

Positionspapier der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Stadtrat von Leipzig

Anforderungen an eine Bebauung des Brühl zwischen Richard-Wagner-Platz und Hallischem Tor

I

Die Diskussionen der letzten Wochen haben gezeigt, dass das Vorhaben der Errichtung eines großen Einkaufszentrums am Brühl erhebliche Befürchtungen bei Einzelhändlern, Architekten und Bürgern ausgelöst hat. Dies ist kein Leipziger Spezifikum, sondern vermehrt in der gesamten Bundesrepublik zu verzeichnen. Große Einkaufszentren haben sich in der Vergangenheit nicht selten ob ihrer peripheren Lage, Introvertiertheit, billigen Architektur und ihrer schieren Größe als z. T. hochproblematisch für die gewachsenen Stadtstrukturen und Einzelhandelslagen erwiesen.

II

Die Ausgangslage für die Errichtung eines großen Einkaufszentrums in Leipzig am Standort Brühl ist zwiespältig. Ausreichende Pro-Kopf Verkaufsflächenzahlen bei stagnierender, im Umland sinkender Bevölkerungszahl, begrenzter Kaufkraft, demographischen Veränderungen (älter werdende Bevölkerung mit geringeren Ausgaben im Einzelhandel) und wachsendem Anteil neuer Vertriebswege (Versandhandel, Ebay u.a.) lassen von weiteren großen Verkaufsflächen vor allem einen Verdrängungswettbewerb zu Lasten vorhandener Verkaufsflächen erwarten. Gleichzeitig steht die Innenstadt weiterhin in einem scharfen Wettbewerb auch mit den Einkaufszentren auf der Grünen Wiese, insbesondere dem aufgerüsteten Saalepark, jetzt Nova Eventis. Der nordwestliche Teil der Innenstadt ist zudem von deutlichen Defiziten gekennzeichnet, die sowohl die Qualität von Teilen des öffentlichen Raumes, den Bauzustand von Gebäuden und die Handlungsausstattung betreffen. Eine angemessene Entwicklung am Brühl könnte somit auch helfen, heute vorhandene Disparitäten zu beseitigen und mit der Schaffung eines Dreiecks von Handelsmagneten (Hauptbahnhofpromenaden, Karstadt / Galeria Kaufhof, Brühl) eine gleichmäßigere Entwicklung der Innenstadt zu erreichen.

III

Diese von uns für möglich gehaltene positive Entwicklung stellt sich jedoch nicht von selbst ein. Ohne sehr klare und vollziehbare Vorgaben der Stadt an den Investor ist davon auszugehen, dass eher die erheblichen negativen Auswirkungen eines zu groß und autark geratenen „klassischen“ Centers zum Tragen kämen. Der bisherige Umgang mit dem Thema durch die Stadt lässt sowohl den Willen zur notwendigen Regulierung erkennen, gleichwohl aber auch unverständliche Defizite. Damit werden Befürchtungen genährt, ob die Stadt tatsächlich ausreichend in der Lage und Willens ist, diese Ansiedlung

konsequent und transparent zu steuern – und notfalls auch zu verhindern, wenn nicht mit ausreichender Sicherheit vom Überwiegen der positiven Effekte des vom Investor letztendlich zugesagten Bauvorhabens ausgegangen werden kann. Zu diesen Defiziten gehören insbesondere die intransparente Auswahl des Investors in den Gremien der LWB, welche anscheinend entscheidend kaufpreis- und nicht konzeptorientiert gefallen ist. Das zweite zentrale Defizit ist das in Auftrag gegebene Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten, das mit der Ausblendung der in der alten „Blechbüchse“ vorhandenen, derzeit jedoch nicht belegten, aber in das neue Einkaufszentrum eingehenden Verkaufsflächen, einen schweren methodischen Fehler aufweist und das Gutachten damit dem Verdacht aussetzt, das Vorhaben passend rechnen zu wollen.

IV

Die Realisierung der neuen Brühlbebauung ist für uns daran gebunden, dass mit dem Investor neben und über den vereinbarten Architekturwettbewerb hinaus klare vertragliche Regelungen, die eine stadtverträgliche Entwicklung erwarten lassen, getroffen und diese vollziehbar gestaltet werden können. Vom Inhalt und der Belastbarkeit dieser Regelungen werden wir uns auch bei unserem Abstimmverhalten zu den Verträgen und insbesondere zum zukünftigen Bebauungsplan leiten lassen.

