

## Kommerz oder Grün statt Operette *Wiener Platz – Was nun?*

Gerade erst hatte die Staatsoperette Dresden ihr 60-jähriges Hausjubiläum mit einer Gala gefeiert (Siehe Seite 032). Das Traumpaar Marita Böhme und Peter Herden in der zum Kult gewordenen ‚My Fair Lady‘-Inszenierung von 1965 war umjubelt zu einem letzten Mal gemeinsam aufgetreten.

Da kam das Desaster für das beliebte Haus mit dem Aus für den Neubau der Operette in der Innenstadt am Wiener Platz.

### Neubau für Operette

Das Theater in Dresden-Leuben, das nach dem Krieg in einem vormaligen Tanzsaal untergebracht wurde, hat aufgestauten Sanierungsbedarf. Der Zuschauerraum ist schmal und zu klein für ein wachsendes Publikum. Das Haus gehört von der Peripherie in die Innenstadt.

Schon mehrmals war die Existenz der Operette am Standort Leuben wegen des Renovierungsaufwandes und

der Haushaltsbelastung durch die laufenden Kosten in Frage gestellt worden. Unter Initiative des für die Operette sehr engagierten Oberbürgermeisters Ingolf Roßberg hatte der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden für den Standort eines Neubaus am Wiener Platz in Hauptbahnhofnähe votiert.

Das Theater, für 900 Besucher gedacht, mit Haupt- und Probebühne sollte dort, integriert in einem größeren Geschäftshauskomplex, einen Flächen-

anteil von 40 Prozent erhalten. 2005 wurde dazu ein Investorenauswahlverfahren ausgeschrieben. Aus neun eingegangenen Bewerbungen wählte die Stadt fünf aus, die Verdingungsunterlagen erhielten. Bis zum Ende der Abgabefrist August 2007 gingen der Stadt nur noch drei schriftliche Angebote zu, von denen keines die Bedingungen erfüllte – aus ‚neun Negerlein‘ wurde keins.

### Zu tief gepokert

Knapp waren die Bedingungen, zu denen der Vermieter das Operetten-theater in sein Geschäftshaus hätte aufnehmen müssen: Festmiete 1,4 Millionen Euro im Jahr, zwölf Jahre lang, ohne weitere Finanzhilfen der Stadt.



Abb. links: Wilde Ödnis gegen die Version eines Sommercafés

Foto: Dr. Peter Bäumler / Visualisierungen: Rehwaldt Landschaftsarchitekten

➤ Zu unrealistisch wohl, denn keiner der verbliebenen Investoren konnte die Aufgabe unter diesen Kriterien der Vergabe schultern. Einer gar bot für den Kauf des ganzen Areals lediglich einen Euro an. Zuvor schon hatte eine von der Stadtverwaltung 2006 in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie bedenken lassen, dass für Kapitaldienst- und Bewirtschaftungskosten 4 bis 5 Millionen Euro im Jahr aufzubringen sind, sei es bei Eigenerstellung durch die Stadt, in kommunaler Partnerschaft PPP oder geleast. Der Neubau eines Operettenhauses mit Bühnentechnik wird auf 39 Millionen Euro geschätzt.

**Loch am Wienerplatz**

1993 schon hatte es im preisgekrönten Stadtbauplan des Kölner Architekturbüros Mronz für den gesamten Wiener Platz die Konzeption für ein großes Geschäftshaus in der Mitte des Areals gegeben. Die Kaufhof AG war zunächst daran interessiert, sie wollte ein Galeria Kaufhaus errichten, trat aber von ihrem Vorhaben zurück.

Bei den Ausschachtungsarbeiten für den Straßentunnel Wiener Straße und eine unterirdische Erschließungszufahrt ins nördliche Baufeld MK 5 wurde die gesamte Baufläche mit aufgehoben, vorsorglich, für einen erwarteten Bauinvestor. Tief gelegen, liefe

die umpundete Grube voll, wenn nicht der Grundwasserzulauf in Menge eines mittleren Bachs ständig abgepumpt würde. Das kostet die Stadt rund 400.000 Euro im Jahr und ist zudem vorerst nur bis Ende 2008 zugelassen. Dringender Handlungsbedarf steht an. Das auch, weil die verwildernde Ödnis am Eingang des Stadtzentrums so nicht gelassen werden kann. ➤

---

**„Kaufhäuser fressen Stadt auf“  
Werkbund, Hans Richter 1930**

---

**„Prager Park“**

Von großem Charme ist die Alternative ‚Prager Park‘, die es als Studie über eine großstadtverträgliche Begrünung seit 2005 gibt. Die Rehwaldt Landschaftsarchitekten entwickeln eine kleine Oase mit Wäldchen und Wasserlauf, Café-Terrassen im Sommer, im Winter vielleicht ein Eislaufplatz, auf der Fläche der Baugrube Wiener Platz, die dafür nicht ganz bis oben zugeschüttet werden muss. Die Rockefeller-Plaza in New York kann Vorbild sein.



