

Bauwirtschaft und Immobilien

Diskussion um Dresdner Hafencity: Investor und Stadt halten an Plänen fest

cat.



Foto: Archiv

So könnte die Hafencity einmal aussehen.

Dresden. Das Elbehochwasser hat für neue Diskussionen beim Projekt „Hafencity“ gesorgt. Die USD Immobilien GmbH will zwischen Alexander-Puschkin-Platz und Marienbrücke ein neues Stadtquartier bauen, auch das Gelände nördlich des Puschkin-Platzes soll von einem anderen Investor bebaut werden. Doch das Hochwasser sorgt nun dafür, dass die Pläne erneut diskutiert werden.

Denn: Das Gelände der Hafencity stand teils Meterhoch unter Wasser. Die Landestalsperrenverwaltung lehnt die Pläne ab. "Eine Hochwasserschutzanlage wäre weder städtebaulich noch wirtschaftlich genehmigungsfähig, da die Betroffenheit vergleichsweise gering ist", heißt es. Damit würde in der Hafencity bei einem Hochwasser „Land unter“ herrschen.

Dass das Projekt gestoppt oder gar gescheitert sei, dementiert die Stadt. "Die Stadt kann nicht einseitig den Beschluss fällen, das Projekt ist gestorben oder nicht. Wir haben lediglich das Verfahren zum Aufstellungsbeschluss angehalten, stellen die Sache auf den Prüfstand", formuliert es Stadtsprecher Kai Schulz.

Investor USD hält an seinen Planungen fest. "Wir haben die Auflagen des Umweltamtes bezüglich des Hochwasserschutzes eingehalten. Wir waren zweimal im Bauausschuss. Dort war man angetan von unseren Plänen. Natürlich planen wir weiter", sagt Jürgen Nufer, bei USD für Projektentwicklung / Verkauf zuständig.

Bauwirtschaft und Immobilien

USD Immobilien: Planung der Hafencity in Dresden geht weiter

Catrin Steinbach

"Wir haben die Auflagen des Umweltamtes bezüglich des Hochwasserschutzes eingehalten. Wir waren zweimal im Bauausschuss. Dort war man angetan von unseren Plänen. Natürlich planen wir weiter", sagt Jürgen Nufer, bei der USD Immobilien GmbH für Projektentwicklung / Verkauf zuständig, zur Hafencity. Dabei handelt es sich um ein neues Stadtquartier, das um den Neustädter Hafen zwischen Alexander-Puschkin-Platz und Marienbrücke entstehen soll (DNN berichtete mehrfach).

Das USD-Projekt sollte am Montagabend im Ortsbeirat Neustadt diskutiert werden. Doch daraus wurde nichts. "Wir haben den Punkt von der Tagesordnung genommen. Denn wir glauben, dass nach der jüngsten Flut das Projekt noch einmal überdacht werden muss", so Ortsamtsleiter André Barth. "Wir haben alle geglaubt, dass wir eine solche Flut wie 2002 nicht noch einmal erleben. Jetzt müssen wir die statistische Einordnung überprüfen und schauen, ob die Überflutungskarten noch stimmen."

Dass das Projekt gestoppt oder gar gescheitert sei, dementiert die Stadt. "Die Stadt kann nicht einseitig den Beschluss fällen, das Projekt ist gestorben oder nicht. Wir haben lediglich das Verfahren zum Aufstellungsbeschluss angehalten, stellen die Sache auf den Prüfstand", formuliert es Stadtsprecher Kai Schulz. Man müsse nun mit allen Beteiligten analysieren, ob die neuerliche Flut Auswirkungen auf das Bauvorhaben hat. Auch "der Stadtrat wird sich mit dem Thema befassen müssen". Den Standpunkt der Landestalsperrenverwaltung habe man "zur Kenntnis genommen". Die hatte "die geplante Bebauung zwischen Elbe und Leipziger Straße als sehr kritisch eingeschätzt" und empfohlen, diesen Bereich von jeglicher Bebauung freizuhalten, "da er Teil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist" (DNN berichtete bereits am Montag).

Mittlerweile fordert die Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen die Überprüfung aller seit 2002 erteilten Baugenehmigungen im Dresdner Hochwassergebiet - sowohl für städtische Vorhaben als auch für private. Schließlich seien im Hochwasserfall "nicht nur einzelne Eigentümer betroffen, sondern immer auch die Kommune und ihre Steuerzahler".

Bauwirtschaft und Immobilien

Platzt der Traum von der Dresdner Hafencity? LTV lehnt Bebauung in Elbnähe ab

Steinbach, Catrin



Foto: Archiv

Der Traum vom edlen Wohnen am Wasser: So sieht ein Entwurf die Hafencity an der "Leipziger" zwischen Alexander-Puschkin-Platz und Eisenbahnstraße.

Die Idee ist toll: Die Ruinen, Schuppen, Hallen, Brachflächen links und rechts der Leipziger Straße zwischen Alexander-Puschkin-Platz und Eisenbahnstraße verschwinden. Stattdessen entstehen neue, schicke Wohnhäuser, gepflegte Grünflächen, Galerien, Geschäfte, Gastronomie und Freizeitanlagen, Treppen zur Elbe und auch der Hafen wird gestalterisch aufgepeppt. Hafencity nennt sich das Projekt. Ein schöner Traum, mit dem Stadtentwicklungsbürgermeister Jörn Marx (CDU) schon 2009 auf der Immobilienmesse Expo-Real in München auf Investorensuche ging. Flutschutz sei kein Problem, wehrte Marx damals erste Kritiken ab. Schließlich könne man da auf Erfahrungen aus anderen Städten an großen Flüssen zurückgreifen. "Da können Sie das Boot gleich in den Keller stellen und losfahren", zitierte die DNN am 25. September 2009 den witzelnden Wirtschaftsbürgermeister Dirk Hilbert (FDP), der das Projekt absolut befürwortete.

