

# SYNTHESE der Ergebnisse aus der Fach- und Bürgerbeteiligung zur Entwicklung städtischer Flächen als 'Quartiersmeile Kuhlurmstraße'



Foto: Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig

erarbeitet von  
Dipl.-Geogr. Jana Fischer und Dipl.-Ing. Ulrike Jurrack

im Auftrag des  
Dezernat Stadtentwicklung und Bau,  
Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung

Juni 2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b><u>VORGEHENSWEISE UND EINBEZOGENE DOKUMENTE</u></b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>ALLGEMEINE GRUNDLAGEN DER SYNTHESE</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b><u>AUSGANGSSITUATION</u></b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b><u>ZUSAMMENFASSUNG</u></b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b><u>THEMENSPEZIFISCHE ANFORDERUNGEN UND ZIELQUALITÄTEN</u></b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>‚QUARTIERSMEILE KUHTURMSTRASSE‘ ALS ÜBERGEORDNETES THEMA</b>	<b>8</b>
<b>4.2</b>	<b>WOHNEN PLUS</b>	<b>10</b>
<b>4.3</b>	<b>GRÜN- UND FREIFLÄCHEN</b>	<b>12</b>
<b>4.4</b>	<b>MOBILITÄT</b>	<b>13</b>
<b>4.5</b>	<b>EMPFEHLUNG PLANERISCHER ANSÄTZE DER STÄDTEBAULICHEN STUDIEN (2022)</b>	<b>15</b>
<b>5.</b>	<b><u>WEITERFÜHRENDE PRÜFBEDARFE</u></b>	<b>17</b>

## 1. Vorgehensweise und einbezogene Dokumente

### 1.1 Allgemeine Grundlagen der Synthese

Für die zwischenbegrünt, städtischen Flächen beidseits der Kulturenstraße, als Interimslösung nach verschiedenen Gebäudeabrissen, bestehen seitens der Bürgerschaft Wünsche nach einer qualitativen Aufwertung. Aus Sicht der Verwaltung soll eine ganzheitliche Aktivierung und vorbildhafte Entwicklung städtischer Flächen nach dem Leitbild der doppelten Innenentwicklung erreicht werden.

Dazu wurden 2022 zunächst von drei Planungsbüros mit unterschiedlich fachlicher Ausrichtung (Stadtplanung/Architektur + Landschaftsarchitektur) städtebaulich-freiraumplanerische Studien erarbeitet, die als Arbeitsgrundlage – insbesondere für beispielhafte Lösungen – dem weiteren Prozess dienen. Daran anknüpfend erfolgte 2023 ein dreistufiger Prozess der Fach- und Bürgerbeteiligung, dessen Ergebnisse in der Synthese zusammengefasst werden. Die zentralen Anforderungen und Zielqualitäten zur Ausgestaltung der Flächen verstehen sich im Sinne einer allgemeinen Zielstellung. Die Synthese soll damit als Grundlage und Arbeitsinstrument für weiterführende Planungen und Prozesse der Verwaltung und Stadtpolitik dienen.

Es wurden zunächst sämtliche Aussagen und Anforderungen an die Flächen aus dem Beteiligungsprozess zusammengetragen und in einem zweiten Schritt kondensiert, um die zentralen Kernaspekte herauszuarbeiten und mit Details zu untersetzen. Nachfolgende Unterlagen sind in die Auswertung eingeflossen:

#### **Ämter-Workshop 29.06.2023**

- fachliche Aussagen/Forderungen der verschiedenen Fachämter als Diskussionsgrundlage für die Erarbeitung einer gemeinsamen städtischen Position
- Dokumentation der Werkstatteergebnisse

#### **Info-Abend ‚Vorstellung der Städtebaulichen Studien‘ 28.08.2023**

- Präsentation/inhaltliche Einführung
- Städtebauliche Studien
- Dokumentation inkl. Meinungsbild der Teilnehmenden aus Ortsbegehung und Abfrage

#### **Informations- und Bürgerbeteiligungsveranstaltung inkl. Werkstatt 28.09.2023**

- Präsentation Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig
- Dokumentation inkl. Planskizzen

#### **Städtebauliche Studien „Flächenentwicklung Kulturenstraße“ Dez. 2022**

- Pläne und Erläuterungen der Büros snarq, GFSL, Octagon Architekten
- Auswertung der Arbeiten durch SUM als Zuarbeit an AWS/SPA

#### **Beiträge der Bürgerschaft**

- Petition VI-P-06557: Benennung in "Albert-Lortzing-Park" (VI-P-06557)
- Petition VII-P-07960: Erhaltung der Grünfläche und Umwandlung in Park; Einreicher: Mike Demmig (Durchgang zur Dreilindenstraße und Erhalt/Aufwertung mind. einer der beiden Flächen)

- Konzept/Projektbeschreibung & Fördermittelantrag vom Lindenauer Stadtteilverein beim SBB Alt-West: ‚Elsa-Knabe-Park – Belebung der Grünflächen beiderseits der Kuhlturnstraße‘ (Antrag wurde zurückgestellt)

## 1.2 Rahmenbedingungen

Für die Entwicklung der städtischen Flächen sind nachfolgende konzeptionelle und planerische Grundlagen des Weiteren relevant.

