



Rackwitz

gemeinsam.zentral.naturnah.

DorfBaukultur-Werkstatt im Delitzscher Land

06. November 2019 - Pfarrhaus Zschortau

Die Gemeinde Rackwitz im Überblick

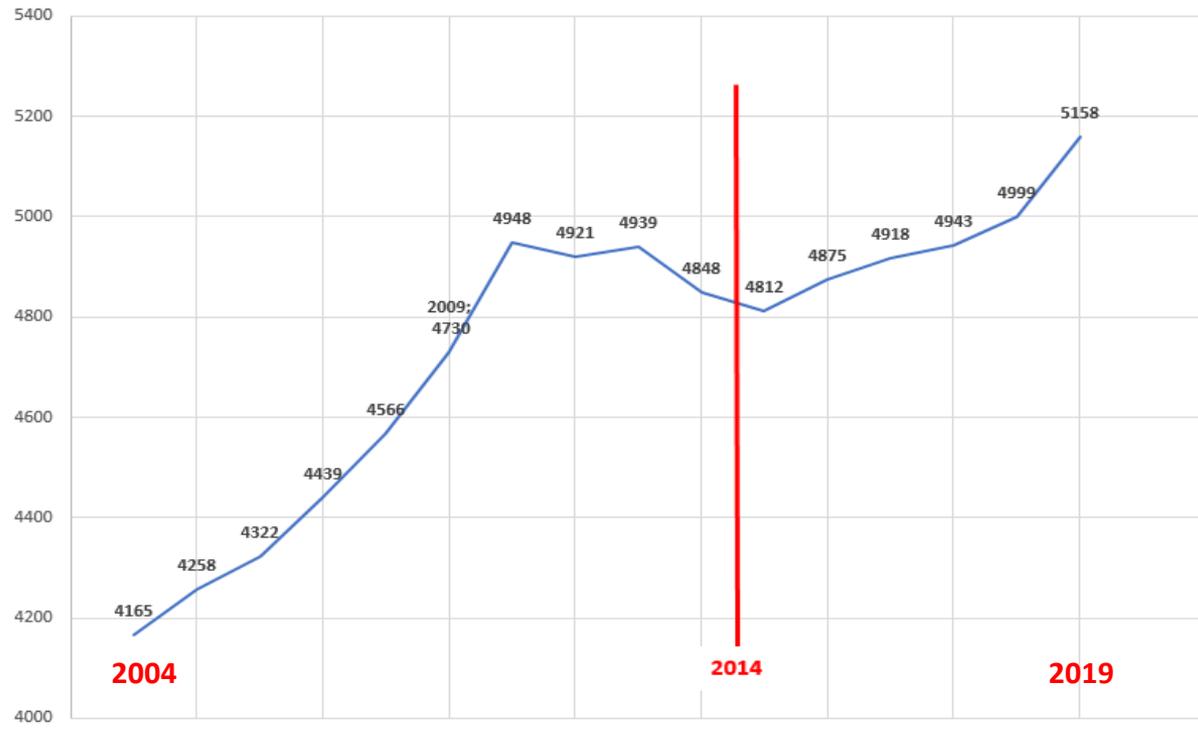
- 5.158 Einwohner Stand: 31.10.2019
- 2003 aus Zusammenschluss der Gemeinden Zschortau und Rackwitz entstanden
- 7 Ortsteile
- Lage: im Süden Ballungszentrum Leipzig und im Norden die Große Kreisstadt Delitzsch
- Rackwitz und Zschortau verfügen über S-Bahn-Haltepunkte – 10 Fahrminuten zur S-Bahn-Station Markt Leipzig

Die Gemeinde Rackwitz im Überblick

- 2 Grundschulen, 3 Kindertagesstätten,
3 Allgemeinmediziner, Ärztehaus Fachrichtung
Oralchirurgie, Apotheken, Seniorenresidenz,
Geschäfte für den täglichen Bedarf
- Schladitzer Bucht als touristischer Leuchtturm im
Norden des Leipziger Neuseenlandes