Das war sieben Jahre nach dem verheerenden Hochwasser 2002, von dem man glaubte, es war eine Jahrhundertflut. 2013 ist die Elbe wieder dramatisch angestiegen, hat das Areal zwischen Elbe und Leipziger Straße erneut unter Wasser gesetzt und Träumer auf den Boden der Realität geholt. Die für den Flutschutz verantwortliche Landestalsperrenverwaltung redet Klartext, sie lehnt die Hafencity-Pläne, die den Teil zwischen Elbe und Leipziger Straße umfassen, ab. "Aus Sicht der Landestalsperrenverwaltung wird...die geplante Bebauung zwischen Elbe und Leipziger Straße als sehr kritisch eingeschätzt. Dieser Bereich sollte von jeglicher Bebauung freigehalten werden, da er Teil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist", heißt es auf eine Anfrage der DNN.

Die Stadt will sich auf Anfrage nicht zur Hafencity äußern. "Wir prüfen, ob und welche Konsequenzen sich aus dem Hochwasser Juni 2013 auch für zukünftige Bauvorhaben - zum Beispiel auch den Masterplan Hafencity - ergeben", heißt es lediglich. Und dass man die Entwicklung der Immobilienpreise abwarten müsse. Gegenwärtig gebe es für die Hafencity "einen Bauantrag - aber noch keine Baugenehmigung". Auch einen Gesprächstermin für die DNN bei

Stadtentwicklungsbürgermeister Marx gibt es nicht.

Reden will die Stadt jetzt aber erneut mit der Landestalsperrenverwaltung über einen Flutschutz zwischen Mole und Marienbrücke. Der sei nach 2002 schon einmal im Gespräch gewesen, sagt Stadtsprecher Kai Schulz. "Die Landestalsperrenverwaltung hat das damals als zu teuer und nicht förderfähig eingestuft." "Eine Hochwasserschutzanlage wäre weder städtebaulich noch wirtschaftlich genehmigungsfähig, da die Betroffenheit vergleichsweise gering ist. Laut Hochwasserschutzkonzept sind hauptsächlich Keller betroffen", bestätigte die Landestalsperrenverwaltung auf DNN-Anfrage ihre Ansicht von damals. Und sie spricht - wie die Stadtverwaltung auch - von der Eigenverantwortung der an der Leipziger Straße ansässigen Grundstückseigentümer.

Die ist zweifellos vorhanden. Doch den Flutschutz allein den Eigentümern aufzubürden kann nicht das Ende der Fahnenstange sein. Keinem Pieschener ist zum Beispiel zu vermitteln, warum man zwischen Mole und Einmündung Rehefelder Straße an der Elbe ein Geländer gesetzt hat und keine Mauer. Oder dass es sinnvoll ist, dass jeder Grundstücksbesitzer an der Elbseite sein eigenes Mäuerchen baut, damit das Wasser nicht über die Straße fließt. Und dass nicht schon am Montagmorgen Sandsäcke zur Verfügung standen, damit die Anlieger handeln konnten.

"Der Stadt ist es doch scheißegal, ob die Pieschener absaufen oder nicht." Dieser Satz war vergangene Woche, als die Elbe höher und höher stieg, an der Leipziger Straße oft zu hören. Hier besteht wohl auch in der Kommunikation akuter Handlungsbedarf.

Planungsstopp für die Hafencity

Hochwasserexperten lehnen das Großprojekt ab. Nun will auch die Stadtverwaltung das Vorhaben noch einmal prüfen.

Von Tobias Winzer

Dresden. Das Großprojekt Hafencity an der Leipziger Straße droht zu scheitern. Die Landestalsperrenverwaltung (LTV), im Freistaat zuständig für den Hochwasserschutz, schätzt die geplante Bebauung als „sehr kritisch“ ein. „Dieser Bereich sollte freigehalten werden, da er Teil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist“, sagte eine Sprecherin. Nach der Flut hatte die LTV einen Hochwasserschutz für den Bereich zwischen Marienbrücke und Alexander-Puschkin-Platz geprüft. Er war allerdings aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht abgelehnt worden, da die Betroffenheit vergleichsweise gering war.

Nun hat auch die Stadtverwaltung Zweifel an den bisherigen Planungen. „In Anbetracht des Hochwassers sollte man noch einmal über die Pläne nachdenken“, sagte der Ortsamtsleiter André Barth bei der gestrigen Sitzung des Neustädter Ortsbeirates. Das Gremium sollte eigentlich über die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Areal abstimmen. Der Punkt wurde jedoch auf unbestimmte Zeit verschoben. Die Stadt müsse die tatsächlichen Auswirkungen des Hochwassers untersuchen, sagte Barth. Derzeit vorhandene Hochwasserkarten müssten erneuert werden.

Die Grünen fordern eine intensive Prüfung des Vorhabens. „Ohne Hochwasserschutz und -vorsorge darf nicht gebaut werden“, sagte der Fraktionsvorsitzende im Stadtrat, Thomas Löser. Hochwasserschutz sei zwar von Anfang an Grundlage des Hafencity-Projektes gewesen. Die Investoren müssten nun aber nachweisen, ob dieser auch umgesetzt werde. Bis zum Ende der Prüfung des Vorhabens solle der Verein Freiraum Elbtal, der das Areal eigentlich bis Ende Juni verlassen soll, bleiben dürfen.

Der Masterplan für die Hafencity war vor mehr als drei Jahren vom Stadtrat beschlossen worden. Das Gebiet entlang des Neustädter Hafens bis zum Alexander-Puschkin-Platz im Osten und der Bahnanlage im Norden soll mit Wohnhäusern und kleinen Läden bebaut werden. Weitere Flächen sollen entlang von Grünzügen entwickelt werden.

