



Dresden.  
Dresden.

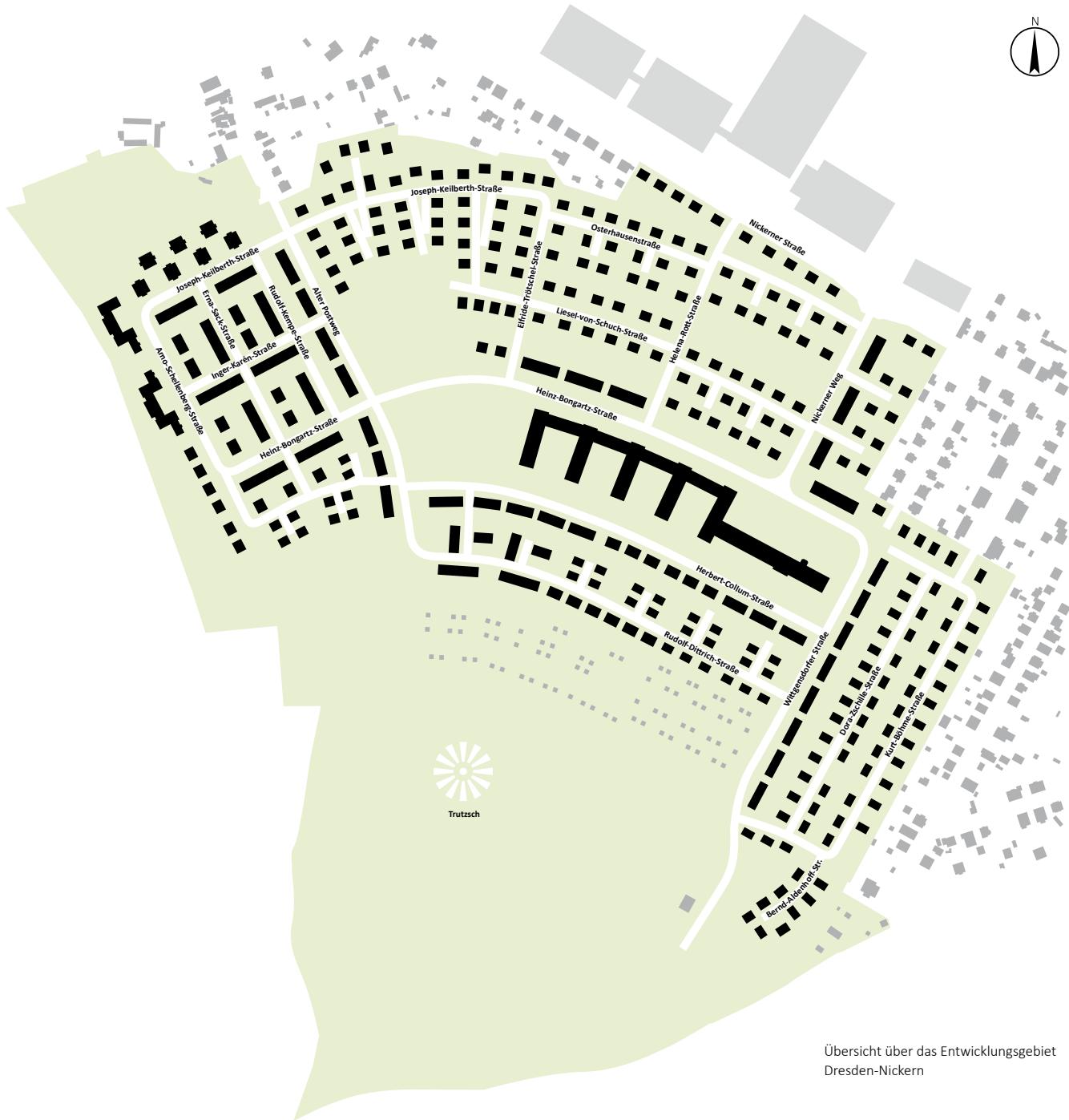
**Leben zwischen Stadt und Land**  
Das Entwicklungsgebiet Dresden-Nickern



Impressionen 2014, Wohngebiet „Zum Gebergrund“

*„Ja, wir würden es wieder tun, auch wenn es Zeit, Geld und Nerven kostet. Wohnen im eigenen Haus mit Garten ist toll. Wir essen das, was wir selbst angebaut und geerntet haben. Das ist fantastisch, regional und nachhaltig. Zum Joggen starten wir direkt am Gartentor ins grüne Lockwitztal. Unsere beiden Kinder konnten zum Kindergarten laufen und auf der Straße das Skaten und Radfahren lernen. Wir fühlen uns sicher und sind in der Nachbarschaft prima vernetzt. Es ist ein nettes Miteinander und wir sind stolz auf unser jährliches Straßenfest.“*

Familie Töpfer, Bauherren im Entwicklungsgebiet



# Inhalt

Hier fanden Familien ein Zuhause	5
<b>Was bisher geschah – Seit 7 000 Jahren lieben Siedler Nickern</b>	<b>10</b>
Germanen und Slawen, Ritter und Nichtraucher	10
Felder, Eigenheime und LPG	13
Unterm Roten Stern	13
<b>Stunde Null – Das Ziel war hoch gesteckt</b>	<b>16</b>
Ein genauer Plan musste her	20
<b>Weniger ist mehr – Der Stadtrat reagierte auf die Nachfrage</b>	<b>22</b>
Mehr Platz für Eigenheime im Grünen	22
<b>Voller Überraschungen – Die Brache wird erschlossen</b>	<b>24</b>
Ein unterirdischer Gang	24
Teuer, aber nötig – eingebauter Flutschutz	29
<b>Das Entwicklungsgebiet entwickelt sich – Ein Quartier nach dem anderen entsteht</b>	<b>30</b>
Das Stabsgebäude	30
Das Kauschaer Feld	34
Auf dem Trutzsch	40
Der Lockwitzer Hang	44
Zum Gebergrund	48
Die Nickerner Stadtgärten	52
<b>Es grünt so grün – Lebensqualität durch Natur, saubere Luft und Ruhe</b>	<b>56</b>
Schafe und Eidechsen im Biotop	56
Sport frei! Auf dem Kunstrasen	58
Gärtner auf dem Trutzsch	59
<b>Mädchen für alles – Die Stadttochter STESAD kümmert sich von A bis Z</b>	<b>60</b>
„Urlaub“ auf der Baustelle	60
<b>Wohnen zwischen Stadt und Land – Das ist Lebensqualität!</b>	<b>62</b>
Vielfalt der Bau- und Wohnformen	62
Und was bringt die Zukunft?	65
Damals und heute: Sichtbare Veränderungen im Entwicklungsgebiet	66
Quellen / Fotonachweise	68



Wohngebiet Nickerner Stadtgärten 2018

**STESAD**   
WIR ENTWICKELN DRESDEN

  
**STÄDTEBAU-FÖRDERUNG**  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden

## Hier fanden Familien ein Zuhause

Zu Beginn der 1990er Jahre haben wir das gesamte Stadtgebiet untersucht, um festzustellen, wo und mit welchen Instrumentarien des allgemeinen und besonderen Städtebaurechtes die Entwicklung von Stadtteilen besonders unterstützt werden muss. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln spielte dabei eine besondere Rolle.

Mit dem Abzug der Weststreitkräfte der Roten Armee 1992 ergab sich die Chance, auf der 56 Hektar großen brachliegenden militärischen Liegenschaft in Nickern neue nachhaltige städtebauliche Strukturen und Nutzungen zu schaffen. Die damals wie heute dringende Aufgabe, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen, sollte dabei im Fokus stehen.

