



Dresden.
Dresd^{en}.

Sanierungsgebiet Dresden-Hechtviertel
Lebendig, vielseitig und familiär

Fichtenstraße 17 – Nur ein Beispiel von vielen



Anhand des Gebäudes Fichtenstraße 17 schildert Uwe Schneider exemplarisch den Prozess der umfangreichen Sanierungstätigkeiten im Hechtviertel. Trotz zahlreicher Unwegbarkeiten, mit denen er und viele andere Akteurinnen und Akteure während ihrer Tätigkeiten im Sanierungsgebiet zu kämpfen hatten, konnten fast alle gesteckten Ziele erreicht werden.

»Wir haben das Gebäude Fichtenstraße 17 im Jahr 2002 mit dem Ziel erworben, ein Wohnprojekt zu entwickeln. Das war damals unser erstes Engagement im Hechtviertel, zuvor waren wir vorrangig in der Äußeren Neustadt tätig.

Die Äußere Neustadt war angesagt, ins Hechtviertel wollten nur wenige. Da sich das Gebäude im ruinösen Zustand befand und der Einsturz/Abriss drohte, mussten wir direkt losbauen. Sehr mühsam fanden wir fünf Käufer für die Wohnungen.

Es hat nicht einmal zehn Jahre gedauert, bis sich das Hechtviertel zu einem angesagten Wohngebiet entwickelte; daran hat die Stadterneuerung mit ihrer Beharrlichkeit großen Anteil. Mittlerweile waren wir sehr oft im Gebiet tätig und schätzen die besondere Mischung des Hechtviertels sehr.«

Uwe Schneider
selbstständiger Bauingenieur und
Projektentwickler, arbeitet im Hechtviertel



Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



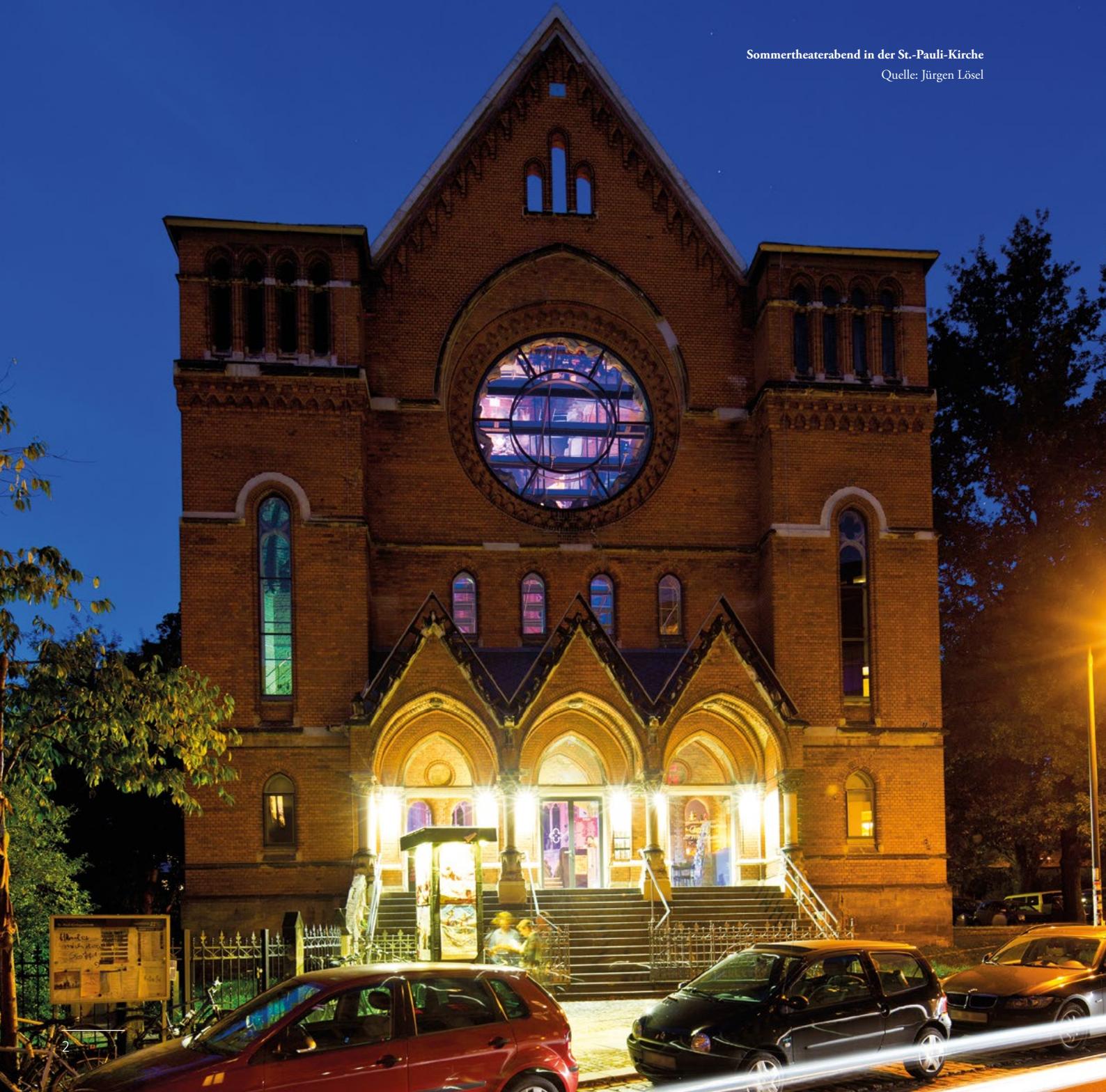
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Quelle: Uwe Schneider

Inhalt

Vorwort	3
Die Dresdner Sanierungsgebiete im Überblick	4
Das Hechtviertel – ein Überblick	7
Historische Entwicklung bis 1945	8
Zerstörung, Aufbau und Verfall 1945 bis 1989	14
Stadterneuerung 1990 bis 2020	18
Bestandsaufnahme: von der Analyse zum Konzept	19
Die Pläne werden Realität: Das Hechtviertel	
wird Sanierungsgebiet	22
Wie das Sanierungsgebiet über sich hinauswuchs	26
Erste Schritte: Sicherung maroder Gebäude und	
Neugestaltung unattraktiver Plätze	28
Gebäude sichern, instand setzen und modernisieren	30
Von Buchen- bis Tannenstraße: Verkehrswege grundhaft	
neugestaltet	39
Der »Hecht« wird grüner! Neu gebaute sowie erneuerte	
Spiel- und Freizeitplätze	45
Wichtig für den Zusammenhalt im Viertel:	
soziokulturelle Einrichtungen	59
Neue Wege gehen – die Stadthäuser Kiefernstraße	69
Ausgleichsbeträge und Finanzierung	72
Ergebnisse und Ausblick	74



Vorwort

Betrachtet man das Foto der St.-Pauli-Kirche am Abend, so denkt man nicht an eine Ruine. Es ist Leben darin, die Fenster sind beleuchtet. In den wärmeren Monaten finden hier Theaterraufführungen, Konzerte und andere Veranstaltungen wie das Hechtfest statt, im Winter ein kleiner Weihnachtsmarkt. Zu Beginn der Sanierung im Jahr 1993 stand die St.-Pauli-Kirche noch als Ruine nach ihrer Zerstörung im Zweiten Weltkrieg mitten im Hechtviertel. Der Zustand des gesamten Gebietes mit schönen, aber verwahrlosten Gründerzeitgebäuden und das schlechte Image des Viertels veranlassten damals viele Bewohner wegzu ziehen. Eine Bestandsaufnahme 1990 förderte diesen Zustand schonungslos zutage: 34 Prozent der Wohn- und 41 Prozent der Gewerbegebäude waren schwer beschädigt oder sogar ruinös. 20 Prozent der Wohnungen standen leer. Rund 90 Prozent hatten kein Bad. Öffentliche Grünflächen waren vernachlässigt. Straßenbäume oder Freizeitflächen fehlten.

Dementsprechend ambitioniert war das vom Amt für Stadtplanung und Mobilität zusammen mit den Bewohnern und einem Planungsbüro erarbeitete Sanierungskonzept: Erhaltenswerte und denkmalgeschützte Gebäude sollten gesichert, instandgesetzt und modernisiert werden. Bis dahin trostlose Höfe sollten entkernt, entsiegelt, begrünt und zu privaten Aufenthalts- und Spielflächen ohne PKW-Stellplätze umgewandelt werden. Es gab störende Gewerbebetriebe, die verlagert werden mussten. Lieblose Straßen und Plätze sollten zu lebenswerten Aufenthaltsräumen umgestaltet und begrünt sowie Sportanlagen und Spielplätze neu geschaffen werden.



Quelle: Landeshauptstadt Dresden

Langsam gelang es, umzusteuern. Nach der Klärung der vielen Rückführungsansprüche entschlossen sich vormalige Eigentümer oder Käufer, ihre Häuser denkmalgerecht zu sanieren. Städtebaufördermittel federierten in vielen Fällen hohe Sanierungskosten ab. Dennoch war die Nachfrage nach diesen Zuschüssen zu Beginn begrenzt. Der Name Hechtviertel wurde auf Grund des historisch schlechten Rufs von Eigentümern und Investoren vermieden. In Verkaufsprospekt von Bauträgern sprachen diese lieber von der angesagten Dresdner Neustadt oder warben gleich mit Fotos von der Semperoper oder vom Goldenen Reiter. Heute ist die Situation eine gänzlich andere: Das Sanierungsgebiet hat sich in einen lebenswerten Stadtteil verwandelt. Erreicht haben das die vielen Grundstückseigentümer, Investoren, lokale Vereine und Bürgerinitiativen, aber auch die Bewohnerschaft und Gewerbetreibende. Ohne die Fördermittel der öffentlichen Hand, von Bund und Land

sowie die Eigenmittel der Landeshauptstadt Dresden, wären bedeutend weniger Häuser gerettet worden. Zudem wäre auch die förderseitige Mietpreisbindung für viele Bewohner ausgeblieben.

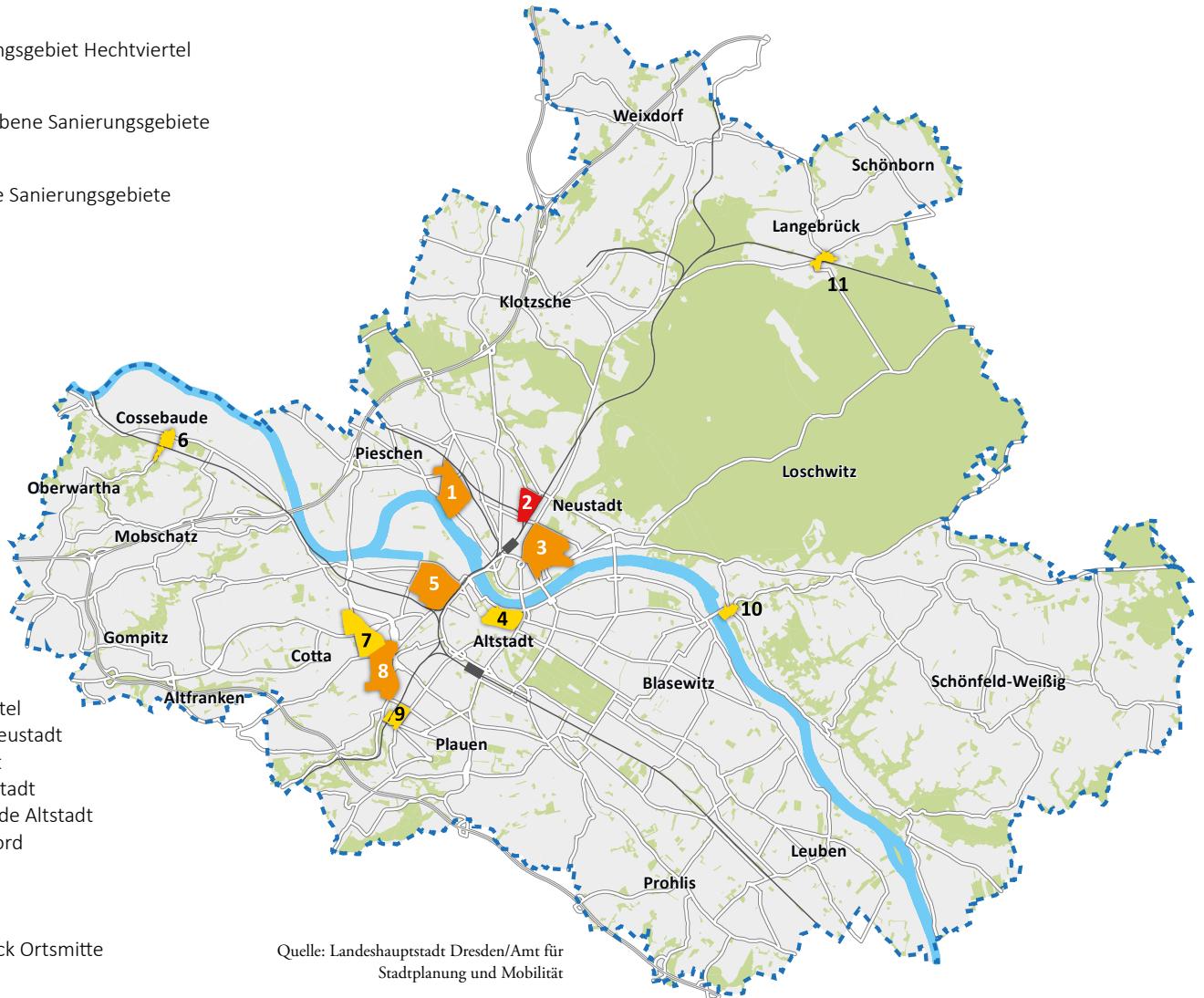
So wie die St.-Pauli-Kirche in Schritten von einer Ruine, ab 1997 beräumt und gesichert, bis 2012 zur überdachten soziokulturellen Begegnungsstätte ausgebaut werden konnte, so wuchs auch die Zuversicht aller Beteiligten in die erfolgreiche Entwicklung. Dieser lange Atem hat sich ausgezahlt: Nicht nur die Wohnhäuser des Stadtteils wurden instandgesetzt und bieten heute modernen Wohnkomfort. Auch öffentliche Einrichtungen, Straßen und Plätze wurden saniert, begrünt und aufgewertet. Langsam wuchs die Zahl der Bewohner, Kontakte wurden geknüpft, Vereine gegründet, gemeinsame Interessen vertreten und Stadtteilfeste gefeiert. Nach einem starken Rückgang der Einwohnerzahl bis 1999 verdoppelte sich diese bis 2020 wieder. Heute ist das Hechtviertel auf Grund seiner Vielfalt bei verschiedenen Akteuren beliebter als es in seiner Geschichte je war.

Diese Broschüre zeichnet die Entwicklung des Quartiers nach, vom schweren Leben in der Oppelvorstadt bis hin zum heutigen bunten und attraktiven Leben im Hechtviertel. Mein Dank gilt allen, die an dieser Erfolgsgeschichte mitgewirkt haben. Ihnen und uns wünsche ich, dass das gemeinsam Erreichte erhalten, bewahrt und – wo geboten – in einer umwelt- und bewohnerverträglichen Weise weiterentwickelt wird.

Stephan Kühn
Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften

Die Dresdner Sanierungsgebiete im Überblick

- Sanierungsgebiet Hechtviertel
- aufgehobene Sanierungsgebiete
- laufende Sanierungsgebiete



Quelle: Landeshauptstadt Dresden/Amt für
Stadtplanung und Mobilität

Das Bundesbaugesetzbuch versetzt Städte in die Lage, Sanierungsgebiete auszuweisen. Voraussetzung für die formale Festlegung von Sanierungsgebieten sind erhebliche Missstände verschiedener Art in ausgewählten Stadtgebieten bzw. Teilbereichen einer Stadt. Diese sind durch umfangreiche Bestandsaufnahmen zu dokumentieren und zu bewerten. Im Anschluss müssen die Entwicklungsziele dieses Gebietes definiert und Handlungsfelder aufgezeigt werden, mit welchen Finanzmitteln die Aufwertung in einem festgelegten Zeitraum zu bewältigen ist. Das erarbeitete Zielkonzept als Grundlage einer Gebietsentwicklung unterliegt letztendlich einem politischen Beschluss. Mit diesem bekennt sich die Stadt zur Bereitstellung von Eigenmitteln für die Entwicklung des Stadtteils.

Neben den besonderen rechtlichen Rahmenbedingungen wird den Städten so die Möglichkeit geboten, Finanzmittel von Bund und dem jeweiligen Bundesland einzuzwerben – eine Finanzierungsquelle, die unter dem Begriff Städtebaufördermittel bekannt ist. Diese Mittel werden genutzt, um die Finanzierung öffentlicher und privater Bauvorhaben im Sinne einer nachhaltigen Gebietsentwicklung zu unterstützen.

In Dresden existierten seit 1990 elf Sanierungsgebiete. Derzeit werden in den vier noch bearbeiteten Gebieten die letzten Maßnahmen umgesetzt. Damit ist der Aufwertungsprozess in Dresden fast vollständig abgeschlossen. Die Ziele konnten in großem Umfang erfüllt werden. Die Wohnqualität verbesserte sich. Die ausgewählten Stadtgebiete entwickelten sich mit Unterstützung fast aller Eigentümer zu einem attraktiven Lebensraum für die Bewohnerschaft.

Innerhalb dieser Gebiete müssen die Grundstückseigentümer auch ihre privaten Bauvorhaben im Sinne einer ganzheitlichen Aufwertung intensiv mit der Kommune ab-

stimmen und die vom Stadtrat beschlossenen Ziele zur Entwicklung des Stadtteils beachten.

Seit 1990 flossen in die Sanierungsgebiete Dresdens rund 250 Millionen Euro für die Förderung öffentlicher und privater Projekte. Das entspricht fast der Hälfte aller bisher für Gebiete der Stadtneuerung in Dresden eingesetzten Fördermittel. Auch außerhalb von Sanierungsgebieten wie in den sozialen Stadtgebieten und in sogenannten Aufwertungsgebieten sowie in von der EU geförderten Stadtteilentwicklungsprojekten kommen solche Mittel zum Einsatz.

Das Förder-Spektrum ist dabei sehr groß und abhängig von den Entwicklungszügen in den jeweiligen Gebieten. Diese haben sich in den vergangenen Jahren gewandelt, auch mit Blick auf sich ändernde Rahmenbedingungen. War anfangs der Erhalt verfallender Wohnquartiere wichtigstes Ziel der Stadtteilentwicklung, so stehen gegenwärtig die Sanierung und Aufwertung des Wohnumfelds durch das Anlegen von Grün- und Freiflächen sowie die Entwicklung der kommunalen, sozialen, technischen und kulturellen Infrastruktur im Vordergrund.

Mit ihrer erfolgreichen Entwicklung werden die Sanierungsgebiete der Landeshauptstadt Dresden aktuell als beendet erklärt sollen schrittweise bis 2024 vollständig abgeschlossen sein.

Die Möglichkeit zur erneuten Anwendung dieses rechtlich geregelten Steuerungsinstruments der Stadtteilentwicklung bleibt der Landeshauptstadt Dresden nach dem Baugesetzbuch erhalten. Jedoch werden mit Blick auf die durch Bund und Freistaat Sachsen geplante Neuausrichtung der Stadtneuerung sowohl die inhaltlichen Schwerpunkte geschärft (etwa die unabdingbare Beachtung der sozialen Ge-



rechrigkeit und der aktuellen Klimaveränderung) als auch die Höhe der Fördermittel reduziert.

Das in den Sanierungsgebieten angewandte Recht ist nicht das einzige Steuerungsinstrument der Stadtneuerung. Je nach Problemlage und Bedarf werden weitere rechtliche und finanzielle Steuerungsmöglichkeiten geprüft und angewendet, um den Aufwertungsprozess auch in anderen Stadtgebieten Dresdens voranzubringen.



- 1 Kindertagesstätte »Spatzenburg«
- 2 Bolz- und Spielplatz an der Johann-Meyer-Straße
- 3 30. Grundschule »Am Hechtspark«
- 4 Stadtteilhaus Hechtstraße 32
- 5 Spielplatz Hechtstraße 18
- 6 S-Bahnhof Bischofsplatz
- 7 Straßenbahn-Haltestelle Bischofsplatz
- 8 Theaterruine St. Pauli
- 9 Park und Spielplatz an der Schanzenstraße
- 10 Jugendhaus und Kita Alternatives Zentrum Conn e. V.
- 11 Königsbrücker Platz
- 12 Bischofsplatz Freizeitfläche
- 13 Gemeinschaftsgarten »hechtgruen«
- 14 Bus-Haltestelle Schanzenstraße

Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Das Hechtviertel – ein Überblick

Das im Volksmund als »Hecht« bezeichnete Viertel erhielt seinen Namen vom kurfürstlichen Revierförster August Hecht, der Anfang des 18. Jahrhunderts an den Füßen der Hellerberge einen Weinberg und das Schankrecht im Blauen Hecht besaß. Sein Name übertrug sich erst auf die Hechtstraße, später dann auf das ganze Quartier. Vor der Festlegung als Sanierungsgebiet Dresden-Hechtviertel hat es diesen Namen allerdings nie als amtliche Bezeichnung getragen. Vielmehr galt und gilt es von Amts wegen als Teil der Leipziger Vorstadt in der Gemarkung Dresden-Neustadt.

Alteingesessene Bewohner unterscheiden bis heute zwischen dem unteren und dem oberen »Hecht«. Dabei entspricht der untere Teil weitestgehend dem in dieser Broschüre beschriebenen Wohngebiet. Es wird durch die Johann-Meyer-Straße im Westen, die Buchenstraße im Norden und den Bahndamm der Strecke Dresden-Görlitz im Osten begrenzt. Jenseits des Bahndamms beginnt das Szeneviertel Äußere Neustadt. Westlich der Johann-Meyer-Straße dehnen sich große Flächen mit Kleingartenanlagen aus. Nördlich der Buchenstraße gelangt man entlang der Hechtstraße zum Hechtpark, dem St.-Pauli-Friedhof und zur Genossenschaftssiedlung »Oberer Hecht«. Südlich des Bischofsplatzes befindet sich der Innere Neustädter Friedhof.

Als klassisches Wohnviertel für die Arbeiterschaft und zahlreiche Kleingewerbetreibende in der Gründerzeit (etwa 1870 bis 1914) errichtet, wies es bereits nach kurzer Zeit den höchsten Bebauungsgrad und die höchste Bevölkerungsdichte in Dresden auf.

Einkommensschwache und kinderreiche Familien lebten hier auf engstem Raum zusammen. Die daraus resultierenden sozialen Missstände prägten das negative Ansehen des Viertels. In einer wechselvollen Geschichte, die bis in die Gegenwart hineinreicht, wandelte sich aber nicht nur die Bausubstanz sondern auch der Ruf des Hechtviertels.

Zum Ende des Zweiten Weltkrieges mehrfach insbesondere nördlich der Fichtenstraße bombardiert und bis 1989 vor allem im südlichen Bereich dem Verfall preisgegeben, konnte es ab 1990 dank viel privater und öffentlicher Initiative sowie engagierten Mitstreitern attraktiver als je zuvor wiederauferstehen.

Das heutige Bild zeigt instandgesetzte und modernisierte Gebäude mit begrünten Innenhöfen sowie Neubauten auf Brachflächen und einst als Garagenhöfe genutzten Grundstücken. Komplett umgestaltete, verkehrsberuhigte und begrünte Straßenräume, neu geschaffene und gestaltete Spiel- und Freiflächen und neue Freizeiteinrichtungen haben das Gebiet zu einer begehrten Wohnadresse insbesondere für junge Familien gewandelt. Auf den Straßen und Plätzen findet wieder Leben statt und die Bewohner können sich mit ihrem Viertel identifizieren.

