



Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung
und Bau

Besser stapeln!

Chancen vertikaler Nutzungsmischung



**Dokumentation
Expertenworkshop**

Teilnehmer

Wohnen

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G

Wohnungsgenossenschaft Unitas e.G.

Hildebrand & Partner GmbH

Leipziger Stadtbau AG

Bonava Deutschland GmbH

S&P Development Deutschland GmbH

MIB Leipzig GmbH

Bündnis „Stadt für alle“

Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit

AKIW - Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V.

KOENGETER IMMOBILIEN

LESG - Gesellschaft der Stadt Leipzig zur Erschließung, Entwicklung und Sanierung von Baugebieten mbH

Einzelhandel

ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG

Penny Markt GmbH

Rewe

EDEKA Nordbayern-Sachsen-Thüringen

Konsum Leipzig eG

Kaufland Dienstleistung Mitte GmbH & Co. KG

Handelsverband Sachsen

Industrie- und Handelskammer zu Leipzig

Ratisbona Handelsimmobilien Region Ost

Procom Invest GmbH & Co. KG

RTLL Lewerenz Holding AG

ESF-Projektentwicklung

Stadtbild-Projekt GmbH

ATCP Management GmbH

RT Facility Management GmbH & Co. KG

Zivilgesellschaft/Institutionen/ Gewerbe/Soziale Infrastruktur

Ökolöwe e.V.

BMW Group Werk Leipzig

Sächsische Aufbaubank

Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement

Malios Projektentwicklungs-GmbH

WEP Gruppe

Fraktionen

Die Linke

Bündnis 90/Die Grünen

Freibeuter

Ämter

Amt für Jugend, Familie und Bildung

Amt für Gebäudemanagement

Stadtplanungsamt

Amt für Sport

Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung

Sozialamt

Liegenschaftsamt

Amt für Wirtschaftsförderung

Architekturbüros und -verbände

Architektenkammer Sachsen

Kammerbüro Leipzig

Bund Deutscher Architekten BDA

Geschäftsstelle Landesverband Sachsen e.V.

RKW Architektur +, Homuth und Partner Architekten

W&V Architekten GmbH

Luka Ehser Architekten

Winkler Architektur + Stadtplanung

Hentsch Architektur

Helm und Künzel GmbH

Organisation und Vortragende

Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stadtplanungsamt

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin

Stadtlabor

ulms – Stadtstrategien

Inhalt

Programm	2
Einleitung	3
Vorträge	3
Zusammenfassung der Diskussionen in den thematischen Arbeitsgruppen	7
AG 1: Einzelhandel und Wohnen	7
AG 2: Soziale Infrastruktur und Wohnen	8
AG 3: Gewerbe, Parken, Sport	9
Themenübergreifende Erkenntnisse	10
Hemmnisse und Erfordernisse	10
Reflexion und nächste Schritte	12
Links zur weiteren Vertiefung der Thematik	13
Anlagen	14

Programm



Begrüßung

Baubürgermeisterin Dubrau begrüßte die Teilnehmerinnen und Teilnehmer und stellte dar, welchen Hintergrund und Stellenwert der Expertenworkshop hat. Sie umriss einführend die derzeitige Leipziger Situation und den identifizierten Handlungsbedarf. Noch vor einem Jahrzehnt waren in Leipzig viel mehr Flächen und Gebäude verfügbar als gebraucht wurden. Dies hat sich in den letzten Jahren in vielen Stadtteilen geändert und angesichts des prognostizierten Wachstums wird ein weiter steigender Flächenbedarf erwartet. Aufgabe aller Beteiligten ist es vor diesem Hintergrund, für einen nachhaltigen und sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche zu sorgen und das Wachstum der Stadt entsprechend zu gestalten. Die verbesserte Inwertsetzung von vorhandenen Flächenreserven und die Beförderung von Mischnutzungen in Gebäuden sind in den aktuellen Stadtentwicklungsplänen und -konzepten der Stadt Leipzig bereits als stadtentwicklungspolitisches Ziel verankert, z.B. im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030, im Wohnungspolitischen Konzept und auch im Stadtentwicklungsplan Zentren. Sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche heißt einerseits, dass Flächenreserven möglichst innerhalb der vorhandenen Stadtstrukturen mobilisiert werden.

Andererseits gilt es, die vorhandene Lebensqualität in der Stadt durch den Erhalt von Grün- und Freiraumqualitäten zu sichern, aber auch auf den Erhalt und die Schaffung von städtebaulichen Qualitäten und lebenswerten, urbanen Stadträumen zu achten. Dies kann nur durch eine veränderte, auch effizientere Nutzung der Ressource Fläche geschehen, z.B. durch Stapelung von Nutzungen.

Abschließend bedankt sich Frau Dubrau bei allen Teilnehmenden für das große Interesse an der Veranstaltung.

Programm

Das dichte, dreistündige Programm setzte sich aus verschiedenen inhaltlichen Blöcken zusammen, mit

- a) drei einführenden Vorträgen als Basis für die anschließenden Diskussionen,
- b) drei thematischen Arbeitsgruppen zur zielgerichteten Diskussion folgender Fragestellungen:
 - Was muss getan werden, um die vorgestellten Ansätze in Leipzig zu vervielfältigen?
 - Welche Instrumente, Organisationsmodelle und Partnerschaften werden dazu benötigt?
 - Welche nächsten Schritte müssen gegangen werden?
- c) einer Gesprächsrunde, um alle Ergebnisse zusammenzuführen und zu reflektieren.

Einleitung

Die Stadt Leipzig wächst, Flächen werden knapper, Bodenpreise und Mieten steigen und ambitionierte Nachhaltigkeitsziele fordern auf, sparsam mit Grund und Boden umzugehen sowie kurze Wege sicherzustellen.

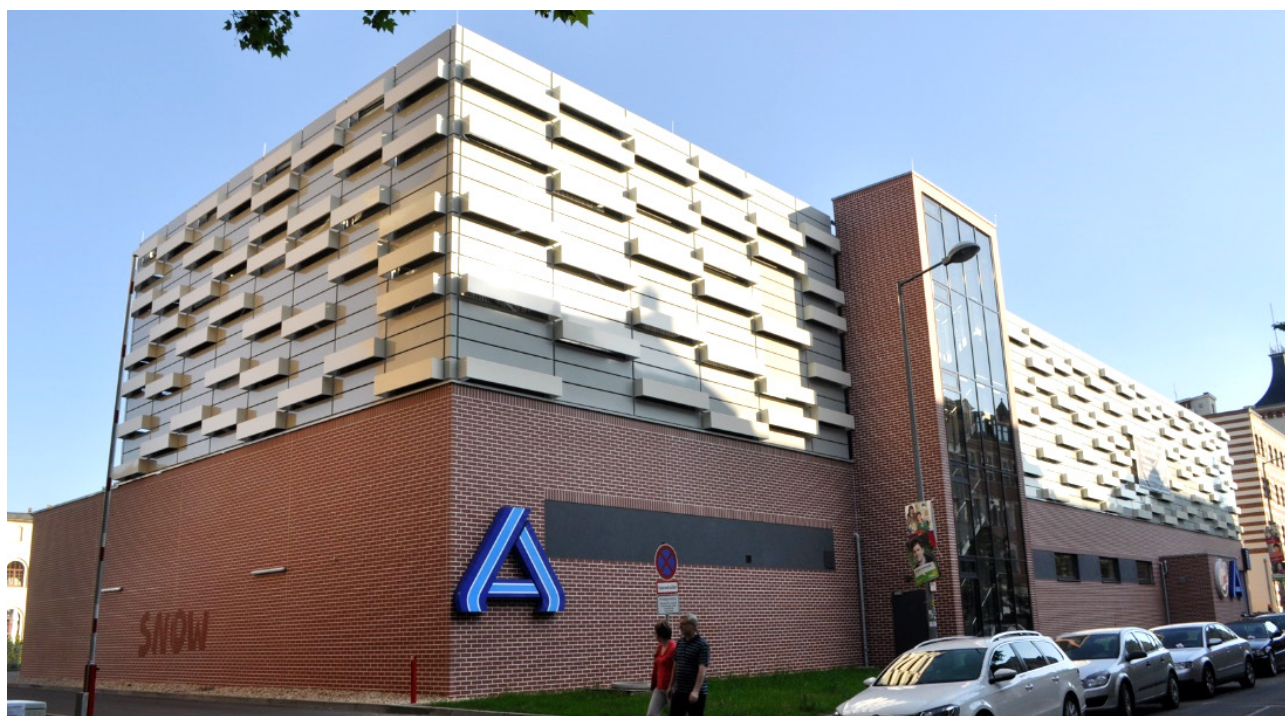
Eine stärkere Mischung, eine höhere Dichte und Stapelung von Nutzungen bei der Weiterentwicklung der Stadt können helfen, diesen Anforderungen gerecht zu werden. Mit dem Stapeln von Nutzungen ist die Kombination verschiedener Nutzungen in einem Objekt, beispielsweise von Wohnraum über Supermärkten, Kitas oder Sporthallen oder die Kombinationen verschiedener sozialer Nutzungen bis hin zur Überbauung von Parkplätzen, gemeint.

Unter dem Titel „**BESSER STAPELN – CHANCEN VERTIKALER NUTZUNGSMISCHUNG IN DER WACHSENDEN STADT**“ diskutierte eine eingeladene Expertenrunde am 28. Januar 2019 mit ca. 80 Vertreterinnen und Vertretern aus Wohnungswirtschaft, Einzelhandel, Wirtschaft, Architektur, Verbänden und Vereinen, Ämtern sowie Politik über eine verbesserte vertikale Nutzungsmischung. Anliegen und Ziel war es, einen gemeinsamen, breiten Wissenstand zu erlangen, eine Vorstellung von Stapel-Möglichkeiten aus funktionaler, ökonomischer, gestalterischer/städtebaulicher und rechtlicher Sicht zu

bekommen und daraus eine gemeinsame Haltung für das konkrete Agieren in Leipzig zu entwickeln. Am Ende sollten Verabredungen zum gemeinsamen Vorgehen getroffen und erste Arbeitsaufträge formuliert werden.

Die von der Stadtverwaltung zusammen mit dem Moderatorenteam vorbereitete Veranstaltung, die auf einen Beschluss des Stadtrates hin initiiert wurde, stellt damit den Auftakt zu einem längeren Prozess dar. Moderiert wurde der Expertenworkshop von Prof. Dr. Silke Weidner |u|m|s| Stadtstrategien Leipzig und Fritjof Mothes (Stadtlabor).

Nonnenstraße, Leipzig



Vorträge

Die drei Vorträge im ersten inhaltlichen Block dienten dazu, einen thematischen und lokalen gemeinsamen Kenntnisstand zu erzeugen, auf dem die anschließenden Diskussionen aufbauen konnten.

Stefan Heinig, amt. Leiter des Stadtplanungsamtes:
„(Wieder) Besser stapeln in Leipzig“

Einen Überblick über die Leipziger Ausgangslage und deren Genese hinsichtlich der Mischung und Stapelung von Nutzungen bot der einführende Vortrag von Stefan Heinig. Kompakt und anschaulich war zu sehen, wie sich in Leipzig Nutzungskopplungen, Standortanforderungen und bauliche Gestaltung immer wieder verändert haben. Diese Entwicklungswellen lassen sich insbesondere für Einzelhandelsprojekte gut darstellen (1990er Jahre Wohn- und Geschäftshäuser, 2000er Jahre Discounterwelle & Co., seit 2010 wieder anspruchsvollere Bauten über zunächst Konsum, REWE & Co.).

Stefan Heinig bettete das aktuelle Vorgehen in die Logik des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Leipzig 2030 ein. Er machte hierbei an länger zurückliegenden und an aktuellen Projekten deutlich, bei welchem Nutzungsmix und an welchen Standorten die Stadt bereits auf einem guten Weg ist bzw. wo noch Potenziale des Stapelns zu heben sind.

Zentrale Botschaften des Vortrages:

- Bedingt durch die jeweiligen demografischen und ökonomischen Rahmenbedingungen war das Vorgehen der Stadt aber auch das der privatwirtschaftlichen Akteure in Phasen der Schrumpfung und des Wachstums sehr unterschiedlich.
- Die aktuelle Entwicklung ist geprägt durch eine sukzessiv angespannte Marktsituation im Wohn- und Bürosegment sowie einen anhaltenden Marktpassungsdruck im Lebensmitteleinzelhandel. Im Zuge der Überplanung abgeschriebener Standorte und von Neuentwicklungen sind erste Projekte der Mehrfachnutzung in Planung oder Bau.
- Das Spektrum der Verdichtung und Mischung bezieht sich inzwischen auch auf mehr Funktionen als auf Einzelhandel, im Zuge des Kita- und Schulprogramms wird auch bei der Errichtung von sozialer Infrastruktur umgedacht.



