allein in dem Geviert zwischen Chopinstraße, Dresdner Straße, Quer- und Grenzstraße, d. h. im mittleren Kernbereich des Viertels, konnten für das Jahr 1942 mehr als 260 Betriebe des graphischen Gewerbes, davon 117 Buchhandlungen und 35 Verlage ermittelt werden (vgl. Tab. 2). In sogenannten Graphischen Großanstalten wurde der gesamte Produktionszyklus vom Druck bis zum Versand in einer Firma abgewickelt. Die bekanntesten Adressen der Buchherstellung waren der Gerichtsweg und der Gutenbergplatz im südlichen, die Dresdner Straße im mittleren und die Salomon- und Inselstraße im nördlichen Bereich. In der Salomon- und Inselstraße gab es fast kein Grundstück, auf dem nicht ein Verlag, eine Druckerei, eine Buchhandlungseinrichtung oder ein Handwerksbetrieb tätig waren. Von 138 gemeldeten Gewerben auf den 63 untersuchten Grundstücken gehörte etwa die Hälfte zum graphischen Gewerbe, darunter waren 40 kleine und größere Verlage bzw. Verlagsbuchhandlungen.

### Strukturveränderungen nach 1945 bis 1989

Das Graphische Viertel, in Bahnhof- und Citynähe gelegen, ein Hauptziel der Bombenangriffe auf Leipzig, wur-

Branchen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Buchbinderei	1	-	-	1	-	-	-	1	3	2	-	-	3
Buchbindereibedarf	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Buchbindereimaschinen	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Buchdruckerei	1	2	1	2	-	2	2	-	7	7	5	3	9
Buch- und Steindruckbedarf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Buchhandel allgemein	1	1	1	-	3	3	12	4	8	7	27	4	26
Sortimentsbuchhandel	1	1	-	-	1	-	-	-	1	-	2	1	4
Kommissionsbuchhandel	-	-	1	-	1	-	-	1	1	3	4	-	2
Verlagsbuchhandel	3	2	-	-	-	1	3	1	1	1	4	1	4
Musikalien	-	1	-	6	4	-	-	5	-	-	2	-	2
Verlagsbuchhandel	1	-	-	-	-	1	8	2	4	1	10	3	15
Graphische Großanstalt *)	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-

\*) Bestehend aus: Buchdruckerei, Offsetdruckerei, Tiefdruckerei, Großbuchbinderei, Versandhandel  
1) Dresdner Straße, 2) Grimmaischer Steinweg, 3) Czermaks Garten, 4) Dörrienstraße, 5) Egelstraße, 6) Grenzstraße, 7) Inselstraße, 8) Karlstraße, 9) Kreuzstraße, 10) Lange Straße, 11) Salomonstraße, 12) Scherlstraße, 13) Querstraße

Tab. 2: Branchen des Graphischen Gewerbes im inneren Graphischen Viertel 1942

Quelle: Zahl der Einrichtungen nach Adreßbuch der Reichsmessestadt Leipzig 1942, Zweiter Band: Straßen und Häuser, Branchen, Behörden, Leipzig 1942

Branchen	1943		1987		1996	
	Inselstraße	Salomonstraße	Inselstraße	Salomonstraße	Inselstraße	Salomonstraße
Verlage/Verlagsbuchhandlungen	12	28	1	3	1	1
Buchhandel	4	6				
Buchbinderei	1	3	1			
Graph. Industrie/Druckereien	1	8	2	4	4	1
sonst. Industrie und Gewerbe	4	6	1	2	4	3
Bauwesen und Handwerk	12	3	2		2	
Dienstleistungen/Immobilien/						
Architekturbüros	2	5	1		11	16
Kultur/Medien	1				9	1
Gesundheitswesen	3	5			1	1
Bildungswesen	2	1			1	
Gastronomie/Beherbergung	2					
Konsulat	1					
Forschung					4	
Einzelhandel	1	3			1	
Großhandel/Lager	4	17	1	3	1	1
Versicherung/Finanzwesen		3				1
<b>Summe</b>	<b>50</b>	<b>88</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>39</b>	<b>25</b>

Tab. 3: Branchen- und Gewerbestruktur Inselstraße 1-33 und Salomonstraße 1-28

Quelle: Wissenschaftszentrum Leipzig e.V. nach Leipziger Adressbuch 1943 und Erhebungen 1987 und 1996

de 1943/44 zu großen Teilen zerstört. Die weitere Entwicklung nach 1945 war von diesen Kriegsschäden geprägt. Durch Reparationsleistungen an die Sowjetunion, d. h. Demontagen der noch vorhandenen Einrichtungen der Druckereien, war die wirtschaftliche Entwicklung zunächst lahmgelegt. Eine weitere Zäsur bildete Anfang der fünfziger Jahre die Enteignung der größeren Betriebe und der Verlage, die nun als "Volkseigene Betriebe" weitergeführt und zu größeren Einheiten zusammengeschlossen wurden. Bedeutende Verleger verließen Leipzig und firmierten in Westdeutschland neu, ein Umstand, der sich bis heute bei der Neustrukturierung negativ bemerkbar macht. Die alten Produktionsstätten im Graphischen Viertel wurden notdürftig wiederhergestellt, ein Teil der Produktion erfolgte in Provisorien (Baracken); nur wenige neue Gebäude entstanden. Eine stark reduzierte Zahl zumeist verstaatlichter "volkseigener" Betriebe mit hohen Beschäftigtenzahlen übernahm den größten Teil des Leipziger graphischen Gewerbes. Als größter graphischer Großbetrieb beschäftigte der Betrieb "Interdruck" mit dem Hauptproduktionsstandort in der Dresdner Straße bis 1989 etwa 3 000 Mitarbeiter. Der nördliche Teil des Viertels blieb der Hauptstandort für die graphische Pro-

duktion, der südliche für die Ausbildung im graphischen Gewerbe. Der einst sehr vielfältige und spezialisierte Buchhandel ging in die Hände des Staatlichen Leipziger Kommissionsgroßbuchhandels (LKG) über, der den gesamten Buchhandel in der DDR übernahm. Bis 1989 wurde jedes dritte Buch der DDR in Leipzig produziert. Die städtebauliche Wiederbelebung blieb jedoch auf wenige bauliche Maßnahmen beschränkt, die gewachsene Mischstruktur des Viertels verarmte, wie dies beispielhaft mit der 1987 erfaßten Branchenstruktur der Salomon- und Inselstraße nachzuvollziehen ist (vgl. Tab. 3).

Das Graphische Viertel gehörte wie alle Leipziger Vorstädte insbesondere wegen der städtebaulichen Vernachlässigung zu den Abwanderungsgebieten der Bevölkerung mit einem hohen Anteil alter Menschen. In den sechziger und siebziger Jahren gab es Vorstellungen, die Revitalisierung vom Hauptbahnhof her durch Flächenabriss und Neubebauung einzuleiten; die ökonomische Kraft reichte aber nur bis zur Neubebauung am Cityrand (Georgiring, Wohnhochhaus an der Wintergartenstraße und Dresdner Straße), dagegen verfiel die gründerzeitliche Wohnsubstanz. Durch flächenhaften Gebäudeabriss und Aufbau von zwei kleineren neuen Wohn-

komplexen in Plattenbauweise, die städtebaulich als "Umgestaltungsgebiet Leipzig-Ostvorstadt" bezeichnet wurden, versuchte die Stadt, dem Verfall und Bevölkerungsverlust entgegenzutreten. Der erste Wohnkomplex entstand 1985 -1988 auf einer Fläche von 14 ha zwischen Grenz- und Kohl-gartenstraße mit 1060 Neubauwohnungen (Belegungszahl: 2,1 Bewohner je Wohnung), einer Kindereinrichtung (90 Kinderkrippen- und 180 Kindergartenplätze) und einer Kaufhalle mit 440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Etwa 100 der verbliebenen Wohngebäude mit Hinterhofbebauung (ca. 1000 Wohnungen) wurden abgerissen. Der kleinere zweite Wohnkomplex an der Dresdner Straße/Gerichtsweg entstand 1986 mit 3 Wohnhäusern und 3 Studenteninternaten.

