



Beschlussvorlage Nr. VI-DS-03968

Status: öffentlich

Beratungsfolge:

Gremium	Termin	Zuständigkeit
Dienstberatung des Oberbürgermeisters		
FA Umwelt und Ordnung		
FA Wirtschaft und Arbeit		
FA Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule		
FA Stadtentwicklung und Bau		
SBB Mitte		
Ratsversammlung	21.06.2017	Beschlussfassung

Eingereicht von
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff

Durchführungsvereinbarung (Grundlagen) zum Siegerentwurf des Wettbewerbsverfahrens zum Bayerischen Bahnhof aus 2011

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss der Ratsversammlung Nr. RBV-2159/14 vom 16.07.2014 „Rahmenvereinbarung 'Stadtraum Bayerischer Bahnhof“ wird aufgehoben.
2. Der Stadtrat beschließt die „Durchführungsvereinbarung (Grundlagen) zum Siegerentwurf des Wettbewerbsverfahrens zum Bayerischen Bahnhof aus 2011“ vom 21. Oktober 2016 zwischen der Stadt Leipzig und der BBH Entwicklungs GmbH.

Prüfung der Übereinstimmung mit den strategischen Zielen:

nicht relevant

Sachverhalt:

Die BBH Entwicklungs GmbH, eine Tochtergesellschaft der Leipziger Stadtbau AG, hat im Jahr 2013 große Teile des Areals Bayerischer Bahnhof erworben. Dieses Areal war 2011 Gegenstand eines städtebaulichen Wettbewerbs, den die Stadt Leipzig gemeinsam mit der Voreigentümerin, der Deutschen Bahn AG, ausgeschrieben hatte. Im Ergebnis ging der Entwurf der Büros Wessendorf / Loidl, Berlin als Sieger aus diesem Verfahren hervor.

Für die Umsetzung dieses Entwurfes war der Abschluss einer dreiseitigen Rahmenvereinbarung zur Gebietsentwicklung zwischen der Deutschen Bahn AG, der BBH Entwicklungs GmbH und der Stadt Leipzig geplant. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16. Juli 2014 dem Abschluss dieser Rahmenvereinbarung zugestimmt, allerdings gleichzeitig ergänzende Bedingungen formuliert, die vor Vertragsunterzeichnung umgesetzt werden müssen. Im Verlaufe der anschließenden Verhandlungen zur Umsetzung dieser Bedingungen ist es – obwohl bei den Beteiligten bezüglich der grundsätzlichen Zielsetzung der Umsetzung des Siegerentwurfs des Wettbewerbes Einvernehmen bestand und besteht – in verschiedenen Details zu erheblichen Meinungsverschiedenheiten zwischen der BBH Entwicklungs GmbH und der Stadt Leipzig gekommen, die einer Unterzeichnung dieser Rahmenvereinbarung bis zur Vorlage der Durchführungsvereinbarung (Grundlagen) vom 21. Oktober 2016 entgegen standen.

Um diesen Stillstand der Gespräche zwischen Verwaltung und BBH Entwicklungs GmbH zu überwinden, haben sich beide Seiten im Frühjahr 2016 zur Einschaltung des Rechtsanwaltes Herrn von Berg als externen Moderators verständigt. Dieser sollte letztendlich einen ganzheitlichen Lösungsvorschlag für die Flächen nördlich der Kurt-Eisner- / Semmelweisstraße, insbesondere für die Entwicklungsflächen östlich des Bahntrogs am Dösner Weg unterbreiten (Abbruch der ehemaligen Gurkenfabrik, Standort der Kindertagesstätte, Umsetzung des Wohnungsbaus und Veräußerung der zukünftigen Schulflächen an die Stadt Leipzig). Damit verband sich die Erwartung, dass durch den Moderationsprozess die grundsätzlichen Meinungsverschiedenheiten aufgelöst werden können und die städtebauliche Entwicklung des Areals des ehemaligen Bayerischen Bahnhofs fortgesetzt werden kann.

Auf Basis dieser Initiative wurde im Mai 2016 auf Fach- und Arbeitsebene eine Arbeitsgruppe aus Mitarbeitern verschiedener Ämter und Dezernate der Stadtverwaltung (Stadtplanungsamt, Untere Bauaufsicht 2, Dezernat Wirtschaft und Arbeit) und Vertretern der BBH Entwicklungs GmbH unter Leitung Herrn von Bergs gebildet, die bis Mitte Oktober im wöchentlichen Turnus zu Arbeitstreffen zusammen kam. Die Grundlagen für die Arbeit der Arbeitsgruppe waren der Siegerentwurf des Büros Wessendorf/Loidl, Berlin und der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 397 „Stadttraum Bayerischer Bahnhof“, Beschluss der Ratsversammlung vom 18.04.2012, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 9 vom 28.04.2012.

Im Ergebnis dieses Prozesses und unter fachlicher Einbeziehung weiterer Ämter (Amt für Umweltschutz, Verkehrs- und Tiefbauamt, Amt für Gebäudemanagement), der LVV und externer Gutachter (Lärm, Artenschutz u.a.) wurde zum 21. Oktober 2016 der Entwurf einer Durchführungsvereinbarung vorgelegt.

Dabei konzentrierte sich die Arbeitsgruppe auf die Flächen nördlich der Kurt-Eisner-Straße/Semmelweisstraße. Dort können zur Abdeckung des rasant wachsenden Wohnungsbedarfs kurz- bis mittelfristig bis zu 3.000 Wohnungen mit der notwendigen Infrastruktur und ein öffentlicher Stadtpark als „doppelte Innenentwicklung“ entstehen. Das Areal südlich der Kurt-Eisner-Straße/Semmelweisstraße wurde zunächst ausgeklammert, da derzeit dort vorrangig eine gewerbliche Nutzung in Ergänzung zum MDR und der Media City und ein Standort für eine mindestens dreizügige Grundschule an der Kurt-Eisner-Straße angedacht sind.

Im Ergebnis des Moderationsverfahrens wurde bereits parallel durch die BBH Entwicklungs GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt Leipzig ein Werkstattverfahren für eine Wohnbebauung am Dösner Weg Nord durchgeführt.

Ganz im Sinne einer gemeinsamen Baulandentwicklung in Kooperation zwischen dem Projektträger und der Stadt Leipzig wird die BBH Entwicklungs GmbH

- der Stadt Leipzig eine Fläche von ca. 1 ha westlich des Dösner Wegs/südlich der Tarostraße für die Schulsportfreifläche des künftigen Schulcampus zum Preis von 39 €/m² verkaufen;
- am nördlichen Ende des Dösner Wegs (Areal ehemals Gurken-Schumann) eine Kita für 165 Kinder errichten;
- in Abstimmung mit der Stadt die Flächen für den künftigen Stadtpark von der Deutschen Bahn erwerben, den Stadtpark anlegen und öffentlich widmen sowie anschließend, wenn gewünscht, an die Stadt Leipzig übertragen;
- bei Bedarf weitere Kitas in die künftige Bebauung an der Lößniger Straße integrieren.

Darüber hinaus beabsichtigt die BBH Entwicklungs GmbH

- eine mindestens dreizügige Grundschule südlich der Kurt-Eisner-Straße errichten (der Standort ist aktuell Bestandteil im Markterkundungsverfahren zum alternativen Schulhausbau);
- mindestens 30% der Wohnungen in einer Größe errichten, für die nach KdU gemäß SGB II bzw. den Richtlinien des Freistaates Sachsen eine Förderfähigkeit gegeben ist;
- in Abstimmung mit der Stadt Leipzig Bauvoranfragen für die Teilflächen Dösner Weg Nord (Ergebnis Werkstattverfahren), Kita ehemals Gurken-Schumann, Portikus / Bayerischer Platz und Kohlenstraße einreichen und
- die Kosten der Herstellung der inneren und äußeren Erschließung tragen.

Das bestehende privatrechtliche Verhältnis mit der Distillery wird zwischen Mieter und Vermieter (Vorhabenträger) einvernehmlich geregelt.

Für die nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen (Kita ehemals Gurken-Schumann, Portikus/Bayerischer Platz und Kohlenstraße) beabsichtigt die BBH Entwicklungs GmbH – aufbauend auf den Bauvoranfragen - Planungswerkstätten nach dem Vorbild der Wohnbebauung Dösner Weg unter Beteiligung des Fachausschusses Stadtentwicklung und Bau und - als sachverständige Berater und sachkundige Bürger - des Stadtbezirksbeirates Mitte bzw. Süd und der Bürgervereine der angrenzenden Areale mit entsprechender öffentlicher Ausstellung der Ergebnisse durchzuführen.

Zur Fortschreibung der Planungen der erweiterten Inneren Südvorstadt an der Lößniger Straße und der Planung des Stadtpark sollen in Fortsetzung des Ende 2012 begonnen Zusammenwirkens entsprechende Bürgerwerkstätten und Bürgerforen in die Gesamtentwicklung integriert werden.

Der Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau wird nach Inkrafttreten der Durchführungsvereinbarung vierteljährlich durch die Verwaltung gemeinsam mit der BBH Entwicklungs GmbH über den Planungs- und Realisierungsfortschritt informiert.

Im Falle einer zügigen Umsetzung und Ratifizierung der Durchführungsvereinbarung und der Ergebnisse des Moderationsverfahrens könnte noch in 2017, spätestens aber im Frühjahr 2018 mit dem Bau der ca. 200 Mietwohnungen am Dösner Weg Nord begonnen werden.

Anlagen:

Durchführungsvereinbarung vom 21. Oktober 2016

Präsentation (Folien) vom 19. Oktober 2016

Synopse Rahmenvereinbarung / Durchführungsvereinbarung

Sachverhalt

Die BBH Entwicklungs GmbH, eine Tochtergesellschaft der Leipziger Stadtbau AG, hat im Jahr 2013 große Teile des Areals Bayerischer Bahnhof erworben. Dieses Areal war 2011 Gegenstand eines städtebaulichen Wettbewerbs, den die Stadt Leipzig gemeinsam mit der Voreigentümerin, der Deutschen Bahn AG, ausgeschrieben hatte. Im Ergebnis ging der Entwurf der Büros Wessendorf / Loidl, Berlin als Sieger aus diesem Verfahren hervor.

Für die Umsetzung dieses Entwurfes war der Abschluss einer dreiseitigen Rahmenvereinbarung zur Gebietsentwicklung zwischen der Deutschen Bahn AG, der BBH Entwicklungs GmbH und der Stadt Leipzig geplant. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16. Juli 2014 dem Abschluss dieser Rahmenvereinbarung zugestimmt, allerdings gleichzeitig ergänzende Bedingungen formuliert, die vor Vertragsunterzeichnung umgesetzt werden müssen. Im Verlaufe der anschließenden Verhandlungen zur Umsetzung dieser Bedingungen ist es – obwohl bei den Beteiligten bezüglich der grundsätzlichen Zielsetzung der Umsetzung des Siegerentwurfs des Wettbewerbes Einvernehmen bestand und besteht – in verschiedenen Details zu erheblichen Meinungsverschiedenheiten zwischen der BBH Entwicklungs GmbH und der Stadt Leipzig gekommen, die einer Unterzeichnung dieser Rahmenvereinbarung bis zur Vorlage der Durchführungsvereinbarung (Grundlagen) vom 21. Oktober 2016 entgegen standen.

Um diesen Stillstand der Gespräche zwischen Verwaltung und BBH Entwicklungs GmbH zu überwinden, haben sich beide Seiten im Frühjahr 2016 zur Einschaltung des Rechtsanwaltes Herrn von Berg als externen Moderators verständigt. Dieser sollte letztendlich einen ganzheitlichen Lösungsvorschlag für die Flächen nördlich der Kurt-Eisner- / Semmelweisstraße, insbesondere für die Entwicklungsflächen östlich des Bahntrogs am Dösner Weg unterbreiten (Abbruch der ehemaligen Gurkenfabrik, Standort der Kindertagesstätte, Umsetzung des Wohnungsbaus und Veräußerung der zukünftigen Schulflächen an die Stadt Leipzig). Damit verband sich die Erwartung, dass durch den Moderationsprozess die grundsätzlichen Meinungsverschiedenheiten aufgelöst werden können und die städtebauliche Entwicklung des Areals des ehemaligen Bayerischen Bahnhofs fortgesetzt werden kann.

Auf Basis dieser Initiative wurde im Mai 2016 auf *Fach- und Arbeitsebene* eine Arbeitsgruppe aus Mitarbeitern verschiedener Ämter und Dezernate der Stadtverwaltung (Stadtplanungsamt, Untere Bauaufsicht 2, Dezernat Wirtschaft und Arbeit) und Vertretern der BBH Entwicklungs GmbH unter Leitung Herrn von Bergs gebildet, die bis Mitte Oktober im wöchentlichen Turnus zu Arbeitstreffen zusammen kam. Die Grundlagen für die Arbeit der Arbeitsgruppe waren der Siegerentwurf des Büros Wessendorf/Loidl, Berlin und der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 397 „Stadtraum Bayerischer Bahnhof“, Beschluss der Ratsversammlung vom 18.04.2012, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 9 vom 28.04.2012.

Im Ergebnis dieses Prozesses und unter fachlicher Einbeziehung weiterer Ämter (Amt für Umweltschutz, Verkehrs- und Tiefbauamt, Amt für Gebäudemanagement), der LVV und externer Gutachter (Lärm, Artenschutz u.a.) wurde zum 21. Oktober 2016 der Entwurf einer Durchführungsvereinbarung vorgelegt.

Dabei konzentrierte sich die Arbeitsgruppe auf die Flächen nördlich der Kurt-Eisner-Straße/Semmelweisstraße. Dort können zur Abdeckung des rasant wachsenden Wohnungsbedarfs kurz- bis mittelfristig bis zu 3.000 Wohnungen mit der notwendigen Infrastruktur und ein öffentlicher Stadtpark als „doppelte Innenentwicklung“ entstehen. Das Areal südlich der Kurt-Eisner-Straße/Semmelweisstraße wurde zunächst ausgeklammert, da derzeit dort vorrangig eine gewerbliche Nutzung in Ergänzung zum MDR und der Media City und ein Standort für eine mindestens dreizügige Grundschule an der Kurt-Eisner-Straße angedacht sind.

Im Ergebnis des Moderationsverfahrens wurde bereits parallel durch die BBH Entwicklungs GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt Leipzig ein Werkstattverfahren für eine Wohnbebauung am Dösner Weg Nord durchgeführt.