Das Unternehmen Dresden Bau plant den Bau von rund 240 Wohnungen auf einem 30000 Quadratmeter großen Grundstück in der Nähe des Alexander-Puschkin-Platzes zwischen Elbe und Leipziger Straße. Weitere Wohnungen will die Firma USD auf einer benachbarten Fläche weiter stadteinwärts errichten.

In einer Einwohnerversammlung am 1. Juli informiert die Stadtverwaltung über den aktuellen Stand der Planungen. Die Veranstaltung beginnt um 18 Uhr im Bürgersaal des Ortesamtes Neustadt, Hoyerswerdaer Straße 3.

Wie sich Dresden besser vor Hochwasser schützt

[...]

Geflucht und geflutet: Laubegast war und ist schutzlos

Es wurde alles geprüft: Deiche, Schutzmauern und mobile Wände, doch die Anwohner von Laubegast lehnten den Schutz ab. Elbblick war ihnen wichtiger als Sicherheit. So traf es 13.000 Menschen in diesem Gebiet, von denen Tausende hätten geschützt werden können. „Dass es hier keinen Flutschutz gibt, ist fatal. Das sollte dringend überdacht werden“, sagte der Umweltamtschef Christian Korndörfer. „Ich bin aber sicher, das wird sich der Stadtrat nun neu überlegen.“ Die Oberbürgermeisterin Helma Orosz hatte bereits klargestellt, dass das Allgemeinwohl wichtiger sein müsse als der schöne Elbblick für Einzelne. Entlang der Österreicher Straße (Punkt 15 auf der Grafik Flutkarte Dresden-Ost) war eine Schutzanlage vorgesehen, die auch fertig sein könnte. „Wäre die Mauer da, wären erhebliche Teile von Laubegast entlang der Österreicher Straße sicher gewesen.“

[...]

Auf Wasser gebaut: Umstrittene Wohngebiete

Es wird wohl eine der intensivsten Debatten nach dem Aufräumen werden: Hätte man nach 2002 überhaupt die Wohngebiete am alten Elbarm bauen dürfen? Die Helfer haben hier alles versucht, so etwa mit Sandsackwällen an der Villacher Siedlung an der Leubener Straße oder eben an der Berthold-Haupt-Straße (Punkt 16). Doch diese Dämme haben nur zum Teil Schaden begrenzt. So ist es an der Villacher Siedlung geglückt, in der Siedlung am Alten Elbarm konnte die Flutung nicht voll verhindert werden. Hier kam auch Grundwasser noch dazu. Neben Dämmen kamen noch große Pumpen zum Einsatz, doch das Wasser drückte immer wieder hinein in das gefährdete Gebiet, in dem die Häuser den Experten zufolge phasenweise tiefer lagen als der Elbscheitel. Aus diesen Erfahrungen gilt es nun für noch nicht realisierte Bauvorhaben in dem Gebiet des alten Elbarms zu lernen, denn er ist Flutungsgebiet und Anwohner nicht vollständig zu schützen.

Eine positive Erfahrung waren die Sandsackwälle an den so wichtigen Pumpwerken an der Meußlitzer und der Weitlingstraße (Punkt 17). Sie haben größere Schäden an den Anlagen verhindert. Beide Pumpwerke entlasten die Abwasserkanäle vom Druck und sind zum Schutz des Gebiets sehr wichtig. Auch hier wird untersucht, diese Anlagen in den Hochwasserschutzplan mit aufzunehmen. Feuerwehrchef Andreas Rümpel schlägt vor, den Verlauf der Anlagen auf der Fahrbahn für den Notfall zu markieren.

• Von J. PIGULLA

Das Millionen-Bau-Projekt liegt mitten im Dresdner Flutgebiet Was wird jetzt aus der Hafencity?



Das Millionen-Bau-Projekt liegt mitten im Dresdner Flutgebiet Was wird jetzt aus der Hafencity?

Baubürgermeister Jörn Marx (54, CDU) hat noch keinen Hochwasser-Schutzplan für die Hafencity

Dresden – Wird die Hafencity zur Unterwasserstadt? Auf dem 8,4 Hektar großen Areal zwischen Leipziger Straße und Elbe sollen bald edle Wohnhäuser gebaut werden. Verkaufspreis um die 4500 Euro pro qm!

Doch die Flut 2013 hat gezeigt, was sie von dem Bebauungsplan hält! Nichts. Denn die Fläche war komplett abgesoffen.

Kommt die Hafencity, bedeutet das ein definitives AUS für Dresdens beliebte Stadtstrände Citybeach und Purobeach.

Schon dieser Sommer wird für beide Strände die letzte Saison sein.

Außerdem müssen für die Bebauung zwei Clubs/Diskotheiken weg: PIER15 und die Showboxx.

Sind die Grundstücke überhaupt noch so viel wert?

Nun hat die Stadt den [Bebauungsplan](#) öffentlich gemacht, um die Bürger rechtzeitig einzubinden.

Wir prüfen, ob und welche Konsequenzen sich aus dem Hochwasser Juni 2013 für zukünftige Bauvorhaben wie den Masterplan Hafencity ergeben“, heißt es aus dem Rathaus.

Laut Bebauungsplan liegt die Fläche in einem Bereich, der nur alle 100 Jahre von Hochwasser betroffen ist. Doch jetzt kam das Wasser gleich zweimal in nur elf Jahren.

Auch der Pressesprecher des Umweltministeriums, Frank Meyer (53), warnt: „Man sollte sich genau überlegen, ob man so ein gefährdetes Hochwassergebiet bebaut.“

Sie wollen sich zu dem Projekt äußern? Ab 1. Juli (18 Uhr) kann die Öffentlichkeit im Ortsamt Neustadt, Hoyerswerdaer Straße 3, seine Meinung kundtun.

24.05.2013 - 00:20 Uhr BILD-online

• Von JÜRGEN HELFRICHT

Beton-Hochhäuser im Geheimplan | Hafencity wird heimlich viel größer!



