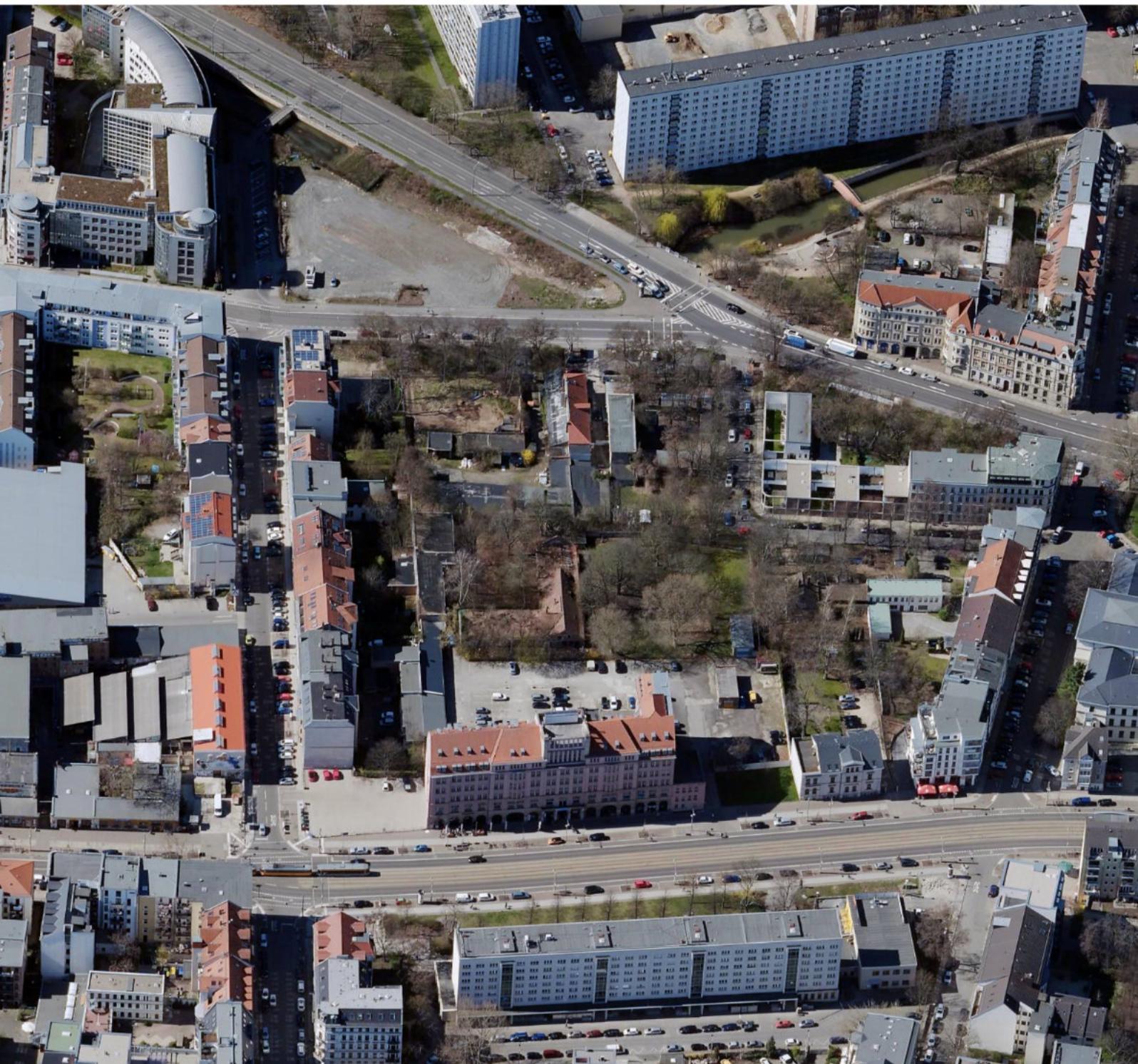


Gutachterverfahren

Volkshausgarten Leipzig Quartier Neuer Arbeit

**Dokumentation des Verfahrens
und der Ergebnisse**



Ausloberin

Immobilienverwaltungsgesellschaft der ver.di mbH

Schiffbauerdamm 19
10117 Berlin

in Kooperation mit der

MIB Coloured Fields GmbH

Weißenfelser Straße 65 G
04229 Leipzig

Verfahrensbetreuung

BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE

Gottschedstraße 12
04109 Leipzig

Leipzig, Februar 2022

Fotos

Stadt Leipzig (Titelbild und Luftbild S. 3)
Louisa Schwope (© LS)
Büro für urbane Projekte

Hinweis zur Sprachform

Soweit im Text des Leitfadens auf gendergerechte Formulierungen verzichtet wird, geschieht dies, um eine bessere Lesbarkeit sicherzustellen und die Verständlichkeit der dargelegten Sachverhalte zu erleichtern. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Inhalte diskriminierungsfrei gleichermaßen an alle Geschlechter wenden.