V

Im Einzelnen sind aus unserer Sicht folgende Anforderungen an das Vorhaben zu stellen:

1. Begrenzung der Größe

Wenn ein Center den vollen Branchenmix abdecken kann, lebt es automatisch nicht mit seinem Umfeld, reduziert sich der Austausch mit diesem und es versucht weitgehend autark die Kaufkraft abzuschöpfen. Ein voller Branchenmix erfordert mind. 20.000 - 25.000 qm Verkaufsfläche. Unterschiedliche Aussagen sprechen z. T. schon bei Centern ab 15.000 qm von beginnenden „Kannibalisierungseffekten“ mit dem bestehenden Handelsbesatz. Gegenwärtig sind für die Brühlbebauung maximal 25.000 qm in Aussicht gestellt. Zuzüglich der derzeit leerstehenden 12.000 qm der Blechbüchse, die funktional mit der Neubebauung verbunden werden sollen, könnten so bis zu 37.000 qm Handelsfläche entstehen. In Abwägung zwischen diesem Wert und einer verträglichen, deutlich geringeren Größe, halten wir eine Obergrenze von maximal 25.000 qm für die Gesamthandelsfläche in Blechbüchse und Neubau für gerade noch vertretbar.

2. Verbindliches Verfahren zur Ermittlung der Größe

Für die Ermittlung dieser Obergrenze ist als gemeinsamer Grundsatz der Verkaufsflächenberechnung der Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen mit dem Investor zu vereinbaren und anzuwenden. Damit ist zu verhindern, dass unterschiedliche Rechenmodelle zu unterschiedlichen Ansichten über die Größe der real geplanten und gebauten Verkaufsfläche führen.

3. Unvollständiger, ergänzender Branchenmix

Der Branchenmix muss auf der Gesamtfläche unvollständig bleiben um Austauschbeziehungen mit dem Umfeld und der Innenstadt insgesamt zu fördern. Da es bisher vom potentiellen Investor keine konkrete Planung gibt, sind begleitende Gutachten und Entscheidungsmöglichkeiten zum konkreten Branchenmix / Mietern und ihrem Einfluss auf den bestehenden Einzelhandel zu vereinbaren. Insbesondere sind die Auswirkungen auf die traditionelle Handelslage Hainstraße zu untersuchen und mit Partnern wie dem Einzelhandelsverband und dortigen Immobilieneigentümern ein Entwicklungskonzept für die Hainstraße zu erarbeiten. Es muss verhindert werden, dass die Straße mit ihrer aktuell mangelhafte Entwicklung einem weitergehenden Trading-Down-Effekt durch Verlust weiterer hochwertiger Mieter und durch Lähmung der Entwicklung durch eine jahrelange Abwartehaltung unterliegt. Es gilt im Gegenteil, das Potenzial der Hainstraße als Verbindung zwischen dem (zukünftigen) Magneten Brühl und der 1A - Handelslage Petersstraße zur Geltung kommen zu lassen. Der Brühl soll ein eigenständiges, ergänzendes Handelsprofil entwickeln und nicht das der anderen Innenstadtlagen wiederholen. Im Verhältnis zur Ansiedlung von Filialisten ist ein hoher Anteil von Einzelhändlern (möglichst über 50 %) zu erreichen.

4. Zusätzliche Funktionen

Die Handelsflächen sind durch die Funktionen Wohnen, Büros, Dienstleistung, Kultur, Freizeit und Gastronomie zu ergänzen, um einen vielfältigen städtischen Nutzungsmix zu erreichen. Für das Wohnen gilt die Untergrenze von 20 % der Gesamtfläche.

5. Klare Außenorientierung

Die umliegenden Straßen und Räume sind funktional an die Neubebauung anzuschließen. Dazu gehören insbesondere der Brühl, die Katharinenstraße und die Hainstraße, die Große Fleischergasse, der Richard-Wagner-Platz und die Richard-Wagner-Straße. Die Eingangsbereiche der Neubebauung haben sich an den gegebenen Wegebeziehungen zu orientieren und sollen durch eine offene Gestaltung den Austausch zwischen „Innen“ und „Außen“ fördern. Das Erdgeschoss ist durchgehend mit Schaufenstern zu gestalten, Eingänge der einzelnen Ladengeschäfte im Erdgeschoss müssen auch nach außen (Brühl, Richard-Wagner-Straße etc.) angelegt werden.

