



Städtebaulicher Realisierungswettbewerb  
**Olympisches Dorf Leipzig 2012**

Stadt Leipzig

### **Auslober**

Stadt Leipzig

Vertreten durch den Beigeordneten für Stadtentwicklung und Bau

Herrn Dr. Engelbert Lütke Daldrup

04092 Leipzig

Neues Rathaus

Januar 2004

### **Redaktionelle Betreuung**

Büro für urbane Projekte, Leipzig

Teil I

Büro für urbane Projekte, Leipzig

Teil II

AS & P, Albert Speer & Partner, Frankfurt / Leipzig

Büro für urbane Projekte, Leipzig

Teil III

AS & P, Albert Speer & Partner, Frankfurt / Leipzig

Eurosolar, Frau Wanda Kleihues van Tol, Stuttgart

Büro für urbane Projekte, Leipzig

## Inhalt

|   |           |  |           |
|---|-----------|--|-----------|
| Anlass und Ziel des Verfahrens                  | 5         | <b>Teil II – Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>              | <b>22</b> |
| <b>Teil I Allgemeine Wettbewerbsbedingungen</b> | <b>6</b>  | 1 Abgrenzung und städtebauliches Umfeld des Wettbewerbsgebiets | 22        |
| 1 Wettbewerbsgegenstand                         | 7         | 2 Historische Entwicklung und Bestandssituation                | 24        |
| 2 Wettbewerbsart und Zulassungsbereich          | 7         | 3 Planungsstand  | 25        |
| 3 Wettbewerbsbeteiligte                         | 8         | 4 Erschließung   | 25        |
| 4 Preise und Wettbewerbssumme                   | 11        | 5 Topographie, Grundwasser und Versickerung                    | 26        |
| 5 Wettbewerbsunterlagen [5.1.3 GRW]             | 12        | 6 Denkmalschutz  | 28        |
| 6 Wettbewerbsleistungen                         | 12        | 7 Altlasten  | 28        |
| 7 Beurteilungskriterien                         | 14        | 8 Eigentumsverhältnisse  | 29        |
| 8 Termine                                       | 14        | <b>Teil III – Aufgabenstellung</b>                             | <b>30</b> |
| 9 Abschluss des Wettbewerbs                     | 16        | 1 Städtebauliche Ziele   | 30        |
| 10 Weitere Beauftragung                         | 17        | 2 Olympische Nutzung   | 32        |
| 11 Maßgebliche Rechtsgrundlagen                 | 19        | 3 Wohnquartier Lindenauer Hafen                                | 38        |
| Termine im Überblick                            | 19        | 4 Wettbewerbsprogramm  | 40        |
| <b>Präambel</b>                                 | <b>20</b> | 5 Sicherheitsanforderungen                                     | 42        |
|   |           | 6 Landschaftsplanung, Ökologie, Umweltverträglichkeit          | 43        |
|   |           | 7 Energetisches Konzept  | 45        |
|   |           | 8 Erschließung   | 46        |
|   |           | 9 Denkmalschutz  | 48        |
|   |           | 10 Bewertungskriterien   | 49        |



## Anlass und Ziel des Verfahrens

Nach der Entscheidung des Nationalen Olympischen Komitees (NOK) am 12.04.2003 bewirbt sich die Bundesrepublik Deutschland mit der Stadt Leipzig um die Ausrichtung der Olympischen Sommerspiele im Jahr 2012. Über den Austragungsort wird das Internationale Olympische Komitee im Juli 2005 entscheiden.

Im Rahmen des bis dahin stattfindenden internationalen Bewerbungsverfahrens, insbesondere in Hinblick auf die Abgabe des Bid-Book (Bewerbungsdokument) am 15.11.2004 beabsichtigt die Stadt Leipzig auf Wunsch des Bewerbungskomitees Leipzig 2012, den vorliegenden Planungsstand zum Olympischen Dorf am Lindenauer Hafen städtebaulich zu präzisieren.

Ziel des Wettbewerbes ist die Erarbeitung eines qualitätvollen und zukunftsweisenden städtebaulichen Entwurfes für das Gesamtareal, der sich am vorliegenden städtebaulichen Konzept zur Olympiabewerbung (AS&P, Albert Speer & Partner in Kooperation mit der Stadt Leipzig) orientiert. Die gesamte Anlage ist als „ökologisches Dorf“ mit klimaneutraler Energieversorgung zu konzipieren. Der Entwurf soll für eine spätere Nutzung als hochwertiges Wohngebiet tauglich sein.

Neben einer stadtstrukturell, funktionell und gestalterisch anspruchsvollen Lösung zu einem klar umrissenen Programm für das „Olympische Dorf“ sollen im Rahmen dieses Wettbewerbs

auch Vorschläge für markante öffentliche Räume und ausgewählte Baucluster entwickelt werden. Hiermit soll einerseits die Machbarkeit (Umsetzbarkeit des Programms; ökologische Standards) nachgewiesen, andererseits ein positiver Auftritt der Leipziger Bewerbung unterstützt werden.

Zur Erlangung von städtebaulichen Realisierungsvorschlägen wird unter den 38 ausgelosten und 12 zugelassenen Büros durch die Stadt Leipzig das folgende Verfahren durchgeführt.

## Teil I Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe (GRW) 1995 in der vom Bundesbauministerium am 09.01.1996 herausgegebenen Fassung (Bundesanzeiger Nr. 64 vom 30.03.1996, S. 3922) zugrunde, soweit in einzelnen Punkten der Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist [9.1 GRW].

An der Vorbereitung des Teil I der Auslobung hat der Wettbewerbsausschuss der Architektenkammer Sachsen beratend mitgewirkt [3.5 GRW]. Die Auslobung wurde dort mit Datum vom 09.12.2003 unter der Nummer 13/2003 registriert.

Tag der Auslobung ist der 16.01.2004 (Tag des Versands)

Auslober, Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen die GRW und die Bedingungen dieser Auslobung als verbindlich an.

Die Auslobung wurde vorschriftgemäß bekannt gemacht.

Die Wettbewerbsprache ist deutsch.

## 1 Wettbewerbsgegenstand

Gegenstand des Wettbewerbs ist der städtebauliche Entwurf für das Olympische Dorf am Lindenauer Hafen und markante Teilbereiche, der Nachweis des geforderten Programms in ausgewählten Bauclustern und Gebäuden sowie der ökologischen Kriterien innerhalb des ausgewiesenen Wettbewerbsgebiets auf der Grundlage eines vorliegenden „Plans der Bindungen“. In die Leistungen sind alle Hochbauten, Freianlagen und Verkehrsanlagen einschließlich Wasserflächen einzubeziehen.

Die Wettbewerbsaufgabe wird im Teil III dieser Auslobung genauer beschrieben.

## 2 Wettbewerbsart und Zulassungsbereich

Der Wettbewerb wird als städtebaulicher Realisierungswettbewerb für das Olympische Dorf Leipzig 2012 [2.1.2 GRW] durchgeführt.

Das Verfahren ist einstufig [2.2.(1) GRW] und anonym.

Der Wettbewerb wird als begrenzt offener Wettbewerb ausgelobt [2.4.2 GRW].

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des GATS (WTO-Dienstleistungsabkommen).

Im Rahmen eines vorgeschalteten offenen Bewerbungsverfahrens werden durch das Rechtsamt der Stadt Leipzig als neutrale, unabhängige Institution 38 Büros zur Teilnahme ausgelost.

Zwölf weitere Büros werden zum Verfahren hinzu geladen. Es sind die folgenden:

- ADNS Architekti, Prag, CZ
- Baufrösche Stadt- und Bauplanungs GmbH, Kassel
- Jo Coenen + Partner, Maastricht, NL
- Coersmeier GmbH Architekten BDA und Stadtplaner, Leipzig
- Diener Diener Architekten, Basel, CH
- gmp, von Gerkan Marg und Partner, Hamburg
- HPP, Hentrich-Petschnigg & Partner KG, Leipzig
- Machleidt & Partner, Berlin
- PPL, Planungsgruppe Prof. Laage GmbH, Leipzig und Hamburg
- Raumlabor, Berlin
- Otto Steidle & Partner, Berlin
- Trojan und Trojan, Darmstadt

### 3 Wettbewerbsbeteiligte

#### 3.1 Auslober

Auslober ist die

Stadt Leipzig  
Vertreten durch den Beigeordneten für Stadt-  
entwicklung und Bau  
Herrn Dr. Engelbert Lütke Daldrup  
Neues Rathaus  
04092 Leipzig

Ansprechpartner:  
Herr Heinrich Neu  
Neues Rathaus  
04092 Leipzig  
Tel. 0341-123 4852  
E-Mail: hneu@leipzig.de

Externe Wettbewerbsbetreuung:

Marta Doehler Iris Reuther  
Büro für urbane Projekte  
Gottschedstraße 12, 04109 Leipzig  
Tel. 0341/21547-0 Fax 0341/21547-11  
E-Mail: mail@urbaneprojekte.de

Ansprechpartner:

Dr.-Ing. Marta Doehler-Behzadi  
Dipl.-Ing. Björn Teichmann  
Dipl.-Ing. Kai Dolata  
E-Mail: teichmann@urbaneprojekte.de



### 3.2 Wettbewerbsteilnehmer

Jeder Wettbewerbsteilnehmer hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Er gibt eine Erklärung gemäß Anlage zur Auslobung entsprechend [5.2 GRW] ab.

Teilnahmeberechtigt sind im Zulassungsbereich ansässige

- natürliche Personen, die gemäß der Rechtsvorschriften ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt(in), Stadtplaner(in) oder Landschaftsarchitekt(in) (letzgenannte nur in Arbeitsgemeinschaft mit einer der Vorgenannten) befugt sind. Ist die Berufsbezeichnung am jeweiligen Heimatstaat gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachliche Anforderung als Architekt oder Stadtplaner, wer über ein Diplom, Prüfzeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 85/384/EWG vom 10.06.1985, ABI EG Nr. L223/15 (Architektenrichtlinie) oder über eine allgemeine Regelung zur Anerkennung der Hochschuldiplome nach der Richtlinie 89/48/EWG vom 21.12.1988, ABI EG 1989 Nr. 19/19 (Diplomrichtlinie) gewährleistet ist.

- juristische Personen, sofern deren satzungsmäßiger Geschäftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der/die verantwortliche(n) Verfasser der Wettbewerbsarbeiten müssen die an die natürliche Person gestellten Anforderungen erfüllen.
- Arbeitsgemeinschaften gelten als ein Wettbewerbsteilnehmer und dürfen sich mit nicht mehr als einem Entwurf an der Auslobung beteiligen. Bei Arbeitsgemeinschaften muss jedes Mitglied teilnahmeberechtigt sein.
- Architekten, die am Tage der Auslobung in einem Angestelltenverhältnis zu einem teilnehmenden Architekten stehen oder bei diesem in anderer Form mitwirken, sind von der Teilnahme an diesem Wettbewerb ausgeschlossen; auch dann, wenn das Angestelltenverhältnis vor dem Abgabetermin des Wettbewerbs gelöst wurde.

Die Voraussetzungen für die Teilnahmeberechtigung müssen am Tag der Auslobung erfüllt sein. Arbeitsgemeinschaften können auch nach dem Tag der Auslobung gebildet werden.

Eine Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten wird empfohlen. Arbeitsgemeinschaften haben in der Verfassererklärung einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen, der für die Wettbewerbsleistung verantwortlich ist.

Eine Hinzuziehung von Sachverständigen für regenerative Energien wird empfohlen. Fachberater unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

Die Teilnahmehindernisse sind unter [3.2.3 GRW] geregelt.

### 3.3 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer

Die Wettbewerbsarbeiten werden durch ein Preisgericht beurteilt. Das Preisgericht wurde in folgender Zusammensetzung (in alphabetischer Reihenfolge) gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört:

- Herr Prof. Marc Angelil, Zürich
- Herr Prof. Michael Braum, Hannover
- Herr Dr. Engelbert Lütke Daldrup, Leipzig
- Herr Prof. Franz Pesch, Stuttgart
- Herr Prof. Georg Reinberg, Wien
- Herr Jörn Walter, Hamburg
- Frau Prof. Sophie Wolfrum, München
- Herr Prof. Peter Zlonicky, München

#### Stellvertretende Fachpreisrichter

- Herr Guido Hager, Zürich
- Herr Wolfgang Kunz, Leipzig
- Herr Prof. Thomas Sieverts, Bonn

#### Sachpreisrichter:

- Herr OBM Wolfgang Tiefensee, Stadt Leipzig
- Herr Siegfried Schlegel, Stadtrat, Stadt Leipzig
- Frau Petra Köpping, Landrätin, Landkreis Leipziger Land
- NOK, Vorschlag erfolgt nach NOK Präsidiumssitzung am 20.02.04
- Herr Hartwig Gauder, NOK

#### Stellvertretende Sachpreisrichter

- NOK, Vorschlag erfolgt nach NOK Präsidiumssitzung am 20.02.04
- BMI angefragt
- Herr Roland Quester, Stadtrat, Stadt Leipzig

#### Sachverständige Berater ohne Stimmrecht

- Bewerbungskomitee Leipzig 2012 GmbH, angefragt,
- Herr Albert Speer, AS&P, Frankfurt/Leipzig
- Herr Ulrich Becker, UrbanPlan, Berlin (Vermarktung)
- Herr Christoph Beck, LWB, Leipzig (Wohnungswirtschaft)
- Herr Clausen, München (Olympisches Dorf, Sicherheitsfragen)
- Herr Prof. Hermann Scheer, Vorsitzender des Weltrates für erneuerbare Energien, Bonn (Energiekonzept)
- Herr Prof. Peter Fritz, UFZ Leipzig-Halle (Umwelt)

#### Vorprüfung

Frau Dr. Marta Doehler-Behzadi  
 Herr Björn Teichmann  
 Herr Kai Dolata  
 Büro für urbane Projekte, Leipzig

Die Vorprüfer und Sachverständigen können ohne ausdrückliche Nennung von Vertretern durch die Auslober ersetzt oder ergänzt werden. Der Auslober behält sich vor, zur Unterstützung und zur Beratung von Vorprüfung und Preisgericht in speziellen Fachfragen weitere Sachverständige hinzuzuziehen.

