

Sachverhalt

Die BBH Entwicklungs GmbH, eine Tochtergesellschaft der Leipziger Stadtbau AG, hat im Jahr 2013 große Teile des Areals Bayerischer Bahnhof erworben. Dieses Areal war 2011 Gegenstand eines städtebaulichen Wettbewerbs, den die Stadt Leipzig gemeinsam mit der Voreigentümerin, der Deutschen Bahn AG, ausgeschrieben hatte. Im Ergebnis ging der Entwurf der Büros Wessendorf / Loidl, Berlin als Sieger aus diesem Verfahren hervor.

Für die Umsetzung dieses Entwurfes war der Abschluss einer dreiseitigen Rahmenvereinbarung zur Gebietsentwicklung zwischen der Deutschen Bahn AG, der BBH Entwicklungs GmbH und der Stadt Leipzig geplant. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16. Juli 2014 dem Abschluss dieser Rahmenvereinbarung zugestimmt, allerdings gleichzeitig ergänzende Bedingungen formuliert, die vor Vertragsunterzeichnung umgesetzt werden müssen. Im Verlaufe der anschließenden Verhandlungen zur Umsetzung dieser Bedingungen ist es – obwohl bei den Beteiligten bezüglich der grundsätzlichen Zielsetzung der Umsetzung des Siegerentwurfs des Wettbewerbes Einvernehmen bestand und besteht – in verschiedenen Details zu erheblichen Meinungsverschiedenheiten zwischen der BBH Entwicklungs GmbH und der Stadt Leipzig gekommen, die einer Unterzeichnung dieser Rahmenvereinbarung bis zur Vorlage der Durchführungsvereinbarung (Grundlagen) vom 21. Oktober 2016 entgegen standen.

Um diesen Stillstand der Gespräche zwischen Verwaltung und BBH Entwicklungs GmbH zu überwinden, haben sich beide Seiten im Frühjahr 2016 zur Einschaltung des Rechtsanwaltes Herrn von Berg als externen Moderators verständigt. Dieser sollte letztendlich einen ganzheitlichen Lösungsvorschlag für die Flächen nördlich der Kurt-Eisner- / Semmelweisstraße, insbesondere für die Entwicklungsflächen östlich des Bahntrogs am Dösner Weg unterbreiten (Abbruch der ehemaligen Gurkenfabrik, Standort der Kindertagesstätte, Umsetzung des Wohnungsbaus und Veräußerung der zukünftigen Schulflächen an die Stadt Leipzig). Damit verband sich die Erwartung, dass durch den Moderationsprozess die grundsätzlichen Meinungsverschiedenheiten aufgelöst werden können und die städtebauliche Entwicklung des Areals des ehemaligen Bayerischen Bahnhofs fortgesetzt werden kann.

Auf Basis dieser Initiative wurde im Mai 2016 auf *Fach- und Arbeitsebene* eine Arbeitsgruppe aus Mitarbeitern verschiedener Ämter und Dezernate der Stadtverwaltung (Stadtplanungsamt, Untere Bauaufsicht 2, Dezernat Wirtschaft und Arbeit) und Vertretern der BBH Entwicklungs GmbH unter Leitung Herrn von Bergs gebildet, die bis Mitte Oktober im wöchentlichen Turnus zu Arbeitstreffen zusammen kam. Die Grundlagen für die Arbeit der Arbeitsgruppe waren der Siegerentwurf des Büros Wessendorf/Loidl, Berlin und der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 397 „Stadtraum Bayerischer Bahnhof“, Beschluss der Ratsversammlung vom 18.04.2012, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 9 vom 28.04.2012.

Im Ergebnis dieses Prozesses und unter fachlicher Einbeziehung weiterer Ämter (Amt für Umweltschutz, Verkehrs- und Tiefbauamt, Amt für Gebäudemanagement), der LVV und externer Gutachter (Lärm, Artenschutz u.a.) wurde zum 21. Oktober 2016 der Entwurf einer Durchführungsvereinbarung vorgelegt.

