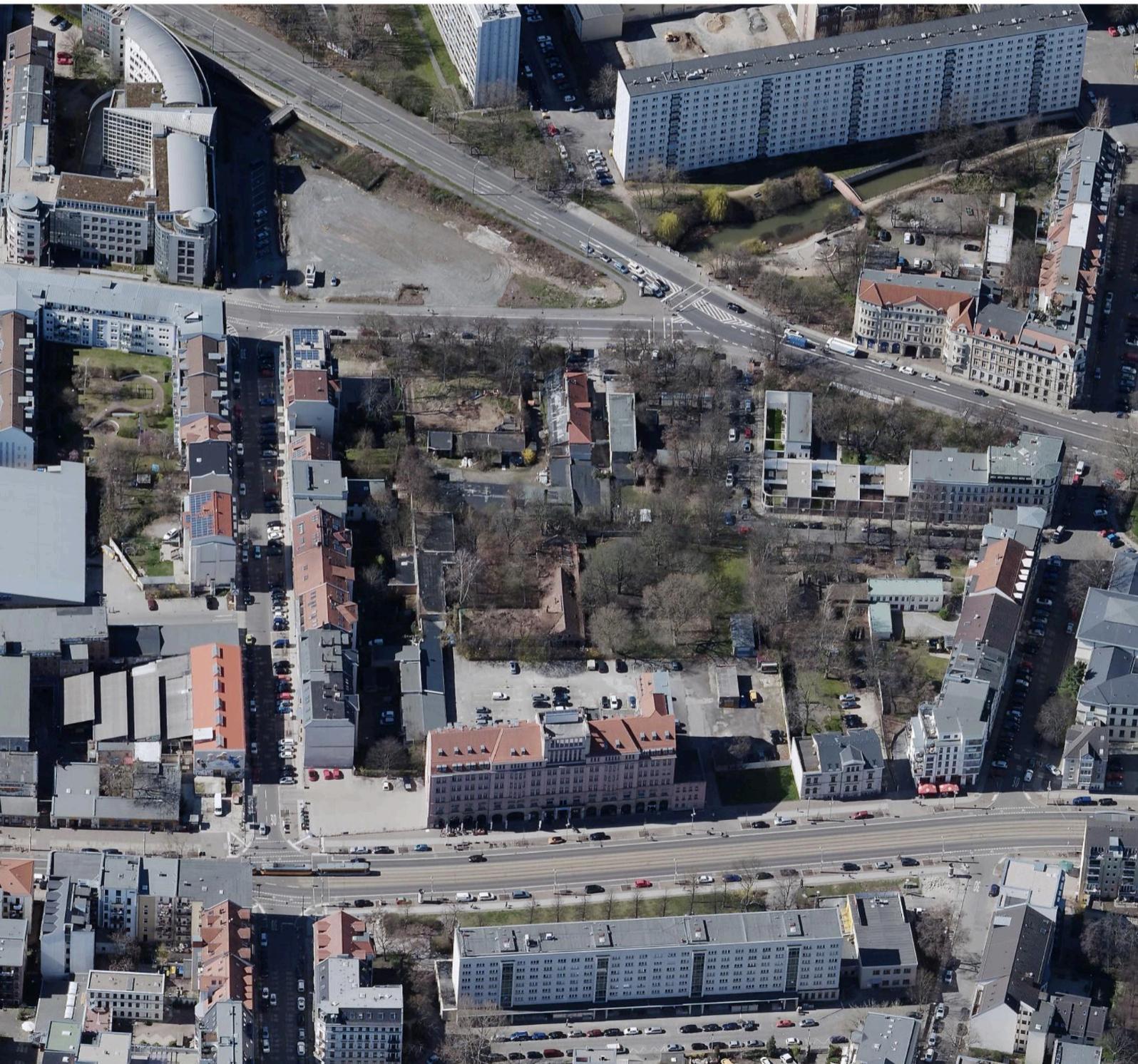


Gutachterverfahren Volkshausgarten Leipzig Quartier Neuer Arbeit

Auslobung



Ausloberin

Immobilienverwaltungsgesellschaft der ver.di mbH

Schiffbauerdamm 19

10117 Berlin

in Kooperation mit der

MIB Coloured Fields GmbH

Weißenfelsers Straße 65 G

04229 Leipzig

Verfahrensbetreuung

BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE

Gottschedstraße 12, 04109 Leipzig

Tag der Auslobung, 27.09.2021

Hinweis zur Sprachform

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird überwiegend auf die zusätzliche Formulierung der weiblichen Form verzichtet. Die Verwendung der männlichen Form soll jedoch explizit als geschlechtsunabhängig verstanden werden und alle anderen Geschlechter mit einbeziehen.

Inhalt

Anlass und Zielstellung 5

A Verfahrensbedingungen 6

A.1	Gegenstand des Verfahrens	6
A.2	Art und Ablauf des Verfahrens	6
A.3	Rechtliche Grundlagen	6
A.4	Mitwirkende am Verfahren	6
A.5	Ablauf und Termine	8
A.6	Arbeits- und Informationsunterlagen	10
A.7	Geforderte Leistungen	10
A.8	Zulassung und Beurteilung der Arbeiten	12
A.9	Bearbeitungshonorar	12
A.10	Beauftragung	12
A.11	Erstveröffentlichung und Nutzung	13
A.12	Datenschutz	13
A.13	Terminübersicht	13

B Ausgangssituation und Rahmenbedingungen 15

B.1	Bearbeitungsgebiet	15
B.2	Historische Entwicklung und städtebauliche Situation	15
B.3	Vorhandene Bebauung und Nutzung	17
B.4	Denkmalschutz	18
B.5	Topografie und Grundstückscharakteristik	18
B.6	Erschließung und Mobilität	19
B.7	Freiraum und Grün	19
B.8	Schallimissionen	20
B.9	Medien und technische Infrastruktur	20
B.10	Planungsrechtliche Situation	21

C Aufgabenstellung 23

C.1	Allgemeine Zielstellung	23
C.2	Städtebauliche Zielstellung	23
C.3	Nutzungsbausteine	25
C.4	Erschließung und Mobilität	28
C.5	Freianlagen	31
C.6	Komfort und Gesundheit	32
C.7	Ressourcen und Energie	34
C.8	Wirtschaftlichkeit	34



Volkshaus Leipzig an der Karl-Liebknecht-Straße

Anlass und Zielstellung

Die Immobilienverwaltungsgesellschaft der ver.di mbH mit Sitz in Berlin ist Eigentümerin des in der attraktiven Leipziger Südvorstadt gelegenen Volkshauses. In Anknüpfung an die lange Tradition als Gewerkschaftshaus der Leipziger Arbeiterschaft möchte sie gemeinsam mit dem Projektentwickler und Ideengeber, der MIB Coloured Fields GmbH, das im Jahr 1905 errichtete Gebäude und den zugehörigen Volkshausgarten, der ein erhebliches Neubaupotenzial aufweist, zu einem „Quartier Neuer Arbeit“ entwickeln.

Dabei soll die Historie des Standorts als Ausgangspunkt für ein Fortschreiben des Themas „Arbeit“ in die Zukunft dienen und neue Tendenzen in der Arbeitswelt aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Unter dem Eindruck der voranschreitenden Digitalisierung und dem Wunsch gerade der jüngeren Generationen nach mehr räumlicher und zeitlicher Flexibilität sowie einem zunehmenden Anspruch auf Autonomie und Selbstbestimmung bei der Arbeit ergeben sich neue Anforderungen an den Arbeitsplatz und das Arbeitsumfeld.

Die Arbeitsstätte selber wird dabei trotz einer gesteigerten Mobilität – arbeiten von zu Hause, arbeiten unterwegs – ihre Bedeutung als Treffpunkt und Ort der direkten Kommunikation nicht verlieren. Neue Ideen und innovative Entwicklungen werden durch kreative Arbeitsatmosphären und eine gute Vernetzung der Arbeitenden untereinander gefördert.

Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die Gebäude und Räume, in denen Arbeit stattfindet. Aber auch das Arbeitsumfeld hat einen wesentlichen Einfluss auf die Arbeitszufriedenheit. Das Streben nach einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Arbeit, Freizeit und Erholung und Familie setzt sich immer mehr durch und wird durch arbeitsnahe Wohn- und Versorgungsangebote („Stadt der kurzen Wege“), familienfreundliche Infrastrukturen und sozio-kulturelle Angebote im städtischen Nahbereich verstärkt möglich gemacht.

Im Volkshausgarten Leipzig sollen diese Aspekte künftig im Hinblick auf Architektur, Städtebau und Freiraum eine zukunftsorientierte Umsetzung finden. Dieser Entwicklungsansatz erlangt vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und deren Auswirkungen auf die Arbeitswelt zusätzliche Aktualität.

Das Quartier Neuer Arbeit soll in baulich-funktionaler Verbindung zwischen dem bestehenden Volkshaus und einer Erweiterung als Neubau(-ten) im rückwärtigen Grundstücksbereich entstehen. Zu den vorgesehenen Nutzungsbausteinen gehören neben Büro- und Besprechungsräumen, Läden und Gastronomie in Reminiszenz an historische Nutzungen im Volkshaus auch ein Veranstaltungssaal, Bildungsangebote, ein Sportstudio, eine Kindertagesstätte mit ca. 45 Plätzen sowie darüber hinaus ein Wohnanteil von mindestens 20 % der entstehenden Geschossfläche.

Dieses umfangreiche Nutzungs- und Funktionsprogramm muss städtebaulich sowie umweltverträglich und architektonisch überzeugend in das innerstädtische Grundstück eingepasst werden. Dabei ist im Sinne der „doppelten Innenentwicklung“ ein angemessenes Verhältnis zwischen baulicher Verdichtung und einem Freiraumanteil mit hohen stadtkologischen und stadtklimatischen sowie Nutzungsqualitäten auszuloten. Auch der Erhalt des schützenswerten Altbaumbestandes des ehemaligen Volksgartens sowie eine funktionierende Erschließung einschließlich Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage stellen wesentliche Planungskriterien dar.

Um dieses komplexe und anspruchsvolle Vorhaben in einer hohen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität zu entwickeln, wird ein konkurrierendes Gutachterverfahren als Mehrfachbeauftragung mit sieben teilnehmenden Planungsbüros durchgeführt.

A Verfahrensbedingungen

A.1 Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des Gutachterverfahrens sind städtebauliche Vorplanungen für das Grundstück des Volkshausgartens in Leipzig. Der städtebauliche Entwurf beinhaltet neben dem baulich-räumlichen Konzept den Freiraum und umweltbezogene Aspekte. Darüber hinaus sollen konzeptionelle Ansätze zum Thema Neue Arbeit entwickelt und in die Planungen integriert werden.

A.2 Art und Ablauf des Verfahrens

Das Verfahren wird als konkurrierendes, nicht anonymes Gutachterverfahren durchgeführt. Die Ausloberin hat sieben Planungsbüros als Gutachter in das Verfahren eingeladen.

Eine von der Ausloberin einberufene Jury begleitet das Verfahren und bewertet die Lösungsansätze und Entwürfe der Teilnehmer und formuliert Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung.

Das Verfahren beginnt mit einer vierwöchigen Bearbeitungszeit auf der Grundlage dieser Auslobung. Im ersten Drittel der Bearbeitung findet ein Einführungs-kolloquium statt.

An diese schließt sich ein Zwischenkolloquium an, in dem die Büros Gelegenheit erhalten, ihre bis dahin entwickelten ersten Entwurfsansätze zu präsentieren und mit der Jury zu diskutieren.

Mit dem Protokoll des Kolloquiums erhalten die Teilnehmer Empfehlungen der Jury zur weiteren Bearbeitung ihres Entwurfs.

Im Anschluss an eine weitere sechswöchige Bearbeitungszeit und eine Vorprüfung durch unabhängige, von der Ausloberin beauftragte Verfahrensbetreuer stellen die Teilnehmer ihre Entwürfe schließlich im

Rahmen einer abschließenden Jurysitzung persönlich dem Jurygremium vor.

