



Dresden.
DIEZGEN

Sanierungsgebiet Dresden-Pieschen

Ein Stadtteil im Wandel

Inhalt

■ Vorwort	3	■ Ein Stadtteil im Wandel:	
■ Die Sanierungsgebiete im Überblick	5	Anmerkungen zur sozialen Entwicklung	55
■ Dresden-Pieschen	6	■ 30 Jahre Sanierung in Zahlen: Ein Überblick	62
Der Sanierungsträger vor Ort	7	■ Erfolgreiche Stadtteilentwicklung in Pieschen:	
■ Ein Bauerndorf wird Teil der Großstadt: kurzer Abriss		Ein Fazit	64
der Geschichte Pieschens	8		
■ Vom vergessenen Stadtteil zum begehrten Wohnstandort	18		
■ Beschreibung des Sanierungsgebietes (Beginn Sanierung)	32		
Das Galvano-Gelände – einst Industrieanlage,			
heute Platz für alle	33		
Markuspassage	36		
Von der innerstädtischen Brache zum Shared Space:			
Die »Pieschener Melodien«	39		
Eine moderne Stadtteilbibliothek für Pieschen	42		
Schulstandorte im Sanierungsgebiet	43		
Jugendeinrichtungen in Pieschen	45		
Eine neue Kindertagesstätte entsteht:			
»Himmelsblau« in Pieschen	47		
Eine (un)endliche Geschichte: Das Sachsenbad	48		
Kunst für jede(n): Die Kreative Werkstatt	51		
Das Sanierungsgebiet öffnet sich zum Fluss	53		



Pieschen

Neudorf

Scheunen

Vorberg Ost

NEUSTADT

Poststrasse nach Meissen

Poststrasse nach Grotzenhagen

Strasse

Post

Radeburger

Vorwort

30 Jahre Stadterneuerung in Pieschen: Es hat sich gelohnt ...

Wer heute mit einem Abstand von 20 oder 30 Jahren wieder durch Pieschen spaziert, kommt aus dem Staunen nicht mehr heraus. Der über Jahrzehnte vernachlässigte Stadtteil an der Elbe hat sich seit Beginn der 1990er Jahre in einem Ausmaß verändert, den die Wenigsten zu Beginn der Sanierung wohl für möglich gehalten hätten. Pieschen ist heute ein vitaler Stadtteil, der sich aufgrund seiner Lage, nicht weit entfernt von der historischen Altstadt und direkt an der Elbe, harmonisch in das Stadtbild einfügt.

Das Sanierungsgebiet Pieschen zählt heute mit rund 7.000 Menschen mehr als doppelt so viele Bewohner wie im Jahre 1991. Der historische Gebäudebestand ist vollständig saniert und instandgesetzt. An vielen Stellen sind neue Wohngebäude entstanden, die sich in den historischen Ortsteil behutsam einfügen. Pieschen verfügt jetzt über eine moderne Stadtteilbibliothek. Nahezu das gesamte Straßennetz im Sanierungsgebiet wurde grundlegend erneuert. In Pieschen konnte mit den »Pieschener Melodien« ein sogenannter »Open Space« realisiert werden. Das Quartier an der Moritzburger Straße zeichnet sich durch die gleichberechtigte Nutzung des öffentlichen



Quelle: Landeshauptstadt Dresden,
Fotograf: Andreas Tampe

Verkehrsraums durch Fußgänger, Radfahrer und PKWs aus. Dies schafft eine neue Aufenthaltsqualität, die vor allem den Fußgängern zugutekommt. Damit ist das Quartier nicht nur beispielgebend für Dresden, sondern zeigt, wie wir in unseren Städten wieder mehr Lebensqualität zurückgewinnen können.

All das macht deutlich, was eine gezielte und langfristig orientierte Stadterneuerung erreichen kann, wenn alle Beteiligten an einem Strang ziehen, das städtebauliche

Instrumentarium konsequent angewendet wird und die entsprechenden Mittel zur Verfügung stehen. Die vorliegende Broschüre dokumentiert den Entwicklungsprozess, den Pieschen seit der Wende erlebt hat, weist gleichzeitig aber auch auf die Herausforderungen hin, mit denen die Stadterneuerung in Pieschen konfrontiert war.

Dass sich der Stadtteil in den letzten Jahrzehnten so positiv entwickeln konnte, ist nicht zuletzt auf die Mitwirkung engagierter Bürger zurückzuführen, die den Entwicklungsprozess bis heute kritisch begleiten und mit ihren Anregungen und Wünschen wertvolle Impulse geben. Mein Dank gilt auch den engagierten Mitarbeitern des Stadterneuerungs- bzw. des Amtes für Stadtplanung und Mobilität und dem Sanierungsträger, die seit 1991 gemeinsam und mit hohem Engagement die Aufwertung des Gebietes vorangetrieben haben.

Stephan Kühn
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau, Verkehr und Liegenschaften

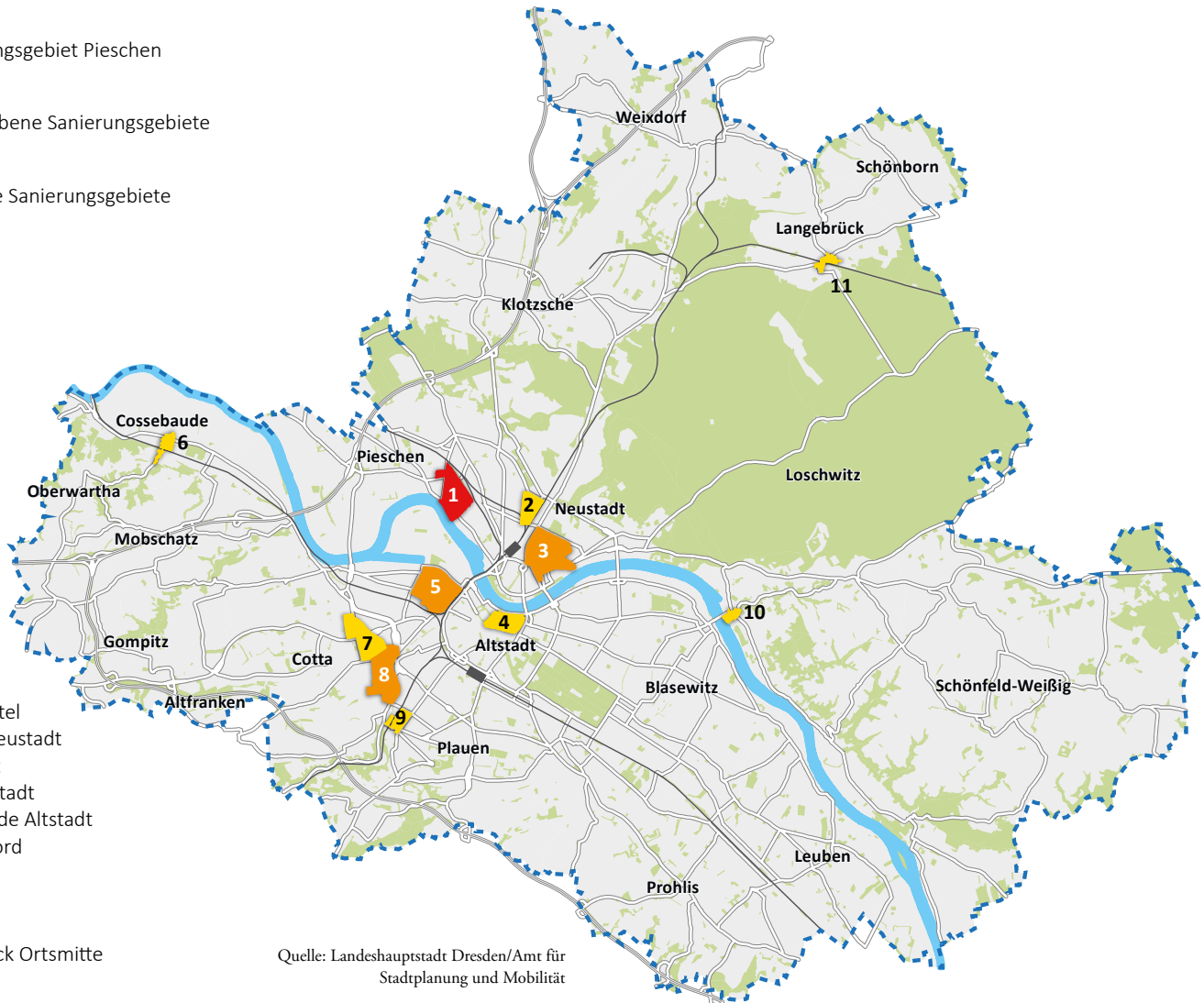
Der heutige Stadtteil Pieschen bildete sich aus den Dörfern Pieschen und Neudorf die hier noch weit vor den Toren der Stadt Dresden lagen, Datierung der Darstellung um 1785

Quelle: © SLUB / Deutsche Fotothek

Die Dresdner Sanierungsgebiete im Überblick

- Sanierungsgebiet Pieschen
- 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

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

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

In Dresden existierten seit 1990 elf Sanierungsgebiete; derzeit läuft in den noch sechs bearbeiteten Gebieten die Umsetzung der letzten Maßnahmen. Damit ist der Aufwertungsprozess für die Sanierungsgebiete in Dresden fast beendet. In ausgewählten Stadtgebieten entstanden mit Unterstützung fast aller Eigentümer attraktive Lebensräume für die Bewohnerschaft, vor allem die Wohnqualität verbesserte sich deutlich.

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

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

Seit 1990 flossen rund 250 Millionen Euro für die Förderung öffentlicher und privater Projekte in die Sanierungsgebiete Dresdens. Das entspricht fast der Hälfte aller bisher für Gebiete der Stadterneuerung in Dresden eingesetzten Fördermittel. Auch außerhalb von Sanierungsgebieten – so in sozialen Stadtgebieten, in sogenannten Aufwertungsgebieten sowie in von der Europäischen Union geförderten Stadtteilentwicklungsprojekten – kamen Fördermittel zum Einsatz.

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

Mit ihrer erfolgreichen Entwicklung werden die Sanierungsgebiete der Landeshauptstadt Dresden aktuell als beendet erklärt und sollen 2022 vollständig abgeschlossen sein.

Die Möglichkeit zur erneuten Anwendung dieses rechtlich geregelten Steuerungsinstruments der Stadtteilentwicklung bleibt der Landeshauptstadt Dresden nach dem Baugesetzbuch erhalten.

Jedoch werden mit Blick auf die durch Bund und Freistaat geplante Neuausrichtung der Stadterneuerung sowohl die inhaltlichen Schwerpunkte geschärft (etwa die unabdingbare Beachtung der sozialen



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

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

Dresden-Pieschen

Die Landeshauptstadt Dresden ist in zehn Stadtbezirke gegliedert. Einer davon ist Pieschen, das zwar dem Stadtbezirk den Namen gab, aber nur ein kleiner Teil des gesamten Gebietes ist – denn auch die Stadtteile Trachau, Trachenberge, Kaditz, Mickten und Übigau gehören dazu. Insgesamt waren Ende 2019 knapp 54.000 Bewohner in dem nordwestlichen Bezirk der Landeshauptstadt Dresden gemeldet.

Das Sanierungsgebiet Dresden-Pieschen liegt im Süden des Stadtteils und wird im Südwesten von der Elbe, im Südosten von der Moritzburger Straße, im Nordosten von der Bahntrasse Dresden-Riesa und im Westen von der Rehefelder Straße begrenzt. Das Gebiet ist 56,5 Hektar groß und wird derzeit von rund 8.000 Personen bewohnt.

Die nun folgende kurze Darstellung der Geschichte Pieschens beschränkt sich in erster Linie auf den südlichen Bereich, denn hier befindet sich das Sanierungsgebiet. Darüber hinaus liegt hier auch der ursprüngliche Dorfkern, von dem aus die Entwicklung des Ortes ihren Ausgang nahm.

Der Sanierungsträger vor Ort: Die PSG Planungs- und Sanierungsträgersgesellschaft mbH Dresden-Pieschen

Seit 1993 ist die PSG Planungs- und Sanierungsträgersgesellschaft mbH Dresden-Pieschen als Sanierungsträger für die Landeshauptstadt Dresden tätig. Einzelne Mitarbeiter der Gesellschaft waren schon an den vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet beteiligt und sind deshalb mit den Problemen in Pieschen von Anfang an vertraut.

Der Sanierungsträger übernahm im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden die Koordinierung aller Vorhaben im Sanierungsgebiet. Er verstand sich in erster Linie als Bindeglied zwischen den Eigentümern und den von der Modernisierung betroffenen Bürgern in Pieschen einerseits und der Landeshauptstadt Dresden auf der anderen Seite.

Der Sanierungsträger beriet die Eigentümer und unterstützte sie bei der Vorbereitung einzelner Maßnahmen, bereitete die entsprechenden Förderverträge vor und überwachte deren Einhaltung. Die Auszahlung der Fördermittel und die Prüfung der sachgerechten Verwendung der Mittel

gehörte ebenso zu seinen Aufgaben wie die Vorbereitung der Abrechnung der Städtebaufördermittel gegenüber dem Freistaat Sachsen.

Vor allem in den ersten Jahren war die Mieterbetreuung in der Phase der Wohngebäudesanierungen von zentraler Bedeutung. Die PSG mbH stellte nicht nur Wohnungen zur Verfügung und organisierte die Umzüge der Mieter, sondern wachte auch über die Einhaltung der mit den Eigentümern vereinbarten Mieten.

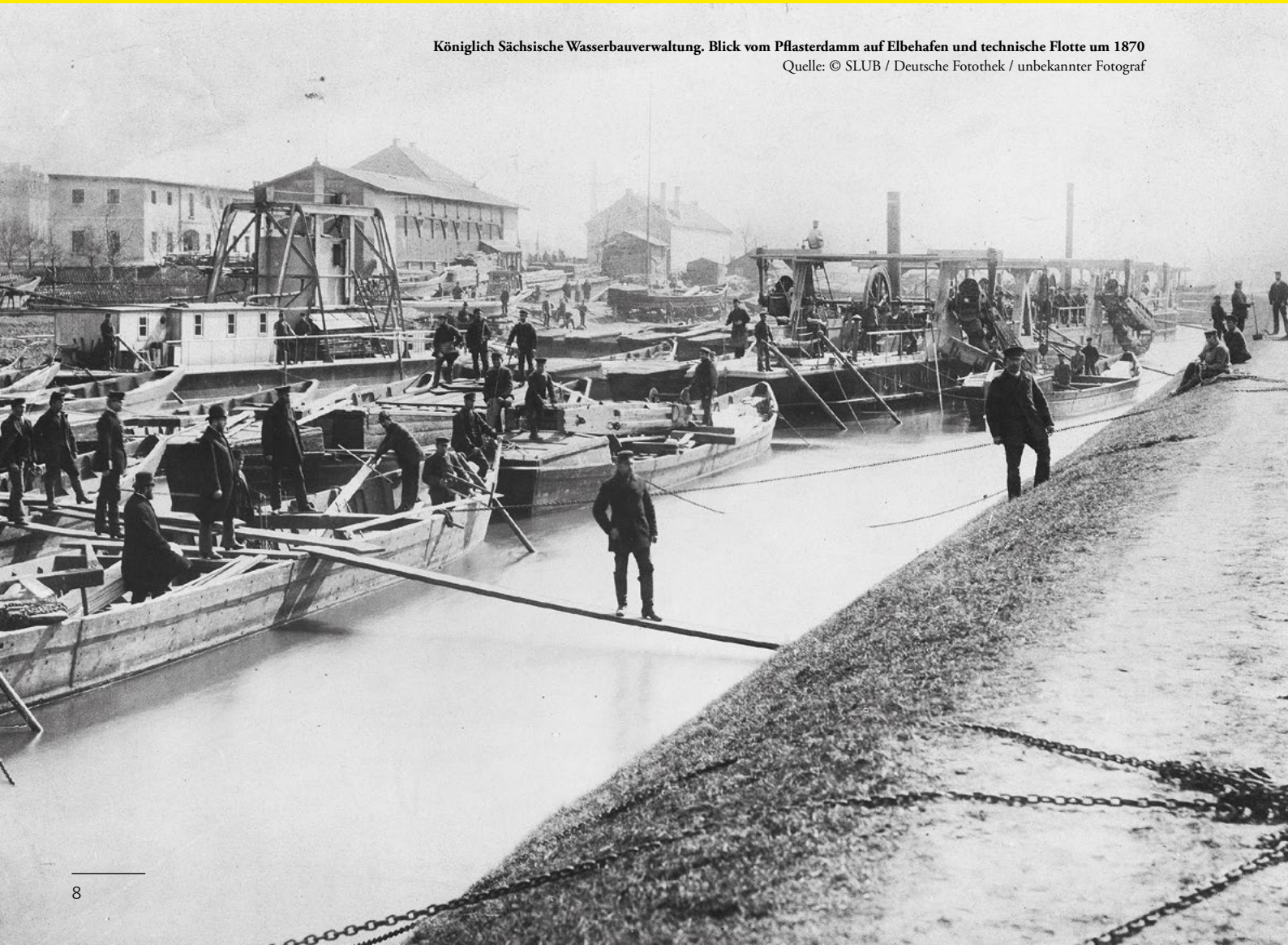
In den Jahren 1994 und 1997 hatte der Sanierungsträger rund 40 Wohngebäude in Pieschen aus dem Bestand der Landeshauptstadt in das treuhänderische Eigentum übernommen und mithilfe von Städtebaufördermitteln saniert und instandgesetzt. Der Mietpreis des sanierten Wohnraumes liegt um einiges unter dem allgemeinen Mietpreisniveau in Pieschen und steht vor allem einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen zur Verfügung.



- **Galvano-Gelände**
1998 bis 2000
Fläche: ca. 4.000 Quadratmeter
- **Markuspassage**
2016 bis 2018
- **»Pieschener Melodien«**
2016 bis 2017
- **Stadtteilbibliothek**
Bau im Jahr 2000
- **26. Grundschule**
Bau im Jahr 2000
- **Schule für Lernförderung
»A. S. Makarenko«**
2011 bis 2013
- **Zweigstelle der Makarenko-Schule**
2011 bis 2013
- **Gemeinschaftsschule Pieschen**
2011 bis 2012
- **Jugendhaus EMMERS**
2004 bis 2007
- **Kindertagesstätte »Himmelsblau«**
2007 bis 2010
- **Sachsenbad**
- **Die Kreative Werkstatt**
1999 bis 2000
- Sanierungsgebiet Dresden-Pieschen**
- Erweiterung Sanierungsgebiet**

Ein Bauerndorf wird Teil der Großstadt: kurzer Abriss der Geschichte Pieschens

Königlich Sächsische Wasserbauverwaltung. Blick vom Pflasterdamm auf Elbehafen und technische Flotte um 1870
Quelle: © SLUB / Deutsche Fotothek / unbekannter Fotograf





Pieschener Winkel um 1800, an dieser Stelle kann man den heutigen Pieschner Hafen vermuten, undatiert
 Quelle: © SLUB / Deutsche Fotothek / Radierung von Adrian Zingg, Fotografien: Regine Richte / Besitz Museen der Stadt Dresden, Städtische Galerie Dresden

Pieschen war ursprünglich eine sorbische Siedlung, wahrscheinlich zu Beginn des 11. Jahrhunderts gegründet. Die erste urkundliche Erwähnung datiert aus dem Jahr 1292, allerdings noch mit dem Namen Peschen. Im Laufe der Jahrhunderte wechselte die Schreibweise des Ortes mehrfach. War noch im 14. Jahrhundert von Poischen oder Peczen die Rede, nannten die Akten 200 Jahre später das Dorf Pischenn. Noch 1755 wurde das heutige Pieschen Püschenn genannt. Der endgültige und bis heute erhaltene Name etablierte sich wohl erst gegen Ende des 18. Jahrhunderts.