Informationen zum Verfahren

Anlass und Aufgabenstellung

Die Immobilienverwaltungsgesellschaft der ver.di mbH ist Eigentümerin des in der Leipziger Südvorstadt gelegenen Volkshauses. Anknüpfend an die lange Tradition gewerkschaftlicher Kultureinrichtungen möchte sie das im Jahr 1905 errichtete Gebäude und den dazugehörigen Volkshausgarten zu einem „Quartier Neuer Arbeit“ entwickeln. Begleitet wird das Vorhaben durch Ideen und kreative Impulse des verantwortlichen Projektentwicklers MIB Coloured Fields GmbH. Ermöglicht werden soll ein ausgeglichenes Verhältnis von Arbeit, Freizeit und den Belangen der Familie. Der damit verknüpfte Anspruch auf ein innovatives und zeitgemäßes Arbeiten findet ein besonderes Gewicht in der Ausgestaltung zukunftsorientierter Arbeitsräume.

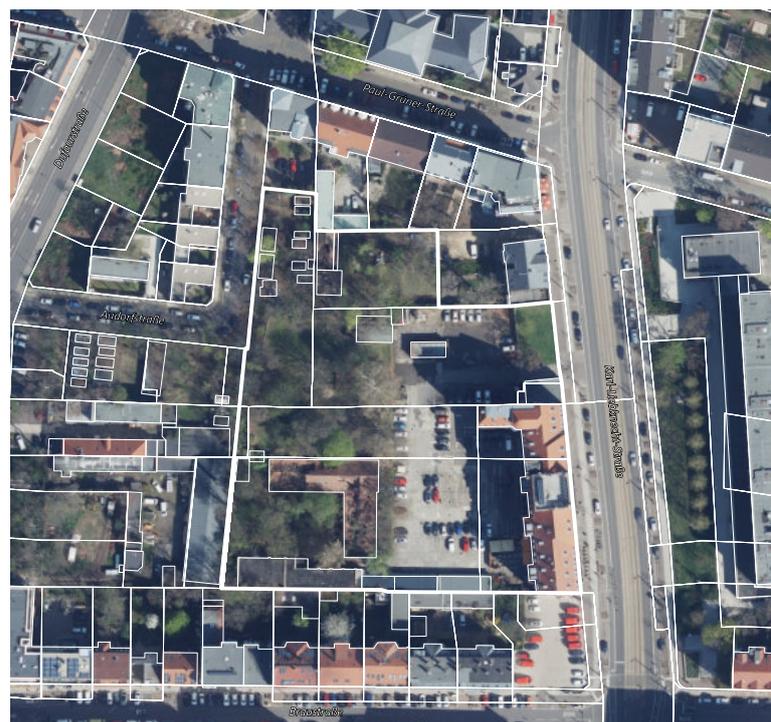
Im Volkshausgarten Leipzig sollen diese Aspekte im Hinblick auf Architektur, Städtebau und Freiraum eine richtungswisende Umsetzung finden. Dieser Entwicklungsansatz erlangte vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und deren Auswirkungen auf die Arbeitswelt zusätzliche Aktualität. Das Quartier Neuer 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 Volkshausgartens sowie eine funktionierende Erschließung einschließlich Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage stellen wesentliche Planungskriterien dar.



Blick auf das Volkshaus von der Karl-Liebnecht-Straße



Grundstück mit Bearbeitungsgebiet Volkshausgarten

Zum Verfahren

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

Das Verfahren begann ab dem 27.09.2021 mit einer vierwöchigen Bearbeitungszeit und einem online-Einführungskolloquium am 11.10.2021. Bei einem Zwischenkolloquium am 01.11.2021 erhielten die teilnehmenden Büros Gelegenheit, ihre bis dahin entwickelten ersten Entwurfsansätze zu präsentieren und mit der Jury zu diskutieren. Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung wurden mit dem Protokoll der Veranstaltung an die Teilnehmenden übermittelt.