Dieses begutachtet und beurteilt die Arbeiten, bestimmt eine Rangfolge und gibt Empfehlungen zur weiteren Umsetzung.

Im Anschluss an das Gutachterverfahren ist derzeit von der Ausloberin vorgesehen, eine öffentliche Informationsveranstaltung zu den Ergebnissen des Verfahrens anzubieten.

A.3 Rechtliche Grundlagen

Für das Gutachterverfahren Volkshausgarten Leipzig – Quartier Neuer Arbeit gelten die in dieser Auslobung formulierten Verfahrensbedingungen sowie die Regelungen der Teilnehmervereinbarung, die gesondert mit den Büros vereinbart wird. Alle Mitwirkenden am Verfahren erkennen diese mit ihrer Teilnahme verbindlich an.

A.4 Mitwirkende am Verfahren

A.4.1 Ausloberin

Ausloberin des Gutachterverfahrens ist die

Immobilienverwaltungsgesellschaft der ver.di mbH
Schiffbauerdamm 19
10117 Berlin

in Kooperation mit der

MIB Coloured Fields GmbH
Weißenfeller Straße 65 G
04229 Leipzig

A.4.2 Betreuung und Vorprüfung

Die Ausloberin wird bei der Betreuung und Durchführung des Verfahrens sowie bei der Vorprüfung unterstützt durch das

Büro für urbane Projekte
Gottschedstraße 12
04109 Leipzig

Ansprechpartner:
Björn Teichmann, Wolfram Georg

A.4.3 Teilnehmer am Verfahren

Die Ausloberin hat die folgenden sieben Architekturbüros aufgrund ihrer besonderen Erfahrungen und Referenzen bei vergleichbaren Planungsaufgaben als Teilnehmer (Gutachter) in das Verfahren eingeladen:

- Baumschlager Eberle Architekten, Berlin
- COMMON AGENCY, Berlin
- haascookzemrich, Stuttgart
- HENN, München
- Meyer-Grohbrügge, Berlin
- Ortner & Ortner Baukunst, Berlin
- W&V Architekten, Leipzig

Die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekturbüro wird den Teilnehmern empfohlen.

Alle Teilnehmenden geben eine Verfassererklärung gemäß Anlage 3 ab, die sie als Urheber der eingereichten Planung ausweist. Beteiligte Fachberater sind in der Verfassererklärung namentlich aufzuführen.

A.4.4 Jury

Das Gutachterverfahren wird durch eine von der Ausloberin einberufene Jury begleitet, der unabhängige Fachjuroren, Vertreter der Ausloberin, der Stadtverwaltung Leipzig sowie Sachverständige für spezifische fachliche und sachliche Belange angehören. Die Jury wurde in die Abfassung der Auslobung einbezogen.

Ein von der Ausloberin unabhängiger Fachjuror übernimmt den Vorsitz des Gremiums. Die Jury entscheidet mit einfacher Mehrheit. Für Juroren besteht Abstimmungszwang, Stimmenthaltungen sind nicht möglich. In Pattsituationen hat der Vertreter des Auslobers die Entscheidungskompetenz.

Die Jury besteht aus den folgenden Personen:

Fachjuroren (stimmberechtigt)

- Thomas Dienberg, Bürgermeister und Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig
- Prof. Angela Mensing-de Jong, Architektin, Dresden
- Prof. Jörg Springer, Architekt, Berlin
- Prof. Ivan Reimann, Architekt, Berlin
- Steffan Robel, Landschaftsarchitekt, Berlin

Stellvertretende Fachjuroren

- Dr. Brigitta Ziegenbein, Stadt Leipzig, Leiterin Stadtplanungsamt
- Prof. Anne Femmer, Architektin, Leipzig
- Heike Roos, Stadtplanerin und Landschaftsarchitektin, Weimar

Sachjuroren (stimmberechtigt)

- Oliver Greie, Landesbezirksleiter, ver.di Landesbezirk Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen
- Günter Haardt, IVG der ver.di mbH, Berlin
- Thomas Schuh, IVG der ver.di mbH, Berlin
- Bertram Schultze, MIB Coloured Fields GmbH, Leipzig
- Franziska Riekewald, Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig

Stellvertretende Sachjuroren

- Martin Hilbert, IVG der ver.di mbH
- Falk Warnecke, Stadtbezirksbeirat Mitte der Stadt Leipzig

Sachverständige mit beratender Stimme

- Andreas Kaiser, Technischer Vorstand MIB AG, Leipzig
- Jan Schuth, Hochtief Infrastructure GmbH, Berlin
- Thomas Röder, Technischer Geschäftsführer MIB Coloured Fields GmbH, Leipzig
- Heinrich Neu, Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt
- Christine Weimer, Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt
- Klaus Jestaedt, Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Untere Denkmalbehörde
- NN, Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Baugenehmigungsbehörde
- NN, Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz
- Claudia Lorenz, Stadt Leipzig, Amt für Stadtgrün und Gewässer
- Achim Lohse, Stadt Leipzig, Wirtschaftsförderung

Weitere Sachverständige und Vorprüfer können benannt werden.

A.5 Ablauf und Termine

A.5.1 Ausgabe der Auslobungsunterlagen

Die Auslobungsunterlagen werden am 27.09.2021 an die Teilnehmer ausgegeben.

A.5.2 Rückfragen und Einführungskolloquium

Bis zum 06.10.2021 können die Teilnehmer schriftliche Rückfragen ausschließlich per E-Mail an die E-Mailadresse vhg@urbaneprojekte.de übermitteln.

Am 11.10.2021 veranstaltet die Ausloberin von 10–12.30 Uhr ein digitales Einführungskolloquium mit den Teilnehmern und Mitgliedern des Jurygremiums, das der Einführung in das Verfahren und die Aufgabenstellung und der Beantwortung von weiteren Rückfragen dient. Ein Meeting-Link für das Kolloquium wird gesondert versandt.

Die Teilnahme am Kolloquium ist keine verpflichtende Voraussetzung für die Teilnahme am Verfahren.

Die Beantwortung der Rückfragen und die Ergebnisse des Einführungskolloquiums werden in einem Protokoll zusammengefasst, das den Teilnehmern im Anschluss an das Kolloquium umgehend zur Verfügung gestellt wird. Das Protokoll wird Bestandteil der Auslobungsunterlagen.

A.5.3 Zwischenkolloquium

Am 01.11.2021 findet ein Zwischenkolloquium statt. Die Teilnehmer präsentieren der Jury an diesem Tag auf dem Gelände der Leipziger Baumwollspinnerei nacheinander und einzeln ihre Entwurfsansätze und haben Gelegenheit, sich über die weitere Bearbeitung ihrer Entwürfe mit dem Gremium auszutauschen. Eine Einladung zum Kolloquium und ein genauer Tagesablauf werden rechtzeitig zugestellt.

Die Teilnahme am Zwischenkolloquium ist für alle teilnehmenden Büros verpflichtend.

Über die Ergebnisse des Kolloquiums wird ein Protokoll erstellt, das allgemeine Juryempfehlungen sowie spezifische Empfehlungen, die nur die jeweiligen Teilnehmer betreffen, enthält. Das Protokoll wird als Bestandteil der Auslobungsunterlagen umgehend an die Teilnehmer versendet.

A.5.4 Abgabe der Entwürfe

Einlieferungstermin für die Arbeiten ist der

17.12.2021 (Pläne und übrige Unterlagen)
07.01.2021 (Arbeitsmodell)

Spätestens an diesen Tagen müssen die Arbeiten beim Verfahrensbetreuer

Büro für urbane Projekte
Gottschedstraße 12
04109 Leipzig

zwischen 09.00 und 17.00 Uhr abgeliefert oder an die genannte Postadresse des Büros für urbane Projekte aufgegeben werden.

Wenn die Arbeit persönlich bei der angegebenen Adresse abgegeben wird, gilt als Zeitpunkt der Abgabe die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe.

Wenn die Arbeit bei der Post, der Bahn oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben wird, gilt als Zeitpunkt der Abgabe das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit. Der Teilnehmer sorgt dafür, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da der (Datums-/Post-/Tages-) Stempel auf dem Versandgut oder dem Begleitzettel unleserlich sein kann oder ein Datum aufweisen kann, das nach dem

tatsächlichen Abgabetermin liegt, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

Auf allen eingereichten Verpackungen der Arbeit ist außen das Kennwort „Volkshausgarten“ zu vermerken.

A.5.5 Jurysitzung

Die abschließende Jurysitzung findet am 24.01.2022 auf dem Gelände der Leipziger Baumwollspinnerei statt.

Die sieben Teilnehmer werden gebeten, der Jury ihre Entwürfe im ersten Teil der Sitzung einzeln nacheinander zu präsentieren.

Die Präsentation ist obligatorischer Leistungsbestandteil des Verfahrens. Nähere Informationen zum inhaltlichen und zeitlichen Ablauf der Präsentationen werden den Teilnehmern rechtzeitig mit einer gesonderten Einladung übermittelt.

Anschließend bewertet die Jury die vorgeprüften Arbeiten in geschlossener Sitzung auf der Grundlage der unter Punkt A.8.2 aufgeführten Beurteilungskriterien und formuliert als Ergebnis des Gutachterverfahrens Empfehlungen für die weitere Bearbeitung und Umsetzung der Entwürfe.

A.5.6 Bekanntmachung des Ergebnisses

Nach der Jurysitzung wird die Ausloberin allen Teilnehmern das Ergebnis des Gutachterverfahrens durch Übersendung des Sitzungsprotokolls mitteilen.

Die Ausloberin behält sich vor, das Verfahrensergebnis in der Öffentlichkeit bekanntzumachen bzw. in einer Ausstellung zu präsentieren.

A.6 Arbeits- und Informationsunterlagen

Die Verfahrensunterlagen bestehen aus

- dem Auslobungstext
- und den Anlagen:

- A1 digitale Plangrundlage
- A2 Berechnungsformblatt
- A3 Verfassererklärung
- A4 Fotos Standort und Umgebung
- A5 Baumbestand
- A6 Stellplatzsatzung/Richtzahlentabelle VwVSächsBO
- A7 Feuerwehraufstellflächen

Hinweis zum Nutzungsrecht: Die ausgegebenen Unterlagen dürfen nur zur Bearbeitung dieses Gutachterverfahrens verwendet werden.

A.7 Geforderte Leistungen

A.7.1 Bearbeitungsphase 1

In der Bearbeitungsphase 1 sind zum Zwischenkolloquium die Leistungen 1.–4. sowie 6. aus A.7.2 in ersten generellen Entwurfsansätzen auf einem Blatt DIN A0 sowie in einem Bildvortrag zu präsentieren.