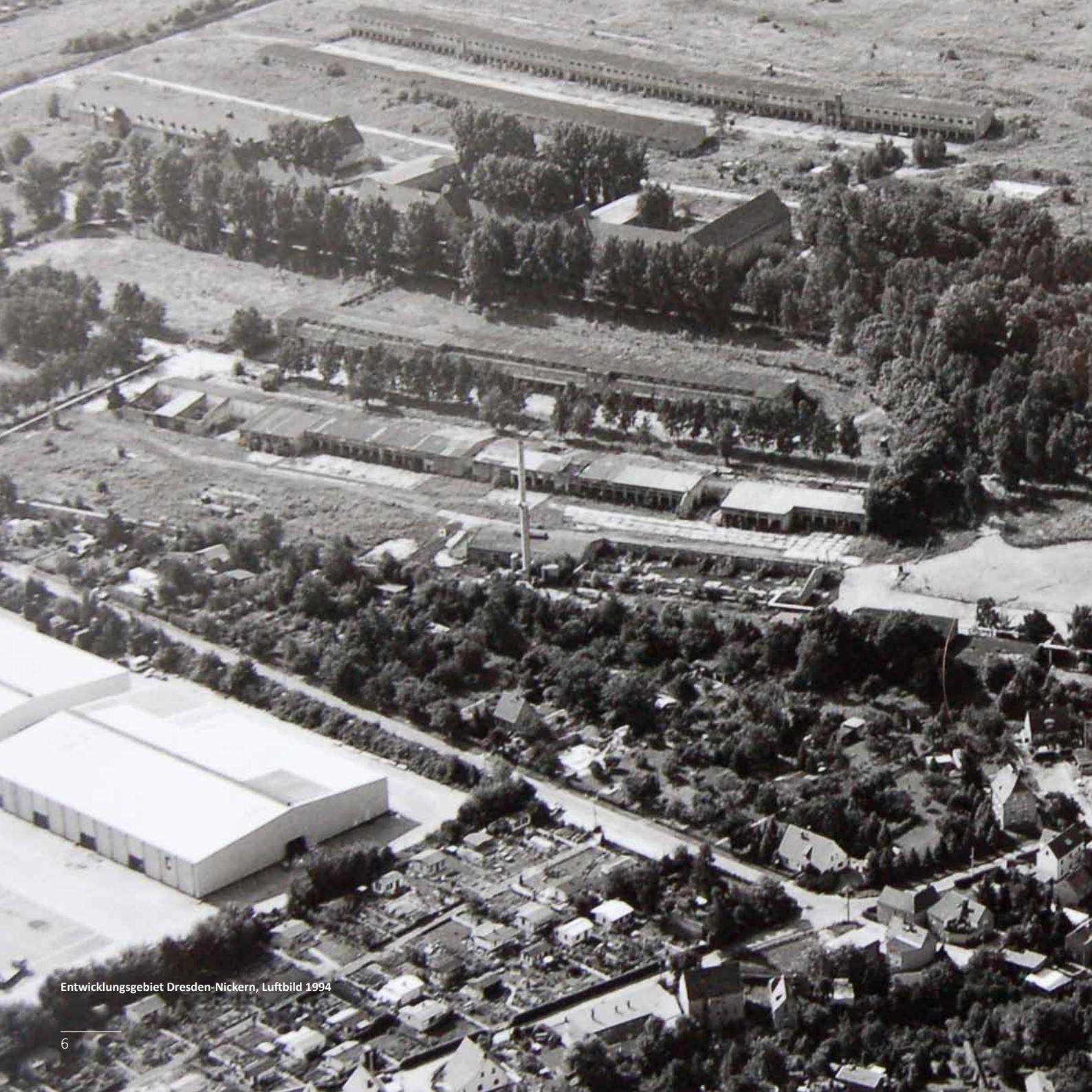
Die Herausforderung bestand darin, ein ungeordnetes, verwildertes Gebiet zu einem neuen lebenswerten Stadtteil zu entwickeln. Mit dem Stadtratsbeschluss zur förmlichen Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und Fördermitteln von Bund, Land und Stadt in Höhe von zirka 22 Millionen Euro sollte das gelingen.

Das Stadtplanungsamt koordiniert die Stadtteilentwicklung und -erneuerung in den Fördergebieten. Die Entwicklung von Nickern und das anspruchsvolle Finanzmanagement waren erfolgreich durch ein koordiniertes zielorientiertes Handeln und eine vertrauensvolle engagierte Zusammenarbeit aller Akteure. Der wichtigste Partner der Stadt ist die STESAD GmbH als treuhänderischer Entwicklungsträger.

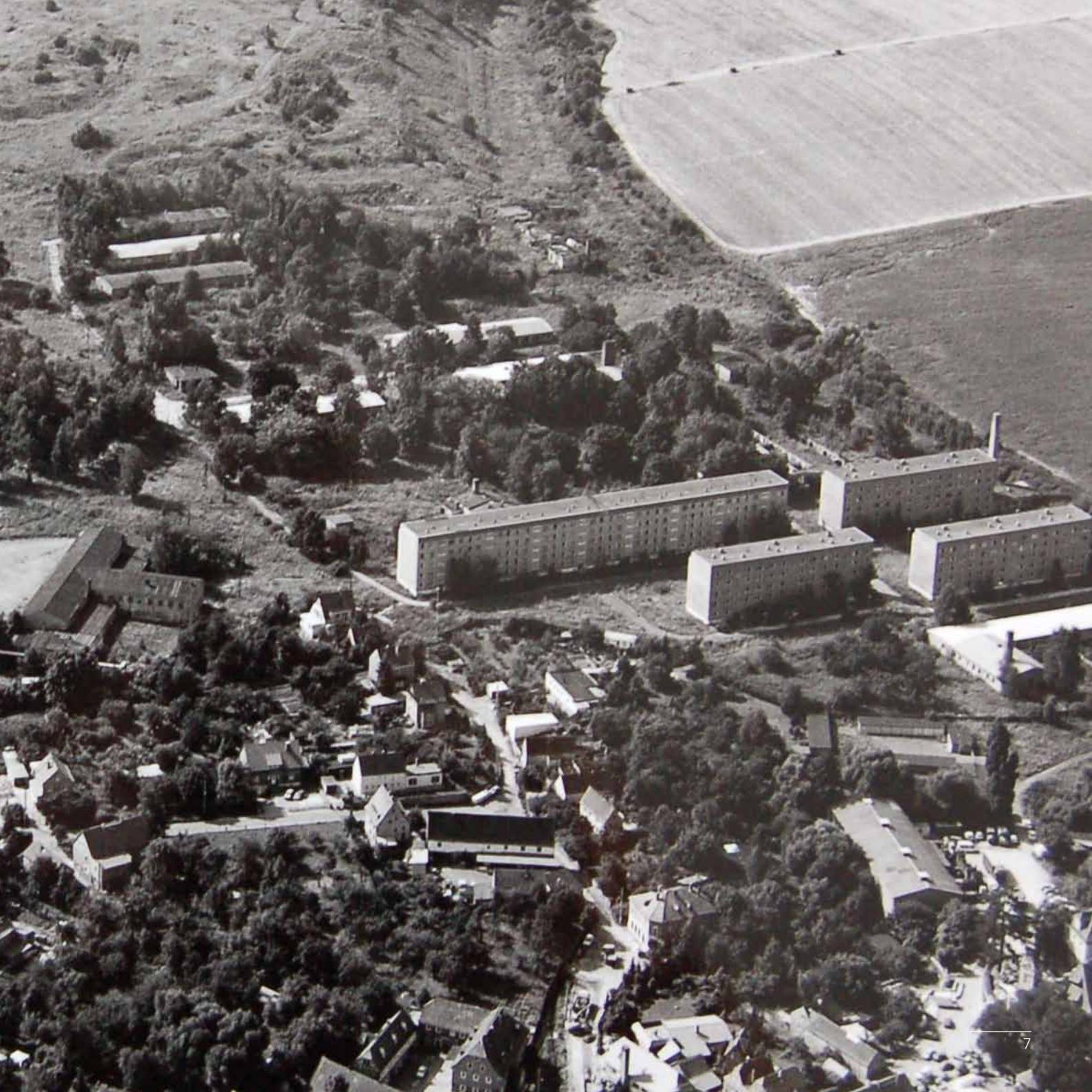
Wir sind stolz auf 24 Jahre erfolgreiche Stadterneuerung. Es ist ein neuer Stadtteil entstanden. Der Leitgedanke der Stadtentwicklung „Leben zwischen Stadt und Land“ ist hier erlebbar geworden und zirka 2 000 Menschen, meist Familien, haben ein neues Zuhause gefunden.

Ich bedanke mich bei allen Beteiligten für ihr Engagement!

Raoul Schmidt-Lamontain  
Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften



Entwicklungsgebiet Dresden-Nickern, Luftbild 1994







Entwicklungsgebiet Dresden-Nickern, Luftbild April 2019

# Was bisher geschah – Seit 7 000 Jahren lieben Siedler Nickern



Ausstellungsmodell der Kreisgrabenanlage in Nickern im Staatlichen Museum für Archäologie Chemnitz

Dass es sich in Nickern gut wohnen lässt, entdeckten schon die ersten Menschen, die einst auf dem Gebiet des heutigen Dresdens sesshaft wurden. An der altsteinzeitlichen Wegeverbindung zwischen Nordböhmen und Mitteldeutschland ließen sich bereits vor rund 7 000 Jahren Siedler der Jungsteinzeit in dem milden Klima an den Südhängen des Dresdner Elbtals nieder. Hochwassersicher auf den Höhen zwischen 125 und 175 Metern, bauten sie auf den humusreichen Lößböden Getreide an. In den feuchten und grasreichen Auen der Altelbarme hielten sie Rinder und Schweine.

Archäologische Funde in Nickern bezeugen nicht nur Spuren bandkeramischer Kulturen, sondern auch deren spektakuläre Bauten: Kreisgrabenanlagen. Diese stehen sehr wahrscheinlich im Zusammenhang mit rund 150 ähnlichen Anlagen dieser frühzeitlichen Hochkultur in Mitteleuropa. Die größte fand sich im Siedlungszentrum Nickern, an der heutigen Dohnaer Straße. Sie hatte einen Außendurchmesser von 124 Metern und bestand aus vier parallelen Gräben im Abstand von zehn Metern. Den inneren Kreis schützten Zäune aus Holzpfählen.

## Germanen und Slawen, Ritter und Nichtraucher

Nachgewiesen sind auch Siedlungsreste aus der Zeit um 1800 vor unserer Zeit sowie zwei reichhaltige Gräber aus dem 6. Jahrhundert, denen die Langobardenstraße ihren Namen verdankt. Den Germanen folgten bald darauf die Slawen. Im Jahre 1288 taucht erstmals der Name Nicur in den Akten auf. Das könnte nach dem Stammesältesten „Ort des Nikur“ heißen und/oder abgeleitet vom urslawischen Kuriti sein. Dies könnte „nicht räuchern“ bedeuten. Im Russischen sagt man bis heute über jemanden, der nicht raucht: „nje kurit“.

Um 1350 erwähnen die Urkunden erstmals einen Rittersitz in Nickern. Dessen Gutsbesitzer bauten im 16. Jahrhundert die Wasserburg zum Renaissanceschloss um. 1945 enteignet und zu Wohnzwecken genutzt, wurde es in den 1980er Jahren zum Kulturzentrum umgenutzt, das nach 1990 ein rühriger Verein viele Jahre lang weiter betrieb.