Ganz im Sinne einer gemeinsamen Baulandentwicklung in Kooperation zwischen dem Projektträger und der Stadt Leipzig wird die BBH Entwicklungs GmbH

- ✓ der Stadt Leipzig eine Fläche von ca. 1 ha westlich des Dösner Wegs/südlich der Tarostraße für eine Schulsportfreifläche des künftigen Schulcampus zum Preis von 39 €/m² verkaufen;
- ✓ am nördlichen Ende des Dösner Wegs (Areal ehemals Gurken-Schumann) eine Kita für 165 Kinder errichten;
- ✓ in Abstimmung mit der Stadt die Flächen für den künftigen Stadtpark von der Deutschen Bahn erwerben, den Stadtpark anlegen und öffentlich widmen sowie anschließend, wenn gewünscht, an die Stadt Leipzig übertragen;
- ✓ bei Bedarf weitere Kitas in die künftige Bebauung an der Lößniger Straße integrieren.

Darüber hinaus beabsichtigt die BBH Entwicklungs GmbH

- ✓ eine mindestens dreizügige Grundschule südlich der Kurt-Eisner-Straße errichten (der Standort ist aktuell Bestandteil im Markterkundungsverfahren zum alternativen Schulhausbau);
- ✓ mindestens 30% der Wohnungen in einer Größe errichten, für die nach KdU gemäß SGB II bzw. den Richtlinien des Freistaats Sachsen eine Förderfähigkeit gegeben ist;
- ✓ in Abstimmung mit der Stadt Leipzig Bauvoranfragen für die Teilflächen Dösner Weg Nord (Ergebnis Werkstattverfahren), Kita ehemals Gurken-Schumann, Portikus / Bayerischer Platz und Kohlenstraße einreichen und
- ✓ die Kosten der Herstellung der inneren und äußeren Erschließung tragen.

Das bestehende privatrechtliche Verhältnis mit der Distillery wird zwischen Mieter und Vermieter (Vorhabenträger) einvernehmlich geregelt.

Für die nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen (Kita ehemals Gurken-Schumann, Portikus/Bayerischer Platz und Kohlenstraße) werden – aufbauend auf den Bauvoranfragen - Planungswerkstätten nach dem Vorbild der Wohnbebauung Dösner Weg unter Beteiligung des Fachausschusses Stadtentwicklung und Bau und - als sachverständige Berater und sachkundige Bürger - des Stadtbezirksbeirates Mitte bzw. Süd und der Bürgervereine der angrenzenden Areale mit entsprechender öffentlicher Ausstellung der Ergebnisse durchgeführt.

Zur Fortschreibung der Planungen der erweiterten Inneren Südvorstadt an der Lößniger Straße und der Planung des Stadtpark werden in Fortsetzung des Ende 2012 begonnen Zusammenwirkens entsprechende Bürgerwerkstätten und Bürgerforen in die Gesamtentwicklung integriert.

Der Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau wird nach Inkrafttreten der Durchführungsvereinbarung vierteljährlich durch die Verwaltung gemeinsam mit der BBH Entwicklungs GmbH über den Planungs- und Realisierungsfortschritt informiert.

Im Falle einer zügigen Umsetzung und Ratifizierung der Durchführungsvereinbarung und der Ergebnisse des Moderationsverfahrens könnte noch in 2017 mit dem Bau der ca. 200 Mietwohnungen am Dösner Weg Nord begonnen werden.

Anlage
Durchführungsvereinbarung
Präsentation (Folien)
Synopsis Rahmenvereinbarung / Durchführungsvereinbarung

Durchführungsvereinbarung (Grundlagen) zum Siegerentwurf des Wettbewerbsverfahrens zum Bayerischen Bahnhof aus 2011

zwischen

der **Stadt Leipzig**
Der Oberbürgermeister
Martin-Luther-Ring 4-6
04109 Leipzig

und

der **BBH Entwicklungs GmbH**
diese vertreten durch die gemeinsam vertretungsberechtigten
Geschäftsführer Herrn Hannes-Alexander Koefer und Herrn
Sebastian Jagiella
Reichsstraße 1-9
04109 Leipzig

Präambel

Ausgangssituation / Status bis April 2016

Durch die BBH wurden Teile des Stadtraumes Bayerischer Bahnhof im Jahre 2013 erworben. Es folgten Verhandlungen zwischen den Beteiligten auf Grundlage des Siegerentwurfes aus dem Wettbewerb von 2011. Die Verhandlungen haben bis Anfang 2016 zu keinem Erfolg geführt, obwohl man in den Zielsetzungen grundsätzlich übereinstimmte. Es existiert zwar der Entwurf einer Rahmenvereinbarung aus dem Jahre 2014, der durch den Stadtrat mit ergänzenden Auflagen auch 2014 genehmigt, aber von beiden Seiten dann nicht unterschrieben wurde.

Mediationsverfahren / Vorbereitung und Aufgabenstellung

Im April 2016 wurde dann durch die Stadt Leipzig in Abstimmung mit der BBH beschlossen, ein Mediationsverfahren zu beginnen. Dazu wurde eine feste Arbeitsgruppe, bestehend aus der BBH (Herr Koefer, Herr Mühlner, Herr Blieske), dem Stadtplanungsamt (Frau Scheller und Herr Lenke), der Bauaufsichtsbehörde (Frau Brestrich und Frau Kossowsky) sowie dem Dezernat Wirtschaft und Arbeit (Herr Staacke und Frau Hähle) unter Leitung eines externen Mediators (Herr v. Berg) bestimmt.

In Vorbereitung des Verfahrens wurden für den Dösner Weg Nord sowohl die bereits durch die BBH gestellte Bauvoranfrage wie auch ein zwischenzeitlich vorgesehener städtischer Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan zurückgenommen, um so eine kooperative Lösung zu ermöglichen.

Aufgabe des Mediationsverfahrens war die Bebauung des östlich des Bahntroges gelegenen Teils am Dösner Weg (Wohnen und Schule) kurzfristig sicherzustellen sowie eine Gesamtlösung für den Bayerischen Bahnhof nach sozialen, ökologischen und baurechtlichen Kriterien aufzuzeigen.

Grundlagen

Die Grundlagen für die Arbeit der Arbeitsgruppe waren der Siegerentwurf zum Stadtraum Bayerischer Bahnhof des Büro Wessendorf/Loidl aus dem Jahre 2011, ebenso der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 397 „Stadtraum Bayerischer Bahnhof“, Beschluss der Ratsversammlung vom 18.04.2012, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 9 vom 28.04.2012.

Ziele

Insgesamt sollten die sich zwischenzeitlich aus dem starken Bevölkerungswachstum ergebenden geänderten Voraussetzungen und Ansprüche an den Stadtraum Ihren Niederschlag in einer weiterentwickelten, angepassten und fortgeschriebenen Planung finden:

- Soziale Infrastruktur (Schulen, KITA's)
- Schaffung von dringend benötigten Wohnraum auf enger werdenden Flächen

Einen solchen Lösungsweg zeigt die Mediationsgruppe nachfolgend auf.

Vorgehensweise

Die Arbeitsgruppe konzentrierte sich im Wesentlichen auf die Flächen nördlich der Kurt-Eisner-Straße/Semmelweisbrücke, da hier vorrangig die qualitativ hochwertigen und in der Stadt benötigten Nutzungen kurzfristig bis mittelfristig angesiedelt werden können.

Entsprechend wurde die südliche Teilfläche zunächst ausgeklammert, da hier vorrangig eine gewerbliche Entwicklung in Ergänzung zum MDR und der Media-City angedacht ist.

Ausgenommen hiervon wurde die Errichtung einer 3-zügigen Grundschule südlich der Kurt-Eisner-Straße westlich des Citytunnels; entsprechend dem sich ergebenden Bedarf. Die Schule soll vorrangig für die Kinder in den neugeschaffenen Wohnungen innerhalb des Stadtraumes zur Verfügung stehen.

Arbeitsweise / Verlauf / Koordination

Nachfolgend wurde folgender Vorschlag unter Konsultation

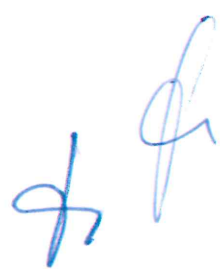
- des Amtes für Umweltschutz,
- des Verkehrs- und Tiefbauamtes,
- des Liegenschaftsamtes,
- des Amtes für Gebäudemanagement,
- der „Leipziger Gruppe“ sowie
- weitere externer Gutachter und Ingenieure

im Mediationsverfahren erarbeitet.

Ergebnis

Der Vorschlag erfüllt die sozialen Planungsziele aus dem Jahre 2011 aus dem Siegerentwurf (zwei KITAs sowie eine Grundschule) und ergänzt diese um zwei weiterführende 5-zügige Schulen (eine Oberschule und ein Gymnasium).

Ebenso entstehen ca. 3.000 Wohnungen und große Teile des ehemaligen Bahnhofsgeländes werden zu einem öffentlichen Stadtpark umgewandelt.



Teil 1 – Flächen östlich des City-Tunnels Leipzig

Der Dösner Weg unterteilt sich an der Ostseite des Troges in drei Themenbereiche nämlich in den

Dösener Weg Süd, (das neu zu schaffende Schulgelände von der Tarostraße bis zur Semmelweisstraße) in den

Dösner Weg Nord (Wohnbebauung) sowie das

Areal ehemals Gurken Schumann (KITA und Grünflächen).

1.1. **Dösner Weg – Süd (Schulen) – Anlage Folie Konzeption Baurecht / Teilfläche 7 / Gelbe Markierung**

Dieses Areal wird nördlich durch die Verlängerung der nördlichen Seite der Tarostraße gebildet. Die südliche Grenze bildet die Semmelweisstraße.

Die Teilfläche im Eigentum der BBH, mit einer Fläche von ca. 1 ha, wird an die Stadt Leipzig verkauft. Sie wird künftig in den neu entstehenden Schulcampus (5-zügige Oberschule, 5-zügiges Gymnasium, bis zu 3 Sporthallen) integriert.

Der Notarvertrag ist im Wesentlichen abgestimmt und kann gemäß Zeitplan (Anlage Folie Zeitplan) abgeschlossen werden.

Der Besitzübergang erfolgt zu dem Zeitpunkt, wenn die Stadt die Flächen für den Neubau benötigt bzw. frühestens nach der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlüsse für den B-Plan und den vorhabenbezogenen B-Plan für die Areale Löbniger Str. / Kurt-Eisner-Str. (siehe Punkt 2.2. und 2.3.). Darüber hinaus sind derzeit noch Mieter auf dem Gelände ansässig und es handelt sich um einen Vermessungskauf.

Kaufpreisfälligkeit nach Besitzübergang. Der Kaufpreis beträgt 39,- €/m² gemäß Schreiben des Vorhabenträgers vom 14. Mai 2014.

1.2. **Dösner Weg – Nord (Wohnen) – Anlage Folie Konzeption Baurecht / Teilfläche 4**

Bei diesem Areal handelt es sich um den Abschnitt zwischen Pablo-Neruda-Schule und Tarostraße.

Aufgrund des Mediationsverfahrens wurde ein von Stadt und BBH gemeinsam initiiertes Werkstattverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Jurysitzung am 19.10.2016 präsentiert. Es entstehen ca. 180 Wohnungen. 30% dieser Wohnungen sollen, aufgrund ihrer Größe, dem KdU-Satz gemäß SGB II entsprechen (damit theoretisch förderfähig).

Der Baubeginn ist für 2017 geplant.

Die Genehmigung erfolgt nach § 34 BauGB.

1.3. Areal ehemals „Gurken-Schumann“

1.3.1 KiTa Anlage - Folie Konzeption Baurecht / Teilfläche 3

Bei diesem Areal handelt es sich um die Fläche am nördlichen Ende des Dösner Wegs.

Im Wettbewerbsentwurf aus 2011 ist dieser Bereich als Grünfläche ausgewiesen.

Derzeit ist ein Teil der Gebäude noch vermietet; ein Erhalt und die Nachnutzung am Standort sind im Zuge einer Neuentwicklung wirtschaftlich zu hinterfragen. Die historische Bebauung soll dafür rückgebaut werden.

Aufgrund des an die BBH schon seit längerem gerichteten Wunsches durch Stadt und Französisches Schulzentrum zum Bau einer KITA entsteht auf einer Teilfläche der Neubau einer KITA für 165 Kinder (mehrgeschossig, kompakt, flächensparend); in Nachbarschaft zum Französischen Campus.

Ein bisher diskutierter Neubau unter Inanspruchnahme von Straßenfläche wird aus wirtschaftlichen, verkehrs- und bauordnungsrechtlichen sowie zeitlichen Gründen seitens der Arbeitsgruppe nicht befürwortet und erscheint, auch aufgrund des Straßenzuschnitts, objektiv kaum durchführbar.

Daher ist die KITA auf dem Gelände von „Gurken-Schumann“ zu errichten. Die Grundfläche der KITA beträgt ca. 800 bis 1.000 m²; zzgl Frei- und Spielflächen die analog wie eine Grünfläche zum Stadtpark gestaltet ist. Die ca. 800 bis 1.000 m² entsprechen in etwa den beiden südlichsten Hallen der ehemaligen Gurkenfabrik.

Die Bebauung erfolgt nach § 34 BauGB, unter Bezugnahme auf die benachbarte 5-geschossige ~~Pablo-Neruda~~-Schule.

1.3.2. Künftiger Stadtpark / Grünflächen - Folie Konzeption Baurecht / Teilfläche 5b

Bei diesem Areal handelt es sich um die Flächen von „Gurken-Schumann“, die nicht durch die KITA in Anspruch genommen werden.

Diese Flächen werden nach ihrer Herstellung als Grünflächen (Stadtpark) öffentlich gewidmet und könnten, wenn gewünscht, an die Stadt Leipzig übergehen. Voraussetzung ist die einheitliche Eigentumssituation / Bewirtschaftung der Gesamtflächen des künftigen Stadtparkes. (s. Punkt 2.2).

Ein Teil des Areals wird künftig dem Management des Oberflächenwassers dienen. Ein entsprechendes Gutachten ist im Rahmen des Mediationsverfahrens gemeinsam durch Stadt und BBH beauftragt worden. Somit entstehen besonders wertige Ersatz- und Ausgleichflächen im Rahmen der Gesamtentwicklung „Stadtraum Bayerischer Bahnhof“.

Der hierfür notwendige baurechtliche Regelungsrahmen für Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen sind innerhalb des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan 397 zu regeln. Falls dies nicht möglich ist, werden hierzu Regelungen im Rahmen des B-Planes Lößniger Straße getroffen (s. Punkt 2.2.).

Die im ursprünglichen Siegerentwurf aus 2011 unmittelbar vor dem bestehenden 10-Geschossern geplante Sportspange entfällt entsprechend dem Ergebnis der ersten Bürgerbeteiligung. Die Flächen der Sportspange werden durch den Eigentümer als Grünfläche in den künftigen öffentlichen Stadtpark integriert.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Ausweisung der, heute der BBH gehörenden Flächen, als Bauland erfolgen und die Stadt ist zwischenzeitlich Eigentümer dieser Flächen geworden, erhält die BBH diese Flächen zum ursprünglichen Erwerbspreis von der Stadt zurück.