#### 4 Preise und Wettbewerbssumme

1. Preis: 40.000 EUR
2. Preis: 32.500 EUR
3. Preis: 25.000 EUR
4. Preis: 20.000 EUR
5. Preis: 12.500 EUR

Ankäufe: 32.000 EUR  
 (4 Ankäufe zu je 8.000 EUR)  
 Wettbewerbssumme incl. 16 % MwSt: 162.000 EUR.

Das Preisgericht kann einstimmig eine andere Verteilung der Wettbewerbssumme beschließen.

## 5 Wettbewerbsunterlagen [5.1.3 GRW]

Im Rahmen der Auslobung werden den Teilnehmern neben dieser Auslobung folgende Unterlagen in digitaler Form (als Acrobat-pdf-Datei, Bild- und/oder als dxf-Datei) auf einer Internetplattform zur Verfügung gestellt. Eine CD-ROM mit den Wettbewerbsunterlagen wird nur auf Aufforderung erstellt und versendet.

### Informations- und Arbeitsunterlagen

1. Lageplan (Stadtkarte) mit Höhenangaben
2. Übersichtsplan Bestand
3. Masterplan AS&P
4. Plan der Grundlagen
5. Plan der Bindungen
6. Luftbilder
7. Situationsfotos
8. Höhenlinienplan für das städtebauliche Modell
9. Olympic Village Guidelines
10. IPC Handbook zum Paralympischen Dorf
11. Planungshinweise für die Energiekonzeption
12. Formblatt Olympianutzung: Wettbewerbsprogramm und Energiekonzept
13. Formblatt Olympianutzung: Städtebauliche Kennwerte
14. Formblatt Dauernutzung: Städtebauliche Kennwerte und Umnutzung
15. Verfassererklärung

## 6 Wettbewerbsleistungen

Alle Wettbewerbsleistungen sind in der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus 6 verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen. Es sind weder das Datum der Einlieferung noch an- bzw. absteigende Zahlenfolgen zu verwenden.

Die Verfassererklärung ist in einem mit der Kennzahl versehenen, verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag ohne Absender oder sonstigen Hinweis auf den Verfasser mit dem Vermerk „Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Olympisches Dorf Leipzig/Verfassererklärung“ einzureichen.

Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Alle Leistungen sind auf max. 7 Blättern in der Größe DIN A 0 darzustellen. Norden ist am oberen Blattrand. Die Pläne dürfen nicht auf steife Unterlagen aufgezogen werden.

Von den Teilnehmern werden folgende Wettbewerbsleistungen verlangt:

1. Lageplan Maßstab 1:2.000 mit Darstellung der Gesamtkonzeption des Olympischen Dorfes einschließlich der städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung (Funktions- und Gestaltplan); Darstellung von
  - Bebauung mit Angabe der Geschossigkeit
  - Verkehrserschließung
  - Freiraumsystem
  - Nutzungen mit Kennzeichnung des Bereichs, der für die Paralympischen Spiele genutzt werden soll
2. Lageplan Maßstab 1:2000 mit Darstellung der Nachnutzung als Wohnstandort nach 2012
3. Geländeschnitt Ost-West im Maßstab 1:1.000
4. Städtebaulicher Entwurf für den zentralen öffentlichen Raum z.Z. der Olympianutzung (mit Welcome Area) im Maßstab 1:500

5. Städtebaulicher Entwurf für einen Ausschnitt der Residential Zone (Baufelder mit Wohnnutzung) für die nacholympische Zeit im Maßstab 1:500 einschließlich Darstellung der Stellplätze
6. Entwürfe mit Schemagrundrissen zum Nachweis des Raumprogramms im Maßstab 1:200
  - mindestens 2 beispielhafte Baufelder in Grundrissen jeweils für die Zeit der Olympischen und Paralympischen Spiele einschließlich des Nachweises einer NOC-Einheit (Delegationsgröße 101-200) sowie für die Zeit der Nachnutzung (Schnitt- und Fassadendarstellungen sind freigestellt, soweit dies zur Verdeutlichung der Entwurfsidee erforderlich ist)
7. Perspektivische Darstellung des Gesamtareals mit Blick von Südosten (Vogelperspektive)
8. Weitere freie perspektivische und andere Darstellungen (z.B. Gebäudeansichten) zur Verdeutlichung wesentlicher Entwurfsgedanken und der städtebaulichen und architektonischen Haltung
9. Aussagen zum ökologischen Aspekt der Bebauung und zum energetischen Konzept in freier Darstellung
10. Erläuterungsbericht (max. 3 Seiten DIN A 4) mit textlichen Ausführungen insbesondere zum Nachweis des geforderten Gesamtprogramms und der Sicherheitsanforderungen, zum Energiekonzept und Nachnutzungs- bzw. Nachhaltigkeitsaspekt sowie der Wirtschaftlichkeit
11. Tabellarischer Flächennachweis auf den beiliegenden Formblättern
12. Nachweis des Energiekonzepts auf beiliegendem Formblatt
13. Für die Vorprüfung: Nachweis der geforderten Flächen des Wettbewerbsprogramms z.Z. der Olympianutzung auf einem gesonderten Blatt M 1:2.000 unter Verwendung der u.a. Farbigkeit, Darstellung von
  - typologischen Baufeldern mit schriftlichen Angaben zur BGF gesamt einschließlich Kellergeschossen und Tiefgaragen und zur BGF Wohnen
  - Sonderfunktionsbereichen in International und Residential Zone
14. Modell im Maßstab 1:1000 nach geliefertem Höhenlinienplan
15. Verfassererklärung in einem undurchsichtigen, neutralen und verschlossenen Umschlag

#### Darstellungshinweise

Unter Punkt 8 erwartet der Auslober vertiefende Aussagen zu architektonischer Qualität und städtebaulicher Haltung sowie zum Energiekonzept, die über Fassadenzeichnungen, Perspektiven und/oder stadträumliche Darstellungen erbracht werden können.

Punkt 13: Die Einreichung dieses Plans zum Nachweis des Wettbewerbsprogramms ist zwingend vorgeschrieben. Zusätzlich ist dieser Plan als CD-ROM im dxf- oder dwg-Format zu liefern. Dabei ist darauf zu achten, dass die Planfassungen im Ausdruck und in der Datei identisch sind.

Die Funktionsbereiche mit folgenden Farben zu kennzeichnen:  
 Beherbergung: rot  
 NOC-Einheiten: gelb  
 Sonderfunktionen: blau

## 7 Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten angewendet:

- Innovationsgehalt und Zukunftsfähigkeit
- Gestalterische und räumliche Qualität der Gesamtlösung und ihrer Teile (Baublöcke, Bauabschnitte, öffentliche Räume)
- Berücksichtigung des geforderten Raumprogramms, der funktionalen und Sicherheitsanforderungen
- Ökologische Anforderungen und Berücksichtigung der Umweltstandards
- Nachnutzungs- und Nachhaltigkeitsaspekt
- Wirtschaftlichkeit, Realisierbarkeit

## 8 Termine

### 8.1 Verfahrenseinleitung

Der Wettbewerb wurde am **09.12.2003** im EU-Amtsblatt entsprechend GRW bekannt gemacht.

Meldeschluss für die Bewerbungen ist der **15.01.2004** (Eingang Auslober).

Das Losverfahren wird am **16.01.2004** durchgeführt.

Tag der Auslobung ist der **16.01.2004**. Zu diesem Termin erfolgt die Information der gelosten Teilnehmer und die Freischaltung der Internetplattform mit den Wettbewerbsunterlagen.

### 8.2 Rückfragen und Kolloquium

Rückfragen [5.3.1 GRW] können unter Angabe des betreffenden Punktes der Auslobung bis zum **26.01.2004** per E-Mail (Datum des Eingangs) an die Adresse [wtb-olympischesdorf@urbaneprojekte.de](mailto:wtb-olympischesdorf@urbaneprojekte.de) gerichtet werden.

Im Kolloquium werden alle bis dahin per E-Mail eingegangenen Rückfragen beantwortet und zusätzliche Informationen zur Auslobung gegeben.

Das Kolloquium findet am **30.01.2004** in Leipzig statt. Die Einladung an alle Wettbewerbsteilnehmer erfolgt durch Bekanntgabe über die Internetplattform <http://www.olympischesdorf-leipzig2012.de>.

Weitere Rückfragen, die auf dem Kolloquium selbst erfolgen, werden vom Auslober spätestens bis zum **06.02.2004** beantwortet.

Das Protokoll des Rückfragenkolloquiums einschließlich der Beantwortung der Rückfragen wird Bestandteil der Auslobung und bis zum **06.02.2004** als Dokument auf der Internetplattform zum Herunterladen bereitgestellt.

### 8.3 Einlieferungstermine

Einliefertermin der Wettbewerbsarbeiten ist der 15.03.2004.

Einliefertermin des Modells ist der 07.04.2004.

Die Wettbewerbsleistungen und das Modell können an dem jeweiligen Tag persönlich von 9.00 bis 18.00 Uhr unter folgender Adresse

Stadt Leipzig  
 Dezernat Stadtentwicklung  
 Olympia-Planungsstab, Raum 452  
 Neues Rathaus  
 Martin-Luther-Ring 4-6  
 04109 Leipzig

abgegeben oder an folgende Postanschrift

Stadt Leipzig  
 Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
 Olympia-Planungsstab  
 04092 Leipzig

gesandt werden.

Alle eingereichten Verpackungen müssen die 6-stellige Kennzahl gut sichtbar tragen.

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung bei Post, Bahn oder einem anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum, unabhängig von der Uhrzeit, bei Ablieferung die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Der Teilnehmer hat in jedem Falle dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da ein Tagesstempel auf dem (Post-) Versandgut mitunter nicht erscheint oder ein späteres Datum aufweisen kann, ist der Einlieferungsschein maßgebend.

Einlieferungsbelege sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen. Arbeiten werden vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung mit beurteilt. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, werden diese Arbeiten nachträglich vom Verfahren ausgeschlossen.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

Die Versandkosten trägt der Wettbewerbsteilnehmer.

### 8.4 Preisgericht

Das Preisgericht tagt am 14. und 15.04.2004.

## 9 Abschluss des Wettbewerbs

Die Wettbewerbsteilnehmer, deren Entwürfe mit Preisen und Ankäufen ausgezeichnet sind, werden unmittelbar nach Beendigung des Preisgerichtes vom Ergebnis benachrichtigt.

Der Auslober teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung durch Übersendung des Protokolls über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mit und macht es sobald als möglich öffentlich bekannt.

Die Prüfung der Teilnahmeberechtigung und des Verfahrens ist in [6.2 GRW] geregelt.

Die Ausstellung aller Wettbewerbsarbeiten findet im Anschluss an die Preisgerichtssitzung statt. Ausstellungsort und Öffnungszeiten werden rechtzeitig bekannt gegeben.

Die Wettbewerbsteilnehmer können Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren gegenüber

dem Auslober rügen. Einsprüche gegen die vom Preisgericht beschlossene Rangfolge sind nicht möglich. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls beim Auslober eingehen. Beginnt die Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten erst nach dem Zugang des Protokolls, so beginnt die Frist erst mit dem Tag der Ausstellung. Der Auslober trifft seine Feststellungen im Benehmen mit dem zuständigen Wettbewerbsausschuss.



## 10 Weitere Beauftragung

### 10.1 Beauftragung durch den Auslober

Der Auslober wird unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts einem oder mehreren Preisträgern weitere Planungsleistungen gemäß HOAI übertragen, soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrunde liegende Aufgabe realisiert werden soll.

