

ARCHITEKTURRAUM EV

ARCHITEKTUR RAUM EV
Leibnizstr. 13 - 04105 Leipzig

Leipzig, 4. Februar 2007

Stadt Leipzig
Herrn Oberbürgermeister Jung
Martin-Luther-Ring 4-6
D-04109 Leipzig

OFFENER BRIEF

>>> Einspruch gegen den Verkauf und den Abriss des Ensembles am Leipziger Brühl zum Zwecke der Errichtung eines Einzelhandelszentrums

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Jung,
sehr geehrter Herr Beigeordneter zur Nedden,
sehr geehrte Damen und Herren aus den Stadtratsfraktionen,

am Leipziger Brühl, in bester City-Lage, steht seit den 1960er Jahren ein modernes Wohnensemble. Mit seinem Städtebau, seiner Architektursprache und mit seiner Nutzung bricht es demonstrativ mit seinen Vorgängern, den historischen Pelz- und Handelshäusern. Das Ensemble ist in diesem Sinne ein Querkopf und zugleich gebautes gesellschaftliches Manifest gegen den Konsum und für das Wohnen in der City. Es gehört darüber hinaus zu den wenigen verbliebenen Zeitzeugen der sozialistischen Moderne, die seit der Wende systematisch aus dem Bild unserer Stadt, insbesondere der City verschwinden.

Im Zusammenspiel mit der „Blechbüchse“ (Kaufhaus am Brühl) bilden die drei Wohnscheiben mit Einzelhandelsunterlagerung ein für ihre Zeit typisches, homogenes und für das Stadtbild Leipzigs prägendes Ensemble, das wir für denkmalwürdig und deshalb für erhaltenswert halten. In vielen westdeutschen und europäischen Städten hat sich mittlerweile ein grundlegendes Verständnis und ein gesellschaftlicher Konsens für den Erhalt von Stadtbild prägender Nachkriegs- und Wiederaufbauarchitektur wie dieser entwickelt.

Wir richten uns an Sie, weil sowohl Grundstück und Immobilie als auch die Planungshoheit hier in einer Hand, in Ihrer Hand liegen. Die Stadt Leipzig, vertreten durch den Stadtrat, die Stadtverwaltung und die kommunale Tochter der Leipziger Wohnungsbaugesellschaft mbH, kann hier im besten Sinne einer integrierten Stadtentwicklungspolitik und frei von äußeren Einflüssen zum Wohle ihrer Einwohner und der Stadtgeschichte agieren.

Neben dem drohenden Verlust eines weiteren zeitgeschichtlichen Zeugen der DDR-Moderne und eines Identität- und Charakter prägenden Gebäudes Leipzigs, bringen wir folgende Bedenken gegen den Abriss und den geplanten Verkauf der Flächen zur Errichtung eines Einzelhandelszentrums vor:

1. Zur Wohnnutzung:

Trotz großer Schwierigkeiten in der innerstädtischen Stadtentwicklung, insbesondere des Einzelhandels, wurde in Leipzig in den 1990er Jahren vorsorgliche Stadtpolitik betrieben. In dem einfachen Bebauungsplan Nr. 45.2 „Nutzungsarten im Stadtzentrum“ wurde neben der Sicherung traditionsreicher Nutzungen, insbesondere bestehender, Inhabergeführter

Einzelhandelsgeschäfte in den Erdgeschosszonen, auch eine durchgreifende Sicherung der Wohnnutzung festgeschrieben. Hintergrund sind der tief greifende Strukturwandel in der City nach der Wende sowie die Erfahrungen aus der Verödung und Kommerzialisierung westdeutscher Innenstädte sowie die bauspekulative Verdrängung der Wohnnutzung aus den Stadtzentren.

