



Dresden.  
DieStadt

# Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt

## Zwischen Historie und Moderne





Blick über die Friedrichstadt im Jahr 1926  
Quelle: SLUB/Deutsche Fotothek, Walter Hahn

# Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>3</b>	<b>Das Krankenhaus am Rande der Stadt</b>	<b>57</b>
<b>Vom Dorf Ostra zum innenstadtnahen Stadtteil</b>	<b>5</b>	<b>Stadtsanierung aus anderen Blickwinkeln</b>	<b>62</b>
Dorf Ostra mit Entstehung des Ostra-Vorwerks	5	<b>Ausgleichsbeträge</b>	<b>71</b>
Gründung von »Neustadt Ostra« als spätere Friedrichstadt	6	Grundstückseigentümer beteiligen sich an der	71
Die Entstehung des Stadtteils Friedrichstadt	6	Gebietsentwicklung	
Eingemeindung der Friedrichstadt in	6	<b>Bilanz</b>	<b>72</b>
die Residenzstadt Dresden		<b>Resümee</b>	<b>75</b>
Zerstörung der Friedrichstadt im Zweiten Weltkrieg	8	<b>Wussten Sie schon, dass ...</b>	<b>76</b>
und Wiederaufbau			
<b>Ausgangssituation – Ein Stadtteil im Dornröschenschlaf</b>	<b>10</b>		
<b>Ziele und Strategie der Stadterneuerung</b>	<b>12</b>		
Stadterneuerung und Sanierungsgebiete	13		
Das Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt	13		
Leitbild und Ziele der Sanierung	14		
<b>Die Friedrichstadt im Wandel</b>	<b>16</b>		
Vom Konzept bis zur ersten Maßnahme	16		
Aus Brachland wird Grünland	18		
Plätze und Straßen im Fokus der Stadterneuerung	29		
Sicherung in letzter Minute	32		
Abbruchmaßnahmen	35		
Neubau und Sanierung von Gebäuden	40		
Bunte Friedrichstadt	52		



Weißeritzstraße 12 und Friedrichstraße 4 vor dem Abbruch für den Bau des Kühlhauses. Im Hintergrund die Zigarettenfabrik Yenidze. Aufnahme vom 18.06.1910  
Quelle: Stadtarchiv Dresden, 6.4.40.1 Amt für Stadtplanung und Mobilität Bildstelle, Nr. 1725,  
Fotograf unbekannt, 1910





# Vorwort

Oft wurde die Friedrichstadt als Stadtteil im »Dornröschenschlaf« bezeichnet. Trotz der Nähe zur Innenstadt, dem Ostragehege und der Elbe pflegte der Stadtteil lange Zeit ein Schattendasein. Die Schäden aus dem Zweiten Weltkrieg, die unübersehbaren städtebaulichen Prägungen aus der Zeit bis 1989 und nicht zuletzt das Jahrhunderthochwasser der Elbe und Weißeritz im Jahr 2002 brachten das Fass wortwörtlich zum Überlaufen. Als letztes aller Dresdner Sanierungsgebiete wurde die Friedrichstadt im Jahr 2004 förmlich festgelegt. Das Amt für Stadtplanung und Mobilität sah darin die Chance, den bis dahin kaum positiv wahrgenommenen Stadtteil zu fördern, ihn besser an die Innenstadt anzubinden und so erlebens- und lebenswert für Bewohner und Besucher zu machen. Die vorhandenen Wohngebäude sollten erhalten und saniert sowie eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden.

Nach gut 15 Jahren ist dieses Ziel erreicht: Die Friedrichstadt wurde zu einem attraktiven, lebendigen und städtebaulich anspruchsvollen Stadtteil. Das ist der Verdienst privater Eigentümer und Investoren und eines vielfältigen bürgerschaftlichen Engagements. Der Kulturverein riesa efau. Kultur Forum Dresden e. V. wurde als einer der ersten aktiv und eröffnete ein Mehrgenerationenhaus in der Adlergasse. Später baute er die benachbarte Motorenhalle einer Autoreparaturwerkstatt zu einem Pro-



Quelle: Landeshauptstadt Dresden,  
Fotograf: Andreas Tampe

jektzentrum für zeitgenössische Kunst um. Kunstprojekte und Ausstellungen ziehen Kunstfreunde aus Dresden und weit darüber hinaus an.

Das Amt für Stadtplanung und Mobilität legte Wert auf viel neues Grün. Die »Grüne Raumkante« entlang der verkehrsreichen Schäferstraße und der Koreanische Platz wirken der sommerlichen Überwärmung der Stadt entgegen und erhöhen die Lebensqualität im Stadtteil. Straßen sind alleartig mit schattenspendenden Bäumen bepflanzt. Die Friedrichstadt wurde zum attraktiven Wohnort. Viele Familien und Studenten sind hierhin gezogen und

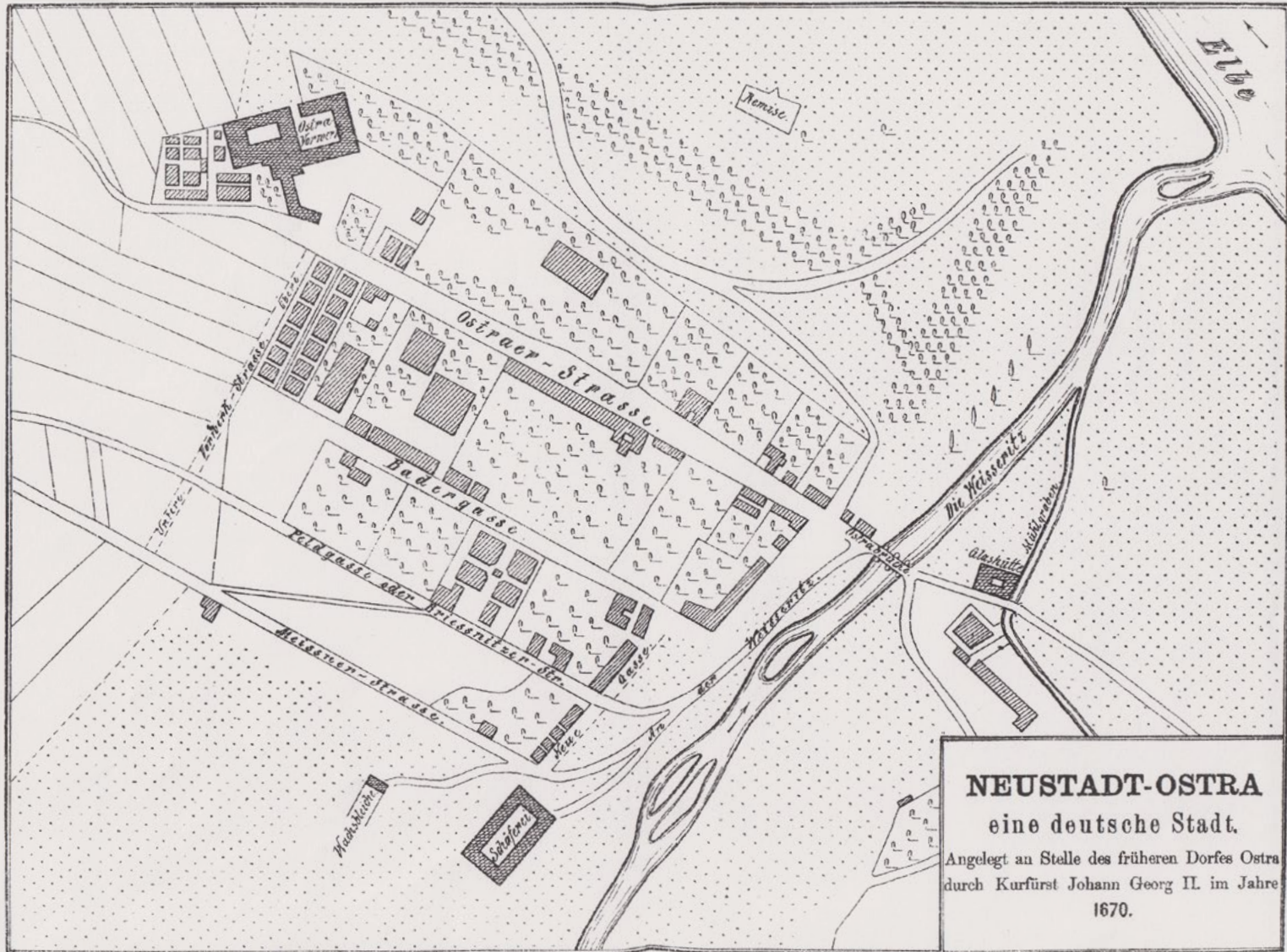
schätzen es, zentrumsnah zu wohnen. Im Sanierungsgebiet leben heute etwa 6.000 Menschen, eine Steigerung um über 80 Prozent seit dem Beginn der Sanierungstätigkeit. 350 neue Wohnungen sind schon bezogen, weitere 300 sind in Kürze bezugsfertig. Über 700 Wohnungen sind bereits saniert oder bald mit modernem Komfort auf dem Wohnungsmarkt wieder verfügbar.

Bürgerbeteiligung wurde groß geschrieben: Viele Projekte entstanden in einer intensiven Diskussion zwischen Stadtverwaltung und Bürgerinnen und Bürgern. Rund neun Millionen Euro setzte das Amt für Stadtplanung und Mobilität an Städtebaufördermitteln ein und beriet Bauherren und Bürgerschaft.

Allen Beteiligten danke ich herzlich für ihre Mitwirkung an diesem langjährigen Prozess.

Mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes endet die Entwicklung nicht. Ich lade Sie ein, die vielschichtige Entwicklung der Friedrichstadt beim Lesen dieser Broschüre kennenzulernen und mehr zu erfahren über diesen schönen Stadtteil.

Stephan Kühn  
Beigeordneter für Stadtentwicklung,  
Bau, Verkehr und Liegenschaften



Plan der Siedlung Neustadt-Ostra (heutige Friedrichstadt) im Jahr 1670.

Gut zu erkennen ist der alte Verlauf der Weißeritz

Quelle: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Ostra\\_planskizze10\\_1670.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Ostra_planskizze10_1670.jpg)



# Vom Dorf Ostra zum innenstadtnahen Stadtteil

Dresden und Friedrichstadt haben etwas gemeinsam: Sie stehen als »Dresdene« und »Ostrov« in der Ersterwähnungsurkunde vom 31. März 1206. Gegründet im 6. Jahrhundert als slawische Siedlung (Insel), entstand die heutige Friedrichstadt im Dreieck zwischen der Elbe und dem Weißeritzfluss.

## Dorf Ostra mit Entstehung des Ostra-Vorwerks

Heute befindet sich auf der Friedrichstraße 60 noch eine Fläche mit denkmalgeschützten Gebäuden, die an die Errichtung des Ostra-Vorwerks erinnern. Kurfürst Moritz (1521–1553) erwarb 1550 Ostraer Ländereien, die später sein Bruder Kurfürst August (1526–1586) übernahm, um in den Jahren 1568/1569 unter Einbeziehung des Großen Ostrageheges ein landwirtschaftliches Mustergut zur Versorgung des kurfürstlichen Dresdner Hofes zu errichten. Das bestehende Dorf Ostra siedelte man nach Leubnitz um, daher der Name Leubnitz-Neuostra.

Mit diesem Ostra-Vorwerk entwickelten sich Land- und Milchwirtschaft, Kleintierzucht, Imkerei, Schafzucht und Obst-anbau. Ein Tiergehege mit Fasanerie und der bekannte Kräutergarten von Kurfürst Augusts Gemahlin entstanden.

Entlang der Ostraer Gasse, später Brückenstraße (ab 1830 Friedrichstraße) erfolgte der Bau von Stallgebäuden sowie kleineren Wohnhäusern für Angestellte der Gutswirtschaft. Im großen Innenhof entstanden mehrere Gebäude als Stallungen, Futterlager, Wirtschafts- und Wohnhaus. Von all den Gebäuden des Ostra-Vorwerks existieren heute nur noch zwei denkmalgeschützte Ruinen: der große Ochsenstall mit der Dacheindeckung von 1951 und der alte Schafstall in seinen Außenmauern ohne Dach.

Bis 1917 arbeitete das Ostra-Vorwerk als kurfürstliches Mustergut. Durch die Entwicklung der Handelsbeziehungen jedoch ging der Eigenanbau zurück; an seine Stelle traten Importe, die auch über den 1895 angelegten König-Albert-Hafen ins Land kamen.

Es folgte die Auflösung des Ostra-Vorwerks und mit der Zeit zogen verschiedene Unternehmen ein. Ab 1952 wurden die vom Krieg verschonten, jedoch reparaturbedürftigen Gebäude durch den VEB Altrohstoffe (später VEB Sero Dresden) genutzt.



**Ostravorwerk um 1820**

Quelle: Städtische Galerie Dresden, unbekannter Künstler

## Gründung von »Neustadt Ostra« als spätere Friedrichstadt

Mit der weiteren Entwicklung des Dorfes Ostra erfolgte ab 1670 die Gründung von »Neustadt Ostra«. Nun war die Ansiedlung von Personen aller Stände möglich, wenn sie als Bauwillige eine kurfürstliche Genehmigung vorweisen konnten. Erst mit dem Bau der Friedrichsbrücke (auch Ostraer Brücke genannt) um 1645 und der Stiftsbrücke ab 1821 über die Weißeritz entstanden Verbindungen zur Residenzstadt Dresden. Der Fluss Weißeritz und die spätere Anlegung des Hochbahnviadukts bildeten jedoch eine Abgrenzung zur Stadt Dresden.

## Die Entstehung des Stadtteils Friedrichstadt

Die Entstehung der Vorstadtgemeinde Friedrichstadt (benannt nach Kurfürst Friedrich August I., bekannter als August der Starke) im Jahre 1730 bedeutete einen wesentlichen Schritt zur Ansiedlung und Bebauung mit Häusern. August der Starke ließ einen Bebauungsplan, deren rechteckiges Straßennetz noch heute besteht, erstellen.

In diesem Zeitraum entstanden:

- Barockhäuser auf der Friedrichstraße 29, 31, 33 (ab 1680)
- Fachwerkbauten auf der Weißeritzstraße (zwischen 1712 und 1724)
- katholischer Friedhof, Friedrichstraße 54 (1721)
- Matthäuskirche mit Friedhof (1730)
- Friedrichstädter Marktplatz, der spätere Hohenthalplatz (1730)



Die Friedrichstraße war die Prachtmeile der Friedrichstadt

Quelle: SLUB/Deutsche Fotothek

- Friedrichstraße 52 mit historischem Laubengang, erbaut durch den Zwingerbaumeister Matthäus Daniel Pöppelmann für seinen Sohn, den Hofmaler Adolph Pöppelmann; im weitläufigen Hofparkgelände wurde 1734/1735 der »Goldene Reiter« durch den Kupferschmied Wiedemann in Kupfer getrieben (1730) hinter Friedrichstraße 52
- Palais Brühl, ab 1774 in Besitz des Grafen Marcolini, ab 1849 Krankenhaus Friedrichstadt mit dem 1746 eingeweihten Neptunbrunnen in der Parkanlage (1734) hinter Palais Brühl
- Friedrichstädter Schulhaus, Seminarstraße 11 mit Lehrerseminar und dem heutigen Schulmuseum der Stadt Dresden (1785) hinter Schulhaus

## Eingemeindung der Friedrichstadt in die Residenzstadt Dresden

In der Zwischenzeit war die Ostra-Allee ausgebaut, was den durchgängigen Kutschenverkehr vom Dresdner Residenzschloss zum Ostra-Vorwerk über die Friedrichstraße ermöglichte. In der nunmehr bebauten Friedrichstraße mit Wohnhäusern, Palais und noch heute bestehenden historischen Anlagen sowie weiteren Straßen sah die Stadt Dresden eine lukrative Quelle für Steuereinnahmen. Daraufhin erfolgte 1835 die Eingemeindung in die Residenzstadt Dresden.



Das große Hochwasser im Jahre 1845 von Elbe und Weißeritz zog Dresden mit der Friedrichstadt sehr stark in Mitleidenschaft.

Im Jahre 1848 erarbeitete Friedrich Karl Preßler den Bebauungsplan für einen zentralen Bahnhof im Ostra-Gehege und legte ihn der Stadtverwaltung vor. Diese Vorstellungen fanden jedoch erst 50 Jahre später teilweise Verwirklichung. Die Eisenbahnstrecke von Dresden-Neustadt verlief über die Marienbrücke (1839) und weiter noch ebenerdig an der Weißeritz entlang. Um 1880 entstand der Bahndamm entlang der heutigen Könneritzstraße.

Der 1875 eröffnete Berliner Bahnhof (Berliner Straße) hatte seine Berechtigung nur bis 1895. Durch die Umgestaltung des Eisenbahnverkehrs in Dresden kam es zum Bau des Wettiner Bahnhofs (Bahnhof Mitte) und des zentralen Rangier- und Güterbahnhofs mit Ablaufberg sowie Personenhaltepunkt bis 1895, sodass eine Verbindung durch die Eisenbahn zur Stadt Dresden gegeben war.

Schon 1878 legte das Ortsgesetz der Stadt Dresden die Friedrichstadt als Fabrikbezirk fest. Damit war die Möglichkeit gegeben, noch mehr größere Ansiedlungen



**Marktverkehr vor der Markthalle an der Weißeritzstraße im Jahr 1918**

Quelle: Stadtarchiv Dresden, 6.4.40.1 Amt für Stadtplanung und Mobilität Bildstelle, Nr. 12617, Fotograf unbekannt, 1918



**Bau des größten Straßenbahnhofs Dresdens im Jahr 1925**

Quelle: Archiv DVB AG

außerhalb der Innenstadt vorzunehmen. Mit der Umverlegung der Weißritz (1891–93) über Löbtau nach Cotta zur Elbe wurde die Weißeritzstraße zur größten Baustelle der Friedrichstadt.

Es entstanden die Großmarkthalle (1895), die Orientalische Tabak- und Zigarettenfabrik »Yenidze« (1908) und die Kristalleisfabrik mit Kühlhaus (1911/1928).

Zu den namhaften Unternehmen in der Friedrichstadt zählten: die Eisengießerei Wachsmuth, Vorwerkstraße (1856), die Eisengießerei Kelle & Hildebrandt am Hohenalplatz, bekannt durch die Gullydeckel in Dresdens Straßen (1874) sowie Seidel & Naumann (Herstellung von Nähmaschinen, Fahrrädern und Schreibmaschinen), Hamburger Straße 19 (1884) und die erste sächsische Presshefen- und Kornspiritusfabrik, 1833 übernommen von J. L. Bramsch,

Friedrichstraße 56 (1820). All diese Betriebe haben durch die technische Entwicklung und den Krieg nicht überlebt bzw. wurden später umgesiedelt und abgewickelt.

Später kamen noch folgende Einrichtungen dazu:

- das »Städtische Irren- und Siechenhaus« ab 1888 auf der Löbtauer Straße 31 als Pflegeeinrichtung für geistig und körperlich behinderte Menschen, ab 1930 als »Stadtkrankenhaus Löbtauer Straße« bezeichnet
- der Städtische Vieh- und Schlachthof (1910), heute Messegelände der Stadt Dresden
- die Bienertsche Hafenmühle (1913) an der Waltherstraße
- der größte Dresdner Straßenbahnhof, Waltherstraße 9 (1926)



**Die Friedrichstadt wurde im 2. Weltkrieg fast komplett zerstört. Hier die Ecke Weißeritzstraße/Friedrichstraße (heutiges B & B Hotel)**

Quelle: Stadtarchiv Dresden, 6.4.40.1 Amt für Stadtplanung und Mobilität Bildstelle, Nr. 14307, Fotograf Walter/Höhne, 1949

## Zerstörung der Friedrichstadt im Zweiten Weltkrieg und Wiederaufbau

Auch die Friedrichstadt blieb im Zweiten Weltkrieg von Bombenangriffen nicht verschont. Schon im Oktober 1944 erschienen die ersten Flugzeuge der Alliierten mit ihrer todbringenden Last am Himmel Dresdens. Die Angriffe setzten sich über den 13. Februar bis zum 17. April 1945 fort und zerstörten 440 Gebäude in der Friedrichstadt. Damit war die Friedrichstadt der am meisten bombardierte Stadtteil Dresdens.

Nach Kriegsende begann die Zeit der Schuttberäumung: Ruinen mussten abgerissen werden, um dem Wiederaufbau Raum zu geben. Die stark zerstörte Friedrichstadt sollte zum Gewerbe- und Industriegebiet umgestaltet werden. Das Stadtzentrum wurde jedoch eindeutig favorisiert, die Friedrichstadt spielte im Büro der Stadtplaner nur eine untergeordnete Rolle. Mit dem Generalbebauungsplan von Dresden beschlossen die Stadtverordneten 1967 den Abriss aller Bauten in der Friedrichstadt. Es sollte ein neuer Stadtteil mit mehrgeschossigen Wohn- und Hochhäusern entstehen. Nur wenige Objekte wie

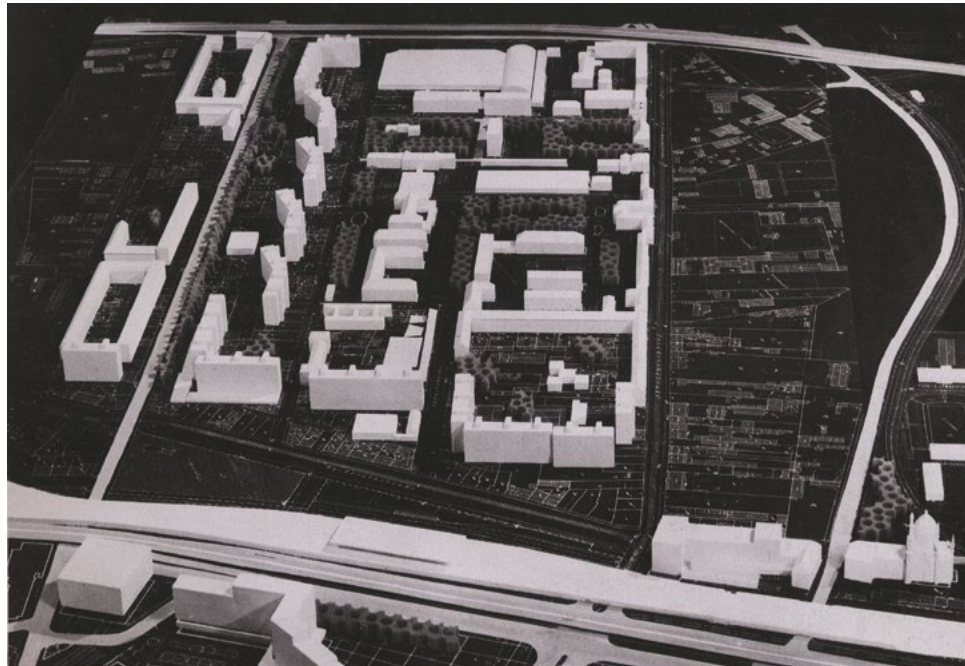
das Palais Brühl-Marcolini, der alte katholische Friedhof und die Matthäuskirche mit Friedhof auf der Friedrichstraße sollten erhalten bleiben.