### **Geltender B-Plan Nr. 30.1 1. Änderung 2002**

<https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/buergerbeteiligung-und-planinformation/bebauungsplaene/detail/projekt/bebauungsplan-nr-301-henricistrasse-1-aenderung>

### **INSEK 2030 Fachkonzepte**

[https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6\\_Dez6\\_Stadtentwicklung\\_Bau/61\\_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Stadtentwicklungskonzept/INSEK\\_2030/INSEK-Leipzig\\_2030\\_Broschure\\_Teil\\_2.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Stadtentwicklungskonzept/INSEK_2030/INSEK-Leipzig_2030_Broschure_Teil_2.pdf)

### **Wohnungspolitisches Konzept (bedarfsgerecht, bezahlbar, besondere Zielgruppen, klimagerecht)**

[https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6\\_Dez6\\_Stadtentwicklung\\_Bau/61\\_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Stadtentwicklungskonzept/INSEK\\_2030/Brosch%C3%BCreteile/Leipzig-2030\\_Fachkonzept-Wohnen.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Stadtentwicklungskonzept/INSEK_2030/Brosch%C3%BCreteile/Leipzig-2030_Fachkonzept-Wohnen.pdf)

### **Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand 2020**

[https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.3\\_Dez3\\_Umwelt\\_Ordnung\\_Sport/36\\_Amt\\_fuer\\_Umweltschutz/Publikationen/200910\\_Sofortmaßnahmenprogramm\\_Klimanotstand\\_2020\\_FINAL.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.3_Dez3_Umwelt_Ordnung_Sport/36_Amt_fuer_Umweltschutz/Publikationen/200910_Sofortmaßnahmenprogramm_Klimanotstand_2020_FINAL.pdf)

### **Lärmaktionsplan**

<https://www.leipzig.de/umwelt-und-verkehr/luft-und-laerm/laermschutz/oeffentlichkeitsbeteiligung>

### **Masterplan Grün (in Arbeit)**

<https://www.leipzig.de/freizeit-kultur-und-tourismus/parks-waelder-und-friedhoeefe/masterplan-gruen>

### **Mobilitätsstrategie 2030**

[https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6\\_Dez6\\_Stadtentwicklung\\_Bau/66\\_Verkehrs\\_und\\_Tiefbauamt/Mobilitaetsstrategie/Mobilitaetsstrategie-2030-Vorlage-Rahmenplan-zur-Umsetzung.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/66_Verkehrs_und_Tiefbauamt/Mobilitaetsstrategie/Mobilitaetsstrategie-2030-Vorlage-Rahmenplan-zur-Umsetzung.pdf)

## 2. Ausgangssituation

Für die Synthese der Ergebnisse aus den Fach- und Bürgerbeteiligungen bilden nachfolgende Rahmenbedingungen die Grundlage:

- städtische Flächen beiderseits der Kuhlurmstraße in Zuständigkeit des Liegenschaftsamtes der Stadt Leipzig)
- zwischenbegrünte Brache als Ergebnis der Abbrüche leerstehender, teils baufälliger Gebäude Mitte der 1990er Jahre
- Leerstelle zwischen Angerbrücke und Lindenauer Markt
- zentrale Lage in Altlindenau/ Eingangstor zum Stadtteil (C-Zentrum Lindenauer Markt)
- bestehendes Baurecht (B-Plan Nr. 30.1 Henricistraße 1. Änderung)
- Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und Angeboten für Menschen mit besonderen Bedarfen im Stadtteil
- Bedarf an gemeinwohlorientierten Funktionsangeboten
- Bedarf an Bauflächen für gemeinschaftlich orientierte Wohn- und Eigentumsformen
- Bedarf an Beispielen für städtebaulich- architektonisch hochwertigen und klimage-rechten Neubau im Bestand
- überdurchschnittlicher Anteil von Personengruppen mit besonderen Bedürfnissen oder Einschränkungen
- Quartier mit geringer Grünraumversorgung und gleichzeitig hoher thermischer Belastung
- beide Flächen mit Bestandsbäumen, straßenbegleitendem Baumbestand und durchquerenden Wegen
- mangelhafte Aufenthaltsqualität der Freiflächen
- gute ÖPNV Anbindung mit Haltestellen Lindenauer Markt und Angerbrücke
- unsichere Wegeverbindungen und Querungsstellen für Fußgänger:innen
- Bedarf an Radwegen
- verkehrsbedingter Lärm
- Durchfahrtsverbot zum Lindenauer Markt für MIV ab Höhe Kaufland
- MIV auf Kuhlurmstraße vor allem zur An-/Abfahrt Kauflandparkhaus
- vorerst keine grundlegenden verkehrstechnisch-baulichen Maßnahmen geplant

### 3. Zusammenfassung

Die städtischen Brachflächen beidseitig der Kuhlenturmstraße sollen mit einem ganzheitlichen Ansatz als ein ‚best practice‘ für nachhaltige Stadtreparatur nach dem Leitbild der ‚doppelten Innenentwicklung‘ entwickelt werden. Durch ein aufeinander abgestimmtes nachhaltiges Gesamtkonzept aus baulicher Nachverdichtung im Bestand und der Aufwertung der wohnortnahen Grün- und Freiflächen wird langfristig die Lebensqualität für die unmittelbare Nachbarschaft und das gesamte Quartier verbessert. Die Entwicklung einer ‚Quartiersmeile Kuhlenturmstraße‘ wird als übergeordnetes Thema betrachtet und definiert sich baulich durch eine weitgehende Schließung des Blockrandes auf der Südseite, die Neugestaltung der öffentlichen Grünfläche auf der nördlichen Brache sowie einem attraktiven, beide Flächen verbindenden Straßenraum. Die neugestaltete Quartiersmeile schafft insgesamt eine attraktive fußläufige Verbindung vom ‚Eingang nach Lindenau‘ zum Lindenauer Markt mit hoher Aufenthalts- und Wohnqualität als funktionale Ergänzung des hoch frequentierten Versorgungszentrums.