Stefan Heinig,
amt. Leiter Stadtplanungsamt
der Stadt Leipzig

Elke Plate, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin: „Multifunktionale Geschäftsgebäude in Berlin“

Die Diskussion um das Stapeln wird nicht nur in Leipzig, sondern auch andernorts geführt. Elke Plate stellt die Berliner Ansätze des Stapelns von unterschiedlichen Nutzungen im Zuge von hochdynamischem Wachstum und Flächenknappheit dar. Sie ging dabei auf Chancen und Herausforderungen von multifunktionalen Geschäftsgebäuden im Hinblick auf Steuerung, Instrumentarium und städtebauliche Einbindung ein.

Ihr Erfahrungsbericht legte maßgeblich die konzeptionell-strategischen Schritte dar, die Berlin gegangen ist und betonte die Win-Win-Situation aller Beteiligten. Die gezeigten, umgesetzten Beispiele machten die Thematik in ihrer Vielfalt anschaulich und greifbar.

Zentrale Botschaften des Vortrages:

- Kenntnis, Überzeugung und gemeinsames Handeln zu erlangen braucht Zeit. In Berlin war es ein langer und intensiver Prozess, der in mehreren Schritten von statten ging (Durchführung von zwei Supermarkt Gipfeln 2017 und 2018, Einbindung des Bürgermeisters in die Gespräche mit Akteuren, umfassende Bedarfs- und Standortanalysen).
- Die Grundsätze für das gemeinsame Handeln müssen für alle Beteiligten klar und sichtbar sein.
- Die volle Unterstützung der Stadtspitze wird ebenso benötigt wie die Bereitschaft und Überzeugung der verschiedenen öffentlichen wie privaten Akteure.
- Solche Entwicklungen müssen durch vielfältige formelle und informelle Instrumente gesteuert und begleitet werden.
- Aktivitäten und Forderungen sollten immer die aktuelle Situation widerspiegeln, z.B. Aufzeigen und Prüfen von Zusammenhängen Verkaufsflächen-Wachstum, Flächenbedarfe etc.

Elke Plate,
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Wohnen Berlin





Fritjof Mothes, Stadtlabor

Fritjof Mothes, Stadtlabor: „Neue Ideen schaffen mehr Platz für Leipzig“

Bei der Vorbereitung der Veranstaltung hatte sich gezeigt, dass das Stapeln von Handel und Wohnen bzw. sozialen Einrichtungen und Wohnen nur den Anfang von vertikaler Nutzungsmischung und Verdichtung darstellt und strategisch weitergedacht werden sollte. Die Beispielsammlung von Fritjof Mothes zu gestapelten Nutzungen unterschiedlichster Art hierzulande und im Ausland öffnete den Blick für weitergehende Denk- und Planungsansätze in Leipzig.

Ausgewählte Beispiele aus dem Vortrag:

- Für die Stapelung unterschiedlichster Nutzungen, die üblicherweise in eingeschossiger Bauweise erstellt werden, gibt es vielerorts Beispiele. Mittels einer durchdachten Architektur können städtebaulich und gestalterisch hochwertige Lösungen gefunden werden.
- Sporthallen werden vielerorts wie auch in Leipzig bereits doppelt oder dreifach gestapelt, z.B. in Ulm. In Kopenhagen wurde ein Hybrid aus Sporthalle, Supermarkt und Wohnungen gebaut. In Paris entstand eine Sporthalle in einem Mehrfamilienhaus.
- Sportfreiflächen sind in Erfurt-Herrenberg auf dem Dach eines Kaufland-Supermarktes und in Berlin auf Groß- und Baumärkten entstanden. In Kopenhagen ist derzeit die Stapelung von Sportfreiflächen in einem Sportturm geplant.
- In Düsseldorf wurden Schwimmhallen in der Trägerschaft des städtischen Bäderbetriebs mit Nutzungen wie einem Bezirksrathaus kombiniert oder in ein Stadtteil- und Einkaufszentrum integriert. In Tilburg in den Niederlanden entstand ein architektonisch anspruchsvolles Projekt, in dem Schwimmhalle, Fitness und Sporthalle übereinander gestapelt worden.
- Die Stapelung von Stellplätzen in Parkhäusern statt großflächiger Parkplätze schafft Raum für neue Investitionen sowohl innerstädtisch als auch in Gewerbegebieten am Stadtrand. Eine weitere Form der Nutzung von Parkplatzflächen ist die Überbauung mit Gebäuden auf Stelzen, wie am Dantebad in München.
- Auch Betriebsflächen der Verkehrsbetriebe bieten durch eine Überbauung Flächenpotenziale, wie der neue Busbetriebshof in München-Moosach oder das Projekt Kalkbreite in Zürich zeigen.
- Angesichts der hohen Flächenbedarfe der Logistikwirtschaft entstehen derzeit auch gestapelte Logistikhallen.

Zusammenfassung der Diskussionen in den thematischen Arbeitsgruppen

AG 1 Einzelhandel und Wohnen

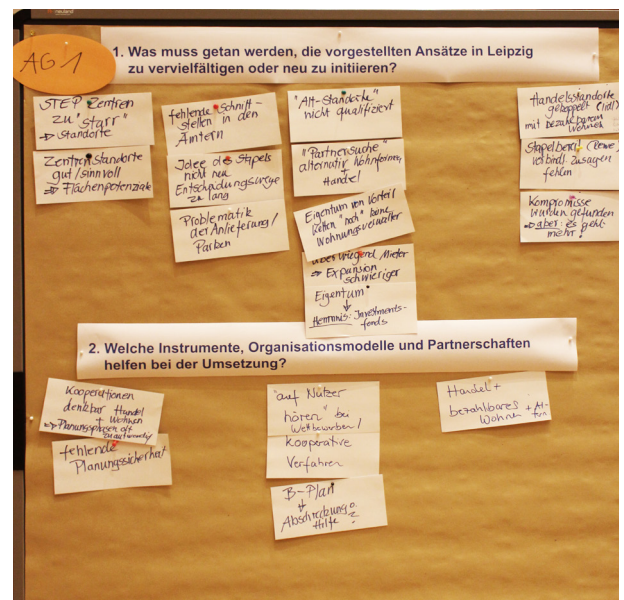
Die vermehrten Ankündigungen großer Handelsunternehmen, die monofunktionale Struktur ihrer Gebäude an urbanen Standorten sukzessive aufzulösen und ihre Handelsfunktion zukünftig u.a. mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen zu kombinieren (vgl. Linkliste am Textende) sowie die umgesetzten Beispiele machen deutlich, dass die Stapelung von Handel und weiteren Nutzungen bereits stattfindet und weiter fortgeschritten ist als bei anderen Nutzungskombinationen innerhalb eines Gebäudes. Auch die anwesenden Diskutanten konstatierten, dass die Idee des Stapelns in Kombination mit Handelsnutzungen nicht neu sei und auch für Leipzig eine generelle Neigung zur vertikalen Nutzungsmischung seitens der handelnden Marktakteure besteht.

Spezifische Belange dieser AG waren:

- Notwendiges Geld und Know-How, um ein entsprechendes Projekt zu realisieren, sind handelsseitig da. Die Marktteilnehmer wollen sich jedoch auf ihren Kernmarkt konzentrieren und müssen daher erst belastbare Netzwerke mit möglichen Projektpartnern für die Obergeschossnutzungen etablieren. Ein Austauschformat wie diese Veranstaltung „Besser stapeln“ wird vor dem Hintergrund als sehr zielführend gesehen.
- Vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren vollzogenen dynamischen Wachstumsprozesse sollten aus Perspektive des Marktes die Standorte des STEP Zentren nochmals überprüft werden, da sie teilweise als zu starr empfunden werden. Das Meinungsbild ist hier jedoch erwartungsgemäß divergent. Seitens der Politik wird die Bedeutung einer stringenten Einzelhandelssteuerung durch den STEP Zentren unterstrichen. Im Zusammenhang mit gestapelten Nutzungen dürfte es keine „faulen Kompromisse“ im Sinne von Projektentwicklungen auf nicht integrierten Standorten geben.
- Vielfach sind die Handelsunternehmen nicht Eigentümer der Flächen - eine Weiterentwicklung scheitert in Teilen an nicht entwicklungs- oder verkaufswilligen Eigentümern (insbesondere bei institutionellen Anlegern/Immobilienfonds) oder zu hohen Verkaufspreisen. Das Thema der Eigentumbildung bei Bestandsmärkten sollte deshalb vermehrt in den Fokus genommen werden.
- Seitens der Diskutanten wird weiterhin eine höhere Flexibilität bei der Entwicklung standortgerechter Lösungen eingefordert: hinsichtlich der Marktdimensionierung (Verkaufsflächengröße, Konzept), um auf die

höhere Dichte in der Kernstadt adäquat reagieren zu können. Dies gilt auch für die Stellplatzproblematik.

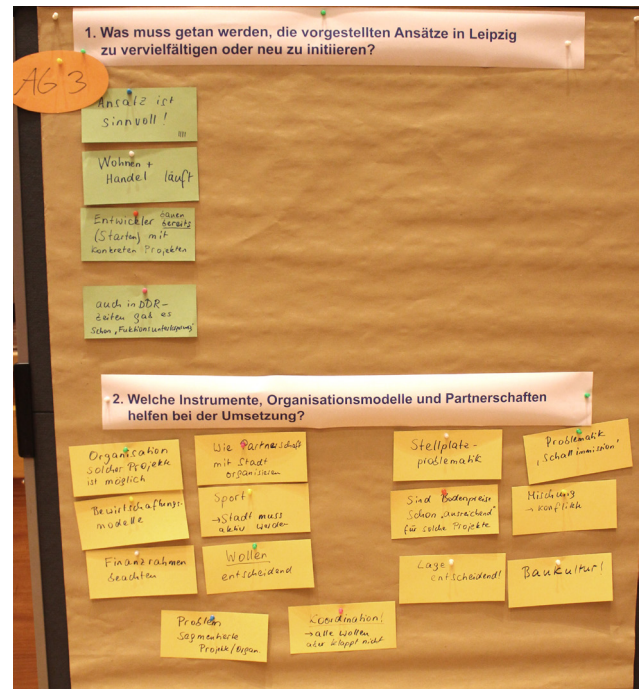
- Eine Nutzungskombination von Handel und gefördertem Wohnraum ist marktseitig denkbar und möglich.
- Um vertikale Nutzungsmischung zu erlangen, müssen verschiedene Akteursgruppen (teilweise in neuen Konstellationen) interagieren – der Handel wünscht in diesem Zusammenhang insbesondere Verlässlichkeit (z.B. Exklusivität als Verhandlungspartner).
- Bei Wettbewerben/Projekten sollte ein kooperatives Verfahren angestrebt werden, bei dem die marktwirtschaftliche Perspektive der Handelsunternehmer/Projektentwickler mit einbezogen wird.



AG 3: Gewerbe, Parken, Sport

Spezifische Belange dieser AG waren:

- Die Organisation von Projekten mit Mehrfachnutzung ist möglich, das zeigen Beispiele und Erfahrungen. Gute Beispiele in Leipzig sind u.a. der Uni-Campus an der Grimmaischen Straße, Halle 12 auf der Alten Messe (LEVG, LGH) und die BioCity, die in Bauherrengemeinschaft mit WEG-Vertrag realisiert wurde (zwischen Freistaat Sachsen und LGH), in Kombination mit kapitalisiertem Erbpachtzins. Allerdings ist der WEG-Verwaltungsvertrag kein kapitalmarktfähiges und damit für institutionelle Anleger geeignetes Organisationsmodell.
- Vor allem bei Sportfreiflächen als „Flächenfresser“ gibt es Bedarf für weitere Flächen und hier insbesondere bei vereinsungebundenem (Outdoor) Sport. Hier sollte neu über Sportfreiflächen auf Dächern nachgedacht werden. Allerdings ist zu klären, wie eine tragfähige und dauerhafte Bewirtschaftung von Stapelungen mit Sportanlagen erfolgen kann. Zugleich wird von Entwicklerseite darauf verwiesen, dass zu wenig über städtische Prioritäten bei neuen Sportanlagen bekannt ist.
- Im Leipziger Automobilbau ist es z.Z. kein Thema, Funktionen zu stapeln. Mit vergleichendem Blick auf die Entwicklung anderer Standorte in München etc. sieht man dies eher als längerfristig denkbaren Ansatz.