Trotz des intensiven Einsatzes der Denkmalpfleger kam es nur zur zeitlichen Verschiebung der Vorhaben. Im Jahre 1971 gab es bereits detaillierte Abrisslisten für die Schäferstraße. Ein plötzlicher Sinneswandel bei der Stadtverwaltung begann ab 1973. Ein neues Modell sollte für 6.000 Friedrichstädter die Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Abrisse und Neubauten an der Schäferstraße, Friedrichstraße und Weißeritzstraße bringen. Auch die Sanie-



rung von Altbauten war jetzt geplant; so sanierte man die Gründerzeithäuser Berliner Straße 8–36 (1975/1976) sowie die gesamte Bräuergasse (1976). Die im Hofbereich befindlichen Gewerbe- und Handwerkergebäude sowie Waschkhäuser wichen Grünflächen und Spielplätzen. Auf der Schäferstraße erfolgte nach Abriss der noch vorhandenen Gebäude die Errichtung der ersten Plattenzeile (WBS 70) mit 288 Wohneinheiten. Die Gebäude der anderen Seite der Schäferstraße (Hausnummern 2–22) waren zum Abriss bis 1990 vorgesehen; die Sprengung der ruinösen Häuser erfolgte bis August 1989. Auch dort sollten sechsgeschossige Plattenbauten mit 500 Wohnungen entstehen.

Mit der politischen Wende 1989/1990 änderte sich alles, wenn auch nicht gleich zum Besseren. Während große Investitionen in Stadtviertel wie die Neustadt und Striesen flossen, geriet die Friedrichstadt immer mehr in Vergessenheit.



**Bebauungskonzept der DDR für die historische Friedrichstadt**

Quelle: Bildsammlung IG Historische Friedrichstadt

## *Ein vergessener Dresdner Stadtteil*

Friedrichstadt war meine Heimat, geboren im Krankenhaus Friedrichstadt, wohnte ich als 7-Jähriger mit meinen Eltern bis zum Bombenangriff am 13. Februar 1945 in den Vereinshäusern, Friedrichstraße 51. Unser Haus wurde total zerstört, wir waren obdachlos und flohen aus der Stadt. Für meine Eltern war Friedrichstadt gestorben.

In den 1970er Jahren habe ich mich dann langsam mit der Geschichte der Friedrichstadt und dem, was noch vorhanden war, befasst. Erst als die Interessengemeinschaft »Historische Friedrichstadt« im Jahre 1983 gegründet wurde, kam mir der Stadt-

teil stärker ins Bewusstsein zurück. Von der Bautätigkeit war nicht viel zu spüren, außer dem Neubau der Plattenzeile auf der Schäferstraße und einigen Sanierungen wie auf der Berliner Straße und der Bräuergasse. Stark im Vordergrund standen die Abrisse und Sprengungen der Altbausubstanz aus dem 17./18. Jahrhundert und das noch bis in den Herbst 1989.

Mit der Wende sollte alles besser werden, doch der Abriss ging weiter und Neubauten ließen auf sich warten. Ich habe damals den Satz geprägt »Die Friedrichstadt ist ein vergessener Dresdner Stadtteil«.

### **Erich Riedel**

Vorsitzender der Interessengemeinschaft  
Historische Friedrichstadt

# Ausgangssituation – ein Stadtteil im Dornröschenschlaf

Lange Zeit galt die Dresdner Friedrichstadt als Stadtteil »im Dornröschenschlaf«. Dies war vor allem darauf zurückzuführen, dass das Gebiet trotz seiner hervorragenden Lage und seiner durchaus vorhandenen städtebaulichen Qualität anders als andere Quartiere in Dresden bis weit in die 1990er Jahre enorme Missstände aufwies. Folgen der Bombardierung im Zweiten Weltkrieg blieben unbeseitigt. Viele noch erhaltene Gebäude fielen in der DDR-Zeit dem Abriss zum Opfer. Zurück blieben zumeist leere Flächen. An anderer Stelle, vor allem in der Schäferstraße, entstanden lange Ge-

bäudezeilen in Plattenbauweise. Noch 2003 bestand ein Drittel der historischen Friedrichstadt aus Brachflächen und Baulücken. Große, ungenutzte Industriebauten verfielen zunehmend. Nahezu ein Drittel der Wohnungen stand leer und die verbliebene Anwohnerschaft wanderte ab – ein Teufelskreis, der ohne eine Intervention kaum aufzuhalten war.

Trotz der Missstände bietet die Friedrichstadt eine Nutzungsvielfalt wie kaum ein anderer Dresdner Stadtteil. Hier finden sich Orte wie der Alberthafen, das Güterverkehrszentrum, der Rangierbahnhof Dres-

## Kennzahlen Friedrichstadt 2003

Einwohner	3.190
Bevölkerungsrückgang 1997 bis 2003	7 Prozent
Gebäudeleerstand	22 Prozent
Wohnungsleerstand	31 Prozent
Anteil Baulücken an Nettobaufläche	7 Prozent
Anteil Brachflächen an Nettobaufläche	32 Prozent



Blick auf die alte Oelmühle im Jahr 2003. Das kleinere Hinterhaus steht noch heute  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Verfallene Wohngebäude an der Friedrichstraße 2003  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität





**Die vermüllte Schäferstraße nach dem Hochwasser 2002**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Wohnhäuser neben Industrierelikten im Jahr 2003. Verlassen, aber noch nicht verloren**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität


den-Friedrichstadt, das Ostragehege mit der Flutrinne, das Gewerbegebiet zwischen Bremer und Magdeburger Straße und das alte Ostra-Vorwerk, wo sich ein geschichtlicher Bezug bis zur Ersterwähnung des Ortes im Jahr 1206 herstellen lässt. Dazu die historische Friedrichstadt mit ihren prächtigen Barockbauten und, nicht weniger spannend, die Wohn- und Industriebauten aus dem Sozialismus. Gegensätzlicher können Nutzungen kaum sein.


Angesichts der negativen Entwicklung, des Sanierungsstaus und der unterschiedlichen Nutzungsbeziehungen, stand man Anfang der 2000er Jahre vor einer enormen städtebaulichen Herausforderung. Als wäre das nicht schon genug gewesen, wurde die Friedrichstadt obendrein im August 2002 vom Jahrhunderthochwasser überflutet, als die sonst so kleine Weißeritz sich den Weg in ihr altes Flussbett suchte. Nahezu die komplette historische Friedrichstadt stand unter Wasser. Dies verschärfte die Situation um ein Vielfaches. Aufgrund dessen kam es nach der vorbereitenden Untersuchung 2003 zur förmlichen Festlegung des »Sanierungsgebietes Dresden-Friedrichstadt« am 16. September 2003.



**Die Bräuergraben während der Jahrhundertflut 2002**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

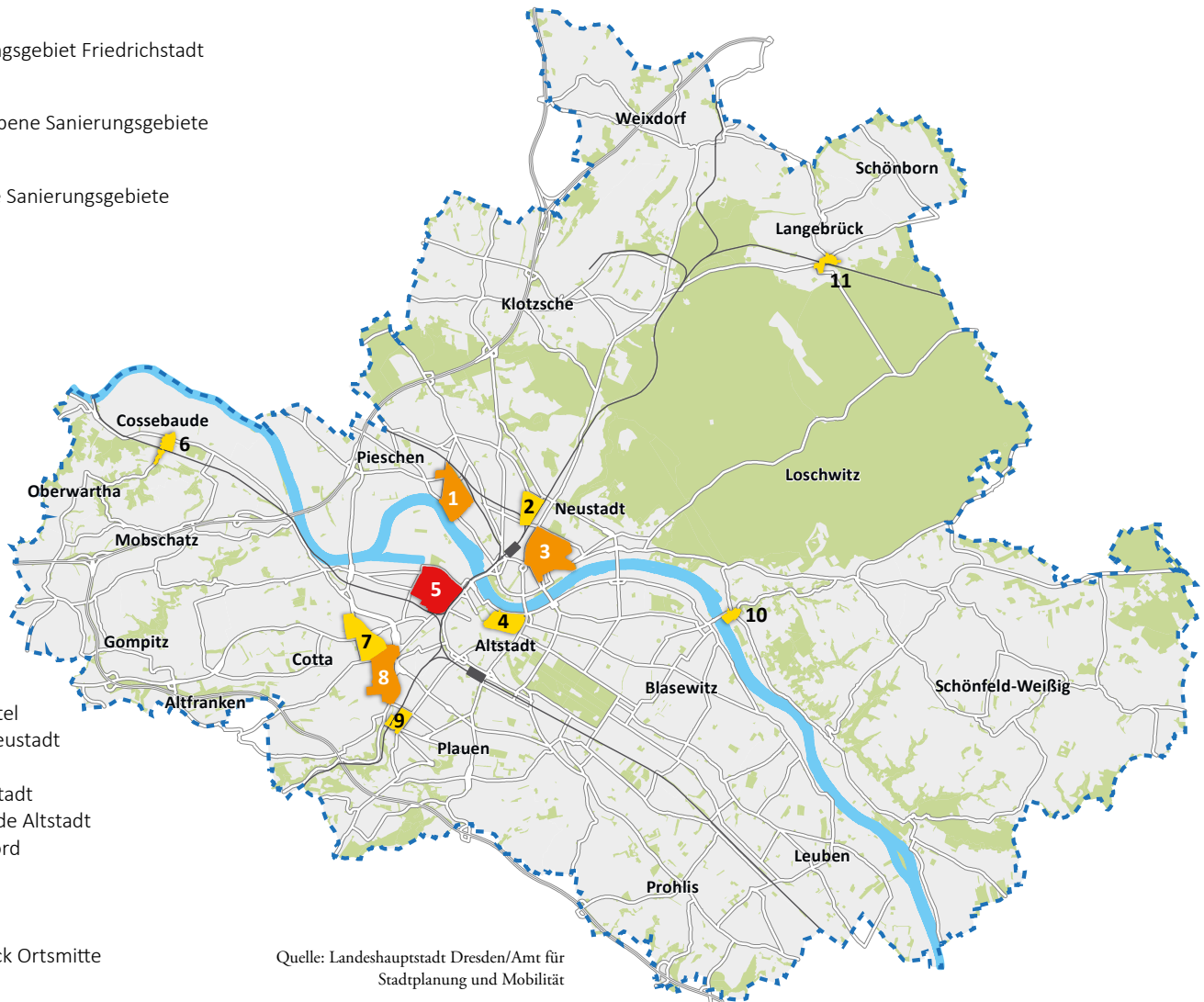
# Ziele und Strategie der Stadterneuerung

 Sanierungsgebiet Friedrichstadt

 aufgehobene Sanierungsgebiete

 laufende Sanierungsgebiete

- 1 Pieschen
- 2 Hechtviertel
- 3 Äußere Neustadt
- 4 Neumarkt
- 5 Friedrichstadt
- 6 Cossebaude Altstadt
- 7 Löbtau Nord
- 8 Löbtau
- 9 Plauen
- 10 Loschwitz
- 11 Langebrück Ortsmitte



Quelle: Landeshauptstadt Dresden/Amt für  
Stadtplanung und Mobilität



# Stadterneuerung und Sanierungsgebiete

Stadterneuerung ist eine interdisziplinäre Teilstrategie der Stadtentwicklung. Im Allgemeinen beschreibt sie den zielgerichteten Prozess zur Erhaltung, Verbesserung, Umgestaltung und Weiterentwicklung von Stadtquartieren.

Entsprechend des § 136 des Baugesetzbuches (BauGB) bedient sich die Stadterneuerung unter anderem des Instruments einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Dabei kann die Gemeinde durch Beschluss nach § 142 BauGB ein Sanierungsgebiet förmlich festlegen. Damit wird das Ziel verfolgt, die städtebaulichen Missstände oder funktionellen Schwächen zu beheben, wesentlich zu verbessern oder umzugestalten.

Es gibt zwei Verfahrensarten zur Durchführung der Sanierung: das vereinfachte Verfahren und das klassische, umfassende Verfahren. Im Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt kam das umfassende Verfahren zur Anwendung. Für die Zeit der Durchführung erhielten die Grundbücher der Grundstückseigentümer einen Sanierungsvermerk.

Dem umfassenden Sanierungsverfahren gemäß BauGB liegt eine bodenpolitische Konzeption zu Grunde, wonach durch die Sanierung erhebliche Verbesserungen im Gebiet stattfinden. Die in Aussicht stehenden Bodenwertsteigerungen werden nach der Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme von der Gemeinde als Ausgleichsbetrag abgeschöpft. Es werden dann jedoch keine Erschließungsbeiträge erhoben.

Zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung des Sanierungsverfahrens kamen Fördermittel zum Einsatz. Die Finanzierung

sämtlicher Projekte im Programm der Städtebauförderung erfolgt zu je einem Drittel durch den Bund, den Freistaat und die Landeshauptstadt Dresden.

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

Seit 1990 wurden in den Sanierungsgebieten Dresdens rund 250 Millionen Euro für die Förderung öffentlicher und privater Projekte eingesetzt. Das entspricht fast der Hälfte aller bisher für Quartiere der Stadterneuerung 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 Fördermittel zum Einsatz.

## Das Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt

Das Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt befindet sich direkt westlich vom Stadtzentrum und südlich der Elbe bzw. des Ostrageheges. Damit bildet die Friedrichstadt ein wichtiges innerstädtisches Ergänzungsgebiet mit vorwiegender Wohnfunktion und stellt zudem eine Verbindung zum Ostragehege und zur Innenstadt her. Das Areal besteht zum Großteil aus der historischen Friedrichstadt. Aus dieser hauptsächlich im Barock geprägten Epoche sind heute

jedoch nur noch Fragmente sichtbar. Am deutlichsten sichtbar wird der historische Charakter in der Friedrichstraße und dem Krankenhaus, allem voran mit dem Neptunbrunnen.

Heute bietet der Stadtteil ein vielfältiges Gefüge verschiedenster historischer und städtebaulicher Epochen. Neben den barocken Elementen zeigen sich sowohl Spuren der Industrialisierung und Gründerzeit, Perforationen durch den Zweiten Weltkrieg, Überprägungen aus der DDR-Zeit als auch moderne Formensprachen.

Neben der städtebaulichen Vielfalt weist das Stadtviertel auch eine hohe Nutzungsvielfalt auf. Zwar überwiegt insbesondere die Wohnfunktion, dennoch finden sich auch kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistungen sowie etliche soziokulturelle Einrichtungen. Hervorzuheben ist das städtische Krankenhaus Friedrichstadt, welches mit mehr als 3.600 Mitarbeitern sowie einer Fläche von circa zehn Hektar von besonderer großer Bedeutung für den Stadtteil ist.

Das Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt wurde als letztes beschlossen. Die allgemeinen Eckdaten sind auf der vorherigen Seite zusammengefasst.



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

## Leitbild und Ziele der Sanierung

Angesichts der städtebaulichen Missstände und wegen der massiven Schäden infolge des Hochwassers 2002 legte der damalige Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Dresden fest, dass die historische Friedrichstadt mit besonderer Priorität zu bearbeiten ist.

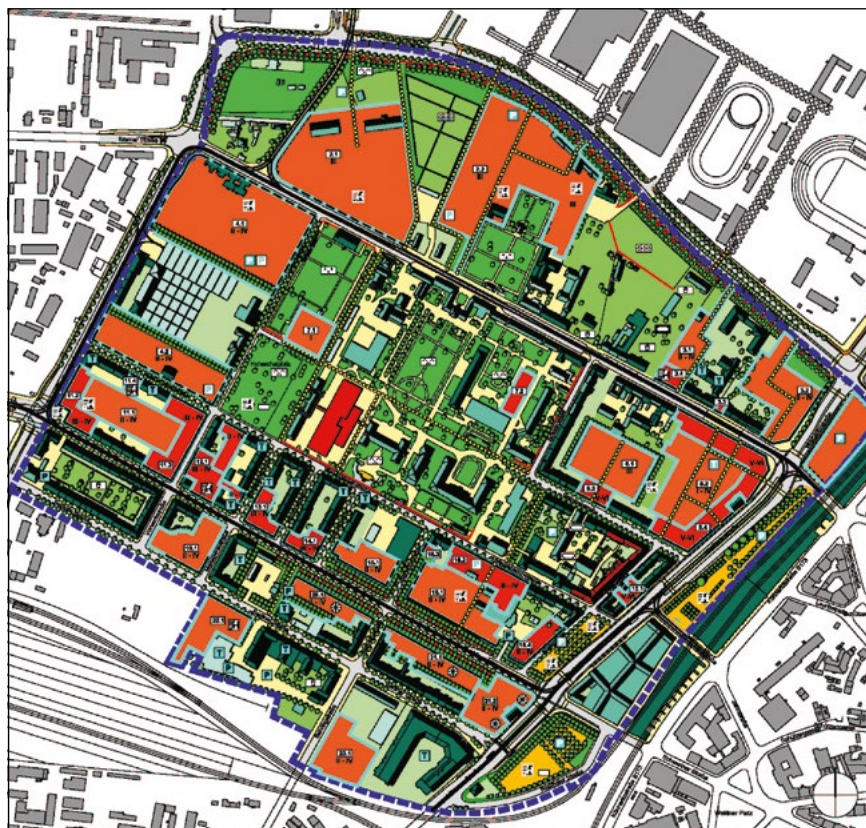
Vor diesem Hintergrund erfolgte schließlich am 16. Dezember 2004 der Beschluss des Erneuerungskonzepts. Die dafür erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen waren im Jahr 2003 durchgeführt worden. Ableitend aus diesen Untersuchungen wurden im Rahmen des Erneuerungskonzeptes übergeordnete Sanierungsziele formuliert. Dazu gehörten:

- Aufwertung ungenutzter und brachliegender Grundstücke
- Sicherung der historischen Bausubstanz
- Errichtung eines Stadtteilzentrums im Bereich der Weißeritzstraße und Friedrichstraße
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Schaffung von Grün- und Freiflächen
- Erhöhung der Stadtteilidentität und Stärkung der kulturellen Angebote (z. B. durch Förderung der Baumaßnahmen des Kulturvereins riesa efau)
- Neuordnung von Quartieren und Entwicklung von innerstädtischen Wohnstandorten (z. B. ehemalige Industriebrachen »Bramsch« und im Bereich der Ostravorwerkes)
- Stärkung und Ausbau des Ensembles des Friedrichstädter Krankenhauses
- Förderung der Ansiedlung von Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen

Ziel war es, das Gebiet zu stabilisieren und private Investitionen zu initiieren. Dies sollte langfristig dazu führen, dass eine Profilierung zum Innenstadtergänzungsgebiet mit Stärkung der Wohnfunktion und der Verbindungsfunktion zum Ostragehege und zur Innenstadt weiter vorangetrieben wird. Zum einen galt es, Fehlentwicklungen und Zweckbauten mit verllorener Funktion wie z. B. das Kühlhaus auf der Weißeritzstraße zurückzubauen. Zum anderen waren überörtliche Infrastrukturen wie die Yenidze, die Markthalle und der Bahnhof Mitte in die Gestaltung einzubeziehen, sodass diese

wieder einen funktionellen Bezug zur historischen Friedrichstadt bekommen. Außerdem mussten Verflechtungsbeziehungen zum Kerngebiet der Friedrichstadt hergestellt werden.

Abgeleitet aus den Sanierungszielen bildet der städtebauliche Rahmenplan das Herzstück des Erneuerungskonzeptes. Untersetzt wird der Plan durch die Teilpläne Nutzung, Verkehr, Grün- und Freiräume. Der Rahmenplan ist wesentliche Entscheidungsgrundlage für eine sanierungsrechtliche Genehmigung und die Gewährung von Fördermitteln.



Erneuerungskonzept von 2003

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



## Maßnahmenplan

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität;  
Hintergrundkarte: Bestandsdaten des Liegen-  
schaftskatasters: Staatsbetrieb GeoSN



### Maßnahmen finanziert mit Städtebaufördermitteln

Sanierung / Instandsetzung Gebäude

- Wohn- / Geschäftsgebäude
- Gemeinbedarfseinrichtung
- Gebäudesicherung
- Abbruch

### Umgestaltung öffentlicher Raum

- Grünflächen
- Straßen

### Maßnahmen über andere Förderprogramme finanziert

- EFRE
- Stadtumbau, Westlicher  
Innenstadtrand

### Maßnahmen freifinanziert

- Gebäudesanierung
- Neubauten

- - - Sanierungsgebiet  
Dresden-Friedrichstadt

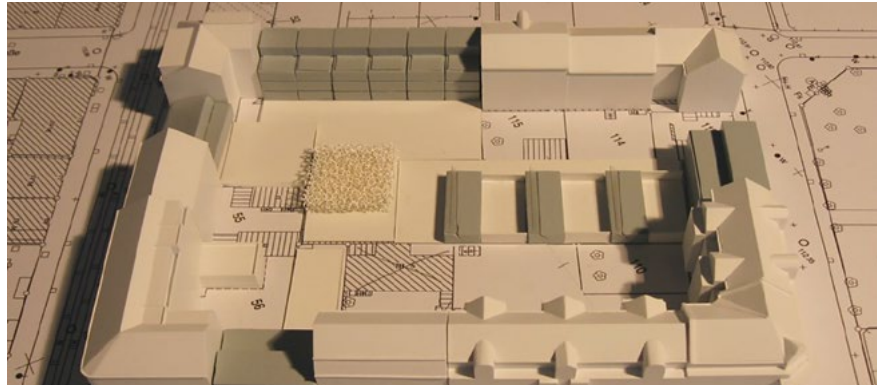
# Die Friedrichstadt im Wandel

## Vom Konzept bis zur ersten Maßnahme

Mit dem Konzept in der Tasche und den Zielen vor Augen war der Tatendrang am Anfang groß, doch der Handlungsspielraum klein. Bis die ersten Schlüsselprojekte umgesetzt werden konnten, sollten zunächst einige Jahre vergehen. Der Grund dafür lag in erster Linie darin, dass sich viele Brachen in Privatbesitz befanden. Nicht selten dienten diese Flächen als Spekulationsobjekte. Bevor die Landeshauptstadt Dresden tätig werden konnte, war sie also gezwungen, viele Grundstücke anzukaufen oder gar zu tauschen. Flurstücke mussten neu geordnet werden. All dies kostete viel Zeit.

Darüber hinaus benötigten große Vorhaben einen gewissenhaften und zeitintensiven Vorlauf. Es machte hierbei einen Unterschied, ob nur eine Baulücke oder, wie es in der Friedrichstadt häufig der Fall war, ein ganzes Quartier entwickelt werden sollte. Dementsprechend waren zunächst viele vorbereitende Untersuchungen durchzuführen und weitere Konzepte zu erarbeiten. So entstanden beispielsweise für verschiedene Quartiere – darunter das Quartier der ehemaligen Technischen Gasse oder das Quartier an der Roßthaler Straße/Weißeritzstraße – detaillierte Machbarkeitsstudien und Variantenuntersuchungen.

In diesem Zusammenhang experimentierte man in der Friedrichstadt auch viel mit Zwischennutzungen, um die Flächen wieder ins Blickfeld zu rücken und mögliche Nutzungsperspektiven aufzuzeigen. Bereits



**Anfangs wurden viele Konzepte und Entwürfe erstellt – hier ein Quartier gegenüber dem Hohenthalplatz**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Künstlerische Auseinandersetzung mit einer Brache – mit Stegen soll auf die Flächen aufmerksam gemacht werden**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität





**Kunstinstallationen auf Brachflächen waren echte Hingucker**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

2001, vor der Festlegung des Sanierungsgebietes, organisierte der riesa efau. Kultur Forum Dresden e.V. gemeinsam mit verschiedenen Akteuren das Projekt »R.A.U.M. Citybrache – Inszenierte Wege und Orte auf gründerzeitlichen Brachen«. Der damalige Dresdner Oberbürgermeister übernahm dafür die Schirmherrschaft.