Im Anschluss an eine weitere sechswöchige Bearbeitungszeit und eine Vorprüfung durch die unabhängigen, von der Ausloberin beauftragten Verfahrensbetreuer, stellten die Teilnehmenden ihre Entwürfe im Rahmen einer abschließenden Jurysitzung persönlich dem Jurygremium vor. Die Sitzung fand am 24.01.2022 im Festsaal der Konsumzentrale Leipzig statt. Die Jury begutachtete und beurteilte die Arbeiten, bestimmte eine Rangfolge und gab Empfehlungen zur weiteren Umsetzung.

Teilnehmende Büros

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 mit POLA Landschaftsarchitekten, Berlin
- COMMON AGENCY, Berlin mit Treibhaus Landschaftsarchitekten, Hamburg
- haascookzemmrich STUDIO2050, Stuttgart mit Jedamzik & Partner Landschaftsarchitekten, Stuttgart
- HENN, München/Berlin
- MEYER-GROHBRUEGGE, Berlin mit Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich
- Ortner & Ortner Baukunst, Berlin mit STraumA Landschaftsarchitekten, Berlin
- W&V Architekten, Leipzig mit DÄRR Landschaftsarchitekten, Halle



Zwischenkolloquium – Präsentation der Zwischenstände



Jurysitzung – Präsentation der finalen Entwürfe

Jurygremium

Das Gutachterverfahren wurde 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 angehörten.

In der Jury unter dem Vorsitz von Prof. Angela Mensing-de Jong waren vertreten:

als Fachjuroren (stimmberechtigt)

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

als stellvertretende Fachjuroren

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

als Sachjuroren (stimmberechtigt)

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

als stellvertretende Sachjuroren

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

als Sachverständige mit beratender Stimme

- Andreas Kaiser, Technischer Vorstand MIB AG, Leipzig
- Thomas Röder, Technischer Geschäftsführer MIB Coloured Fields GmbH, Leipzig
- Jan Schuth, Hochtief Infrastructure GmbH, Berlin (Berater IVG der ver.di mbH, Berlin)
- Heinrich Neu, Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt
- Christine Weimer, Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt
- Peter Heinz, Constanze Berbig, Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz
- Klaus Jestaedt, Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Untere Denkmalbehörde
- Christin Brauer, Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Baugenehmigungsbehörde
- Achim Lohse, Stadt Leipzig, Wirtschaftsförderung
- Claudia Lorenz, Stadt Leipzig, Amt für Stadtgrün und Gewässer



Jursitzung am 24.01.2022

Ergebnis

Nach der Präsentation der Entwurfsergebnisse durch die Büros beriet sich die Jury über das Vorgehen zur Entscheidungsfindung.

Es herrschte Einigkeit darüber, dass alle Beiträge eine derart hohe Qualität aufwiesen, dass keine der Arbeiten in einem „klassischen 1. Rundgang“ ausgeschieden werden könne. Stattdessen verständigte sich die Jury darauf, die Arbeiten in der Reihenfolge der Präsentationen in einem Wertungsrundgang zu beurteilen und hinsichtlich zu stellender Anträge auf eine Weiterführung in die engere Wahl abzustimmen.

Anhand der gelieferten Präsentationspläne und der Modelle wurde im Verlauf des Wertungsrundgangs jede Arbeit von einem der Fachjuroren erläutert, bewertet und anschließend im Jurygremium anhand der Beurteilungskriterien laut Aufgabenstellung umfassend in ihren Stärken und Schwächen diskutiert und dementsprechend abgestimmt.

Im Wertungsrundgang wurden die Arbeiten von Baumschlag Eberle Architekten, COMMON AGENCY, HENN und W&V Architekten ausgeschieden, während die Arbeiten von Ortner & Ortner Baukunst, haascookzemmrich STUDIO2050 und MEYER-GROHBRUEGGE in die engere Wahl genommen wurden.

Nachdem die Arbeiten der engeren Wahl im Gremium abermals intensiv und unter besonderer Einbeziehung der Auslobervertreter und der Sachverständigen sowie unter Anhörung der Positionen der Stadt Leipzig diskutiert und beurteilt worden waren, wurden Anträge auf die Zuerkennung von Rängen schließlich wie folgt gestellt und abgestimmt:

1. Rang MEYER-GROHBRUEGGE (8 : 2 Stimmen)
2. Rang haascookzemmrich STUDIO2050 (7 : 3 Stimmen)
3. Rang Ortner & Ortner Baukunst (10 : 0 Stimmen)

Abschließend formulierte die Jury die auf Seite 22 dokumentierten Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung der Aufgabe.