THEMENÜBERGREIFENDE ERKENNTNISSE

Im Ergebnis aller Diskussionen wurde ein breiter Konsens deutlich, dass – trotz hoher Komplexität in den Anforderungen und entsprechend mehr Konfliktpotenzial bei Umsetzung und Betrieb – das Stapeln von Nutzungen sinnvoll und anzustreben ist. Es herrscht große Bereitschaft aller, sich gemeinsam auf den Weg zu machen, gegenseitig mehr Verständnis füreinander aufzubringen und frühzeitig offen aufeinander zuzugehen.

Mit Blick darauf, was getan werden muss, um die vorgestellten Ansätze in Leipzig zu vervielfältigen oder zu initiieren, wurden folgende Hemmnisse wie Handlungserfordernisse zusammengetragen und Instrumente, Organisationsmodelle und Partnerschaften angedacht, die bei der Umsetzung helfen könnten:

Hemmnisse und Erfordernisse für...

Strategische, organisatorische Prozesse

- Das Mitdenken von vertikalen Nutzungsmischungen in allen Planungen erfordert eine gute Koordination zwischen den Ämtern. Ebenso notwendig ist Transparenz über die strategischen Überlegungen und planerischen Voraussetzungen seitens der Stadtverwaltung und auch zu konkret geplanten Projekten und gemachten Erfahrungen beim Stapeln (Stadt und Privatwirtschaft) herzustellen.
- Aufgrund der sektoralen Organisationsstruktur der Stadtverwaltung fehlen entsprechende Schnittstellen in den Ämtern für multifunktionale Projektentwicklungen, um z.B. im Dissenzfall ämterübergreifend Kompromisse auszuhandeln. Es gilt, ein Umdenken voranzubringen vom Ressortdenken zum Schauen auf die Gesamtstadt: Wen kann man miteinander verknüpfen? Welche Interessen und Funktionen passen zusammen? Welcher Mehrwert kann damit für das Quartier generiert werden? Was kann auch finanziell gemeinsam gestemmt werden? Dafür fehlt der zentrale Ansprechpartner, der verbindlich kommuniziert und entscheidet.
- Vertiefende Potenzialanalysen zu Weiterentwicklungsmöglichkeiten von Bestandsstandorten resp. bisher nicht effizient genutzten Flächen und Gebäuden sollten verwaltungsintern vorbereitet und durchgeführt werden.

Die (kurzfristige) Mobilisierbarkeit bestehender Flächenpotenziale ist zu prüfen. Großflächige Parkplätze sollten als bereits bekannte Standorte für eine mögliche Stapelung Leipzig-konkret untersucht werden.

Rechtliche, bauliche und technische Rahmenbedingungen

- Über die Entwicklung in B-Plan-Gebieten gelingt die Stapelung mittlerweile. Schwieriger ist es eine Koordination in §34 BauGB-Gebieten aufgrund der geringeren Steuerungsmöglichkeiten. Im Prinzip wollen alle Beteiligten, aber „es klappt nicht“.
- Stapelungen erfordern besondere statische Lösungen (z.B. Tiefgarage), die sich negativ auf die Baukosten auswirken und damit ein Hemmnis für Wirtschaftlichkeit darstellen.
- Das Thema Baukultur muss von Anfang an als wichtiger Aspekt berücksichtigt werden.
- Bei Vergaben städtischer Grundstücke nach Konzept sollten Stapellösungen präferiert werden. Für eine Stapelung werden allerdings Grundstücke mit größeren Dimensionen (> 500 m²) benötigt. Eine bessere Vorbereitung der Vergaben (z.B. Festlegung städtebaulicher Kubaturen vorab) könnte den Planungsaufwand für Akteure (wie z.B. Baugruppen) verringern und Kapazitäten für die Konzeptentwicklung von Stapelung/Nutzungsmischung schaffen.



Kommunikation und Kooperation

- Die Stadt muss ihre Ziele zur Multifunktionalität klar definieren, kommunizieren und eigene Instrumente entsprechend anpassen. Marktseitig wird von der Stadt eine klare Botschaft eingefordert, welche Art von Nutzungsmischung am jeweiligen Standort gewünscht ist.
- Es gilt Ressourcen freizuschaukeln für eine gute „Phase Null“ insbesondere auf Seiten der öffentlichen Hand, um gerade in der Anfangsphase eines Projektes zu klären: Was wollen wir, was passt zusammen, wen bringen wir zusammen?
- Interessierte sollten in kleineren Gruppen häufiger und durchaus aktorsgruppenübergreifend (Investor, Projektentwickler, Nutzer, Stadt) zusammenkommen, um neue Netzwerke/Synergien zu befördern. Ergänzend dazu gäbe es die Möglichkeit, ein Schwarzes Brett zu installieren, wo diese Akteursgruppen eigeninitiativ zusammenfinden.
- Nutzungsmischungen sind nicht konfliktfrei, es bedarf entsprechender Lösungen bei der Planung und eine Sensibilisierung und Toleranz der Nutzer.
- Es fehlt Zeit und Raum zur Diskussion und für rechtzeitige Informationen, um bei Projektbeginn – z.B. bei Vergaben des Kitaneubaus – Möglichkeiten einer Stapelung, Bedarfe aus dem Quartier sowie mögliche Kooperationspartner und Nutzer ermitteln zu können

Umsetzung, Finanzierung und Förderung

- Erfolgreiche Modellprojekte anderer Städte sollten geprüft und für Leipzig übersetzt werden. Es gilt, Organisations- und Finanzierungsmodelle zu finden für die verschiedenen Formen der Kooperation – zwischen Unternehmen und öffentlicher Hand, zwischen verschiedenen städtischen Ämtern und kommunalen Unternehmen: Welche Organisationsmodelle gibt es? Wie wurden Probleme in anderen Städten gelöst? Wie kann dies in eine erweiterte Konzeptvergabe einfließen? Dies ist zu organisieren.
- Darüber hinaus sollten (weitere) Vorzeigeprojekte in Leipzig gemeinsam angegangen und realisiert werden, die Lösungen für die oben angesprochenen Probleme bieten.

REFLEXION UND NÄCHSTE SCHRITTE

In der Rückkopplung mit der Expertin aus Berlin, Elke Plate, konnte eine Einschätzung von außen zu den formulierten Punkten erfolgen. Sie machte deutlich, dass bei aller Bedeutung von Erfahrungsaustausch jede Stadt ihren eigenen Weg finden muss, um die Stapelung von Nutzungen zu etablieren. Es ist also auch keine Übertragung des Berliner Weges auf Leipzig möglich. Vielmehr sollten gewisse Grundvoraussetzungen geschaffen werden, um den Prozess erfolgreich zu gestalten:

- Zu Beginn eine gemeinsame Grundhaltung zwischen Akteuren und verschiedenen Ämtern herstellen – wie es mit diesem Workshop getan wird;
- Das Stapeln und die Mehrfachnutzung frühzeitig in allen Planungen mitdenken; Dies erfordert eine gute Koordination zwischen Ämtern ggf. auch ein Umdenken in Planungsprozessen und -abläufen.
- Mehrfachnutzung ist kein Selbstläufer, die Koordination der vielen Akteure und Ämter braucht Zeit, erfordert viel Diskussion und ist immer wieder ein Aushandlungsprozess.

Das Schlusswort von Frau Dubrau, Bürgermeisterin für Stadtentwicklung und Bau und Herr Heinig, amt. Amtsleiter Stadtplanungsamt, fasste die Diskussion zusammen und gab einen ersten Ausblick auf die nächsten Schritte:

1. Ergebnisse des Expertenworkshops und folgender bilateraler Gespräche auswerten und ämterübergreifend kommunizieren, um auszuloten, wo welche Weichen kurz- und mittelfristig gestellt werden müssen.
2. Erfahrungen aus anderen Städten nutzen, insbesondere im Hinblick auf erfolgreiche Organisationsmodelle, sowie aus dort aufgetreten Problemen lernen. Dies kann im Erfahrungsaustausch erfolgen.
3. Mögliche Partnerschafts- und Organisationsmodelle (Entwicklung, Betrieb etc.) modellhaft entwickeln und umsetzen sowie darüber berichten.
4. Stadtseitig Transparenz schaffen zu Rahmenbedingungen für Stapelnutzungen, Leitlinien und Prozessstrukturen.
5. Verfahrenskonferenz des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege als zentrale Koordinierungsstelle für komplexe Bauvorhaben – auch für Stapelnutzungen – etablieren und dies gegenüber Investoren kommunizieren.
6. Prüfen, für welche Themen sich die Vertiefung der angeschobenen Diskussion in kleineren Gruppen anbietet und welche Plattformen, Veranstaltungsformate benötigt werden, um den Ansatz gestapelter Nutzungen gemeinsam und in Netzwerken voranzubringen.



Links zur weiteren Vertiefung der Thematik

BauNetz Media GmbH (Hrsg.) (o.J.): Pasteurstraße 19-25, Berlin. Neubau von vier Wohngebäuden mit einem Verbrauchermarkt. In: Baunetz-Architekten.

<https://www.baunetz-architekten.de/zanderroth-architekten/3536599/projekt/5217702>

Effern, Heiner (2016): Die Zukunft des Wohnungsbaus liegt in der Luft. In: Süddeutsche Zeitung.

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/immobilien-die-zukunft-des-wohnungsbaus-liegt-in-der-luft-1.3227218>

Gebrüder Ademaj GmbH (Hrsg.) (o.J.): Schierling – Fachmarktzentrum im Ortskern.

https://www.ademaj.de/fwp_portfolio/schierling-fachmarktzentrum-im-ortskern/

Krass, Sebastian (2019): Lidl baut Wohnungen über dem Discounter. In: Süddeutsche Zeitung.

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/lidl-wohnungen-muenchen-1.4298122>

Ratzesberger, Pia (2019): Lidl eröffnet in München kleinste Filiale in Deutschland. In: Süddeutsche Zeitung.

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/lidl-kleinste-filiale-deutschlands-isartor-1.4346135>

Rosbach, Britta und von Bremen, Leonie (2018): In die letzte Lücke. In: Lebensmittel Zeitung.

<https://www.lebensmittelzeitung.net/handel/Standort-Innenstadt-In-die-letzte-Luecke-138447?crefresh=1>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.) (2017): Supermarktgipfel.

Expertenhearing zum Wohnungsbau über Lebensmittelmärkten.

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/zentren/170831_broschuere_wachsende_stadt-supermarktgipfel.pdf

Sodomann, Katja (2018): Wohnen über dem Lebensmittelmarkt. Mit Aldi, Lidl und Co. Gegen Wohnungsnot. In: plusminus. Sendung vom 04.04.2019.

<https://www.daserste.de/information/wirtschaft-boerse/plusminus/sendung/hr/discounter-wohnungen-100.htm>

Thies, Volker (2018): Wohnen über Einzelhandel bald auch in Nittel. In: Immobilien Zeitung.

<https://www.immobiliien-zeitung.de/1000058146/wohnen-ueber-einzelhandel-bald-auch-in-nittel>

// Anlagen

1. Ausführliche Arbeitsgruppenergebnisse	15
2. Vortragsfolien Stefan Heinig, Stadtplanungsamt	21
3. Vortragsfolien Elke Plate, Senatsverwaltung Berlin	34

// Anlage 1

Ausführliche Arbeitsgruppenergebnisse

ERGEBNISDOKUMENTATION „BESSER STAPELN!“

AG 1 EINZELHANDEL UND WOHNEN

Was muss getan werden, um die vorgestellten Ansätze in Leipzig zu vervielfältigen oder neu zu initiieren?

- Generell wird seitens der Diskutanten festgestellt, dass die Idee des Stapelns in Kombination mit Handelsnutzungen nicht neu ist und eine generelle Neigung zur vertikalen Nutzungsmischung bei gegebenen Rahmenbedingungen seitens der handelnden Marktakteure besteht.
- Die damit einhergehende Komplexität und potenzielle Konfliktrichtigkeit ist aus Handelssicht zwar nur bedingt erstrebenswert, wird aber vor dem Hintergrund der sukzessive bestehenden Notwendigkeit zum Stapeln, um Zugriff auf lukrative Standorte zu erhalten, akzeptiert.