1.4. Portikus / Bayerischer Platz (Mischnutzung) – Folie Konzeption Baurecht / Teilfläche 1

Es handelt sich um das Areal am Bayerischen Platz, unmittelbar am Portikus und östlich der Bahntrasse.

Die ursprüngliche Ankunftshalle wird (wie bereits die Abfahrtshalle durch den Gastronomiebetreiber) unter denkmalpflegerischen Aspekten wieder hergestellt. Die vorhandene Bausubstanz ist dabei so weit wie möglich zu integrieren. Gleiches gilt für die ursprüngliche Bahnhofshalle im Bereich des ehemaligen Gleiskörpers.

An der Straße des 18. Oktober wird ein Neubau errichtet. Hier wird – unter Durchführung eines Fassadenwettbewerbes - als Auftakt im Straßenverlauf ein Hochpunkt bis ca. 35 m entstehen (Ableitung der Höhe von den Nachbargebäuden an der Straße des 18. Oktober).

Eine fußläufige Verbindung zwischen dem Bayerischen Platz und dem künftigen Stadtpark ist herzustellen.

Auch diese Fläche wird nach § 34 BauGB bebaut.

Teil 2 – Fläche westlich des CTL

2.1. Kohlenstraße (Wohnen) – Folie Konzeption Baurecht / Teilfläche 2

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (erwartete Bevölkerung 720.000 bis 2030) entsteht in Weiterentwicklung des Sieger-Entwurfs aus 2011 nun mehrgeschossiger Wohnungsbau (fünf Geschosse plus Dachgeschoß) in offener Bauweise. (Ursprünglich waren an dieser Stelle kleine Stadthäuser geplant).

Auf einem Teil dieses Baufeldes können gegebenenfalls Baugruppen etabliert werden.

Die Bebauung erfolgte nach § 34 BauGB.

2.2. Lößniger Str / Kurt-Eisner-Str (Wohnen) – Folie Konzeption Baurecht / Teilfläche 5 / 5a und 5b

Es entsteht ein Stadtquartier mit sozialer Durchmischung und entsprechender Infrastruktur; keine (!) abgeschlossenen Wohnquartiere. Die Struktur der inneren Südvorstadt wird fortgeschrieben und weiter entwickelt.

Grundlage ist die Fortschreibung des Siegerentwurfes 2011 mittels eines qualifizierten Masterplans zwecks Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen. Die Fortschreibung ist u.a notwendig durch die zwischenzeitlich erteilten Baugenehmigungen für Nachbarflächen innerhalb des Stadtraumes für die Areale Lößniger Straße / Ecke Kurt-Eisner-Straße, die eine Veränderung der städtebaulichen Planung in diesem Bereich erfordern.

Der Masterplan enthält folgende Bestandteile:

- Stadtstruktur
- Städtebauliche Ziele und Ziele des Bauherren
- Straßenquerschnitte
- Flächen für Feuerwehr / Rettungswege
- Wohnungsschlüssel
- Einzelhandel / Quartiersversorgung
- Abstandsflächen
- Grün- und Freiflächengestaltung
- Parkraummanagement

Nach Vorliegen dieses Masterplans wird über das planungsrechtliche Instrumentarium entschieden.

Zur Präzisierung der Planungsziele wird ein separater Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Im Einzelnen soll es im Bebauungsplan Festlegungen zu folgenden Parametern geben:

- Städtebauliches Konzept mit Festlegungen zur Bauweise, von Baufenstern/-flächen, Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit
- Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet WA)
- Erschließung
- Nachweis und Ausgestaltung der PKW-Stellplätze
- Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Genau wie beim Dösner Weg Nord werden 30% der Wohnungen Größen (Fläche/Anzahl Zimmer) haben, für die nach KdU gemäß SGB II eine theoretische Förderfähigkeit gegeben ist; Der Wohnungsmix orientiert sich an dem realen Bedarf.

Auf einem Teil dieses Baufeldes können gegebenenfalls Baugruppen etabliert werden

Bei sich ergebendem Bedarf ist die BBH bereit, in diesem Bereich noch eine zusätzliche KITA zu errichten.

Die benachbarten Grünflächen (5a und 5b) werden in das o.g. B-Plan-Verfahren (Abs. 2) als Ersatz- + Ausgleichsmaßnahmen sowie für Regenwassermanagement mit einbezogen. D.h. es gibt ein B-Plan-Verfahren zu 5, 5a, 5b. Deshalb ist es folgerichtig, wenn die BBH die Grünflächen von der Bahn erwirbt. *erwerben soll*

Die Herstellung dieser Flächen als Erschließungsanlagen gemäß BauGB soll durch den Eigentümer BBH als begünstigten und verursachenden Vorhabenträger erfolgen.

Das Eigentum an diesen Flächen *soll* ~~kann~~ sowohl beim Vorhabenträger *durch den Vorhabenträger* ~~verbleiben, der die Flächen dann nach Fertigstellung öffentlich widmet, und~~ *werden* ~~oder alternativ an die Stadt übergehen, wenn dies gewünscht ist.~~

Die notwendigen Details der Ausgestaltung / Qualität der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind derzeit noch nicht definiert. Die genaue Festlegung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanprozesses.

Im Falle der Eigentumsübertragung an die Stadt Leipzig (Herstellung durch Investor und anschließende Übergabe an die Stadt Leipzig oder alternativ die mögliche Übergabe des entsiegelten und von Altlasten befreiten Areals und Ablösung der Ausgleichsverpflichtung durch die BBH mit anschließender Planung und Bau durch die Stadt Leipzig) ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages notwendig.

Das bestehende privatrechtliche Verhältnis mit der Distillery wird einvernehmlich geregelt werden; Gespräche zwischen BBH und Betreiber hierzu laufen bereits.

2.3. Kurt-Eisner-Straße (Mischnutzung) – Folie Konzeption Baurecht / Teilfläche 6

Das Areal liegt direkt an der nördlichen Seite der Kurt-Eisner-Straße.

Für einen konkreten Betreiber / Investor wird durch die BBH ein vorhabenbezogener B-Plan erstellt. Die künftigen Nutzungen werden sein: Büro-Verwaltung, Senioren-Wohnen sowie ergänzende soziale Einrichtungen

Bei Bedarf wird an dieser Stelle auch „Zentrales Parken“ für die Bereiche 5 und 6 untergebracht.

2.4. Kurt-Eisner-Str (südlich) –(Grundschule, KITA) - Folie Konzeption Baurecht / Teilfläche 8

Das Areal liegt direkt an der südlichen Seite der Kurt-Eisner-Straße.

Vorhaltefläche zur Errichtung einer 3-zügigen Grundschule durch den Investor bei Bedarf und vorrangig für die Kinder in den neu entstandenen Wohnungen im Stadtraum Bayerischer Bahnhof.

Aktuell ist dieser Standort im Markterkundungsverfahren enthalten.

Teil 3 - Stadtökologisches Konzept

Die Konzeption des Siegerentwurfes 2011 bleibt erhalten und wird nur in Teilbereichen den geänderten Rahmenparametern angepasst. Kern bleibt das Freihalten der Ventilationsbahn / Kaltluftschneise entlang des Bahntroges.

Im Sinne der zeitlichen Straffung und Koordinierung wird empfohlen, dass die BBH die Grünfreiflächen von der Bahn ankauft (s. Punkt 2.2).

Die bereits angelegten Ausgleichsflächen des City-Tunnel-Leipzig (CTL) werden ergänzt durch die zusätzlichen Maßnahmen im Rahmen der beschriebenen Neubauvorhaben. Diese sind die Grundlage des neu entstehenden Stadtparks (s. Punkt 2.2).

Die neuen Wohnquartiere entsprechen den Kriterien moderner Stadtgestaltung durch:

- Schaffung von Innerstädtischen Freiräumen der offenen und geschlossenen Blockrandbebauung.
- Entwicklung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dicht bebauten innerstädtischen Räumen durch:
 - Schaffung von begrünten Innenhöfen
 - Extensiv begrünten Flachdächer und ggf. bodengebundene Fassadenbegrünung
 - Straßenbaumpflanzungen, Herstellung der Verbindung zum künftigen Stadtpark „Bayerischer Bahnhof“
 - Autoarme Wohnquartiere
 - Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Südvorstadt

Der Stadtpark wird entsprechend den geltenden Regularien angelegt. Dabei werden alle Aspekte, einschließlich Altlastenuntersuchung/-sanierung, Artenschutz und Regenwassermanagement, etc. beachtet und mit den Ämtern der Stadt koordiniert.

- Einsatz von energieeffizienten, ressourcensparenden und/oder autarken und intelligenten Gebäude- / Quartierver- und entsorgungskonzepten sowie Errichtung einer innovativen Infrastruktur.

Teil 4 - Juristischer Rahmen

Der juristische Rahmen ergibt sich aus den im Zeitplan beschriebenen Schritten und deren Abfolge.

Dies sieht wie folgt aus:

Nachdem die Ergebnisse des Mediationsverfahrens die Zustimmung beider Seiten gefunden hat, kann die „Durchführungsvereinbarung (Grundlagen) zum Siegerentwurf des Wettbewerbsverfahrens zum Bayerischen Bahnhof aus 2011“ paraphiert werden. Dann soll die Vorlage möglicherweise in den Stadtrat, da bereits ein Beschluss zum Bayerischen Bahnhof gefasst (Ratssitzung vom 16.07.2014) wurde.

Parallel werden seitens der BBH die Bauvoranfragen eingereicht.

Nach Beschluss des Stadtrates zur Durchführungsvereinbarung, werden an einem Tag

- die Durchführungsvereinbarung unterschrieben
- der Kaufvertrag Dösner Weg Süd notariell beurkundet und
- die Bauvorbescheide übergeben.

Das Übrige ergibt sich aus dem nachfolgenden Zeitplan (Teil 5 bzw. Folie Zeitliche Abfolge).

Arbeitsweise und weitere Durchführung

Voraussetzung für die Umsetzung der Vereinbarung ist, dass die Beteiligten des Mediationsverfahrens seitens der Stadt Leipzig (insbesondere Bauordnungs- und Bauplanungsrecht) und der BBH Entwicklungs GmbH das weitere Verfahren zum Stadtraum Bayerischer Bahnhof auch weiter verantwortlich betreuen.



Teil 5 – Zeitablauf (Folie Zeitliche Abfolge)

- Okt 2016 19.10.2016 Jurysitzung Werkstattverfahren Dösner Weg-Nord
21.10.2016 / 25.10.2016
- Vorstellung Ergebnisse Mediationsgruppe und
 - beiderseitige Paraphierung Durchführungsvereinbarung
- Nov 2016 Finale Abstimmung Kaufvertrag Dösner Weg-Süd
(Schulcampus – Ankauf durch Stadt Leipzig)
- Einreichung Bauvoranfragen für Areale für Bebauung nach § 34 BauGB durch BBH (Gebiete 1,2,3,4 gemäß Folie Konzeption Baurecht)
- Dösner Weg-Nord (Wohnen)
 - Dösner Weg KITA
 - Kohlenstraße (Wohnen)
 - Portikus – Bayerischer Platz (Gewerbe / Mischnutzung)
- Beantragung vorhabenbezogener B-Plan für Kurt-Eisner-Straße durch BBH
- Beginn Erarbeitung qualifizierter Masterplan für Areal Lößniger-Straße (Gebiete 5,5a und 5b gemäß Folie Konzeption Baurecht); darauf aufbauend Aufstellungsbeschluss für B-Plan
- Setzen der Durchführungsvereinbarung in juristischen Kontext (wenn erforderlich)
- Jan/Feb 2017 Stadtratsbeschluss zur Durchführungsvereinbarung (i.V.m. Aufhebung vorhergehender Beschlüsse)
- Mär 2017 Genehmigung sämtlicher Bauvoranfragen, parallel dazu
- Unterzeichnung Kaufvertrag Dösner Weg Süd (Schulcampus, der Kaufvertrag noch aufschiebend bedingt), parallel dazu
- Unterzeichnung der Durchführungsvereinbarung



- Apr 2017 Anträge auf Baugenehmigung durch BBH für
- Dösner Weg-Nord (Wohnen)
 - Dösner Weg KITA
- Aug 2017 Erteilung Baugenehmigung Dösner Weg-Nord
Erteilung Baugenehmigung Dösner Weg KITA
- Sept 2017 Aufstellungsbeschluss vorh.-bez. B-Plan & ggf. B-Plan
Wirksamkeit Kaufvertrag Dösner Weg Süd (Schulcampus)
Baubeginn Wohnungen Dösner Weg-Nord
Baubeginn KITA Dösner Weg

Fazit:

Sollte dem Vorschlag der Mediationsgruppe mehrheitlich gefolgt werden, würde innerhalb kürzester Zeit die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen möglich sein.

Die notwendigen Verwaltungsakte können zeitnah eingeleitet werden.





Stadt **RAUM** Bayerischer Bahnhof

Ankommen. Wohnen. Leben.





Stadt **RAUM**
Bayerischer
Bahnhof

Ankommen. Wohnen. Leben.

Lösungsvorschlag aus dem Mediationsverfahren

Globale Nutzungsstruktur

Soziale Infrastruktur

Konzept Wohnen

Konzept Erschließung

Konzept Baurecht

Zeitplan



Stadt **RAUM**
Bayerischer
Bahnhof

Ankommen. Wohnen. Leben.

Globale Nutzungsstruktur





Soziale Infrastruktur



KITA „Gurke“ mit
≥ 165 Plätzen

Mgl. Standorte für
weitere KITA bei
Bedarf als
Unterlagerung;
Spielflächen ggf. im
Park abgegrenzt

Sport-/ Freiflächen für
2 weiterführende
Schulen

KITA Löbniger Straße
(vorhanden)

Ankauf durch Stadt

Geplanter
Schulcampus

Altenbetreutes Wohnen
(geplant)

Betreutes Wohnen,
Verwaltung,
Schwimmhalle, etc.
(Betreiber / Investor
vorhanden)

Vorhandene KITA MDR,
Erweiterung möglich

Potentieller Standort für
3zügige Grundschule



Stadt **RAUM**
Bayerischer
Bahnhof

Ankommen. Wohnen. Leben.

Konzept Wohnen



Wohnquartier für Alle!



**Förderfähige
Wohnungsgrößen**



Mietwohnungen



Quartiersmanagement



Wohneigentum



Service-Angebote



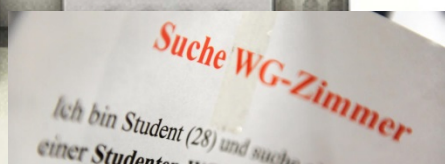
**Marktgerechte
Wohnungsschlüssel**



Betreutes Wohnen



Micro-Apartments



Studentenwohnen



Stadt **RAUM**
Bayerischer
Bahnhof

Ankommen. Wohnen. Leben.

