

Geht's jetzt etwa los? Bringt uns der Weihnachtsmann endlich auch eine Hafencity?

Eine kleine Weihnachtsgeschichte über Wasserschlösser, Elbjungfrauen und dem Traum vom ewigen Gewinn.

Prolog

Der Masterplan hatte es 2009 versprochen: Auch die Stadt Dresden sollte endlich eine eigene Hafencity bekommen. Sogar CO₂-neutral sollte sie sein, denn das klang gut und ließ sich auch für den Investoren gut vermarkten. Damit beginnt eine wunderbare Geschichte, die ihr jähes Ende im Sommer 2013 finden sollte. Aber das bald Weihnachten ist, wird alles gut.

Wir brauchen einen Bebauungsplan!...

Wir schreiben Juni 2013. Wäre es nach der Dresdener Stadtverwaltung und dem Dresdener Projektentwickler USD gegangen, hätten die Ortsbeiräte Neustadt und Pieschen vorberatend und der Stadtentwicklungsausschuss beschließend den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 357, Dresden-Neustadt Nr. 33, Leipziger Vorstadt gefasst. Für Nicht-Insider regelt ein Bebauungsplan verallgemeinert die Art und Weise einer möglichen Bebauung von parzellenscharf festgesetzten Grundstücken. Er setzt damit die neu entstehenden Nutzungsarten und städtebauliche Gestalt eines Gebietes verbindlich fest. Konkret auf das unmittelbar am Pieschener Hafen gelegene Gebiet heißt dass, dass die geplante Investitionszone der so genannten Hafencity ein Wohngebiet unmittelbar am Wasser mit sehr hoher baulicher Dichte und in Einzellagen bis zu zehn Geschossen vorsehen sollte. Heute bestehende Brachflächen, in Zwischennutzung aktivierte Beachvolleyballfelder oder auch in Privateigentum dritter befindliche Flächen sollten ‚überplant‘ und einer integrierten und möglichst hochwertigen Nutzung zugeführt werden.

Per se könnte man auch im Bereich des Bebauungsplanes 357 von einer Revitalisierung sprechen, würden nicht aktuell unverbaut und öffentlich zugängliche, wassernahe Gebiete privatisiert und bereits privates Eigentum gedanklich höheren Sphären einer renditeorientierten Inwertsetzung anheimfallen.

...doch dann kam die zweite Jahrhundertflut (nach elf Jahren ist das echt gemein!)...

Doch zu einem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan kam es bis heute nicht. Alle notwendigen Sitzungstermine wurden aufgrund des Hochwasserereignisses im Juni 2013 abgesagt. Der Elbe-Pegelstand zeigte 8,76 m und das in Rede stehende Plangebiet stand metertief unter Wasser. Wenngleich es eine mehrwöchentliche öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen und eine intensive Bürgerbeteiligung gab (so genannte frühzeitige Bürgerbeteiligung), wurde bis heute kein förmlicher Aufstellungsbeschluss durch die entsprechenden Gremien nachgeholt. Damit wurde auch kein baurechtliches Verfahren gestartet, welches unterschiedliche Belange von Nutzungs- und Eigentümeransprüchen, Umwelt-, Verkehrs-, Natur-, oder emissionschutzrechtlichen Aspekten etc. gegeneinander abwägen könnte.

... und dann kam die zweite Veränderungssperre (auch gemein)...

Ein Baurecht gibt es für das Hafengebiet mit einer klitzekleinen Ausnahme bis heute nicht. Dafür sorgt auch die im Herbst 2013 bereits zum zweiten Mal durch den Stadtrat verhängte

Veränderungssperre. Obwohl eine solche Sperre dem Schutz der kommunalen Planungshoheit dient, stellt keineswegs das letzte große Hochwasserereignis den Grund für den Planungsstopp und ein Bauverbot dar. USD als auch die Stadt Dresden sind offiziell davon überzeugt, dass mitten im rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet kein nicht-bewältigbares Hochwasserrisiko gegeben ist. So wurde auch immer wieder in der Öffentlichkeit ventiliert, dass durch die Veränderungssperre Zeit genutzt werden solle, um Planungen an der Hafenkante noch mehr zu qualifizieren. Der eigentliche Grund des Planungsstopps war jedoch viel schöner, der bis zu vier Meter aufgeschüttete USD-Planungswall für ein ‚Schöner Leben in der Elbe‘ bleibt uns bis heute unverändert erhalten.

... und mit ihr das aus für eine Tankstelle?!

Aber zurück zum Planungsstopp und dessen Begründung: Die findige Geschäftsführerin der Dresden-Bau und gleichzeitige Vermarkterin der fixen Investitionsidee Hafencity 2.0 (das Wassergrundstück gleich nebenan, historisch auch als Sauloch oder Überflutungssenke bezeichnet) erwarb dieses Mal wirklich ein Pieschener wasserferneres Grundstück und beantragte Baurecht für eine Tankstelle. Anders als bei den Flächen die aktuell von Akteuren des Freiraum Elbtal e V. (<http://freiraumelbtal.wordpress.com/>) genutzt werden oder den Flächen am Alberthochhaus ist Frau Regine Töberich dieses Mal wirklich in Besitz dieses kleinen Schikaniergrundstücks. Auch hier dürfte ihre Geschäftsidee nicht zu allererst einer Revitalisierung dienen. Vielmehr bleibt zu vermuten, dass ausschließlich durch Weiterverkauf Gewinne erzielt werden sollen. Das neue Schmuckstückchen Tankstelle würde nämlich im Gebiet wie ein vergifteter Pfeil wirken. Denn just wo heute gewerbliches Brachland ist, soll nach den Plänen von Dresden-Bau zukünftig eine Tankstelle inmitten eines attraktiven Wohngebietes entlang der Leipziger Straße – und welch Überraschung in unmittelbarer Nähe zur geplanten USD-Bebauung am Neustädter Hafen – entstehen. Um dies zu verhindern, wurde eine Sperre verhängt, die aktuell bis 2015 Wirkung zeigt. Diese Sperre legt auch die Planungen der USD-Hafencity lahm.