Folgende Hemmnisse wurden identifiziert:

- Verwaltungsseitige Hemmnisse:
 - Vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren vollzogenen dynamischen Wachstumsprozesse gilt es die Standorte des STEP Zentren nochmals zu überprüfen. Diese werden aus Perspektive des Marktes teilweise als zu starr empfunden. Hier bestand jedoch ein divergentes Meinungsbild unter den Diskutanten. Seitens der Politik wurde die Bedeutung einer stringenten Einzelhandelssteuerung durch den STEP Zentren unterstrichen. Im Zusammenhang mit gestapelten Nutzungen dürfe es keine „faulen Kompromisse“ im Sinne von Projektentwicklungen auf nicht integrierten Standorten geben.
 - Aufgrund der sektoralen Organisationsstruktur der Stadtverwaltung fehlen entsprechende Schnittstellen in den Ämtern, um im Dissenzfall ämterübergreifend Kompromisse auszuhandeln und auch zu entscheiden. Gleichwohl seitens der Stadtverwaltung eine Kompromissbereitschaft erkannt wird, fehlt der zentrale Ansprechpartner.
 - Die verwaltungsinternen Entscheidungswege werden als zu lang wahrgenommen. Daher werden Projektentwicklungen nach Ansicht der Diskutanten teilweise „verschleppt“.
 - Seitens der Stadt wird eine klare Botschaft gewünscht, welche Art von Nutzungsmischung am jeweiligen Standort gewünscht ist.
- Sonstige Hemmnisse
 - Um vertikale Nutzungsmischung zu erlangen, müssen verschiedene Akteursgruppen (teilweise in neuen Konstellationen) miteinander interagieren – der Handel wünscht in diesem Zusammenhang insbesondere Verlässlichkeit (z.B. Exklusivität als Verhandlungspartner).
 - Das notwendige Geld und Know-How, um ein entsprechendes Projekt zu stemmen, sind seitens der Handelsvertreter da. Die Marktteilnehmer wollen sich jedoch auf ihren Kernmarkt konzentrieren und müssen daher erst belastbare Netzwerke mit möglichen Projektpartnern für die Obergeschossnutzungen etablieren. Ein solches Austauschformat wie die Veranstaltung „Besser stapeln“ wird vor dem Hintergrund als zielführend benannt.
 - Vielfach sind die Handelsunternehmen nicht Eigentümer der Flächen – eine Weiterentwicklung scheitert in Teilen an nicht entwicklungs- oder verkaufswilligen Eigentümern

(insbesondere bei institutionellen Anlegern/Immobilienfonds) oder zu hohen Verkaufspreisen.

Welche Instrumente, Organisationsmodelle und Partnerschaften helfen bei der Umsetzung?

- Es sollte bei Wettbewerben/Projekten ein kooperatives Verfahren angestrebt werden, bei dem die marktwirtschaftliche Perspektive der Handelsunternehmer/Projektentwickler einbezogen wird.
- Seitens der Marktteilnehmer wird ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB als Ideallösung gesehen. Städtische und politische Akteure der Runde verweisen jedoch auf die verringerten Steuerungsmöglichkeiten gegenüber dem Bauleitplanverfahren (z.B. Ausgestaltung der Traufhöhe).
- Seitens der Diskutanten wird eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Marktdimensionierung (Verkaufsflächengröße) gefordert, um auf die höhere Dichte in der Kernstadt adäquat reagieren zu können.
- Eine Nutzungskombination von Handel und gefördertem Wohnraum ist denkbar und möglich.

Was sind die nächsten Schritte?

Verwaltungsseitig:

- Einheitlichen Ansprechpartner („One-Stop-Agency“) für Projektentwicklungen mit multifunktionalem Ansatz etablieren, welche die Schnittstellen in die Ämter herstellen kann und verbindlich kommuniziert und entscheidet (→ Ämterkonferenz).
- In den Konzeptverfahren sollten Stapellösungen präferiert werden
- Vertiefende Potenzialanalysen zu Weiterentwicklungsmöglichkeiten von Bestandsstandorten sollten verwaltungsintern vorbereitet werden
- Interessierte sollten in kleineren Gruppen häufiger zusammenkommen. Dabei sollte durchaus aktorsgruppenübergreifend (Investor, Projektentwickler, Nutzer, Stadt) gemischt werden, um diese zusammenzubringen und neue Netzwerke/Synergien zu befördern. Alternativ dazu gäbe es auch die Möglichkeit ein Schwarzes Brett zu installieren, wo diese Akteursgruppen zusammenfinden.
- Verfahren sollten verwaltungsseitig beschleunigt werden. Hierzu sollten Instrumentarien/Abstimmungsprozesse überprüft und ggf. neu justiert werden.

Marktseitig:

- Flexibilität bei der Entwicklung standortgerechter Lösungen sind seitens der Handelsunternehmen notwendig (Verkaufsflächengröße, Konzept, Stellplatzproblematik)
- Mobilisierung bestehender Flächenpotenziale überprüfen. Auch das Thema der Eigentumsbildung bei Bestandsmärkten (Miete) in den Fokus nehmen.

AG 2 SOZIALE INFRASTRUKTUR UND WOHNEN

Was muss getan werden, um die vorgestellten Ansätze in Leipzig zu vervielfältigen oder neu zu initiieren?

- Es fehlt ein zentraler Ansprechpartner / ein Raum zur Diskussion / die rechtzeitige Information, um bei Projektbeginn – z.B. bei Vergaben des Kitaneubaus – Möglichkeiten einer Stapelung, Bedarfe aus dem Quartier, mögliche Kooperationspartner und Nutzer ermitteln zu können.
- Geschwindigkeit mit der Pflichtaufgaben (Kita, Schulen) umgesetzt werden müssen, schaffen einen Zeitdruck, der es schwierig macht, mögliche Nutzungsmischungen zu finden. Insbesondere dann, wenn es dadurch unterschiedliche Bauherren/Auftraggeber gäbe.
- Die Entwicklung in den letzten 5 Jahren zeigt, dass wesentliche Fortschritte bezüglich effizienteren Flächenausnutzungen gemacht wurden. „Die Wirtschaftlichkeit zwingt uns dazu.“
- Standards (z.B. für den zurzeit gesetzlich vorgegebenen Freiflächenanspruch je Kitaplatz) sind in der gewünschten Kitagröße (Plätze pro Einrichtung) innerstädtisch kaum umsetzbar.
- Stapelungen erfordern besondere statische Lösungen (z.B. Tiefgarage), diese wirken sich negativ auf die Baukosten aus.
- Nutzungsmischungen sind nicht konfliktfrei, es bedarf entsprechender Lösungen bei der Planung und eine Sensibilisierung und Toleranz der Nutzer.
- Neben gut planbaren Neubauvorhaben liegen die meisten Flächenpotenziale auf untergenutzten Flächen mit Bestand. Diese sind nicht so einfach zu entwickeln.

Welche Instrumente, Organisationsmodelle und Partnerschaften helfen bei der Umsetzung?

- Schaffung einer Schnittstelle für private Investoren, Akteure und Nutzer mit dem Ziel: Information über geplante Projekte, Zusammenbringen von Interessenten, Austausch von Erfahrungen, gemeinsamer Diskussion über mögliche Kombinationen, Bedarfe oder Ideen zur Schaffung eines Mehrwerts für das im Quartier.
Die Kitabedarfsplanung könnte Anlass sein, auf Akteure/Nutzer zuzugehen.
- Sobald der Druck aus Kita/Schulbau über aktuelle Bauvorhaben genommen ist, Zeit für vorausschauende Planung/Prozesse zur Nutzungsmischung nutzen.
- Es braucht den Willen von allen Beteiligten und finanzielle Mittel für die Mischung!
- Beispiele vor Ort anschauen und Austausch zu Organisations- und Finanzierungsmodellen organisieren. Neue Organisations- und Finanzierungsmodelle entwickeln!
- Konzeptvergabe: Für eine Stapelung braucht es Grundstücke mit größeren Dimensionen (> 500 m²). Bessere Vorbereitung der Vergaben (z.B. Festlegung städtebaulicher Kubaturen vorab) könnte den Planungsaufwand für Akteure (wie z.B. Baugruppen) verringern und Kapazitäten für die Konzeptentwicklung von Stapelung/Nutzungsmischung schaffen.
- Etablierung einer zentralen, öffentlichen Investitionsstelle, damit Stapelung nicht durch Budgets und Zuständigkeiten der einzelnen Ämter/Eigenbetriebe behindert wird.
- Prüfung und ggf. Reduzierung der Standards (z.B. für Kita-Freiflächen oder der Platzanzahl) für innerstädtische Flächen (Abwägung Wirtschaftlichkeit vs. effiziente innerstädtische Flächennutzung). Neue Lösungen (wie Spielfläche auf dem Dach) ausprobieren.
- Analyse bisher nicht effizient genutzter Flächen und Gebäude erarbeiten, mit den Eigentümer in Kontakt treten und für besseres Stapeln werben. Brachflächenkataster als Instrument zur Aktivierung untergenutzter Flächen prüfen.

- Städtebaufördermittel auf eine innerstädtische Verdichtung ausrichten.
- Langfristig denken: Bedarfe in den überalterten Quartieren mitdenken. Kita und Seniorenwohnen wäre eine gute Mischung, die bislang nicht umgesetzt wurde.

Was sind die nächsten Schritte?

- Prüfung der o.g. Ansätze und Ideen
- Auf jeden Fall: Gute Beispiele finden (von anderen Kommunen und Beispielen lernen) und gute Beispiele schaffen (neue Konzepte und Modelle entwickeln und anwenden).

AG 3 GEWERBE, PARKEN, SPORT UND ...

Was muss getan werden, die vorgestellten Ansätze in Leipzig zu vervielfältigen oder neu zu initiieren?

- Es herrscht die einhellige Meinung, dass der Ansatz Multifunktionalität sinnvoll ist. Er wird speziell in der Kombination Handel und Wohnen (und Parken) bereits umgesetzt. Einige Entwickler planen oder bauen bereits darüberhinausgehende konkrete Projekte (z.B. incl. Sporthalle).
- Die Stadtpolitik verweist auf den zähen Prozess zum Otto-Runki-Platz und versucht über Anträge dieses Thema voranzubringen.
- Im Leipziger Automobilbau ist es z.Z. kein Thema, eher auf lange Sicht, wenn man auf die Entwicklung anderer Standorte in München etc. schaut.
- Inwieweit die Bodenpreise in Leipzig bereits hoch genug sind, um die Stapelung auch anderer Nutzungen „anzutreiben“ - dazu gibt es unterschiedliche Ansichten.
- Die Stapelung von Nutzungen in Gebäuden ist nicht neu, siehe „Funktionsunterlagerung“ in DDR-Plattenbauten.

Welche Instrumente, Organisationsmodelle und Partnerschaften helfen bei der Umsetzung?

- Aus Sicht des Sports gibt es vor allem bei Sportfreiflächen als „Flächenfresser“ Bedarf für weitere Flächen, und hier insbesondere bei vereinsungebundenem (Outdoor)Sport. Hier sollte neu über Sportfreiflächen auf Dächern nachgedacht werden. Allerdings ist unklar, wie eine tragfähige und dauerhafte Bewirtschaftung von Stapelungen mit Sportanlagen erfolgen kann. Zugleich wird von Entwicklerseite darauf verwiesen, dass zu wenig über städtische Prioritäten bei neuen Sportanlagen bekannt ist.
- Die Organisation von Projekten mit Mehrfachnutzung ist möglich, das zeigen eigene Erfahrungen. Gute Beispiele in Leipzig sind u.a. die Halle 12 auf der Alten Messe (LEVG, LGH) und die BioCity, die in Bauherrengemeinschaft mit WEG-Vertrag realisiert wurde (zwischen Freistaat Sachsen und LGH), in Kombination mit kapitalisiertem Erbpachtzins.
- Allerdings ist der WEG-Verwaltungsvertrag kein kapitalmarktfähiges und damit für institutionelle Anleger geeignetes Organisationsmodell.

- Hinzu kommt, dass das Vergaberecht für multifunktionale Gebäude mit verschiedenen öffentlichen/privaten Eigentümern ein schwieriges Thema sein kann.
- Über die Entwicklung in B-Plan-Gebieten gelingt mittlerweile gut die Stapelung von sozialer Infrastruktur. Schwieriger sind §34 BauGB-Gebiete. Das liegt u.a. an der Koordination. Im Prinzip wollen alle Beteiligten, aber es klappt nicht. Hier müsste die Partnerschaft mit Stadt und die Abstimmung innerhalb der Stadtverwaltung organisiert werden.
- Es gibt einige, immer wieder auftretende Probleme, wie der Umgang mit den Schallimmissionen (Kita) oder die Frage nach der Zahl und Unterbringung der Stellplätze. Die Stellplatzsatzung könnte so angepasst werden, dass Synergien genutzt werden können, die dadurch entstehen, dass Nutzungen wie Wohn-/Einzelhandel-/Kita-Nutzung Parkplätze azyklisch nutzen.
- In den Eingangsvorträgen wurden nur wenig architektonisch gelungene Beispiele gezeigt. Das Thema Baukultur muss von Anfang an als wichtiger Aspekt berücksichtigt werden.