Diese Beauftragung ist im unmittelbaren Anschluss an den Wettbewerb vorgesehen und bezieht sich auf die weitere Ausarbeitung und Anpassung des Entwurfes für das Gesamtareal (präziser Masterplan einschließlich der Aussagen für Teilbereiche) unter Berücksichtigung der olympischen Bewerbungserfordernisse. Die Bearbeitung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Büro AS&P und in Kooperation mit der Stadt Leipzig. Die verbindliche Bauleitplanung ist hiervon ausgenommen.

Darüber hinaus beabsichtigt der Auslober zusammen mit dem Bewerbungskomitee Leipzig 2012, die Preisträger sowie die Verfasser von Ankäufen und ggf. Dritte unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts mit Vorwürfen und Visualisierungen für einzelne Baublöcke, Bauabschnitte oder Ensembles zu beauftragen.

Ausschlaggebend für alle weiteren Leistungen ist der olympische Bewerbungsprozess, insbesondere die Abgabe des Bid-Book in seinen terminlichen, inhaltlichen und gestalterischen Prämissen.

Eine erfolgreiche Bewerbung vorausgesetzt, ist die Fortsetzung der Planungstätigkeit in allen Ebenen vorgesehen.

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft von Wettbewerbsteilnehmern nach der Preisgerichtsentcheidung auf, so ist der Auslober berechtigt, anstelle der Arbeitsgemeinschaft einzelnen ihrer Mitglieder weitere Leistungen für die dem Wettbewerb zugrunde liegende Aufgabe zu übertragen.

Der Auslober behält sich die Mitwirkung seiner Ämter oder sonstiger Stellen bei der Planungs- und Bauphase vor.

### 10.2 Vergütung der weiteren Beauftragung

Im Falle einer weiteren Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

### 10.3 Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch den Auslober die weitere Bearbeitung zu den in Nr. 10.1 und 10.2 festgelegten Bedingungen zu übernehmen und zügig durchzuführen.

### 10.4 Eigentum, Rücksendung [6.4 GRW] und Haftung [6.5 GRW]

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten und der angekauften Arbeiten werden Eigentum des Auslobers.

Die nicht prämierten Arbeiten können binnen zwei Wochen nach Schluss der Ausstellung beim Auslober abgeholt werden.

Erfolgt dies nicht, werden die Wettbewerbsarbeiten kostenpflichtig an die Teilnehmer zurückgesandt, sofern die Teilnehmer dies wünschen.

Für Beschädigung oder Verlust der eingegangenen Arbeiten haftet der Auslober nur im Falle nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

### 10.5 Urheberrecht, Nutzung, Erstveröffentlichung

Die Urheberrechte bleiben den Teilnehmern erhalten. § 14 Urheberrechtsgesetz (UrhG) bleibt unberührt.

Der Auslober hat das Recht, die Wettbewerbsarbeiten der Wettbewerbsteilnehmer, denen weitere planerische Leistungen übertragen werden, für den vorgesehenen Zweck zu nutzen; die Wettbewerbsteilnehmer und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, wesentliche Abweichungen von der Wettbewerbsarbeit zu gestatten. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. Vor einer wesentlichen Änderung des ausgeführten Werkes sollen die Entwurfsverfasser, soweit zumutbar, gehört werden. Ihre Vorschläge sollen berücksichtigt werden, soweit ihnen nicht nach Auffassung des Auslobers wirtschaftliche, funktionell oder konstruktiv bedingte Bedenken entgegenstehen.

### Termine im Überblick

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und das Recht zur Erstveröffentlichung sind in [7.3 GRW] geregelt. Der Auslober hat innerhalb von 6 Monaten nach der Entscheidung des Preisgerichtes den Vorrang bei der Erstveröffentlichung.

#### 11 Maßgebliche Rechtsgrundlagen

Die Wettbewerbsarbeiten sind unter Beachtung aller bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und einschlägigen Gesetze, Normen und Regelwerke der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Sachsen sowie dem Stand der Technik anzufertigen.

09.12.03

Absendung Bekanntmachung im EU Amtsblatt (EU-Supplement)

15.01.04

Eingangsfrist für die Bewerbungen (Eingang beim Auslober)

16.01.04

Losverfahren  
Tag der Auslobung  
Freischaltung der Webseite mit dem Download der Auslobung  
Versand der Auslobung als CD-ROM auf Anforderung

30.01.04

Rückfragenkolloquium

15.03.04

Abgabe der Arbeiten (Bearbeitungszeit 59 Tage)

07.04.04

Abgabe Modell

14./15.04.04

Preisgericht

## Präambel

Mit der Bewerbung um die Olympischen Spiele hat sich die Stadt Leipzig verpflichtet, die Regeln und Richtlinien der Olympischen Charta zu respektieren und einzuhalten. In Regel 42 der Olympischen Charta ist die Verpflichtung der Ausrichterstadt zur Errichtung eines Olympischen Dorfs niedergelegt:

### THE OLYMPIC CHARTER • Rule 42 Olympic Village

With the objective of bringing together all competitors, team officials and other team personnel in one place, the OCOG\* shall provide an Olympic Village for a period which, for the Games of the Olympiad, shall begin at least two weeks prior to the opening ceremony and end not earlier than three days after the closing ceremony and, for the Olympic Winter Games, shall begin at least eight days prior to the opening ceremony and end not earlier than three days after the closing ceremony. The Olympic Village shall meet the requirements of the "Olympic Village Guidelines" adopted by the IOC Executive Board.

\* Organisation Committee Olympic Games



Stadträumliches Konzept der Olympischen Spiele Leipzig 2012

*DIE OLYMPISCHE CHARTA • Regel 42  
Olympisches Dorf (sinngem. Übersetzung)*

*Mit der Zielsetzung, alle Athleten, die offiziellen Vertreter der Delegationen und Teambegleiter an einem Ort zusammenzubringen, stellt das Organisationskomitee der Olympischen Spiele ein olympisches Dorf zur Verfügung. Das olympische Dorf soll bei den Olympischen Spielen für einen Zeitraum von zwei Wochen vor der Eröffnungszeremonie bis mindestens drei Tage nach der Abschlussfeier, bei den Olympischen Winterspielen mindestens acht Tage vor der Eröffnungszeremonie bis mindestens drei Tage nach der Abschlussfeier verfügbar sein. Das olympische Dorf soll den Anforderungen des "Olympic Village Guidelines", die vom Exekutivkomitee des IOC beschlossen wurden, entsprechen.*

Das olympische Dorf ist der zentrale Bereich zur ausschließlichen Beherbergung der Athleten und akkreditierten Team-Officials (Betreuer/Trainer) aus allen Teilnehmerstaaten. Durch das Zusammenleben während der Olympischen Spiele sollen die olympischen Ideale der Völkerverständigung und Freundschaft gefördert werden.

Der Leipziger Standort für das olympische Dorf im Lindenauer Hafen ist als Bestandteil des stadträumlichen Gesamtkonzepts "Olympiaspange" vorgesehen. Die Olympiaspange umschließt mit dem Olympischen Dorf im Westen, dem Olympiapark im Bereich des heutigen Sportforums und dem Medienzentrum am Hauptbahnhof drei zentrale Elemente des Olympiakonzepts für Leipzig 2012. Ergänzt wird die Olympiaspange durch die beiden Wettkampfstättencluster der Leipziger Messe im Norden der Stadt und des Geländes der Alten Messe südöstlich der Innenstadt.

Die Stadt Leipzig präsentiert sich für die Olympischen Sommerspiele 2012 als Sportstadt im überschaubaren Maßstab. Im Unterschied zu den anderen Bewerbermetropolen versteht sich „Ganz Leipzig als ein olympisches Dorf“. Die Leitidee der Olympischen Spiele 2012, durch die räumliche Konzentration der Sportstätten und der olympischen Infrastruktur alle Aktivitäten zusammenzuführen, liegt auch der Standortwahl für das olympische Dorf zugrunde. An der Schnittstelle zwischen gebautem Stadtraum und offenem Landschaftsraum und in räumlicher

Nähe zum Olympiapark ist die Fläche als dauerhafter Wohnstandort hervorragend geeignet und gewährleistet überdies höchste Sicherheitsstandards zum Schutz der olympischen Gäste - ein "sicherer Hafen".

Für die Dauer der Spiele soll das Dorf den Aktiven ein Stück Heimat bieten, um sich bestmöglich auf die Wettkämpfe vorbereiten zu können. Wichtig ist der Stadt Leipzig als Ausloberin, den Teilnehmern der Spiele einen Wohnstandort zu präsentieren, der alle Voraussetzungen einer angemessenen und sicheren Unterbringung und Versorgung bietet, aber auch ein inspirierender Ort für die Vorbereitung der olympischen Höchstleistungen, für den Treffpunkt der Athleten und ein Symbol der Gastfreundschaft und Weltoffenheit der Stadt Leipzig sein soll. Der städtebauliche Entwurf soll überdies im Hinblick auf die Vermarktbarkeit und Nachnutzung als urbanes Wohnviertel mit besonderen Freiraumqualitäten entwickelt werden. Mit dem Blick auf das Jahr 2012 wird dazu eine überzeugende städtebauliche Gesamtlösung gebraucht, die gleichzeitig zukunftsweisenden ökologischen Standards der Nachhaltigkeit entspricht.

## Teil II – Städtebauliche Rahmenbedingungen

### 1 Abgrenzung und städtebauliches Umfeld des Wettbewerbsgebiets

Das ca. 112 ha große Wettbewerbsgebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt Leipzig. Es wird abgegrenzt durch die Plautstraße, Lützner Straße und Lyoner Straße und erstreckt sich bis an den historischen Gutspark Schönau. Die exakte Begrenzung des Wettbewerbsgebiets ist im beigefügten Lageplan (Anlage „Übersichtsplan Bestand“) gekennzeichnet. Die unbebauten Flächen innerhalb des Wettbewerbsgebiets und westlich angrenzend sind Teil eines großen Grünraums, der „Schönauer Lachen“. Dieses Gebiet weist sehr viele naturgeschützte Biotopflächen und ein Flächennaturdenkmal auf (siehe Anlage „Altlasten und Biotop“).

Im Nordosten des Wettbewerbsareals befindet sich der Ortsteil Neu-Lindenau. Dessen Industriegebiet ist durch sehr lockere Bebauung gekennzeichnet und ist in seinem Erscheinungsbild durch Gewerbebetriebe, Einkaufsmärkte und Lagerhallen geprägt. Die Gebäudehöhen weisen überwiegend ein bis zwei Geschosse auf.

Durch eine schmale Grünzone wird das Industriegebiet von der Wohnbebauung südlich der Dr.-Hermann-Duncker-Straße getrennt. Das sogenannte Duncerviertel war der erste größere Wohnungsbaustandort in Leipzig nach dem zweiten Weltkrieg. In den Jahren 1954/55

Wettbewerbsgebiet am Lindenauer Hafen





Gebäude der Dunckersiedlung



Wohngebiet Grünau im Hintergrund der Freiflächen im Norden des Wettbewerbsgebiets

wurde das Wohnquartier in Ziegelbauweise mit Putzfassaden in der für diese Zeit typischen Mischung aus traditionellen Formen (Ensemble aus Vor- und Rücksprüngen der Gebäude, Höhenstaffelungen), modernen funktionalen Angeboten und einem ausgeprägten Freiraumanteil errichtet. Die letzten Gebäude der Dunckersiedlung entstanden in den frühen 70er Jahren in vier- bis fünfgeschossiger Blockrandbebauung.

Das südlich an das Wettbewerbsgebiet angrenzende Industrie- und Gewerbegebiet "Saarländer Straße" wurde im 19. Jh. entwickelt und ist unter anderem von sehr massiven Gewerbe-

bauten geprägt, die zum Teil denkmalgeschützt sind (z.B. die Baumwollspinnerei). Entlang der Lützner Straße siedelten sich vor allem Nutzungen der Autobranche, des Handels und der Freizeitindustrie an. Die Flächen im Inneren des Areals sind dem produzierenden Gewerbe (KILROW, Mikrosa) vorbehalten und werden durch kleinere Handwerksbetriebe und einen Baumarkt komplettiert.

Die Großwohnsiedlung Grünau wird durch die Brünnner Straße begrenzt. Dieser seit Ende der 70er Jahre entstandene Stadtteil liegt südwestlich des Wettbewerbsgebiets. Die Plattenbebau-

ung ist zeilenförmig und mäanderartig angeordnet und weist einen hohen Grünanteil auf. Grünauer Allee und Parkallee sind zentrale und gut angenommene Fußwegeverbindungen. Die Parkallee verbindet als Grünachse den Schönauer Park mit dem Robert-Koch-Park. Entlang der Alten Salzstrasse, die von Ost nach West quer durch Grünau führt, befinden sich infrastrukturelle Einrichtungen wie das Alleecenter, Schulen, Turnhallen etc.