Es ging darum, ein Spektrum möglicher künstlerischer Annäherungen an die

Gestaltung innerstädtischer Brachflächen aufzuzeigen und die öffentliche Kommunikation über die Perspektive der seit Jahren vorhandenen Brachen anzustoßen. Künstler verschiedener west- und osteuropäischer Länder entwarfen und installierten innerhalb von vier Wochen auf Brachflächen Kunstwerke, die solange Bestand haben konnten, bis sie von einer neuen Bebauung abgelöst wurden. Insbesondere entlang der

Schäferstraße entstanden dabei Kunstobjekte, die durch ihre Lage und Funktion die Wahrnehmung des Stadtteils prägten. Viele der damals »bespielten« Brachen sind heute wieder einer Nutzung zugeführt.

Als das Interesse für die Friedrichstadt langsam wuchs, musste die zunehmende Sanierungstätigkeit koordiniert werden. Zur Unterstützung des Sanierungsgeschehens öffnete daher 2007 in der frisch sanierten Wachsbleichstraße 22 ein Sanierungs- bzw. Stadtteilbüro unter dem Motto »wohn.raum.friedrichstadt«. Das Amt für Stadtplanung und Mobilität überzeugte den Eigentümer davon, die Räumlichkeiten zu günstigen Mietkonditionen zur Verfügung zu stellen. Betrieben wurde das Büro durch die Arbeitsgemeinschaft »Arge Q 12 Friedrichstadt«, deren Schwerpunkt – wie der Name schon sagt – zunächst in der Entwicklung des Quartiers 12 (zwischen Vorwerk- und Menageriestraße) lag. Bis 2012 hatten alle Interessierte dort die Möglichkeit, sich über das Sanierungsgebiet zu informieren. Zudem erhielten Bau- und Investitionswillige, insbesondere Bauherrngemeinschaften, Beratung und Begleitung.

Ein weiteres Instrument war der sogenannte Sanierungsarbeitskreis. Dieser tagte in regelmäßigen Abständen, um sich über aktuelle Entwicklungen auszutauschen und konkrete Bauvorhaben zu besprechen. Unter Federführung der Stadterneuerung kamen so alle relevanten Ämter, darunter das Straßen- und Tiefbauamt, das Amt für Stadtgrün- und Abfallwirtschaft, das Bauaufsichtsamt und das Denkmalschutzamt, zusammen.

Insgesamt kostete die Vorbereitung der Maßnahmen viel Zeit und Geld. Am Ende lässt sich jedoch feststellen, dass sich der Aufwand gelohnt hat. Denn ungefähr ab 2010 ging es mit enormem Tempo richtig los mit der Umsetzung der Vorhaben.

## *Die Zukunft auf dem Papier*

Es war eine außerordentlich interessante und intensive Zeit inklusive der Erfolge und Misserfolge großer teils langwieriger (Varianten-) Diskussionen aber auch vieler glücklicher Momente, wenn aus einer Planung ein Objekt geworden war.

Es war schon nicht leicht, Konzepte zu entwickeln, die sich auch unter den jeweils herrschenden wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingen als tragfähig und zukunftsweisend würden bewähren müssen. Noch schwieriger war es aber manchmal, diese zu prä-

sentieren, immer wieder zu diskutieren, gegen Widerstände aus unterschiedlichsten Lagern zu verteidigen, Kompromisse zu finden, Akteure zusammen zu bringen und letztlich mit ein bisschen Glück – auch umzusetzen.

### **Burkhard Rogge**

Geschäftsführer Stadtprojekt Rogge.Pfau GmbH Dresden

Verfasser des Erneuerungskonzeptes und stetiger Partner der Stadt von 2003 bis 2012

## Aus Brachland wird Grünland

Grün- und Freiflächen gewinnen im Kontext der Stadtentwicklung immer mehr an Bedeutung. Einerseits sind es Orte, an denen sich die Bewohner erholen oder ihren Freizeitaktivitäten nachgehen können. Andererseits erfüllen sie wichtige Funktionen im Sinne der Klimaanpassung. Gerade in Zeiten mit immer neuen Hitzerekorden bilden Grün- und Freiflächen wichtige mikroklimatische Inseln und sorgen für Abkühlung.

Zumindest letztere Funktion erfüllten die vielen verwilderten Brachflächen in der Friedrichstadt. Eine Aufenthaltsqualität war hingegen nicht vorhanden. Im Zuge der erhöhten Wohnungsnachfrage nahm die Verdichtung zu und auf vielen nicht mehr genutzten Flächen entstanden Neubauten. Umso wichtiger war es daher, vorhandene Grünflächen zu erhalten und Brachen zu multifunktionalen Freiflächen umzugestalten.

### Hohenthalplatz

Der Hohenthalplatz hat eine ereignisreiche Geschichte mit verschiedensten Nutzungen hinter sich. 1730 als Marktplatz angelegt und lange als solcher genutzt, entstand später auf dem Areal eine Kindertagesstätte (1989 abgebrochen). Bis zur Sanierung war der Platz als solcher kaum mehr wahrnehmbar; lediglich das Krankenhaus nutzte ihn als Anlieferzone, Lager- und Parkplatz.

Mit der Rückübertragung eines Großteils der Fläche aus dem Anlagevermögen des Krankenhauses Friedrichstadt an die Landeshauptstadt Dresden legte man 2009 den Grundstein für eine Umgestaltung.

Damit sollte ein Wohnquartiersplatz mit viel Grün und Aufenthaltsqualität für Jung und Alt entstehen.



**Der Hohenthalplatz mit wenig Aufenthaltsqualität vor der Sanierung im Jahr 2003**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Den Auftrag dafür erhielt das Planungsbüro Stadtprojekt. Innerhalb des Planungsprozesses diskutierte der Auftragnehmer verschiedene Entwurfsvarianten mit den beteiligten Ämtern, insbesondere mit dem Denkmalschutz. Priorität hatte dabei, den historischen bzw. nördlichen Bereich des Platzes unangetastet zu lassen und Neugestaltungen auf die hinzukommenden Flächen sowie auf den unmittelbar an die Wachsbleichstraße angrenzenden Bereich zu beschränken. Des Weiteren galt es, das im Gestaltungsplan fixierte Entwicklungsziel umzusetzen. Dieses sagte im Kern aus, dass die Erweiterung der öffentlichen Grünanlage mit einer Aufwertung einhergehen soll, die auch moderne Anforderungen an einen durchgrünten Wohngebietsplatz erfüllt.

Dementsprechend erlebte der nördliche Bereich des Platzes nur eine geringfügige Aufwertung. Im südlichen Bereich hingegen entstand eine neue befestigte Platzfläche mit Pflanzbeeten und Sitzbereichen, die als Reminiszenz an den ursprünglichen Marktplatz zu verstehen ist. Dabei kamen vorwiegend hochwertige Natursteinmaterialien zum Einsatz; sie entsprachen dem hohen gestalterischen Anspruch.

Einhergehend mit der Aufwertung entstand außerdem ein neuer Spielplatz. Insgesamt konnten mehr als die Hälfte der ursprünglich versiegelten Fläche entsiegelt und der Vegetationsanteil signifikant erhöht werden. Dies bedeutete einen großen Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Situation inmitten des dicht besiedelten Quartiers.





Die Maßnahme kostete 700.000 Euro – entstanden ist eine grüne Oase, die den Anwohnern und Patienten des Krankenhauses Erholung bietet.

**Der Hohenthalplatz im neuen Glanz im Jahr 2011**

Quelle: Steffen Füssel



**Ein beliebter Ort für Kinder in der Friedrichstadt**  
Quelle: freiraumentwicklung ehrler

### Themenspielplatz »Notruf-Zentrale 112« Berliner Straße

Das nahezu voll versiegelte, teilweise mit Flachbauten zugestellte Grundstück Berliner Straße 29 unterlag bis Mitte der 1990er Jahre gewerblicher Nutzung. Nachdem es einige Jahre brach lag, kaufte die Landeshauptstadt Dresden das Flurstück mit dem Ziel, dort den Neubau der Rettungswache Friedrichstadt zu realisieren. Da eine circa 1.100 Quadratmeter große östliche Teilfläche für den Betrieb der Rettungswache keine Verwendung fand, stand sie für den Bau der Spielanlage zur Verfügung.

Angesichts der Umsetzung der Erneuerungsziele lag der Abbau des Spielraumdefizits im Stadtteil sowie die Wohnumfeldverbesserung im Fokus. Dementsprechend war die Entwicklung des Freiraumes an die Spielplatzkonzeption Dresdens und an

das Erneuerungskonzept angelehnt. Aufgrund der hohen Fluktuation im Stadtteil sind Identifikation, soziale Kontrolle und Verantwortung für den eigenen Stadtraum weniger ausgeprägt als in anderen bevölkerungsstabilen Gebieten. Durch einen breit angelegten, ergebnisoffenen Beteiligungsprozess gelang es, die Nutzerwünsche in eine bedarfsgerechte Planung zu integrieren.

Aufgrund der vormaligen Nutzung als Gewerbestandort standen die Entsiegelung und die Altlastenbehandlung des Standortes an erster Stelle. Bereits bei der Planung der Abbruchmaßnahme legte man großen Wert auf die Sicherung des spärlich vorhandenen Gehölzbestandes.

Bei der Entwicklung des Spielplatzes waren die Anwohnerschaft und vor allem die Kinder frühzeitig integriert. Mittels eines in Kooperation mit sozialen Trägern

durchgeführten Vor-Ort-Workshops vor Planungsbeginn kam es zur fachlichen Bewertung von Ideen und Nutzerwünschen.

Diese flossen in die Vorentwurfsplanung ein und waren Grundlage eines Wettbewerbes für Holzspielgerätehersteller im September 2009. Hierbei ging es um die Entwicklung einer naturnahen Spiellandschaft mit großer Materialvielfalt, deren Erlebniswelt sich thematisch mit dem Motto »Notruf-Zentrale 112« an die benachbarte Erwachsenenrealität anlehnt. Aus dem zweistufigen Wettbewerb, bei dem neben Mitarbeitern der Stadtverwaltung auch Stadtteilsozialarbeiter und drei Kinder als Vertreter der Nutzer in der Jury mitwirkten, ging die Firma Grasreiner Design als Sieger hervor. Durch die konsequente Beteiligung (Workshop, Diskussion Vorentwürfe, Ausstellung Stadtteilbüro, Herstellerwettbewerb, Ausstellung Stadtteilst, Spielplatz-eröffnung) konnten positive Effekte für die Zeit nach Inbesitznahme der Anlage erzielt werden.

Dies spiegelt sich darin wieder, dass der Spielplatz von der Stadtteilgesellschaft sehr gut angenommen wird. Heute eifern Kinder den Feuerwehrleuten von nebenan auf Sprungmatte, Rettungsboot und Kletternetz nach. 2013 erhielt das Projekt im Landeswettbewerb »Gärten in der Stadt« einen Sonderpreis.

Die Planung für den Platz übernahm das Büro freiraumentwicklung ehrler. Die Kosten der Arbeiten beliefen sich auf rund 235.000 Euro.



# Nicht-Orte im Wandel

Seit 15 Jahren bin ich dem Stadtteil persönlich verbunden und erlebe seine Veränderungen hautnah mit.

Unmittelbar am Rand des geschäftigen Stadtzentrums gelegen, ist die Friedrichstadt eine Perle mit direktem Bezug in die Freiräume am Ostragehege und an der Elbe. Die Fassung dieser Perle war leider lange nicht die Beste. Öde Brachen, vor allem entlang der großen Hauptstraßen, prägten das Bild.

Dank der vielen Initiativen und mit erheblichem Fördermittel-Einsatz gelang es, auch große und teilweise belastete Grundstücke neu in Wert zu setzen. Zusammen mit Bewohnern sowie diversen Institutionen des Stadtteils entwickelten wir aus Nicht-Orten öffentliche Grün- und Freiflächen. Die Beteiligungsprozesse und deren gebaute Ergebnisse waren und sind stets eindrucksvoll. Es ist schön zu sehen, wie die öffentlichen Räume genutzt und gebraucht werden. Die Qualifizierung weiterer Grünflächen sowie deren Sicherung und Unterhaltung sind dringende Zukunftsaufgaben, die mit der baulichen Nachverdichtung und dem Bevölkerungswachstum der Friedrichstadt einhergehen müssen.

**Florian Ehrler**  
Freier Landschaftsarchitekt bdla

## Kinder- und Jugend-Freizeitpark Roßthaler Straße

Die Ecke an der Roßthaler Straße/Schweriner Straße zeigte sich vor der Sanierung als ungenutzte und verwilderte Grünfläche, bestückt mit brachgefallenen Gebäuden und Baracken. Im Rahmen der Umsetzung der Erneuerungsziele sollte daher der Gebäudebestand abgebrochen werden. Die Zielstellung hieß: Herstellung einer öffentlichen Freianlage mit hoher Aufenthaltsqualität, insbesondere in Verbindung mit der Schaffung von Freizeit- und Sportangeboten für Kinder und Jugendliche, um auf das massive Defizit gestalteter Freiräume bzw. Freizeitflächen in der Friedrichstadt und im näheren Umfeld zu reagieren.

Für die Umsetzung entstand im Vorfeld eine Machbarkeits- und Entwicklungsstudie. Die Landeshauptstadt Dresden erwarb mit Städtebaufördermitteln Grundstücke bzw. bekam sie unentgeltlich vom Freistaat übertragen. Schließlich begann der Abbruch der baufälligen Gebäude.

Für die Planung der multifunktionalen Freifläche war das Büro freiraumentwicklung ehrler zuständig. Die Planung erfolgte stets in intensiver Zusammenarbeit mit den Vereinen in der Friedrichstadt. So gestalteten beispielsweise in einer sogenannten Schnupperkurswoche Kinder und Jugendliche die Fläche aktiv mit.

Dementsprechend entstanden auf dem circa 4.600 Quadratmeter großen Areal breit angelegte Grünflächen mit Wegeverbindungen und aktive Spielbereiche. Dazu gehört neben einem Streetballplatz und einer Skateranlage auch eine etwa vier Meter hohe Kletterwand. Auf der Spielwiese können sich Kinder und Jugendliche unter anderem auf Balancierpalisaden, Schwebebändern und am Reck in einem Rundkurs ausprobieren. Zudem gibt es eine Wand, auf der lokale Graffiti-Künstler zusammen mit Jugendlichen in Workshops aktiv waren.



Auf der damals noch kaum begehbaren Brache wurden bei einem Kinderfest im Jahr 2011 Ideen gesammelt  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Graffiti, Skaten, Basketball – für jeden ist etwas dabei!**  
Quellen: Amt für Stadtplanung und Mobilität (Bild links),  
Jürgen Lösel (Bild rechts)

Im Westen streift ein geschwungener Parkweg die Spielwiese. Hier sind historische, etwa 110 Jahre alte Guss-Pendel-Stützen der vormaligen Eisenbahnbrücke Schweriner Straße angeordnet.

Durch den Verein Lebenshilfe e. V. entstand in direkter Nachbarschaft zum Freizeitpark eine Fahrradwerkstatt mit Arbeitsplätzen für geistig behinderte Menschen inklusive Büro- und Sozialräumen. Außerdem befindet sich das Fanprojekt Dynamo Dresden in unmittelbarer Nähe. Somit ist das Quartier in seiner Gesamtheit ein Zentrum für sportliche, soziale und vereinsnahe Aktivitäten. Die Maßnahme kostete insgesamt rund 860.000 Euro; Fertigstellung war 2013.



**Kleinkinderspielbereich an der Roßthaler Straße**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



## Grünflächen Magdeburger Straße

Entlang der Magdeburger Straße – in unmittelbarer Nähe des Alberthafens, der Hafenmühle und des ehemaligen Ostravorwerks – erstreckt sich der stadt- und quartiersverbindende Grünzug. Er übernimmt eine wichtige Funktion zur Gebietsaufwertung, Kommunikation und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Zudem verbindet die Fläche in nördlich-südlicher Richtung das Ostragehege mit der historischen Friedrichstadt. Der Grünzug ist in zwei Quartiere aufgeteilt, dem Stadtgarten am Alberthafen und der Grünfläche an den Menageriegärten.

Die etwa 6.000 Quadratmeter große Fläche des heutigen Stadtgartens am Alberthafen war lange Zeit eine Brachfläche mit dichtem Gestrüpp und vereinzelt baulichen Überresten. Früher befand sich auf der Fläche das Restaurant »Zum König-Albert-Hafen«, später »Hafenschänke« genannt. Unter schattenspendenden Kas-

tanien konnten die Besucher ihre Speisen und Getränke im hauseigenen Biergarten genießen. Die damalige Gastwirtschaft befand sich im westlichen Teil des neu gestalteten »Stadtgartens am Alberthafen« und diente von 1944 bis zum Abriss 1959 als Wohnhaus bzw. Quartier für sowjetische Soldaten.

Mit der Umgestaltung der Fläche entstand ein bis zu 1,80 Meter hoher Hügel mit Höhenpfad, der sich über die Anlage erstreckt. In Anlehnung an den benachbarten Trümmerberg übernimmt er mehrere Funktionen. Er bietet die Möglichkeit zum Klettern, Besteigen und Erkunden. Zudem ist er strukturgebend für die Fläche und dient als Lärm- und Sichtschutz zur viel befahrenen Magdeburger Straße. Abgesehen von attraktiven Spielgeräten gibt es auch eine Brunnenanlage mit Wasserspiel sowie eine erlebbare Klangwelt, die mit interaktiven Musikinstrumenten ausgestattet ist. Die Symbolfarben der Sächsischen Binnenhäfen Oberelbe, Rot und Blau, die auch am

Alberthafen vertreten sind, kehren als Bestandteil der Ausstattungselemente wieder. Für Naturfreunde stehen rund 350 Quadratmeter Gemeinschaftsgartenfläche zur Verfügung, die der Stadtgärten e.V. auch aktiv nutzt. Jeden Freitag findet ein offener Gartentreff statt.

Die heute neu gestaltete Grünfläche an den Menageriegärten war früher Teil der Menagerie. Um 1768 befand sich an dieser Stelle ein separater Gartenbereich. Zum Teil von Mauern eingefasst, beherbergte der Bereich mit Baumreihen gesäumte Rasenflächen, die um ein Schildkrötenbecken angeordnet waren. Im Zuge der Industrialisierung und mit dem Bau der ersten »Preßhafen- und Kornspirituosenfabrik« verschwand nach und nach der einstige Menageriegarten. Auf der Fläche der heutigen Grünanlage befanden sich vor der Umgestaltung lediglich ein Parkplatz und eine Rasenfläche.

Mit der Umgestaltung entstand ein barrierefreier Rundweg, der sowohl an die



**Die Fläche vor der Sanierung – nicht zugänglich und karg.**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Nach der Sanierung**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität





#### **Die Fläche vor der Sanierung**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



#### **Die Fläche nach der Sanierung**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Magdeburger Straße als auch an die Kleingartenanlage angebunden ist. Durch eine Strauchpflanzung ist die Freifläche in südlicher Richtung zu den Menageriegärten abgegrenzt. Zur Unterstützung der Wildbienen ist ein nach Süden ausgerichtetes Bienenhotel in die Pflanzfläche integriert. Die öffentliche Grünfläche unterteilt sich in zwei Bereiche. An die offen gestaltete Festwiese grenzt östlich ein mit einer Sandsteinmauer gefasster Garten an. Hier laden Freiluft-Fitnessgeräte zu sportlicher Betätigung ein. Zwischen Mauer und Magdeburger Straße ist eine freiwachsende Strauchpflanzung mit einheimischen Gehölzen eingespannt, die als Nahrungsquelle für Vögel und Insekten dient.

Neben einigen Umfragen und Entwicklungsstudien beteiligten sich viele Bürger auch bei einer öffentlichen Vorstellung im November 2017 an der weiteren Gestaltung der Flächen. Die dabei geäußerten Ideen und Wünsche flossen in die Planung ein; für diese zeichnete das Büro freiraumentwicklung ehrler verantwortlich. Die Gesamtkosten für beide Flächen beliefen sich auf rund eine Million Euro.





## *Unser Stadtgrün*

**Während der Mohnblüte zeigt sich der Park am Alberthafen besonders farbenfroh**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Die Fläche am Alberthafen bildet für Anwohner, Initiativen und Gemeinwohl einen wunderbaren Freiraum. Durch die Bereitstellung der Gemeinschaftsgärten wurde ein Ort geschaffen, an dem Gartenfreunde, Interessierte und die Leute vor Ort zusammenkommen. Wichtige Themen wie »ess-

bares Stadtgrün« rücken somit zunehmend in den Fokus. Die unbürokratische Unterstützung der Verwaltung – auch über einzelne Sachbereiche und Ämter hinweg – ist für den Austausch und das Engagement vor Ort sowie für die Entwicklung transparenter und nachhaltiger Strukturen unbezahlbar.

**Dr. Paul Raphael Stadelhofer**

Geschäftsführer und Gründungsmitglied  
Stadtgärten e. V.



## Grüne Raumkante

Einst war die Schäferstraße dicht bebaut. Bomben des Zweiten Weltkriegs trafen fast alle ihrer gründerzeitlichen Mietshäuser verheerend. Ruinös, aber bewohnt standen sie noch Jahrzehnte. Erst Ende der 1980er Jahre sprengte man die verfallenen Gebäude an der Nordseite zwischen Weißeritzstraße und Institutsgasse. Damit sollte Platz für Wohnblöcke geschaffen werden, deren Bau nie begann. Im Laufe der Jahre verwilderten die Flächen. Auf diesen geschah die Umsetzung eines der Schlüsselprojekte des Sanierungsgebietes Dresden-Friedrichstadt – die Grüne Raumkante.

Zwischen Adler- und Institutsgasse entstand ein 310 Meter x 11 Meter großer Grünstreifen; seit Juni 2020 schmückt ein Grünstreifen mit einer Allee aus 65 Tulpenbäumen die Schäferstraße. Erste



**Blick in die Schäferstraße 1976 - die Bebauung auf der rechten Seite stand auch noch lange nach dem 2. Weltkrieg**

Quelle: Stadtarchiv Dresden, 6.4.40.1 Amt für Stadtplanung und Mobilität Bildstelle, Nr. I6973, Fotograf unbekannt, 1976



**Wo früher Gebäude standen, wachsen heute Bäume**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Planungen dafür lagen seit 2013 vor. Für ihre Umsetzung musste die Stadt mehrere Grundstücke erwerben – kein leichter Prozess. Das Landschaftsarchitekturbüro Kretzschmar & Partner übernahm die Freianlagenplanung, ausgeführt hat sie die LLB GmbH. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 450.000 Euro.

Die geplante fußläufige Verbindung zwischen Schäferstraße und Wachsbleichstraße mit blühenden Bäumen, Sitzplätzen und Spielangeboten für die Kleinsten bleibt ein Part für die Zukunft, denn derzeit stehen zwei ruinöse Gebäude im Weg. Vielleicht erwachen auch sie zu neuem Leben und man kann später einmal durch die Torbögen spazieren? Ein kleiner Quartiersplatz mit Bänken und Staudenbeeten an der



Beräumte Fläche entlang der Schäferstraße nach dem Abriss 1989  
Quelle: SLUB/Deutsche Fotothek





**Grüne Raumkante als Pendant zu den Plattenbauten entlang der Schäferstraße**

Quelle: Kretzschmar & Partner Freie Landschaftsarchitekten

Schäferstraße markiert den Anfang – und steht auch für sich – als kleine Oase für die kurze Verschnaufpause von Jung und Alt im geschäftigen Alltag.