Schloss Nickern, 1994



Das ehemalige Stabsgebäude 1994

## Felder, Eigenheime und LPG

In die Kirche gingen die Nickerner einst nach Leubnitz, bis sie 1623 nach Lockwitz eingepfarrt wurden. Exakt drei Jahrhunderte später erfolgte auch die Eingemeindung nach Lockwitz, und mit ihr kam Nickern 1930 nach Dresden. Auf einigen der zum Rittergut gehörenden Feldern wuchsen eine Ein- und Zweifamilienhaussiedlung sowie ein ausgedehnter Kasernenkomplex der Deutschen Luftwaffe empor. Daran erinnert heute noch das Stabsgebäude an der Heinz-Bongartz-Straße, erbaut 1939/40 als fünfschiffige Waffentechnische Schule.

Nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden auf den enteigneten Rittergutfeldern ausgedehnte Obstplantagen. Bauern schlossen sich zur Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) „Florian Geyer“ zusammen. Sowjetische Streitkräfte zogen in die Kasernen ein, an denen der Regen das notdürftig übertünchte Luftwaffenzeichen immer wieder sichtbar machte.

### Unterm Roten Stern

Anwohner Harald Papendorf war sieben Jahre alt, als die Rote Armee in Nickern stationiert wurde. „Wir sind damit aufgewachsen“, erzählt er 70 Jahre später und gibt gern Anekdoten vom Zigarettenrehren mit Machorka und Zeitungspapier zum Besten. „Die Russen freuten sich über jedes Kind. Wir durften uns mit an der Essentheke anstellen, aber von den Offizierskindern nicht erwischen lassen.“ Im Magasin gab es Konfekt oder mal Bananen. „Da kauften



auch Nickerner ein, das war nicht verboten.“ Der illegale Handel blühte: mit 96-Oktan-Benzin – „das war bläulich und roch wie Treibgas“ – oder mit 20-Liter-Diesel-Kanistern für 20 Mark. Man machte Geschäfte mit Schweinefleischbüchsen aus Kriegsproviant, mit Wodka oder mit Fischdosen kistenweise und mit grünem Kaffee. „Den röstete mein Vater. Uns ging es gut mit denen.“ Bezahlte wurde mit Äpfeln oder in bar. „Das ging in der Garnison in eine Kasse für ihre Feiern.“ In einem bitterkalten Winter, als Strom und Heizung ausgefallen waren, „schliefen die Soldaten in ihren Drilluniformen in den Lastern“, erzählt Harald Papendorf. „In der Montagegrube unter den Lkws hatten sie eine seitliche Höhle gegraben, die sie mit Lkw-Batterien beleuchteten und sich dort wärmt.“ Von hier aus rückte die Panzerdivision der Roten Armee 1968 zur Niederschlagung des Prager Frühlings aus. „Das dröhnte die ganze Nacht lang“, hat Harald Papendorf noch im Ohr. „Aber als sie endgültig abzogen, hörte man nichts. Von heut auf morgen war alles einfach weg mit Mann und Maus, als wären sie nie dagewesen.“ Mit Tiefladern hatten 1992 die russischen Besatzer das Gelände verlassen.



„schneller – höher – stärker“



„Zutritt für Unbefugte verboten“





Ehemalige Offiziersunterkünfte – heute das Wohngebiet Am Kauschaer Feld

# Stunde Null – Das Ziel war hoch gesteckt

*„Damals war es schwierig, potenziellen Bauherren die Vision zu vermitteln, dass anstelle der ehemaligen Kasernen hier bald ein grünes Wohngebiet in Stadtrandlage wachsen würde, das für jeden Geldbeutel etwas bereithält: sowohl kleinere Häuser oder Stadtviillen als auch Doppel- oder Reihenhäuser, bescheidenere Grundstücke oder Häuser mit großem Garten.“*

Kirsten Keller, bei der STESAD von Anfang an für die Öffentlichkeitsarbeit im Gebiet zuständig

Nach dem Abzug der russischen Panzer 1992/93 übertrug die Bundesrepublik Deutschland die verlassene Militärbrache in Nickern an den Freistaat Sachsen. Damit ergab sich die Chance, hier neue städtebauliche Strukturen und Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen. Die Stadt Dresden kaufte daher das Areal 1994, um es in Bauland zu verwandeln und so der Abwanderung ihrer Einwohner ins Umland entgegenzuwirken. Noch im selben Jahr beschloss der Stadtrat die „förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes“ – ein juristischer Begriff, der einer Kommune unter anderem erlaubt, Bundes- und Landesmittel zu erhalten – und setzte als treuhänderische Trägerin seine 100-prozentige Tochter ein: die Stadtentwicklungs- und -sanierungsgesellschaft Dresden mbH, kurz STESAD. Im weiteren Prozess hat das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt unter anderem sanierungsrechtliche Genehmigungen erteilt, fortlaufend die Zielstellung im Entwicklungsgebiet mitformuliert und Fördermittelanträge aus der Städtebauförderung beantragt und abgerechnet. Außerdem erarbeitete das Amt Bebauungspläne und wandelte städtische Grundstücke in das Treuhänderische Vermögen um. Bund, Land und Stadt haben mit der Bereitstellung von Städtebaufördermitteln in Höhe von 22,24 Millionen Euro die Voraussetzung für die Realisierung geschaffen.

Die STESAD stand somit zur Stunde Null vor der Aufgabe, auf einem problematischen Armeegelände ein komplett neues, intaktes und attraktives Stadtviertel „aus dem Boden zu stampfen“, das allen urbanen Ansprüchen an ein modernes Leben genügt und statt Monotonie eine Vielfalt an Wohnformen bietet – so lautete das erklärte Ziel. Das war ehrgeizig angesichts der Hinterlassenschaften der Streitkräfte der Roten Armee: ruinöse Offizierswohnungen und Soldatenunterkünfte sowie Altlasten und die eine oder andere Munition im Erdreich. „Die große Herausforderung bestand darin, ein ungeordnetes, verwildertes Gebiet in einen lebenswerten Stadtteil zu verwandeln“, erinnert sich Gudrun Hanzsch vom Stadtplanungsamt an die anfängliche Skepsis künftiger Anwohner. „Und auch wir betraten mit dieser ersten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Dresden Neuland.“ Tausende waren auf Wohnungssuche, die Zeit drängte. „Wir aber brauchten erst mal einen Plan, und zwar in Größenordnungen, was man überhaupt will.“ Wo sollten Gebäude und Straßen entstehen, wie kommen Strom, Heizung, Wasser zu den Anwohnern, wo könnten sie tanken oder einkaufen. Nach gründlichen Voruntersuchungen und ausgearbeiteten Satzungsentwürfen wurde im Dezember 1994 die Entwicklungsatzung beschlossen. Im Mai 1995 trat sie in Kraft.



Ehemaliger Kohlebunker hinter dem Heizhaus – heute das Wohngebiet Nickerner Stadtgärten



„Die Heinz-Bongartz-Straße“ 1994





### Ein genauer Plan musste her

Damit war zwar der grobe Rahmen gesteckt und die gesetzliche Grundlage geschaffen. Doch die Gefahr des wilden Durcheinanders, wo jeder nach seinem Geschmack und Geldbeutel drauflos baut, konnte nur ein Bebauungsplan eindämmen. „Dieser schreibt bestimmte Kubaturen, Farben und Dachformen vor“, erklärt Claus Brusch von der STESAD. So waren beispielsweise schlohweiße Fassaden tabu. „Der B-Plan ist aber liberal gehalten, sodass er genug Spielräume ließ.“ Auch auf Baustoffe oder Garagen nahm er keinen Einfluss. Über Geschmack ließe sich ohnehin nicht streiten. „Die starke Vegetation wird kleine Bausünden in spätestens zehn Jahren optisch nivellieren.“

Im Laufe der Jahre verschoben sich sowohl der Bedarf auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt als auch die Förderbedingungen. Daher justierte der Stadtrat in Teilen nach und änderte seinen rechtskräftigen Bebauungsplan noch dreimal. Ein Procedere, das bis zu fünf Jahre dauern kann. „Und 2005 stand plötzlich alles auf der Kippe“, erinnert sich STESAD-Abteilungsleiter Markus Kluge. „Der Staat wollte Wohnungen für Bundesbedienstete auf einer 6 Hektar großen Teilfläche errichten.“ Die Entscheidungen zogen sich eine Weile hin. Erst 2011 erwarb die STESAD die letzten bundeseigenen Grundstücke.