Konzept Erschließung



**Ganzheitliche
Konzeption
Modular aufgebaut**



Autoarmes Quartier



**Bike-Sharing &
fahrradfreundliche
Strukturen**



Carsharing



**Elektro- & Hybrid-
mobilität**



Quartiers-Shuttles

**Für das Gesamtareal
ist die
Randerschließung
gesichert!
Die individuelle
Erschließung der
einzelnen Areale
erfolgt in enger
Abstimmung mit der
„Leipziger Gruppe“.**



**Versorger als
Dienstleister**

DAS ERNEUERBARE-ENERGIEN-HAUS

Die Erzeugung von Strom und Wärme durch Wind-, Solar- und Biomassekraft senkt den Stromverbrauch Ihrer Immobilie und schon gleichzeitig die Umwelt. Die Infografik von vergleich.de informiert Sie über Förderungen sowie die Vor- und Nachteile der einzelnen Energieformen.

<p>PHOTOVOLTAIKANLAGE</p> <p>VORTEIL: Preise für PV-Anlagen sinken kontinuierlich. Die Staat garantiert 20 Jahre eine feste Einsparungserwartung.</p> <p>NACHTEIL: Hohe Investitionskosten, die sich erst nach Jahren amortisieren.</p> <p>LOSGEBEN: [Icons]</p>	<p>KLEINWINDKRAFTANLAGE</p> <p>VORTEIL: Erzeugt ein geringeres Staustromschwermetall. Strom für den Eigenbedarf.</p> <p>NACHTEIL: Die Einsparungserwartung für Windstrom ist bereits nach 4 und sinkt weiterhin.</p> <p>LOSGEBEN: [Icons]</p>
<p>SOLARTHERMIEANLAGE</p> <p>VORTEIL: Eine lange Lebensdauer bei geringen Wartungskosten. Hohe Einsparungserwartung und sehr hohe Abschaffungswerte.</p> <p>NACHTEIL: [Icons]</p> <p>LOSGEBEN: [Icons]</p>	<p>WÄRMEPUMPE</p> <p>VORTEIL: Wärmepumpen weisen bei ausreichender Wärmeerzeugung eine hohe Effizienz auf. Auch Wartungskosten sind niedrig.</p> <p>NACHTEIL: Es fallen sehr hohe Kosten für Erschließung an. Grundmengen müssen angeflutet werden.</p> <p>LOSGEBEN: [Icons]</p>

PELLETHEZUNG

VORTEIL: Geringere Betriebskosten als bei einer Öl- oder Gasheizung. Hohe Einsparungserwartung und sehr hohe Abschaffungswerte.

NACHTEIL: [Icons]

LOSGEBEN: [Icons]

© vergleich.de

Erneuerbare Energien



**Kombination zentraler
&
Dezentraler Lösungen**

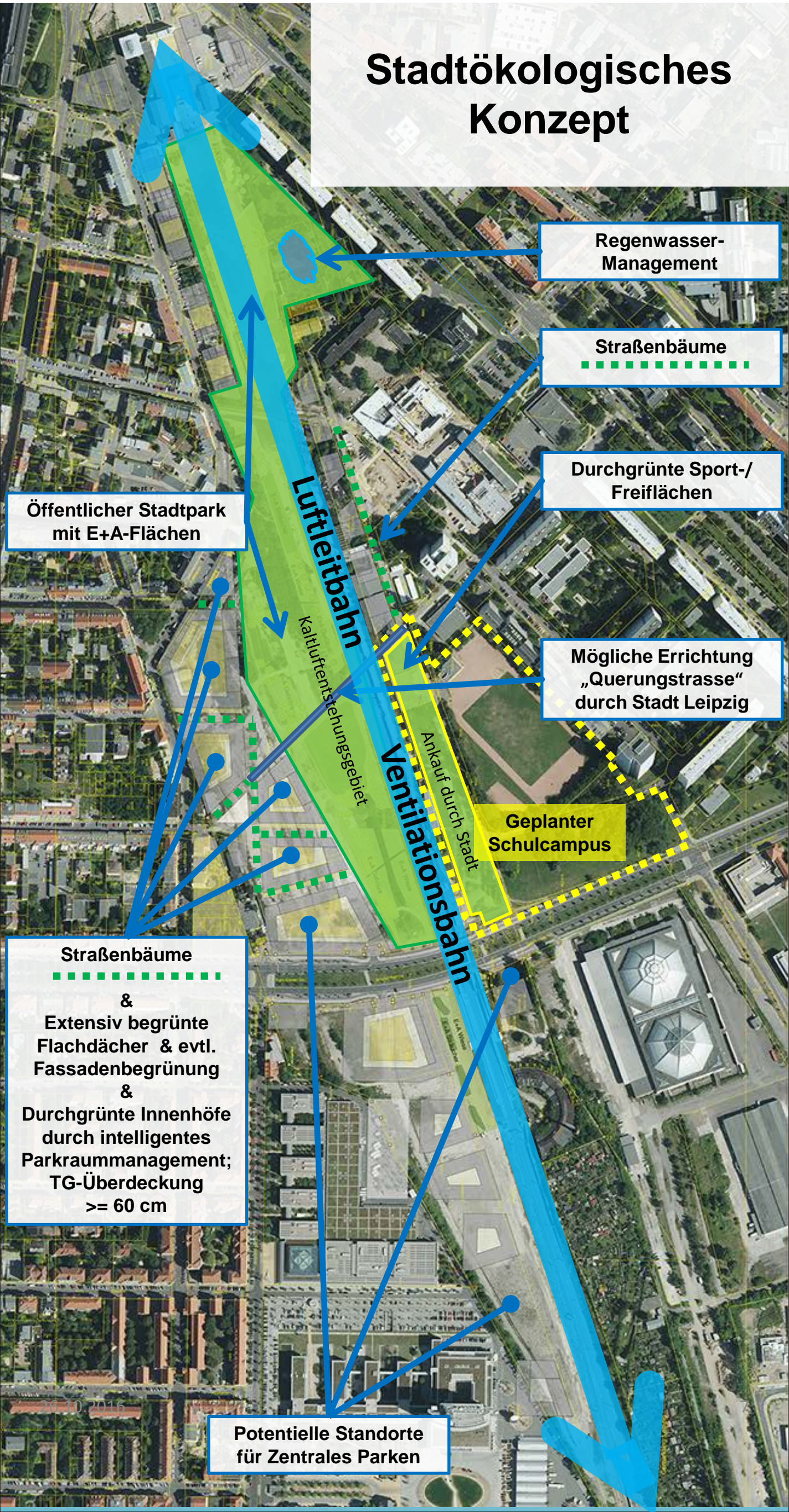
Carsharing



Stadt **RAUM**
Bayerischer
Bahnhof

Ankommen. Wohnen. Leben.

Stadtökologisches Konzept



Regenwasser-
Management

Straßenbäume



Durchgrünte Sport-/
Freiflächen

Öffentlicher Stadtpark
mit E+A-Flächen

Luftleitbahn

Kaltluftentstehungsgebiet

Mögliche Errichtung
„Querungstrasse“
durch Stadt Leipzig

Ankauf durch Stadt

Geplanter
Schulcampus

Ventilationsbahn

Straßenbäume



&

Extensiv begrünte
Flachdächer & evtl.
Fassadenbegrünung
&
Durchgrünte Innenhöfe
durch intelligentes
Parkraummanagement;
TG-Überdeckung
 ≥ 60 cm

Potentielle Standorte
für Zentrales Parken



Stadt **RAUM**
Bayerischer
Bahnhof

Ankommen. Wohnen. Leben.

Konzeption Baurecht Übersicht



Bebauung nach § 34 BauGB

- 1 - Portikus / Bayerischer Platz
- 2 - Wohnen Kohlenstraße
- 3 - KITA Dösner Weg
- 4 - Wohnen Dösner Weg Nord

Bebauung mit B-Plan

- 5 - Wohnen Lößniger Straße
- 5a, 5b - Regelung der E+A-Flächen / Stadtpark
- 6 - Soziale Dienstleistungen, Kurt-Eisner Str.

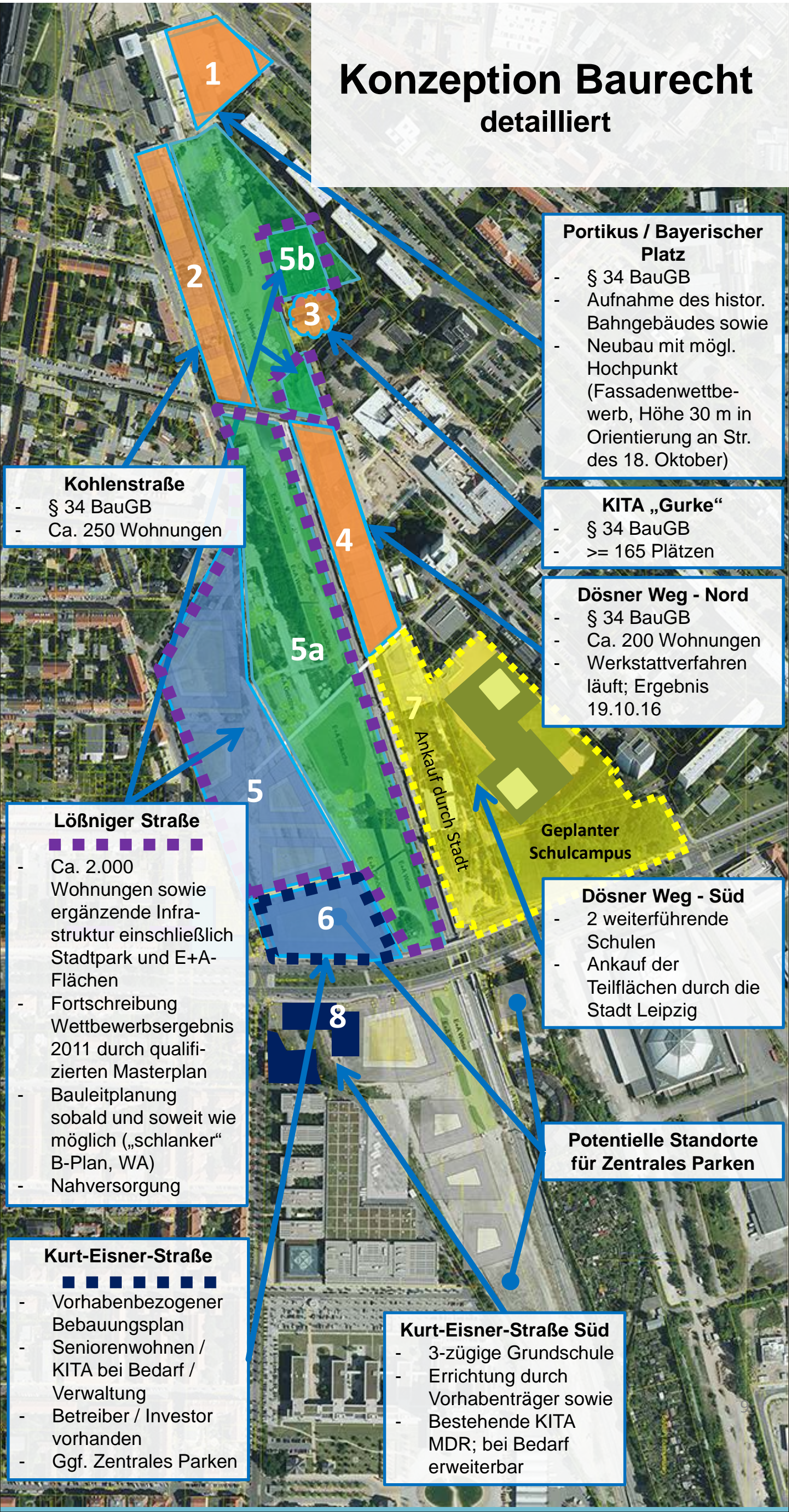
Sonstiges

- 7 - Künftiger Schulcampus (5-zügige Oberschule, 5-zügiges Gymnasium, 3 Sporthallen)
- 8 - Grundschule & benachbarte KITA

**Grob-Umriss Stadtraum Bayerischer Bahnhof
(Wettbewerb 2011)**



Konzeption Baurecht detailliert



Portikus / Bayerischer Platz

- § 34 BauGB
- Aufnahme des histor. Bahngeländes sowie
- Neubau mit mögl. Hochpunkt (Fassadenwettbewerb, Höhe 30 m in Orientierung an Str. des 18. Oktober)

KITA „Gurke“

- § 34 BauGB
- >= 165 Plätzen

Dösner Weg - Nord

- § 34 BauGB
- Ca. 200 Wohnungen
- Werkstattverfahren läuft; Ergebnis 19.10.16

Geplanter Schulcampus

Dösner Weg - Süd

- 2 weiterführende Schulen
- Ankauf der Teilflächen durch die Stadt Leipzig

Potentielle Standorte für Zentrales Parken

Kurt-Eisner-Straße Süd

- 3-zügige Grundschule
- Errichtung durch Vorhabenträger sowie
- Bestehende KITA MDR; bei Bedarf erweiterbar