Der geheime Entwurf aus dem Rathaus zeigt die Betonklötze am Pieschener Hafen. Ganz hinten ist sogar ein 10-Geschosser geplant

Foto: Holm Roehner

24.05.2013 - 00:20 Uhr

Von JÜRGEN HELFRICHT

Dresden – **Was kommt da bloß auf uns zu? BILD zeigt heute exklusiv neue Entwürfe für die Hafencity, die bisher im Rathaus geheim gehalten werden!**

Und dort ist zu sehen: Dresden drohen neue Betonklötze mitten in der City!

Fakt ist: Seit Jahren möchte die Stadt das 50 Hektar große Areal „Hafencity“ zwischen Leipziger Straße und Elbe bebauen. Ein Prospekt von 2010 zeigt geschickt unauffällige Häuser.

Doch die bislang schweigsame Hafencity GmbH (eine Tochter des Dresdner [Immobilien](#)unternehmens USD) plant dort offensichtlich Betonklötzer, die alles andere als niedrig sind.

Auf bislang unveröffentlichten Projektabbildungen ist am Ostzipfel sogar ein riesiger 10-Geschosser zu sehen.



n Solche Wohnhäuser mit 7 Etagen und einem Staffelgeschoss obendrauf sind offenbar geplant
Foto: Holm Roehner

Dresdens Bau-Bürgermeister Jörn Marx (54, CDU) versucht zu beschwichtigen: „Hochhäuser sind per Definition 22 Meter hoch. Solche kommen nicht.“ Aber vermutlich jede Menge Bauten, die knapp darunter liegen.

Der Bauentwicklungsausschuss hat unter Ausschluss der Öffentlichkeit längst Tatsachen geschaffen. Marx: „Gebäude mit sieben Geschossen plus Staffelgeschoss bzw. mit einem Sockelgeschoss und sieben Etagen drauf können hin.“

Das sieht Stadtrat Christoph Hille (60, Freie Bürger) mit großer Sorge: „Ich fürchte um unsere barocke Silhouette! Es darf nicht passieren, dass man von der Brühlschen Terrasse statt Radebeuler Weinberge nur noch Betonklötze sieht.“

Marx will beruhigen: „Die berühmte Stadtansicht wird durch den Masterplan Hafencity nicht beeinträchtigt.“

Die Geschichte des Hafens



-
Der Pieschener Hafen (500 x 30 m) wurde von 1856 bis 1859 gebaut, weil der Schiffsverkehr in Dresden stark zunahm. Nachdem der Alberthafen 1895 in Betrieb genommen wurde, sank jedoch seine Bedeutung. Heute ist er nur noch Winterhafen und Liegeplatz für das Herbergsschiff „Koje“, das früher als Hostel und danach für Asylbewerber genutzt wurde.

Freiraum Elbtal steht vor dem Aus

Mit einem „Jetztzeitmuseum“ in der Galerie „Der Ararat“ in der Leipziger Straße 33 möchte der Verein Freiraum Elbtal auf seine schwierige Situation aufmerksam machen. Im Juni läuft der Mietvertrag für das vom Verein genutzte Gelände zwischen Leipziger Straße und Elbe aus. „Etwa 40 Künstler und Handwerker stehen dann vor dem Nichts“, sagt Jaqueline Muth, die Sprecherin des Vereins.

Vor etwa sechs Jahren hat sich der Freiraum Elbtal entwickelt und der Verein wurde gegründet. Das Gelände gehört einer Erbgemeinschaft, die den Mietvertrag nun nicht mehr verlängern möchte. Mehrere Versuche, mit den Eigentümern ins Gespräch zu kommen, scheiterten. Auch die Suche nach einer Ausweichfläche verlief bisher erfolglos. Ein Angebot der Stadt für ein Grundstück etwas außerhalb sei kurzfristig zurückgezogen worden. „Es gibt keinen Ansprechpartner für uns“, kritisiert Muth. Dabei habe sie durchaus die Aufgabe, Raum für Künstler zu schaffen, sagt sie. Jetzt hoffen Muth und ihre Mitstreiter darauf, mit den Projektentwicklern der Hafencity ins Gespräch zu kommen.

„Bis das Wohngebiet am Elbufer gebaut wird, vergehen vermutlich noch Jahre“, so Muth. Zeit, die dem Verein an der Elbe bleibt, die er für die weitere Suche nach einer geeigneten Bleibe nutzen könnte. „Oder in der wir mit der Stadt ein Konzept erarbeiten könnten“, sagt sie. (kah)

Wohnen statt tanken und Beachpartys

Ein maritimes Wohnviertel soll am Neustädter Hafen entstehen. Die Stadt bangt um das Projekt – wegen einer Tankstelle.

Von Iris Hellmann



Begehrtes Pflaster: Nordöstlich vom Puro Beach möchte ein Investor eine Tankstelle bauen, auf der anderen Seite der Leipziger Straße steht schon eine. Und noch ein Stück weiter Richtung Bahnhof Neustadt will Globus ein SB-Warenhaus eröffnen. Foto: Jürgen-Michael Schulter

Noch vor dem Sommer könnten konkrete Pläne für den ersten Teil der Hafencity veröffentlicht werden. Matthias Flörke-Kempe vom Stadtplanungsamt sagte am Dienstagabend im Ortsbeirat Pieschen: „Wir sind zuversichtlich, dass wir noch in der ersten Jahreshälfte so weit sind, dass es in die öffentliche Beteiligung gehen kann.“ Die Abstimmungen mit dem Haupt-Grundstückseigentümer laufen, so Flörke-Kempe.

Zwischen dem Hafen und der Leipziger Straße sollen mehrere mehrgeschossige Wohnhäuser gebaut werden. Das wäre der erste Schritt zur Umsetzung des Masterplans Hafencity, den der Stadtrat 2010 beschlossen hat. Doch dem Projekt stehen mehrere Probleme im Weg.