A.7.2 Bearbeitungsphase 2

Folgende Leistungen sind auf maximal 3 Präsentationsplänen im Format DIN A0 hoch darzustellen:

1. Strukturplan (Schwarzplan) M 1:2.000 (Norden am oberen Blattrand)
2. Lageplan M 1: 500 (Norden am oberen Blattrand)

Städtebaulicher Entwurf der Bebauung, Erschließung und der Freiflächen des gesamten Grundstücks,

mit Darstellung der Baukörper in Dachaufsicht und Angabe der Geschossigkeit, Darstellung des Freiraumes (Wege, Zugänge/Zufahrten, Lage von Tiefgaragen, Gestaltung und Nutzung der Freibereiche, Darstellung von Baumstandorten und unversiegelten/Pflanzflächen sowie Retentionsflächen)

3. Längs- und Querschnitte M 1:500

je ein Längs- und ein Querschnitt zur Verdeutlichung der Höhenentwicklung im Bearbeitungsgebiet

4. Gebäudetypologie M 1:500

Darstellung der im Entwurf vorgeschlagenen Gebäudetypologie(n)

- mit einer schematischen Isometrie des/der Baukörper(s)
- einem Funktionsschema mit Unterscheidung in Erschließungs- und Nutzungsflächen für alle Geschosse
- und einer Darstellung der Verschattungssituation am 21. Juni und 21. Dezember jeweils 12.00 Uhr eines Jahres

5. Lupenplanung M 1:200 in Lageplan und Schnitt

eines für den Entwurf maßgeblichen Ausschnittes nach Wahl des Verfassers mit Darstellung der Anschlüsse der Erdgeschosse und ihrer Nutzungen an den Außenraum zur Verdeutlichung der Bezüge zwischen Bebauung und Freiraum

6. Interpretation der Teilnehmer von „Neuer Arbeit“ mit konzeptionellen Aussagen zu diesem Thema in Text und Grafik auf einem der Blätter DIN A0 in freier Darstellung z.B. von

- Gesamtkonzept

- Beispielgrundrisse
 - Innenraumskizzen
 - Referenzfotos
 - Schemata
 - textlichen Erläuterungen
7. 2 perspektivische Darstellungen ohne Maßstab
- eine perspektivische Darstellung mit Blick von der Karl-Liebnecht-Straße
 - eine freie perspektivische Darstellung einer für den Entwurf maßgeblichen stadträumlichen Situation nach Wahl des Verfassers.
8. weitere freie Skizzen, Piktogramme oder Schemata (keine zusätzlichen Perspektiven oder Visualisierungen) nach Maßgabe des Verfassers:
- insbesondere zur Herleitung und Erläuterung des Planungsansatzes und der Entwurfsidee sowie zu weiteren konzeptprägenden Aspekten (z.B. Erschließung, Schallschutz, Stadtklima, Brandschutz etc.)
 - zu den wesentlichen konzeptionellen und baulichen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele von EU, Bund und Kommune sowie zur Anpassung an den Klimawandel (u.a. solaraktive Fassaden- und/oder Dachflächen, Regenwasserbehandlung, etc.)
- Weitere Leistungen:
9. Erläuterungsbericht max. 3 Seiten DIN A4 mit Beschreibung der Entwurfsabsichten mindestens mit den Teilaspekten
- Städtebau
 - Gebäudetypologie
 - Freiraum mit Unterscheidung befestigte/ bepflanzte Flächen
 - Nachhaltigkeit in der Bauweise und Energiebedarf und -versorgung (Strom/Wärme)
- Konzept Neue Arbeit
 - Rettungswegekonzept
10. ausgefülltes Berechnungsformblatt (Anlage A2)
11. Arbeitsmodell 1:500 auf der gelieferten Einsatzplatte, Übergabe der Platte an die Teilnehmer während des Einführungskolloquiums
- Zusätzliche Blätter oder Darstellungen, die über den geforderten Leistungsumfang hinausgehen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen und auf den Präsentationsplänen abgedeckt.
- Weiterhin sind einzureichen:
12. Formblatt Verfassererklärung (Anlage A3)
13. Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen
14. zweiter Plansatz für die Vorprüfung auf einfachem Papier (80 g/m²)
15. Digitale Prüfpläne in den CAD-Formaten dxf, dwg oder vwx (gemäß Vorgaben der Anlage A1)
16. Datenträger (CD/DVD, USB-Stick) mit allen Leistungen (keine Etikettenaufkleber bei CDs anbringen, um die Lesbarkeit in den Laufwerken nicht zu beeinträchtigen) mit folgenden ungeschützten Dateien:
- Präsentationspläne in den Formaten pdf, tif oder jpg, Auflösung min. 300 dpi,
 - Prüfplan (Lageplan, Längs- und Querschnitte, Gebäudetypologien, Schema Verortung) als dxf/dwg/vwx CAD-Datei (gemäß Vorgaben der Anlage A1),
 - Erläuterungsbericht als pdf- und doc-Datei,
 - Berechnungsformblatt als pdf- und xls-Datei.

Die Arbeit ist in allen Teilen mit dem Namen der Verfasser zu kennzeichnen. Auf den Plänen ist dieser innerhalb einer Fläche von max. 4 cm x 12 cm in der rechten oberen Blattecke anzubringen.

Die Pläne sind ungefaltet und gerollt einzureichen. Das Aufziehen auf feste Unterlagen ist nicht zulässig.

Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig.

A.8 Zulassung und Beurteilung der Arbeiten

A.8.1 Zulassung

Die Jury lässt alle Arbeiten zur Beurteilung zu, die

- fristgerecht eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen.

A.8.2 Beurteilungskriterien

Die Jury wird bei der Bewertung und Beurteilung der Arbeiten die folgenden Kriterien zugrunde legen (Die Reihenfolge stellt keine Gewichtung dar):

- Qualität des städtebaulichen Entwurfes (Bebauungsstruktur und -dichte, Freiraumanteil, Nutzungsverteilung, Erschließung, ruhender Verkehr, Einfügen in die Umgebung)
- Qualität und Angemessenheit der vorgeschlagenen Gebäudetypologien auch unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte
- Qualität des Freiraumangebotes (Ausbildung der Freiräume, Umgang mit dem Altbaumbestand, Nutzbarkeit der Außenräume unter Berücksichti-

gung der Aufenthaltsqualität und der stadtklimatischen Aspekte)

- Qualität des Konzeptes „Neue Arbeit“ (Innovationsgehalt, räumliche und funktionale Qualitäten, Integration in den Standort)
- Funktionalität (Zugänglichkeit, Barrierefreiheit, Anlieferung, Ver- und Entsorgung)
- Nutzbarkeit und Gesundheit (kommunikationsfördernde Räume, Barrierefreiheit, Sicherheit, Schallschutz, thermische Situation, Brandschutz, Belichtung und Belüftung)
- Wirtschaftlichkeit (Flächeneffizienz, Gebäudewertentwicklung, Baukosten)
- Ressourceneffizienz und Energieeinsatz (Flächenversiegelung, Umgang mit dem Regenwasser, Baustoffe, Energieversorgung inklusive Anteil zur Nutzung erneuerbarer Energien, CO₂ Minderung)

A.8.3 Beurteilung

Die Jury bestimmt unter den eingereichten Arbeiten eine Rangfolge von Rang 1 bis Rang 3. Sie bewertet die Arbeiten und gibt Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung. Preise werden nicht vergeben.

A.9 Bearbeitungshonorar

Alle Teilnehmer, die fristgerecht eine den Auslobungsbedingungen entsprechende Arbeit einreichen und die vorgeschriebenen Präsentationstermine wahrnehmen, erhalten für ihren Beitrag zum Verfahren ein Bearbeitungshonorar in Höhe von 15.000 Euro zzgl. Mehrwertsteuer. Voraussetzung für die Fälligkeit des Honorars ist zudem das Vorliegen einer prüfbaren Rechnung.

A.10 Beauftragung

Die Ausloberin beabsichtigt derzeit, unter Würdigung der Empfehlungen der Jury die Planungsaufgabe von den Verfassern von einem der drei bestplatzierten Entwürfe weiter bearbeiten zu lassen, sobald und soweit die dem Gutachterverfahren zugrunde liegende Aufgabe realisiert wird. Ein Anspruch auf Beauftragung besteht nicht. Der Auslober kann von einer weiteren Beauftragung absehen, ohne dass es dafür einer Begründung bedarf. Eine Nichtbeauftragung begründet keinerlei Ansprüche der Beteiligten gegenüber dem Auslober.

Die weitere Bearbeitung bezieht sich dabei u.a. auf Planungsleistungen der städtebaulichen Planung, der Objektplanung Gebäude und der Freianlagenplanung gemäß HOAI im Rahmen einer Stufenbeauftragung, wobei Anpassungen an der Planung aufgrund von Wünschen des Auslobers sowie ggf. an geänderte gesetzliche Vorgaben oder Hinweise aus dem Genehmigungsprozess erforderlich werden können und umgesetzt werden müssen.

A.11 Erstveröffentlichung und Nutzung

Die Arbeiten (Pläne und Modelle) werden Eigentum der Ausloberin. Sie erhält das Recht zur Erstveröffentlichung. Sie behält sich vor, alle Arbeiten in einer Ausstellung öffentlich zu zeigen.

Die Ausloberin darf die Arbeiten zudem vollumfänglich und zeitlich unbefristet für den vorgesehenen Zweck inkl. des späteren Betriebs des zu entwerfenden Objektes nutzen, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt wird. Die Übertragung der o.g. Nutzungsrechte ist mit dem Bearbeitungshonorar abgegolten. Die Beteiligten sind dafür verantwortlich, dass der Rechteübertragung keine Nutzungsrechte Dritter entgegenstehen. Das Urheberrecht bleibt unberührt.

A.12 Datenschutz und Compliance

Alle am Gutachterverfahren Beteiligten willigen durch ihre Mitwirkung am Verfahren ein, dass ihre personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem Verfahren bei den Verfahrensbetreuern und der Ausloberin geführt werden. Diese Einwilligung ist in der Verfassererklärung zu bestätigen. Auf Wunsch können diese Daten nach Abschluss des Verfahrens gelöscht werden.

Der Auslober verfolgt innerhalb seiner Geschäftstätigkeit und der von Dritten, mit denen er Geschäfte tätigt, einen Nulltoleranzansatz in Bezug auf Bestechung und Korruption. Entsprechend erwartet und verlangt der Auslober, dass sich die am Gutachterverfahren Beteiligten jederzeit professionell und ethisch einwandfrei verhalten. Dies umfasst in jedem Fall das Verbot unrechtmäßiger Zahlungen oder der Gewährung anderer unrechtmäßiger Vorteile an Amtsträger, Geschäftspartner, an deren Mitarbeiter, Familienangehörige oder sonstige Partner und das Verbot von Beschleunigungszahlungen an Amtsträger oder sonstige Personen. Mit seiner Teilnahme bestätigten die Beteiligten am Gutachterverfahren zudem, sich auch in ihrer bisherigen Geschäftstätigkeit an vorstehend genannte Regelungen und Verpflichtungen gehalten zu haben.

A.13 Terminübersicht

Ausgabe der Auslobungsunterlagen	27.09.2021
Einsendung der Rückfragen bis	06.10.2021
Einführungskolloquium (digital)	11.10.2021
	10.00–12.30 Uhr
Zwischenkolloquium	01.11.2021
	10.00–18.00 Uhr
Abgabe der Arbeiten (Pläne)	17.12.2021
Abgabe der Arbeiten (Modelle)	07.01.2022
Jurysitzung	24.01.2022
	10.00–18.00 Uhr



Bearbeitungsgebiet

B Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

B.1 Bearbeitungsgebiet

Das im Leipziger Ortsteil Zentrum-Süd im Stadtbezirk Mitte gelegene Bearbeitungsgebiet besteht aus dem rückwärtig an das Volkshaus Leipzig angrenzenden Grundstück an der Karl-Liebknecht-Straße 30-32, dem ehemaligen Volkshausgarten. Es umfasst die Flurstücke 906/1, 906/2, 906/3, 908/1, 909/1, 909/2, 911/6, 912/2, 912/4 sowie 913/2 und hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

Das Bearbeitungsgebiet wird im Norden durch die Gartenhöfe der geschlossenen Mehrfamilienhausbebauung entlang der Paul-Grüner-Straße, im Osten durch die freistehenden Bestandsgebäude des Volkshauses und eines villenartigen Wohnhauses entlang der Karl-Liebknecht-Straße, im Süden durch die Gartenhöfe der geschlossenen Mehrfamilienhausbebauung in der Braustraße sowie im Westen von Nebengebäuden und ungeordneten Grundstücksflächen im Bereich der Dufourstraße und der Audorfstraße begrenzt.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Immobilienverwaltungsgesellschaft der ver.di mbH (IVG).

B.2 Historische Entwicklung und städtebauliche Situation

Die heutige Karl-Liebknecht-Straße bildete seit 1858 als „Zeitzer Straße“ die mit zwei- und dreigeschossigen Häusern bebaute südliche Ausfallstraße der Stadt Leipzig. Auf dem Areal des heutigen Volkshauses befand sich mit dem „Tivoli“ bereits seit 1841 ein beliebtes Ball- und Konzerthaus. Im Zuge der Erschließung der Leipziger Südvorstadt mit kaiserzeitlichen Mietshäusern in Blockrandbebauung begann um 1880 die Entwicklung zur Geschäftsstraße. Die vorhandenen Gebäude wurden unter Beseitigung der Vorgärten durch eine fünfgeschossige Mietshausbebauung mit Ladengeschäften ersetzt. An der Zeitzer Straße entstanden in der Folgezeit mit dem 1905

erbauten „Volkshaus“ der Leipziger Arbeiterverbände und dem 1913–1917 errichteten „Verbandshaus Deutscher Handlungsgehilfen“ (Karl-Liebknecht-Straße 8–14) zwei Gewerkschaftshäuser als dominante Großbauten.

