Ingrid Krau
Leben und Tod großer europäischer Städte

(In Erinnerung an das Aufsehen erregende Buch von Jane Jacobs aus dem Jahr 1961 „Tod und Leben großer amerikanischer Städte“)

Es gibt wohl keine zweite Stadt, die von dreister Raffgier so umfassend getroffen ist wie München, als Stadt zugleich Opfer und Treiber des Zockers Benko, gebeutelt von Instinkt und Durchtriebenheit im heutigen politischen Wandel der globalisierten und digitalisierten Welt, in der sich Institutionen, die im öffentlichen Auftrag der Mehrung des Gemeinwohls verpflichtet sind, mit windigen Geschäften und Versprechen über den Tisch ziehen lassen.

Meine erste Anlaufstelle als 1994 *Zugroaste* im fremden München war der Fischimbiss in der Unterwelt der Stadt, unspektakuläres Bindeglied zwischen Karstadt und Hauptbahnhof, Unort von Ankommen und Abreisen zur Schnellabfertigung des Leiblichen. Als ich dann 2001 von einer Japanreise zurückkam, staunte ich in Erinnerung an die Raffinesse der in Tokio gerade erlebten Unterwelten, sah mit neuen Augen auf unsere lokale Behäbigkeit. Eilige und Zeitvertreib Suchende, da bei uns noch in Pelzmänteln und Jeans mit Schlag, gaben eine mickrige Kulisse einer gestrigen Welt. Die Zugehörigkeit zu einem größeren Ganzen, das sich Altstadt nannte, war nicht ablesbar. Erst recht nicht war jener europäische Kontext zu spüren, den wir Architekten damals in Lobpreisungen der Europäischen Stadt besangen.

Diese Unterwelt gab nicht preis, dass sie zu jener Welt der europäischen Städte gehörte, die über Jahrhunderte, ja Jahrtausende, als Kerne von Wachstum und zugleich als Orte des Warenaustauschs entstanden waren; frühe Formen der Marktwirtschaft, die die Konzentration von Reichtum in geistlicher wie diesseitiger Machtausübung überlagerte. Beseitigt war ihr Vorleben als Orte des physischen Austausches von Waren, die Käufer in die Stadt lockten und ebenso die Spuren einer Marktwirtschaft, die vom territorialen Ausgreifen über das engere Umland hinaus bestimmt war. Hinter den Fassaden früherer Adelspaläste fand da längst die Konzentration von Geldgeschäften und Finanzvolumen statt. Die beiden ersten Großkaufhäuser Oberpollinger und Tietz, entstanden um 1905, fingen an zu Treibern eines Massenkonsums zu werden, der die an Grund und Boden gebundenen physischen Schranken sprengte. Eingefangen im Hamsterrad des Konsumierens verschwanden Schritt um Schritt die meisten anderen urbanen Funktionen wie Arztpraxen, Notarbüros, Geldvermittler, Übersetzer und diverse Berater aus dem Bewusstsein.

Das mit der Gegenreformation am Ende des Dreißigjährigen Kriegs hervorgehobene München büßte so nicht von ungefähr seine Funktion als physischer Brennpunkt eines größeren Ganzen ein. An ihrem Ende steht nun die sichtbare Implosion der großen und eindrucksvollen Kaufhäuser zugleich mit dem Leerlaufen des staatlich geschützten kirchlichen Großbaus der Alten Akademie als Bildungseinrichtung, begleitet vom Bedeutungsverlust ihrer kreditgebenden Landesbank. In den Sog der Implosion gerieten auch die ehrwürdigen alten Handelshäuser in vererbtem Familienbesitz, die mit der Welt des Warenkonsums wachsen und profitieren konnten.

Diese Vorgänge der Implosion sind seit längerem in aller Öffentlichkeit in Echtzeit zu besichtigen; in den Innenstädten der Metropolen genauso wie im größeren Kontext des umgebenden ländlichen Raumes, der längst von den verborgenen Fäden der Großbanken und der Immobilienwirtschaft durchzogen ist.

Heute im Zeitalter des digital getriebenen Hyperkapitalismus hat die Gier maximaler Profitmaximierung die Warenwelt in immer weniger Hände verlagert.

