

StadtbilDD \* Postfach 801171 \* 70511 Stuttgart

StadtbilDD

KIB Projekt GmbH  
Frankenstraße 148  
90461 Nürnberg

Postfach 801171  
70511 Stuttgart

Mobil: 0176 - 24330702

Internet: [www.stadtbildd.de](http://www.stadtbildd.de)  
E-Mail: [info@stadtbildd.de](mailto:info@stadtbildd.de)

Datum  
01.10.2016

**Bauvorhaben der KIB Projekt GmbH am Neumarkt im Quartier V/1**  
Offener Brief

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zur Planung eines Wohn- und Geschäftshauses im Quartier V/1 am Neumarkt möchten wir nochmals Stellung beziehen und zumutbare Korrekturen am aktuellen Entwurf einfordern.

Wir haben die Verlautbarungen der KIB Projekt GmbH in der Presse vernommen, demgemäß Sie der Auffassung sind, dass seit der Präsentation des ersten Entwurfs zahlreiche und umfassende Änderungen vorgenommen wurden. Sie haben dabei die Beteiligung der Gesellschaft Historischer Neumarkt bekräftigt, demzufolge Sie deren neuerliche Kritik nicht nachvollziehen können.

Wir als Vereinigung StadtbilDD können uns der Position der Gesellschaft Historischer Neumarkt jedoch zumindest in den Grundzügen anschließen.

Zum einen ist unsererseits wohlwollend anzumerken, dass der Entwurf durch die getätigten Umplanungen tatsächlich an Qualität gewonnen hat. Dies ist einerseits anzuerkennen, andererseits sind die getätigten Korrekturen aufgrund der vollkommen unsensiblen Gestaltung in der frühen Planungsphase nicht mehr als die Abkehr von einer das städtebauliche Grundschema negierenden Entwicklung. Lediglich in Relation zur miserablen Ausgangsposition, erscheinen die Anpassungen wohltuend und die demgegenüber eher moderaten Zugeständnisse, sollten die KIB Projekt GmbH nicht dazu verleiten, hier eine Art Gönnerhaltung einzunehmen. Der ursprüngliche Entwurf war plump, kalt und respektlos. Die teilweise Abmilderung dieser Attribute ist nun nicht zwangsläufig gleichzusetzen mit dem Erreichen eines befriedigenden oder gar guten Ergebnisses.

Zudem möchten wir dem im Artikel in der Sächsischen Zeitung zu gewinnenden Eindruck entgegen-treten, dass die Verzögerung des Baustarts hauptsächlich den Umplanungen oder gar den unzähligen Änderungswünschen seitens der Gesellschaft Historischer Neumarkt geschuldet sei. Die Klage der Grundstücksnachbarn, das Einhalten geregelter Abstandsflächen betreffend, sollte hier nicht unerwähnt bleiben.

Sicherlich könnte das Vorhaben mit dem derzeitigen Erscheinungsbild an der Wallstraße oder in der Wilsdruffer Vorstadt durchaus eine Bereicherung darstellen, nicht jedoch im Kontext des Neumarktes. Wir sind der Auffassung, dass sich Bauherren unbedingt der Verantwortung für den für die Dresdner und ganz Deutschland symbolträchtigen Ort bewusst sein sollten und dass das Erscheinungsbild der Bauten an einem der herausragenden Stadtplätze unseres Landes dieser Tatsache gerecht werden muss.

Das Bauen am Neumarkt folgt anderen moralischen Gesetzmäßigkeiten als das Bauen auf der grünen Wiese oder in einer beliebigen Baulücke in einer beliebigen Vorstadtstraße. Die KIB Projekt GmbH präsentiert sich auf ihrer Internetseite als ein Bauherr, der sich die Umsetzung "gelungener Architektur" und individueller Objekte "mit viel Liebe zum Detail" auf die Fahnen geschrieben hat. Perfektion, eine hochwertige Bauqualität und eine anspruchsvolle Freiflächengestaltung stünden im Mittelpunkt.

Wir können diesbezüglich nur an die KIB Projekt GmbH appellieren, die wohlklingenden Ankündigungen durch konkretes Handeln zu untermauern. Es ist eine Ehre und etwas Besonderes am Neumarkt bauen zu können. Wir möchten, dass Sie sich die Firmenphilosophie der KIB Projekt GmbH ins Gedächtnis rufen und, im Gewissen etwas im Sinne der Mehrheit der Dresdner Bürger zu schaffen, ihre Entscheidung des letzten gesprochenen Wortes noch einmal überdenken.

Es war zum Zwecke der Rechtfertigung des Entwurfes viel die Rede davon, einen Übergang zwischen Kulturpalast und der hervorragenden Rekonstruktion des Köhlerschen Hauses zu schaffen. Wir sind zwar der Auffassung, dass es eines Übergangs ohnehin nicht unbedingt bedurft hätte, da der Bruch zwischen der Konzerthalle einerseits und einer neuen Wohn- und Geschäftsbebauung andererseits, ohnehin immer offensichtlich sein wird. Hier treffen zwei vollkommen unterschiedliche Bautypen aufeinander.

An dieser Stelle möchten wir in einer Nebeneinanderstellung die künftige Situation in der Frauenstraße verdeutlichen.



Zudem ist auch das aus dem Baugesetzbuch abgeleitete Anpassungserfordernis zumindest ein strittiger Punkt, da der Kulturpalast zwar einerseits durch seine quantitative Präsenz eine gewisse Wirkung auf sein Umfeld ausübt, dennoch war dies nie ein Teil der Überlegung, dass sich dessen architektonische Ausprägung auf die Gestalt des Neumarktgebietes niederschlägt. Der Kulturpalast ist und bleibt ein Solitär in einer durch Schrägdächer geprägten Bebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern und ist deshalb als nicht stilprägend für seine Umgebung einzuordnen.