B.2.1 Volkshaus Leipzig

Das Volkshaus wurde nach Plänen des Architekten Oscar Schade in den Jahren 1905–1906 als fünfgeschossiges Gebäude an der Zeitzer Straße 32 errichtet. Es war dem Tivoli vorgelagert und hatte eine symmetrische Fassade mit elf Achsen, einem Mittel- und zwei Seitenrisaliten sowie einem kuppelartigen Aufbau über der Mittelachse.

Während des Kapp-Putsches 1920 wurde das Haus beschossen und von Reichswehrsoldaten angezündet, so dass es bis auf die Grundmauern ausbrannte. Bis 1922 erfolgte der Wiederaufbau unter Einbeziehung des nördlichen Nachbargrundstückes Nr. 30. Die Planungen für den nun um 20 m verlängerten Neubau kamen wiederum von Oscar Schade. Unter Einbeziehung noch erhaltener Fassadenteile entstand ein um sechs Achsen verlängertes Haus mit einer mächtigen turmartigen Überhöhung über dem Mittelteil.

Nach Beschädigungen durch einen Großbrand im Jahr 1928 und starken Zerstörungen durch Bombenangriffe im Zweiten Weltkrieg wurde das Volkshaus zwischen 1948 und 1954 in einer vereinfachten Form und Gestaltung mit einem Turmsockelgeschoss ohne den Turmaufsatz wieder aufgebaut und durch den Freien Deutschen Gewerkschaftsbund genutzt.

Die Nutzung des immer wieder neu errichteten Volkshauses erfolgte durch alle Zeiten hindurch kontinuierlich mit Gewerkschaftsbüros in den Obergeschossen sowie Läden und Restaurants im Erdgeschoss. Zeitweilig gab es ein gewerkschaftseigenes Hotel im obersten Geschoss mit Wohnräumen für die Hotelangestellten im Dachgeschoss.



Hofseite mit Nebengebäuden entlang der Grundstücksgrenze zur Braustraße (l.) und ehem. Kindertagesstätte (r.)



Heinrich-Heine-Denkmal

Das kriegszerstörte Tivoli wurde dagegen nicht wiedererrichtet. Im Hof des Volkshauses entstanden stattdessen in den 1950er Jahren eine Kindertagesstätte als eingeschossiger Winkelbaukörper, die bis zu Beginn der 1990er Jahre genutzt wurde und eine Grünfläche.

B.2.2 Heinrich-Heine-Denkmal

Im ehemaligen Tivoli-Garten wurde 1947 zudem das Heinrich-Heine-Denkmal zum 150. Geburtstag des Dichters eingeweiht. Die Idee für ein solches Denkmal entstand bereits in den 1920er Jahren im Kreis junger Arbeiter, die Bildungskurse im Volkshaus besuchten. Erst 1947 konnte dem von den Nazis verfemten Heine jedoch ein durch den damaligen Gewerkschaftsfunktionär Erich Schilling gestiftetes Denkmal errichtet werden. Weil Schilling bei den kommunistischen Machthabern in Ungnade fiel, wurde das Heine-Denkmal bereits 1948 zeitweilig eingehaust und später eingelagert. Es wurde erst 1991 wiederentdeckt und schließlich wieder an seinem ursprünglichen Standort im Garten hinter dem Volkshaus aufgestellt.

Das als schlichte Stele ausgeführte Denkmal besteht aus einer zwei Meter hohen, rechteckigen Säule aus rötlichem schwedischem Granit. Das Material stammt aus dem Sockel des 1946 auf dem Leipziger Markt abgebrochenen Siegesdenkmals von 1888. Die Vorderseite der Stele ist poliert und trägt die Inschrift Heinrich Heine, unten die Jahreszahl 1947.

B.3 Vorhandene Bebauung und Nutzung

B.3.1 Volkshaus

Aufgrund der Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg steht das Volkshaus heute frei und in offener Bauweise entlang der Karl-Liebknecht-Straße. Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich eine Gastronomie („Volkshaus“) sowie vier Gewerbeeinheiten. In den Obergeschossen sind Büroflächen sowie die Ge-

schäftsstelle des ver.di Landesbezirks Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen untergebracht.

Nach Norden wurde in der Nachkriegszeit ein dreigeschossiges Gebäude direkt an das Volkshaus angebaut, in dem Büro- und Lagerflächen sowie elektrotechnische Anlagen untergebracht sind.

B.3.2 Weitere Gebäude und Baulichkeiten innerhalb des Bearbeitungsgebietes

Unmittelbar westlich des Volkshauses befindet sich im Innenhof ein unterirdischer Kohlebunker, der einsturzgefährdet ist.

Das Gebäude der ehemaligen Kindertagesstätte aus den 1950er Jahren ist ruinös und stark baufällig.

Vereinzelt auf der Liegenschaft sowie entlang der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich Lager- und Garagengebäude sowie in westlicher Verlängerung der Lagergebäude ein grenzständig errichteter schmaler Saalbau mit einer Gebäudelänge von etwa 43 m. Das Geländeniveau dieser grenzständigen Gebäude liegt ca. 3,0-4,0 m höher als die rückwärtigen Garten- und Hofbereiche in der Braustraße.

Im Norden befindet sich nach einer Grundstücksteilung an der jetzigen Audorfstraße gelegen das ehemalige Hinterhaus der Karl-Liebknecht-Straße 26 innerhalb der Liegenschaft des Volkshauses. Das zweigeschossige Wohnhaus mit angebaute Remise in Fachwerkbauweise ist stark einsturzgefährdet und ruinös.

Es ist vorgesehen, alle unter B.3.2 genannten Gebäude und Baulichkeiten zurückzubauen.

B.4 Denkmalschutz

B.4.1 Baulicher Denkmalschutz

Im Bearbeitungsgebiet befinden sich mehrere Kulturdenkmale. Das bedeutendste ist das Volkshaus, das aufgrund seiner ortsgeschichtlichen Bedeutung als Gewerkschaftshaus sowie als dominanter, das städtebauliche Umfeld prägender, repräsentativer Gesellschaftsbau im Zustand der Nachkriegsüberformung einschließlich seines Seitenflügels zum Hof unter Denkmalschutz steht.

Unter Denkmalschutz steht auch die in Nachbarschaft zum Volkshaus stehende spätklassizistische Villa Karl-Liebknecht-Straße 26, die um 1860 errichtet wurde. Der bauzeitlich freistehende vorstädtische Bau besitzt eine Putzfassade mit Sandsteingliederungen und wird durch einen Mittelrisalit geprägt. Später erhielt er auf der linken Seite einen zweiachsigen Anbau, der an die Brandwand des Nachbarhauses anschloss, wodurch die ursprüngliche Freistellung aufgegeben wurde.

Im rückwärtigen Teil des Villengartens – heute zum Volkshausareal gehörig – entstand ein Bedienstetenwohnhaus mit daran anstoßendem, in Fachwerk errichtetem Remisengebäude. Beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz, können aufgrund des sehr schlechten Bauzustands jedoch nicht erhalten werden.

Zahlreiche weitere Baudenkmäler befinden sich in der näheren Umgebung des Bearbeitungsgebietes. Zum einen wurde nach 1945 gegenüber dem Volkshaus eine Platzöffnung mit Grünfläche angelegt, an der 1963 der heute denkmalgeschützte siebengeschossige Wohnblock Karl-Liebknecht-Straße 27–33 mit dem ehemaligen Möbelhaus „Modern“ errichtet wurde.

Zum anderen stehen große Teile der trotz erheblicher Kriegszerstörungen im Zweiten Weltkrieg bis heute die gesamte Südvorstadt prägenden kaiserzeitlichen Mietshäuser in zeittypischer Blockrandbebauung

unter Denkmalschutz, so in der Braustraße, Paul-Gruner-Straße, der Audorfstraße und am Floßplatz.

Alle Baudenkmale sind als Zeugnisse der Stadterweiterung in südlicher Richtung von stadtentwicklungs- und ortsteilgeschichtlicher Bedeutung (Zum Umgang mit den Baudenkmalern s. C.2.2).

B.4.2 Heinrich-Heine-Denkmal

Innerhalb des Bearbeitungsgebietes befindet sich das 1947 errichtete Heinrich-Heine-Denkmal unter Denkmalschutz.

B.4.3 Bodendenkmalpflege

Der nördliche Bereich der heutigen Liegenschaft und die tangierten Nachbargrundstücke sind von archäologischem Interesse. Bodeneingriffe in diesem Bereich sind im Vorfeld mit dem Landesamt für Archäologie abzustimmen. Die südlich davon gelegene ursprüngliche Volkshaus-Liegenschaft ist auch im Bereich des Gartens überwiegend unterkellert. In diesem Bereich ist nicht mit bodendenkmalpflegerischen Anforderungen zu rechnen.

Diese Erkenntnisse dienen der Information. Für die Bearbeitung ergeben sich keine Anforderungen.

B.5 Topografie und Grundstückscharakteristik

Der überwiegende Teil der Liegenschaft des Volkshauses (Flurstücke 906/1, 906/2, 906/3, 908/1, 909/1, 909/2, 912/2, 912/4) bildet ein leicht abfallendes Plateau, das sich zwischen dem Volkshaus und der westlichen Grundstückskante aufspannt. Das Gelände fällt dabei leicht in Richtung Nordwesten von 116,9 NHN an der Hofseite des Volkshauses auf bis 115,5 NHN an der oberen Böschungskante im Bereich Audorfstraße ab.

Der nördliche Grundstücksstreifen mit dem verfallenen Remisengebäude (Fl. 913/2) sowie dem Garagenhof an der Audorfstraße (Fl. 911/6) liegen 1,5–3,5 m tiefer als der Hof des südlich angrenzenden Plateaus des Volkshauses. Das Gelände fällt Richtung Westen von der Gartenmauer der Villa an der Karl-Liebknecht-Straße 26 von etwa NHN 114,7 auf etwa NHN 112,0 an der Audorfstraße ab.

Genauere Höhenangaben sind der digitalen Plangrundlage (Anlage A1) zu entnehmen.

B.5.1 Baugrund

Für das Bearbeitungsgebiet liegen bislang noch keine Baugrunduntersuchungen vor. Da das Gelände früher bebaut war, ist mit anthropogenen Auffüllungen zu rechnen. Auch Keller oder Fundamente unter Gelände können noch vorhanden sein. Nähere Untersuchungen müssen im Zuge der weiteren Planung erfolgen.

B.5.2 Altlasten

Mehrere Flurstücke des Grundstücks sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) aufgrund früherer Nutzungen als Altlastenverdachtsflächen geführt. Weitere Belastungen und Kontaminationen verschiedenen Ursprungs sind bekannt. Es besteht deshalb vor einer Bautätigkeit Handlungsbedarf für die notwendigen Bodensanierungsmaßnahmen entsprechend der geplanten Nutzungen.

Aufgrund der derzeit fehlenden konkreten Kenntnisse soll die Altlastenproblematik jedoch bei der Bearbeitung der Planungsaufgabe im Gutachterverfahren noch keine Rolle spielen.

B.6 Erschließung und Mobilität

Das Bearbeitungsgebiet ist aufgrund seiner Lage an der Karl-Liebknecht-Straße sehr gut an das überörtliche Straßen- und Wegenetz angebunden. In kurzer Distanz zum Areal befinden sich die Straßenbahn-Haltestellen Hohe Straße (200 m) und Südplatz (300 m). Zudem ist die Karl-Liebknecht-Straße Teil des Hauptnetzes für den Radverkehr.

Die Erschließung des Areals für den motorisierten Individualverkehr ist über die leistungsfähige Karl-Liebknecht-Straße gesichert. Aufgrund des gesonderten Gleiskörpers der Straßenbahn ist nur ein rechts Ein- und Ausfahren möglich.