## 2 Historische Entwicklung und Bestandssituation

Der Leipziger Hafen wurde in Zusammenhang mit dem Bau des Elster-Saale-Kanals angelegt, mit dessen Realisierung 1933 begonnen wurde. Der Kanal sollte eine Verbindung Leipzigs zur Saale herstellen, über die die Elbe und schließlich der Überseehafen Hamburg erreicht werden konnten. Auf diese Weise sollte Leipzig an das nationale und internationale Wasserstraßennetz angebunden werden. Die Bauarbeiten am Kanal wurden bis 1938 zügig vorangetrieben. 1937 wurde mit dem Bau des ersten Hafenbeckens begonnen. Ein zweites Becken sollte folgen, doch durch den 2. Weltkrieg wurde der Bau der Hafenanlagen 1943 gestoppt und die erste Bau- stufe nur zu etwa 70 % fertiggestellt. Auch die letzten 7 Streckenkilometer des Kanals bis zur Saale blieben unvollendet, so dass nur ein 12

km langes wasserführendes Teilstück existiert. Heute wird das Ziel verfolgt, über das Hafen- becken eine durchgehende Gewässerverbindung des Elster-Saale-Kanals mit dem durch den Leipziger Stadtteil Plagwitz führenden Karl-Hei- ne-Kanal zu erreichen, um das Gewässernetz für den Wassertourismus auszubauen.

Das unmittelbar östlich an das Hafengebiet angrenzende Gewerbegebiet Plautstraße weist eine starke Durchmischung von gründerzeit- licher, teilweise denkmalgeschützter Bausub- stanz, Nachkriegsbebauung und neu errichteten Anlagen auf. Die Neubauten bestehen aus einer für gewerbliche Nutzungen typischen Hallen- bauweise, aber auch aus mehrgeschossigen Ge- werbe- und Bürogebäuden. Das Gebiet wurde

über eine heute nicht mehr genutzte Gleisharfe erschlossen. Die Nutzungen dieses Areals liegen überwiegend in den Bereichen Baugewerbe, Re- cyclingwirtschaft und Handel.

Des Weiteren befindet sich zentral innerhalb des Wettbewerbsgebiets eine Wasserdrucker- höhungsanlage der Kommunalen Wasserwerke Leipzig. Diese Anlage beinhaltet Trinkwasser- behälter mit 15.000 cbm Speichervolumen und versorgt die westlichen Stadtteile Leipzigs. Eine städtebauliche Neuordnung des Gebiets erfor- dert die Verlagerung dieser Anlage. Standortvor- schläge für die Neuerrichtung dieser Anlage sind nicht Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe, je- doch wird diese Frage in der weiteren Planung von wesentlicher Bedeutung sein.



### 3 Planungsstand

Für das Olympische Dorf 2012 liegt eine städtebauliche Grundkonzeption von AS&P (Albert Speer und Partner) vor. Diese lag bereits der nationalen Phase der Olympiabewerbung zugrunde und ist seitdem ständig fortgeschrieben worden. Der aktuelle Planungsstand wird den Wettbewerbsteilnehmern zur Kenntnis gegeben. Der Auslober hat daraus Grundlagen, Bindungen und Empfehlungen abgeleitet, die im Einzelnen in dieser Auslobung erläutert werden.

Für das Plangebiet besteht ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2012.2 der Stadt Leipzig "Olympisches Dorf am Lindenauer Hafen". Die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs werden in die Bearbeitung des Bebauungsplans einfließen.

### 4 Erschließung

**Individualverkehr:** Das Wettbewerbsgebiet ist gut an das städtische und überregionale Straßennetz Leipzigs angebunden. Der nördlich im Versatz verlaufende Straßenzug Lyoner Straße/Schomburgstraße ist Bestandteil des geplanten Mittleren Rings. Der Mittlere Ring ist ein wichtiges Element bei der Umstellung des bisher radial ausgerichteten Hauptstraßennetzes der Stadt Leipzig auf ein Tangenten-Ring-System. Bis zum Jahr 2010 soll dieser Abschnitt vierstreifig ausgebaut werden. Über den Mittleren Ring und die daran anschließenden Bundesstraßen besteht auch der Anschluss an die Bundesautobahn A9 im Westen, die A14 im Norden und die A38 im Süden der Stadt.

Am Knoten Lyoner Straße/Schomburgstraße schließt die Plautstraße an, welche am östlichen Rand des Gebietes bis auf die Lützner Straße führt. Die Lützner Straße verbindet den Stadtteil Grünau mit der Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Die Luisenbrücke bildet die Querung der Lützner Straße über den Karl-Heine-Kanal. Im Zuge der notwendigen Sanierung soll diese grundlegend erneuert und verbreitert werden. Im Norden des Gebiets werden die Speichergebäude momentan noch über eine Zufahrt von der Lyoner Straße erschlossen. Diese wird beim Ausbau der Lyoner Straße künftig entfallen.

**Öffentlicher Verkehr:** Südlich des Plangebietes verläuft auf der Lützner Straße die Trasse der Straßenbahnlinien 8 und 15. Als West-Ost-Radiallinien queren sie auf verschiedenen Routen die Innenstadt und enden in den östlichen Stadtteilen. Beide Linien übernehmen in westlicher Richtung die Erschließung von Grünau. Für das Plangebiet sind die Haltestellen Radiusstraße und Saarländer Straße relevant, welche werktags infolge der Linienüberlagerung im 5-Min.-Takt bedient werden. Auf der Linie 15 soll bis 2006 ein stadtbahngerechter Ausbau erfolgen. Damit verbunden sind die Erstellung eines überwie-

gend getrennt geführten Gleiskörpers und die Einrichtung von barrierefreien Haltestellen mit Hochbahnsteigen oder Haltestellencaps. Bis zur Saarländer Straße verläuft die Straßenbahn in der Straßenmitte; danach wechseln die Gleise in die Seitenlage. Ergänzt wird das Straßenbahnangebot in der Plautstraße durch die Buslinie 80.

**Fußwege und Radverkehr:** Entlang des Elster-Saale-Kanals und Karl-Heine-Kanals sowie entlang der Lützner Straße und der Plautstraße bestehen Radwege.

## 5 Topographie, Grundwasser und Versickerung

Im Osten und Süden des Gebiets fällt das Gelände stark vom Niveau der Plautstraße zum Hafenbecken hin ab, ebenso im Süden vom Niveau Lützner Straße zum Hafenbecken. Die Topographie weist damit im gesamten Gebiet sehr starke Höhenunterschiede von bis zu 7 m auf. Vor allem im östlichen und südlichen Bereich des Hafenbeckens finden sich steile Geländeböschungen. Das dortige Ufer hat eine Höhe von ca. +109.00 m üNN und verspringt durch unterschiedlich steile Hangkanten auf die Höhe der Plautstraße (ca. +117.00 m üNN). Die derzeitige Randbebauung entlang der Plautstrasse



Hafenbecken zu beiden Seiten der Landzunge



Höhenversprung zur Plautstraße

liegt auf demselben Höhengniveau wie die Straße (ca. +117.00 m üNN). In der gelieferten Kartengrundlage des Städtischen Vermessungsamts der Stadt Leipzig sind Höhenpunkte enthalten (Anlage „Lageplan mit Höhenangaben“).

Der Grundwasserflurabstand liegt unmittelbar östlich des Hafenbeckens bei ca. 1 m. In Richtung Plautstraße steigt der Grundwasserflurabstand entsprechend des Geländeanstieges auf ca. 7 m an. Das Gelände westlich des Hafenbeckens bewegt sich in seiner Topographie hingegen zwischen ca. +109.00 m üNN und +110.00 m üNN, ist also in diesem Bereich

überwiegend eben. Hiermit ergeben sich Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 2 m. Durch den Zusammenschluss beider Kanäle über das Hafenbecken, d.h. Elster-Saale-Kanal im Norden und Karl-Heine-Kanal im Süden, wird künftig ein Mittelwasserstand von +106.75 m ü NN und damit eine Wassertiefe von 2,00 m bis zur Kanalsohle vorausgesetzt. Als maximaler Wasserstand wird +107,55 m üNN angenommen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im gesamten Wettbewerbsgebiet stark eingeschränkt. Die obere Bodenschicht besteht überwiegend aus Auffülle aus bindigen Materialien (wech-

selnde Anteile von Geschiebemergel, -lehm mit Sand und Kies) in unterschiedlichen Mächtigkeiten. Die Mächtigkeit der Auffülle schwankt zwischen 0,6 m westlich und ca. 4-5 m östlich des Hafenbeckens und liegt im Bereich der Lützner Straße direkt auf Verwitterungsgestein. Das oberflächennah anstehende Grundwasser erschwert die Versickerung zusätzlich.



Denkmalgeschütztes Speichergebäude östlich des Hafenbeckens



Gleisanlage der Museumsfeldbahn

## 6 Denkmalschutz

Im nördlichen Wettbewerbsgebiet sowie entlang der Plautstraße befinden sich eine Reihe denkmalgeschützter Gebäude und Anlagen. Bei den Gebäuden handelt es sich um drei Speichergebäude der Firmen Schneider, Seifert und Rhenus aus den 1940er Jahren, die das heutige Erscheinungsbild des nördlichen Areals stark prägen. Des Weiteren stehen einige Stadtvillen mit unterschiedlicher Fassadengestaltung (Putzfassaden, Klinkerfassaden), ein Werkstatthof mit zwei Hallen und Nebengebäuden und eine Lagerhalle, die ehemals als Steuerlager genutzt wurde, unter Denkmalschutz. Die Kaimauer am östlichen Uferbereich steht ebenfalls unter Denkmalschutz.

Weiterhin sind sämtliche Gleisanlagen im Wettbewerbsgebiet denkmalgeschützt.

Auf der östlichen Seite des Hafenbeckens liegen die Gleisanlagen einer 800 mm-Feldbahn, welche seit 1991 als Museumsbahn genutzt und als technisches Denkmal eingestuft wird. Die Bahn beginnt im Bereich der Hafenanlagen und führt unter der Lyoner Straße hindurch bis in das ehemalige Kiesabbaugebiet in den Schönauer Lachen. Der Streckenabschnitt ab der Schomburgkstraße bis zum heutigen südlichen End- und Betriebsmittelpunkt auf Höhe der Biener Straße liegt inmitten des künftigen olympischen Dorfs.

Die Denkmale sind in der Anlage „Plan der Grundlagen“ gekennzeichnet.

## 7 Altlasten

Durch die frühere und fortbestehende gewerbliche Nutzung finden sich im Wettbewerbsgebiet sowohl Altablagerungen als auch Altstandorte. Die Altstandorte befinden sich überwiegend im östlichen Bereich entlang der bestehenden Bebauung an der Plautstraße. Die Altablagerungen sind vor allem im Süden des Areals zu finden. Diese bestehen aus einer mit Erde überdeckten Hausmülldeponie und einer ehemaligen Baustoffdeponie (Gipsschlammdeponie).

Die genaue Verteilung der Altstandorte und Altablagerungen ist aus Anlage „Plan der Grundlagen“ ersichtlich.

## 8 Eigentumsverhältnisse

Das heute überwiegend gewerblich genutzte Gesamtareal für das olympische Dorf befindet sich größtenteils im Eigentum der öffentlichen Hand. Eigentümer sind der Freistaat Sachsen, die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB) mbH, die Stadt Leipzig, die Bundesrepublik Deutschland sowie Privatpersonen bzw. -betriebe und -institutionen.

## Teil III – Aufgabenstellung

### 1 Städtebauliche Ziele

Wettbewerbsaufgabe ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs für ein Wohnquartier im Lindenauer Hafen in Leipzig, das im Falle einer erfolgreichen Bewerbung um die Ausrichtung der Olympischen Spiele 2012 als olympisches Dorf genutzt werden soll. Am Lindenauer Hafen soll ein sowohl städtebaulich als auch ökologisch richtungsweisendes Wohnquartier unter konsequenter Beachtung des Ressourcenschutzes entwickelt werden. Dabei wird dem umfassenden Einsatz regenerierbarer Energiequellen, der energiesparenden Bauweise und der Abfall- und Emissionsvermeidung besondere Bedeutung zugemessen. Vor dem Hintergrund des Wohnungsleerstands im Altbaubestand der Stadt Leipzig soll hier ein Angebot an urbanen, aber dennoch freiraumbezogenen Wohnformen unterbreitet werden, um die Abwanderung der Bevölkerung in das Leipziger Umland zu verringern.

Zentrales Entwurfselement ist die Schaffung einer durchgehenden Wasserverbindung vom Karl-Heine-Kanal über das Hafenbecken bis zum Elster-Saale-Kanal. In diesem Zusammenhang soll eine Vergrößerung des Hafenbeckens vorgenommen werden, die sich mindestens bis zum Südrand der heute vorhandenen Halbinsel erstreckt, aber entwurfsabhängig auch größer gewählt werden kann. Bei der Gewässerverbindung müssen die erforderlichen lichten Durchfahrtshöhen und -breiten für Freizeitboote gewährleistet sein.

