

VERA DENZER and LUISE GRUNDMANN

The Graphic District – A Mixed Area Near to the City Centre of Leipzig in the Process of Transformation – from the Printing Trade to a Office Location

The processes of transformation resulting from the pressure to adapt to the level of western and international markets has led to the loss of traditional economic bases and jobs in eastern German big cities, especially in the secondary sector. A process linked with this is the fact that trade and industrial fallows have come into being. What was first of all characteristic for the formation of the service society was the development outwards to suburbanisation and the fact that the city has lost its function. At the present, the development inwards, meaning opening up possibilities through renewing and refunctionalising areas, is becoming more and more important in the framework of sustained urban development. The mixed areas that are in the area of the city centre and that are developed in the architectural style of the period of promoterism are under special pressure to either undergo change or be crowded out. Because of the attractive historical buildings and the favourable location in relation to the city centre, they are especially affected by processes of gentrification and assume the functions of areas for service organisations to expand from the city centre. We would like to take the example of a mixed area in the City of Leipzig to investigate in greater detail the process of deterioration of traditional structures, their persistence as well as introducing new economic, social and cultural functions. This area bordering immediately on the eastern side of the city centre bears the designation of the Graphic District because it was once concentrated in one space and the fact that the paper, publishing and printing trade dominated here. In the first portion, we will present a historical and geographic analysis of the development of the utility structure in various important time periods. Based upon this, we will take stock of the present mixed structures in the second portion and make an analysis of the location with the aid of utilisation mapping and a standardised oral survey of entrepreneurs. The freedom of movement to be found in the Graphic District, the larger industrial fallows as well as residential and commercial buildings from the period of promoterism that still exist there from the end of the 19th and the beginning of the 20th century offer sufficient space for the development of an expanding service sector in the city with its office space needs. It is already one of the main locations of Leipzig's large office complexes that have come about partially as a result of new buildings being built and partially as a result of reconstructing historical buildings. Residential buildings are also being built to a great extent and flats renovated at a high standard in the city centre. Since the Graphic District was not especially promoted either as a select commercial area or as a "model area" of the city, it has primarily been groups of private economic protagonists who have had an essential influence upon its development. We can also observe a varying process of occupying office space over a staggered period of time, whereby the amount of empty space is somewhat high. Furthermore, enterpriseorientated service suppliers utilise the benefits of this location, the fact that it is favourable to traffic and the historical or newly formed image of the district. In conclusion, we will make a critical evaluation of the Graphic District location from our studies as an office and business site for individual sectors from the point of view of the group of protagonists from commercial, trade and service suppliers and view for the future development.

VERA DENZER et LUISE GRUNDMANN

Le carré de l'industrie graphique – zone suburbaine mixte de Leipzig en cours de passage de l'industrie de l'imprimerie à un site de bureaux

Conséquence de la nécessité de s'adapter au niveau des marchés occidentaux et internationaux, les grandes villes est-allemandes ont été affectées par des transformations qui ont conduit principalement dans le secteur secondaire à la disparition des bases économiques et des emplois traditionnels. La constitution de la société du tertiaire s'est traduite d'abord principalement par l'essor des zones suburbaines et la perte de certaines fonctions des villes. Toutefois, dans le cadre d'un essor urbain durablement marqué par la mise en valeur du parc grâce à la rénovation et aux nouvelles affectations des terrains, le développement interne des villes regagne en importance. Les zones mixtes proches du centre et construites à l'époque de l'industrialisation subissent une forte pression de modification, voire de rejet. Par suite de l'importance des constructions historiques et de la proximité du centre, elles font actuellement l'objet de processus de formation d'une gentry et assument les fonctions de prolongements du centre pour les entreprises des services. Le processus de disparition des structures traditionnelles, leur maintien et l'introduction de nouvelles fonctions économiques, sociales et culturelles est étudié sur la base d'une telle zone mixte dans la ville de Leipzig que l'on a baptisé carré polygraphique par suite de la concentration spatiale que l'on y trouvait des activités de travail du papier, de l'édition et de l'imprimerie, immédiatement à l'Est du centre. La première partie est réservée à des considérations historiques et géographiques sur l'évolution des structures d'utilisation pendant les différentes grandes périodes. Sur cette base, la second partie est consacrée à l'établissement de la cartographie des utilisations et à une enquête par sondage standardisé des chefs d'entreprise pour donner un bilan actuel des structures mixtes et une analyse d'implantation. Le carré graphique offre avec des espaces libres suffisants, de grandes friches industrielles mais surtout les magnifiques constructions d'habitation et constructions industrielles de l'époque de l'industrialisation à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle suffisamment de place pour l'expansion du secteur des services en pleine expansion dans la ville, qui est demandeur de surfaces de bureaux conséquentes. Cette zone est jusqu'à aujourd'hui à Leipzig l'un des sites d'implantation privilégiés des grands ensembles de bureaux par des constructions nouvelles ou par l'assainissement des constructions historiques. On y fournit aussi un grand effort de constructions de logements et d'assainissement des appartements pour parvenir à un standing élevé. Du fait que le carré graphique n'a bénéficié d'aucun encouragement de la ville comme zone d'implantation d'activités et zone modèle de la ville, ce sont principalement les groupements de promoteurs privés qui ont impulsé cette évolution. Dans le temps, on note des taux d'occupation variables pour les bureaux avec un taux de locaux vides ici et là extrêmement élevé. Les prestataires de services aux entreprises cherchent avant tout à bénéficier des avantages du site, des facilités de transport et de l'image de marque traditionnelle et nouvelle du quartier. En conclusion, les auteurs dressent un bilan critique du site du carré graphique pour l'implantation des bureaux et des entreprises des différentes branches dans la perspective des différentes catégories d'opérateurs de l'industrie et du commerce et des services et risquent un pronostic pour l'avenir.