Jurysitzung



Schlussdiskussion

1. Rang • Meyer-Grohbrügge



Straßenperspektive



Modellfoto



Axonomie



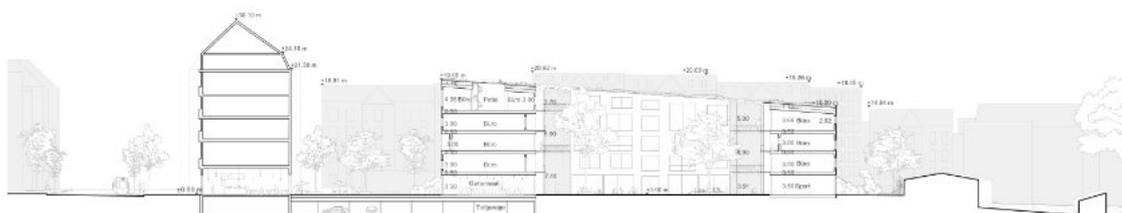
Lageplan



Innenhofperspektive

Aus dem Juryprotokoll

- Die Arbeit zeichnet sich durch eine starke strukturelle Idee aus: die selbstverständlich wirkende Form der umlaufenden Bebauung schafft eine zentrale Freifläche, in der die wichtigen Bäume erhalten bleiben.
- Der Eingang zum Quartier ist gut gelungen. Der schmale Anbau an das Volkshaus und die Komposition des Quartiersplatzes mit Baumdach erzeugen einen angemessenen Abstand zur Villa. Dem Ansatz, durch die sensible Staffelung der Gebäudehöhen ringsum die Proportionen zur Umgebung zu wahren, wird ein poetisches Potenzial zugesprochen.
- Das zum Prinzip erhobene Thema der Laubengänge und offenen Verbindungszonen sowie die überwiegend normalen Gebäudetiefen tragen zu einer wohltuenden Leichtigkeit der Bebauung bei.
- Um dem formulierten städtebaulichen Anspruch gerecht zu werden, bedarf es einer hohen Qualität der architektonischen Gestaltung in der Umsetzung. Dem werden die gelieferten Darstellungen noch nicht gerecht.
- Die Proportionen des Innenhofes sind stimmig, die öffentliche Durchwegung ist gegeben, die Überwindung des Topografiesprungs und die Brechung der Sichtachse Richtung Westen werden für gut befunden.
- Kontrovers beurteilt wird der Charakter des Innenraumes: Es wird hinterfragt, ob sich die gewünschte Nutzbarkeit eines Volkshausgartens für die Öffentlichkeit einstellen kann, oder ob die geschlossene Hofsituation introvertiert bleibt und eher einem Wohnhof entspricht. Eine stärkere Profilierung des Freiraums im Hinblick auf das Thema neue Arbeit und Nutzungsangebote für die Stadtteilöffentlichkeit wären wünschenswert.
- Die Tiefgarage mit separater Ein- und Ausfahrt funktioniert nicht wie vorgeschlagen. Die Ausfahrt durch das Volkshaus ist so nicht möglich.



