

koopstadt

STADTENTWICKLUNG
BREMEN, LEIPZIG, NÜRNBERG

koopstadt-Workshop der lokalen Projektakteure

Stärkung der Innenstadt
„Perspektive der Leipziger Innenstadt“

Kurzbericht

Leipzig, 9. bis 10. Juli 2014



NATIONALE
STADT
ENTWICKLUNGS
POLITIK

Aus Bremen

- **Markus Haacke**, Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen (SWAH), Referat Einzelhandelszentren, Marketing, Tourismus, Veranstaltungen
- **Rainer Imholze**, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (SUBV), Referat Zentrenentwicklung, Projektorientierte Innenstadt- und Stadtteilentwicklung
- **Wilhelm Petry**, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (SUBV), Referat Planung, Bauordnung Bezirk Mitte

Aus Leipzig

- **Marcus Herget**, Stadtplanungsamt, Abteilung Mitte
- **Stefanie Komm**, Stadtplanungsamt, Abteilung Stadtentwicklung
- **Tanja Korzer**, Universität Leipzig, Lehrstuhl Stadtentwicklung
- **Achim Lohse**, Amt für Wirtschaftsförderung
- **Heike Melzer**, City Leipzig e.V.
- **Heike Scheller**, Stadtplanungsamt, Abteilung Mitte (Führung Innenstadterkundung)
- **Andrea Schötter**, IHK zu Leipzig

Aus Nürnberg

- **Michael Baranowski**, Wirtschaftsförderung, Innovationsförderung und Standortmarketing
- **Philipp Frank**, IHK Nürnberg für Mittelfranken, Geschäftsbereich Standortpolitik
- **Michael Lang**, Stadtplanungsamt, Leiter Stadterneuerung
- **Andrea Meier**, Verkehrsplanungsamt, Leiterin Verkehrsmanagement

Für Koopstadt

- **Hannes Hinnecke**, Bürgermeisteramt, Stadt Nürnberg
- **Christina Kahl**, Stadtplanungsamt, Stadt Leipzig
- **Ruth Rabenberg**, Stadtplanungsamt, Stadt Leipzig

Moderation und Dokumentation (Teil A und C)

- **Andreas Paul**, Büro für urbane Projekte, Leipzig

Moderation und Inputs (Teil B)

- **Martin Karsten**, Forum GmbH, Bremen (Moderation Teil B)
- **Tobias Jacobs**, Analyse & Konzepte (Input/ Moderation Kleingruppe Büro, Hotel, Dienstleist.)
- **Prof. Dr. Silke Weidner**, b-tu Cottbus (Input/ Moderation Kleingruppe Handel)
- **Prof. Dr. Ulrich Brieler**, Universität Leipzig (Input/ Moderation Wissenschaft, Bildung, Kultur)
- **Björn Teichmann**, Büro für urbane Projekte (Moderation Kleingruppe Wohnen)
- **Andreas Paul**, Büro für urbane Projekte (Moderation Kleingruppe Wohnen)

Ablauf

Montag, 9. Juli 2014

- 12.30 **Empfang, Einführung und Aufgabenstellung**
 13.00 **Innenstadterkundung (Teil A)**
- 16.00 **Perspektive der Leipziger Innenstadt (Teil B)**
 Phase 1: Grundlagen legen (Input-Gespräch)
 Phase 2: Diskussion und Ableitung von Handlungsperspektiven in vier Kleingruppen
 Phase 3: Zusammenführung
 Phase 4: Ausblick und Kommentar, Jochem Lunebach, Leiter Stadtplanungsamt Leipzig

Dienstag, 10. Juli 2014

- 8.30 **Besteigung des Rathausturmes**
 9.00 **Erkenntnisse und Empfehlungen der Projektfamilie (Teil C)**
 Einstieg: Erkenntnisse und Ergebnisse Tag 1
 Austausch Standorte/ Weiteres Vorgehen
 Feedback zum Workshop(format)
- 12.30 *Ende des Projektfamilienworkshops*

Zum Anliegen des Workshops der Projektfamilie in Leipzig

Seit 2008 ist das Gemeinschaftsvorhaben „koopstadt – Stadtentwicklung Bremen, Leipzig, Nürnberg“ eines der Modellprojekte der Initiative „Strategieplan Nationale Stadtentwicklungspolitik“. Die Arbeit in acht ausgewählten Projektfamilien bildet darin eines der tragenden Elemente des inhaltlichen städteübergreifenden Erfahrungsaustauschs. Der inhaltliche Fokus der aktuellen Phase von koopstadt „Umsetzung und Verstetigung“ (2013 – 2015) liegt unter anderem auf der Projektfamilie „Stärkung der Innenstadt“.

Bei dieser Projektfamilie tauschen sich seit 2011 verschiedene Innenstadtakteure aus den drei Städten (Verwaltung, Vereine, Stadtmarketing, Industrie- und Handelskammern, sonstige Institutionen) zur Stärkung, Profilierung und Weiterentwicklung der Innenstadt aus.

Im Rahmen des **zweiten Workshops** am 22./23. April 2012 in Nürnberg sollte eine Überprüfung der räumlichen Abgrenzung der Betrachtungsräume erfolgen. In Leipzig war deutlich geworden, dass die Strategien über die engeren historischen Zentren (innerhalb der Wallanlagen in Bremen, des Promenadenringes in Leipzig und der Stadtmauer in Nürnberg) hinausgehen und die angrenzenden Wohnquartiere sowie dort gelegene Einzelhandels- und Gewerbestandorte mit einschließen müssen. Der Workshop in Nürnberg bot zudem die Chance, unmittelbar Einblick in den laufenden Arbeits- und Kommunikationsprozess am INSEK Altstadt Nürnberg zu erlangen, ein zentrales Thema von Nürnberg – Stichwort: Qualität! – aufzugreifen und das Themenspektrum der Projektfamilie auf das

Wohnen und Nutzungskonflikte, die Freiräume und das Stadtklima sowie Qualitätsstandards für ein zukunftsfähiges Handels- und Wirtschaftszentrum einer Halbmillionenstadt auszudehnen.

Im Rahmen des **dritten und abschließenden Workshops** dieser Projektfamilie kam die Stadt Leipzig nun am 9./10. Juli 2014 gemeinsam mit den Projektpartnern aus Bremen und Nürnberg sowie einem erweiterten Kreis Leipziger Innenstadtakteure zu verschiedenen Fragestellungen ins Gespräch. Im Fokus stand die Entwicklung eines „**Nutzungsstrukturellen Leitbildes Innenstadt Leipzig**“.

Mit dem neuen Einkaufszentrum „Höfe am Brühl“, den aktuellen Entwicklungen

an der Hainspitze oder der Hauptpost sowie dem bestehenden Druck auf die knappen innerstädtischen Entwicklungsflächen wie z.B. Matthäikirchhof, Burgplatz, Lückenbebauung am Brühl sowie der innenstadtnahen Areale Wilhelm-Leuschner-Platz, Freiladbahn West und Innerer Osten werden grundlegende Fragen für die künftige Entwicklung und mögliche Steuerung aufgeworfen:

- Ist die Innenstadt nicht mittlerweile mehr als die Flächen innerhalb des historischen Promenadenringes? Wie wird die Innenstadt räumlich abgegrenzt?
- Welche Rolle spielen zukünftig die Cityrandlagen?

Themenfelder	Ökonomische Innovation, kreative Milieus und Beteiligung	Transformationsstandorte als Teil der Stadt	Kreative Raumeroberung		Projektfamilien
			Raum für Kultur und Kreativwirtschaft	Zwischennutzung als Normalfall der Stadtentwicklung	
	Regionale Kooperation, räumliche Vernetzung und neue Aktionsräume	Stadt ist Region	Wasser-Region		
Urbane Lebensqualität, ökologischer Wandel und sozialer Zusammenhalt	Bildung im Quartier	Stärkung der Innenstadt	Klimagerechte, nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung		

Der **erste Workshop** dieser Projektfamilie fand am 27./28.09.2011 in Leipzig statt. Neben dem Austausch und einer vergleichenden Betrachtung der Innenstadtentwicklung in Bremen, Leipzig und Nürnberg stand vor allem die Situation und Perspektive der Leipziger Innenstadt im Mittelpunkt. Dabei ist deutlich geworden: „Innenstadt“ ist ein schillernder und weit auslegbarer Begriff. Generell handelt es sich um den zentralen Ort der europäischen Stadt, der Schauplatz einer Vielzahl (ober)zentraler Funktionen ist und zugleich wesentliche Identitäten und Eigenarten der jeweiligen Stadt prägt. Daraus erwachsen zugleich hohe Nutzungsansprüche und zahlreiche Nutzungskonflikte.

