

LEIPZIG

Kunst- und Gewerbehöfe Plagwitz im Aufwind



Für den künftigen Unternehmenssitz von Spreadshirt wird derzeit gerade eine alte Fabrikhalle nebst Produktionsgebäude umgebaut. Bilder: CG

Vor einem Jahr erwarb die holländische Floreijn Invest gemeinsam mit der Leipziger CG-Gruppe ein 16 ha umfassendes Gewerbegebiet in Leipzig-Plagwitz. Seither investierten die Geschäftspartner rund 40 Mio. Euro in den jahrelang vernachlässigten Standort und schafften es, ca. 25.000 m² Gewerbeflächen neu zu vermieten. Der größte Coup, den die Investoren landen konnten, war die Ansiedlung des jungen Vorzeigunternehmens Spreadshirt, das rund 7.000 m² gemietet hat.

Dass Investoren kaufen und gleich danach die Bagger anrollen, kommt eher selten vor. Auf den Flächen aus der Insolvenzmasse von Manfred Rübesam im Ortsteil Plagwitz aber geschah genau das: Kaum war die Tinte unter den Kaufverträgen getrocknet, legten die neuen Eigentümer los. Zu tun gab es reichlich auf den Flächen im Karree um die Gießerei- und Zschocherscher Straße im Westen Leipzigs. Jahrelang waren die großteils um 1900 errichteten Industriebauten vernachlässigt worden, standen teils leer



Räume für neue Ideen: Mit diesem Slogan wirbt die CG/Floreijn erfolgreich um Mieter.

und waren marode. Um den Verfall zu stoppen, musste also dringend etwas passieren.

Bedruckte T-Shirts als Marktlücke

Etwa ein Jahr ist seither vergangen, und es hat sich einiges getan: Alte Produktionsgebäude und Hallen mit einer Fläche von um die 8.000 m² wurden abgerissen, erhaltenswerte Gebäude wiederum saniert. Bis 2009 sollen auf diese Weise 35.000 m² neue Gewerbeflächen entstehen. Beispielsweise für Spreadshirt, ein junges Unternehmen, das mit der Geschäftsidee, T-Shirts individuell nach den Wünschen seiner Kunden zu bedrucken, eine echte Marktlücke erschlossen hat. Die Bestellung funktioniert online, und bereits ab einem Stück wird produziert. Unkompliziert und schnell kann außerdem jeder seinen eigenen Spreadshirt-Online-Shop eröffnen. Eine Möglichkeit, die etwa von Musikern genutzt wird, die ihre Fans einkleiden wollen. Aber auch Vereine, Designer oder Markenfirmen kreieren ihre eigenen T-Shirts und lassen sie nach Bedarf bedrucken.

Mehr als 300.000 Online-Shops gibt es inzwischen, von denen Aufträge bei Spreadshirt eingehen. In kürzester Zeit wurde aus der 2002 gegründete Zwei-Mann-Firma ein internationales Unternehmen mit 250 Mitarbeitern. 2004 eröffnete eine Dependence in den USA, und ein Jahr später musste die Produktion für einen Teil des europäischen Marktes von Leipzig nach Taucha verlagert werden, weil die vorhandenen Räumlichkeiten im Technologiezentrum GaraGe in der Plagwitzer Karl-Heine-Straße nicht mehr ausreichten.

Von dort wird Spreadshirt bald in sein neues Hauptquartier in die Gießerei- und Ecker Naumburger Straße umziehen, das von der CG-Gruppe, an der Floreijn Invest inzwischen mit 66% beteiligt ist, derzeit hergerichtet wird. In einer ehemaligen Fabrikhalle mit Produktionsgebäude werden auf rund 7.000 m² künftig die Produktion, die Verwaltung und der IT-Bereich von Spreadshirt wieder unter einem Dach vereint werden. Der Ausbau erfolgt nach den



Die alte Fabrikhalle während des Umbaus: Für Spreadshirt soll eine Galerieebene in die lichtdurchflutete Halle eingezogen werden.

Wünschen der Mieter. In die riesige Halle wird eine teils verglaste Galerie-Ebene für Büros eingezogen. Weitere Büros wird es in dem alten Produktionsgebäude an der Naumburger Straße geben, dessen Außenmauer an dem zur Halle grenzenden Teil entfernt und ebenfalls verglast werden soll, so dass man vom Schreibtisch aus direkt in die Halle blicken kann. Für die Mitarbeiter des jung-dynamischen Unternehmens wird es außerdem eine Dachterrasse, ein Raucher-Atrium und eine Ecke zum Tischfußballspielen geben. Bereits ab Ende März dieses Jahres beginnt der Umzug der Produktion, die aus der Kleinstadt Taucha wieder nach Leipzig verlagert wird. Im Mai sollen dann auch die Büroflächen bezugsfertig sein.

Raum für innovative Konzepte

Neben Spreadshirt findet auch das Unternehmen Biodentis im Plagwitz neue Flächen. Auf 1.400 m² wird der Hersteller von Zahnersatz, der Abdrücke in einem innovativen Verfahren einscannet und mit 3-D-Fräsen passgenaue Gegenstücke anfertigen lässt, seine Produktion in Plagwitz ausbauen. 1.800 m² hat die weltweit agierende Firma Le-Text in einer Werkshalle der Weißfischer Straße, Ecke Gießerei- und Zschocherscher Straße, Ecke Gießerei- und Zschocherscher Straße angemietet. Das Unternehmen übernimmt vornehmlich den Computersatz für Fachzeitschriften und Bücher. Die Flächen werden ebenso wie für Spreadshirt individuell ausgebaut und für 7 Euro/m² vermietet.