Es bleibt deshalb fraglich, weshalb die Stadtverwaltung ihre eigenen Zielvorgaben unterläuft und in dem Aufstellungsbeschluss des B-Plans für das Brühl-Areal lediglich 20-30% Wohnnutzung vorsieht, die zudem an anderer Stelle oder als Sonderwohnformen (Hotel etc.) nachgewiesen werden können. Mit dieser Ausnahme, zudem auf kommunalen Flächen, wird ein Präzedenzfall evident, auf den sich Investoren in der Zukunft auch für andere Projekte auf privaten Flächen juristisch stützen können.

Die Argumentation der allgemeinen Wohnungsmarktlage greift hier zu kurz. In einer zunehmend alternden und sozial auseinanderdriftenden Stadtgesellschaft ist die Zentralität und die Sozialverträglichkeit des Wohnens in der City oberstes Gebot. Allein in Leipzig leben rund 100.000 Menschen (20% aller Einwohner) in Bedarfsgemeinschaften. „Wir reagieren mit unseren Angeboten auf den gestiegenen Bedarf an altergerechten und bezahlbaren Wohnungen für sozial Schwächere“ schreibt Geschäftsführer Peter Stubbe im Vorwort des Sozialberichts 2006 der LWB - Warum also nicht auch am Brühl, als teilsanierte Wohnimmobilie, um sozial-verträglichen Wohnraum auch weiterhin in der City sicherzustellen?!

2. Zum Einzelhandel

Aus dem bislang letzten „Monitoring-Bericht-Einzelhandel 2004“ des Dezernates Planung und Bau geht hervor, dass nach einer positiven Verkaufsflächenentwicklung in der Leipziger City bis zum Ende der 1990er Jahre „die Umsatzleistung je m² Einzelhandelsfläche in den Jahren 1999-2003 um 20% zurückgegangen“ ist. Deshalb wird in demselben Papier vor so genannten „trading down“ Prozessen gewarnt. Dies alles, bevor die Marktgalerie, das Messehaus am Markt und Karstadt in der Petersstraße mit insgesamt rund 40.000m² Einzelhandelsfläche neu eröffnet wurden. Die schwachen Umsatzleistungen von Marktgalerie (insbesondere Breuninger) und dem Messehaus am Markt künden von dieser Entwicklung eines umfassenden Verdrängungswettbewerbs in der City.

Aus dem am 10. Januar dieses Jahres der Öffentlichkeit vorgestellten Einzelhandelsgutachten (das von der Stadtverwaltung beauftragt wurde) geht eindeutig hervor, dass das geplante Einzelhandelszentrum als Innenstadtprojekt in nur geringem Maße Kaufkraft aus dem Umland gewinnen kann. Es steht deshalb in erster Linie im Wettbewerb mit den bestehenden Handelseinrichtungen der City. Es werden starke Verdrängungen prognostiziert, in einzelnen Segmenten (wie Textil und Elektro) sogar oberhalb der juristisch zulässigen Grenzwerte von 10%. Auch konnte der Gutachter nicht ausschließen, dass es dabei zu Mieterwechseln kommen wird, die Leerstände in anderen Immobilien in der City erzeugen könnten. Dies vornehmlich im südlichen Bereich der Petersstraße.

Erst auf Nachfragen aus dem Publikum wurde öffentlich, dass bei dem Gutachten die 12.000m² Einzelhandelsflächen im leer stehenden „Kaufhaus am Brühl“, das sich bereits im Besitz der mfi-Gruppe befindet, nicht berücksichtigt wurden. Die im Gutachten genannten Verdrängungswerte werden sich deshalb um weitere, rund 50% erhöhen.

3. Investorengruppe und Verfahren zur Neubebauung

Bei der mfi-Gruppe, die den Zuschlag für das Brühlareal erhalten soll, handelt es sich um eine Gruppe, die ihr Investment auf eine Vielzahl internationaler, global agierender Geldgeber gründet. Es liegt deshalb auf der Hand, dass sich sowohl die Quantität als auch die Qualität der geplanten Einzelhandelseinrichtung nicht an den lokalen Gegebenheiten, sondern an den Renditeerwartungen des Konsortiums orientieren muss. Dies lässt sich u.a. an Hand der am 10. Januar öffentlich vorgestellten Referenzprojekte der mfi-Gruppe belegen, die in den vergangenen Jahren in deutschen Innenstädten

realisiert wurden. Jedes der vorgestellten Projekte entwickelt nicht im Mindesten die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten des bestehenden Brühl-Ensembles oder seiner historischen Vorgänger.