Das gesamte Gebiet soll in mehrere übersichtliche Stadtquartiere untergliedert werden, die sich auf das zentral gelegene Hafenbecken beziehen. Die Untergliederung in ablesbare Quartiere soll in diesem Kontext nicht nur die Orientierung und Identifizierung der künftigen Bewohner

und Besucher in und mit den verschiedenartigen Teilräumen erleichtern, sondern im Hinblick auf die spätere Vermarktung zugleich unterschiedliche Immobilienteilmärkte ansprechen. Der Auslober erwartet einen urbanen Charakter bei der neu zu gestaltenden Wasserfront, den angrenzenden Freiflächen sowie städtebaulichen Ensembles. In diesem Zusammenhang soll eine Auseinandersetzung mit dem vorhandenen denkmalgeschützten Altbestand erfolgen. Überdies sollen eine ressourcenschonende Ver- und Entsorgung sowie eine hohe Freiraumqualität erreicht werden.

Der Erhalt und die Aufwertung des Landschaftsraums haben einen hohen Rang für die Gestaltung des olympischen Dorfs und seine Nachnutzung als ökologisches Wohnquartier. Die attraktiven landschaftsräumlichen Potenziale

innerhalb des Gebiets und ihre Vernetzungen in die Umgebung sollen funktional, gestalterisch und ökologisch angereichert werden. Da sich die Neubebauung weitestgehend auf den bereits heute versiegelten Bereich konzentrieren soll, ist die städtebauliche Randausbildung und der Übergangsbereich zur offenen Landschaft mit besonderer Aufmerksamkeit zu behandeln.

Die unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen

- einerseits Konzentration auf die heute bereits baulich in Anspruch genommenen Flächen und Minimierung der Inanspruchnahme des Landschaftsraums

- andererseits die komfortable Unterbringung der olympischen Gäste sowie die Ausbildung eines vermarktungsfähigen Wohnquartiers mit entsprechenden eigentumsfähigen Wohnangeboten

sind gründlich abzuwägen und in einem kohärenten, innovativen und zukunftsfähigen Gesamtentwurf mit einer hohen gestalterischen Prägnanz und Qualität der Gesamtlösung und ihrer Teile zu integrieren.

Von besonderer Komplexität ist die Bewältigung der beiden »Aggregatzustände« des Wohnquartiers:

- zum einen die Unterbringung der Aktiven und Offiziellen der Olympischen und der Paralympischen Spiele,
- zum anderen die Dauernutzung als hochwertiger Wohnstandort.

Aufgrund des relativ kurzen Zeitraums der olympischen Nutzung ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass alle städtebaulichen Überlegungen in erster Linie von den Dauernutzungserfordernissen eines Wohnquartiers ausgehen sollten, der olympische Anforderungskatalog jedoch gleichzeitig zwingend eingehalten werden muss.

## 2 Olympische Nutzung

Innerhalb des olympischen Kontexts ist das olympische Dorf der Bereich, in dem die Stadt Leipzig den größten Einfluss auf Städtebau- und Architekturqualität ausüben kann. Neben dem städtebaulichen Layout ist es daher Teil der Wettbewerbsaufgabe, für das olympische Dorf eine Vision zu entwickeln, mit der die olympischen Ideale der Völkerverständigung versinnbildlicht wird und die gleichermaßen die Haltung der Bewerberstadt Leipzig zu den Olympischen Spielen öffentlichkeitswirksam transportiert.

Mit der Komplexität der zu berücksichtigenden funktionalen Einheiten stellt das olympische Dorf höchste Anforderungen an den städtebaulichen Entwurf, die logistische Abwicklung und insbesondere die Sicherheit der Bewohner. Etwa 16.000 Athleten und Offizielle sind für die Zeit der Olympischen Spiele in unterschiedlichen Wohnungstypen zu beherbergen. Das olympische Dorf als ein sicherer und gut geschützter

Wohnbereich soll in erster Linie die Bedürfnisse der Athleten und ihrer Begleiter erfüllen, so dass sie sich ohne Störungen durch äußere Einflüsse auf die Wettkämpfe vorbereiten können.

Der Auslober erwartet den Nachweis der von den Wettbewerbsteilnehmern typologisch zu differenzierenden Wohnbereiche einschließlich Belegungskonzept für die Olympiade. Diese Leistung erstreckt sich auf das gesamte Wettbewerbsgebiet und soll für nicht weniger als zwei Baublöcke oder Baucluster (Einheiten sind je nach städtebaulichem Entwurf zu wählen) detailliert werden. Hier ist mindestens ein Bereich nachzuweisen, der auch für die Nutzung während der Paralympics vorgesehen ist. Für den Auslober soll erkennbar werden, dass das geforderte Programm im städtebaulichen Gesamtentwurf nachgewiesen werden kann.

Ein anforderungsgerechtes, attraktives und innovatives sowie nachnutzungsfähiges Beher-

bergungskonzept stellt eine zentrale Zielaussage des Wettbewerbs dar. Es werden daher des Weiteren aussagekräftige Darstellungen (bevorzugt Ansichten oder Perspektiven in ausreichender Darstellungsgröße) erwartet, mit denen die städtebaulich-architektonische Grundhaltung bei der Gestaltung der Wohnensembles nachgewiesen werden kann.

**Zonierung:** Das olympische Dorf ist in zwei benachbarte Bereiche mit unterschiedlichen Funktionen und differenzierter Zugangsberechtigung zu unterteilen:

- »RESIDENTIAL ZONE« mit den Wohnbereichen der Athleten und verschiedenen Sonderfunktionen; Der Zugang zur Residential Zone kann nur auf Einladung der jeweiligen nationalen Delegationen (Chef de Mission) erfolgen und setzt voraus, dass die Besucher ständig begleitet werden.



»INTERNATIONAL ZONE« mit Servicebereichen, Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und Freizeiteinrichtungen; Medienvertreter sind hier streng limitiert zugelassen. Diese Zone muss während der Spiele als eigenständiger Bereich funktionieren und soll von den Wohnbereichen getrennt sein.

**Beherbergung:** Die qualitätvolle Unterbringung der insgesamt 16.000 Athleten und Team-Offiziellen während der Olympischen Spiele ist eine zentrale Voraussetzung für das Wohlbefinden der Aktiven und ihre sportlichen Höchstleistungen. Sie erfolgt in der Residential Zone. Für die Belegung ist zum Teil in Präzisierung der Olympic Village Guidelines von Seiten des Auslobers von folgenden Parametern auszugehen:

- 11.000 Athleten und 5.000 Begleitpersonen
- minimal 14 qm (zwingende Vorgabe), maximal 18 qm (Empfehlung) BGF/Person
- nicht mehr als 8 Personen/Appartement

- nicht mehr als 2 Personen/Schlafzimmer
- Untergrenze eines Doppelzimmers 12 qm
- ein gemeinsamer Wohnbereich je Appartement (ohne Schlafplätze)
- eine Küchenzeile (Kitchenette)
- ein Stau- und Abstellraum

Da im städtebaulichen Entwurf in erster Linie von den Anforderungen an ein dauerhaftes Wohnquartier mit normalen Wohnungsgrundrissen auszugehen ist, ist die Belegung der Wohneinheiten während der Olympischen Spiele erläuterungsbedürftig:

In der Regel werden die Wohnungen im olympischen Dorf mit zwei Personen pro Zimmer belegt. Für bestimmte Personengruppen (Chef de Mission, Teamärzte) sind Einzelzimmer anzubieten. Als Schlafräume sind dabei auch z.B. die Küchenräume anrechenbar, so dass in einer Standard-Vierzimmer-Wohnung vier Schlafräume und ein gemeinsamer Wohnbereich ein-

schließlich Kitchenette sowie zwei Badezimmer (Ausstattung insgesamt: zwei Waschbecken, zwei Toiletten und zwei Duschen) und ggf. ein Abstellraum untergebracht werden können. Bei der Aufteilung der Räume ist es durchaus denkbar, größere Räume mittels temporärer Zwischenwände, auch leichter Konstruktionen, für die Zeit der Spiele zu unterteilen, um z.B. mehrere Schlafräume zu erhalten oder den gemeinsamen Wohnbereich oder Lagerbereiche abzutheilen. Die Stau- und Abstellfläche kann alternativ auch in dafür eingestellten Schrankkonstruktionen untergebracht werden.

Abweichend von dem Mindeststandard der "IOC Olympic Village Guidelines" ist im städtebaulichen Entwurf für das olympische Dorf Leipzig ein Durchschnittswert zwischen 14 und 18 qm BGF Wohnfläche pro Person nachzuweisen. Darüber hinaus ist bei der Dimensionierung der Wohnfläche zu beachten, dass bei der Wohnungsbelegung die Delegationen getrennt von-

einander untergebracht werden müssen. Dafür ist eine Flächenreserve von ca. 5% der Gesamt-BGF einzuplanen.

**NOC-Einheiten:** Die Nationalen Delegationen (National Olympic Committees, NOCs) benötigen zusätzlich zur Beherbergung weitere Räumlichkeiten, die sogenannten NOC-Einheiten (NOC Units). Diese bestehen je nach Größe der Delegationen aus einem oder mehreren Räumen für:

- das Büro des Delegationschefs (Chef de Mission)
- das Teambüro
- den Besprechungsraum
- den/die Teamärzte
- medizinische Behandlungs- und Messageräume.

Diese Räume sollen sich in direkter Nachbarschaft zu den Wohnunterkünften der Delegationen befinden und können z.B. ebenfalls in Re-

gelgrundrissen von Wohnungen untergebracht werden. In Athen 2004 werden diese Nutzungen zum Teil in den Kellergeschossen eingerichtet. Dies ist auch für Leipzig ein möglicher Ansatz. Der gewählte Lösungsansatz ist für eine NOC-Einheit exemplarisch für eine Delegationsgröße von 101-200 darzustellen (s. Teil 1 Wettbewerbsleistungen, Punkt 6). Fläche und Anzahl der jeweiligen Räume stehen in Abhängigkeit von der Delegationsgröße und können der nebenstehenden Tabelle entnommen werden.

| Delegationsgröße | Chef de Mission | Teambüro  | Gesprächsraum | Arztzimmer | Massageraum | Anzahl der NOC Einheiten in Sydney |
|------------------|-----------------|-----------|---------------|------------|-------------|------------------------------------|
| 1-24             | 1 (12 qm)       | 1 (14 qm) | zu buchen     | 0          | 1 (6 qm)    | 121                                |
| 25-50            | 1 (8 qm)        | 1 (12 qm) | zu buchen     | 1 (12 qm)  | 1 (10 qm)   | 25                                 |
| 51-100           | 1 (8 qm)        | 1 (12 qm) | 1 (15 qm)     | 2 (12 qm)  | 2 (10 qm)   | 24                                 |
| 101-200          | 1 (8 qm)        | 1 (12 qm) | 1 (15 qm)     | 2 (12 qm)  | 3 (10 qm)   | 14                                 |
| 201-300          | 1 (8 qm)        | 1 (12 qm) | 2 (15 qm)     | 3 (12 qm)  | 4 (10 qm)   | 7                                  |
| 301-450          | 1 (8 qm)        | 2 (12 qm) | 2 (15 qm)     | 3 (12 qm)  | 4 (10 qm)   | 7                                  |
| 451-600          | 1 (8 qm)        | 2 (12 qm) | 3 (15 qm)     | 4 (12 qm)  | 5 (10 qm)   | 0                                  |
| 601 +            | 1 (8 qm)        | 2 (12 qm) | 3 (15 qm)     | 5 (12 qm)  | 5 (10 qm)   | 2                                  |

Raumbedarf für die NOC Units (NOC-Einheiten) / Anzahl der Einheiten bei den Olympischen Spielen in Sydney

Bezogen auf das Bebauungskonzept insgesamt sind die für die NOC-Einheiten notwendigen Flächen entsprechend des Wettbewerbsprogramms zusätzlich zu den Beherbergungsflächen nachzuweisen.

**NOC Service- und Info-Zentrum (NOC Services and Sports Information Center):** Innerhalb der Residential Zone ist möglichst in zentraler Lage ein Service- und Info-Zentrum

für die NOC's für allgemeine Informationen und das sportliche Geschehen im Besonderen anzuordnen.

**Lagerflächen und Technikräume der Delegationen:** In unmittelbarer Nähe zu den Wohnbereichen sind für die einzelnen Delegationen große, abschließbare Lagerbereiche zum Aufbewahren von Gepäck und Ausrüstung vorzusehen. Für manche Sportarten wie Radfahren müssen diese auch als Werkstätten und Technikräume nutzbar sein. Diese Räumlichkeiten können auch in Kellergeschossen oder Tiefgaragen angeboten werden.

**Weitere Sonderflächen in der Residential Zone:** Innerhalb der Wohnzone sind entwurfsabhängig in zentraler oder dezentraler Anordnung, ggf. auch in der Nähe zur International Zone, folgende Sonderflächen unterzubringen:

- **Freizeitzentrum** für soziale Kontakte, Erholung und Vergnügen mit Kino/Theater, Disko, Fernseh-, Aufenthalts- und Konferenzräumen, Bücherei, Internet-Cafe sowie Räumen für die Meditation und die Ausübung religiöser Handlungen.
- Eine **große Mensa (Main Dining Hall)**, die auch einen Haupttreffpunkt für die Teilnehmer darstellt. Statt einer großen Mensa können unter Einhaltung der Flächenvorgabe des Wettbewerbsprogramms auch zwei gleich große kleinere Mensen oder eine große und mehrere dezentrale kleine Mensen angeboten werden. Anordnung und Aufteilung der Mensen können entwurfsabhängig gelöst werden.
- **Poliklinik**, vor allem für diejenigen Delegationen, die ohne eigenes medizinisches Personal anreisen.

