# DENKMALSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG / STELLUNGNAHME, PARKSTADT DÖSEN



LEIPZIG Dienstag, 9. Juni 2020

600 Wohnungen sollen in der „Parkstadt Leipzig" auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses Dösen entstehen. Doch die Planung zieht sich in die Länge. GRAFIKEN: INSTONE REAL ESTATE

**Viele Forderungen zur Parkstadt Dösen**

Größtes Wohnungsbauprojekt in Leipzig mit 600 Quartieren verzögert sich weiter

Von Jens Rometsch

An einem der schönsten Häuser in der Parkstadt Dösen, das mit seinen dreischiffigen Holzhallonen fast wie ein Jagdschloss anmutet, prangt ein rotes Schild: „Betreten verboten! Akute Einsturzgefahr – Lebensgefährliches Gelände".

Trotz der mit Brettern verschlossenen Türen und Fenster ist die Warnung sicher berechtigt. Denn das vor 18 Jahren verlassene Krankenhaus-Gelände an der Chemnitzer Straße 50 dient inzwischen als eine Art Ausflugsattraktion. Anwohner aus Probstheida und Dösen gehen dort unter mächtigen Baumkronen spazieren oder führen Hunde Gassi. Beim Anblick der gelben Klinkerbauten erleben sie einen nostalgischen Sprung in die Zeit um 1900 – als die riesige Nervenheilanstalt im Pavillonstil auf einem Feld entstand.

Neuerdings bleiben viele Flaneure an einem Schild gleich hinter dem Eingang stehen. Es zeigt eine Visualisierung der hier geplanten „Parkstadt Leipzig". Auf dem Luftbild sind die mehr als 20 denkmalgeschützten Häuser schon saniert und um 18 Neubauten ergänzt. Insgesamt 600 Wohnungen, auch eine Kita in der Nähe des benachbarten Dösner Parks und ein kleiner Einkaufsmarkt (bis 800 Quadratmeter) sollen auf dem 14,5 Hektar großen Gelände entstehen. Es ist das mit Abstand größte Wohnungsbauvorhaben in Leipzig, welches sich seit nah verwirklichen ließe. Schon 2019 schätzte die Industrie- und Handelskammer das Investitionsvolumen auf stolze 300 Millionen Euro.

Bereits seit 2012 wird an dem Bebauungsplan für dieses Areal gefeilt. 2015 erwarb es der Wohnentwickler Instone Real Estate. Seit der jüngsten Stadtratsitzung ist wieder etwas ungewisser, wann der erfahrene Althaussanierer (hohe zuletzt die Heeresbäckerei in Möckern aus dem Dornröschenschlaf in Dösen lösegen kann. Die Ratsmehrheit hat einen Antrag der Linken mit acht Punkten beschlossen, der auch Anträge von Grünen und SPD aufgriff. Hintergrund dafür waren Gespräche zwischen Instone und Leipziger Umweltverbänden im Jahr 2019. In der Folge nahm der Investor einige Nachbesserungen vor – wie den Verzicht auf zwei Tiefgaragen, die Verringerung der Autostellplätze von über 700 auf etwa 550 sowie die Anlage einer zusätzlichen Streuobstwiese auf dem Areal. Laut Instone spricht. Dies sei aber nicht nur wegen Neubauten, sondern auch für Feuerwehr-Aufstellflächen, Rettungswege, die Instandsetzung des Straßennetzes und Leitungstrassen nötig. Von der Gesamtzahl der Bäume seien 75 schon sehr stark geschädigt oder abgestorben. Vier Ort würden als Ersatz 346 Bäume gepflanzt.

Der Ratsbeschluss fordert außerdem eine Fassadenbegrünung für das „Parkdeck des Nahversorgers" und weitere Neubauten. Der Einkaufsmarkt bekommt jedoch gar kein Parkdeck, so die Verwaltung. Oben drüber sei Wohnen geplant.

In zwei weiteren Forderungen geht es um Einhausungen für einen Teil der 1400 Radstellplätze und um eine nochmalige Verringerung der Autostellplätze – sofern die Stadt für eine bessere ÖPNV-Anbindung mit Bussen sorgen kann, die dann auch durch das Gelände fahren sollen.

