

## **Stellungnahme zum „Vertrag zwischen der Stadt Leipzig und der mfi Gesellschaft für Gewerbeimmobilien mbH & Co. Leipzig-Arcaden KG über die Durchführung eines Architektenwettbewerbs für das Areal am Brühl/Richard-Wagner-Straße“ DSIV/ 2354**

---

### 0. Vorbemerkungen

Am 16. April 2003 hat die Ratsversammlung den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und einen verfahrensleitenden Beschluss zur Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung für das Brühl-Areal gefasst.

Namens der Fraktion führte Stadtrat Siegfried Schlegel u.a. aus: „ ... *Mit dem jetzigen Konzept könnte auch in Leipzig die Wirklichkeit werden, was im Zusammenhang mit der Forderung nach Verwertungskündigung schon 2001 als Problem erkannt wurde, nämlich der Abriss von begehrten und überwiegend bewohnten Gebäuden zum Zwecke der besseren Grundstücksvermarktung in innerstädtischen Stadtteilen. Dies muss auch im Interesse des Erhalts einer sozialen Durchmischung und der Wohnfunktion im Stadtzentrum verhindert werden...*“

Gemeinsam mit den damaligen Bewohnern stand die PDS-Fraktion so gut wie allein. **Alle, die heute Forderungen nach Wiederbelebung der leer geräumten Wohnblöcke oder nach Neubau von Wohnungen auf diesem Areal erheben, waren damals nicht zu sehen.**

Zugleich machte Siegfried Schlegel deutlich, was von uns nicht gewollt wird: *„Revitalisierung der Innenstädte heißt eben nicht, dass großflächiger Einzelhandel von der ‚grünen Wiese‘ in die Innenstädte umzieht und urbanes Leben ausschließlich als Einkaufen in Beton- und Glashöhlen, neudeutsch ‚Mall‘ genannt, stattfindet. Leipzig und sein Stadtzentrum beweist täglich, dass eine historische und sich zugleich ständig erneuernde Stadt vor allem dann von seinen Bewohnern und auch von Gästen angenommen wird, wenn in ihr zeitgemäß gelebt werden kann...Unter Berücksichtigung des Wohnungsleerstands fordern wir daher, dass mindestens 70% der bisherigen Wohnfläche erhalten bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft neu entstehen.“*

Der Beschluss wurde gegen unsere Stimmen gefasst.

Es bleibt nun zu entscheiden, wie sich die Fraktion zu den jetzt vorliegenden Planungen verhalten wird.

Es gibt zwei Möglichkeiten: Grundsätzliche Ablehnung oder Zustimmung mit der Forderung nach einem Höchstmaß an Stadtverträglichkeit.

Ablehnung hätte zur Konsequenz, dass wir den Prozess nicht mehr mitgestalten und letztlich die Möglichkeit besteht, dass dieses Areal auf Jahre hinaus in dem Zustand bleibt, in dem es jetzt ist. Es sei denn, es gäbe Investoren, die eine andere Lösung, die nicht vorrangig Einzelhandel ist, anbieten. Das ist nicht erkennbar. Wenn das so wäre, könnte die Winkelbebauung am Bildermuseum schon lange komplettiert sein. Im Jahre 2003 waren zudem die Blöcke zumindest zu bestimmten Teilen noch bewohnt und es gab mit der Olympiabewerbung potentiell die Chance, eine Revitalisierung dieses Areals einschließlich der restlichen Winkelbebauung am Bildermuseum zu erreichen.

Bleibt der zweite Weg. Allerdings gelten dafür Bedingungen, die im Grunde bereits 2003 für die Fraktion wesentlich waren.

Welche Bedingungen sind von Bedeutung?

### 1. Stadtgestaltung

Die Neubebauung des Areals muss höchsten Ansprüchen an Stadtgestaltung entsprechen. Es darf keine Uniformität bzw. Auswechselbarkeit entstehen, keine „Mall“, kein austauschbares Shopping-Center.

Der Brühl bedarf einer qualifizierten Aufwertung als attraktive Straße im City-Bereich. Aufgabe wird es auch sein, eine Lösung zu finden, die der hohen stadt- und kulturgeschichtlichen Bedeutung des Brühls entspricht. Dessen muss sich nicht nur die Stadt, sondern im besonderen Maße der Investor bewusst sein. Wir haben den Wettbewerb gefordert und messen ihm eine große Wertigkeit zu.