Das Interesse der Menschen an ihrem Stadtteil spiegelt sich in der Gründung von Vereinen und Interessengemeinschaften wider, die das Viertel bereichern und bereichern. Eine aktive Bewohnerschaft, wie sie beispielsweise in der Äußeren Neustadt bereits existierte, musste sich zu

Beginn allerdings erst noch finden. Nach anfänglichen Schwierigkeiten gelang es, auch ein Stadtteilfest zu etablieren. Im Klub unterer Hecht, zur damaligen Zeit der einzige soziokulturelle Anlaufpunkt im Quartier, fanden sich die ersten Aktiven zusammen, gründeten den Oppelvorstadt e. V. und organisierten die ersten Stadtteilfeste. Im Laufe der Jahre wechselten die Verantwortlichkeiten zwar mehrmals, der Hechtviertel e. V. ist heute dennoch eine etablierte Größe – nicht nur als Organisator des Hechtfestes.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung im Jahr 2020 steht das ehemalige Sanierungsgebiet Hechtviertel nun nicht mehr im besonderen Fokus der klassischen Stadtneuerung.

Nunmehr obliegt es den aktiven Akteuren, sich für den Erhalt des Erreichten, die Umsetzung der noch geplanten Vorhaben und die Fortführung der positiven Prozesse einzusetzen.

Nicht zuletzt ist die Entwicklung des Gebietes vor allem auch der über Jahrzehnte gepflegten konstruktiven Streitkultur und dem fairen Miteinander aller Beteiligten im Quartier zu verdanken.

Gemeinsam konnten fast alle beschlossenen Sanierungsziele umgesetzt werden. Die daraus resultierenden Entwicklungsimpulse zur Schaffung eines lebendigen und lebenswerten Quartiers gilt es auch im Angesicht sich verändernder Rahmenbedingungen bis weit in die Zukunft aufrechtzuerhalten.

Historische Entwicklung bis 1945

Dem heutigen Hechtviertel geht im Gegensatz zu vielen anderen Stadtteilen der Landeshauptstadt keine dörfliche Vergangenheit voraus. Die Entstehungsgeschichte korrespondiert in weiten Teilen mit der benachbarten Äußeren Neustadt. Bis in das 18. Jahrhundert wurden die Sandfelder westlich der Königsbrücker Straße und nördlich des Bischofsplatzes noch als Übungsplatz der Artillerie genutzt und waren daher nur spärlich bebaut.

In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts erwarb der Dresdner Polizeidirektor Hans Ludwig von Oppell 23 Hektar dieser Flächen, auf denen er erste Wohnhäuser in offener Bauweise errichten ließ. Es entstand die im Volksmund nach ihm benannte Oppelvorstadt. Der Ausbau von Gebäuden, Straßen und Kanalisation ging jedoch nur langsam voran.

Erst Ende des 19. Jahrhunderts erfolgte schließlich die planmäßige Stadterweiterung als Arbeiterwohnviertel und die bis heute stadtprägende Blockrandbebauung entstand. Zeitgleich stieg auch die Bevölkerung rasch an. Bereits um die Jahrhundertwende betrug die Einwohnerzahl etwa 15.000. In der Folge wies das Viertel die höchste Bevölkerungsdichte und eine der größten Kirchengemeinden in Dresden auf. Um den Bedarf zu decken, errichtete die Stadt drei Volksschulen.

Ausschnitt aus dem Katasterplan der Leipziger Vorstadt um 1938 mit dem Gebiet des späteren Sanierungsgebietes Hechtviertel

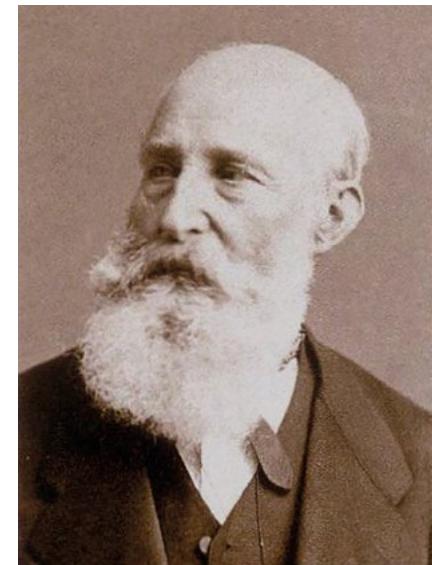
Quelle: Amt für Geodaten und Kataster





Trotz des beschleunigten Wohnungsbaus herrschte in Dresden – ebenso wie in anderen aufstrebenden Industriestädten Europas – auf Grund der rasanten Bevölkerungsentwicklung großer Wohnungsman- gel. Der Kaufmann Johann Meyer (1800 bis 1887) stiftete der Stadt Dresden im Jahr 1873 daher 100.000 Taler zur Linderung der Wohnungsnot. Er stammte selbst aus ein- fachen Verhältnissen, war in Russland zu Wohlstand gelangt und hatte sich Mitte des 19. Jahrhunderts in Dresden niedergelas- sen.

Die von ihm gegründete Stiftung ließ unter anderem 15 Doppelhäuser mit jeweils vier Wohnungen entlang der Johann-Mey- er-, Buchen- und Hechtstraße errichten, die auch über einen kleinen Garten (ähnlich der später entstandenen Werkssiedlungen z. B. der Gartenstadt Hellerau) direkt am Haus verfügten.



Johann Meyer (1800 bis 1887)
Quelle: Stadtmuseum Dresden



Gebäude der ehemaligen Johann-Meyer-Stiftung
Quelle: © SLUB/Deutsche Fotothek/Buchenstraße 24, Datierung 1873/1874/Ahlers, Herndrik

Acht der Doppelhäuser entlang der Johann-Meyer-Straße fielen den Luftangriffen 1945 zum Opfer, sieben heute noch existierende entlang der Buchen- und Hechtstraße stehen unter Denkmalschutz. Sie sind Zeugnisse der ersten Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus in Dresden.

Wie viele andere deutsche und internationale Städte wuchs die Residenzstadt Dresden durch die Ansiedlung von Fabriken mit Beginn der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts rasant. Fortan bestimmte nicht nur der Adel am sächsischen Hof die Geschicke der Stadt sondern zunehmend auch das Bürgertum. Aktiengesellschaften entstanden und große Unternehmensansiedlungen dominierten immer mehr das Stadtbild außerhalb der Innenstadt, wo sich auch heute noch bekannte Industrie- und Wohnbauten aus der Gründerzeit befinden.

Ausgangspunkt für diese Entwicklung war die Eröffnung der ersten deutschen Ferneisenbahn zwischen Leipzig und Dresden durch die Leipzig-Dresdner Eisenbahn-Compagnie im Jahr 1839. Nur wenige Jahre später erfolgte der Bau der Strecke von Dresden nach Görlitz und weiter nach Breslau (heute Wrocław) durch die Sächsisch-Schlesische Eisenbahngesellschaft. Sowohl der Leipziger als auch der Schlesische Bahnhof, die im Jahr 1901 zum Bahnhof Dresden Neustadt zusammengelegt wurden, waren in der Folge Zentrum zahlreicher neuer industrieller Ansiedlungen. In unmittelbarer Nähe entstanden die Steingutfabrik Villeroy & Boch, die Drogen- und Apperatur-Anstalt von Ludwig Gehe (Arzneimittelwerk), die Nähmaschinenfabrik Clemens Müller, das Dampfsägewerk Grumbt und ein neuer Schlachthof.

Das Areal, das 1874 in Anlehnung an die Eisenbahnverbindung in Leipziger Vorstadt umbenannt wurde und zu der fortan auch das Hechtviertel zählte, wurde folglich zum Industriegebiet erklärt. Es folgten weitere Neuansiedlungen mittlerer und

kleinerer Unternehmen. Viele Tausende Arbeitskräfte wurden benötigt, die Bevölkerungszahlen erhöhten sich explosionsartig. Der Bau planmäßig angelegter Wohnquartiere wie die Oppelvorstadt/das Hechtviertel war die Folge dieses Prozesses.

Aber auch in den Vierteln selber entstanden später wiederum neue Arbeitsstätten. Professor Benno Löser ließ auf dem Grundstück Johann-Meyer-Straße 13 ein Betonwerk direkt am Bahndamm errichten, das er selber leitete. Er konstruierte und führte bekannte Stahlbetonbauten aus, wie etwa die Zigarettenfabrik Yenidze (1908/09) in Dresden-Friedrichstadt, das Schauspielhaus (1912/13), das Deutsche Hygiene-Museum (1927/29) und das Hochhaus am Albertplatz (1929).

Im Betonwerk und den Industriestandorten in der näheren Umgebung fanden viele Bewohner des Hechtviertels Arbeit. Aber auch in vielen kleinen Fabriken, meist in den Hintergebäuden der Wohngrundstücke gelegen, gab es Arbeitsstätten. Hier befanden sich von der Bohnerwachsfabrik auf der Kiefernstraße bis zur Keksfabrik an der unteren Rudolf-Leonhard-Straße (damals Oppelstraße) verschiedene Produktionsstätten – meist mit prekären Arbeitsverhältnissen.

Die teils katastrophalen Bedingungen, unter denen die Bewohner im Viertel lebten und arbeiteten, führten in den 1920er Jahren dazu, dass es sich als ein Zentrum der Arbeiterbewegung etablierte.

Erste aus der finanziellen Notlage heraus gegründete genossenschaftliche



Genossenschaftsbau am Bischofsplatz

Quelle: STESAD GmbH



Historische Ansicht vom Bischofsplatz

Quelle: Stadtmuseum Dresden

Vereinigungen entstanden Mitte des 19. Jahrhunderts. Ihr Ziel war eine bessere wechselseitige Unterstützung von Not leidender Bevölkerung auf der einen und Kleinhandwerksbetrieben auf der anderen Seite durch gegenseitigen Beistand. Beispielhaft seien hier die Wohnungs-, Konsum- und Handwerksgenossenschaften genannt, die noch heute Tausende Mitglieder zählen.

Am Bischofsplatz entstand von 1913 bis 1914 zwischen Johann-Meyer-Straße und Bahndamm Richtung Leipzig eine heute unter Denkmalschutz stehende Wohnanlage der Kleinwohnungsbaugenossenschaft – Baugruppe Bischofsplatz mit 90 Wohnungen. Auch die 1888 gegründete Dresdner Konsumgenossenschaft besaß u. a. auf der Hechtstraße Wohngrundstücke, die sie an ihre Angestellten vermietete.

Ab 1926 errichtete der Kleinwohnungsbauverein Dresden gegenüber dem Hechtspark südlich der Hechtstraße eine Wohnsiedlung, welche heute ebenfalls unter Denkmalschutz steht – der »Obere Hecht«.

Hechtstraße ein und verließen unmittelbar am Hechtspark. Die meisten Menschen bewältigten ihre Wege jedoch zu Fuß – nur wer es sich leisten konnte, nutzte die Straßenbahn. Übliches Transportmittel für Lasten und Güter waren Pferdefuhrwerke. Nach der Bombardierung in der Nacht vom 13. zum 14. Februar war in Dresden ein Großteil des Streckennetzes der Straßenbahn zerstört.

Als Verbindung zwischen oberem und unterem »Hecht« verkehrte die Straßenbahnlinie 5 vom Bischofsweg kommend über den Bischofsplatz entlang der Hechtstraße bis zur Hansastraße. Nördlich der Hechtstraße 76 schwenkten die Gleise rechts neben die

Hechtstraße mit Straßenbahn um 1900

Quelle: Stadtmuseum Dresden





Gedenktafel für den Gründer der Rudolphia, Erich Rudolph

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Gartenlaube in der Kleingartenanlage Rudolphia

Quelle: Babett Viete-Wünsche

Das Kleingartenwesen

Westlich der Johann-Meyer-Straße kam es bereits ab 1902 zur Gründung diverser Kleingartenvereine. Einer der bekanntesten und größten Dresdens, der Kleingärtnerverein RUDOLPHIA e. V. 1902, benannt nach dem Initiator Erich Rudolph, wartete mit Vereinsgaststätte inklusive Kegelbahn auf. RUDOLPHIA und nachfolgend gegründete Vereine bieten den Bewohnern des Hechtviertels auch heute noch Erholung.

Früher bewirtschafteten die in der Oppelvorstadt und den angrenzenden Gebieten wohnenden Arbeiterfamilien die Kleingärten. Dies half bei den kärglichen Einkommen der großen Familien vor allem in Kriegszeiten zu überleben.

Alte Pläne belegen, dass die Flächen westlich der Johann-Meyer-Straße ursprünglich für eine Stadterweiterung vorgesehen waren. Zu einer Umsetzung kam es nach den zwei Weltkriegen jedoch nicht.

Die St.-Pauli-Kirche

Auf dem Grundstück am Königsbrücker Platz standen vor dem Beginn des Neubaus der St.-Pauli-Kirche im Jahr 1889 zwei Wohngebäude. Sie ähnelten dem noch Vorhandenen am Königsbrücker Platz 3.

Zu dieser Zeit fanden die Gottesdienste der 1880 gegründeten St.-Pauli-Kirchgemeinde noch im Saal der Doppelschule am Königsbrücker Platz statt.

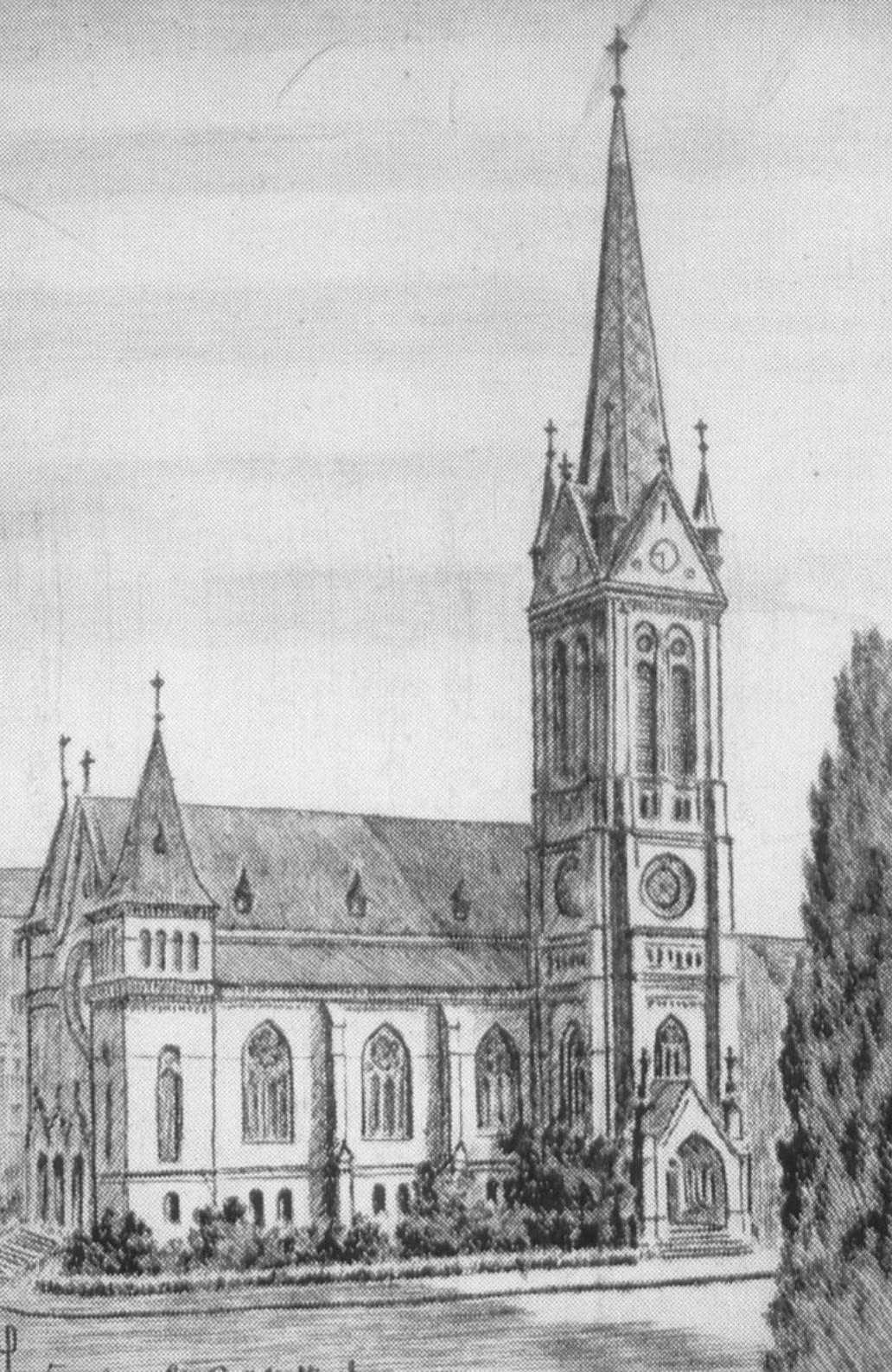
Die zwei Wohngebäude fielen dem Bauvorhaben zum Opfer, denn die Bevölkerung im Gebiet war stark angewachsen. So kam es, dass die Landeshauptstadt Dresden für den Neubau der dreischiffigen Hallenkirche mit einem 78 Meter hohen Turm und Sitzplätzen für ca. 1.000 Personen Geld und Grundstück zur Verfügung stellte.

Die Kirche konnte nach nur zweijähriger Bauzeit am 4. Februar 1891 geweiht werden; das Pfarrhaus auf dem Nachbargrundstück war 1900 bezugsfertig.

Die Kirche aus rotem Backstein entstand nach Plänen des Dresdner Architekten Christian Schramm. Das äußere Gesamtbild mit einem breiten Mittelschiff und zwei schmalen Seitenschiffen prägte ein seitlich angeordneter Turm mit spitzem Dach. Markant wirkten auch das reich geschmückte Eingangsportal am Ende der mächtigen Freitreppe des Haupteingangs an der Fichtestraße sowie der Eingang durch die Turmvorhalle am Königsbrücker Platz. Im Inneren der Kirche befand sich unter dem steilen Satteldach ein geripptes Steingewölbe mit einer Höhe von bis zu 19 Metern und sechs tragenden Granitsäulen.

Während des Ersten Weltkrieges, 1917, verschwanden die drei bronzenen Kirchglocken im Hochofen; aus ihnen entstanden Granatenringe. Erst am 10. Juli 1921 konnte die Gemeinde drei neue Bronzeglocken einweihen.

Anfang 1945, gegen Ende des Zweiten Weltkrieges, erlitt auch das Hechtviertel



mehrfach Bombardierungen. 376 Menschen kamen dabei ums Leben, die Behausungen tausender Bewohner des Viertels waren ganz oder teilweise zerstört.

Auch die St.-Pauli-Kirche geriet in Mitleidenschaft. Nach dem ersten Luftangriff am 16. Januar 1945 entstanden Bombenschäden am Turm und am Dach über dem Kirchenschiff. Der zweite Luftangriff am 2. März 1945 zerstörte weitere Teile der Kirche. Nur die Außenmauern, der Turm und die kleine Glocke, die als Signalglocke bei Sirenenausfall gedacht war und heute dreimal täglich läutet, blieben erhalten.

St.-Pauli-Kirche

Quelle: Ev.-Luth. Kirchspiel Dresden-Neustadt

Zerstörung, Aufbau und Verfall 1945 bis 1989

Trümmer und historische Bausubstanz – die Ausgangslage im Hechtviertel nach dem 2. Weltkrieg

Quelle: © SLUB/Deutsche Fotothek/Höhe, Erich; Pohl, Erich



Im Jahr 1945 erfuhr das Viertel durch die anglo-amerikanischen Luftangriffen eine Zäsur. Die Bomben zerstörten die Bebauung nördlich der Fichtenstraße und entlang der Johann-Meyer-, Hecht- und Kiefernstraße fast vollständig. Etwa 140 Wohn- und Gewerbegebäude sowie die 7. und die 14. Volksschule nördlich des Königsbrücker Platzes, die St.-Pauli-Kirche und die 30. Volksschule an der Windmühlenstraße 12 (heute Seitenstraße) fielen dem Bombardement zum Opfer.

Für die drei Volksschulen und die St.-Pauli-Kirche sowie für viele Wohngebäude und kleine Fabriken war der Wiederaufbau auf Grund des ruinösen Zustandes und fehlender Finanzmittel nach Kriegsende nicht möglich.

Die Gleise der Bahnstrecken Dresden-Leipzig und Dresden-Görlitz gingen nach ihrer teilweisen Demontage 1945 für Reparationsleistungen in die damalige Sowjetunion.

Dies hatte zur Folge, dass der bereits geplante Bau von S-Bahn-Haltestellen am Bischofsplatz und an der Carola-Allee (heute Stauffenbergallee) unterblieb. Auch die Straßenbahngleise auf der gesamten Hechtstraße zwischen Bischofsplatz und Hansastrasse (die Strecke war kriegsbedingt eingestellt) verschwanden nach 1945.

Die vor 1945 errichteten Wohngebäude baute man je nach Schweregrad der Kriegsschäden entweder ganz oder teilweise wieder auf oder brach sie ab. Hauptsächlich arbeiteten Trümmerfrauen bei der Beräumung der Grundstücke.

Der überwiegende Teil der damals bewohnbaren bzw. wieder ertüchtigten Gründerzeitgebäude verfiel mangels Instandhaltung bis 1990 und war in einem desolaten bis ruinösen Zustand. Einige überdauerten dank der unermüdlichen Eigeninitiative privater Grundstückseigentümer auch diese Zeit und befinden sich noch heute in deren Eigentum bzw. im Eigentum der Nachfahren.

Auch Wohngebäude der von Johann Meyer gestifteten Siedlung an der oberen Johann-Meyer-Straße fielen den Bombenangriffen zum Opfer. Auf den Grundstücken errichtete die Deutsche Reichsbahn 1954 einen Kindergarten mit Nebengebäuden sowie die Stadt ein barackenartiges eingeschossiges Gebäude. In ihm fand bis Mitte der 1960er Jahre der Schulunterricht statt.

1964/65 erfolgte der Neubau der 30. Polytechnischen Oberschule an der Hechtstraße, welche bis 2012 als Grund- und Mittelschule diente. Als heutige 30. Grundschule trägt sie die Bezeichnung »Am Hechtpark«. Auf dem Areal nördlich der Seitenstraße, zwischen Johann-Meyer- und Hechtstraße, entstanden außerdem eine Turnhalle, ein Kinderhort, ein Schulgarten

und Freianlagen. Die Einweihung des Neubaus der 30. Oberschule fand 1965 statt.

Auf dem Areal der zerstörten 7. und 14. Volksschule entstand ein Spielplatz. Auf den Brachflächen, die der 2. Weltkrieg hinterließ, entstanden an der Hecht-, Seiten- und Johann-Meyer-Straße in den 1960er Jahren Wohngebäude. An der Kiefernstraße und auf weiteren Brachflächen bauten PKW-Besitzer große Garagenkomplexe.

Im Erdgeschoss des Vorderhauses Hechtstraße 32 entstand 1961 aus dem vormaligen Restaurant zur Wachtelschänke die Wohngebietsbegnungsstätte Klub Unterer Hecht. Dieser diente bis in das Jahr 1998 als Treffpunkt für Jung und Alt als nachgeordnete Einrichtung des damaligen Kulturamtes der Landeshauptstadt Dresden und



Bewohner der Johann-Meyer-Straße

Quelle: © SLUB/Deutsche Fotothek/Verpflichtungen anlässlich des 7. Jahrestages der Zerstörung Dresden/Höhe, Erich; Pohl, Erich



- Gebietsgrenze
- zwischen 1945 und 1990 verschwundene Häuser

Im und nach dem 2. Weltkrieg zerstörte oder abgerissene Bereiche im Sanierungsgebiet

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

beherbergt heute u. a. das Büro der Sommerspielstätte der Theaterruine St. Pauli am Königsbrücker Platz.

Während der Angriffe im Januar und März 1945 erhielt auch die St.-Pauli-Kirche Bombentreffer. Die Turmspitze stürzte auf das Schiff, die Kirche brannte aus.

In den 1960er Jahren sicherten die Gemeindemitglieder die Kirchruine, insbesondere die Mauerkrone und beräumten teilweise die Trümmer. Dies erfolgte in freiwilligen und unentgeltlichen Einsätzen im Rahmen des NAW (Nationales Aufbauwerk), später der VMI (Volkswirtschaftliche Masseninitiative). Zum Wiederaufbau kam es jedoch nicht, da dies ideologisch nicht gewollt war.

Die Gottesdienste feierte die St.-Pauli-Gemeinde nach der Zerstörung im Gemeindehaus auf der Eberswalder Straße; heute finden sie im Gemeindehaus auf der Fichtenstraße statt.