Dieses Konglomerat an neuen finanztaktischen Konstrukten konnte überhaupt nur so zum gefundenen Terrain für den Großjongleur Benko werden. Nun scheint sich der Jongleur auch als Leitfigur eines italienisch-bayerischen Schattenreiches zu enttarnen, nachdem ihn zunächst der Irrsinn nationaler Schutzpraktiken umgab und unerreichbar machte. Die nunmehr von generativer KI vorangetriebene Jagd um den Vorsprung könnte an ihrem Kulminationspunkt wiederum eine noch größere Implosion auslösen. Die grenzsprengenden mafiösen Verbindungslinien sind nun ins Visier der nationalen Staatsanwaltschaften geraten. Sie haben zu verstehen begonnen, dass es sich um eine europäische Angelegenheit handelt, die nur in grenzüberschreitender Kooperation zu lösen ist.

Den Zusammenbrüchen nach Lehman Brothers folgte der Rechtsakt der Europäischen Union mit jener neuen Verordnung, die die KI-Technologien, darunter auch die ‚generativen‘ in künstlichen neuronalen Netzwerken, in vier Risikokategorien unterteilt, die vorhandenen großen Datensätze nutzend. Sie unterscheidet die von „KI-Systemen mit inakzeptablem Risiko“ über „KI-Systemen mit hohem Risiko“ und „KI-Systemen mit Transparenzanforderungen“ bis hin zu „KI-Systemen mit keinem/niedrigem Risiko“, die jeweils an spezifische Berichts-, Dokumentations-, Sorgfalts- und Informationspflichten der Nutzer gekoppelt sind.

In welche der Kategorien sollen wir da die maßgeblich vom Onlinehandel ausgezehrteten Innenstädte, bzw. die hier in den Strudel der Begehrlichkeiten geratenen Unternehmen stecken? Welche Rolle spielen die neuen Moguls mit ihren in Schattenreichen organisierten undurchsichtigen Beherrschungspraktiken, nationale Grenzen überschreitend? Welche Rolle spielen hier noch die Alteigentümer und deren Erben, die für alteingeführte Handelsgeschäfte und deren baulichen Immobilien samt ihren Grundstücken stehen?

Welchen Einfluss haben die Insolvenzverwalter, die hier Durchblick herstellen sollen? Eine auf Jahre angesetzte Aufgabe, heißt es, die sich in Richtung Jahrzehnte ausdehnen könnte. Für fast unentwirrbar halten es die Wahrheitssucher in nationalem Auftrag! Welche Macht haben die Kommunen, hier einzugreifen? Welche Zugriffe gewährt ihnen unser bestehendes Bauordnungs- und Städtebaurecht, welche unser darauf etabliertes Bodenrecht?

Die Übertragung von privat organisierten Zugriffen entlang der KI-gestützten Netze entzieht sich dem eingeübten planerischen Durchblick, der auf zweidimensionalen Plänen basiert, die wir über Fortschreibungen aktualisieren. Weiterhin üben wir unsere Berufspraxis des Abwägens und Wegwägens von Belangen als etablierte Form übergeordneter Praktiken aus in national legitimer Gerechtigkeit, von der wir aber nicht wissen, inwieweit sie dem Durchgriff übergeordneter privat organisierter Interessen des großen Geldes dienen. Im tiefsten Grunde ignorieren wir Planer und Planerinnen dies geflissentlich, da die Geldgeschäfte nicht in unseren Instrumentenkasten nach Baugesetzbuch gehören.

In diese Zeit fiel auch schon das erste Interesse Benkos am Großbau der Alten Akademie. Selbst ihm war da noch unklar, wozu das große Bauvolumen taugen könne; er dachte an das Übliche, eine hochpreisige Mischung von Einzelhandel, Wohnen und Gastronomie, üblicher Mix für die fußläufige Innenstadt in herkömmlicher immobilienwirtschaftlicher Sicht. Am etablierten Spezialhandel wie Sport-Scheck und Kaut-Bullinger interessierten ihn nicht Sortimentsfragen, sondern allein der Marktwert der Liegenschaften, in immobilienwirtschaftlich etablierter Weisheit von Lage, Lage, Lage.