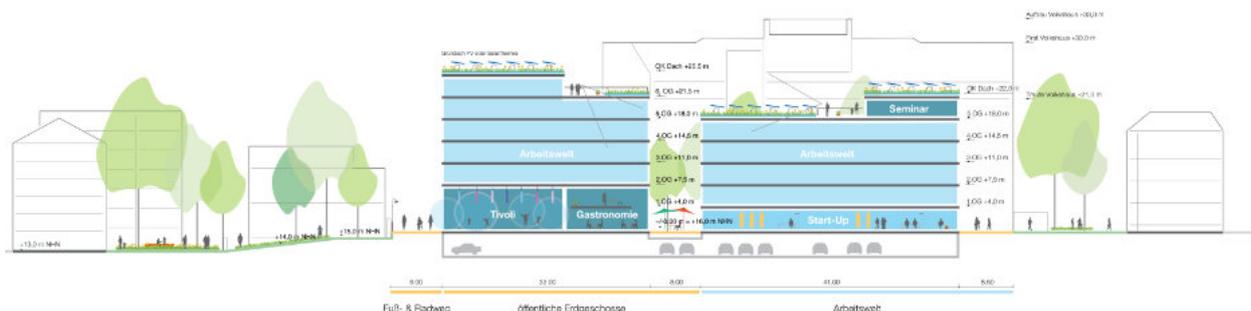
Schnitt Ost-West



Innenhofperspektive

Aus dem Juryprotokoll

- Durch eine starke Konzentration der Baumassen im Osten wird in der Mitte des Grundstücks der größtmögliche Gartenbereich erzeugt, in dem alle wichtigen Bäume erhalten bleiben.
- Der so geschaffene Volkshausgarten entspricht überzeugend sowohl dem Wunsch nach einer öffentlichen Erreichbarkeit und Nutzbarkeit als parkähnlicher Freiraum als auch den ökologischen und klimatischen Anforderungen an die doppelte Innenentwicklung.
- Die Darstellung der Baukörper bleibt jedoch insgesamt schemenhaft und birgt erhebliche Risiken hinsichtlich der Qualität der späteren Umsetzung.
- Erkauft wird der großzügige Zusammenhang im Freiraum durch eine große Dichte mit viel Baumasse am Volkshaus. Die Qualität des engen Volkshaushofes wird kontrovers diskutiert.
- Die Adressierung der Nutzungen am Tivolihof, aber auch an den anderen Baukörpern, ist klar und nachvollziehbar gelungen.
- Die Maßstäblichkeit des Quartierseingangs an der Karl-Liebknecht-Straße wird bemängelt: Der Zugang ist sehr eng und der Maßstabssprung zur Villa sehr groß.



Schnitt Nord-Süd

3. Rang • Ortner & Ortner Baukunst



Straßenperspektive



Modellfoto



Erdgeschossnutzungen



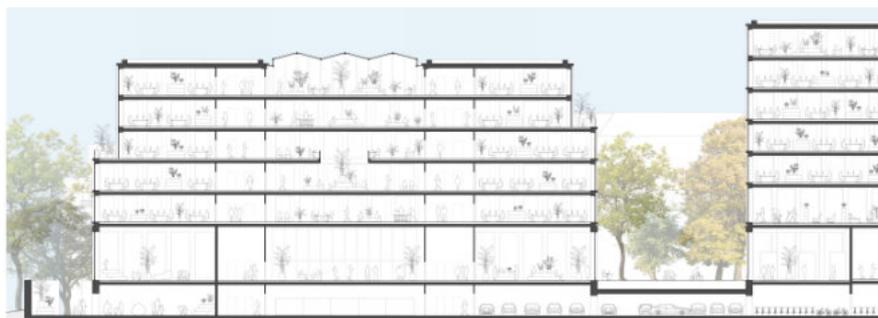
Lageplan



Innenhofperspektive

Aus dem Juryprotokoll

- Die Arbeit ist konzeptionell klar und städtebaulich gut strukturiert. Durch die Konzentration der Baumassen im Norden bleibt im Süden Raum für einen großen Garten und einen Gartenpavillon mit Saal, der das Volkshaus nicht bedrängt.
- Der Quartierseingang mit freigestellter Villa ist gut gelungen. Die dargestellte Architektur nimmt wichtige gestalterische Bezüge des Volkshauses auf, unterstreicht allerdings nicht die Spezifik des Ortes und könnte auch anderswo stehen.
- Entlang der neuen Promenade ist eine gute Adressbildung vorhanden.
- Ob der gewünschte Promenadencharakter tatsächlich entstehen kann, wird hinterfragt, ebenso wie die Erreichbarkeit des im hinteren Grundstücksbereich gelegenen Volksgartens für die Öffentlichkeit.
- Das Mehr an Freiraum wird durch ein massives „Haus der Arbeit“ mit großer Höhe und Gebäudetiefe erkaufte. Zum Wohnhaus und zur Audorfstraße resultiert daraus ein starker Maßstabssprung, der unproportional wirkt.
- Die Tiefe des „Hauses der Arbeit“ wirkt sich nachteilig auf die Grundrissbildung aus. Dunkelzonen in der Mitte des Gebäudes beeinträchtigen die Nutzbarkeit und Vermietung.