Neubauten aus den 1960er Jahren in der Johann-Meyer-Straße

Quelle: Atelier Starke Fotografen



30. Grundschule Hechtstraße 55, 1994

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Stadterneuerung 1990 bis 2020



Bestandsaufnahme: von der Analyse zum Konzept

Der »Hecht« soll erneuert werden

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Dresden hatte am 20. September 1990 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für 14 Gebiete beschlossen. Das Areal des späteren Sanierungsgebietes Hechtviertel gehörte dazu.

Zu Beginn der Erhebungen sollten die vorhandenen städtebaulichen Missstände in den Gebieten erfasst und ein Vorschlag für den weiteren Umgang mit ihnen durch beauftragte Planungsbüros erarbeitet werden.

Wichtig war vor allem herauszuarbeiten: Kann sich das Gebiet auf Grund der vorhandenen Missstände ohne das restriktive Mittel des Beschlusses eines Sanierungsgebietes zu einem lebenswerten Gebiet mit zeitgemäßem Anspruch entwickeln? Oder bedarf es der finanziellen Förderung und Lenkung der öffentlichen Hand, um dieses Ziel zu erreichen?

Restriktiv deshalb, weil die Festlegung eines Sanierungsgebietes den Eintrag eines Sanierungsvermerks in Grundbuchblättern der jeweiligen Flurstücke zur Folge hatte. Damit konnten die Eigentümer nicht mehr frei über ihr Eigentum verfügen. Sie mussten für rechtliche und bauliche Vorhaben jeweils die Zustimmung der Sanierungsbehörde einholen.

Erstmals erging im Januar 1991 mittels Flyern an die in den Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen der Aufruf, am Erneuerungsprozess mitzuwirken. An erster Stelle stand hier die Bitte an die Bürgerinnen und Bürger, Auskünfte über ihre Wohn- und Arbeitsbedingungen zu geben – diese sollten in die Bestandserhebungen einfließen. Die Planungsbüros begingen jedes

Grundstück, fotografierten es und erfassten die erforderlichen Daten.

Das Untersuchungsgebiet des Hechtviertels erstreckte sich auf etwa 25 Hektar Gesamtfläche mit rund 300 Gebäuden mit rund 2.400 Wohnungen (ohne Wohnungen in völlig leerstehenden Gebäuden). Es gab ca. 3.600 Bewohner sowie etwa 100 Arbeitsstätten mit rund 400 Beschäftigten.

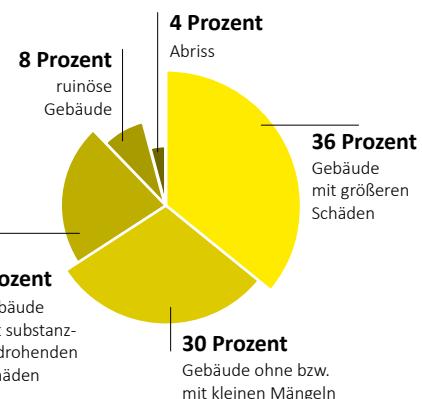
Die im Oktober 1990 mit Bestandsaufnahme und Auswertung beauftragte Architektengemeinschaft von Einsiedel, Haeffner, Schulze stellte folgende städtebaulichen Missstände fest:

- 34 Prozent der Wohn- und 41 Prozent der Gewerbegebäude waren schwer geschädigt oder ruinös
- 20 Prozent der Wohnungen und 48 Prozent der gewerblichen Flächen waren leerstehend
- rund 90 Prozent der Wohnungen hatten kein Bad, kein innenliegendes WC und keine Sammelheizung
- Blockinnenbereiche kaum nutzbar durch chaotische und oft verfallene Bebauung, un gepflegte Flächen
- vernachlässigte öffentliche Grünflächen
- Defizit an Grün im Straßenraum und in Hofbereichen
- störende Gewerbebetriebe beeinträchtigten das Wohnen
- überdurchschnittlicher Anteil an Erwerbs- bzw. Arbeitslosen, Alten- und Ein-Personen-Haushalte
- keine bzw. kaum Einrichtungen für Jugendliche, Menschen mit Behinderung und ältere Menschen, Freizeiteinrichtungen, Sportanlagen und Spielplätze; schlechte ärztliche Versorgung und Betreuung sozialer Randgruppen
- Störungen durch Kfz-Durchgangsverkehr; störendes Kfz-Parken in Höfen

- Störungen durch Lärmemissionen der Bahntrassen
- besonders im nördlichen Teil Verlust des städtischen Raumkontexts durch ungeordnete und minderwertige Bebauung
- Verfall von denkmalwerten Architekturdetails
- beschädigte Straßen- und Gehwegoberflächen
- marodes Leitungsnetz

Die Untersuchungen der Gebäudesubstanz ergaben, dass lediglich 30 Prozent des Bestandes keine bzw. kleine Mängel in der Bausubstanz aufwiesen. 36 Prozent der Gebäude wiesen größere Schäden mit bereits überdurchschnittlichen Ausmaßen auf, die eine umfassende Instandsetzung erforderlich machten. Substanzbedrohende Schäden in ganz/teilweise bewohnten Häusern traten an 22 Prozent der Gebäude auf.

Bei acht Prozent der ruinösen/leerstehenden Gebäude empfahlen die Fachleute sofortige Maßnahmen, um Totalschäden zu vermeiden. Für zehn Objekte lautete die Empfehlung: Abriss.



Das Stadtteilbüro lädt ein: Beratungen und Ausstellungen

Das Interesse von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Eigentümern sowie sonstigen Sanierungsbetroffenen an Beratungen zur Sanierungstätigkeit war groß.

Thema war anfangs vor allem der Mietterrechtsschutz; z. B. ging es um Sozialpläne bei Anträgen auf Sanierungsgenehmigung für Modernisierungsvorhaben. Aber auch die Förder- und Unterstützungs möglichkeiten für Grundstückseigentümer und die Antragstellung auf Investitionsvorrang von Bauwilligen bedurften der Erläuterung.

Zudem fanden sich immer mehr Menschen, die an der Entwicklung des Quartiers Anteil nehmen wollten. Um den Gedankenaustausch und ein umfangreiches Beratungsangebot sicherstellen zu können, boten Mitarbeiter des Sanierungsträgers STESAD GmbH und des ehemaligen Stadt erneuerungsamtes regelmäßig Sprechstunden an. Wechselten die Büroräume zu Beginn noch häufig den Standort, fand das Stadtteilbüro mit der Eröffnung des Stadtteilhauses auf der Hechtstraße 32 im Jahr 2000 eine feste Heimat. Das Gebäude konnte von einer Erbengemeinschaft erworben werden und stellte nun einen fixen Anlaufpunkt dar. Neben den vorgenannten Beratungstätigkeiten fanden hier auch Veranstaltungen zur Präsentation von Planungen und Entwürfen für Vorhaben im Sanierungsgebiet statt. Während der Stadtteilfeste konnten sich Interessierte über die Tätigkeiten im Sanierungsgebiet informieren.

Ratsuchende bezüglich der Aufhebung der Sanierungssatzung können sich weiterhin an das Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden wenden.



Bürocontainer Fichtestraße 3 – erstes Stadtteilbüro für das Hechtviertel

Quelle: Heike Brandhorst



Ausstellung von Studierendenarbeiten zum Bischofsplatz im Stadtteilbüro

Quelle: STESAD GmbH



Ausstellung im Stadtteilbüro während des Hechtfestes
Quelle: Peter Bäumler, Dr. Bäumler Agentur

Das originalgetreue Modell des Sanierungsgebietes im Maßstab 1:500, das sich im Stadtteilbüro befand, kann nun in der Theaterruine St. Pauli besichtigt werden.

Sanierungskonzept für das Hechtviertel

Im Ergebnis der Bestandserhebungen im Gebiet und nach Befragungen von Bevölkerung und Vertretern öffentlicher Einrichtungen und Versorgungsträgern erarbeitete das beauftragte Planungsbüro nach dem ersten Entwurf ein Sanierungskonzept für die Erneuerung des Stadtteils mit verschiedenen Handlungsempfehlungen. Die waren z. B.:

- erhaltenswerte und denkmalgeschützte Gebäude sichern, instandsetzen und modernisieren
- Höfe entkernen, entsiegeln, begrünen und zu privaten Aufenthalts- und Spielflächen ohne PKW-Stellplätze umwandeln
- störende Gewerbe und Betriebe verlagern



Gebietsbearbeiterinnen Frau Fichte (Amt für Stadtplanung und Mobilität) und Frau Weber (STESAD GmbH) am Stadtteilmodell (von links)
Quelle: Peter Bäumler, Dr. Bäumler Agentur

- marode Leitungsnetze modernisieren
- öffentliche Straßen und Plätze zu lebenswerten Aufenthaltsräumen umgestalten und begrünen
- neue Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bevölkerung wie Freizeiteinrichtungen, Sportanlagen und Spielplätze schaffen

Die Erneuerung sollte mit einer breiten Beteiligung der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung, mit Gewerbetreibenden, Grundstückseigentümern, Interessengemeinschaften und sonstigen Betroffenen geschehen.

So kam es im April 1992 in der Turnhalle der 30. Oberschule zur Präsentation des Erneuerungskonzeptes mit anschließender Diskussion. Die städtischen Ämter und das Planungsbüro nahmen Anregungen aus der Bevölkerung auf und berücksichtigten sie bei der weiteren Vorbereitung des Sanierungsverfahrens.

Die Pläne werden Realität: Das Hechtviertel wird Sanierungsgebiet

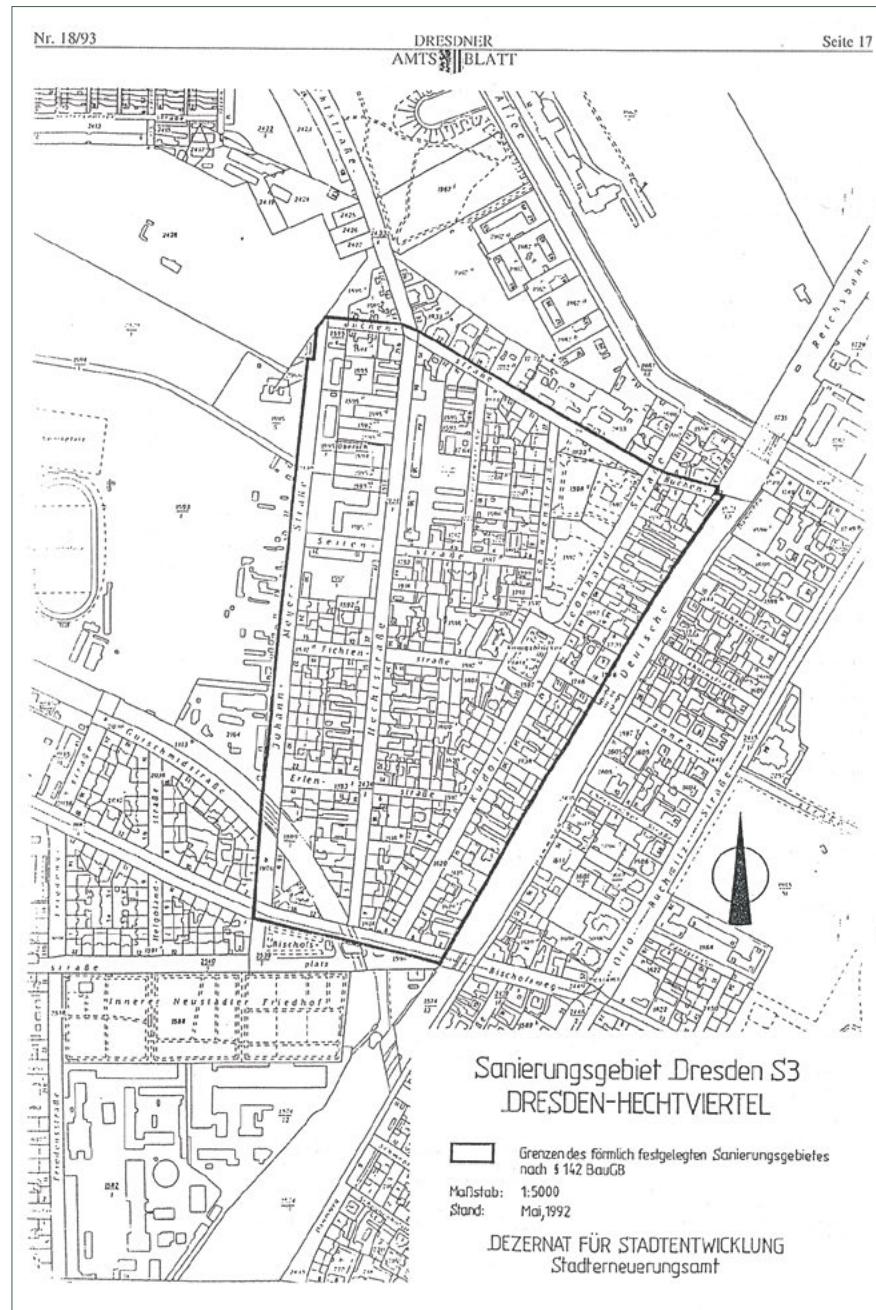
Das nunmehr vorliegende erste detaillierte Erneuerungskonzept bildete 1992 die Grundlage für die Beigeordneten und Stadtverordneten, eine Sanierungssatzung für das Hechtviertel zu beschließen.

Die im Vorfeld durchgeführten detaillierten umfangreichen Untersuchungen wiesen auch gegenüber dem Land Sachsen und dem Bund nach: Das Gebiet wird sich ohne die restriktiven Maßnahmen einer förmlichen Festlegung zum klassischen Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch nicht zu einem lebenswerten Gebiet entwickeln. Dieser Prozess bedarf der finanziellen Förderung und Lenkung der öffentlichen Hand.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzungen für das Hechtviertel und Loschwitz im Dresdner Amtsblatt am 6. Mai 1993 erlangten diese zeitgleich Rechtswirksamkeit. Somit gab es fortan zusätzlich zur Äußeren Neustadt und Pieschen zwei weitere Sanierungsgebiete in Dresden.

Für das Sanierungsgebiet Dresden S 3, Dresden-Hechtviertel war es nun ebenso wie für die bereits etablierten Sanierungsgebiete möglich, gezielt Städtebaufördermittel für die Umsetzung der oben angeführten Handlungsempfehlungen (Sanierungsziele) zu beantragen und einzusetzen.

Grenzen des Sanierungsgebietes Dresden-Hechtviertel
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität





Fichtestraße nach Sanierung 2004

Quelle: STESAD GmbH

Studien zur sozialen und städtebaulichen Entwicklung des Sanierungsgebietes und zur Analyse der Wirtschaftspotenziale

Ab dem Jahr 1994 beauftragte die Landeshauptstadt Dresden in regelmäßigen Abständen Studien in den Sanierungsgebieten und Gebieten mit besonderem Förderungsbedarf, im Hechtviertel ab 1994 bis 2007. Hierzu gehörte die Auswertung diverser demografischer und sozialer Daten wie der Bevölkerungsentwicklung und der Vergleich mit der Entwicklung in der Gesamtstadt. Auch die direkte Befragung der per Zufall ausgewählten Bewohner zur Zufriedenheit mit den Lebensbedingungen im Wohnumfeld war notwendig, um die Belange der Bevölkerung zu erfassen und zukünftige Maßnahmen für die Entwicklung abzuleiten.

So untersuchte man u. a. Schwerpunkte wie Lärmbelastung, Freizeitangebote, Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit, Kinder- und Seniorenbetreuung, Parkmöglichkeiten für PKW, kulturelle Angebote, Nachbarschaftsbeziehungen, Beschaffenheit der

Wohnungen, Gründe für geplante Wohnungswechsel, Meinung zur Entsiegelung/Begrünung und gemeinsamen Nutzung der Innenhöfe.

Eine gesonderte Befragung der Gewerbetreibenden fand u. a. 2003 statt. Im Februar 2004 luden Vertreter der Landeshauptstadt Dresden zu einer Informationsveranstaltung ins Hotel Holiday Inn in der Stauffenbergallee ein. Ziel war es, die Ergebnisse der Befragung den Gewerbetreibenden und Selbstständigen zu präsentieren und deren Vernetzung in Vertretungen für ihre Belange zu befördern.

Das Interesse der Teilnehmenden war sehr groß. Aus einer ursprünglich halbtägig geplanten Veranstaltung erwuchs auf Grund der anschließenden Diskussionsrunden eine ganztägige.

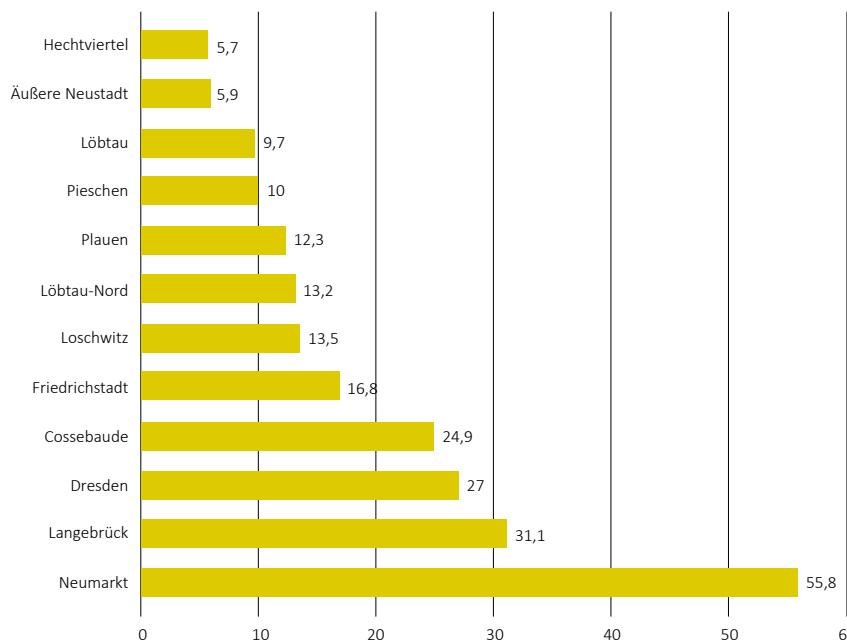
Die Ergebnisse der Sozial- und Gewerbestudien bis 2003 flossen in die Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes für das Hechtviertel ein, das der Dresdner Stadtrat 2005 beschloss.

Im Jahr 2010 untersuchte das Büro SAS, das auch im Hechtviertel mit den Studien betraut war, die Unterschiede und Gemeinsamkeiten der demografischen und sozialen Entwicklung der Dresdner Sanierungsgebiete im Zeitraum 1991 bis 2010. So sanken dort sowohl das Durchschnittsalter der Bevölkerung rasant als auch der Wohnungsleerstand. In der Äußeren Neustadt und im Hechtviertel wohnten 2010 anteilig die wenigsten Dresdner, die 60 Jahre und älter waren. Lag der Anteil dieser Altersgruppe 1994 noch bei 19,8 Prozent im Hechtviertel, so waren es 2010 nur noch 5,7 Prozent.

Das Hechtviertel, früher eines der verufensten und unattraktivsten Areale in der Dresdner Neustadt, erlebte seit 1991 einen rasanten Bevölkerungsaustausch. Teile der Einwohnerschaft flüchteten regelrecht aus den überwiegend heruntergekommenen bis ruinösen Wohngebäuden der Gründerzeit in die Plattenbauten an den Strand oder fanden in westlichen Bundesländern Arbeit und zogen dort hin.

Anteil der über 60-jährigen in den Dresdner Sanierungsgebieten 2010

Quelle: Kommunale Statistikstelle



Die aus westdeutschen Sanierungsgebieten bekannten Verdrängungsprozesse der angestammten Bewohner entfielen hier überwiegend. Der Dresdner Wohnungsmarkt war bis 2007/08 noch relativ entspannt, so dass Mieter unsaniert Wohnungen oft aus eigenem Antrieb nach einer Alternative suchten oder ihren Traum vom Eigenheim verwirklichten. Studierende und Auszubildende fanden oft noch günstigen Wohnraum in unsanierten Gebäuden. Insbesondere Berufsanfänger entdeckten nach ihrem Abschluss zunehmend das Potenzial des Quartiers und wollten gern im Hechtviertel bleiben.

Die Nachfrage junger Familien nach Baugrundstücken war u. a. der Grund für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Stadthäuser Kiefernstraße für die bis dahin

mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen an der Kiefernstraße.

Ohne Akteure und Akteurinnen im Viertel geht nichts – das gilt auch für Stadtteilfeste

1991 beschloss die Stadtverordnetenversammlung Dresden erstmals, Bürgerkomitees und -initiativen in Sanierungsgebieten Mittel für Stadtteilarbeit, welche im Interesse der Stadt liegt und von ihr nicht übernommen werden kann, zur Verfügung zu stellen.

Im Hechtviertel gründeten am 16. November 1994 Bewohner, Kulturschaffende und weitere Aktive den Bürgerverein Opelvorstadt e. V.. Dessen Vorgängerverein gleichen Namens, gegründet am 1. März

Der Hecht
STADTTEILZEITUNG DES SANIERUNGSGEBIETES HECHTVIERTEL

Weihnachten bringt das Land in Läufe, die Menschen kiffen müssen, und die Politik – ein bisschen – Pessimismus, Freude, Desillusion überall. „Scheiß Weihnachten“, sagt Hecht – das Lied geht weiter – „nebenan ein neues Kind, daneben ein Paar“ Laut Hecht ist es in Sachen Weihnachten „wie die Alte, die stirbt – Weihnachten verändert sich.“ Weihnachten verändert! Der Hecht war wieder auf Frustzug, und man wunder Winter... – was kann man da noch erzählen? Weihnachtsgrüße oder... abschreckende Gedanken oder... Rückblick auf das Jahr, das liegen nach Ruhe Fragen. Nach dem, die Umleitung für die Zeitung fehlt. Der ganze Heft ist fertig... – nur die erste Seite fehlt. „Was ist das?“ – „Was ist das?“ Blöd wo und bei wenn? Blöde Idee. Stadtteilzeitung... Weihnachtstag... – vielleicht doch bald Herzschlag? „Kinder sind so süß, aber...“ – „Was ist das?“ Tochter hat Nerven... „... 35 Jahre, lange Zeit, ohne Kinder.“ – „Was ist das?“ Interne Flüchtlings-Refugee... „... 100“

Adventssterne im Hechtviertel

Weiße und schlichte, vorhechtende Sterne erstrahlen vor großen Herrnhuter Sternen in unserem Viertel. Ein erhabender Kontrast zu den anderen Sternen, die in der nachtzeitlichen Götterwelt, die man einfach mit „Sternen“ nennen möchte, leuchten. Es war gar nicht so einfach, solch nette Sterne zu entdecken und dann eine Dreiergruppe und dann wieder eine vierseitige, dann wieder eine sechsseitige Stern zu finden. Langsam wachsen die Sterne, strecken ihre Zähne in alle Richtungen und entfalten sich zu einer wundervollen Attraktion des Abends, als sie fix und fest im Caffe STÄTE stehen.

Eine weihnachtliche Sonnenuntergang kam auf. Am närrischen Tag mussten sie «was» nach aufgelegten werden. Es war natürlich kein Weihnachtsmarkt, sondern ein Weihnachtstag. Wind pifft da stets auf den Hechtbühne, aber es ist ja auch kein Weihnachtstag. Aber der Straße schützen ebenso die Finger als aufgehängte Sterne. Am närrischen Tag regnete es «was» und es war ein Weihnachtstag. In der Nacht regte ein heftiger Stern am Himmel, der auf den Hechtbühne am Morgen noch fröhlich im Wind schaukelte. Und es war ein Weihnachtstag. In der Nacht regnete es «was» und es war ein Weihnachtstag. Am närrischen Tag mussten sie «was» nach aufgelegten werden. Es war natürlich kein Weihnachtsmarkt, sondern ein Weihnachtstag. Wind pifft da stets auf den Hechtbühne, aber es ist ja auch kein Weihnachtstag. Aber der Straße schützen ebenso die Finger als aufgehängte Sterne. Am närrischen Tag regnete es «was» und es war ein Weihnachtstag. In der Nacht regte ein heftiger Stern am Himmel, der auf den Hechtbühne am Morgen noch fröhlich im Wind schaukelte. Und es war ein Weihnachtstag. In der Nacht regnete es «was» und es war ein Weihnachtstag.