Einwohnerentwicklung der Gemeinde Rackwitz



- Bevölkerungsprognose Freistaat Sachsen für Rackwitz aus dem Jahr 2011: **Einwohnerschwund** von 5 bis 10 Prozent

*Entwicklung der Bauflächen am Beispiel B-Plan
Wohngebiet Biesen – genehmigt 1996*

2012



2015



2018



*Entwicklung der Bauflächen am Beispiel B-Plan
Wohngebiet Biesen – genehmigt 1996*



Stand heute: ca. 100 Grundstücke erschlossen und verkauft

Entwicklung des Bestandes im Innenbereich

- Sehr hohe Nachfrage an Bestandsimmobilien
- Verjüngung der Gemeinde
- In bestimmten Lagen teilweise Verdreifachung der Bodenrichtwerte
- Starke Nachfrage nach Mietwohnraum

Ausgangsbedingungen

Kaum noch Grundstücke für Häusebauer in Leipzig

Wenig Chancen für Normalverdiener. Verbände warnen vor neuer Abwanderungswelle junger Familien. Bodenpreise steigen weiter.

Von Jens Rometsch

Leipzig. Leipziger Immobilienprofis warnen vor einer Stadtlücke junger Familien wie in den Neuzugjahren. „Im Stadtgebiet gibt es eine riesige Nachfrage durch Bauwillige, aber zu wenig verfügbare Flächen“, sagt Andreas Königter. „Viele würden gern bleiben, aber hier können sie nicht bauen, solange die Kinder noch klein sind“, meint der Repräsentanzleiter des Immobilienverbands Mittelddeutschland (IVD). „Das Umland dient da als Ventil.“

Im Speckgürtel seien jüngst letzte große Baufelder ausgeworfen worden. „Tilweise zischen die Leute bis nach Zeitz“, sagt Königter. Ebenfalls in Sachsen-Anhalt liegt Großkugel, wo das Leipziger Unternehmen Kühne gerade 92 Parzellen erschließt. „95 Prozent der Familien, die dort bauen, kommen aus Leipzig“, berichtet Projektleiter Lutz Grundke. Hohe Quoten vermeldet der IVD auch für neue Standorte in Großpöna, Schkeuditz, Krostitz.

2018 registrierte Leipzig einen Negativ-Rekord bei den Verkäufen freier Grundstücke für Eigenheim-

(ohne Bauträgerbindung): Nur 93 wurden an den Besitzer. Im Jahr zuvor waren es noch 117. Früher lag der Wert stabil bei 500 bis 500. „Für eine Stadt mit 600.000 Einwohnern sind 93 Grundstücke sehr wenig“, meint IVD-Mitglied Stefan Naether. Das knappe Angebot befeuert die Preise, die im vergangenen Jahr in Leipzig um 18 Prozent auf 199 Euro pro Quadratmeter stiegen. Zum Vergleich in Großkugel werden derzeit 119 Euro verlangt. Vor sieben Jahren lagen die Preise in der Messestadt fast halb so hoch.

Auch eine Explosion der Baukosten sorgte dafür, dass ein schließendes Grundstück in Leipzig nur noch am äußersten Stadtrand für deutlich unter 500.000 Euro zu errichten ist, pflichtet Tobias Behrendt bei. Seiner Baufirma wurden umlangt 30 Einfamilienhäuser am Fenchelweg in Wiederitzsch sowie acht in der Breitenfelder Börnebergstraße fest aus den Händen gerissen. Bei der kommunalen Erschließungsgesellschaft LESG gingen für 25 Parzellen in Knauthain gleich 131 Bewerbungen ein. „Wir hatten mit noch mehr gerechnet, im Laufe der Zeit ließen sich fast 600 In-



Mit 11 Prozent hat Leipzig die niedrigste Eigentumsquote aller deutschen Metropolen. Daher sind in Leipzig nur noch am äußersten Stadtrand für deutlich unter 500.000 Euro zu errichten ist, pflichtet Tobias Behrendt bei. Seiner Baufirma wurden umlangt 30 Einfamilienhäuser am Fenchelweg in Wiederitzsch sowie acht in der Breitenfelder Börnebergstraße fest aus den Händen gerissen. Bei der kommunalen Erschließungsgesellschaft LESG gingen für 25 Parzellen in Knauthain gleich 131 Bewerbungen ein. „Wir hatten mit noch mehr gerechnet, im Laufe der Zeit ließen sich fast 600 In-

teressenten vormerken“, sagt Geschäftsführer Ralf-Dieter Claus.