*Visualisierung Prager Park – Wäldchen mit Wasserlauf auf dem Areal der heutigen Grube*



Visualisierung Stegbert Langner von Hatzfeldt, Architekten Körnerweg

prominenter Stelle unmittelbar hinter ihrem Rathaus geleistet – über 60 Jahre lang.

Die Stadt Erfurt befragt derzeit ihre Bürger zu einem Konfliktprojekt, dem Hirschgarten auf ähnlichem Areal: Kommerz oder Grün? Fast 70 Prozent haben bis heute für Letzteres gestimmt. ◆

Peter Bäumler

Zu einer Projektgemeinschaft für eine kommerzielle Bebauung des Wiener Platzes haben sich zusammengefunden die HLG Projektmanagement, Münster, IKB Deutsche Industriebank, Düsseldorf und die planenden Hatzfeldt-Architekten Körnerweg, Dresden und WMB Architekten, Berlin. HLG ist seit 20 Jahren als Projektentwickler im Geschäft und betreut derzeit ein Bauvolumen von 500 Millionen Euro, darunter als größtes Projekt den ‚Tempelhofer Hafen‘ in Berlin.



Planung Prager Park der Rehwald Landschaftsarchitekten

➤ **Kaufzentrum in der Grube**

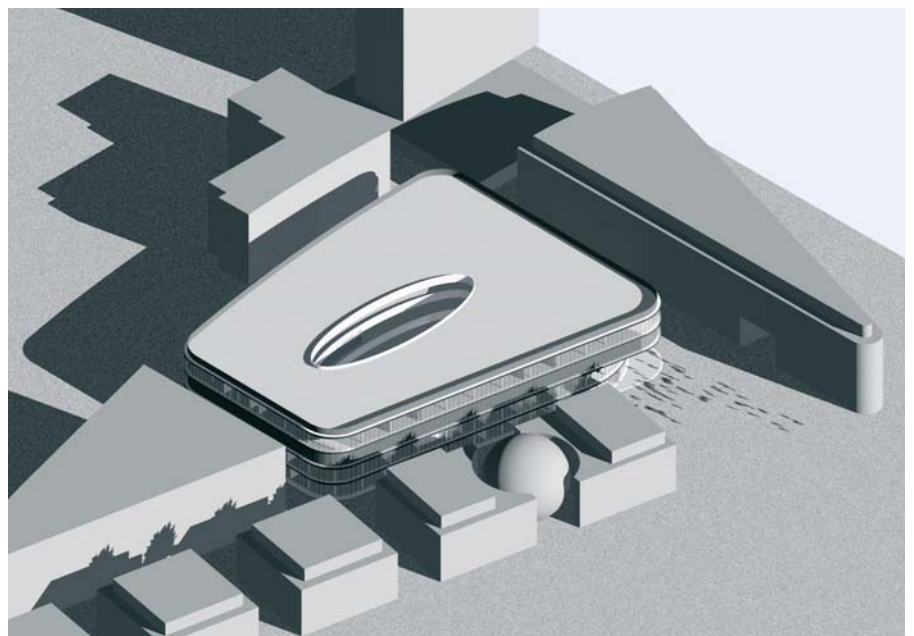
Um das Bauareal am Wiener Platz bemüht sich jetzt eine Objekt- und Planergruppe um das Münsteraner Projektmanagement HLG. Ein exklusives Entwicklungsrecht, für den Fall des Scheiterns des Operettenkonzepts, gebunden bis Januar 2008, wurde dem Konsortium schon Mitte 2007 für das Areal von der Stadtverwaltung eingeräumt. Seit Mai schon hatte Finanzbürgermeister Hartmut Vorjohann bereits mit dem Investor verhandelt.

Nach dem Konzept der HLG kann dort in der 1-A-Lage ein weiteres Kaufzentrum mit insgesamt 28.000 qm vermietbarer Fläche entstehen. Der Entwickler plant auf vier Verkaufsebenen: im Basement einen Marktplatz für Produkte aus der sächsischen Region, in den Geschossen Geschäfte und Boutiquen für Bekleidung, Schuhhandel und Lifestylewaren. Das Angebot mit Schwerpunkt gehobene Markenware soll sich von den Lauflagen Prager Straße/Platz abheben. Den Konsumspaß ergänzen im Dachgeschoss Fitness- und Wellness-Angebote und Gastronomie. Zur Ausstattung gehören 155 Parkplätze im Untergeschoss. Etwa 80 Shops sollen auf 22.000 Quadratmeter Nutzfläche entstehen – wenn der Projektentwickler für

sie Mieter findet, worauf er seine Kräfte derzeit konzentriert.

**Bahnhofswäldchen**

Wenn es misslingt und auch kein weiterer Investor kommt, bleibt die Chance für ein Mehr an Stadtgrün auf zugeschütteter und eingeebnetter Fläche. Über deren Nutzung können spätere Generationen entscheiden. Auch eine prosperierende Stadt wie München hat sich eine solche Vorratsfläche an sehr



Visualisierungen: Rehwald Landschaftsarchitekten, Architekten Körnerweg