Neue Tankstelle passt nicht ins hochwertige Wohngebiet

Das neue Wohngebiet soll den Stadtteil beleben und aufwerten. Deshalb will die Stadt unbedingt verhindern, dass vorher noch auf dem Gelände eine Tankstelle gebaut wird. Genau das hatte ein Investor bereits 2011 angemeldet. Er will an der Leipziger Straße in der Nähe des Puro Beach eine Tankstelle mit Waschstraße und Café bauen. Lärm und Emissionen in unmittelbarer Nähe der hochwertigen Hafencity-Wohnungen wären die Folge. „Das würde die geplante Aufwertung konterkarieren“, so Flörke-Kempe. Das Dilemma: Der Masterplan Hafencity ist bislang nur ein

Konzept. Stattdessen stehen auf dem Areal Schuppen und gegenüber eine Tankstelle – die Stadt müsste die zweite Tankstelle eigentlich genehmigen, weil sie sich in die derzeitige Umgebung einfügen würde. Der Stadtrat hatte deshalb schon vor einem Jahr eine sogenannte Veränderungssperre für dieses Gebiet beschlossen. Die Sperre läuft im März aus. Nächste Woche entscheidet der Stadtrat über die Verlängerung um ein Jahr. Danach kann sie eventuell noch einmal um ein Jahr verlängert werden. Spätestens dann aber müssen die Hafencity-Pläne beschlossen sein – sonst könnte der Tankstellenbau nicht mehr abgelehnt werden.

Tankstelle an der Leipziger Straße hat Bestandsschutz

Auch die schon bestehende Tankstelle an der Leipziger Straße 2a macht die Stadtplaner nicht gerade glücklich. Sie steht aber unter Bestandsschutz. „Man kann nur die Hoffnung haben, dass mit der Aufwertung des Standorts dann auch darüber noch einmal nachgedacht werde“, so Flörke-Kempe.

Pläne für das Globus-Warenhaus werden abgestimmt

Ein Einkaufszentrum und 900 Parkplätze in der Nähe der hochwertigen Wohnungen werden von den Stadtplanern ebenfalls kritisch gesehen. Das Unternehmen Globus will das SB-Warenhaus auf dem Areal des alten Leipziger Bahnhofs bauen. „Wir bemühen uns, die Ziele abzugleichen“, sagte Flörke-Kempe. Der Stadtrat hatte voriges Jahr entschieden, dass das Vorhaben weiter geplant werden kann.

Freizeitanlagen müssen den Hochhäusern weichen

Und noch etwas steht dem künftigen Wohngebiet im Wege: der Puro Beach und der City Beach. In den Sommermonaten tummeln sich hier viele Dresdner zum Entspannen auf Sonnenliegen oder toben sich bei einem Match auf den Beachvolleyballplätzen aus. Für die Betreiber steht nur fest: Die Saison 2013 werden sie öffnen. Wie es danach weitergeht, ist unklar. Wenn die Hafencity gebaut wird, werden sie ihre Anlagen wohl räumen müssen.

Bitter zum Beispiel für das Puro Beach, wo die Betreiber nach eigenen Angaben allein im vergangenen Jahr mehrere Zehntausend Euro in die Anlage investiert haben. „Diese Saison wurde uns zugesichert, aber für nächstes Jahr haben wir keine hundertprozentige Zusage“, sagt Katja Gültner, Projektmanagerin beim Betreiber Event + Entertainment GmbH & Co. KG. Das mache die Planung schwierig, zumal schon einige Anfragen zum Beispiel für Firmenfeiern beantwortet werden wollen.

Auch Frank Weisbach vom City Beach schaut in eine ungewisse Zukunft. „Ob wir die Saison 2014 öffnen können, wissen wir nicht“. In diesem Sommer wird aber noch einmal gefeiert. Saisonstart ist im Frühjahr, wenn es warm genug ist.

DVB-Hochhaus wird zum Bürgerzentrum

[...]

Nur wenige Hundert Meter entfernt plant ein weiteres Unternehmen ein Einkaufszentrum: Globus will auf dem Gelände des alten Leipziger Bahnhofs bauen. Zwischen 300 und 400 Mitarbeiter sollen im neuen SB-Warenhaus mit rund 8800 Quadratmetern Verkaufsfläche eingestellt werden. Den größten Teil des Sortiments machten Lebensmittel aus. Rund 40 Millionen Euro will das Unternehmen früheren Angaben zufolge in das Projekt investieren. Dazu gehören neben dem Neubau des SB-Warenhauses die Sanierung einiger bestehender denkmalgeschützter Gebäude auf dem insgesamt fast 100000 Quadratmeter großen Areal. Hinzukommen könnten kleinere Geschäfte, zum Beispiel in den Bahnbögen.

Der Stadtrat hatte im Sommer mehrheitlich zugestimmt, dass die Planungen fortgesetzt werden. Dazu werden nun mehrere Gutachten erarbeitet oder aktualisiert. Unter anderem wird eine Verkehrssimulation erstellt. Auch prüft das Stadtplanungsamt derzeit, inwieweit sich das Vorhaben mit dem Masterplan Hafencity verträgt, der neue Wohnhäuser am Neustädter Hafen vorsieht. Voraussichtlich im ersten Quartal 2013 soll ein erster Entwurf für einen Bebauungsplan fertig sein.

Neue Studie: Globus-Markt ist "schädlich"

Ein Gutachten rät von dem Millionen-Vorhaben ab. Zwei andere Projekte werden aber besser bewertet. Wie entscheidet der Stadtrat?