ВЕРА ДЕНЦЕР, ЛУИЗЕ ГРУНДМАН

«Graphisches Viertel»: процесс трансформации граничащего с городским центром торгово-промышленного района Лейпцига (полиграфия, книготорговля) в район концентрации офисных помещений

В результате приспособления к условиям западных и между-народных рынков, процессы трансформации привели в крупных городах Восточной Германии, в особенности во вторичном секторе экономики, к потере традиционной экономической базы и рабочих мест. С этим же связано и появление в городском центре пустующих промышленных и коммунально-складских объектов. При опережающем формировании сектора услуг для этих городов вначале было характерно в основном развитие вовне - в форме субурбанизации, выражавшееся также в потере ряда городских функций. В настоящее время в рамках устойчивого городского развития, наблюдается, однако, и возрастающее значение городского центра, т.е. рост жилого и нежилого фонда за счёт его обновления и реструктуризации использования площадей. Особенно сильным изменениям и активному внешнему воздействию подвержены близлежащие, по отношению к городскому центру районы, со смешанной застройкой грюндерского периода. В связи с их привлекательной ценной исторической застройкой и выгодным расположением, относительно городского центра Лейпцига, они в особенно сильной степени затронуты процессом джентрификации и принимают на себя функции расширяющегося городского центра с размещением на своей территории соответствующих обслуживающих объектов. На примере одного из таких районов города Лейпцига со смешанной застройкой, название которого («Graphisches Viertel») свидетельствует о прежней концентрации и преобладании в нём предприятий бумажной промышленности, издательств, типографий и книготорговли и который непосредственно граничит с городским центром с востока, более подробно исследуются процессы упадка традиционных структур, проблемы их устойчивости, а также появление и внедрение новых экономических, социальных и культурных функций. В первой части статьи с историко-географических позиций представлено рассмотрение развития структуры использования застройки на отдельных важных исторических этапах. На этой основе во второй части с помощью картирования использования застройки и стандартизированного устного опроса предпринимателей была проведена инвентаризация современных смешанных структур застройки и проанализировано их размещение. В исследуемом районе города существующие свободные территории, промышленные пустыри, а также ещё сохранившиеся представительные жилые и промышленные здания грюндерского периода – конца 19 – начала 20 века – предоставляют достаточно пространства для расширяющегося городского сектора услуг с соответствующими потребностями в офисных помещениях. Этот квартал уже сегодня принадлежит к основным районам размещения крупнейших лейпцигских офисных комплексов, развиваемых частично за счёт нового строительства, частично – путём санации исторической застройки города. Новое строительство и санирование жилого фонда на высоком уровне осуществляется в больших объёмах также и в городском центре. Поскольку развитие рассматриваемого квартала в качестве особой «модельной» промышленно-складской зоны ранее интенсивно не стимулировалось, частные инвесторы и их группы до настоящего времени определяли его в гораздо большей степени. Можно наблюдать различное пространственно-временное развитие районов офисной застройки с порой большим количеством пустующих офисных помещений. Рыночно ориентированные предприятия сферы услуг также используют имеющиеся преимущества размещения своих объектов в рассматриваемом районе города, выгоды транспортного положения, его исторический или вновь сформированный положительный образ. В заключительной части статьи, на основе проведённого исследования даётся всесторонняя оценка положения рассматриваемого района города в качестве места размещения офисных помещений и производственных объектов отдельных отраслей с точки зрения различных групп инвесторов – промышленных, в области торговли, сферы услуг, – а также даётся прогноз его дальнейшего развития на перспективу.