#### Ziele städtebaulicher Erneuerung:

- sensible, denkmalschutzgerechte, umweltverträgliche und damit nachhaltige Sanierung der Gebäude unter Beachtung der Interessen der Bewohner
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität durch umfassende Umgestaltung, Sanierung und Begrünung von öffentlichen Straßen und Plätzen
- Neuanlage und Förderung von Grünbereichen und Spielplätzen in öffentlichen wie privaten Bereichen und damit großflächige Entsiegelung. Für die Bewohner, vor allem für Kinder, sollen neue Freizeit- und Spielbereiche entstehen.
- Bau und Finanzierung von Gemeinbedarfseinrichtungen



Offizierscasino, 1994

# Weniger ist mehr – Der Stadtrat reagierte auf die Nachfrage

*„Es spricht für den Stadtrat, dass er seine eigenen Entscheidungen im Laufe der Zeit hinterfragt und revidiert hat. Auch durch die Verwaltung erhielten wir die notwendige Unterstützung, alle haben mitgezogen und einen langen Atem bewiesen. Mit Frau Hanzsch haben wir sehr konstruktiv zusammengearbeitet.“*

Claus Brusch, STESAD-Verantwortlicher für die Nickerner Stadtgärten

Kaum war der Bebauungsplan (B-Plan 35.0) im Amtsblatt Ende Juli 1999 erschienen und damit rechtskräftig geworden, musste der Stadtrat der Landeshauptstadt ihn auch schon wieder ändern. Zwei Monate später ließ der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau für eine Teilfläche nachbessern. Der Grund: Ursprünglich sollten rund 2 000 Wohnungen für bis zu 5 000 Menschen in Fünfgeschossern entstehen. Daran waren Investoren Mitte der Neunziger stark interessiert gewesen. Doch 1997 herrschte bereits ein Überangebot an frei finanzierten Mietwohnungen. Zudem fiel das Baukindergeld weg und es fehlte an Förderinstrumenten für den Mietwohnungsbau. Das Interesse potenzieller Bauträger sank gegen null.

Angesichts der geänderten Förderstrategien von Bund und Land und der gestiegenen Nachfrage nach individuellem Wohnungsbau brachte die Landeshauptstadt im Juni 2007 eine zweite Änderung auf den Weg. Darin ging es um das nordwestliche Areal. Diesen B-Plan 35.2 zog die Verwaltung im beschleunigten Verfahren durch, nachdem er vier Wochen lang öffentlich auslag. Den Startschuss zur vorzeitigen Erschließung gab das Stadtplanungsamt im November 2008, der Stadtrat beschloss die Satzung im April 2009.

## Mehr Platz für Eigenheime im Grünen

„Inzwischen hatte sich die Einkommenslage bauwilliger Familien stabilisiert, ihnen gingen aber mit der Zeit die Alternativen im Stadtraum aus. Die Bauzinsen sanken, Kredite wurden attraktiver“, begründet Markus Kluge von der STESAD die steigende Nachfrage nach Wohneigentum. Im Juli 2011 bestätigte der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau die Aufstellung des B-Plans 35.3, der Satzungsbeschluss im Stadtrat folgte im Februar 2015.

Mit den drei Änderungsverfahren reagierte die Kommune auf die gewachsene Nachfrage nach individuellem Wohnungsbau. Neben Baufeldern für Bauträger bot sie damit mehr Flächen für bauträgerfreie Vorhaben an. Das Ziel waren nunmehr noch 850 Wohnungen für rund 2 000 Menschen.



## Gestaltungsplan des städtebaulichen Entwicklungsgebietes Dresden-Nickern

# Voller Überraschungen – Die Brache wird erschlossen



Im Mai 1995 erfolgten die ersten Abbrüche. Mit Ausnahme des denkmalgeschützten Kasernentraktes verschwanden nach und nach die alten Panzergaragen, die Mehrzweckgebäude und Plattenbauten. Schuttmassen von rund 300 000 Kubikmetern umbautem Raum mussten Fachleute richtig entsorgen.

Sodann waren 85 000 Quadratmeter befestigte Freifläche zu entsiegeln: Pflaster, Ziegel, Asphalt und massive Fertigteile aus Beton kamen unter den Presslufthammer. Was von den Trümmern noch verwendbar war, wurde aufbereitet: Rund 50 000 Kubikmeter Ziegel- und Betonbruch sowie 6 000 Kubikmeter Granit konnten so gerettet werden. Auch rund 20 000 Kubikmeter Pflaster fanden in den Erschließungsstraßen und Grünanlagen später eine Wiederverwendung. 650 Tonnen Metall vom Schrottplatz und etliche illegale Ablagerungen waren abzutransportieren.

*„Das Armeegelände war ja eine Stadt in der Stadt.“*

Claus Brusch, STESAD-Verantwortlicher für die Nickerner Stadtgärten

## Ein unterirdischer Gang

Im Zuge der Erschließungsarbeiten mussten unterirdische Bauwerke abgebrochen und verfüllt werden, darunter auch ein etwa 550 Meter langer Fernwärmekanal. Der mannshohe gemauerte Gang lag in bis zu vier Metern Tiefe und stellte die Verbindung zwischen dem Heizhaus und den übrigen Kasernengebäuden für die Wärmeversorgung sicher.

Des Weiteren fanden sich alte Schächte, Entwässerungsleitungen und Versorgungsanlagen auf dem Gelände an, zu denen keine Bestandsunterlagen existierten. Zu Rückständen der Vornutzung zählten aber auch Altreifen, Schrott und Mischabfälle, die zu separieren und entsorgen waren. Darüber hinaus wurden 8 000 Kubikmeter Erdreich aufgrund ihres hohen Schadstoffgehaltes einer geeigneten Verwertung zugeführt.



Abriss der Offiziersunterkünfte





Zustand vor Beseitigung der Ablagerungen und Altlasten



Erschließungsarbeiten an der heutigen Helena-Rott-Straße

Von November 1995 bis Mitte März 1996 durchsuchten Archäologen den geschichtsträchtigen Boden auf 17,2 Hektar nach Zeugnissen der Jungsteinzeit. Anschließend begannen die Bauleute im Sommer 1996, die technischen Medien zur Ver- und Entsorgung zu verlegen: Strom- und Telefonkabel, Heizungsrohre, Anschlüsse für die Straßenbeleuchtung, Trinkwasserleitungen, Rinnen für Regen- und Schmutzwasser.

#### Teuer, aber nötig – eingebauter Flutschutz

Solche Abwässer kommen am Dresdner Südhang zuweilen in rauen Niederschlagsmengen vor. Jedoch standen für die Ableitung von Starkregen über die öffentliche Kanalisation in Richtung Geberbach und Lockwitzbach nur sehr geringe Kapazitäten zur Verfügung. Damit diese sogenannten Vorfluter im Ernstfall nicht über die Ufer treten, musste die STESAD mit hohem technischen und finanziellen Aufwand ein System aus Rückhaltebecken und Staukanälen errichten lassen. „Es handelt sich im Grunde um eine Zisterne, die große Wassermengen zurückhält und nur gedrosselt ableitet“, erklärt Markus Kluge von der STESAD. Auch Eigentümer privater Grundstücke mussten auf ihren Flächen entsprechende Rückhalteanlagen für Niederschlagswasser einbauen, die jedoch auch zur Bewässerung des Gartens genutzt werden können.

Anschließend begannen die Bauleute ab Sommer 1996, die Ver- und Entsorgungsanlagen für die Neubebauung zu verlegen: Strom- und Telefonkabel, Fernwärme- und Gasleitungen, Anschlüsse für die Straßenbeläuchtung und Trinkwasserversorgung sowie Kanäle für Schmutz- und Regenwasser.



Entwicklungsgebiet Nickern 1995

# Das Entwicklungsgebiet entwickelt sich – Ein Quartier nach dem anderen entsteht

## Das Stabsgebäude

*„Ich bin stolz, dass wir es geschafft haben, das Stabsgebäude unter Denkmalschutz stellen zu lassen und nach langer Suche einen Investor zu finden. Sonst wäre es abgerissen worden. Dann würde dem ganzen Gebiet der historische Baubezug fehlen, es wäre gesichtslos.“*

Gerd Zettler, zuständiger STESAD-Projekt-verantwortlicher

Im Zentrum dominiert das ehemalige Stabsgebäude. Es handelt sich um die Waffentechnische Schule von 1939/40. „Die erhaltenen historischen Dachgaupen geben dem Bau und seinem Umfeld ein markantes Ambiente“, freut sich Markus Kluge. Im Sommer 1998 erwarb es ein privater Investor. Umbau und Sanierung des Denkmals hatten zu den größten Herausforderungen gehört. Bereits im März 1999 wurde im ersten Bauabschnitt Richtfest gefeiert, im Oktober zogen die ersten Mieter ein. Seit seiner Fertigstellung im Jahr 2000 beherbergt das fünfschiffige Gebäude 200 hochwertige geförderte Mietwohnungen.





Moderne Wohnungen im ehemaligen Stabsgebäude



Blick auf den Nickerner Platz

Den Nickerner Platz über der neu entstandenen Tiefgarage säumen kleine Läden und Serviceeinrichtungen. Die Eisdiele „Tortuga“ mit Außenplätzen unter einer begrünten Pergola hat sich zu einem Treffpunkt für die Nachbarschaft und Familienfeiern entwickelt. Der eingezäunte Spielplatz gegenüber gehört zur beliebten Kindertagesstätte „krea(k)tiv“ des freien Trägers Kindervereinigung Dresden e. V. Wie der Name schon ausdrückt, können über 140 kleine Nickerner hier kreativ und aktiv werden: im Außengelände mit Wasserlauf, Werkstatt und Weidentunnel oder in einem der großzügigen Gruppenräume, im Sport- und Musikraum, die alle zum Forschen, Erkunden und Experimentieren einladen. Für eine gesunde Ernährung sorgt die hauseigene Küche.

Die **Heinz-Bongartz-Straße** ist benannt nach dem Dirigenten und Komponisten (1894–1978). Der Kapellmeister und Generalmusikdirektor führte von 1947 bis 1963 als Chefdirigent die Dresdner Philharmonie in der Nachkriegszeit wieder zu neuer Qualität und setzte sich zudem für zeitgenössische Komponisten ein.