Die Bewohner des Dorfes lebten bis in das 19. Jahrhundert hinein von der Landwirtschaft und dem Fischfang in der Elbe. Darüber hinaus ist auch der Weinanbau urkundlich bezeugt. Auf die genannten Erwerbszweige geht das seit 1737 nachgewiesene Wappen der Ortschaft zurück: Fünf Weinstöcke bilden den Mittelpunkt, sie werden links und rechts von zwei Sonnenblumen ergänzt, die wohl für Landwirtschaft und Gartenbau stehen. Darüber schwebt eine Friedenstaube, wahrscheinlich ein Hinweis auf mehrere Verwüstungen des Dorfes: im Jahre 1429 und im Dreißigjährigen Krieg.

1764 zählte Pieschen 43 Bauern, 26 Gärtner und 14 Häusler. Man kann somit davon ausgehen, dass der Ort etwa drei- bis vierhundert Einwohner hatte. Mittelpunkt der Ortschaft und ihr wichtigster Teil war das Landgut des Bischofs von Meißen, gelegen an der heutigen Mohnstraße auf halbem Wege zwischen Meißen und Stolpen. Es diente vermutlich in erster Linie als Rastplatz auf der Reise zwischen beiden Orten. Der Straßename Bischofsweg im Stadtteil Neustadt zeugt noch heute davon.

Das Dorf lag verkehrsgünstig an der Elbe und in Sichtweite der Residenzstadt Dresden; profitieren konnten die Bewohner davon aber nur bedingt. Zwar bot sich die Stadt als Markt für die erzeugten Produkte an – der unergiebige Sandboden ließ jedoch keine hohen Ernteerträge zu. Reich konnten die ansässigen Bauern damit nicht werden.

Insgesamt lebten die Pieschener über Jahrhunderte hinweg ein eher gleichförmiges und von Armut geprägtes Leben, lediglich unterbrochen von Kriegen und Naturkatastrophen. Pieschen unterschied sich damit kaum von vielen anderen vergleichbaren Orten nicht nur in Sachsen. Bis weit in die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts hi-

nein änderte sich daran wenig. Noch 1834 zählte Pieschen lediglich 347 Einwohner. Dies sollte sich jedoch in den kommenden Jahrzehnten radikal ändern.

Ein Auslöser für die anstehende Entwicklung war der Bau der Fernbahn zwischen Dresden und Leipzig. Die Eisenbahntrasse durchquerte die Gemarkung Pieschen, teils auf Kosten landwirtschaftlicher Flächen, was zu erheblichen Protesten der Bauern führte.

Wie sich erst später herausstellte, war dies aber letztlich nur ein Nebenaspekt. Die grundlegende Veränderung der Lebensverhältnisse brachte eine ganz andere Entwicklung mit sich: Der Eisenbahnbau veränderte in einem ersten Schritt vor allem die Verhältnisse in der nahen Residenzstadt Dresden. Prägten das städtische Leben bis in das 19. Jahrhundert hinein vor allem Adel, Bürgertum und Militär, eröffnete der Anschluss Dresdens an das Fernbahnnetz vollkommen neue Möglichkeiten. Innerhalb weniger Jahrzehnte entwickelte sich die alte Residenzstadt zu einem der bedeutenden Industriestandorte Sachsens und später des Deutschen Reiches. Die geographische Lage der Stadt ermöglichte den Bezug von Kohle, Eisen und Stahl aus dem nahen Erzgebirge und aus Schlesien. Verbunden mit den technologischen Entwicklungen der Zeit entstanden sehr schnell neue Industrieansiedlungen.

Dresdens Stadtgebiet war in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts noch weitgehend identisch mit den Grenzen der alten Festungsanlage. Größere Gewerbeansiedlungen waren schon aus Rücksicht auf die hier lebende Bevölkerung nicht mehr möglich. Darüber hinaus führte der Ansiedlungsdruck zu einem rasanten Anstieg der Bodenpreise und einer damit verbundenen Spekulationsblase. Die daraus entstehenden Probleme waren nur durch eine erhebliche Erweiterung des eigentlichen Stadtgebietes zu lösen – so entstanden um den

alten Stadtkern herum eine Vielzahl neuer Industriestandorte.

Einer dieser Standorte war die westlich des Leipziger Bahnhofs (heute Bahnhof Neustadt) gelegene Leipziger Vorstadt. Das Areal grenzte im Osten an den 1845 eröffneten Schlesischen Bahnhof. Von hier aus zog sich eine Eisenbahnlinie ins preußische Görlitz und weiter bis nach Breslau (heute Wrocław). Im Westen reichte die Leipziger Vorstadt bis zum Ort Neudorf, einer Ortschaft, die sich im Wesentlichen entlang der heutigen Moritzburger Straße zog und 1830 etwa 650 Einwohner zählte.

In kurzer Folge siedelten sich in der Leipziger Vorstadt mehrere Industriebetriebe an. So entstand hier 1853 eine Produktionsstätte der Steingutfabrik Villeroy und Boch, die zeitweise rund 1.500 Menschen



**Bereich um die Moritzburger Straße 20
(Teile des ehemaligen Neudorf) um 1920**

Quelle: © SLUB / Deutsche Fotothek / Wiese, Albert



**Szene aus den Dokumentarfilm »Clemens Müller Aktiengesellschaft Dresden -
N. Nähmaschinen und Schreibmaschinenfabrik. Ältestes Werk für Feinmechanik des Kontinents«**

Quelle: © SLUB / Deutsche Fotothek / Borchert, Christian

beschäftigte. Nach der 1878 via Ortsgesetz erfolgten Erklärung des Areals zum Industriegebiet folgten innerhalb weniger Jahre zahlreiche neue Industrieansiedlungen: An der Leipziger Straße entstanden die Sächsische Dampfschiffs- und Maschinenbauanstalt sowie das Dampfsägewerk Grumbt, 1873 schließlich eröffnete die Dresdner Fleischerinnung auf der Fläche einen neuen Schlachthof.

Parallel zu dieser Entwicklung erfolgten auch im Norden und im Westen der Ortschaft Pieschen neue Industrieansiedlungen. An der Großenhainer Straße entstand eine Fabrikationsstätte für Nähmaschinen, der Industrielle Carl Eschbach siedelte seine Fabrik für Metallwaren und Möbel auf der Riesaer Straße an. In Mickten begann die Produktion in der Waffelfabrik Hörmann, die bis zu 500 Mitarbeiter

beschäftigte. Insgesamt entstanden damit im Umfeld des Dorfes Pieschen innerhalb weniger Jahrzehnte mehr als 4.500 Industriearbeitsplätze.

Die Wirtschaftsstruktur des Ortes änderte sich vorerst nur wenig. Zum Jahrhundertwechsel wies die Statistik für Pieschen lediglich elf Fabriken aus. Es handelt sich dabei ausschließlich um kleinere Firmen, die von den umliegenden Industrieunternehmen lebten. Zusammen mit den ansässigen Handwerkern boten sie im Vergleich zu den nahen Großbetrieben nur wenige Arbeitsplätze.

Vollständig verändert hat sich im Laufe der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts allerdings die Sozialstruktur des Ortes. Zwischen 1858 und 1870 vervierfachte sich die Einwohnerzahl auf etwa 1 800 Bewohner. Fünf Jahre später, im Jahre 1875, waren es bereits 4.700 Einwohner. Im Jahr 1910 lebten dann mehr als 20.000 Menschen in der ehemals agrarisch geprägten Ortschaft.

Mit dieser Zunahme änderte sich auch die Bevölkerungsstruktur grundlegend: Pieschen entwickelte sich zum Arbeiterwohnstandort. Dies zeigt auch eine Erhebung aus dem Jahr 1887: Nur noch wenig mehr als ein Prozent der Bevölkerung war in der Landwirtschaft tätig. Gleichzeitig zählte die Erhebung knapp 80 Prozent der Haushaltsvorstände als Industriearbeiter. Weniger als neun Prozent arbeiteten im Handwerk und rund sechs Prozent dienten als Beamte, vorwiegend bei der Eisenbahn.

Mit der Bevölkerungszunahme und der nahezu vollständigen Veränderung der Sozialstruktur wandelte sich auch das äußere Gesicht des Ortes drastisch. Die bestehende Bebauung genügte den Bedürfnissen der neuen Bewohner Pieschens in keiner Weise. Es herrschte akuter Wohnungsman- gel.

Auch als Folge der vergleichsweise niedrigen Bodenpreise setzte ein Bauboom sondergleichen ein. Nach dem Abriss der



Leisniger Platz um 1912

Quelle: © SLUB / Deutsche Fotothek / Verlag A. und R. Adam

alten Gebäude wuchsen an ihrer Stelle meist vier- bis fünfgeschossige Neubauten. Auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen entstand die noch heute für den Stadtteil Pieschen typische Blockrandbebauung. Auffällig ist, dass Baubetriebe viele Gebäude ohne mitwirkende Architekten möglichst kostengünstig errichteten. Darunter litt in vielen Fällen die handwerkliche Qualität der Neubauten. Auch um die weitere Entwicklung in geregelte Bahnen zu lenken, beschlossen die Verantwortlichen im Pieschener Rathaus 1879 eine Bauordnung. Diese ging über die allgemeingültige Baupolizeiordnung von 1869 hinaus und legte erstmals Mindeststandards fest. So durfte zum Beispiel nur in Straßen, die bereits an das Abwassernetz angeschlossen waren, eine geschlossene Bebauung erfolgen. Ebenfalls vorgeschrieben waren ein Mindestabstand der Gebäude zur Straße hin sowie die Anlage von Vorgärten. Neu waren auch Regelungen für gewerbliche Betriebe. Sie durften Dampfkesselanlagen

zukünftig nur noch jenseits der Bahnlinie Dresden – Leipzig an der Großenhainer Straße errichten.

Regelungen, das Innere der Häuser betreffend, traten erst mit einer Neufassung der Bauordnung 1891 in Kraft. Nun mussten Familienwohnungen mindestens 36 Quadratmeter groß sein und für Straßen mit Anschluss an das Gasnetz bestand mit dem Inkrafttreten der neuen Verordnung zumindest in der Winterzeit Beleuchtungszwang für die Treppenhäuser.

Kurz nach Einführung von verbindlichen Regelungen für die Gestaltung neuer Gebäude schufen die Pieschener Gemeindevorstände die Stelle eines »Bauinspektors«, der die Einhaltung der Regelungen überwachen sollte. So erfolgte künftig bei jedem Neubau eine Begutachtung der Grund- und Außenmauern. Gleichzeitig nahm der Beamte auch Einfluss auf die Gestaltung der Rückseiten und der Vorderfronten neu entstehender Häuser. Damit verfügte Pieschen erstmals über eine Insti-



Konzert- und Ballettablissement »Deutscher Kaiser« um 1910

Quelle: © SLUB / Deutsche Fotothek / Verlag A. und R. Adam

tution, die man als Vorläufer der heute bekannten Bauaufsicht bezeichnen könnte.

Wie bereits erwähnt, wohnten in Pieschen zu einem übergroßen Anteil Arbeiter und deren Familien der umliegenden Betriebe. Vor allem Hilfsarbeiter mussten von ausgesprochen kargen Löhnen leben. Viele Bewohner waren daher gezwungen, Teile ihres Wohnraumes zur Untermiete anzubieten. Besonders alleinstehende Frauen, deren Entlohnung gerade die Hälfte der eines Mannes betrug, konnten nur so ihren Lebensunterhalt einigermaßen sichern.

Die niedrigen Einkommen der Pieschener Arbeiterschaft fanden ihren Niederschlag auch in den Wohnungsgrößen und den Mieten der Neubauten. Mehr als 80 Prozent der Wohnungen verfügten zum Stichtag 2. Dezember 1895 lediglich über

einen beheizbaren Raum. Weitere 16 Prozent hatten zwei beheizbare Zimmer. Der Anteil der Wohnungen mit vier und mehr Zimmern war verschwindend gering und lag bei rund 1,5 Prozent. Zum Vergleich: Der Anteil der Ein-Raum-Wohnungen betrug in Dresden lediglich knapp 48 Prozent, 14,3 Prozent der Wohnungen verfügten über vier und mehr beheizbare Räume. Die durchschnittliche Jahresmiete betrug in Pieschen mit 184 Mark weniger als die Hälfte der Dresdner Durchschnittsmiete (384 Mark).

Das Bevölkerungswachstum Ende des 19. Jahrhunderts beflügelte auch das kulturelle Leben in der Gemeinde. Innerhalb weniger Jahre gründeten sich zahlreiche Vereine, so zum Beispiel der »Bezirks- und Bürgerverein der Vorstadt Dresden-Pie-



Leipziger Straße, Ecke Oschatzer Straße, um 1880

Quelle: © SLUB / Deutsche Fotothek / Reinecke, Hans

schen«, der »Männerturnverein Pieschen«, der 1891 gegründete »Evangelische Jünglingsverein« oder die Gesangsvereine »Zephir«, »Lyra« und »Amicitia«.

Als Proletarierwohngebiet entwickelte sich Pieschen in diesem Zeitraum auch zu einem Zentrum der neu entstehenden Arbeiterbewegung. Bereits 1882 entstand hier eine Einkaufsvereinigung, die sich später zu einem Konsumverein wandelte, der 1910 mehr als 6.000 Mitglieder zählte.

Bei den ersten Landtagswahlen nach der Aufhebung der Sozialistengesetze im Jahre 1891 errang der sozialdemokratischen Kandidat auf Anhieb mehr als doppelt so viele Stimmen wie die etablierten Bewerber.

Trotz der weitverbreiteten Armut entstanden um die Jahrhundertwende auch eine beachtliche Anzahl von Tanzlokalen und Gaststätten. So zum Beispiel die »Mohnklause«, der »Gasthof Pieschen« in der Torgauer Straße und das Tanzlokal »Deutscher Kaiser« in der Leipziger Straße 112. Auch das heute noch erhaltene »Ballhaus Watzke« öffnete 1897 direkt an der Elbe.

Bis in die 1890er Jahre hinein lenkte ein kleines Bürgeramt in der Schulstraße Pieschens Geschicke. Der Verwaltungssitz genügte aber schon lange nicht mehr den

täglichen Anforderungen an eine moderne Verwaltung. Das enorme Wachstum des Ortes in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts erforderte neue Verwaltungsstrukturen, für die in den bisherigen Räumlichkeiten der Platz fehlte. So fiel der Beschluss zum Bau eines neuen, angemessenen Rathauses. Mit Entwurf und Bau des Gebäudes beauftragte man die damals noch weithin unbekannten Architekten Schilling und Gräbner. Das dreigeschossige Gebäude im Stil der Neorenaissance konnte im November 1891 eingeweiht werden; sein Bau verschlang die damals exorbitante Summe von 177.000 Reichsmark.

Das imposante Rathaus passte allerdings so gar nicht zu den ärmlichen Lebensverhältnissen der Pieschener und sollte wohl eher das Selbstbewusstsein der politisch Verantwortlichen symbolisieren.



Rathaus Pieschen um 1891, Bürgerstraße

Quelle: © SLUB / Deutsche Fotothek / Reinecke, Hans

Das Steueraufkommen je Einwohner in Pieschen lag um 1900 nach wie vor deutlich unter dem der Residenzstadt Dresden – es betrug weniger als die Hälfte des großen Nachbarn. Gleichzeitig stiegen die Anforderungen an eine zeitgemäße Verwaltung. Diese Diskrepanz zwang die Verantwortlichen zu der Einsicht, dass Pieschen als eigenständige Gemeinde zukünftig nicht mehr in der Lage sein würde, die Lebensverhältnisse seiner Bewohner selbst zu gestalten. Daher sah sich die Gemeinde gezwungen, die Stadt Dresden um die Eingemeindung zu bitten – nur zwei Jahre nach der Eröffnung des neuen Rathauses.

Den ersten Antrag aus dem Jahr 1893 lehnten die Dresdner noch ab, sie wollten nicht für den Ausbau der armen Vorstadt aufkommen. Nach längeren Verhandlungen gab es jedoch trotz aller Bedenken grünes

Licht für die Eingemeindung. Zusammen mit dem benachbarten Trachenberge wurde Pieschen 1897 Teil der Großstadt Dresden. Damit ging für Pieschen eine mehr als sechshundertjährige Epoche als eigenständige Gemeinde zu Ende. Ein neues Kapitel begann.

In Folge der Eingemeindung Pieschens erhielten mehrere im Ortskern gelegene Straßen neue Namen. Die ehemalige Elbstraße hieß nun Konkordienstraße, die ehemalige Schulstraße mutierte zur Bürgerstraße, aus der Ringstraße machte man die Leisniger Straße, aus der Oststraße die Oschatzer Straße, die Hafenstraße hieß nun Torgauer Straße, die Bergstraße wechselte ihren Namen in Osterbergstraße und die Triebe-/Wasastraße war fortan die Rehefelder Straße.

1912 eröffnete auf dem Gelände des ehemaligen Landgutes des Bischofs von Meißen – heute Altpieschen 9 – ein Heim für Obdachlose. Nach Plänen des Dresdner Stadtbaurates Hans Erlwein erbaut, bot es zunächst nur Männern eine Heimstatt. Ab 1926 konnten hier auch Familien mit mehr als fünf Kindern einziehen.

Neben dem Rathaus ist das Sachsenbad das wohl wichtigste Gebäude in Pieschen. Das Gebäude, an der Wurzener und



Sachsenbad, Abteilung Wannenbäder ca. 1928

Quelle: © SLUB / Deutsche Fotothek / Dresdner Bilderdienst, 1946/1950

der Rehefelder Straße gelegen und in den Jahren 1928/29 nach den Plänen des Architekten Paul Wolf im Stil der Neuen Sachlichkeit errichtet, ist nicht nur architektonisch ausgesprochen gelungen. Das Haus beherbergte neben einem Schwimmbecken, in dem Generationen von Pieschener Kindern schwimmen lernten, auch einen Saunabereich und vor allem zahlreiche Reinigungsbäder, die die Bürgerschaft rege nutzte. Das Bad bot Trainingsmöglichkeiten für neu entstehende Schwimmvereine, die hier auch ihre Wettkämpfe austrugen. Darüber hinaus gab es hier Räumlichkeiten, in denen Vorträge und andere öffentliche Veranstaltungen stattfanden. Das Bad war bis Anfang der 1990er Jahre in Betrieb, musste dann aber wegen erheblicher Baumängel schließen. Seitdem steht es leer und verfällt zusehends.

Die Weltwirtschaftskrise zu Beginn der 1930er Jahre traf den Stadtteil mit voller Wucht. Viele Einwohner arbeiteten noch

immer als angelernte Kräfte in den umliegenden Industriebetrieben. Der katastrophale Konjunktureinbruch wirkte sich für sie besonders hart aus.

Auch die mittlerweile in Pieschen etablierten Kleingewerbetreibenden und Händler litten in besonderem Maße unter der Wirtschaftskrise. Waren viele Pieschener in der Weimarer Republik zumindest zu einem

bescheidenen Wohlstand gekommen, so verarmten große Teile der ansässigen Bevölkerung innerhalb kürzester Zeit. Das Obdachlosenheim in Altpieschen musste nun bis zu 900 Menschen aufnehmen – konzipiert war es für 450 Personen.

Mit dem Erstarken der Nationalsozialisten kam es zu erheblichen Auseinandersetzungen mit der in Pieschen ansässigen



Sachsenbad um 1929

Quelle: Stadtarchiv Dresden, 6.4.40.1 Amt für Stadtplanung und Mobilität Bildstelle, Nr. II7241, Fotograf unbekannt



**Szene aus dem Dokumentarfilm »Die Vereinigung der beiden Arbeiterparteien in Sachsen«:
Abstimmung der KPD im Saal der Sächsischen Volkszeitung (Heidestraße)**

Quelle: © SLUB / Deutsche Fotothek / Borchert, Christian

Arbeiterschaft. Bei den letzten freien Wahlen 1932 erreichten die SPD 45,2 Prozent und die KPD 16,2 Prozent der Stimmen. Damit kamen linke Parteien auf mehr als 60 Prozent der Stimmen im »roten Dorf« Pieschen.