**Das vertraglich gesicherte Wettbewerbsverfahren muss höchsten Ansprüchen genügen. Um dieses zu gewährleisten, nehmen wir den Gedanken von Böhme<sup>1</sup> auf und machen den Vorschlag, zur Präzisierung der Aufgabenstellung dem Wettbewerb einen Workshop vorausgehen zu lassen.**

Weiter muss sehr darauf geachtet werden, dass nicht im Nachhinein Wettbewerbsergebnisse und Juryempfehlungen verfälscht werden. Insoweit ist die Regelung im Vertragsentwurf unter § 2 „Wettbewerbsverfahren“ (9) 2. Absatz von diffiziler Bedeutung. Es heißt: *„Den Parteien ist bewusst, dass es im Zuge der Weiterbearbeitung zu Abweichungen von den Wettbewerbsergebnissen und Empfehlungen der Jury kommen kann. Die Parteien sind sich darüber einig, dass solche Abweichungen zulässig sein sollen, soweit diese in den funktionalen Anforderungen (z. B. Raumprogramm, Gestaltung der Andienung) des geplanten Einzelhandelszentrums begründet sind und die von der Stadt formulierten Zielsetzungen bezüglich der städtebaulichen Einbindung in die Umgebung und die architektonischen Qualität gewahrt sind. Die diesbezüglichen Festlegungen werden im Einvernehmen zwischen der Stadt und der mfi getroffen.“*

Das herzustellende Einvernehmen sollte seitens der Stadt nur bei Zustimmung des Fachausschusses Stadtentwicklung und Bau erteilt werden.

**Der Architektenwettbewerb (Fassade, Stadtgestaltung, innere Gebäudestruktur), der mit dem Investor vereinbart wurde, ist auch für uns eine grundlegende Bedingung.**

### 2. Terminstellung

**Im § 5 „Bauleitplanverfahren“ Absatz (6) sind die Terminregelungen getroffen. Es ist sowohl der Baubeginn als auch der späteste Fertigstellungstermin festgelegt, einschließlich von Sanktionen bei Verstößen.**

**Auch das war eine unserer Forderungen, die erfüllt wurde.**

### 3. Wohnen

**Die im § 3 „Wettbewerbsaufgabe“ unter 6. enthaltene Festlegung, dass ein Wohnanteil von 20 % der Geschossfläche am Standort zu schaffen ist, ist eine weitere erfüllte Forderung, die von uns erhoben wurde.**

### 4. Verkaufsfläche

**Im Verlaufe des Verfahrens hatte die Fraktion einen maximalen Flächenanteil von 18 000 m<sup>2</sup> neu zu schaffender Handelsfläche als Bedingung genannt. Dieser Bedingung ist im § 3 „Wettbewerbsaufgabe“ unter 7. nachgekommen.**

---

<sup>1</sup> Heinz-Jürgen Böhme, Zwischen Gewinnstreben und Verträglichkeit, Der nordwestliche Brühl vor dem Umbau, in leipziger blätter, Heft 50, Kulturstiftung Leipzig, S.31 f.

Einer genaueren Betrachtung bedarf der Begriff „Verkaufsfläche“, wie er auf der Grundlage des Rund-erlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen verwandt wird.

## 5. Sortimente

Neben der Verkaufsfläche ist die Sortimentsstruktur von besonderer Bedeutung. Mit der Vertragsgestaltung zwischen Stadt und Investor kann und muss darauf Einfluss genommen werden.

### ➤ Verhältnis von großflächigem und kleinteiligem Einzelhandel

Vorgesehen ist ein Flächenverhältnis von 70 % großflächigem Einzelhandel zu 30 % kleinteiliger Shops. Wir halten eine Veränderung dieses Verhältnisses zugunsten der Kleinteiligkeit für unumgänglich. Kleinteilige Shops sollten einen deutlich größeren Anteil haben als großflächiger Einzelhandel. Das steht im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Einzelhändlern bzw. Fachgeschäften aber auch der Gebäudestruktur.

### ➤ Inhaltliche Ausrichtung der Sortimente

Die mfi-Planung liegt nach eigenen Angaben in allen Sortimentsbereichen entweder im Rahmen oder bereits jetzt unter der Empfehlung des GMA-Gutachtens, vor allem beim kritischen Bereich von Textilien, Schuhen, Lederwaren und Sportartikeln. [§ 4 „Weitere Regelungen“ (1) letzter Satz]

Im § 4 „Weitere Regelungen“ (1) ist festgehalten, dass im Verlaufe des weiteren Verfahrens zu klären ist, ob in Folge der Verkaufsflächenreduzierung eine Überarbeitung des GMA-Gutachtens notwendig wird.