Mit der Neubebauung entsteht auf der Südseite bedarfsgerechter, bezahlbarer Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen als ergänzendes gemeinwohlorientiertes Wohnangebot in zentraler Lage für den Stadtteil unter Beachtung des Wohnungspolitischen Konzeptes. Neben der bedarfsgerechten Mischung unterschiedlicher, teils gemeinschaftlich orientierter Wohnformen, Wohnungsgrößen und -typen werden Wohnangebote für Menschen mit besonderen Bedarfen geschaffen. Die Erdgeschosszone bietet Raum für das Wohnen ergänzende gemeinnützige, soziale sowie gewerbliche Nutzungen, die den Straßenraum beleben und das Quartier stärken.

Eine kompakte, funktional und ästhetisch anspruchsvolle Architektur integriert innovative bauliche und technische Lösungen, klimagerechte Bauweisen und Versorgungstechnologien. Hochwertige zusammenhängende wohnungsbezogene Grün- und Freiflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie der maximale Erhalt von Bestandsbäumen leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas am Standort. Anspruch und Besonderheiten des Bauvorhabens erfordern einen Projektentwicklungsprozess mit Modellcharakter für die Stadt Leipzig. Für die Projektentwicklung wird auf gemeinwohlorientierte Akteure und gemeinschaftliche Eigentums- und Trägerformen gesetzt.

Die öffentliche Grünfläche auf der Nordseite verbindet zukünftig stadtoökologische Wirksamkeit mit einem möglichst breiten Erholungs- und Nutzungsangebot für das Quartier. Differenzierte Aufwertungsmaßnahmen qualifizieren die gesamte Fläche zum attraktiven und klimaangepassten Stadtraum und verbessern so die defizitäre Grün-/ Freiraumversorgung im Quartier. Dabei werden die stadtoökologischen Qualitäten der Fläche höher gewichtet als ihre Freizeitfunktionen. Durch Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen, entsprechender Geländegestaltung und ggf. Flächenerweiterung wird die Ökosystemleistung, Abkühlungsfunktion und Biodiversität gefördert und die Erholungs- und Freiraumfunktion gestärkt. Schattige Aufenthaltsbereiche, barrierefreie Erreichbarkeit und Sicht- und Lärmschutz zur Kuhlenturmstraße laden zur Nutzung ein.

Im Sinne einer lebenswerten Stadt ist die ‚Quartiersmeile Kuhlenturmstraße‘ von nachhaltiger und sauberer Mobilität geprägt mit Priorität auf dem Fuß- und Radverkehr und weitestgehend autoarm. Das wird getragen von einer attraktiven barrierefreien Erschließung einschließlich sicherer Querungsstellen und Radverkehrsinfrastruktur durch entsprechende Gestaltung und Neuaufteilung des Straßenraums. Maßnahmen des Lärmschutzes und einer

generellen Aufwertung des Straßenraums verbessern die Umwelt- und Aufenthaltsqualität. Ein modulares zukunftsfähiges Mobilitätskonzept zielt auf die nachhaltige Verbesserung des Umweltverbunds ab. Mit einem Mix aus zukunftsfähigen, multimodalen Mobilitätsangeboten und Schaffung von Alternativen ist eine Reduktion des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum erreichbar. Die Trassenführung und -gleise der Straßenbahn bleiben erhalten.

## 4. Themenspezifische Anforderungen und Zielqualitäten

### 4.1 ‚Quartiersmeile Kuhlurmstraße‘ als übergeordnetes Thema

#### Prinzip der Flächenentwicklung zur ‚Quartiersmeile Kuhlurmstraße‘

- Inklusive, klimagerechte Neugestaltung des Stadtraumes zur ‚Quartiersmeile Kuhlurmstraße‘
- ausgewogene Entwicklung zwischen hochwertigem, ökologisch wirksamen Stadtgrün und kompakter Bebauung; Erhalt größtmöglicher Grün- und Freiflächen trotz baulicher Verdichtung
- Nordseite bleibt öffentliches Grün: Klimawirksamkeit, ökologische Vielfalt und Nutzbarkeit in Einklang bringen
- Südseite mit kompakter bedarfsgerechter Bebauung: bezahlbares Wohnen mit Grün- und Freiflächen sowie funktionalen Angeboten für das Quartier

#### a) Städtebaulich-stadtgestalterisch

- Stadtreparatur des „Durchgangs-/Zwischenbereiches“ im Sinne eines stadtgestalterischen Gesamtkonzeptes zugunsten eines attraktiven Stadtraumes mit hoher Aufenthaltsqualität
  - Schließung der Blockrandbebauung auf der Südseite angestrebt
  - Baulicher Anschluss am Gebäude Angerstraße 7
  - optische Verknüpfung mit Nachbarbebauung
  - für Erhalt Durchwegung Dreilindenstraße soll Sorge getragen werden<sup>1</sup>
  - Herstellen von Wegeverbindungen und funktionalen Bezügen zwischen Nord- und Südseite
  - Grüngestaltung als raumbildendes Element auf der Nordseite