Die NSDAP konnte lediglich rund 27 Prozent auf sich vereinen. Der Stadtteil unterschied sich damit deutlich von dem Ergebnis für die Gesamtstadt Dresden, wo die NSDAP als stärkste Kraft hervorging. Bis zur Machtergreifung der Nationalsozialisten Anfang 1933 kam es immer wieder zu massiven Auseinandersetzungen und Massenschlägereien zwischen den verschiedenen Parteien. Letztlich behielten aber die Nazis die Oberhand und auch in Pieschen begann das gleichgeschaltete Dritte Reich.

Den 2. Weltkrieg überstand der Stadtteil zumindest äußerlich einigermaßen unbeschadet. Bis auf einen alliierten Luftangriff auf die Bahnlinie Dresden – Leipzig noch im April 1945 mit vereinzelt Zerstörungen in der Leisniger Straße und am Moritzburger Platz blieb Pieschen vom Krieg weitgehend verschont.

Da die Dresdner Innenstadt durch die Bombenangriffe im Februar 1945 fast vollständig zerstört war, zogen viele Bewohner von dort in die Randbezirke. Hier hielten sich die Bombenschäden in Grenzen und der Wohnungsbestand war weitgehend intakt. Von dieser Entwicklung profitierte auch Pieschen. Der gern übersehene Stadtteil war plötzlich auch für Dresdner interessant, die ihn bis dahin oft mit Verachtung betrachtet hatten. Gleichzeitig siedelten sich in Pieschen Geschäftsleute an, deren Standorte in der Innenstadt den Bombenangriffen zum Opfer gefallen waren. Die Oschatzer Straße zum Beispiel entwickelte sich dadurch innerhalb kürzester Zeit zu einer beliebten Einkaufsstraße. Hier gab es jetzt viele Dinge zu kaufen, die in der Innenstadt nicht mehr zu haben waren. Davon sollte diese Straße bis zum Ende der DDR profitieren.

Die Wohnungsbaupolitik in der Deutschen Demokratischen Republik zielte in erster Linie auf den Neubau ab. Erhalt und Sanierung der vorhandenen Altbausubstanz gehörten nicht zu den Zielen der Verantwortlichen. Diese Haltung zeitigte gerade für die vom 2. Weltkrieg nicht betroffenen Gründerzeitviertel in den großen Städten weitreichende Folgen: Der verstaatlichte Wohnraum fiel systematischer Vernachlässigung zum Opfer. Gleichzeitig entstanden auf der »grünen Wiese« immer mehr modern ausgestattete Neubauten in Satellitenstädten. Diese Entwicklung war vor allem für die historisch gewachsenen Stadtbezirke verheerend. Immer mehr Menschen verließen diese Viertel und bewohnten nun



Luftbild Pieschen mit Winterhafen 1924

Quelle: © SLUB / Deutsche Fotothek / Hahn, Walter

den neu entstandenen Wohnraum an den Stadträndern. In den historischen Quartieren standen viele Wohnungen leer, mehr und mehr Gebäude verkamen zu Geisterhäusern. Die staatliche Deckelung der Mieten begünstigte diese ruinöse Entwicklung.

Die verbliebenen privaten Eigentümer waren immer weniger in der Lage, die Instandhaltung der Gebäude aus den niedrigen Mieten zu finanzieren. Ihnen blieb nur,

die Häuser gegen eine geringe Entschädigung dem Staat zu übergeben.

In Pieschen lässt sich dieser Prozess sehr gut nachvollziehen. Das ehemals dicht bewohnte, lebendige Arbeiterviertel geriet innerhalb weniger Jahrzehnte zu einem dem Verfall preisgegebenen Stadtteil, in dem vor allem ältere Menschen und sozial benachteiligte Personen wohnten.

**Entwurf einer zukünftigen Bebauung
an der Leipziger Straße am Pieschener Hafen**

Quelle: Stadtarchiv Dresden, 6.4.40.1 Amt für Stadtplanung und Mobilität Bildstelle, Nr. XIII2382, Stadtarchitekt, Jörg-Rüdiger Bösche, 1969

Dennoch kann man von Glück sprechen, dass die Planungen des Rates der Stadt aus den 1960er Jahren keine Realisierung erfuhren. Im Zuge der Umgestaltung Dresdens zu einer sozialistischen Großstadt sollte auch Pieschen so verändert werden, dass von dem vorhandenen Stadtbild nichts mehr übrig geblieben wäre. Die Planungen sahen zum Beispiel den sechsspurigen Ausbau der Moritzburger Straße vor, verbunden mit einer neuen Elbbrücke zum Ostragehege. Die Leipziger Straße sollte zu einem Autobahnzubringer mit einer Breite von bis zu sechzig Metern werden. Für die Leisniger Straße in Höhe des Leisniger Platzes war die Neuanlage einer an die heutige Hauptstraße erinnernden Straße zur Elbe hin vorgesehen. Diesem Vorhaben wäre unter anderem die Robert-Matzke-Straße in ihrer jetzigen Gestalt vollständig zum Opfer gefallen, da auch hier enorme Straßenbreiten vorgesehen waren. Anstelle der vorhandenen Bebauung sollten nahezu flächendeckend Neubauten mit bis zu 20 Geschossen entstehen, an der Leipziger Straße sogar ein Hochhaus mit 35 Geschossen. Letztlich scheiterte die radikale Umgestaltung des Stadtteils wie an anderen Stellen Dresdens an den nicht vorhandenen Geldmitteln und Baukapazitäten.

Wäre das Vorhaben auch nur annähernd realisiert worden, wäre Pieschen zu einem vollkommen anderen Stadtteil geworden und hätte seinen durchaus vorhandenen Charme vollständig verloren.



**Entwurf einer zukünftigen Bebauung: Blick vom
S-Bahn Haltepunkt in die Torgauer Straße**

Quelle: Stadtarchiv Dresden, 6.4.40.1 Amt für Stadtplanung und Mobilität Bildstelle, Nr. XIII2383, Stadtarchitekt, Jörg-Rüdiger Bösche, 1969



Die Torgauer Straße nach der Wende

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität Dresden, Fotograf: Jörg-Rainer Oesen

Vom vergessenen Stadtteil zum begehrten Wohnstandort

»Ca. 70 Prozent der insgesamt 3.300 Wohnungen im Untersuchungsgebiet wurden vor 1900 errichtet, diese Wohnungen weisen in Zustand und Ausstattung zum überwiegenden Teil starke Mängel auf, etwa 1.100 Wohnungen sind unbewohnt oder befinden sich in Ruinen. (...) Die Hofflächen unterliegen einer starken Beanspruchung durch Befahren, Betreten und Müllverschmutzungen sowie durch gewerbliche Nutzung. Aus diesen Gründen hat die Vegetation keine langfristige Erhaltungsmöglichkeit. (...) Das Untersuchungsgebiet weist

keine nutzbaren öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätze auf.« Dieses Zitat vom 29. Mai 1991 aus der Begründung zum Beschluss der Beigeordnetenkonferenz der Landeshauptstadt Dresden zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Pieschen beschreibt den Zustand im Sanierungsgebiet nur unzureichend. Über Jahrzehnte hinweg vom DDR-System vernachlässigt, war der Zustand des Gründerzeitviertels am Anfang der 1990er Jahre in weiten Teilen nur als ruinös zu bezeichnen. Mehr als zehn Prozent der Gebäude waren

baupolizeilich gesperrt und standen leer. Nahezu alle Dächer waren undicht oder vollständig zerstört. Die Erdgeschoss-Bereiche waren in vielen Fällen vermauert. Die Fassaden präsentierten sich in einem einheitlichen Grau – ehemals vorhandene Schmuck- und Zierelemente waren weitgehend verschwunden.

Schwamm- und Schimmelbefall, defekte Wasserleitungen und Installationen fanden sich in nahezu allen Häusern. Der weitaus größte Teil der Wohnungen verfügte weder über ein Bad noch eine Dusche. Als Heizmittel diente Braunkohle. Die Toiletten lagen fast nirgendwo innerhalb der Wohnungen, sondern im Treppenhaus oder außerhalb der Gebäude. Auch die Höfe befanden sich in einem desolaten Zustand. Überbaut mit oftmals halbverfallenen Schuppen und kleinen Nebengebäuden, durch Kohlenstaub und illegale Müllablagerungen verunreinigt, bot auch das nahe Wohnumfeld einen trostlosen Anblick und lud nicht zum Verweilen ein. Zudem hatten sich in vielen Innenhöfen die verschiedensten Kleingewerbe angesiedelt, deren Existenzgrundlage mit der Wende in den Jahren 1989 und 1990 innerhalb kürzester Zeit zerstört war. Zurück blieben verschiedene Altlasten, für die sich niemand zuständig fühlte.

Leisniger Straße

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotograf: Jörg-Rainer Oesen



Als Naherholungsgebiet stand lediglich das nahe Elbufer zur Verfügung; attraktive öffentliche Grünflächen innerhalb der Bebauung fehlten völlig.

Bewohnt war das zukünftige Sanierungsgebiet noch von etwas mehr als 4.000 Menschen. Im Vergleich zum Jahre 1968 hatte die Bevölkerungszahl damit um mehr als 30 Prozent abgenommen. Von den verbliebenen Bewohnern waren etwa ein Drittel im Rentenalter. Es handelte sich dabei vorwiegend um Personen, die »schon immer in Pieschen gelebt haben« und die häufig hier geboren wurden. Daneben bewohnte das Quartier aber auch eine nicht unwesentliche Anzahl von jungen Familien, für die anderswo im Stadtgebiet keine angemessene Wohnung zu finden war und die deshalb nach Pieschen kamen. Gerade diese aber würden den Stadtteil schnell wieder verlassen, sollten an anderer Stelle der Stadt adäquate Wohnungen zu finden sein. Auffallend war der hohe Anteil der Ein-Personen-Haushalte im Gebiet.

Zurück blieben vorwiegend ältere Menschen und einkommensschwache Personengruppen. Dies sollte das Bild des Sanierungsgebiets für lange Zeit prägen.

Insgesamt stellte sich die Situation in Pieschen 1990 als desolat dar. Relativ schnell war deshalb allen Verantwortlichen in der Landeshauptstadt Dresden klar, dass die Situation im Stadtteil nur durch schnelles und entschlossenes Handeln zu ändern ist. Das geschlossene Gründerzeitviertel mit einer weitgehend erhaltenen Blockrandbebauung in Sichtweite des Stadtzentrums war nur zu retten, wenn die notwendigen Schritte dazu innerhalb kürzester Zeit eingeleitet würden. Dass dafür öffentliche Mittel in einem erheblichen Umfang nötig sind, stand ebenfalls von Anfang an fest. In dieser Situation eröffnete das für Ostdeutschland neue Städtebauförderrecht der Bundesrepublik Deutschland mit seinem vielfältigen



Torgauer Straße 34, 1995

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität,
Fotograf: Jörg-Rainer Oesen

Instrumentarium eine Chance, die es entschlossen zu nutzen galt.

Bereits Ende 1990 begannen zwei vom Stadterneuerungsamt (heute Amt für Stadtplanung und Mobilität) der Landeshauptstadt Dresden beauftragte Architekturbüros mit der detaillierten Zustandsbeschreibung der Situation in Pieschen sowie mit der Erarbeitung eines Erneuerungskonzeptes für das zukünftige Sanierungsgebiet. Die Erfassung des baulichen Zustandes jedes einzelnen Gebäudes und Grundstückes und die Entwicklung von Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Situation des Gewerbes gehörten ebenso zum Auftragsumfang wie das Aufzeigen der Entwicklungspotenziale des Quartiers. Die daraus entstandene Konzeption stellte später die Grundlage für die »Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes



Ecke Mohn- und Markusstraße

Quelle: Stadtarchiv Dresden, 6.4.40.1 Amt für Stadtplanung und Mobilität Bildstelle, Nr. 112329, Fotograf unbekannt

SANIERUNGSGEBIET DRESDEN S 2 DRESDEN - PIESCHEN

FORTSCHREIBUNG ERNEUERUNGSKONZEPT

Städtebauliche Rahmenplanung

Stand: 01/2004

Maßstab: ohne

Erstellt durch: Landeshauptstadt Dresden

Stadtplanungsamt

Geschäftsbereich Stadtentwicklung

unter Berücksichtigung von Arbeiten
des Architekturbüros ARUS
(Architekt Willi Latz)

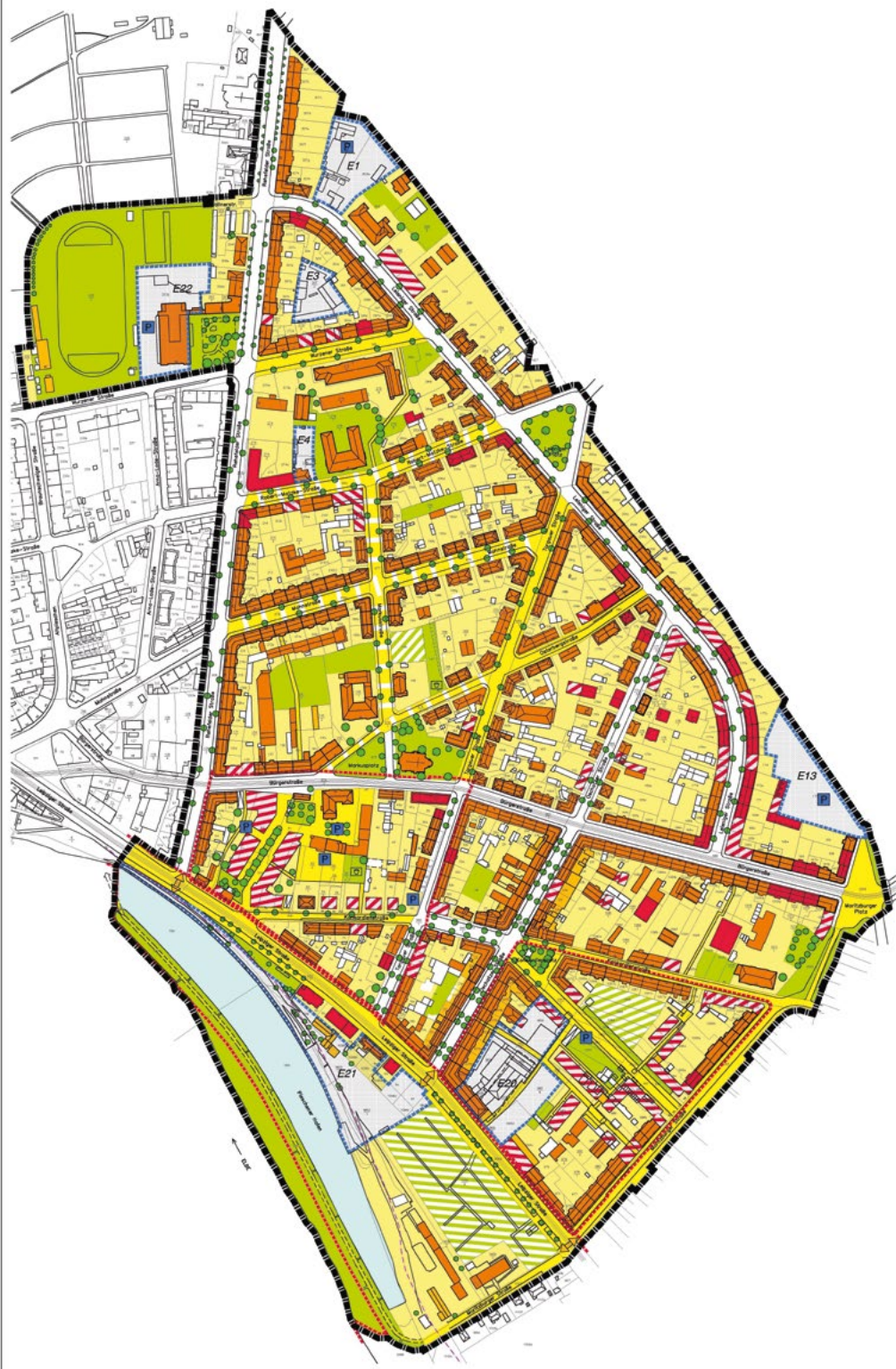
fortgeschrieben durch die
Sanierungsträgergesellschaft mbH
Dresden-Pieschen



STÄDTEBAULICHES ERNEUERUNGSKONZEPT SANIERUNGSGEBIET DRESDEN - PIESCHEN

Maßnahmenplan

	Erhalt / Modernisierung / Instandsetzung
	Neubauten vorhanden (ab 1990)
	Neubauten geplant
	denkmalgeschützte Gebäude
	eingeschossige Bebauung (neu und alt)
	Nebengebäude Bestandsschutz / Abriss im Einzelfall abzustimmen
	B-Plan Geltungsbereich geplant bzw. mit Aufstellungsbeschluss
	Entwicklungsbereiche
	Schwerpunkt baulicher Neugestaltung
	Umgestaltung Straßenraum / Wohnumfeld
	Parkierungsanlagen
	öffentliche Grünfläche / Freifläche / Spielplätze
	Kleingartenanlage
	Bäume vorhanden bzw. geplant Entscheidungen entsprechend örtlicher Gegebenheiten und technischer Möglichkeiten
	entsiegeln und begrünen
	Wasserfläche
	Eisberadweg nachrichtlich
	Querungsmöglichkeit
	Begrenzungslinie des Hochwasser- abflussbereiches 1/2003



Städtebauliches Erneuerungskonzept des
Sanierungsgebietes

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Die Städtebauförderung

Bei der Städtebauförderung handelt es sich um ein Bund-Länder-Programm, dessen rechtlicher Rahmen im Baugesetzbuch definiert ist. Das »Besondere Städtebaurecht« (§ 136 ff, Baugesetzbuch) regelt die Finanzierung und bestimmt auch, welche Einzeltatbestände gefördert werden können. Der Bund stellt damit lediglich den rechtlichen Rahmen zur Verfügung. Über die konkrete Ausgestaltung des Programms entscheiden die Bundesländer aufgrund eigener Förderrichtlinien. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sollen dazu beitragen, städtebauliche Missstände in bestimmten, genau definierten Gebieten zu beseitigen. Die Lebensverhältnisse der Bewohner sollen durch die Instrumente, die das Programm bereitstellt, wesentlich verbessert werden, »wobei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen muss«.

Der Bund beteiligt sich zu einem Drittel an den jährlichen Fördermitteln. Für die Bewilligung und Abrechnung der Maßnahmen sind die Bundesländer zuständig. Sie erlassen dazu eigene Richtlinien und stellen ebenfalls ein Drittel der Zuschussmittel zur Verfügung. Der noch fehlende Anteil ist von der Kommune, in der das ausgewiesene Gebiet liegt, aufzubringen.

Das »Besondere Städtebaurecht« wurde bereits 1971 in den alten Bundesländern eingeführt. Mit dem neugeschaffenen Instrumentarium sollten vor allem alte Stadtkerne revitalisiert und wohl auch Bausünden aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg beseitigt werden. Zwischen 1971 und 1990 sind dafür rund 14 Milliarden Euro vom Bund, den Ländern und den Gemeinden aufgewandt worden. Nach der Wiedervereinigung verschob sich der Schwerpunkt der staatlichen Städtebauförderung auf die ostdeutschen Bundesländer. Bis zum Jahre 2006 flossen rund 20 Milliarden Euro in die neuen Bundesländer. Es entstanden mehr 1 200 Sanierungsgebiete in den Städten und Gemeinden jenseits der ehemaligen innerdeutschen Grenze.

Dresden-Pieschen« dar. Diese beschloss der Stadtrat am 19. Dezember 1991; sie bildete von da an die rechtliche Grundlage für alle weiteren Maßnahmen. Das endgültige Erneuerungskonzept trat 1993 in Kraft. Damit waren die planerischen und konzeptionellen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebietes geschaffen. Arbeiten konnten beginnen.