Kohlenstraße

- § 34 BauGB
- Ca. 250 Wohnungen

Lößniger Straße

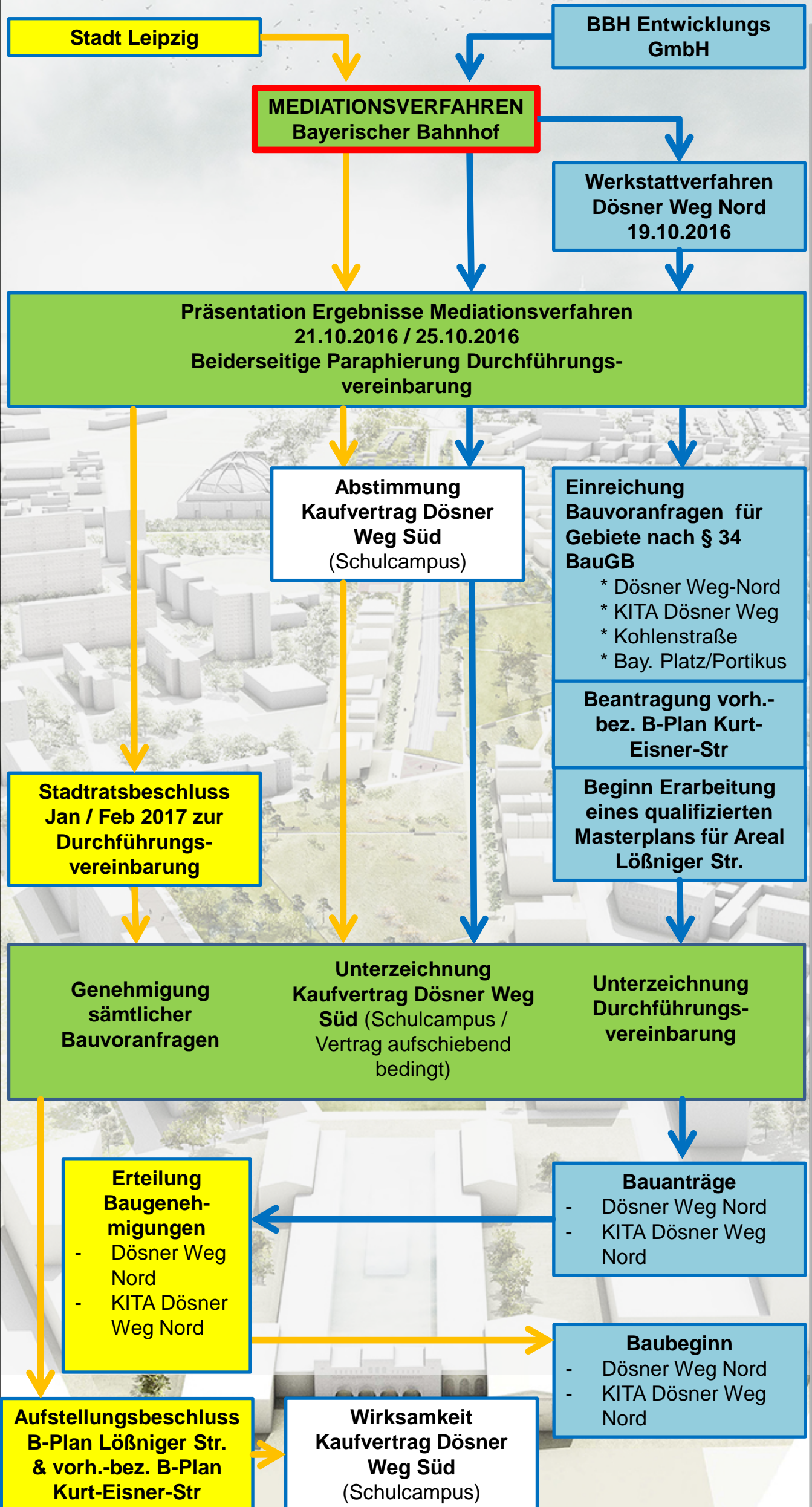
- Ca. 2.000 Wohnungen sowie ergänzende Infrastruktur einschließlich Stadtpark und E+A-Flächen
- Fortschreibung Wettbewerbsergebnis 2011 durch qualifizierten Masterplan
- Bauleitplanung sobald und soweit wie möglich („schlanker“ B-Plan, WA)
- Nahversorgung

Kurt-Eisner-Straße

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Seniorenwohnen / KITA bei Bedarf / Verwaltung
- Betreiber / Investor vorhanden
- Ggf. Zentrales Parken



Zeitliche Abfolge



Zusammenfassung
(nur nördlicher Bereich
des Stadtraumes)

Ca. 3.000 Wohnungen

**1 Grundschule
1 Oberschule
1 Gymnasium**

Mindestens 2 KITA's

Ca. 80.000 m² Stadtpark

... ab 2018 !



Stadt RAUM
Bayerischer
Bahnhof

Ankommen. Wohnen. Leben.

Rahmenvereinbarung, Beschluss RB RBV-120/12 der Ratsversammlung vom 18.04.2012	Durchführungsvereinbarung
<p>Vorbemerkungen (relevante Auszüge)</p> <p>B) Bei dem Gelände handelt es sich um ehemals Bahnzwecken dienende Flächen, die derzeit weitgehend ungenutzt sind. Gemeinsames Ziel aller Vertragsparteien ist es, die vorgenannten Flächen als neuen Stadtraum mit attraktiven, sozial und baulich gemischten Bauflächen, den für attraktive Wohnverhältnisse notwendigen Grünflächen, Geh- und Radverbindungen sowie den notwendigen Angeboten der sozialen Infrastruktur zu entwickeln. Die Mischung der verschiedenen Funktionen innerhalb des Stadtraums soll die Entwicklungschancen stärken.</p> <p>C) Die Vertragsparteien Stadt und DB Imm haben 2010/11 in enger Abstimmung den Wettbewerb „Stadtraum Bayerischer Bahnhof – Entwicklung eines neuen Stadt- und Landschaftsraumes“ durchgeführt, einen umfassenden Prozess der Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt und auf diesen Grundlagen einen Strategieplan zur städtebaulichen Neuordnung des ehemaligen Bayerischen Bahnhofes erarbeitet. (Anlage 1 – „Strategieplan“).</p> <p>F) Die notwendigen Regelungen zum Umgang mit öffentlich zugänglichen Grünflächen, den Flächen für den Radschnellweg, Flächen für Gemeinbedarf (mit Ausnahme einer vorgesehenen Grundschule im Bereich „Erweiterung Südvorstadt“), dem Bereich der „Gurkenfabrik“ sowie mit Verkehrsflächen inklusive des Rampenbereiches der geplanten Brücke Steinstraße werden in gesonderten Vereinbarungen geregelt.</p> <p>G) Der Stadtrat Leipzig hat am 22.01.2014 beschlossen: „Die Stadt Leipzig bekennt sich zum Erhalt der „Distillery“ am Standort Kurt-Eisner-Straße 91 und setzt sich dafür gegenüber dem Eigentümer des Geländes, der BBH, ein.</p>	<p>Präambel</p> <p>Ausgangssituation / Status bis April 2016</p> <p>Durch die BBH wurden Teile des Stadtraumes Bayerischer Bahnhof im Jahre 2013 erworben. Es folgten Verhandlungen zwischen den Beteiligten auf Grundlage des Siegerentwurfes aus dem Wettbewerb von 2011. Die Verhandlungen haben bis Anfang 2016 zu keinem Erfolg geführt, obwohl man in den Zielsetzungen grundsätzlich übereinstimmte. Es existiert zwar der Entwurf einer Rahmenvereinbarung aus dem Jahre 2014, der durch den Stadtrat mit ergänzenden Auflagen auch 2014 genehmigt, aber von beiden Seiten dann nicht unterschrieben wurde.</p> <p>Mediationsverfahren / Vorbereitung und Aufgabenstellung</p> <p>Im April 2016 wurde dann durch die Stadt Leipzig in Abstimmung mit der BBH beschlossen, ein Mediationsverfahren zu beginnen. Dazu wurde eine feste Arbeitsgruppe, bestehend aus der BBH (Hr. Koefer, Hr. Mühlner, Hr. Blieske), dem Stadtplanungsamt (Fr. Scheller und Hr. Lenke), der Bauaufsichtsbehörde (Fr. Brestrich und Fr. Kossowsky) sowie dem Dezernat Wirtschaft und Arbeit (Hr. Staacke und Fr. Hähle) unter Leitung eines externen Mediators (Hr. v. Berg) bestimmt.</p> <p>In Vorbereitung des Verfahrens wurden für den Dösner Weg Nord sowohl die bereits durch die BBH gestellte Bauvoranfrage wie auch ein zwischenzeitlich vorgesehener städtischer Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan zurückgenommen, um so eine kooperative Lösung zu ermöglichen.</p> <p>Aufgabe des Mediationsverfahrens war die Bebauung des östlich des Bahntroges gelegenen Teils am Dösner Weg (Wohnen und Schule) kurzfristig sicherzustellen sowie eine Gesamtlösung für den Bayerischen Bahnhof nach sozialen, ökologischen und baurechtlichen Kriterien aufzuzeigen.</p> <p>Grundlagen</p>

	<p>Die Grundlagen für die Arbeit der Arbeitsgruppe waren der Siegerentwurf zum Stadtraum Bayerischer Bahnhof des Büro Wessendorf/Loidl aus dem Jahre 2011, ebenso der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 397 „Stadtraum Bayerischer Bahnhof“, Beschluss der Ratsversammlung vom 18.04.2012, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 9 vom 28.04.2012.</p> <p>Ziele</p> <p>Insgesamt sollten die sich zwischenzeitlich aus dem starken Bevölkerungswachstum ergebenden geänderten Voraussetzungen und Ansprüche an den Stadtraum ihren Niederschlag in einer weiterentwickelten, angepassten und fortgeschriebenen Planung finden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Soziale Infrastruktur (Schulen, KITA's)- Schaffung von dringend benötigten Wohnraum auf enger werdenden Flächen <p>Einen solchen Lösungsweg zeigt die Mediationsgruppe nachfolgend auf.</p> <p>Vorgehensweise</p> <p>Die Arbeitsgruppe konzentrierte sich im Wesentlichen auf die Flächen nördlich der Kurt-Eisner-Straße/Semmelweisbrücke, da hier vorrangig die qualitativ hochwertigen und in der Stadt benötigten Nutzungen kurzfristig bis mittelfristig angesiedelt werden können.</p> <p>Entsprechend wurde die südliche Teilfläche zunächst ausgeklammert, da hier vorrangig eine gewerbliche Entwicklung in Ergänzung zum MDR und der Media-City angedacht ist.</p> <p>Ausgenommen hiervon wurde die Errichtung einer 3-zügigen Grundschule südlich der Kurt-Eisner-Straße westlich des Citytunnels; entsprechend dem sich ergebenden Bedarf. Die Schule soll vorrangig für die Kinder in den neugeschaffenen Wohnungen innerhalb des Stadtraumes zur Verfügung stehen.</p> <p>Arbeitsweise / Verlauf/ Koordination</p> <p>Nachfolgend wurde folgender Vorschlag unter Konsultation</p> <ul style="list-style-type: none">• des Amtes für Umweltschutz,
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • des Verkehrs- und Tiefbauamtes, • des Liegenschaftsamtes, • des Amtes für Gebäudemanagement, • der „Leipziger Gruppe“ sowie • weitere externer Gutachter und Ingenieure <p>im Mediationsverfahren erarbeitet.</p> <p>Ergebnis</p> <p>Der Vorschlag erfüllt die sozialen Planungsziele aus dem Jahre 2011 aus dem Siegerentwurf (zwei KITAs sowie eine Grundschule) und ergänzt diese um zwei weiterführende 5-zügige Schulen (eine Oberschule und ein Gymnasium). Ebenso entstehen ca. 3.000 Wohnungen und große Teile des ehemaligen Bahnhofsgeländes werden zu einem öffentlichen Stadtpark umgewandelt.</p> <p>Teil 2 – Flächen westlich des CTL 2.2. Lößniger Straße / Kurt-Eisner-Straße, letzter Absatz</p> <p>Das bestehende privatrechtliche Verhältnis mit der Destillery wird einvernehmlich geregelt werden; Gespräche zwischen BBH und Betreiber laufen bereits.</p>
<p>§ 1 - Vertragsgegenstand, räumlicher Geltungsbereich</p> <p>(2) Der räumliche Geltungsbereich dieses Vertrages erstreckt sich auf Bahnflächen und Flächen im Eigentum der BBH, die in der Anlage 2 – „technische Informationen“ dargestellt sind. Sofern sich Regelungen dieses Vertrages auf Teilflächen beziehen, sind diese in Anlage 1 gekennzeichnet.</p>	<p>Unverändert</p>
<p>§ 2 - Begriffsklärungen</p>	<p>Nicht relevant</p>
<p>§ 3 - Verzicht auf Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme</p>	<p>Nicht relevant</p>
<p>§ 4 - Zusammenarbeit</p> <p>Die Parteien erklären, dass sie zur Durchführung dieser Vereinbarung vertrauensvoll zusammenarbeiten wollen. Sie werden sich rechtzeitig darüber in Kenntnis setzen, sobald sich Störungen bei der Durchführung abzeichnen. Sie</p>	<p>Präambel – Mediationsverfahren / Vorbereitung</p> <p>In Vorbereitung des Verfahrens wurden für den Dösner Weg Nord sowohl die bereits durch die BBH gestellte Bauvoranfrage wie auch ein zwischenzeitlich vorgesehener städtischer Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan</p>

<p>erklären ihre Bereitschaft, zielorientiert an der Lösung eventuell auftretender Probleme mitzuwirken. Alle Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass zu erledigende Aufgaben zügig abgearbeitet werden.</p>	<p>zurückgenommen, um so eine kooperative Lösung zu ermöglichen.</p>
<p>§ 5 - Freistellung des Geländes von Bahnbetriebszwecken</p>	<p>Nicht mehr relevant</p> <p><i>Anmerkung: Die Freistellungen von Bahnbetriebszwecken der von der BBH bereits erworbenen Flächen sind mit Bescheiden des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle Dresden, vom 07.01.2014 (westlich Bahntrog) bzw. vom 05.02.2015 (östlich Bahntrog) erfolgt.</i></p> <p>Siehe zu § 10 Durchführungsstrategie, Punkt 2.2. Deshalb soll die BBH die Grünflächen von der Bahn erwerben. <i>[Anmerkung: z.Z. noch planfestgestellte, zum Verkauf anstehenden Ausgleichsflächen zum Bau des CTL].]</i></p>
<p>§ 6 - Bebauungsplanung</p> <p>(1) Für das Plangebiet wurde am 18.04.2012 durch die Ratsversammlung ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 28.04.2012 erfolgt.</p> <p>(2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass für den Geltungsbereich grundsätzlich ein Planerfordernis besteht. Die Anlage 1 – „Strategieplan“ - verdeutlicht die notwendigen Planinstrumente sowie Ausnahmen von diesem Grundsatz.</p> <p>(3) Vor diesem Hintergrund werden weder DB Imm noch BBH ein Verfahren nach der Sächsischen Bauordnung, mit welchem die Errichtung von Hochbauten beabsichtigt wird, betreiben, solange nicht qualifiziertes Baurecht im Sinne von § 30 bzw. § 33 Abs. 1 BauGB für den entsprechenden Teilbereich besteht. Dies gilt für 2 Jahre nach Abschluss dieser Vereinbarung.</p> <p>(4) Ausgenommen von der vorstehenden Regelung sind die in Anlage 1 rot umrandeten Flächen. Hier ist eine Bebauung nach § 34 BauGB unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen möglich, sofern diese den Festlegungen des</p>	<p>Präambel - Grundlagen</p> <p>Die Grundlagen für die Arbeit der Arbeitsgruppe waren der Siegerentwurf zum Stadtraum Bayerischer Bahnhof des Büro Wessendorf/Loidl aus dem Jahre 2011, ebenso der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 397 „Stadtraum Bayerischer Bahnhof“, Beschluss der Ratsversammlung vom 18.04.2012, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 9 vom 28.04.2012.</p> <p>Weiter siehe zu § 10 Durchführungsstrategie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • zu 2.2. Lößniger Straße / Kurt-Eisner-Straße – Master- und Bauleitplanung und • zu 2.3. Kurt-Eisner-Straße – Vorhabenbezogener B-Plan

Strategieplans (Anlage 1) entspricht.

