



## Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-10055

Status: öffentlich

Eingereicht von:  
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stammbaum:  
VII-DS-10055 Dezernat Stadtentwicklung  
und Bau

Betreff:  
**Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens zur  
Entwicklung des Areals Matthäikirchhof**

### Beratung im Gremium (Änderungen vorbehalten)

DB OBM - Vorabstimmung  
Dienstberatung des Oberbürgermeisters  
FA Stadtentwicklung und Bau  
FA Stadtentwicklung und Bau  
FA Kultur  
FA Kultur  
SBB Mitte  
Ratsversammlung

### Voraussichtlicher Sitzungstermin

### Zuständigkeit

Vorberatung  
Bestätigung  
1. Lesung  
2. Lesung  
1. Lesung  
2. Lesung  
Anhörung  
Beschlussfassung

### Auswirkungen auf Strategie, Haushalt und Stadtraum

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Ziele „Leipzig-Strategie 2035“    |       |
| Klimawirkung                      | ja    |
| Auswirkung auf bezahlbares Wohnen | nein  |
| Finanzielle Auswirkungen          | ja    |
| Auswirkung auf den Stellenplan    | nein  |
| Räumlicher Bezug                  | Mitte |

## Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat nimmt das Ergebnis und die Empfehlung des Preisgerichtes zum städtebaulichen Wettbewerb Matthäikirchhof zur Kenntnis.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die weitere Entwicklung des Areals auf Grundlage des Siegerentwurfs zu starten.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die notwendigen Gutachten zur technischen Durchplanung des Siegerentwurfes auszuschreiben. („Masterplanung“).
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Vorschläge zur Entwicklung und Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zu erarbeiten und, wo möglich, Fördermittel einzuwerben.
5. Die im Zusammenhang mit den Beschlusspunkten 2 bis 4 Aufwendungen i. H. v. 206.500 EUR in 2024 sind im Innenauftrag „Matthäikirchhof“ (106100000006) vorgesehen. Die Bereitstellung erfolgt über unverbrauchte Ermächtigungsüberträge aus Vorjahren.

## Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

- Rechtliche Vorschriften       Stadtratsbeschluss       Verwaltungshandeln
- Sonstiges:

Für das wichtige stadtentwicklungspolitische und städtebauliche Projekt Matthäikirchhof wurde ein wesentlicher Schritt abgeschlossen: der städtebauliche Wettbewerb hat mit dem Entwurf des Stuttgarter Büros Riehle Koeth GmbH + Co. KG und Levin Monsigny Landschaftsarchitekten Berlin einen Sieger gefunden, der die Anforderungen aus dem Wettbewerb sehr gut umsetzt. Dieser Entwurf soll nun die Grundlage der weiteren Bearbeitung und Entwicklung des Quartiers „Matthäikirchhof“ bilden und durch die Masterplanung vertieft werden. Ziel ist es, für die schrittweise Umsetzung Fördermittel einzuwerben.

## Beschreibung des Abwägungsprozesses

Entfällt

### I. Eilbedürftigkeitsbegründung

entfällt.

### II. Begründung Nichtöffentlichkeit

Entfällt

### III. Strategische Ziele

Mit der Entwicklung des Matthäikirchhofs sollen unterschiedliche strategische Ziele der Stadt adressiert werden:

- inklusive Bürgerbeteiligung und lokale Demokratie:  
Der gesamte Prozess bis zum städtebaulichen Wettbewerb war geprägt durch umfassende Beteiligung der Bürgerschaft. Mit dem Demokratiecampus ist ein Baustein enthalten, der direkte Auswirkungen auf die lokale Demokratie haben soll.
- Bezahlbares Wohnen:  
der Siegerentwurf sieht etwa 125 Wohnungen vor, von denen 30 % als geförderter Wohnraum entstehen sollen.
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote:  
Auf dem Areal ist die Einrichtung verschiedenster kultureller Angebote vorgesehen und die Freiflächen werden das Angebot an Freiräumen in der Innenstadt verbessern.



## IV. Sachverhalt

### 1. Anlass

Ein zweiphasiger, offener Teilnahmewettbewerb mit einer offenen, anonymen ersten Phase und einer zweiten, vertiefenden Phase, in der die Anonymität der Wettbewerbsteilnehmerinnen und Wettbewerbsteilnehmer aufgehoben und eine breit angelegte Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wurde, diente der Schaffung der Grundlage für eine nachhaltige und qualitätsvolle Entwicklung des Areals Matthäikirchhof.