Die Veränderungen im Sanierungsgebiet Pieschen blieben nicht unbeachtet

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Collage von Überschriften Tagespresse

Oberste Priorität der Stadtsanierung in Pieschen hatte die Rückgewinnung von Wohnraum. Alle Anstrengungen der Stadtverwaltung und auch des zwischenzeitlich beauftragten Sanierungsträgers GmbH Dresden-Pieschen galten von nun an diesem Ziel. Bevor jedoch mit einzelnen Baumaßnahmen begonnen werden konnte, musste der weitere Verfall der Häuser gestoppt werden. Zu diesem Zweck führte der Sanierungsträger umfangreiche Sicherungsmaßnahmen an praktisch jedem Objekt im Gebiet durch: notdürftige Reparaturen an maroden Dächern und Fassadenteilen inklusive Sicherung der Schornsteine sowie provisorische Instandsetzung der Dachentwässerungen. Diese Arbeiten dienten aus-

schließlich dazu, den weiteren Verfall der Gebäude aufzuhalten und so den unüberbringlichen Verlust der Gebäudesubstanz zu verhindern.

1993 war es dann endlich soweit: Die ersten sechs Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge waren unterschriftsreif. Die umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit sowie die intensive Betreuung in der Vorbereitungsphase überzeugten auch private Eigentümer, sechs von ihnen unterzeichneten entsprechenden Förderverträge mit der Landeshauptstadt Dresden. Es handelte sich nahezu ausschließlich um Eigentümer, die schon vor der Wende im Besitz der zu sanierenden Gebäude waren. Gebietsfremde Investoren, vorwiegend aus Westdeutschland, spielten zu dieser Zeit noch keine Rolle. Sie konzentrierten ihre Aktivitäten eher auf das Sanierungsgebiet Äußere Neustadt. Das »Szene-Viertel« war schon zu Beginn der 1990er Jahre sehr viel bekannter. Die Investoren sahen hier größere Chancen als in Pieschen.

Es zeigte sich jedoch schnell, dass die ursprünglichen Annahmen der Verantwortlichen über den Bauverlauf zu optimistisch waren. Zwar begannen 1993 die ersten Modernisierungen – relativ schnell stellte



Pieschner Hinterhofmilieu rückseitig der Torgauer Straße

Quelle: © SLUB / Deutsche Fotothek / Reinecke, Hans

sich jedoch heraus, dass es nicht gelingen wird, innerhalb kürzester Zeit Wohnraum im ursprünglich erhofften Umfang wiederzugewinnen. Dafür gab es mehrere Gründe, die in dieser Ausprägung nicht vorauszusehen waren. Einerseits waren viele Restitutionsansprüche auf Gebäude trotz der vorrangigen Bearbeitung der Anträge aus Sanierungsgebieten immer noch nicht entschieden. Potenzielle Interessenten für die Inanspruchnahme von Fördermitteln konnten nicht restlos sicher sein, dass ihnen die Gebäude, die sie sanieren wollten, nach Abschluss des Verfahrens rechtsgültig zugesprochen werden. Dies aber war die Voraussetzung dafür, um überhaupt die notwendigen Bankdarlehen zu bekommen. Andererseits stiegen die Kosten aufgrund des Baubooms gerade in Dresden in der ersten Hälfte der 1990er Jahre zum Teil massiv. Sanierungskosten von 1.500 Euro je Qua-

dratmeter waren durchaus üblich. In Einzelfällen führten die Angebote der Firmen aber auch zu Kosten jenseits der Schwelle von 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Auch die langen Planungsvorläufe, die Architekten und Planer benötigten, um die Erneuerung eines Gebäude umfassend vorzubereiten sowie die Unerfahrenheit der Bauherren führten zu Verzögerungen. Damit hatte am Beginn der Sanierung keiner gerechnet.

Ein weiterer wichtiger Grund für den schleppenden Anlauf einzelner Baumaßnahmen lag im Finanzierungsmodell, welches der Sanierung zugrundelag. Entsprechend der geltenden Regeln musste ein Eigentümer 15 Prozent der Baukosten als Eigenkapital nachweisen. Einen weiteren Baustein stellte das aus der laufenden Miete zu finanzierende Fremdkapital dar. Als dritter Bestandteil war der Ausgleich



Bürgerstraße 19, Symbolbild für viele Gebäude im Sanierungsgebiet

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität,
Fotograf: Jörg-Rainer Oesen

der »unrentierlichen Baukosten« durch Städtebaufördermittel vorgesehen. Dieser Teil war jedoch auf 40 Prozent der förderfähigen Baukosten beschränkt und durfte nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden. Im Gegenzug musste der Eigentümer eine Mietendeckelung auf anfangs 3,50 bis 4,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche akzeptieren und der Landeshauptstadt Dresden ein zwölfjähriges Belegungsrecht für den wiedergewonnenen Wohnraum einräumen. Relativ schnell zeigte sich, dass dieses Modell gerade für ehemalige DDR-Bürger, die in der Regel über keine nennenswerten finanziellen Rücklagen verfügten, zu erheblichen Schwierigkeiten führte. Zum einen waren die Sanierungskosten aufgrund der jahrzehntelangen Unterlassung von Instandsetzungsmaßnahmen hoch, Beträge von 700.000 Euro und mehr je Gebäude waren eher die Regel als die Ausnahme. Da der Fördermitteleinsatz begrenzt war, entstanden so erhebliche Finanzierungslücken. Das hohe Zinsniveau zu Beginn der 1990er Jahre verstärkte diesen Mechanismus noch. Denn: Je höher die jährlichen Zins- und Tilgungsleistungen bei gleichbleibendem Mietniveau waren, desto geringer fiel der Anteil des aus den laufenden Mieten zu finanzierenden Anteils aus. Ein Beispiel verdeutlicht dies: Die Sanierung eines Gebäudes mit Baukosten in Höhe von 700.000 Euro setzte ein Eigenkapital von 105.000 Euro voraus. Der Zuschuss aus Städtebaufördermitteln betrug in diesem Fall 280.000 Euro. Damit verblieb ein Fremdkapitalbedarf in Höhe von 315.000 Euro, der aus den laufenden Mieteinnahmen von 3,50 Euro oder 4,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht zu erwirtschaften war.

Insgesamt führten die aufgeführten Gründe dazu, dass einige Bauherren, die 1993 mit vielen Hoffnungen und vor allem Elan die Instandsetzung ihres Eigentums in Angriff nahmen, in finanzielle Schwierigkeiten gerieten. Mithilfe der Stadtverwaltung

und des Sanierungsträgers konnten die Probleme jedoch in zum Teil aufwendigen Verfahren gelöst werden. Keiner der Eigentümer musste die Sanierung abbrechen, die Maßnahmen konnten letztlich allesamt erfolgreich abgeschlossen werden.

Geradezu tragisch war die Situation für einige Alteigentümer, denen ihre Grundstücke im Zuge eines Restitutionsverfahrens wieder zugesprochen worden waren. Zum Teil handelte es sich bei den Gebäuden um Häuser, die bis zur ihrer Enteignung jahrzehntelang im Besitz ihrer Familien standen. Einige der Interessenten waren in den Häusern geboren worden. Auch sie wollten ihr ehemaliges Eigentum wieder in Besitz nehmen und zum Teil auch wieder in Pieschen wohnen. Dies scheiterte jedoch durchweg am Alter der Betroffenen. In den meisten Fällen fehlte ihnen die notwendige Kreditwürdigkeit der Banken, die eine wesentliche Voraussetzung für eine

Gebäudesanierung darstellte. In anderen Fällen waren gesundheitliche Gründe dafür ausschlaggebend, auf die Sanierung der Objekte zu verzichten. Letztlich blieb damit nur der Verkauf der Gebäude als einzige Option.

In dieser Situation, in der die Zahl der begonnenen Gebäudemodernisierungen hinter den Erwartungen zurückblieb, übertrug die Landeshauptstadt Dresden dem Sanierungsträger in mehreren Etappen rund 40 erneuerungsbedürftige Wohngebäude in ein neu gebildetes Treuhandvermögen. Die Häuser waren nach dem weitgehenden Abschluss der Restitutionsverfahren im Eigentum der Kommune verblieben. Der Sanierungsträger sollte die Objekte modernisieren und nach der Fertigstellung als treuhänderisches Eigentum verwalten. Dadurch erhielt das Baugeschehen in Pieschen den entscheidenden Schub.



Auch das am Konkordienplatz gelegene Gebäude Oschatzer Straße 14 konnte mit Städtebaufördermitteln erworben und saniert werden. Nur so ließen sich langfristig günstige Mieten sichern.

Quelle: Stadtarchiv Dresden, 6.4.40.1 Amt für Stadtplanung und Mobilität Bildstelle, Nr. 112268, Fotograf/in unbekannt, 1989

Die Sanierung der Osterbergstraße 18

Christine Hübner ist Eigentümerin des Gebäudes Osterbergstraße 18. Das Haus ist eines der ältesten im Sanierungsgebiet und entstand ungefähr 1860. Ein Vorfahr Frau Hübners war Bürgermeister in Pieschen und nutzte das Gebäude zeitweilig als Amtssitz, bevor der Ort ein eigenes Rathaus erhielt.

Olaf Tischendorf ist der Pflegesohn von Frau Hübner. Er hat die Sanierung im Auftrag seiner Pflegemutter von Anfang an betreut.

Herr Tischendorf, wie haben Sie von den Fördermöglichkeiten für marode Gebäude im Sanierungsgebiet erfahren?

Schon 1991 war darüber in der Lokalpresse zu lesen. Da unser Haus aufgrund der kaum vorhandenen Instandhaltungsmöglichkeiten während der DDR-Zeit ziemlich heruntergekommen war, bot sich mit den Fördermitteln die Chance, das Haus zu sanieren und für die Familie langfristig zu erhalten. Ich habe dann schnell Kontakt mit Frau Pollmann vom Stadterneuerungsamt aufgenommen und mit ihr über eine mögliche Sanierung des Hauses gesprochen.

Wie ging es dann weiter?

Das Stadterneuerungsamt befürwortete die Sanierung der Osterbergstraße 18. Weil bei uns die Eigentumsverhältnisse geklärt waren, sollte nun schnell mit den Vorbereitungen dazu begonnen werden. Wir kannten allerdings niemanden, der uns mit der Planung der Baumaßnahme unterstützen konnte. Die Stadt nannte uns mehrere Architekturbüros und wir haben uns dann für eins entschieden. Unklar war zu dem

Zeitpunkt aber noch die Finanzierung des Vorhabens. Zusammen mit dem Sanierungsträger fanden wir aber eine Bank, die uns einen Kredit gewährte. Zusammen mit den städtischen Fördergeldern war die Finanzierung der Sanierung unseres Hauses erst einmal gesichert.

Im Juli 1993 haben Sie dann auf Grundlage einer Kostenschätzung einen Fördervertrag mit der Stadt geschlossen und einen Architekten mit den Planungen beauftragt. Die Sanierung konnte beginnen.

Das stimmt. Die Arbeiten gingen dann relativ schnell los. Allerdings geriet nach ungefähr zwei Monaten der ganze Plan durcheinander und die Probleme begannen. Die Baufirma entdeckte Hausschwamm und Schimmel. Die Zwischendecken, die eigentlich erhalten werden sollten, mussten ersetzt werden. Das Mansardgeschoss mit dem Dach war nicht mehr zu retten. Hinzu kam aufgrund des Schwammbefalls ein Baustopp durch das Bauaufsichtsamt. Das alles war für uns natürlich eine Katastrophe. Richtig schlimm wurde es aber, als klar war, was die Sanierung nun kosten sollte. Statt der bisher rund 75.0000 DM veranschlagte der Architekt nunmehr 1,26 Millionen DM.

Wie haben Sie darauf reagiert?

Unser erster Impuls war: Das Haus verkaufen. Das ging aber auch nicht, da die bisher angefallenen Kosten den Wert des Gebäudes bereits überschritten hatten. Wenn wir jetzt aufgegeben hätten, wäre das Haus weg gewesen und wir wären auf

den Schulden sitzen geblieben. In dieser Situation haben wir weitere Zahlungen an das Architekturbüro verweigert. Die Planer hätten uns sehr viel früher über die wahren Sanierungskosten informieren müssen. Es kann nicht sein, dass Schäden dieses Ausmaßes erst in der Bauphase entdeckt werden. Das Büro hat uns dann verklagt. Plötzlich waren wir die Schuldigen. Jahre später haben wir den Prozess verloren, weil der Richter der Ansicht war, uns wäre kein Schaden entstanden. Das Haus sei ja letztendlich fertig saniert worden.

Wie haben Sie und Ihre Familie die Situation gerettet?

Das ging nur, weil wir von der Stadt und der PSG GmbH erhebliche Unterstützung erhalten haben. Der Sanierungsträger hat das Baugeschehen von nun an sehr kritisch überwacht und dazu beigetragen, dass wir an vielen Stellen sparen konnten. Die Stadt hat sich sehr großzügig gezeigt und uns ein Darlehen gewährt, das sie später in einen Zuschuss umwandelte. Zusätzlich haben wir noch ein Eigenkapitalersatzdarlehen von der Landeshauptstadt Dresden erhalten, das wir über mehrere Jahre hinweg abbezahlt haben.

Würden Sie von heute aus betrachtet die Sanierung der Osterbergstraße 18 noch einmal beginnen?

Das kann ich nicht beantworten. Fest steht, dass wir sehr blauäugig an die Sache herangegangen sind. Wir hatten ja keine Ahnung, was auf uns zukommen würde. Wir mussten uns vollkommen auf den Architekten verlassen und das ist gründlich schief ge-

gangen. Das Ganze hatte aber noch ganz andere Folgen. Die vielen Auseinandersetzungen waren für meine Familie und mich mit massiven psychischen Problemen verbunden. Zwischenzeitlich war ich nicht mehr in der Lage, meinen Beruf als Polizeibeamter auszuüben und war für längere Zeit krankgeschrieben.

Es ist schwer zu sagen, ob wir die Sanierung des Hauses noch einmal in Angriff nehmen würden. Fest steht allerdings, dass

ich nicht noch einmal so unbedarft an die Sache herangehen würde. Vor allem würde ich den Architekten nicht mehr blind vertrauen, wie ich es getan habe.

Olaf Tischendorf
Eigentümer/Anwohner



Osterbergstraße 16 ca. 1890
Quelle: Familie Tischendorf

Innerhalb kürzester Zeit konnten die Arbeiten an den ersten Gebäude beginnen. Schon 1995 bezogen Mieter das erste rekonstruierte Treuhandgebäude in der Leisniger Straße. Schnell folgten Modernisierung und Instandsetzung der nächsten Häuser – zum Beispiel in der Leisniger Straße, der Mohnstraße und in der Moritzburger Straße. Innerhalb relativ kurzer Zeit gelang es so, acht Gebäude zu sanieren und damit mehr als 80 Wohnungen für die Wiedervermietung bereitzustellen.

Waren es 1994 lediglich 39 Wohnungen in acht Häusern, die nach Abschluss der Maßnahme neu bezogen werden konnten, so stieg die Zahl in der darauffolgenden Periode auf 110 Wohnungen. 1996 erhöhte sich die Zahl der Fertigstellungen noch einmal deutlich. Insgesamt 167 Wohnungen standen in diesem Jahr wieder neu zur Verfügung und konnten bezogen werden.

Im Erdgeschoss des Objektes Konkordienstraße 31 wurden Räumlichkeiten für



Bürgerstraße 65, jetzt Sitz eines Feinkostgeschäftes. Das Gebäude aus Vorgängerzeit konnte nur durch Ankauf durch Städtebaufördermitteln vor dem Abriss gerettet werden.

Quelle: PSG Planungs- und Sanierungsträgersgesellschaft mbH



Die neue Kita Oschatzer Straße 42 im Jahr 2006, hier kamen Fördermittel der EU zum Einsatz.

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotograf: Steffen Füssel

eine Sozialstation eingerichtet, die vom Deutschen Roten Kreuz betrieben wurde und die in erster Linie der Betreuung der Bewohner beider Häuser diente, aber auch anderen Betroffenen offenstand. Mit Beginn des Jahres 2012 musste die Sozialstation allerdings aufgelöst werden, da das Deutsche Rote Kreuz seine unterschiedlichen Betreuungseinrichtungen an einer anderen Stelle im Sanierungsgebiet zusammengefasst hat. Seitdem werden die Räumlichkeiten von einer privaten Kinderbetreuung genutzt.

Das Modernisierungsgeschehen lässt sich vor allem am Einsatz der Fördermittel ablesen. Waren es 1993 insgesamt 2,2 Millionen Euro, die dafür eingesetzt werden konnten, so stieg der Wert im folgenden Jahr auf 6,4 Millionen Euro, was fast eine Verdreifachung bedeutete. 1995 waren es noch rund 5,5 Millionen Euro, die in gezielte Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden flossen. Der Betrag sank in den Folgejahren deutlich und lag 1998 nur noch bei etwas mehr als 1 Million Euro.

Im Jahre 1996 gelang es, mehrere Gebäude mit Mitteln aus der Städtebauför-

derung anzukaufen, um so den weiteren Verfall zu stoppen und auch hier schnellstmöglich mit der umfassenden Sanierung zu beginnen. Dazu zählten zum Beispiel das Gebäude Bürgerstraße 65, eines der ältesten Häuser in Pieschen, und das am Konkordienplatz gelegene, städtebaulich wichtige Objekt Oschatzer Straße 14.

Das Erneuerungskonzept für das Sanierungsgebiet Pieschen nannte als zentrales Ziel die »behutsame Stadterneuerung«. Dies beinhaltete nicht nur die Wiedergewinnung von Wohnraum und die »Herstellung der städtebaulichen Ordnung«, son-

dern verpflichtete alle Beteiligten auch zum »Schutz der sozialen Struktur der Wohnbevölkerung«. Zur Umsetzung dieses Zieles verabschiedete der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden 1994 einen Rahmensozialplan für alle Sanierungsgebiete der Stadt. Er regelte zum Beispiel die Miethöhe für geförderten Wohnraum, die möglichen Steigerungsraten während des Belegungszeitraumes und die Länge der Mietpreisbindung.

Darüber hinaus verpflichtete der Beschluss die beauftragten Sanierungsträger auch zur aktiven Begleitung der Mieter der einzelnen Maßnahmen. Sie waren damit dafür zuständig, für alle betroffenen Bewohner einen verbindlichen Sozialplan zu erstellen und dessen Einhaltung zu überwachen. Der Sozialplan regelte, wie lange

die Instandsetzungsarbeiten voraussichtlich dauern werden, wo die Mieter währenddessen wohnen sollen und vor allem, wie hoch die Kaltmiete in der modernisierten Wohnung ist. Der Sanierungsträger übernahm auch den Umzug der Mieter, die Unterbringung in entsprechenden Übergangswohnungen während der Bauzeit sowie die Rückkehr in die fertiggestellte Wohnung. Die damit verbundenen Kosten wurden vollständig aus der Städtebauförderung beglichen. Um diesen Prozess reibungslos abwickeln zu können, standen allein in Pieschen bis zu 50 Wohnungen zur Verfügung, die nach und nach von Betroffenen genutzt werden konnten.

Besonders die Gebäudeeigentümer schätzten diese Regelung, denn sie entlastete sie weitgehend von den Abstimmun-

gen mit den Mietern. Gleichzeitig mussten sie nicht für die damit verbundenen Kosten aufkommen. Auf Seiten der Mieter schaffte dieses Verfahren Vertrauen, da sie die Mitarbeiter des Sanierungsträgers als neutrale Partner zwischen ihnen und dem Vermieter wahrnahmen. Diese Verfahrensweise bewährte sich in Pieschen. So gelang es, entstehende Konflikte frühzeitig zu erkennen und zu lösen. Drohende Verzögerungen konnten im Vorfeld durch eine konsequente Moderation und die Herstellung eines Interessenausgleiches zwischen Mieter und Vermieter vermieden werden. Insgesamt war es mit dem Sozialplan gelungen, den Schutz der alteingesessenen Mieter zu gewährleisten und damit die soziale Struktur des Wohngebietes zu stabilisieren.