Altmietern im gewerblichen Bereich zahlen in Plagwitz zwischen 4 und 6 Euro/m². Die meisten von ihnen sind auch nach dem Eigentümerwechsel geblieben. Die alten Mieter zu halten und gegebenenfalls Expansionsflächen für sie bereitzustellen, ist Teil des Entwicklungskonzepts von CG/Floreijn Invest. 45.000 m² der ehemaligen Rübesam-Flächen waren nach Angaben von CG-Geschäftsführer Christoph Gröner beim Erwerb vermietet. Etwa 25.000 m² sind seither neu hinzu gekommen. Um die 3.000 m² hätten außerdem bereits ansässige Firmen dazu gemietet. Weitere 25.000 m² sollen in diesem Jahr an den Mann gebracht werden.

Insgesamt sehen die Planungen auf den Arealen A bis D bis Ende 2009 eine nutzbare Fläche von 150.000 m² vor. Weitere Entwicklungen sind danach auf den Arealen E und F geplant. Das Investitionsvolumen wird nach Abschluss der Arbeiten in den Abschnitten A bis D Gröner zufolge bei etwa 58 Mio. Euro liegen. Neben Büros, Lager- und Produktionsflächen sind 20.000 m² für den Einzelhandel vorgesehen. Über diese Nutzung wird derzeit noch verhandelt. Unstrittig ist der neue Toom-Baumarkt, der bislang einzige Neubau in Plagwitz, der anstelle des vor einiger Zeit abgebrannten Gebäudes entstanden ist und im Verlauf dieses Frühjahrs bezogen wird.

Uneinigkeit beim Einzelhandel

Handelsflächen würde Gröner aber auch gerne dort wieder sehen, wo schon früher entsprechend vermietet war. Doch das sieht Wolfgang Kunz, Leiter der Leipziger Stadtplanungsamts, anders. Nach seiner Auffassung dürfen keine neuen Verkaufsfächen eröffnen, die das Geschäftszentrum an der Zschocherscher Straße gefährden könnten, das sich mühsam entwickelt habe. Weil unter den Discountern ein starker Verdrängungswettbewerb herrsche, müsse die Stadt gegensteuern, um das Zentrenkonzept Leipzigs zu stärken. Für zentrenrelevante Sortimente werde man deshalb keine Genehmigung erteilen, auch wenn es an der gleichen Stelle schon einen Elektronikfachmarkt oder einen Supermarkt gegeben habe.

Das letzte Wort in dieser Angelegenheit ist noch nicht gesprochen. Die Investoren setzen auf den direkten Kontakt zu Oberbürgermeister Burkhard Jung und Baubürgermeister Martin zur Nedden. Außerdem habe man ein Rechtsgutachten erstellen lassen, das den eigenen Standpunkt bestätige, wie Gröner erklärt. Nur ungern aber würde man dieses für die Durchsetzung der eigenen Interessen in Anspruch nehmen. Solange der strittige Punkt jedoch nicht geklärt sei, werde man auf dem Areal D nicht wie geplant investieren. Das jedoch sei im Interesse der Stadt. (mv)

LEIPZIG UND DRESDEN

Zwei sächsische Musterstädte

Leipzig und Dresden sind in den kommenden Jahren aussichtsreiche Standorte für Immobilieninvestitionen. Zu diesem Ergebnis kommt nicht nur das aktuelle Immobilienmarkt-Rating der Feri Rating & Research AG, Bad Homburg.

Feri erwartet steigende Mieten für Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie für Wohnungen in guten Lagen. „Bei Neubaumietwohnungen rechnen wir bis 2016 mit einem Anstieg der Nettokaltmieten von im Schnitt 5,80 Euro/m² auf 7,30 bis 7,50 Euro/m². Bei großen und hochwertigen Wohnungen sowie bei topsanierten Altbauten ist ebenfalls mit weiteren Mietsteigerungen zu rechnen“, so Wolfgang Kubatzki, Leiter Real Estate bei der Feri Rating. Auch bei Büroimmobilien in la-Lagen rechnet Feri bis 2016 mit Erhöhungen der Nettokaltmiete auf 7,80 Euro/m² in Leipzig und 9,10 Euro/m² in Dresden. 2007 lagen die Preise bei 6,60 beziehungsweise 7,80 Euro. Die Mietpreise für Einzelhandelsflächen in la-Lagen könnten Feri zufolge in den nächsten acht Jahren in Leipzig von derzeit knapp 64 Euro/m² auf etwa 75 Euro/m² und in Dresden von 57,40 Euro/m² auf knapp 69 Euro/m² steigen.

Im selben Zeitraum werden sich die Quadratmeterkaufpreise für Eigentumswohnungen Feri zufolge von 1.164 Euro/m² in Leipzig und 1.877 Euro/m² in Dresden auf 1.443 beziehungsweise 2.332 Euro/m² erhöhen. In Leipzig könnten außerdem auch die Preise für Bürogebäude anziehen, so die Prognose. „Leipzig und Dresden belegen in den neuen Bundesländern die Spitzenplätze. Beide Städte haben es geschafft, zu den westdeutschen Wachstumsregionen aufzuschließen“, so Kubatzki. Steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen würden auch künftig für ein dynamisches Wachstum sorgen. Bis 2016 werde Dresden um 8.000 Einwohner auf 509.000 und Leipzig um 5.000 auf 511.000 Einwohner wachsen. (mv)



Die Mieten für schicke Altbauten in Leipzig und Dresden könnten künftig steigen. Bild: LWB