Starker Verfall der Gebäudesubstanz kennzeichnete auch den südlichen Teil des Viertels um das ehemalige Eilenburger Bahnhofsgelände. Das nach der endgültigen Stilllegung auch des Güterverkehrs nach dem Zweiten Weltkrieg (der Personenverkehr war bereits 1942 eingestellt worden) von der Reichsbahn aufgegebenen 12,5 ha große Bahngelände wurde für Kleingewerbe und als Lagerfläche genutzt; die Struktur blieb heterogen, der Zustand kann als verwahrlost bezeichnet werden.



Die Flächennutzungsstruktur des Graphischen Viertels vor der politischen Wende (1989) zeigt *Abbildung 1*. Die kleinräumige Nutzungsstruktur mit einem hohen Anteil an gewerblich genutzten Flächen, über 80 % waren dem Druckgewerbe zuzuordnen, überwog im mittleren Teil nördlich und südlich der Dresdner Straße mit einer räumlichen Konzentration um die Salomon- und Inselstraße und am Gerichtsweg. Größere öffentliche Einrichtungen für Kultur, Bildung, Gesundheitswesen und Messe konzentrierten sich weiter an den historisch vorgegebenen Standorten um den Johannisplatz bis zum Gerichtsweg. Bis auf wenige Einzelhandelsgeschäfte und eine Standardkaufhalle war der Handel unterrepräsentiert. Bei den kartierten Freiflächen handelte es sich vorwiegend um unbebaute Trümmergrundstücke, die Grünfläche des ehemaligen alten Johannisfriedhofes war vor 1990 nicht ständig öffentlich zugänglich, so daß öffentliche Grünanlagen im Gebiet fehlten.

### Erste Umgestaltungen nach 1990

Mit den gesellschaftlichen Veränderungen nach 1990 setzte auch eine Neubewertung der Stadtflächen ein, die sich allmählich in geänderten Nutzungsstrukturen niederschlug. Die Lage zur City, relativ viele verfügbare Trümmergrundstücke sowie eine gute Verkehrsanbindung und das Image als historisches Zentrum der Buchherstellung boten sich im Graphischen Viertel als Basis für neue städtebauliche Ziele zum Ausbau der Stadt vor allem zur Dienstleistungsmetropole und zum internationalen Handels- und Messestandort an. Der rasche Privatisierungsprozeß im Bereich des Boden- und Immobilienmarktes, die damit verbundenen Rechts- und Restitutionsansprüche sowie der hohe Einsatz von außen kommenden Kapitals förderten umfangreiche Investitionen, aber auch Spekulationen. Sie wurden durch die Zufuhr von staatlichen Finanzmitteln und günstigen Abschreibungsmöglichkeiten zusätzlich angeheizt.

Bedingt durch die anfängliche Planungsunsicherheit, z. T. sogar Planungslosigkeit, bestanden darüber hinaus relativ große Gestaltungsfreiheiten bezüglich der Anpassung an geänderte Raumansprüche interessierter Akteursgruppen vor Ort. Ein erster Versuch zur Revitalisierung des Gra-

phischen Viertels war Bestandteil des gesamtstädtischen Konzepts "Medienstadt Leipzig". Räumlich sollten sich die Neuansiedlungen innerhalb eines sogenannten Rahmengenbietes unter Einschluß des alten Messegeländes bewegen; als Kerngebiet war das Graphische Viertel vorgesehen.

Der von engagierten Bürgern gegründete Förderverein "Medienstadt Leipzig e. V.", bereits 1992 in eine GmbH umgewandelt, sollte ein zu 50 % von der öffentlichen Hand (Stadt Leipzig, Leipziger Messe GmbH, Industrie- und Handelskammer zu Leipzig) und zunehmend von privaten Investoren getragenes Gesamtkonzept aus den Bereichen der Medienwirtschaft, -kultur und -politik koordinieren. Mit dem Ausbau eines Verwaltungsgebäudes der Deutschen Telekom, dem Neubau des Brockhaus-Zentrums und der Niederlassung diverser kleiner Repräsentations- und PR-Agenturen wurden erste Schritte in diese Richtung getan. Doch wurde letztlich das komplexe Medienstadtprojekt räumlich in der ursprünglich konzipierten Form nicht im Graphischen Viertel umgesetzt; der Ausbau zum Medienzentrum erfolgt vielmehr gegenwärtig in der Südvorstadt auf einer Industriebrache, dem ehemaligen Schlachthofgelände, mit dem Sitz der Dreiländeranstalt Mitteldeutscher Rundfunk und der vorgesehenen Übersiedlung der Sächsischen Medienanstalt von Dresden. Doch nicht nur die audiovisuellen und Hörfunkmedien siedeln außerhalb des Graphischen Viertels, auch die Printmedien finden, bedingt durch geänderte Raum- und Verkehrsansprüche und zum Teil ungeklärte Eigentumsverhältnisse, ihren Standort meist im suburbanen Raum.

So sind derzeit von den 80 Druckereien und 30 Verlagen (Leipziger Wirtschaftsbericht 1997/98) nur 31 Betriebe des Druckereigewerbes und ein größerer Verlag im Graphischen Viertel ansässig. Auch die Leipziger Volkszeitung wählte für eine neue Druckerei den Standort außerhalb des Viertels im Norden der Stadt. Ehemals ansässige große Verlage sind meist nur noch mit Außenstellen vertreten. Neu entstandene Verlage im Quartier haben nur kleine Betriebsgrößen mit wenigen Mitarbeitern. Bezüglich der Buchproduktion hat die Stadt Leipzig ihre ehemalige dominierende Stellung

verloren, im bundesweiten Vergleich rangierte sie 1998 mit etwa 550 Titeln pro Jahr auf Platz 24.

Ein zweites Entwicklungsprojekt mit Bezug auf das Graphische Viertel ist das "Ostram-Projekt", ein Förderprojekt im LIFE-Programm der EU, das sich an einer ökologischen Stadt-Umland-Entwicklung orientiert. Speziell für das Graphische Viertel werden von zwei Teilprojekten Impulse zur Strukturverbesserung erwartet: Das Teilprojekt 3 enthält Nutzungskonzepte für das gegenwärtig heterogen genutzte Gelände des ehemaligen Eilenburger Bahnhofs, das als Grün- und Freizeitfläche umgestaltet werden und damit den Freizeitwert und das Wohnumfeld erheblich aufwerten soll. Aus einer Reihe von Entwürfen wird die Einbindung in einen Grünzug von der City bis zum östlichen Stadtrand mit integrierten Spiel- und Sportflächen sowie Rad- und Fußwegen favorisiert.