Das zentrale Steuerungsinstrument für das Sanierungsgeschehen stellte der Sanierungsarbeitskreis dar. Unter Federführung des Stadterneuerungsamtes (heute Amt für Stadtplanung und Mobilität) bündelte dieses Gremium alle Institutionen der Landeshauptstadt Dresden, die direkt oder indirekt mit dem Sanierungsgebiet befasst waren. Dazu zählten beispielsweise das Ortsamt Pieschen, die städtische Bauaufsicht, die Abteilung Wohnen des Sozialamtes, die Wirtschaftsförderung, das Amt für Kultur und Denkmalschutz sowie der Sanierungsträger. Hier fand letztendlich die Abwägung darüber statt, ob einzelne Vorhaben im Einklang mit dem Erneuerungskonzept stehen. In regelmäßigen Abstimmungsrunden berieten die Verantwortlichen hier über jede einzelne Baumaßnahme. Am Ende stand eine verbindliche Sanierungsgenehmigung, die als Bestandteil der Baugenehmigung Rechtscharakter hatte. Ohne die Berücksichtigung der erteilten Auflagen und Empfehlungen waren der Umbau, der Neubau oder der Abriss eines Gebäudes nicht möglich. Diese Regelung galt nicht nur für geförderte Maßnahmen, sondern umfasste alle Vorhaben im ausgewiesenen Gebiet.



Das neue Bad – mit zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgung

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotograf: Jörg-Rainer Oesen



Typische Hinterhofsituation in Pieschner Quartieren

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität,
Fotograf: Jörg-Rainer Oesen



Konkordienstraße, Hof

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotograf: Jörg-Rainer Oesen

Auch wenn der Sanierungsarbeitskreis immer versuchte, die Interessen der Bauherren angemessen zu berücksichtigen, kam es zwangsläufig zu Konflikten, die ausgetragen und entschieden werden mussten. Da eine relativ große Zahl der Häuser in Pieschen denkmalgeschützt ist, erwies sich gerade dieser Aspekt als besonders konfliktträchtig. So führten etwa der Anbau von Balkonanlagen oder der Ausbau von Dachgeschossen, verbunden mit Eingriffen in die äußere Struktur des Daches, regelmäßig zu Streitigkeiten mit den Bauherren. Die Vorstellungen des Amt für Kultur und Denkmalschutz kollidierten hier sehr oft mit den Interessen der Investoren.

Mit Beginn der Tätigkeit im Sanierungsgebiet Pieschen war es Ziel der Verantwortlichen bei der Landeshauptstadt Dresden und beim Sanierungsträger, eine Sanierungskommission ins Leben zu rufen. Hier sollten Bürger aus dem Stadtteil die Möglichkeit erhalten, das Baugeschehen aktiv zu begleiten. Mit der kontinuierlichen Bürgerbeteiligung sollten mögliche Konflikte rechtzeitig erkannt und zusammen mit Betroffenen Lösungsmöglichkeiten

und Kompromisse gefunden werden. Im Unterschied zu anderen angewiesenen Gebieten war die Resonanz der Betroffenen in Pieschen allerdings gering. Während die Sanierungskommission in der Äußeren Neustadt eine zentrale Rolle für die Entwicklung des Gebietes spielte, arbeitete in Pieschen lediglich eine Handvoll Bewohner in diesem Gremium mit. Obwohl es immer wieder einzelne engagierte Menschen gab, die ihre Ansichten zu einzelnen Vorhaben gegenüber der Verwaltung formulierten, gelang es nie, über einen längeren Zeitraum hinweg eine funktionierende Interessenvertretung zu etablieren, die die Modernisierungsmaßnahmen in Pieschen aktiv begleitete. Dies ist insofern zu bedauern, als die vorhandenen Instrumentarien dies durchaus erlaubt hätten.

Gerade in den ersten Jahren der Modernisierung spielten die Ordnungsmaßnahmen eine große Rolle. Das Erneuerungskonzept nannte als eines der zentralen Ziele die Verbesserung des direkten Wohnumfeldes. Dazu zählten vor allem die Entkernung und die Gestaltung der Hofbereiche. Verfallene Hintergebäude und

Schuppen, verdreckte Flächen, wilde Parkplätze und fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten prägten bis weit in die 1990er Jahre hinein das Bild in Pieschen und minderten die Wohnqualität erheblich – hier setzte die Städtebauförderung an. Die Beseitigung solcher Zustände war ein zentrales Element der Förderregularien, welche die Kostenübernahme für den Abriss nicht mehr benötigter Gebäude und Schuppen in vollem Umfang gewährleisteten. Bedingung dafür war allerdings, dass die nun freien Flächen begrünt werden und den Bewohnern zur Verfügung stehen müssen. Die Schaffung von Parkplätzen oder die Neubebauung war ausgeschlossen. Insgesamt gab es bis ins Jahr 1998 hinein Förderung für den Abbruch von mehr als 50 Gebäuden. Darunter waren auch mehrere Häuser in der Moritzburger Straße und vor allem im unteren Teil der Konkordienstraße, die im Vorgriff auf zukünftige Entwicklungen verschwanden. Insgesamt führten diese Maßnahmen zur deutlichen Verbesserung der Lebensqualität in Pieschen. Sie waren aber auch notwendig, um den Bewohnern zu zeigen, dass die Städtebauförderung durchaus kurzfris-

tig Wirkung zeigt und ihnen direkt zugute kommt. Der allgemeinen Akzeptanz der Gesamtmaßnahme unter der Bevölkerung hat dies sicherlich genützt.

Bereits beim Beschluss des Erneuerungskonzeptes im Jahre 1993 war allen Beteiligten klar, dass eine kontinuierliche Fortschreibung des Konzeptes notwendig sein würde. Neue Anforderungen und Entwicklungen zeigten, dass die Vorgaben und Planungen immer wieder angepasst werden mussten. Vor allem waren detaillierte und auf Teilbereiche des Sanierungsgebietes zugeschnittene Aussagen erforderlich, um den sich immer wieder wandelnden Anforderungen gerecht zu werden. Nur so war eine effiziente Steuerung des Bausehens möglich.

Das erste Erneuerungskonzept blieb zwar in seinen Grundzügen nach wie vor gültig, jedoch führten die 1997, 2000 und 2003 beschlossenen Fortschreibungen zu immer detaillierteren Maßgaben für bestimmte Bereiche des Sanierungsgebietes. Teilweise entstanden sogar für einzelne Blockbereiche Planungsvorgaben, die in die Fortschreibungen einfließen und damit als Richtlinie für alle Beteiligten Verbindlichkeit erlangten.



Die Entwicklung im Sanierungsgebiet wurde von den Bewohnern intensiv verfolgt und bei öffentlichen Veranstaltungen oft kontrovers diskutiert.

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Nur gemeinsam erschaffen wir ein schöneres Pieschen

Sie haben von 1997 bis 2008 nach und nach einen Gebäudekomplex an der Bürgerstraße und der Oschatzer Straße saniert und zu einer ökologischen Gartensiedlung umgestaltet. In einem der Häuser befindet sich ein Kindergarten. Das ist ja für einen Privatmann doch recht ungewöhnlich. Was hat Sie dazu bewogen? Und vor allem: Warum eine ökologische Gartensiedlung mitten in der Stadt?

Das Kindergartenprojekt ist aus einer christlichen Elterninitiative entstanden. Daher kam meine Motivation. Ich hatte früher bereits in einer Wohngemeinschaft gelebt. Als ich nach Dresden kam, trieb mich der Gedanke um, etwas Ähnliches zu gründen.

Dass die Siedlung nach ökologischen Kriterien entwickelt wurde, liegt an meiner »grünen Nase«. Die durch die Solaranlagen, das Blockheizkraftwerk, die Regenwasserrückgewinnungsanlage und die Elektro-Tankstelle geschaffene Autarkie reizte mich sehr und deshalb habe ich das gemacht.

Der Garten der ökologischen Gartensiedlung wird von meist jungen Bewohnern intensiv zum Anbau von Kräutern, Tomaten und Gurken genutzt. Die Hühner, die Enten und die Kaninchen erfreuen die Kinder. Der selbstgebaute Lehmofen im Garten steht auch den Nachbarn zur Verfügung.

Nach 30 Jahren kann man Sie sicherlich schon als alten Pieschener bezeichnen. Mittlerweile engagieren Sie sich ja auch politisch für den Stadtteil. Wenn Sie drei Wünsche für die Zukunft des Stadtteiles frei hätten, welche wären das?

Ich würde mir mehr nachbarschaftliches Engagement wünschen. Es sollte mehr verkehrsberuhigte Straßen im Gebiet geben. Nötig wäre auch eine vernünftige Radwegeverbindung in Richtung Dresdner Heide. Außerdem fehlt eine Verbindung über die Elbe zum Ostragehege. Gut wäre hier eine Fußgängerbrücke oder zumindest eine Fährverbindung.

Dr. Wolfgang Daniels

Inhaber eines Ingenieurbüro für erneuerbare Energien in Pieschen und Präsident der »Vereinigung zur Förderung der Nutzung Erneuerbarer Energie Sachsen e. V.«

Das Erneuerungskonzept nannte von Anfang an Entwicklungsbereiche im Gebiet, die bedeutend waren, bei denen die zukünftige Gestaltung jedoch noch nicht endgültig feststand. Diesen galt das besondere Augenmerk der Verantwortlichen. Beispiel dafür ist ein Areal im nördlichen Teil der Leisniger Straße, direkt neben der Makarenko-Schule für Lernförderung. Die ehemals gewerblich genutzten Grundstücke sollten der Schule zugeordnet werden und der Erweiterung des Schulhofes und der Sportanlagen dienen. Einen weiteren Entwicklungsbereich stellte das Gebiet nordöstlich des Moritzburger Platzes dar. Die Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes von 2003 wies hier Parkflächen aus. Dass dies letztlich nicht so kam, sondern an dieser Stelle Einfamilienhäuser entstanden, zeigt, dass die ursprünglichen Vorgaben immer wieder Anpassungen an aktuelle Gegebenheiten erlebten. Das Erneuerungskonzept stellte damit trotz seiner Verbindlichkeit kein endgültiges Konzept für das Gebiet in all seinen Teilbereichen dar. Es berücksichtigte die sich wandelnden Rahmenbedingungen immer wieder aufs Neue.

Mitte der 1990er Jahre geriet die öffentliche Infrastruktur immer mehr ins Blickfeld. Während die Ver- und Versorgungsunternehmen ihre Anlagen nach und nach instand setzten, blieb der Zustand der Straßen noch immer desolat. Vor diesem Hintergrund begannen 1995 die Planungen für eine Umgestaltung der Oschatzer Straße.

Die Oschatzer Straße war bis zur Wende so etwas wie das »Einkaufszentrum« Pieschens. Ein vielfältiges Angebot vor allem in kleinen Geschäften sorgte nicht nur für Nachfrage aus dem nahen Umfeld, sondern zog auch Käufer aus anderen Stadtteilen an. Mit der Wende brach diese Struktur schnell zusammen. Neue Einkaufszentren am Stadtrand und das veränderte Kaufverhalten der Konsumenten führten schnell zu einer Verödung der Straße. Läden standen

leer, das Angebot schrumpfte, die wenigen verbliebenen Gewerbetreibenden kämpften meist erfolglos ums Überleben, die Straße diente als Parkplatz. In dieser Situation war es folgerichtig, mit der Erneuerung dieser Straße zu beginnen, um damit einer weiteren Verödung entgegenzuwirken. Die Baumaßnahmen des ersten Abschnittes zwischen der Leipziger Straße und der Bürgerstraße begannen im Sommer 1996 und endeten im Frühjahr 1997. Verbunden mit Kosten von mehr als 960.000 Euro entstand eine verkehrsberuhigte Einkaufsstraße, die vor allem der Stärkung der Konkurrenzfähigkeit des ansässigen Gewerbes dienen sollte. Im folgenden Jahr begann auch die Erneuerung des zweiten Abschnittes der Oschatzer Straße. Zwischen Bürger- und Leisniger Straße entstand eine Straße, die eher den Charakter einer Wohnstraße hat.

Der Umbau der Oschatzer Straße markierte auch eine Neuausrichtung der Städtebauförderung im Sanierungsgebiet Pieschen. Stand bisher die Modernisierung von Gebäuden und die Schaffung von Wohnraum im Mittelpunkt des Geschehens, verschob sich der Fokus der Förderung nun auf die öffentliche Infrastruktur. Die Erneuerung des Straßennetzes und der Um- und Ausbau bzw. die Schaffung von öffentlichen Einrichtungen war nun Schwerpunkt der weiteren Aktivitäten.

Ein erstes abgeschlossenes Projekt hieß Mitte 1998 die ersten Besucher willkommen: Auf dem städtischen Grundstück Osterbergstraße 20 – in unmittelbarer Nähe der 26. Grundschule und der Markuskirche – entstand ein attraktiver Spielplatz, den die Kinder begeistert annahmen.

Blick in die neugestaltete Oschatzer Straße
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität





Oschatzer Straße in den 1990er Jahren

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotograf: Jörg-Rainer Oesen

Einige Jahre später entstand an der Konkordienstraße auf einer Brache hinter der neuen Bibliothek ein weiterer Spielplatz. Beide Maßnahmen tragen zur Steigerung der Attraktivität des Wohnstandorts Pieschen gerade für junge Familien bei.

Beschreibung des Sanierungsgebietes (Beginn Sanierung)

Abriss des Schornsteins im Galvano-Gelände, 1999

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotograf: Steffen Bistrosch





Das Galvano-Gelände – einst Industrieanlage, heute Platz für alle

Zum traditionellen Pieschener Hafenfest 2000 öffnete inmitten des Sanierungsgebietes eine neue Freizeitanlage. Es handelte sich um das neue Galvano-Freigelände im Blockinnenbereich zwischen Bürgerstraße und Mohnstraße. Die mehr als 4.000 Quadratmeter große Fläche bietet attraktive Erholungsmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld sowohl für Kinder als auch für Erwachsene. Hier entstand ein Raum der Ruhe und Entspannung mitten im dicht bebauten Sanierungsgebiet. Die neu geschaffenen Flächen sind über einen Durchgang im Gebäude Bürgerstraße 50 zu erreichen. Bevor das Projekt jedoch realisiert werden konnte, bedurfte es eines umfangreichen Vorbereitungsprozesses.

Die Anlage inmitten des dicht bewohnten Quartiers war bis zum Abriss mit einem dreistöckigen Gewerbeobjekt bebaut. Mit einer Geschossfläche von nahezu 4.000 Quadratmetern war hier bis zu ihrer Abwicklung im Jahre 1993 die Galvano



Ursprüngliches Galvanogebäude

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotograf: Jörg-Rainer Oesen

GmbH ansässig. Das Gebäude entstand Anfang des 20. Jahrhunderts als Lagerstätte für die örtliche Konsumgenossenschaft. Nach dem Zweiten Weltkrieg richtete der VEB Galvanisieretechnik eine Produktionsstätte ein. Aus diesem Betrieb ging nach der Wende die Galvano GmbH hervor, die schon drei Jahre später geschlossen werden musste.

Beim Galvanisieren handelt es sich um eine Form der Oberflächenveredelung. Mit einem elektrolytischen Verfahren werden mithilfe verschiedener Metalle zum Beispiel Bleche, Werkzeuge, Metallrohre oder andere Werkstücke beschichtet. Sie sind damit unter anderem vor Korrosion geschützt oder werden dekorativ aufgewertet.

Das nun leer stehende Gebäude weckte verschiedenste Begehrlichkeiten und so entstand schon kurz nach der Geschäftsaufgabe die Idee, den Komplex zu einem soziokulturellen Zentrum zu entwickeln,

das Platz für die verschiedensten Nutzungen bieten sollte. Unter Federführung des Fördervereins Pro Pieschen e. V. sammelten sich Vereine und Initiativen, die Räumlichkeiten benötigten und die in dem ehemaligen Galvano-Gebäude eine Chance zur Verwirklichung ihrer Ideen erkannten. Das Spektrum reichte vom Outlaw e. V., der in Pieschen Jugendsozialarbeit betreiben wollte, über eine Initiative, die die Einrichtung eines Tonstudios plante, bis zu verschiedenen Künstlern und Künstlergruppen, die Platz für Ateliers und eine Galerie suchten. Selbst der Einzug eines Programmkinos war im Gespräch.

Auch die Verantwortlichen bei der Landeshauptstadt Dresden sahen in der Immobilie schnell die Chance, den Stadtteil Pieschen kulturell aufzuwerten und so das soziale Klima im Gebiet zu verbessern. Das Gebäude befand sich im treuhänderischen Eigentum der Sanierungsträger GmbH Dresden-Pieschen. Sie erhielt den Auftrag,

Gestaltungsplan für das neue Galvanogelände

Quelle: heizHaus Architekten

Benzol und im Dachgeschoss auch mit Ausdünstungen von Holzschutzmitteln belastet. Auftretende Salzbelastungen hatten zu einer Schädigung der tragenden Stahlbauteile in den Geschossdecken geführt. Überdies war in einigen Abschnitten des Gebäudes ein starker Schwamm- und Schimmelbefall zu erkennen, der das Tragwerk des Hauses gefährdete. Auch der Untergrund war durch den jahrzehntelangen Eintrag von Giftstoffen massiv kontaminiert. Eine wirkungsvolle Abdichtung der betroffenen Bodenschichten gegenüber den grundwasserführenden Schichten hielten die Gutachter für unabdingbar. Das Gebäude stellte – so die Fachleute – überdies auch eine Gefahr für die benachbarten Bewohner und die Schule dar. Das Fazit lautete: nicht sanierungsfähig. All die Hoffnungen und Pläne in Verbindung mit der Umnutzung des Objektes waren damit hinfällig. Es blieb nur der Abriss und die Neunutzung der frei werdenden Flächen.

Da eine Neubebauung des Blockinnenbereiches nicht sinnvoll erschien und der Mangel an Naherholungsflächen im Sanierungsgebiet nach wie vor nicht behoben war, erkannte man schnell, dass die Flächen zukünftig öffentliche Grünflächen werden sollten. Überdies meldete auch die an das Galvano-Grundstück grenzende Grundschule Bedarf für die Erweiterung des Schulhofes und der Sportanlagen an.

Der Abriss der Gebäudeanlagen erwies sich als überaus kompliziert. Um eine Gefährdung der Anwohner zu vermeiden, erfolgte die Einhausung des Gebäudes. Es waren Unterdruckschleusen notwendig, die das Freiwerden von Giftstoffen vermeiden sollten. Die mit dem Abbruch Beschäftigten mussten entsprechende Schutzkleidung tragen. Große Teile des beim Abriss entstandenen Bauschutts und des kontami-

unter Berücksichtigung der verschiedenen Ansprüche, eine Nutzungskonzeption zu entwickeln, die Kosten für die Umnutzung der Räumlichkeiten abzuschätzen und mögliche Betreibermodelle darzustellen.

Das vorläufige Konzept lag innerhalb kürzester Zeit vor. Es nannte Sanierungs- und Instandsetzungskosten von fast 1,9 Millionen Euro für das Projekt Sozio-kulturelles Zentrum Pieschen, verdeutlichte aber auch, dass konkretere Schätzungen nur auf Grundlage von eingehenden bau-

technischen Gutachten und Schadstoffanalysen möglich sind.

Diese Untersuchungen kamen zu einem niederschmetternden Ergebnis: Weite Teile der Bausubstanz der früheren Galvanikbereiche und der angrenzenden Gebäudeteile waren mit Chrom, Nickel, Zink und Cyanid in einem Ausmaß belastet, das eine Sanierung des Gebäudes nur unter unverhältnismäßig hohen Kosten möglich erscheinen ließ.