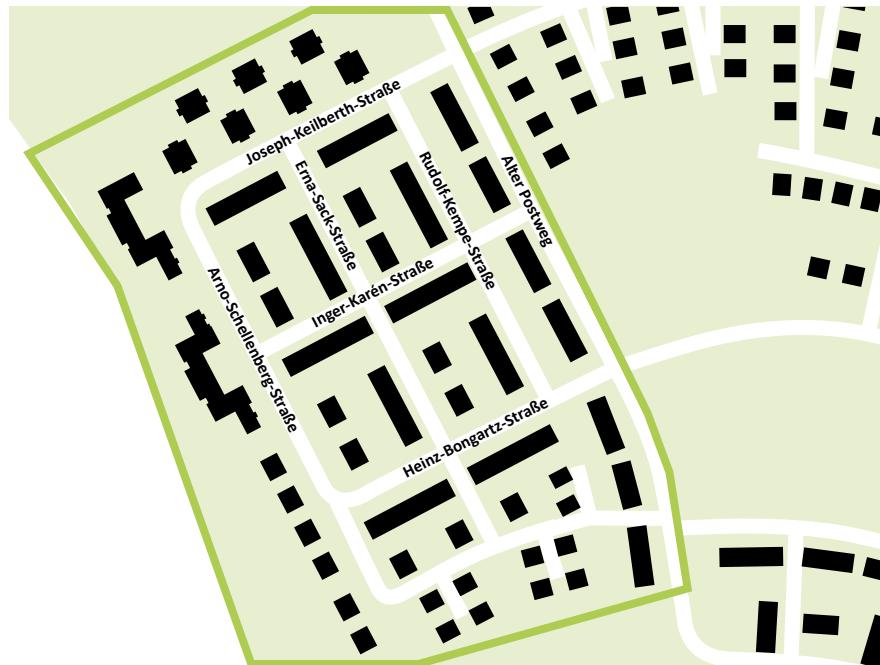


Heinz Bongartz

Die **Wittgensdorfer Straße** ist nach dem Dorf bei Kreischa benannt, das 1950 nach Gombsen und zusammen mit diesem 1974 nach Kreischa eingemeindet wurde.



## Das Kauschaer Feld



Parallel zum Stabsgebäude wurde das Teilgebiet „Kauschaer Feld“ bis 1998 erschlossen. Hatte es anfangs nur einige Mietshäuser gegeben, folgten bald darauf Reihen- und Doppelhäuser sowie Eigenheime an den verkehrsberuhigten Wohnstraßen. Direkt daneben lädt der Trutzsch zur Erholung ein.



Arno Schellenberg



Erna Sack

Der **Alte Postweg** ist, wie der Name schon sagt, Teil der einstigen Postkutschenverbindung zwischen Dresden und Böhmen. Daran erinnert bis heute eine historische Postsäule am Hohlen Tor.

1999 wurde die **Arno-Schellenberg-Straße** nach dem Dresdner Opernsänger (1903–1983) benannt. Als 29-Jähriger folgte er dem Ruf von Fritz Busch an die Semperoper. Dort wirkte der lyrische Bariton an zahlreichen Uraufführungen und Premieren mit, gab außerdem Liederabende. Ab 1950 war er als Gesangsprofessor in Berlin tätig, ab 1966 unterrichtete er an der Musikhochschule Dresden.

Die **Erna-Sack-Straße** trägt den Namen der Opernsängerin Erna Dorothea Luise Sack (1898–1972), die ab 1935 zum Ensemble der Semperoper gehörte. Sie erreichte und modulierte textverständlich das extrem hohe viergestrichene C und war als deutsche Nachtigall bekannt. Als eine der gefragtesten Sopranistinnen ihrer Zeit unternahm sie lange Welttourneen.

Die **Joseph-Keilberth-Straße** erinnert an den Dirigenten Joseph Keilberth (1908–1968). Als Neuankömmling in Dresden 1945 wurde er sofort zum Oberleiter der Staatskapelle berufen und eröffnete die Konzertsaison. Vier Jahre lang wirkte er als deren Generalmusikdirektor sowie von 1948 bis 1951 als Leitender Kapellmeister der Staatskapelle Berlin. Der Dirigent starb mitten in einer Opernaufführung in München.



Joseph Keilberth

Die **Inger-Karén-Straße** verdankt ihren Namen der dänisch-deutschen Opernsängerin Inger Karén von Zaremskij (1908–1972). 1935 trat sie als Erste Altistin dem Ensemble der Semperoper bei und wurde zur Sächsischen Kammersängerin ernannt. Sie blieb bis 1963 dort beschäftigt und studierte über 60 Rollen ein.



Inger Karén

Die **Rudolf-Kempe-Straße** erhielt ihren Namen nach dem Dirigenten (1910–1976). Der Oboist und Pianist wurde 1949 Generalmusikdirektor der Staatskapelle und 1951 Leiter der sächsischen Staatsoper. Nach seinem Wechsel nach München entwickelte er sich in den 1960er Jahren zu einem der weltweit gefragtesten Dirigenten, blieb aber bis zu seinem Tod eng mit der Dresdner Staatskapelle verbunden. Auf ihn geht die Tradition des „Dresdner Requiems“ in Erinnerung an den 13. Februar 1945 zurück.



Rudolf Kempe



Anwohnerstraße im Wohngebiet Kauschaer Feld



Blick auf das Wohngebiet Kauschaer Feld





Bebauung am Alten Postweg



Alter Postweg, Häuser im nördlichen Teil



Heinz-Bongartz-Straße



## Auf dem Trutzsch



Herbert-Collum-Straße



Herbert Collum



Rudolf Dittrich

Das dritte Teilgebiet wurde zwischen 1998 und 2000 erschlossen. Sein Name „Auf dem Trutzsch“ kommt von dem hier gelegenen 200-Meter-Hügel. Von dort oben hat man eine Panorama-Aussicht ins Dresdner Elbtal bis hinüber zu Fernsehturm, Borsberg und nach Pillnitz. Bei guter Sicht sind die Sächsische Schweiz und der Hohe Schneeberg zu erkennen. Auch der angrenzende Park und die benachbarte Kleingartensiedlung bilden im Herzen dieses Wohngebietes die Idylle vom Eigenheim im Grünen. Neben Reihen- und Doppelhäusern von Bauträgern errichteten private Bauherren ihre freistehenden Einfamilienhäuser.

Die **Herbert-Collum-Straße** ehrt den berühmten Organisten, der ab 1935 bis zu seinem Tod an der Kreuzkirche wirkte. Der Cembalist und Pianist (1914–1982) gründete 1946 den nach ihm benannten Chor und wurde 1960 Professor an der Musikhochschule. Jahrzehntelang prägte der Dirigent das Dresdner Konzertleben aktiv mit.

Die **Rudolf-Dittrich-Straße** wurde nach dem Tenor (1903–1990) benannt. Der Bauernsohn arbeitete als Lehrer, bevor er 1929 als Quereinsteiger die Bühne der Semperoper betrat. Dort stieg er zu den großen Partien des jugendlichen Heldenfachs auf. Statt nach 1945 Berufungen nach Wien oder München zu folgen, gründete der heimattreue Dresdner die Arbeiteroper am Sachsenwerk und unterrichtete Gesang an der Musikhochschule.

Der **Trutzsch**, auch Trützsch genannt, soll seinen Namen von einer vor der Christianisierung hier stehenden trutzigen Wehrburg der Slawen haben.



Blick vom Trutzsch Richtung Norden



Blick auf das Wohngebiet Auf dem Trutzs



## Der Lockwitzer Hang



Die Erschließung des Lockwitzer Hangs erfolgte in zwei Etappen: 1998 bis 2000 und 2004 bis 2008. Das begehrte Areal im Südosten grenzt an die bestehende Bebauung von Lockwitz. Der Blick ins Grüne über den Flussraum bis hin zu den Ausläufern des Elbsandsteingebirges überzeugte die privaten Bauherren, sich hier ihre freistehenden Einfamilienhäuser zu errichten.



Bernd Aldenhoff

Die **Bernd-Aldenhoff-Straße** erhielt ihren Namen 2006 in Erinnerung an einen der herausragenden Helden tenöre der 1940/50er-Jahre. Der in Bayreuth und international gefeierte Wagner-Interpret (1908–1959) war bekannt für seine kraftvolle Stimme und stets sichere Höhe. Von 1943 bis 1951 gehörte er zum Ensemble der Semperoper und ging danach nach München, wo er auf dem Höhepunkt seiner Laufbahn an einer Lebensmittelvergiftung starb.

Die **Dora-Zschille-Straße** trägt den Namen eines Ehrenmitglieds der Semperoper. Dora Anna Zschille-Weyding (1906–1997) kam 1948 nach Dresden und wurde drei Jahre später zur Kammersängerin ernannt. Die Sopranistin entwickelte sich vom jugendlich-dramatischen zum hochdramatischen Fach.

Die **Kurt-Böhme-Straße** ist benannt nach dem Kammersänger Kurt Gerhard Böhme (1908–1989). Von 1930 bis 1950 wirkte der vielseitige Bassist an der Semperoper. Es folgten München, Wien, Salzburg und Bayreuth. Er beherrschte rund 120 Rollen und hinterließ eine umfangreiche Diskografie.



Dora Zschille



Kurt Böhme



Dora-Zschille-Straße



Blick auf das Wohngebiet Lockwitzer Hang



## Zum Gebergrund



Im Norden entstand neben der Siedlung aus den 1930er Jahren ab 2011 ein weiteres Quartier mit freistehenden Einfamilienhäusern um begrünte Wohnanger. Alle Grundstücke in der begehrten Lage nahe dem alten Dorfkern fanden ihre Eigentümer. Durch die großzügige, durchgrünte Bebauung schafft die Anlage „Zum Gebergrund“ einen sanften Übergang zum südlich angrenzenden Stadtteilpark.