Dies halten wir für erforderlich, weil neben dem Problem der Rechtssicherheit ansonsten keine direkte Vergleichbarkeit zwischen dem Gutachten und dem mfi-Angebot bei reduzierter Fläche hergestellt werden kann.

Die Sortimente müssen auch näher beschrieben werden, z. B. Flächenanteile der einzelnen Sortimente, Preisniveau der Sortimente (niedrig, mittel, hoch) u. a..

Eine gut gestaltete innenstadttypische Markthalle kann nach unserer Auffassung eine Bereicherung vor allem im Sortimentsbereich Lebensmittel darstellen.

Es ist geboten, die auf der Grundlage der jetzigen neu hin zukommenden Handelsfläche von 18 000 m<sup>2</sup> sich ergebenden Sortimente detaillierter ausweisen zu lassen.

### ➤ Stadtverträglichkeit

Neben dem Lebensmittelbereich (10 bis 12 Lebensmitteleinrichtungen) sieht die mfi-Planung ca. 80 Läden vor, von denen 90 % als Facheinzelgeschäfte definiert sind (ca. 72 Geschäfte). 55 – 60 Geschäfte sollen Neuansiedlungen in Leipzig sein. Bei den übrigen Geschäften wird davon ausgegangen, dass es sich vorwiegend um Zweitläden bereits ansässiger Einzelhändler handeln wird.

**Wesentlich ist, dass im City-Bereich jeder relevante Verdrängungswettbewerb ausgeschlossen wird. Darauf ist im weiteren Verfahren besonders zu achten. Um die Ansiedlung von ansässigen Einzelhändlern zu fördern, ist auch das Mietniveau für diese so zu gestalten, dass dies möglich wird. Es darf sich maximal im Durchschnitt der City bewegen.**

**Insgesamt lassen die derzeitigen Angaben einen nur relativ groben Überblick zu, der der Verfeinerung im Verlaufe des weiteren Verfahrens bedarf.**

## 6. Weitere Flächennutzung

Eine neben dem Wohnen nur ausschließliche Handelsnutzung ist bei der Größe des Areals nicht stadtvträglich. Insoweit ist es zu begrüßen, dass weitere Einrichtungen angesiedelt werden sollen, darunter die „Leipziger Pfeffermühle“. [§ 4 „Weitere Regelungen“ (4)], einer KITA u. a.. In diesem Zusam-

menhang wird angeregt, mit mfi zu besprechen, ob sie diese KITA nicht selbst einrichten und betreiben lassen sollten.

Das ist im Rahmen des vermietbaren Gesamtflächenangebots von 48 000 m<sup>2</sup> sicher noch ausbaufähig..

Im weiteren Verfahren muss die Gesamtflächennutzung nachgewiesen werden.

## 7. Parken

Wir halten eine relevante Reduzierung der Parkflächen für stadtverträglich. Die Innenstadt ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Es war gerade eine Begründung für den Bau des City-Tunnels, einen besseren verkehrsmäßigen Anschluss der Innenstadt an das Umland zu erzielen. Es gibt zudem gute Parkmöglichkeiten im Innenstadtbereich (Parkhäuser usw.). Deshalb sollte die genannte Obergrenze von 950 Stellplätzen relevant abgesenkt werden.

## 8. Zusammenfassung

Mit der vorgelegten Drucksache zum „Vertrag zwischen der Stadt Leipzig und der mfi Gesellschaft für Gewerbeimmobilien mbH & Co. Leipzig-Arkaden KG“ befindet sich das Verfahren in einer weiteren Stufe. Es sind wesentliche Kritikpunkte der Fraktion berücksichtigt worden:

- Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs
- Größe der neu zu schaffenden Handelsfläche von maximal 18 000 m<sup>2</sup>
- Schaffung von 20 % Wohnanteil der Geschossfläche am Standort
- Festlegung von Terminen für den Baubeginn und die späteste Fertigstellung
- Erste im weiteren Verfahren noch zu untersetzende Aussagen zur Sortimentsstruktur
- Keine ausschließliche Handelsnutzung, sondern Möglichkeiten der Ansiedlung kultureller und anderer Einrichtungen.