#### 1) Hinweis:

*Im Rahmen der Beteiligung wurde der „Erhalt der Durchwegung zur Dreilindenstraße“ als Wunsch seitens der Bürgerschaft deutlich. Dem steht gegenüber, dass seitens der Stadtverwaltung keine aktive Sicherung erfolgen wird. Es ist daher zu prüfen und im Rahmen des Entwicklungsprozesses zur Südseite abzuwägen, inwieweit die Bebauung die Weiternutzung der Wegeverbindung ermöglichen kann.*

- Gestalterisch und funktional anspruchsvolle Architektur (kompakt, flächeneffizient, kleinteilige, differenzierte Fassadengestaltung) und klimagerechte Bebauung (maßvolle Dichte, energetisch optimiert) (*Details in Kap. 4.2 Wohnen plus*)
- Gestaltung eines barrierefreien, attraktiven öffentlichen Raumes mit hoher, vielseitiger Aufenthaltsqualität für alle Generationen
  - Belebung des Straßenraumes durch funktionale Aufwertung der Erdgeschossflächen (EG)
  - Förderung von Interaktion aller Generationen durch Gebäudetypologie und Freiflächengestaltung
  - Gebäuderücksprünge in der EG-Zone erweitern den Gehweg ggf. in unterschiedlicher Tiefe (abweichend von der im geltendem B-Plan festgesetzten Baulinie)
  - Qualitätsvolle, sichere Wege und Querungen zwischen Nord- und Südseite

- Ergänzung von „grünen Inseln“, Arkaden oder Nischen zum Verweilen und zur freien Nutzung (Spielpunkt, Ruhebänk, Schattenplatz)
- Erhalt der Straßenbäume im Bestand
- Stadtökologische und funktionale Aufwertung der Nordseite und ggf. einer Teilfläche auf der Südseite mit Priorität auf ökologischer Wirksamkeit, Freizeitfunktionen sind nachrangig (*Details in Kap. 4.3 Grün/Freiflächen*)
- zukunftsfähiges Erschließungs- und Mobilitätskonzept mit Vorrang für Fuß- und Radverkehr, Erhalt des ÖPNV und verbessertem Lärmschutz (*Details in Kap. 4.4 Mobilität*)

## b) Funktional

- Stadtraumgestaltung als baulich-räumliche Hinführung zum Lindenauer Markt
  - Funktionale Ergänzung der bestehenden Ladengeschäfte und Gewerbeeinheiten Kuhlurmstraße, Lindenauer Markt, Kauflandblock und Umgebung
  - ‚Quartiersmeile Kuhlurmstraße‘ als identitätsstiftendes Element
  - Bezüge, gestalterische Reminiszenz an die Stadtteilgeschichte denkbar
- Belebung der EG-Zonen durch Mischung aus sozialen, gewerblichen und nachbarschaftlichen Nutzungen / gemeinwohlorientierte Angebote für alle Generationen
  - Gestalterische und funktionale Öffnung zur Straße
  - Belebung des öffentlichen Raums zu unterschiedlichen Tageszeiten durch Nutzungsvielfalt,
  - Transparenz und Verbindung/ Übergänge innen-außen
- Öffentliche Nutzungen (z.B. Gastronomie, Dienstleistungen, Ladengeschäfte, Beratungs- und Anlaufstellen)
  - Café, Galerie, Kunst-/Gewerbe, Gesundheitsdienstleister o.ä.
  - Soziale Dienstleistungen (z. B. Tagespflege, Angebote von Sozialen Trägern aus der Nachbarschaft u.a.)
- Halböffentliche Nutzungen, d.h. gemeinschaftlich getragene Räume, auch zum Mieten für privat (z.B. Tageseltern, Copyladen, Nachbarschaftstreff, Raum für Vereine und temporäre Nutzungen)
  - keine Konkurrenz zum Bestand, sondern ergänzend, vorrangig nicht-kommerzielle gemeinwohlorientierte Angebote
- Grün- und Freiflächen unterschiedlicher Größen und Charakteristika zugunsten Stadtklima, Erholung und Aufenthalt (*Details in Kap. Grün-/ Freiflächen*)

## c) Bauweise / Baustandards (*Details in Kap. 4.2 Wohnen plus und 4.3 Grün- und Freiflächen*)

- Orientierung an den Leitthemen Masterplan Grün (Entwurf): Klimaanpassung, Biodiversität, aktive Mobilität, Gesundheit, Umweltgerechtigkeit (barrierefreie wohnungsnaher Freiräume, neue Freiräume in unterversorgten Quartieren)
- Klimagerechtes Bauen: klima- und umweltgerecht, energieeffizient, wassersensibel
- Maximaler Erhalt entsiegelter Grün- und Freiflächen trotz baulicher Verdichtung