Stadtteilzeitung »Der Hecht«

Quelle: SAITE e. V.

1877, hatte seinen Sitz in der Wachtelschänke im Erdgeschoss des Vorderhauses Hechtstraße 32. Diese Räume nutzte ein gutes Jahrhundert später der Klub unterer Hecht.

Der Verein nutzte die städtischen Mittel für die Herausgabe der Stadtteilzeitung »Der Hecht« (neun Ausgaben in den Jahren 1994 bis 1997).

Das erste Stadtteilfest am 9. September 1995 und die jährlich folgenden organisierten die Akteure mit viel Elan und Energie. Von Anfang an unterstützten soziokulturelle Einrichtungen und Vereine, die 30. Grund- und Mittelschule, Gewerbetreibende und die im Gebiet lebenden und arbeitenden Bürger das Fest.

Organisation und Durchführung sollten zum Kennenlernen der Akteure untereinander führen.

Ziel dabei war, für den bis dahin vergessenen und unattraktiven Stadtteil Positives zu bewirken. Es galt, die im Stadtteil lebenden Personen zum Mitmachen zu bewegen.

Nach der Auflösung des Bürgervereins erschienen 2003 bis 2004 nochmals drei Ausgaben der Stadtteilzeitung. Diese gab der SAITE e. V. heraus, ein Mitorganisator des Hecht-Festes. Die Stadtteilzeitung informierte über das aktuelle Baugeschehen im Gebiet, geplante Veranstaltungen und mögliche Freizeitaktivitäten.

Der Verein der Haus- und Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden im Hechtviertel e. V. kümmerte sich intensiv um die Belange seiner Mitglieder und brachte sich wie die anderen Vereine intensiv in die Organisation des Zusammenlebens im Gebiet ein. Er war für die Stadt ein wichtiger Ansprechpartner, der die Interessen seiner Mitgliedschaft engagiert vertrat. Häufig fanden sie Berücksichtigung in weiteren Planungen.

Weitere Bürgerinitiativen wie »Wir im Hecht« und »Hecht bleibt Hecht« kümmerten sich insbesondere um die Bürgerbeteiligung im Vorfeld der Neugestaltung der Rudolf-Leonhard-Straße und organisierten auch das Stadtteilfest.



Parade während des Stadtteilfestes 2005

Quelle: STESAD GmbH



Menschen-Trubel zum Hechtfest 2016

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Wie das Sanierungsgebiet über sich hinauswuchs

Die veränderten Rahmenbedingungen seit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes im Jahr 1993, die gesamtstädtischen Prozesse sowie die Entwicklung im Gebiet erforderten 2005 die Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes. Städtebauliche und funktionelle Missstände konzentrierten sich vor allem im angrenzenden südlichen Bereich des Bischofsplatzes.

Seit 1993 flossen bereits umfangreiche Fördermittel in die Beseitigung dieser Missstände. Aufgrund des schlechten bis ruinösen Bauzustandes der Wohngebäude stellte die Sicherung, Instandsetzung und Modernisierung dieser Häuser eine erste Zielsetzung dar. Bis 2004 wurde diese für etwa 80 Prozent der Gebäude erreicht.

Seit dem Jahr 2000 lag das Augenmerk der Stadterneuerung auf der Entwicklung



Vorgeschlagene Gebietserweiterung

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

des Wohnumfeldes, um die Lebensqualität im Gebiet zu erhöhen. Den bereits abgeschlossenen Maßnahmen der Um- und Neugestaltung der Buchenstraße, Rudolf-Leonhard-Straße, Tannenstraße und Hechtstraße folgten weitere. Diese trugen erheblich zur Lärmreduzierung im Gebiet bei.

Der Bischofsplatz stellte die südliche Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Dresden-Hechtviertel dar und lag nur mit der nördlichen Fahrbahn im Satzungsgelände. Der Platz umfasste die einzige Grünfläche im südlichen Bereich des Areals sowie einen stark verkehrsbelasteten nördlichen Straßenraum. In den Platz münden die drei wichtigsten Straßen des Hechtviertels; als südlicher Haupteingang aus Richtung Stadtzentrum hat der Bischofsplatz eine zentrale Bedeutung für das Sanierungsgebiet.

Die brachliegende Grünfläche verunzierten zusätzlich Müllablagerungen und Hundekot. Der östliche Teil des Platzes mit Straßenbahnhaltestellen und Standort von Wertstoffcontainern stellte ebenfalls einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Ein Vorschlag lautete, das Sanierungsgebiet auf die gesamte Fläche des Bischofsplatzes auszuweiten. Damit sollte neben der funktionalen auch eine gestalterische Erneuerung des Platzes durch die Nutzung verfügbarer Städtebaufördermittel im Erweiterungsgebiet ermöglicht werden.

Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes im Zuge der Gebietserweiterung

Das vorhandene Erneuerungskonzept für das Sanierungsgebiet Hechtviertel war im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen 1992 entstanden. Es bildete die Grundlage der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes; nun, aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, benötigte es dringend eine Fortschreibung. Damit

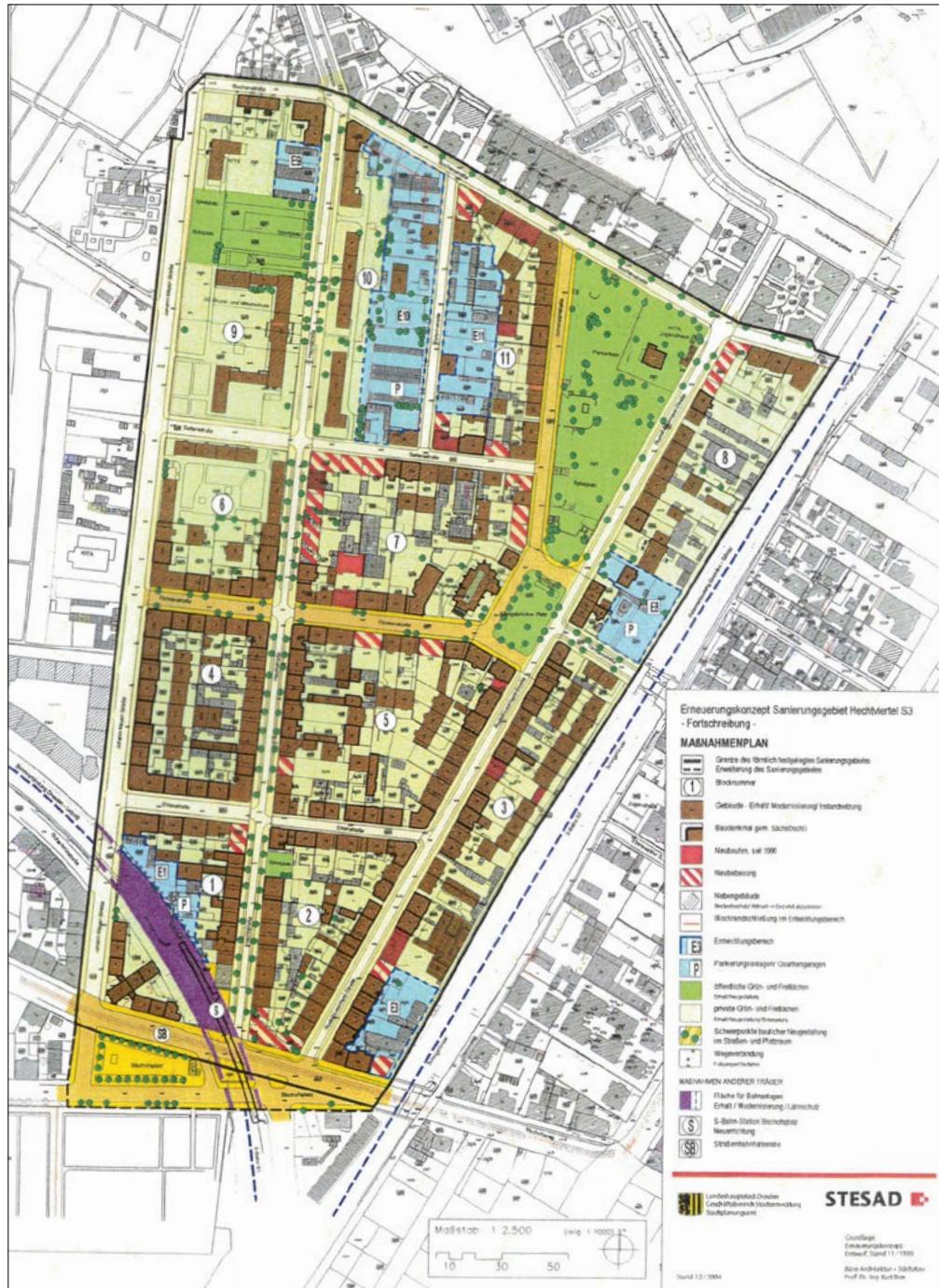
beauftragt waren erst das Architekturbüro Prof. Kurt Brey und später die STESAD GmbH.

Der am 13. September 2001 vom Stadtrat beschlossene Lärmreduzierung plan für das Sanierungsgebiet Hechtviertel fand Eingang in den Entwurf der Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes. Auch die Planung für den Neubau des S-Bahnhofs am Bischofsplatz und die damit verbundene Gebietserweiterung waren Bestandteile des Konzeptes.

Folgende Sanierungsziele bildeten künftige Schwerpunkte der Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes:

- Sanierung der historischen Bausubstanz
- Aufwertung und Umgestaltung des öffentlichen Raumes
- Sicherung der Wohn- und Gewerbe-funktion durch Festlegung von Wohnlagen, örtlichen und überörtlichen Geschäftslagen und deren Nutzung
- Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion
- Ordnen des ruhenden und fließenden Verkehrs, Reduzieren des Kfz-Verkehrs in bestimmten Bereichen sowie der Abbau des Stellplatzdefizits
- Einbeziehung von Menschen mit Behinderung in Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Stadtgebietes

Am 17. März 2005 beschloss der Stadtrat die Gebietserweiterung sowie die Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes.



Maßnahmeplan aus der Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes 2004
Quelle: STESAD GmbH

Erste Schritte: Sicherung maroder Gebäude und Neugestaltung unattraktiver Plätze

Wohngebäude-Sicherungs-Programm ab 1991

Die Erhebungen der vorbereitenden Untersuchungen belegten den augenscheinlichen Zustand der Gebäude des Hechtviertels in Zahlen. Insbesondere die durch undichte Dächer eindringende Nässe schädigte die Bausubstanz schwer, Schornsteine drohten einzustürzen. Vielerorts war Gefahr in Verzug. Diese und den weiteren Verfall der Gebäude galt es schnellstens durch sofortige Notreparaturen abzuwenden. Die Landeshauptstadt Dresden beschloss, ein erstes Sicherungsprogramm aus dem kommunalen Haushalt zu finanzieren.

Mit den Verwaltern der Grundstücke, oft die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, konnten erste Sicherungsmaßnahmen an den Gebäuden vereinbart werden.

Dies geschah unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, da aufgrund der unzähligen Rückübertragungsansprüche an Grundstücke oftmals keine anderen Ansprechpartner für konkrete Maßnahmen vorhanden waren.

Wohnungsgenossenschaften und private Eigentümer beantragten ebenso Förderungen. So gelang es, den weiteren Zerfallsprozess an vielen Gebäuden als erstes positives Zeichen des Aufbruchs aufzuhalten. Das nächste Ziel war, diese Häuser nach Ermittlung der rechtmäßigen Eigen-



Das Objekt Hechtstraße 28 – ohne Mansarde, wie es viele im Hechtviertel gab
Quelle: Atelier Starke Fotografen

tümer umfassend instand zu setzen und zu modernisieren.

Umfangreichere Sicherungsarbeiten erfolgten mit der förmlichen Festlegung des Hechtviertels als Sanierungsgebiet.

Du und dein Viertel: das Identitäts-Stärkung-Programm

Nach der politischen Wende wollte der Freistaat Sachsen für seine Bürger ein Aufbruchszeichen setzen. So entstand 1991 ein erstes Förderprogramm mit dem etwas sperrigen Namen Identitäts-Stärkungs-Programm. Die Landeshauptstadt Dresden konnte dem Fördermittelgeber in kürzester Zeit geeignete Projekte für die Neugestaltung von Plätzen benennen. Bedingung für die Förderung war, dass diese in einem Untersuchungsgebiet der städtebaulichen Erneuerung lagen.

Einer der benannten Plätze war der Königsbrücker Platz im Hechtviertel, dessen Umgestaltung 1992 begann.

Eine bis dahin unbekannte Zisterne unter dem Platz verzögerte jedoch die Bau durchführung, so dass die Fertigstellung erst 1993 erfolgte. Ein Teil der Kosten musste deshalb später über Mittel der Städtebauförderung von Bund/Land und der Landeshauptstadt Dresden finanziert werden. Der neugestaltete Stadtplatz erhielt Sitzgruppen und eine Pergola aus Holz.



Königsbrücker Platz 1993

Quelle: Atelier Starke Fotografen



Spielplatz an der Schanzenstraße 1995

Quelle: Atelier Starke Fotografen

Gebäude sichern, instand setzen und modernisieren

Zu Beginn des Sanierungsverfahrens ging es um die Wahrung der Identität des Gebietes und darum, möglichst viel von der Gebäudesubstanz zu retten. Ein Weg dahin war, die bereits bekannte Eigentümerschaft der Grundstücke durch Beratung und mit Hilfe umfassender Fördermöglichkeiten bei der Durchführung der umfangreichen Baumaßnahmen zu unterstützen. Hierzu zählten Sicherungsmaßnahmen, die bereits durch das städtische Wohngebäudesicherungsprogramm angelaufen waren und meist in der grundhaften Modernisierung und Instandsetzung ihren Fortgang fanden.

Einen Teil der in das Treuhandvermögen nach § 160 BauGB von der Stadt übertragenen Grundstücke (z. B. Hechtstraße 20, Fichtenstraße 10 und Schanzenstraße 25) sanierte die STESAD GmbH als Zeichen des Aufbruchs mit Städtebaufördermitteln. So gelang es, vorrangig Wohnraum für die von einem Umzug betroffenen Bürger des Gebietes zur Verfügung zu stellen.

Um die Gestaltung des privaten Umfeldes anzuregen, konnte anfangs der Abriss nicht mehr benötigter und oft verfallener Gebäude (ehemalige Kleinst- und Handwerksbetriebe, Waschhäuser, Kohleschuppen etc.) bis zu 100 Prozent mit Mitteln der Städtebauförderung bezuschusst werden.

Ziel war es, diese Flächen dauerhaft zu entsiegeln, zu begrünen und allen Bewohnern des jeweiligen Grundstückes zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Anfangs konnten Eigentümer sowie Investoren wegen des schlechten Rufes des Viertels nur schwer überzeugt werden, Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Auch Banken zögerten, die benötigten ergänzenden Kredite zur Verfügung zu stellen. Doch

mit der zunehmenden Umgestaltung des privaten und öffentlichen Wohnumfeldes, insbesondere der Plätze und Straßen, und der Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen wuchs die Beliebtheit des Gebietes vor allem bei Studierenden und jungen Wohnungssuchenden. Im Ergebnis gab es fast keinen Leerstand mehr und Bauträger und private Bauwillige suchten gezielt im Gebiet nach zu sanierenden und noch zu bebauenden Grundstücken.

Private Bauherren mit viel Engagement

Auch wenn die Entwicklung anfangs nur zögerlich verlief, gab es zum Glück doch Eigentümer, deren Grundstücke immer in Privathand geblieben sind bzw. kurz nach der politischen Wende durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen zurückgegeben werden konnten. Viele verkauften ihre Grundstücke, einige behielten sie jedoch in Privatbesitz. Die Eigentümer suchten Hilfe und Unterstützung im ehemaligen Stadterneuerungsamt und beim Sanierungsträger STESAD GmbH. Oft fanden gemeinsame Beratungen statt, um den besten Weg für die Entwicklung der Grundstücke und der möglichen Förderprogramme zu finden. Neben der klassischen Städtebauförderung (Zuschuss) konnten z. B. auch Förderprogramme des Freistaates Sachsen zum Erhalt bzw. zur Wiedergewinnung von Wohngebäuden (zinsgünstige Darlehen) in Anspruch genommen werden. Zu den ersten interessierten Eigentümern zählten die der Grundstücke Hechtstraße 30 und Rudolf-Leonhard-Straße 2.



1991 während der Bestandserhebung

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Hechtstraße 30

Dank des unermüdlichen Engagements der Eigentümerfamilie Weigang überstanden die Gebäude auf dem Grundstück Hechtstraße 30 die vier Jahrzehnte DDR relativ gut. Die Häuser befanden sich nach der politischen Wende in einem nutzbaren Zustand – soweit es die Mangelwirtschaft der DDR (kein Baumaterial, keine Gerüste usw.) zuließ. Fast alle Wohnungen und Gewerbeinheiten waren vermietet.

Zustand und Wohnkomfort in den Gebäuden war, so wie in fast allen anderen Bauten aus der Gründerzeit, quasi konserviert. Frühzeitig wandte sich die Dresdner Eigentümerfamilie an das damalige Stadterneuerungsamt, um diesen Zustand zu ändern. Überraschungen während der Sanierung, wie Pilzbefall durch den holzzersetzenden Echten Hausschwamm in der Mansarde, blieben nicht aus. Auch mit Unterstützung durch Städtebaufördermittel stemmte Familie Weigang diese Herausforderung und 1998 konnten die ersten Mieter in sozialgerechte Wohnungen im Vorderhaus einziehen.

Später modernisierte die Familie weitere auf dem Grundstück vorhandene Seiten- und Nebengebäude.



1993 während der ersten Arbeiten am Vorderhaus

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Ein Blick in das fast komplett unter Denkmalschutz stehende und gründerzeitlich erhaltene Grundstück bei einem der nächsten Stadtteilfeste lohnt sich. Die jetzige Eigentümerin ist aus diesem Anlass meist dort anzutreffen und gibt gern Auskunft zur Geschichte des Grundstückes.

Die Hechtstraße 30 ist auch mit dem Leben und Wirken von Erich Kästner verbunden. Der Schriftsteller bezeichnete sich zwar selbst als ein Kind der unweit gelegenen Königsbrücker Straße in der Neustadt, doch wie Kästner in seinem Werk »Als ich ein kleiner Junge war« beschreibt, betrieben seine Onkel Franz und Paul Augustin auf den Grundstücken mit den Nummern 29 und 30 erst einen Fleischerladen und später einen florierenden Pferdehandel. Sein Onkel Franz gelangte durch sein geschäftliches Geschick zu Reichtum und zog auf Drängen der Bewohner der Hechtstraße in eine Villa am Albertplatz. Auch dieses Gebäude wurde nach 1990 wieder aufgebaut und beherbergt heute das Erich-Kästner-Museum.

In seinen Werken verarbeitet Kästner seine Kindheit und Jugend in der Neustadt und schildert darin anhand seiner Erinnerungen die Lebensverhältnisse der Bevölkerung des Stadtteils zu Beginn des 20. Jahrhunderts.



Denkmalgeschütztes Hinterhaus Hechtstraße 30

Quelle: Katrin Weigang

Neues Leben in alten Pferdeställen

»Mein Großvater Paul Herrmann, ein Fleischermeister, erwarb 1937 das Grundstück Hechtstraße 30 von der Witwe Franz Augustins, einem Onkel von Erich Kästner. Die Wohnungen waren einfach, aber immer vermietet, die Läden im Erdgeschoss vielseitig genutzt und aus den Pferdeställen im Hof wurden Garagen. 1997/98 konnten wir das Vorderhaus mit Hilfe von Fördermitteln und Unterstützung der STESAD GmbH komplett sanieren und moderne 2- und 3-Raumwohnungen schaffen.

Eigentum verpflichtet. So liegen mir die Erhaltung des Grundstückes und ein offenes Verhältnis zu den Mietern immer am Herzen. Bei einem gemeinsamen Frühstück, dem Hechtfest, dem Adventskalender im Hechtviertel kann man im Hof die ehemaligen Pferdeställe erahnen und die Tränken heute noch besichtigen. Der alte Kirschbaum im Hof könnte Geschichten und Erlebnisse der letzten Jahre berichten. Zurzeit bauen wir das kleine Hinterhaus um und freuen uns auf unser Zuhause.«



1993 nach ersten Instandsetzungsmaßnahmen an

Dach und Fassade des Vorderhauses

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Hinterhof Hechtstraße 30 (um 1880)

Quelle: © SLUB/Deutsche Fotothek/Reiniecke, Hans

Katrin Weigang
Eigentümerin



Altes Wohnhaus im Hechtviertel mit Fördergeldern saniert

Weitere Häuser mit 51 Wohnungen sollen folgen

(SZ) Das 1870 erbaute Wohnhaus Rudolf-Leonhard-Straße 2 hat nach Jahren des Verfalls und Leerstandes wieder Mieter. Die Eigentümer sanierten das unter Denkmalschutz stehende Haus mit Städtebaufördermitteln, teilte die Stadtentwicklungs- und -sanierungsgeellschaft Dresden mbH mit.

Für den Zeitraum von zwölf Jahren werden durch die Sanierungsmaßnahmen moderne und mietpreisgünstige Wohnungen zur Verfügung gestellt. Insgesamt nutzen mit einem Altersmix weitere acht Mieterparteien die oberen Geschosse des Hauses. Das Gewerbe im Erdgeschoss bietet Weinspezialitäten an und wurde als freifinanzierte Baumaßnahme eingebaut.

Denkmalschutzgerecht sind Fenster und Türen nach altem Vorbild angefertigt und soweit möglich repariert. Auch die

Diesen 1870 errichtete Haus in der Rudolf-Leonhard-Straße 2 wurde mit städtischen Fördergeldern saniert. Jetzt wohnen hier acht Mietparteien für zwölf Jahre preisgünstig. Foto: SZ/Gunter Hübner

Artikel in der Sächsischen Zeitung zur Sanierung der Rudolf-Leonhard-Straße 2, 28. Januar 1995

Quelle: Sächsische Zeitung

Rudolf-Leonhard-Straße 2 – das erste mit Fördermitteln sanierte Gebäude

Im Januar 1993 beauftragten die Eigentümer erste Sicherungsmaßnahmen am Haus. Ende 1994 konnte das erste mit Hilfe von Städtebaufördermitteln instandgesetzte und modernisierte Gebäude an Mieter übergeben werden. Die Besitzer hatten den Mut, sich dieser Herausforderung zu stellen. Das zuvor unbewohnte und unter Denkmalschutz stehende Gebäude ohne Bäder, Innen-WC und Sammelheizung bekam im Rahmen der denkmalgerechten Sanierung eine zeitgemäße Ausstattung.

Die Landeshauptstadt Dresden vereinbarte in einem zuvor geschlossenen Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag mit den Eigentümern eine Mietpreis- und Belegungsbindung für die Dauer von zwölf Jahren. Dies ermöglichte es, Mietern im Gebiet neue Wohnungen zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig Baufreiheit für die nächsten Sanierungsvorhaben zu schaffen. Um ein Wohnumfeld mit guter Aufenthaltsqualität anbieten zu können, vereinbarten die Vermieter außerdem mit der Landeshauptstadt Dresden die Förderung des Ab-

bruchs der auf dem Grundstück noch vorhandenen Nebengebäude. Im Anschluss erfolgte die Begrünung der entstandenen Freifläche.



Rudolf-Leonhard-Straße 2 nach der Sanierung

Quelle: STESAD GmbH

Häuser, die keiner haben wollte

Die D.R.S. Bauregie Dresden GmbH mit Sitz in Hamburg hatte sich Ende der 1990er Jahre bewusst für die Dresdner Neustadt und dort insbesondere für das Hechtviertel als Investitionsstandort entschieden. Das Unternehmen erkannte das Potenzial des Viertels als interessanten Wohnstandort sowohl für Familien als auch für junge, alleinstehende Menschen und Paare jeglichen Alters aufgrund seiner Nähe zu neu angesiedelten Industriefirmen im Dresdner Norden, der Lage unweit der Dresdner Heide und vieler Kleingärten.