(5) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die erforderliche Bebauungsplanung zeitlich gestaffelt für einzelne Teilflächen entsprechend den Festlegungen der Durchführungsstrategie (§ 10) und den sonstigen Regelungen dieses Vertrages erfolgen soll.

(6) Die Stadt weist die DB Imm und die BBH darauf hin, dass Haushaltsmittel für die erforderliche Bebauungsplanung im Geltungsbereich nicht zur Verfügung stehen. Zur Durchführung der Bebauungsplanung sind zu gegebener Zeit mit den jeweiligen Flächeneigentümern vertragliche Vereinbarungen zur Übernahme der Kosten zu treffen. Für die Bebauungsplanung von öffentlichen Grünflächen hat DB Imm keine Mittel zur Verfügung.

(7) Insbesondere für den Bereich „Erweiterung Südvorstadt“ ist eine umfangreiche Vertiefung der Ergebnisse des Wettbewerbes notwendig. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund des Stadtratsbeschlusses zum Erhalt der Distillery und der Einordnung einer Grundschule und des in Anlage 2 ersichtlichen Korridors der Entwässerungsleitung vom Bahntrog in Richtung Lößniger Straße (genauer Leitungsverlauf und konkrete Auswirkungen auf zukünftige Bebauungen befinden sich aktuell noch in Klärung). Diese Aufgabe wird von der BBH in Absprache mit der Stadt Leipzig beauftragt. Dabei sind rechtliche Aspekte bezüglich der Auswahl der zu beauftragenden Büros zu beachten.

Zu (7)

**Siehe Durchführungsstrategie § 10 zu Fläche westlich des CTL
2.2. Lößniger Straße / Kurt-Eisner-Straße – Masterplanung**

Grundlage ist die Fortschreibung des Siegerentwurfes 2011 mittels eines qualifizierten Masterplans zwecks Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen. Die Fortschreibung ist u.a. notwendig durch die zwischenzeitlich erteilten Baugenehmigungen für Nachbarflächen innerhalb des Stadtraumes für die Areale Lößniger Straße / Ecke Kurt-Eisner-Straße, die eine Veränderung der städtebaulichen Planung in diesem Bereich erfordern.

Der Masterplan enthält folgende Bestandteile:

- Stadtstruktur
- Städtebauliche Ziele und Ziele des Bauherren
- Straßenquerschnitte
- Flächen für Feuerwehr/ Rettungswege
- Wohnungsschlüssel
- Einzelhandel / Quartiersversorgung
- Abstandsflächen
- Grün- und Freiflächengestaltung
- Parkraummanagement.

§ 7 - Erschließung

(1) Die vorgesehenen Bauflächen im Plangebiet sind mit Ausnahme der nach § 34 BauGB zu bebauenden Flächen (Anlage 1) ganz überwiegend weder in stadttechnischer Hinsicht noch straßenseitig im Sinne des Baugesetzbuches oder der Sächsischen Bauordnung erschlossen. Neben der erforderlichen sonstigen Erschließung ist eine Rad-/Gehwegverbindung durchgängig von der Nordspitze am Bayerischen Platz bis zu Südspitze an der Richard-Lehmann-Straße durch BBH herzustellen. Hierfür wird eine gesonderte Vereinbarung geschlossen. Für das Bauareal "Medien Nord/Süd" sind die besonderen Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Strategieplan in Anlage 1).

(2) Die in Teilbereichen für die abschnittsweise Erschließung des Plangebietes erforderliche innere und äußere Erschließung soll jeweils im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung der einzelnen Teilbebauungspläne hergestellt werden. Zur Durchführung sollen jeweils Durchführungs- und Erschließungsverträge abgeschlossen werden. Die Teilbereiche, für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss, ergeben sich aus Anlage 1. Der eventuell notwendige Ausbau von Erschließungsanlagen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Rahmenvereinbarung (z.B. Kohlenstraße und Löbniger Straße) kann nicht im Rahmen dieser Vereinbarung geregelt werden, hier sind separate Vereinbarungen entsprechend den geltenden rechtlichen Bestimmungen notwendig.

3) Die Stadt weist die DB Imm und die BBH darauf hin, dass Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss über einen Bebauungsplan der Abschluss eines Durchführungs- oder Erschließungsvertrages für die erforderlichen Erschließungsanlagen ist. Die DB Imm ist Eigentümerin von derzeit vorgesehenen öffentlichen nutzbaren Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen, die für bahntechnische Zwecke ausreichend erschlossen sind. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass für diese Flächen keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind

(4) Grundlage für die gemeinsame weitere Entwicklung des Geltungsbereiches ist, dass in den nachfolgenden Durchführungs- und Erschließungsverträgen für die Bereiche, Rahmenvereinbarung Stadtraum Bayerischer Bahnhof Stand 17.06.2014 für welche ein Bebauungsplan erstellt wird, die kosten- und

Siehe zu § 10 Durchführungsstrategie

2.2. Löbniger Straße / Kurt-Eisner-Straße

Die Herstellung dieser Flächen *[Anmerkung: Grünflächen/Stadtpark als Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen]* als Erschließungsanlagen gemäß BauGB soll durch den Eigentümer BBH als begünstigten und verursachenden Vorhabenträger erfolgen.

Teil 3 – Stadtökologisches Konzept

Einsatz von energieeffizienten, ressourcensparenden und / oder autarken und intelligenten Gebäude- / Quartierver- und –entsorgungskonzepten sowie Errichtung einer innovativen Infrastruktur.

Anmerkung außerhalb des Durchführungsvertrags:

Die Bauvorbescheide für die nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen am Dösner Weg, am Bayrischen Platz und an der Kohlenstraße ergehen unter der Voraussetzung einer gesicherten Erschließung. Da heißt, dass durch den Vorhabenträger die stadttechnische und verkehrliche Ertüchtigung der vorhandenen Straßen zu planen und umzusetzen ist. Der notwendige städtebauliche Vertrag ist vor Ausreichung einer jeden Baugenehmigung abzuschließen.

<p>lastenfreie Eigentumsübertragung der hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen an die Stadt vereinbart wird. Die Übertragung der notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen an die zuständigen kommunalen Versorgungsträger bedarf separater Vereinbarungen.</p> <p>(5) Die Stadt weist die Vertragsparteien darauf hin, dass Haushaltsmittel für den erforderlichen Bau von verkehrlicher und stadttechnischer Erschließung im Geltungsbereich sowie für Ausbaumaßnahmen von Erschließungsmaßnahmen im Umfeld des Geltungsbereiches nicht zur Verfügung stehen. Unbenommen davon verbleibt die Aufgabe der Sanierung der Kohlenstraße/Lößniger Straße im Verantwortungsbereich der Stadt Leipzig, hierbei finden die geltenden rechtlichen Bestimmungen zum Straßenausbau Anwendung. Im Mittelfristprogramm bis 2020 der Stadt sind keine Maßnahmen zur Sanierung der Kohlenstraße/Lößniger Straße vorgesehen.</p> <p>(6) Zur Durchführung der Bebauungsplanung sind vorab für die jeweiligen Baubereiche schlüssige Erschließungskonzepte zu erarbeiten. Diese müssen sowohl jeweils funktionsfähige Abschnitte/Baufelder als auch das Gesamtareal betrachten. Die verschiedenen Planungs- und Bauabschnitte sind so zu bilden, dass eine schlüssige Erschließung gesichert werden kann. Planungsvorhaben sind frühzeitig mit den kommunalen Versorgungsträgern abzustimmen. Zu gegebener Zeit sind mit den Erwerbern der Bauflächen oder der jeweiligen Flächeneigentümerin vertragliche Vereinbarungen zur Übernahme der Kosten zu treffen.</p> <p>7) Die Lichtsignalgesteuerte Kreuzung an der Kurt-Eisner-Straße/Altenburger Straße wurde mit Fördermitteln gebaut. In Erwartung einer baulichen Nutzung an der Kurt-Eisner-Straße bis zur Semmelweisbrücke wurden zudem Einmündungen hergerichtet. Bei einem Rückbau dieser Anlagen aufgrund anderweitiger Nutzung ist mit einer grundsätzlichen Forderung nach einer Rückzahlung von Fördermitteln durch die Stadt zu rechnen.</p>	
<p>§ 8 - Grünflächen/Flächen für Gemeinbedarfsanlagen</p> <p>(1) Im Strategieplan (Anlage 1) sind Flächen dargestellt, die zukünftig als öffentlich zugängliche Grünflächen bzw. als Flächen für Gemeinbedarf genutzt</p>	<p>Teil 3 - Stadtökologisches Konzept</p> <p>Die Konzeption des Siegerentwurfes 2011 bleibt erhalten und wird nur in Teilbereichen den geänderten Rahmenparametern angepasst. Kern bleibt das</p>

<p>werden sollen.</p> <p>(2) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Entwicklung der vorgenannten Flächen zu den jeweils beschriebenen Zwecken neben der Schaffung von Baurecht notwendiger Bestandteil der Gesamtmaßnahme ist. Dabei ist die Herstellung von öffentlich nutzbaren Grünflächen im Rahmen der Durchführungsverträge für die nachfolgenden Bebauungspläne zu regeln. Die Parteien beabsichtigen, im Zuge der Bebauungsplanung notwendig werdende Ausgleichsmaßnahmen vorrangig im Geltungsgebiet dieser Rahmenvereinbarung festzusetzen. DB Imm weist darauf hin, dass keine Mittel zur Herstellung der öffentlichen Grünflächen zur Verfügung stehen.</p> <p>(3) Im Strategieplan (Anlage 1) sind unabhängig von den weiteren Planungen im Geltungsbereich weiterhin Flächen gekennzeichnet, auf denen naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Zusammenhang mit der Errichtung des City-Tunnels sowie netzergänzender Maßnahmen durchgeführt wurden und werden. Die Herstellung dieser Flächen erfolgte nicht ursächlich für die weitere Entwicklung des Geltungsbereiches, sondern resultiert aus den Baumaßnahmen für den City-Tunnel Leipzig.</p> <p>(4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass neben den öffentlich zugänglichen Grünflächen und den Flächen für Gemeinbedarf auch die vorgenannten Ausgleichsflächen in den weiteren Regelungen dieses Vertrages Berücksichtigung finden.</p> <p>(5) Innerhalb der in der betreffenden Anlage 1 dargestellten öffentlich nutzbaren Grünflächen soll ein Radschnellweg angeordnet werden. In den landschaftspflegerischen Begleitplänen wurden hierfür bereits entsprechende Flächenkorridore reserviert. Die Parteien sind sich darüber einig, dass sie gemeinsam die planerische Sicherung dieses Radschnellweges beachten müssen. DB Imm weist darauf hin, dass vor Inanspruchnahme der im Eigentum der DB Netz AG stehenden Flächen ein Grunderwerb durch den Vorhabenträger zu erfolgen hat.</p>	<p>Freihalten der Ventilationsbahn / Kaltluftschneise entlang des Bahntroges.</p> <p>Im Sinne der zeitlichen Straffung und Koordinierung wird empfohlen, dass die BBH die Grünfreiflächen von der Bahn ankauft (s. Punkt 2.2).</p> <p>Die bereits angelegten Ausgleichsflächen des City-Tunnel-Leipzig (CTL) werden ergänzt durch die zusätzlichen Maßnahmen im Rahmen der beschriebenen Neubauvorhaben. Diese sind die Grundlage des neu entstehenden Stadtparks (s. Punkt 2.2).</p> <p>Die neuen Wohnquartiere entsprechen den Kriterien moderner Stadtgestaltung durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Schaffung von innerstädtischen Freiräumen der offenen und geschlossenen Blockrandbebauung. ✓ Entwicklung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dicht bebauten innerstädtischen Räumen durch: <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von begrünten Innenhöfen • Extensiv begrünten Flachdächer und ggf. bodengebundene Fassadenbegrünung • Straßenbaumpflanzungen, Herstellung der Verbindung zum künftigen Stadtpark „Bayerischer Bahnhof“ • Autoarme Wohnquartiere • Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Südvorstadt • Einsatz von energieeffizienten, ressourcensparenden und / oder autarken und intelligenten Gebäude- / Quartierver- und –entsorgungskonzepten sowie Errichtung einer innovativen Infrastruktur. <p>Der Stadtpark wird entsprechend den geltenden Regularien angelegt. Dabei werden alle Aspekte, einschließlich Altlastenuntersuchung/-sanierung, Artenschutz und Regenwasser-management etc. beachtet und mit den Ämtern der Stadt koordiniert.</p>
<p>§ 9 - Altlasten / Beräumung</p>	<p>Punkt 2.2 Lößniger Straße / Kurt-Eisner-Straße</p>