Was sind die nächsten Schritte?

- Es sollten (weitere) Vorzeigeprojekte in Leipzig geschaffen werden, die Lösungen für die oben angesprochenen Probleme bieten.
- Erfolgreiche Modellprojekte anderer Städte sollten geprüft und für Leipzig übersetzt werden.
- Der Bedarf für neue Standorte an Sporthallen, Kita etc. sollten durch die Stadt transparent gemacht und besser kommuniziert werden.
- Die Koordination zwischen den Ämtern muss verbessert werden, sonst sind diese oft komplexen Projekte nicht zu stemmen.
- Es wäre hilfreich, den Austausch und Koordination des Wissens um Mehrfachnutzung zu organisieren.
- Es sollte eine frühzeitige Abstimmung zu Projekten ermöglicht werden, z.T. noch vor Phase 0.
- Die Stadt Leipzig muss ihre Ziele zur Multifunktionalität klar definieren, kommunizieren und eigene Instrumente entsprechend anpassen: u.a. die Konzeptvergabe nutzen, um Nutzungsstapelung zu fordern (z.B. für Parkplätze).
- Großflächige Parkplätze sollten als - bereits bekannte - Standorte für eine mögliche Stapelung Leipzig konkret untersucht werden.

// Anlage 2

Vortragsfolien Stefan Heinig, Stadtplanungsamt



Leipzig 2030
Stadtentwicklungskonzept

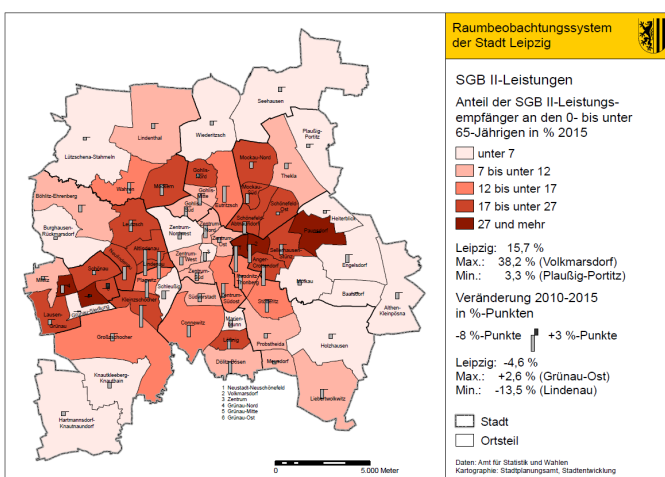
(Wieder) Besser stapeln in Leipzig

Stefan Heinig, amt. Leiter Stadtplanungsamt

Herausforderungen des Wachstums Bezahlbares Wohnen



Leipzig 2030
Stadtentwicklungskonzept



Herausforderungen des Wachstums Bildungsinfrastruktur



Kinderkrippen, Kindergärten, Kindertagespflege

- 2007-2018: Zahl Betreuungsplätze um 62 % erhöht
- **bis 2030: weitere 12.000 Plätze** für frühkindliche Bildung und Betreuung benötigt (72 Standard-Kitas mit jeweils 165 Kindern)



Schulen

Bis 2030 voraussichtlich: **41 neue Schulen** sowie **14 Sporthallen** gebaut und zahlreiche Schulen erweitert.

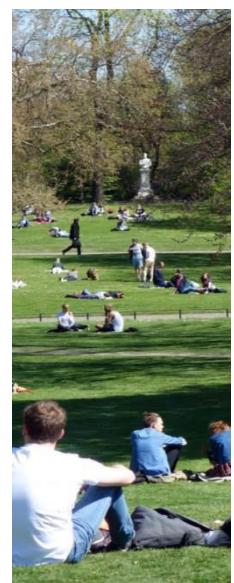
- 21 Grundschulen
- 10 Oberschulen
- 10 Gymnasien



Herausforderungen des Wachstums Freiraumversorgung



Grafiken: ungestalt GbR



Herausforderungen des Wachstums Nachhaltige Mobilität

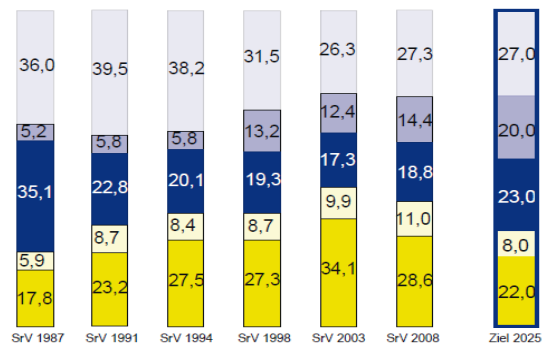


Leipzig 2030
Stadtentwicklungskonzept



**Mobilität
für
alle**

Eine
Stadt
für
alle



■ MIV-Fahrer ■ MIV-Mitfahrer ■ ÖPNV ■ Fahrrad ■ zu Fuß

Modal Split in Leipzig 1987 - 2008 (SrV) und Ziel 2025



Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030: Zielbild



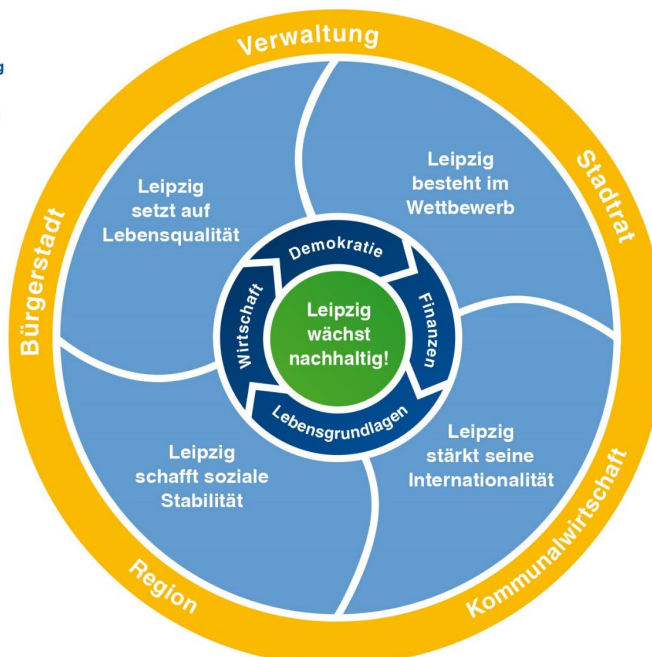
Leipzig 2030
Stadtentwicklungskonzept

Leipzig setzt auf Lebensqualität:

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote

Leipzig schafft soziale Stabilität:

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt



Leipzig besteht im Wettbewerb:

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig stärkt seine Internationalität:

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal

Leipzig setzt auf Lebensqualität



Ziel: Flächensparendes Wachstum

- Bessere Ausnutzung von vorhandenen Flächenreserven und Infrastrukturen
- Nutzungsreserven innerhalb der vorhandenen Stadtstrukturen mobilisieren
- Mehrfachnutzung von Gebäuden gezielt ermöglichen

Ziel: Qualität der Baukultur

- Bewahrung und Weiterentwicklung des Leipziger Stadtbildes
- Achtsamkeit auf Qualitäten von Gebäuden und öffentlichen Räumen während Verdichtung



Ein Supermarkt...



...oder ein Supermarkt
und XX Wohneinheiten



Abbildung: Stadtplanungsamt Leipzig

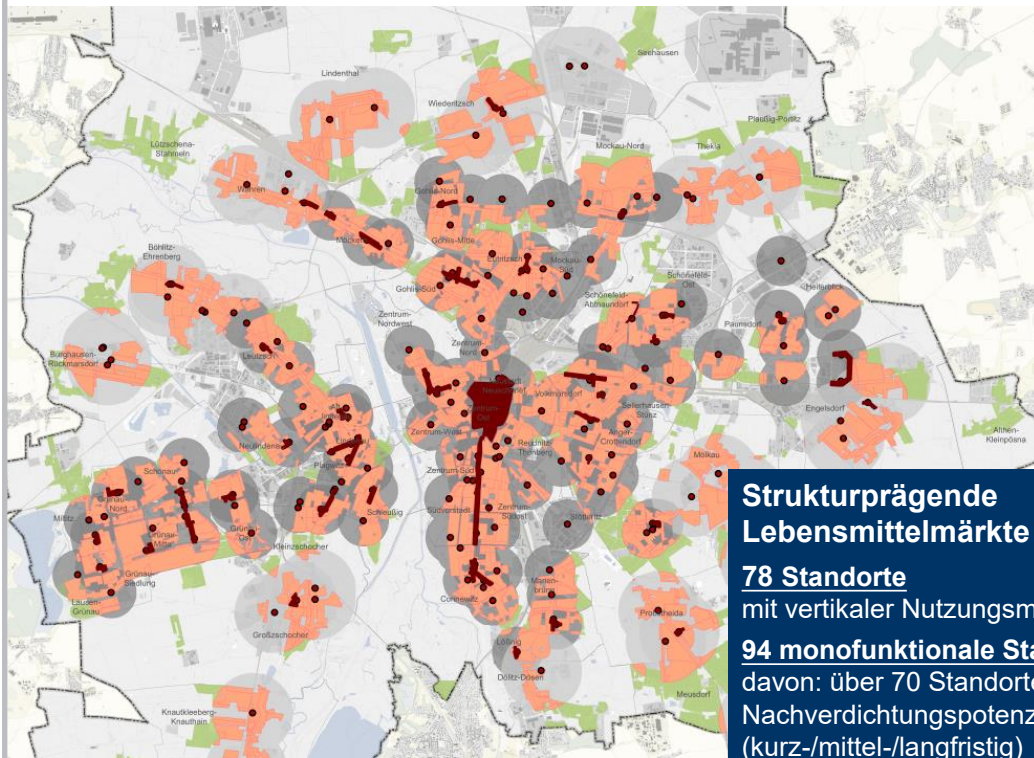
Eine Kindertagesstätte...



3 Fachmärkte...

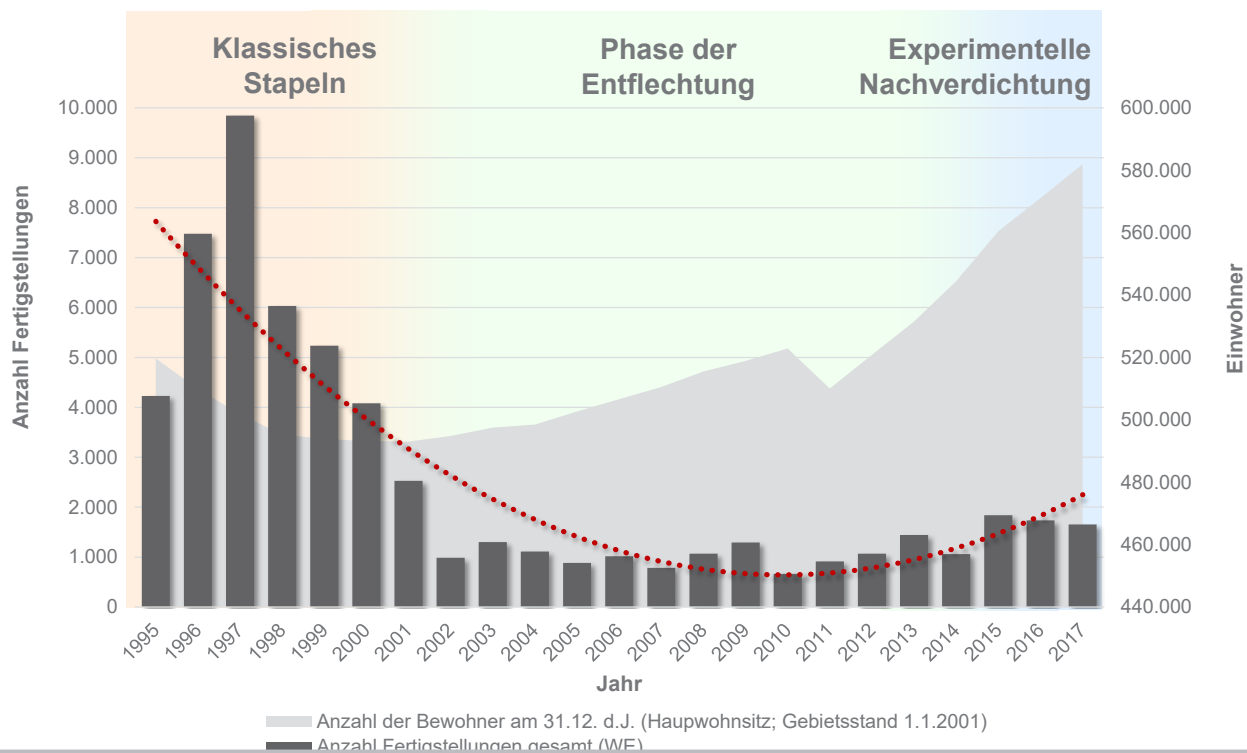


Besser Stapeln - Potenziale heben!