Darüber hinaus ist die Liegenschaft an ihrer nordwestlichen Grenze (Garagenhof) an die sehr schmale Audorfstraße angebunden. Die Audorfstraße ist als Anliegerstraße für den motorisierten Fahrverkehr eine Sackgasse mit fehlender Wendemöglichkeit, für Fußgänger und Radfahrer ist sie jedoch durchlässig. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt in Richtung Norden zum Floßplatz. Die aktuelle Verkehrsorganisation (u.a. einseitiges Parken) ist nicht auf eine wesentliche Verkehrszunahme durch den motorisierten Verkehr ausgelegt.

B.7 Freiraum und Grün

Nördlich und westlich des Volkshauses befinden sich vollständig versiegelte Freiflächen, die heute als Parkplatz benutzt werden. Die Zufahrt erfolgt von der Karl-Liebknecht-Straße über die unbebaute, teilweise begrünte Grundfläche des ehemaligen nördlichen Nachbarhauses. Der rückwärtige Teil des Grundstückes ist weitgehend unversiegelt. Neben prägnanten Bäumen ist es mit einer Ruderalvegetation bewachsen.

B.7.1 Bäume

B.7.1.a Baumbestand

Auf der Liegenschaft befindet sich ein prägnanter Altbaumbestand, darunter besonders eindrucksvolle Kastanien und Platanen. Darüber hinaus findet sich ein z.T. durch spontanen Aufwuchs entstandener Gehölz- und Baumbestand an den Grundstücksrändern, im Bereich der Niveausprünge sowie im nördlichen Bereich.

Gemäß einer im Winter 2020/2021 durchgeführten Baumkartierung mit Zustandsbewertung (s. Anlage AX) sind etwa 30 der auf der Liegenschaft erfassten Bäume schutzwürdig entsprechend der geltenden „Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baumbestandes der Stadt Leipzig“ (Baumschutzsatzung). In der Mitte des Grundstücks stehen dabei die ältesten Bäume mit Stammumfängen von 1,0 m und mehr.

Im Zuge der Bewertung einschließlich Prüfung der Verkehrssicherheit wurde festgestellt, dass sich viele Bäume in einem schlechten Zustand befinden, ihre Verkehrssicherheit jedoch durch baumpflegerische Maßnahmen, vorrangig der Kronenpflege und der Totholzabfuhr, kurzfristig wiederhergestellt werden kann.

Grundsätzlich ist der geschützte Baumbestand auf der Liegenschaft zu erhalten. Bei Verlust von Bäumen muss dieser vorrangig im Bearbeitungsgebiet, ggf. auch außerhalb davon, durch entsprechende Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden.

B.7.1.b Biotopbäume

Im Bearbeitungsgebiet befinden sich zudem mit den Baumnummern 29 (Esche) und 60 (Kastanie) auch zwei höhlenreiche Einzelbäume, die als Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind (s. Anlage A5 Baumbestand). Diese sind zwingend zu erhalten.

B.8 Schallimmissionen

Aufgrund der Nähe zu den umgebenden Hauptverkehrsstraßen (Karl-Liebnecht-Straße, Dufourstraße/Wundstraße) sowie dem Schienenverkehr der Straßenbahnen in der Karl-Liebnecht-Straße ist das Bearbeitungsgebiet dem Verkehrslärm sowie Erschütterungen durch die Straßenbahn ausgesetzt. Durch die abschirmende Wirkung der umgebenden Blockrandbebauung wird der Verkehrslärm jedoch in weiten Bereichen des Volkshausgartens reduziert, so dass der Standort in Bezug auf den Verkehrslärm dennoch als wenig lärmexponiert eingeschätzt werden kann.

Ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung der Lärmbelastungen des Grundstücks liegt allerdings noch nicht vor.

B.9 Medien und technische Infrastruktur

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. In den Randzonen der Karl-Liebnecht-Straße befinden sich zahlreiche Medienträger. Deren Verlauf und Eigenschaften können den mitgelieferten Leitungsplänen entnommen werden.

Für die Bearbeitung der Aufgabenstellung ergeben sich hieraus keine wesentlichen Forderungen. Die Erkenntnisse sind vorrangig in der späteren Planungs- und Realisierungsphase von Bedeutung.

B.10 Planerische Situation

B.10.1 Flächennutzungsplan

Der seit dem 30.01.2021 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (FNP) stellt das Bearbeitungsgebiet als Wohnbaufläche dar.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden kann oder ob eine Änderung erforderlich wird.

B.10.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Grundstück des Volkshausgartens liegt im unbeplanten Innenbereich. Aufgrund der Größe des Neubauvorhabens und den zu erwartenden Auswirkungen auf dessen Umgebung sowie der geplanten Inanspruchnahme bisher baulich kaum entwickelter Bereiche des Grundstücks ist eine Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB nicht gegeben.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, muss auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Ergebnis des Gutachterverfahrens soll als Basis für den Vorhaben- und Erschließungsplan dienen. Der Stadtrat der Stadt Leipzig hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan am 21.07.2021 gefasst.

B.10.3 Sanierungsgebiet „Innerer Süden“

Das Bearbeitungsgebiet liegt in dem mit Stadtratsbeschlüssen von 1994 und erneut 2013 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innerer Süden“ der Stadt Leipzig. Es wurde im gebietsbezogenen Sanierungszielplan als städtebaulicher Neuordnungsbereich gekennzeichnet.

B.10.4 Bisherige Planungen

Vor der Durchführung dieses Gutachterverfahrens hat eines der eingeladenen Büros, das Büro Meyer-Grohbruegge aus Berlin, für die Ausloberin eine erste Bebauungsstudie im Sinne einer Einpassplanung erarbeitet. Eine Verteilung der Studie unter den Teilnehmern erfolgt bewusst nicht, um sie in ihrem individuellen Entwurf nicht zu beeinflussen. Es ist jedoch sichergestellt, dass die Informationen, die dem Büro Meyer-Grohbruegge für die Erarbeitung der Studie zur Verfügung standen, auch umfassend in die Auslobungsunterlagen des Gutachterverfahrens eingeflossen sind, so dass sich für die übrigen Teilnehmer keine Nachteile ergeben.



Blick vom Volkshaus in den Volkshausgarten

C Aufgabenstellung

C.1 Allgemeine Zielstellung

In Anknüpfung an das traditionsreiche Volkshaus soll das Areal des Volkshausgartens unter dem Titel „Quartier Neuer Arbeit“ zu einem neuen urbanen Stadtbaustein mit gemischten, schwerpunktmäßig am Thema Arbeit orientierten Nutzungen entwickelt werden.

Dazu sollen die hinter dem Volkshaus bis zur Audorfstraße gelegenen, zurzeit kaum genutzten versiegelten sowie stark begrüneten und mit einem z.T. wertvollen Altbaumbestand bewachsenen Bereiche reaktiviert und einer dem Standort angemessenen dauerhaften und zugleich umwelt- und nachbarschaftsverträglichen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Moderne Büroflächen und Arbeitsräume in einer zukunftsgerichteten Struktur und Organisation in Kombination mit Konferenz- und Versammlungsräumen, Angeboten für Bildung und Unterricht, Sport und Bewegung, Läden, Gastronomie, einer Kindertagesstätte sowie Wohnen sollen die künftigen Nutzungen des Quartiers Neuer Arbeit ausmachen.

Im Sinn einer nachhaltigen Quartiersentwicklung sind unter Berücksichtigung von ökologischen, gesellschaftlichen, baukulturellen, denkmalpflegerischen und wirtschaftlichen Zielen Aspekte des klimagerechten Bauens sowie dem Klimaschutz dienliche energetische Lösungen integrativ im Entwurfskonzept zu verankern.

C.2 Städtebauliche Zielstellung

Die städtebauliche Zielstellung für das Gutacherverfahren besteht in der Entwicklung einer tragfähigen und nachhaltigen Neubaustuktur für die o.g. Nutzungen im Bereich des Volkshausgartens. Die städtebauliche Neuordnung steht dabei unter der Prämisse der doppelten Innenentwicklung. Die auf dem Areal des Volkshausgartens vorhandenen innerstädtischen Flächenpotenziale sollen also nicht nur baulich genutzt, sondern auch hinsichtlich ihrer Bedeutung als urbane Grün- und Freiräume entwickelt werden. So sollen im dicht bebauten Stadtraum der Südvorstadt sowohl neue, auch für die Stadtöffentlichkeit nutzbare Aufenthaltsbereiche entstehen als auch die ökologischen Funktionen des urbanen Grüns bewahrt und gestärkt werden.

Im Verfahren soll deshalb untersucht werden, mit welchen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten dieses Ziel optimal erreicht werden kann. Im Entwurf ist dabei unter Berücksichtigung der stadtökologischen Anforderungen eine dem Standort angemessene bauliche Dichte anzuloten.

In Abhängigkeit von der städtebaulichen Lösung geht die Stadt Leipzig dabei nach jetzigem Erkenntnisstand auf dem ca. 13.000 m² großen Grundstück von einer realisierbaren Geschossfläche von ca. 16.000–18.000 m² – ohne Tiefgarage und sonstige Unterkellerungen – aus. Ob unter der Voraussetzung des Nachweises einer hohen städtebaulichen Qualität und der Verträglichkeit am Standort auch eine höhere Grundstücksausnutzung mit mehr als 18.000 m² Geschossfläche oberirdisch möglich wäre, soll mit dem Gutacherverfahren geklärt werden.

Dabei ist immer zwischen der Dichte der Bebauung und der Nutzbarkeit und ökologischen Funktion des Freiraums abzuwägen. In die städtebaulichen Überlegungen sind als entwurfsbestimmende Aspekte daher der weitgehende Erhalt des schützenswerten Baumbestandes und eine weitere Qualifizierung im Umgang mit Aufenthaltsflächen, Grün und Stadtklima einzubeziehen.

Als städtebauliche Ziele sind explizit eine gute Adressbildung des Quartiers insbesondere zur Karl-Liebknecht-Straße, die Entwicklung einer klimagerechten und zu den umgebenden Baudenkmalern verträglichen städtebaulichen Figur im Sinne der Maßgaben der Denkmalpflege (s. C.2.2), eine flächensparende Erschließung, die Entwicklung qualitativ hochwertiger und die Freihaltung quantitativ großzügig bemessener, den vielfältigen Ansprüchen genügender Freiflächen unterschiedlicher Funktion, die barrierefreie Einbindung in das innerstädtische Fuß- und Radwegenetz und eine aufgrund einer integrierten Mobilität starke Reduzierung des ruhenden motorisierten Verkehrs zu nennen.

C.2.1 Bauplanungsrecht

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Bezug auf das Bearbeitungsgebiet selbst als auch hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Umgebung zu gewährleisten, soll aus den Ergebnissen dieses Gutachterverfahrens ein Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelt werden, der wiederum die planerische Grundlage für einen aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan darstellt. Für den Bebauungsplan wird eine städtebauliche Entwicklung als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO vorgesehen.

C.2.2 Maßgaben der Denkmalpflege

Die beabsichtigte Entwicklung im Bearbeitungsgebiet sieht vor, das Volkshausareal neu zu bebauen und dafür die teilweise historischen Gebäude im Hofbereich abubrechen, darunter auch das denkmalgeschützte ehemalige Remisengebäude der Karl-Liebknecht-Straße 26. Diesen Abbrüchen stimmt die Denkmalpflege aufgrund des sehr schlechten Bauzustands zu.

Für die Neubebauung sind vielschichtige Aspekte des Denkmalschutzes zu beachten, die sich vornehmlich aus dem Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Objekte ableiten. Aus der historisch gewachsenen Gebietstypik leiten sich grundsätzliche denkmalpflegerische Vorgaben ab, die sich insbesondere auf die Verteilung der Baumassen, die Kubaturen und die Gebäudehöhen beziehen.