**Service- und Personalräume:** Im olympischen Dorf arbeiten während der Olympischen Spiele rund um die Uhr ca. 11.000 Bedienstete in 8-Stunden-Schichten. Für diese Bediensteten sind entsprechend dem Wettbewerbsprogramm Flächen für Sozial-, Sanitär- und Aufenthalts-/Essräume vorzusehen. Diese können entwurfsabhängig zentral oder dezentral angeordnet werden.

**Trainingsflächen:** Damit die Athleten ihren Trainingsstand bis zum Zeitpunkt ihres Wettkampfes aufrecht erhalten können, müssen für die Aktiven in der Residential Zone des olympischen Dorfes 30.000 qm Trainingsflächen als Zusatzangebote zu den eigentlichen Wettkampfstätten an anderen Standorten nachgewiesen werden. Diese Trainingsflächen unterteilen sich in:

- 25.000 qm im Freiraum (Lauf- und Radfahrstrecken, Leichtathletikanlage, Tennisplätze u.ä.)

- 5.000 qm innerhalb von Gebäuden (Sport- hallen, Krafträume, Swimmingpools, Saunas u.ä.)

Zur Art und Ausbildung dieser Trainingsflächen gibt es keine weiteren Vorgaben. Sie sollten jedoch sowohl in Hinblick auf die olympischen Anforderungen als auch auf die Nachnutzung konzipiert werden.

**International Zone:** In der Internationalen Zone sind die folgenden Einrichtungen vorzusehen:

- **Restaurant (Casual Dining Hall)**

- **Einkaufszentrum** mit Shopping Mall, Fotolabor, Friseur, Post, Reisebüro, Bank u.a. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen (s. Olympic Village Guidelines)

- **Logistikzentrum** für Akkreditierung, Presse- und Medienzentrum (Radio und TV) des olympischen Dorfes, NOC-Servicecenter, Räume für Anforderungen des Protokolls (VIP-Empfang), Materialverteilungsbereich, Sicherheitszentrale

**Welcome Area:** Der Ablauf der Olympischen Spiele wird ganz wesentlich von förmlichen

Anlässen und Zeremonien und den Erfordernissen des Protokolls bestimmt. Bei der Ankunft im Dorf, vor der offiziellen Eröffnungsfeier der Olympischen Spiele, findet für jede nationale Delegation eine “Welcome Ceremony” mit dem Hissen der Landesflagge und dem Abspielen der Nationalhymne statt, bei der die Teilnehmer offiziell im olympischen Dorf begrüßt werden. Aufgrund der Vielzahl der Delegationen finden täglich mehrere dieser “Welcome Ceremonies” statt. Fester Bestandteil des Raumprogramms zum olympischen Dorf ist daher eine ausreichend große, repräsentative Platzfläche für die Welcome Ceremony. Diese Platzfläche ist

gleichzeitig Standort des “Flaggenwalds” zur Präsentation der Nationalflaggen der zu erwartenden 200 Delegationen. Die Welcome Area ist innerhalb der internationalen Zone anzuordnen und als wesentlicher Bestandteil des zentralen öffentlichen Raumes des olympischen Dorfes darzustellen (siehe Punkt 4. der Wettbewerbsleistungen).

**Paralympisches Dorf:** Ein in Abhängigkeit vom städtebaulichen Entwurf auszuwählender Teil des olympischen Dorfs soll zur Beherbergung der Teilnehmer an den Paralympics 2012 im unmittelbaren Anschluss an die Olympischen Spie-

le genutzt werden. Für das paralympische Dorf gelten im Grundsatz die gleichen Anforderungen wie für das olympische Dorf, lediglich die Anzahl der Teilnehmer ist bei dieser Veranstaltung geringer. An den Paralympischen Spielen nehmen ca. 5.000 Athleten teil, von denen etwa ein Drittel auf die Nutzung des Rollstuhls angewiesen ist. Ein dieser Anzahl entsprechender Anteil der Wohnungen ist rollstuhlgerecht zu gestalten. Weiterhin gibt es ca. 2.500 Offizielle und technische Offizielle. Der überwiegende Anteil der Unterkünfte soll zur Minimierung der Wege im Umfeld der International Zone sowie der weiteren Sondernutzungen liegen. Es emp-

fehlt sich, diese Wohnungen im Wesentlichen auf das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss zu konzentrieren. Alle Sonderfunktionen wie Poliklinik, Shopping- und Freizeiteinrichtungen, Restaurants etc. sowie die öffentlichen Räume müssen barrierefrei nutzbar und erreichbar sein. Die Abgrenzung des paralympischen Dorfs ist durch Kennzeichnung im Funktions- und Gestaltplan (Punkt 1. der Wettbewerbsleistungen) nachzuweisen.

### 3 Wohnquartier Lindenauer Hafen

Sofern Leipzig den Zuschlag für die Ausrichtung der Olympischen und Paralympischen Spiele im Jahre 2012 erhält, wird eine ungewöhnlich große Zahl von neuen Wohneinheiten nach den Spielen möglichst rasch nachgenutzt und vermarktet werden müssen. Dies ist nur denkbar, wenn es zum einen gelingt, Alleinstellungsmerkmale für das olympische Dorf durch seine stadträumliche Lage und Einbindung sowie durch attraktive Wohnungsangebote und Wohnfolgeeinrichtungen zu entwickeln. Zum anderen ist es unverzichtbar, ein möglichst breites Angebotspektrum für unterschiedliche Wohnungsteilmärkte zu schaffen, um dadurch die Marktabsorption zu ermöglichen und ggf. zu beschleunigen.

Mit Blick auf die qualitativ hochwertigen und zugleich preisgünstigen Wohnungsangebote im gründerzeitlichen Bestand der Stadt und die in Leipzig vorhandenen Wohnungsleerstände könnte durch die Nachnutzung olympiarelevanter Trainingsstätten das vorgeprägte sportliche Image als Anknüpfungspunkt für ein Sport-Spiel-Freizeit-Profil gesehen werden. Mit

einer solchen Ausrichtung könnte sich für einen ganzen Stadtteil ein facettenreiches Angebot für ganz bestimmte Lebensstilgruppen ergeben. Dies sollte sich in der Gestaltung des Freiraums mit seinen Ausstattungselementen widerspiegeln. Als Zielgruppen für die Vermarktung des olympischen Dorfes kommen insbesondere junge berufstätige Alleinstehende, Paare und Familien in Betracht. Die geplanten Trainingsanlagen innerhalb des olympischen Dorfes könnten für den Freizeitsport weiter- oder umgenutzt werden.

Ungeachtet dieser hochwertigen Nutzungsprofile und eines damit korrespondierenden Ausbaustandards in einem Großteil der Wohnungen vor allem in den Lagen mit unverbautem Blick auf das Hafenbecken ist die Gesamtinvestition für das olympische Dorf nur dann immobilienwirtschaftlich darstellbar, wenn eine in allen Bereichen kostengünstige Bauweise gewählt wird. Insgesamt sollen rund 2.300 Wohnungen mit einer BGF zwischen ca. 220.000 und 290.000 qm entstehen. Für die einzelnen Gebäudetypen sind folgende Orientierungswerte vorgesehen:

| Gebäudetyp             | Geschosszahl | Zimmerzahl | qm  | Baukosten / qm BGF<br>BGF/WE* |
|------------------------|--------------|------------|-----|-------------------------------|
| Villen<br>Doppelhäuser | 2            | 5-6        | 180 | ca 1.200 Euro                 |
| Reihenhäuser           | 2-3          | 4-6        | 140 | ca 1.200 Euro                 |
| Stadthäuser            | 3-4          | 2-4        | 120 | ca 1.100 Euro                 |
| Stadtvillen            | 4            | 2-4        | 130 | ca 1.200 Euro                 |
| Geschossbauten         | 4-6          | 2-5        | 100 | ca 1.150 Euro                 |
| Lofts                  | 4-5          | 3-5        | 140 | ca 1.100 Euro                 |

\*jeweils ohne Kellergeschosse bzw. Tiefgarage

Vor allem die im Westen des Hafenbeckens gelegenen Quartiere eignen sich auf Grund der benachbarten Grünräume in besonderer Weise als Wohnstandort für junge Familien. Entsprechend könnten dort in allen Bauformen und Gebäudetypen vergleichsweise große Wohneinheiten angeboten werden. Aus Kostengründen soll auf Grund des hohen Grundwasserpegels auf Kellergeschosse in Einfamilienhäusern verzichtet werden.

In allen Teilen des olympischen Dorfes sind zeitgemäße, flexible Wohngrundrisse immobilienwirtschaftlich erforderlich, um auf sich wandelnde Nutzungsanforderungen jederzeit reagieren zu können. Dazu gehört auch die Option, Unternehmensgründern und freibe-

ruflich Tätigen in ihren Wohnungen Raum für den eigenen Arbeitsplatz zu bieten. Insbesondere Lofts und Einfamilienhäuser bieten hierfür günstige Voraussetzungen.

Das Flächenprogramm zum olympischen Dorf sieht einen hohen Besatz an Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen vor. Für die spätere Versorgung des Quartiers ist ein Angebot mit einer Bruttogeschossfläche von max. 5.000 qm stadtstrukturell verträglich. Der Auslober erwartet, dass ein möglichst großer Anteil an Sonderfunktionsbauten aus der Zeit der Olympianutzung einer geeigneten Nachnutzung zugeführt wird. Insbesondere für die großen Mensagebäude (Dining Halls) werden innovative Ideen eine interessante Nutzungen gesucht. Die übrigen

Zweckbauten und Gebäudeteile des olympischen Dorfes sollen im Wesentlichen entsprechend ihrer olympiabedingten Nutzungsziele (Feuerwehr, Poliklinik, Ärztehaus) weitergenutzt oder in soziale Infrastruktureinrichtungen umgewandelt werden. Dabei ist das grundlegende Ziel der Transformation, das olympische Dorf in einen funktionsfähigen und attraktiven Wohnstadtteil zu überführen.

#### 4 Wettbewerbsprogramm

Das geforderte Programm für die olympischen Nutzungen wird in den IOC Olympic Village Guidelines (siehe Anlage) und in der Richtlinie für die Paralympics (siehe Anlage) ausführlich erläutert. Diese sind Bestandteil der Aufgabenstellung.

Das Raumprogramm mit den Flächenvorgaben für das olympische Dorf ist in nebenstehender Tabelle zusammengefasst.