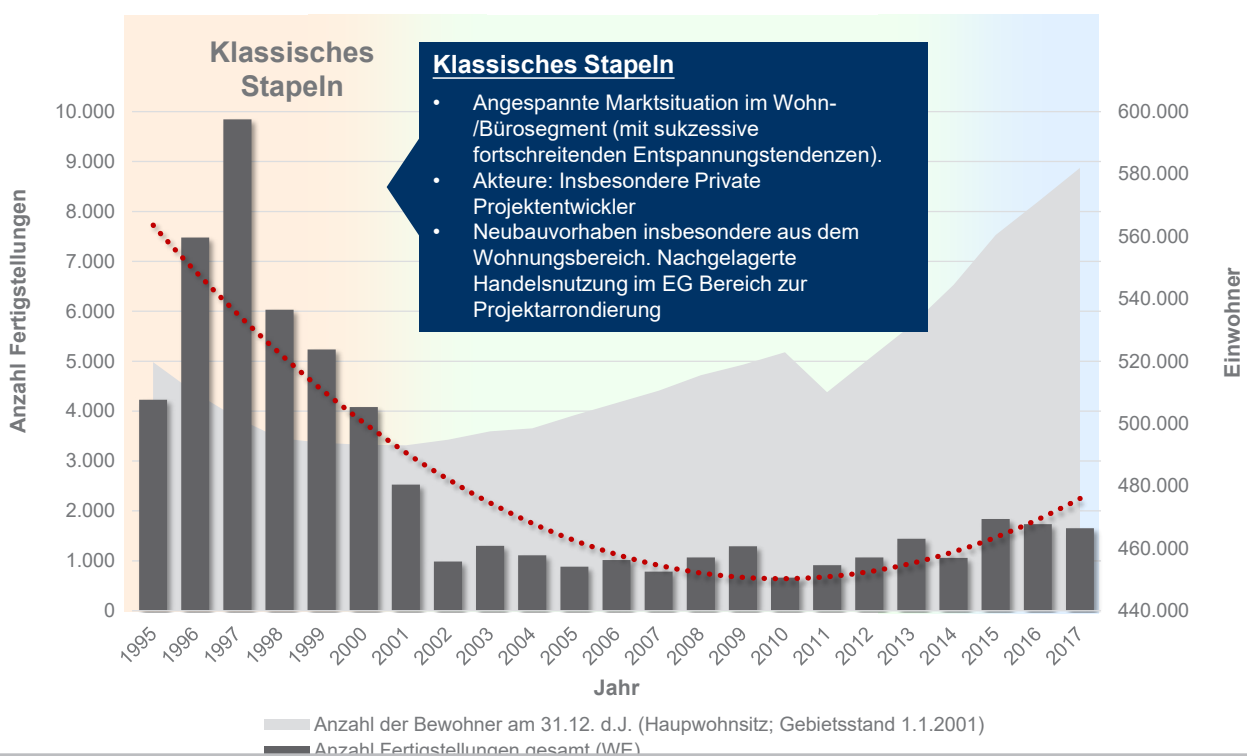


Entwicklungen im Einzelhandel 1990 bis heute

Entwicklungsphasen



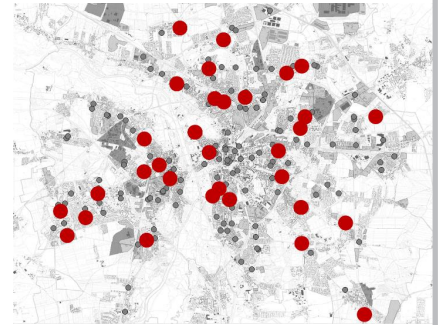
Entwicklungsphasen



Multifunktionale Geschäftshäuser



Abbildung: Stadtplanungsamt Leipzig



Ausgewählte Standorte im Stadtgebiet

Kernstadt: Nachverdichtung Standortnetz durch Neubesetzung von unterversorgten Standorten (vielfach in Zentrenkernen)

Stadttrand: Versorgungsstrukturen für die neu errichteten Wohnparks

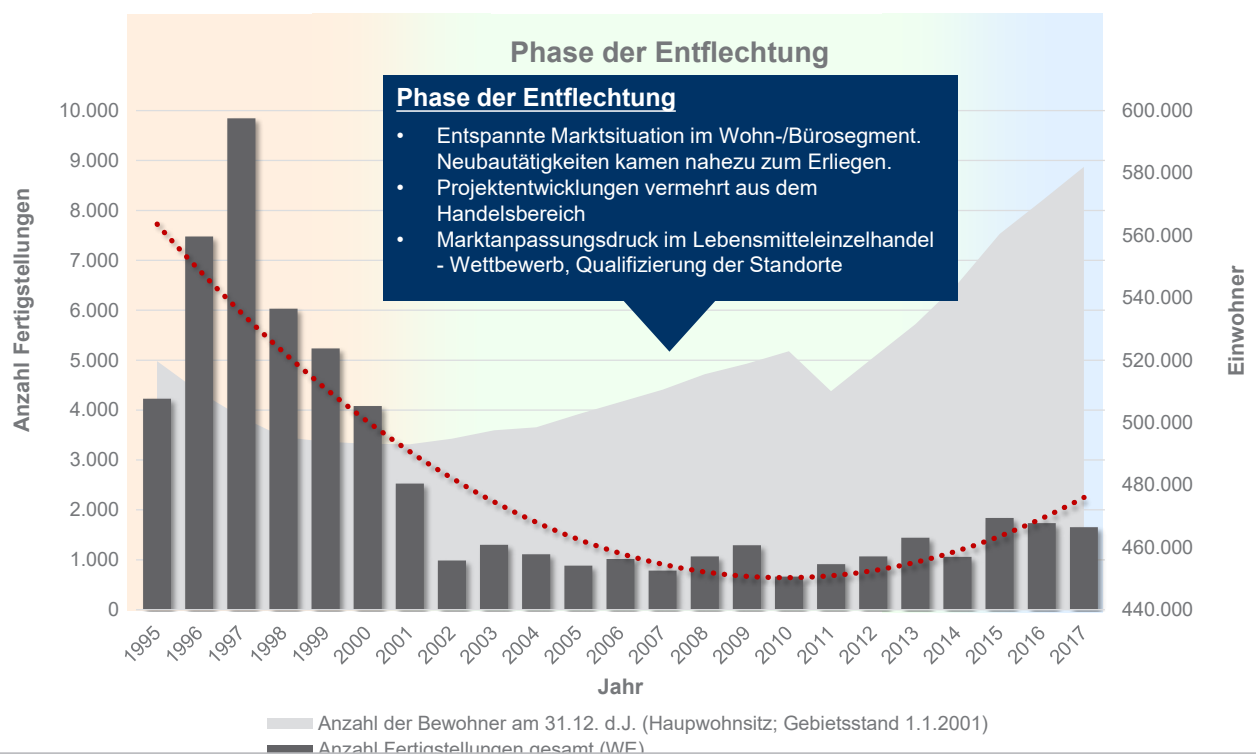
Beispiel: Elster Passage

Nutzungsstruktur: Gemischt

EG: Handel

OG: Büro- und Wohnnutzungen

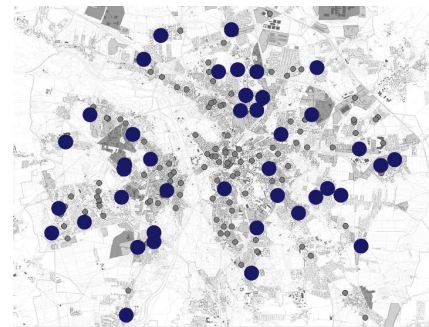
Entwicklungsphasen



Funktionale Fachmarktbauten



Abbildung: Stadtplanungsamt Leipzig



Ausgewählte Standorte im Stadtgebiet

Vor 2000:

Teilw. Neubau von
autokundenorientierten Standorten
ohne siedlungsräumlichen Bezug

Nach 2000:

Integrierte Standorte infolge
intensivierter Steuerung

Beispiel: Theklaer Straße

Nutzungsstruktur: Monofunktional

EG: Handel

Ehemalige HO-/Konsum-Kaufhallen



Abbildung: Stadtplanungsamt Leipzig



Ausgewählte Standorte im Stadtgebiet

Ausbau/Qualifizierung der
Altstandorte (ehem. Kaufhallen)

Architektonische Formensprache
gewinnt an Bedeutung

Aufgrund Marktsituation/
Eigentumsverhältnissen jedoch
überwiegend eingeschossig

Beispiel: Gorkistraße

Nutzungsstruktur: Monofunktional

EG: Handel

Verbrauchermärkte in den Stadtteilzentren



Abbildung: Stadtplanungsamt Leipzig



Ausgewählte Standorte im Stadtgebiet

Kernstadt:

Neubau von Verbrauchermärkten in den Stadtteilzentren
Kombiniert mit Komplementärnutzungen (z.B. Bibliotheken)

Beispiel: Dresdner Straße

Nutzungsstruktur: Gemischt

EG: Handel

OG: Stadtteilbibliothek, Parken

Kita-Neubauten



Kita Gohliser Straße (2015)



Foto: <https://www.stadtbild-deutschland.org/forum/index.php?thread/7565-leipzig-der-norden-galerie/>

Kita Hildegardstraße (2015)