Das Volkshaus muss als eines der dominanten Gebäude an der Karl-Liebknecht-Straße bewahrt bleiben. Eine Anschlussbebauung an den Giebelseiten ist zu beiden Seiten möglich, ein unmittelbar angrenzender Neubau muss sich in seiner Trauf- und Firstlinie sowie im Erscheinungsbild seiner Fassade dem Volkshaus harmonisch unterordnen.

Die Villa Karl-Liebknecht-Straße 26, bauzeitlich von einem Vorgarten und Garten umgeben, sollte aus Sicht der Denkmalpflege als freistehendes Gebäude erhalten bleiben, um diesem Denkmaltyp den notwendigen Wirkungsraum zu verschaffen.

Die im Blockinnenraum des Volkshausgeländes zu entwickelnde Baumasse sollte sich der Ortstypik der angrenzenden, überwiegend denkmalgeschützten Bebauung anpassen. Grundsätzlich ist dabei im südlichen Areal hinter dem Volkshaus eine höhere Bebauung möglich, während im nördlichen Bereich eine niedrigere Neubebauung den Umgebungsschutz zu den dort angrenzenden Baudenkmalen gewährleistet.

Dazu sind die Sichtbeziehungen zwischen den Denkmälern zu beachten und bei der Neubebauung zu berücksichtigen.

Das 1991 wieder an seinem historischen Standort aufgestellte Heinrich-Heine-Denkmal sollte mit dem vorhandenen Baumbestand eine begrünte zentrale Platzfläche für die neue Bebauung bilden. Eine Versetzung innerhalb der Liegenschaft ist möglich, wenn dabei eine angemessene Einbindung in eine umgebende Grünfläche bestehen bleibt.

Darüber hinaus ist der Ort, an dem einmal das Tivoli stand, stadtentwicklungsgeschichtlich von Bedeutung. Die vorhandenen Bäume im Hofbereich des Volkshauses stehen dabei in der Tradition des früheren Gasthausgartens des Tivoli.

C.2.3 Sanierungsziele

In dem im städtebaulichen Sanierungszielplan für das Bearbeitungsgebiet gekennzeichneten städtebaulichen Neuordnungsbereich steht die nachhaltige Verbesserung der Wohnumfeldbedingungen im Fokus. Bei der Freiflächengestaltung ist vor allem auf eine möglichst geringe Versiegelung, den Erhalt und die Schaffung einer hohen Freiraum- und Nutzungsqualität sowie die Etablierung von gemeinschaftlich nutzbaren Ruhe- und Kommunikationszonen für die Stadtbewohner zu achten. Die Bausubstanz soll nach Möglichkeit durch die max. Ausnutzung der ökologischen und mikroklimawirksamen Potentiale (z. B. Dach und Fassadenbegrünung) charakterisiert sein.

C.3 Nutzungsbausteine

Der städtebauliche Entwurf für das Bearbeitungsgebiet ist schwerpunktmäßig auf das Ziel auszurichten, ein Quartier Neuer Arbeit vorrangig für den Dienstleistungssektor zu schaffen.

C.3.1 Neue Arbeit

Unsere Gesellschaft befindet sich im Wandel. Immer mehr tradierte Arbeitsweisen verändern sich im Zuge der Globalisierung und Digitalisierung oder verschwinden vollständig. Wissens-, Service-, und Kreativarbeiter rücken zunehmend in den Mittelpunkt. Zugleich wandeln sich einige klassische Arbeitsstrukturen.

Diese Entwicklung geht einher mit neuen Anforderungen und Bedürfnissen der Berufstätigen, der Unternehmer und Unternehmen. Wichtige Faktoren hierbei sind Potenzialentfaltung der Mitarbeiter, Work-Life-Balance, flexible Arbeitszeiten und -orte sowie die Nutzung digitaler Werkzeuge, agiler Arbeitsmethoden und neuer Führungsstile. Zugleich stellen die neuen Arbeitsweisen und -strukturen veränderte Anforderungen an die Gestaltung von Arbeitsplätzen und Räumen.

C.3.2 Das Quartier Neuer Arbeit

Für das Quartier Neuer Arbeit soll auf programmatischer und räumlicher Ebene ein Konzept entwickelt werden, das die zentralen Aspekte von Neuer Arbeit sowohl städtebaulich auf ein innerstädtisches Ensemble überträgt als auch architektonisch und funktional im Maßstab eines Unternehmens oder einer Büroeinheit umsetzt. Als Nutzer für diesen integrierten Standort werden unter anderem gesellschaftspolitisch relevante Einrichtungen, mittelgroße Unternehmen und freiberufliche Büroorganisation sowie Kreative, kleinere Startups oder „digitale Nomaden“ aus dem Dienstleistungssektor gesehen. Für diese unterschied-

lichen Nutzergruppen sollen differenzierte Angebote entwickelt werden, die auf unterschiedliche und sich verändernde Bedarfskonstellationen reagieren können. Es geht um die physische Verortung unserer digitalen Identität.

Auf der städtebaulichen Ebene geht es dabei um

- die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten durch kurze Wege zwischen der Wohnung und dem Arbeitsplatz auf der Ebene des Stadtteils oder des Quartiers,
- die Verknüpfung von Arbeitsplatz und Kinderbetreuung in einer quartierseigenen Einrichtung,
- die Verknüpfung von Arbeit und Versorgung ([Mittag-]Essensangebote, Ärzte und therapeutische Angebote) im städtischen Umfeld oder im Quartier selber,
- die Verknüpfung von Arbeit und Freizeit in einem Arbeitsumfeld, das in unmittelbarer Nähe Angebote für Sport und Fitness, Kultur, Gastronomie sowie Aufenthaltsqualitäten im Freiraum bereit hält,
- die engmaschige Verzahnung der o.g. Aspekte durch vielfältige Mobilitätsangebote wie ÖPNV, Car- und Bikesharing, ausreichende Anzahl geschützter Fahrrad-Abstellanlagen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“,
- ggf. die Ausbildung geeigneter Organisationsstrukturen zur effizienten Nutzung der Angebote im Sinne eines „Quartiersmanagements“.

Auf der Gebäudeebene geht es um

- eine große räumliche Flexibilität und Bandbreite für sowohl feste, ortsgewundene als auch temporäre, kurzzeitig nutzbare Arbeitsplätze in unterschiedlichen Konfigurationen mit dazugehöriger digitaler Infrastruktur,

- die Erzeugung motivationsfördernder Arbeitsatmosphären durch inspirierende Raumkonstellationen und Raumausstattungen mit arbeitsplatznahen Versorgungsmöglichkeiten (Teeküchen, Getränkestationen etc.),
- eine geeignete Anordnung und Verknüpfung von ruhigen und der Konzentration dienlichen sowie kommunikativen, den gegenseitigen Austausch fördernden Arbeitsbereichen,
- eine Erweiterung der Arbeitsplatzangebote im gebäudebezogenen Außenraum durch Loggien, Balkone und [Dach-]Terrassen zur Erhöhung der Arbeitsplatzqualität und -vielfalt.

C.3.2.a Büroflächen

Die Büroflächen sollen mit einem Flächenanteil von mindestens 60 % an der Nutzungsfläche den Schwerpunkt der Nutzung im Quartier bilden. Es gibt seitens der Ausloberin, die das Quartier Neuer Arbeit als Bestandshalterin auf Mietbasis betreiben wird, keine Präferenz zu Nutzergruppen oder zur Größe der zu entwickelnden Büro-/Arbeitsplatzeinheiten.

Idealerweise ist deshalb ein System aus unterschiedlich großen Nutzungseinheiten zu entwickeln, das vielfältige Büronutzungen in flexiblen Grundrisskonfigurationen sowie die Koppelbarkeit von Nutzungseinheiten zulässt. Die Ausbaustruktur der Einheiten soll eine breite Gestaltungsvariabilität und eine hohe Umnutzungsfähigkeit auf nutzungsinterne Änderungen (z. B. Zellenbüros, Kombibüros, Teambüros, Großraumbüros etc.) zulassen. Hierzu ist ein wirtschaftliches Konstruktions- und Ausbauraster (Breite und Tiefe) zu wählen, das vielgestaltige Grundrissbildungen zulässt.

Nutzungseinheiten sollen separat erschlossen und vermietbar sein. Zu berücksichtigen ist, dass Nutzungseinheiten mit mehr als 400 m² Grundfläche (Mietfläche inkl. Mietbereichstrennwände aus Gründen des Brandschutzes notwendige Flure innerhalb

der Grundfläche der Einheiten aufweisen müssen. Erwartet werden exemplarische Lösungen, wie sich unterschiedliche Arbeitsplatzkonzepte auch einschließlich kommunikationsfördernder Zonen innerhalb der Nutzungseinheiten umsetzen lassen.

Um die Aspekte der Neuen Arbeit auch außerhalb der klassischen Nutzungseinheiten sowie in Verbindung mit diesen abzubilden, sollen Vorschläge zu allgemein oder gemeinschaftlich nutzbaren Begegnungs- und Kommunikationszonen, Empfangsbereichen, für Besprechungsräume oder andere derartige Angebote unterbreitet werden.

Zu einer klaren Adressbildung und guten Orientierung im Quartier und seinen Nutzungen kann entwurfsabhängig an geeigneter Stelle eine Empfangs-/Eingangszone vorgesehen werden. Diese kann mit einem Mitarbeiter besetzt werden, der als zentraler Ansprechpartner für das Quartier fungiert (z.B. Anlaufstelle für Auskünfte, Facility Management, Infos zu Mobilitätsangeboten, etc.).

C.3.2.b Seminarbereich/Bildung

Lebenslanges Lernen ist ein wesentlicher Aspekt der modernen Wissensgesellschaft. Ein Baustein im Gesamtgefüge des Quartiers Neuer Arbeit ist daher ein Seminarbereich mit ca. 300 bis 400 m² Nutzungsfläche für freie Träger und unterschiedliche Konzepte. Dieser soll über Seminar- und Schulungsräumlichkeiten, Kommunikationsflächen sowie Teeküchen/Cateringzonen zur eigenen Versorgung verfügen. Die internen Räume sollen durch eine nutzbare Außenfläche für Schulung und Pausen ergänzt werden, z.B. als Dachterrasse. Der Seminarbereich muss nur exemplarisch als Funktionseinheit entworfen werden.

C.3.2.c Gartensaal

Unabhängig vom Seminarbereich soll im Quartier Neuer Arbeit ein neuer „Gartensaal“ mit einer Nutzungsfläche von 200–300, max. 400 m² angeboten werden. Das Raumangebot knüpft an den ehemals im Volkshaus vorhandenen Festsaal sowie an die Tradition eines großen Saals im früheren Ballhaus Tivoli an. Hier sollen disziplinübergreifend Potenziale der Wirtschaft, Gesellschaft, Kunst, Kultur und Politik vermittelt und vernetzt werden.

Der Gartensaal soll im Erdgeschoss angeordnet werden und über einen direkten Anschluss an den Freiraum verfügen, so dass nach Möglichkeit auch eine Erweiterung der Saalnutzung in den Außenraum erfolgen kann. Der Saal soll eine Multifunktionsfläche für Konferenzen, Theater, Ausstellungen, Konzerte, Versammlungen und vieles mehr bieten und über eine flexible Bühne und eine umfassende Ausstattung zur Anwendung digitaler Kommunikationsformate verfügen. Darüber hinaus sollte der Saal sinnvoll teilbar sein.

C.3.2.d Handel, Gastronomie, Sport

Die oben aufgeführten Nutzungen des Bausteins Neue Arbeit sollen innerhalb des Quartiers durch Nutzungen aus dem Bereich kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Sport-/Fitnessangebote ergänzt werden. Die Flächen sind im Rahmen des Gesamtkonzepts sinnvoll im Quartier anzuordnen und entwurfsabhängig zu dimensionieren.

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sollen einen Bezug zu den Nutzungen im Quartier Neuer Arbeit aufweisen. Vorstellbar sind z.B. Schreibwaren, Kommunikationstechnik/Computerbedarf, Bücher oder Anbieter medizinischer oder therapeutischer Dienstleistungen.