Im damals noch wenig entdeckten und im Schatten der eigentlichen Dresdner Neustadt stehenden Viertel bestand die Chance, attraktiven, aber auch sozialverträglichen Wohnraum zu schaffen. Die D.R.S. realisierte zahlreiche Projekte im Gebiet, insbesondere auch an Gebäuden, um die Investoren bislang einen großen Bogen schlügen. Nahezu leerstehende Objekte ermöglichen eine zügige Umsetzung, was sich als großer Vorteil erwies.

Neben der energetischen (Bischofsplatz 6) und der denkmalschutzgerechten (Hechtstraße 70) Sanierung zählten auch der Abriss und die Erweiterung eines bestehenden Hauses (Hechtstraße 5/7) sowie die Projektentwicklung (LIVING Corner am Bischofsplatz 2–4) und ein Bauträgerprojekt (HECHT LIVING in der Buchenstraße 17–21) dazu. Im Ergebnis sind lebenswerte und bei allen Beteiligten beliebte Projekte entstanden, die sich allesamt gut in das Viertel integriert haben.



Die »Grüne Ecke« – Bischofsplatz 6 vor und nach der Sanierung

Quelle: D.R.S. Bauregie Dresden mbH



Die »Grüne Ecke«

Das um 1900 errichtete Eckgebäude Bischofsplatz 6 liegt am südlichen Rand des Sanierungsgebietes. Strom aus erneuerbaren Energiequellen im Mehrfamilienhaus (eigenes Blockheizkraftwerk), die farbliche Gestaltung der Fassade mit grünen Balkonen sowohl straßen- als auch hofseitig und nicht zuletzt die Nutzungen prägen das markante Eckgebäude. Heute wie damals gibt es im Erdgeschoss einen hochwertigen Obst- und Gemüseladen. Zudem ist im Erdgeschoss ein Büro von Bündnis 90/Die Grünen eingezogen. Daher heißt der Bischofsplatz 6 auch die »Grüne Ecke«.

Hausbesetzer und Sprayer

2009 wurde das Haus Hechtstraße 7 besetzt, 2012 erwarb es die D.R.S. Das Gebäude liegt direkt am Bahndamm der Strecke Dresden–Leipzig, welcher im Zuge des viergleisigen Ausbaus und des Neubaus eines S-Bahnhofes am Bischofsplatz noch näher an das Haus geführt werden sollte.



Hechtstraße 7 vor und nach der Sanierung

Quelle: D.R.S. Bauregie Dresden mbH

Das Nachbarhaus Hechtstraße 5 mit gemeinsamer Brandwand musste daher von der Deutschen Bahn aus Platzgründen abgerissen werden. Herausforderungen gab es hier also genug. Mit 13 Wohnungen und einem Stadtteil-Café im Erdgeschoss zum neugebauten S-Bahnhof hin gelang es, das Haus wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Da die Hechtstraße 7 nicht unter Denkmalschutz stand, konnten dort hochwertige energetische und schallschutztechnische Maßnahmen umgesetzt werden. Eine neue Dachterrasse lädt zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner ein.

Die Besetzer von damals haben in den Graffiti-Sprayern ihre Nachfolger gefunden. Zum Bahndamm hin sind Wände und Dach der Hechtstraße 7 bis heute eine beliebte Staffelei für Sprayer.

Michael Demuth

D.R.S. Bauregie Dresden GmbH





Baugemeinschaften im Quartier Kiefernstraße

Die wohl größte Veränderung erlebte das Hechtviertel mit der städtebaulichen Neuordnung des Quartiers der ehemaligen Garagengrundstücke an der Kiefernstraße. Auf Grundlage eines Bebauungsplans ging die Landeshauptstadt Dresden neue Wege zur Entwicklung von modernen, durch Bauge-

meinschaften selbst genutzten Wohnstandorten.

Die Baugemeinschaft Kiefernstraße 8 und Ralph Hengst, selbst Architekt, berichten von den Wandlungen infolge der Umstrukturierung dieses Quartiers. Ralph Hengst ist Mitglied der Baugemeinschaft Kiefernstraße 8. Das Dreifamilienwohnhaus mit Dachgarten hat er auch entworfen.

Kiefernstraße 8
Quelle: Lothar Sprenger

Auf eine gute Nachbarschaft

»Die städtebauliche Entwicklung des Hechtviertels konnten wir Bewohner in den letzten zwölf Jahren direkt verfolgen. Wir als Baugemeinschaft der Kiefernstraße 8 leben sehr gern im Viertel und genießen das neu geschaffene städtebauliche Umfeld. Als wir 2008 unser Grundstück erworben haben, war der im Krieg zerstörte Straßenzug geprägt von Brachland und Garagenhöfen aus der DDR-Zeit. Der 2012 in Kraft getretene Bebauungsplan, welchen wir intensiv mit den Akteuren des Quartiers vorab berieten, ermöglicht eine Abweichung von der im Sanierungsgebiet vorherrschenden Blockrandbebauung und damit eine dreiseitige optimale Belichtung unserer Wohnungen.

Die als sehr ruhige Mischverkehrsfläche (das gleichberechtigte Nebeneinander von allen Verkehrsteilnehmern – Autos, Fahrräder, spielende Kinder) grundhaft sanierte Straße bietet mit ihren Platzflächen, den straßenseitig offenen Gärten, Sitzbänken und Bäumen eine hohe Aufenthaltsqualität, die Kommunikation und damit gute Nachbarschaft fördert. Mittlerweile hat sich ein jährliches, von den Anwohnern organisiertes Kiefernstraßefest etabliert. Die Straße verwandelt sich dann ein ganzes Wochenende zu einem Festplatz u. a. mit gemeinsamem Frühstück, Tischtennisturnier und Konzert.

Die Entwicklung des Areals erfolgte insbesondere durch viele Bauherrengemeinschaften innerhalb von zehn Jahren. Aus der Brachfläche entstand ein urbanes Kleinod mit 24 Mehrfamilien- und Reihenhäusern, welches die drei verbliebenen Altbauten städtebaulich gut integriert.

Unser Haus haben wir 2012 bezogen und sind über den Standort und die Wohnlage sehr glücklich. Wir schätzen die sehr gute Infrastruktur im Gebiet. In unmittelbarer Nähe erreichen wir den Hechtpark, den

großen Spielplatz an der Schanzenstraße, die als Sommertheater genutzte St.-Pauli-Ruine am Königsbrücker Platz, den neuen S-Bahnhof am Bischofsplatz und die sanierte 30. Grundschule.

Der Neubau Kiefernstraße 8 liegt in Nachbarschaft zu einem der drei letzten Gründerzeithäuser auf der Straße. Die Fassadengestaltung greift Strukturen des benachbarten Altbau auf. An der Nordseite ist der Neubau mit dem historischen Altbau verbunden, insbesondere die Gartenseite öffnet sich großzügig mit Glasfassaden. Allen Bewohnern steht ein Dachgarten mit Datsche und Aussicht über das Hechtviertel zur Verfügung.

Dank der umsichtigen Anwendung der Sanierungssatzung gelang es, die Struktur im sehr lebenswert entwickelten Hechtviertel zu bewahren und durch Neues zu ergänzen. Entstanden ist ein sehr gut funktionierendes, buntes und sehr lebendiges Viertel innerhalb einer bestehenden Stadtstruktur. Wir sind für die Initiative und die getroffenen Entscheidungen der Landeshauptstadt Dresden sehr dankbar.«

Baugemeinschaft Kiefernstraße 8 und Dipl.-Ing. Ralph Hengst, Architekt BDA



Rückansicht Kiefernstraße 8

Quelle: Alexander Kripstädter, Raum und Bau



Rudolf-Leonhard-Straße 38 mit Nebengebäuden

Quelle: Prof. Dietrich Fornaschon



Aufwertung des Wohnumfeldes durch Abriss des linken Seitengebäudes

Quelle: Prof. Dietrich Fornaschon

Was ein Schuppen mit dem Mikroklima zu tun hat

Auf 45 Grundstücken im Sanierungsgebiet erfolgte der Gebäudeabriß mit Förderung, auf weiteren Grundstücken ohne Förderung. Letzteres vor allem dann, wenn einer geplanten Neubebauung des Areals nicht erhaltenswerte Gebäude im Weg standen. Es handelte sich zumeist um Garagen.

Vorrangiges Ziel der geförderten Maßnahmen war die dauerhafte Entsiegelung und Begrünung der Grundstücke, die neben

der Aufwertung des Wohnumfeldes auch der Verbesserung der Klimaverhältnisse und einer ausreichenden Besonnung und Belüftung der Wohn- und Gewerbeeinheiten dienen sollte. Das durch die Blockrandbebauung äußerst dicht bebaute Hechtviertel heizt sich in der warmen Jahreszeit mehr auf als andere Dresdner Gründerzeit-Gebiete wie Löbtau oder Striesen, wo die Bebauung durch die typischen Würfelhäuser weniger verdichtet ist.

Sanierung von Gebäuden der STESAD GmbH

Zu Beginn des Sanierungsverfahrens lagen auf sehr vielen Grundstücken Rückführungsansprüche; gleichzeitig standen nur wenige städtische Flächen zur Verfügung. Daher beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Dresden, diese städtischen Grundstücke im Sanierungsgebiet Hechtviertel ab 1993 gemäß § 160 Baugesetzbuch in das Treuhandvermögen des Sanierungsträgers STESAD GmbH zu überführen.

So konnte die STESAD GmbH unbürokratisch handeln und die zur Verfügung stehenden Städtebaufördermittel umgehend für die Entwicklung der Grundstücke und die Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude einsetzen.

Nicht mehr genutzte Werkstatt- und Nebengebäude, wie eine Schmiede im Hof der Hechtstraße 20 und eine Werkstatt im Hof der Schanzenstraße 25, konnten mit finanzieller Unterstützung aus Städtebaufördermitteln abgerissen werden.

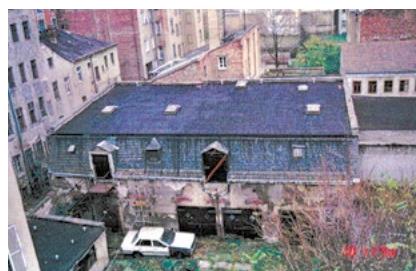
Weitere zu Beginn modernisierte Gebäude befanden sich auf den Grundstücken Fichtenstraße 10, Kiefernstraße 10 und Buchenstraße 15 b.



Schäden an der Hechtstraße 20
Quelle: Atelier Starke Fotografen



Fichtenstraße 12 Trockenlegung 1995
Quelle: Atelier Starke Fotografen



Bauzustand Hechtstraße 32 Hinterhaus
Quelle: STESAD GmbH



Buchenstraße 15 b - Schäden im Mansardbereich
Quelle: Atelier Starke Fotografen



Hechtstraße 20 nach der Sanierung
Quelle: Atelier Starke Fotografen



Bischofsplatz 1
Fertigstellung: 2011

Bischofsplatz 2
Fertigstellung: 2019

Buchenstraße
Fertigstellung: 2001

Erlenstraße
Fertigstellung: 2009

Fichtenstraße/Königsbrücker Platz Süd, West und Nord/Schanzenstraße
Fertigstellung: 2006

Hechtstraße 1
Fertigstellung: 2008

Hechtstraße 2
Fertigstellung: 2009

Hechtstraße 3
Fertigstellung: 2019

Johann-Meyer-Straße/Buchenstraße
Fertigstellung: 2009

Kiefernstraße
Fertigstellung: 2014

Seitenstraße
Fertigstellung: 2009

Rudolf-Leonhard-Straße/Königsbrücker Platz Ost/Tannenstraße
Fertigstellung: 2002

Gebietsgrenze

Erneuerte Straßenräume

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Von Buchen- bis Tannenstraße: Verkehrswege grundhaft neugestaltet

Straßenbaumaßnahmen

Ab 2000 begann mit dem Ausbau der Buchenstraße eine kontinuierliche schrittweise Durchführung grundhafter Neu- und Umgestaltungen der Straßenräume. Fast alle Straßen des Gebietes konnten mit Hilfe von Städtebaufördermitteln saniert werden. Dem waren diverse verkehrsplanerische Studien des Planungsbüros Stadt-Verkehr-Umwelt aus dem Jahr 1995 zum Bischofsplatz und zur Parkraumkonzeption im Gebiet vorangegangen.

Neben der Neugestaltung der Oberflächen der Straßenräume gehörte auch die Erneuerung der unterirdischen Versorgungsleitungen zwingend dazu. Diese stammten zum Teil noch aus der Gründerzeit und befanden sich in dringend sanierungsbedürftigem Zustand.

Um die Nachhaltigkeit der Investitionen zu gewährleisten und die Belastung der Anwohner so gering wie möglich zu halten, kam es bereits im Vorfeld der Baumaßnahmen zu Gesprächen mit den Versorgungs trägern. Sie waren in die Planung einbezogen und aufgefordert, die Erneuerung der Versorgungsleitungen auf eigene Rechnung zu veranlassen. Diesem Anliegen folgten die Unternehmen auch – bis auf die aktuelle Verlegung von Fernwärmtrassen im Gebiet.

Im September 2000 übergab die STESAD GmbH eine im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden erarbeitete Konzeption zur Straßenraumgestaltung für das Sanierungsgebiet Hechtviertel. Sie diente u. a. als Grundlage für die weiteren Planungen der zukünftigen Ausstattung der Verkehrswege im Gebiet. So sollten die vorhandenen



Kreuzungsbereich Buchenstraße/ Rudolf-Leonhard-Straße 1995 vor der Sanierung

Quelle: Atelier Starke Fotografen

Granitkrustenplatten – um den gründerzeitlichen Charakter des Gebietes zu wahren – auf den Gehwegen Wiederverwendung finden. Das historische Großsteinpflaster der Straßen ist in den Parkstreifen zwischen asphaltierter Fahrbahn und Gehweg wieder zu entdecken.

Wegen des erforderlichen Lärmschutzes entschied man sich bei der Neugestaltung der Fahrbahnmittelstreifen für Asphalt. Der Stadtrat beschloss 2001 zudem einen Lärminderungsplan für das Sanierungsgebiet Hechtviertel, der unter anderem diese Maßnahmen enthält.

In Bürgerversammlungen bzw. in öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Dresden-Neustadt erhielten betroffene Anwohner Einblick in die Planungsentwürfe für die Straßenbaumaßnahmen und diskutierten diese. Einwände und Anregungen flossen – soweit möglich – in die weiteren Planungen ein. Die Karte auf der vorherigen Seite gibt eine Übersicht der während des Durchführungszeitraumes des Sanierungsgebietes verwirklichten Arbeiten.

Insgesamt flossen reichlich sechs Millionen Euro Städtebaufördermittel und Eigenmittel der Stadt in die grundhafte Planung und Durchführung der Straßenbaumaßnahmen im Hechtviertel.



Buchenstraße nach der Sanierung

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Buchenstraße

Die erste umfassende Straßenbaumaßnahme im Sanierungsgebiet Hechtviertel begann 2000 auf Grund massiver Beschwerden der Anwohner wegen des stark angestiegenen Verkehrslärms.

Der nach 1990 sprunghaft gewachsene PKW-Verkehr führte zu einem enorm erhöhten Durchgangsverkehr auf der Buchenstraße. Hinzu kamen deutlich mehr LKW und eine bereits bestehende Buslinie der Dresdner Verkehrsbetriebe, welche über die gepflasterte und unebene Buchenstraße führte.

Mehrfach konnten sich alle Interessierten in öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates über die Planungen für den Ausbau der Straßenzüge informieren und diese beraten. Dem voran gegangen waren die Aktionen mehrerer Bürgerinitiativen, die zum Teil komplett gegensätzliche Interessen vertraten. So sollten u. a. möglichst viele Stellplätze, zu Ungunsten der Neupflanzung von Bäumen, erhalten bleiben und die Breite der Fahrbahnen auf ein Minimum reduziert werden, um den Schleichverkehr parallel zur Königsbrücker Straße zu verhindern.

In den Sitzungen kamen neben den gewählten Ortsbeiräten verschiedener Parteien, auch Anwohner, Gewerbetreibende, Grundstückseigentümer sowie Vertreter der Bürgerinitiativen zu Wort. Unter Moderation des Sanierungsträgers STESAD GmbH fanden die Beteiligten einen Kompromiss für die weitere Planung. 2001 begannen die Bauarbeiten. Viele Bewohner bedauerten nach Fertigstellung der Rudolf-Leonhard-Straße das Fehlen von Straßenbäumen zwischen Bischofsplatz und Königsbrücker Platz. Gewerbetreibende stellten vor ihren



Rudolf-Leonhard-Straße nach Erneuerung
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Geschäften bepflanzte Holzkübel auf, die jedoch größtenteils wieder verschwunden sind.

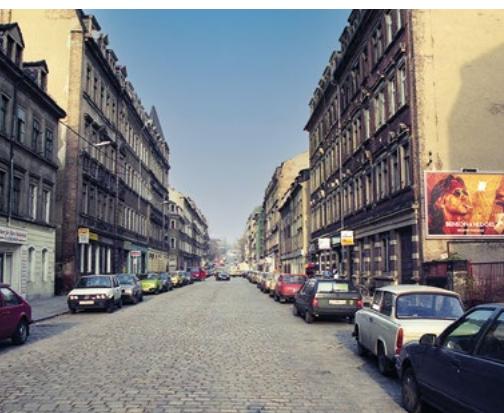
Hechtstraße

Auch über die Vorplanung zur Neugestaltung der Hechtstraße diskutierten Interessierte in einer Bürgerversammlung und im Ortsbeirat Dresden-Neustadt im Jahr 2001.

Mit dem Bau konnte im September 2002 begonnen werden. Auch in einigen

Bereichen des Hechtviertels stieg durch das Jahrhunderthochwasser der Grundwasserspiegel stark an. Dennoch konnte der erste Bauabschnitt von der Erlenstraße bis zur Seitenstraße Ende 2002 fertiggestellt werden.

Im zweiten Abschnitt der Hechtstraße zwischen Seitenstraße und Buchenstraße entstanden in Höhe der 30. Grund- und Mittelschule Querungshilfen durch Einenung der Fahrbahnbreite. Schüler weihten die neugestaltete Straße ein.



Rudolf-Leonhard-Straße vor Erneuerung 1993
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Erneuerung der Hechtstraße

Quelle: STESAD GmbH

Feierliche Übergabe vor der 30. Grund- und Mittelschule
durch den damaligen Baubürgermeister Herr Feßenmayer und den Ortsamtsleiter Herr Dr. Künzel
Quelle: STESAD GmbH



Der südliche Abschnitt der Hechtstraße vom Bischofsplatz bis zur Erlenstraße ist noch nicht grundhaft umgestaltet. Der Beginn der Arbeiten ist an andere Projekte in unmittelbarer Umgebung geknüpft, da sie untereinander in Wechselbeziehungen stehen. Dies betrifft zum einen die Erneuerung des östlichen Teilbereichs des Bischofsplatzes, in deren Zuge auch der komplette Straßenraum neu geordnet werden soll. Zum anderen wird mit dem geplanten Um- und Ausbau der Königsbrücker Straße auch der Bischofsweg neugestaltet.

Der Zeitraum für die Durchführung dieser Maßnahmen liegt nach der Aufhebung der Sanierungssatzung für das Hechtviertel, sodass diese dann anderweitig finanziert werden müssen.



Hechtstraße mit Gestaltungselementen

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Fichtenstraße, Königsbrücker Platz und Schanzenstraße

Das komplexe Vorhaben begann nach umfassender Bürgerbeteiligung im Jahr 2004 in der Fichtenstraße. Entsprechend der Gestaltungskonzeption der STESAD GmbH erfolgte die Umsetzung etappenweise.

Während der Bauarbeiten nahmen – soweit möglich – alle Akteure Rücksicht auf die Anliegen der Anwohnenden und Gewerbetreibenden. Bei wöchentlichen Bauberatungen konnten auf kurzem Weg Belange wie bevorstehende Umzüge, Anlieferungen und Baustellen im Hochbau angesprochen und berücksichtigt werden. Auch der Spielbetrieb in der Theaterruine St. Pauli konnte ohne Baulärm aufrechterhalten werden.

In der nächsten Etappe folgte der Straßenraum des Königsbrücker Platzes. Hier, zwischen der Platzfläche und der Ruine der St.-Pauli-Kirche, kam komplett Pflaster nach



Fichtenstraße nach Sanierung 2004 ab Königsbrücker Platz

Quelle: STESAD GmbH



historischem Vorbild zur Verlegung. Dies war – abweichend von der sonstigen Gestaltung im Hechtviertel – möglich, da hier nur wenig Verkehr auftritt.

Bei der Umgestaltung der Schanzenstraße als letzte Etappe des Vorhabens verzichteten die Planer auf die Neupflanzung von Bäumen. Die Ostseite der Straße grenzt direkt an Park und Spielplatz mit bereits vorhandenen großen Bäumen.

Unterfluranlage auf dem Königsbrücker Platz

Quelle: STESAD GmbH

Erlen- und Seitenstraße

Die beiden parallel verlaufenden und die Hechtstraße kreuzenden Straßen erhielten ihre Umgestaltung fast zeitgleich in den Jahren 2008/2009.

Es lag weiterhin das Gestaltungsprinzip des von der STESAD GmbH erarbeiteten Konzeptes zu Grunde.

Auf das Pflanzen von Bäumen musste aus Platzgründen allerdings verzichtet werden. Eine Reduzierung von Stellplätzen hätte ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch eine Verlängerung der Parkplatzsuche zur Folge gehabt und fand daher keine Zustimmung.

Im breiteren westlichen Abschnitt der Erlenstraße erfolgten Baumpflanzungen, während man im breiteren westlichen Abschnitt der Seitenstraße aufgrund des vorhandenen Großgrüns auf dem nördlich angrenzenden Schulgelände darauf verzichtete.

Baubeginn war im März 2008. Die Straßenbaumaßnahme umfasste die Erneuerung der Verkehrsanlage und die Neuverlegung von Leitungen durch die Versorgungsunternehmen. Der Straßenquerschnitt änderte sich insbesondere im Bereich der Zufahrt zur Kiefernstraße.



Erlenstraße während...

Quelle: STESAD GmbH



Kiefernstraße als verkehrsberuhigter Bereich

Quelle: STESAD GmbH

Eine enge Abstimmung mit Gewerbetreibenden und die Anpassung der Bauabläufe sicherten die Erreichbarkeit der Gewerbeeinheiten. Bei der Realisierung des Vorhabens blieb eine halbseitige Verkehrsführung aufrechterhalten.

Kiefernstraße

Für die bei den Bombenangriffen zerstörten östlichen und westlichen Bereiche der schmalen Kiefernstraße sah der Bebauungsplan eine Neubebauung vor. Deren Umsetzung begann rasch – dafür sorgten Bauträger und -herengemeinschaften.

Die Kiefernstraße sollte umgestaltet und die Straßenbeleuchtung mit Abstand zu den privaten Grundstücken neu errichtet werden. Mehrere Varianten der Vorplanung standen in einer Bürgerversammlung zur Diskussion und zur Abstimmung. Die Entscheidung fiel mehrheitlich zu Gunsten eines verkehrsberuhigten Straßenraums mit einem gleichberechtigten Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer aus.

Abweichend von den vorherigen Gestaltungen im Gebiet sollte der Straßenraum hier nicht mehr streng nach Gehweg, Fahrradweg und Aufenthaltsflächen unterteilt sein. Bäume, Fahrradbügel und Bänke waren erwünscht.



...und nach der Erneuerung.

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Der Projektsteuerer STESAD GmbH hatte während der Baudurchführung von Juni bis November 2013 wesentlich mehr Abstimmungen mit den privaten Grundstücks-eigentümern zu führen als bei anderen Straßenbaumaßnahmen. Die Eigentümer errichteten ihre Häuser an der Kiefernstraße zeitgleich. Deshalb stellte die bauliche Koordination eine große Herausforderung dar.

Im Ergebnis führte die Umgestaltung der Straße in einen verkehrsberuhigten Bereich zu einer hohen Aufenthaltsqualität. Das gleichberechtigte Nebeneinander war für alle ungewohnt und musste erst erlernt werden.