Das Teilprojekt 2 "Quartiersentwicklung Reudnitz" zielt auf die Verbesserung der Wohnverhältnisse in dem seit dem 1.4.1995 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Reudnitz, eines der 14 in Leipzig seit 1991 ausgewiesenen Sanierungsgebiete (Abgrenzung vgl. *Abb. 3*). Dieses 58 ha große Areal ist durch Verfall der Gebäude, Wohnungsleerstand und schlechte Wohnungsausstattung gekennzeichnet. In diesem Gebiet konzentrieren sich die vor 1918 errichteten Gebäude (*Abb. 2*). 1995 lebten hier noch 3 495 Einwohner, die Abwanderung war vergleichsweise hoch, und der Leerstand der Wohnungen betrug 1995 schon 21,3 %, d. h. fast ein Viertel aller Wohnungen war unbewohnt. In den letzten Jahren haben sich durch gezielte Sanierungsmaßnahmen Wohnungsleerstand und Bevölkerungsverlust reduziert, und die Altersstruktur hat sich verbessert: Betrug 1998 der Bevölkerungsrückgang im Vergleich zu 1996 noch 5,5 %, waren es im Vergleich zu 1997 nur noch 1,7%. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 25 Jahren an der Bevölkerung nahm zu und erreichte 1998 bereits 29,5 % (Stadt Leipzig 23,4 %). Der Anteil älterer Menschen über 60 Jahre ist gegenwärtig mit 16,6 % niedriger als in der Stadt insgesamt (24,5 %) (*Tab. 4*). Durch gesamtstädtische Verkehrs-

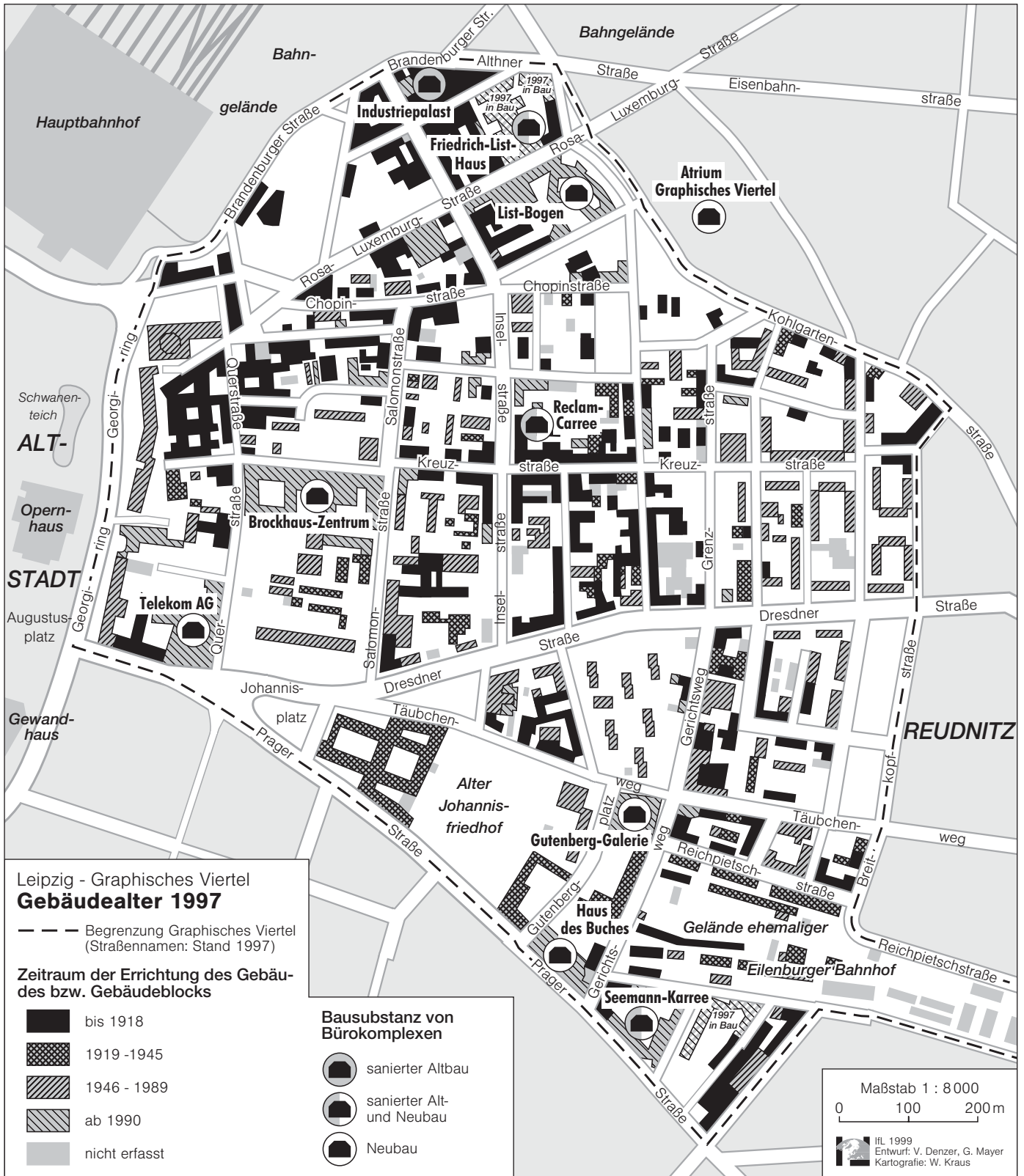


Abb. 2: Gebäudealter und Standorte der Bürokomplexe 1997

Quelle: Erhebungen DENZER u.a. 1997; Kartengrundlage: Digitale Stadtkarte 1:500 (mit Genehmigung des Städt. Vermessungsamtes)

baumaßnahmen verbessert sich gegenwärtig die Verkehrserschließung des Graphischen Viertels. Es erhält durch den Ausbau der Bundesstraße 2 als sogenannte Osttangente im Zuge des "mittleren Tangentenringes" im Bereich Gerichtsweg, Grenz-

und Kohlgartenstraße direkten Anschluß an das Fernstraßennetz.

### Gegenwärtige Strukturen der Nutzungsmischung (Abb. 3)

Obwohl das ehemals beherrschende graphische Gewerbe durch Krieg und

sozialistische Planwirtschaft seine hervorragende Stellung verloren hat, prägen auch weiterhin historisch gewachsene Strukturen in Form zahlreicher noch existierender Industrie- und Gewerbebrachen sowie bereits aufwendig sanierter Gebäudekomplexe das Vier-