- Wie können sie profiliert und besser mit der City innerhalb des Rings verknüpft werden? Was passiert mit dem Hauptbahnhof? Gibt es Veränderungen bei der Erreichbarkeit, welche Strukturprozesse finden statt?
- Welche Auswirkungen hätte eine Ausweitung von innerstädtischen Nutzungen auf die angrenzenden innenstadtnahen Quartiere?
- Wie sieht es mit der zukünftigen Nutzungsmischung in der Innenstadt aus? Wie kann die Innenstadt weiter als urban gemischter Standort profiliert werden?
- Welche Konsequenzen hat das Wachstum über den Cityring auf den Verkehr?

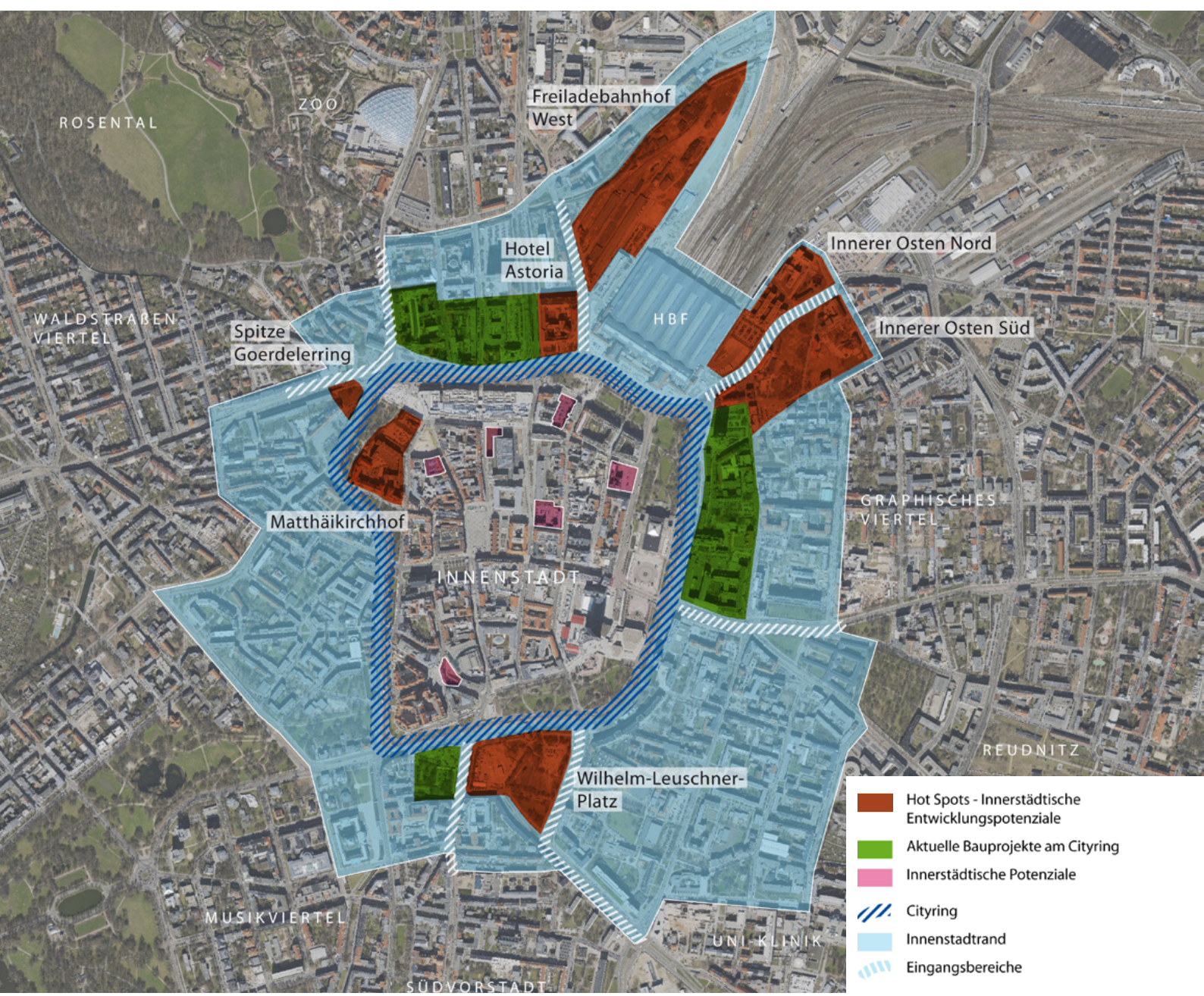
In dem mehrstufig angelegten Workshop der Projektfamilie wurden diese Fragen diskutiert und im Anschluss Empfehlungen für die Erstellung eines Nutzungsstrukturellen Leitbildes ausgesprochen.

- Für den inhaltlichen Einstieg begab sich im Teil A des Workshops die Projektfamilie mit den Partnern

aus Bremen und Nürnberg sowie externen Gutachtern (insgesamt 20 Personen) auf einen Rundgang, der vornehmlich auf die Hot Spots fokussierte.

- Im Teil B wurde der Kreis der Beteiligten mit Leipziger Innentadtakteuren auf ca. 60 Personen erweitert. Diese diskutierten in vier Kleingruppen die jeweiligen Nutzungspotenziale für die Hot Spots und trugen im Anschluss die Ergebnisse in großer Runde zusammen.
- Am zweiten Tag wurden im Teil C im kleinen Kreis der Projektfamilie die Ergebnisse des Vortages reflektiert und Empfehlungen für die Erstellung des Nutzungsstrukturellen Leitbildes formuliert. Dabei brachten die Erfahrungen und Hinweise der Experten aus Bremen und Nürnberg wichtige Impulse.

Dieser Report dokumentiert die einzelnen Phasen des Projektfamilienworkshops mit ihren jeweiligen Erkenntnissen und Empfehlungen. Damit versteht er sich als Ideensammlung für den weiteren Prozess.



Teil A - Innenstadt erkundung

9. Juli 2014

Für die Erstellung des „Nutzungsstrukturellen Leitbilds Innenstadt“ geht es nicht darum, nochmal aufzuarbeiten, was es an Konzepten und diversen Planwerken zur Innenstadt bereits gibt.

Vielmehr geht es darum, welche langfristige Orientierung es für neu zu entwickelnde oder neu zu profilierende Standorte gibt (speziell in den Cityrandbereichen) und Prioritäten für die nächsten Jahre zu setzen.

Dies betrifft sowohl allgemeine Thesen als auch Einzelaussagen zu Brachflächen.

Ziel des ersten Teils des Workshops (Teil A) war daher, die relevanten Flächen und Räume - und insbesondere die so genannten Hot Spots - vor Ort anzusehen, die Rahmenbedingungen und Knackpunkte aktueller Entwicklungsfragen aufzuzeigen und die Meinungen der Partner aus Bremen und Nürnberg zu diesen Standorten einzuholen.

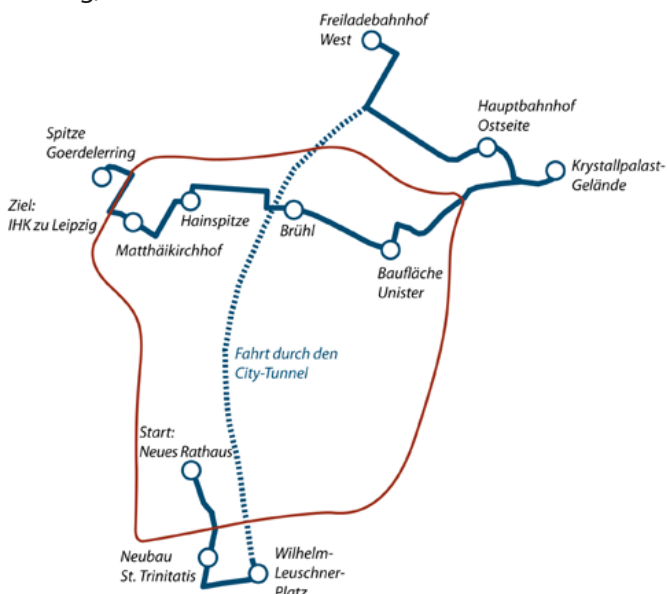
In Form einer Stadterkundung, begleitet von externen Gutachtern, erörterte die Projektfamilie mit Vertretern aller drei Städte die Leipziger Innenstadt zu den Schwerpunkten Handel; Dienstleistung, Büronutzung, Hotel/ Gastronomie; Wohnen sowie Wissenschaft, Bildung, Kultur.



koopstadt unterwegs



Freiladebahnhof West



Blick vom Rathhausturm auf den Wilhelm-Leuschner-Platz

Teil B - Perspektive der Leipziger Innenstadt

9. Juli 2014

Der Teil B des Projektfamilienworkshops war als Veranstaltung für einen Kreis von geladenen Mitdiskutanten konzipiert. Bei den ca. 60 Teilnehmern waren drei Gruppen zu unterscheiden: Teilnehmer aus Leipzig mit Innenstadtbezug, auswärtige Experten als Inputgeber zu bestimmten Nutzungen und Vertreter der Städte aus Bremen und Nürnberg als Kommentatoren.