Innenstadt und Bürger

Einfach nur dreist erschienen nicht nur uns Planer und Planerinnen sein Zugriff von 2017 auf das prächtige Karstadt-Kaufhaus am Hbf - es wurde ein lautstarkes bürgerschaftliches Thema. Wer in München ankam, geriet hier in den Bann eines öffentlichen Ortes, ausgewiesen durch die prächtige Fassade und über seine Innenwelt mit frequentierter Markthalle im UG, dem Richtungswechsel der mehrgliedrigen Treppenanlage, die mit in Szene gesetzten Verlockungen von Pyjamas und Negligees zum Dachrestaurant hinaufführte, eine verständliche Ordnung. Ihr Verlust schmerzt noch immer viele. Da scheint es nur konsequent, dass die Fassade nun schon seit mehreren Jahren von Benkos Mauerspechten zerhackt wurde, außen nichts, innen nichts, kündigt das Bauvolumen nunmehr seit vielen Jahren unerbittlich vom Niedergang der Innenstadt.

Warum hat sich keine Initiative gebildet, das Haus im Interim unerlaubt zwischenzunutzen?

So wie ich es in London um 2000 erlebt hatte, als die School of Printing der University of London ihre Studierenden in leer stehende Geschäfte und Markthallen hineinließ, um ihre Designs auszustellen und die Damen der Londoner Society anlockte, die den Studierenden auf gut Glück ihre Designobjekte abkauften. Hätte ja sein können, dass dieser oder jene Absolventin sich in Kürze einen Namen machen werde.

Interessant auch die Zwischenphase, als die Belegschaft des Kaufhauses Galeria in Berlin-Neukölln am Hermannplatz die Restbestände aus dem Lager in Eigenregie verkaufte, Second-Hand Anbieter zum Auffüllen der Zwischenräume zuließ und die Einnahmen in einen Fonds einbrachte, Insolvenz in Eigenregie.

JA, ich habe Sympathien auch mit jenen Münchener Obdachlosen, die nicht in Notquartiere entsorgt werden wollten, sondern es sich vor dem leer stehenden Galeria-Kaufhaus am Stachus bequem machten und so auf die viel größeren Missstände der ungenügenden Handhabung des Bodenrechts hinwiesen. Der OB hätte sich auch solidarisieren können, statt die Polizei zu rufen, so wie der katholische und der evangelische Bischof 2015 gemeinsam vor dem Hbf standen und die über die Balkanroute Angekommenen begrüßten.

Wir erinnern uns an Pikettys Buch von 2013 *Das Kapital im 21. Jahrhundert*, erschienen nach dem Zusammenbruch des Immobilienkonzerns Lehman Brothers mit seinen weltweiten Folgen, die so viele kleine Leute über faule Kredite ins Elend stießen. Sie verloren ihr Geld im Schuldenstrudel und rissen viele Banken als Gläubiger mit in den Konkurs. Piketty hatte uns die Augen geöffnet, welche Bedeutung noch immer den Erben großer Vermögen zukommt und welche Rolle dem Verhältnis von Arbeit und Erbschaft im Wandel des neuen 21. Jahrhunderts zukommt. Angesichts der voranschreitenden Digitalisierung in wachsender Undurchsichtigkeit empfahl er den Rückbau der Finanzwelt zu politisch überschaubaren Verbänden, die finanzpolitische Eigenständigkeit Europas in den Blick nehmend.

Pikettys umfassende Analyse konfrontiert uns mit einem weiteren wichtigen Aspekt des ‚Kapitals im 21. Jahrhundert‘: Er belegt mit vielen Daten die fortgesetzte Bedeutung von Erbschaften im europäischen Wirtschaftsleben. Die Macht der großen Familien hat demnach seit 2015 noch erheblich zugenommen und ragt weit in unsere Parlamente hinein.