Mit Beschluss zur Vorlage VII-DS-01680 „Positionspapier der Stadt Leipzig zum Matthäikirchhof als Grundlage der Beteiligung“ wurde der Oberbürgermeister beauftragt, die Aufgabenstellung für das städtebauliche Planungsverfahren dem Stadtrat vorzulegen. Ziel des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens war die Entwicklung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes, das als Grundlage der baulichen Entwicklung des Areals dienen soll. Das Areal ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt und liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 45.6 "Stadtzentrum". Bei Übereinstimmung des Wettbewerbsergebnisses mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 45.6 „Stadtzentrum“ ist eine Umsetzung auf Grundlage von § 34 BauGB i.V. mit § 30 (3) BauGB möglich.

Der städtebauliche Wettbewerb wurde im Jahr 2023 durchgeführt, die abschließende Sitzung des Preisgerichts fand am 31.01.2024 statt. Auf Grundlage des nun vorliegenden Wettbewerbsergebnisses soll die weitere Entwicklung des Areals in Angriff genommen werden.

Der gesamte Planungsprozess zum Areal basiert auf den Stadtratsbeschlüssen VI-DS-04384 NF-05 „Entwicklungsoption Areal Matthäikirchhof - Etablierung eines Forums für Freiheit und Bürgerrechte“ sowie VI-DS-06745 „Nationale Projekte des Städtebaus - Fördermittel für die Entwicklung des Matthäikirchhofs und Projektstruktur“.

### 2. Beschreibung der Maßnahme

#### **Städtebaulicher Wettbewerb mit Beteiligung**

- **Beschlusspunkt 1 (Kenntnisnahme Wettbewerbsergebnis):**

Mit der Entscheidung des Bundes, einen Neubau für das zentrale sächsische Stasi-Unterlagen-Archiv auf dem Matthäikirchhof zu errichten, wurde es notwendig, dass die Stadt sich mit den Entwicklungsoptionen für das Gesamtareal auseinandersetzt. Die Planungen umfassen nicht nur die Entwicklung des Bereichs der Gebäude der ehemaligen Bezirkszentrale der Staatsicherheit der DDR und der Bezirksbehörde der Volkspolizei, sondern auch den nördlich angrenzenden Parkplatz.

Das Ziel war die Schaffung eines städtebaulichen Zielplans, der unter anderem die Ansiedlung von Wohnraum und die Erarbeitung eines Umgangs mit den sanierungsbedürftigen Gebäuden Matthäikirchhof 1 und Fleischergasse 12 vorsieht.

Das gesamte Areal soll perspektivisch durch eine besondere Synergie von kulturellen, sozialen und öffentlichen gemeinwohlorientierten Nutzungen gekennzeichnet sein.

Im gesamten städtebaulichen Entwicklungsverfahren wurde viel Wert auf Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gelegt. Mit Beschluss der Vorlage VII-DS-01214 „Beteiligungskonzept und Vergabevorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung als Bestandteil des Förderprojekts Matthäikirchhof“ hat der Stadtrat das Beteiligungskonzept zur Entwicklung des Matthäikirchhofs bestätigt.

Die **Beteiligung** erfolgte in verschiedenen Phasen und unter intensiver kommunikativer Begleitung:

Die erste Phase im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs war die Erarbeitung und Diskussion der Grundlagen für die Ausschreibung des städtebaulichen Wettbewerbs in zwei öffentlichen Veranstaltungen, vier Workshops (Themenschwerpunkte: Zukunft des Ortes, Umgang mit dem baulichen Erbe, Öffentlicher Raum, Synthese) und einer Diskussionsrunde mit dem Zentrum für Baukultur Dresden. Zentrales Ergebnis ist der Matthäikirchhof-Code, der dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben wurde (VII-DS-08043).

In einer zweiten Phase wurde die Öffentlichkeit während der Wettbewerbsdurchführung beteiligt, hierzu fand eine Online-Umfrage zu den neun ausgewählten Arbeiten der ersten Phase statt sowie die „Hofschau“ im Museum der bildenden Künste am 19.10.2023, auf der die Bürgerinnen und Bürger mit den Entwurfsverfassern der Ausgewählten Entwürfe ins Gespräch kommen konnten.

Der Ergebnisbericht zur Beteiligung wird im Laufe des Jahres 2024 auf [leipzig.de](https://www.leipzig.de) veröffentlicht.