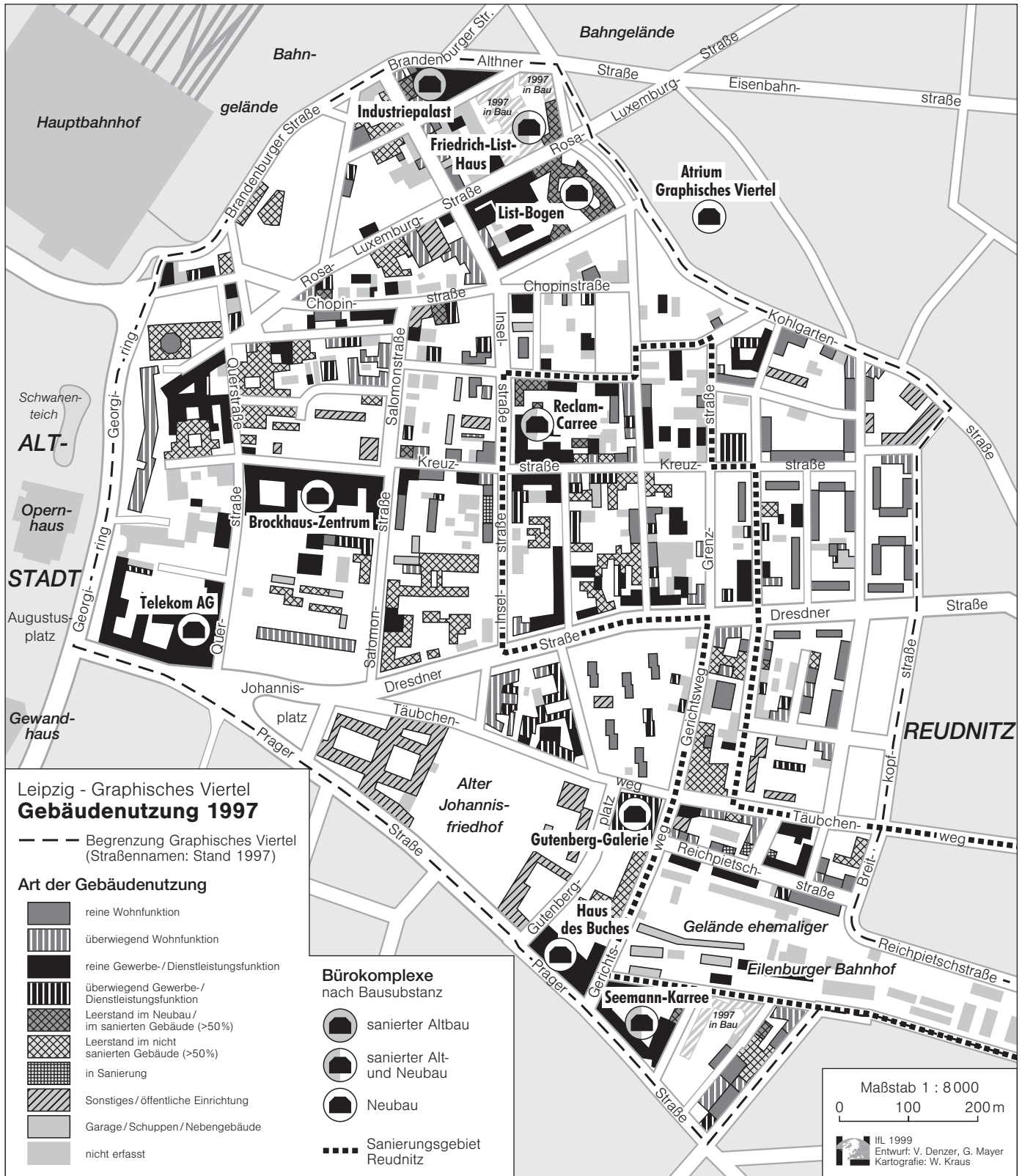


Abb. 3: Gebäudenutzung 1997

Quelle: Erhebungen DENZER u.a. 1997; Kartengrundlage: Digitale Stadtkarte 1:500 (mit Genehmigung des Städt. Vermessungsamtes)

tel (Foto 1). Eine gewisse Konzentration von neuen Bürokomplexen kennzeichnet den mittleren Teil des Graphischen Viertels mit dem neuen Telekom-Komplex und dem Brockhaus-Zentrum (Foto 2), den nördlichen Teil bis einschließlich Chopinstraße mit dem

List-Bogen, dem Friedrich-List-Haus und dem Atrium Graphisches Viertel sowie den Bereich der Prager Straße, Gutenbergplatz und Gerichtsweg mit der Gutenberg-Galerie, dem Haus des Buches und dem Seemann-Karree (Abb. 3, Foto 3 und 4). Daneben prägen

andere ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude, durchsetzt mit reinen Wohngebäuden – sowohl neuen Wohnkomplexen als auch prächtig restaurierten herrschaftlichen Villen – sowie mit verschiedenen Mischungsvarianten zwischen Wohnen und Arbeiten, das



Foto 1: Das Reclam-Carree, Inselstraße/Kreuzstraße (Saniertes Reclam-Verlagshaus)

Foto: Stadtplanungsamt Leipzig 1996



Foto 2: Das neue Brockhaus-Zentrum, von der Querstraße

Foto: Denzer 1998



Foto 3: Neubau Haus des Buches sowie Sanierung bzw. Neubau Seemann-Carree, Prager Straße

Foto: Stadtplanungsamt Leipzig 1996



Foto 4: Büro- und Hotelkomplex Gutenberg-Galerie, Gutenbergplatz

Foto: Stadtplanungsamt Leipzig 1996



Foto 5: Saniertes und neues Wohngebäude in der Kreuzstraße

Foto: Denzer 1998

bunte Mosaik der Gebäudenutzung (Foto 5 und 6). Die Bezeichnung Gewerbe wird hier im weiteren Sinne verstanden und umfaßt auch das Gastgewerbesowie Büro- und Dienstleistungsstandorte. Die beiden in den achtziger Jahren errichteten Neubaugebiete in Plattenbauweise im "Umgestaltungsgebiet Leipzig-Ostvorstadt" sind überwiegend der Wohnfunktion vorbehalten. Auffallend ist der Kontrast auf engstem Raum zwischen prosperierender städtebaulicher Erneuerung (Foto 7) und zahlreichen Gebäudeleerständen in unsanierten Objekten, die offensichtlich heute noch dem fortschreitenden Verfall preisgegeben sind (Foto 8 und 9). Es ist auch anzumerken, daß die neuen Bürokomplexe z. T. einen beachtlichen Leerstand aufweisen, da die Investoren zumindest auf nahe Sicht den Bürobedarf weit überschätzt haben.

Der Vergleich der Branchenstruktur in sieben untersuchten neuen Bürokomplexen zeigt die eindeutige Do-



Foto 6: Saniertes gründerzeitliches Wohngebäude Chopinstraße/Hans-Poeche-Straße

Foto: Denzer 1998



Foto 7: Sanierte Wohn- und Dienstleistungsgebäude  
Salomonstraße/Chopinstraße

Foto: Denzer 1998



Foto 8: Unsanitiertes und neues Wohngebäude Czermaks Garten

Foto: Denzer 1998



Foto 9: Unsanitierte Wohn- und  
Gewerbegebäude  
in Gemengelage,  
Czermaks Garten

Foto: Denzer 1998

minanz der unternehmensbezogenen Dienstleistungsbetriebe (Abb. 4). Auch das Verlagswesen ist vertreten, allerdings in einem bescheidenen Umfang. Ein zeitlicher Vergleich der Belegung von 1996 und 1998 macht deutlich, daß sich die Branchenstruktur kaum geändert und auch die Anzahl der Unternehmen nur geringfügig zugenommen hat. Sehr gut belegt sind die zuerst sanierten bzw. neu gebauten Komplexe wie der Industriepalast mit damals verhältnismäßig hohen Mietpreisen, bei dem aber gegenwärtig Auszugsabsichten zu erkennen sind. 1998 waren noch 17 Firmen vertreten, darunter sieben unternehmensorientierte Dienstleister. Auch das aufwendig sanierte Reclam-Carree ist gut mit solchen Firmen, mit wissenschaftlichen Instituten und Medien belegt. In dem mit 26 000 m<sup>2</sup> Bürofläche ausgestatteten Komplex Brockhaus-Zentrum (errichtet 1993-1995, Foto 2) zogen schnell Mieter ein, da 1995 die Nachfrage nach Büroräumen groß war. Er wird derzeit von 51 Unternehmen, darunter einem Hotel mit über 400 Betten, Konferenzräu-

men und Gastronomie, sowie von Einzelhandelsgeschäften u. a. genutzt. Dagegen sind die erst nach 1996 fertiggestellten Komplexe im nördlichen Gebiet schlecht belegt (vgl. Abb. 4).

Bezüglich der Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten überwiegt nicht die gebäudebezogene, sondern eine quartiersbezogene Mischungsstruktur (Abb. 3). Solange die Immobilienpreise nicht an der baulichen, sondern an der funktionalen Nutzung der Gebäude gemessen werden, bevorzugen die Investoren den rentablen horizontalen Mischungstyp, der sich bei Neubauprojekten auch leichter realisieren läßt.