Mit der Grünen Raumkante ist an der vom Bahnhof Mitte kommenden verkehrs-

reichen Schäferstraße der Spagat gelungen. Die frühere Bebauungskante aufzunehmen und gleichzeitig den Mangel an Grün im Stadtteil zu mildern. Gemeinsam mit dem benachbarten Koreanischen Platz bildet die Grüne Raumkante ein neues Tor zur

Friedrichstadt, das zum Hinschauen und Verweilen einlädt, einen Beitrag zur Klimaanpassung leistet, Lärm und Staub mindert und damit die Lebensqualität im Stadtteil erhöht.

## *Der Blick einer Landschaftsarchitektin*

Der Blick auf die Friedrichstadt als Landschaftsarchitektin und Dresdnerin ist vielleicht schon berufsbedingt ein anderer: Das Ergebnis ist weniger schroff, als die Beschreibung, die oft in der Zeitung zu lesen war – die Friedrichstadt als »unbeliebtester Stadtteil, in dem der Verfall der Nachkriegszeit am längsten sichtbar war«.

Der Stadtplan von 1845 zeigt deutlich: Die Friedrichstadt war das erste »königliche Neubaugebiet« vor den Toren der Altstadt. Allein die Größe und Diszipliniertheit der städtebaulichen Struktur sucht ihresgleichen und hat sich bis heute erhalten.

Das Potenzial dieses Stadtteils habe ich schon immer gesehen – und ich meine damit nicht nur das verborgene Juwel Neptunbrunnen als größten Barockbrunnen nördlich der Alpen, das Marcolinipalais und weitere barocke Gebäude entlang der Friedrichstraße sowie das Gelände des alten Ostravorwerks und die Yenidze.

Jede Epoche hat der Friedrichstadt bewahrenswerte Strukturen hinzugefügt, ob einst Erlwein, Bienert und Bramsch mit ihren imposanten Wohn- und Gewerbebauten oder heute die tollen Neubauten wie Ball-sportarena, Riesa Efa Kulturforum und der Neubau von Prof. Kulka. Genau diese wunderbare Mischung macht den »Stadtteil der Kontraste« unverwechselbar und jeden Spaziergang spannend – weil man immer wieder Neues entdeckt!

Der hohe Grünanteil, die Nähe zur Innenstadt und zur Elbe, die erschwinglichen Mieten bzw. Kosten für Altbauten oder Baulücken und die alten Gewerbequartiere mit ihrem einzigartigen Potenzial zur Entwicklung individueller Wohnformen haben die Friedrichstadt vor allem in den letzten Jahren für junge Familien interessant gemacht. Mit vielen Kindern wird die Friedrichstadt selbst wieder jünger, vielfältiger und zukunftsorientierter – gelungene Stadterneuerung im Wortsinn!

Die erste berufliche Begegnung mit der Friedrichstadt hatte ich nach der Flut von 2002 – mit der Rekonstruktion der Gartenanlage in dem Grundstück, wo einst Ludwig Richter wohnte, wiedererstandenen durch Spenden und großen Enthusiasmus der Eigentümer als Kleinod aus der Zeit des Biedermeier. Weitere große Vorhaben unseres Büros folgten in der Umgebung.

Und nun also eine »Grüne Raumkante«. Was gibt es Schöneres für eine Landschaftsarchitektin als Bäume zu pflanzen? Bäume sind wertvollstes, weil am längsten lebendes Grün für die Großstadt in Zeiten des Klimawandels, schattenspendend und staubmindernd, als Kulisse subjektiv lärmindernd und ein Hingucker während der Herbstfärbung.

**Julia Kretzschmar**  
Freie Landschaftsarchitektin



## Plätze und Straßen im Fokus der Stadterneuerung

Neben Grünzügen und Freiflächen sind Straßen die wichtigsten Lebensadern eines funktionierenden Quartiers. Je besser die Straßen und Plätze in Schuss sind, desto positiver werden sie auch von den Anwohnern angenommen.

In der Friedrichstadt waren die Straßen lange Zeit in einem desaströsen Zustand. Erlebbarer Plätze gab es so gut wie gar nicht.

Erst im Frühjahr 2015 gelang es, mit dem Koreanischen Platz als neuem Zugang zur historischen Friedrichstadt einen ersten Impuls zu setzen. Gegenüber den umlaufenden Gehwegen um zwei Stufen, Rampen bzw. Sockelborde aus Granit erhöht, erinnert der Platz daran, dass diese Fläche vor dem Krieg dicht bebaut war. Die Pflanzung von 23 Lederhülsenbäumen stellte die Kubatur des ehemals bebauten Quartiers räumlich wieder her. Zudem erhielt der Platz eine barrierefreie Gestaltung und es

entstanden dringend benötigte Parkplätze für Autos und Fahrräder. Die Herstellungskosten beliefen sich auf etwa 500.000 Euro. Für die Planung war das Büro Freie Landschaftsarchitekten Kretzschmar & Partner verantwortlich. Gemeinsam mit der Stadtgesellschaft haben die Planer ein gestalterisches Motiv gesucht, das eine Verbindung zur Geschichte des Stadtteils herstellt. Die Wahl fiel auf Stuhl-Skulpturen, die an Persönlichkeiten aus der Friedrichstädter Geschichte erinnern. Deren Namen finden sich in den Lehnen der Stühle wieder. Im Rahmen freiwilliger Bürgerbeteiligung zum Thema »Ein Platz in der Friedrichstadt« einigte man sich auf neun Persönlichkeiten, dazu zählen u. a. Napoleon, Marcolini und Paula Modersohn-Becker. Fazit: Die Stühle auf dem Platz sind ein echter Blickfang.

Gegen Ende der Sanierungsmaßnahme nahm die Straßenerneuerung noch einmal richtig Fahrt auf. Allein von 2018 bis 2020 wurden vier Straßenzüge grundhaft erneuert:

■ Bräuergasse (350.000 Euro)

- Seminarstraße (850.000 Euro)
- Menageriestraße (450.000 Euro)
- Institutsgasse (520.000 Euro)

Vor Ort fanden Beteiligungsgespräche mit Anwohnerinnen und Anwohnern statt, in denen Rahmenbedingungen, Wünsche und Ziele im Mittelpunkt standen. Auch schriftliche Anfragen beantworteten die Verantwortlichen.

Angesichts der vorwiegenden Wohnbebauung war es das Hauptziel, die Lärmemissionen zu reduzieren, um dadurch eine bessere Wohnqualität zu erreichen. Ein Schritt in diese Richtung war der Ersatz der Pflasterbeläge durch Asphalt. Es entstanden funktionsgemäße Straßenquerschnitte, die einerseits die erforderlichen Mindestbreiten aufweisen und andererseits die Fahrgeschwindigkeit dämpfen. Dies gelang durch die bauliche Trennung der Bereiche für ruhenden und fließenden Verkehr. Angesichts der Nähe zum Krankenhaus und der dichten Bebauung besteht im Umfeld ein hoher Parkplatzdruck. Die Erhaltung



**Die voll versiegelte Fläche des heutigen Koreanischen Platzes vor der Sanierung**  
Quelle: Kretzschmar & Partner Freie Landschaftsarchitekten



**Der Koreanische Platz heute**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



möglichst vieler Stellplätze bekam deshalb eine hohe Bedeutung. Durch eine klare Verkehrsraumgestaltung erhöhte sich darüber hinaus die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer.

Ein weiterer Schwerpunkt war die Einordnung von Straßenbäumen. Alle Straßen, bis auf die enge Bräuer gasse, sind jetzt alleeartig mit schattenspendenden Bäumen bepflanzt – für die dicht bebauten Quartiere ist ein wahrer Segen.

**Unbefestigte Gehwege an der Seminarstraße  
vor der Sanierung**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Großsteinpflaster wie hier in der Menageriestraße  
sorgte für viel Verkehrslärm**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Durch den Einbau von Asphalt konnte der Lärm an  
der Seminarstraße deutlich reduziert werden**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Seminarstraße nach der Sanierung**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



## Sicherung in letzter Minute

Die Sicherung von Gebäuden bedeutete für manche Eigentümer buchstäblich Rettung in letzter Minute. Insgesamt galt es, sechs Gebäude in der Friedrichstadt vor dem Einsturz oder dem weiteren Verfall zu bewahren.

Unter Sicherungsmaßnahmen versteht man die nachhaltige Sicherung von Dach einschließlich Dachhaut, aufgehendem Mauerwerk, Fundament und Gebädetragwerk. In der Summe konnten Sicherungsmaßnahmen im Umfang von fast 500.000 Euro mit Städtebaufördermitteln durchgeführt werden. Dazu zählten folgende Objekte:

- Friedrichstraße 60, Bauernhaus und Schafstall des alten Ostravorwerks
- Schäferstraße 58, 60, 62
- Löbtauer Straße 2, Stadthaus Friedrichstadt

### Friedrichstraße 60, Ostravorwerk

Im denkmalgeschützten Areal des Ostravorwerks (die älteste urkundliche Erwähnung neben der Stadt Dresden) mit einer Gebäudesubstanz aus dem 12. Jahrhundert konnten gleich zwei Gebäude vor dem endgültigen Verfall bewahrt werden, darunter das Bauernhaus und der Schafstall. Die



**Außerdem fehlten Giebel- und Mauerkronen**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Ostravorwerk: unbrauchbares Dach**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Deckenbalken sowie sämtliche tragenden Holzbauteile waren durchgefault, die einem Sieb gleichende Dachhaut vermochte dem Wetter nichts mehr entgegenzusetzen. Die Mauerkronen waren ohne Abschluss und dem eindringenden Regenwasser schutzlos ausgesetzt.

Nach der Abnahme des eingefallenen Notdaches erhielten die offenen Mauerkronen Sandsteinabdeckungen. Auch die Holzbalken mussten entfernt und der schädigende Baumbewuchs beseitigt werden.

Aufgrund der Größe und Komplexität des Areals gab es lange weder eine endgültige, zufriedenstellende Nutzung noch einen Geldgeber für die Sanierung des Ensembles. Mittlerweile steht eine Entwicklung des Quartiers unmittelbar bevor, welche die zwei historischen Gebäude in die Planung integriert. Die Sicherungskosten in Höhe von fast 90.000 Euro waren also gut angelegtes Geld.

## Schäferstraße 58

Der damalige Eigentümer des Grundstückes ging mit einer gewissen Unbekümmertheit an die Sicherung seines Gebäudes und stolperte so von einer Schreckensnachricht zur nächsten. Immer neu entdeckte Missetände und Bauschäden trieben die Kosten nach oben.

Hier gab es eine erste und eine zweite Sicherungsmaßnahme. Die Durchführung der zweiten Sicherungsmaßnahme erfolgte als Notsicherung zur statisch-konstruktiven Sicherung des Einzeldenkmals, da der Erhalt des Gebäudes im Zusammenhang mit der historischen Nachbarbebauung besonders wichtig war.

Zudem bestand eine extreme Gefährdung des öffentlichen Raumes durch das stark eingefallene Gebäude, sodass es auch zur Sperrung des Fußwegs kam. Am Ende stellte sich der Zustand des Gebäudes so dramatisch dar, dass sämtliche Geschossdecken und Innenwände entfernt werden mussten. Der Eigentümer verlor aufgrund der fachgerechten und engagierten Be-



... an der Grenze der Wirtschaftlichkeit angelangt  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



gleitung einer Mitarbeiterin des Amtes für Stadtplanung und Mobilität auch hier nicht die Nerven. In der Summe kosteten beide Sicherungen fast 263.000 Euro. Die anschließende Sanierung und der Neuaufbau des Gebäudes gelangen gut und haben die Blockrandbebauung sowie die benachbarten denkmalgeschützten Gebäude erhalten können.

**Das Gebäude Schäferstraße 58 wirkte wir eine Theaterkulisse ...**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Das Gebäude nach der Fertigstellung im neuen Glanz**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



## **Löbtauer Straße 2, Stadthaus Friedrichstadt**

Das Gebäude an der Löbtauer Straße 2 wurde im Jahr 1908 nach den Plänen von Stadtbaurat Hans Erlwein als Stadthaus errichtet. Als solches beherbergte es in den unteren Etagen unter anderem eine Polizeistation und eine Sparkasse. In den oberen Etagen befanden sich Wohnungen. Aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung steht das Gebäude unter Denkmalschutz. 2006 kam es zu Sicherungsarbeiten mit Fördermitteln in kleinerem Umfang.

Einem Eigentümer-Ehepaar mit viel Enthusiasmus ist es zu verdanken, dass das Gebäude nach und nach saniert und in alter Kubatur mit zweitem Giebel wiederaufgebaut wird.

Das noch lange sichtbare Relief an der Fassade, welches zwei Mütter mit Kindern

zeigte, schuf der bekannte Künstler Georg Wrba. Nach beendeter Sanierung wird das Relief wieder zu besichtigen sein.

Dies ist ein Beispiel, wo mit vergleichsweise geringem Aufwand eine große Wirkung erzeugt werden konnte. Das Gebäude als Platzhalter einer Bebauung aus anderer Zeit bleibt erhalten. Zudem entstehen an dieser Stelle großzügige Wohnungen für Familien, die für eine weitere Durchmischung des Quartiers sorgen. Das ehemalige Stadthaus erfüllt also nach über 100 Jahren immer noch eine wichtige Funktion für den Stadtteil.



**Das ehemalige Stadtteilhaus im Jahr 1913**

Quelle: Stadtarchiv Dresden, 6.4.40.1 Amt für Stadtplanung und Mobilität Bildstelle, Nr. II681, Fotograf unbekannt, 1913



**Das Gebäude nach den Plänen von Hans Erlwein, stark verfallen im Jahr 2012 – derzeit wird es saniert**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

# Abbruchmaßnahmen

Nicht alle Gebäude konnten oder sollten saniert werden – es musste auch Platz geschaffen werden für Neues. Im Gebiet gab es Abbrüche von Vorderhäusern, ersten und sogar zweiten Hinterhäusern. Die Grundstücke konnten so mit Fördermitteln von Altlasten wie Schuppen, Garagen und alten Produktionsgebäuden befreit werden. Damit kam es im Sanierungsgebiet zu insgesamt zwölf Abbrüchen mit einer Gesamtfördersumme von rund 630.000 Euro.

Die Abbruchmaßnahmen trugen dazu bei, dass Platz für neue Wohnbauten oder Grünanlagen entstand. Ebenso konnten die Eigentümer der Grundstücke die Erholungsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner erweitern, sodass die Grundstücke nunmehr besser besonnt und belüftet sind. Letztendlich leisteten die Abbruchmaßnahmen einen wichtigen Beitrag für ein im Leitbild des Erneuerungskonzeptes formuliertes Sanierungsziel: die Heilung



**Ehemalige Technische Gase an der Vorwerkstraße**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Die Fläche der ehemaligen Technischen Gase wird derzeit noch als Abstellstandort für Baumaterialien genutzt**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

der architektonischen Überfremdung des historischen Stadtteiles durch die Spuren des Industrialisierungszeitalters.

## Abbruch des ehemaligen Standortes der Technischen Gase, Vorwerkstraße 6–8

Als Sauerstoffwerk 1935 errichtet, zu DDR-Zeiten vom VEB Technische Gase als Betriebsstandort genutzt, füllten die hier Beschäftigten bis kurz nach der Wende Technische Gase ab. Nach der Stilllegung verfiel die Bausubstanz. Bereits im Erneuerungskonzept von 2004 war für die Fläche an der Ecke Vorwerkstraße/Friedrichstraße der Abbruch formuliert. Für die Beseitigung des Industriegebäudes wendete die Landeshauptstadt Dresden Fördermittel in Höhe von 250.000 Euro auf. Die Kosten waren jedoch viel umfangreicher, so dass der damalige Eigentümer weitere 500.000 Euro aufbrachte.

Nach der Beräumung des Grundstückes diskutierte man verschiedenste Nutzungen. So schien ein Schulstandort für die Waldorfschule möglich und es gab Überlegungen, ein Quartier für Betreutes Wohnen zu errichten.

Heute dient die private Fläche als Abstellort für Baumaterialien. An den Überlegungen, das Quartier mit einer höherwertigen Nutzung zu entwickeln, hat sich nichts geändert. Derzeit entsteht ein Bebauungsplan für den Bereich, der eine städtebaulich qualitative Nutzung anschieben soll.



## Seminarstraße 4

Auf dem Grundstück standen ungenutzte und leerstehende Gewerbebauten wie Schuppen, Produktionshallen und Garagen. Interessanterweise befand sich auf dem Nachbargrundstück der ehemalige Produktionsstandort des VEB Exzellent Dresden, wo zu DDR-Zeiten die unverwechselbare Worcester-Sauce produziert wurde. Die Sauce gibt es heute noch, sie wird nur an einem anderen Standort produziert. Die Gebäude des hier beschriebenen Grundstückes hingegen existieren nicht mehr.

Bei dem durch Städtebaufördermitteln geförderten Abbruch waren mannigfaltige Leistungen gefragt: Entfernung von Wildwuchs und Gehölzen, Abbruch von massiven Gebäuden einschließlich deren Fundamente und Grundleitungen, anschließende Trennung nach Bauteilen sowie der Abtransport und die fachgerechte Entsorgung. Für den Abbruch aller Gebäude stand ein Förderbetrag von mehr als 85.000 Euro zur Verfügung. An Stelle der ehemaligen Ruinen befindet sich heute ein Mehrfamilienhaus.



**Die Abbrucharbeiten an der großen Ruine der Seminarstraße 4 im Jahr 2012**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Wo einst Industrie war, befindet sich heute ein beliebter Wohnstandort**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Der Blick entlang der Weißeritzstraße zur Yendize war durch den wuchtigen Baukörper des auffälligen Kühlhauses versperrt**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Das Kühlhaus während der Abrissarbeiten im Jahr 2005**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

### Kühlhaus an der Weißeritzstraße

Neben den geförderten Abbrüchen gab es in der Friedrichstadt auch private Abbruchmaßnahmen, die für die Entwicklung des Stadtteils auch sehr wichtig waren. Neben dem Bramschgelände ist besonders der Abbruch des Kühlhauses an der Weißeritzstraße hervorzuheben. Das monumentale Gebäude entstand 1910/11 an der Einmündung Weißeritzstraße/Magdeburger Straße. Es diente hauptsächlich der Lagerung von Lebensmitteln für die Dresdner Kristalleisfabrik und Kühlhalle. 1945 fiel das Gebäude teilweise den Luftangriffen zum Opfer.

Bis 1951 erfolgte der Wiederaufbau. An diesen erinnerte an der Fassade ein monumentales Reliefbild mit Darstellung eines Arbeiters und dem Symbol des ersten DDR-Fünfjahrplanes. Fortan diente das Gebäude bis 1990 als Lagerhaus, vor allem für Obst und Eier. 1993 verkaufte die Treu-



**Heute befindet sich an der Stelle des Kühlhauses ein Parkhaus und ein Hotel. Links im Bild das Fundament an dem das Sandsteinrelief demnächst installiert wird**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

handanstalt das Gebäude an eine bayrische Immobilienfirma, welche 1998 in Konkurs ging. Auch nach weiteren Besitzerwechseln blieb das Kühlhaus eine Ruine, bis es schließlich 2005/2006 zum Abriss kam. Das

dabei beschädigte Relief konnte geborgen werden und soll nun direkt gegenüber der ehemaligen Zigarettenfabrik Yendize seinen Platz finden. An Stelle des Kühlhauses entstanden ein Parkhaus und ein Hotel.



Das Sanierungsgebiet Dresden-Friedrichstadt von oben  
Quelle: flightseeing









# Neubau und Sanierung von Gebäuden

Die Entwicklung eines Stadtteils lässt sich am deutlichsten an seinen Gebäuden ablesen. Bei einem Blick auf die Friedrichstadt zeigt sich schnell, dass die Entwicklung aus vielen Kapiteln besteht. Vor allem in den letzten Jahren konnte Altes erhalten und Neues geschaffen werden. Die Städtebauförderung leistete bei der Sanierung der historisch wertvollen Bausubstanz einen großen Beitrag. Aber auch ohne Förderung schufen die Eigentümer neue Elemente. Doch wo Neues entsteht, wachsen auch Diskussionen und Kritik. Aber genau diese unvergleichliche Mischung macht den »Stadtteil der Kontraste« aus.

## Sanierung mit Förderung

Ein wichtiges Ziel der Städtebauförderung ist es, private Eigentümer bei der Sanierung ihrer Gebäude zu unterstützen. In der Friedrichstadt erhielten insgesamt acht Vorhaben Fördermittel mit einem Gesamtvolumen von fast 800.000 Euro. Beispielgebend beschreibt dieses Kapitel vier Projekte näher.

### Wachsbleichstraße 22

Das Wohngebäude Wachsbleichstraße 22 war das erste alte Gebäude im Sanierungsgebiet, welches mit Hilfe von Fördermitteln saniert wurde. Es handelt sich hierbei um ein Kulturdenkmal und wird dem rationalen Jugendstil zugeordnet. Eine kleine Eigentümergemeinschaft stellte sich 2005 der Aufgabe, das Gebäude liebevoll zu sanieren und denkmalgerecht aufzuarbeiten. Die Wohnungsgrundrisse erhielten moderne



**Wachsbleichstraße 22 vor der Sanierung**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Zuschnitte und alle Wohnungen rückwärtig einen Balkon.

In der Ladenwohnung befand sich einige Zeit das Stadtteilbüro der Friedrichstadt, welches verschiedene Quartiere des Stadtteils entwickeln sollte und Anlaufpunkt für Investoren sowie interessierte Bürger war. Später fiel das Büro wieder der Wohnnutzung zu.

Die Eigentümer sanierten das Hinterhaus, vormals eine Matratzenfabrikation, und stellten es dem Kinderladen des riesa efau. Kultur Forum Dresden e. V. als Kita zur Verfügung. Das war ein schwieriger Prozess, da die Auflagen an eine Kita sehr hoch sind und eine Außenfläche auf dem Grundstück Wachsbleichstraße 22 nicht zur Verfügung stand. Aber ein beharrliches Miteinander führte schließlich zum guten Ergebnis: Ein alter Garagenhof auf dem Nachbargrundstück konnte gepachtet und zur Spielfläche umgestaltet werden.

Mit einem relativ geringen Einsatz von Städtebaufördermitteln in Höhe von 136.000 Euro entstand für die Eigentümer



**Wachsbleichstraße 22 nach der Sanierung**  
Quelle: Katja Froberg

ein tragfähiges Finanzierungskonzept. Dies führte zu einer Initialzündung für drei Dinge:

1. Die Sanierung des Kulturdenkmals rettete es für die Nachwelt.
2. Aus dem Gewerbehinterhaus entstand ein Wohnhaus.
3. Zwei Etagen des Hinterhauses dienen dem riesa efau. Kultur Forum Dresden e. V. als dringend benötigte Kita.

Somit konnte mit der Sanierung des ersten Gebäudes ein großer Impuls für weitere Erneuerungen gegeben werden.