Dabei konzentrierte sich die Arbeitsgruppe auf die Flächen nördlich der Kurt-Eisner-Straße/Semmelweisstraße. Dort können zur Abdeckung des rasant wachsenden Wohnungsbedarfs kurz- bis mittelfristig bis zu 3.000 Wohnungen mit der notwendigen Infrastruktur und ein öffentlicher Stadtpark als „doppelte Innenentwicklung“ entstehen. Das Areal südlich der Kurt-Eisner-Straße/Semmelweisstraße wurde zunächst ausgeklammert, da derzeit dort vorrangig eine gewerbliche Nutzung in Ergänzung zum MDR und der Media City und ein Standort für eine mindestens dreizügige Grundschule an der Kurt-Eisner-Straße angedacht sind.

Im Ergebnis des Moderationsverfahrens wurde bereits parallel durch die BBH Entwicklungs GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt Leipzig ein Werkstattverfahren für eine Wohnbebauung am Dösner Weg Nord durchgeführt.

Ganz im Sinne einer gemeinsamen Baulandentwicklung in Kooperation zwischen dem Projektträger und der Stadt Leipzig wird die BBH Entwicklungs GmbH

- ✓ der Stadt Leipzig eine Fläche von ca. 1 ha westlich des Dösner Wegs/südlich der Tarostraße für eine Schulsportfreifläche des künftigen Schulcampus zum Preis von 39 €/m² verkaufen;
- ✓ am nördlichen Ende des Dösner Wegs (Areal ehemals Gurken-Schumann) eine Kita für 165 Kinder errichten;
- ✓ in Abstimmung mit der Stadt die Flächen für den künftigen Stadtpark von der Deutschen Bahn erwerben, den Stadtpark anlegen und öffentlich widmen sowie anschließend, wenn gewünscht, an die Stadt Leipzig übertragen;
- ✓ bei Bedarf weitere Kitas in die künftige Bebauung an der Lößniger Straße integrieren.

Darüber hinaus beabsichtigt die BBH Entwicklungs GmbH

- ✓ eine mindestens dreizügige Grundschule südlich der Kurt-Eisner-Straße errichten (der Standort ist aktuell Bestandteil im Markterkundungsverfahren zum alternativen Schulhausbau);
- ✓ mindestens 30% der Wohnungen in einer Größe errichten, für die nach KdU gemäß SGB II bzw. den Richtlinien des Freistaats Sachsen eine Förderfähigkeit gegeben ist;
- ✓ in Abstimmung mit der Stadt Leipzig Bauvoranfragen für die Teilflächen Dösner Weg Nord (Ergebnis Werkstattverfahren), Kita ehemals Gurken-Schumann, Portikus / Bayerischer Platz und Kohlenstraße einreichen und
- ✓ die Kosten der Herstellung der inneren und äußeren Erschließung tragen.

Das bestehende privatrechtliche Verhältnis mit der Distillery wird zwischen Mieter und Vermieter (Vorhabenträger) einvernehmlich geregelt.

Für die nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen (Kita ehemals Gurken-Schumann, Portikus/Bayerischer Platz und Kohlenstraße) werden – aufbauend auf den Bauvoranfragen - Planungswerkstätten nach dem Vorbild der Wohnbebauung Dösner Weg unter Beteiligung des Fachausschusses Stadtentwicklung und Bau und - als sachverständige Berater und sachkundige Bürger - des Stadtbezirksbeirates Mitte bzw. Süd und der Bürgervereine der angrenzenden Areale mit entsprechender öffentlicher Ausstellung der Ergebnisse durchgeführt.

Zur Fortschreibung der Planungen der erweiterten Inneren Südvorstadt an der Lößniger Straße und der Planung des Stadtpark werden in Fortsetzung des Ende 2012 begonnen Zusammenwirkens entsprechende Bürgerwerkstätten und Bürgerforen in die Gesamtentwicklung integriert.

Der Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau wird nach Inkrafttreten der Durchführungsvereinbarung vierteljährlich durch die Verwaltung gemeinsam mit der BBH Entwicklungs GmbH über den Planungs- und Realisierungsfortschritt informiert.

Im Falle einer zügigen Umsetzung und Ratifizierung der Durchführungsvereinbarung und der Ergebnisse des Moderationsverfahrens könnte noch in 2017 mit dem Bau der ca. 200 Mietwohnungen am Dösner Weg Nord begonnen werden.

Anlage

Durchführungsvereinbarung

Präsentation (Folien)

Synopse Rahmenvereinbarung / Durchführungsvereinbarung