

Bayerischer Bahnhof: Gigant Vonovia steigt ein und baut 1400 Wohnungen 600 Millionen Euro schweres Vorhaben soll Ende 2019 mit den Arbeiten für eine Grundschule starten

VON JENS ROMETSCH

Diesmal stimmt es. Ende 2019 geht es wirklich los am Bayerischen Bahnhof. Dieses Bild wollten wohl die Verantwortlichen bei einer Pressekonferenz am Montagvormittag in die Welt schicken, zu der die Leipziger Stadtverwaltung erst einen Tag zuvor – am Sonntag gegen 14 Uhr – die Medien eingeladen hatte. Schon seit acht Jahren liegt ein städtebaulicher Entwurf für das neue Quartier vor, welches sich vom Bayerischen Bahnhof entlang des S-Bahn-Trogs bis etwa zum MDR-Gelände nahe der Richard-Lehmann-Straße erstrecken soll.

Oberbürgermeister Burkhard Jung (SPD), der das ganze Vorhaben vor rund zwei Jahren schon einmal vor dem Scheitern bewahrt hatte, erklärte nun noch einmal, warum es seiner Meinung nach so wichtig für Leipzig ist. „Wir brauchen dringend neue Wohnungen, Schulen und Kitas“, sagte er. Geplant seien zum Beispiel eine Grund- und eine Oberschule und ein Gymnasium für insgesamt fast 2400 Schüler. Außerdem: vier Turnhallen, 330 Kita-Plätze, ein riesiger Stadtteilpark, 1600 Wohnungen für etwa 2700 Menschen sowie rund 150000 Quadratmeter Gewerbeflächen – vor allem für Büronutzer.

360 geförderte Wohnungen sind dabei

In den letzten neun Monaten hätten die Kommune und die Investoren intensiv an der Lösung der offenen Fragen gearbeitet, so Baubürgermeisterin Dorothee Dubrau (parteilos). Sichtlich stolz verkündete sie, dass nun mindestens 360 der neuen Wohnungen unter Nutzung eines sächsischen Förderprogramms zum sozialen Wohnungsbau entstehen sollen. Dort liege die Kaltmiete dann bei 6,50 Euro pro Quadratmeter, in den anderen Quartieren vermutlich über zehn Euro.

Die Arbeiten für eine dreizügige Grundschule will der Flächeneigentümer Leipziger Stadtbau AG möglichst schon Ende 2019 beginnen, teilte Stadtbau-Vorstand Patrik Fahrenkamp mit. Dieses Gebäude solle südlich der Kurt-Eisner-Straße (unmittelbar neben der MDR-Kita „Elefant, Tiger & Knirps“) entstehen und auch eine Zweifelder-Turnhalle erhalten. „Wir haben von Anfang an gesagt, dass wir dieses große Areal gerne gemeinsam mit Partnern entwickeln wollen“, erklärte Fahrenkamp. Seit 2017 sei deshalb das – damals noch in Wien ansässige – Wohnungsbauunternehmen BUWOG Group GmbH in die Gespräche einbezogen worden.

„Einer der Vorzüge an diesem Unternehmen ist, dass es seine Wohnungen langfristig behält und vermietet. Das war uns sehr wichtig. Wir wollten uns unseren künftigen Nachbarn aussuchen.“ Zum 31. Januar 2019 hat die Stadtbau AG einen großen Teil des Areals an die BUWOG verkauft, erläuterte deren Vertreter Alexander Happ. Dieses Unternehmen, das seinen Sitz inzwischen in Berlin habe, wolle auf seinen Flächen mehr als 1400 Wohnungen bauen. Ein erstes Vorhaben mit rund 200 Wohnungen am Dösner Weg könne voraussichtlich in einem Jahr starten. Für die 1200 anderen Wohnungen, zu denen mindestens 30 Prozent Sozialwohnungen gehören sollen, müsse die Kommune erst noch den Bebauungsplan fertigstellen. Dafür seien noch Umplanungen nötig, in die auch die Leipziger einbezogen werden sollen – voraussichtlich ab dem Jahresende. Die BUWOG wurde 2018 durch den größten Privatvermieter Deutschlands übernommen. Dabei handelt es sich um die Vonovia SE, die fast 500000 Wohnungen verwaltet und meist auch im Besitz hält. In Leipzig gehören zu Vonovia bislang 6500 Wohnungen. Die meisten Häuser davon stehen unter Denkmalschutz.

Gurken-Schumann kommt bald weg

Während sich die BUWOG also künftig vor allem um den Wohnungsbau auf dem Gelände am Bayerischen Bahnhof kümmert, behält die einheimische Stadtbau AG die Gewerbebauten sowie 140 Neubauwohnungen entlang der Kohlenstraße in ihrer Hand. Unter anderem will sie (möglichst noch in diesem Jahr) die Ruine von Gurken-Schumann abreißen und an ihrer Stelle zeitnah eine neue Kita mit 165 Plätzen errichten. Perspektivisch werde auch der im Zweiten Weltkrieg zerstörte Ost-Flügel des Bayerischen Bahnhofs wieder aufgebaut, hieß es weiter.

Der Musikclub „Distillery“ könne in jedem Fall bis 2022 auf seinem heutigen Gelände nahe der Kurt-Eisner-Straße verbleiben, versicherte Stadtbau-Vorstand Fahrenkamp. „Für die Zeit danach arbeiten wir an einer guten, gemeinsamen Lösung und sind zuversichtlich, diese schon bald gemeinsam mit der Distillery der Öffentlichkeit vorstellen zu können.“ Die Oberschule und das Gymnasium für insgesamt fast 2000 Schüler werde die Stadt selbst errichten, so Thorsten Rupp vom Stadtplanungsamt. Er hatte auch die Verhandlungen und Abstimmungen mit den Investoren geleitet. Für die kommunalen Schulbauflächen nahe der Semmelweisstraße stünden die Planungen jedoch noch fast am Anfang, räumte er ein. Insgesamt werde der Bau des ganzen neuen Stadtviertels bis etwa 2027 dauern, meinte Rupp. Die Investitionskosten gab er mit „mehr als 600 Millionen Euro“ an. Damit es diesmal nun wirklich richtig los geht am Bayerischen Bahnhof, habe die Stadt mit beiden Investoren separate Verträge ausgehandelt. Diese Verträge enthielten „erstmalig auch Vertragsstrafen, falls der Vorhabenträger bestimmte Termine nicht einhält und dies auch selbst zu verantworten hat“. Zur „Distillery“ findet sich in den Verträgen nur ein, allerdings deutlicher Satz: „Das bestehende privatrechtliche Verhältnis mit der Distillery wird zwischen Mieter und Vermieter (Vorhabenträger) einvernehmlich geregelt.“ Über die Verträge soll der Stadtrat in seiner März-Sitzung entscheiden. Falls er zustimmt, könnte es im Leipziger Südosten in wenigen Monaten losgehen.

Kinder-Einrichtungen und Gewerbe – das errichtet die Stadtbau AG

Die private Leipziger Stadtbau AG behält mehrere Projekte, bei denen es recht zügig losgehen könnte. Am dringlichsten sieht der Investor den Bau der dreizügigen Grundschule samt Turnhalle an der Kurt-Eisner-Straße sowie den Abriss von Gurken-Schumann – zugunsten einer Kita mit 165 Plätzen – an. Bei beiden Vorhaben trägt Stadtbau den Teil der Kosten, der auf Kinder aus dem neuen Stadtteil entfällt. Zudem sollen etwa 140 Wohnungen in Fünfgeschossern an der Kohlenstraße entstehen. Der im Zweiten Weltkrieg zerstörte Teil des Bayerischen Bahnhofs wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz wieder aufgebaut und in der Nähe – an der Straße des 18. Oktober – ein Neubau für Gewerbe errichtet. Der Hauptteil der Gewerbeflächen entsteht später südlich der Kurt-Eisner-Straße bis zum MDR-Areal, der historische Loksuppen erhält eine kulturelle Nutzung.

Supermarkt und E-Verkehr – das errichtet die BUWOG

Bei den Flächen, die die Vonovia-Tochter BUWOG bebauen will, wird es meist etwas länger dauern. Ausnahme sind nur die 200 Wohnungen am Dösner Weg, wo es Anfang 2020 losgehen soll. Für ein riesiges Gebiet mit 1200 Wohnungen und zwei Kitas muss hingegen erst ein Bebauungsplan fertiggestellt und vom Stadtrat beschlossen werden. Eventuell findet dazu noch ein Workshop-Verfahren mit Bürgern und Vereinen (wie am Eutritzscher Freiladbahnhof) statt. Dennoch hofft BUWOG-Vertreter Alexander Happ, dass die ersten Gebäude in diesem Teil 2023 bezugsfertig werden. Hochhäuser wolle man nicht errichten, die Stellplätze in den Tiefgaragen auf ein Mindestmaß begrenzen. Dafür soll es einen Supermarkt („Nahversorger“) und kleine Läden vor Ort geben, auch ein modernes Mobilitätskonzept mit Elektro-Pendelverkehr zur S-Bahn.