Phase 1_Grundsteine legen

Nach Begrüßung durch Frau Fleischer von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig und Herrn Lunebach als Leiter des Stadtplanungsamtes der Stadt Leipzig wurden im Gespräch des Moderators Martin Karsten (FORUM GmbH, Bremen) mit drei Experten die Grundlagen für die Gruppenarbeit in Phase 2 gelegt. Dazu wurden durch Gespräche am Podium mit drei externen Experten und Herrn Lunebach Fakten und Trends des Einzelhandels, des Wohnens sowie von Dienstleistung, Büronutzung, Hotel/ Gastronomie und von Wissenschaft, Bildung und Kultur vorgestellt sowie die stadträumlichen Aufgaben für die Leipziger Innenstadt präsentiert.

Komprimiert lassen sich folgende Aussagen zusammenfassen:



David Pfeil, SPA Leipzig

Handel

Prof. Dr. Weidner/ b-tu Cottbus

- Bedingt durch steigende Mehrausgaben der Privathaushalte in anderen Bereichen und weiterhin wachsender Umsatzanteile des E-Commerce ist von einer rückläufigen Umsatzerwartung auszugehen. Die Einzelhandelszentralität Leipzigs und der Innenstadt ist seit den 1990er Jahren kontinuierlich gestiegen, ist aber insbesondere im Vergleich mit vielen westdeutschen Großstädten noch gering.
- Der Branchen- und Sortimentsmix in der Leipziger Innenstadt ist relativ gut. Qualitative Angebotsverbesserungen sind aber möglich. Trading-Down-Prozesse sind (bislang) nicht ablesbar.
- Im Hinblick auf Flächenpotenziale ist zu berücksichtigen, dass keine Überangebote von Shoppingcenter- und Passagenflächen geschaffen werden. Insellagen sind zu vermeiden und bei Ergänzung Lauflagen zu berücksichtigen.
- Möglicherweise könnte es zusätzliche Nachfragen nach kleinen Ladenlokalen in der Innenstadt geben, wenn sich folgende Beobachtungen zu einem Trend verdichten: Ausgewählte Geschäftsmodelle von Marken wie von Fachmärkten (z.B. OBI) schaffen Showrooms in der Innenstadt, die die Produkte „anfassbar“ machen, deren Lieferung aber über Logistikzentren erfolgen.

Dienstleistung, Büronutzung, Hotel/ Gastronomie

Tobias Jacobs/ Analyse & Konzepte

- Das quantitative Büroflächenangebot ist mit anderen Regionalmetropolen vergleichbar, die Mietpreise liegen eher am unteren Rand vergleichbarer Standorte.
- In der Leipziger Innenstadt dominiert die Nachfrage nach kleinen Büroflächen in guter Lage. Größere Büroflächen werden eher an anderen Standorten nachgefragt. Nachfrager der Innenstadt sind Dienstleister mit Zentralitätsbedarf. Kreativwirtschaft eher weniger, weil diese Unternehmen häufig andere Standorte in Leipzig bevorzugen.
- Die Zunahme der Übernachtungszahlen in Leipzig ist im Wachstumsmarkt Städtetourismus noch überdurchschnittlich. Aus diesem Grund sind Erweiterungen der Übernachtungskapazitäten von ca. 15 % im Bau oder in der Planung, fast ausschließlich in der Innenstadt.

Wohnen

Tobias Jacobs/ Analyse & Konzepte

- Die Innenstadtlage erfreut sich grundsätzlich in Leipzig hoher Nachfrage, preiswerte Wohnangebote werden knapp. Bei Neubauvorhaben ist der Mikrostandort entscheidend, spezielle Wohnformen sind gefragt. Teilräumlich sind der Süden und der Westen am meisten nachgefragt.
- Einige Wohnbauflächenpotenziale sind auch innerhalb des Rings noch vorhanden; mittel- und hochwertige Wohnangebote sind hier denkbar. Deren Erfolg hängt von der Wohnumfeldqualität und Nischen ab. Im Hinblick auf zukünftige Nachfragen ist insbesondere die Wirkung von Konkurrenzstandorten zu bewerten (Bayerischer Bahnhof, Südvorstadt).

Wissenschaft, Bildung, Kultur

Prof. Dr. Ulrich Brieler/ Universität Leipzig

- In der Leipziger Innenstadt ist eine Vielzahl von Kultureinrichtungen konzentriert, eine konkrete Nachfrage nach Flächen ist nicht erkennbar.
- Eine Stärke der Leipziger Innenstadt ist ihr hoher Besatz mit Universitäts- und Forschungseinrichtungen. Hier gibt es zunehmende innerstädtische Nachfrage insbesondere auch von außeruniversitären Forschungseinrichtungen. Aktuell strebt das Fraunhofer-Zentrum für Mittel- und Osteuropa (MOEZ) einen innerstädtisch gelegenen Institutsneubau an, das Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL) beabsichtigt eine Standortverlagerung von Paunsdorf in die Innenstadt. Auch hier ist ein eigener Institutsbau das Ziel. Perspektivisch könnten diese und weitere Institute zu einem Osteuropa-Campus zusammengeführt werden.
- Das Einwohnerwachstum Leipzigs generiert Bedarfe nach neuen Kindertagesstätten und nach Schulen. Flächenangebote für ein fünfzügiges Gymnasium in zentraler Lage sind vorzuhalten.

Diesen Flächennachfragen stehen Potenzialflächen in erheblicher Größenordnung in der Innenstadt von Leipzig gegenüber. Insgesamt sieben so genannte Hot Spots wurden im Rahmen der Kleingruppenarbeit in Phase 2 mit den Flächenbedarfen in Beziehung gesetzt.

Weiterhin gilt es, die kleinteiligen Flächenpotenziale innerhalb des Cityrings und die verbesserte Anbindung von City und Stadtteilen über die Ring-nahen Magistralenbereiche bei zukünftigen Entwicklungen in den Blick zu nehmen.

Die Diskussion erfolgte in vier thematisch geordneten Kleingruppen zu drei zentralen Fragestellungen:

- Welche Nutzungspotenziale werden für die Hot Spots gesehen?
- Welche Standortqualitäten, welche besonderen Anforderungen werden an die Flächen gestellt?
- Mit welchen anderen Nutzungen sind die identifizierten Potentiale kompatibel?