Auch die Qualität der Raumluft stellte ein spezielles Problem dar. Sie war mit





Blick von der 26. Grundschule in das neu gestaltete Galvanogelände

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotograf: Lothar Sprenger

nierten Bodens waren als Sondermüll auf eigens dafür vorgesehenen Deponien zu entsorgen. Insgesamt verursachten allein der Abriss des Gebäudes und die Freilegung des Grundstückes Kosten in Höhe von rund 775.000 Euro.

Parallel zu den Abrissarbeiten erstellte ein beauftragtes Planungsbüro mehrere Gestaltungsentwürfe für die neuen Naherholungsflächen. Nach kurzen Diskussionen fiel die Entscheidung zugunsten einer der vorgeschlagenen Varianten, und so konnte unmittelbar nach Ende der Abrissarbeiten mit der Gestaltung des Galvanohofes begonnen werden. Innerhalb kurzer Zeit entstand ein neuer Naherholungsbereich, der nicht nur den direkten Anwohnern zugutekommt und die Lebensqualität im Gebiet erhöht. Auch die 26. Grundschule profitiert von der Neugestaltung des Blockinnenbereiches. Neben der Erweiterung des Pausenhofs erhielt die Schule eine neue Weitsprunganlage und eine neue Laufbahn. Insgesamt

erweiterte sich das Gelände damit um fast 2.000 Quadratmeter.

Die neu entstandene Grünanlage als eines der zentralen Vorhaben im Sanierungsgebiet steht als Sinnbild für die Wandlung Pieschens von einem Arbeiterviertel zu einem modernen und attraktiven Wohnstandort vor allem für junge Familien. Wo früher Metalle industriell bearbeitet wurden, befindet sich heute eine kleine Parkanlage, die die Anwohner gern nutzen.



Galvanogelände, links die sanierten Gebäude der Kreativen Werkstatt

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Markuspassage

Von der Elbe nur durch die Leipziger Straße getrennt, entstand in den Jahren 2016 bis 2018 ein neues, attraktives Wohnquartier mit mehr als 100 Wohnungen und einigen kleineren Geschäften. Ein terrassenartiger Platz mit Blick auf den Pieschener Hafen und die Elbe lädt seitdem zum Verweilen ein und bildet den Abschluss der Hans-Fromm-Straße in südlicher Richtung. Am Eingang zum Markusareal an der Bürgerstraße und direkt neben dem Rathaus fällt ein historisches Gebäude auf, das die neu errichteten Wohnbauten in angenehmer Weise ergänzt.

Es handelt sich bei dem Haus um eines der ältesten Gebäude im Sanierungsgebiet. Neben einigen vereinzelt Häusern in der Robert-Matzke-Straße oder in der Torgauer Straße ist die Bürgerstraße 65 eines der letzten Zeugnisse für die Bebauung Pieschens aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. In dem um einen Anbau erweiterten Gebäude befindet sich heute ein Feinkostgeschäft mit einem kleinen Restaurant.

Mit der Markuspassage erhielt das Sanierungsgebiet Pieschen ein neues Zentrum. Gleichzeitig entstand eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße, die das Gebiet zur Elbe hin öffnet. Von der Bürgerstraße aus besteht nun eine direkte Verbindung zum Fluss und den Elbwiesen.

Die Fertigstellung der Markuspassage beendete einen langwierigen Planungs- und Entwicklungsprozess, der bereits Mitte der 1990er Jahre seinen Anfang nahm und im-

mer wieder von Rückschlägen begleitet war.

Die von der Rehefelder Straße, der Bürgerstraße, der Konkordienstraße und der Leipziger Straße begrenzte und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Pieschener Rathaus und der Stadtteilbibliothek gelegene Brachfläche geriet schon zu Beginn des Sanierungsprozesses in Pieschen in den Blickpunkt. Bereits im Jahre 1995 kam es im Vorgriff auf die zukünftige Entwicklung an der Konkordienstraße zum Abriss zweier ruinöser Gebäude. Lediglich die legendäre Hafenschänke an der Süd-Ost-Seite des Gebietes blieb vorerst erhalten. Das historische Gebäude verfiel allerdings im Laufe der Jahre immer mehr und musste letztlich ebenfalls abgerissen werden. Immer wieder scheiterten Versuche zur Neuordnung des Areals an der Vielzahl der Eigentümer und deren sehr unterschiedlichen Interessen. Der stagnierende Immobilienmarkt um die letzte Jahrtausendwende tat sein Übriges. Mehrere Investoren verloren das Interesse an dem Gebiet und so diente die Brachfläche weiterhin als wilder Parkplatz.

Erst mit dem Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Areal und der gleichzeitigen Einleitung eines



Kaum ein Pieschner glaubte noch daran, dass sich die Brache »Markuspassage« jemals entwickelt.

Quelle: PSG Planungs- und Sanierungsträgersgesellschaft mbH

Feinkost für Pieschen

Herr Sochor, Sie betreiben seit 1998 ein französisches Feinkostgeschäft in Pieschen. Zuerst in der Torgauer Straße, dann an der Kreuzung Bürgerstraße/Oschatzer Straße und seit einigen Jahren in der Bürgerstraße 65 am Eingang zur Markuspassage. Was hat Sie bewogen, ausgerechnet in Pieschen ein solches Geschäft zu eröffnen?

Als ich 1995 nach Dresden kam, wohnte ich zuerst in Reick. Mein Freundeskreis war aber schon in Pieschen. Dadurch habe ich dieses Viertel kennengelernt – unsaniert, baufällig, sehr preiswert, charmant für Studenten und durch die attraktive Kneipenstruktur immer einen Aufenthalt wert. Pieschen empfand ich im Vergleich zu den anderen Stadtteilen Dresdens als Rohdiamant. Das Stadtviertel war und ist sympathisch. Dieser Eindruck hat sich mir über die Jahre hinweg bestätigt.

Ich war mir sicher, dass mein Feinkostgeschäft nur dann funktionieren kann, wenn ich Kunden aus Gesamtdresden und Umgebung finde. Nur von Pieschener Kunden hätte der Laden nicht existieren können. Es war also ein Experiment, dass, und dafür bin ich sehr dankbar, bis jetzt funktioniert.

Sie engagieren sich schon seit Jahren im Pieschener Unternehmerverein und können gerade die Entwicklung des Einzelhandels in der Oschatzer Straße und in der Bürgerstraße gut beurteilen. Wie hat sich Situation in den letzten Jahren verändert?

Aus meiner Sicht war die Ausgangssituation für die Oschatzer Straße nach der Wende relativ positiv. Es gab zahlreiche vielfältige Geschäfte, die Straße war bekannt und es gab auch genügend Kunden. Allerdings hat keiner mit dem Druck gerechnet, der durch die schnelle Eröffnung von großen Filialgeschäften im Umfeld entstand. Letztlich konnten die alteingesessenen, familiengeführten Geschäfte der neuen Konkurrenz nichts entgegensetzen, auch weil die Pieschener sich mehr für die Angebote in den neuen Einkaufszentren interessierten.

Die Oschatzer Straße hat sich seit Beginn der 1990er Jahre stark verändert. Es gab ein stetiges Auf und Ab. Viele neue Geschäfte mussten nach kurzer Zeit wieder schließen. Eine Beständigkeit ist auch weiterhin nicht zu verzeichnen. Zu fragil und anfällig sind die Konzepte der Geschäfte.

Die Oschatzer Straße wird als Nahversorgungszentrum mit kleinen charmannten Läden und Bistros durchaus ihre Chance haben und attraktiv für das Umfeld wirken. Eine pulsierende Einkaufsmeile wird sicher nicht mehr entstehen.

Was müsste aus Ihrer Sicht geschehen, um den Einzelhandel in Pieschen zukünftig zu stabilisieren und weiter zu stärken?

Die einzig mögliche Alternative besteht in der Nische. Wichtig ist, sich von der Standardisierung zu unterscheiden. Entweder mit außergewöhnlichen Produkten oder man bietet eine spezielle Dienstleistung an, die große Unternehmen nicht erbringen können oder wollen. Das setzt aber Phantasie und vor allem ein hohes unternehmerisches Engagement voraus.

Daneben muss aber auch die Politik Verantwortung für die Entwicklung übernehmen. Die Rahmenbedingungen müssen stimmen. Es ist enorm wichtig, dass die Stadt bei ihren Entscheidungen gerade auf die kleinen Stadtteilzentren überall im Stadtgebiet Rücksicht nimmt. Nur dann ist eine positive Entwicklung möglich. In Pieschen funktionieren die Zusammenarbeit und der Austausch mit allen Verantwortlichen schon recht gut.

Uwe Sochor

stammt aus Deutscheinsiedel im Erzgebirge. Er lebt seit 1995 in Dresden und engagiert sich für die Belange des Stadtteils.

Bauland-Umlegungsverfahren nahm die Entwicklung der zukünftigen Markuspassage wieder Fahrt auf: Ein Bebauungsplan schrieb die städtebauliche Entwicklung des Gebietes weitgehend fest.

Die Vorstellungen für die zukünftige Gestaltung des neuen Wohnstandortes spiegelten im Wesentlichen das Resultat eines öffentlichen Entwurfsseminars wider, zu dem fünf Architekturbüros eingeladen waren. Die unterschiedlichen Ideen der Architekten zur Quartiersentwicklung flossen in die Planungen ein und definierten damit die Rahmenbedingungen für eine zukünftige Bebauung.

So sollte die neue Markuspassage das Stadtteilzentrum mit dem Rathaus als Mittelpunkt ergänzen. Dies musste unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung geschehen. Die Straßenrandbebauung an der Bürgerstraße war zu vervollständigen, die neue Erschließungsstraße sollte verkehrsberuhigt gestaltet werden und als

fußläufige Erschließung des Elbraumes von der Bürgerstraße aus dienen. Gleichzeitig musste die Straße eine Blickbeziehung nach Süden zum Ostragehege hin ermöglichen.

Der Bebauungsplan sah außerdem die Schaffung von zwei öffentlichen Plätzen vor, die sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität auszeichnen und mit Pflanzbereichen gegliedert werden mussten. Die neuen Gewerbeflächen sollten das bereits vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen und durften keinesfalls in Konkurrenz zum bereits vorhandenen Gewerbe treten.

Es sollte allerdings noch einige Zeit vergehen, bis mit der endgültigen Entwicklung der Brache begonnen werden konnte. Das komplizierte Verfahren, ständig neue Einwendungen gegen die Vorgaben des Bebauungsplanes und auch die Auseinandersetzungen im Rahmen der Neuverteilung der Grundstücksflächen und der damit verbundenen Entschädigungsregelungen führten immer wieder zu Verzögerungen. Und



Blick vom Pieschner Rathaus in die neue Markuspassage Quelle: PSG Planungs- und Sanierungsträgergesellschaft mbH

so dauerte es bis 2014, ehe die Bauarbeiten begannen.

In einem ersten Schritt entstand die neue Straße in Verbindung mit den notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Finanzierung erfolgte zu einem wesentlichen Teil aus Mitteln der Städtebauförderung. Erst nach der Fertigstellung der notwendigen Erschließung begann der Bau der neuen Wohngebäude.

Mit einem Aufwand von etwa 25 Millionen Euro entstanden hier attraktive Wohnungen unterschiedlicher Größe. Einige Ladengeschäfte im Erdgeschoss ergänzen das Angebot im Pieschener Süden und tragen so zur Aufwertung des gesamten Gebietes bei.

Von der besseren Anbindung durch die Hans-Fromm-Straße zur Elbe hin profitiert das gesamte Stadtviertel. Mit dem neuen Platz an der Leipziger Straße entstanden attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten, was den südlichen Teil des Sanierungsgebietes aufwertet. Gerade in den Sommermonaten hat sich der Platz an der Leipziger Straße innerhalb kürzester Zeit zu einem zentralen Treffpunkt nicht nur für Jugendliche entwickelt.



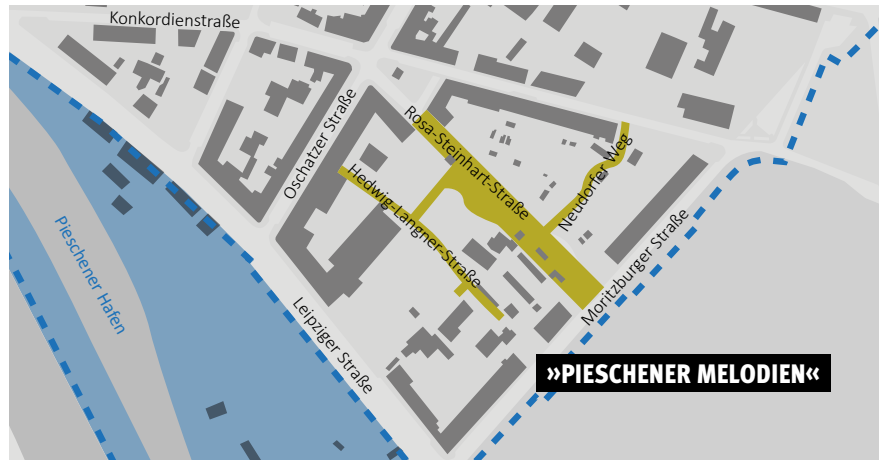
Markusspassage von der Elbe gesehen

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotografin: Katja Froberg

Von der innerstädtischen Brache zum Shared Space: Die »Pieschener Melodien«

Zwischen Leipziger-, Moritzburger-, Oschatzer- und Konkordienstraße befand sich, von der Öffentlichkeit weitgehend unbeachtet, bis weit in die 1990er Jahre hinein eine ausgedehnte Brachfläche. Kinder und Jugendliche nutzten das zugewucherte Gelände vor allem als Abenteuerspielplatz. Einige Anwohnergärten und verfallene Garagen prägten das Areal. Im Nordosten befand sich die nur wenigen bekannte Kleingartenanlage Concordia e. V. An der Leipziger Straße hatte sich ein Gebrauchtwagenhändler niedergelassen.

Über Jahrzehnte hinweg fanden die Flächen wenig Beachtung. Zwar entstanden schon zu DDR-Zeiten erste Vorstellungen für eine Bebauung des Areals: Plattenbauten für die Bewohner des Stadtteils sollten die Wohnungsnot lindern und Teil des modernen Pieschen werden. Die Wende 1989/1990 verhinderte die Umsetzung dieser Planungen.



Mit der Eröffnung des Sanierungsgebietes Pieschen entstanden erste Pläne für eine neue Nutzung der Brache. Bereits das erste Erneuerungskonzept aus dem Jahr 1993 nannte als Ziel den Bau einer neuen Straßenverbindung zwischen der Moritzburger Straße und dem Konkordienplatz. Bis mit der endgültigen Entwicklung des Areals begonnen werden konnte, gingen allerdings noch einige Jahre in Land.

Für die Realisierung der Verbindungsstraße zwischen dem Zentrum des Sanierungsgebietes an der Oschatzer Straße hin zur Moritzburger Straße mussten die dafür erforderlichen Flächen erworben werden. Ab den 1990er Jahren gelang es dem Sanierungsträger im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden, die für die Entwicklung notwendigen Flurstücke anzukaufen. Allein dafür flossen Städtebaufördermittel in Höhe von rund 500.000 Euro.



Langjährig war der Quartiersbereich zwischen der Oschatzer und der Moritzburger Straße brachliegend, teilweise wurde er als Gartenland genutzt

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Blick von der Moritzburger Straße in den neu gestalteten Bereich der Rosa-Steinhart-Straße

Quelle: PSG Planungs- und Sanierungsträgersgesellschaft mbH

Ein erster Entwicklungsschub trat jedoch erst um die letzte Jahrtausendwende ein. Direkt neben dem legendären ehemaligen Kino »Faunpalast« an der Leipziger Straße sollte ein neuer Einkaufsmarkt mit Parkplatz entstehen; dies erforderte den Abriss einiger Seitengebäude des geschlossenen Kinos. Um die Erschließung des Marktes und des gesamten Gebietes von der Oschatzer Straße her zu verbessern, entstand im Gebäude Oschatzer Straße 8 ein Durchgang für Fußgänger und Radfahrer. Das bisher im Erdgeschoss des Hauses untergebrachte Ladengeschäft musste einem Durchbruch weichen; der Mieter zog in ein benachbartes Gebäude der Sanierungsträgers.

Die eigentliche Entwicklung des neuen Quartiers »Pieschener Melodien« startete mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Einleitung eines Bauland-Umlegungsverfahrens. Beide Schritte waren notwendig, um den unterschiedlichen Interessen der Eigentümer der betroffenen Flächen gerecht zu werden – vor allem aber, um eine attraktive und strukturierte Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten. Parallel dazu begannen auch die ersten konkreten Planungen für die neue Straße und die öffentlichen Flächen. 2012 kam dieser Prozess zum Abschluss.

Bevor jedoch mit dem Bau der neuen Straße begonnen werden konnte, musste die Gartensparte verlegt werden, die auf der vorgesehenen Trasse lag. Nach aufwendigen Abstimmungen gelang schließlich die Neuordnung der Kleingartenanlage Concordia e. V.. Da einige Parzellen wegfielen, bekamen die betroffenen Pächter an anderer Stelle neue Gartenflächen angeboten und der Verein erhielt ein neues und modernes Vereinshaus.

Erst jetzt konnte der Bau der neuen Straßen beginnen. Nach dem ersten Spatenstich 2016 dauerte es noch knapp ein Jahr, bis im Mai 2017 die »Pieschener Melodien« an die Öffentlichkeit übergeben wurden.



Gestaltungsplan Pieschener Melodien

Quelle: Noak Landschaftsarchitekten



Pieschener Melodien

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotografin: Katja Froberg

Die »Pieschener Melodien« zeichnen sich dadurch aus, dass hier verschiedene Nutzungen gleichberechtigt nebeneinander existieren. Dies wird durch eine Verschwenkung des Straßenverlaufes, den Verzicht auf Bürgersteige und die Integration der Spielflächen in den Straßenraum erreicht. Vor allem der Autoverkehr genießt hier keine Sonderrechte mehr, sondern ist lediglich gleichberechtigt mit anderen Straßennutzern. Die umfassende Begrünung des gesamten Areals, die Anordnung von Spielmöglichkeiten direkt im Straßenraum sowie die zurückhaltende Bebauungsdichte tragen zusätzlich dazu bei, die Aufenthaltsqualität im neuen Stadtviertel zu erhöhen. Weniger als die Hälfte der vorhandenen Flächen dürfen bebaut werden, mehr als 20 Prozent der Flächen sind öffentlich zugänglich und stehen damit für gemeinschaftliche Nutzungen zur Verfügung.

Mit dem Projekt entstanden auch zwei weitere Straßen: Der Neudorfer Weg (der Name erinnert an den alten Ort Neudorf im Osten von Pieschen) öffnet das Gebiet zur Konkordienstraße hin. Die nach der Gründerin des legendären Pieschener Geschäftes »Puppen-Langner« benannte Hedwig-Langner-Straße dient der inneren Erschließung des Wohngebietes. Die zentrale Achse bildet die Rosa-Steinhart-Straße (benannt nach der Jüdin Rosa Steinhart, die bis zu ihrer Deportation und Ermordung im KZ Auschwitz ein Geschäft in Pieschen betrieb), die den Konkordienplatz mit der Moritzburger Straße verbindet und sich durch das Gebiet schlängelt. Der harmonische Verlauf der neuen Verbindungsstraße war auch für die Namensgebung des Quartiers verantwortlich: Er erinnert entfernt an einen Notenschlüssel.

Die Idee des Shared Space, also des ungeteilten Straßenraumes, wie er mit den »Pieschener Melodien« verwirklicht ist, wurde in den 1990er Jahren in den Nieder-



Das Ziel: Kinder, Passanten und Fahrzeuge sind gleichberechtigt

Quelle: PSG Planungs- und Sanierungsträgersgesellschaft mbH



Die neue Stadtteilbibliothek

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotograf: Lothar Sprenger

landen entwickelt und bisher in Deutschland nur wenige Male realisiert. Die Idee beruht darauf, alle Straßennutzer gleichberechtigt zu behandeln. Der Fußgänger genießt die gleiche Priorität wie der Radfahrer. Der Autoverkehr wird nicht mehr bevorzugt. Er hat auf andere Nutzer in sehr viel stärkerem Maße Rücksicht zu nehmen, als dies in normalen Wohnvierteln der Fall ist.