## 4.2 Wohnen plus

### a) baulich - gestalterisch

- Neubebauung erfolgt ausschließlich auf der südlichen Brachfläche als Blockrandbebauung
  - Schließung des Baublocks Anger-/ Kulturellem Straße /Dreilindenstraße anzustreben (*Details in Kap 4.1 Quartiersmeile*)
  - Schließung der Blockecke/ bauliche Anbindung Angerstraße 7
- hoher Anspruch an Gestaltung und Baukultur als „Eingang nach Lindenau“
  - gestalterisch hochwertig, eigenständige moderne Ästhetik, die sich in die Umgebungsbebauung einfügt
  - inklusiv/ barrierefrei
- Charakteristik der Bebauung
  - urban und bunt
  - dem menschlichen Maßstab verpflichtet
  - zum Stadtteil öffnen
  - Gemeinschaftsflächen innen und außen
- Klimagerechtes Bauen -> Orientierung an State of the Art
  - individuell optimierte robuste Lösungen einer klimaangepassten Bauweise einschließlich der Gebäudever- und -entsorgung und Gebäudetechnik
  - synergetische Lösungen (z.B. technische Gemeinschaftsanlagen auch im Falle unterschiedlicher Bauherren/ Eigentümer)
  - Nutzung der Dach- und Gebäudeflächen für Solartechnik, Gründächer (Mikroklima, Biodiversität, RW-Retention), Fassadenbegrünung und Gemeinschaftsflächen (Achtung Wind und Verschattung)
  - maßvolle Dichte, Stellung Baukörper (Durchlüftung)
- Gestaltung hochwertiger wohnungsbezogener Grün- und Freiräume

#### Verständnis von:

#### ***klimagerechtes Bauen***

- *Reduzierung grauer Energie forcieren (Holzbauweise, recycelte Materialien u.a.)*
- *Möglichkeit des Fernwärmeanschlusses nutzen*
- *Solar- u.a. gebäudebasierte Energiegewinnung → Mieterstrommodell*
- *Fassaden- und Dachbegrünung*
- *Mikroklima/ Verschattung*
- *Wasser- und Abwassermanagement*
- *Angemessene Bebauungsdichte*
- *Minimale Oberflächenversiegelung*

- Kompakte, funktional und ästhetisch anspruchsvolle Architektur, die innovative bauliche und technische Lösungen für eine klimatisch-energetisch optimierte Gesamtbebauung integriert
  - Effiziente Flächennutzung mit Rücksprüngen in EG-Zone, ggf. divers in der Tiefe
  - Kleinteilige, differenzierte Fassadengestaltung
  - erfordert ein auf die spezifischen Gebäudenutzungen abgestimmtes Gesamtkonzept von Architektur, Bauweise und Gebäudetechnik

## b) funktional

- Einhaltung/ Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts (nachhaltig, sozial, ökologisch, bedarfsgerecht und bezahlbar)
  - Bezahlbarer Wohnungsneubau in zentraler Lage mit ergänzenden Wohnangeboten für den Stadtteil
  - Mix aus gefördertem sozialen und kostengünstigem frei finanzierten Wohnraum
  - flächensparsame Wohnungszuschnitte und Wohnformen
  - langfristige Sicherung stabiler Mieten
- Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau
  - bedarfsgerechter Wohnraum mit ergänzenden Angeboten
  - für alters- und sozial gemischte Zielgruppen
  - inklusiv, barrierefrei
  - für diverse Haushaltsgrößen und Lebensmodelle (groÙe und kleine Wohnungen)
  - ca. je 1/3 Angebote für Menschen mit besonderen Bedarfen (z.B. Careleaver, Jugendliche, Kinder)
- Mischung von unterschiedlichen Wohnungstypen
  - Clusterwohnen mit eigener Nasszelle und Gemeinschaftsbereich
  - Wohngemeinschaften ohne eigene Nasszelle und Gemeinschaftsbereich
  - klassische Einzelwohnungen

### Verständnis von:

### ***gemeinwohlorientiertes Wohnen***

- *Keine Gewinnorientierung*
- *Bezahlbarkeit und Zugänglichkeit*
- *Dauerhafte Absicherung vor Privatisierung und privater Gewinnabschöpfung*
- *Zweckbindung und Nutzungsbindung*
- *Kostendeckung*
- *Selbstverwaltung und demokratische Steuerung*
- *Reinvestition von Erträgen und Gewinnen in andere gemeinwohlorientierte Projekte*
- *Ressourcenschonung und Resilienz*
- *Diskriminierungsfreiheit und offener Nutzer:innenkreis*
- *Beitrag zur und Beteiligung von Nachbarschaft, Stadt und Gemeinwesen*
- *Erzeugung und Erhalt von Diversität und Nutzungsmischung*

- Besondere Qualitäten des Wohnraumangebotes
  - barrierefrei, Teilbereiche rollstuhlgerecht
  - hochwertige, flächeneffiziente Grundrisse
  - Architektur und Eigentumsverhältnisse, die Gemeinschaft ermöglichen und fördern
  - Integration flexibel nutzbarer multifunktionaler Räume und Flächen
- Funktionsunterlagerungen im Erdgeschoss (EG) durch Nutzungsmix zur Belegung des öffentlichen Raumes (*Details in Kap. 4.1 Quartiersmeile*)
- Gemeinschaftliche Grün- und Freiflächen und daran anschließende Vereins- und Nachbarschaftsräume, die Gemeinschaft ermöglichen und fördern
  - attraktive Freiräume mit Ausstrahlung/ Öffnung ins Quartier
  - Nachbarschaft stärken

- Ökologische Standards für Anlage und Pflege von privatem Grün (Fassaden/Balkone-Terrassen/Dächer, Freifläche) empfehlen/ vermitteln bzw. fördern
- Integration / Ermöglichung zukunftsfähiger Mobilität (*Details in Kap. 4.4 Mobilität*)

### c) Prozess gemeinwohlorientierte Projektentwicklung

Ziel muss es sein, die angestrebten Anforderungen und Qualitäten des Wohnungsbauprojektes (s.o.) bestmöglich und nachhaltig umzusetzen und langfristig zu sichern. Die besondere Konstellation (städtisches Grundstück, gemeinwohlorientierter Wohnungsbau, Teil des Gesamtprojektes ‚Quartiersmeile Kulturellem Zentrum‘, partizipativer Planungsansatz, komplexer Anforderungskatalog) erfordert einen Projektentwicklungsprozess mit Modellcharakter für die Stadt Leipzig.