Phase 2_Ergebnisse der Arbeit in vier Kleingruppen

Kleingruppe Handel

Rainer Borst	Höfe am Brühl/ mfi Shoppingcenter
Christian Dubiel	Projektleiter S-Bahn MDV, DB Regio AG
Dr. Walter Ebert	Marktamtsleiter, Stadt Leipzig
Gunter Engelmann-Merkel	Handelsverband Sachsen e.V.
Rita Fleischer	IHK zu Leipzig
Philipp Frank	IHK Nürnberg
Marlies Göllnitz-Gellert	Geschäftsführerin Karstadt
Markus Haacke	SWAH, Freie Hansestadt Bremen
Angela Hohensee	Centermanagerin, JLL CM Specks Hof & Hansa Haus
Stefan Knorr	Center Management, ECE Projektmanagement
Stefanie Komm	Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklung, Stadt Leipzig
Corinna Pugh-Gehrke	Geschäftsleitung, Galeria Kaufhof

Moderation

Prof. Dr. Silke Weidner, b-tu Cottbus



David Pfeil, SPA Leipzig

1_ Die Sicht der Gäste aus Bremen und Nürnberg

- Flächenpotenziale müssen nicht um jeden Preis entwickelt werden, Mut zum Liegenlassen haben
- Innenstadtkaufkraft nicht durch zusätzliche Handlungseinrichtungen in den Randbereichen schwächen
- Zunächst Baulücken in den Randbereichen füllen, bevor die großen Flächenreserven genutzt werden

2_ Nutzungspotenziale für die innerstädtischen Hot Spots

Hot Spot	Welche Einschätzungen/ Empfehlungen konnte die Gruppe herausarbeiten?
Hotel Astoria	<ul style="list-style-type: none"> • Kongresshotel/ Veranstaltungssäle
Freiladbahnhof West	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Handelsstandort, aufgrund fehlendem Zusammenhang zur City, für frequentierten Handel ist verkehrliche Anbindung ohnehin unzureichend • Großimmobilie für Sport- und Freizeit (z.B. Eishalle)
Innerer Osten Nord	<ul style="list-style-type: none"> • Busbahnhof für Fern- und Regionalverkehr, Parken für Touristenbusse
Innerer Osten Süd	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen und Schulstandort (ggf. Berufsschule), Handel in Form von Nahversorgung abhängig von der Wohnentwicklung
Wilhelm-Leuschner-Platz	<ul style="list-style-type: none"> • Handel nur kleinteilig entlang der Lauflagen im EG • kritische Auseinandersetzung mit dem Markthallenstandort und der Markthalle generell • Wissenschaft/ Institute; Büro, Verwaltung, Technisches Rathaus 2.0 • 20%iger Wohnanteil wie innerhalb des Rings
Matthäikirchhof	<ul style="list-style-type: none"> • Als „Puffer“ kurz-, mittelfristig liegen lassen, mittel-, langfristig Ergänzung von Handel im EG, hochwertiges Wohnen in den OGs etc. als eigens gemischtes Areal • Keine Schule, ggf. Kita
Spitze Goedelerring	<ul style="list-style-type: none"> • Bürotower, vorzugsweise Konzernzentrale (eher in der langfristigen Perspektive) entwickelbar

3_ Besondere Hinweise aus der Diskussion

Kernaussagen zum Handel

- „kein“ Handel jenseits des Cityrings, ggf. kleinteilige Ergänzungen in Lauflagen, oder Nahversorgung bei Schaffung größerer Wohnbaupotenziale
- Innerstädtische Potenzialflächen nutzen bzw. füllen
- Ziel: mehr Frequenz durch Schaffung von Arbeitsplätzen in die Innenstadt bringen und nicht durch frequentierte (Handels-)einrichtungen nach außen ziehen
- Neue Frequenzen der S-Bahnnutzer nutzen, hier insbesondere auch die steigende Anzahl der Abendstundenbesucher berücksichtigen

Cityring

- Querung des Rings wird immer problematisch bleiben, eine umfängliche Zufriedenheit aller Nutzergruppen kann nicht hergestellt werden
- Ring bildet Zäsur, Zäsur aufheben durch qualitätsvolle Verbesserung der Querungsmöglichkeiten in Form von sinnvollen Ampelschaltungen sowie zusätzlichen Querungspunkten

Fazit

- Marktdruck ist zwar vorhanden, sollte aber über Flächenpotenziale im Inneren des Cityrings erfüllt werden
- Prioritätensetzung Flächen: zunächst Entwicklung der Flächenpotenziale im Bestand (Leerstand z.B. Jägerhof etc) oder Baulücke am Brühl

Kleingruppe Dienstleistung, Büronutzung, Hotel/ Gastronomie

Michael Baranowski	Wirtschaftsförderung, Innovationsförderung und Standortmarketing, Stadt Nürnberg
Gerlind Berndt	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Niederlassungsleiterin
Marcus Herget	Stadtplanungsamt, Abt. Mitte, Stadt Leipzig
Christina Kahl	Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklung, Stadt Leipzig
Hannes Koefer	Leipziger Stadtbau AG, technischer Vorstand
Achim Lohse	Amt für Wirtschaftsförderung, Stadt Leipzig
Andrea Meier	Verkehrsplanungsamt, Stadt Nürnberg
Heike Melzer	City Leipzig e.V.
Kathrin Oldenburg	BUERO.IMMOBILIEN LEIPZIG GmbH, Geschäftsführerin
Holm Retsch	DEHOGA Sachsen RV Leipzig e.V., Geschäftsführer
Matthias Weiland	IHK zu Leipzig, Geschäftsbereich Grundsatzfragen
Heike Will	Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, Stadt Leipzig

Moderation

Tobias Jacobs, Analyse & Konzepte



David Pfeil, SPA Leipzig

1_ Die Sicht der Gäste aus Bremen und Nürnberg

- Erschlagen von der Fülle, der Masse an Brachflächen im Innenstadtbereich (Innenstadtrand) mit völlig unterschiedlichen Flächenqualitäten
- Die gigantischen Flächenpotenziale sind nur mittel- bis langfristig zu entwickeln und umzusetzen
- Mut zum Liegenlassen der Flächen

2_ Nutzungspotenziale für die innerstädtischen Hot Spots

Hot Spot	Welche Einschätzungen/ Empfehlungen konnte die Gruppe herausarbeiten?
Hotel Astoria	• Hotelnutzung wird künftig nicht gesehen, da Investitionen im Bestand viel zu hoch
Freiladbahnhof West	• Büro/ Dienstleistung und kleinteilige gewerbliche Nutzung mittel- bis langfristig möglich; muss qualitativ hochwertig sein; nur im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gesamtareals zu sehen; behutsam von den Rändern her entwickeln
Innerer Osten Nord	• Büro/ Dienstleistung möglich
Innerer Osten Süd	• Büro/ Dienstleistung möglich; behutsam von den Rändern her entwickeln
Wilhelm-Leuschner-Platz	• Handel, Büro/ Dienstleistung möglich; Hotel nur als Nutzungsergänzung möglich, guter Wissenschaftsstandort
Matthäikirchhof	• Sehr gut geeignet als Standort für Büroflächen; Fläche jetzt entwickeln und nicht lange liegenlassen
Spitze Goedelerring	• Büro/ Dienstleistung mittel- bis langfristig möglich; (Städtebauliche Idee eines Hochhauses könnte schnellere Vermarktung erschweren)

Weiteres

- Aktuelle Nachfrage nach großflächigem Dienstleistungs- und Bürostandorten gibt es kaum, daher keine Befassung mit den großen Potenzialflächen außerhalb des Cityringes. Büro/ Dienstleistungen sind auf allen Flächen als Nutzungsergänzung im Zusammenhang mit einer Gesamtentwicklung der einzelnen Flächen möglich.
- Hotelnutzung auf großen Potenzialflächen außerhalb des Cityringes als Nutzungsergänzung möglich.
- Für Büro/ Dienstleistung kommen im Innenstadtbereich/ am Innenstadtrand nur qualitativ hochwertige Standorte und Lücken in Frage: City bzw. östlicher Innenstadtrand (vorzugsweise graphisches Viertel). Hier ist allerdings eine Verbesserung der Anbindung an die City notwendig; Bestandsflächen kommen vor Potenzialflächen
- Rahmenbedingung/ Standortfaktoren Büronutzung Innenstadt/ Innenstadtrand: Keiner will an die großen Hauptverkehrsstraßen; gute ÖPNV-Anbindung, Radewegenetz, kurze Wege, Freiraumangebot in direktem Umfeld sind wichtige Voraussetzungen

3_ Besondere Hinweise aus der Diskussion

Nachfrage Hotels

- Auch zukünftig werden Neubauten in zentraler Lage erwartet. Durch weiteren Hotelzuwachs findet bereits ein Verdrängungswettbewerb bzw. eine Konkurrenzsituation statt, nicht zuletzt auch durch private Anbieter wie airbnb, wimdu.

Fokus

- Eine Entwicklung des Matthäikirchhofs wäre auch ein besonders wichtiger Impuls für die Aufwertung der westlichen City (Hainstraße, Große Fleischergasse).
- Wilhelm-Leuschner-Platz: guter Standort für wissenschaftliche Einrichtungen; Ergänzung Büro, Hotel sinnvoll. Gesamtes Konzept (Grundlage Wettbewerbsentwurf Freiheits- und Einheitsdenkmal und B-Plan-Entwurf) sollte erneut überdacht werden.