Zwar hätten auch wir uns die Rekonstruktion des Gutbierschen Hauses an verändertem Standort gewünscht, jedoch empfinden wir den Entwurf in seiner jetzigen Form als ordentlichen Kompromiss. Analog zur Gesellschaft Historischer Neumarkt stören wir uns ebenfalls hauptsächlich an der Dachgestaltung an sich und im Besonderen am Übergang zum Köhlerschen Haus.

Unsere Forderungen sind daher:

### **1. Variation der Dachgestaltung bei den drei Gebäudeteilen**

Anders als in der obenstehenden Fotomontage durch die Verzerrung der Perspektive ersichtlich, werden alle drei Gebäudeteile ein zusammenhängendes Flachdach mit den heute üblichen Technikaufbauten erhalten. Dies entspricht nicht den Grundsätzen des städtebaulich-gestalterischen Konzeptes der Stadt Dresden für den Neumarkt. Das Zusammenlegen von Parzellen sowie die Neuinterpretation der in diesem Quartier vor 1945 sehr uneinheitlichen und fast willkürlichen Dachformen soll nicht dazu führen, dass der Charakter einer altstadtypischen Dachlandschaft umgangen wird.

Wir plädieren hier nachdrücklich für die Ausbildung von ziegelgedeckten Mansarddächern mit unterschiedlicher Dachneigung und einer einheitlichen Firsthöhe.

### **2. Verzicht auf die Staffelgeschosse auf der Seite zum Köhlerschen Haus**

Das Staffelgeschoss entspricht nicht den Vorgaben des städtebaulich-gestalterischen Konzeptes. Zudem wird hier am Übergang zum reich verzierten Köhlerschen Haus ohne Not ein weiterer brutaler Bruch, der die Harmonie des gesamten Straßenzuges stören wird, erzeugt. Dies ist nicht hinnehmbar und mit dem Argument, einen Übergang zum Kulturpalast schaffen zu wollen, nicht plausibel darstellbar, da es sich um die vom Kulturpalast abgewandte Seite handelt. Wir fordern hier die Ausbildung eines Sattel- oder Mansarddaches.

### **3. Variation der Traufhöhe**

Die inzwischen durch unterschiedliche Fensterformate und farbliche Absetzung erzielte kleinteilige Wirkung sollte durch eine zumindest geringfügige Variation der Traufhöhe verstärkt werden. Ausformungen von Giebeln wären dazu ein hinreichendes Mittel.

Wir möchten an dieser Stelle das städtebaulich-gestalterische Konzept in Auszügen zitieren:

- *"Die Neumarktbebauung ist entsprechend dem Vorkriegszustand überwiegend kleinmaßstäblich wieder zu errichten, um für die vorhandenen Repräsentationsbauten einen Bedeutungsmaßstab zu schaffen."*
- *"Für den neu zu gestaltenden Bereich gilt der Grundsatz, dass alle Neubauten sich an der historischen Bebauung orientieren müssen. Die Vielgestaltigkeit und Kleinteiligkeit der Bürgerhausquartiere ist auf der Grundlage der Hausparzelle, des Straßenverlaufs, der Dachausbildung, der Fassadengliederung der Fensterform, der Sockel- und Erdgeschossausbildung, der Betonung durch bauliche Akzente, wie Erker oder anderer Akzente, Verhältnis Wand zu Fensteröffnung oder auch auf der Basis eines Hofhauses anzustreben."*
- *"Die neu zu gestaltenden Häuser müssen sich entsprechend den Forderungen der Quartiersstudien (z. B. Hofhaus), in der Proportion und in der Gliederung in das Straßenbild einfügen. Mit den Neubauten darf keine Vereinheitlichung des Straßenbildes eintreten."*

Das städtebaulich-gestalterische Konzept wurde vom Stadtrat beschlossen, wurde mehrfach fortgeschrieben und ist bis heute als zusätzliches Regelwerk für die Nutzung und Gestaltung bei Vorhaben im Bereich des Neumarktes gültig. Zwar ergeben sich aus dem Baugesetzbuch bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB z.B. hinsichtlich der Dachform keine Anhaltspunkte, aber das städtebaulich-gestalterische Konzept greift genau hier ein, indem es Verfahren im Bereich des Neumarktes als Grundlage für die Beurteilung und Durchführung zur Seite gestellt wird.

Der sachliche Geltungsbereich des städtebaulich-gestalterischen Konzeptes wird u.a. wie folgt dargestellt:

*"Die festzulegenden Verfahrenswege, wie die Erarbeitung von Vorhaben- und Erschließungsplänen für große Investitionsvorhaben oder Anträge auf Einzelbauvorhaben gemäß § 34 BauGB und Teilbebauungspläne, sowie die Ausschreibung von Realisierungswettbewerben müssen auf den Bestimmungen des städtebaulich-gestalterischen Konzeptes aufbauen."*

Inwieweit die der KIB Projekt GmbH erteilte Baugenehmigung nach § 34 BauGB damit korrekt ist, wäre sicherlich ein interessanter Aspekt im Zuge einer rechtlichen Prüfung. Das Empfehlungsrecht der in einer demokratischen Grauzone neben dem Bauausschuss agierenden Gestaltungskommission Neumarkt ist hier zwar rein formal zu nennen, aber die unbedingte Notwendigkeit eines Staffeldaches neben dem Köhlerschen Haus, konträr zu den Kernaussagen des städtebaulich-gestalterischen Konzeptes, wird sich kaum ausreichend überzeugend, ohne die Verwendung ideologisch begründeter Phrasen, ableiten lassen.

Das StadtbilDD-Team