| Nr.  | Nutzung  | Erläuterung   | Lage / Zuordnung                     | qm BGF von   | bis     | Freifläche |
|------|--|---|--------------------------------------|--------------|---------|------------|
| 1.   | Beherbergung   | für 16.000 Athleten und Team-Offizielle<br>[nach IOC Guidelines: ca. 12 qm BGF / Person (192.000 qm)]<br>(incl. Doppelzimmer, kleines Wohnzimmer, Kitchenette, Badezimmer, Lagerflächen, innere Erschliessung, etc) | Residential Zone<br>Residential Zone | 224.000      | 288.000 |            |
|      | Faktor BGF Wohnfläche /Person<br>Beherbergung Flächenreserve | Anforderung Leipzig 2012: ca. 14 - 18 qm BGF / Person<br>aufgrund der Erfordernisse der Zimmerbelegung sollte eine Flächenreserve von mind. 5% berücksichtigt werden  | Residential Zone                     | 11.200       | 14.400  |            |
|      | davon nachgewiesen in:                                       |   |                                      |              |         |            |
| 1.1  | Freistehende Einfamilienhäuser                               | 2-geschossig, 5-6 Zi., ca. 180qm/WE   | Residential Zone                     | entwurfsabh. |         |            |
| 1.2  | Doppelhäuser   | 2-geschossig, 5-6 Zi., ca. 180qm/WE   | Residential Zone                     | entwurfsabh. |         |            |
| 1.3  | Reihenhäuser   | 2-3-geschossig, 4-6 Zi., ca. 140qm/WE   | Residential Zone                     | entwurfsabh. |         |            |
| 1.4  | Stadthäuser  | 3-4-geschossig, 2-4 Zi., ca. 120qm/WE   | Residential Zone                     | entwurfsabh. |         |            |
| 1.5  | Stadtvillen  | 4-geschossig, 2-4 Zi., ca. 130qm/WE   | Residential Zone                     | entwurfsabh. |         |            |
| 1.6  | Geschosswohnbauten   | 4-6-geschossig, 2-5 Zi., ca. 100qm/WE   | Residential Zone                     | entwurfsabh. |         |            |
| 1.7  | Loftgebäude  | 4-5-geschossig, 3-5 Zi., ca. 140qm/WE   | Residential Zone                     | entwurfsabh. |         |            |
| 1.8  | Sonstige   |   | Residential Zone                     | entwurfsabh. |         |            |
| 2.   | NOC-Einheiten NOC-Units                                      |   | Residential Zone                     |              |         |            |
| 2.1. | NOC Delegations Hauptquartiere                               | den Wohnbereichen zugeordnet  | Residential Zone                     | 6.000        |         |            |
| 2.2. | NOC Medizinische Einrichtungen                               | den Wohnbereichen zugeordnet  | Residential Zone                     | 5.000        |         |            |
| 3.   | Service- und Informationszentrum für NOCs                    | zentral, besteht aus Sports-Info-Centre und Service Centre  | Residential Zone                     | 2.500        |         |            |
| 4.   | Poliklinik   |   | Residential Zone                     | 2.700        |         |            |
| 5.   | Mensen / Dining Halls  | Gastraum 7.000 qm / Küchen und Lager 7.000 qm   |                                      |              |         |            |
| 5.1. | Main Dining Hall und ggf. mehrere dez.<br>Dining Halls       | 4.000 - 5.000 Sitzplätze gesamt + Küche und Lager   | Residential Zone                     | 10.000       |         |            |
| 5.2. | Restaurant / Casual Dining Hall                              | 500 - 1.000 Sitzplätze + Küche und Lager  | International Zone                   | 4.000        |         |            |
| 6.   | Lagerflächen / Technikräume Delegationen                     | für Sportausrüstung, Technik und Kleidung,  | Residential Zone                     | 10.000       |         |            |
| 7.   | Service- und Personalräume für Bedienstete                   | Umkleideräume, Duschen, Kantine   | Residential Zone                     | 6.000        |         |            |
| 8.   | Trainingsmöglichkeiten                                       | Leichtathletikanlage, Lauf- und Radfahrstrecken, Swimming-Pools /<br>Saunas, Kraft- und Wiegeräume, Tennis-Courts, Sporthalle   | Residential Zone                     | 5.000        |         | 25.000     |
| 9.   | Freizeitzentrum  | Kino, Disco, Bücherei, TV-Rooms, Internet Cafe  | Residential Zone                     | 6.000        |         |            |
| 10.  | Shopping-Zentrum   | Shopping Mall, Fotolabor, Friseur, Post, Reisebüro,<br>Bank, Sponsors Showcasing, Florist, Tourist Office, etc.   | International Zone                   | 2.000        |         |            |
| 11.  | Logistikzentrum  | Akkreditierung, Presse-, TV und Radio-Zentrum<br>TV, Protokoll (VIP-Empfang), Management, Transport,<br>Sicherheitszentrale<br>Parken für NOC's Car Pool (1.000 Kfz) *  | International Zone                   | 10.000       |         | 25.000 **  |
| 12.  | Feuerwehr  |   |                                      | 500          |         |            |
| 13.  | Internes Parken / Service                                    | Parken und Wartung interne Busse / Service Fahrzeuge  | entwurfsabhängig                     | -            |         | 10.000     |

\* nach IOC Olympic Village Guidelines beinhaltet der Flächenansatz von 10.000 qm auch den Parkraum für 1.000 NOC-Fahrzeuge.

Bei einem üblichen Ansatz von ca. 25 qm / Stellplatz reicht diese Fläche bei weitem nicht aus. Der Flächenansatz für den NOC-CarPool wurde deshalb separat ausgewiesen.

\*\* Alternativ zur ebenerdigen Unterbringung kann dieser Flächenbedarf auch zum Teil in den geplanten Tiefgaragen nachgewiesen werden.

## 5 Sicherheitsanforderungen

Der städtebauliche Entwurf für die Sondernutzung "Olympisches Dorf" hat in besonderer Weise den Sicherheitsanforderungen der Olympiateilnehmer Rechnung zu tragen. Vor dem Hintergrund der weltweit angespannten Sicherheitslage ist es nicht auszuschließen, dass die Olympischen Spiele als internationales Großereignis im Focus der weltweiten Medienaufmerksamkeit ein potenzielles Ziel terroristischer Anschläge darstellen. Die negativen Erfahrungen bei vergangenen Olympischen Spielen (München 1972, Atlanta 1996) sowie die Planung der Olympischen Spiele in Athen 2004 bestätigen diese Einschätzung. Insbesondere das olympische Dorf wird unter den olympischen Einrichtungen in die höchste Sicherheitsstufe eingeordnet. Daraus ergeben sich die folgenden Forderungen:

- Das gesamte Gelände des olympischen Dorfs muss durch einen Sicherheitszaun vom öffentlichen Raum getrennt werden. Außerhalb dieses Zauns wird ein noch räumlich zu definierender äußerer Sicherheitskorridor eingerichtet (nicht Entwurfsgegenstand).
- Von der Plautstrasse aus ist ein ausreichender Sicherheitsabstand zur Residential Zone einzuhalten, in dem lediglich die denkmalgeschützte Bausubstanz erhalten bleibt. Dieser in der Anlage „Plan der Grundlagen“ gekennzeichnete Bereich ist von Bebauung freizuhalten, kann jedoch für die weiter unten beschriebenen Transportfunktionen (Schnittstelle interner/externer Athletentransport sowie externe Servicefunktionen) herangezogen werden. Für die Nachnutzung als Wohnstandort ist dieser Bereich frei verfügbar. Der Sicherheitsabstand gilt nicht für die International Zone.
- Weitere Sicherheitsvorkehrungen sind zu beachten, für den städtebaulichen Entwurfsprozess jedoch weniger maßgebend (zügige Abwicklung der Eingangskontrollen an Zufahrtbereichen und Eingangstoren; überschaubare Gestaltung der Freiflächen; kurze Rettungswege; schnelle Erreichbarkeit aller Bereiche des olympischen Dorfs für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge; Sicherheitszentrale in der International Zone sowie ggf. weitere dezentrale Sicherheitsstationen).
- Innerhalb des olympischen Dorfes ist eine Feuerwehration in logistisch sinnvoller Anordnung vorzusehen.

## 6 Landschaftsplanung, Ökologie, Umweltverträglichkeit

Es ist ein klares ökologisches Profil zu schaffen, das dem neuen Siedlungsraum eine eigenständige Identität verleiht. Hierzu sollen auf unterschiedlichen Ebenen aufeinander abgestimmte Konzeptbausteine entwickelt und in den städtebaulichen Entwurf integriert werden.

Ein wesentlicher Baustein des ökologischen Profils ist die Freiraumstruktur und das öffentliche Raumgerüst, da hierdurch die Nachhaltigkeit der Stadtentwicklung an diesem Ort wesentlich bestimmt wird (Stadt der kurzen Wege, Vermeidung von Umwegen, Vernetzung mit den umliegenden Stadt- und Landschaftsräumen). Ein weiterer Konzeptbaustein besteht darin, ökologisch wertvolle Strukturen wie z.B. geschützte Biotop- oder Schutzgebiete in das Gesamtkonzept zu integrieren und zu sichern. Weiterhin sollen zur Identitätsbildung naturräumlich charakteristische Strukturen betont werden und zur Profilbildung des zukünftigen Siedlungsraumes beitragen. Besondere Bedeutung haben dabei

die bewegte Topographie, die unterschiedlichen Uferbereiche am Lindenauser Hafen und der Übergang zur Landschaft. Ein weiterer Baustein der Nachhaltigkeit ist die Nähe zum Grundwasser, die besondere Lage am Wasser und der Umgang mit dem Niederschlagswasser. Durch den ressourcensparenden Umgang mit Energie, Baustoffen sowie der Ver- und Entsorgung wird das ökologische Profil ergänzt und abgerundet (Empfehlungen sind mit der Anlage „Planungshinweise für die Energiekonzeption“ beigefügt). Da die Planung nicht allein für die olympische Sondernutzung zu entwickeln ist, sind frühzeitig die Folgeanforderungen des Wohnquartiers wie z.B. Spielplätze im Gesamtkonzept zu berücksichtigen.

Die Bebauung ist landschaftsräumlich einzubinden (Wasser als Gestaltungselement, Insel im Hafenbecken, Durchgrünung, usw.), um ein harmonisches Miteinander von Wohnen und Natur zu schaffen. Die Ausdehnung des neuen

Wohnquartiers sollte weitestgehend auf den bereits heute bebauten und versiegelten Bereich beschränkt bleiben, um die Inanspruchnahme freier Wiesenflächen zu minimieren. In der Anlage „Plan der Bindungen“ ist ein Korridor von 50 m Tiefe entlang der bereits heute baulich genutzten Fläche dargestellt, der zur städtebaulichen Entwicklung herangezogen werden kann. Eingriffe in das Flächennaturdenkmal „Sumpfbereich Schönauer Lachen“ bzw. die vorhandenen hochwertigen Schutzgebiete sind zum Erhalt und zur Stärkung der Feuchtflächen zu vermeiden (siehe Eintragungen in Anlage „Plan der Grundlagen“).

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Areals und der damit verbundenen erforderlichen Geländemodellierung ist eine ausgeglichene Massenbilanz anzustreben, d.h. anfallender Erdaushub sollte im Gebiet zur Geländemodellierung herangezogen werden. Das westliche Landschaftsufer des Hafenbeckens

sollte als Uferpromenade ausformuliert werden. Die bestehenden, teilweise wasserführenden Gräben im Westen des Wettbewerbsgebiets gewährleisten gegenwärtig den natürlichen Wasserabfluss aus den südlich und nördlich gelegenen Feuchtgebieten in das Hafenbecken. Diese Funktion ist auch künftig durch ein umweltverträgliches Konzept der Wasserführung aufrecht zu erhalten.

Anforderungen an Landschaftsplanung, Ökologie und Umweltverträglichkeit in der Übersicht:

#### Ökologische Bauweise:

- ausschließliche Verwendung baubiologisch unbedenklicher Materialien
- möglichst großer Anteil an Baumaterialien, die aus nachwachsenden Rohstoffen hergestellt werden
- möglichst großer Anteil an Baumaterialien, deren Herstellung ohne hohen Energieeinsatz erfolgt (Minimierung der „grauen Energie“)
- familiengerechtes Wohnumfeld

#### Trinkwassereinsparung und Abwasserreduzierung

- Berücksichtigung von Zisternen in ausreichender Größe zur Speicherung und Nutzung von Regenwasser sowie von Rigolen (im Straßenraum).
- Weitest mögliche Versickerung nicht genutzten Regenwassers von Dachflächen durch Wasser gebundene Oberflächen und möglichst wenig versiegelte Verkehrswege unter Berücksichtigung der eingeschränkten Versickerungsbedingungen.
- Ableitung des Überlaufwassers der Zisternen nach Vorklärung in die bestehenden Feuchtgebiete

#### Verkehrerschließung

- Minimierung von Lärm und Emissionen des Straßenverkehrs durch Berücksichtigung verkehrsberuhigter Zonen, von wohnungsnahen

Fahrradunterstellmöglichkeiten und / oder speziellen Korridoren für Radfahrer und Fußgänger

- Schaffung autofreier Teilareale (Stellflächen im Randbereich) für die Nachnutzung

#### Flächen- und Landschaftsschutz

- Herstellung des Gewässerverbundes zum Elster-Saale-Kanal und zum Karl-Heine-Kanal
- Nachweis einer ausgeglichenen Massenbilanz im Gesamtareal vor dem Hintergrund der Geländeprofilierung
- Erhalt und Stärkung der Feuchtflächen, daher keine Bebauungsflächen im Flächennaturdenkmal (FND)
- Ausgestaltung des westlichen „Landschaftsufer“ unter Berücksichtigung der Nutzung einer Uferpromenade
- Minimierung der Inanspruchnahme freier Wiesenflächen

## 7 Energetisches Konzept

Als ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal für das olympische Dorf soll die Klimaneutralität und ökologische Bauweise des Dorfes hervorgehoben werden. Diese soll im Wettbewerb nicht nur berücksichtigt, sondern als umfassendes Konzept entwickelt werden. Dabei ist davon auszugehen, dass sich die technische Entwicklung zur Erzeugung von solarer und erneuerbarer Energie weiterhin in ähnlichem Tempo vollzieht, wie dies zur Zeit der Fall ist, und die nachfolgend dargestellten Systeme verbessert und in ihren Wirkungsgraden effektiver werden. Als Grundlage des energetischen Konzepts sollen jedoch die heute bereits erprobten und einsetzbaren Technologien dienen, die der Anlage „Planungshinweise für die Energiekonzeption“ zu entnehmen sind.

Ziel des Energiekonzeptes ist die 100-prozentige Versorgung des olympischen Dorfes mit erneuerbarer Energie hinsichtlich des Heizwärme- und Strombedarfs. Die Gebäude sollen darüber hinaus in CO<sub>2</sub>-neutraler Bauweise errichtet werden, d.h. möglichst unter Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen und in ihrer Herstel-

lung energiearmen Werkstoffen. Zur Erreichung dieses Ziels werden hohe Anforderungen an die energiesparende Bauweise gestellt.