Vor meinem Abschied als Direktorin des Instituts für Städtebau und Wohnungswesen der DASL im Jahr 2010 hatten wir 2006 einen Europakongress organisiert, in Absprache mit der Stadtbaurätin Prof. Thalgott Pflichtprogramm für die in Fragen der Stadtentwicklung eingebundenen Mitarbeiter*innen des Planungsreferats. Es blieb strittig, ob Europarecht ein Thema für die kommunale Planung sei; einzelne Mitarbeiter

entzogen sich der Teilnahme. Schon da war deutlich, dass die Überflutung der Innenstadt mit Billigklamotten vom Rand der globalisierten Welt keine tragbare Lösung für die Innenstadt sein würde. Deutlich unterlief der Online-Handel da bereits die Standortgunst der Innenstadt als priorisierte Konsumwelt. Der Planungsverband ‚Äußerer Wirtschaftsraum‘ und weitere Experten überprüften den Instrumentenkasten, inwieweit Warensortimente an Ortsrändern und an Autobahnkreuzen der immer ausgedehnteren Einkaufszentren als zulässig oder unzulässig zu erklären seien. Die Vorschläge wurden in der Praxis geschickt unterlaufen, verbindlichen Festlegungen waren längst aus der Zeit gefallen.

Wir Architekten mit unserem handfesten Denken diskutieren zur Zeit den Umbau zu neuen Bürowelten, die die Leerstände füllen und neues Leben bringen sollen. Auch für den Kaufhof am Stachus entstand solch eine ansehnliche Umbauplanung, die neuen Glanz in Aussicht stellte, während Benko weitere stark frequentierte Handelsimmobilien leerzog. Seine Begehrlichkeiten erstickten im Vakuum des Unwägbaren. Dennoch erhielt er hohe Bankkredite, die er wie wir heute wissen in seine privaten Familienstiftungen weiterschob. Hier verstrickten sich Institutionen in öffentlicher Verantwortung, so die Bayerische Landesbank, die Sparkasse und die Deutsche Pfandbriefbank.

Dabei hatte doch die Deutsche Pfandbriefbank, als sie nach der Immobilienkrise von 2008 mit den lukrativen Resten der HRE-Pleite und den abgeschriebenen Verlusten unproduktiver Immobilien des Freistaats neu gegründet wurde, versprochen, „dem Gemeinwohl zu dienen“ (Vortrag des damaligen Vorstandsvorsitzenden beim ISW). Gilt für sie das Gebot ‚gemeinwohlorientierter Bodenpolitik‘ heute noch? Ihre Aktienbestände konnte sie nach ihrer Privatisierung gemäß Eu-Recht restlos an diverse Interessenten weiterverkaufen.

Wie kommt sie heute der öffentlichen Verantwortung nach? Durch die Benko-Pleite hat nun auch die Pfandbriefbank vermutlich große Verluste abzuschreiben.

Laut SZ vom 27. und 29.12.2024 beantragten die beiden Benko-Gesellschaften *Signa Prime Selection* und *Signa Development Selection* bereits Ende 2023 zwei getrennte Insolvenzverfahren in Eigenregie in Wien. Seither saß Benko eingekerkelt und abgeschirmt in seiner Villa. In diesen beiden Gesellschaften stecken seine edelsten Immobilien, so die *Alte Akademie in München* und das *Goldene Quartier in Wien*. Die SZ mutmaßte zunächst, dass der österreichische Staat einem Auslieferungsansinnen der BRD wohl nicht entsprechen könne, dem Schutz seiner Staatsbürger verpflichtet. Inzwischen hat sich das Blatt gewendet. Die Staatsanwaltschaften München und Berlin und die von Trient in Südtirol haben mit der Korruptionsstaatsanwaltschaft Wien die Zusammenarbeit vereinbart. Benko wird laut Handelsblatt vom 15.01.2025 nun als Capo einer mafiaartigen kriminellen Vereinigung gesehen. Selbst Vaduz in Liechtenstein sieht hier nun Geldwäsche in großem Stil.

Von höchstem Interesse sind aus meiner Sicht als Stadtplanerin die in der SZ vom Jahresende publizierten Schrägluftaufnahmen zu Benkos Münchener Innenstadt-Immobilien in der Neuhauser Straße. Da waren offensichtlich Investoren am Werk, die nicht nur große Absichten, sondern auch klare städtebauliche Vorstellungen von einem lukrativen Luxusquartier mit urbanem Flair hatten, das bewacht von Security-Unternehmen dank der wieder aufgenommenen internationalen Luftfahrt einträglich zu bewirtschaften sein würde. Wenn nicht in München, wo dann?