## Friedrichstraße 26

Das Manufakturhaus ist das einzige erhaltene Gebäude dieser Art in Dresden. Es diente lediglich Manufakturarbeitern als Laubenganghaus für Wohnzwecke. Vom Laubengang aus erreichten die Arbeiter ihre einfachen Stuben, welche nur eine Schlafnische und eine Kochgelegenheit enthielten. Für alle Bewohner der Etage war eine Toilette am Ende des Ganges angeordnet. Das in Fachwerkbauweise ausgeführte Gebäude besaß ein massives Erdgeschoss sowie drei Obergeschosse und ein Dachgeschoss.

Zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes um 1726 galt ein Massivhausverbot für die Vorstädte Dresdens, also auch für die Friedrichstadt. Damit sollte gewährleistet sein, dass im Belagerungsfall die Fachwerkhäuser schnell rückgebaut werden konnten. Damit waren sie dem Feind als Gelegenheit zur Verschanzung genommen.

Die neuen Eigentümer brachten die architektonische Bedeutung des Gebäudes mit einem hohen denkmalpflegerischen Aufwand zur Geltung. Besonders die Errichtung des Fachwerks und die Wiederherstellung der Holzfenster in historisch überkommenem Aussehen und die Holztüren verursachten hohe Kosten. Ein wichtiger Zeitzeuge erlangte durch die Unterstützung mit Städtebaufördermitteln in Höhe von 275.000 Euro sein neues altes Antlitz.



**Friedrichstraße 26 vor der Sanierung (Hofseite)**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Nach der Sanierung (Hofseite)**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Friedrichstraße 26 vor der Sanierung (Straßenseite)**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Nach der Sanierung (Straßenseite)**  
Quelle: Katja Froberg





**Kontorhaus vor der Sanierung**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

### **Friedrichstraße 56 – ehemaliges Kontorhaus des Bramschgeländes**

Die Sanierung des ehemaligen Kontorhauses durch eine Bauherrengemeinschaft war ein Pilotprojekt. Es schlossen sich acht bauwillige Familien für das Gemeinschaftsprojekt »Kontorhaus« zusammen. Ziel war der Erwerb, die Sanierung und der Umbau des alten Bürogebäudes zu Wohnzwecken. Alle Familien gingen ein großes Wagnis ein, die Kosten der Sanierung waren immens und

nicht mit Sicherheit genau vorhersehbar. Das Ergebnis dieses Gemeinschaftsprojektes ist eine sehr gelungene, maßgeschneiderte Sanierung, welche auf die individuellen Bedürfnisse der einzelnen Familien abzielt.

Moderne Elemente wie Balkone, Loggien und eine Dachterrasse sind behutsam eingefügt. Auf dem Dach des Gebäudes sind Solarpaneele zur Energiegewinnung angeordnet. Im Erdgeschoss gibt es einen Gemeinschaftsraum, welchen die Familien

gemeinsam oder auch für eigene Feiern nutzen können. Durch eine den Bedürfnissen der Bewohner genau angepasste Planung und Sanierung entsteht eine emotionale Bindung an das Gebäude, welche den Zusammenhalt der Wohnerschaft festigt und sie im Gebiet hält. Für die Instandsetzung und Sanierung des Hauses wurden Städtebaufördermittel in Höhe von rund 480.000 Euro zur Verfügung gestellt.



## *Weiter und wieder zurück*

Die Entwicklung der Friedrichstadt in den letzten Jahren war in jedem Falle sehr dynamisch. Ich habe sie mit einem lachenden und einem weinenden Auge wahrgenommen. Nach vielen Jahren des Stillstands war die Friedrichstadt einige Jahre ein Stadtteil, der vor allem von den Bürgern der Stadt entwickelt worden ist. Private Bauherren und kleinere regionale Investoren haben

viel Mühe investiert. Bei diesen Projekten ist viel Engagement und architektonischer Anspruch sichtbar geworden. Die letzten Jahre wird der Stadtteil aber genauso gesichtslos von Investoren zugebaut, wie viele andere Standorte in der Stadt auch.

**Tom Umbreit**  
Quartier Friedrichstadt

**Kontorhaus nach der Sanierung**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität





**Denkmalgeschütztes Torhaus im Dornröschenschlaf**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**... wachgeküsses und saniertes Torhaus**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

### **Friedrichstraße 58 und 58 a**

Die Friedrichstraße 58 und 58 a waren die Torhäuser zur ehemaligen Menagerie. Beide Gebäude sind Kulturdenkmale und stehen unter Denkmalschutz. Durch jahrelange Nutzung ohne Instandhaltung bzw. Instandsetzung war die Bausubstanz stark beschädigt. Beide Häuser mussten von Grund auf saniert werden, unter Beachtung hoher Denkmalschutzaufgaben. Alle Türen und Fenster waren originalgetreu in Holz wieder herzustellen, das Mauerwerk musste trockengelegt und die Dachstühle neu aufgebaut werden. Viel Geld, viel Arbeit und viel Vorstellungskraft waren nötig – doch jetzt sind die Torhäuser, eingebettet in eine Grün-oase, das Zuhause für zwei Familien. Der Anteil der Städtebaufördermittel an der Sanierung beider Gebäude betrug über 80.000 Euro.



**Eingang zum Bramschgelände mit den historischen Torvasen**

Quelle: unbekannt



**Einige Torvasen warten noch auf ihre Restaurierung ...**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Zum Gesamtensemble der Torhäuser gehören auch die ehemaligen Tore zur Menagerie mit ihren prunkvollen Torvasen. Mit Hilfe städtischer Eigenmittel in Höhe von 26.000 Euro konnten die stark restaurierungsbedürftigen Vasen zumindest am Tor zum Bramschgelände wieder hergestellt werden. Bei den zwei weiteren noch vorhandenen Toren mitsamt Vasen besteht weiterhin Sanierungsbedarf.



**– während andere bereits im neuen Glanz erstrahlen**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



## Sanierung ohne Förderung

Die Friedrichstadt gehört zu einem der städtebaulich vielfältigsten Stadtteile Dresdens. Vom Barock, über den Jugendstil, der sozialistischen Bauweise bis hin zur Moderne finden sich aus nahezu allen Epochen Relikte im heutigen Stadtbild. Dies hat natürlich auch Auswirkungen auf die Architektur vieler Neubauten. Anders als in vielen anderen Stadtteilen mit homogenen Baustrukturen ist es in der Friedrichstadt eher möglich, bei der Kubatur, der Dachform oder der Fassade mal etwas auszuprobieren. Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung und sowie der Einflussnahme im Einzelnen gibt es für den Bereich der historischen Friedrichstadt eine rechtsverbindliche Erhaltungs- sowie eine Gestaltungssatzung. Dies bedeutet, dass der Abbruch, die (Nutzungs-)Änderung und die Errichtung baulicher Anlagen

einer Genehmigung bedürfen. Die Satzung ist somit die Grundlage für den dauerhaften Schutz vor baulichen Beeinträchtigungen in einem städtebaulich schützenswerten Gebiet. Es besteht daher unter Beachtung des gestalterischen Anspruches an das Erscheinungsbild ein erhöhter Abstimmungsbedarf im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben, insbesondere was die Fassadengestaltung betrifft.

Insgesamt hat sich das Erscheinungsbild der Friedrichstadt in den letzten Jahren stark geändert. Die vielen Brachen und Baulücken verschwanden zugunsten von neuen Wohn- und Geschäftshäusern. Seit Beginn des Sanierungsgebietes sind hier über 350 neue Wohnungen entstanden. Zugleich konnten etwa 530 Wohnungen saniert werden. Ein Großteil dieses Erfolges ist dem privaten Engagement der Eigentümer zu verdanken.

## Schweriner Straße 63/Roßthaler Straße 1

Ursprünglich am Ufer der Weißeritz gelegen, waren die drei gründerzeitlichen Wohnhäuser an der Ecke Schweriner Straße/Roßthaler Straße schon dem Untergang geweiht. Stark verfallen, sollten sie Anfang der 2010er Jahre eigentlich abgerissen werden. Durch die Initiative und den finanziellen Aufwand des Eigentümers blieb die wertvolle Bausubstanz jedoch erhalten. Die Friedrichstädter sind froh über den Erhalt der Häuser, deren Abbruch unvermeidlich schien.



Die Gebäude der Schweriner Straße 63/Roßthaler Straße 1 vor ...

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



... und nach der Sanierung

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

## Friedrichstraße 22

Der Neubau stellt als Lückenschluss eine gelungene Symbiose von neuen Wohnideen mit klassischen Architekturmitteln dar. Höhenentwicklung, Maßstäblichkeit sowie Kubatur und gegliederte Gebäudegestaltung erfolgten in Anlehnung an den historischen Gebäudebestand.

**Das moderne Gebäude fügt sich selbstbewusst  
in das historische Ensemble ein**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität





## Bramschgelände

Die Dresdner Preßhefen- und Kornspiritusfabrik J.L. Bramsch war als eine der größten Spirituosenfabriken der ehemaligen DDR einer der größten Arbeitgeber im Stadtteil. Die Produktion wurde nach der Wende eingestellt. Die Gebäude wurden nicht mehr genutzt und verfielen zunehmend. Im Jahr 2005 wurde das sogenannte Bramschgelände, bis auf das Kontorhaus, vollständig geräumt. Auf der Fläche zwischen der Magdeburger Straße im Norden und der Friedrichstraße im Süden entstanden stattdessen 49 Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser in bester Lage zur Innenstadt.



**Anstelle dessen wurde ein ganz neues Wohngebiet geplant**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

**Aus Plänen wurde Wirklichkeit.  
Das Bramschgelände von oben**  
Quelle: Luftbildvertrieb Monika Müller



**Die ehemalige Preßhefen- und Kornspiritusfabrik steht heute nicht mehr.**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität





### Haus K Städtisches Klinikum Dresden

Das historische Gebäudeensemble des städtischen Klinikums Friedrichstadt steht als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz. Neubauten zu integrieren, ist also kein leichtes Unterfangen. Mit dem Haus K ist diese Herausforderung ansehnlich gelungen. Die moderne Architektursprache fügt sich auffällig, aber nicht aufdringlich in das Gesamtensemble ein. In dem 2005 fertiggestellten Gebäude befinden sich auf vier Etagen und 4.500 Quadratmeter Nutzfläche die HNO- und Augenklinik sowie die Dermatologie und Allergologie. Es wird daher auch »Haus der Sinne« genannt.



**Das sogenannte »Haus der Sinne« der Klinik Dresden-Friedrichstadt**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



### Erweiterungsbau Kinderzentrum

Im Jahr 2008 erfuhr der Gebäudebestand des Kinderzentrums mit einem modernen Erweiterungsbau, in dem sich unter anderem das erste offene Magnetresonanztomographie (MRT) in Dresden für radiologische Untersuchungen befindet, eine behutsame Ergänzung. Gelegen an der historischen Friedrichstraße ist der Gebäudeteil im rückwärtigen Bereich ein echter Blickfang.

**Etwas versteckt aber dennoch schön – der Erweiterungsbau des Kinderzentrums**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



## Friedrichstädter Tor (Stadtteilzentrum)

Die Notwendigkeit einer Eckbebauung an der Weißeritz- und Friedrichstraße wurde in der Vergangenheit heiß diskutiert. Lange Zeit befand sich dort eine parkähnliche Grünfläche, die bei den Friedrichstädtern sehr beliebt war und die die Bürger nicht zugunsten eines Neubaus aufgeben wollten. Nach etlichen Diskussionen und Abwägungen entschied man sich jedoch, dem Bedarf nach Wohn- und Gewerberäumen den Vorrang vor dem Bürgerwunsch zu geben.



### Visualisierung des Stadtteilzentrums

Quelle: LOR Landschaftsarchitekten Otto + Richter und STELLWERK architekten (Fassade)

### Plan des Stadtteilzentrums

Quelle: LOR Landschaftsarchitekten Otto + Richter

Der nunmehr im Bau befindliche Gebäudekomplex, ein Wohn- und Geschäftshaus, nimmt die historische städtebauliche Raumstruktur auf. Er besteht aus einem überhöhten Torhaus mit flankierenden Gebäuden auf beiden Seiten der Friedrich- und Weißeritzstraße, welche im Rahmen der Stadtreparatur die Quartiersbebauung komplettieren. Als Kompromiss aus den zahlreichen Diskussionen zum Erhalt des städtischen Grüns wird ein Quartiersplatz als Grüne Mitte im Kern des Areal geschaffen. In dem Gebäude entstehen neben Wohnungen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

## LYRA-Quartier

Auf der Fläche zwischen Schäferstraße und Berliner Straße befand sich bis vor kurzem noch ein großer Gewerbebetrieb, dessen Gebäude jetzt abgerissen sind. Nun steht der Neubau eines Wohn- und Geschäftsquartiers mit rund 130 Wohnungen als Blockrandbebauung bevor. Im Erdgeschoss soll zudem ein Café entstehen.



### Visualisierung an der Schäferstraße

Quelle: STELLWERK architekten



### Ostravorwerk

Auch in den kommenden Jahren werden noch weitere Großprojekte umgesetzt. Zu den wichtigsten gehört die Neugestaltung des Ostravorwerks – der Keimzelle der Friedrichstadt. Hierzu führte 2011 die Landeshauptstadt Dresden ein städtebauliches Werkstattverfahren durch. Dessen Hauptaufgabe bestand darin, ein städtebauliches Konzept mit hohen funktionalen, stadt-räumlichen und architektonischen Qualitäten für die Revitalisierung und Standortentwicklung des ehemaligen Ostravorwerks zu entwickeln. Auf Grundlage des prämierten Konzeptes des Architekturbüros sgp architekten + stadtplaner entstand 2012 der

Aufstellungsbeschluss für den vorhaben-bezogenen Bebauungsplan Nr. 6010 »Ehemaliges Ostravorwerk«. In den folgenden Jahren erlebte das Konzept zahlreiche Verfeinerungen, konnte wegen eines Eigentümerwechsels aber erst ab 2018 qualifiziert werden. Die nunmehr in der Entwurfsplanung befindliche Konzeption sieht ein Wohnquartier mit insgesamt 400 Wohnungen vor. Der denkmalgeschützte Stallhof und das ehemalige Bauernhaus werden saniert und ebenfalls zu Wohnungen umgebaut. Der nördliche Bereich soll als Grünfläche entstehen und vollendet somit den Grünzug entlang der Magdeburger Straße. An der Friedrichstraße wird zudem eine Kita eingeordnet.

**Visualisierung Quartier »ehemaliges Ostravorwerk«**  
Quelle: Fuchshuber Architekten GmbH





**Bürgerbeteiligung am Alberthafen**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

## Bunte Friedrichstadt

Mindestens genauso vielfältig wie die Friedrichstadt in städtebaulicher Hinsicht ist, gibt sich auch ihre Stadtteilgesellschaft. Die Entwicklung der Friedrichstadt und das Gelingen des Sanierungsverfahrens hingen deshalb maßgeblich von der Einbeziehung und der Zusammenarbeit der vielen Akteure des Stadtteils und des Stadtbezirksamtes ab. Die Vereine und Vereinigungen leben mit den Menschen im Gebiet unmittelbar zusammen und kennen deren Sorgen und Nöte. Für die Einen ist es das fehlende Grün, für andere die unbefriedigende Parksituation und für viele Bewohner die nicht vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten.

Die Landeshauptstadt Dresden hat für die unterschiedlichen Vorhaben Partner gesucht und gefunden. Sie beteiligten sich ak-



**Das Format »Let's talk about Friedrichstadt« gewann 2020 den Preis »DemografieGestalter – der Mehrgenerationenhauspreis« bei einem bundesweiten Wettbewerb**

Quelle: Mobile Arbeit Friedrichstadt

tiv an unterschiedlichen Vorhaben in Form von Befragungen, Bürgerbeteiligungen und Mitmachaktionen. Beispielsweise bezog beim Vorhaben des Spielplatzes Roßthaler Straße der beauftragte Planer Friedrichstädter Kinder in das Projekt ein. So gab es

im Gebiet eine Entwicklung mit den Menschen für die Menschen und nicht an ihnen vorbei.

Doch auch abseits der städtebaulichen Erneuerung ist die Friedrichstadt ein aktiver Stadtteil. Mit dem riesen efau. Kultur-

**Während des Stadtteilstreffes wird die  
Adlergasse zur Feiermeile**  
Quelle: Mobile Arbeit Friedrichstadt

forum e.V., dem Stadtteiltreff der Outlaw Kinder- und Jugendhilfe gGmbH, der Rösselfeststube sowie dem Verein Quartier Friedrichstadt und vielen weiteren existieren zahlreiche Initiativen.

Es gibt ein regelmäßiges Akteurstreffen mit dem Namen »Let's talk about Friedrichstadt«. Bei diesem Projekt haben die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteiles die Möglichkeit, sich aktiv in die Gestaltung ihres Viertels einzubringen, ihre Themen anzusprechen und nach Wegen zu suchen, um die Lebensqualität im Stadtteil zu erhöhen. Viele der daraus geborenen Ideen fanden Gehör und konnten gemeinsam mit lokalen Akteuren, Politik und Wirtschaft umgesetzt werden.

Ein weiteres Format ist der »Runde Tisch Friedrichstadt«. Unter Federführung des Stadtbezirksamtes Altstadt treffen sich vierteljährlich verschiedenste Akteure, die mit der Friedrichstadt zu tun haben. Ein Schwerpunkt ist dabei auch die Bekämpfung der Kriminalität, insbesondere im Umfeld des Bahnhofs Mitte. Daher ist es nicht verwunderlich, dass neben der Verwaltung, Vereinen und Gewerbetreibenden auch die Polizei an den Treffen teilnimmt.

Der Höhepunkt des aktiven Quartierslebens bildet das jeden September stattfindende Stadtteilstfest. Auf diesem Fest erfreuen die Vereine und Initiativen die Bewohnerschaft mit Musik und tollen Mitmachaktionen. Einige ansässige Kneipen sorgen für eine kulinarische Abrundung des Festes und in der Matthäuskirche kann man ins Gespräch kommen oder die Abendandacht besuchen. Letztendlich feiern alle Friedrichstädter gemeinsam ihren Stadtteil.



## *Mehrwert durch Beteiligung*

Eine Einbeziehung von Nutzergruppen in die Planung von Flächen ist die beste Voraussetzung dafür, dass nicht an den Bedarfen vorbeigeplant wird. Für Kinder und Jugendliche ist es eine wichtige und wertvolle Erfahrung, wenn sie erleben dürfen, dass sie gefragt und ihre eigenen Ideen gehört und umgesetzt werden. Die Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung und Mobilität war dabei sehr gewinnbringend.

Der Mehrwert besteht in einer positiven Erfahrung mit Beteiligungsprozessen und damit verbunden einem anderen Umgang mit dem Entstandenen. Wenn man die Menschen kennt, die etwas entwickelt haben oder gar selbst eigene Anteile daran hat, gewinnt man eine andere Beziehung zum Entstandenen.

### **Gero Hoffmann**

Sozialarbeiter beim »Eckladen« –  
Stadtteiltreff Friedrichstadt



## Der riesa efau. Kultur Forum Dresden e. V. als Kulturstandort

Der Kulturverein riesa efau. Kultur Forum Dresden e. V. war einer der ersten Vereine, die sich 1990 in der Friedrichstadt gründeten. Der eigenwillige Name ist abgeleitet von der ehemaligen Gaststätte »Stadt Riesa«, welche sich im Erdgeschoss der Adlergasse 14 befand. Diese wurde durch den Verein wieder ins Leben gerufen, mit dem Hintergedanken, durch den Gewinn aus dem Kneipenbetrieb die Galerie und den

Kinderladen zu finanzieren. Dazu hatte der Verein das Gebäude kurzerhand und nicht ganz legal besetzt, um es für seine guten Ideen zu nutzen.

Die Adlergasse 14 wurde später Sitz des Vereins. Nebenan, in der 16, entstand ein Mehrgenerationenhaus, welches im April 2008 die damalige Bundesfamilienministerin Ursula von der Leyen eröffnete. Hier wird die Begegnung von Menschen unterschiedlicher Altersgruppen und Lebenslagen mit vielfältigen Angeboten ermöglicht und gefördert. Dazu gibt es offene Treffs,

Familienwerkstätten und ein Mittagessen-Angebot.

Das Grundstück Adlergasse 12, die sogenannte Runde Ecke, kaufte der Verein mit Städtebaufördermitteln in Höhe von 39.000 Euro; die Sanierung hingegen gelang mit Mitteln aus dem Europäischen Fond für regionale Entwicklung (EFRE). Die ehemalige Großtankstelle nutzen jetzt Künstlerinnen und Künstler als Projektraum.

Auf der Wachsbleichstraße 4 a entstand ein Projektzentrum für zeitgenössische Kunst. Der Verein entwickelte den Ver-



**Die Kneipe »Stadt Riesa« ist Anlaufpunkt nicht nur für Friedrichstädter**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Die »Runde Ecke« und das Kulturforum sehen schon von außen sehr lebendig aus**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

einssitz kontinuierlich zu einem etablierten Ort für Künstlerinnen, Künstler und Kunstinteressierte. Das Haus mit seinen mannigfaltigen Angeboten ist ein Begegnungsort für Jung und Alt. Die Menschen dort wollen ihre kreativen Talente entdecken, neue Techniken unter fachmännischer Anleitung ausprobieren oder sich künstlerisch mit Gleichgesinnten betätigen. So gibt es beispielsweise Kurse für Malerei, Zeichnung, Fotografie, Handwerk und vieles mehr. Ende 2006 wurde der Um- und Ausbau des Projektzentrums für zeitgenössische Kunst eröffnet. Auch hier kamen Fördermittel aus dem Europäischen Fond für regionale Entwicklung zum Einsatz.

Seit 1992 gibt es auch eine Elterninitiative namens Kinderladen Riese Efeu. Der Grundgedanke zur Gründung des Kinderladens war die Schaffung eines alternativen Betreuungsangebotes für die Kinder aus dem Umfeld des Kulturvereins. Der Kinderladenalltag wird im Wesentlichen vom Engagement der Eltern getragen. Alle Elternhäuser sind Vereinsmitglieder. Es werden eigene Ideen und Vorstellungen von Erziehung in die Tagesbetreuung eingebracht und umgesetzt. Die ursprüngliche Wirkungsstätte musste aber aus baurechtlichen Gründen aufgegeben werden. Man suchte im Gebiet nach einem Ersatzobjekt, welches oben drein die strengen Anforderungen an eine

Kindertagesstätte erfüllt. Doch wo man gut vernetzt ist, ergeben sich auch Lösungen. So fand der Kinderladen sein neues Domizil im Hinterhaus der Wachsbleichstraße 22.



## Von der Motorenhalle zum Kunstzentrum

Am Anfang war da die alte Motorenhalle einer Autoreparaturwerkstatt, die schon lange nicht mehr existierte. Das desolate Gebäude dämmerte seinem endgültigen Ende entgegen. Geplant war, die Motorenhalle abzubauen damit die benachbarte Schule ihren Pausenhof erweitern kann. Dazu kam es allerdings nie.

Der riesa efau. Kultur Forum Dresden e.V. entdeckte das Potenzial der Halle und nutzte die Gunst der Stunde, um das Gebäude für seine Ideen zu entwickeln.