In einem aufwändigen Verfahren und in Abstimmung mit der sächsischen Architektenkammer wurde ein offener Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Am 31.01.2024 hat das 23köpfige Preisgericht – mit einem zivilgesellschaftlichen Mitglied und Beteiligung **aller** Stadtratsfraktionen mit je einem Sachpreisrichter oder einer Sachpreisrichterin – über den Sieger des Wettbewerbs entschieden.

Alle 66 Entwürfe der 1. Phase sowie die neu überarbeiteten Entwürfe der 2. Phase des städtebaulichen Wettbewerbs sind unter <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/projekte/matthaeikirchhof> einsehbar.

Das Preisgericht hat den Entwurf des Stuttgarter Büros Rielhe Koeth in Zusammenarbeit mit Levin Monsigny Landschaftsarchitekten Berlin mit dem 1. Preis prämiert und zur Umsetzung empfohlen. Dieser Entwurf wird dem Stadtrat mit dieser Vorlage zur Kenntnis gegeben.

Das Preisgericht begründet seine Entscheidung für diesen Entwurf wie folgt:

*„Der Entwurf verfolgt einerseits die Wiederaufnahme älterer Wegeverbindungen und Baukanten und schlägt andererseits vor, die Bestandsgebäude bis auf den nördlichen Riegel zurückzubauen, um einem zentralen Baustein, dem fünfgeschossigen Solitär mit dem „Forum für Freiheit und Bürgerrechte“, den notwendigen Raum und die gewünschte Präsenz zu geben.*

*Der nördliche Bestandsflügel des SED-Verwaltungsbaus bleibt dabei erhalten und wird als öffentlich genutzter Baustein in die neue Bebauungsstruktur eingefügt. Positiv bewertet wird im Kontext der geforderten Ressourcenschonung der Ansatz, die „Graue Energie“ zu nutzen und zugleich den erhaltenen Bestandsflügel zeitgemäß umzuformen. Die angrenzenden Innenhöfe der Wohnbebauung haben im Verhältnis zur Geschossigkeit eine angemessene Größe und sind gut proportioniert. Demnach sind alle Baukörper ausreichend besonnt bzw. belichtet und bieten den künftigen Bewohnern vorteilhafte Wohnbedingungen.*

*Das Preisgericht würdigt besonders die stadträumliche Inszenierung der neu geschaffenen und unterschiedlichen Freiräume: im Westen entsteht die großzügige Agora, die vom Park über die Klinger-Treppe einlädt und den Blick bereits vom Goerdelerring auf das Forum eröffnet. Die Agora wird dreiseitig von Baukörpern gerahmt und erhält so eine angemessene Maßstäblichkeit, die die notwendige Nutzungsoffenheit und Beispielbarkeit ermöglicht. Die öffentliche Nutzung des flankierenden Bestandsflügels und die offene und einladende Erdgeschosszone des Forums als Ort des gesellschaftlichen Diskurses erlauben die gewünschten Synergien und fließenden Übergänge zwischen Platzraum und Gebäude.*

*Im Osten zur Großen Fleischergasse entsteht ein urbaner Platz, der sich Richtung Kernstadt öffnet. Hier schlagen die Verfasser/-innen einen weiteren mehrgeschossigen Baukörper mit öffentlicher Nutzung vor, der für die Komplettierung der städtebaulichen Figur mit den Bestandsgebäuden am Dittrichring sorgt. Im Süden liefert der Solitär dem rückseitigen Freiraum der „Runden Ecke“ ein Gegenüber und schafft damit die inhaltliche und räumliche Verbindung zu dieser Gedenkstätte und dem Archiv.*

*Die Bespielung und Gestaltung der Erdgeschosszone kommt bei diesem Entwurf, der das Forum in dem freistehenden und allseitig bezugnehmenden und betretbaren Kubus verortet, besondere Bedeutung zu. Dabei müsste auch der Anlieferungsaspekt bedacht werden.*

*Die Größe und Maßstäblichkeit des Solitärs wird kontrovers diskutiert. Von Nutzerseite wird allerdings positiv hervorgehoben, dass das große Volumen bzw. die Kubatur des Gebäudes die funktionalen Anforderungen sowohl der historisch-politischen Arbeit als auch der archivfachlichen Arbeit erfüllt und hier gute Voraussetzungen für die Funktionen im Forum geschaffen werden. Der Aspekt der Präsenz und der von unterschiedlichen Seiten im Stadtraum leichten Wahrnehmbarkeit des Forums sorgt dafür, dass die Geschichte hier nicht marginalisiert, sondern gut sichtbar im städtischen Raum zur Debatte gestellt wird.*