Auch der weltgrößte Pharmakonzern Novartis zeigte sich zwischendurch interessiert, das Würde ausstrahlende denkmalgeschützte Ensemble der Alten Akademie, das so stolz die Neuhauser Straße dominiert, als zweite Deutschlandrepräsentanz auszubauen, ihr erstes Leben als Jesuitenkolleg und ihr zweites als Bekleidungskaufhaus in eine neue Zeit zu führen.

Der Biotechnologie- und Pharma-Konzern *Novartis* ist uns in Erinnerung mit seiner expansiven Großtat in den Jahren um 2000, als er eine ausgedehnte, bis dahin dörflich mischgenutzte Fläche am Baseler Rheinufer zusammenkaufte, um ein neues Produktionsareal aus einem Guss zu schaffen, eine in sich geschlossene Welt für Forschung und Entwicklung. Zwar wurde sie *Campus der Begegnung* genannt, schloss aber alles aus, was diese neue Welt als Störung bedrohte, vor allem die Durchlässigkeit für artfremde Nutzungen und schloss mithin auch die Bürger aus.

Die Basler Öffentlichkeit ließ das nicht mit sich machen. Sie verlangte die öffentliche Durchwegung des „*Stadtquartiers für modernes Arbeiten*“, während der Konzern hartleibig auf seinem Konzept der Abgeschlossenheit beharrte. Im Ergebnis des Widerstands der Bürger heilte Novartis den Konflikt schließlich mit Geld; er finanzierte den 2022 eröffneten Bau des *Novartis Pavillons* als öffentliches Begegnungszentrum und erlaubte schließlich auch die Durchwegung des Geländes für die Öffentlichkeit. Den Bürgern ist seither das Betreten der Wege erlaubt, allerdings nur bis 19 Uhr.

Im Zusammenhang mit dem Interesse von Novartis ging es in der Münchener Debatte bald ebenso um die Öffnung des privaten Grundbesitzes und die Schaffung von Öffentlichkeit für das Hinterland hinter der Fassade der Alten Akademie, also für jene Grundstücke, für die Benko hochwertiges Wohnen und Gastronomie versprach.

Noch radikaler im Eigennutz verfuhr der Konzern *Infineon* in Neubiberg mit seinem zwischen 2000 und 2005 errichteten, allem öffentlichen Begehren gegenüber abgeschotteten Bürokomplex. Seine Gebäude wurden von Wasserflächen umgeben, abgeschottet wie früher die Wasserburgen. Eigenmächtige Besucher haben hier nichts zu suchen. Der zentrale Zugang über die Mittelachse ist überwacht und kontrolliert, eine moderne Zugbrücke. Als Zugeständnis an die Erholung suchende Öffentlichkeit hat das Unternehmen Spazierwege durch den von ihm finanzierten angrenzenden *Bürgerpark* anlegen lassen. Er liegt außerhalb der Wasserflächen, die den Baukomplex begrenzen; so präsentiert sich das Unternehmen als unerreichbare Fata Morgana, die von außen bestaunt werden soll.

Alternative Vorstellungen

Ein Blick zurück: Zum Münchener Stadtratshearing von 2006 war ich zu einem Vortrag zur Innenstadtentwicklung eingeladen. Während der damalige Präsident der TUM Hermann die erweiterten Planungen der TUM für das Hochschulareal Garching vorstellte, sprach ich in meinem Beitrag über die Alte Akademie als Nukleus einer neuen innerstädtischen Bildungslandschaft und plädierte für die Freigabe dieser da noch dem Freistaat gehörenden Grundstücke für neue universitäre Nutzungen in der Innenstadt in studentischer Initiative als offene start-up Welten. Sie würden die Innenstadt beleben und auch neuen Nutzen für die Stadtökonomie bringen.

Angeregt hatte mich eine Fahrt nach Freiberg in Sachsen, wo die Rückkehr universitärer Nutzungen der renommierten Bergakademie/Universität Freiberg in die Stadtmitte vorbereitet wurde. Inzwischen sind die Projekte eines innerstädtischen Universitätscampus gemeinsam mit der Stadt entwickelt und realisiert. Besonders das zentrale Hörsaalgebäude und die Bibliothek sind die innerstädtischen Dreh- und Angelpunkte eines höchst internationalen studentischen Lebens geworden. Hier spricht niemand mehr von „*Dunkeldeutschland*“.
Das regte mich an, über die Chancen, den Billigkonsumwelten ein neues Verständnis von geistigem Austausch im urbanen Dialog entgegenzusetzen.

