

LEIPZIG

Neues Leben in der alten Zahnradfabrik



Zu den Gebäuden der früheren Zahnradfabrik gehört auch dieses Haus an der Arthur-Hoffmann-Straße. In dem bereits sanierten Haus sind Wohnungen und Büros entstanden. Bilder: CG



Im rückwärtigen Grundstücksteil entstehen großzügige Maisonette-Wohnungen mit eigenem kleinen Garten. Das Grundstück wurde dafür tiefer gelegt.

Fast zehn Jahre nach der Insolvenz der Zahnradfabrik im Leipziger Stadtteil Connewitz sind auch die letzten Hürden für einen Neuanfang genommen. Seit Monaten wird auf dem Gelände fleißig saniert und umgebaut. Schon vor dem Abschluss der Arbeiten Anfang 2008 ist neues Leben in die großteils errichteten Gebäude eingezogen. Die neue Nutzung sieht eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe vor. Entwickelt wird das 20-Mio.-Euro-Projekt von der Leipziger CG-Gruppe. Geldgeber ist ein holländischer Geschäftsmann.

Obwohl sein Weg zur Arbeit ihn täglich an der alten Zahnradfabrik vorbeiführt, schenkte Christoph Gröner, Chef der CG-Gruppe, den Klinkerbauten an der Arno-Nitzsche-Straße keine besondere Beachtung. Das änderte sich erst, als ihm das Objekt zum Kauf angeboten wurde. Zwar erwies sich der Anbieter als Trittbrettfahrer mit keinerlei Befugnis zum Verkauf, doch Gröners Interesse war geweckt. Er begann auf eigene Faust, mit der Gläubigerbank, der Eurohypo, zu verhandeln und beschäftigte sich mit den Konzepten früherer Interessenten und der Frage, warum diese am Ende nie realisiert wurden. Die Antwort darauf fiel ihm morgens um fünf auf dem heimischen Crosstrainer ein: Alle anderen Anwärter hatten auf eine rein gewerbliche Nutzung der

Liegenschaft gesetzt und waren damit gescheitert. Weshalb, das lag für Gröner auf der Hand: Anders als das Gebiet im Norden Leipzigs, das von der Nähe zum Flughafen und der Autobahn profitiert, war der Standort im südlich gelegenen Stadtteil Connewitz für die Ansiedlung einer größeren Firma nicht besonders geeignet.

Fitnesscenter und Discounter als Hauptmieter

Also überlegte Gröner, wie man die vorhandenen Strukturen mit einer neuen Nutzung verbinden könnte. Seine Idee: Das bereits ansässige Gewerbe sollte ausgebaut und durch Wohnen ergänzt werden. Die holländische Floreijn Invest, die mit der CG-Gruppe in Leipzig derzeit bereits mehrere Projekte realisiert (IZ 34/07), überzeugte das Konzept. Die Holländer stellten die Finanzierung auf die Beine und holten für die unter dem Namen Südcenter bekannte ehemalige Zahnradfabrik einen Landsmann als Geldgeber mit ins Boot.

Im Februar dieses Jahres begann die CG, die das Objekt auch als Bauträger betreut, es vermarktet und außerdem verwaltet, mit dem Umbau des 15.600 m² Nutzfläche umfassenden Fabrikkomplexes. Im Zuge der Arbeiten werden die Flächen für das Fitnesscenter von derzeit 1.000 auf 1.800 m² erweitert und ein Schwimmbad mit einem 15 m mal 5 m großen Becken installiert. Auf diese Weise soll das Sportstudio ein Alleinstellungsmerkmal erhalten und sich von der Konkurrenz abheben, erklärt Gröner. Denn,

so sein Credo: „Wir wollen unsere Mieter stark machen.“ Schließlich sollen sie ja ordentlich ihre Miete zahlen können. Auch der Discounter soll attraktiver werden, indem zusätzlich neue Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

Zwei- und Fünf-Zimmer-Wohnungen als Marktlücke

Stellplätze und Poolbereich entstehen im Haus E, dem einzigen Neubau auf dem 11.000 m² großen Areal zwischen Arno-Nitzsche-Straße und Scheffelstraße. Supermarkt und der alte Teil des Fitnesscenters sind nebenan im Haus F untergebracht. Haus F an der Ecke Arthur-Hoffmann-Straße/Scheffelstraße ist mit 5.600 m² das größte Gebäude auf dem Grundstück des Südcenters. Während in den unteren Etagen die beiden Gewerbemieter 80% der Flächen belegen, sind in den beiden oberen Staffelgeschossen schicke möblierte Studentenwohnungen entstanden: zwei Zimmer, 37 m² Wohnfläche mit 8 m² großer Dachterrasse und Blick über die Stadt. Für 10 Euro/m² nettokalt würden diese Wohnungen vermietet, sagt Gröner. Inklusiv Stellplatz kostet die noble Studentenbude 410 Euro. Das zahlten manche Eltern westdeutscher Studenten, ohne mit der Wimper zu zucken. Praktisch für die erwähnten Sprösslinge: Der Supermarkt ist gleich im Haus, und das Fitnesscenter lockt mit einem ermäßigten Beitrag.

Das Kalkül Gröners scheint aufzugehen. 50% der studentischen Bleiben sind nach seinen Angaben bereits vermietet, obwohl

die Bauarbeiten im Umfeld noch nicht abgeschlossen sind. Doch nicht nur Studenten hat der umtriebige Geschäftsmann als Mieter im Visier, sondern auch Pendler, die in Leipzig arbeiten, aber am Wochenende beispielsweise nach Berlin heimkehren, wie einige Mitarbeiter des MDR, die ebenfalls unter den Mietern im Südcenter zu finden seien. Für beide Gruppen sei die Lage attraktiv: „Connewitz ist das Friedrichshain von Leipzig“, sagt Gröner.

Während Pendler und Studenten die typischen Anwärter für die in Leipzig eher knappen Zwei-Zimmer-Wohnungen sind, sollen junge Familien mit Kindern von den Maisonette-Lofts mit Garten angesprochen werden, die zum ruhigen Innenhof hin entstehen. Drei der im Schnitt 150 m² großen Wohnungen mit vier bis fünf Zimmern habe man bereits im Rohbau vermieten können, berichtet Gröner stolz. Denn auch Fünf-Raum-Wohnungen seien rar in der Stadt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei diesen Einheiten bei 7 Euro/m².

Insgesamt sind von 140 geplanten Wohnungen derzeit bereits die Hälfte vermietet. Von den knapp 8.000 m² Gewerbeflächen sind 85% belegt. Neben Plus und dem Fitnesscenter gehört ein Modellbauer zu den Mietern, aber auch die Hausverwaltung der CG-Gruppe, die das Südcenter unter ihren Fittichen hat, sitzt in einem der früheren Fabrikgebäude. Ende Februar soll das gesamte Vorhaben abgeschlossen sein. Gröner strickt mit seinen holländischen Investoren unterdessen bereits eifrig an neuen Projekten. (mv)