Elfride Trötschel

Die **Elfride-Trötschel-Straße** erinnert an eine in Dresden geborene Sopranistin (1913-1957), die Karl Böhm 1934 an die Semperoper verpflichtete. Gastspielreisen machten sie in aller Welt berühmt. 1950 wechselte sie nach Berlin, bediente das lyrische und das jugendlich-dramatische Fach und trat immer wieder in Dresden auf. Mit 44 Jahren starb sie 1957 vermutlich an Krebs und wurde in Cotta bestattet, wo sie als Vollwaise in einer Pflegefamilie einst freundliche Aufnahme gefunden hatte.



Joseph-Keilberth-Straße



Begrünter Wohnanger im Wohngebiet Zum Gebergrund





Fußweg zur Joseph-Keilberth-Straße

## Die Nickerner Stadtgärten



Das Areal nördlich des sanierten Stabsgebäudes bildet seit 2016 den Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Birkenalleen und öffentliche Grünzüge bis zum Stadtteilpark am Alten Postweg prägen den Charakter der „Nickerner Stadtgärten“. Auf rund acht Hektar zwischen Heinz-Bongartz-Straße und Nickerner Straße wurden 90 Grundstücke für eine aufgelockerte, individuelle Bebauung erschlossen. Dort ermöglichte der Entwicklungsträger freistehende ein- oder zweigeschossige Einfamilienhäuser mit verschiedenen Dachformen und Wohnhöfen, aber auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser oder Hausgruppen. Auf Flächen am Nickerner Weg ist Platz für eine Bauherrengemeinschaft und daneben für 48 Mietwohnungen der WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG.

Die **Helena-Rott-Straße** erinnert an die Kammersängerin und Altistin Helena Rott (1908–1991), die von 1941 bis 1960 zum Ensemble der Dresdner Staatsoper gehörte.

Die **Liesel-von-Schuch-Straße** wurde 2016 nach der Dresdner Ehrenbürgerin benannt. Elisabeth von Schuch-Ganzel (1891–1990) gab 1913 ihr Debüt als Koloratursopranistin auf der Opernbühne. Die Tochter des berühmten Künstlerehepaars Ernst Edler von Schuch, Generalmusikdirektor am Königlich Sächsischen Hoftheater, und der Koloratursopranistin Clemantine Schuch sang bis 1935 an der Semperoper und arbeitete nach 1945 als Pädagogin an der Dresdner Musikhochschule.

Die **Osterhausenstraße** entstand 2016 und ist mit der Ortsgeschichte verknüpft. Johann Georg von Osterhausen (1578–1627) kaufte 1620 das Rittergut Lockwitz und erneuerte 1623 dessen Schlosskapelle, womit eine selbstständige Kirchengemeinde entstand. Er gründete die erste Schule von Lockwitz. In Nickern errichtete er das Wasserschloss am Geberbachteich.



Helena Rott



Liesel von Schuch



Helena-Rott-/Ecke Liesel-von-Schuch-Straße





Blick Richtung Trutzsch 2018



# Es grünt so grün – Lebensqualität durch Natur, saubere Luft und Ruhe



Ein grünes Band zieht sich von Altnickern bis zum Trutzschen. Von Straßen ungestört, können Fußgänger ausgedehnte Spaziergänge unternehmen. Wo früher Truppenübungen auf Schießplätzen stattfanden, bietet heute friedliche, kultivierte Heidelandschaft Ruhe und Erholung. In einem lang gestreckten Waldpark mit hohen, alten Bäumen entlang des Alten Postweges wurde ein Kinder- und Jugendspielplatz errichtet. Fledermäuse finden hier 16 Nisthilfen.

Weitere Grünanlagen entstanden am Nickerner Weg und an der Kurt-Böhme-Straße. Entlang der Straßen stehen seither 420 neu gepflanzte Bäume. In den Innenhöfen wachsen ebenfalls Bäume und Sträucher, Hecken und Blumen. Die bereits vorhandenen Grünzüge wurden erhalten und aufgewertet. „Sie bilden das grüne Rückgrat des Stadtteils“, findet Markus Kluge von der STESAD. Am markantesten ist die stadtteilprägende Birkenallee. Landschafts- und Gartenbauer bepflanzen dort die Lücken und legten eine Krokuswiese mit Balancierstrecke an.

*„Die hohe Nachfrage bestätigt uns,  
dass wir es richtig gemacht haben, so  
viel Grün zu lassen.“*

Gudrun Hanzsch, in der Abteilung Stadt-  
erneuerung des Stadtplanungsamtes im  
gesamten Zeitraum für das Gebiet zuständig

## Schafe und Eidechsen im Biotop

Äcker wurden zugekauft, um die Wege, Eiverstecke und Sommerplätze der Zauneidechsen zu erhalten. Das Fördergebiet erfüllt nicht nur behördliche Umwelt- und Artenschutzauflagen. Aufgrund des ausgewogenen Verhältnisses von bebauter und unbebauter Fläche 50:50 ist hier Lebensqualität gewachsen: durch die Natur vor der Haustür und den direkten Übergang in die umgebende freie Landschaft, durch saubere Luft und eine ruhige Lage.

Der Trocken- und Halbtrockenrasen auf dem Trutzschen stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Seltene Vögel wie der Neuntöter oder geschützte Käfer wie der Eremit leben hier. Im Auftrag der Unteren Naturschutzbehörde ließ die STESAD daher die rund 17 Hektar extensiver Grünanlagen herrichten, Hecken pflanzen und Trockenmauern ziehen. Eine Streuobstwiese entstand und Steinhaufen als Lebensräume für Eidechsen und anderes Kleingetier wurden angelegt. 1 850 Flatterulmen kamen außerdem hinzu. Folgt man dem Spiralweg bis zum neu errichteten Aussichtspunkt auf dem Hügel, öffnet sich der Blick im Süden über die Äcker zur Autobahn und im Norden über das gesamte Elbtal. An klaren Tagen sind am Osthorizont die Gipfel der Sächsischen Schweiz zu sehen.



Blick vom Trutzsch Richtung Süden

Radler und Wanderer, Jogger und Hundebesitzer durchstreifen heute den Trutzsch. Dessen Pflege beschränkte sich anfangs auf die Verkehrssicherung, das Freihalten der Wege und die Erhaltung der Streuobstwiese. Deshalb bahnten sich vor allem Brombeeren ihren Weg. Da bot Schäfer Frank Ringling dem Umweltamt seine Hilfe an. Dieses ließ ihn gewähren und mithilfe von Umweltzentrum, Regiebetrieb Zentrale Technische Dienstleistungen und Asylbewerbern entlang der Wege einen wolfssicheren Zaun errichten. „Ja, selbst Fasane und Rehe trauen sich bis an die Grundstücke heran“, weiß Markus Kluge. Seit Juni 2018 grasen rund 70 Schafe auf dem Trutzsch und drängen die wildwuchernden Sträucher zurück. „Die Schafe auf dem Trutzsch erfüllen eine wichtige Landschaftspflegeaufgabe. Wir freuen uns sehr über dieses gelungene Projekt“, resümiert Umweltbürgermeisterin Eva Jähnigen.

#### Moderne Sportanlage für mehr als Fußball



Am Trutzsch hatte die STESAD eine als künftige Sportanlage ausgewiesene Fläche planiert und an den Eigenbetrieb Sportstätten der Stadt Dresden übergeben. Die offene Wiese, mit Bänken und einem Volleyballnetz versehen, lockte ungewolltes Publikum an und stellte wegen der Lärmentwicklung und der Hinterlassenschaften ein Ärgernis für die Anwohner dar.

2010 fand sich mit der Sportgemeinschaft Gebergrund Goppeln (SGG) ein Partner für die passende Nutzung der Fläche. Bis zum Herbst 2011 baute der Verein für 1,9 Millionen Euro, davon rund 500 000 Euro Eigenmittel, darauf eine moderne Sportanlage mit Vereinsgebäude und Kunstrasen. Zumeist spielen dort Frauen, Männer und Kinder Fußball. Im Mehrzweckraum trifft sich außerdem zweimal wöchentlich das Yoga-/Pilatesteam. Auch für eine anderweitige Nutzung der Räume, beispielsweise für interessierte Anwohner, die Skat- oder Tischtennis spielen möchten, ist der Verein offen.



Fußballplatz des SG Gebergrund Goppeln



Trotz anfänglicher Skepsis einiger Nachbarn hat sich das Verhältnis selbst bei intensiver Nutzung der Anlage inzwischen normalisiert. Mehr noch, von den heute 400 Mitgliedern kommen etwa zwei Drittel direkt aus den angrenzenden Wohngebieten. „Viele Familien schauen nicht nur auf die Lage, sondern auch auf die Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten, bevor sie hier ins Wohngebiet ziehen“, sagt STESAD-Abteilungsleiter Markus Kluge. „Vor allem für die Kinder ist der nahegelegene Sportverein ideal, weil Eltern ihren Nachwuchs dafür nicht durch die halbe Stadt fahren müssen.“ Mit den guten Bedingungen stellte sich auch sportlicher Erfolg ein. Beispielsweise wurden die A-Junioren 2016/17 Dresdner Stadtmeister und Pokalsieger, die 1. Männermannschaft stieg 2017/18 zum zweiten Mal in die Stadtoberliga auf.