Fazit

- Einschätzung Marktdruck: Aktuell kein Marktdruck im Bereich Büro/ Dienstleistung sowie Hotel
- Prioritätensetzung Flächen: Priorität 1 – Matthäikirchhof / Priorität 2 – Wilhelm-Leuschner-Platz / Priorität 3 – Innerer Osten, Spitze Goedelerring / Priorität 4 – Freiladbahnhof West, Hotel Astoria

Kleingruppe Wohnen

Patrik Fahrenkamp	Vorstandsvorsitzender, Leipziger Stadtbau AG
Klaus Hochtritt	Bereichsleiter West, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB)
Rainer Imholze	SUBV, Referat Zentrenentwicklung, Projektorientierte Innenstadt- und Stadtteilentwicklung, Freie Hansestadt Bremen
Jana Kochan	Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, Stadterneuerung Mitte
Steffen Kollmus	Leiter Grundstücks- und Projektentwicklung, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB)
Michael Lang	Leiter Stadterneuerung, Stadtplanungsamt Nürnberg
Wilhelm Petry	SUBV, Referat Planung, Bauordnung Bezirk Mitte, Freie Hansestadt Bremen
Andrea Schötter	Wirtschafts- und Standortpolitik, IHK zu Leipzig
Michael Siebert	Regional Manager Leipzig, Jones Lang Lassalle / IVD Mitte-Ost
<i>Moderation</i>	Björn Teichmann, Andreas Paul , Büro für urbane Projekte



David Pfeil, SPA Leipzig

1_ Die Sicht der Gäste aus Bremen und Nürnberg

- Der Wilhelm-Leuschner-Platz wird übereinstimmend als prädestinierter Standort für eine zentrale öffentliche Einrichtung der Bildung und Wissenschaft eingestuft.
- Gerade hier wird aber auch deutlich, dass der Ring wegen seiner Verkehrsbelastung und seiner Breite eine Zäsur darstellt, die eine Anbindung der außerhalb des Rings gelegenen Flächen an die Innenstadt beeinträchtigt.
- Auch auf der Höhe Goerdelerring/ Matthäikirchhof werden die trennende Wirkung des Verkehrsraums und dessen negativer Einfluss auf die räumlichen Qualitäten des Stadtraums angemahnt. Explizit werden eine optimierte Führung/ Organisation des Ringverkehrs bis hin zu einer Verkehrsreduzierung, eine Vereinfachung der Querungen und die Verbesserung der Raumqualitäten am Ring angeregt.
- Generell wird empfohlen, über die Bezüge zwischen der Verkehrssituation und den stadträumlichen Qualitäten am Ring sowie die Barrierewirkung in die angrenzenden Quartiere kritisch nachzudenken.
- Der Bushalteplatz und Umsteigepunkt am Osteingang des Bahnhofs liegt genau an der richtigen Stelle. In anderen Städten fehlt so eine Fläche unmittelbar am Bahnhof.
- Über den geforderten 20 %igen Wohnanteil hinaus bietet die gesamte Innenstadt bei entsprechender Nachfrageentwicklung ein Potenzial für die Umnutzung von Büro- in Wohnflächen, mit dem flexibel umgegangen werden sollte.

2_ Nutzungspotenziale für die innerstädtischen Hot Spots

Hot Spot	Welche Einschätzungen/ Empfehlungen konnte die Gruppe herausarbeiten?
Hotel Astoria	<ul style="list-style-type: none"> • Das ehemalige Hotel Astoria zeichnet sich durch eine Top-Lage aus und ist von außen sehr gut erschlossen. Als Hemmnis werden dagegen seine Größe („eigentlich drei Hotels“) und die kostentreibende Problematik, dass das Haus im Grundwasser steht, angeführt. • Unter diesen Voraussetzungen wird eine erneute Hotelnutzung als unwahrscheinlich eingeschätzt. • In Anbetracht der zentralen Lage und guten Anbindung wird eine Nutzung für Sonderwohnformen wie Service-Wohnen in Erwägung gezogen.
Freiladebahnhof West	<ul style="list-style-type: none"> • Dem Standort werden insgesamt schlechte Bedingungen für das Wohnen attestiert: Die Umgebung weist eine industrielle Prägung auf. Ein ansprechendes Wohnumfeld fehlt. Einzig mit dem Verlauf der Parthe und ihren im nördlichen Bereich unverbauten Ufern werden Anknüpfungspunkte für eine Freiraumqualifizierung verbunden. • Es bedarf eines hohen Aufwandes, um das Gelände aktiv zu einem Wohnstandort zu machen. Langfristig ist eine solche Entwicklung bei einem entsprechenden gesamtstädtischen Nachfragedruck auf verfügbare Wohnbauflächen denkbar, zur Zeit hat das Areal aber keine Priorität als Wohnstandort. • Das Gelände würde auch nach einer möglichen Entwicklung zu einem Wohnquartier noch immer eine Insellage darstellen. • Eine Zwischennutzung von Flächen und Gebäuden durch die Leipziger Kreativszene wird angeregt.
Innerer Osten Nord	<ul style="list-style-type: none"> • Mit dem „Busbahnhof“ als Verkehrsschnittstelle zwischen Bahn- und Straßenverkehr ist eigentlich bereits die optimale Nutzung für die Fläche östlich des Bahnhofes gefunden. • Eine bauliche Nutzung ist am ehesten für Büros und ggf. ein Hotel, nicht für Wohnen vorstellbar.
Innerer Osten Süd	<ul style="list-style-type: none"> • Obwohl sich das Gelände des ehemaligen Krystallpalastes nach Osten an mittlerweile gut entwickelte Wohnlagen im Graphischen Viertel anschließt, stellt die noch wenig attraktive Rosa-Luxemburg-Straße, die zudem durch die Schallemissionen der Straßenbahnführung belastet ist, eine starke Zäsur dar. • Im Nordwesten gehen dagegen von der Brandenburger Straße starke Schallemissionen auf das Gebiet aus. Eine Wohnnutzung wird daher nur im Süden des Areals gesehen, wobei ein ausreichender Lärmschutz zu beachten wäre. • Als Alternativen werden eine Schulnutzung mit zugehörigen Sportanlagen oder eine Büro- oder wissenschaftsorientierte Nutzung vorgeschlagen.

Wilhelm-Leuschner-Platz	<ul style="list-style-type: none"> • Am Wilhelm-Leuschner-Platz als „Tor zur Karli“ wird eine Wohnnutzung in Anknüpfung an die vorhandene Wohnbebauung aus den 1950er Jahren nur im südlichen Dreieck und hier in einem Mix mit Läden für geeignet angesehen. • Dabei können mit Blick auf die Nähe zum Uni-Campus sowie zu möglichen neuen Forschungsseinrichtungen auch besondere Wohnformen wie Studentenwohnen oder ein Boarding-/ Gästehaus zum Tragen kommen.
Matthäikirchhof	<ul style="list-style-type: none"> • Nach kurzer Diskussion wird übereinstimmend geäußert, dass der Matthäikirchhof Potenzial für verschiedenste Nutzungen aufweist, jedoch weder für eine weitere Ausweitung des Einzelhandels noch für Büronutzungen in Anspruch genommen werden sollte. • Aufgrund seiner Lage jenseits der eingeführten Lauflagen der Innenstadt sowie der hier ausgeprägten Grünqualitäten am Promenadenring, sollte der Matthäikirchhof stattdessen genutzt werden, um einen relativ ruhigen, innerstädtischen Wohnstandort im höherpreisigen Segment zu entwickeln. Diese Entwicklung sollte sofort eingeleitet werden. • Im funktionalen Zusammenhang mit dem Wohnen werden ergänzende Nutzungen wie soziale Einrichtungen (Kita, Schule) und Ladengeschäfte vorgeschlagen, wobei die Funktionsmischung aus Gründen der besseren Vermarktbarkeit nicht horizontal, sondern vertikal erfolgen soll
Spitze Goerdelerring	<ul style="list-style-type: none"> • Dem aus städtebaulichen Überlegungen heraus avisierten Hochhausprojekt am Goerdelerring wird auf absehbare Zeit keine Realisierungschance eingeräumt. Am besten eignet es sich für eine Büronutzung, für die aber ein Hauptnutzer oder Investor fehlt. • Wohnen ist wegen des Verkehrslärms der das Grundstück umgebenden Hauptstraßen nur in den oberen Etagen vorstellbar, wobei exklusive Wohnungen im oberen Preissegment angesprochen werden. Für die unteren Geschosse wäre in Kombination zum Wohnen ein Hotel denkbar. • Insgesamt wird das Hochhausprojekt zum jetzigen Zeitpunkt angesichts der noch vorhandenen Flächenpotenziale in Innenstadtnähe als „Luxusdiskussion“ mit einer äußerst geringen Priorität gewertet. • Bis zu einer Entwicklung des Standortes – sei es in 20 oder 50 Jahren – sollte die Fläche durch eine qualifizierte Grüngestaltung aufgewertet werden.