Mit dem Einsatz von rund 250.000 Euro entstand aus der ehemaligen Industriebrache eine gut besuchte Adresse für Kunst und Kultur.

Die neu geschaffene Multifunktionshalle ist heute ein Projektzentrum für zeitgenössische Kunst. Regelmäßig finden hier Ausstellungen, Vorträge und Workshops statt, die das Angebot des riesa efau. Kultur Forum Dresden e.V. abrunden und erweitern.

Darüber hinaus ist die Sanierung der Motorenhalle ein wichtiger Grundstein für die Umsetzung weiterer Projekte zwischen dem Verein und der Landeshauptstadt Dresden.

## Gemeinsam stark

Die Sanierung der Motorenhalle und die Errichtung des Kultur Forums waren für uns Meilensteine. Die Zusammenarbeit mit der Stadterneuerung und anderen Abteilungen im Amt für Stadtplanung und Mobilität war und ist immer sehr offen, einbeziehend und konstruktiv. Das Spektrum reichte von diversen Kunstprojekten über den erwähnten Neubau bis hin zur Einbeziehung der Expertise von riesa efau bei Gestaltungsvorhaben.

### Frank Eckhardt

Geschäftsführer und künstlerischer Leiter des riesa efau. Kultur Forum Dresden



Weg damit! Oder? ...

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



... gerettet für die Kunst!

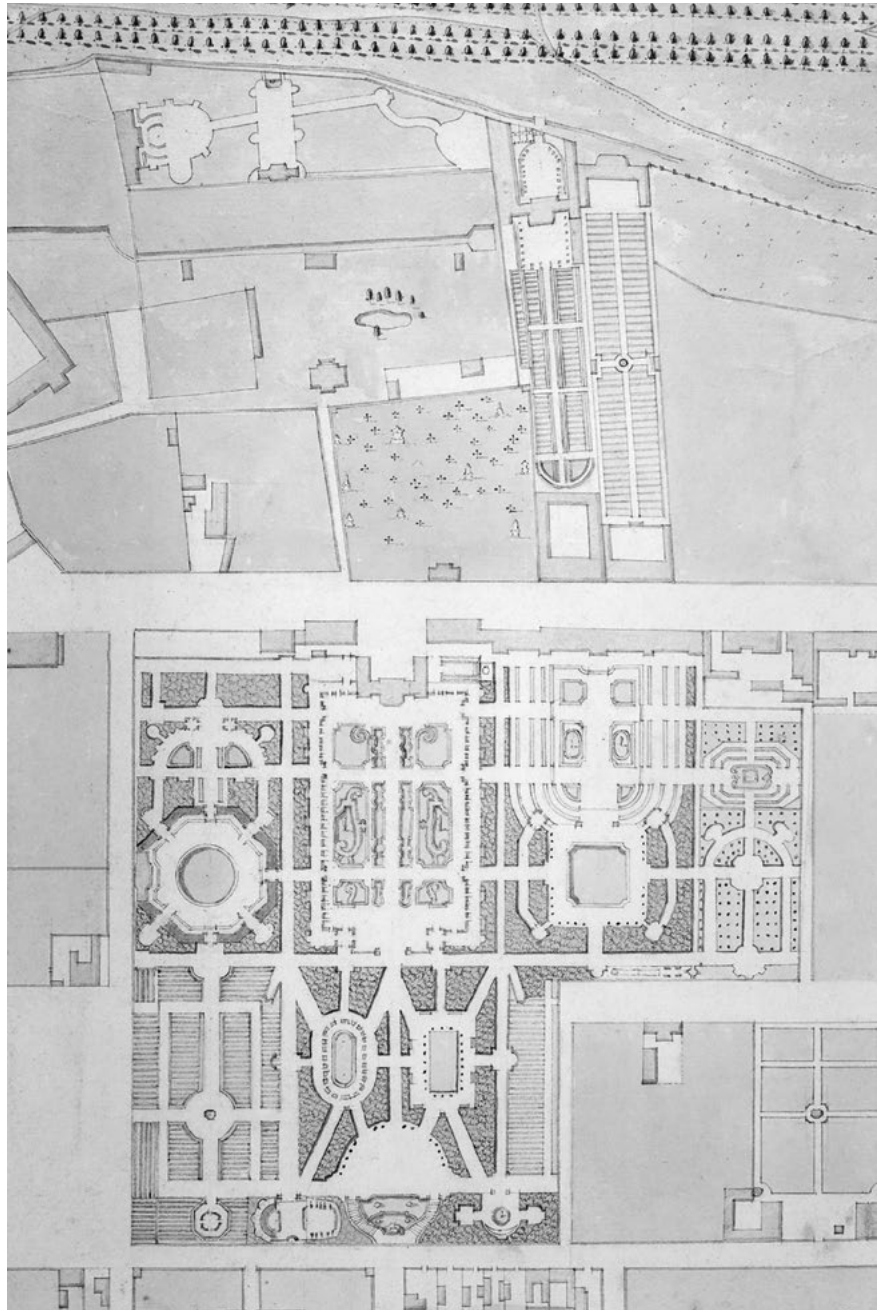
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

## Das Krankenhaus am Rande der Stadt

Inmitten des Sanierungsgebietes befindet sich das Städtische Klinikum Dresden-Friedrichstadt. Die Geschichte des Krankenhauses geht weit zurück und hat ihren Ursprung zunächst an ganz anderer Stelle. Außerhalb der Stadtmauer, auf einer »Viehweide« (am heutigen Wettiner Platz), fand am 21. Juni 1568 die Grundsteinlegung für ein Lazarett statt. Erst 1799 erhielt das Lazarett den Status eines Stadtkrankenhauses. Aufgrund unhygienischer Bedingungen erklang der Ruf nach einem neuen Krankenhaus. Nach langer Suche entschloss sich die Stadt, das Marcolinipalais zu kaufen und zu einem Krankenhaus umzubauen. Als solches öffnete es am 27. November 1849.

Die Geschichte des Marcolinipalais bzw. des Grundstückes, auf dem sich das Städtische Klinikum heute befindet, könnte ereignisreicher kaum sein. Schon Ende des 17. Jahrhunderts war das Areal eine üppig gestaltete Parkanlage. Diese kaufte 1718 der Reichsgraf Minister von Manteuffel, dessen Gattin als Geliebte August des Starken galt. Der Reichsgraf ließ den Park weiter ausbauen und es entstand an der Ecke der späteren Bräuer gasse/Friedrichsstraße ein Malz- und Brauhaus. 1726 ging der Besitz an August den Starken über, der das Grundstück nur ein Jahr später einer weiteren Geliebten, der Fürstin von Teschen, Herzogin von Württemberg und Teck, überließ. Wohl bereits 1728 errichtete der Architekt J. C. Naumann anstelle des Manteuffelschen Gartenhauses ein Palais mit achteckiger Eingangshalle und darüber liegendem Festsaal. Aufgrund finanzieller Probleme wechselte das Grundstück 1736 erneut den Eigentümer.

Somit gingen das Gelände und weitere benachbarte Grundstücke 1736 in den Besitz des Grafen Heinrich von Brühl über.



**Plan des Brühl'schen Gartens 1752/1753 – die Struktur ist zum Teil heute noch erkennbar.**

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Inv.-Nr. M 4. Ia Bl. 3





**Das Ensemble des Krankenhauses Friedrichstadt aus heutiger Sicht**

Quelle: flightseeing

Gemeinsam mit seinem Architekten Johann Christoph Knöffel gab er dem Anwesen das Gepräge: Er baute das Palais zu seinem Landsitz mit zwei Seitenflügeln, einer Orangerie und einem Westflügel aus. Der Garten wuchs in jenen Jahren zu einer der prachtvollsten privaten Parkanlagen in Sachsen. Insbesondere der gewaltige Neptunbrunnen suchte seinesgleichen.

Nach dem Tode Brühls war die Anlage verlassen, bis es der Kabinettsminister und Direktor der Porzellanmanufaktur Meißen Camillo Marcolini erwarb und 1778 mit seiner jungen Gemahlin bezog. Gedacht als Sommerresidenz, wurde das Palais so erweitert, wie es heute im Mittelbau noch Bestand hat. Wegen der reichen Kunstschatze und der Großzügigkeit des Besitzers war das Palais gesellschaftlicher Mittelpunkt und erhielt den Namen seines Eigentümers.

Im Erdgeschoss des Marcolinipalais befinden sich die Räume des berühmtesten

Besuchers des Gebäudes: Im chinesischen und pompejanischen Zimmer hatte Napoleon 1813 für zwei Monate sein Quartier aufgeschlagen. Hier fand auch am 26. Juni 1813 die folgenschwere Unterredung zwischen Fürst Metternich und Napoleon statt, welche Napoleon mit den Worten beendete: »Es kann mich den Thron kosten, aber ich werde die Welt in ihren Trümmern begraben.«

Nach dem Sieg über Napoleon wurde Marcolini nach Prag verbannt. Sein Sohn verkaufte das Grundstück 1835 für nur 31.000 Taler an den Stadtrat Carl Ernst Werner. Dieser ließ das kostbare Inventar versteigern und vermietete die Räume an betuchte Dresdner Bürger und Ausländer. Einer der Mieter war Richard Wagner, der von 1847 bis 1849 hier wohnte. Das äußere Bild des Krankenhaushauptgebäudes entspricht noch heute der baulichen Situation von 1849.

Nach Eröffnung 1849 entwickelte sich das Krankenhaus bis 1890 mit 762 Betten zur zweitgrößten Einrichtung seiner Art in Sachsen. Die rasante Entwicklung hielt bis 1928 an, ehe mit dem Haus S der letzte Neubau für fast 60 Jahre entstand.

Das Städtische Klinikum Dresden ist zum 1. Januar 2017 aus dem Krankenhaus Friedrichstadt und dem Krankenhaus Neustadt als Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Dresden hervorgegangen. Die beiden städtischen Häuser fusionierten zu einem Klinikum unter gemeinsamer kaufmännischer, medizinischer und pflegerischer Leitung. Im Laufe der Zeit wurden viele Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung, wie auf der Karte dargestellt, umgesetzt.



## Städtisches Klinikum Dresden

### Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

- Sanierung Bibliothek
- Abbruch

## Stadtumbau

- Sanierung/Umbau
- Rückbau

## EFRE

- Umfeldgestaltung

## Maßnahmenübersicht Krankenhaus Friedrichstadt

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität; Hintergrundkarte: Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters; Staatsbetrieb GeoSN



Ordnungsmaßnahmen

Auf dem Krankenhausgelände entstanden im Laufe der Zeit immer wieder An- und Ersatzbauten. Zum einen waren es Labore und Lagerflächen (am Haus A), zum anderen eine Containeranlage in der Nähe des Hohenthalplatzes, die erst als OP-Station und später als Aufenthalts- und Umkleideraum für das Personal diente. Die Zentralsterilisation war ebenfalls in einem Container untergebracht und befand sich in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Schwesternwohnheims (Haus Z). Auch massive Gebäude, wie das Haus X, in dem unter anderem ein Friseur und die Podologie untergebracht war, fügten sich nicht in das Ensemble des Krankenhauses ein. Somit beeinträchtigten die vielen Anbauten und Provisorien das Kulturdenkmal Krankenhaus in seiner Gesamtheit.

Im Zuge der Städtebauförderung konnten diese Anbauten zurückgebaut werden. Dafür wurden folgende Mittel eingesetzt:

Abbruch	Kosten
Containeranlage (OP-Trakt)	25.800 Euro
Containeranlage (Zentralsterilisation)	43.000 Euro
Baracke an der Schäferstraße	18.000 Euro
Anbau Haus A	84.000 Euro
Haus X	225.000 Euro

Der Abbruch der Gebäude war davon abhängig, dass an anderer Stelle Sanierungsmaßnahmen am Krankenhaus durchgeführt und die Nutzung der Gebäude verlagert werden konnte. Dem Rückbau der

Eine neue Bibliothek für das Krankenhaus

Seit 2009 habe ich im Rahmen meiner Tätigkeit als Abteilungsleiter Bau und Technik die Mitverantwortung für die bauliche Entwicklung des Krankenhausstandortes Friedrichstadt inne. Die Entwicklung des Stadtteils habe ich in dieser Zeit als hochdynamisch wahrgenommen. Neben der unmittelbaren Lage zur Innenstadt konnten durch Maßnahmen der Stadterneuerung zahlreiche positive Impulse für die Gebietsentwicklung gesetzt werden. [...] Als Krankenhaus konnten wir mit Hilfe von Städtebaufördermitteln unser unter Flächendenkmalschutz stehendes Areal

in Friedrichstadt von mehreren Altbauten bereinigen und vor allem durch den erfolgreichen Ausbau der Bibliothek einen positiven Beitrag für die Weiterentwicklung des Stadtteils leisten. Dies kommt den Patienten, Besuchern und Anwohnern des Quartiers gleichermaßen zu Gute.

**Stefan Ziesche**  
Abteilungsleiter  
Ressort Technik und Wirtschaft  
Abteilung Bau und Technik Städtisches Klinikum Dresden

Anlagen folgten die Flächenentsiegelung und -begrünung. Auch notwendige Stellplätze entstanden.

Sanierungsmaßnahmen

Allein wegen der Geschichte, der städtebaulichen Charakteristik und der Bedeutung als Arbeitsplatzanker in der Umgebung hatte das Krankenhaus für die Städtebauförderung eine besondere Priorität. Im Rahmen aller städtebaulichen Förderprogramme (SEP, EFRE, SU-WIR), die in der Friedrichstadt Anwendung fanden, flossen fast vier Millionen Euro in die Maßnahmen am Krankenhaus.

Neben den vielen Ordnungsmaßnahmen waren insbesondere der Umbau des Hauses A und die Restaurierung und Umfeldaufwertung des Neptunbrunnens wichtige Bestandteile für die Entwicklung des

Krankenhausstandortes. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgte stets in Zusammenarbeit mit der STESAD.

Haus A

Das Haus A ist das ehemalige Hauptgebäude des Krankenhauses und besteht aus dem Marcolinipalais und seinen Anbauten. In den früheren Wohnungen entstanden ab 1847 insgesamt 53 Krankenzimmer, 10 Wärterzimmer, die Krankenhausapotheke sowie Wirtschafts- und Verwaltungsräume. Der Festsaal diente bis 1939 als Krankenhauskapelle. Im Zuge eines Umbaus bekam der Ehrenhof einen vorgesetzten zweigeschossigen Anbau, um die Zimmer durch Flure zu erschließen. Ursprünglich bezeichnet man das Gebäude als »Altes Haus«, bevor sich der heute übliche Name Haus A durchsetzte.



**Das Marcolini-Palais (Haus A) um 1774**

Quelle: Städtische Galerie Dresden, unbekannter Künstler

Im Laufe der Zeit erfolgten mehrfach Umbauten, so auch 1884, als man das ehemalige Manteuffelsche Brauhaus angliederte und zum Beamtenwohnhaus umgestaltete. 1930 erfolgte die Öffnung des Ehrenhofs zur Friedrichstraße. Das beim Bombenangriff 1945 unbeschädigt gebliebene Gebäude beherbergte ab 15. August 1947 die erste Dresdner Poliklinik, welche bis 1990 ihre Patienten in acht Fachabteilungen ambulant betreute.

Die Bibliothek des Krankenhauses befand sich damals noch im ehemaligen Schwesternwohnheim (Haus Q) und war seinerzeit für Patienten und Besucher nur schwer erreichbar. Die Bibliothek sollte daher in das denkmalgeschützte Gebäude Haus A neben dem Marcolinipalais verlagert werden.

Die Räume im denkmalgeschützten Gebäude standen zuvor der Krankenhausapotheke zur Verfügung. Da das Mauerwerk durch das Elbehochwasser 2002 stark angegriffen war, bedurfte es einer grundlegenden Modernisierung. In deren Zuge von 2010 bis 2012 erfolgten die Trockenlegung des Erdgeschoss-Mauerwerks und die Entfernung mehrerer Wände; somit entstanden großzügigere Räume für die Bibliothek.

Die Aufarbeitung historischer Türen, die Erneuerung der abgehängten Decken

und der Einbau einer modernen Brandmeldeanlage waren weitere Punkte des Renovierungsgeschehens, ergänzt von der Erneuerung der Fußbodenbeläge und der Heizkörper. Die Kosten für die Instandsetzung beliefen sich auf etwa 500.000 Euro.

Allerdings waren die Arbeiten am Haus A damit noch nicht getan. Auch in den oberen Geschossen des Westflügels bestand

großer Bedarf. Daher kam es von 2018 bis 2020 im Rahmen des Förderprogramms »Westlicher Innenstadtrand« zur Fortsetzung. Diese bestand in der Erneuerung des westlichen Treppenhauses, dem Umbau des ersten Obergeschosses, der Schaffung von Büroräumen im Erdgeschoss sowie dem Ausbau des Pfortnerhäuschens.

Eine besondere Herausforderung waren hierbei die brandschutztechnischen Maßnahmen. Eingriffe in historische Gebäude stellen immer eine Herausforderung dar, da in der Regel »Überraschungen am Bau« lauern. So mussten die ursprünglich veranschlagten Kosten mehrfach nach oben korrigiert werden. Insgesamt kostete der Umbau des Westflügels am Haus A fast zwei Millionen Euro. Das Ergebnis kann sich allerdings sehen lassen, denn das denkmalgeschützte Gebäude ist erhalten und erfüllt die heutigen bautechnischen Standards.



**Das heutige Haus A sieht noch fast genauso aus**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



# Stadtsanierung aus anderen Blickwinkeln

Auch außerhalb des klassischen Sanierungsverfahrens kamen in der Friedrichstadt verschiedene Fördermittel zum Einsatz. So werden und wurden Projekte im Rahmen des Stadtumbaus (Programmteil Aufwertung) und durch Finanzhilfen der Europäischen Union umgesetzt.

## Stadtumbaugebiet WIR »Westlicher Innenstadtrand«

Der Dresdner Stadtrat beschloss 2013 ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Wilsdruffer Vorstadt mit der westlichen Seevorstadt und der historischen Friedrichstadt. Neben der baulich-funktionalen Aufwertung richtete sich das Augenmerk insbesondere darauf, die soziale Situation zu verbessern und den demografischen Umbruch zu bewältigen.

Im Jahr 2017 erfuhr das Stadtumbaugebiet eine Erweiterung, um den westlichen Promenadenring als Grünwall anzulegen. Damit gelang es, das Stadtumbaugebiet besser an die Innenstadt anzubinden und dessen Wohn- und Lebensqualität zu erhöhen. Auch die Laufzeit des nunmehr 145 Hektar großen Fördergebietes verlängerte sich – und zwar bis 2023. Das Stadtumbauprogramm fördert im Wesentlichen öffentliche Maßnahmen, die als Impuls für den örtlichen Umbau dienen und privates Engagement initiieren sollen. Die bisherigen Ergebnisse haben gezeigt, dass Brachen und Leerstand zunehmend verschwunden sind und stattdessen innerstädtische Wohnangebote entstanden. Die neuen kulturellen und gewerblichen Adressen für die Kreativwirtschaft und die neu geschaffenen Grün- und Freiflächen bereichern dieses



### Maßnahmenübersicht »Westlicher Innenstadtrand«

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität; Hintergrundkarte: Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters; Staatsbetrieb GeoSN

Wohnumfeld. Insgesamt wurden in dem Programm rund 42 Millionen Euro umgesetzt.

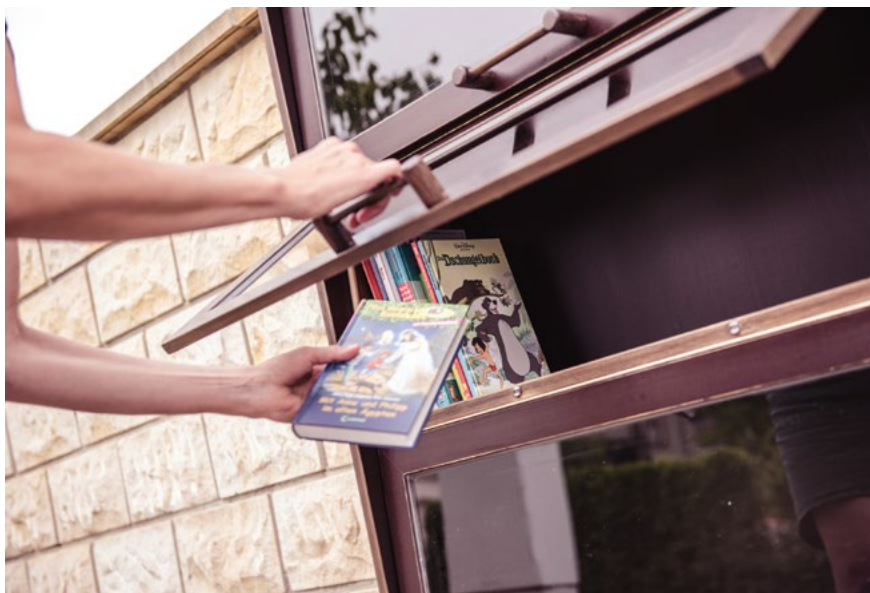
In der historischen Friedrichstadt stand in erster Linie die funktionale Erneuerung der denkmalgeschützten Bausubstanz des Krankenhauses im Vordergrund.

### Verfügungsfonds – ein Geben und Nehmen

Der Verfügungsfonds ist ein Instrument, welches die Möglichkeit bietet, örtliche Initiativen, Vereine und Projekte strukturell und finanziell zu fördern. Das können so-

wohl investive als auch soziale oder kulturelle Projekte sein. Voraussetzung ist, dass sie nicht privaten Zwecken sondern dem Stadtteil und damit allen hier Wohnenden und Gästen zu Gute kommen. Aus Mitteln des Verfügungsfonds konnten bisher schon etliche kleinere und größere Projekte gefördert werden:

- Stadtteilstadt Friedrichstadt
- Wiederherstellung des Bramschreliefs
- Musik-Equipment und Konzerte für und in der Rösselstube
- Gedenktafel für Paula Modersohn-Becker an der Friedrichstraße
- Dachsanierung der Runden Ecke am Riesa efauf



#### Öffentlicher Bücherschrank im Bramsch-Wohngebiet

Quelle: Markenfotografie Jörg Simanowski

- Restaurierung der Plakette am Grab der Familie Bramsch
- Sanierung des Schauers Adlegasse
- Schließfächer im Kulturforum
- Kostenfreie Lastenräder
- Öffentliche Bücherschränke am Bramschkontor und in der Schützengasse

Der Verfügungsfonds finanziert sich jeweils zu 50 Prozent aus öffentlichen und privaten Mitteln. Für weitere Projekte gibt es nur dann Unterstützung, wenn Bewohner, Unternehmen oder sonst mit dem Stadtteil verbundene Personen und Initiativen auch selbst Geld in den Fonds einzahlen. Der Fonds verteilt aber nicht nur Geld. Er bindet die örtlichen Akteure durch eine enge Beteiligung und koordiniert die Abläufe. Das

unterstützt sie und befördert damit auch eine positive Entwicklung im Gebiet. Nicht zuletzt führt es zu einer stärkeren Identifikation mit ihrem Stadtteil.

Der Verfügungsfonds wird von einem Beauftragten begleitet. Unterstützt wird der Fonds von einem Gremium, bestehend aus Quartiersakteuren, Mitgliedern des Stadtbezirksbeirates und der Stadtverwaltung. Das Gremium entscheidet selbstständig über die eingehenden Anträge sowie die Verteilung der bereitstehenden Mittel.