Einen ersten Gesamteindruck über die Zusammensetzung der Branchen nach Wirtschaftszweigen und ihre Entwicklung im Verlauf der letzten Jahre vermitteln die Angaben der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (Abb. 5). Den stärksten Zuwachs haben die "unternehmensorientierten Dienstleistungen"<sup>1</sup> (vgl. Abb. 5). Während dieses sekundärstatistische Material bestimmte Branchengruppen nur zum Teil erfaßt (Architekten und

Rechtsanwälte z. B. werden häufig nur bei ihren eigenen Kammern geführt), sind sie in der jeweils dritten Säule der einzelnen Wirtschaftszweige mit aufgeführt (eigene Erhebung März 1997). Die so erfaßten 534 Betriebe bilden die Basis der Befragung<sup>2</sup>. Eine detailliertere Aufgliederung der Wirtschaftszweige<sup>3</sup> in Untereinheiten zeigt, daß die Gruppe der uDL, die insgesamt ca. 35 % des Branchenmixes ausmacht, zu drei Viertel von Betrieben mit sogenannten hochwertigen unternehmensorientierten Dienstleistungen<sup>4</sup> getragen wird. Dazu zählen u. a.<sup>5</sup>:

<sup>1</sup> Diese Gruppe umfaßt das Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung beweglicher Sachen sowie Erbringung von Dienstleistungen überwiegend für Unternehmen.

<sup>2</sup> Öffentliche gemeinnützige Einrichtungen ohne Einkommen, Schulen, Berufsverbände und Vereine wurden nicht mit erfaßt. Von den in Frage kommenden Betrieben beteiligten sich 200 (= 37,4 %) Befragungen und Kartierungen wurden im Frühjahr 1997 mit Mitarbeitern und Studierenden des Geographischen Instituts der Universität Leipzig durchgeführt.

<sup>3</sup> Die Klassifizierung erfolgt in Anlehnung an die sekundärstatistische strukturelle Abgrenzung von Branchen, der räumlich abgegrenzte Unternehmen oder Betriebe zugrunde liegen. Trotz der Mängel einer strukturellen Abgrenzung von unternehmensorientierten Dienstleistungen (bestimmte Branchen wie z. B. Rechtsberatung, technische Beratung und Planung werden auch von Haushalten nachgefragt) wird aus pragmatischen Gründen auf dieses sekundärstatistische Material zurückgegriffen. Eine funktionale Abgrenzung, besonders bei Freiberuflern ist oft nicht möglich (vgl. auch RADTKE 1997, S. 6ff.).

<sup>4</sup> Die Differenzierung der unternehmensorientierten Dienstleistungen in hochwertige, wissensintensive und weniger hochwertige wie z. B. Gebäudereinigung, Abfallbeseitigung erfolgt in Anlehnung an RADTKE 1997, S.12ff.

<sup>5</sup> Die in Klammern stehenden Ziffern geben die gezählten Betriebe der jeweiligen Branchensegmente im Viertel an.

Leipzig, Graphisches Viertel  
**Branchenstruktur der neuen Bürokomplexe 1996 und 1998**

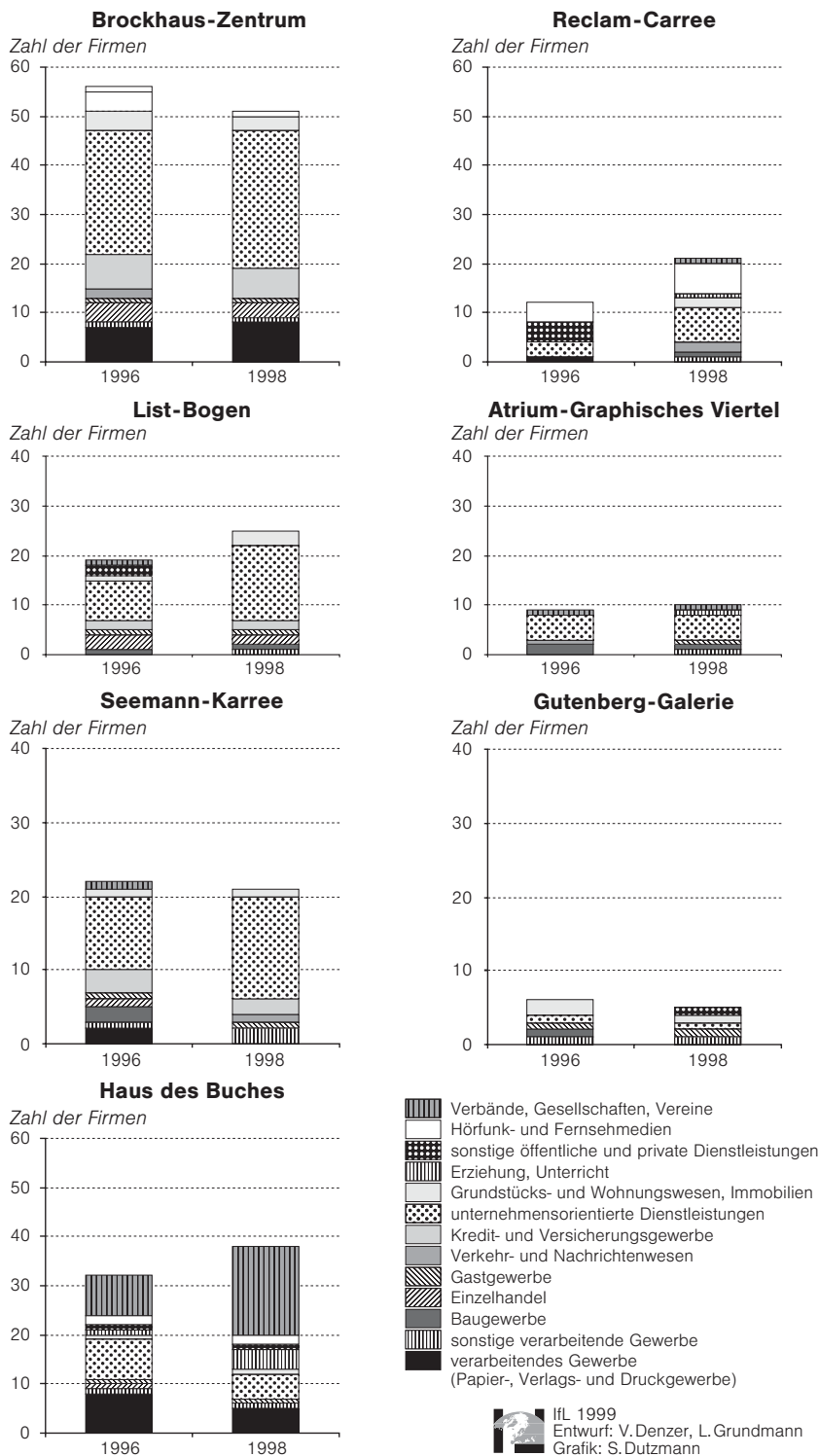


Abb. 4: Branchenstruktur der neuen Bürokomplexe 1996 und 1998 im Vergleich  
 Quelle: eigene Erhebungen DENZER U. GRÄNITZ 1998, GRUNDMANN 1996

- Rechtsberatung (18),
  - Wirtschaftsprüfung (12),
  - Management- und Marketingberatung (5),
  - Architektur- und Ingenieurbüros (42),
  - Unternehmensberatung (8),
  - Graphik und Design (3),
  - Markt- und Meinungsforschung (1),
  - Datenverarbeitung und Datenbanken (10),
  - Forschung und Entwicklung (4).
- Aber auch andere Segmente des tertiären Sektors wie das Kredit- und

Versicherungswesen<sup>6</sup> verzeichnen seit 1994 einen gewissen Zuwachs. Obwohl immer noch zweitstärkster Wirtschaftszweig, ist die Entwicklung des Handels seit 1994 rückläufig. Das ist offensichtlich auf Verdrängungsprozesse durch Dienstleistungsbetriebe zurückzuführen. Während der Beherbergungsbereich mit zwei größeren Hotels schon recht gut ausgestattet ist, entwickelt sich erst allmählich eine Gaststättenvielfalt, die für den Besuch mit Kunden und Geschäftsleuten äußerst wichtig ist. Das einstmal blühende Papier-, Verlags- und Druckgewerbe stellt mit über 30 Betrieben nur noch 7,3 % des Branchenmixes.