Kiefernstraße vor der Sanierung



Kiefernstraße nach der Sanierung

Gestaltungsplan zum
Satzungsbeschluss B-Plan Nr. 139
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Bebauungsplan Nr. 139

Dresden - Neustadt Nr. 29

Stadthäuser Kiefernstraße

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Gestaltungsplan

ohne Maßstab

Blatt 1 von 1

Stadtplanungsamt Dresden, 25.10.2007

- Anlage zur Begründung -

Der »Hecht« wird grüner! Neu gebaute sowie erneuerte Spiel- und Freizeitplätze

Spielplatz und Park an der Schanzenstraße

Bis zu den Bombenangriffen auf das Gebiet standen auf dem Areal nördlich des Königsbrücker Platzes die 7. und die 14. Volkschule mit den jeweils dazu gehörenden Turnhallen.

Noch heute sind die beiden Treppeaufgänge zu den ehemaligen Schulgebäuden erhalten und führen aus Süden kommend auf den Spielplatz. Nach der Zerstörung der Schulen verfüllte man die Keller der Schulgebäude mit Trümmerschutt und ebnete die Flächen ein. Darauf entstand später ein Spielplatz, den die Landeshauptstadt Dresden als einen der ersten nach 1990 neugestaltete und modernisierte.



Treppenanlage der ehemaligen Schulen führen auf den Spielplatz

Quelle: STESAD GmbH



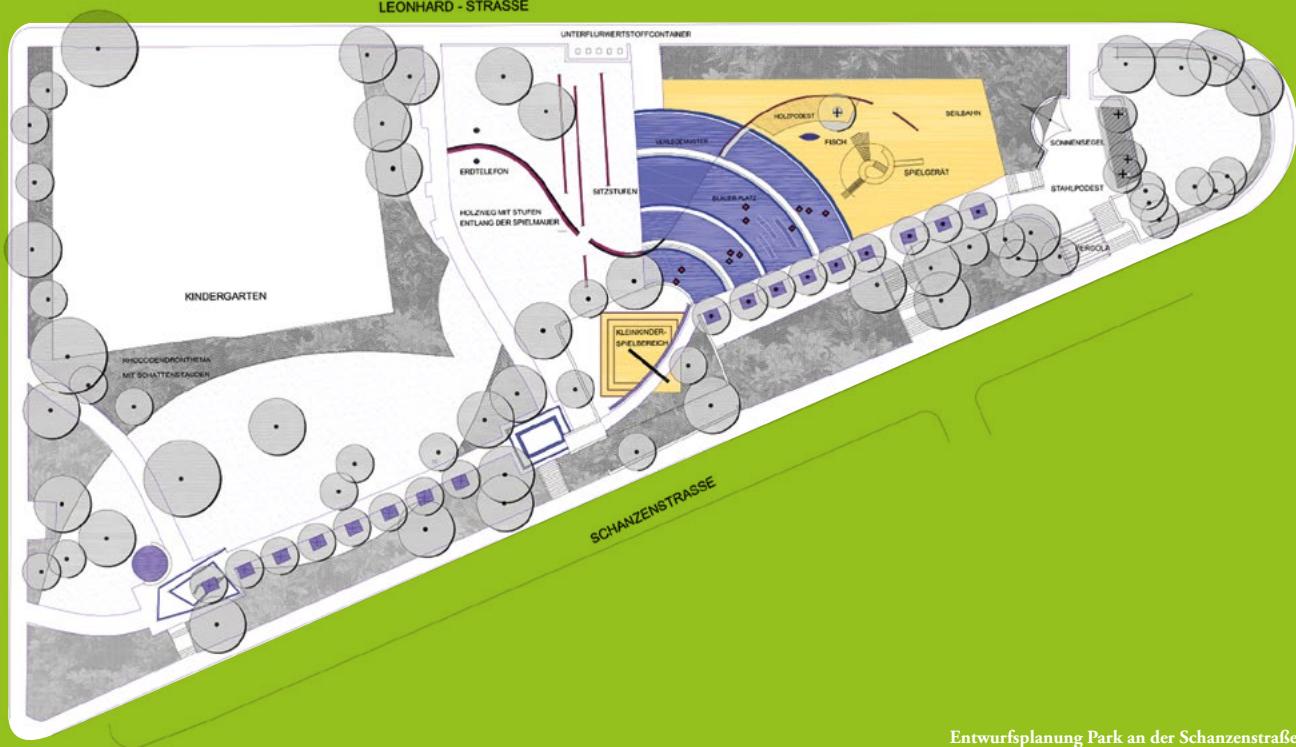
Spielplatz an der Schanzenstraße 1995

Quelle: Atelier Starke Fotografen

Da es im Dresdner Stadtgebiet an Freizeitflächen noch mangelte, setzte bald ein regelrechter Spielplatztourismus ein. Eine Folge davon war der schnelle Verschleiß der ersten Geräte.

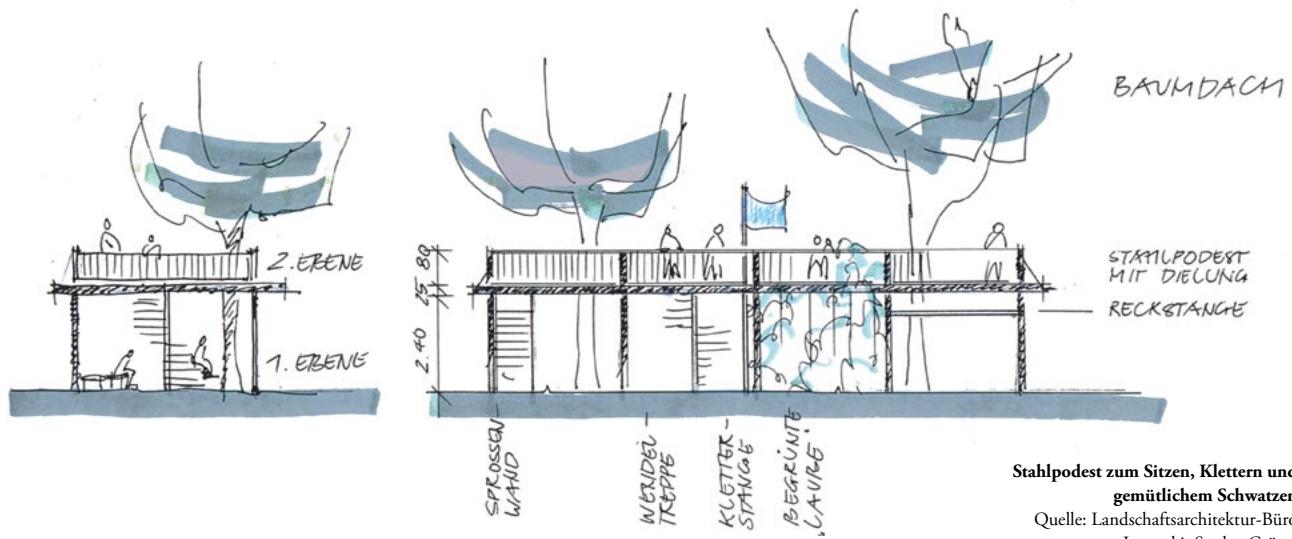
Mit wachsender Einwohnerzahl im Gebiet, insbesondere durch den Zuzug junger Familien, wuchs der Bedarf an Spielplätzen. So kam es in den Jahren 2002 bis 2004 mit Hilfe von Städtebaufördermitteln zur umfangreichen Neugestaltung von Park und Spielplatz an der Schanzenstraße. Nunmehr finden alle Altersgruppen vom Kleinkind bis zum Jugendlichen eigene Bereiche vor.

Das beauftragte Planungsbüro Lagotzki nahm die Bezeichnung des »Hechts« als Gestaltungsthema für die Fläche auf, was bei einem Blick auf die Planung gut zu erkennen ist.



Entwurfsplanung Park an der Schanzenstraße

Quelle: Landschaftsarchitektur-Büro Lagotzki, Starke, Grütze



Stahlpodest zum Sitzen, Klettern und gemütlichem Schwatzen

Quelle: Landschaftsarchitektur-Büro Lagotzki, Starke, Grütze



Vielfältige Spielelemente für Klein und Groß...
Quelle: Landschaftsarchitektur-Büro Lagotzki. Starke. Grütze



Aufgrund des Trümmerschutts im Boden gestaltete sich die Umsetzung der Planung teurer und zeitaufwändiger als ursprünglich kalkuliert. Zusätzliche Bodenuntersuchungen waren notwendig, der Baugrund war entsprechend den Anforderungen der Planung herzurichten, zusätzliche Fundamente entstanden. Der Park erhielt eine komplett neue Ausstattung: Fahrrad-Parcours, Jugendpodest, Rutschfisch und Kletterturm, eine Mauer mit Spielelementen wie Murmelbahn und Schaukel und ein Spielbereich für die ganz Kleinen.

Die Gestaltung des Kletterturms, des Rutschfisches und der Tafel mit der Fabel weist individuelle Bezüge zum Namen des umliegenden Gebietes auf.

Auch wenn nicht alle im Rahmen der Bürgerbeteiligung geäußerten Wünsche der Bewohner des Gebietes, wie z. B. der Bau eines Kletterfelsens, erfüllt werden

konnten, besuchten Anwohner und Gäste aller Altersgruppen den Park und Spielplatz sehr gern. Hier treffen sie sich zum Spielen, Picknick, Sporttreiben oder zum Unterhalten.

Der Hechtviertel e. V. ergänzte das Angebot später noch mit einer Bücherzelle.

Holzskulpturen, die während des Stadtteilfestes in einer Kunstaktion entstanden, fanden ebenfalls einen Platz auf der Grünfläche im oberen Park. Leider mussten sie wegen der ungeeigneten Qualität des Holzes wieder abgebaut werden.

Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern ergänzen das bestehende Grün und neue Bänke und Hocker die vorhandenen Sitzgelegenheiten.



...mit reger Nutzung.
Quelle: STESAD GmbH

Erinnerungen eines Zeitzeugen

»Ich wohnte mit meinen Eltern auf dem Grundstück Erlenstraße 15 und besuchte seit 1959 diese Schulbaracke. In ihr befanden sich neben Klassenräumen eine Schulküche, ein Lehrerzimmer, ein Gang mit Garderobe sowie am nördlichen Ende ein Sportraum. Hier erhielten sechs Klassen von der 1. bis zur 3. Stufe Unterricht. Südlich vom Gebäude befand sich eine 60-Meter-Bahn sowie eine Sprunggrube.

Als Kinderhort dienten damals Räume im Erdgeschoss des Eckgebäudes Erlenstraße 14. Ab der 4. Klasse bin ich in die 7. Oberschule auf der Jordanstraße gegangen. Die ‚Baracke‘ war eine Außenstelle der 7. Oberschule, die mit Eröffnung der neuen 30. Oberschule in der Hechtstraße 55 schloss.«



Alte Baracke

Quelle: Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft

Spiel- und Bolzplatz Johann-Meyer-Straße 36

Auf dem städtischen Grundstück Johann-Meyer-Straße 36 befanden sich bis zur Zerstörung 1945 noch von der Johann-Meyer-Stiftung errichtete Wohngebäude.

Später stand hier die verfallene Baracke einer Interimsschule, die nach der Zerstörung der drei Volksschulen im Gebiet 1945 die Schüler aufnahm. Der Abriss dieser Baracke sowie eines Nebengebäudes erfolgte 2001 im Rahmen einer geförderten Maßnahme.

Auf der so gewonnenen Freifläche entstand 2002 auf Anregung der damals angrenzenden 30. Grund- und Mittelschule »Am Hechtpark« ein Spiel- und Bolzplatz für schulpflichtige Kinder.

In einer Bürgerversammlung in dieser Schule stellte das beauftragte Landschaftsarchitekturbüro gemeinsam mit Vertretern der Landeshauptstadt Dresden die Planung eines Spielplatzes auf der Fläche zwischen Schulhof und Kindertagesstätte »Spatzenburg« Johann-Meyer-Straße 38 vor.

Der Standort eignete sich besonders durch die Entfernung zu vorhandenen Wohngebäuden, wodurch Konflikte wegen Lärmbelastung minimiert werden konnten. Insbesondere der Bolzplatz erfreut sich heute großer Beliebtheit.



Spielelemente

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



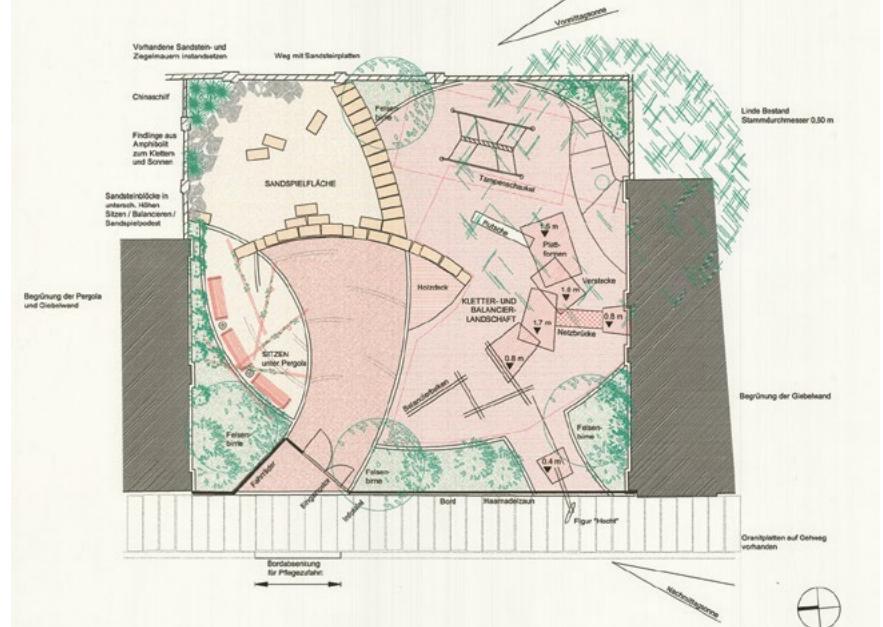
Hechtstraße 18 – Ruine vor dem Abriss
Quelle: © SLUB/Hechtstraße 18 um 1850 erbaut

Kleinkinderspielplatz Hechtstraße 18

Das bereits zum Teil eingestürzte ruinöse Gebäude auf dem Grundstück Hechtstraße 18 haben die ehemaligen Eigentümer abbrechen lassen. Die STESAD GmbH erwarb das Grundstück für den Neubau im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden für das Treuhandvermögen mit Städtebaufördermitteln. Da im südlichen Bereich des Sanierungsgebietes keinerlei öffentliche Spielflächen vorhanden waren, sollte hier ein Kleinkinderspielplatz entstehen.

Die Gestaltung des Spielplatzes erfuhr eine intensive Abstimmung mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebietes. Wegen der Lage zwischen zwei Wohngebäuden im Blockrand war die Ertüchtigung der hinteren Grundstücksmauern zum Schutz vor Lärm für die angrenzende Wohnbebauung erforderlich.

Kleinkinderspielplatz 2011
Quelle: Oßwald Landschaftsarchitektur



Entwurfsplanung Kleinkinderspielplatz Hechtstraße
Quelle: Oßwald Landschaftsarchitektur



Einweihung im Mai 2006
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Der Bischofsplatz

In der Gründerzeit entstand die heute westlich der Bahnstrecke Dresden–Leipzig liegende Fläche des Bischofsplatzes mit Bäumen und Bänken als ruhiger Aufenthaltsbereich. Die östlich liegende Fläche diente als gepflasterter Verkehrsplatz mit Litfaßsäule und Toilettenhaus. Der Bahndamm entstand als querungsfreie Stecke zusammen mit dem Neubau des Bahnhofs Dresden-Neustadt (Eröffnung 1901).

Die Bombardierungen 1945 zerstörten auch den Bischofsplatz und die umliegenden Gebäude zum Teil schwer. Die Kopfbauten zwischen der damaligen Oppelstraße (heute Rudolf-Leonhard-Straße) und der Hechtstraße sowie zwischen Conrad- und Fritz-Reuter-Straße brach man ab. Auf den Flächen standen später ein Kiosk und eine Baracke.

Die brachliegende westliche Grünfläche zwischen Johann-Meyer- und Hechtstraße diente nach 1990 nur noch zur Ablagerung von Müll jeglicher Art und befand sich insgesamt in keinem guten Zustand. Bänke, Sandkästen und sonstige typische Ausstattungen für einen Stadt- bzw. Spielplatz fehlten. Der östliche, vollständig gepflasterte Teil des Areals mit den Straßenbahnhaltestellen der Linie 13, einem Parkplatz für Carsharing und einem oberirdischen Standort für Wertstoffcontainer stellt noch heute einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar.

Um die umfangreiche Umgestaltung der Platz- und Straßenflächen in Angriff nehmen zu können, wurde der Bischofsplatz in die Grenzen des Sanierungsgebiets integriert.

Der Platz umfasste die einzige, jedoch verwaiste Grünfläche im südlichen Bereich des Hechtviertels sowie einen stark vom Verkehr belasteten nördlichen Straßenraum.



Der Bischofsplatz nach 1900 in Richtung Fritz-Reuter-Straße

Quelle: Stadtmuseum Dresden

Die Deutsche Bahn AG plante seit Ende der 1990er Jahre den Bau einer S-Bahn-Station im Bereich Bischofsplatz. Ursprünglich sollten auch Straßen- und Bahnanlagen sowie die Platzflächen umgebaut bzw. neugestaltet werden.

Doch der Ausbau der S-Bahn-Strecke verzögerte sich immer weiter. Daher beschloss die Landeshauptstadt, die ca. 3.000 Quadratmeter große Fläche westlich des Bahndamms unter Berücksichtigung des Altbaumbestandes umzugestalten. Dies geschah vorab als Maßnahme im Rahmen des Stadtteilentwicklungsprojektes Nördliche Vorstadt Dresden (EFRE).

Mit diesem EU-Projekt entstand unter breiter Bürgerbeteiligung ein Konzept zur Verbesserung des Wohnumfelds für das südlich des Sanierungsgebiets Hechtviertel liegende Areal. Im Bereich des Bischofsplatzes überlagerten sich die Flächen dieses Projektes mit denen des Sanierungsgebiets. Die Umgestaltung des Bereiches als Grünfläche mit diversen Spielelementen in Form von überdimensionierten Billardkugeln, mit Bänken und anderen Ausstattungselementen für alle fand 2012 ihren Abschluss.

Die Fertigstellung des neuen S-Bahnhofes Bischofsplatz erfolgte erst 2016. Infolgedessen sind noch immer die Verlagerung und der behindertengerechte Neubau der Straßenbahnhaltestellen Bischofsplatz sowie die Schaffung sicherer Querungs- und Zugangsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer erforderlich.

Die Ampelanlage an der nördlichen Fahrbahn ermöglicht als Zwischenlösung eine sichere Querung des Bischofsplatzes.



Beratung zur Umgestaltung des Bischofsplatzes mit Vertreterinnen und Vertretern diverser Ämter, Planern und Interessierten
Quelle: STESAD GmbH



Bischofsplatz vor der Umgestaltung 2010
Quelle: STESAD GmbH



Hechtstraße/Ecke Bischofsplatz 2008 mit den nach 1945 zurückgebauten Gleisanlagen
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

zes. Sie wurde aus Mitteln des Programms Schulwegsicherung finanziert.

Im Rahmen des Förderprogramms Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur des Bundes und des Landes erfolgte auf der nördlichen Fahrbahn der Deckentausch von Großpflaster in Asphalt. Dies bedeutet mehr Sicherheit, vor allem für Radfahrer.

Die grundhafte Umgestaltung insbesondere der befestigten Flächen des Bischofsplatzes lässt noch auf sich warten. Sie dürfte nach dem aktuellen Stand wohl erst nach oder mit der komplexen Umgestaltung der Königsbrücker Straße erfolgen, da die Verkehrsführung der nahen Straßenräume abgestimmt werden muss. Entsprechende Vorplanungen durchliefen bereits Vorstellungs- und Diskussionsrunden in diversen politischen Gremien der Landeshauptstadt.

Eines der letzten Projekte im Rahmen der Städtebauförderung war 2018/19 die Neugestaltung des Vorplatzes des S-Bahnhofes Bischofsplatz in Richtung Hechtstraße. Neben der Befestigung des Platzes



Im St.-Pauli-Salon kürtten interessierte Bürgerinnen und Bürger ihren Favoriten unter den Entwürfen für den Bischofsplatz. Dieser gelangte in die weitere Planung.

Quelle: STESAD GmbH



Einweihung am 5. Dezember 2012

Quelle: STESAD GmbH



Der neugestaltete Bischofsplatz mit Infostele 2012

Quelle: STESAD GmbH



Entwurf für die Neugestaltung des Bischofsplatzes West

Quelle: freiraumentwicklung ehrler



Der neugestaltete Bischofsplatz 2012

Quelle: STESAD GmbH



Einweihung S-Bahnhof Bischofsplatz im März 2016

Quelle: Jan Frintert, Textwerkstatt Dresden



Der Bischofsplatz nach dem Deckentausch auf der nördlichen Fahrbahn

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

erfolgten Baumpflanzungen, die Stadtmöblierung mit Bänken und Papierkörben sowie der Einbau von Fahrradabstellmöglichkeiten. Die Landeshauptstadt Dresden finanzierte die künstlerische Gestaltung des Bahndamms. Ein angenehmes Verweilen auf dem Platz ist nun möglich.



Der Vorplatz S-Bahnhof nach der Umgestaltung

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Gemeinschaftsgarten »hechtgruen«

Im Mai 2013 pachteten Bewohnerinnen und Bewohner des Viertels die Brachfläche am Bischofsplatz zwischen Hecht- und Rudolf-Leonhard-Straße. Mit Unterstützung des UFER-Projekte e. V. gründeten sie den Gemeinschaftsgarten »hechtgruen«.

Unter dem Motto »Ökologisch Gärtnern, Bauen, Reparieren, Gemeinschaft wagen« belebten die Akteure das Areal als einen Ort des sozialen Miteinanders. Kinoabende und Veranstaltungen zum Hechtfest belebten die Fläche auch am Abend.

Allerdings war der Pachtvertrag nur befristet als Zwischennutzung abgeschlossen; eine Bebauung der Fläche durch die Eigentümer stand also immer im Raum.

Hechtfest auf dem »hechtgruen«-Gelände am Bischofsplatz

Quellen: Philip Harms, ufer-projekte.de





Gärtner im neuen Domizil an der Johann-Meyer-Straße 8

Quelle: Philip Harms, ufer-projekte.de

Doch die Idee des Gemeinschaftsgartens im Gebiet sollte erhalten bleiben. Und so bot das Amt für Stadtplanung und Mobilität den Vertretern des Gemeinschaftsgartens das Grundstück Johann-Meyer-Straße 8 zur dauerhaften Nutzung als Ersatzfläche an.

Die neue, in der Nähe des alten Standorts liegende unbebaute Fläche ist weniger lärmbelastet und befindet sich in kommunalem Eigentum.

Die Gärtner nahmen das Angebot an und der Umzug konnte 2017 mit Unterstützung durch den Regiebetrieb der Landeshauptstadt Dresden stattfinden.

Der Verein UFER-Projekte Dresden e. V. nutzte die Option, die ebenfalls unbebaute angrenzende Fläche dazu zu pachten. So-

mit entspricht die Größe der heutigen bewirtschafteten Fläche ungefähr jener am Bischofsplatz.

Das »hechtgruen« zog also vom Bischofsplatz an die Johann-Meyer-Straße 8. Der neue Standort findet großen Anklang. In Eigenregie entstanden in der Zwischenzeit auch kleinere Zweckgebäude aus Holz für die Unterbringung von Gartenwerkzeug etc.

Ende 2019 konnte der Trägerverein Ufer-Projekte, ebenfalls vermittelt durch das Amt für Stadtplanung und Mobilität, neue Vereinsräume im Stadtteilzentrum Hechtstraße 32 (Hofgebäude) beziehen. Nun hat der Verein seinen Sitz in unmittelbarer Nähe seiner Wirkungsstätten.