Inzwischen ist die Belegung des einen Kunstrasenplatzes ausgereizt. Daher startete der Verein 2017 ein weiteres ambitioniertes Projekt: Gemeinsam mit der Stadt Dresden und dem Freistaat Sachsen soll am Standort eine kleine Mehrzweckhalle entstehen. „Unsere Knirpse können sich vielleicht schon bald über ein richtiges Dach über dem Kopf freuen“, hofft Sprecher Falk Lösch und sagt: „Die anderen Mannschaften werden ebenso Nutznießer der kleinen Sporthalle werden.“ Darüber hinaus wolle man außerhalb des Vereins Hallenzeiten anbieten, beispielsweise für Kindereinrichtungen, Senioren- oder Behindertensport. „Die neue Halle ist barrierefrei geplant und lässt die Erweiterung des Angebots auf andere Sportarten zu – von Badminton bis Volleyball“, so Lösch weiter. „Sie sorgt auch für mehr Lärmschutz, sodass die Anwohner vom Spiel- und Trainingsgeschehen auf der Anlage noch weniger beeinträchtigt werden.“ Die geplanten zusätzlichen Stellplätze sollen helfen, den Parkplatzdruck im Wohngebiet zu entschärfen. Wenn sich alle Partner einig sind und die Finanzierung steht, könnte der Bau 2019 beginnen.



### Gärtnern auf dem Trützsch

Zu den seit 1978 bestehenden 102 Gärten der rund 40 000 Quadratmeter großen Anlage „Am Geberbach“ sowie den Anlagen Nickern II und III aus den 1980er Jahren kamen im Stadtteil nach der Wende weitere hinzu. 1996 trennte sich der Naturpark Nickern e. V. aus der Hauptanlage „Sternhäuser“. Und als Ersatzstandort für die dem Bau der Waldschlößchenbrücke weichen den Kleingärtner gründete sich 1998 im ehemaligen Kerngebiet des sowjetischen Armeetrainingslagers der Verein „Am Trützsch“ e. V. Auf 21 312 Quadratmetern umfasst die Anlage des Stadtverbandes Dresdner Gartenfreunde insgesamt 68 Gärten und ein Vereinsheim.

# Mädchen für alles – Die Stadttochter STESAD kümmert sich von A bis Z

*„Die Entwicklung von Nickern und das anspruchsvolle Finanzmanagement gestalteten sich vor allem deshalb so erfolgreich, weil all die engagierten Akteure koordiniert und zielorientiert handelten, weil alle vertrauensvoll und zuverlässig zusammengearbeitet haben. Wir blicken stolz auf 24 Jahre erfolgreiche Stadtentwicklung zurück. 24 Jahre – das verbindet.“*

Gudrun Hanzsch, in der Abteilung Stadt-  
erneuerung des Stadtplanungsamtes im  
gesamten Zeitraum für das Gebiet zuständig



Brachfläche vor Baubeginn des Wohngebietes Nickerner Stadtgärten, 2011

Insgesamt sind rund 58 Millionen Euro in Dresdens erstes und einziges Entwicklungsgebiet geflossen. Neben den Aufgaben der STESAD im Rahmen der Abbruchmaßnahmen und Altlastensanierung, Erschließung und Baulandentwicklung hatte die Treuhänderin auch diese Summen zu bewirtschaften. 22,24 Millionen Euro Städtebaufördermittel kamen von Bund, Land und Stadt. Außerdem wurden Privatmittel eingesetzt sowie mit Darlehen und Krediten, Bürgschaften und Treuhandvermögen gewirtschaftet. Kein leichtes Unterfangen, wenn man bedenkt, wie sich die Randbedingungen im Laufe der Maßnahme verschoben.

Auch die Vermarktung der Baufelder und der Verkauf von Grundstücken oblagen der STESAD im Auftrag des Stadtplanungsamtes. Dessen Mitarbeiter Thomas Breitbach betreute das Gebiet seit 1995 und stand seither als Ansprechpartner in Sachen Wettbewerbs- und Bebauungsplanverfahren, Planänderungen und Bauherrenberatung zur Verfügung. Das Sprichwort „Aller Anfang ist schwer“ traf zu. Viele hatten nach der Wende ihre Arbeit verloren, konnten sich kaum Eigentum leisten. „Wir druckten Faltblätter, Plakate und Provisionsfrei-Schilder, wir machten Mundpropaganda, wir fuhren zu Messen“, erinnert sich Kirsten Keller. „Aber auf der Baumesse HAUS machten die Leute lange Gesichter: Schon wieder das Russengelände!“ Bis das Blatt sich 2012 wendete. „Und als schließlich im jüngsten Bauboom schon keine Rohbaufirma mehr zu bekommen war, bildeten sich sogar Wartelisten.“ Doch einige sprangen auch wieder ab – aus finanziellen Gründen. „Denn die Quadratmeterpreise waren von anfangs umgerechnet 115 auf heute 217 Euro gestiegen.“

#### „Urlaub“ auf der Baustelle

Insgesamt erwarb die STESAD rund 47 Hektar und erschloss neue Grundstücke für Baufelder, öffentliche und Privatstraßen sowie Grünanlagen. Nach Abschluss der Neuordnung ist zunächst Platz für 600 neue Grundstücke geschaffen worden. Für diese übernahm die STESAD ebenfalls größtenteils Projektmanagement, Erschließung und Beplanung einzelner Baufelder. Claus Brusch, in den „Nickerner Stadtgärten“ dafür zuständig, erinnert sich gern an seine Zeit auf der Baustelle, die sich manchmal fast wie „Urlaub“ angefühlt habe: „Im Gegensatz zur Innenstadt, wo kaum Bewegungsfreiheit herrscht und der Bauablauf häufig von äußeren Zwängen bestimmt wird, hat das Bauen in Nickern wirklich Spaß gemacht. Bereits in der Planungsphase haben wir diese Spielräume genutzt und unterschiedliche Erschließungsvarianten entwickelt. Dies hat sich besonders positiv auf die Termin- und Kostensicherheit ausgewirkt.“

Von der Ausschreibung über die Steuerung der Bauleistungen bis zur Abrechnung lief alles über den Tisch der STESAD. Zuvor hatte das Stadtplanungamt der Landeshauptstadt die genehmigungs- und baurechtlichen Grundlagen geschaffen und somit die Voraussetzungen für das heutige positive Ergebnis. „Im Laufe der Jahre ist uns Nickern ans Herz gewachsen“, gibt Markus Kluge zu, dem es oft nicht schnell genug ging. „Anfangs dachte ich, in zehn Jahren sind wir durch damit. Aber ich habe gelernt, dass manche Dinge eben Zeit brauchen und vieles an äußeren Faktoren hängt, die man beim besten Willen nicht beeinflussen kann.“



# Wohnen zwischen Stadt und Land – Das ist Lebensqualität!



„1992 brauchte es viel Fantasie, um das Potenzial zu erkennen“, blickt Gudrun Hanzsch vom Stadtplanungsamt zurück. Heute zeigt sich, dass es sich gelohnt hat. Aus einem problematischen Kasernengelände entstand nach dem Abbruch der Panzergaragen und Offizierswohnungen sowie der Altlastenbeseitigung ein lebendiges ziviles Wohngebiet. Die landschaftlich reizvolle Lage ist geprägt von mehreren Parks, gepflegten Grünflächen und Kleingärten sowie von durchgehenden Grünzügen und Fußwegen. Dieser Imagewandel lässt sich auf die großzügig gestalteten öffentlichen Räume und eine intakte Infrastruktur zurückführen. Sein markantes Gesicht geben dem neuen Stadtteil die aufgewertete Birkenallee und das sanierte denkmalgeschützte Stabsgebäude.

Neu geschaffen wurde der zentrale Nickerner Platz. Dort dient das „Tortuga“ als Café und Trattoria dem leiblichen Wohl und der Geselligkeit, daneben finden sich Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen sowie die Kindertagesstätte „krea(k)tiv“. Dessen abenteuerlicher Außenspielplatz wie auch der öffentliche Spielplatz im Stadtteilpark lassen Kinderherzen höher schlagen. Die Buslinie 66 sorgt für direkte Anbindung der ruhigen Randlage ans quirliche Stadtzentrum Dresdens. Der Leitgedanke der Gebietsentwicklung „Wohnen zwischen Stadt und Land“ ist Wirklichkeit geworden. „Die damals gesteckten Erneuerungsziele sind erreicht“, fasst Markus Kluge, STESAD-Abteilungsleiter für Stadtentwicklung und -sanierung sachlich zusammen.