Nach Angaben von Baubürgermeisterin Dorothee Dubrau (parteilos) besteht in rechtskräftigen Bebauungsplänen in Leipzig ein Flächenvorrat für rund 1500 Einfamilienhäuser. Die meisten davon befinden sich in Portitz an der Grenze zu Taucha, wo die Genehmigung einzelner Bauabschnitte nur schleppend vorwärts geht. Außer dem IVD fordern auch die Verbände Haus & Grund sowie Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) von der Messestadt, mehr Bauland auszuweisen und die Gesamtbebauungspläne zu beschleunigen. In Ertur (18 Prozent), Halle (20) oder Magdeburg (38) liege die Eigentumsquote deutlich höher als in Leipzig (11), erläutert Steffen Biedler vom BFW.

Laut Dubrau legt das Rathaus in Kürze einen neuen Stadtentwicklungspplan für Wohnbauflächen vor, der schon für 2018 angekündigt war. Hauptproblem: Viele Bauflächen würden zurückgegeben, weil die Besitzer hoffen, dass die Bodenpreise weiter steigen. Wo es in Leipzig noch Bauflächen gibt, lesen Sie auf Seite 17

Historisches Ereignis: Leipzig begrüßt seinen 600 000. Einwohner

Thomas Voigt wechselt von Berlin in die Südvorstadt / OBM Jung: Viele Übersiedler aus Westdeutschland

VON ANDREAS TAPPERT

Leipzigs 600.000. Bürger heißt Thomas Voigt, ist 34 Jahre alt und aus Berlin-Friedrichsfelde in die Leipziger Südvorstadt gewechselt. Mit seinem Zuzug hat die Stadt schon am vergangenen Donnerstag die 600.000-Einwohner-Marke erreicht, am Montag wurde das Ereignis noch einmal im Bürgeramt in der Otto-Schill-Straße 2 vor Kamera und Mikrofonen zelebriert.

„Da ist er“, rief Oberbürgermeister Burkhardt Jung (SPD) und zog den Neubürger an seine Brust. „Ich freue mich, wieder hier zu sein“, entgegnete Voigt, der eigentlich aus Halle stammt und in Leipzig acht Jahre lang Medien und Kommunikation sowie Amerikanistik studiert hat. „Eigentlich habe ich immer Sehnsucht nach Leipzig gehabt“, gestand er dann. Deshalb sei er auch nach seinem Wegzug nach Berlin einmal im Monat nach Leipzig gekommen und mit einem Freund im Feinkostgeschäft als DJ aufgetreten. Als er in Berlin endgültig seine Koffer packte, habe er auf sein Bauchgefühl gehört.

Jung war über so viel Leipzig-Liebe erfreut, zog aber plötzlich doch seine Stirn in Falten. „Haben Sie bei Ihrem neuen Arbeitgeber in Leipzig jetzt eine Probezeit?“, fragte er besorgt. „Ja“, entgegnete Voigt. „Aber als 600.000 Neubürger habe ich bei meinem neuen Chef bestimmt einen Stein im Brett.“ Junges Gesicht hellte sich auf. „Ich kenne Ihren Chef gut“, sagte er und lächelte Voigt vielsagend an.

„Das Grundrauschen ist in Leipzig deutlich entspannter“.

Natürlich bekam der Neu-Leipziger auch ein Starterpaket mit allem Wissenswerten über Leipzig ausgehändigt. Darüber hinaus erhielt er das Buch „Leipzig im neuen Licht“ und ein kostenloses LVJ-Jahres ticket. Damit kann er aus der Südvorstadt zu seinem Arbeitgeber, der Firma Mercateo, pendeln.