Die achte Forderung betrifft den Anteil an Sozialwohnungen. Instone hatte sich freiwillig zu 68 solcher geförderten Wohnungen verpflichtet, was knapp 30 Prozent aller Neubauten entspricht. Über die genaue Höhe befinde sich das Unternehmen derzeit in weiteren Gesprächen mit der Stadt, erklärt der Leipziger Niederlassungsleiter Andreas Rühle. „Auch der Dialog mit den lokalen Umweltverbänden wird von uns weiterhin gesucht", betont er. Der Baumerhalt und Nachpflanzungen würden unter genauer Berücksichtigung der Interessen des Denkmal- und Naturschutzes erfolgen.

Das eingetragene Kultur- und Gartendenkmal sei von hohem historischen Wert, so Rühle. „Durch die Bauarbeiten soll es zu einem der schönsten Wohngebiete Leipzigs werden." Nur wann die Arbeiten starten können, bleibe vorerst offen.

Während die 120 Jahre alten Häuser leer stehen, genießen Spaziergänger die Natur und Ruhe auf dem ehemaligen Klinik-Gelände FOTOS: JENS ROMETSCH

Mehr als 20 denkmalgeschützte Pavillons sollen rekonstruiert werden.

So sehen die Pläne in einer aktuellen Visualisierung aus. Die Neubauten außerhalb des denkmalgeschützten Bereichen erhalten begrünte Dächer.

Für das Gebäudeensemble des ehemaligen Parkkrankenhauses in Dölitz-Dösen erstellte Behzadi + Partner Architekten BDA eine umfangreiche bildliche und textliche denkmalpflegerische Bestandsdokumentation. Diese umfasst zur bauzeitlichen Einordnung alle baulichen Elemente der 27 Bestandsgebäude. Ziel ist es der Leipziger Denkmalschutzbehörde ein handlungsfähiges Instrument zur Beurteilung der geplanten Umnutzungsmaßnahmen an dem geschützten historischen Gebäudeensemble an die Hand zu geben.

Das größte Wohnungsbauprojekt in Leipzig mit 600 Quartieren ist von hohem historischen Wert und soll zu einem der schönsten Wohngebiete Leipzigs werden.

## Projekte

### EHEMALIGES PARKKRANKENHAUS DÖLITZ-DÖSEN, LEIPZIG

Historisch

Zeige News auf Website »

# DENKMALSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG / STELLUNGNAHME, PARKSTADT DÖSEN



LEIPZIG Dienstag, 9. Juni 2020

600 Wohnungen sollen in der „Parkstadt Leipzig" auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses Dösen entstehen. Doch die Planung zieht sich in die Länge. GRAFIKEN: INSTONE REAL ESTATE

## Viele Forderungen zur Parkstadt Dösen

Größtes Wohnungsbauprojekt in Leipzig mit 600 Quartieren verzögert sich weiter

Von Jens Rometsch

An einem der schönsten Häuser in der Parkstadt Dösen, das mit seinen dreischiffigen Holzbalkonen fast wie ein Jagdschloss anmutet, prangt ein rotes Schild: „Betreten verboten! Akute Einsturzgefahr – Alarmgesichertes Gelände".

Trotz der mit Brettern verschlossenen Türen und Fenster ist die Warnung sicher berechtigt. Denn das vor 18 Jahren verlassene Krankenhaus-Gelände an der Chemnitzer Straße 50 dient inzwischen als eine Art Auslugsattraktion. Anwohner aus Probstheida und Dösen gehen dort unter mächtigen Baumkronen spazieren oder führen Hunde Gassi. Beim Anblick der gelben Klinkerbauten erleben sie einen nostalgischen Sprung in die Zeit um 1900 – als die riesige Nervenheilanstalt im Pavillonstil auf einem Feld entstand.

Neuerdings bleiben viele Flaneure an einem Schild gleich hinter dem Eingang stehen. Es zeigt eine Visualisierung der hier geplanten „Parkstadt Leipzig". Auf dem Luftbild sind die mehr als 20 denkmalgeschützten Häuser schon saniert und um 18 Neubauten ergänzt. Insgesamt 600 Wohnungen, auch eine Kita in der Nähe des benachbarten Dösner Parks und ein kleiner Einkaufsmarkt (bis 800 Quadratmeter) sollen auf dem 14,5 Hektar großen Gelände entstehen. Es ist das mit Abstand größte Wohnungsbauvorhaben in Leipzig, welches sich zeitnah verwirklichen ließe. Schon 2019 schätzte die Industrie- und Handelskammer das Investitionsvolumen auf stolze 300 Millionen Euro.