Schnitt Ost-West

Wertungsrundgang • Baumschlager Eberle Architekten



Straßenperspektive



Modellfoto



Konzeptskizze



Lageplan



Innenhofperspektive

Aus dem Juryprotokoll

- Die städtebauliche Gesamtkomposition ist gelungen. Die Anordnung der Gebäude ist schlüssig und die Verteilung der Nutzungen nachvollziehbar.
- Der Gebäudeentwurf ist jedoch sehr massiv, was durch die ausladenden Balkone noch verstärkt wird. Der Anteil überbauter und versiegelter Fläche ist insgesamt hoch.
- Die Aufteilung des Freiraums in vier Bereiche ist unabhängig von vorhandenen Qualitäten in den einzelnen Flächen ungünstig. Trotz differenzierter Freiräume werden die Erwartungen an den Volkshausgarten unter stadtökologischen und stadtklimatischen Aspekten sowie hinsichtlich eines Mehrwerts für die Stadtteilöffentlichkeit nicht erfüllt.
- Der mittige Quartiersplatz wird in Größe, Ausbildung und Charakter hinterfragt. Er wird weniger als Platz denn als Hof bewertet, der die Öffentlichkeit weitgehend ausschließt.
- Die intensive Auseinandersetzung mit dem Thema neuer Arbeitswelten führt zu einem großen Angebot flexibler Lösungen, die in ihrer Kleinteiligkeit jedoch auch hinterfragt werden.
- Die prominente Verortung der Kfz-Parkierung am Quartierseingang wird kritisch hinterfragt, auch wenn eine später Umnutzung in Aussicht gestellt wird.
- Die Dachterrasse an der Karl-Liebknecht-Straße wird in ihrer Funktion gewürdigt, in ihrer Gestaltung jedoch kontrovers diskutiert.



Schnitt Ost-West

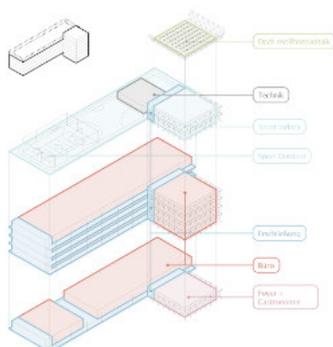
Wertungsrundgang • COMMON AGENCY



Straßenperspektive



Modellfoto



Nutzungsschema Büroregal



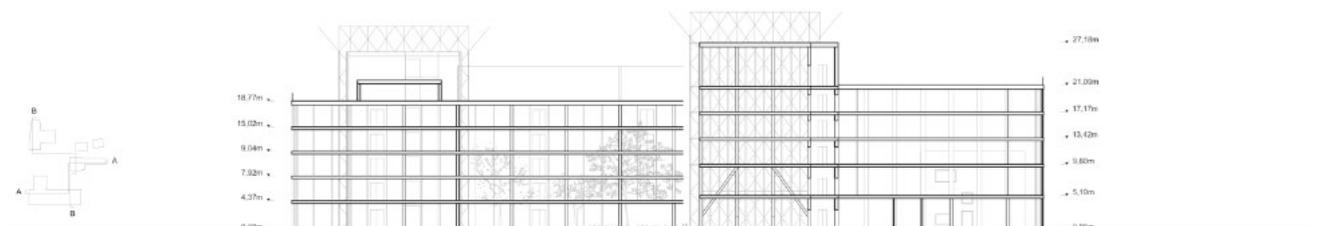
Lageplan



Innenhofperspektive

Aus dem Juryprotokoll

- Die städtebauliche Idee, die Bebauung in nur zwei typologischen Kubaturen abzubilden, ist plausibel und wird konsequent angewandt. Es wird ein interessanter Dreiklang mit guter Raumfolge gebildet.
- Durch die kompakte Anordnung und Ausbildung der Gebäude bleibt der wertvolle zentrale Bereich des Volkshausgartens als Mitte des Quartiers und gut nutzbarer Raum trotz Baumverlusts an anderer Stelle erhalten, der Anteil überbauten und versiegelten Raums insgesamt ist dennoch groß.
- Die Gebäude können in ihrer Organisation nicht überzeugen: Die höheren Gartenhäuser mit den Treppenkerne führen zu Belichtungsproblemen bei den daran anschließenden Büros und Wohnungen, die Adressbildung der Büroeinheiten über die Laubengänge ist fragwürdig.
- Die Qualität der Arbeitsbereiche im Büroregal wird angezweifelt. Aufgrund der großen Tiefe des Gebäudes werden die mittleren Zonen kaum mit Tageslicht versorgt, die Laubengänge verstärken diesen Effekt. Die Gebäudetiefe des Büroregals schränkt zudem die Flexibilität für Umnutzungen ein.
- Die vorgeschlagene Fassadenbegrünung besetzt ein stadtklimatisch wichtiges Thema, muss jedoch sorgsam umgesetzt werden, um eine zu starke Verschattung der dahinter angeordneten Nutzungsflächen zu vermeiden.
- Die Eingangssituation an der Karl-Liebknecht-Straße mit Dachterrasse und Villenanbau kann nicht überzeugen.
- Der Entwurf bietet einen angemessenen Durchgang durch das Quartier.