**Der Verfügungsfonds kommt jedes Jahr beim Stadtteilstfest Friedrichstadt zum Einsatz**

Quelle: Andreas Seeliger/riesa efau





Mit dem Europäischen Gedanken in die Zukunft investieren – EFRE und ESF

Neben der nationalen Städtebauförderung gibt es auch auf Europäischer Ebene Investitionsmöglichkeiten für die Stadtentwicklung. Dazu zählen unter anderem der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und der Europäische Sozialfonds (ESF). Beide Instrumente fanden in der Friedrichstadt Anwendung.

EFRE

Ein Teil der historischen Friedrichstadt war in der Förderperiode von 2007 bis 2013 auch Bestandteil des Fördergebietes Dresden West/Friedrichstadt des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). In diesem Förderprogramm konnten Maßnahmen im Gebiet umgesetzt werden, die auch auf die Verbesserung der städtebaulichen Infrastruktur sowie der qualifizierten Freizeitgestaltung ausgerichtet sind. Insgesamt sechs Maßnahmen mit einem Fördervolumen von ca. 2,4 Millionen Euro kamen in diesem Rahmen zur Umsetzung. Stetiger Begleiter bei der Verwirklichung der EFRE-Maßnahmen war die STESAD.

Neptunbrunnen

Den Neptunbrunnen in der Gartenanlage des Marcolinipalais schufen 1741–1744 Zacharias Longuelune und Lorenzo Mattielli. Das Wasserspiel befindet sich heute an der südlichen Gartenmauer des Krankenhauses Friedrichstadt an der Wachsbleichstraße. Der einzigartige Barockbrunnen gilt als eine der baugeschichtlich wertvollsten Brunnenanlagen des 18. Jahrhunderts in Europa. Vor Beginn der Restaurierung befand sich das Bauwerk in einen desolaten Zustand.

EFRE-Maßnahmen	Realisierung	Gesamtkosten in Euro	Geförderte Kosten in Euro
Neptunbrunnen	2009–2011	1.180.000	697.000
Soziokulturelles Zentrum Friedrichstadt	2012–2015	1.458.000	1.050.000
RAUM City Bilder	2011–2012	26.000	20.000
Friedrichs Straßenspiel	2011–2014	19.000	15.000
Stadtplatz Bahnhof Mitte	2012	838.000	595.000
Hilfe zur Selbsthilfe	2010–2013	40.000	30.000



Stich des Neptunbrunnens um 1820. Die Brunnenanlage war die Attraktion des großzügig angelegten Landschaftsgartens  
Quelle: SLUB/Deutsche Fotothek

Auch das Umfeld des Brunnens entsprach bei Weitem nicht mehr den Erfordernissen eines Gartendenkmals, z. B. aufgrund der Durchwurzelung der Einfassungen, lückenhafter Baumpflanzungen sowie unzureichender Zuwegung und Wegweisung.

Funktion und Wahrnehmbarkeit der Brunnenanlage waren im Zuge einer Teil-sanierung zu optimieren. Dies sollte durch die Restaurierung der Sandsteinfiguren, die Gestaltung des unmittelbaren Umfelds und die Verbesserung der Zugangsmöglichkeiten bzw. Aufwertung der Freianlagen geschehen. Damit sollten die Attraktivität dieses Kulturdenkmals gesteigert, sein Bekanntheitsgrad erhöht sowie die Nutzbar-

keit für Quartiersbewohner sowie Besucher erhöht werden. Die Aufwertung sollte somit ein identitätsstiftender Baustein für die gesamte Friedrichstadt werden.

Ein weiteres Ziel der Teilsanierung bestand in der Schaffung von Anreizen zur Akquise zusätzlicher Spendengelder, öffentlicher Haushaltsmittel oder Fördermittel im Hinblick auf die Komplettsanierung der Brunnenanlage. Dies betraf insbesondere die Sanierung der beiden großen Brunnenschalen, der Brunnenstube und zwei großer Sandsteinvasen.

Aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung wurden deshalb folgende Maßnahmen gefördert:

- Restaurierung der Figurengruppen
- Wiederherstellung der historischen Doppeltreppe
- Verbesserung der Zugänglichkeit und der Standortinformation
- Ergänzung der Baum- und Strauchbosketts sowie einer Baumallee nach einem denkmalgerechten Grüngestaltungskonzept
- Umfeldgestaltung des Kulturdenkmals

Mithilfe zusätzlicher Finanzierungsmittel außerhalb der EFRE-Förderung konnte auch das bislang nicht funktionstüchtige Wasserspiel am 24. Mai 2013 feierlich eingeweiht werden.



**Freiächengestaltung im Jahr 2011**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Der Neptunbrunnen heute**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität





**Das Kulturforum mit den »tanzenden Fenstern« ist heute nicht mehr wegzudenken aus der Friedrichstadt**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Baulücke vor der Errichtung des heutigen Kulturforums**  
Quelle: Steffen Füssel

### Grüner Kulturbau mit tanzenden Fenstern

Die qualifizierten soziokulturellen und bildungspolitischen Tätigkeiten des Vereins Soziokulturelles Zentrum Friedrichstadt waren in ihrem Bestand aufgrund der unzulänglichen Räumlichkeiten teilweise gefährdet. Mit dem Ziel, eine adäquate räumliche Ausstattung des Vereins zu schaffen, starteten die Planungen zur Errichtung eines Neubaus auf der Wachsbleichstraße 4 a. Der Verein und seine Mitglieder arbeiteten eng mit den Planern zusammen. Gemeinsam entwickelten sie ein Gesamtkonzept für das Soziokulturelle Zentrum Friedrichstadt auf den Grundstücken Wachsbleichstraße 4 a

und Adlergasse 12. Mit dem Ergänzungs-Neubau und durch die Verzahnung der drei Angebots- und Tätigkeitsfelder »Kunst erleben« (Ausstellung und Konzerte), »Kunst erfahren« (Künstlerisches Abendstudium, Sommerakademie und weitere kulturelle Bildung) und »Gesellschaft gestalten« (Mehrgenerationenangebote, politische Bildung und Aktivierung von Bürgern) sollte ein bedeutender ideeller und gesellschaftlicher Mehrwert geschaffen werden. Außerdem strebte man mit der Maßnahme eine zusätzliche Aufwertung des Stadtteils und eine Verbesserung des Stadtbildes an.

Ziel war es, die Angebotsstruktur im Betreuungs- und Bildungsbereich für Kinder, Jugendliche, Frauen, Senioren und Menschen mit Behinderungen zu konsolidieren und wesentlich zu verbessern. Insbesondere die Zugänglichkeit zahlreicher Angebote des Kulturvereins riesa efau. Kultur Forum Dresden e.V. für Menschen mit körperlichen Behinderungen sollte ausgeweitet werden. Der Europäische Fonds für regionale Entwicklung förderte den Neubau des Soziokulturellen Zentrums Friedrichstadt. Auch die Runde Ecke war Teil der Maßnahme. Das neue Gebäude des Soziokulturellen Zentrums Friedrichstadt umfasst folgende Angebote:

- Galerie Adlergasse
- Foyer mit Leseecke
- Werkstätten für Lithografie, Sieb- und Tiefdruck
- Werkstätten für Medien, Keramik und Fotografie
- Seminarräume
- Veranstaltungsraum

Im Neubau befinden sich ein Personenaufzug und behindertengerechte Toilettenanlagen.

## RAUM City Bilder

Die Maßnahme bereitete der riesa efau. Kultur Forum Dresden e.V. organisatorisch vor und setzte sie um. Ziel war es, ansprechende Stadträume entstehen zu lassen, die einen hohen Identifikations- und Wiedererkennungswert besitzen. Die Friedrichstadt sollte darüber hinaus als wichtiger Kunst- und Kulturort im Stadtgebiet wahrgenommen werden. Die historische Friedrichstadt wies trotz Zentrumsnähe einen höheren Anteil an Brachen auf als viele andere Stadtteile. Das Wohnumfeld war aufgrund zahlreicher leerstehender Gebäude, vor allem im Bereich der Schäferstraße, negativ geprägt, was sich nachteilig auf die stadträumliche Gestaltung auswirkte. Es fehlten Orte der Wiedererkennung in den Wohngebieten. An verwaisten Brandwänden der historischen Friedrichstadt entstanden 2011 und 2012 dank der EFRE-Förderung verschiedene Projekte internationaler Streetart-Künstler. Die Projekte basierten auf internationaler Zusammenarbeit von Kunstschaaffenden unter anderem aus den USA, Spanien, Polen, den Niederlanden und Deutschland.

Jeweils zwei von ihnen gestalteten gemeinsam eine Wand. Ein Aufeinander-treffen aus Malerei, Grafik, Illustration und Design, aus Gegenständlichem und Abstrakten, aus flächigen Formen oder Linien entstand. Die Künstler machten bislang vernachlässigte Orte wieder sicht- und erlebbar. Das führte zur nachhaltigen Verbesserung des Wohnumfeldes in der historischen Friedrichstadt und darüber hinaus zur Stärkung der Wahrnehmung des Stadtteils in der Gesamtstadt. Im Anschluss an das Projekt entstand eine anspruchsvolle Dokumentationbrochure. Viele der Kunstwerke sind heute noch sichtbar.

### Kunstwerk an der Fassade eines Plattenbaus an der Berliner Straße

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität





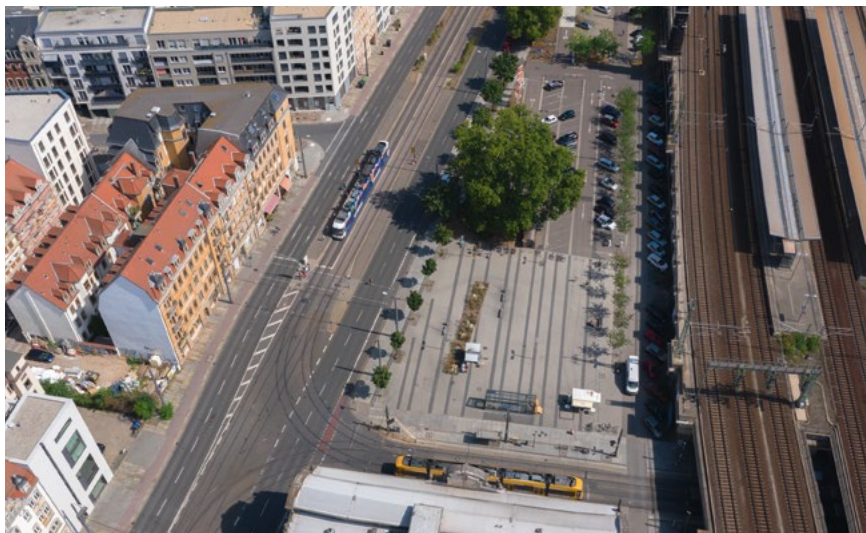
## Friedrichs Straßenspiel

Trotz der hohen Konzentration von Kinder-einrichtungen gab es lange Zeit kaum Spiel-möglichkeiten im öffentlichen Raum. Mit dem Projekt verfolgte der Verein Quartier Friedrichstadt e. V. das Ziel, die Attraktivität des öffentlichen Straßenraums der Friedrichstraße gestalterisch aufzuwerten und dabei insbesondere kurzweilige Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen. Diese sollten dabei überwiegend an oder vor bestehenden Grundstücksmauern in der Nähe von Kindereinrichtungen angebracht werden. Der Europäische Fonds für regionale Entwicklung förderte dementsprechend folgende Maßnahmen:

- Integration einer Murrenbahn sowie Einbau einer Lupe in die Sandsteinmauer vor dem Kinderzentrum Friedrichstraße 32–36
- Installation einer Seifenblasmaschine im Eingangsbereich des Kindergartens Lisa & Friedolin
- Einbau eines Periskops im Bereich DVB-Haltestelle an der Mauer Friedrichstraße 58



**Kleine Spiele für Zwischendurch  
an der Friedrichstraße**  
Quelle: STESAD GmbH



**Das Areal am Bahnhof Mitte ist ein belebter Quartiersplatz und bildet das Tor zur Friedrichstadt**  
Quelle: flightseeing

Diese Maßnahme zeigte, dass mit relativ geringen Mitteln ein großer Erfolg bewirkt werden kann.

## Bahnhof Mitte

Der Bahnhof Dresden-Mitte liegt am Rande der Altstadt zwischen den Stadtteilen Wilsdruffer Vorstadt und Friedrichstadt. Er dient als wichtiger Umsteigepunkt zwischen Regionalbahn, S-Bahn, Straßenbahn und Bus. Zwischen Bahndamm und Weißeritzstraße erstreckt sich eine Platzanlage, die überwiegend als Besucherparkplatz für einen Verbrauchermarkt diente und nur zu einem geringen Anteil angemessen gestaltet war. Der Platz verfehlte seine Funktion als »Tor zur Friedrichstadt«.

Dementsprechend stand die Aufgabe, den Stadtplatz so zu gestalten, dass er verschiedene Nutzungsansprüche gleichzeitig erfüllt. Der Übergangsbereich zwischen dem südlichen Haupteingang des Bahnhofs Mitte und der Straßenbahn-/ Bushaltestelle

entstand als Warte- und Aufenthaltsbereich neu. Der nordöstliche Platzabschnitt an der Friedrichstraße blieb verkehrsfrei und ist heute mit 17 neu gepflanzten Bäumen begrünt. Den südwestlichen Platzbereich prägt nun ein mit Findlingen und Kunststeinen gestaltetes Pflanzelement – das Weißeritzband. Es symbolisiert das historische Flussbett der aus den Quellflüssen der Roten und der Wilden Weißeritz entstandenen Vereinigten Weißeritz. Fahrradständer und Sitzbänke komplettieren die Anlage.

Den mittig gelegenen privaten Stellplatzbereich gestaltete der Betreiber außerhalb der EFRE-Förderung durch zusätzliche Baumpflanzungen und neu angelegte PKW-Stellflächen funktionsgerecht in ansprechender Qualität.

Der Bahnhof Mitte soll demnächst saniert werden. In diesem Zuge darf eine weitere Belebung des Bahnhofes und auch des Umfeldes erwartet werden.

## Hilfe zur Selbsthilfe – Arbeitsloseninitiative

Die Arbeitslosen-Initiative Dresden e. V. betrieb in der Schäferstraße 3 eine Beratungsstätte für Arbeitnehmer, Arbeitslose und Rentner. Mit dem Projekt »Hilfe zur Selbsthilfe« wollte der Verein den Arbeitslosen die Möglichkeit geben, unter fachkundiger Anleitung Lebensläufe, Bewerbungen, Widersprüche und Briefe an Ämter selbst zu schreiben. Die Besucher konnten in der Anlaufstelle an Computern sowie mit entsprechender Arbeitsanleitung ihre Schreiben erstellen. Bei Schwierigkeiten übernahmen die Mitarbeiter des Projektes das Schreiben für ihre Kundschaft. Diese konnte sich bei Bedarf auch nur zu bestimmten Problemen beraten lassen.

Dazu schuf der Verein in seinen adäquat ausgestatteten Räumen und mit spezifischer fachlicher Anleitung die Voraussetzungen für eine eigenverantwortliche Arbeitssuche und die Bewältigung der damit verbundenen Anforderungen an behördliche Verfahrenswege für sozial benachteiligte Personen.

Das Angebot nutzten nicht nur Menschen aus den umliegenden Gebieten, sondern auch aus entfernteren Stadtteilen. Der Verein und das Beratungsbüro in der Schäferstraße 3 bestehen heute noch.

## ESF

Der Europäische Sozialfonds (ESF) ist das wichtigste arbeitsmarktpolitische Instrument der Europäischen Union zur Förderung von Beschäftigung und sozialer Integration.

Mit dem ESF-Programm »Nachhaltige soziale Stadtentwicklung« erhielten im Freistaat Sachsen von 2014 bis 2020 insgesamt 38 Gebiete in 33 Städten und Gemeinden Förderung. Das Programm ist darauf aus-

gerichtet, die Lebenssituation von sozial und am Arbeitsmarkt benachteiligten Menschen durch niedrigschwellige Vorhaben nachhaltig zu verbessern. Hierzu zählen z. B. Formen der sozialen Arbeit mit Kindern, Nachbarschaftsprojekte sowie Maßnahmen, mit denen die Chancen der Menschen auf dem Arbeitsmarkt erhöht werden. Für das breite Spektrum an Vorhaben standen insgesamt 38,1 Millionen Euro zur Verfügung (32,1 Millionen Euro EU-Mittel und sechs Millionen Euro Landesmittel). Die Landeshauptstadt Dresden koordinierte Vorhaben in drei ESF-Gebieten mit einem Gesamtfördervolumen von über 4,51 Millionen Euro. Eines dieser Gebiete war Dresden-Friedrichstadt.

Die folgenden Vorhaben wurden und werden in entsprechenden Handlungsfeldern umgesetzt:

### Frühkindliche und familienbezogene Angebote – Informelle Kinder- und Jugendbildung

Ziel: Mit den vielfältigen Angeboten bekommen Kinder und Jugendliche aller Altersstufen Möglichkeiten, gute Grund-, Schlüssel- und Bildungskompetenzen zu erwerben. Gefördert werden u. a. Sprachkompetenzen und die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund.

- »Faszination Vielfalt – Interkulturelle Bildung im Quartier«  
Träger: Kinder- und Elternzentrum Kolibri e. V.
- »Kinder stärken, Eltern stärken, Zukunft stärken«  
Träger: riesa efau. Kultur Forum Dresden e. V.
- »Kinderblicke kunterbunt – WIR, die Friedrichstädter«  
Träger: OSTRALE e. V.

- »Mobiles Demokratietraining Friedrichstadt«  
Träger: OUTLAW gGmbH
- »Urban Art Friedrichstadt – Gestaltung von Werkstoffplätzen«  
Träger: SPIKE Dresden e. V.

### Unterstützung von benachteiligten Erwachsenen bei der Bewältigung konkreter Problemlagen – Bürgerbildung und lebenslanges Lernen

Ziel: Förderung des Zusammengehörigkeitsgefühls und des Engagements für den eigenen Stadtteil.

- »Willkommen in der Werkstatt!«  
Träger: Konglomerat e. V.
- »Generationengarten«  
Träger: riesa efau. Kultur Forum Dresden e. V.
- »Stadtteiltreff Friedrichstadt«  
Träger: OUTLAW gGmbH

### Beratungs- und Betreuungsangebote zur sozialen Integration – Soziale Eingliederung/Integration in Beschäftigung

Ziel: Initiierung vor allem von Beratungs- und Betreuungsprojekten. Diese sind ein fester Bestandteil der Stadtgesellschaft geworden.

- »Integration macht mobil«  
Träger: Rad i.O. Dresden e. V.
- »cine|lokal@Friedrichstadt«  
Träger: riesa efau. Kultur Forum Dresden e. V.
- »N.A.V.I. – Nachhaltig Aktivieren, Informationen Vermitteln, Integrieren«  
Träger: Volkshochschule Dresden e. V.



Die vielen Projekte fanden bei den Zielgruppen eine große Resonanz. Die Landeshauptstadt Dresden akquirierte noch weitere Fördermittel und konnte so mehr Projekte als am Beginn der Förderperiode verwirklichen. Dieser Aspekt der sozialen Entwicklung zeigt auch die Vielseitigkeit der Stadtentwicklung. Denn nur, wenn es den Bewohnern gut geht, kann auch ein Stadtteil gut funktionieren.

Wichtig ist hierbei vor allem, dass auch nach Ende der Förderperiode möglichst kostenfreie soziale Angebote/Projekte im niedrighschwelligem Bereich für einkommensschwache und/oder Menschen mit Migrationshintergrund angeboten werden. Dies ist nötig, um der weiteren Spaltung der Gesellschaft in Arm und Reich vorzubeugen bzw. diese aufzuhalten.

### Förderung von Interessengemeinschaften

Seit nunmehr acht Jahren ist es gute Tradition, dass die Landeshauptstadt Dresden mit eigenen Haushaltsmitteln Interessengemeinschaften des Stadtteils unterstützt – eine wirksame Ergänzung der Städtebaufördermittel.

Die Stadt wählt die Interessengemeinschaften nach der Bedeutung der Projekte und deren Effekte für die Friedrichstadt aus, nicht nach deren Größe oder Kosten.

- »Selbstverwaltet und zukunftsverliebt gestalten wir Friedrichstadt« – so das Motto der Rösselstube, eine von jungen Leuten betriebene Location mit Angeboten für Leute mit jungen Herzen, egal, welchen Alters. Für Leute, die reden, streiten, probieren und chillen wollen. Sie bekamen die technische Ausrüstung einer Beschallungsanlage mit 1.500 Euro gefördert.

- Der Verein Quartier Friedrichstadt gestaltet eine Stadtteilzeitung für das Gebiet und vernetzt so die Bewohnerschaft. 2015 wurde die Gestaltung und der Druck der Friedrichstädter Stadtteilzeitung mit 1.100 Euro bedacht. Das war für Bewohner und Leserschaft ein Zugewinn.
- Der SPIKE Dresden e. V. hat 2013 mit der Unterstützung der IG-Förderung von 700 Euro einen Graffiti-Workshop zur Wandgestaltung des Spielplatzes an der Roßthaler Straße durchführen können. Gemeinsam mit Kindern aus dem Wohngebiet haben sie Motive, Themen und Formsprache für den künftigen Spielplatz gemeinsam erarbeitet, so dass die Vorschläge in die abschließende farbliche Gestaltung des Spielplatzes durch den SPIKE e. V. einfließen konnten.

- Das Umweltzentrum Dresden wurde bei dem Projekt »offener Friedhofgarten Matthäusfriedhof« mit 1.000 Euro unterstützt. Mit dieser Hilfe konnte der Friedhof gemeinsam mit Akteuren vor Ort öffentlichkeitswirksam umgestaltet werden.

Des Weiteren gab es durch die Förderung von Interessengemeinschaften, kurz IG-Förderung, finanzielle Unterstützung für Bürgerbeteiligungen, Infotafeln und Flyer für Besucher. Von 2013 bis 2016 wurden über 8.000 Euro durch die Landeshauptstadt Dresden in die IG-Förderung des Sanierungsgebietes Friedrichstadt investiert.

Es handelt sich um scheinbar kleine Beträge – Sie haben aber in der Summe einen großen Effekt für die Friedrichstadt und den Fortbestand der zahlreichen kleinen Vereine und Interessengemeinschaften.



Bei dem Projekt »Kinderblicke kunterbunt - WIR, die Friedrichstädter« mit dem Vorhabenträger OSTRAL e. V. konnten Kinder und Jugendliche ihre Friedrichstadt gestalten

Quelle: Marion Neumann

# Ausgleichsbeträge

## Grundstückseigentümer beteiligen sich an der Gebietsentwicklung

Zwischen 2003 und 2020 realisierten die Landeshauptstadt Dresden und private Eigentümer mit Städtebaufördermitteln Vorhaben zur Verbesserung der Gebietssituation in der Friedrichstadt. In dieser Zeit erfolgten die Sanierung privater Wohngebäude, die Modernisierung von Straßen und die Neuschaffung von Plätzen. Eine aufgewertete Umgebung und modernisierte Objekte erhöhen die Chancen auf Vermietung und Verkauf und damit auch den Marktwert der Grundstücke. Daraus ergeben sich unmittelbar Vorteile für die Eigentümer im Sanierungsgebiet.