Synopse Rahmenvereinbarung / Durchführungsvereinbarung

<p>(1) Beräumungsmaßnahmen werden in dieser Rahmenvereinbarung nicht behandelt. Regelungen dazu können in den Flächenkaufverträgen oder städtebaulichen Verträgen vereinbart werden. Für Flächen, die durch gesonderte Verträge von der Stadt übernommen werden sollen, ist der Nachweis zu erbringen, dass von diesen Flächen für die geplante Nutzung dauerhaft keine Gefahren entsprechend § 4 BBodenSchG ausgehen.</p> <p>(2) Eine Übertragung von Flächen an die Stadt Leipzig kann nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass die Landesdirektion Sachsen unter Beachtung der Informationen aus dem sächsischen Altlastenkataster zustimmt.</p> <p>(3) Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Abbruch der "Gurkenfabrik" in eigenständiger Vereinbarung geregelt wird.</p>	<p>Im Falle der Eigentumsübertragung an die Stadt Leipzig (Herstellung durch Investor und anschließende Übergabe an die Stadt Leipzig oder alternativ die mögliche Übergabe des entsiegelten und von Altlasten befreiten Areals und Ablösung der Ausgleichsverpflichtung durch die BBH mit anschließender Planung und Bau durch die Stadt Leipzig) ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages notwendig.</p> <p>Teil 3 – Stadtökologisches Konzept</p> <p>Der Stadtpark wird entsprechend den geltenden Regularien angelegt. Dabei werden alle Aspekte, einschließlich Altlastenuntersuchung/-sanierung, Artenschutz und Regenwasser-management etc. beachtet und mit den Ämtern der Stadt koordiniert.</p>
<p>§ 10 – Durchführungsstrategie</p> <p>(1) Die Vertragsparteien sind sich einig darüber, dass, bedingt durch die Größe des Geltungsbereiches, eine koordinierte Durchführungsstrategie für die zukünftigen, privaten Baumaßnahmen erforderlich ist. Dies betrifft die Abschnittsbildung für die geplante Veräußerung oder Entwicklung von zukünftigen Bauflächen, den angestrebten Zeitpunkt der Veräußerung und Regelungen zur Sicherstellung der architektonischen, städtebaulichen und sozialen Vielfalt.</p> <p>(2) Die Stadt Leipzig ist an allen Wettbewerben zu beteiligen.</p> <p>(3) Die Vertragsparteien sind sich einig darüber, dass schallgutachterliche Prüfungen für Flächen entlang des S-Bahn-Troges und der Straßen durchzuführen sind. Darüber hinaus sind alle anderen Lärmarten (Gewerbelärm, Sportanlagenlärm, Lärm von Freizeiteinrichtungen, lärmemittierende Freizeifreiflächen gemäß Anlage 1) in Abhängigkeit vom konkreten Standort und der konkreten Nutzung zu betrachten. Für den an den S-Bahn-Trog angrenzenden Kita-Standort am Dösner Weg ist eine körperschall-technische Untersuchung notwendig. Diese wird nach städtebaulicher Konkretisierung durch BBH in Abstimmung mit der DB Imm beauftragt.</p>	<p>Teil 1 – Flächen östlich des City-Tunnels Leipzig</p> <p>1.1. Dösner Weg - Süd (Schulen) - Anlage Folie Konzeption Baurecht/ Teilfläche 7</p> <p>Dieses Areal wird nördlich durch die Verlängerung der nördlichen Seite der Tarostraße gebildet. Die südliche Grenze bildet die Semmelweisstraße.</p> <p>Die Teilfläche im Eigentum der BBH, mit einer Fläche von ca. 1 ha, wird an die Stadt Leipzig verkauft. Sie wird künftig in den neu entstehenden Schulcampus (5-zügige Oberschule, 5-zügiges Gymnasium, bis zu 3 Sporthallen) integriert.</p> <p>Der Notarvertrag ist im Wesentlichen abgestimmt und kann gemäß Zeitplan (Anlage Folie Zeitplan) abgeschlossen werden. Der Besitzübergang erfolgt zu dem Zeitpunkt, wenn die Stadt die Flächen für den Neubau benötigt bzw. frühestens nach der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan und den vorhabenbezogenen B-Plan für die Areale Lösniger Str. / Kurt-Elsner-Str. (siehe Punkt 2.2. und 2.3.). Darüber hinaus sind derzeit noch Mieter auf dem Gelände ansässig und es handelt sich um einen Vermessungskauf.</p> <p>Kaufpreisfälligkeit nach Besitzübergang. Der Kaufpreis beträgt 39,- €/m² gemäß Schreiben des Vorhabenträgers vom 14. Mai 2014.</p> <p>1.2. Dösner Weg - Nord (Wohnen) - Anlage Folie Konzeption Baurecht/ Teilfläche 4</p>

(4) Die Vertragsparteien sind sich einig darüber, dass für den Geltungsbereich vor Umsetzung der Regelungen dieser Rahmenvereinbarung eine Vermessung des Geländes sowie eine Grundstücksneubildung notwendig sind. In Anbetracht der erheblichen Kosten kann die Neuvermessung analog zur Umsetzung von Maßnahmen in einzelnen Bauabschnitten abschnittsweise erfolgen.

Bei diesem Areal handelt es sich um den Abschnitt zwischen Pablo-Neruda-Schule und Tarostraße.

Aufgrund des Mediationsverfahrens wurde ein von Stadt und BBH gemeinsam initiiertes Werkstattverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Jurysitzung am 19.10.2016 präsentiert. Es entstehen ca. 180 Wohnungen. 30% dieser Wohnungen sollen, aufgrund ihrer Größe, dem KdU-Satz gemäß SGB II entsprechen (damit theoretisch förderfähig).

Der Baubeginn ist für 2017 geplant. Die Genehmigung erfolgt nach § 34 BauGB.

1.3. Areal ehemals „Gurken-Schumann“

1.3.1 KiTa Anlage - Folie Konzeption Baurecht I Teilfläche 3

Bei diesem Areal handelt es sich um die Fläche am nördlichen Ende des Dösner Wegs. Im Wettbewerbsentwurf aus 2011 ist dieser Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Derzeit ist ein Teil der Gebäude noch vermietet; ein Erhalt und die Nachnutzung am Standort sind im Zuge einer Neuentwicklung wirtschaftlich zu hinterfragen. Die historische Bebauung soll dafür rückgebaut werden.

Aufgrund des an die BBH schon seit längerem gerichteten Wunsches durch Stadt und Französisches Schulzentrum zum Bau einer KITA entsteht auf einer Teilfläche der Neubau einer KITA für 165 Kinder (mehrgeschossig, kompakt, flächensparend); in Nachbarschaft zum Französischen Campus.

Ein bisher diskutierter Neubau unter Inanspruchnahme von Straßenfläche wird aus wirtschaftlichen, verkehrs- und bauordnungsrechtlichen sowie zeitlichen Gründen seitens der Arbeitsgruppe nicht befürwortet und erscheint, auch aufgrund des Straßenzuschnitts, objektiv kaum durchführbar.

Daher ist die KITA auf dem Gelände von „Gurken-Schumann“ zu errichten. Die Grundfläche der KITA beträgt ca. 800 bis 1.000 m²; zzgl. Frei- und Spielfläche, die analog wie eine Grünfläche zum Stadtpark gestaltet ist. Die ca. 800 bis 1.000 m² entsprechen in etwa den beiden südlichsten Hallen der ehemaligen Gurken-fabrik.

Die Bebauung erfolgt nach § 34 BauGB, unter Bezugnahme auf die benachbarte 5-geschossige Schule.

1.3.2. Künftiger Stadtpark/Grünflächen - Folie Konzeption Baurecht/ Teilfläche 5b

	<p>Bei diesem Areal handelt es sich um die Flächen von „Gurken-Schumann“, die nicht durch die KITA in Anspruch genommen werden. Diese Flächen werden nach ihrer Herstellung als Grünflächen (Stadtpark) öffentlich gewidmet und könnten, wenn gewünscht, an die Stadt Leipzig übergehen. Voraussetzung ist die einheitliche Eigentumsituation/Bewirtschaftung der Gesamtflächen des künftigen Stadtparkes. (s. Punkt 2.2).</p> <p>Ein Teil des Areals wird künftig dem Management des Oberflächenwassers dienen. Ein entsprechendes Gutachten ist im Rahmen des Mediationsverfahrens gemeinsam durch Stadt und BBH beauftragt worden. Somit entstehen besonders wertige Ersatz- und Ausgleichflächen im Rahmen der Gesamtentwicklung „Stadtraum Bayerischer Bahnhof“.</p> <p>Der hierfür notwendige baurechtliche Regelungsrahmen für Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen sind innerhalb des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan 397 zu regeln. Falls dies nicht möglich ist, werden hierzu Regelungen im Rahmen des B-Planes Lößniger Straße getroffen (s. Punkt 2.2.).</p> <p>Die im ursprünglichen Siegerentwurf aus 2011 unmittelbar vor dem bestehenden 10-Geschossern geplante Sportspange entfällt entsprechend dem Ergebnis der ersten Bürgerbeteiligung. Die Flächen der Sportspange werden durch den Eigentümer als Grünfläche in den künftigen öffentlichen Stadtpark integriert.</p> <p>Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Ausweisung der, heute der BBH gehörenden Flächen, als Bauland erfolgen und die Stadt ist zwischenzeitlich Eigentümer dieser Flächen geworden, erhält die BBH diese Flächen zum ursprünglichen Erwerbspreis von der Stadt zurück.</p> <p>1.3. Portikus/ Bayerischer Platz (Mischnutzung) - Folie Konzeption Baurecht/Teilfl. 1</p> <p>Es handelt sich um das Areal am Bayerischen Platz, unmittelbar am Portikus und östlich der Bahntrasse.</p> <p>Die ursprüngliche Ankunftshalle wird (wie bereits die Abfahrtshalle durch den Gastronomiebetreiber) unter denkmalpflegerischen Aspekten wieder hergestellt. Die vorhandene Bausubstanz ist dabei so weit wie möglich zu integrieren. Gleiches gilt für die ursprüngliche Bahnhofshalle im Bereich des ehemaligen Gleiskörpers.</p> <p>An der Straße des 18.Oktober wird ein Neubau errichtet. Hier wird – unter Durchführung eines Fassadenwettbewerbes - als Auftakt im Straßenverlauf ein Hochpunkt bis ca. 35 m entstehen (Ableitung der Höhe von den Nachbargebäuden an der Straße des 18.</p>
--	--

	<p>Oktober). Eine fußläufige Verbindung zwischen dem Bayerischen Platz und dem künftigen Stadtpark ist herzustellen.</p> <p>Auch diese Fläche wird nach § 34 BauGB bebaut.</p> <p>Teil 2 - Fläche westlich des CTL</p> <p>2.1. Kohlenstraße (Wohnen) - Folie Konzeption Baurecht / Teilfläche 2</p> <p>Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (erwartete Bevölkerung 720.000 bis 2030) entsteht in Weiterentwicklung des Sieger-Entwurfs aus 2011 nun mehrgeschossiger Wohnungsbau (fünf Geschosse plus Dachgeschoß) in offener Bauweise. (Ursprünglich waren an dieser Stelle kleine Stadthäuser geplant). Auf einem Teil dieses Baufeldes können gegebenenfalls Baugruppen etabliert werden.</p> <p>Die Bebauung erfolgte nach §34 BauGB.</p> <p>2.2. Lößniger Str. / Kurt-Eisner-Str. (Wohnen) - Folie Konzeption Baurecht / Teilfläche 5 / 5a und 5b</p> <p>Es entsteht ein Standquartier mit sozialer Durchmischung und entsprechender Infrastruktur; keine (!) abgeschlossenen Wohnquartiere. Die Struktur der inneren Südvorstadt wird fortgeschrieben und weiter entwickelt.</p> <p>Grundlage ist die Fortschreibung des Siegerentwurfes 2011 mittels eines qualifizierten Masterplans zwecks Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen. Die Fortschreibung ist u.a. notwendig durch die zwischenzeitlich erteilten Baugenehmigungen für Nachbarflächen innerhalb des Stadtraumes für die Areale Lößniger Straße / Ecke Kurt-Eisner-Straße, die eine Veränderung der städtebaulichen Planung in diesem Bereich erfordern.</p> <p>Der Masterplan enthält folgende Bestandteile:</p> <ul style="list-style-type: none">• Stadtstruktur• Städtebauliche Ziele und Ziele des Bauherren• Straßenquerschnitte• Flächen für Feuerwehr / Rettungswege• Wohnungsschlüssel• Einzelhandel / Quartiersversorgung• Abstandsflächen• Grün- und Freiflächengestaltung
--	---

	<ul style="list-style-type: none">• Parkraummanagement <p>Nach Vorliegen dieses Masterplans wird über das planungsrechtliche Instrumentarium entschieden.</p> <p>Zur Präzisierung der Planungsziele wird ein separater Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.</p> <p>Im Einzelnen soll es im Bebauungsplan Festlegungen zu folgenden Parametern geben:</p> <ul style="list-style-type: none">• Städtebauliches Konzept mit Festlegungen zur Bauweise, von Baufenstern /-flächen, Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit• Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet WA)• Erschließung• Nachweis und Ausgestaltung der PKW-Stellplätze• Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen. <p>Genau wie beim Dösner Weg Nord werden 30% der Wohnungen Größen (Fläche/Anzahl Zimmer) haben, für die nach KdU gemäß SGB II eine theoretische Förderfähigkeit gegeben ist. Der Wohnungsmix orientiert sich an dem realen Bedarf. Auf einem Teil dieses Baufeldes können gegebenenfalls Baugruppen etabliert werden.</p> <p>Bei sich ergebendem Bedarf ist die BBH bereit, in diesem Bereich noch eine zusätzliche KITA zu errichten.</p> <p>Die benachbarten Grünflächen (5a und 5b) werden in das o.g. B-Plan-Verfahren (Abs. 2) als Ersatz- + Ausgleichsmaßnahmen sowie für Regenwassermanagement mit einbezogen. D.h. es gibt ein B-Plan-Verfahren zu 5, 5a, 5b. Deshalb soll die BBH die Grünflächen von der Bahn erwerben. Die Herstellung dieser Flächen als Erschließungsanlagen gemäß BauGB soll durch den Eigentümer BBH als begünstigten und verursachenden Vorhabenträger erfolgen.</p> <p>Das Eigentum an diesen Flächen soll nach Fertigstellung durch den Vorhabenträger öffentlich widmet werden und danach an die Stadt übergehen. Die notwendigen Details der Ausgestaltung / Qualität der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind derzeit noch nicht definiert. Die genaue Festlegung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanprozesses. Im Falle der Eigentumsübertragung an die Stadt Leipzig (Herstellung durch Investor und anschließende Übergabe an die Stadt Leipzig oder alternativ die mögliche Übergabe des entsiegelten und von Altlasten befreiten Areals und Ablösung der Ausgleichsverpflichtung durch die BBH mit anschließender Planung und Bau durch die Stadt Leipzig) ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages notwendig.</p>
--	---