*Die bereits in den Fachwerkstätten viel diskutierte und gewünschte Öffnung des neuen Stadtareals, die niedrighschwellige Erreichbarkeit und die Einladung der Öffentlichkeit ins Forum als Ort der Demokratie sieht das Preisgericht in dem Entwurf sehr gut umgesetzt.“*

- Beschlusspunkt 2 (Entwicklung auf Grundlage des Siegerentwurfs):

Der Siegerentwurf gibt einen Ausblick auf die längerfristige Entwicklung des Areals. Es ist eine schrittweise bauliche Umsetzung der verschiedenen Baumaßnahmen zu erwarten, die sich über mindestens 10 Jahre erstrecken wird. Insbesondere das zentrale sächsische Stasi-Unterlagen-Archiv wird voraussichtlich erst in ca. 8 Jahren realisiert sein. Dennoch ist das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs Grundlage der weiteren Entscheidungen. Bis hin zur Umsetzung der Baumaßnahmen können temporäre Nutzungen das Areal beleben, dabei ist darauf zu achten, dass diese nicht die bauliche Entwicklung gefährden. Zu möglichen Zwischennutzungen, zum Forum und zu einem Gesamtnutzungskonzept wird die Verwaltung schnellstmöglich eigene Vorlagen erarbeiten.

### **Masterplanung**

- Beschlusspunkt 3 (Masterplanung):

Der vorliegende städtebauliche Entwurf muss in einem ersten Schritt unter Beachtung der Empfehlungen des Preisgerichts konkretisiert und mit Fachplanungen untersetzt werden.

Diese Phase, als „Masterplanung“ bezeichnet, soll die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs verfeinernd, klar ablesbare räumliche Ordnungsmuster für das Areal Matthäikirchhof technisch untersetzen. Der Masterplan integriert alle relevanten Fachplanungen, angefangen bei einer erforderlichen Baugrunduntersuchung über Umwelt- bis hin zu Verkehrsaspekten. Nach aktuellem Stand sind für die Masterplanung noch im Jahr 2024 Mittel in Höhe von 206.500 EUR notwendig. Ende 2024 soll die Masterplanung abgeschlossen vorliegen.

Ausgangspunkt der Zeitschiene ist die Tatsache, dass ein Antrag zur Verlängerung des Förderzeitraums bis Ende 2024 für die Mittel aus dem Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ bewilligt wurde.

Als Abschluss der „Masterplanung“ wird das Siegerbüro die Ergebnisse der Gutachten sowie die Hinweise des Preisgerichts in den Siegerentwurf einarbeiten.

### **Umsetzung**

- Beschlusspunkt 4 (Entwicklungskonzepte und Fördermittel):

Parallel sollten die ersten Schritte zur Umsetzung des Siegerentwurfes in Angriff genommen werden.

Um die langfristige Entwicklung des Areals sicherzustellen, ist es notwendig, in Abstimmung mit allen bereits bekannten Akteurinnen und Akteuren Entwicklungsabsichten baulich zu konkretisieren und Synergien herauszuarbeiten. Neben der langfristigen Entwicklung ist auch ein Konzept für interimistische Nutzungen, sowohl durch das „Forum für Freiheit und Bürgerrechte / Demokratiecampus“ als auch durch andere Nutzergruppen zu erarbeiten.

Ebenfalls notwendig ist es, eine Konzeption und Umsetzungsstrategie für die Wohnnutzung vorzubereiten (Wohnungsmix, Konzeptvergabe, Selbstnutzer, LWB u.a.).

Und es ist notwendig, weitere Finanzierungsmöglichkeiten zu erschließen. In einem ersten Schritt wird die Verwaltung daher einen Antrag zur Förderung im Rahmen des Förderprojektes des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, „Nationale Projekte des Städtebaus“, stellen. Dazu wurde bereits die Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-09966 „Beteiligung der Stadt Leipzig am Projektauftrag 2024 im Förderprogramm 'Nationale Projekte des Städtebaus' als Grundlage für die Einreichung einer Projektskizze bis Ende April 2024“ dem Stadtrat vorgelegt.

Verwaltungsinterne Zuständigkeiten sind bis zum endgültigen Förderantrag zu klären.