3_ Besondere Hinweise aus der Diskussion

Verkehr Innenstadtring

- Der Innenstadtring beeinträchtigt als hoch frequentierter Verkehrsraum die angrenzenden Lagen und erweist sich insbesondere in Bezug auf die Wohnnutzung als Hemmnis.
- Dem könnte mit einer Verkehrsreduzierung (bezüglich der Verkehrsmenge und der vom Verkehr in Anspruch genommenen Flächen) bei gleichzeitiger Qualifizierung der betreffenden Räume begegnet werden. Dieser Punkt wird kontrovers diskutiert.
- Festgehalten wird, dass die Diskussionen um den Ring nicht immer rein auf den Verkehr fokussiert werden sollten. Vor allem geht es um Fragen der Raumwirkung und Gestaltung. Daher ist das Verkehrs- und Tiefbauamt eng in den weiteren Prozess zu einem Nutzungsstrukturellen Leitbild für die Leipziger Innenstadt einzubinden.

Bedeutung des Mikrostandortes

- Die Eignung innerstädtischer Standorte für das Wohnen leitet sich maßgeblich aus den Qualitäten der Mikrolage insbesondere in Bezug auf die Wohnumfeldqualität und den Verkehrslärm ab.
- Dies hat für einen großen Teil der in der Diskussion betrachteten Standorte eine niedrige Prioritätensetzung bis hin zum Ausschluss von Teilflächen zur Folge.

Fazit

- Zurzeit sind innerstädtische Wohnbauflächenpotenziale in Leipzig noch verfügbar, wobei sich die Flächen nach ihren Qualitäten stark ausdifferenzieren lassen.
- Als vorrangig geeignet für Wohnen in der Innenstadt wird die Fläche des Matthäikirchhofes bewertet, wenn es gelingt, dort einen kompakten Wohnbaustandort mit eigenen Qualitäten zu etablieren, der nur vertikal durch ergänzende Nutzungen des Handels sowie durch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur angereichert wird.

Kleingruppe Wissenschaft, Bildung, Kultur

Michael Fischer-Art	Atelier Deutschland
Petra Förster	Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (SIB), Niederlassung Leipzig II
Luise Griebach	Liegenschaftsamt, Abt. Grundstücksverkehr, Strategie / Sonderaufgaben, Stadt Leipzig
Silvia Haas	Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklung, Stadt Leipzig
Torben Heinemann	Verkehrs- u. Tiefbauamt, Abt. Generelle Planung, Stadt Leipzig
Hannes Hinneke	Bürgermeisteramt, Stab Stadtentwicklung, Stadt Nürnberg
Dr. Tanja Korzer	Universität Leipzig, Wirtschaftswissenschaftl. Fak., Institut f. Stadtentwicklung u. Bauwirtschaft
Susanne Kucharski-Huniat	Kulturamt, Stadt Leipzig
Sebastian Neider	Universität Leipzig, Wirtschaftswissenschaftl. Fak., Institut f. Stadtentwicklung u. Bauwirtschaft
Ruth Rabenberg	Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklung, Stadt Leipzig
Heike Scheller	Stadtplanungsamt, Abt. Mitte, Stadt Leipzig
Julia Süring	IHK, Praktikantin

Moderation

Prof. Dr. Ulrich Brieler, Universität Leipzig



David Pfeil, SPA Leipzig

1_ Die Sicht der Gäste aus Bremen und Nürnberg

- Die Flächenpotenziale weisen verschiedene Qualitäten auf und sind unterschiedlich verteilt. Ihre Vielzahl und Größe stellt ein großes „Pfund“ dar, trotzdem sollte sparsam damit umgegangen werden. Sofern Unsicherheit hinsichtlich der zukünftigen Nutzung besteht, sollte man sich Zeit lassen.
- Die Innenstadt wie auch der Randbereich wird stark geprägt durch den Städtebau und den Cityring.
- Im Vergleich zu Nürnberg ist der Wohnanteil relativ gering, daher wird nachvollziehbar, dass es keine Schule bzw. Kita in der City gibt.

2_ Nutzungspotenziale für die innerstädtischen Hot Spots

Hot Spot	Welche Einschätzungen/ Empfehlungen konnte die Gruppe herausarbeiten?
Hotel Astoria	• Kein Standort für Wissenschaft/ Bildung/ Kultur.
Freiladbahnhof West	• Standort wäre geeignet für weiterführende Schule, sonstige Nutzungen wie bspw. Wohnen sind an diesem Standort derzeit schwer zu vermarkten. Entwicklung setzt Gesamtkonzept und verkehrliche Erschließung voraus. Fazit: Zeit lassen! Entwicklungsspielraum für künftige Nutzungen lassen. Temporäre Nutzungen ermöglichen, bspw. werden (Frei-)Räume für elektronische Musik gesucht.
Innerer Osten Nord	• Hierzu wurde keine Empfehlung ausgearbeitet.
Innerer Osten Süd	• Stadtquartier mit gemischten Nutzungen entwickeln. Stadtteilkultur/ -bibliotheken mitdenken.
Wilhelm-Leuschner-Platz	• Stadtquartier mit Hochschuleinrichtungen, Synergieeffekte zwischen Campus am Augustusplatz, Geisteswissenschaftlichem Zentrum und HTWK und Musikhochschule im Musikviertel und Universitätsklinikum, Stadtbibliothek und Albertina, Büros und Wohnungen entwickeln. Erschließung optimal. Mensa/ Handel/ Gastro/ Dienstleistungen zur Belebung des Platzes und der angrenzenden Straßen ansiedeln. Straßen städtebaulich fassen, wissenschaftsaffine Büros denkbar. Platz darf nicht zu groß werden. Markthalle wird kritisch hinterfragt.
Matthäikirchhof	• Standort weist viele Qualitäten auf. Sollte nicht als Schulstandort entwickelt werden, da Flächenbedarf andere Nutzungen ausschließt. Langfristig (autofreies) Wohnen und Freiflächen entwickeln. Zusätzlichen PKW-Verkehr vermeiden, ÖPNV-Anbindung optimal. Wunsch nach (temporären) Sport- u. Freizeitflächen, aufgrund der Kosten verworfen. Zeit lassen für Entwicklung!
Spitze Goedelerring	• Kein Standort für Wissenschaft/ Bildung/ Kultur.

3_ Besondere Hinweise aus der Diskussion

Immer Kultur mitdenken!

- Ergänzende Nutzungen der Stadtteilkultur beleben die Quartiere. Bei der Entwicklung innenstadtnaher Wohnquartiere sollten immer Stadtteilnutzungen, wie Stadtteilbibliotheken, Musikschulen etc. mitgedacht werden.
- „Störungsverträgliche“ Flächen für Events einplanen, auf denen Veranstaltungen möglich sind, ohne dass diese direkt in Konflikt mit anderen Nutzungen geraten.

Keine toten Räume zulassen!

- Bei der weiteren Entwicklung sollten Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität geplant werden. Verschiedene Ansprüche beachten, die Innenstadt ist Magnet für alle Altersgruppen.
- Temporäre Nutzungen beleben die Stadt, auf Branchen sollten daher Zwischennutzungen zugelassen werden.

Zeit lassen!

- Die großen Flächenpotenziale in der Innenstadt bzw. dem Cityrand bieten hervorragende Entwicklungsmöglichkeiten, aber jede Fläche kann nur einmal vergeben werden.

Fazit

- Seitens der Einrichtungen der Wissenschaft besteht ein großes Interesse bzw. Entwicklungsdruck, sich zeitnah in der Innenstadt anzusiedeln bzw. zu erweitern. Der Wilhelm-Leuschner-Platz bietet die große Chance, einen Osteuropa-Campus zu etablieren.
- Zwar wird dringend ein zentraler Standort für ein Gymnasium gebraucht, aufgrund des großen Flächenbedarfs für einen Schulstandort bzw. Entwicklungshemmnissen bspw. beim Freiladbahnhof West, konnte kein Standort in der City/ dem Cityrand für eine Schulnutzung empfohlen werden.
- Prioritätensetzung Flächen: Priorität hat die Entwicklung des Wilhelm-Leuschner-Platzes. Der Standort ist für die Ansiedlung wissenschaftlicher Einrichtungen sehr gut geeignet, der Stadtraum zwischen City und Petersvorstadt würde davon profitieren.