Ich bin 2013 nach meinem Studium von Leipzig nach Berlin gegangen, weil es damals dort in meiner Branche Jobs gab“, erzählte Voigt. „In Leipzig gab es keine – das hat sich inzwischen erheblich



Oberbürgermeister Burkhardt Jung (SPD, r.) überreicht Leipzigs 600.000. Einwohner Thomas Voigt im Bürgeramt Otto-Schill-Straße sein Starterpaket, ein Buch und eine LVJ-Jahreskarte. Foto: André Kemper

geändert.“ In Leipzig sei auch das „Grundrauschen“ anders als in Berlin. „Es ist geringer und deutlich entspannter“, so Voigt. „Man fühlt sich nicht wie in einer Stadt mit 600.000 Einwohnern.“

Oberbürgermeister Jung betonte, dass sich die Zuwanderungsströme verändert haben. So kämen jetzt deutlich mehr Übersiedler aus Westdeutschland nach Leipzig als früher. In großen Teilen unseres Landes gibt es nicht mehr viele junge Leute, die nach Leipzig ziehen können“, erklärte er. „Ostdeutschland ist als Quelle unserer Zuzüge etwas versiegt.“

Ein anderer Grund für das seit einigen Monaten etwas geringere Bevölkerungswachstum in Leipzig nannte Verwaltungsbürgermeister Ulrich Hörning (SPD). „Viele Menschen siedeln sich nicht mehr direkt in Leipzig, sondern in den S-Bahn-Städten ringsum an“, schilderte er. „Dort wächst die Bevölkerung jetzt wieder stärker.“ Auch dabei wachse die Attraktivität der Metropolregion mit.

700.000-Marke wird „vielleicht im Jahr 2040“ erreicht

OBM Jung unterstrich noch einmal, Leipzig habe sich von der Vorstellung verabschiedet, im Jahr 2030 die 700.000-Einwohner-Marke zu überschreiten (die LVZ berichtete). „Unser rasantes Wachstum hat sich Gott sei Dank verlangsamt“, erklärte er. Die Stadt sei in den vergangenen Jahren „zu schnell“ gewachsen. „Jetzt bekommen wir unsere dadurch entstandenen Kita- und Schulprobleme besser in den Griff.“ In Leipzig könne wohl jeder damit leben, wenn im Jahr 2030 „nur“ 650.000 bis 660.000 Einwohner in der Stadt wohnen und die 700.000-Marke „vielleicht im Jahr 2040“ erreicht werde.

Aus Sicht von OBM Jung kommt es angesichts der neuen Entwicklungen beim Zuzug jetzt darauf an, Leipzigs öffentlichen Nahverkehr besser mit dem des Umlandes zu verknüpfen. „Der ÖPNV ist ein wesentlicher Punkt, um die Stadt-Umland-Entwicklung zu verbessern“, sagte er. Insbesondere der Pendlerverkehr müsse besser organisiert werden. Speziell für die Pendler im Süden werde die Stadt Ende der Woche ein neues Angebot unterbreiten. Details wollte Jung noch nicht verraten.

Leipzig rechnet bis 2040 nur noch mit 665 000 Einwohnern

Bevölkerungsvorausschätzung: Die 700 000 ist erst mal vom Tisch

VON DOMINIC WELTERS

Die seit 20 Jahren wachsende Stadt an Elber und Pleiße bleibt auch in den nächsten 20 Jahren eine prosperierende. Aber das Bevölkerungswachstum verliert an Geschwindigkeit. Das wird nicht anders als zwischen 2012 und 2016 – bei der Einwohnerzahl vorerst keine allzu großen Sprünge mehr machen. Das erwartet ein Arbeitskreis aus Rathaus-Fachleuten im kommenden Jahr. Dementsprechend haben die Experten die Vorausschätzung von 2016, in der sie sich davon ausgegangen waren, dass die 700.000-Marke bis 2040 längst geknackt sei, für Ende nach unten korrigiert. Aus einem mehrseitigen Papier, das der LVZ vorliegt, geht hervor, dass sich die Einwohnerzahl im Jahr 2040 wohl um die 665.000 Menschen eingependelt haben wird. Dieses Szenario beschränkt die Hauptvariante der jüngsten Prognose.