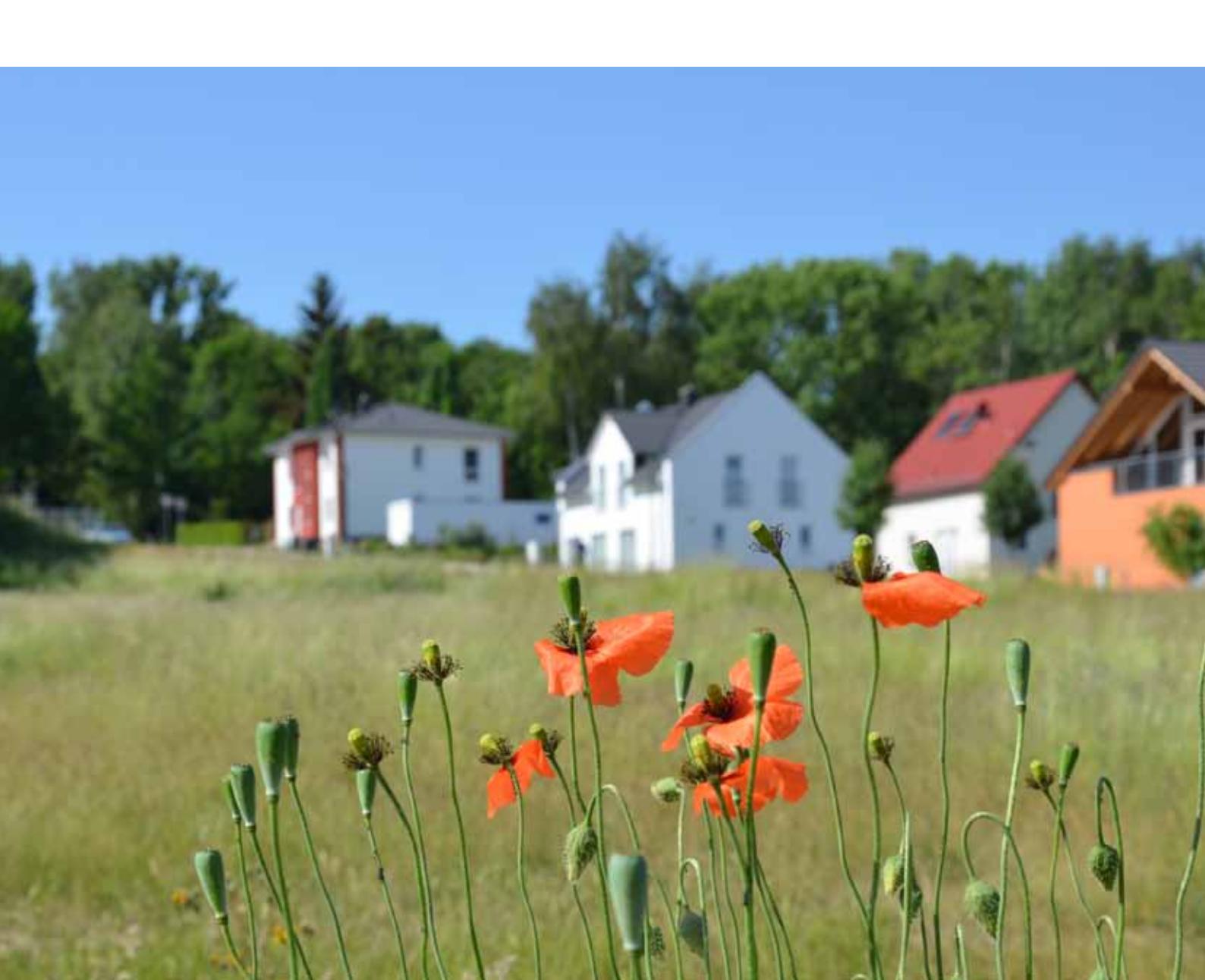
*„Wenn man an einem warmen Früh-  
sommertag durch den Gebergrund  
mit seinen Rosen- und Lavendelgär-  
ten läuft oder auf dem Trutzsch ent-  
lang spaziert, dann summt und duftet  
die ganze Straße.“*

Kirsten Keller

## Vielfalt der Bau- und Wohnformen

So wundert es nicht, dass im Jahr 2018 zahlreiche Familien unter den rund 2 000 Anwohnern leben, die die aufgelockerte, mit viel Grün durchzogene Bebauung zu schätzen wissen. Die von Anfang an erwünschte Vielfalt ergibt sich aus der Palette verschiedener Bautypen vom historischen Denkmal über neue Mehrgeschosser und Reihenhäuser bis hin zu modernen Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern.

Die Bevölkerungsmischung von der jungen Familie bis zum Genießer eines behaglichen Lebensabends gelang durch die unterschiedlichen Wohnformen und Käuferschichten. Die Bewohner leben hier sowohl im selbst genutzten Eigentum – vom günstigen Fertighaus bis zur





Traumvilla – als auch zur Miete, zum Teil in Sozialwohnungen. Eine Bauherriegemeinschaft soll bis zur Aufhebung der Entwicklungssatzung Ende 2019 die letzten Flächen in Besitz nehmen. „Der Leerstand tendiert gegen null“, blickt Markus Kluge stolz auf das Erreichte.

### Und was bringt die Zukunft?

„Noch ist vieles in Bewegung“, sagt Kirsten Keller von der STESAD, die zahlreiche Käufer seit Jahren persönlich kennt. „Manche wollen im Alter lieber barrierefrei wohnen, andere vererben oder verkaufen ihr Eigentum. Nicht wenige ziehen innerhalb des Gebietes um.“ Dass in der Geburtenhauptstadt Deutschlands Kitas und Schulen aus allen Nähten platzen, ist kein Geheimnis und geht auch am familienfreundlichen Nickern nicht vorbei. Ob eines Tages wohl der ad acta gelegte Plan eines Schulneubaus wieder aus der Schublade geholt wird? Oder ob die nie umgesetzten Ergebnisse des studentischen Wettbewerbs zur öffentlichen Zugänglichmachung eines neolithischen Langhauses mal wieder auf den Tisch kommen? Die Zukunft wird es zeigen.

#### Die 57 Hektar des Gebietes enthalten:

- etwa 27 Hektar Nettobaulandfläche,
- etwa 7 Hektar Erschließungsfläche (Straßen, Wege, Plätze, Spielplätze) sowie
- etwa 23 Hektar öffentliches Grün und Kleingärten.

#### Die rund 2 000 Einwohner leben im Jahre 2019 in:

- 390 öffentlich geförderten Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau und
- etwa 490 Wohnungen im Eigenheim.



## Damals und heute: Sichtbare Veränderungen im Entwicklungsgebiet



„Zum Gebergrund“, 1995



„Wittgensdorfer Straße“ 1995



Wittgensdorfer Straße 2006



Birkenhain 1995



Birkenhain 2019



„Heinz-Bongartz-Straße“ 1995



Heinz-Bongartz-Straße 2006



Zum Gebergrund, 2018



Kasernengebäude 1995



„Kasernengebäude“ 2006



Heinz-Bongartz-Straße 2015



Ansicht aus der Luft 1997



Ansicht aus der Luft 2019

## Quellen

[www.dresden.de](http://www.dresden.de)

[www.dresdner-stadtteile.de](http://www.dresdner-stadtteile.de)

[www.gebergrund-goppeln.de](http://www.gebergrund-goppeln.de)

[www.www.dresdner-gartenfreunde.de](http://www.www.dresdner-gartenfreunde.de)

S.23 Plan Entwicklungsgebiet:

STESAD GmbH

## Fotonachweis

Steffen Füssel

Titel, S. 32 (oben), 33 (2), 36/37, 41, 42/43, 45 (unten), S. 46/47, 49, 53 (oben), 54/55, 57, 58 (unten), 59 (2), 64 (oben)

Herbert Boswank

S. 8/9, 29 (rechts), 67 (unten Mitte)

Joachim Brückner

S. 33 (unten), S. 34 (oben), 44 (2x), 66 (unten), 67 (rechts)

Harald Papendorf

S. 14 (3)

Historisches Archiv der Sächsischen Staats-theater: S. 32 (klein); S. 34 (2x klein), oben: H. Jäckel; S. 35 (3x klein), oben: A. Breer, Mitte: J. Landgraf, unten: H. Jäckel; S. 40 (2x klein), unten: A. Dous; S. 44 (klein): R. Berger; S. 45 (2x klein); J. Landgraf; S. 48 (klein); G. Laßig, S. 52 (2x klein), oben: R. Berger, unten: A. Dous;

SMAC 2018

S. 10, Foto: Einsamer Schütze

Günter Starke

S. 18, 19, 20, 21, 25, 28, 66 (1), 67 (1)

STESAD GmbH

Umschlaginnenseiten, S. 4, 6/7, 11, 12, 13, 14 (oben li), 15, 17, 24, 26, 27, 29 (1), 30, 31, 35 (1), 38, 39, 40 (1), 48 (2), 50/51, 52 (1), 53 (2x), 56, 58 (1), 59 (unten), 61, 62, 63, 64 (3), 65, 66 (6), 67 (4)



## **Impressum**

Herausgeber:  
Landeshauptstadt Dresden

Stadtplanungsamt  
Telefon (03 51) 4 88 32 32  
Telefax (03 51) 4 88 38 13  
E-Mail [stadtplanungsamt@dresden.de](mailto:stadtplanungsamt@dresden.de)

Amt für Presse und Öffentlichkeitsarbeit  
Telefon (03 51) 4 88 23 90  
Telefax (03 51) 4 88 22 38  
E-Mail [presse@dresden.de](mailto:presse@dresden.de)

Postfach 12 00 20  
01001 Dresden  
[www.dresden.de](http://www.dresden.de)  
[facebook.com/stadt.dresden](http://facebook.com/stadt.dresden)

Zentraler Behördenruf 115 – Wir lieben Fragen

Text: Una Giesecke  
Redaktion: STESAD GmbH  
Gestaltung: Volkmar Spiller, Büro für Gestaltung  
Titelfoto: Steffen Füssel

Mai 2019

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](http://www.dresden.de/kontakt).

Dieses Informationsmaterial ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Landeshauptstadt Dresden. Es darf nicht zur Wahlwerbung benutzt werden. Parteien können es jedoch zur Unterrichtung ihrer Mitglieder verwenden.

**[www.dresden.de/stadterneuerung](http://www.dresden.de/stadterneuerung)**