Phase 3_Zusammenführung

Die detailliert vorgestellten Diskussionsergebnisse der vier Kleingruppen wurden in prägnanter Form im Plenum von den Moderatoren der Kleingruppen präsentiert. In der Zusammenschau konnten folgende Einschätzungen zu den sechs Hot Spots festgehalten werden:

Hotel Astoria

Insgesamt fand dieser Standort wenig Berücksichtigung in den Diskussionen der Kleingruppen. Grundsätzlich wurde die Immobilie als geeignet für Kongressnutzung oder für Service-Wohnen angesehen.

Freiladbahnhof West

Die Brachfläche des ehemaligen Freiladbahnhofs wurde über alle Arbeitsgruppen hinweg als Reservefläche eingeordnet. Liegenlassen und abwarten waren die Empfehlungen. Möglicherweise könnte es sich lohnen, Zwischennutzungen zuzulassen. Auch mittel- und langfristig wird hier Wohnen weniger gesehen, eher schon Freizeitnutzungen.

Innerer Osten Nord

Mehrheitlich wurde die bisherige Nutzung als geeignet wahrgenommen. Der heute schon als Busbahnhof genutzte Standort böte sich zur Verstetigung als Fernbusbahnhof an.

Innerer Osten Süd

Die Perspektive dieser Flächenpotenziale hängen von der Verknüpfung mit den benachbarten Quartieren ab. Mehrere Kleingruppen haben die Eignung für einen Schulstandort ins Gespräch gebracht.

Wilhelm-Leuschner-Platz

Alle Kleingruppen sahen im Wilhelm-Leuschner-Platz ein besonders hohes Entwicklungspotenzial, dabei waren sie sich einig, dass der Standort als Wissenschaftsstandort eine besondere Begabung aufweist. Die sich abzeichnende Nachfrage durch außeruniversitäre Forschungseinrichtungen sollte als Chance begriffen und um belebende Nutzungen ergänzt werden (Wohnen in Südspitze, Cafés, Dienstleistungen).

Matthäikirchhof

Alle Kleingruppen werten die Standortqualität der Flächenpotenziale am Matthäikirchhof als einmalige Innenstadtchance. Daraus wurden aber unterschiedliche Schlussfolgerungen gezogen: Eine Gruppe plädierte für Abwarten, um eine Reserve für eine besonders prädestinierte Nutzung zu bewahren. Eine andere empfahl wegen des hohen Wertes die sofortige Entwicklung als Wohn- und Bürostandort.

Spitze Goerdelerring

Im Hinblick auf die Nutzung waren sich die Kleingruppen einig: Büro, ggf. hochwertiges Wohnen in den oberen Geschossen. Allerdings wurde mehrheitlich für Abwarten plädiert, weil derzeit kein Investor in Sicht ist. Das gilt auch für die Überlegungen eines Hochhauses.

Phase 4_Ausblick und Kommentar

Herr Lunebach bedankte sich für die sehr konzentrierten und konstruktiven Diskussionen und fasste seine Eindrücke wie folgt zusammen:

- Die Teilnehmer aus Bremen und Nürnberg betonten mehrfach die überraschende Größenordnung der Flächenpotenziale am Cityring. Er könne deren Charakterisierung „Leipzig habe bei der Innenstadtentwicklung ein Luxusproblem“ durchaus nachvollziehen.
- Damit einher ging die Einschätzung, Mut auch zum Liegenlassen von Flächenpotenzialen aufzubringen. Für einen Teil der diskutierten Hot Spots sei die Zeit vielleicht noch nicht reif bzw. die für die Fläche besonders geeignete Nutzung derzeit nicht abzusehen.
- Herr Lunebach bedankte sich dafür, dass die Stadt Leipzig in diesem Workshop Empfehlungen bekommen habe, an welchen Orten sie Prioritäten setzen könne und wo eher Liegenlassen angesagt sei. So gehöre z.B. der „Freiladbahnhof West“ eher zur Kategorie Liegenlassen, an der womöglich temporär befristete Nutzungen – Zwischennutzungen – überlegt werden könnten. Die Einschätzung der Workshop-Teilnehmer zum „Freiladbahnhof West“ würden sich im Übrigen mit denen des Investors decken.
- Mitgenommen habe er auch, dass die „Spitze Goerdelerring“ durchaus als begabter Standort für die Gebäudeform „Hochhaus“ eingeschätzt wird, was sich mit zurückliegenden Diskussionen deckt.
- Insgesamt habe er den Eindruck gewonnen, dass kleinteiliger Entwicklung die größten Chancen und die größten Qualitäten eingeräumt werden. So z.B. beim Matthäikirchhof, wo auch eine vertikale Mischung empfohlen wird. Für den Leuschner-Platz nehme er das einhellige Meinungsbild mit, wenn möglich die Chancen für einen Wissenschaftscampus zu nutzen.
- Im Hinblick auf den Handel wurde deutlich, dass eine Konzentration auf die Innenstadt zu bevorzugen sei und ein Sprung über den Ring Risiken berge. Zum ehemaligen Hotel Astoria habe er sich noch Anregungen gewünscht. Dass diese nicht kamen, sei aber angesichts der Fülle der verwertbaren Informationen und Empfehlungen nicht tragisch.

Als Ausblick formulierte Herr Lunebach, dass die Ergebnisse des Workshops in die Stadtpolitik eingespeist und anschließend zu einem Innenstadt-Leitbild verdichtet würden. Hier kann es hilfreich sein, den Teilnehmerkreis des Workshops zur Prüfung des Entwurfs zum Innenstadt-Leitbild noch einmal zusammen zu rufen.



David Pfeil, SPA Leipzig

Teil C - Erkenntnisse und Empfehlungen der Projektfamilie

10. Juli 2014

Am zweiten Tag der Veranstaltung fand die Projektfamilie mit den Vertretern aus Bremen und Nürnberg erneut zusammen. Sie reflektierten die Eindrücke und Ergeb-

nisse des Vortags und erarbeiteten einen Empfehlungskatalog für die weitere Arbeit an einem Nutzungsstrukturellen Leitbild für die Leipziger Innenstadt.

1_Was sollte die Arbeit an einem Nutzungsstrukturellen Leitbild beachten?

- Die zu entwickelnden Flächen und Standorte, hier vornehmlich die benannten Hot Spots, sollten nicht singular betrachtet werden
- Bedeutsam ist sowohl die Standortentwicklung in der Summe als auch eine integrierte Planung
- Hier steht die Frage im Fokus: Welche Konsequenzen ergeben sich durch die Nutzung eines Standortes für die umliegenden Quartiere sowie für die übrigen Flächenpotenziale?
- Daher sollten zunächst alle Flächen gemeinsam diskutiert werden
- Bevor Standortprofile erstellt werden, müssen zunächst die tatsächlichen Bedarfe analysiert werden (Wissenschaft, Handel, Büro, Hotel, Wohnen etc.); hier müssen vor allem mehr Gespräche mit Marktakteuren geführt werden um eine möglichst breit aufgestellte Einschätzung der aktuellen und absehbaren Bedarfe zu erhalten
- In einem zweiten Schritt müssen für die Standortprofile deutliche Aussagen und klare Bilder erarbeitet werden
- Neben dem Blick auf die Nutzung ist die Berücksichtigung von übergreifenden Fragestellungen erforderlich; hierzu gehören:
 - Anbindung an/ Impulse für umliegende Quartiere
 - Gestaltung des Cityrings (um seine derzeitige hohe Barrierewirkung zu mildern)
 - Anforderungen der Mobilität
 - Qualifizierung/ Schaffung von Freiräumen