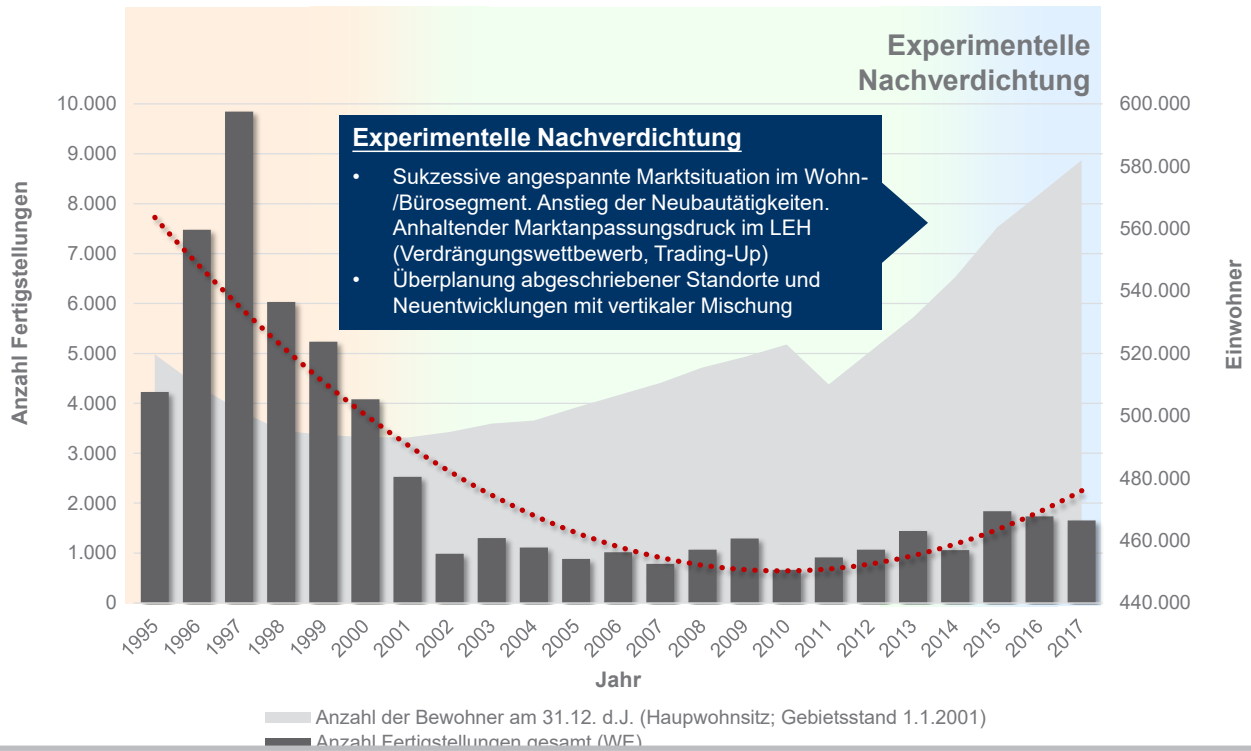


Foto: Peter Eichler

Entwicklungsphasen



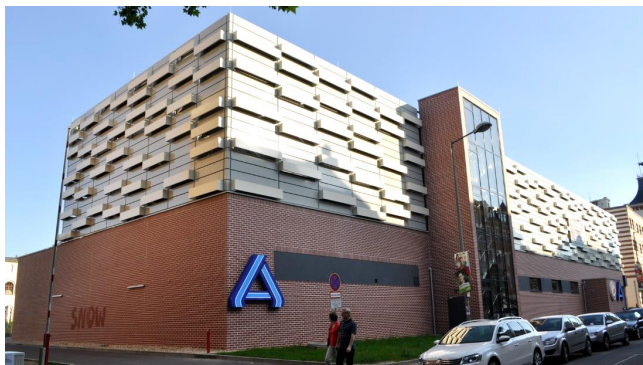
Leipzig 2030
Stadtentwicklungskonzept



Besser stapeln – in Leipzig



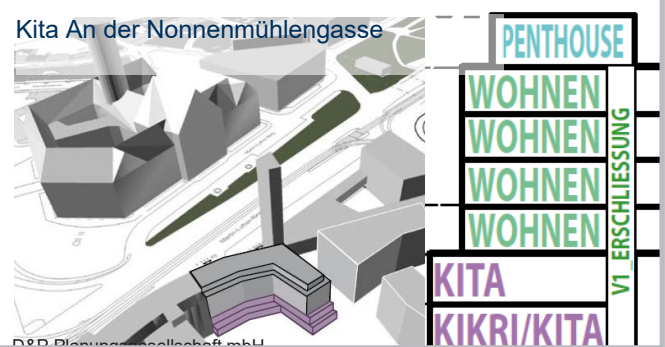
Leipzig 2030
Stadtentwicklungskonzept



Fotos: Stadtplanungsamt Leipzig



Besser stapeln – in Leipzig



Gemeinsam besser stapeln!



// Anlage 3

Vortragsfolien Elke Plate, Senatsverwaltung Berlin



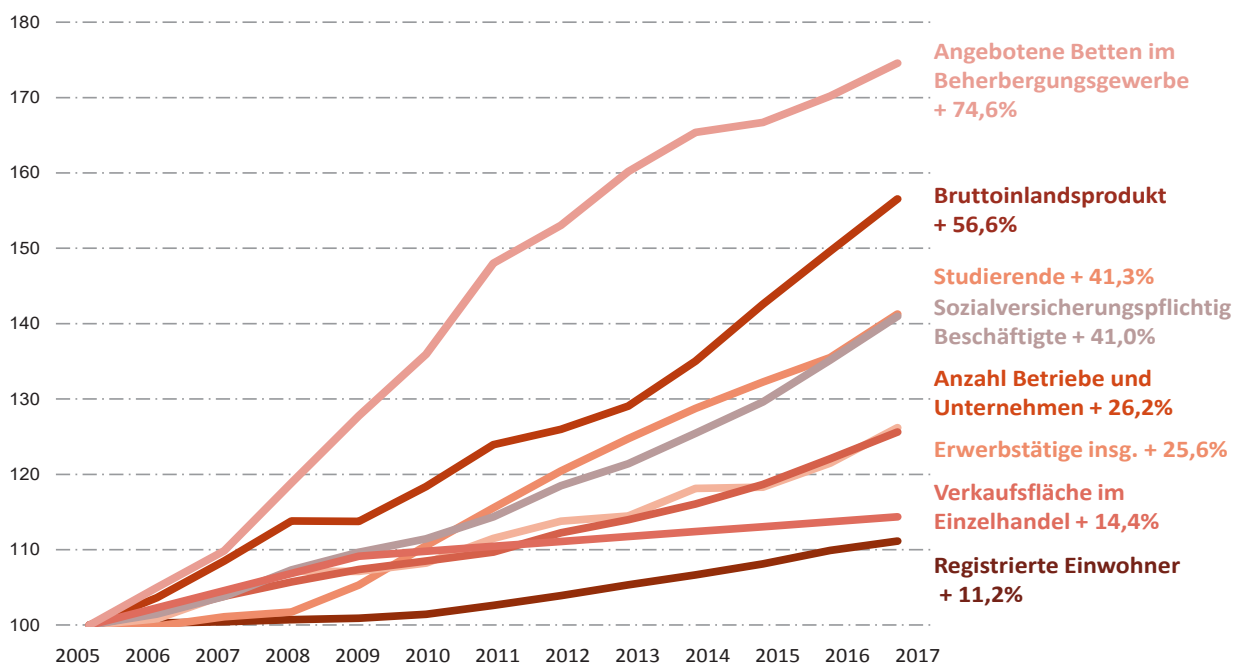
Multifunktionale Geschäftsgebäude in Berlin

Elke Plate

Gliederung

- Daten zur Entwicklung
- Einzelhandelssteuerung und Zentrenentwicklung
- Supermarktgipfel
- Beispiele
- Vermittlung

Berlin wächst: Entwicklungen 2005-2017



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin | Referat I A – Stadtentwicklungsplanung

Die andere Seite der Medaille: Entwicklungen 2005-2017

Kaufpreis für Wohneigentum



+ 146,8 %

Kaufpreis für baureifes Land



+ 124,6 %

Nettokaltmiete (Mietspiegel)



+ 42,3 %

Baukosten für Wohngebäude



+ 37,6 %

Vorhandene Brachflächen



- 41,8 %
*bis 2015

Leerstandsquote bei Wohnungen



5,7 % » 1,5 %

Wohnfläche je Einwohner



- 1,6 %

**Chance und
Notwendigkeit
zur Nachver-
dichtung**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin | Referat I A – Stadtentwicklungsplanung

Eingeschossige Supermärkte als Nachverdichtungspotenzial

So?



- eingeschossig
- monofunktional
- Gebäude abseits vom öff. Raum
- standardisierte Fassade
- große Stellplatzanlage vorgelagert

Nein, so!



- mehrgeschossig
- multifunktional
- Geb. orientiert sich zum öff. Raum
- individuelle Fassadenlösung
- Integration der Stellplatzanlage

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin | Referat I A – Stadtentwicklungsplanung

Multifunktionale Geschäftsgebäude: Eine Win-Win-Situation



Foto: Christo Libuda (Lichtschwärmer)



Städtebauliche Vorteile:

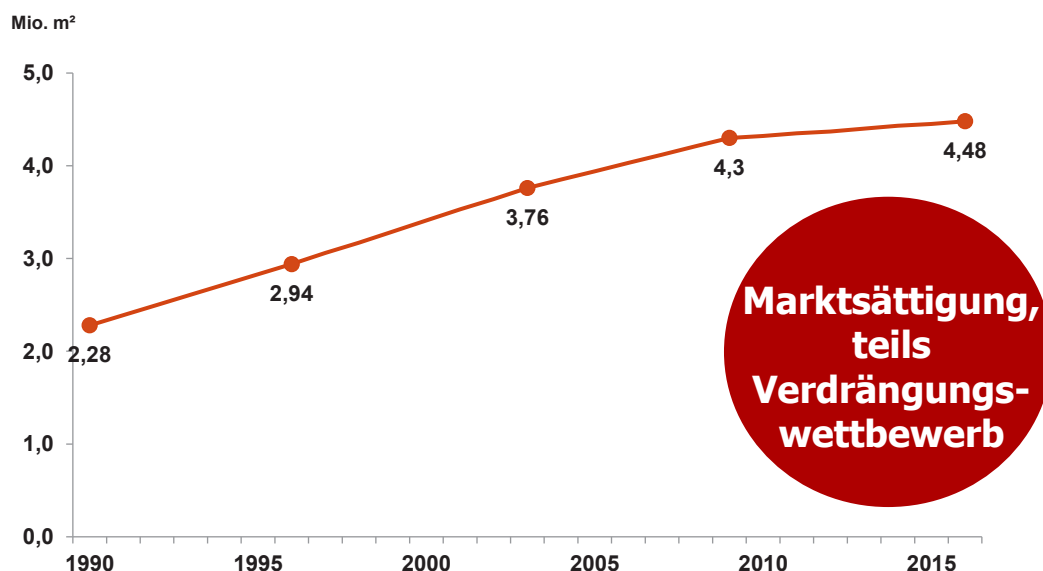
- nachhaltige Grundstücksnutzung
- Bildung klarer öffentlicher Räume
- Stärkung attraktiver Zentren
- „Stadtreparatur“: Lücken schließen

Wirtschaftliche Vorteile:

- höhere Mietumsätze / Verkaufserlöse
- Diversifizierung
- Adressbildung (Gebäude als „Visitenkarte“)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin | Referat I A – Stadtentwicklungsplanung

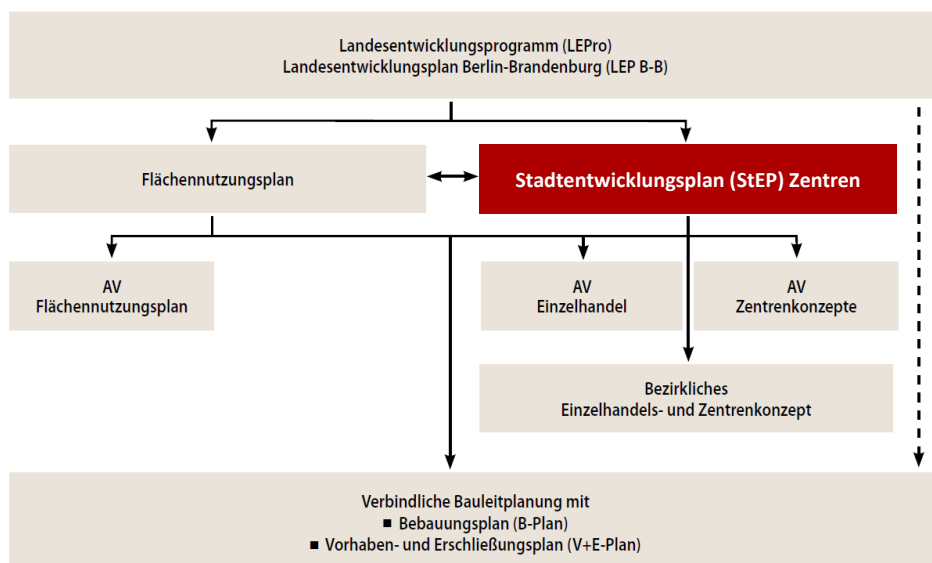
Verkaufsflächenentwicklung in Berlin



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin | Referat I A – Stadtentwicklungsplanung

Die Sicherung von Quantität *und* Qualität bedeutet Steuerungsbedarf:

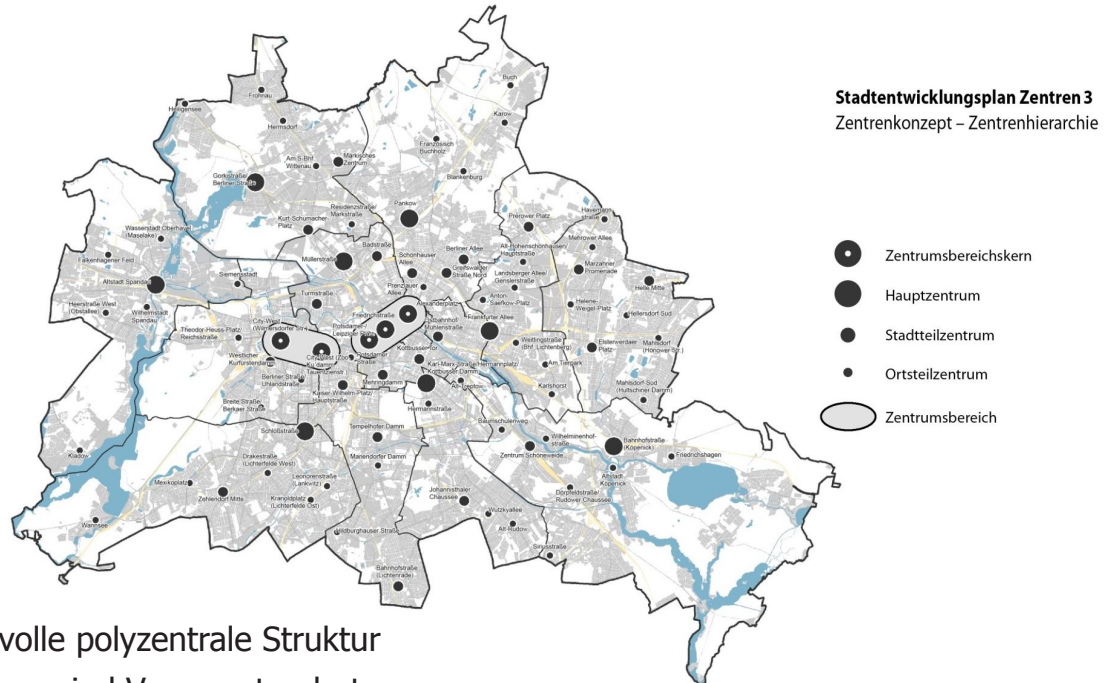
Systematik zur Steuerung des Einzelhandels in Berlin



Quelle: eigene Darstellung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin | Referat I A – Stadtentwicklungsplanung

Zentren- und Standortkonzept (StEP Zentren 3)



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin | Referat I A – Stadtentwicklungsplanung

Steuerungsgrundsätze (StEP Zentren 3)

Wirkungsweise der Grundsätze

- operationalisieren die Ziele und Leitlinien, in dem sie den Regelfall der Einzelhandelssteuerung beschreiben,
- differenzieren Einzelhandelsplanungen und -vorhaben hierbei nach Art, Größe und Lage,
- sollen in der Bauleitplanung unmittelbar berücksichtigt werden,
- können in bezirklichen Zentrenkonzepten anhand der örtlichen Gegebenheiten ergänzt, vertieft und konkretisiert werden.