Verlagerung Standort hechtgruen

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Der Kleingartenpark an der Hansastraße

Im Januar 2011 beschloss der Dresdner Stadtrat die Schaffung eines Kleingartenparks zwischen den Stadtteilen Pieschen/Trachenberge und Leipziger Vorstadt; hier grenzt der Park direkt an die obere Johann-Meyer-Straße. Die Hansastraße trennt das Gebiet zentral in zwei Teile. Nach Süden fasst die Eisenbahnstrecke Dresden–Leipzig das Areal räumlich ein, den nördlichen Abschluss bildet die Kreuzung Hansastraße/Weinböhlaer Straße mit umliegenden Gewerbe- und Brachflächen.

Dem Beschluss ging eine umfangreiche Planung der vom Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft beauftragten Landschaftsarchitekten May voraus. Im Rahmen einer Koordinierungsgruppe diskutierten alle Aktiven das Projekt intensiv, ehe seine schrittweise Umsetzung begann.



Sitzplatz mit Schmuckstauden im KGV Hansadreieck



Balancierstange aus wiederverwendeten Elementen



Sandkasten für Kleinkinder

Der Kleingartenpark mit einer Gesamtfläche von 47,75 Hektar setzt sich aus insgesamt 1.734 Parzellen zusammen, verwaltet von 16 Vereinen. Die ältesten Parzellen bestehen seit Anfang des 20. Jahrhunderts. Da sich die Grundstücke der Anlage überwiegend in kommunalem Eigentum befinden – mit einem großen Anteil an Brachen und ungenutzten Flächen – bot sich die Weiterentwicklung des Areals zu einem Kleingartenpark an.

Die Gärten im Bereich Hansapark waren teilweise verschlossen. Absperrungen und Sichtschutzzäune behinderten die angestrebte gemeinschaftliche, öffentliche Nutzbarkeit insbesondere für die Naherholung. Die Durchgängigkeit der Anlage war ebenfalls stark eingeschränkt.

Auf Grundlage des vom Stadtrat beschlossenen Konzeptes unterliegt das Gebiet der kontinuierlichen und langfristigen Entwicklung zum Kleingartenpark.



Sparteneigene Wegenamen

Quellen: Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft



Spielmöglichkeit für größere Kinder



Mit öffentlich begehbaren Grünflächen, Spielplätzen und Durchwegungen soll der Park der Naherholung dienen. Hinweistafeln zu den einzelnen Vereinen, Bänke und Abfallkörbe unterstreichen den Charakter der Anlage.

Vom Gebiet des ehemaligen Sanierungsgebietes Dresden-Hechtviertel ist der Kleingartenpark direkt über ein Durchgangstor am nördlichen Ende der Johann-Meyer-Straße sowie über die zwischen Seiten- und Buchenstraße westlich von der Johann-Meyer-Straße abzweigende Straße Im Kleingartenpark erreichbar.

Der Konflikt wegen mangelnder PKW-Parkplätze für die Anwohnenden des Hechtviertels, für Pächter sowie für Publikumsverkehr des Kleingartenparks hingegen wird wohl erst mit einer Parkraumbewirtschaftung bzw. mit der Schaffung von genügend Stellplätzen auf dem Areal des Kleingartenparks entschärft werden können. Letzteres ist im Konzept des Kleingartenparks vorgesehen.



Treffpunkt mit Sandspiel, Nistkästen am Baum



Langgraswiese, Insektenhotel, Kräuterhügel
Quellen: Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft



Ehemalige Garagenstandort mit Weinstöcken bepflanzt

Wichtig für den Zusammenschnitt im Viertel: soziokulturelle Einrichtungen

Sicherung, Instandsetzung und Ausbau der Kirchruine St. Pauli zum Kultur-Ort für alle

1996 schlossen die STESAD GmbH und die St.-Pauli-Kirchgemeinde einen Erbpachtvertrag über das Grundstück mit der darauf stehenden Kirchruine. Dieser hat eine Nutzungsdauer von 50 Jahren und besagt unter anderem, dass die STESAD GmbH das Grundstück in ihrem Anlagevermögen verwaltet.

Der Vertrag war die Voraussetzung für bauliche Maßnahmen wie der weiteren Beräumung von Trümmerteilen aus dem Kirchenschiff und einer ersten Sicherung der Ruine mit Hilfe von Städtebaufördermitteln. Ab dem Frühjahr 1997 erfolgte eine erste Nutzung als Sommerspielstätte für Theateraufführungen und Konzerte.

Anfangs organisierten Aktive des Klubs Unter Hecht zusammen mit Mitgliedern des Bürgervereins Oppelvorstadt e. V. Veranstaltungen unter freiem Himmel in der Ruine. So trat hier mehrfach das Theater N.N. aus Hamburg auf und Bands wie Rosenstolz gaben Konzerte.

Mit der Gründung des TheaterRuine St. Pauli e. V. im Mai 1999 und dem Abschluss eines Betreibervertrages mit der STESAD GmbH begann die kontinuierliche Nutzung der Kirchruine als Sommerspielstätte. Der Verein zählt etwa 100 ehrenamtliche Mitglieder, die die Betreibung der Spielstätte durch unterschiedlichstes Mitwirken sichern. Seit 2004 kann der Ver-

Zustand der St.-Pauli-Kirchruine vor der Sicherung 1995
Quelle: STESAD GmbH



ein jeweils das Erdgeschoss des Vorder- und des Hinterhauses des nahegelegenen Stadtteilzentrums Hechtstraße 32 als Theaterbüro und Veranstaltungs- und Probenstätte nutzen. Später kam dann noch ein Raum für die Lagerung von Requisiten im Obergeschoss des Hinterhauses dazu.

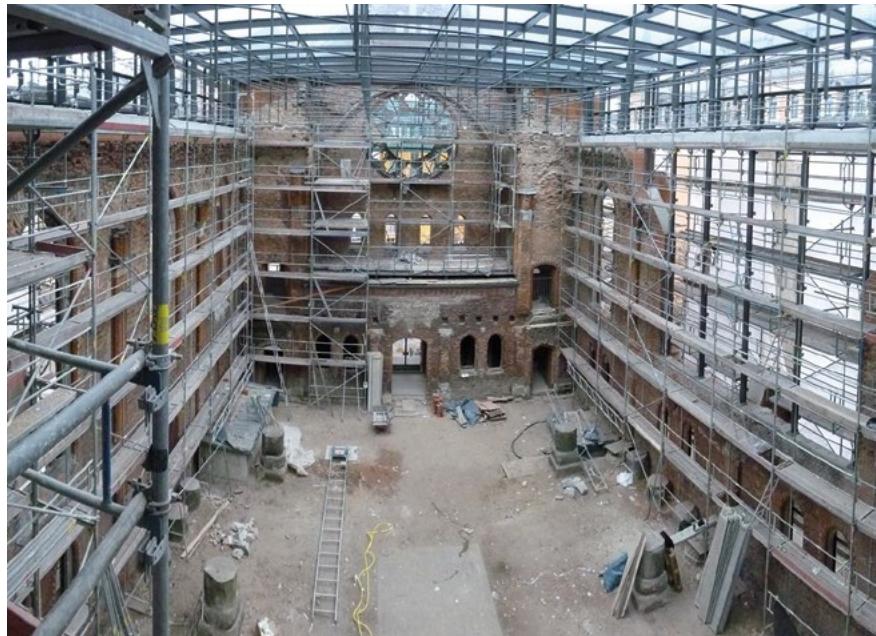
Nach dem teilweisen Einsturz des Turmes sprach die zuständige Behörde im August 2005 ein Nutzungsverbot aus. Dem folgte eine zweite Sicherungsmaßnahme – dieses Mal ausschließlich mit städtischen Geldern finanziert –, um die weitere Bespielbarkeit zu sichern.



Birkenwurzeln drangen in das Mauerwerk des Turmes ein, so dass es dort zu Lockerungen und zum Absturz von Mauerwerk kam

Quelle: STESAD GmbH

Gründliche Untersuchungen der Bausubstanz sowie Beschwerden über Lärmbelästigungen führten in den Jahren 2010 bis 2012 zum grundhaften Ausbau und zur Überdachung der Ruine bei laufendem Spielbetrieb. Im Zuge dieser Maßnahme entstanden moderne Toilettenanlagen im Untergeschoss, ein barrierefreier Zugang sowie ein Fahrstuhl. Neue Emporen für technische Anlagen, die Verglasung der Fenster und der bis dahin offenen Seitenwand des Kirchenschiffes auf der Seite in Richtung des Gemeindehauses folgten.



Die Ruine während des Ausbaus

Quelle: STESAD GmbH



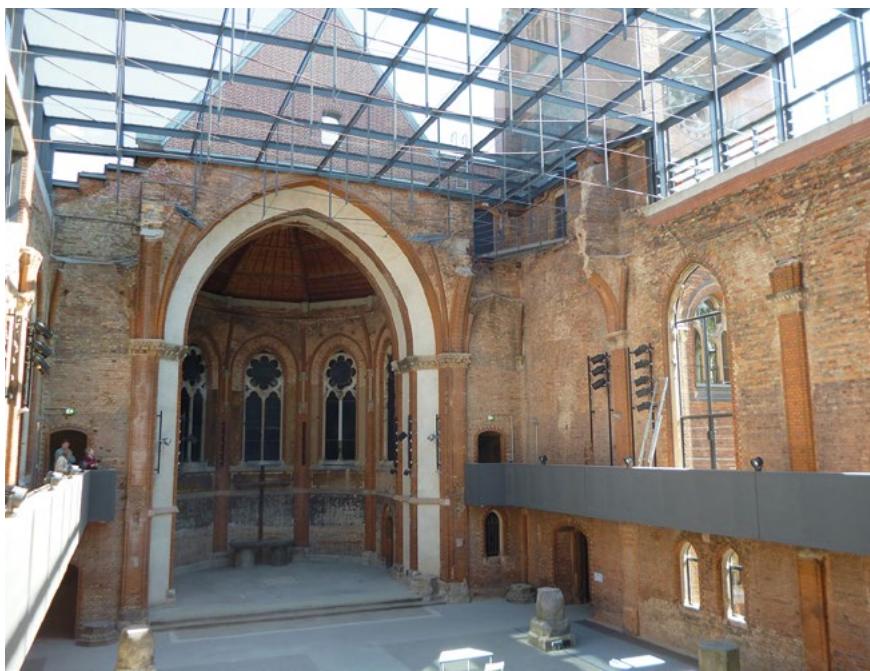
Innenansicht der Ruine

Quelle: Ev.-Luth. Kirchspiel Dresden-Neustadt



Ruine als Freilufttheaterspielstätte

Quelle: STESAD GmbH



Das neue Glasdach schützt die Außenmauern

Quelle: STESAD GmbH

Insgesamt kosteten die Sicherungsarbeiten und der Ausbau der Kirchruine zur Sommerspielstätte knapp 3,2 Millionen Euro. Das Geld stammte von der Landeshauptstadt Dresden, aus Städtebaufördermitteln des Freistaates Sachsen sowie der Bundesrepublik Deutschland.

In der Zeit von Ende April bis in den Oktober hinein finden hier überwiegend Theateraufführungen und Konzerte statt. Das Hechtfest wird in der Theaterruine gefeiert und im Advent ein kleiner Weihnachtsmarkt veranstaltet.

Die Kirchgemeinde St. Pauli hat ein Nutzungsrecht für 14 Tage im Jahr, um eigene Veranstaltungen durchführen zu können.

Sommerveranstaltung »Lysistrata« 2018

Quelle: Jörg Berger



Sommerveranstaltung »Der Campiello« 2010

Quelle: Jörg Berger



Konzert »Das Blaue Einhorn«

Quelle: Jörg Berger





Kultur im »Hecht«

»Das hat ja kaum jemand geahnt, dass sich am Schluss eine so einzigartige, bedeutende Lösung für die St.-Pauli-Ruine ergeben würde. Der Platz für Kultur im Herzen eines Wohngebietes – wie lässt sich der erschaffen und entwickeln? Das braucht Zeit, viele Entwürfe und neue Anläufe. Vor allem aber Menschen, die Kultur leben und erleben wollen. So entstand unter Bündelung aller Kräfte ein Kulturstandort, der seinesgleichen sucht. Eine moderne, unaufdringliche Architektur verschmolzen mit einem geschichts- und symbolträchtigen Gebäude, ausgefüllt mit einem vielfältigen, umfangreichen Theater- und Konzertangebot. Jeder, der den Ort erlebt hat, war begeistert von dieser Kombination. Als 1999 gegründeter Betreiberverein TheaterRuine St. Pauli e. V. mit heute weit über hundert aktiven Mitgliedern danken wir allen Unterstützern dieses großartigen Projektes.«

Jörg Berger
Intendant und Vorstandsvorsitzender
des TheaterRuine St. Pauli e. V.

Theaterruine bei einer Abendvorstellung 2014
Quelle: Jürgen Lösel



Stadtteilzentrum Hechtstraße 32

1993 existierte im Gebiet eine einzige sozi-kulturelle Einrichtung: der städtische Klub Unterer Hecht. Er arbeitete im Erdgeschoss des denkmalgeschützten Vorderhauses Hechtstraße 32, in den Räumen der ehemaligen Schankwirtschaft Wachtelschänke.

Der Klub als nachgeordnete Einrichtung des Amtes für Kultur und Denkmalschutz feierte 1996 sein 35-jähriges Bestehen. Vor allem Kinder und Senioren, Aktive des Oppelvorstadt e. V. und an der Entwicklung des Gebietes interessierte Bürger trafen sich hier zu Veranstaltungen.



Theaterbüro Hechtstraße 32

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Postkarte 35 Jahre Klub Unterer Hecht

Quelle: Klub Unterer Hecht



Hinterhaus Hechtstraße 32 mit Vereinsräumen und St. Pauli Salon

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Um diese Einrichtung erhalten zu können, erwarb die STESAD GmbH das Grundstück noch im selben Jahr mit Städtebaufördermitteln für das Treuhandvermögen aus Privatbesitz.

Der Transaktion gingen schwierige Verhandlungen und ein Rechtsstreit voraus. Dem erfolgreichen Kauf folgten Modernisierung und Instandsetzung des Vorderhauses.

Das Hintergebäude, eine ehemalige Werkstatt, nutzten nach Umbau und Modernisierung Vereine und Initiativen. Für das marode Seitengebäude im Hof blieb nur der Abbruch, während der Hof selbst Umgestaltung und Begrünung erlebte.

Der Klub Unterer Hecht löste sich während der Modernisierungsarbeiten auf. Vereine und Einrichtungen, wie das Frauen-

stadtarchiv, der Club St. Petersburg, der Verein der deutsch-bulgarischen Freundschaft e. V., der Hechthaus e. V., die Societätstheater gGmbH, bezogen danach die Räume mit einer öffentlichen Zweckbindung.

Im Erdgeschoss des Vorderhauses nutzt aktuell der TheaterRuine St. Pauli e. V. die Flächen als Büro und Vereinsräume. Im Erdgeschoss des Hintergebäudes befinden sich der St. Pauli Salon und darüber Räume, die von verschiedenen Vereinen und öffentlichen Einrichtungen genutzt werden. So befand sich hier auch bis 2019 das Stadtteilbüro für die Beratung der Bürger vor Ort, das Sanierungsgebiet betreffend. Das Grundstück ging mit Aufhebung der Sanierungssatzung in das Eigentum der Landeshauptstadt Dresden über.

Das soziokulturelle Zentrum in der Hechtstraße 32 ist Anlaufstelle für Menschen allen Alters. Der TheaterRuine St. Pauli e. V. organisiert und veranstaltet in den von ihm genutzten Räumen diverse Freizeitangebote wie offene Chöre für Kinder und Erwachsene, offene Angebote für Theaterinteressierte, Mal-, Tanz-, Trai-

nings-, Computer- und Töpferkurse sowie Ausstellungen.

Im St. Pauli Salon fanden ebenso Bürgerversammlungen zur Präsentation von geplanten Projekten im Gebiet statt, z. B. in Vorbereitung der Umgestaltung der Brachfläche auf dem Bischofsplatz.

Weitere aktuelle Nutzer der Räume sind der Imkerverein Dresden e. V. sowie der Ufer e. V., der auch das »hechtgruen« betreut, einen Gemeinschaftsgarten auf dem Grundstück Johann-Meyer-Straße 8.



Informationstafel des Theaterbüros im Erdgeschoss des Vorderhauses Hechtstraße 32

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Märchenstunde zum Stadtteilfest Inseln im Hecht im Hof der Hechtstraße 32 mit Mitgliedern des TheaterRuine St. Pauli e. V.

Quelle: STESAD GmbH

Alternatives Zentrum (auch AZ Conn e. V.)

1996 übergab die Landeshauptstadt Dresden das Grundstück Rudolf-Leonhard-Straße 39 mit den denkmalgeschützten Gebäuden dem Conn e. V. zur Nutzung. Villa und Torhaus dienten bis dahin als Kindertagesstätte.

1998 schloss die Landeshauptstadt Dresden mit dem Verein einen Erbpachtvertrag über 30 Jahre, in dem sich der Verein zur Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude verpflichtete.

Im Obergeschoss der Villa befindet sich aktuell die Kindertagesstätte »Kinderladen«. Im Erdgeschoss werden Veranstaltungen für Jugendliche (Konzerte, Jugendtanz, Workshops, Kontaktcafé) angeboten. Das Torhaus beherbergt Büros für Vereinsarbeit, eine Bibliothek und einen Multifunktionsraum.

2013 kam es zu ersten Gesprächen zwischen Vertretern des Amtes für Stadtplanung und Mobilität, der STESAD GmbH und dem Trägerverein Alternatives Zentrum Conn e. V. Ziele waren Bestandsaufnahmen und Voruntersuchungen an den Gebäuden und auf dem Grundstück für die geplante Instandsetzung und Modernisierung.



Beratung auf dem Grundstück vor Beginn der Baumaßnahmen 2015

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Auch wenn bis zu diesem Zeitpunkt schon viele Maßnahmen zur Ertüchtigung und zum Erhalt der Immobilie durch die Landeshauptstadt Dresden und den Verein erfolgten, so offenbarten die Untersuchungen doch gravierende Mängel.

Folgende Schwerpunkte standen nach einem längeren Gesprächsprozess mit dem

Verein auf der Agenda: Wiederherstellung eines denkmalgerechten Erscheinungsbildes der Gebäude, der barrierefreie Zugang und die Ertüchtigung des Brandschutzes. Nach Bestätigung des Fördervorhabens durch die Bewilligungsstelle schloss Ende 2016 der Trägerverein mit der Landeshauptstadt Dresden einen Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag. Die Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgte 2019.

Es kamen Städtebaufördermittel in Höhe von rund 910.000 Euro von Bund, Land und Landeshauptstadt und darüber hinaus nochmals 60.000 Euro städtische Mittel für die Baumaßnahme zum Einsatz. Die Gesamtkosten betrugen ca. 1 Million Euro.



Villa des AZ Conn e. V.

Quelle: Katja Frohberg



Dachdeckung an der Kindertagesstätte »Spatzenburg«
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Die neue Terrasse der Kita
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Kindertagesstätte »Spatzenburg«
Johann-Meyer-Straße 38

Das 1954 von der Deutschen Reichsbahn errichtete eingeschossige Gebäude (später Eigentum der Landeshauptstadt Dresden) entsprach im Jahr 2006 nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Einrichtung.

Mit Hilfe von Städtebaufördermitteln war es möglich, die Modernisierung des Gebäudes durchzuführen. Diese umfasste u. a. die Fassadendämmung, eine neue Dacheindeckung, den Einbau neuer Fenster, Türen und Markisen sowie den Anbau zweier neuen Terrassen. Die Hauptterrasse erhielt Überdachung und Sonnenschutz.

Im Kellerbereich des Gebäudes erfolgten Arbeiten zur Trockenlegung und zur Instandsetzung des Sockelmauerwerks. Das Vorhaben konnte im Jahr 2008 beendet werden.



Die Kindertagesstätte nach Modernisierung und Instandsetzung
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

30. Grundschule »Am Hechtpark«

Die 1964/65 errichtete 30. Polytechnische Oberschule (POS), heute 30. Grundschule »Am Hechtpark«, zwischen Hecht- und Johann-Meyer-Straße gelegen, war in die Jahre gekommen und musste grundhaft instandgesetzt und modernisiert werden. Es galt, die Raumkonzeption den aktuellen Erfordernissen anzupassen.

Weil es im Quartier immer mehr Grundschüler gab, erfolgte eine Trennung von Grund- und Mittelschule. Die 30. Mittelschule zog 2012 in das Schulgebäude auf dem Unteren Kreuzweg 4 in die Innere Neustadt.

Nach bereits interimsmäßig durchgeführten Brandschutzmaßnahmen entstand als erster Schritt nach dem Abbruch des alten Schulhorts ein Neubau auf dem Grundstück der 30. Grundschule. In ihm befinden sich – entsprechend des neuen Raumkonzeptes für die gesamte Schule – u. a. Räume für den Hort.



30. Grundschule Hechtstraße vor der Sanierung

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Ursprünglich sollten die Arbeiten anteilig mit Städtebaufördermitteln bezuschusst werden. Diese sind nachrangig gegenüber einer Fachförderung einzusetzen und standen für das Sanierungsgebiet nicht mehr ausreichend zur Verfügung. Glücklicherweise

se konnte jedoch ein Programm der Schulförderung in Anspruch genommen werden.

Während der komplexen Modernisierung und Umgestaltung des Schulgebäudes mit Hilfe von Fördermitteln aus dem Programm Brücken in die Zukunft von Bund/ Land und Kommune fand der Unterricht übergangsweise in Schulcontainern statt, die sich auf dem Sportplatz und dem Parkplatz befanden.

Weitere Projekte auf dem Schulgelände sind die Neuordnung und -gestaltung der Freianlagen sowie die Erneuerung der Sporthalle.

Das Lernen in modernen Unterrichtsräumen war ein zentrales Anliegen der Sanierungen im Hechtviertel. Die Umsetzung ist deshalb ein wichtiger Meilenstein für das Erreichen der gesetzten Ziele der Stadtneuerung.



Visualisierung Entwurfsplanung

Sanierung 30. Grundschule

Quelle: ARGE RBZ Raum und Bau/AG Zimmerman



Jugendhaus Eberswalder Straße 10

Die Instandsetzung und Modernisierung des Jugendhauses konnte trotz seiner Lage außerhalb des Sanierungsgebietes durch Städtebaufördermittel bezuschusst werden. Möglich war dies durch eine Ausnahmeregelung für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, deren Lage sich zwar außerhalb des Sanierungsgebietes befindet, deren Einzugsbereich jedoch hauptsächlich aus dem Sanierungsgebiet gespeist wird. Insbesondere Jugendliche aus dem angrenzenden Hechtviertel, die sich auf öffentlichen Plätzen aufhielten, fanden hier einen Rückzugsort und Betreuungsangebote durch die Stadtmision der Diakonie. Straßensozialarbeiter haben hier ihren Stützpunkt. Später nutzte die Diakonie die Räume außerdem für die Einrichtung einer Kindertagesstätte.

Das Jugendhaus Eberswalder Straße 10 nach der Sanierung

Quelle: Atelier Starke Fotografen

Neue Wege gehen – die Stadthäuser Kiefernstraße

Die Bombenangriffe auf Dresden hatten auf der Kiefernstraße nur einzelne Vorder- und Hinterhäuser verschont.

Für den in der Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes ausgewiesenen Entwicklungsbereich an der Kiefernstraße erarbeitete das Amt für Stadtplanung und Mobilität einen Bebauungsplan.

Im Rahmen der vorzeitigen Bürgerbeteiligung fanden Informationsveranstaltungen für Eigentümer und Anwohner statt.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für eine geordnete städtebauliche



Baulücken in der Kiefernstraße 2005

Quelle: STESAD GmbH



Der verkehrsberuhigte Straßenraum 2018

Quelle: Katja Frohberg



Neubebauung Kiefernstraße 2014

Quelle: Steffen Füssel



Stadtteilmodell Neubebauung Kiefernstraße

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Entwicklung, die sich an einem historisch geprägten Wohnstandort an moderne Bedürfnisse anpasst und somit das Hechtviertel in seiner Struktur ergänzt und weiterentwickelt.