2_ Vorschlag für die Prioritätensetzung bei der Flächenentwicklung

- Handlungsleitend sollten immer zwei Fragestellungen sein:
 - Welche Entwicklung trägt zur Stärkung der Innenstadt bei?
 - Welche entwicklungshemmenden Faktoren können beseitigt werden?
- Die erste Prioritätensetzung erfolgt auf Basis der aktuellen, kurzfristig absehbaren Bedarfe:
 - Wissenschaft, Bildung, Wohnen ← jetzt Druck (nach bisherigen Erkenntnissen)
 - Handel ← hinsichtlich der Marktakteure besteht eine große Nachfrage; allerdings scheinen mit Blick auf die Kaufkraftentwicklung die Angebote ausreichend; aktuell reichen die Potenziale in der City aus und der „Sprung“ über den Cityring soll vermieden werden
 - Hotel, Büro, Dienstleistung ← kein Druck (nach bisherigen Erkenntnissen)

loslegen

- Die Prioritäten werden in erster Linie auf den Wilhelm-Leuschner-Platz gelegt
- 1. Schritt: Profil erstellen, dazu Bedarfe analysieren und Gespräche führen
- 2. Schritt: Knackpunkte und Hemmnisse klar benennen und aufbrechen
- 3. Schritt: Themenübergreifende Betrachtung und übergeordnete Planungen berücksichtigen
- 4. Schritt: jeweils zugeschnittene Konzepte/ Planungen erstellen

Konkrete Empfehlungen zum Wilhelm-Leuschner-Platz

- Für die Überlegungen zum Markthallenstandort, zur Nachfrage der Wissenschaftseinrichtungen, zum Freiraumkonzept und die Ansprüche an eine Kleinteiligkeit der Nutzungen/ Parzellierung sind nach Auffassung der Projektfamilie weitergehende Diskussionen wünschenswert
- Aktive Steuerung der Projektentwicklung durch die Stadt Leipzig; denkbar wäre die Gründung einer kommunalen Vermarktungsgesellschaft
- Zulassen von Zwischennutzungen (insbesondere mit Blick auf den Katholischen Kirchentag 2016)
- In seinem derzeitigen Zustand schadet der Wilhelm-Leuschner-Platz dem Image der (Innen-) Stadt

dranbleiben

- Hier sind Flächen gemeint, für die bereits Konzepte/ Ideen erarbeitet wurden bzw. die turnusmäßig im Gespräch sind und die das Bild der Innenstadt stark negativ beeinflussen, wie
 - Hotel Astoria
 - Innerer Osten
- Zudem geht es insbesondere um den Standort Matthäikirchhof, über den perspektivisch intensiv nachdacht werden muss. Entscheidungen zur Entwicklung dieser letzten wertvollen städtischen Fläche innerhalb des Cityrings müssen gründlich abgewogen werden.

Konkrete Empfehlungen zum Matthäikirchhof

- Die Herausforderung besteht in den umfassenden Begehrlichkeiten unterschiedlicher Nutzungsinteressen mit unterschiedlichen Zeithorizonten und Unwägbarkeiten
- Die Entwicklung des Standortes würde wichtige Impulse für die westliche City geben
- Jegliche Nutzung hätte Auswirkungen auf die angrenzenden Nachbarschaften; dies muss genau untersucht und in Entscheidungsprozessen abgewogen werden
- Der Knackpunkt zur Entwicklung dieses Standortes ist die Gestaltung des Cityrings
- Im Gegensatz zum Wilhelm-Leuschner-Platz schadet der aktuelle Zustand des Matthäikirchhofs jedoch nicht dem Image der Innenstadt, da in Nutzung und kaum Publikumsverkehr (in dieser Hinsicht eilt es also nicht)
- Der Matthäikirchhof bietet als einzige große innerstädtische Brachfläche auch eine Reservefläche für eine potenzielle qualitativ hochwertige Nutzung in der City, die gut durchdacht und behutsam entwickelt werden sollte.

liegen lassen

- Hier sind Flächen gemeint, für die zwar langfristige Nutzungen angedacht sind, mit Blick auf die Nachfrage jedoch auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu erwarten ist
 - Spitze Goerdelerring
 - Freiladbahnhof West

„Sofortmaßnahmen“

- Unabhängig von Zeitschienen der Standortentwicklung sollten drei Dinge immer berücksichtigt/ umgesetzt werden
 - Die Gebäude/ Brachen räumen, die den Gesamteindruck der Innenstadt schädigen
 - Zwischennutzungen zulassen/ initiieren
 - Flächen mit kulturellen Angeboten/ Events bespielen

3_ Vorschlag für die Arbeitsstruktur

- Für die Steuerung innerhalb der Stadtverwaltung sollte eine „**Lenkungsgruppe Innenstadt**“ gebildet werden
 - Besetzung mit Personen der Entscheidungsebene
 - Bekenntnis zur Notwendigkeit eines Nutzungsstrukturellen Leitbildes für die Leipziger Innenstadt
 - Klärung zentraler Fragestellungen
- Zur inhaltlichen Erarbeitung des Leitbildes bedarf es einer „**Interdisziplinären Arbeitsgruppe**“
- Besetzt mit Stadtverwaltung, Akteuren, Stadtpolitik
 - Gemeinsame Arbeitsrunden sowie Arbeit in themenbezogenen Kleingruppen
- Die Koordination des Gesamtprozesses erfolgt durch ein „**Kernteam Innenstadt**“
- Vertreter der Abteilung Stadtentwicklung und der Abteilung Stadtmitte
 - Federführung im Prozess, Organisation, Vor- und Nachbereitung von Sitzungen/ Workshops, etc.
- Die Frage, ob ein externes Planungsbüro den Prozess begleiten könnte, sollte diskutiert werden (hätte Vorteile in der internen und externen Kommunikation sowie bei der Aushandlung von möglichen Nutzungskonflikten)

4_ Vorschlag für den Prozessfahrplan

- 1. Schritt: Erstellung eines **Papiers** (Report) mit Erkenntnissen und Empfehlungen für ein Nutzungsstrukturelles Leitbild für die Leipziger Innenstadt aus dem **koopstadt-Workshop** in Verbindung mit der Erstellung einer **Informationsvorlage** für die Dienstberatung des Oberbürgermeisters (Information der politischen Gremien über die Workshopergebnisse)
- 2. Schritt: **Zusammentragen** von bestehenden Planungen und realen Bedarfen durch das Kernteam (Matrix mit Standortprofilen)
- 3. Schritt: **Zielbestimmung** innerhalb der Stadtverwaltung; Konstituierung der **Lenkungsgruppe Innenstadt** (Input durch das Kernteam)
- 4. Schritt: Konstituierung der Interdisziplinären Arbeitsgruppe, Vorstellung Papier (s.o.) und Bedarfe
- 5. Schritt: **Erarbeitung eines Entwurfes** für das Leitbild durch die **Interdisziplinäre Arbeitsgruppe** (inklusive Arbeit in themenbezogenen Kleingruppen)
- 6. Schritt: **Präsentation/ Abstimmung** eines weitreichenden, bereits möglichst konkreten Entwurfs unter Einbeziehung der Öffentlichkeit
- Die Gäste aus Bremen und Nürnberg werden im Rahmen des koopstadt-Austauschformats „**Coaching und Reflexion**“ in den weiteren Erarbeitungs- und Abstimmungsprozesses eingebunden

Die in diesem Teil C festgehaltenen Empfehlungen basieren vor allem auf den eigenen Erfahrungen und offen formulierten Hinweisen der Innentadtexperten aus Bremen und Nürnberg. Es handelt sich in diesem Report noch nicht um ein abgestimmtes Programm für die weitere Arbeit seitens der Leipziger Stadtverwaltung. In einem nächsten Schritt muss nun geprüft werden, wie die Vorschläge umgesetzt werden können. Anschließend sind sie innerhalb der Leipziger Stadtverwaltung abzustimmen.

Ein besonderer Dank geht an die Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Leipzig sowie der IHK zu Leipzig und ihre Projektpartner für die Gastfreundschaft und gelungene Veranstaltung in anregender Atmosphäre.

Zugleich gebührt allen Mitwirkenden im Workshop ein Dankeschön der Veranstalterinnen für ihr Interesse, ihr Engagement und die konstruktiven Beiträge.

IMPRESSUM

Veranstalter und Herausgeber

Freie Hansestadt Bremen

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stadt Nürnberg

Bürgermeisteramt / Stab Stadtentwicklung

Konzept und Redaktion

Andreas Paul

Büro für urbane Projekte, Leipzig

in Zusammenarbeit mit der koopstadt-

Gruppe und deren VertreterInnen

aus Bremen, Leipzig und Nürnberg

Koordinierende Geschäftsstelle

www.koopstadt.de / info@koopstadt.de

Gestaltung und Fotos

Büro für urbane Projekte, Leipzig