Die damit verbundene Bodenwerterhöhung des Grundstückes besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, welchen das Grundstück hätte, wenn keine Sanierung durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, den das Grundstück nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme hat (Endwert). Stichtag ist dabei der Tag, an dem das Sanierungsverfahren beendet ist und die Sanierungssatzung durch den Stadtrat aufgehoben wird. Der Gesetzgeber verpflichtet die Städte und Gemeinden dazu, die Grundstückseigentümer an den entstandenen Kosten der Sanierung

in Form eines sogenannten Ausgleichsbetrages zu beteiligen.

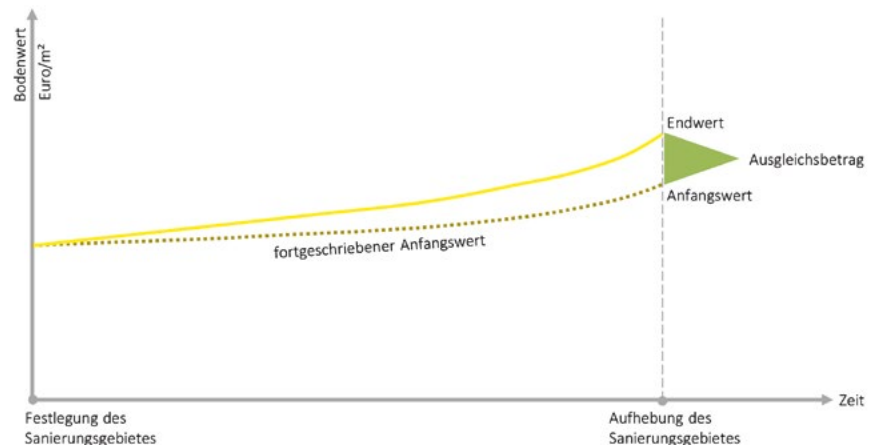
Bei der Festsetzung des Ausgleichsbetrages (AGB) nach Abschluss der Sanierung nach §§ 162 und 163 BauGB führt die Landeshauptstadt Dresden von diesem Betrag ein Drittel an den Bund und ein Drittel an das Land Sachsen ab. Das verbleibende Drittel geht in den gesamtstädtischen Haushalt zurück und wird nicht mehr in der Friedrichstadt eingesetzt.

Die Landeshauptstadt Dresden bietet daher jedem Grundstückseigentümer in der Friedrichstadt die vorzeitige Ablösung des AGB mittels Ablösevereinbarung an. Dies bietet Vorteile für beide Seiten, da einerseits der Ausgleichsbetrag in voller

Höhe direkt wieder für Maßnahmen in der Friedrichstadt eingesetzt werden kann und andererseits der Eigentümer keine Nachberechnung oder Nachzahlung befürchten muss. Es besteht Rechtssicherheit für beide Parteien.

In der Friedrichstadt konnte mit Hilfe der vorzeitigen Ablöse über 1,5 Millionen Euro eingenommen werden. Dieser Betrag floss in voller Höhe wieder in das Sanierungsgebiet und Maßnahmen konnten somit umgesetzt werden.

Ein großer Dank gilt an dieser Stelle allen Eigentümern, die den Ausgleichsbetrag vorzeitig ablösten und somit einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Friedrichstadt geleistet haben.



Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

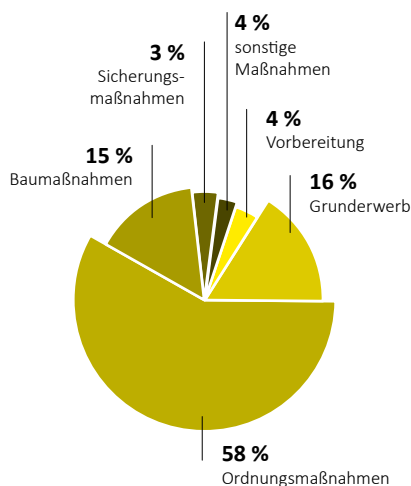


# Bilanz

Die Friedrichstadt ist das Viertel in Dresden, in dem der Verfall der Nachkriegs- und DDR-Zeit am längsten sichtbar war. Immobilienunternehmen investierten lieber in anderen Stadtgebieten wie Striesen oder in der Neustadt und sanierten dort Häuser und bauten Wohnungen. In den letzten Jahren hat sich das Blatt allerdings gewendet und die Kräne drehten sich zunehmend auch in der Friedrichstadt. Der Stadtteil hat sich rasant verändert – innerhalb kürzester Zeit entwickelte sich das vermeintliche »Schmuddelviertel« zu einem beliebten Wohngebiet insbesondere für Familien und Studierende.

Insgesamt flossen im Rahmen der Stadterneuerung ca. 12,5 Millionen Euro in die Friedrichstadt. Der Anteil der Städtebauförderung betrug dabei knapp über sieben Millionen Euro, wovon Bund und Land zwei Drittel trugen. Das restliche Drittel sowie alle weiteren Kosten finanzierte die Landeshauptstadt Dresden aus Eigenmitteln durch eingenommene Ausgleichsbeträge.

Der größte Teil der ausgegebenen Mittel mit insgesamt über sieben Millionen Euro fand in Ordnungsmaßnahmen Verwendung. Dazu zählten neben der Freilegung gemeindeeigener Grundstücke und dem Rückbau privater Gebäude auch die Herstellung bzw. Änderung von Erschlie-



Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

ßungsanlagen – so etwa die Gestaltung von Freiflächen und die Sanierung von Straßen. Zwei weitere große Finanzposten betrafen Grunderwerb und Baumaßnahmen; Grundstücksankäufe zur Erschließung für den Gemeinbedarf oder zum Zwischenerwerb schlugen mit knapp zwei Millionen Euro zu Buche. Baumaßnahmen bei privaten Dritten und bei Gemeinbedarfseinrichtungen kosteten etwa 1,9 Millionen Euro. Die Aufwendungen für vorbereitende Maßnahmen und Öffentlichkeitsarbeit betrugen

500.000 Euro, für Sicherungsmaßnahmen 415.000 Euro und für sonstige Maßnahmen wie die Vergütung von Sanierungsträgern sowie Wettbewerbe und Gutachten 385.000 Euro.

Auch bei einem Blick auf die Bevölkerungsentwicklung zeigt sich der dynamische Wandel der Friedrichstadt. Hier leben heute etwa 6.000 Menschen. Seit der förmlichen Festlegung der historischen Friedrichstadt als Sanierungsgebiet im Jahr 2004 ist die Einwohnerzahl um über 80 Prozent gestiegen. Damit ist die Friedrichstadt eines der am stärksten wachsenden Dresdner Stadtteile. Und nicht nur das: Mit

## Imagewandel Friedrichstadt

Mit dem Einsetzen dieser baulichen Entwicklung und den städtischen Investitionen in die Infrastruktur änderte sich auch die Attraktivität und das Image der Friedrichstadt deutlich zum Positiven. Mir sagte damals ein Bewohner, die Friedrichstadt sei ein »Geheimtipp« unter den Dresdner Stadtteilen.

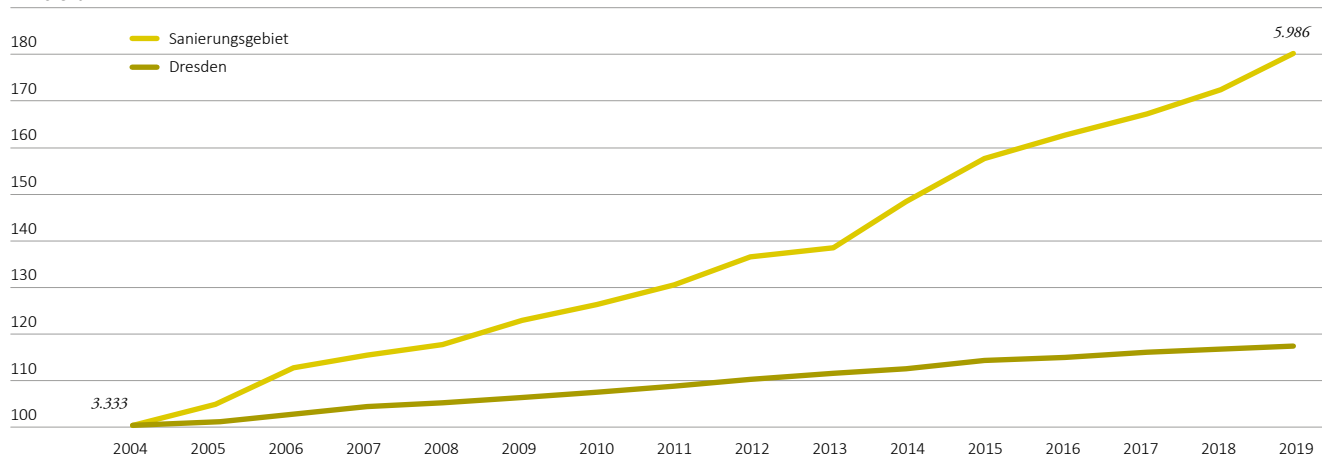
**André Barth**

Stadtbezirksamtsleiter Altstadt

## Einwohnerentwicklung von 2004 bis 2019

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

in Prozent

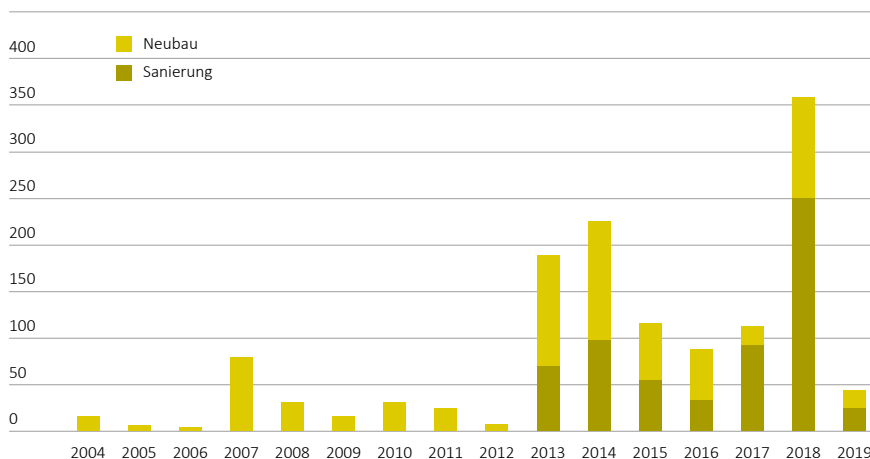


einem Altersdurchschnitt von 35,4 Jahren (Gesamtstadt: 43 Jahre) ist sie auch eines der jüngsten.

Mehr Einwohner bedeutet mehr Wohnungen. Neben den vielen in den letzten Jahren sanierten Wohnhäusern entstanden im Zuge der Erneuerungswelle auch zahlreiche Neubauten und sogar ganze Wohnquartiere. Vor allem ab 2013 stieg die Neubau- und Sanierungstätigkeit sprunghaft an. Seit der Festlegung des Sanierungsgebietes entstanden im Areal über 350 neue Wohnungen. Bis zum Jahr 2021 kommen noch 300 Wohnungen hinzu. Zugleich sind bisher über 500 Wohnungen saniert und 200 weitere werden bis 2021 bezugsfertig.

## Baugenehmigungen von 2004 bis 2019

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



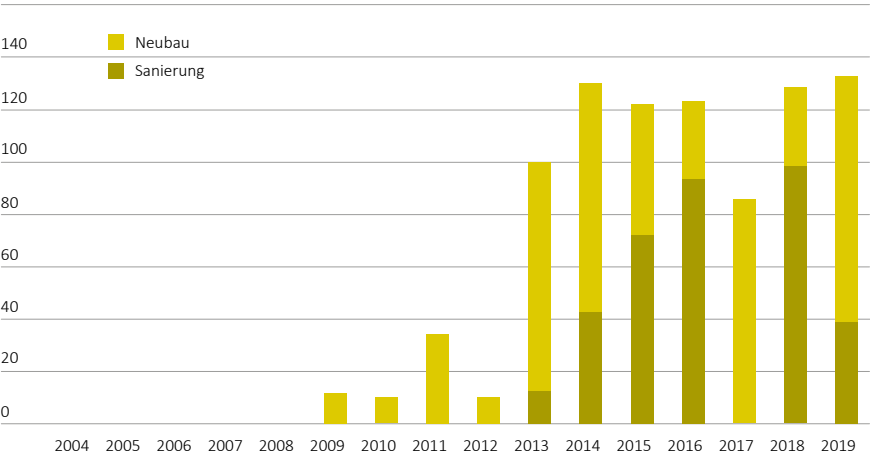


Im gleichen Zeitraum ist der Leerstand massiv zurückgegangen. Während im Jahr 2004 noch etwa ein Drittel aller Wohnungen leer standen, waren es 2019 nur noch sechs Prozent. Das heißt, innerhalb von über 15 Jahren ist der Leerstand um fast 25 Prozent zurückgegangen, wobei gleichzeitig die Anzahl der Wohnungen um fast 20 Prozent gestiegen ist.

Mittlerweile ist das Sanierungs-geschehen in der Friedrichstadt nahezu abgeschlossen. Doch auch in den nächsten Jahren ist zu erwarten, dass zahlreiche Neubauwohnungen entstehen. Allein mit den Projekten Stadtteilzentrum, Ostragehege und LYRA-Quartier planen die Bauträger, über 500 weitere Wohnungen fertigzustellen.

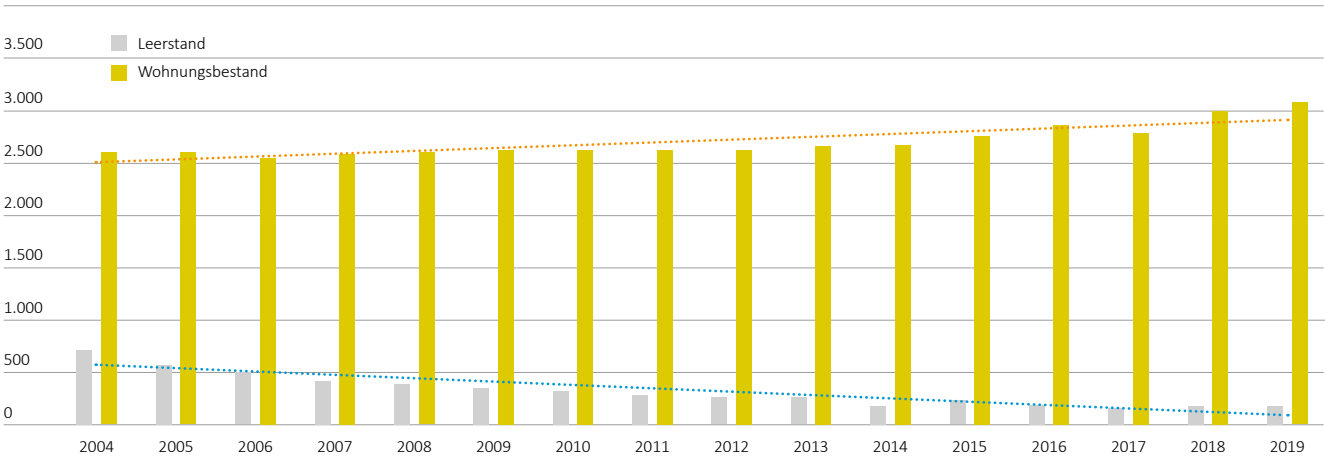
### Baufertigstellungen von 2004 bis 2019

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



### Wohnungs- und Leerstandsentwicklung von 2004 bis 2019

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



# Resümee

Nach mehr als 15 Jahren Stadterneuerung zeigt sich die Friedrichstadt heute in einem anderen Gewand. Im Windschatten der Innenstadt ist aus einem wenig attraktiven Areal ein lebhafter und dynamischer Stadtteil geworden, der nicht nur bei Familien und Studierenden gefragt ist. Trotz der günstigen Lage zur Innenstadt, dem Ostragehege und der Elbe brauchte die Friedrichstadt lange, bis sie aus ihrem Dornröschenschlaf erwachte. Im Zuge der neu gestalteten öffentlichen Räume, der Erneuerung von Straßen sowie der Sanierung von Gebäuden erlebte die Friedrichstadt einen Imagewandel.

Als man vor 15 Jahren mit dem Erneuerungskonzept den Fahrplan für die nächsten Jahre vorgab, konnte niemand erahnen, dass sich die Entwicklung in so rasantem Tempo vollzieht. Die Umsetzung von Schlüsselprojekten wie z. B. der Grünzug an der Magdeburger Straße, die Grüne Raumkante sowie die Spielplätze an der Berliner und Roßthaler Straße sorgten dafür, dass sich die Lebensqualität in der Friedrichstadt deutlich erhöhte. Auch mit der Erneuerung vieler Straßen verbesserte sich das Wohnumfeld. Es kommt daher nicht von ungefähr, dass die Friedrichstadt heute einer der am stärksten wachsenden Dresdner Stadtteile ist.

Neben der durch die Stadtplanung koordinierten Entwicklung trägt die Initiative privater Eigentümer daran einen großen Anteil. Nicht wenige von ihnen sanierten ihre zum Teil denkmalgeschützten Gebäude mit viel Liebe zum Detail. Hinzu kommen zahlreiche Vereine und Akteure, allen voran der riesa efau. Kultur Forum Dresden e.V., die die Friedrichstadt mit Leben erfüllen und besonders machen.

Die Friedrichstadt besticht heute vor allem durch ihre charmante Mischung aus Historie und Moderne. Nahezu alle architektonischen Epochen sind im Stadtteil zu entdecken.

Doch trotz der großen Neubau- und Sanierungswelle der letzten Jahre sind noch immer städtebauliche Missstände vorhanden. Mit dem Areal der Technischen Gase, dem Ostravorwerk oder auch den Brachen entlang der Schäferstraße warten noch immer ungenutzte Flächen darauf, entwickelt zu werden.

Der Wandel der Friedrichstadt ist also keineswegs abgeschlossen. Durch eine behutsame Nachverdichtung und die Schaffung neuer Wohnräume wird sich der dynamische Bevölkerungszuwachs fortsetzen. Angesichts neuer Herausforderungen wie der Anpassung an den Klimawandel, der Mobilitätswende und der Digitalisierung ist

es auch künftig Aufgabe der Stadtentwicklung, eine hohe Lebensqualität im Quartier zu sichern. Dies kann aber nur mit den Menschen vor Ort erreicht werden – denn, wie der griechische Staatsmann Perikles sagte: »Die Menschen, nicht die Häuser, machen die Stadt.«



# Wussten Sie schon, dass ...

**... 1803 der Maler Adrian Ludwig Richter auf der Friedrichstraße 44 geboren wurde?**

Er fertigte über 70 malerische Ansichten von Dresden und Umgebung und schuf weltberühmte Gemälde wie z. B. »Überfahrt am Schreckenstein« und »Der Watzmann«. Er setzte seiner sächsischen Heimat mit zahlreichen Werken ein Denkmal. Ludwig Richter ist Ehrenbürger der Stadt Dresden und fand seine letzte Ruhestätte auf dem Neuen Katholischen Friedhof.

**... Napoleon vom 10. Juni bis 25. Juli 1813 und vom 4. bis 15. August 1813 im Erdgeschoss des Marcolinipalais logierte?**

Hier fand am 26. Juni 1813 auch die folgenschwere Unterredung zwischen Fürst Metternich und Napoleon statt, welche der Kaiser mit den Worten beendete: »Es kann mich den Thron kosten, aber ich werde die Welt in ihren Trümmern begraben.«

**... Goethe zum ersten Mal 1768 als 19-jähriger Student nach Dresden kam und bei einem Schuhmacher in der Friedrichstadt (im Bereich des heutigen Stadtteilzentrums) wohnte?**

**... die 1785 eröffnete Schule in der Seminarstraße (heute 48. Grundschule) mit dem historischen Gebäude im Innenhof das älteste noch genutzte Dresdner Schulhaus ist?**

**... von 1842 bis 1870 Johann Andreas Schubert in dem Gebäude auf der Friedrichstraße 46 (heute eine Kita) wohnte?**

Er war Professor für Maschinen- und Bauingenieurwesen und Pionier der industriellen Revolution in Sachsen. Schubert konstruierte den ersten Elbdampfer, die »Königin Maria«, die erste deutsche Lokomotive, die »Saxonia« und wirkte maßgeblich an der Errichtung der Göltzschtalbrücke mit, welche die erste statisch berechnete Brücke weltweit ist.

**... Richard Wagner von 1847 bis 1849 im Haus A des Krankenhauses Friedrichstadt wohnte?**

Er schrieb am »Lohengrin«, traf sich mit dem russischen Anarchisten Bakunin und beteiligte sich an den Maiaufständen 1849.

**... die bedeutende Vertreterin des frühen Expressionismus Paula Modersohn-Becker 1876 in der Schäferstraße 59 geboren wurde?**

Bekannt geworden ist sie insbesondere durch die Worpsweder Künstlerkolonie. Sie starb an den Folgen einer Embolie kurz nach der Geburt ihrer Tochter Mathilde mit 31 Jahren.

**... die 1869 gegründete Firma »Seidel & Naumann« ab 1883 ihre Fabrikanlage an der Hamburger Straße hatte?**

Von dort stieg das Unternehmen innerhalb kürzester Zeit zum größten Nähmaschinen- und Schreibmaschinenproduzenten Deutschlands auf.

**... die Weißeritz ursprünglich entlang des heutigen Bahndammes verlief und in der Nähe der heutigen Marienbrücke in die Elbe mündete?**

Im Zuge der Umgestaltung der Bahnanlagen, dem Bau des Alberthafens und des Rangierbahnhofes erfolgte von 1891 bis 1893 die Verlegung der Weißeritzmündung nach Cotta. Immer wieder kam es zu Hochwasserfluten, bei denen sich der Fluss sein altes Bett zurückeroberte. So überflutete er im Sommer 1897, 1958 und zuletzt im August 2002 die Weißeritzstraße und große Teile der angrenzenden Friedrichstadt.

**... die Künstlergruppe »Die Brücke« ihren Ursprung in der Friedrichstadt, genauer in der Berliner Straße, hatte?**

»Die Brücke« gehört zu den wichtigsten Vertretern des Expressionismus und gilt als Wegbereiter der klassischen Moderne.

**... sich in der Seminarstraße die Fabrik des späteren VEB Exzellent befand?**

Hier stellte man u. a. die »Dresdner Worcestersauce« her. Die alten Fabrikgebäude sind abgerissen und die Produktion in die Südvorstadt verlagert.

**... der Innere Katholische Friedhof an der Friedrichstraße einer der wertvollsten historischen Friedhöfe ist?**

Er beherbergt die Gräber vieler prominenter Persönlichkeiten, z. B. von Carl Maria von Weber und Gerhard von Kügelgen. Zudem finden sich hier zahlreiche künstlerisch bedeutsame Grabplastiken.

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](mailto:stadterneuerung@dresden.de)

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](mailto:presse@dresden.de)

Postfach 12 00 20

01001 Dresden

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

[facebook.com/stadt.dresden](https://facebook.com/stadt.dresden)

Zentraler Behördenruf 115 –

Wir lieben Fragen

Redaktion: Amt für Stadtplanung und  
Mobilität

Gestaltung:

Hi Agentur e.K., Dresden

Druck:

Stoba-Druck GmbH

Oktober 2021

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)