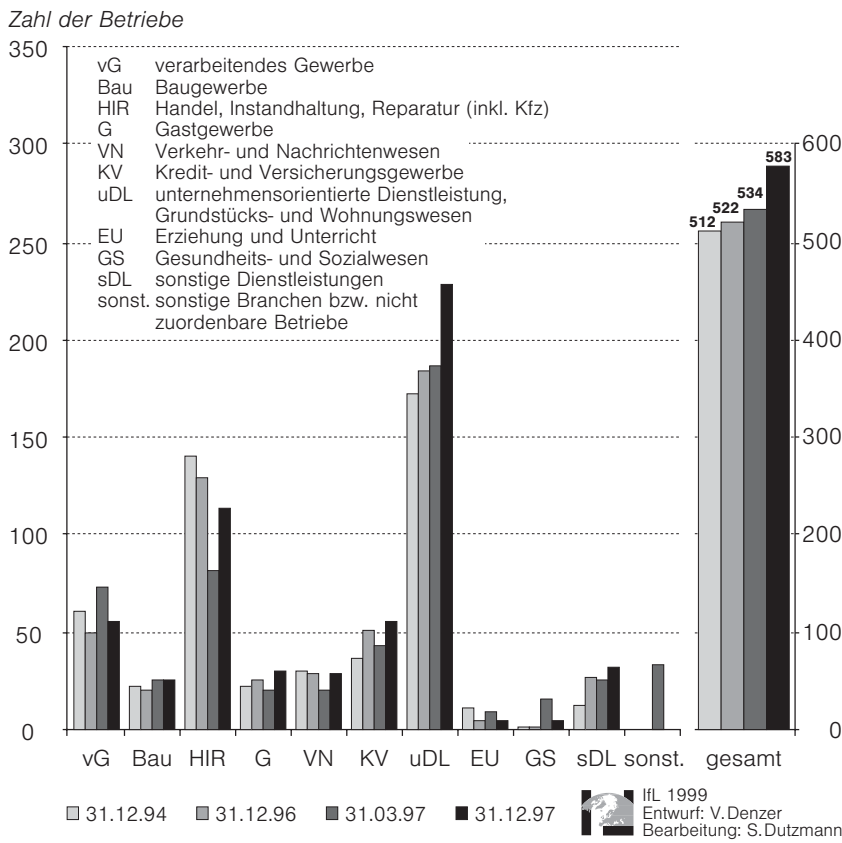
**Bewertung des Standortes Graphisches Viertel aus der Sicht von Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben**

Entscheidend für die Annahme des Standortes waren nach Aussage der befragten Betriebe vor allem Citynähe und günstige Verkehrslage, die nach der Fertigstellung der neuen Straßenverbindung Osttangente eine zusätzliche Aufwertung erfahren wird. Auch das Image des Stadtviertels als historisch bedeutender Wirtschaftsstandort und das Vorhandensein repräsentativer Bausubstanz – sanierte Gründerzeitbauten und moderne Büroneubaukomplexe – spielten besonders bei unternehmensorientierten Dienstleistern, aber auch bei Kredit- und Versicherungsunternehmen sowie im verarbeitenden Gewerbe als weiche Standortfaktoren eine gewisse Rolle. Bei über 60 % der befragten Betriebe handelt es sich um Zweigniederlassungen, häufig mit Sitz der Hauptniederlassung in den Altbundesländern. Neben den Branchen mit traditioneller Filialisierung, wie z. B. Banken, Versicherungen und Einzelhandel, ist im Graphischen Viertel besonders bei den unternehmensorientierten Dienstleistungen eine Mehrbetrieblichkeit festzustellen. Gründe hierfür sind u. a. Marktpräsenz, Unternehmenssicherung, aber ebenso die Nutzung der Vorteile differenzierter Raumstrukturen (vgl. STAUDACHER 1991, S. 116).

<sup>6</sup> Diese Branchensegmente werden neben den hochwertigen unternehmensorientierten Dienstleistungen von HEINEBERG/DE LANGE zum quartären Sektor gerechnet (vgl. HEINEBERG/DE LANGE 1983, S. 223).



Leipzig, Graphisches Viertel  
**Branchenstruktur und Entwicklung der Branchen 1994-1997**



Kleinstbetriebe mit bis zu 19 Mitarbeitern sind und ca. 70 % der Betriebe auf einer Fläche von weniger als 300 m<sup>2</sup> wirtschaften.

Führungsvorteile sowie Kooperationsmöglichkeiten, sei es wegen der Inanspruchnahme außerbetrieblicher Dienstleistungen oder sei es im Bereich Forschung und Entwicklung, spielen bisher kaum eine Rolle. Es dominiert zur Zeit noch der mehr additive Charakter der Mischungsstruktur. "Nutzungsmischung braucht Zeit zum Wachsen. Die richtige Kombination von Nutzern bildet sich erst nach einiger Zeit heraus. Verflechtungen zwischen den einzelnen Nutzungen entwickeln sich langsam" (MÜLLER und WIEGANDT 1999, S. 30).

Trotz einiger weiterer geäußelter Umzugsabsichten (Erst- oder Zweitumzug) und einiger "Unentschlossener" beabsichtigen gegenwärtig gut zwei Drittel (70 %) der befragten Betriebe am Standort zu bleiben. Inwieweit damit, neun Jahre nach der Wende, eine gewisse Stabilisierung des relativ jungen Branchenmixes einher geht, bleibt abzuwarten. Ein Vergleich der Branchenstruktur in den neuen Bürokomplexen belegt eine Kontinuität (vgl. Abb. 4). Die betriebliche Zukunft wird überwiegend positiv eingeschätzt (65,5 %).

Der Einzelhandel befindet sich deutlich auf dem Rückzug aus dem Graphischen Viertel. Obwohl es sich hier um eine gut bewertete Stadtfläche handelt, erweist sie sich als Standort für einen innerstädtischen "Erlebniseinkauf" als zu unattraktiv, zu peripher. Zur Errichtung von Super- und Verbrauchermärkten für den "Versorgungseinkauf" ist die Zahl der Wohnbevölkerung zu gering (Tab. 4) und sind die nahegelegenen Einrichtungen der City und der neu errichteten Hauptbahnhofs-Promenaden ausreichend.

Das in der Umfrage eher als "mittel" bis "schlecht" bewertete städtische Erscheinungsbild wird sich mit dem allmählichen Verschwinden noch nicht sanierter Bausubstanz verbessern. In der Reichpietschstraße z. B. lassen sich schon erste positive Ausstrahlungseffekte in Form von privat

Abb. 5: Branchenstruktur und Entwicklung der Branchen im Graphischen Viertel 1994-1997

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig und der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig sowie eigene Erhebungen DENZER März 1997. Die Klassifizierung der Wirtschaftszweige erfolgte weitgehend auf der Basis der Klass. Doc. der JHK 1995

Diese Branchengruppen sind auch in einem wesentlich stärkeren Umfang bereit, einen Umzug zur Erreichung eines optimaleren Standortes vorzunehmen. Insgesamt 50 % der befragten Betriebe<sup>7</sup> haben bereits einen Standortwechsel vollzogen. Auffallend ist dabei, daß die Standortverlagerungen in den meisten Fällen innerhalb des citynahen Bereiches erfolgten; nur wenige zogen aus der City ins Graphische Viertel oder verlagerten ihren Standort von außerhalb dorthin.