- Umsetzung durch gemeinwohlorientierten Träger und/oder im Gemeinschaftseigentum (Genossenschaft oder genossenschaftsähnliche Organisation)
- Vergabe der Fläche über projektspezifisch geeignetes Vergabeverfahren entwickeln (Konzeptverfahren, Erbbaurechtsvertrag, Interessenbekundungsverfahren o.ä.)
- Frühzeitiges Einbinden der Bürgerschaft/ zukünftiger Nutzergruppen -> Erhöhung der Akzeptanz des Projektes, Entwicklung bedarfsgerechter Lösungen im Planungs- und Bauprozess, Stärkung von Identität und nachbarschaftlichem Miteinander

## 4.3 Grün- und Freiflächen

### a) beizubehaltende Elemente:

- Sicherung der gesamten nördlichen Fläche als öffentliche Grünfläche
- Erhalt Durchwegung Dreilinden zu prüfen (*Details in Kap 4.1 Quartiersmeile*)
- Erhalt Bestandsbäume und -gehölze
  - prägende Grünraumstrukturen/Bestandsbäume in die Entwicklung einbinden soweit sie Qualitäten für die weitere Entwicklung besitzen
- Diagonale Wegeführung auf Nordseite soweit sinnvoll im Sinne nachfolgender Qualitäten

### b) funktional/ gestalterisch:

- Prämisse: stadtoökologische Qualität und Wirksamkeit hat Vorrang vor Freizeitfunktion
- Öffentlich nutzbare Grünflächen müssen einladend wahrnehmbar sein
- Barrierefreie Wege und Grünflächen
- Sicht- und Lärmschutz zur Kulturellem Zentrum, z.B. durch dichteren Bewuchs (Sträucher, Gehölze) und Geländemodellierung
- Angemessene Ausstattung mit Sitzmöbeln, Mülleimern, Beleuchtung
- Schattige Aufenthaltsbereiche, Bänke/ Sitzgelegenheiten im Schatten z.B. der Bäume
- Stadtpark: Verbesserung des defizitären Grün- und Freiflächenangebotes durch stadtoökologische und funktionale Aufwertung der Nordfläche zu kleinem Stadtpark
  - Grüne Wildnis mit Hügeln und Senken, die auch zum Spielen oder Liegen einladen, Blühwiese, Blühstreifen
  - Aufenthalts- und Erholungsort, ggf. inklusive einzelner Spielelemente (statt eines klassischen Spielplatzes, *Details in Kap. 5 „weiterführende Prüfbedarfe“*)

- Gedenkort für NS-Opfer im Leipziger Westen: Stolperstein Elsa Knabe Ecke Angerstr./ Kuhlenturmstr. erhalten und Standort für Erinnerungstafel
- Gestaltung für breite Zielgruppe mit Fokus auf Angebote für Personengruppen mit besonderen Bedürfnissen oder Einschränkungen
- Wohnungsbezogenes Grün: klare Zuordnung öffentlicher/ gemeinschaftlicher / privater Grün-/ Freiraumstrukturen im Bezug zur Bebauung der Südseite
  - Öffentliches Beet/ Nachbarschaftsgarten/ Mietbeete/ gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche im Sinne „Essbare Stadt“
  - Gestaltung hochwertiger wohnungsbezogener Grün- und Freiräume (halböffentliches Grün, z.B. zu gemeinschaftlichem Wohnen gehörend) (*Details in Kap. 4.2 Wohnen plus*)

### c) klimatisch/ ökologische Wirksamkeit:

- Verbesserung der stadtklimatisch-stadtökologischen Wirksamkeit der Fläche durch Schaffung entsprechender Strukturen:
  - hochwertig kompakter zusammenhängender Grünraum, mindestens 2.000 m<sup>2</sup>
  - Förderung der Ökosystemleistung
  - bodenschützend, wassersensibel, hitzeangepasst
  - Ergänzung von Gehölzen (Bäume, Sträucher) und Bepflanzung, die „Stress“ der Stadt und klimatische Belastungen gut aushalten (Hitze-resistente/ robuste Arten)
- Gestaltungsmittel Bodenmodellierung zugunsten Regenwasserretention, Verdunstungsflächen, Lärmschutz, ggf. Wiederverwendung Bodenaushub
- Förderung der Biodiversität durch Gestaltung und Bepflanzung
  - Wald, Blühwiese, Heckenstrukturen
  - Artenschutz beachten
  - Ergänzung weitere Pflanzen/ Heckenstrukturen/ Nistmöglichkeiten
  - Grüne Wildnis
- Abkühlungsfunktion durch Gestaltung der Grünfläche erhöhen
  - Mehr Schatten, z.B. durch Erhalt Bestandsbäume und ergänzen neuer Bäume
  - „Schwammstadt“
  - Geländemodellierung mit Hügeln und Senken, auch als Versickerungsflächen, verbesserter Schallschutz/ Aufenthaltsqualität
- Flächenerweiterung
  - heutigen nördlichen Parkplatzstreifen zu Grünstreifen mit Straßenbegleitgrün (Gehölze/ Sträucher/ Stauden) entwickeln einschließlich einzelner Öffnungen, die Verbindung zu den Nutzungen auf der Südseite herstellen
- Bebauung auf Südseite soll stadtoökologisch unterstützen (*Details in Kap. 4.2 Wohnen plus*)
- zum Erhalt des natürlichen Bodens keine Tiefgarage unter öffentlichem Grün