Die gastronomische Nutzung soll neben der üblichen Abendkarte auch Angebote für die Frühstücks- und Mittagsversorgung bereit halten, um eine gute Verpflegung für die verschiedenen Nutzungsarten im Quartier auf kurzem Wege zu unterstützen.

Für Regeneration und Erholung soll ein Studio für Fitness, Running und Yoga vorgesehen werden, in dem im Ausgleich zur Arbeit Angebote wie z.B. Lunch Workout – Fitness Training in der Mittagspause oder das ganzheitliche Training für Körper und Geist im Vordergrund stehen. Bewegungsflächen im Außenraum oder auf Dachterrassen können in diese Nutzung einbezogen werden.

C.3.3 Kindertagesstätte

Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ mit direkter räumlicher Nähe zwischen Arbeitsplatz und Kinderbetreuung ist als Teil der Quartiersentwicklung die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte (Kita) vorzusehen.

Diese Kita soll ähnlich einer „Betriebskita“ vor allem für die im Quartier arbeitenden Personen zur Verfügung stehen und damit einen wichtigen Baustein des Quartiers Neuer Arbeit darstellen.

Die Kita soll für 45 Plätze ausgelegt werden. Im städtebaulichen Entwurf ist deshalb ein Vorschlag zu unterbreiten, wo innerhalb des Bearbeitungsgebietes eine solche Einrichtung einschließlich der erforderlichen Freianlagen (siehe C.5.2) angeordnet werden kann.

Die Gruppen- bzw. Aufenthaltsräumlichkeiten der Kinder sind nicht Richtung Norden auszurichten, um eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die umgebenden hohen Gebäudestrukturen zu einer nicht unerheblichen Verschattung der Kita im Erdgeschoss auch bei nicht nördlicher Ausrichtung führen können.

Unabhängig davon kann die Kita auch in Kombination mit anderen Nutzungen geplant werden. Dabei ist auch eine mehrgeschossige Ausbildung denkbar.

C.3.4 Wohnen

Ein Anteil von mindestens 20 % der gesamten Geschossfläche ist als Wohnnutzung zu planen. Davon wiederum sind 30 % als sozialgeförderter Wohnraum vorzusehen. Wunsch der Ausloberin ist es, die Wohnungen (freie und sozial geförderte Wohnungen) so anzuordnen, dass Konflikte zwischen gewerblichen, sozialen, kulturellen oder der Gemeinschaft dienenden Nutzungen und einem qualitätvollen Wohnen ausgeschlossen werden können und eine spätere Aufteilung des Grundstückes zwischen Arbeiten und Wohnen möglichst auch einschließlich der erforderlichen Stellplätze möglich wird.

Die Wohnungen sollen auf einen Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen von Familien- bis Singlewohnen ausgerichtet sein und grundsätzlich auch barrierefreies und seniorengerechtes Wohnen ermöglichen. Genaue Vorstellungen zu einem Wohnungsschlüssel liegen noch nicht vor und sind für den Bearbeitungsstand des Gutachterverfahrens noch nicht von Bedeutung. Insofern soll von den Teilnehmern im Wesentlichen die Verortung der Wohnfunktion über die Geschosse dargestellt werden, während Wohnungsgrundrisse nur schematisch angedeutet werden müssen, um die Plausibilität der Wohnnutzung nachzuweisen.

C.4 Erschließung und Mobilität

C.4.1 Öffentliche Durchwegung

Obwohl sich der Volkshausgarten weiterhin in privater Hand befinden wird, soll das neue Quartier auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein und mit öffentlich nutzbaren Freiräumen (s. auch C.5) einen Mehrwert für das städtische Umfeld und seine Bewohner erzeugen.

So soll zwischen Karl-Liebknecht-Straße und Audorfstraße eine öffentlich nutzbare Durchwegung vorgesehen werden, die eine Fußgängern und Radfahrern vorbehaltene barrierefreie Verbindung durch das Quartier ermöglicht und die vorhandenen Wegenetze ergänzt. Dies gewährleistet auch eine Anbindung des Quartiers an die öffentliche Grünanlage des Floßplatzes.

Die öffentliche Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr hat sinnvoll an die bestehenden Verkehrsanlagen anzuschließen. Die Breite der Durchwegung ist so zu wählen, dass diese komfortabel für den Fuß- und Radverkehr genutzt werden kann und Konflikte zwischen beiden Verkehrsarten minimiert werden.

C.4.2 Erschließung und Anlieferung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Bearbeitungsgebietes für den motorisierten Verkehr soll vorrangig über die Karl-Liebknecht-Straße erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass eine solche Erschließung nur ein rechts Ein- und Ausfahren ermöglicht, weil der gesonderte Bahnkörper der Straßenbahn mit Ausnahme von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen nicht überfahren werden darf. Zudem wird darauf hingewiesen, dass auch der Knoten mit der Paul-Grüner-Straße aufgrund des Bahnkörpers keine Wendemöglichkeit/Überfahrt vorsieht.

Bei der abgeschlossenen Neugestaltung der Karl-Liebknecht-Straße wurde ein großzügiger Einfahrtsbereich als Erschließung zu den heutigen Parkflächen im Hofbereich des Volkshauses sowie als Feuerwehrzufahrt realisiert. Es schließen sich jeweils Längsparker mit Baumstandorten an. Diese Zufahrt soll vorzugsweise für die Erschließung des Bearbeitungsgebietes genutzt werden.

Sämtliche Rangier- und Andienungsvorgänge/Lieferverkehre sowie die Abfallentsorgung sind auf dem eigenen Grundstück durchzuführen. Die Andienung, auch für die Kita, soll unterirdisch in Tiefgaragen organisiert werden, um ein hochwertiges Quartier zu schaffen, in dem Arbeiten, Wohnen, Aufenthalt von Kindern und nutzbare Freiflächen ungestört durch motorisierte Fahrverkehre ermöglicht werden.

Die Zufahrten von Tiefgaragen sind so zu planen, dass ohne größere Probleme in die Tiefgaragen ein- bzw. von diesen ausgefahren werden kann und keine zusätzlichen verkehrsregelnden Maßnahmen erforderlich werden. Der fließende Verkehr (auch Fuß- und Radverkehr) darf durch wartende Fahrzeuge an der Einfahrt nicht behindert werden.

Die Audorfstraße ist für den motorisierten Verkehr eine Sackgasse mit fehlender Wendemöglichkeit und nicht für eine wesentliche Verkehrszunahme ausgelegt. Eine Erschließung des Grundstücks von dieser Seite, auch für eine Tiefgarage, ist zwar u.U. eingeschränkt möglich, wird aber sehr kritisch gesehen.

C.4.3 Fahrradstellanlagen

Das Fahrradfahren spielt in Leipzig in der Alltagsmobilität eine große und weiter zunehmende Rolle. Daher sind für Fahrräder Abstellmöglichkeiten in ausreichender Anzahl sowie Qualität mindestens gemäß der VwVSächsBO sowie der Leipziger Stellplatzsatzung vorzusehen (vgl. Anlage 06 Stellplatzsatzung). Folgende Richtzahlen sind dabei anzunehmen:

Verkehrsquelle	Zahl der Abstellplätze
Büro- und Verwaltungsräume	1 je 40 m ² NF
Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 je 100 m ² Verkaufsnutzfläche
Ein-/Mehrfamilienhäuser	2–4 je Wohnung

In Abhängigkeit von der Nutzung ist zu beurteilen, ob die angegebenen Schlüssel an dem Standort ausreichen.

Damit Fahrradabstellplätze genutzt werden, müssen sie gut erreichbar und groß genug sein. Daher sollen Abstellanlagen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus leicht und verkehrssicher erreichbar sein und in der Nähe der Gebäudeeingänge angeordnet werden. Die Stellplätze können auf kurzem Wege barrierefrei erreichbar im Erdgeschoss oder in Untergeschossen sowie in hofseitigen Abstellanlagen vorgesehen werden.

Mindestens jeder zehnte notwendige Fahrradabstellplatz muss zum Abstellen von Lastenfahrrädern oder Fahrradanhängern (optimal 3 m²) geeignet sein.

Zusätzliche Abstellmöglichkeiten sind für die öffentliche Nutzung zu berücksichtigen.

C.4.4 KFZ-Stellplätze

Notwendig nachzuweisende Stellplätze sind auf dem privaten Grundstück unterzubringen, da im öffentlichen Verkehrsraum keine Reserven vorhanden sind. Zugunsten einer hohen Freiraumqualität soll auf oberirdische Stellplätze verzichtet werden. Der ruhende Verkehr soll daher vollständig unterirdisch untergebracht werden. Die Einordnung soll vorrangig in Gemeinschaftstiefgaragen erfolgen, die von Besuchern nutzbar sind.

Die notwendigen KFZ-Stellplätze für das Bauvorhaben müssen entsprechend der anzuwendenden Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwV-SächsBO) – für die gewerblichen Nutzungen – sowie der Satzung der Stadt Leipzig über die Stellplatzpflicht (Stellplatzsatzung) – für die Wohn- und Kitanutzung – auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Folgende Richtzahlen sind dabei für den Stellplatznachweis anzunehmen:

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für KFZ
Büro- und Verwaltungsräume	1 je 40 m ² NF
Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 je 50 m ² Verkaufsnutzfläche
Ein-/Mehrfamilienhäuser	< 50 m ² 0,5 je Wohnung ≥ 50 m ² 0,7 je Wohnung

Grundsätzlich soll das neue Quartier als autoarmes Quartier mit einem hohen ÖPNV-, Fußgänger- und Fahrradanteil entwickelt werden. Deshalb sollen Reduzierungen der ermittelten Stellplatzzahlen zulässig sein, die über die Reduzierungsmöglichkeiten der genannten Vorschriften hinausgehen. Dies ist beim Vorliegen eines abgestimmten Mobilitätskonzeptes mit guter ÖPNV-Anbindung und weiteren Voraussetzungen eines integrierten Mobilitätsangebotes möglich und über den aufzustellenden Bebauungsplan bauplanungsrechtlich umsetzbar.

Die KFZ-Stellplätze sind entsprechend des angebotenen Nutzungsgefüges durch die Entwurfsverfasser in einer Tiefgarage mit einer Ebene darzustellen. Die Tiefgarage soll entwurfsabhängig in sinnvoller Ausdehnung dimensioniert werden und die gegebenen Bindungen und Vorgaben vor allem bezüglich des zu erhaltenden Baumbestands und des gewünschten Grünanteils im Freiraum berücksichtigen.

Lademöglichkeiten für E-Kfz sind in ausreichender Anzahl sinnvoll zu verorten. Für die geplante Kita ist mindestens ein barrierefreier Stellplatz in räumlicher Nähe zum Eingang einzuplanen.

C.4.5 Alternative Verkehrsmittel

In der Tiefgarage sollen Flächen für eine Mobilitätsstation für Bike- und Carsharing angeboten werden. Diese sollen leicht auffindbar für die Nutzer angeordnet werden und über einen eigenen Zugang verfügen.

C.4.6 Bring- und Holverkehre der Kindertagesstätte

Die Kita ist so zu verorten, dass der Bring- und Holverkehr sicher und ohne Störung des fließenden Verkehrs (auch Fuß- und Radverkehr) abgewickelt werden kann und die Nutzung des Umweltverbundes für diese Wege gefördert wird.

Somit sind ausreichend Flächen zum Abstellen von Fahrrädern, Fahrradanhängern, Lastenrädern und Kinderwagen vorzusehen, wo die Fahrzeuge auch über den Tag sicher und vor Witterung geschützt abgestellt werden können. Diese sollten möglichst von allen Richtungen gut erreichbar in der Nähe des Eingangs liegen. Der Eingang sollte so verortet werden, dass keine Umwege von den Haltestellen des ÖPNV notwendig sind.

Flächen für die Anlieferungen, inklusive Rangier- und Wendevorgänge, sind im privaten Bereich vorzusehen.

C.5 Freiraum

Im städtebaulichen Entwurf sollen neben der Darstellung der Bebauung und Erschließung auch grundlegende Aussagen zur Ausbildung der begrünter und unbegrünter Freiräume getroffen werden.