Die Energieversorgung kann mit aktiver und passiver Solarenergienutzung erfolgen, was zunächst vom Energiebedarf und der Lage des Gebäudes abhängig ist. Den Wettbewerbsteilnehmern bleibt dabei überlassen, zu welchen Anteilen sie aktive bzw. passive Solarenergie nutzen werden, vorausgesetzt, dass in der Summe die 100-prozentige solare Energieversorgung erreicht wird. Dabei wird zur Maßgabe erklärt, dass alle öffentlichen Gebäude hinsichtlich ihres Heizwärmebedarfs mindestens dem Niedrighausenergiestandard entsprechen müssen, d.h. höchstens 40 kWh/qm/a Heizwärme benötigen dürfen. Für Wohngebäude gilt der 3-Liter-Haus-Energie-Standard, d.h. der max. Heizenergiebedarf darf 30 kWh/qm/a nicht übersteigen.

Von den Wettbewerbsteilnehmern wird kein bis ins Detail ausgearbeitetes Energiekonzept verlangt. Vielmehr sollen sie nachweisen, dass sie in ihrem Entwurf für die vorgeschlagenen solaren

Energieerzeuger ausreichend große Flächen und Räumlichkeiten vorhalten. Mit dem in der Anlage übergebenen Katalog (Anlage „Planungshinweise für die Energiekonzeption“) werden den Teilnehmern alle nötigen Angaben zur Verfügung gestellt, um die Energieverbräuche der zu planenden Wohngebäude überschlägig zu ermitteln und entsprechend einsetzbare Systeme auszuwählen. Es wird von allen Teilnehmern verlangt, dass sie ihre Energieversorgungskonzepte in das Formblatt „Nachweis Wettbewerbsprogramm Olympianutzung und Energiekonzept eintragen. Für alle anderen Gebäude (Poliklinik, Sportstätten, usw.) wird vom Auslober eine Energieversorgung vorgeschlagen, für die entsprechende Flächen bzw. Räume vorzusehen sind.

### Übersicht energetische Anforderungen:

- Abdeckung des gesamten Energiebedarfs (100%) durch passive und aktive solare Energie
- Konstruktion der öffentlichen Bauten mindestens nach Niedrigenergiehausstandard, d.h. Heizwärmebedarf von max. 40kWh/qm/a

## 8 Erschließung

- Konstruktion der Wohngebäude mindestens nach 3-Liter-Haus-Energiestandard, d.h. Heizwärmebedarf von max. 30kWh/qm/a und wo städtebaulich möglich nach Passivhausstandard, d.h. Heizwärmebedarf von max. 15kWh/qm/a
  - eine möglichst energieeffiziente Konstruktion, d.h. eine kompakte Bauweise und damit ein niedriges A/V-Verhältnis
  - beste Tageslichtausnutzung für alle Gebäude
  - beste Ausnutzung passiver solarer Energie (Sonneneinstrahlung) durch Südausrichtung und Verhinderung von Verschattungen sofern dies städtebaulich möglich ist
  - beste Ausnutzung der in südliche Richtung gerichteten Dachfläche und Fassaden durch die Installation von solarthermischen Anlagen und durch Photovoltaik
- Individualverkehr:** Der Anschluss des Plangebiets an das bestehende Straßennetz ist über die Lützner Straße und die Plautstraße vorzusehen. Die zu erwartende Verkehrsbelastung sowie der notwendige Abstand zwischen den Knotenpunkten legen es nahe, die Straßenanschlüsse in vorhandene Netzknoten zu integrieren. Das westliche Areal wird an den Knoten Lützner Straße/Brünner Straße angebunden. Zusätzlich soll die Haupteerschließung des Gebietes an die Kreuzung Lyoner Straße/Schomburgkstraße/Plautstraße geführt werden. Die Teilareale westlich und östlich des Hafenbeckens innerhalb des Wettbewerbsgebiets sollen durch Brücken miteinander verbunden werden, deren Lage entwerfungsabhängig zu wählen ist. Allerdings sollte vermieden werden, dass über diese Verbindungen gebietsfremde Verkehre angezogen werden.
- Öffentlicher Verkehr:** Der Anschluss des Wettbewerbsgebiets ist über die peripher verlaufende Stadtbahntrassen sichergestellt. Eine Führung neuer Gleisanlagen durch das Wettbewerbsgebiet ist nicht vorgesehen. Die Dimensionierung der Haupteerschließungsstraßen innerhalb des Gebiets ist so auszulegen, dass eine ÖPNV-Erschließung durch Busse gewährleistet werden kann. Neben den im Regelbetrieb befahrenen Gleisanlagen in der Lützner Straße befindet sich im südlichen Abschnitt der Plautstraße eine Wendeschleife der Stadtbahn. Diese sichert bei Netzstörungen eine Wendemöglichkeit für Stadtbahnzüge, die in Leipzig durchweg als Einrichtungswagen konzipiert sind. Im Falle einer Überplanung dieser Wendeschleife ist ein Ersatz an anderer Stelle entlang der Plautstraße zu schaffen.

**Ruhender Verkehr:** Für die Vermarktung der Wohnungen ist das Stellplatzangebot bedeutsam. Im Bereich von Geschosswohnungsbauten bzw. Stadtvillen wird eine Stellplatzquote von 1,2 pro Wohneinheit empfohlen. Der Auslober erwartet beim Stellplatznachweis für die Wohngebäude die Einhaltung der sich aus den Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung (Richtzahltablette VwVSächsBO) ergebenden Forderung nach 1-2 Stellplätzen pro Wohnung, mindestens also den Nachweis von einem Stellplatz je Wohnung. Auf Einfamilienhausgrundstücken ist eine Stellplatzquote von 1,5 pro Wohneinheit erforderlich. In Bereichen mit Mehrfamilienhäusern ist der größte Teil der Stellplätze zugunsten erhöhter Freiraumqualitäten in Tiefgaragen unterzubringen. Ergänzend ist in entwurfsabhängig geeigneten Abschnitten straßenbegleitendes Parken vorzusehen.

Im westlichen Teil des Wettbewerbsgebiets im Übergangsbereich zum Schönauer Park ist die Anordnung von Tiefgaragen aufgrund des hohen Grundwasserstands schwierig. Die Stellplätze sind in diesem Bereich ebenerdig nachzuweisen. Sammelstellplätze, soweit sie im städtebaulichen Entwurf vorgesehen werden oder wenn der Nachweis auf den einzelnen Grundstücken nicht möglich ist, sollten nicht weiter als 30 m von den zugehörigen Hauseingängen entfernt sein.

Neben dem tabellarischen Nachweis im Formblatt 3 erfolgt eine Prüfung auf Plausibilität des Stellplatznachweises im städtebaulichen Entwurf für den geforderten Ausschnitt aus der Residential Zone im Maßstab 1 : 500 (siehe geforderte Leistung Position 5).

**Fußwege und Radverkehr:** Innerhalb des Wettbewerbsgebiets ist ein durchgehender Rad- und Fußweg entlang der zu schaffenden Gewässer-Verbindung vom Karl-Heine-Kanal zum Elster-Saale-Kanal zu konzipieren.

**Besondere Verkehrsinfrastruktur für das olympische Dorf:** An die Verkehrserschließung des olympischen Dorfs sind besondere Ansprüche zu stellen. Dabei ist zu beachten, dass die Anforderungen für den Betrieb des olympischen Dorfs und die Ausgestaltung der Erschließung für die Nachnutzung nicht immer kongruent sind. Während der Olympischen Spiele bildet das olympische Dorf eine nach außen abgeschottete Zone. Der Zugang wird nur an wenigen Zugangsstellen über Sicherheitsschleusen erfolgen. Für die Nachnutzung ist der Entwurf hingegen an den zeitgemäßen Erschließungserfordernissen für ein Wohngebiet auszurichten.

Das olympische Dorf im Lindenauer Hafen befindet sich nur fünf Fahrminuten vom Olympiapark entfernt. Vom olympischen Dorf können die meisten Wettkampfstätten in weniger als 20 Minuten Fahrtzeit erreicht werden. Seitens des IOC ist für das olympische Transportkonzept eine strikte Trennung zwischen internem Transport und externem Transport gefordert. Die vor allem für die Nachnutzung vorgesehene Haupteinschließung des Areals mit einem Anschluss an die Lützner Strasse im Süden und einem Anschluss an den Knotenpunkt der Dr.-Hermann-Duncker-Str./Plautstraße bieten eine sinnvolle verkehrliche Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz. Als zusätzlicher Anschluss an die Plautstraße ist im Norden des Gebiets ein Knotenpunkt an der Einmündung Schomburgkstraße konzipiert.

Der Sportlertransport erfolgt durch Shuttlebusse auf separaten Olympiatrassen. Die Olympiatrasse vom olympischen Dorf zu den Wettkampfstätten beginnt am Kreuzungspunkt Plautstraße/Dr.-Hermann-Duncker-Straße. Die externen Buserminals sind daher an dieser Stelle und außerhalb des Sicherheitszauns anzuordnen. Bei der Bemessung dieser Terminalanlagen ist eine Anzahl von 36 Haltebuchten für 15-m-Busse anzusetzen. Eine dementsprechend große Fläche ist im Lageplan darzustellen.

Innerhalb des Dorfs wird ein emissionsarmes Bussystem (z.B. Elektrobusse) eingerichtet, das während der Zeit der Spiele nur intern verkehrt (Ringbuslinie). Dafür sind Abstell- und Wartungsflächen von ca. 10.000 qm (siehe Tabelle Wettbewerbsprogramm) vorzusehen, da diese Verkehrsmittel aus Sicherheitsgründen für die Dauer der Olympischen Spiele das Gelände des olympischen Dorfes nicht verlassen dürfen.

## 9 Denkmalschutz

Die vorhandene Kaimauer im Lindenauer Hafen ist denkmalgeschützt und soll in ihrer ganzen Länge erhalten bleiben.

Für die denkmalgeschützten Gebäude innerhalb des Wettbewerbsgebiets ist nach Möglichkeit eine geeignete Nutzung während der Spiele und danach vorzuschlagen. Vor allem die markanten Speichergebäude sollen in ein sinnvolles Gesamtkonzept eingebunden werden.

Ebenso ist das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude der Museumsfeldbahn nach Möglichkeit in den Gesamtentwurf zu integrieren und umzunutzen, sofern der Wettbewerbsentwurf eine Kürzung der bestehenden Gleisanlage der Museumsfeldbahn vorsieht. In diesem Fall ist ein neuer Bahnendhaltepunkt einzurichten.

Die übrigen denkmalgeschützten Gleisanlagen müssen nur dann erhalten werden, wenn sie sich als besonderes Entwurfselement im Freiraum sinnvoll in den Siedlungsentwurf integrieren lassen.



## 10 Bewertungskriterien

Die Stadt Leipzig als Auslober erwartet von den Wettbewerbsteilnehmern innovative und zukunftsweisende städtebauliche Entwürfe für das Gesamtensemble des olympischen Dorfs und damit auch für einen neuen Leipziger Stadtbaustein des Jahres 2012. Die im Plan der Bindungen enthaltenen und die mit dem Auslobungstext formulierten Vorgaben sind dabei zu berücksichtigen. Mit Aussagen, die orientierenden oder empfehlenden Charakter haben, sollen sich die Teilnehmer auseinandersetzen und ggf. Veränderungen oder Modifikationen der Vorgaben aus ihrem Konzept begründen. Bindungen sind einzuhalten.

Das Preisgericht wird aus den Vorschlägen der Wettbewerbsteilnehmer eine Empfehlung für die Präzisierung des Masterplans für das Gesamtareal als olympisches Dorf und die spätere urbane Wohnsiedlung aus dem städtebaulich-landschaftlichen Kontext und den internen

städtebaulich-räumlichen Qualitäten formulieren. Das Preisgericht wird die baulich-räumliche Umsetzung des Gesamtprogramms in seinen gestalterischen und funktionalen Qualitäten bewerten. Da für nachfolgende Planungsschritte sowohl ein präziser Masterplan für das Gesamtareal gebraucht wird, seine Umsetzung jedoch in einzelnen Teilabschnitten mit durchaus unterschiedlichen „Handschriften“ erfolgen soll, wird das Preisgericht Empfehlungen an den Auslober für die weitere Präzisierung solcherart Teilabschnitte aussprechen.

Das Preisgericht für das Verfahren „Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Olympisches Dorf Leipzig 2012“ lässt sich in seiner Bewertung der eingereichten Vorschläge von folgenden Kriterien leiten:

- Innovationsgehalt und Zukunftsfähigkeit
- Gestalterische und räumliche Qualität der Gesamtlösung und ihrer Teile (Baublöcke, Bauabschnitte)
- Berücksichtigung des geforderten Raumprogramms, der funktionalen und Sicherheitsanforderungen
- Berücksichtigung ökologischer Anforderungen und der geforderten Umweltstandards
- Nachnutzungs- und Nachhaltigkeitsaspekt
- Wirtschaftlichkeit, Realisierbarkeit