## 4.4 Mobilität

### a) Beizubehaltende Elemente:

- ÖPNV (Trassenführung und Gleiskörper der Straßenbahn, kein Rasengleis möglich)
- Abpollerung zur Henricistraße

- Erhalt Durchwegung zur Dreilindenstraße zu prüfen (*Details in Kap 4.1 Quartiersmeile*)
- Erhalt Andienung Parkdeck und Anlieferung Kaufland

**b) Verkehrsträger:**

- Priorisierung/ Vorrang für Fuß- und Radverkehr gegenüber anderen Verkehrsträgern
  - möglichst autofrei, mindestens autoarm
  - Tempo 30, bei entsprechender Gestaltung des Stadtraums auch als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (Tempo 20) entwicklungsfähig
  - Von neuer Bebauung induzierten Verkehr möglichst an Angerstraße „abfangen“
  - Neuordnung des Straßenquerschnittes durch Aufhebung Separierung ÖPNV und MIV, ggf. Prinzip des Shared space-Ansatzes
- Entwicklung des öffentlichen Raumes für eine attraktive fußläufige Erschließung mit Aufenthaltsqualität
  - sichere und barrierefreie sowie durchgehende, ausreichend dimensionierte Fußwege
  - Erweiterung von Fußwegen zu Platznischen entlang der EG-Zone der Neubebauung
  - Herstellung sicherer Querungsstellen (z.B. Aufpflasterungen) zwischen Nord- und Südseite sowie zur Querung der Angerstraße
  - Durchgehende Gehwegüberfahrten an bereits heute unsicheren Querungsstellen: Kulturenstraße Ecke Kaufland und Kulturen-/Angerstraße
- Schaffung attraktiver Rahmenbedingungen für den Radverkehr
  - Durchgehende und attraktive Radverkehrsverbindung, die sicher und komfortabel ist (entsprechend Vorrangroute IR2 lt. Radverkehrsentwicklungsplan)
  - dezentrale Abstellmöglichkeiten/ Fahrradbügel (auch für Lastenräder)
  - quartiersoffene Serviceangebote als Teil des Mobilitätskonzeptes der Wohnbebauung
- Reduktion des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum
  - Zukunftsfähige, multimodale Mobilitätsangebote inkl. flexibler, attraktiver Stellplatzlösungen für vielfältige Verkehrsarten mit Flächen für Serviceangebote (z.B. E-Ladestation, Sharing, Wartung- und Reparatur)
  - Reduktion bzw. Spezifizierung von PKW-Stellplätzen entlang der Neubebauung Südseite für Behindertenstellplätze, Lieferverkehr, Kurzparker, Car-Sharing zugunsten Aufenthaltsqualität (Grüne Insel, Spielpunkt, Sitzbänke)
  - möglichst keine Parkplätze entlang des zukünftigen Stadtparks (*Details in Kap. Grün-/ Freiflächen*)
  - Parkdeck Kaufland öffnen und bewirtschaften → Ansprache Kaufland
  - Tiefgarage unter Neubebauung zu prüfen
- Erhalt und Verbesserung der Umwelt- und Aufenthaltsqualität:
  - Aufwertung des Straßenraumes
  - Verbesserung des Lärmschutzes, z.B. durch Verlangsamung der Straßenbahn

## 4.5 Empfehlung planerischer Ansätze der städtebaulichen Studien (2022)

### **Snarq Architekten + Därr Landschaftsplaner**

#### Städtebau / Wohnen plus

- Anordnung und Dichte Gebäudevolumen auf der Südseite
- Flexibilisierung der Blockrandbaulinie und Öffnung schaffen zusätzliche Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten im öffentlichen Raum und lebendigere Fassaden
- Abkehr von strenger Blockrandbauflucht und Unterbrechungen schaffen interessante Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten im öffentlichen Raum und lebendigere Fassaden
- Rücksprung von der Baulinie/ belebende schräge Linienführungen zugunsten öffentlicher Freiflächen vor der EG-Zone
- EG-Zone mit gewerblichen, sozialen u.a. öffentlichen Funktionen unterlagert
- umlaufende Auskrragung (begrünt) betonen die Funktionsunterlagerungen im EG und bilden gleichzeitig Witterungsschutz für Fußgänger (Arkadeneffekt) und Schallschutz für darüberliegendes Wohnen
- Laubengangerschließung mit Mehrwert (Barrierefreiheit, Begegnungsflächen, Fassadenbegrünung, Schallschutz zur Straße)
- zentraler Gemeinschaftsraum (für gemeinschaftlich orientierte Wohn- und Eigentumsformen)
- Vielfalt bei Wohnungsgrößen und -zuschnitten und Gemeinschaftsflächen
- unterschiedliche Gebäudehöhen (Varianten von 3,5 bis 5-Geschossigkeit, teilweise Staffelgeschosse)