Seit 1990 sind im Sanierungsgebiet etwa 95 Prozent der überwiegend aus der Gründerzeit stammenden Wohngebäude instandgesetzt und modernisiert worden. Eine Anpassung der für die damalige Zeit typischen Wohnungszuschnitte fand dabei allerdings nicht statt. Im Gebiet herrschte dadurch ein Überangebot an Zwei- bis maximal Drei-Raum-Wohnungen. Der Bedarf an familiengerechten Wohnraum blieb hoch. Der Bebauungsplan zielte daher darauf ab, diesen Bedarf zu decken.

Zur Entwicklung des Gebietes erwarb der Sanierungsträger STESAD GmbH im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden für das Treuhandvermögen zielgerichtet Grundstücke. Diese lagen an der Kiefern-

und Buchenstraße und erstreckten sich über mehrere Flurstücksgrenzen hinweg. Die bisherige Bebauung in Form von Garagenkomplexen aus der DDR-Zeit musste den Neugestaltungsplänen weichen. Es folgte der Abriss.

Im Bebauungsplan entsprachen die bebaubaren Flächen im Bereich Kiefernstraße/Ecke Buchenstraße nicht den Grundstückszuschnitten, sodass der Sanierungsträger eine Neuaufteilung der Grundstücke veranlasste.

Nach öffentlichen Ausschreibungen zum Verkauf konnten sämtliche Treuhandgrundstücke mit den im Bebauungsplan verankerten Vorgaben zur Bebauung und Gestaltung an Bauherrengemeinschaften und einen Bauträger veräußert werden. Die aus dem Treuhandvermögen erworbenen Grundstücke sind inzwischen überbaut.

Im Bebauungsplan ist zur Unterbringung notwendiger Stellplätze eine

Parkierungsanlage an der Buchenstraße vorgesehen. Die Bebauung ehemaliger Garagengrundstücke mit Wohngebäuden und der damit verbundene Wegfall von öffentlichen und privaten Stellplätzen führten zu einem noch größeren Defizit an PKW-Stellplätzen im Gebiet. Deshalb sollten die vorgesehenen Flurstücke mittels Ausschreibung an einen Investor für den Neubau von Wohnhäusern samt Parkplätzen verkauft werden. Diese zusätzlichen Stellplätze integrierte ein Bauträger in die unteren Geschosse einer Wohnanlage an der Buchenstraße.

Nachdem die ersten Neubauten standen und sich weitere Vorhaben in der Genehmigungsphase befanden, ergingen Aufträge für die Vorplanung der Straßenumgestaltung.

Das voranschreitende Baugeschehen an der Kiefernstraße gab die Planungssicherheit für die Vorplanung zur Umgestaltung des Straßenraums. Dieser sollte sowohl als verkehrsberuhigter Bereich unter Beachtung der Grundstückszufahrten als auch behindertengerecht gestaltet werden. Die Vorplanung für die Umgestaltung war Thema einer Bürgerversammlung mit den Eigentümern sowie Anwohnenden der anliegenden Flurstücke. Die dort gegebenen Anregungen flossen in die weitere Planung ein. Die Umgestaltung des Verkehrsraumes der Kiefernstraße konnte 2013 abgeschlossen werden.

Ein im Bebauungsplan angedachter Verbindungsweg zwischen Kiefern- und Hechtstraße erfuhr im Rahmen der Vorplanung eine Prüfung.

Der zu überwindende Geländesprung von etwa fünf Metern und ein damit erforderlicher behindertengerechter Ausbau des Weges hätten zu enormen Kosten geführt. In der Bürgerversammlung stimmte eine eindeutige Mehrheit gegen den Bau. Ein Grundstückseigentümer nahm seine erforderliche Zustimmung zum Aus-



bau zurück. Wegen der hohen Kosten und auf Grund der zumutbaren behindertengerechten Entfernung zwischen der Kiefernstraße und der 30. Grundschule ist der Bau des Verbindungsweges auf unbestimmte Zeit zurückgestellt.

Auch die von privat zu privat veräußerten Grundstücke haben Bauherrengemeinschaften inzwischen überwiegend bebaut. Aktuell befinden sich nur noch drei unbebaute Grundstücke mit Baurecht im Areal des Bebauungsplanes. Somit ist dieser in relativ kurzer Zeit fast vollständig umgesetzt.

Kiefernstraße vor der Neubebauung 2005
Quelle: STESAD GmbH



Kiefernstraße nach der Neubebauung
Quelle: STESAD GmbH



Eingangsschild Kiefernstraße 26
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Ausgleichsbeträge und Finanzierung

Grundstückseigentümer beteiligen sich an der Sanierung

Eine aufgewertete Umgebung und modernisierte Objekte erhöhen die Chancen auf Vermietung und damit auch den Marktwert des Grundstückes. Zur Aufwertung zählen eine Vielzahl öffentlicher Maßnahmen, deren Finanzierung weitgehend aus Fördermitteln durch den Bund, den Freistaat Sachsen und die Landeshauptstadt Dresden erfolgen. Der Gesetzgeber verpflichtet die Städte und Gemeinden, somit auch die Landeshauptstadt Dresden, die Grundstückseigentümer an den entstandenen Kosten der Sanierung in Form eines sogenannten Ausgleichsbetrages zu beteiligen (§ 154 BauGB).

Der Ausgleichsbetrag konnte bereits während der Laufzeit des Sanierungsverfahrens, sprich vor der Aufhebung der Sanierungssatzung durch den Stadtrat am 20. November 2020, durch die Grundstückseigentümer vorzeitig abgelöst werden.

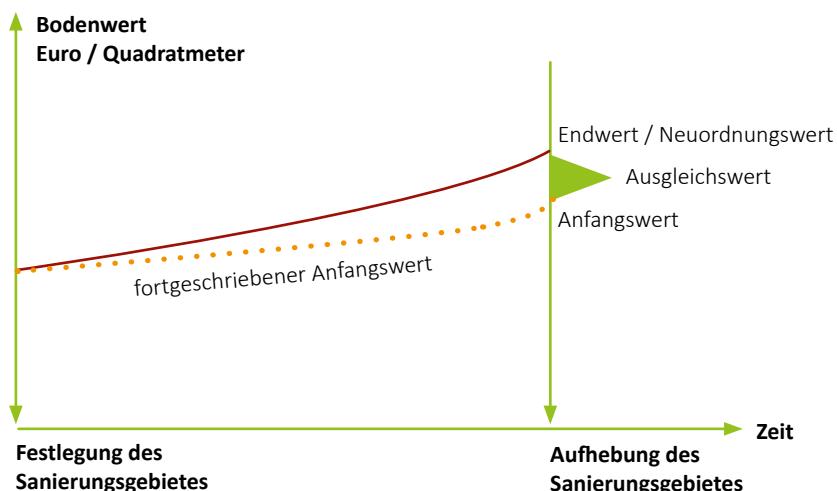
Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung eines Grundstückes besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück hätte, wenn kein Sanierungsverfahren durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, den das Grundstück nach Abschluss des Sanierungsverfahrens hat (Endwert). Aus der Differenz des Anfangs- und Endwertes ermittelt sich der Ausgleichsbetrag.

Auf der Grundlage von zonalen Werterhöhungen ermittelte die Landeshauptstadt Dresden im Rahmen der vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 (3) Satz 2 BauGB die Ablösebeträge. Die endgültige Wertermittlung erfolgt erst nach der Aufhebung der Sanierungssatzung durch den Stadtrat.

Von 2004 bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung Ende 2020 haben Grundstücks- und Wohnungseigentümer für 86 Prozent der beitragspflichtigen Grundstücke

Ausgleichsbeträge komplett vorzeitig abgelöst. Für sieben Prozent der beitragspflichtigen Grundstücke haben sich nicht alle Wohnungseigentümer eines Grundstückes zur vorzeitigen Zahlung des Ausgleichsbetrages entschlossen.

Die Einnahmen aus den vorzeitig abgelösten Ausgleichsbeträgen in Höhe von rund 1,6 Millionen Euro konnten zur Förderung weiterer Projekte wie die Modernisierung und Instandsetzung des Alternativen Zentrums Conn e. V. und die



Beispiel für den Regelfall: steigende Bodenpreise

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

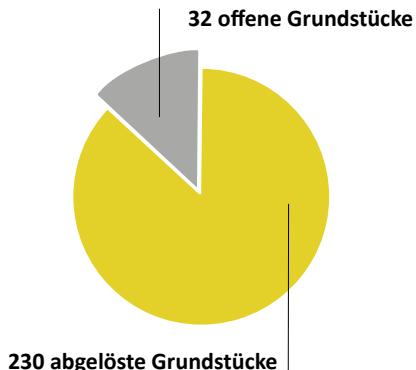
Gestaltung des Vorplatzes am S-Bahnhof Bischofsplatz eingesetzt werden.

Für das Sanierungsgebiet konnten seit 2013 keine weiteren Städtebaufördermittel beantragt werden. Gemäß der Städtebauförderrichtlinie waren stattdessen die Einnahmen aus vorzeitig abgelösten Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung weiterer Maßnahmen im Sanierungsgebiet einzusetzen. Da die vorzeitige Ablöse des Ausgleichsbetrages durch den Eigentümer freiwillig erfolgt, konnten die zukünftigen jährlichen Einnahmen nicht als sichere Finanzierungsquelle betrachtet werden. Um dennoch letzte Fördermaßnahmen aufgrund der zukünftigen Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen durchzuführen und vollständig finanzieren zu können, kamen städtische Eigenmittel zum Einsatz. Diese sollten zur Vorfinanzierung der geplanten zukünftigen Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen (sowohl aus der vorzeitigen Ablöse von Ausgleichsbeträgen als auch aus Ausgleichsbeträgen per Bescheid) verwendet werden.

Die seit 2013 jährlich erzielten Einnahmen aus der vorzeitigen Ablöse von Ausgleichsbeträgen werden in den städtischen Haushalt überführt und refinanzieren somit die städtischen Eigenmittel. Die Refinanzierung der noch offenen Differenz der Vorfinanzierung erfolgt nach Aufhebung der Sanierungssatzung über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen per Bescheid.

Umfassender Einsatz von Fördermitteln

Für das Sanierungsgebiet Hechtviertel standen rund 20 Millionen Euro Städtebaufördermittel (Gesamtförderrahmen) zur Verfügung. Bund und Freistaat trugen zwei Drittel, das verbliebene Drittel finanzierte die Landeshauptstadt Dresden aus Eigenmitteln. Zusätzlich konnten noch bis Anfang 2020 knapp drei Millionen Euro sanierungsbe-



Bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung am 20. November 2020 abgelöste Grundstücke im Sanierungsgebiet

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

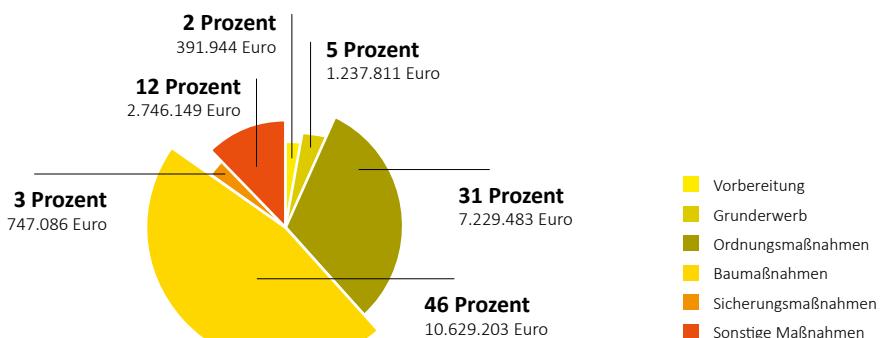
dingte Einnahmen aus vorzeitig abgelösten Ausgleichsbeträgen und Grundstückserlösen in Maßnahmen fließen. Insgesamt führten diese Finanzmittel zu einer der umfangreichsten Gebietsaufwertungen in Dresden.

Über drei Viertel der eingesetzten Gelder fanden in Bau- und Ordnungsmaßnahmen Verwendung. Mit etwa 10,7 Millionen Euro wurden sowohl die Sanierung der Gebäudesubstanz bei privaten Dritten als auch die Modernisierung soziokultureller Einrichtungen finanziert. Hierunter fallen unter

anderem die Maßnahmen an der St.-Pauli-Kirche, dem Stadtteilzentrum und der 30. Grundschule. Zu den Ordnungsmaßnahmen zählen neben der Freilegung gemeindeeigener Grundstücke auch die Herstellung bzw. Neugestaltung von Erschließungsanlagen und Grünbereichen. Ein kleiner Teil der eingesetzten 7,2 Millionen Euro wurde für den Umzug von Einwohnern benötigt, die zeitweilig ihr Haus verlassen mussten.

Weitere zehn Prozent entfielen auf vorbereitende Tätigkeiten, Grunderwerb und Sicherungsmaßnahmen. Der Grunderwerb als Basis für die Erschließungsmaßnahmen oder zum Zwischenerwerb beanspruchte etwa 1,2 Millionen Euro. Sicherungsmaßnahmen an der maroden Gebäudesubstanz, die insbesondere zu Beginn des Sanierungsverfahrens notwendig waren, weitere 750.000 Euro. Mit knapp 400.000 Euro stellte die Vorbereitung den kleinsten Kostenpunkt dar. Hierunter fallen vor allem die vorbereiteten Untersuchungen zur Bestandsaufnahme und die Öffentlichkeitsarbeit.

Die restlichen zwölf Prozent sind unter dem Finanzposten Sonstiges zusammengefasst. Zum überwiegenden Teil handelt es sich bei den rund 2,8 Millionen Euro um die Vergütung von Sanierungsträgern, den Rest bilden einige kleinere Maßnahmen



Eingesetzte Fördermittel von 1993 bis 2020
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität.

Ergebnisse und Ausblick

Mit dem Sanierungsverfahren und den eingesetzten finanziellen Mitteln gelang die umfassende Aufwertung des förmlich festgelegten Gebietes Dresden-Hechtviertel. Im Zeitraum von 1993 bis 2020 fanden 120 geförderte Sicherungs-, Rückbau-, Erschließungs- sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf privaten, kirchlichen, kommunalen und sonstigen Grundstücken statt. Rund 97 Prozent des Wohnungsbestandes erlebten eine umfassende Sanierung beziehungsweise Modernisierung. Das vorhandene Stadtbild aus der Gründerzeit blieb dabei bis auf wenige Ausnahmen erhalten. Einmal mehr durchlebte der »Hecht« damit einen rasanten Wandel, der sich auch an den Bevölkerungsdaten nachvollziehen lässt.

Waren zu Beginn des Sanierungsverfahrens noch 3.081 Menschen mit Hauptwohnsitz im Sanierungsgebiet gemeldet, sank die Einwohnerzahl bis 1998 kontinuierlich auf den Tiefststand von 2.237. Dies ging mit der Entwicklung der Stadt Dresden einher, die in den 1990er Jahren stark an Einwohnern verlor. Im »Hecht« setzte jedoch ab 1999 eine Kehrtwende ein und der Bevölkerungsstand stieg zügig wieder an. Mit dem Abschluss des Sanierungsgebietes im Jahr 2020 erreichte er den bisherigen Höchststand von 4.839 Bewohnern, hinzu kommt eine Vielzahl von Nebenwohnsitzen im Quartier.

Zu diesem Umstand trugen aber keinesfalls nur Zuzüge aus anderen Stadttei-

len oder von außerhalb Dresdens bei. Seit 2015 weist das Hechtviertel gegenteilig sogar vermehrt Wanderungsverluste auf. Bis 2020 konnten diese jedoch stets durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung ausgeglichen werden, da die Zahl der Neugeborenen die Zahl der Verstorbenen seit 1997 durchgängig übersteigt. Die Anzahl an Haushalten mit Kindern hat sich folglich mit einem Anstieg von 288 (1999) auf 686 (2020) mehr als verdoppelt. Damit lebt etwa in jedem vierten Haushalt mindestens ein Kind. Das hat auch Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur. Das Hechtviertel ist im Vergleich mit der Gesamtstadt ein überaus junges Viertel. Fast 80 Prozent der Einwohner waren 2020 unter 45 Jahren; nur 5,5 Prozent 60 Jahre oder älter. Das Durchschnittsalter ist im Durchführungszeitraum sogar von 34,5 auf 32,6 Jahre gesunken und lag damit 2020 über zehn Jahre unter dem Wert für Dresden insgesamt (43,2 Jahre).

Die Gründe für diese Entwicklung liegen auf der Hand: Durch die Ertüchtigung und Modernisierung historischer Bausubstanz und die Bebauung mindergenutzter Flächen und Brachen entstand attraktiver und insbesondere zu Beginn der 2000er auch kostengünstiger Wohnraum für junge Menschen und Familien. Die Aufwertung von Spielplätzen und Grünanlagen steigerte die Attraktivität des Wohnumfeldes genauso wie die Entsiegelung und Begrünung privater Innenhöfe.

Die neu geschaffenen und modernisierten Gemeinbedarfseinrichtungen tragen dem Einwohnerzuwachs Rechnung und verbessern die Versorgungsqualität im Quartier. Das fast komplett erneuerte und umgestaltete Straßennetz wertet das Hechtviertel optisch auf und leistet einen Beitrag zur Verringerung des Verkehrslärmes.

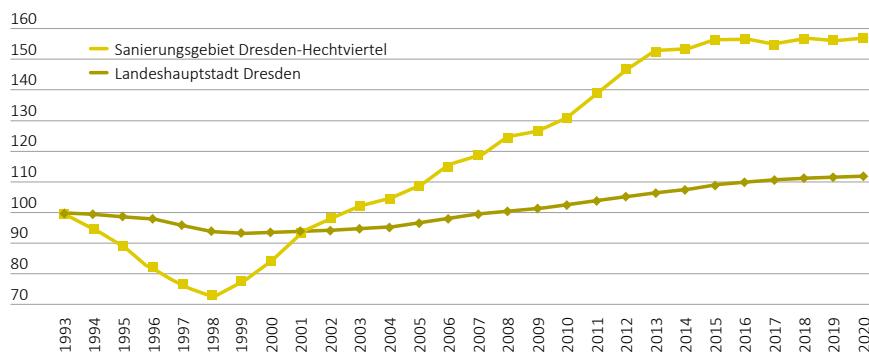
Dass sich die Bewohner im »Hecht« zunehmend wohlfühlen, lässt sich auch anhand der abnehmenden Umzugsbereitschaft erkennen. Die mittlere Wohndauer liegt zwar noch deutlich unter dem Wert der gesamten Stadt (2020: 11,9 Jahre), stieg allerdings im Zeitraum zwischen 1999 und 2020 von 5,8 auf 6,8 Jahre, nachdem sie zwischenzeitlich nur noch bei 4,6 Jahren (2006) lag. Zudem verringerte sich der Anteil an Neuzügen an der Gesamtbevölkerung kontinuierlich. Waren 1999 noch 32 Prozent der Einwohner in den drei Jahren zuvor in das Hechtviertel gezogen, lag der Anteil 21 Jahre später nur noch bei 16 Prozent. Beide Werte sind wichtige Indizien dafür, dass die Zufriedenheit mit der Wohnsituation gestiegen ist und Wohnbedürfnisse durch das vorhandene Angebot abgedeckt werden können.

Zwar konnte dem lokalen Wohnungsmarkt durch die Sanierungen und Modernisierungen neuer Wohnraum zugeführt werden. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Neubautätigkeiten erhöhte sich der Wohnungsbestand insgesamt jedoch nur unwesentlich. Dennoch verzeichnete

Einwohnerentwicklung 1993 bis 2020

Quelle: Kommunale Statistikstelle Dresden

in Prozent



Leerstandsentwicklung 1999 bis 2020

Quelle: Kommunale Statistikstelle Dresden

Wohnungen



das Hechtviertel im Jahr 1999 noch einen überdurchschnittlich hohen Leerstand von 41 Prozent. Zum Vergleich: In der Landeshauptstadt lag der Wert zum gleichen Zeitpunkt – trotz Bevölkerungsrückgang und Bauboom in den 1990ern – »nur« bei 21 Prozent. Mit dem Bevölkerungszuwachs setzte im Sanierungsgebiet Dresden-Hechtviertel jedoch eine Kehrtwende ein. 2018 betrug der Wohnungsleerstand nur

noch fünf Prozent. Im Anschluss stieg er auch aufgrund einiger Neubauaktivitäten wieder leicht an und lag zum Abschluss der Sanierungstätigkeiten bei acht Prozent und damit auf einem ähnlichen Niveau wie in Dresden insgesamt (sieben Prozent).

Trotz der vielen positiven Entwicklungen und Tendenzen besteht weiterhin in kleinen Teilbereichen Handlungsbedarf. Die geschaffenen Ergebnisse des Verfah-

rens sollten erhalten werden, insbesondere private und öffentliche Grünflächen sowie öffentliche und soziokulturelle Einrichtungen. Eine weitere Verdichtung der Bebauung auf den Wohngrundstücken sollte in dem ohnehin sehr kompakt bebauten Viertel zugunsten der Belichtung, Besonnung, Durchlüftung und zum Schutz vor weiterer bereits vorhandener Überwärmung im Gebiet unterbleiben. In regelmäßig erhobenen Sozialstudien äußerten die Bewohner immer wieder deutlich den Wunsch, begrünte Innenhöfe zu erhalten. Der 2016 neu eröffnete S-Bahnhof Bischofsplatz sowie die verstärkte Nutzung von Carsharing-Angeboten könnten zunehmend zum Verzicht auf die Haltung privater PKW und zur verstärkten Nutzung des ÖPNV in dem relativ zentrumsnahen Wohngebiet beitragen.

Bereits jetzt werfen neue Herausforderungen für unsere Städte und Gesellschaft ihre Schatten voraus. Dazu zählen die Anpassungen städtischer Strukturen an die Auswirkungen des Klimawandels genauso wie die Bewältigung der Mobilitätswende. Dazu konnten die vorgenannten Maßnahmen bereits in Teilen beitragen. Viele Bereiche des täglichen Lebens werden sich in diesem Zusammenhang aber noch deutlicher ändern als bisher. Eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung wird es sein, diese Veränderungen zu erkennen und bei der Schaffung von Quartieren mit hoher Lebensqualität zu berücksichtigen.

Zudem gilt: Ein Haus ist noch kein Zuhause. Für offene lebendige Viertel braucht es eine aktive Bewohnerchaft, Initiativen und Vereine, die den vielfältigen und urbanen Charakter des Quartiers auch künftig prägen. Gemeinsam mit den Partnern aus Kultur, Wirtschaft, Politik und der Landeshauptstadt Dresden kann so sichergestellt werden, dass der »Hecht« auch künftig voller Leben steckt.



Gleichstellungsgrundsatz:

Die Landeshauptstadt Dresden bekennt sich ausdrücklich zur
Gleichberechtigung aller Geschlechter. Soweit Texte in dieser Publikation dem nicht
durchgängig Rechnung tragen, dient dies dem Lesefluss und der Verständlichkeit.



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



Freistaat
SACHSEN



Impressum

Herausgeber:

Landeshauptstadt Dresden

Amt für Stadtplanung und Mobilität

Telefon (03 51) 4 88 32 32

Telefax (03 51) 4 88 38 13

E-Mail stadterneuerung@dresden.de

September 2022

Amt für Presse-, Öffentlichkeitsarbeit
und Protokoll

Telefon (03 51) 4 88 23 90

Telefax (03 51) 4 88 22 38

E-Mail presse@dresden.de

Elektronische Dokumente mit qualifizierter
elektronischer Signatur können über ein
Formular eingereicht werden. Darüber
hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an
die Landeshauptstadt Dresden mit einem
S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder
mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden.
Weitere Informationen hierzu stehen unter
www.dresden.de/kontakt. Dieses Informa-
tionsmaterial ist Teil der Öffentlichkeitsar-
beit der Landeshauptstadt Dresden. Es darf
nicht zur Wahlwerbung benutzt werden.
Parteien können es jedoch zur Unterrich-
tung ihrer Mitglieder verwenden.

Postfach 12 00 20
01001 Dresden
www.dresden.de
facebook.com/stadt.dresden

Zentraler Behördenruf 115 –
Wir lieben Fragen

Redaktion: Amt für Stadtplanung und
Mobilität und STESAD GmbH

Titelbild:

Amt für Stadtplanung und
Mobilität Dresden

Gestaltung:

Hi Agentur e.K., Dresden

Druck:

Stoba-Druck GmbH

www.dresden.de/stadterneuerung