Bereits seit 2012 wird an dem Bebauungsplan für dieses Areal getüftelt. 2015 erwarb es der Wohnentwickler Instone Real Estate. Seit der jüngsten Stadtratssitzung ist wieder etwas ungewisser, wann der erfahrene Altbausanierer (holte zuletzt die Heeresbäckerei in Möckern aus dem Dornröschenschlaf) in Dösen loslegen kann. Die Ratsmehrheit hat einen Antrag der Linken mit acht Punkten beschlossen, der auch Anträge von Grünen und SPD aufgriff.

Hintergrund dafür waren Gespräche zwischen Instone und Leipziger Umweltverbänden im Jahr 2019. In der Folge nahm der Investor einige Nachbesserungen vor – wie den Verzicht auf zwei Tiefgaragen, die Verringerung der Autostellplätze von über 700 auf etwa 550 sowie die Anlage einer zusätzlichen Streuobstwiese auf dem Areal. Laut Instone erfüllt eine Stellplatzzahl von 550 den Mindestbedarf der künftigen Bewohner. Über Car-Sharing-Angebote werde gerade beraten.

Die Umweltverbände teilten jedoch im Anschluss mit, das reiche ihnen nicht. Aus dem Projekt drohe eine „Parkplatzstadt" zu werden. Dabei sollen fast alle oberirdischen Stellplätze in einem (inzwischen nur noch zweistöckigen) Neubau an der Nordseite zusammengefasst werden. Dieses Parkhaus schirmt das Areal außerdem zu einer dort benachbarten, forensischen Klinik ab.

Der neue Stadtratsbeschluss enthält vier Forderungen, zu denen das Rathaus vorab betont hatte, dass sie „in der vorliegenden Planung bereits hinreichend berücksichtigt" seien. Hierbei geht es um den Baumschutz, ein längst vorhandenes Artenschutzkonzept und die öffentliche Zugänglichkeit des Geländes. Laut Stadtverwaltung müssen 286 Bäume gefällt werden, was einem Drittel des Bestandes entspricht. Dies sei aber nicht nur wegen Neubauten, sondern auch für Feuerwehr-Aufstellflächen, Rettungswege, die Instandsetzung des Straßennetzes und Leitungstrassen nötig. Von der Gesamtzahl der Bäume seien 75 schon sehr stark geschädigt oder abgestorben. Vor Ort würden als Ersatz 346 Bäume gepflanzt.

Der Ratsbeschluss fordert außerdem eine Fassadenbegrünung für das „Parkdeck des Nahversorgers" und weitere Neubauten. Der Einkaufsmarkt bekommt jedoch gar kein Parkdeck, so die Verwaltung. Oben drüber sei Wohnen geplant.

In zwei weiteren Forderungen geht es um Einhausungen für einen Teil der 1400 Radstellplätze und um eine nochmalige Verringerung der Autostellplätze – sofern die Stadt für eine bessere ÖPNV-Anbindung mit Bussen sorgen kann, die dann auch durch das Gelände fahren sollen.

Die achte Forderung betrifft den Anteil an Sozialwohnungen. Instone hatte sich freiwillig zu 68 solcher geförderten Wohnungen verpflichtet, was knapp 30 Prozent aller Neubauten entspricht. Über die genaue Höhe befinde sich das Unternehmen derzeit in weiteren Gesprächen mit der Stadt, erklärt der Leipziger Niederlassungsleiter Andreas Rühle. „Auch der Dialog mit den lokalen Umweltverbänden wird von uns weiterhin geschätzt", betont er. Der Baumerhalt und Nachpflanzungen würden unter genauer Berücksichtigung der Interessen des Denkmal- und Naturschutzes erfolgen.

Das eingetragene Kultur- und Gartendenkmal sei von hohem historischen Wert, so Rühle. „Durch die Bauarbeiten soll es zu einem der schönsten Wohngebiete Leipzigs werden." Nur wann die Arbeiten starten können, bleibe vorerst offen.



Während die 120 Jahre alten Häuser leer stehen, genießen Spaziergänger die Natur und Ruhe auf dem ehemaligen Klinik-Gelände FOTOS: JENS ROMETSCH



Mehr als 20 denkmalgeschützte Pavillons sollen rekonstruiert werden.



So sehen die Pläne in einer aktuellen Visualisierung aus. Die Neubauten außerhalb des denkmalgeschützten Bereiches erhalten begrünte Dächer.

Viele Forderungen zur Parkstadt Dösen