Der Mietpreis, für 45,5 % der Befragten akzeptabel, wird von 32,5 % als zu hoch empfunden. Dabei liegt er bei Filialisten im Durchschnitt etwas höher als bei Einbetriebsunternehmen. Diesbezüglich ist eine gewisse Branchenabhängigkeit zu beobachten. Da sich überwiegend kleine Betriebsgrößen sowie die Büro-, Dienstleistungs- und Verkaufsflächennutzung gut für eine citynahe, neue Nutzungsmischung eignen, überrascht es nicht, daß 84 % der befragten Betriebe Klein- und

Jahr	Altersgruppen/Bevölkerungszahl						Summe
	< 6	6<18	18<25	25<40	40<65	65 u. >	
1992	351	886	764	1.744	2.599	1.162	7.506
1994	240	872	664	1.718	2.576	1.153	7.223
1996	169	763	519	1.607	2.360	1.133	6.551
1998	148	648	633	1.710	2.380	1.203	6.722

Tab. 4: Bevölkerungsentwicklung im Graphischen Viertel 1992-1998  
 Quelle: Ordnungsamt der Stadt Leipzig und Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig 1998

<sup>7</sup> Daran waren 34 % der unternehmensorientierten Dienstleister, 14 % des Kredit- und Versicherungsgewerbes, 12 % des Papier-, Verlags- und Druckgewerbes sowie 9 % des Baugewerbes beteiligt.

durchgeführten Sanierungsmaßnahmen erkennen. Dagegen wurde nach unserer Umfrage das Image des Graphischen Viertels als "gut" bis "mittel" bewertet.

### Mögliche Entwicklungsperspektiven

Das Graphische Viertel hatte zwischen 1994 und 1997 den höchsten Zuwachs an neuen Büroflächen in der gesamten Stadt Leipzig mit einer Gesamtfläche von mehr als 130 000 m<sup>2</sup> und verfügt somit über das größte zusammenhängende innerstädtische Büroflächenangebot (vgl. Aengevelt-Research 1994/95 u. 98/99, Stadtplanungsamt 1997). Die Bedeutung als ein markanter Bürostandort für den zukunftssträchtigen unternehmerorientierten Dienstleistungsbereich auf Kosten anderer Wirtschaftszweige scheint weiter zuzunehmen. Angesichts der Tatsache, daß hier die Leerstandsquote im Vergleich zur City (mit gut 50 %) und zum Cityrand-West (knapp 30 %) niedriger (knapp 40 %) liegt und der Mietpreis (bei Neuvermietung im Durchschnitt um 16 DM/m<sup>2</sup> Kaltmiete) im Vergleich zum Citybereich und der Cityrandlage-West günstiger ist (Anfang 1998, vgl. Aengevelt-Research 1998/99), wird erwartet, daß in naher Zukunft der im nördlichen Bereich des Graphischen Viertels erwähnte Büroflächenüberhang abgebaut werden kann. Jüngste Berechnungen des Stadtplanungsamtes (1998) gehen davon aus, daß ein Drittel der vorhandenen unsanierten Büroflächen der Stadt am Markt ausscheiden wird. Deshalb wird es nach Einschätzung der Stadt zu einer deutlichen Bedarfsbelebung auf dem Büromarkt kommen.

Derzeit versuchen "Management/Vermietungsfirmen", dem Immobilienmarkt neue Impulse zu verleihen. Von den Anbietern werden die Mietpreise gesenkt, Ausstattungszuschüsse und Umzugshilfen angeboten sowie technische Extras (Internet, zentrales Datennetz) installiert. Der Bürokomplex Atrium Graphisches Viertel z. B. präsentiert sich seit neuestem als ein "Global-Service-Center", das dem Büroflächensuchenden alle zusätzlichen organisatorischen Aufgaben rund ums Büro abnimmt (JOHN 1998).

Von kommunaler Seite werden durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Reudnitz (vgl. Abb. 3) Städtebau- und Wohnungs-

baufördermittel auch in den nächsten Jahren bereitgestellt. Durch den Ausbau des mittleren Tangentenringes (Teilstück der Osttangente) mit Anbindung an die B 2 wird eine Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur erfolgen, die mit der Fertigstellung eines Teilabschnittes Gerichtsweg teilweise realisiert ist. Dadurch wird das Viertel eine bessere Anbindung an die nördlichen (Neues Messegelände) und südlichen Stadtteile (neuer Medienstandort, künftiges Stadtviertel Altes Messegelände) erhalten. Besonders positiv hervorzuheben ist die begonnene Gestaltung des Grünflächenzuges von der City nach Osten über den alten Johannisfriedhof und das ehemalige Eilenburger Bahnhofsgelände. Darüber hinaus wurden zahlreiche, durch Kriegsschäden entstandene Freiflächen als Grünanlagen neu gestaltet.

Auch der Zuwachs an kulturellen Einrichtungen und neuen gastronomischen Betrieben einschließlich der beiden großen Hotels trägt zur Aufwertung des Viertels bei. Das vom Börsenverein des Deutschen Buchhandels e. V. errichtete "Haus des Buches" ist eine Begegnungsstätte von Literaturschaffenden und Sitz des Leipziger Kulturamtes. Die begonnene Sanierung des Museumskomplexes Grassi-Museum wird die kulturelle Funktion weiter stärken. Im nördlichen Bereich kann durch den bereits genehmigten Kinoneubau, das Wintergarten-Plaza, rings um das Wintergartenhochhaus ein weiterer Attraktivitätsgewinn erreicht werden (vgl. TAPPERT 1999). Hier zeichnet sich das Anknüpfen an die einstige Funktion als ein Vergnügungsviertel der Stadt ab.

Inwieweit diese von öffentlicher und privater Seite getragenen strukturverbesserenden Maßnahmen auch einen tiefgreifenden Bevölkerungsaustausch nach sich ziehen werden, ist heute kaum einzuschätzen. Während im Sanierungsgebiet Reudnitz der extreme Bevölkerungswegzug aufgehalten werden konnte, läßt sich für das Untersuchungsgebiet bereits ein bescheidener Bevölkerungszuwachs feststellen (Tab. 4). Auch hier ist noch nicht abzusehen, ob geplante Projekte neuer Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen wie die Handwerkerpassage "Leipack-Gelände" oder das östlich anschließende Stadtteilzentrum "Stra-

ßenbahndepot Reudnitz" sich positiv auf die funktionale Durchmischung des Stadtviertels auswirken oder eher dem Einzugsbereich Reudnitz und Neu-Schönefeld dienen.

Wie die Strukturanalyse des Graphischen Viertels verdeutlicht, halten die seit der Wende ausgelösten Transformationsprozesse weiter an. Die historisch gewachsenen Strukturen, geprägt vom graphischen Gewerbe in kleinteiliger Gemengelage, sind nur noch in einer begrenzten Anzahl von zum Teil aufwendig restaurierten Industriebauten, aber auch von verfallenen Fabrik- und Wohngebäuden zu erkennen. Heute bestimmen seinen Charakter zunehmend neue Wohn- und Bürokomplexe als ein Ausdruck sich wandelnder Raumbedürfnisse und Produktionsweisen. Der Umbruch zu einer wirtschaftlich angepaßten, überwiegend von privatwirtschaftlichen Akteuren und Akteursgruppen getragenen, sich mehr und mehr entwickelnden neuen Nutzungsmischung, insbesondere zum herausgehobenen Bürostandort, ist unverkennbar.