Ausgehend von den wesentlichen ökologischen und stadtklimatischen Anforderungen an den Freiraum (u.a. niedriger Versiegelungsgrad und Retentionsflächen zur Versickerung und zum Zurückhalten von Regenwasser, angemessenes Verhältnis von Besonnung und Verschattung von Freiflächen zur Vermeidung von Aufheizungen, Stärkung von Flora und Fauna durch geeignete Begrünung etc.) sind Angaben zur Nutzbarkeit und zur Abfolge (Hierarchie) von öffentlichen, gemeinschaftlichen und sofern vorgesehen, privaten Flächen zu machen.

Diese sollen als Grünflächen, versiegelte Flächen oder Wege erkennbar sein. Darüber hinaus können Freiflächen auch als Dachgärten oder anderweitig nutzbare Freiflächen auf Dächern vorgesehen werden.

Ziel ist die Ausbildung eines differenzierten Frei- und Grünflächenangebotes mit einem hohen Aufenthaltswert für Beschäftigte, Bewohner und Besucher. Dabei sollen Gemeinschaftsflächen für die unterschiedlichen Zielgruppen des Quartiers entstehen, die aufgrund ihrer Ausbildung und Ausstattung Anlass zu Begegnung, Kommunikation und Interaktion liefern.

In Abhängigkeit von den angebotenen Nutzungen gilt es zudem, ggf. private Zonen mit einer entsprechenden Intimität und direkter Anbindung an die Büros und Wohnungen zu schaffen. Dabei ist darzustellen, ob und in welcher Weise unter Berücksichtigung der Aspekte des Schutzes der Nutzungen und Freiräume vor Einblicken sowie der Sicherheit der Bewohner vor Diebstahl und Vandalismus Abgrenzungen von privaten Zonen vorgesehen werden und wie diese als Übergänge in den gemeinschaftlich

und/oder öffentlich nutzbaren Raum im Sinne eines qualitätsvollen Stadtbildes gestaltet werden. Im Entwurf ist eine Erkennbarkeit der öffentlich zugänglichen, eingeschränkt zugänglichen und vollständig privaten Bereiche der Freianlagen zu gewährleisten.

C.5.1 Umgang mit dem Baumbestand

Wie unter B.7.1.a beschrieben, sind die geschützten Bäume auf dem Grundstück grundsätzlich zu erhalten und in die neue städtebauliche Entwicklung einzubinden. Besonders gilt dies für die großen Altbäume in der Mitte des Volkshausgartens, deren Erhalt und Überlebensfähigkeit größte Aufmerksamkeit geschenkt werden muss.

Zwingend zu erhalten sind außerdem die beiden biotopgeschützten höhlenreichen Einzelbäume (s. B.7.1.b).

An anderer Stelle ist zur Ermöglichung der vorgesehenen baulichen Entwicklung durch die Entwurfsverfasser zwischen den Erfordernissen des Gebäudeentwurfes und des Baumschutzes entsprechend der Wertigkeit der jeweiligen Bäume sorgfältig abzuwägen.

C.5.2 Freispielflächen der Kindertagesstätte

Pro Kind sind 10 m² Freispielfläche vorzusehen. Bei der geplanten Aufnahme von 45 Kindern sind entsprechend 450 m² Freispielfläche auszuweisen. Aus Gründen der Sicherheit müssen die durch die Kinder genutzten Freiflächen der Kita in eingezäunt werden. Dies soll in einer stadtgestalterisch verträglichen Weise erfolgen.

Die Freispielflächen der Kita dürfen nicht übermäßig verschattet werden, insbesondere im Winter. Eine Besonnung der Sandspielflächen ist zu ermöglichen. Dies ist bei der Anordnung sowohl im Hinblick auf die Höhe der umgebenden als auch der im Areal entstehenden Gebäude zu beachten.

C.6 Komfort und Gesundheit

C.6.1 Stadtklima

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in einem intensiven innerstädtischen Überwärmungsbereich. Für die vorgesehene bauliche Entwicklung sind daher Maßnahmen der hitzeangepassten Stadt und einer wassersensiblen Stadtentwicklung anzustreben. Insbesondere soll das Mikroklima durch grünordnungsmaßnahmen bzw. bauliche Maßnahmen positiv beeinflusst werden, um Wärmeinseleffekten vorzubeugen und eine hohe Wohn- und Lebensqualität zu ermöglichen.

Um die ökologischen Auswirkungen des künftigen Quartiers zu reduzieren oder zu vermeiden, werden Aussagen zu klimaoptimierten innovativen Bauweisen und hitzeentlastenden Maßnahmen erwartet. Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- möglichst geringer Flächenaufwand und Versiegelungsgrad für die Erschließungsflächen
- Berücksichtigung von Fassaden- und Dachbegrünung (ggf. in Kombination mit Photovoltaikflächen und Oberflächenwasserbewirtschaftung)
- ausreichende Verschattung von Freiflächen, gebäudenahe Vegetation
- ggf. Anlage von Wasserflächen zum Schutz vor Überhitzung

Um den natürlichen Wasserhaushalt des Areals zu erhalten, soll das auf der Liegenschaft anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich vor Ort belassen und versickert werden. Zudem ist möglichen Starkregenereignissen entgegenzuwirken. Dabei gilt es, die Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung, -nutzung, -verdunstung, -speicherung und -drosselung in größtmöglichem Maße auszuschöpfen. Die Regenwasserrückhaltung kann durch geschickte Verdunstung auch zur Reduktion der lokalen Temperaturen genutzt werden.

C.6.2 Schallschutz

Wie unter B.8 Schallimmissionen dargestellt, wird die Liegenschaft im Bezug auf den Verkehrslärm insgesamt als wenig lärmexponiert eingeschätzt. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die Karl-Liebknecht-Straße in ihrem Verlauf über ein breites Angebot an Restaurants und Cafés mit zahlreichen straßenseitigen Freisitzen verfügt, die auch im Nachtzeitraum ab 22.00 Uhr noch frequentiert sind und eine entsprechende Lärmbelastung verursachen.

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten öffentlichen Nutzbarkeit der Liegenschaft und der angestrebten Nutzungsmischung werden darüber hinaus durch das Vorhaben selbst neue Emissionsorte entstehen, z.B. durch Außengastronomie, Veranstaltungsräume, Hauptzugänge, Tiefgaragenzufahrten, Anlieferungsbereiche oder Lüftungs- und Klimatechnik.

Diese möglichen Schallquellen gilt es bereits im städtebaulichen Entwurf sowohl in Bezug auf das neu entstehende Nutzungsgefüge als auch mit Blick auf die angrenzenden Wohnnutzungen im Bestand zu berücksichtigen, um künftige Konflikte auszuschließen oder zu minimieren.

Die Anordnung der geplanten neuen Nutzungen ist deshalb so vorzusehen, dass förderliche Lebens- und Arbeitsplatzbedingungen innerhalb des Gebäudeensembles garantiert werden. Vor allem bei der Wohnnutzung ist darauf zu achten, dass eine ungestörte Nachtruhe möglich wird.

C.6.3 Brandschutz

Die Bestimmungen der Bauordnung des Freistaates Sachsen und der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung zum Brandschutz sind zu beachten. Darüber hinaus sind Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie Wendebereiche gemäß Merkblatt 7 der Branddirekti-

on Leipzig auszubilden (s. Anlage A7 Feuerwehraufstellflächen).

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Feuerwehrezufahrt von der Audorfstraße nach jetzigem Kenntnisstand aufgrund der zu erhaltenden sehr großen alten Straßenbäume nicht realisierbar ist.

C.6.4 Barrierefreiheit

Die Möglichkeit zur selbstbestimmten Nutzung durch barrierefreie Außenräume und Gebäude erhöht den Wert und die Attraktivität für alle Bevölkerungsgruppen, kommt jedoch insbesondere Menschen mit motorisch sensorischen Einschränkungen, älteren Menschen und Familien mit Kindern zugute. Die Zugänge zu den Gebäuden, Arbeitsstätten und Wohnungen, diese selber, die Freiräume sowie die Anbindungen der Stellplätze und Abstellflächen sind so zu planen, dass sie einen hohen Grad an Barrierefreiheit gewährleisten.

C.6.5 Sicherheit

Ein hohes Sicherheitsempfinden trägt zur Stabilität von Quartieren bei. Die Mieter, Beschäftigte und Bewohner sollen objektiv hinsichtlich möglicher Gefahrenpotenziale, z.B. Unfall, Einbruch, Brand, Arbeitssicherheit, weitestgehend abgesichert sein. Zudem tragen Übersichtlichkeit, soziale Kontrolle und Belebung sowie gute Sichtverbindung zum subjektiven Sicherheitsempfinden bei. Die gewünschte Zugänglichkeit des Quartiers für die Stadtbevölkerung kann dabei förderlich, aber auch beeinträchtigend sein und ist zu berücksichtigen.

C.7 Ressourcen und Energie

Vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele von EU, Bund und Kommune (Sofortmaßnahmenprogramm) und einer wirtschaftlichen Gesamtkostenbetrachtung legt die Ausloberin Wert auf eine energieoptimierte Bauweise, die einen deutlich reduzierten Energiebedarf und somit verringerte Energie- und Betriebskosten gewährleistet.

Auf der städtebaulichen Ebene spielen dabei zunächst die folgenden Aspekte eine Rolle:

- Durch passive und konzeptionelle Maßnahmen (z.B. Gebäudegeometrie, Ausrichtung, Minimierung der Fremd- und Eigenverschattung) sowie einer kompakten Bauweise (niedriges Außenwand-zu-Volumen-Verhältnis) kann der Heizwärmebedarf reduziert werden.
- Durch eine sinnfällige Orientierung des Gebäudes und der Nutzungen und die Berücksichtigung max. Gebäudetiefen kann eine hohe Tageslichtverfügbarkeit erzielt werden.
- Die kosten- und ressourcenintensive Baumasse unter Geländeoberkante soll auf das notwendige Maß reduziert werden.
- Der Energiebedarf sollte zum überwiegenden Teil durch im Bearbeitungsgebiet erzeugte erneuerbare Energien gedeckt werden. Konzepte zur Nutzung von Solarenergie, Abwärme aus Abwasserkanälen oder Kleinwindkraftanlagen könnten Anregungen hierfür sein.
- Elektromobilität auf Basis lokal geerntetem Solarstrom könnte dabei ein Baustein sein.
- Bei der Gebäudeausrichtung soll eine sinnfällige Nutzung der Potentiale der Solartechnik berücksichtigt werden, um die Bereitstellung eines möglichst hohen Anteils erneuerbarer Energien für die Bedarfsdeckung zu erreichen.

- Der Spitzenwärmebedarf kann durch die Fernwärme gedeckt werden, wodurch lokale Emissionen vermieden werden.

Neben der Reduktion des Energiebedarfes im Gebäudebetrieb bietet die Auswahl von Baustoffen und Konstruktionen mit möglichst geringen Umweltwirkungen ein besonders großes Potential zur Reduktion von Treibhausgasen. Zudem ist für den Ressourcenbedarf die Dauerhaftigkeit der Bausubstanz von Bedeutung. Materialwahl und Oberflächenbeschaffenheit sollen eine der Bauaufgabe angemessene Langlebigkeit und Robustheit sicherstellen.

Insofern entwurfsspezifisch bereits in dieser frühen Planungsphase relevant, werden Konzepte begrüßt, die den Einsatz wiederverwertbarer Baustoffe und Bauteile sowie Sekundärrohstoffe vorsehen, auf verantwortungsbewusst gewonnenen Materialien basieren sowie die gefahrlose Rückführung der verwendeten Materialien in den natürlichen Stoffkreislauf gewährleisten.

C.8 Wirtschaftlichkeit

Das Projekt soll sich durch eine zeitgemäße Architektur auszeichnen, die unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wirtschaftlich tragfähig ist.

Des Weiteren sollen nachhaltiges Bauen und Energieeffizienz auch bei der Verwendung von Baumaterialien und technischen Anlagen zum Einsatz kommen, mit dem Ziel die vom Gebäudesektor erwartete Klimaneutralität zu erreichen. Dabei sind auch innovative Lösungsansätze denkbar.