### 3. Zeitplan

- Beantragung Fördermittel „Nationale Projekte des Städtebaus“: II. Quartal 2024
- Erarbeitung der Nutzungskonzeptionen und Synergien mit den bereits bekannten Nutzerinnen und Nutzern: 2025/26
- Erarbeitung der Umsetzungs-konzeption für die Wohnnutzung ns einschl. des Wohnungsmixes: 2025/26
- Rückbau der abgängigen Gebäudeteile: geplant 2027 ff.
- Sanierung der zu erhaltenden Gebäudeteile: geplant 2028 ff.
- Weitere Umsetzung abhängig von Fördermittelzusage.

### 4. Finanzen und Personal (Details)

| <b>Im Haushalt wirksam</b>   |   | von  | bis                                      | Höhe in EUR                    | wo veranschlagt |
|--|---|------|--|--------------------------------|-----------------|
| Ergebnishaushalt   | Erträge                                     | 2024 | 2024                                     | 137.666,67                     | 10610000006     |
|  | Aufwendungen                                | 2024 | 2024                                     | 206.500                        | 10610000006     |
| Finanzhaushalt   | Einzahlungen                                |      |  |                                |                 |
|  | Auszahlungen                                |      |  |                                |                 |
| Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?                                 |   |      | <input checked="" type="checkbox"/> nein | wenn ja, nachfolgend angegeben |                 |
| <b>Folgekosten Einsparungen wirksam</b>                                  |   | von  | bis                                      | Höhe in EUR/Jahr               | wo veranschlagt |
| Zu Lasten anderer OE   | Ergeb. HH Erträge                           |      |  |                                |                 |
|  | Ergeb. HH Aufwand                           |      |  |                                |                 |
| Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten                               | Ergeb. HH Erträge                           |      |  |                                |                 |
|  | Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)     |      |  |                                |                 |
|  | Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen |      |  |                                |                 |
| <b>Auswirkungen auf den Stellenplan</b> (wenn ja, nachfolgend angegeben) |   |      |  |                                |                 |
| Geplante Stellenerweiterung:   |   |      | Vorgesehener Stellenabbau:               |                                |                 |

- 2024 fallen die Kosten für die Masterplanung an, für die ein Antrag zur Verlängerung des Förderzeitraums gestellt ist.
- Alle weiteren Kosten für Sanierung, Abriss und Neubau sowie temporäre Freiflächengestaltung werden bis zur endgültigen Erarbeitung des Fördermittelantrages detailliert ausgearbeitet.

|   |                                     |      |  |
|---|-------------------------------------|------|--|
| <b>Steuerrechtliche Prüfung</b>                           | <input checked="" type="checkbox"/> | nein | wenn ja  |
| Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG | <input checked="" type="checkbox"/> | nein | ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts |
| Umsatzsteuerpflicht der Leistung                          | <input checked="" type="checkbox"/> | nein | ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung    |
| Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen            | <input checked="" type="checkbox"/> | ja   | nein, siehe Anlage zur Begründung              |

## 5. Klimawirkung (Details)

Eine Klimawirkung ist vorrangig durch Entsiegelung zu erwarten.

Die vorgeschlagene Maßnahme

|   |  |  |
|---|--|--|
| mindert den Ausstoß von Treibhausgasemissionen                                  | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| fördert die Erzeugung von erneuerbarer Energie                                  | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| Fördert die Anpassung an den Klimawandel (bspw. Hitzeschutz durch Entsiegelung) | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein            |

## 6. Auswirkung auf bezahlbares Wohnen (Details)

Die vorgeschlagene Maßnahme

|  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> schafft, | <input type="checkbox"/> erhält oder       | <input type="checkbox"/> mindert mietpreis- u. belegungsgebundenen Wohnraum |
| <input type="checkbox"/> verringert,         | <input type="checkbox"/> stabilisiert oder | <input type="checkbox"/> erhöht Miet- und/oder Wohnnebenkosten              |

Die Planungen sehen ca. 125 Wohnungen vor. 30 % sollen davon als geförderter Wohnungsbau realisiert werden.

## 7. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt     geplant     nicht nötig

Die Bürgerbeteiligung wurde bereits in verschiedenen Vorlagen erläutert (VI-A-04478, VI-DS-06757, VII-DS-01214, VII DS-01680, VII-DS-08043).

## 8. Besonderheiten

keine

## 9. Folgen bei Nichtbeschluss

Bei Nichtbeschluss ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs auf längere Zeit nicht umgesetzt werden.

Anlage/n

Keine