Die Entwicklung der »Pieschener Melodien« als Shared Space ist nicht nur für Dresden beispielgebend. Die bewusste Aufhebung der Trennung öffentlicher Verkehrsräume in Fuß-, Radweg und Autostraße ist zukunftsweisend. Dies verändert die Wahrnehmung der Verkehrsteilnehmer erheblich und führt zu einer neuen Aneignung des Raumes vor allem durch Fußgänger. Gerade in den Sommermonaten ist dies in Pieschen gut zu beobachten.

Eine moderne Stadtteilbibliothek für Pieschen

Schon von weitem fällt der Turm an der Stadtteilbibliothek hinter dem Pieschener Rathaus auf. Der ehemalige Schlauchturm der alten Feuerwache mit seiner farblichen Gestaltung stellt heute einen markanten Orientierungspunkt im südlichen Teil des Sanierungsgebietes dar.

Bis zum Umzug an den neuen Standort im Jahre 2000 war die Stadtteilbibliothek Pieschen in der Rehefelder Straße 39 am Platz vor dem Sachsenbad untergebracht.

Die ehemalige Volksbücherei aus den 1930er Jahren entsprach schon lange nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Bibliothek. Darüber hinaus lag sie auch abgelegen jenseits des Stadtteilzentrums und vermittelte einen wenig attraktiven Eindruck. Eine neue Bibliothek an zentraler



Alte Feuerwache vermutlich in den 1935er Jahren

Quelle: Stadtarchiv Dresden, 6.4.40.1 Amt für Stadtplanung und Mobilität Bildstelle, Nr. II4716, Fotograf unbekannt

Stelle musste her. Der Standort war schnell gefunden. Die alte Feuerwache hinter dem Rathaus an der Bürgerstraße bot nahezu ideale Voraussetzungen: zentrale Lage, bereits erschlossen und verkehrstechnisch gut angebunden.

Die Gebäude waren schon länger ungenutzt und verfielen zusehends. Der Entwurf eines in Pieschen ansässigen Architekturbüros überzeugte alle Verantwortlichen und so begann 1998 der Umbau der Feuerwache zur neuen Stadtteilbibliothek, die



Die Stadtteilbibliothek richtet sich verstärkt an Kinder und Jugendliche

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotograf: Robert Michael

schon zwei Jahre später der Öffentlichkeit übergeben werden konnte. Mit einem Aufwand von rund 1,5 Millionen Euro entstand ein neuer, moderner Bibliotheksstandort, der einen wesentlichen Beitrag zur kulturellen Bereicherung des Stadtteils leistet. Die Bibliothek erfreute sich von Anfang an großer Beliebtheit bei den Pieschnern. Auch die Kinder aus den umliegenden Schulen sind hier regelmäßig zu Gast.

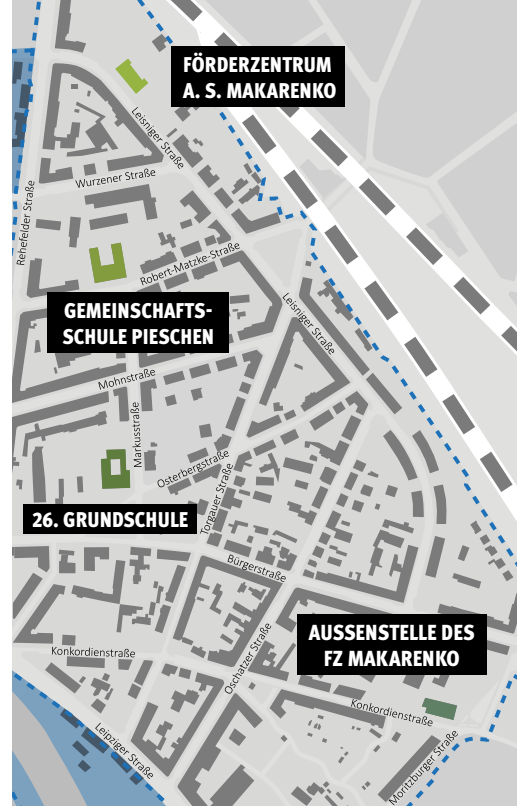
Den Altbestand ergänzt ein Neubau. Beide verbindet eine Betonsperre. Im Inneren bleiben die Übergänge zwischen den aus verschiedenen Architektur-Epochen stammenden Bereichen durch eine geschickte Verknüpfung für Besucher erfahrbar. Die gelungene Integration des historischen Turmes in die moderne Bibliothek betont das markante Gebäude. Der Bau ist heute Teil eines bemerkenswerten Ensembles. Zusammen mit dem Rathaus und der neu entstandenen Markuspassage in direkter Nachbarschaft ist hier ein reizvoller Stadtraum entstanden, der prägend für den südlichen Teil Pieschens ist.

Schulstandorte im Sanierungsgebiet

Während die 26. Grundschule in der Osterbergstraße lediglich ein neues Ballfangnetz für ihren Hof erhielt, konnten die drei anderen Bildungsstandorte durch den Einsatz von Fördermitteln erheblich aufgewertet werden.

Sowohl bei der Einrichtung für Lernförderung »A. S. Makarenko« als auch bei der Gemeinschaftsschule Pieschen gelang der Ankauf benachbarter Grundstücke mit Mitteln aus der Städtebauförderung, um die Standorte zu erweitern. Damit war der Bau von Turnhallen ebenso möglich wie die Schaffung neuer und angemessener Sportanlagen.

Der Standort Makarenko-Schule am nordwestlichen Ende der Leisniger Straße konnte so um fast 9.000 Quadratmeter auf beiden Seiten des Schulgebäudes erweitert werden. Da es sich bei den angekauften Flächen um das ehemalige Gelände einer Schwerlast-Spedition handelte, waren umfangreiche Ordnungsmaßnahmen notwendig. Mehrere Gebäude und Schuppen



Schulhof der Gemeinschaftsschule Pieschen

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotograf: Steffen Füssel



mussten abgerissen und das Areal beräumt werden. Darüber hinaus waren detaillierte Altlastenuntersuchungen notwendig, um die Flächen für die Nutzung durch die Schule vorzubereiten.

Heute endet an der Grundstücksgrenze zur Leisniger Straße die Laufbahn des neugestalteten Sportplatzes. Ein moderner Erweiterungsbau entsteht auf der nordwestlichen Seite des vorhandenen Gebäudes. So entstand ist ein zeitgemäßer Standort entstanden, der dem besonderen Förderbedarf von lernbehinderten Kindern und Jugendlichen gerecht wird.

Direkt neben der Makarenko-Schule befindet sich heute ein öffentlicher Garten, der vorwiegend von Anwohnern genutzt wird, aber auch anderen Interessierten offensteht. Unter dem Motto »Aprikosen für alle« ist hier ein Mehrgenerationengarten entstanden, der sowohl dem gärtnerischen Austausch zwischen den Beteiligten als auch als grüne Oase mitten in der Stadt dient. Diese Maßnahme konnte aus Mittel



Neuer Anbau an der Turnhalle der Gemeinschaftsschule Pieschen

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotograf: Steffen Füssel



Der neu gestaltete Schulhof, Schule für Lernförderung »A. S. Makarenko«

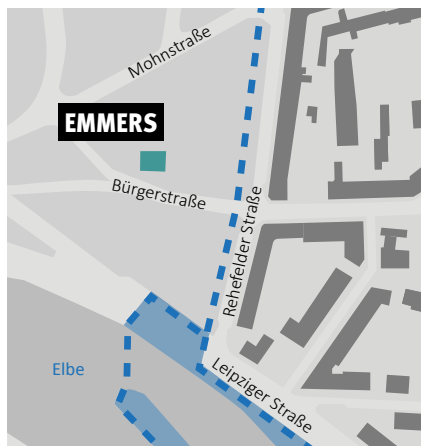
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

des Europäischen Fonds zur regionalen Entwicklung (EFRE) finanziert werden.

Am Standort der Gemeinschaftsschule Pieschen in der Robert-Matzke-Straße waren die Probleme besonders groß: ein zu kleiner und schlecht gestalteter Pausenhof und eine Turnhalle, die nicht mehr genutzt werden konnte, da die Sicherheit der Schüler nicht mehr gewährleistet war. Hier konnte durch den Einsatz erheblicher Städtebau- sowie EU-Fördermittel Abhilfe geschaffen werden. Der Ankauf eines benachbarten Grundstückes ermöglichte die Erweiterung und die vollkommene Neugestaltung des Hofes. Mit einem Aufwand von 600.000 Euro, zum großen Teil aus Mitteln der Europäischen Union finanziert, konnte die Turnhalle gründlich saniert und um einen Anbau erweitert werden. Zusätzlich erhielten die Außenanlagen der Turnhalle

eine Umgestaltung – nun ist auch hier wieder der Sportunterricht im Freien möglich.

Ebenfalls mit erheblichen Mitteln aus der Städtebauförderung konnte die Zweigstelle der Makarenko-Schule in der Konkordienstraße 12 saniert werden. Mit einem Gesamtaufwand von fast 1,3 Millionen Euro entstand hier durch den Um- und Ausbau der Gebäude ein moderner Schulstandort.



Jugendeinrichtungen in Pieschen

Am Rande des Sanierungsgebietes befindet sich seit 1999 das Kinder- und Jugendhaus EMMERS in einem als Schule erbauten und später als Kindergarten genutzten Gebäude in der Bürgerstraße.

Nach der Jahrtausendwende erfolgte mit einem Aufwand von rund einer Million Euro aus EFRE-Mitteln die vollständige Sanierung. Heute bietet das Gebäudeensemble in Trägerschaft des Outlaw e.V. umfassende Angebote für Kinder und junge Erwachsene aus dem Stadtteil. Hier können Jugendliche in eigener Werkstatt den Umgang mit Holz lernen, eine Kunstwerkstatt bietet spezielle



Das EMMERS im Jahr 2002

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Kurse für Kinder an und ein grünes Labor animiert zum Forschen und Experimentieren. HipHop- und DJ-Kurse gehören ebenso zum Angebot wie eine Theaterwerkstatt. Die verschiedensten Bildungs- und Betreuungsangebote bieten konkrete Hilfen an und eröffnen jungen Menschen neue Perspektiven. Für Kinder und Jugendliche aus sozial schwachen Familien gibt der Verein an den Öffnungstagen ein kostenloses Mittagessen aus.

Das Kinder- und Jugendhaus EMMERS ist mit seinen Angeboten ein zentraler Bestandteil des Lebens in Pieschen. Vor allem junge Menschen finden hier Möglichkeiten, sich selbst auszuprobieren und neue Erfahrungen zu sammeln.

Eine weitere Institution, die sich mit ihren Angeboten speziell an Jugendliche richtet, ist in der Rehefelder Straße 10 untergebracht. Hier betreibt das Trägerwerk Soziale Dienste Sachsen schon seit Jahren eine spezielle Betreuungseinrichtung. In einer sozialpädagogischen Jugendwohn-

gruppe im ersten Obergeschoss finden acht Jugendliche Platz, deren Versorgung und Fürsorge in ihren Familien nicht mehr gewährleistet ist. Die intensive pädagogische Betreuung soll durch eine Verbindung von Alltagsleben sowie pädagogischen und therapeutischen Angeboten die Entwicklung der Jugendlichen fördern.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich eine offene Tagesgruppe. Sie wird ebenfalls vom Trägerwerk Soziale Dienste Sachsen betrieben. Die Einrichtung steht allen Kindern aus dem Norden Dresdens zur Verfügung. Die Räumlichkeiten bieten ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen und Lernen in der Gruppe. Das gemeinsame Mittagessen, die betreute Lernzeit und die verschiedensten Freizeitaktivitäten unterstützen die Entwicklung der Jugendlichen.

Die umfassende Sanierung und der Umbau der ehemaligen Sparkassenfiliale orientierten sich weitgehend an den Anforderungen des Outlaw e.V. In enger Ab-

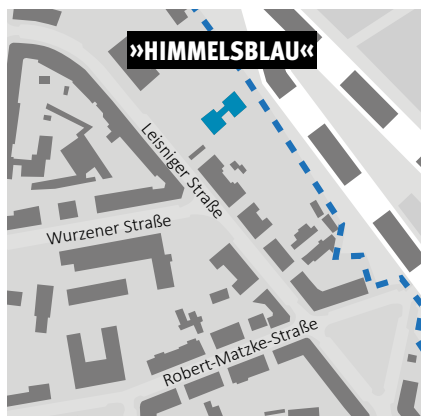


**Blick auf das Hinterhaus im Areal des EMMERS.
Der Innenhof ist vielfältig nutzbar.**
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität,
Fotograf: Robert Michael

stimmung mit dem Trägerwerk entstand eine Konzeption für das Haus, das den Bedürfnissen der Nutzer auch in Zukunft noch gerecht wird. Die Renovierung des Hauses und der zielgruppenorientierte Umbau der Räumlichkeiten konnte nur durch erhebliche Städtebaufördermittel realisiert werden. Deren Einsatz war die Voraussetzung dafür, dass eine solche Einrichtung zu einem vertretbaren Mietpreis von einem anerkannten Träger der Jugendhilfe betrieben werden kann.



Im EMMERS laufen vielfältige Angebote
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotograf:
Robert Michael



Eine neue Kindertagesstätte entsteht: »Himmelsblau« in Pieschen

Der erfreulich hohe Bevölkerungszuwachs im Sanierungsgebiet ab 2000 führte zu einem Problem: Es mangelte an Kinderbetreuungsplätzen.

Für ein Grundstück an der Leisniger Straße eröffnete dies eine überraschende Chance: Der großzügige Zuschnitt der Flä-



Ursprungszustand des Kita-Areals vor 2007
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Kita Himmelsblau in der Leisniger Straße

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotograf: Robert Michael

che bot genug Raum für eine Kindertagesstätte. Die Anordnung der beiden Hinterhäuser im rückwärtigen Bereich war dafür ideal.

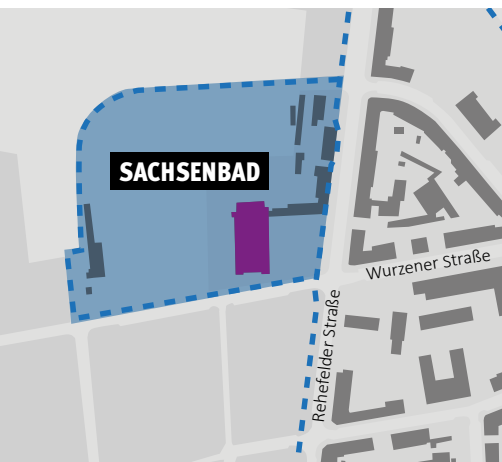
Zwischen diesen Gebäuden entstand ein Bauwerk mit Aufzugsturm, das die beiden Hinterhäuser auf allen Geschossebenen miteinander verbindet und behindertengerecht erschließt. Die neuen Verkehrsflächen bilden damit den Mittelpunkt der Kindertagesstätte. Die äußere Gestaltung des Neubaus ist ein markantes Erkennungszeichen der Einrichtung in der Leisniger Straße.

Da die Dachgeschosse der beiden Altbauten vom Hausschwamm befallen und nicht mehr zu sanieren waren, entstanden an deren Stelle zwei neue Staffelgeschosse in Holzbauweise. Ursprünglich sollte hier ein Familienzentrum integriert werden – aufgrund der hohen Nachfrage nach Kita-Plätzen musste allerdings darauf verzichtet werden. So entstanden dort der geplanten Begegnungsstätte zusätzliche Flächen für die Kinderbetreuung.

Die Betreuungsstätte ist umgeben von neu gestalteten großzügigen Außenanlagen und Spielflächen.

Die markante Design der Dachgeschosse prägt seither das neue Gebäudeensemble. Die farbliche Gestaltung der Einrichtung weist schon von außen auf die neue Nutzung hin, das Grundstück hat nicht mehr die Anmutung einer Baulücke. Aus dem verwahrlosten Grundstück und den beiden unscheinbaren Hinterhäusern entstand die Evangelische Integrative Kindertagesstätte Haus »Himmelsblau«.

Die Kita verfügt über eine Nutzfläche von rund 1.200 Quadratmetern und ist für die Betreuung von 120 Kindern ausgelegt. Seit 2008 wird die Einrichtung vom Diakonischen Werk Stadtmission Dresden betrieben. Mit einem Aufwand von 1,5 Millionen Euro ist in der Leisniger Straße 70 ein moderner Kindergarten entstanden, der wesentlich zur sozialen Infrastruktur Pieschens beiträgt und den Stadtteil gerade für jüngere Familien attraktiv macht.



Eine (un)endliche Geschichte: Das Sachsenbad

Das Sachsenbad ist nicht nur das mit Abstand größte Gebäude im Sanierungsgebiet, sondern auch von großer Bedeutung für die Bewohner des Stadtteils und die Dresdner. Generationen haben hier schwimmen gelernt. Der hohe Wert des Sachsenbades für die Bewohner des Stadtteils erklärt sich auch aus seiner langen Geschichte. 1927 beschlossen die Dresdner Stadtverordneten, im Nordwesten der Stadt nach Plänen des Stadtbaurates Paul Wolf ein neues Hallenbad zu errichten. Gleichzeitig sollte der neue Gebäudekomplex mit einem Anbau für die Volksbücherei erweitert werden. Man ging von Kosten in Höhe von 1,35 Millionen Reichsmark aus, die Finanzierung sollte weitgehend über eine öffentliche Anleihe erfolgen. Bereits zwei Jahre später öffnete das neue Schwimmbad an der Kreuzung Rehfelder Straße/Wurzenstraße.

Der Baukörper des Volkshalles Neustadt-Nordwest – der Name Sachsenbad bürgerte sich erst später ein – war in seiner kubischen Form sehr schlicht gehalten. Repräsentative Elemente fehlten fast vollstän-



Das Sachsenbad in den 1930er Jahren

Quelle: Stadtarchiv Dresden, 6.4.40.1 Amt für Stadtplanung und Mobilität Bildstelle, Nr. II7602, Fotograf unbekannt

dig – die Architektur folgte damit dem Stil der neuen Sachlichkeit. Lediglich die langen Fensterreihen und ein Dachaufbau deuteten auf die Nutzung des Gebäudes hin. Den Mittelpunkt des Baus bildete ein 25 mal 11 Meter großes Schwimmbecken. Das Bad verfügte über einen Sprungturm und war auch für Nichtschwimmer geeignet. Eingefasst war das Becken von aufsteigenden Zuschauertribünen, die Platz für rund 1.000 Besucher boten. In den Obergeschossen befanden sich die verschiedensten Wannen-, Brause- und Dampfbäder mit entsprechenden Umkleide- und Ruheräumen.

Da zu Beginn der 1930er Jahre nur wenige Wohnungen über Bäder verfügten, erfreuten sich gerade diese Bereiche des Sachsenbades besonderer Beliebtheit bei der Bevölkerung Pieschens und der umliegenden Stadtteile. Das Schwimmbad mit

seinen Angeboten rückte schnell ins Bewusstsein der Bürger, die es von Anfang an rege nutzten. Auch für den Leistungssport gewann das Bad an Bedeutung. Schon 1933 fanden hier erste Wettbewerbe statt, ein Jahr später führten Wassersportler im Sachsenbad Vorbereitungswettkämpfe für die Olympiade 1936 durch. Den Zweiten Weltkrieg überstand das Bad unbeschadet, schloss aber aufgrund der allgemeinen Situation in Dresden und öffnete erst 1954 wieder. Schnell gewann das Bad seine alte Bedeutung zurück, auch für den Schulsport. Nach der Zerstörung des Güntzbad war das Sachsenbad jetzt das Zentrum des Freizeitschwimmens und des Schwimmsports in der Stadt. Allein 1967 nutzten 300.000 Besucher das Bad.