Schnitt Ost-West

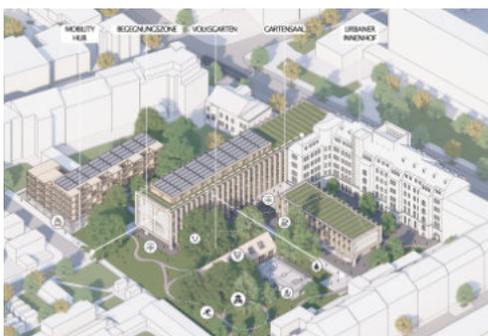
Wertungsrundgang • HENN



Straßenperspektive



Modellfoto



Nutzungsverteilung



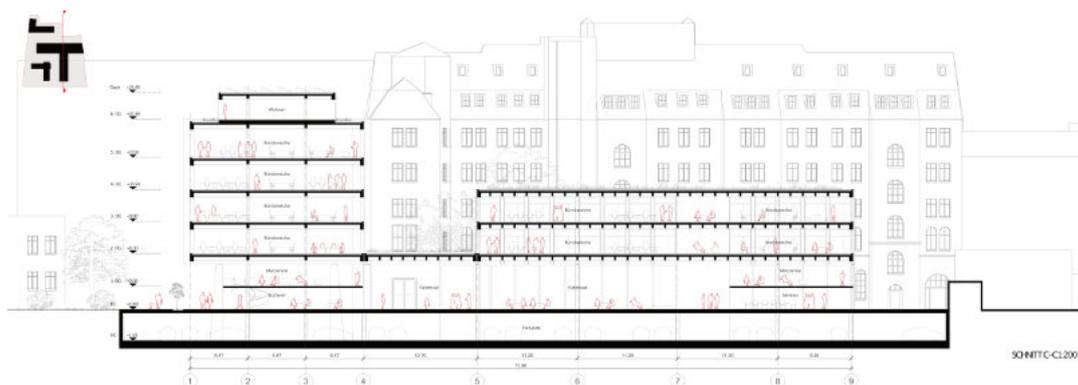
Lageplan



Innenhofperspektive

Aus dem Juryprotokoll

- Die extreme Bündelung eines Volumens wird als bemerkenswerter, mutiger Ansatz gewürdigt, aber auch in der Länge und Monumentalität seiner Struktur hinterfragt.
- Ein größerer Zusammenhang im Freiraum wird vermisst, der Park wird in Teilräume zergliedert und büßt dabei Nutzungs- und stadtökologische Qualitäten ein.
- Der Auftritt der monumentalen Kubatur wird als selbstbewusst, jedoch am Standort maßstabsbrechend bewertet – es bestehen Zweifel, ob das Konzept langfristig tragen und qualitativ bleiben kann.
- Die Proportionen der Fassade zum Volkshaus sind gut getroffen, der gestalterische Ausdruck wird dagegen äußerst kontrovers beurteilt.
- Das Nebeneinander von Neubau und Villa ist vorstellbar.
- Die Plausibilität und Tragfähigkeit der von Ost nach West verlaufenden neuen Begegnungssachse wird hinterfragt.



