

Vortrag Wildes Kapital

Wer produziert die Stadt – Das Beispiel Altmarkt in Dresden

zuerst zur Orientierung

Modellfotos

Blick vom Bahnhof

Blick vom WTC

Nahsicht

Der Titel meines Statements lautet : Wer produziert die Stadt? Ich muß allerdings gestehen, dass der Titel meiner Nachfolgerin, Milla Mineva: Wildes Verlangen nach dem Kapitalismus mindestens ebenso gut passen würde, denn auch in Dresden gab es 1989 – 91 ein wildes Verlangen nach dem Kapitalismus, vielleicht auch noch nach etwas anderem, aber das ist nicht unser Thema. Verlangen nach dem Kapitalismus also, und von Anfang an wurde er in Dresden in die Diskussionen über die Entwicklung der Stadt verwickelt. Die Firmen, die Geschäftsleute, die Investoren sollten nach Dresden kommen, um eine Stadt wiederaufzubauen, eine Stadt, die einen Wiederaufbau mehr als jede andere nötig zu haben schien. Der Kapitalismus, der doch sonst immer alles nach seinem eigenen Bilde und seinen eigenen Interessen zurichtet, sollte selbst instrumentalisiert werden, für Dinge, die die Stadt selbst nicht leisten konnte oder wollte, und bis heute nicht kann oder will: als Bauherr. Im gesamten Stadtzentrum gibt es, soweit ich sehe, kein einziges der zahlreichen Neubauvorhaben, die von der Stadt selbst realisiert wurde. Die Aufgabe, endlich ein neues Dresden zu bauen so schön oder fast so schön wie das alte, wurde also delegiert, aber zu den eigenen Bedingungen.

Brache Altmarkt

Zustand 1990

Diese Bedingungen waren ausgesprochen günstig: der Aufbau in der DDR war bis 1988 nicht zu seinem Ende gekommen, und so waren etwa die Hälfte aller Flächen im Stadtzentrum noch gar nicht bebaut. Zusätzlich wurden die meisten zwischen 1950 und 1988 entstandenen Gebäude nach und nach zur Disposition gestellt. Es gab also genügend Platz. Und der allerwichtigste Vorteil blieb der Stadt ebenso erhalten, den schon die Städtebauer der DDR zu ihren großen Plänen inspiriert hatte: die Verfügung über Grund und Boden. Über 70 Prozent der Flächen im Stadtzentrum gingen nach der Wiedervereinigung in den Besitz der öffentlichen Hand. Obwohl im Einigungsvertrag der Grundsatz Rückgabe vor Entschädigung festgeschrieben wurde, gab es nur wenige Rückforderungen, am Altmarkt zum Beispiel nur eines durch die Familie eines Cafehausbetreibers aus München.

die folgenden fünf Jahre wurden neben ersten wenigen Bauprojekten darauf verwandt, sich über die Art der Stadt, ihr Aussehen, ihre Struktur klar zu werden: dabei war man sich schnell einig: Ausgangspunkt war neben den noch vorhandenen Gebäuden und den Bildern der Stadt vor 1945 das Konzept der sogenannten Europäischen Stadt, dessen kürzeste Definition ich bei dem Schweizer Architekturtheoretiker Andre Corboz gefunden habe: ein Haus am nächsten mit gleich hohen Dächern.

Es wurden weitreichende Pläne gemacht und Regeln aufgestellt für die Bauvorhaben im Zentrum, für die Straßenbreite, die Gebäudehöhe, die Fluchtlinien, das Material, die Farben für die Fassaden, für Werbung und Reklame. Verdeutlichen möchte ich das an dem Gebiet der Südseite des Altmarktes:

Flurplan 1938

Flurplan 2004

Bauherren:

die Kirchgemeinde und die Sparkasse
Roland Ernst projektentwicklungsgesellschaft
Allianz Immobilien

1. alte Straßenzüge und Blickbeziehungen sollten wiederhergestellt werden, Zitate aus der Werbesatzung – Bebauungsplan Altmarkt – Sandsteinplatten – Farbe – Höhe – Arkaden –

Platzansicht 2004

Fassade

zitieren möchte ich einige Auszüge aus der Werbesatzung

Dieses Konzept ging einigermaßen gut, solange die Nachfrage nach neuen Kaufhäusern, Geschäften und Büros groß genug war, anderes wurde im Zentrum nicht gebaut, nachdem in der DDR überwiegend Wohnungen, einige Restaurants und die Gebäude für die Robotron-Computerfirma gebaut worden waren. Dresden erwarb sich den Ruf einer investorenfeindlichen Stadt, in der es zu viele Regeln und Einwände der Bevölkerung und der Verwaltung gab, in dem die Denkmalpfleger zu mächtig waren und wo Genehmigungen und Bauzeit länger dauerten als anderswo. Von der ersten Anfrage für die größte innerstädtische Mall bis zur Fertigstellung vergingen zehn Jahre. Geklappt hat dieses Konzept bislang nur in einem der Viertel, in denen sich die Vorstellungen der Stadt mit denen der Investoren getroffen haben: der inneren Neustadt mit der zentralen Achse der Königsstraße, vollständig und hochwertig saniert, wo selbst die alten Bäume gefällt wurden, um die Fassaden nicht zu verdecken, teuren Geschäften, zahlreichen Restaurants mit italienischer, japanischer, thailändischer, spanischer, italienischer, irischer und tschechischer Küche. Das historische Stadtbild mit Flair entspricht den Vorstellungen der Stadt und ist wesentlicher Teil der Marketingstrategien der Geschäftsleute und Investoren. Insofern können hier auch die Regeln bis heute weitgehend durchgesetzt werden, ja die Investoren haben sogar ein eigenes Interesse daran:

Bild Brezel

Das gleiche gilt in weiten Teilen noch für das Gebiet um die Frauenkirche. Einen der Investoren werden wir morgen treffen. Ansonsten hat sich die Situation seit der Jahrtausendwende grundlegend gewandelt. Mit 800 Millionen Euro verschuldet, möchte die Stadt die wenigen noch interessierten Investoren auf gar keinen Fall verschrecken, im Gegenteil: 2003 begann die Stadt, Preisnachlässe zu gewähren. Am Hauptbahnhof fünf Millionen Euro, neben der Frauenkirche 500.000 Euro, und weitere werden folgen. Selbst der Neubau für das bisher städtische Musicaltheater sollen von privaten Investoren errichtet werden, die Stadt garantiert dafür über 10 Jahre eine Miete von 1,5 Millionen Euro im Jahr. Schon dafür könnte man fast selbst bauen, aber das will man nicht. Die Werbesatzung für das Zentrum wurde aufgehoben. Und die Stadt hat begonnen, nicht nur leerstehende Flächen zu verkaufen, sondern das gewinnbringende Vermögen: Im Angebot ist derzeit die stadteigene Wohnungsbaugesellschaft, 37.000 Wohnungen unter anderem die am Altmarkt und die im Viertel Prohlis. Nach und nach verabschiedet sich die Stadt von den hoffnungsvollen Plänen der neunziger Jahre. Für prominente Flächen, für die sich kein Investor finden lässt, werden in hilfloser Weise gestaltet.

Die Privatisierung schreitet also voran, doch unter anderen Vorzeichen. Verkaufte die Stadt bisher mit dem Anspruch, eigene Vorstellungen umsetzen zu können, verkauft sie heute aus Verzweiflung.