Mit dem geplanten 2-phasigen Wettbewerbsverfahren, das in der 2. Phase mit Zuladungen und kooperativ - sprich nicht anonym - durchgeführt werden soll, sind darüber hinaus keine sinnvoll-objektiven Entscheidungen zu erwarten. Im Gegenteil ist durch die Beteiligung der Investorengruppe im randstädtischen Paunsdorf-Center und dessen geplantem Ausbau ein „Kuh-Handel“ hinter verschlossenen Türen zu erwarten, der sich negativ, sowohl auf städtebauliche- und architektonische Qualität als auch auf die Quantität der Nutzungen und funktionsgerechte Wegeverflechtungen, auswirken wird.

Diese Befürchtung wird zudem untermauert durch das überraschend hohe Kaufgebot für das Brühlareal und den vorzeitigen Ankauf des leerstehenden „Brühlkaufhauses“, ebenfalls zu überhöhten Marktpreisen.

Abschließend möchten wir drei Punkte formulieren und erlauben uns diesen offenen Brief an alle Interessierten und bundesweit an Pressevertreter weiterzuleiten:

- >>> Wir haben die Bürgerbeteiligung am 10. Januar 2007 als eine Alibi-Veranstaltung empfunden und halten das vorgestellte 2-phasige Wettbewerbsverfahren für eine Farce.
- >>> Wir halten die Errichtung eines Einkaufszentrums mit insgesamt 37.000qm Einzelhandelsfläche (inkl. Kaufhaus am Brühl) für einen groben und fahrlässigen Fehler der Stadtentwicklung und sprechen uns deshalb gegen den geplanten Verkauf und gegen den Abriss des Wohnensembles aus.
- >>> Wir fordern ein integriertes Gesamtkonzept für die City, das auch die Flächen am Brühl einschließt. Dies verbunden mit einem neuerlichen Nachdenken über den Erhalt des Ensembles und des Erhaltes der Wohnfunktion, im Sinne eines kostengünstigen und für alle sozialen Schichten zugänglichen Wohnraums.

Mit den besten Grüßen
ArchitekturRaum eV

Sebastian Helm/ Anna Dilengite/ Stefan Rettich/ Antje Heuer/ Bert Hafermalz/ Bernhard Tatter/
Christian Kügler/ Sebastian Stiess/ Michael Grzesiak/ Tom Hobusch/ Dirk Stenzel/ Tobias Franke/
Ute Frank-Ehret/ Lilly Bozzo-Costa/ Karsten Lode/ Kerstin Faber/ Sophia Lindemann

Der Verein ist ein Zusammenschluss von Leipziger Architekturinteressierten, die zeitgenössischen Fragen der Baukunst im Rahmen von Vorträgen, Ausstellungen, Diskussionsrunden, Führungen etc. nachgehen. Aktive der bekannten Leipziger Gruppen L21, urbikon und archleague sind Mitglieder im Architekturraum und unterstützen dessen Aktivitäten. Schwerpunkt der gemeinsamen Arbeit ist der Veranstaltungen – und Galeriebetrieb, welcher durch thematische Reihen gekennzeichnet ist. Hierbei wird angestrebt, architektonische Phänomene und Konditionen aus dem engeren, individuellen Werkzusammenhang zu lösen und als relevante Fragen der Disziplin vertiefend zu betrachten. Die Sichtbarmachung und Vermittlung baukünstlerischer Qualität, die Information über aktuelle und zukünftige Entwicklungen in der europäischen Architektur und der kritische Diskurs sind vorrangige Ziele des Vereins.