Schnitt Nord-Süd

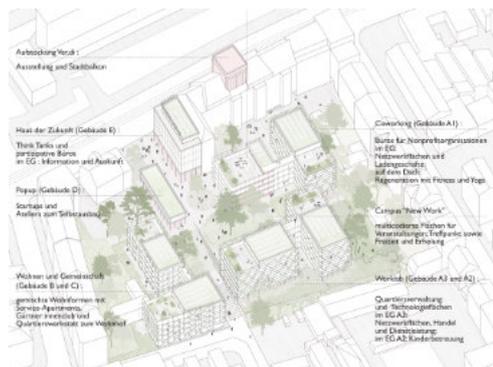
Wertungsrundgang • W&V Architekten



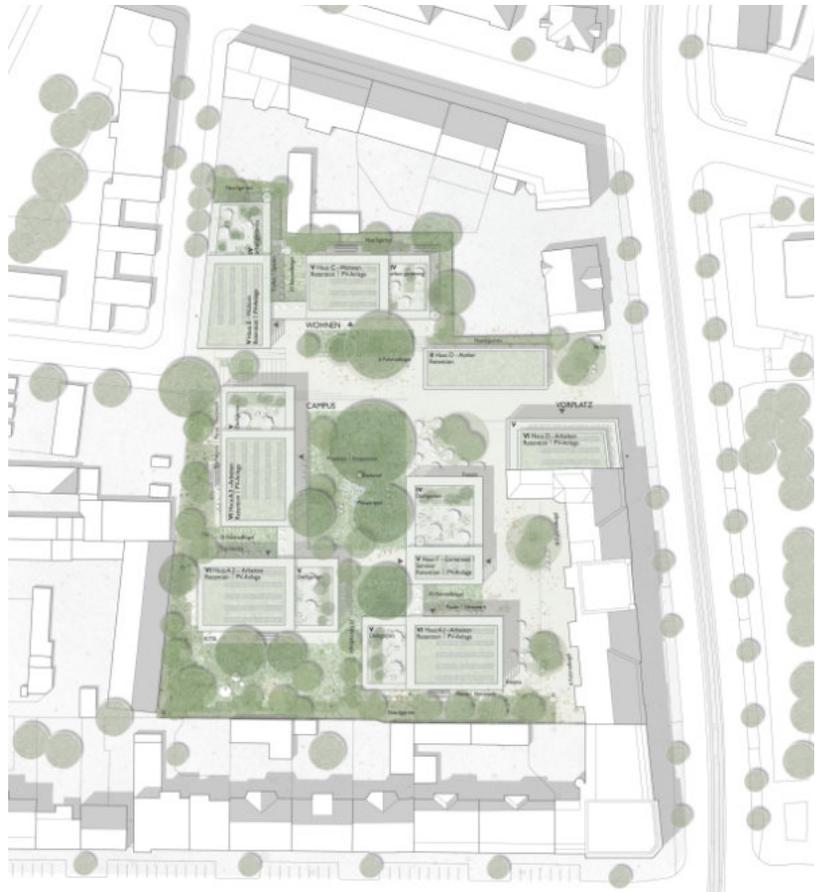
Strassenperspektive



Modellfoto



Nutzungsverteilung



Lageplan



Innenhofperspektive

Aus dem Juryprotokoll

- Die schlüssig vorgetragene Herleitung des Entwurfs findet leider nicht die erwartete Entsprechung in dem eher „gewöhnlichen“ Städtebau.
- Die Baukörper und die Gebäudestellung werden insgesamt als unentschieden wahrgenommen, der Campus-Charakter überzeugt die Jury nicht als Lösung für das Quartier.
- Die gewählte Gebäudetypologie lässt die vorgeschlagene Modularität nur schwer umsetzbar erscheinen.
- Das Laubengangthema soll Kommunikationsräume schaffen, macht die Gebäude aber auch groß und führt zu einer insgesamt eher hohen Überbauung.
- Der Entwurf folgt dem Typus einzelner Häuser im Park – der gewünschte Zusammenhang des Parks wird dabei, auch aufgrund der Bebauungsdichte – nicht erreicht.
- Gut gelungen ist der Auftakt in das Quartier an der Karl-Liebknecht-Straße mit Einbeziehung der Villa, auch die weitere Höhenentwicklung und -staffelung der Bebauung ist gut.



Schnitt Ost-West

Empfehlungen

Zum Abschluss der Jurysitzung formulierte die Jury die folgenden Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung der Planungsaufgabe:

- Die Jury empfiehlt der Ausloberin die Verfasserin des mit dem 1. Rang versehenen Entwurfes unter Berücksichtigung der Hinweise aus der Bewertung der Arbeiten und der nachfolgenden Empfehlungen mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen.
- Die erfolgreiche Umsetzung des Konzeptes ist dabei maßgeblich davon abhängig, dass der gewürdigte städtebauliche Ansatz in der weiteren Planung auch in eine hohe architektonische und freiraumplanerische Qualität überführt wird. Es wird empfohlen, dass sich die Ausloberin und die Stadt Leipzig dazu auf ein geeignetes Verfahren der Qualitätssicherung verständigen.
- Die dem Entwurf innewohnende „Leichtigkeit“ der Baukörper muss zwingend erhalten bleiben.
- Diese steht in direktem Zusammenhang mit der baulichen Ausnutzung des Grundstücks. Das Verfahren hat gezeigt, dass sich eine verträgliche Entwicklung des Standortes an der unteren Grenze der in der Auslobung aufgezeigten Spanne von 16.000 bis 18.000 m² Geschossfläche orientieren muss.
- Die Adressbildung zu den einzelnen Nutzungen muss überprüft und gestärkt werden.
- Der Gewerbehof am Volkshaus muss atmosphärisch und funktional geschärft werden.
- Wichtige Nachhaltigkeitsaspekte wie das Regenwassermanagement, die Hitzeresilienz oder die Erzeugung erneuerbarer Energie durch Photovoltaik müssen in der weiteren Planung stärkere Beachtung finden.
- Das gilt auch für die funktionalen Anforderungen an die Anlieferung und Entsorgung in Verbindung mit der Organisation der Tiefgarage, den Nachweis der Fahrradstellplätze in der gewünschten Anzahl und Qualität sowie die Anforderungen der Feuerwehr.