Von Tobias Winzer



Treibt das Globus-Projekt am alten Leipziger Bahnhof umliegende Einzelhändler in den Ruin? Nach einer vom Rathaus in Auftrag gegebenen Studie scheint das wahrscheinlich. Sie rät deshalb von einem Bau des Supermarktes ab. Visualisierung: Kretschmar + Dr. Borchers

Sinkende Umsatzzahlen für Einzelhändler in der Neustadt und Pieschen sowie Dauerstaus an der Leipziger Straße – wegen dieser und anderer negativer Folgen rät ein neues Gutachten dringend vom Bau eines Globus-Supermarkts am alten Leipziger Bahnhof ab. Die Studie des Hamburger Beratungsunternehmens Dr. Lademann & Partner listet erhebliche Mängel an dem etwa 30 Millionen Euro teuren Vorhaben auf. Fazit: Das Vorhaben sei als „ungeeignet beziehungsweise schädlich zu bewerten“.

Die Stadtverwaltung hatte das Gutachten auf Initiative des Stadtrates im vergangenen November in Auftrag gegeben. Es vergleicht die Verträglichkeit des geplanten Edeka-Einkaufsmarkts am Albertplatz, des Einkaufszentrums am Postgelände und des Globus-Projekts am alten Leipziger Bahnhof. Die Studie dient für die Stadträte als wichtige Entscheidungsgrundlage bei der Abstimmung über die jeweiligen Projekte. Die SZ stellte die Ergebnisse im Einzelnen vor.

Ergebnis 1: Globus-Markt würde für erhebliche Probleme sorgen

Das Einzelhandelsunternehmen will auf dem Gelände zwischen Leipziger Straße und Großenhainer Straße einen Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 8800 Quadratmetern errichten. Auf dem Dach entstehen 320 Stellplätze für Pkw, auf der Fläche davor noch einmal rund 680 Plätze. Die historischen Bahnhofsgebäude auf der Fläche sollen erhalten werden. Dort entstehen nach den Plänen von Globus kleine Geschäfte. Durch diese Läden erhöht sich die Gesamtverkaufsfläche auf dem Gelände auf rund 12000 Quadratmeter.

Das Gutachten geht davon aus, dass die umliegenden Einzelhändler in der Neustadt und in Pieschen durch das Einkaufszentrum rund 13 Prozent ihres Umsatzes verlieren könnten. Da sich im direkten Umfeld des Marktes kaum Wohnhäuser befinden, rechnen die Experten mit starkem Anstieg des Autoverkehrs. Die Anbindung an die Leipziger Straße wird als schwierig eingeschätzt. Die Kunden könnten den Globus-Parkplatz außerdem nur in Richtung Westen verlassen.

Auch in städtebaulicher Hinsicht stellen die Gutachter Globus ein schlechtes Zeugnis aus. Für das Vorhaben werde eine große Fläche versiegelt. Das Projekt füge sich außerdem nicht in die umliegende Bebauung ein und widerspreche gleichzeitig den Plänen für die Hafencity. Lediglich die Rekonstruktion des alten Leipziger Bahnhofs entspreche den Planungszielen.

Ergebnis 2: Grünes Licht für Edeka-Projekt am Albertplatz

Edeka will das DVB-Hochhaus am Albertplatz sanieren und drumherum ein Einkaufszentrum mit drei Parkdecks bauen. Ins Erdgeschoss will das Handelsunternehmen selbst einziehen und einen 2800 Quadratmeter großen Supermarkt eröffnen. Im Keller kommen rund 2000 Quadratmeter dazu. Dafür interessieren sich unter anderem der Discounter Aldi und die Drogerie-Kette Rossmann. Das jetzt vorgelegte Gutachten kommt zu dem Schluss: Das Projekt ist zu bevorzugen. Die Experten bewerten vor allem die Sanierung des DVB-Hochhauses als wichtig. Die negativen Auswirkungen auf die umliegenden Händler werden im Vergleich zum Globus-Projekt als geringer eingeschätzt. Allerdings empfiehlt die Studie eine Verkleinerung des Edeka-Marktes auf 2500 Quadratmeter. Das Objekt sei gut zu Fuß, mit dem Auto oder mit Bus und Bahn zu erreichen.

Ergebnis 3: Postgelände müsste deutlich kleiner werden

Die Dresdner Projektentwicklungsgesellschaft plant den Bau eines Einkaufszentrums an der Ecke Königsbrücker Straße/Lößnitzstraße mit rund 11000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Dem Vernehmen nach soll Kaufland einer der Hauptmieter sein. Das Vorhaben wird in dem Gutachten positiv bewertet. Allerdings orientiert sich die Studie an der deutlich geringeren Verkaufsfläche von rund 5000 Quadratmetern – eine Forderung der Stadtverwaltung. Im Vergleich zum Albertplatz-Projekt schneidet das Vorhaben am Postgelände aber schlechter ab. Wegen der entstehenden Konkurrenz von Edeka und Kaufland sei auf eine Einzelhandelsansiedlung am Postgelände zu verzichten, sagen die Gutachter.

Die Konsequenz: Stadträte müssen neu entscheiden

Das Albertplatz-Projekt hatten die Stadträte bereits mehrheitlich befürwortet. Das Vorhaben ist derzeit in der Feinplanung. CDU, FDP und Bürgerfraktion hatten sich Ende des vergangenen Jahres auch für das Globus-Projekt stark gemacht. Grüne und SPD hatten das Vorhaben abgelehnt. Die Linken hatten die vergleichende Studie angeregt. Das Gutachten wurde im Bauausschuss am vergangenen Mittwoch zum ersten Mal präsentiert. Jetzt soll es den einzelnen Stadtratsfraktionen zur Verfügung gestellt werden. Ob die CDU als größte Stadtratsfraktion dann ihre Meinung ändert, ist offen. Über das Ergebnis der Studie werde noch diskutiert, sagte CDU-Bauexperte Hans-Joachim Brauns

Hochhäuser in Hafencity unerwünscht

Am Neustädter Hafen möchten Bürger lieber mehr Grün und bezahlbare Wohnungen. Die Stadt will die Hinweise prüfen.