Wird doch noch alles gut?

Aber die bauen doch! werden nun einige Leute wissen. Dürfen die denn das? Klar, sie dürfen. Selten gibt es Bauarbeiter die eilfertiger auf die Frage ‚Was machen Sie denn hier?‘ interessierte Passanten darüber informierten, dass nun endlich Baubeginn bei USD sei. Dass mitten im Dezember Bäume fallen, ist leider vor allem seit 2010 ein beliebter Wintersport in Dresden geworden. Dagegen bei Bodenfrostgefahr Baugruben zu buddeln ist selbst für Dresdener Verhältnisse ungewöhnlich. Aber was tut man nicht alles, um Symbole zu setzen. In wenigen Tagen läuft die nur noch bis Mitte Januar 2014 gültige Baugenehmigung wohl unwiederbringlich aus. Das gute, einst im Jahr 1996 genehmigte Bauvorhaben ist eines von zweien im Gebiet, dessen Baugenehmigung immer wieder erneuert wurde. Da jede Baugenehmigung eine Halbwertszeit von maximal drei Jahren hat und dann wieder neu beantragt und komplett geprüft werden muss, wird es für USD langsam eng. Ihre erste, fast sicher geglaubte Erneuerung einer Genehmigung wurde nämlich bereits kassiert. Da sich Bauplanungsgrundlagen aufgrund des neuerlichen Hochwasserereignisses grundlegend geändert haben, wurde eine Fortschreibung verwehrt. Damit heißt es nun schnell extra tief buddeln und möglichst die Investitionsbranche im Gebiet, von der nur die Tiefgarage seit fast zwei Jahrzehnten fertig gestellt werden konnte, zu ertüchtigen. Hier sticht vorhandenes Baurecht die Veränderungssperre aus. Gleichzeitig sticht sich USD jedoch ins eigene Fleisch, denn die von ihr so gut ins Licht gesetzte Hafencityplanung kann auf diese Weise nicht mehr realisiert werden.

Werden zu Weihnachten Märchen wahr?

Ist der aktuell stattfindende Aktionismus eine USD-Verzweiflungstat? Egal wie man es dreht und wendet für einen Außenstehenden spricht das Vorgehen für pure Frustration oder wenig durchdachte Unternehmensstrategie. Einerseits behält USD so sein Baurecht, empfiehlt sich auf diese Weise jedoch mit einer Uraltplanung einer Kundschaft, deren Komfortbedürfnisse und Ansprüche sich in den letzten Jahren gewandelt haben dürften und die auch die nicht begeistert vom Rauschen der Straße und des Wassers sein müssen.

Der interessierte Beobachter mag gespannt sein, ob USD seine Hafencity nun doch aufgrund ungelöster Abstandsflächenproblematik mit dem unter Bestandsschutz stehenden Pharmazieunternehmens Melarini im Osten gen West verlagert. Möglicherweise treibt das Emissionsgutachten, welches erhebliche Abstandsflächen zur Wohnbebauung fordert und damit die halbe Hafencity zur Disposition stellt, USD gar in die Arme von Dresden-Bau? Dann muss wirklich ein großer Saal gefunden werden, um diese Vereinigung gebührend zu feiern.

Dann gilt es nur noch das Problem der Dresden-Bau zu lösen, die Investitionen vorgibt tätigen zu wollen, institutionelle Investoren anlockt und ein Baurecht vorgaukelt, welches es aktuell und hoffentlich auch zukünftig in dieser Weise an dieser Stelle nicht geben wird.

Aber kommen wir wieder zum ersten Spatenstich bei USD zurück! Unser ganz herzlicher Glückwunsch zum sehr gelungenen Start des Investitionsvorhabens! Kann an dieser Stelle ein Märchen von Sicherheit und Geborgenheit, Nachhaltigkeit und CO₂-Neutralität wahr werden? Ich denke Nein. Möge die Elbe mit Ihnen sein und der investorenfreundliche Freistaat Sachsen sowie die CDU-geführte Stadtspitze auch weiterhin alle Augen zudrücken. Auch wenn Dresden dringend neuen Wohnraum benötigt. Es gibt Stellen, da wollen ihn selbst die Linken nicht geschenkt. Unseren Segen für ein ‚Schöner Leben und Arbeiten im Wasser‘ erfährt jedenfalls auch zukünftig kein Investor unter diesen Voraussetzungen an diesem Ort.

Und wenn Sie nicht gestorben ist, dann wählen Sie bitte im Mai 2014 endlich anders! Denn Dresden braucht Visionen für Menschen und keine Wasserschlösser für Investoren.

Liebe Grüße ihre Kris Kaufmann