Die Alte Akademie, die ja tatsächlich seit ihrer Errichtung zu Ende des 16. Jahrhunderts ein ausstrahlender Ort der Bildung und des Lernens gewesen war und bald an die 1500 Studenten beherbergte, hatte keine Chance. Der Freistaat schloss alsbald den

Erbpachtsvertrag mit Benko auf 65 Jahre für das *Standardprogramm Wohnen, Büro und Gastronomie*. Nachdem das nun mit dem Benko-Absturz obsolet ist, überlegen Bayern LB und Stadtparkasse die Alte Akademie in ihrer Regie weiterzubauen, vom Etablieren einer neuen urbanen Bildungslandschaft ist jedoch nichts zu hören.

In der Gesamtentwicklung der wachsenden Stadt München erhält der öffentliche Nutzen der Stadtmitte erweiterte Bedeutung. Schon das durch die EU-Kommission im Jahr 1987 gestartete Erasmus-Programm ermöglichte den ein- bis zweijährigen studentischen Aufenthalt in anderen europäischen Ländern, finanziert durch Mittel der EU. Seither gehört das Studium im europäischen Ausland zum Standard. Universitäre und Hochschulbildung sind zum Schlüsselthema der europäischen Konsolidierung geworden. Inzwischen ist das Programm zu Erasmus+ weiterentwickelt, der Anteil der Studierenden, die es nicht nutzen, liegt derzeit bei bloßen 13%.

Blicken wir auch auf die an die Altstadt angrenzenden Areale, die starkem Wandel ausgesetzt sind und aus dem Besitz des Freistaats in die Hände der Großen aus dem Silicon Valley geraten sind.

Dazu gehört das dem Freistaat abgekaufte neue Apple-Areal ‚Karl‘ an der Seidlstraße, für das Apple einen Erbpachtvertrag ablehnte, ja für den Kauf sogar mehr zahlte, als der Freistaat verlangte. Hier soll ein in sich geschlossenes Bauareal unter der Kontrolle des mächtigen Konzerns aus dem Silicon Valley entstehen. Wie kann das Areal für städtisches Leben gesichert und zurückgewonnen werden?

Das macht die Einmischung der Bürgerstadt unverzichtbar und überfällig, um Abschottung und Kontrolle eines hermetisch abgeschlossenen Betriebs zu verhindern. Es dürfte nun aber ungleich schwieriger sein, dies durchzusetzen.

Das Thema Stadtentwicklung im Dialog mit der bürgerlichen Gesellschaft ist längst nicht erledigt, eine umfassende öffentliche Debatte ist gefragt. Befreien sollten wir diese Debatte auch aus der alten Bindung an eine nationale Stadtentwicklungspolitik. Sie hatte ihre Berechtigung, als wichtige Fragen der Stadtentwicklung mit staatlichem Geld gestützt wurden. Heute muss es jedoch um die Kooperation auf europäischer Ebene gehen - und der Kontinent hat hier seine Trümpfe auszuspielen.

Recherche und Text entstanden im Januar / Februar 2025.
Veröffentlicht wurde der Text vom BDA / Landesverband Bayern e.V.
im Heft BDA 2.25 S. 44-53.

Informationen aus:

Stefan Fisch, Stadtplanung im 19. Jahrhundert, München 1988

Richard Bauer, Geschichte der Stadt München, München 1992

Zu Signa: SZ 6.11.2023/18.4.2024/23.4.2024/ 20.6.2024/30.6.2024/
27.12.2024/28./29.12.2024

Handelsblatt 30.3.2024/15.1.2025

Zu Novartis: Handelsblatt 4.11.2021/16.11.2021/23.11.2021/ tz 28.9.2024/ tz
29.11.2024

Handelsblatt 30.3.2024/15.1.2025

Zu Infineon/ Campeon Neubiberg: SZ 23.2.2023/7.8.2024/ Standpunkte Münchener
Forum 10./11. 12.2024

Zu Bündnis Bodenwende: <https://dasl.de/ausschuss-bodenpolitik> 23.2.2023/