### Literatur

- Aengevelt-Research (1994): Hrsg. von Aengevelt. City Report Region Leipzig-Halle, No. III, 1994/95. Leipzig.
- Aengevelt-Research (1998). Hrsg. von Aengevelt. City Report Region Leipzig-Halle, No. VII, 1998/99. Leipzig.
- ARING, J., O. ALTENA u. U. PFEIFFER (1997): Chancen für Nutzungsmischung aus der Sicht von Investoren. Hrsg. von Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung. Bonn (= Materialien zur Raumentwicklung, H. 81).
- Bericht zur Stadtentwicklung Leipzig 1998 (1998). Hrsg. von Stadt Leipzig. Leipzig (= Beiträge zur Stadtentwicklung 20).
- BONNY, H. W. (1998): Funktionsmischung – zur Integration der Funktionen Wohnen und Arbeiten. In: BECKER, H., J. JESSEN u. R. SANDER (Hrsg.): Ohne Leitbild? Städtebau in Deutschland und Europa. Ludwigsburg, S. 241-254.
- DENZER, V. (1999, im Druck): Nutzungsmischung – eine Chance zur Revitalisierung citynaher Stadtviertel in Leipzig und Chemnitz? In: Schriftenreihe der Gesellschaft für Deutschlandforschung. Berlin.
- Der Grundstücksmarkt in Leipzig im Jahr 1995 (mit Bodenrichtwertkarte 1 : 15 000). Hrsg. von Gutachterausschuß für die Ermittlung von Grundstückswerten in Leipzig, Städtisches Vermessungsamt. Leipzig.
- DOEHLER, M. u. D. RINK (1996): Stadtent-



- wicklung in Leipzig: zwischen Verfall und Deindustrialisierung, Sanierung und tertiären Großprojekten. In: HÄUSSERMAN, H. u. R. NEEF (Hrsg.): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Soziale und räumliche Tendenzen. Opladen, S. 263-286.
- Entwicklungs- und Sanierungsgesellschaft Leipzig-Plagwitz GmbH (ESGP) (1996): Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Leipzig-West. Leipzig.
- Firmen der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig 1994, 1996 u. 1997 (1998). Hrsg. von Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig. Leipzig.
- Flächennutzungsplan. Erläuterungsbericht Juni 1994 (1995). Hrsg. von Stadt Leipzig. Leipzig.
- FREY, A. (1997): Aus der Leipziger Buchhandels- und Verlagsgeschichte. In: Sächsische Heimatblätter 1/1997, S. 34-39.
- GERDES, F. (1997): Büros gehen zu Dumpingpreisen weg. In: LVZ 1./2.3.1997, S. 13.
- GIESSER, C. (1998): Kleinräumige Wanderungsbewegungen und Umzugsverhalten: Die Einwohnerentwicklung in den Sanierungsgebieten. In: Leipziger Sanierungsratgeber, S. 74-76.
- GRUNDMANN, L. (1996): Das Graphische Viertel – wirtschaftlicher Glanz, Verfall und Neuorientierung. In: GRUNDMANN, L., S. TZSCHASCHEL u. M. WOLLKOPF (Hrsg.): Leipzig. Ein geographischer Führer durch Stadt und Umland. Leipzig, S. 104-119.
- Grundzüge einer nachhaltigen Siedlungsstruktur- und Stadtentwicklung in den neuen Ländern (1997). Hrsg. von Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung. Berlin (= Materialien des IRS, Graue Reihe 13).
- HÄUSSERMAN, H. u. W. SIEBEL (1995): Dienstleistungsgesellschaften. Frankfurt a. M.
- HEINEBERG, H. u. N. DE LANGE (1983): Die Cityentwicklung in Münster und Dortmund seit der Vorkriegszeit – unter besonderer Berücksichtigung des Standortverhaltens quartärer Dienstleistungsgruppen. In: WEBER, P. u. K.-F. SCHREIBER (Hrsg.): Westfalen und angrenzende Regionen. Festschrift zum 44. Deutschen Geographentag in Münster, Teil I. Paderborn, S. 221-285 (= Münsterische Geographische Arbeiten 15).
- HOYER, H. (1996): Geblieben sind die Seemannchen. In: Leipziger Blätter 29/1996, S. 61-63.
- JESSEN, J. (1995): Nutzungsmischung im Städtebau. Trends und Gegentrends. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 6/7, S. 391-407.
- JESSEN, J. (1998): Stadtmodelle im europäischen Städtebau – Kompakte Stadt und Netz-Stadt. In: BECKER, H., J. JESSEN u. R. SANDER (Hrsg.): Ohne Leitbild? Städtebau in Deutschland und Europa. Ludwigsburg, S. 489-504.
- JOHN, M. (1998): Globana will mit Teleport Immobilien beleben. In: LVZ 6.11.98, S.11.
- KNAPP, F. u. J. GOLDFRIEDRICH (1970): Geschichte des Deutschen Buchhandels. Leipzig.
- Leipzig 1896, Momentaufnahmen einer Buchhandelsstadt (1996). Hrsg. Kontaktgruppe Buchhandelsgeschichte. Beucha.
- Leipzig, Wirtschaftsbericht 1997/98 (1999). Hrsg. von der Stadt Leipzig, Dezernat Wirtschaft, Amt für Wirtschaftsförderung in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik und Wahlen. Leipzig.
- MAYER, M. (1996): Postfordistische Stadtpolitik. Neue Regulationsweisen in der lokalen Politik und Planung. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 40, H. 1-2, S. 20-27.
- MÜLLER, W. u. C.-C. WIEGANDT (1999): Hemmnisse und Erfolgsfaktoren für gemischte Quartiere. Zweiter Forschungsbericht "Nutzungsmischung im Städtebau". Hrsg. von BBR, Bonn (= ExWoSt 19.6), S. 26-30.
- MÜLLER-IBOLD, K. (1996): Einführung in die Stadtplanung. Leitgedanken, Systeme und Strukturen. Bd. 2. Stuttgart, Berlin, Köln.
- Neue Studie: 3,25 Mio. Quadratmeter Büros in Leipzig (1998). Hrsg. von Stadtplanungsamt, Stadtplanungsamt Leipzig.
- PÜTZ, R. (1997): Der Wandel der Standortstruktur im Einzelhandel der neuen Bundesländer. Das Beispiel Dresden. In: MEYER, G. (Hrsg.): Von der Plan zur Marktwirtschaft. Wirtschafts- und sozialgeographische Entwicklungsprozesse in den neuen Bundesländern. Mainz (= Mainzer Kontaktstudium Geographie, Bd. 3), S. 37-65.
- RÖDIGER, L. (1994): Die Schützenstraße – ein Stück Geschichte aus Leipzig-Ost. In: Leipziger Osten, H. 2, S. 28-29.
- SCHMELZ, R. (1981): Die Herausbildung und Entwicklung der graphischen Industrie in Leipzig im 19./20. Jahrhundert. Unveröff. Dipl.-Arbeit, Karl-Marx-Universität, Leipzig.
- SCHMIDT, H. (1996): Chancen und Probleme der Revitalisierung innerstädtischer Mischgebiete – das Beispiel Leipzig-Plagwitz. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 70, H. 2, S. 393-412.
- SCHÖNE, S. (1994): Das neue Grassimuseum in Leipzig. In: Mitteilungen des Vereins Sächsischer Heimatschutz e. V. Nr. 1, S. 43-45.
- SIEVERTS, T. (1998): Zwischenstadt zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land. Lengerich.
- STAUDACHER, C. (1991): Dienstleistungen, Raumstruktur und räumliche Prozesse. Eine Einführung in die Dienstleistungsgeographie. Wien.
- TAPPERT, A. (1999): OBM genehmigt Bau des Wintergarten-Plaza. In: LVZ 24.2.1999, S. 17.

Dr. VERA DENZER,  
Universität Leipzig,  
Institut für Geographie,  
Johannisallee 19a,  
04103 Leipzig.

Dr. LUISE GRUNDMANN,  
Institut für Länderkunde,  
Abteilung Deutsche Landeskunde,  
Schongauerstr. 9,  
04329 Leipzig.