#### Klimagerechtes Bauen

- gute Ansätze als klimaangepasstes Gesamtkonzept
- Ansatz Stadtklima (Cool-Spot, Entlastungsraum für Lindenuer Zentrum): Dach- und Fassadenbegrünungen einschließlich Gemeinschaftsdachgärten (Regenwasserretentionsflächen, Wasserkreisläufe, Wasserspeicherung/ -verdunstung, -versickerung, PV-Anlagen, 16 Bestandsbäume erhalten, 12 ergänzt)
- Holzgeschossbau auf 4m-Betonsockel und umlaufende Auskrragung (begrünt) betonen die gewerblichen Funktionsunterlagerungen im EG und bilden gleichzeitig Aufenthaltsqualität/ Witterungsschutz für Fußgänger (Arkadeneffekt) und Schallschutz für darüberliegendes Wohnen

#### Mobilität / Ruhender Verkehr

- zentrale Tiefgarage (mit Nachnutzungspotential), dezentrale Fahrradabstellanlagen (Mobilitätsbedarfe und Lösungen von morgen), Fahrradspur
- ‚perforierter Grünstreifen‘ zwischen Gebäudevonzonen und Straßenraum: lebendig, multicodiert mit Versickerungsbeeten, Fahrradstellplätzen, Bestandsbäume, Stellplätze Anlieferung/Behinderte...)
- barrierefreie Freiräume und Fußwege

### **GFSL + libero Architekten**

- Konzept „soziale Wohnbausteine“: Ein- bis Fünfraum-Wohnungen mit besonderem Merkmal: Kombination von mehreren (geförderten) Einraumwohnungen zu einem Cluster, Wohngemeinschaften in gefördertem Wohnungsbauvorhaben ermöglichen
- langlebige bauliche Grundstrukturen und Flexibilität im Detail (Nachhaltigkeit)
- Konzept „Stadtteiladapter“. Aufgeständerte EG-Zonen als geschützte, flexibel nutzbare Flächen
- sichere deutlich sichtbare Fußwegeverbindungen zwischen Nord- und Südseite

### **Octagon**

- Idee ‚Quartiersmeile‘ durch Aktivierung der Erdgeschosse mit Übergängen in den öffentlichen Raum
- Nutzungskonzept Südseite: dichte, gemeinschaftlich orientierte Wohnformen mit großem Gemeinschaftsfreiraum (z.B. Bauherrengemeinschaften, Genossenschaftsprojekt)
- Gemeinschaftsgrün/-hof als zusammenhängender, ökologisch hochwertiger, mikroklimatisch wirksamer Natur- und Erholungsraum bei Gemeinschaftseigentum der Fläche
- Parken/Mobilitätshub: zukunftsorientierte „wandelbare“ Mobilitätslösung kombiniert dezentrale Garagen für alle Mobilitätsformen und Service und Mitnutzung Kaufland-Parkdeck

## 5. Weiterführende Prüfbedarfe

Im Zuge der Auswertung aller Unterlagen zeigten sich weitere Aspekte auf, die Problemlagen oder mindestens Prüfbedarfe anzeigen, jedoch nicht unmittelbar im Betrachtungsraum ‚Quartiersmeile Kuhlurmstraße‘ vor Ort lösbar sind. Damit diese weiter im Blick behalten und sich ihnen in den zuständigen Fachämtern angenommen werden kann, wurden sie nachfolgend in Stichpunkten gesammelt abgebildet.

### Grünflächen:

- Die heutige Pflege von Grünflächen wird bemängelt und sollte künftig besser sichergestellt werden.

### Freiraumnutzungen/ -funktionen:

- Defizit an Angeboten für Jugendliche im Quartier
- Die zu entwickelnde Grünfläche nördlich der Kuhlurmstraße ist begrenzt und damit auch die Aufnahme von Freizeitfunktionen. Zu prüfen:
  - Welche Bedarfe für Sport und Spiel, insbesondere für Jugendliche (z.B. Tischtennis, Calisthenics, Spielplatz) bestehen im Quartier und wo sind potentielle Standorte?

### Mobilität:

- Verbessertes Verkehrs- und Parkraummanagement
  - Stellplatzsatzung anpassen (z.B. Anwohner kostenfrei, alle anderen nach Festpreis)
  - Ahndung von Falschparkern durch Stadtordnungsdienst verstärken, weil Parken in Kreuzungsbereichen, Ausfahrten und Anlieferzonen (auch Flucht- und Rettungswege) problematisch
  - Besseres Verkehrs- und Parkraummanagement während RB-Spielen
- Reduktion von Lärmemissionen im ÖPNV, z.B. leiseres Wagenmaterial Straßenbahn
- Attraktiveren des ÖPNV durch faire Preise und Teilhabe für Alle, z.B. 365 Euro-Ticket o.ä. Angebote
- Kontrollen des fließenden Verkehrs erhöhen (Durchfahrt zwischen Einfahrt Kaufland und Lindenauer Markt verhindern/ bereits geltendes Durchfahrtsverbot durchsetzen)