„ **Beispiel: Steuerungsgrundsatz 2**
(Nicht-großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind unabhängig von der Größe mit Mitteln der Bauleitplanung in die zentralen Versorgungsbereiche Berlins zu lenken. “

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin | Referat I A – Stadtentwicklungsplanung

Möglichkeiten zur Steuerung multifunktionaler Geschäftsgebäude

Formelle Instrumente

- Festsetzungen in einem **Bebauungsplan** (§ 30 BauGB)
- Festlegungen in einem **städtebaulichen Vertrag** (§ 11 BauGB)
- Festlegungen im **Vorhaben- und Erschließungsplan** (§ 12 BauGB)
- Planungsrechtliche **„Feinjustierung“** (§ 1 BauNVO)

Informelle Instrumente

- frühzeitige Einflussnahme auf Qualitäten im Rahmen einer **Bauberatung** und/oder eines **Wettbewerb**
- Dialog/Vernetzung der Akteure aus Lebensmittelbranche, Interessenverbänden, Wohnungswirtschaft/Projektentwicklung und der Stadtentwicklung:
„Supermarktgipfel“ (= politisch-administrativ untermauerte Kommunikation der städtebaulichen Ansprüche)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin | Referat I A – Stadtentwicklungsplanung

Vorlauf und Kontext

- 2014 BUND Landesverband: Kurzstudie mit exemplarischen Wohnbau-Verdichtungspotenzialen u.a. über Discounter (im Vorfeld des Volksentscheids zum Tempelhofer Feld)
- 2014 Die Grünen Abgeordnetenhausfraktion: Potenzialstudie Nachverdichtung z.B. über Discounter
- 2015 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Kurzexpertise „Wohnen auf Lebensmittelmärkten in Berlin“
- 2016 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Internetbroschüre „Multifunktionale Geschäftsgebäude“
- 2017 Supermarktgipfel 1
- 2018 Supermarktgipfel 2
- 2018 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Berücksichtigung der Stapelung im „Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus“

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin | Referat I A – Stadtentwicklungsplanung

Berliner Supermarktgipfel 2017



- Verständigung über das Erfordernis mehrgeschossiger Lösungen
- Unternehmen signalisieren Handlungsbereitschaft



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin | Referat I A – Stadtentwicklungsplanung

Berliner Supermarktgipfel 2018



- Austausch über gute Projektbeispiele
- Erläuterungen zu § 11 BauNVO

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin | Referat I A – Stadtentwicklungsplanung

Potenzielle neue Wohneinheiten auf Berliner Supermärkten

340 Standorte mit Potenzial für Wohnen auf Lebensmittelmärkten

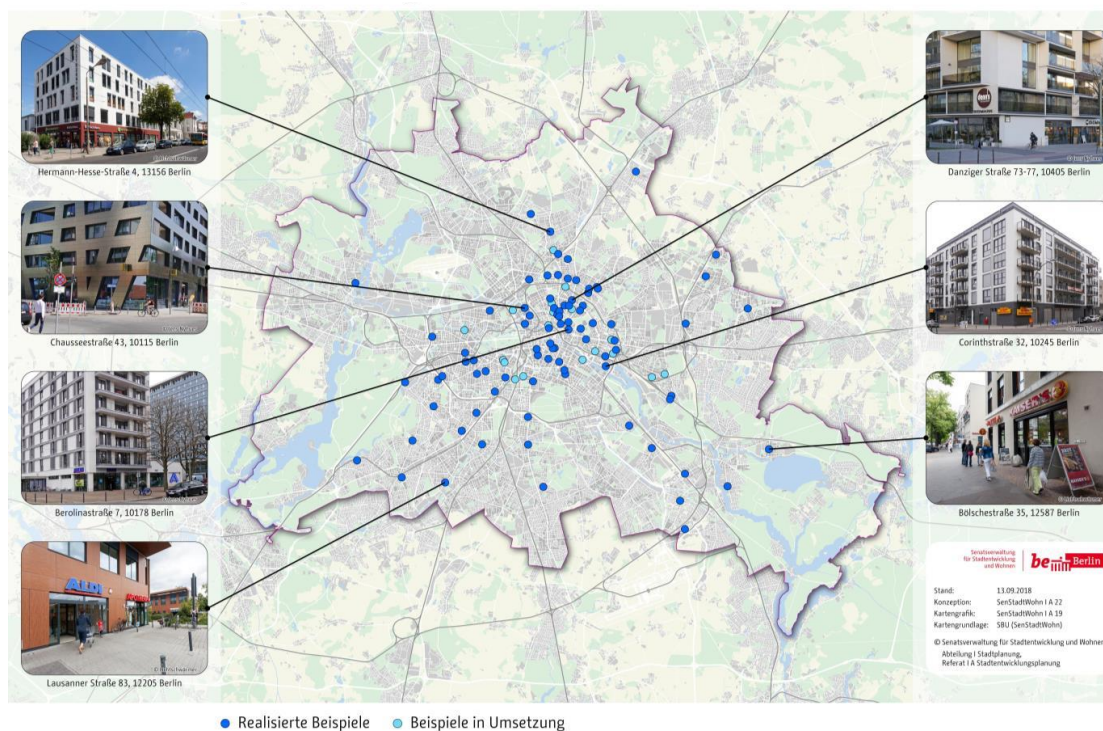
(unter Berücksichtigung des Betriebstyps, der Größe des Betriebes und der Lage)

	Variante A	Variante B
Grundstücksgröße, freistehend (qm)	4.000	6.000
Grundstücksgröße, angebaut (qm)	1.000	1.000
Überbaubare Grundstücksfläche	60%	80%
Geschosse (Anzahl)	3	4
Bruttowohnungsfläche (qm)	100	100
nutzbare Fläche für Wohnungsbau	60%	60%
Potenzielle WE pro Standort	40	107
Wohnungspotenzial	13.700	36.300

Studie: Junker + Kruse, i.A.d. SenStadtUm 2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin | Referat Stadtentwicklungsplanung

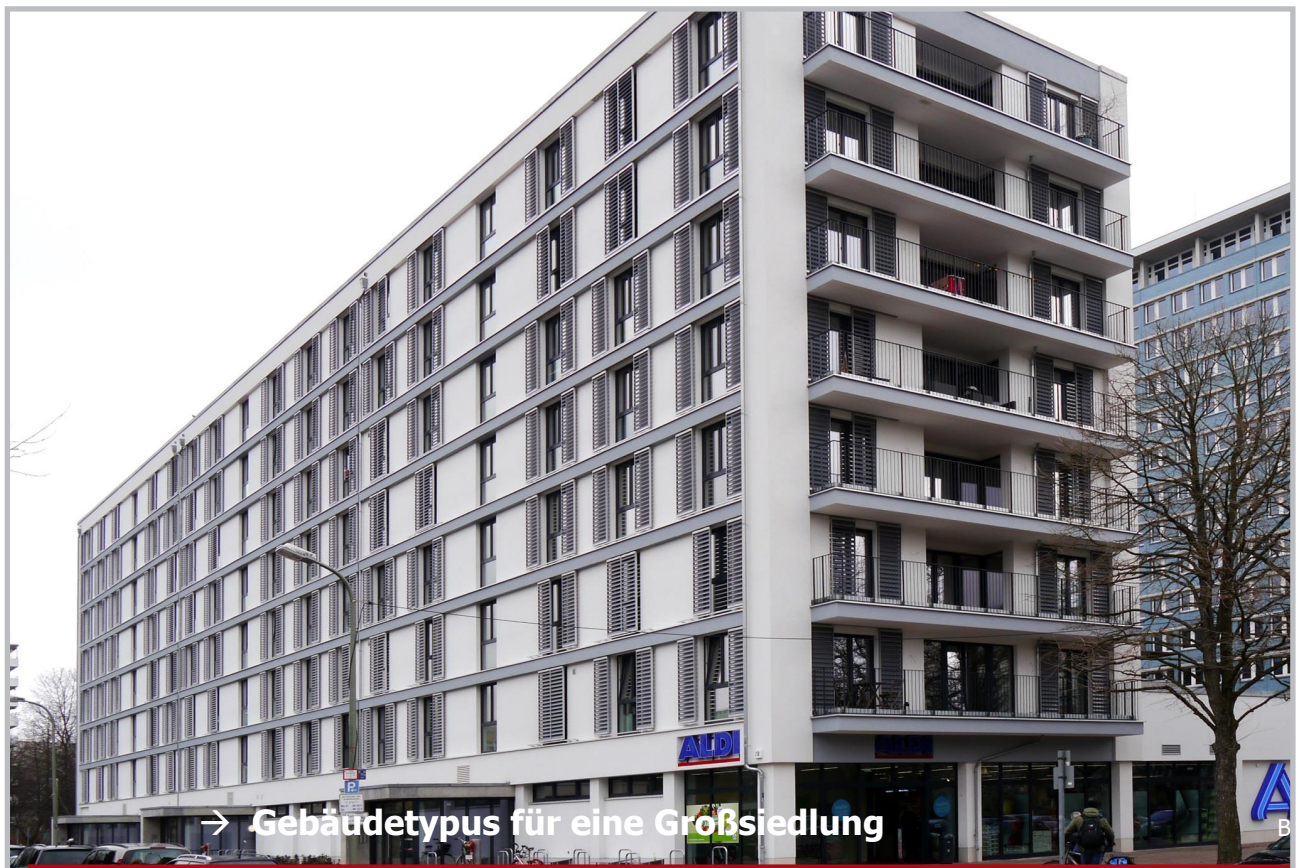
Supermarktüberbauung in Berlin



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin | Referat Stadtentwicklungsplanung









Vermittlung

Broschüre „Multifunktionale Geschäftsgebäude“ (2017)

- Sammlung guter Beispiele
- Nutzungsmischung mit Wohnungen und vielen anderen Nutzungsarten
- Anforderungen
- Umsetzungsempfehlungen

Supermarktgipfel

- 2017 Handlungsbereitschaft
- 2018 Kooperationen mit Wohnungswirtschaft
Integrierte Standort-/Quartiersentwicklung
- 2019 Weiterentwicklung

→ www.stadtentwicklung.berlin.de



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin | Referat I A – Stadtentwicklungsplanung

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

berlin Berlin

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Weitere Informationen unter: www.stadtentwicklung.berlin.de

Besser stapeln!

Ansprechpartner

Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt
Telefon: 0341 123-4934 | Fax: 0341 123-4930
E-Mail: stadtplanungsamt@leipzig.de

Impressum

Herausgeber

Stadt Leipzig
Der Oberbürgermeister
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Redaktion

Prof. Dr. Silke Weidner, u|m|s STADTSTRATEGIEN
Fritjof Mothes, Stadtlabor
Eike Sievers, Karolin Pannike, Stefen Böttger,
Jan Richert, v.i.S.d.P. Stefan Heinig
Stadtplanungsamt

Gestaltung und Satz

Tom Meier | Stadtplanungsamt

Fotos

Steffen Böttger | Stadtplanungsamt

Mai 2019