Von Iris Hellmann



Im Masterplan Hafencity hat die Stadt bereits 2009 Leitlinien für die künftige Bebauung erarbeitet. Er sieht eine öffentliche Uferpromenade vor, ist jedoch „offen für Varianten, die sich aus dem Dialog mit Eigentümern, Investoren und Interessenten ergeben“, heißt es in einer Info-Broschüre. Visualisierung: Machleidt+Partner

Die geplante Hafencity rund um den Neustädter Hafen ist bei den Bürgern umstritten. Das ist ein Ergebnis der Stadtteiltrümpfe der Verwaltung. Matthias Flörke-Kempe vom Stadtplanungsamt hatte die mögliche Entwicklung erläutert (SZ berichtete).

Grundsätzlich sei die geplante Weiterentwicklung der Hafencity auf Zustimmung und Interesse gestoßen, teilte die Stadtverwaltung mit. Etwa 60 Teilnehmer nahmen bei zwei Stadtteilspaziergängen durch die künftige Hafencity teil, hinzu kamen Stellungnahmen per E-Mail. Die Stadtverwaltung hat alle eingegangenen Hinweise zusammengefasst und will sie nun weiter prüfen. Die Firma USD Immobilien GmbH wirbt bereits auf einer Website um Käufer für die „lichtdurchfluteten, großzügigen und hochwertigen Wohnungen in zentraler Lage“. Einige Bürger wiesen in dem Zusammenhang beim Stadtteilspaziergang auch auf den Bedarf an preisgünstigen sozialen Wohnungen im Stadtteil hin. Die geplante Bebauung mit Gebäuden über acht Etagen am Neustädter Hafen wird ebenfalls eher kritisch gesehen. Außerdem wünschten sich die Bürger mehr Grün und dass die Wege an die Elbe weiter frei zugänglich sein müssen. Matthias Flörke-Kempe hatte darauf hingewiesen, dass im Bereich am Hafen wohl nur wenige Bäume gepflanzt werden können - wegen des Hochwasserschutzes und wegen der vorgesehenen Tiefgarage.

Skeptisch waren einige Bürger auch beim Thema Lärm und Verkehr im künftigen Wohngebiet. Zum einen durch die Nähe der viel befahrenen Leipziger Straße, zum anderen auch durch noch mehr Konzerte und Veranstaltungen. Denn das Gebiet der Hafencity soll auch mit einer sogenannten

Kulturspange um den Alten Schlachthof bedacht werden. Die Leipziger Straße müsste außerdem mit Fußgängerampeln ausgestattet werden.

Begrüßt wurden hingegen die Pläne der Stadt, am Alexander-Puschkin-Platz und möglicherweise auch an der Gehestraße neue Schulen zu bauen.

Die Meinungen der Bürger sollen in den Entwurf „Zukunft Dresden 2025+“ einfließen. Der wird laut Stadtverwaltung im kommenden Jahr erarbeitet und dann zur Diskussion gestellt. Es wird eine Fortsetzung des sogenannten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes INSEK, ein Strategiepapier für die zukünftige Entwicklung der Stadt. Darin werden unter anderem veränderte Altersstrukturen und der Klimawandel, wirtschaftliche Herausforderungen und Bevölkerungswachstum thematisiert.

www.dresden.de/zukunftdresden2025

Dresden baut auf

Im vergangenen Jahr wurden so viele Wohnungen neu gebaut wie lange nicht. Die Investoren konzentrieren sich auf die Filetstücke in der Stadt. Für Alte und Arme wird es knapp.

Von Tobias Winzer

-

Die Stadthäuser am Schützenplatz wurden vor fünf Jahren fertig. Die luxuriösen Eigentumswohnungen sind bis zu 200 Quadratmeter groß und erstrecken sich über mehrere Etagen. Nun werden auch die Bedingungen für preiswerteren Mietwohnungsbau günstiger. Foto: André Wirsig

Zentrumsnah, hochwertig ausgestattet und im Mehrfamilienhaus – der Wohnungsbau am Schützenplatz steht exemplarisch für einen neuen Trend in Dresden. Während in den vergangenen Jahren vor allem Eigenheime am Stadtrand gebaut wurden, steigt aktuell die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Stadtzentrum. Am Schützenplatz entstehen deshalb bis zum kommenden Jahr 32 neue Wohnungen. Steht Dresden ein Bauboom bevor?

Welche Anzeichen gibt es für einen neuen Bauboom?

Es gibt klare Belege dafür, dass in Dresden wieder mehr neue Wohnungen entstehen. Außerdem steigt auch die Zahl der Baugenehmigungen. Nach Angaben der Stadt sind im vergangenen Jahr rund 1.200 Wohnungen neu gebaut worden – so viele, wie seit dem Jahr 2000 nicht. Außerdem erteilte die Stadt rund 1270 Baugenehmigungen für neue Wohnungen – auch das ist ein Rekordwert seit der Jahrtausendwende.

Bemerkenswert ist auch, dass wieder verstärkt Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Im vergangenen Jahr entstanden 408 Wohnungen in Eigenheimen und 668 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Ein Trend scheint sich damit umzukehren. Von 2000 bis 2010 entstanden jeweils immer mehr Wohnungen in Einfamilienhäusern als in Mehrfamilienhäusern. Zwischen 2003 und 2006 wurden sogar drei von vier Wohnungen in Eigenheimen errichtet.

Warum werden wieder mehr Wohnungen gebaut?

Das liegt an den günstiger werdenden Marktbedingungen. In den 90er-Jahren wurden – auch finanziert durch üppige staatliche Zuschüsse – viel mehr Wohnungen gebaut als eigentlich nötig. Die Folge: 1999 standen in Dresden rund 60.000 Wohnungen leer, also etwa jede fünfte. Das führte zu niedrigen Mietpreisen. Das Bauen neuer Wohnungen lohnte sich für Investoren nicht mehr. Die Zahl der Wohnungen in Dresden ist deshalb in den vergangenen 13 Jahren in etwa gleich geblieben.