6. Plauensche Straße als Zäsur

Die historische Plauensche Straße ist als offene, unüberdachte Straße und deutliche Zäsur zwischen den Blöcken auszubilden. Eine weitere vertikale Gliederung und Auftrennung in einzelne Gebäudeteile mit entsprechenden öffentlichen Durchwegungen zwischen Brühl und Richard-Wagner-Straße soll angestrebt und Wettbewerbsaufgabe werden.

7. Aufwertung des öffentlichen Raums

Die Gestaltung des umgebenden öffentlichen Raumes, insbesondere Richard-Wagner-Platz und Brühl, ist durch die Stadt planerisch rechtzeitig zu bearbeiten, so dass die Einordnung der Finanzierung und Realisierung zeitgleich mit der Fertigstellung der Neubebauung gewährleistet werden kann.

8. Hochwertige, dauerhafte Architektur

Durch den Architekturwettbewerb soll eine hochwertige, auf dauerhafte Eingliederung in die Stadt ori-

enterte Gestalt- und Materialqualität des Neubaus erreicht werden – ein platter Centerbau für eine Halbwertzeit von 20 Jahre kann keinesfalls akzeptiert werden. Dabei ist insbesondere die Ausbildung zur Richard-Wagner-Straße als vollwertige Straßenfront und nicht als „Hinterhof“ oder „Rückseite“ zu bearbeiten. Insgesamt ist das Ziel einer gegliederten, in unterschiedlichen Handschriften gefassten, auf den umgebenden öffentlichen Raum bezogenen Bebauung zu verfolgen. Die monolithischen, klassischen Center-/Mallstrukturen, die vom potentiellen Investor im Zuge des Auswahlverfahrens der LWB der Öffentlichkeit vorgelegt wurden, sind dafür nicht akzeptabel.

9. Begrenzte, öffentliche Stellplätze

Die Anzahl der in einer Tiefgarage anzuordnenden öffentlichen Stellplätze ist auf deutlich unter die derzeit vorgesehenen rund 1.000 Stellplätze zu reduzieren. Dafür sprechen u.a. der bereits hochbelegte Innenstadtring, die schwierige Abwicklung größerer Verkehrsmengen am Knoten Hallisches Tor, die ebendort bereits heute regelmäßigen Überschreitungen der EU-Feinstaubgrenzwerte und die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Galeria-Kaufhof am Neumarkt ist das beste Beispiel dafür, dass ein kompletter Kaufhausneubau in der Leipziger Innenstadt sogar ohne eigene Stellplätze auskommt. Gleichwohl ist der Nordwesten der Leipziger Innenstadt vergleichsweise gering mit Stellplätzen versorgt, dafür aber durch oberirdische Stellplätze in der Gestalt- und Aufenthaltsqualität beeinträchtigt. Die neu zu schaffenden Tiefgaragenstellplätze müssen daher für den ganzen Nordwesten und Norden der Innenstadt nutzbar sein und sollen dafür mit Ein- und Ausgängen nicht allein an geschlossene Bereiche des Brühlneubaus angebunden werden. Die Stellplätze im öffentlichen Raum sind im Umfeld mit Fertigstellung der Tiefgarage zum größten Teil aufzuheben – dies betrifft insbesondere den Richard-Wagner-Platz und den Brühl. Es sollte insgesamt auf eine abgestimmte Bewirtschaftung aller Stellplätze in Tiefgaragen und öffentlichem Raum in der Innenstadt (+ eine Blocktiefe um den Ring) hingearbeitet werden.

10. Keine Kopplung mit Paunsdorfcenter

Die Brühlbebauung steht für uns in keinem Zusammenhang mit dem vom potentiellen Investor ebenfalls betriebenen Paunsdorfcenter. Es muss gesichert werden, dass keine Abhängigkeiten der Art hergestellt werden können, bestimmte Facetten der Brühlbebauung nur bei positiver Bescheidung potentieller Erweiterungswünsche am Paunsdorfcenter zu realisieren.

11. Auf Leipzig bezogene Namensgebung

Der potentielle Investor sollte nach Möglichkeit von der Benennung der Neubebauung als „Brühl-Arcaden“ Abstand nehmen und auch damit die in Leipzig zu verwirklichende andere, auf unsere konkrete Stadt bezogene und städtisch-integrierte Qualität der Neubebauung gegenüber den klassischen Centerbauten zu unterstreichen.