	<p>Das bestehende privatrechtliche Verhältnis mit der Distillery wird einvernehmlich geregelt werden; Gespräche zwischen BBH und Betreiber hierzu laufen bereits.</p> <p>2.3. Kurt-Eisner-Straße (Mischnutzung) - Folie Konzeption Baurecht/Teilfläche 6</p> <p>Das Areal liegt direkt an der nördlichen Seite der Kurt-Eisner-Straße. Für einen konkreten Betreiber/ Investor wird durch die BBH ein vorhabenbezogener B-Plan erstellt. Die künftigen Nutzungen werden sein: Büro-Verwaltung, Senioren-Wohnen sowie ergänzende soziale Einrichtungen Bei Bedarf wird an dieser Stelle auch „Zentrales Parken“ für die Bereiche 5 und 6 untergebracht.</p> <p>2.4. Kurt-Eisner-Str.(südlich) – (Grundschule, KITA) - Folie Konzeption Baurecht / Teilfläche 8</p> <p>Das Areal liegt direkt an der südlichen Seite der Kurt-Eisner-Straße. Vorhaltefläche zur Errichtung einer 3-zügigen Grundschule durch den Investor bei Bedarf und vorrangig für die Kinder in den neu entstandenen Wohnungen im Stadtraum Bayerischer Bahnhof. Aktuell ist dieser Standort im Markterkundungsverfahren enthalten.</p> <p>Teil 3 - Stadtökologisches Konzept</p> <p>Die Konzeption des Siegerentwurfes 2011 bleibt erhalten und wird nur in Teilbereichen den geänderten Rahmenparametern angepasst. Kern bleibt das Freihalten der Ventilationsbahn / Kaltluftschneise entlang des Bahntroges.</p> <p>Im Sinne der zeitlichen Straffung und Koordinierung wird empfohlen, dass die BBH die Grünfreiflächen von der Bahn ankauft (s. Punkt 2.2).</p> <p>Die bereits angelegten Ausgleichsflächen des City-Tunnel-Leipzig (CTL) werden ergänzt durch die zusätzlichen Maßnahmen im Rahmen der beschriebenen Neubauvorhaben. Diese sind die Grundlage des neu entstehenden Stadtparks (s. Punkt 2.2).</p> <p>Die neuen Wohnquartiere entsprechen den Kriterien moderner Stadtgestaltung durch:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Schaffung von innerstädtischen Freiräumen der offenen und geschlossenen Blockrandbebauung.✓ Entwicklung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dicht bebauten innerstädtischen Räumen durch:<ul style="list-style-type: none">• Schaffung von begrünten Innenhöfen
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Extensiv begrünten Flachdächer und ggf. bodengebundene Fassadenbegrünung • Straßenbaumpflanzungen, Herstellung der Verbindung zum künftigen Stadtpark „Bayerischer Bahnhof“ • Autoarme Wohnquartiere • Einbindung in das Grün- und Wegesystem der Südvorstadt • Einsatz von energieeffizienten, ressourcensparenden und / oder autarken und intelligenten Gebäude- / Quartierver- und –entsorgungskonzepten sowie Errichtung einer innovativen Infrastruktur. <p>Der Stadtpark wird entsprechend den geltenden Regularien angelegt. Dabei werden alle Aspekte, einschließlich Altlastenuntersuchung/-sanierung, Artenschutz und Regenwasser-management etc. beachtet und mit den Ämtern der Stadt koordiniert.</p>
<p>§ 11 – Planungsgrundsätze Vorbemerkung: Die Vertragsparteien sind sich darüber im Klaren, dass die Festlegung von starren Prozentsätzen bzw. Zielen die Umsetzung eines Projekts dieser Größe erheblich erschwert. Von allen Vertragsparteien werden diese Aspekte jedoch als wichtiger Baustein für die Qualität und Chancen des neuen Entwicklungsgebietes gesehen.</p> <p>(1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass Bauwilligen bei der Schaffung von Wohnraum ein hoher Freiheitsgrad bei der Gestaltung ermöglicht werden soll. Dies kann etwa in Form von Baugruppen, Bauherrngemeinschaften, Genossenschaften oder mittels Projekten wie "Grundbau/Siedler" (BeL Köln, IBA Hamburg) erfolgen. Im gesamten Geltungsbereich soll für diese Bauwilligen eine Quote von 20% der errichteten Bruttogeschossfläche aller Wohnbauflächen vorgehalten werden. Dabei ist Rücksicht zu nehmen auf die Stadtgestaltung und auf ein energetisches Gesamtkonzept.</p> <p>(2) Falls zukünftig in Sachsen oder in Leipzig auf Basis des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) eine Wohnungsbauförderung für den Bau von Sozialwohnungen zur Verfügung steht, so ist diese vom Eigentümer für 10 % der Bruttogeschossfläche der noch verbleibenden Wohnbauflächen in Anspruch zu nehmen.</p> <p>(3) Es ist darauf zu achten, dass kleinräumig innerhalb der einzelnen Blöcke Wohnungen unterschiedlichen Standards und unterschiedlicher Größe</p>	<p>Siehe zu § 10 Durchführungsstrategie</p> <p>zu (1) siehe 2.1 Kohlenstraße (Wohnen) siehe 2.2 Löbniger Straße / Kurt-Eisner-Straße</p> <p>zu (2) siehe 1.2 Dösner Weg – Nord siehe 2.2 Löbniger Straße / Kurt-Eisner-Straße</p> <p>zu (3) siehe 2.2 Löbniger Straße / Kurt-Eisner-Straße</p>

<p>entstehen, so dass verschiedene Nachfragegruppen im Quartier wohnen können. Bezüglich der Wohnungsgröße sollten vor allem kleine Zwei-Raum-Wohnungen sowie größere Wohnungen mit 4 und mehr Räumen entstehen.</p> <p>(4) Die BBH erarbeitet im Rahmen der zu erstellenden Bebauungspläne frühzeitig Konzepte für quartiersbezogene Energieersparnis. Diese Konzepte umfassen u.a. energetische Optimierung der Gebäude sowie Solaroptimierung (Ausrichtung der Gebäude zur passiven Nutzung der Sonnenenergie – keine Photovoltaik). Der Anteil an barrierefreien Wohneinheiten sollte gegenüber den Forderungen der Sächsischen Bauordnung nennenswert erhöht werden, um ein zukunftsfähiges Stadtviertel zu kreieren. Darüber hinaus sollen auch barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 entstehen.</p> <p>(5) Das Areal bietet sehr gute Ansätze für Bewohner, deren Hauptverkehrsmittel das Fahrrad und der ÖPNV darstellt. In noch zu benennenden Bereichen des Plangebietes soll die Anzahl der baurechtlich notwendigen Parkplätze vor dem Hintergrund der sehr guten ÖPNV- und Radwegeanbindung im Rahmen der Zulässigkeit nach der sächsischen Bauordnung minimiert werden und gleichzeitig besonderer Wert auf Abstellmöglichkeiten für Fahrräder an den Wohngebäuden, Bike & Ride Anlagen und die Wegeanbindung gelegt werden, um ein Modellprojekt "Autoarmes Wohnen" zu realisieren.</p> <p>(6) Im Quartier sollen keine Gebiete mit Zugangsbeschränkungen jeglicher Art für die Öffentlichkeit im Sinne von "Gated Communities" entstehen.</p>	<p>zu (4) siehe Teil 3 – Stadtökologisches Konzept</p> <p>zu (5) siehe Teil 3 – Stadtökologisches Konzept</p> <p>Zu (6) siehe 2.2 Lößniger Straße / Kurt-Eisner-Straße</p>
<p>§ 12 - Keine planerische Vorwegbindung</p> <p>(1) Aus dieser Vereinbarung kann kein Anspruch auf Durchführung eines städtebaulichen Verfahrens, auf Aufstellung oder Nichtaufstellung eines Bebauungsplanes oder auf die Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne oder auf bestimmte Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB) hergeleitet werden.</p> <p>(2) Eine Entschädigungspflicht oder Kostenübernahme für Aufwendungen der DB Imm oder der BBH im Falle der Nichtdurchführung der Planung oder im Falle der Änderung der vereinbarten Planungsziele durch die Stadt wird</p>	

<p>ausgeschlossen.</p> <p>(3) Der in Anlage 1 enthaltene Strategieplan spiegelt den Planungsstand des Wettbewerbes und nachfolgender Vertiefungen und Verhandlungen wider. Da vertiefende Unterlagen etwa zu den Bereichen Lärm, Körperschall, Vermessung, technische Erschließung oder Gebäudehöhen nicht vorliegen, können Änderungen an den Planungsgrundlagen notwendig werden. Die Auswertung des vorliegenden Artenschutzgutachtens kann ebenfalls zu notwendigen Änderungen führen. Diese Änderungen sind mit den Rahmenvertragspartnern abzustimmen und gegebenenfalls in Form von Nachträgen zur Vereinbarung abzuschließen.</p>	
<p>§ 13 - Veräußerung von Flächen im Geltungsbereich, Rechtsnachfolger</p> <p>(1) Die Vertragsparteien verpflichten sich, Verpflichtungen und Bindungen aus diesem Vertrag etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, die Verpflichtungen und Bindungen eventuellen weiteren Rechtsnachfolgern entsprechend weiterzugeben.</p> <p>(2) Die BBH ist verpflichtet, vorgesehene Flächenverkäufe der Stadt schriftlich anzuzeigen. Die DB Imm wird die Stadt Leipzig über die Ausbietung von Flächen im Stadtraum Bayerischer Bahnhof schriftlich informieren. Diese Pflicht endet, wenn für den betroffenen Bereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt oder Baugenehmigungen erteilt sind.</p>	
<p>§ 14 – Wettbewerbsverfahren</p> <p>(1) Die jeweilige Flächeneigentümerin verpflichtet sich, für die in Anlage 1 mit „Portikus jeweils einen Wettbewerb unter den nachfolgenden beschriebenen Maßgaben durchzuführen.</p> <p>(2) <i>Fläche Portikus Ostseite / Kurt-Eisner-Straße Süd:</i> Für diese zukünftigen Bauaufgaben an der Schnittstelle zum denkmalgeschützten Bahnhofsbereich und der Straße des 18. Oktober sowie an der neu geschaffenen Magistrale Kurt-Eisner-Straße/Semmelweisbrücke in unmittelbarer Nachbarschaft zum S-Bahn-Haltepunkt MDR sind zwingend konkurrierende Verfahren durchzuführen. Die Durchführung und die Inhalte der Verfahren sind</p>	<p>siehe zu § 10 Durchführungsstrategie</p> <p>Teilflächen 1.4 Portikus / Bayrischer Platz (Fassadenwettbewerb bzw. Werkstattverfahren).</p> <p><i>Anmerkung außerhalb der Durchführungsvereinbarung: Werkstattverfahren sind ebenfalls zu den Teilflächen 1.3.1. Kita ehemals Gurken-Schumann und 2. 1. (Kohlenstraße) vorgesehen.</i></p>

<p>Bestandteil von separat zu schließenden Verträgen.</p> <p><i>(3) Wohnen Kohlenstraße:</i> Für diese Fläche ist ein nicht anonymes, kooperatives Verfahren durchzuführen. In diesem Verfahren soll eine noch festzulegende Anzahl von Architektur-/Planungsbüros die zukünftige Bebauung bearbeiten. Dies soll nach einer detaillierten Aufgabenstellung erfolgen und vor Beendigung der Arbeit eine Zwischenpräsentation stattfinden. Für dieses Verfahren bekommen die Teilnehmer ein Festhonorar. Die Durchführung und die Inhalte des Verfahrens sind Bestandteil eines separat zu schließenden Vertrages.</p>	
<p>§ 15 - Sonstige Regelungen</p> <p>Im Planungsverfahren werden Alternativen zum bisherigen Wettbewerbsergebnis untersucht, die den Weiterbetrieb der Distillery im Vertragsgebiet ermöglichen.</p>	<p>Teil 2 – Flächen westlich des CTL 2.2. Lößniger Straße / Kurt-Eisner-Straße, letzter Absatz</p> <p>Das bestehende privatrechtliche Verhältnis mit der Destillery wird einvernehmlich geregelt werden; Gespräche zwischen BBH und Betreiber laufen bereits.</p>
<p>§ 16 – Kosten</p> <p>(1) Etwaige Kosten bei Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken trägt für Grünflächen die DB Imm und für Bauflächen die BBH.</p> <p>(2) Insbesondere für den Bereich „Erweiterung Südvorstadt“ ist eine umfangreiche Vertiefung der Ergebnisse des Wettbewerbes notwendig. Diese Aufgabe wird von der BBH in Absprache mit der Stadt Leipzig beauftragt. Die Kosten für die umfangreiche städtebauliche Vertiefung für den Bereich „Erweiterung Südvorstadt“ gehen zu Lasten der BBH. Vermessungen, welche im Zuge von Flächenveräußerungen erforderlich werden, sind durch den Käufer bzw. Vorhabenträger der Maßnahme zu tragen.</p> <p>(3) Im Verkaufsfall sind diese Kosten im jeweiligen Kaufvertrag zu regeln.</p> <p>(4) Die Kosten für notwendige Verfahren gehen zu Lasten der jeweiligen Flächeneigentümerin. DB Imm ist als Flächeneigentümerin von diesen Verfahren nicht betroffen.</p>	<p>siehe zu § 7 – Erschließung siehe zu § 9 – Altlasten / Beräumung siehe zu § 14 – Wettbewerbsverfahren siehe Durchführungsvereinbarung Punkt 2.4</p>

<p>§ 17 - Salvatorische Klausel</p> <p>(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder sich als undurchführbar erweisen oder sollte diese Vereinbarung eine Regelungslücke enthalten, so soll sie in diesen Fällen insgesamt wirksam bleiben.</p> <p>(2) Die Parteien verpflichten sich, an Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Lückenausfüllung dasjenige zu vereinbaren, was sie gewollt hätten, wenn sie die Nichtigkeit, die Undurchführbarkeit oder die Regelungslücke erkannt hätten. Soweit dies nicht feststellbar ist, sind unwirksame oder undurchführbare Bestimmungen durch Bestimmungen zu ersetzen, die dem Regelungsziel möglichst nahe kommen, welches durch die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung erreicht werden sollte. Lücken sind im Geiste der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages auszufüllen.</p>	
<p>§ 18 – Schlussbestimmungen</p> <p>(1) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen sowie Voraussetzung und Folge der geplanten städtebaulichen Entwicklung sind. Sollten wider Erwarten Regelungen dieses Vertrages hiergegen verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese durch eine solche Vereinbarung zu ersetzen, die den in der entsprechenden Bestimmung zum Ausdruck kommenden Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und den vorgenannten Kriterien entspricht.</p> <p>(2) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Die Aufhebung vorstehender Schriftformklausel bedarf zu ihrer Wirksamkeit ihrerseits der Schriftform.</p> <p>(3) Erfüllungs- und Gerichtsort dieses Vertrages ist Leipzig.</p>	<p>Teil 4 - Juristischer Rahmen</p> <p>Der juristische Rahmen ergibt sich aus den im Zeitplan beschriebenen Schritten und deren Abfolge.</p> <p>Dies sieht wie folgt aus: Nachdem die Ergebnisse des Mediationsverfahrens die Zustimmung beider Seiten gefunden hat, kann die „Durchführungsvereinbarung (Grundlagen) zum Siegerentwurf des Wettbewerbsverfahrens zum Bayerischen Bahnhof aus 2011“ paraphiert werden. Dann soll die Vorlage möglicherweise in den Stadtrat, da bereits ein Beschluss zum Bayerischen Bahnhof gefasst (Ratssitzung vom 16.07.2014) wurde. Parallel werden seitens der BBH die Bauvoranfragen eingereicht.</p> <p>Nach Beschluss des Stadtrates zur Durchführungsvereinbarung, werden an einem Tag</p> <ul style="list-style-type: none">- die Durchführungsvereinbarung unterschrieben- der Kaufvertrag Dösner Weg Süd notariell beurkundet und- die Bauvorbescheide übergeben.

Synopse Rahmenvereinbarung / Durchführungsvereinbarung

(4) Die Anlagen 1 und 2 sind Gegenstand dieses Vertrages:
Anlage 1: Karte „Strategieplan“
Anlage 2: Karte „Technische Informationen“

Das Übrige ergibt sich aus dem nachfolgenden Zeitplan (Teil 5 bzw. Folie Zeitliche Abfolge).

Arbeitsweise und weitere Durchführung

Voraussetzung für die Umsetzung der Vereinbarung ist, dass die Beteiligten des Mediationsverfahrens seitens der Stadt Leipzig (insbesondere Bauordnungs- und Bauplanungsrecht) und der BBH Entwicklungs GmbH das weitere Verfahren zum Stadtraum Bayerischer Bahnhof auch weiter verantwortlich betreuen.