Weil jedoch seit einigen Jahren die Einwohnerzahlen in Dresden steigen, verringert sich die Zahl der leer stehenden Wohnungen Stück für Stück. Die Folge: Die Mieten und die Preise für Wohneigentum steigen wieder. Das Bauen neuer Wohnungen rechnet sich wieder. Experten gehen davon aus, dass sich das ab sechs Euro Kaltmiete pro Quadratmeter lohnen kann. Am lukrativsten ist jedoch nach wie vor der Bau von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. Der Vorteil für Investoren: Sie bekommen ihr Geld sofort zurück.

Wo entstehen derzeit neue Wohnungen?

Die meisten neuen Wohnungen entstanden im vergangenen Jahr im Stadtteil Strehlen, nämlich 370. Dort wird an der ehemaligen Offiziersschule in der August-Bebel-Straße eine große Wohnanlage mit vielen Ein- und Zweizimmerwohnungen gebaut. Die Mehrzahl der Wohnungen ist schon fertig. Begonnen haben auch die Arbeiten am alten Fotopapierwerk an der Hepkestraße. Dort sind insgesamt 350 neue Wohnungen geplant. An der Freiburger Straße baut das Unternehmen USD Immobilien derzeit 52 neue Wohnungen, auf dem Bramschgelände an der Magdeburger Straße entstehen 33 Einfamilienhäuser, zwölf Reihen- und vier Doppelhäuser. Auffällig ist, dass vermehrt innenstadtnah gebaut wird. Laut Wohnungsmarktbericht lag der Anteil der zentrumsnah gebauten Wohnungen zwischen 2003 und 2006 bei 25 Prozent, zwischen 2007 und 2010 bei 39 Prozent.

Welche Großprojekte sind außerdem geplant?

Platz für Wohnungsbau gibt es genug. Laut Wohnungsmarktbericht könnten auf den Brachflächen in Dresden rund 34000 Wohnungen entstehen. Laut der Studie ist damit zu rechnen, dass zuerst jedoch die Baulücken in bester Lage, wie in der Innenstadt, in der Neustadt und in den elbnahen Gebieten des Dresdner Ostens, gefüllt werden. Ein großes Wohngebiet ist auch in der sogenannten Hafencity geplant. Das Dresdner Unternehmen USD Immobilien will dort bauen. Im Herbst will es die konkreten Pläne dafür bekannt geben.

Reicht das, um eine Wohnungsnot zu verhindern?

Sollte sich die Bautätigkeit weiter so entwickeln wie zuletzt, reicht das wohl. Laut Wohnungsmarktbericht müssten bis 2025 6500 zusätzliche Wohnungen errichtet werden. Eng wird es jedoch bei speziellen Wohntypen. Laut der Studie gibt es einen steigenden Bedarf an alten- und behindertengerechten Wohnungen. Außerdem werden preiswerte Wohnungen für Geringverdiener knapp.

Geheime Computerbilder zur geplanten Hafencity in Dresden aufgetaucht

cs

Zwei achtstöckige Würfelhäuser gegenüber der Molenspitze, dahinter ein Fünfgeschosser mit abgerundeten Ecken: So will die Firma USD die Fläche am Neustädter Elbhafen südlich der Eisenberger Straße bebauen. "Unser schönes Dresden", so der ausgeschriebene Name der Firma, deren Chef der fußballbegeisterte Geschäftsführer Thomas Dathe ist, plant zur Zeit die Hafencity, die laut Stadt künftig an der Leipziger Straße entstehen soll. Die Dresden-Verschönerer mit Sitz im Kurländer Palais wollen die Fläche des Party-Areals "Purobeach" mit Flachbauten einrahmen, die für Gaststätten und Geschäfte geeignet scheinen. Ringsum entstehen mehr oder weniger abwechslungsreich gestaltete Hochhäuser - mal große Würfel, mal asymmetrisch aufeinandergeschichtete Kästen und bis zu zehn Stockwerke hoch. "Maritimes Wohnen" verspricht das Unternehmen auf einer eigens für die Hafencity eingerichteten Website, ab März soll man sich eine der "lichtdurchfluteten, großzügigen und hochwertigen Wohnungen" sichern können. Sie haben drei bis fünf Räume und sind zwischen 60 und 170 Quadratmetern groß, erfährt man im Internet, 18 am Computer gefertigte Bilder zeigen die Häuser und den Hafen aus verschiedenen Perspektiven. Nein, die Simulationen dürften keinesfalls veröffentlicht werden, sagte ein Vertreter von USD auf DNN-Anfrage, auch wenn sie seit Freitag auf der Seite www.hafencity-dresden.com und bei Facebook zu sehen sind. Erst in drei Wochen will sich das Unternehmen auf einer Pressekonferenz dazu äußern, ohnehin seien dies nur erste Entwürfe.

Diese Entwürfe zeigen: Die zwei alten Elbschiffe liegen noch beiderseits der Hafenmole, wenn die Häuser am Wasser fertig sind. Auf der Molenspitze thront so etwas wie ein Leuchtturm, im Hafenbecken schwimmt ein kleiner Flachbau, später vielleicht der Platz für die Hafenverwaltung. Das einzige alte Haus weit und breit soll erhalten werden, dort befindet sich heute ein kleines Cafe samt Eisverkauf. Auch der historische Ladekran am Neustädter Hafen ist noch zu sehen, darüber hinaus bleibt aber kein Stein auf dem anderen.

Die nach hinten versetzten Häuser stehen zumeist auf mehrere Meter hohen Sockeln, augenscheinlich zum Schutz vor Hochwasser. Die USD-Visualisierungen zeigen ausschließlich Wohngebäude, die von der Stadt nahe der Eisenberger Straße avisierte Schule ist darin nicht dargestellt, Bäume sind Mangelware, auf der Mole sind gleich gar keine mehr zu sehen.