Am Montag, 28. Oktober, macht Oberbürgermeister Burkhardt Jung

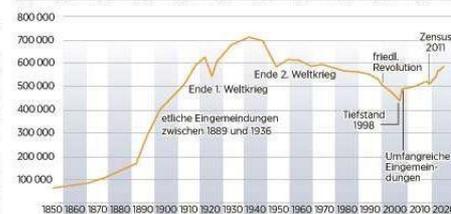
(SPD) das wahr, was er selber im Sommer 2015 via Facebook prognostiziert. Er heißt einen „abnehmenden Neu-Leipziger“ willkommen, wie es in einer Einleitungsübersicht, die sich damals auf ihrem Höhepunkt befand. Doch die Zahl der Auszubereiteten hat im vergangenen Jahr sehr schnell und sich stark abgenommen. In der Messestadt leben 2018 circa 13.000 Geflüchtete – viel weniger, als erwartet worden war.

Die Bevölkerungsvorausschätzung von 2016 ist im Vergleich zu dem Verhältnis von Zu- und Weggezogen ist aus Leipziger Sicht zwar immer noch positiv, doch das Misstrauen schreibe zuletzt kontinuierlich. 2018 belief es sich noch auf knapp 7000 Menschen. Der Zuzug nimmt also ab. Zum Vergleich: 2015 betrug das positive Wanderungssaldo knapp 17.000 Personen. Was auffällt: Gegenüber der Nachbarkreise Leipzig und Nordachsen, zog die Messestadt seit 2014 den Kürzeren. Im Umland wanderten allein 2018 per Saldo insgesamt rund 1500 Menschen ab. Überhaupt ist bestrahlt. Die Annaherkommen wachsen

des Arbeitskreises auch. Hier drei Punkte:

- Die Flüchtlings: Die Prognose von 2016 stützt unter dem Eindruck der Flüchtlingswelle, die sich damals auf ihrem Höhepunkt befand. Doch die Zahl der Auszubereiteten hat im vergangenen Jahr sehr schnell und sich stark abgenommen. In der Messestadt leben 2018 circa 13.000 Geflüchtete – viel weniger, als erwartet worden war.
- Die Geburten: Im vergangenen Jahr nehm kamen in Leipzig von Jahr zu Jahr immer mehr Kinder zur Welt. Im Vergleich zur Zahl der Geburten, aber macht wieder leicht, befindet sich nicht zufrieden. Aber als 600.000 Neubürger habe ich bei meinem neuen Chef bestimmt einen Stein im Brett.“ Junges Gesicht hellte sich auf. „Ich kenne Ihren Chef gut“, sagte er und lächelte Voigt vielsagend an.

Einwohnerentwicklung seit 1850



Rahmenbedingungen für die Neuausweisungen von Wohngebieten

- Keine Lage im Siedlungsbeschränkungsereich durch den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle
- Ortsteile Rackwitz und Zschortau im Entwurf des Regionalplanes als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern festgeschrieben und damit als „Entlastungsstandort“ für das Wohnen über den Eigenbedarf hinaus vorgesehen
- Innen- vor der Außenentwicklung u.a. zum Schutz der natürlichen Ressource Boden sowie naturschutzfachliche Belange
- Eigentum an Grundstücken
- gemäßigtes Wachstum vor dem Hintergrund der sozialen Infrastruktur



Probleme bei der Innenentwicklung

- gewohntes Ortsbild verändert sich plötzlich
- Neuversiegelungen von Flächen
- auch Vorbehalte vor Neuem, kann sich das Vorhaben einfügen? Wer zieht da ein?
- verkehrliche Auswirkungen durch das Vorhaben
- Nachbarschaftliche Belange bestmöglich in Einklang bringen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit