

Planungsseminar Städtebau

Bahnhöfe: Beispiele aktueller Umgestaltungen. Leipzig.

Leitung: Prof. Dr.-Ing. H. STRACK, Verm.-Ass. Dipl.-Ing. U. HOMA,
Verm.-Ass. Dipl.-Ing. S. RINSCHKE, Bau-Ass. Dipl.-Ing. V. SPANGENBERGER
Referent: Carsten KOLENDA

Bonn, 28. Juni 2002

1. Kurzer Abriss zur Geschichte

- Im 19. Jh.: Leipzig **Schnittstelle** der von **Sachsen und Preußen** betriebenen **Eisenbahnstrecken**. Zwei sächsische, vier preußische Kopfbahnhöfe
- Reisende mussten **zum Umsteigen lange Strecken** zurücklegen; dies wurde den Ansprüchen des damals **bedeutendsten Messeplatzes der Welt** nicht gerecht
- Stark ansteigender Güterverkehr ⇒ **Kapazitätsproblem!**
- Bau eines **gemeinsamen, großen Kopfbahnhofes** in der Stadtmitte: Ersatz für die sechs kleineren Stationen. **1902** entsprechender **Vertrag** zwischen Bahnen, Stadt, Reichspost
- **1909** Baubeginn. Damals wie heute: **größter Kopfbahnhof Europas**. Pläne von Dresdner Architekten William Lossow und Hans-Max Kühne; Motto: „**Licht und Luft**“
- Fertigstellung: **4. Dezember 1915**. Gesamtkosten: 135 Mio. Mark
- **Empfangsgebäude** mit Querbahnsteighalle; Gesamtlänge: **273 m**. Dahinter Stahlkonstruktion, **jeweils 13 Bahnsteige für Preußen und Sachsen, 203 m Länge**
- **7. Juli 1944: Zerstörung** durch amerikanische Bomber; **Wiederaufbau 1948 bis 1962**
- Bis zur Vereinigung: **Bedeutungsabnahme** aufgrund politischer und verkehrstechnischer Entwicklung

2. Umgestaltung in den 1990-er Jahren

- **1994: Architektenwettbewerb** zur **umfassenden Umgestaltung** des Hauptbahnhofs Leipzig, ausgelobt von BME **Bahnhof Management- und Entwicklungsgesellschaft mbH** (Frankfurt/Main, Gemeinschaftsunternehmen der Deutschen Bahn und der zur Otto-Gruppe gehörenden ECE Projektmanagement GmbH)
- **Pilotprojekt** in der **Bahnhofsrevitalisierung**
- Ziel: Unter **Erhalt** der charakteristischen, **denkmalgeschützten Fassaden** und der **historischen Wartesäle** Umbau zu einem **Bahnhof mit Einkaufs- und Dienstleistungszentrum**
- Dabei zu beachten: neues „**3-S-Konzept**“ (Service, Sauberkeit, Sicherheit) der Bahn
- Gewinner des Wettbewerbs: Architekten **Hentrich-Petschnigg & Partner** (HPP, Düsseldorf)

2.1. Umbau der Querbahnsteighalle: „Promenaden Hauptbahnhof Leipzig“

- **Dezember 1995 bis November 1997: Umbau Empfangsgebäude**
- Alter Querbahnsteig, darunter liegende Kellerräume: **Völliger Abbruch**
- **143 Geschäfte und Gastronomiebetriebe auf drei Ebenen, Gesamtverkaufsfläche: 33 000 m²** (hinzu kommen **1 500 m² Lagerflächen**)
- Ebenen über Rolltreppen und Fahrstühle miteinander verbunden
- Untere Ladenstraße: **Anbindung an Innenstadt** durch **Fußgängertunnel** unter Vorplatz
- **Waren- und Dienstleistungsangebot:** auf Bedarf von **Reisenden** und **Einwohnern** des Einzugsgebiets (Leipzig und nähere Umgebung) gleichermaßen ausgerichtet. Schwerpunkte: **Bekleidung** (etwa 20%), **Lebensmittel** und **Elektronik**. Außerdem: Zeitungen, Bücher, Apotheke, Drogerie, zahlreiche kleine Läden. Mieter u. a. **Saturn, Aldi, Deichmann, McDonald's, Rewe**.
- Im Mitteltrakt Empfangsgebäude: Neubau **modernes Reisezentrum** der Bahn
- Weitere Baumaßnahmen: **Entkernung** Eckgebäude für **Büronutzung (8 000 m²)**. Einbau **Parkhaus (600 Stellplätze)** auf vier Ebenen in östliche Längsbahnsteighalle. Zusammen mit bereits bestehenden Parkhäusern **1 300 Stellplätze**, Erweiterungsmöglichkeit auf 2 000 Stellplätze

2.2. Sanierung der Längsbahnsteighallen

- Bereich weiterhin in erster Linie für **verkehrliche, bahnspezifische Nutzung** (mit Gleisanlagen)
- **Frühjahr 1997:** Sanierungsbeginn einige Zeit nach Baubeginn Promenaden, u. a. **Restaurierung** der kompletten **Dachfläche (61 000 m²)**
- Erster Teilabschnitt zur Eröffnung Promenaden fertig gestellt, restliche Arbeiten bis **Herbst 1999**

3. Fahrgast- und Kundenfrequenz

- **Jeden Tag 840 Züge**, davon 265 Fernzüge. Damit täglich **75 000 Fahrgäste**
- Bedeutender Punkt im örtlichen öffentlichen Verkehr: **31 Straßenbahn- und Buslinien**
- **Einzugsgebiet** (vom Betreiber ECE definiert als Gebiet, aus dem Kunden einen Anfahrtsweg mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder eigenem Pkw bis 30 Minuten haben) **Einkaufs- und Dienstleistungsbereich: 618 000 Einwohner**. Tagesdurchschnitt: **100 000 Besucher**

4. Finanzierung der Umgestaltung und Organisation des Betriebsablaufs

- **Deutsche Bahn AG** ist/bleibt **Eigentümerin** des **Grundstücks** und der **Längsbahnsteighalle**
- **November 1995**: Bahn überträgt **Eigentum** (Besitz, Nutzungen, Lasten) am **Empfangsgebäude** einschließlich Querbahnsteighalle auf einen **Investor (Deutsche Bank Immobilienfonds 7 Wieland KG)**. **Erbbaurecht** zugunsten dieses Investors, befristet bis **31. Dezember 2066**; Erbbauzins für gesamte Laufzeit **51 Mio. DM**. Weiterhin: **Betriebsvertrag** mit Immobilienfonds
- **ECE Projektmanagement GmbH** (gehört zur Otto-Gruppe): **Generalplanung**: Planung, Ausschreibung, Vergabe, Überwachung und Koordination der vollständigen Umgestaltung
- **BME Bahnhof Management- und Entwicklungsgesellschaft mbH** (Gemeinschaftsunternehmen der Bahn und der ECE): **Objektverwaltung**: Abschluss, Führung, Veränderung von Miet- und Nutzungsverträgen; Führung des Rechnungswesens
- **Betriebsablauf** des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums wird heute von der **ECE** organisiert
- **Deutsche Bahn AG** hat nach Betriebsverträgen **lediglich bestimmte Rechte**, u. a. zur Anmietung von höchstens **25%** aller vermietbaren Flächen (nicht in den Ladenstraßen!), wenn **wichtige verkehrlich-betriebliche Gründe** vorliegen

5. Beziehung Innenstadt/Bahnhof

- Lage: nordöstlich des Willy-Brandt-Platzes, damit an „**Promenadenring**“, der Innenstadt umgibt, angeschlossen
- **Ladenstraße** über **Tunnel** zum Willy-Brandt-Platz an **Innenstadt** angebunden (s. o.)
- **Vorteil** der Einzelhändler **im Bahnhof** gegenüber denjenigen in sonstiger Innenstadt: nach §2, **Abs. 1 Sächsische Ladenschlußverordnung (LSchlVO) Ausnahmeregelung für Ladenschlusszeiten**: „Auf den **Personenbahnhöfen des Schienenfernverkehrs** in den Städten Chemnitz, Dresden und **Leipzig** [...] dürfen **Verkaufsstellen** zur Versorgung der Berufspendler und der anderen Reisenden mit **Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs** sowie **Geschenkartikeln** werktags (**Montag bis Sonnabend**) von **6.00 bis 22.00 Uhr** geöffnet sein.“
- **Juni 1999**: **Stadt Leipzig** erließ mit **Fremdenverkehr** begründete **Verfügung**, die auch **Geschäften in der Innenstadt** erweiterte Ladenöffnung erlaubte: „Allgemeinverfügung der Stadt Leipzig zur Fremdenverkehrsregelung für den Zeitraum 1999 bis 2001“. Öffnung von „Verkaufsstellen der Saison für den Verkauf von **Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs und Souvenirartikeln, ortskennzeichnenden Waren, Devotionalien sowie Schmuck und Kunstgewerbegegenständen** [...] vom 15. April bis 23. Dezember an **Sonnabenden** in der Zeit von **6 bis 20 Uhr** und an **Sonn- und Feiertagen** von **12 bis 18.30 Uhr**“
- Streit um Sonntagsöffnung. Fremdenverkehrsregelung nach Beschluss OVG Bautzen im September 1999 aufgehoben. Regelung nach LSchlVO für Promenaden Hauptbahnhof Leipzig gilt weiterhin. **Wettbewerbsverzerrung, negative Auswirkungen auf Innenstadt?**

6. Fazit

- **Innenstadt** von Leipzig: **73 000 m² Einzelhandels-Verkaufsfläche**; Promenaden: **33 000 m²**. Gewichtige Änderung! Streit um Ladenschluss und **Sonntagsöffnung**: **Einbindung** der neuen Läden in innerstädtische **Wirtschaft** mit **Schwierigkeiten** verbunden
- **Funktionsänderung/-erweiterung** von (fast) **rein verkehrlicher Nutzung** zu **kombinierter Nutzung** mit Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen v. a. positive Folgen: **Wiederbelebung** des Bahnhofs; gleichzeitig Sicherstellung **Erhalt der historischen Substanz** (Mieteinnahmen!)

7. Literatur

- <http://public.deutsche-bank.de/grundbesitz/gfonds.nsf/doc/KSOS-44CL3Q?OpenDocument>
- <http://www.bahnimbild.de/>
- <http://www.ece.de/de/shopping/center/phl/phl.htm>
- <http://www.lokomotive.de/sachsen/ddlz/bhf/leipzig.htm>
- <http://www.tu-dresden.de/foeffl4/OeRimWWW/Sachsen.html>
- http://www.uoregon.edu/~struct/resources/case_studies/concrete/hauptbahnhof_leipzig/hauptbahnhof_leipzig.html
- http://www.walter-bau.de/html/prospekt_hauptbahnhof_leipzig.htm