Im Laufe der Jahre erlebte das Sachsenbad immer wieder Teilrenovierungen



Das Sachsenbad, wie es die heutigen Pieschner kennen

Quelle: PSG Planungs- und Sanierungsträgersgesellschaft mbH

und -instandsetzungen. So zum Beispiel in den Jahren 1971 und 1972; damals erfuhr die Heizungsanlage eine grundlegende Erneuerung. Ende der 1980er Jahre erfolgte die umfassende Modernisierung des gesamten Wannenbadebereiches und des Foyers. Allein diese Maßnahmen verschlangen 3,5 Millionen DDR-Mark. Trotz dieser Bemühungen wuchs der Sanierungsstau über Jahre immer weiter an. Für eine grundlegende Instandsetzung des gesamten Gebäudekomplexes fehlten jedoch die Mittel.

Mit der Wende zeichnete sich das vorläufige Aus für das Sachsenbad ab. Vor allem das Dach war dringend sanierungsbedürftig und musste schnellstens erneuert werden. 1993 kam es dann zur Schließung des denkmalgeschützten Bades. Bis zum Abschluss der vorgesehenen Sanierungsarbeiten ruhte der Badebetrieb. Man

schätzte die Höhe der Sanierungskosten auf 28 Millionen DM und hoffte, das Bad 1994 wieder eröffnen zu können.

Eine bauliche Bestandsaufnahme aller Dresdner Sportstätten Anfang 2000 stellte einen Finanzbedarf von fast 600 Millionen DM allein für die zeitgemäße Instandsetzung aller Anlagen in Dresden fest. Dies war nur über einen längeren Zeitraum hinweg zu bewältigen. Das Sachsenbad rückte auf der Prioritätenliste nach hinten. Zwar setzten die Überlegungen, wie es möglichst schnell instand zusetzen und wiederzu-eröffnen sei, unmittelbar nach der Schließung ein, jedoch ergab eine präzisierte Kostenschätzung für die Sanierung des Bades einen Betrag von mindestens 36 Millionen DM. Damit war klar, dass sich die Stadt den Umbau in den nächsten Jahren nicht leisten kann.

In der Folgezeit tauchten immer neue Ideen für das Sachsenbad auf.



Ehemaliges Schwimmbecken

Quelle: PSG Planungs- und Sanierungsträgersgesellschaft mbH

Ab 2000 konnten die Überlegungen zur Wiedereröffnung des Sachsenbades konkretisiert werden. Die Erweiterung des Sanierungsgebietes um den Bereich des Schwimmbades im Jahr 2000 eröffnete die Chance, Städtebaufördermittel für die Sanierung des Bades einzusetzen. Gleichzeitig sollten auch Fördermittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für das Projekt verwandt werden. Mit Hilfe beider Förderprogramme hofften die Verantwortlichen, die Finanzierung der Instandsetzung sicherstellen zu können. Aber dies scheiterte. Die vorhandenen EFRE-Mittel waren zeitlich nur begrenzt einsetzbar und eine Aufstockung nicht möglich. Überdies war das Bäderkonzept des Freistaates Sachsen, das als Grundlage für die Förderung von Investitionszuschüssen für Schwimmbäder diente, noch nicht fertiggestellt. Die Landeshauptstadt Dresden sah somit keine Möglichkeit, die erheblichen Sanierungskosten sowie die jährlichen Kosten für den Badbetrieb aufzubringen.

Am 12. Mai 2021 hat der Stadtrat den Verkauf des Areals an einen privaten Investor beschlossen. Dieser plant nach einer denkmalgerechten Sanierung eine Kombination aus moderner Arbeitswelt für Co-Working oder Start-ups sowie Gastronomie und Wellness. An die historische Nutzung soll eine geplante Saunalandschaft sowie ein Spa-Bereich erinnern. Der Stadtrat beauftragte die Verwaltung gleichzeitig, ein Finanzierungs- und Realisierungskonzept für den zeitnahen Neubau einer Sport-Schwimmhalle im näheren Umfeld, vorzugsweise als Verlängerung des Sachsenbades im Norden, zu erarbeiten. Das Konzept für das neue Schwimmbad soll bei der Sanierung des Sachsenbades berücksichtigt werden.



Ehemaliges Wannenbad im Sachsenbad
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Kunst für jede(n): Die Kreative Werkstatt

Bereits seit 1994 nutzt der Verein Kreative Werkstatt Dresden e.V. ein Seitengebäude hinter dem Wohn- und Geschäftshaus Bürgerstraße 50 am Rande des Galvanohofes.

Von Anfang an bietet der Verein vor allem Künstlerinnen ein Forum für Ausstellungen und für Lesungen und Vorträge. Die Mitarbeiterinnen der Kreativen Werkstatt fühlen sich neben der Frauenförderung vor allem auch der künstlerischen Bildung verpflichtet. Sie führen regelmäßig Workshops und Bildungsmaßnahmen auch für Kinder und junge Erwachsene durch. Der Verein bietet Mal- und Töpferkurse an, führt Bildhauerkurse durch und stellt einzelnen Künstlerinnen Atelierräume zur Verfügung. Jedes Jahr finden in den Räumen des Vereins verschiedene Festivitäten statt. So sind der beliebte Ostermarkt und der Weihnachtsmarkt fester Bestandteil des Jahresprogramms.

Über die Jahre hinweg hat sich die Kreative Werkstatt einen Ruf als Kunstvermittlerin erworben, der weit über Pieschen



Kreative Werkstatt

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotografin: Katja Froberg



Malkurs in der Kreativen Werkstatt

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotograf: Robert Michael

hinausgeht. Und so war es nur folgerichtig, das vom Verein genutzte Nebengebäude angemessen zu sanieren. Mit einem Fördermittelaufwand von rund 220.000 Euro entstanden so um die Jahrtausendwende moderne Räumlichkeiten, die es dem Verein ermöglichen, sein Angebot auszudehnen und so zusätzliche Interessentinnen und Interessenten zu erreichen. Mit dieser Maßnahme ist der langfristige Verbleib der Kreativen Werkstatt im Gebiet gesichert.

Im Rahmen des EFRE-Projektes »Fliesenwand« sind in mehreren Workshops mit Kindern und Anwohnern die kunstvoll gestalteten Kachelwände am Eingang zum Galvanohof entstanden. Mithilfe einer Vielzahl von Spendern gelang es, einen attraktiven Zugang zu den öffentlichen Freiflächen des Galvanohofes zu schaffen.



Die im Rahmen einer EFRE-Förderung entstandene Fliesenwand im Eingangsbereich

Quelle: PSG Planungs- und Sanierungsträgersgesellschaft mbH



Das Sanierungsgebiet öffnet sich zum Fluss

Im Jahr 2000 erfuhr das Sanierungsgebiet eine nachträgliche Erweiterung um zwei Bereiche: am Sachsenbad und jenseits der Leipziger Straße an der Elbe. Die neuen Flächen am Fluss umfassten sowohl Teile des Pieschener Hafens mit der Mole als auch mehrere Gebäude direkt an der Leipziger Straße. Damit vergrößerte sich das Sanierungsgebiet um rund acht Hektar, wobei rund ein Viertel auf die Wasserfläche des Pieschener Hafens entfiel.

Damit verfolgte die Landeshauptstadt Dresden ein ganzes Bündel von Zielen. Vor allem ging es darum, den Stadtteil durch eine bessere Anbindung an die Elbe aufzuwerten. Mithilfe des sanierungsrechtlichen Instrumentariums und vor allem mit dem Einsatz von Städtebaufördermitteln sollte eine Verbesserung der städtebaulichen Situation und des Wohnumfeldes im Gebiet am Fluss erreicht werden. Eine wesentliche Rolle spielte auch der fehlende Radweg

zwischen der Moritzburger Straße und dem Ballhaus Watzke. Bisher mussten Radfahrer an der Moritzburger Straße den Radweg verlassen und rund einen Kilometer entlang der Leipziger Straße fahren, um wieder auf den Elbradweg zu gelangen. Dies war wenig attraktiv und auch gefährlich.



Die 2009 bis 2010 gebaute Molenbrücke am Pieschener Hafen ist zu einem Wahrzeichen Pieschens geworden.
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotograf: Steffen Füssel

Schon 2002 sollte sich aus einem ganz anderen Grund zeigen, wie sinnvoll die Ausweitung des Sanierungsgebietes zur Elbe hin war. Das Jahrhunderthochwasser im August dieses Jahres betraf weite Teile der Stadt. Die elbnahen Gebiete standen in einem bisher nicht vorstellbaren Ausmaß unter Wasser. Die Überschwemmungen richteten erhebliche Schäden an, auch der neue Teil des Sanierungsgebietes an der Elbe war nahezu vollständig überflutet. Der Pieschener Hafen und seine Mole waren unter den Wassermassen nicht mehr zu erkennen. Auch an einer anderen Stelle im Erweiterungsgebiet führte das Hochwasser zu erheblichen Schäden: Die Bootshäuser der Kanuabteilung des TSV Rotation Dresden 1990 e.V. und des Motorwassersportvereins Elbflorenz Dresden e.V. waren vollkommen überflutet und weitgehend zerstört. Die Gebäude befanden sich jedoch schon vor dem Hochwasser in einem sehr schlechten baulichen Zustand, eine Sanierung wäre ohnehin über kurz oder lang notwendig gewesen. Nun mussten zwei Neubauten her. Mithilfe von Fördermitteln des Freistaates Sachsen zur Beseitigung von



Hochwasserschäden entstanden innerhalb kurzer Zeit zwei neue Ersatzbauten und beide Vereine konnten ihren Sport wieder aufnehmen.

Allerdings waren in den Neubauten weder sanitäre Einrichtungen noch gesonderte Vereinsräume vorgesehen und so entstand die Idee, diese Räumlichkeiten in zwei Gebäuden oberhalb der Bootshäuser an der Leipziger Straße unterzubringen.

Die Landeshauptstadt Dresden besaß hier das Gebäude Leipziger Straße 91 und übertrug es in das Treuhandvermögen des Sanierungsträgers. Das Nachbargebäude, die Leipziger Straße 89, stand schon viele Jahre leer. Mithilfe von Städtebaufördermitteln gelang es, das Haus 89 zu erwerben. Nach der Zusammenfassung beider Gebäude konnten sie saniert werden. Im Erdgeschoss entstanden ein moderner Sanitärtrakt sowie zusätzliche Büro- und Versammlungsräume für beide Vereine.

Auch für die drei Obergeschosse fand sich eine neue Nutzung: In Zusammenarbeit mit dem Verein Alt werden in Gemeinschaft e.V. (AWIG) und aus Städtebaufördermit-

teln finanziert entstanden hier insgesamt zwölf kleine Wohnungen mit einer Größe zwischen 34 und 57 Quadratmetern und zusätzlichen Gemeinschaftsräumen auf allen Etagen.

2010 war das Mehrgenerationenhaus fertig. Die barrierefreien Ein- und Zweiraumwohnungen stehen in erster Linie älteren Bürgern zur Verfügung, bieten aber auch Platz für jüngere Menschen. Als Form des gemeinschaftlichen Zusammenlebens in der eigenen Wohnung ermöglicht das Wohnprojekt Leipziger Straße 89/91 vor allem älteren Menschen, ihr Leben mit anderen zusammen zu gestalten, sich gegenseitig zu unterstützen und gemeinsame Aktivitäten zu entwickeln. Das Projekt ist damit ein Ort, der den Bewohnern Sicherheit bietet und sie vor Vereinsamung und Isolation schützt.

2010 konnte auch der fehlende Abschnitt des Elbradweges in Pieschen fertiggestellt werden. Nach langwierigen Voruntersuchungen und der Prüfung alternativer Varianten – zwischenzeitlich diskutierte man den Streckenverlauf entlang

Eines der beiden nach der Jahrhundertflut 2020 neu errichteten Bootshäuser am Pieschner Hafen. Hier das Bootshaus des TSV Rotation Dresden 1990 e.V.

Quelle: PSG Planungs- und Sanierungsträgergesellschaft mbH



Molenbrücke mit Stahlplastik »Undine« der Künstlerin Angela Hampel

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotograf: Steffen Füssel

des Hafens unterhalb der Leipziger Straße – erfolgte der Beschluss, den Radweg über die Mole hinweg zur Leipziger Straße zu führen. Nachdem die notwendige Umweltverträglichkeitsprüfung zu keinen Einwänden führte und sich auch Hinweise auf eine Biberpopulation im Hafenbecken als nicht zutreffend herausstellten, begann 2009 der Bau der Radwegeverbindung. Schon ein Jahr später war er vollendet – eine 150 Meter lange Schrägseilbrücke überspannt jetzt das Hafenbecken. Der 34 Meter hohe Pylon, an dem die Brücke hängt, ist zu einem markanten Wahrzeichen am Rande des Sanierungsgebietes geworden. Mit einem Aufwand von 2,6 Millionen Euro ist hier ein wichtiger Lückenschluss im Radwegenetz der Landeshauptstadt Dresden realisiert worden.

Ein Stadtteil im Wandel: Anmerkungen zur sozialen Entwicklung

Wie an anderer Stelle bereits dargelegt, war der äußere Anschein des Sanierungsgebietes Pieschen Anfang der 1990er Jahre in weiten Teilen desolat. Verfallende Häuser und Ruinen, verwahrloste Infrastruktur und fehlende Erholungsmöglichkeiten prägten das Bild.

Im Gegensatz dazu stand allerdings eine repräsentative Befragung aus dem Jahre 1994.¹

Vier von fünf der befragten Bewohner des Gebietes erklärten, sich in Pieschen wohlfühlen. Bei dem Personenkreis, der länger als 30 Jahre in Pieschen lebte, lag diese Quote sogar bei deutlich über 90 Prozent. Selbst von den Bewohnern, die erst nach 1990 nach Pieschen gezogen waren, fühlten sich mehr als 70 Prozent im Stadtteil wohl.

Dies war jedoch nur auf den ersten Blick ein Widerspruch. Die Antworten der Befragten spiegelten auch die allgemeine Situation kurz nach der Wende wider. In anderen Stadtteilen sah es auch nicht besser aus und so gewannen die Vortei-

le des Stadtteils Pieschen an Gewicht. Als positive Merkmale des Sanierungsgebietes nannten die Befragten die gute Verkehrsanbindung, die Nähe zur Elbe, die intensiven sozialen Kontakte im Gebiet und die vielen kleinen Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten. Diese Faktoren glichen das äußere Erscheinungsbild des Stadtteils offensichtlich weitgehend aus. Das Wohngebiet besaß trotz des großen Sanierungsbedarfes durch seine städtebauliche und architektonische Gestaltung sowie durch die vorhandene Infrastruktur und das soziale Geflecht eine gewisse Attraktivität.

Ein differenzierteres Bild ergab sich allerdings bei der Einbeziehung auch der

negativen Merkmale in die Betrachtung. Mehr als ein Drittel der Bewohner war mit der eigenen Wohnung und dem direkten Wohnumfeld unzufrieden. Sie beklagten vor allem die verfallenen Häuser, die mangelnde Ordnung und Sauberkeit, das fehlende Grün und die unzureichenden Spielmöglichkeiten für Kinder. Auch fehlende Kultureinrichtungen und den Verkehrslärm nahmen die Menschen als Defizit wahr. Insgesamt jedoch lag Pieschen bei der Bewertung der Bewohner in der Rangliste der Wohngebiete der Landeshauptstadt Dresden auf einem überraschenden Mittelplatz. Mit einer Durchschnittsnote von 2,8 bewerteten die Pieschener Bürger ihren Wohnort



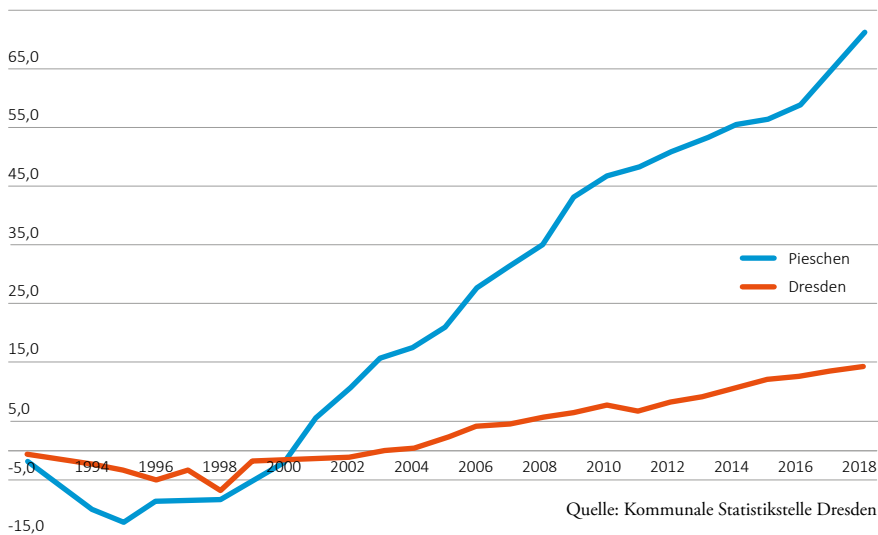
1995 im Sanierungsgebiet, Torgauer Straße

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotograf: Jörg-Rainer Oesen

1 Die Befragung wurde von der SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GmbH Dresden durchgeführt, die in den Jahren 2002 und 2007 weitere Sozialstudien erstellte. Jüngere Untersuchungen liegen nicht vor. Die folgenden Angaben beziehen sich auf die angeführten Studien und auf Daten aus der offiziellen Statistik der Landeshauptstadt Dresden.

Entwicklung der Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet Pieschen und in Dresden

(1991: 100 Prozent, Veränderung in Prozent)



deutlich besser als beispielsweise die Bewohner Löbtaus (3,2), der Äußeren Neustadt (3,5) oder die Einwohner von Prohlis (3,8). Die Stadtteile Johannstadt (2,7) und Räcknitzhöhe (2,6) übertrafen Pieschen in dieser Rangliste. Spitzenreiter war mit weitem Abstand das Gebiet Weißer Hirsch mit einem Durchschnittswert von 1,6.

Das Sanierungsgebiet hatte zu Beginn der Maßnahmen 1992 rund 4.000 Einwohner. Bis Mitte der 1990er Jahre ging die Bevölkerungszahl allerdings drastisch zurück und lag 1995 um mehr als 10 Prozent unter dem Niveau von 1990. Zum Vergleich: Im selben Zeitraum verlor das Sanierungsgebiet Äußere Neustadt nur rund fünf Prozent der Bewohner, die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt Dresden ging zwischen 1992 und 1995 um etwa drei Prozent zurück. Allerdings kehrte sich dieser Trend in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre um. Während die Einwohnerzahlen in der Äußeren Neustadt und in der Gesamtstadt auf einem niedrigen Niveau stagnierten und noch weit vom Ausgangswert der Nachwendezeit ent-

fernt waren, kam es in Pieschen zu einem bemerkenswerten Anstieg – 1999 war der Wanderungssaldo erstmals positiv. Insgesamt zogen 106 Menschen mehr ins Sanierungsgebiet als es verließen. Gleichzeitig überstieg auch die Zahl der Neugeborenen ab 1996 zum Teil deutlich die Zahl der Gestorbenen. Beides führte dazu, dass die Einwohnerzahl Pieschens zur Jahrtausendwende wieder den Wert von 1992 erreichte. Die positive Bevölkerungsentwicklung setzt sich bis heute fort. Zum Vergleich: In der Landeshauptstadt Dresden insgesamt erhöhte sich die Einwohnerzahl im selben Zeitraum trotz einiger Eingemeindungen in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre um lediglich 14,3 Prozent. Ende 2019 bewohnten ca. 7.000 Personen das Sanierungsgebiet. Dies entsprach einer Zunahme um etwa 70 Prozent gegenüber 1992.

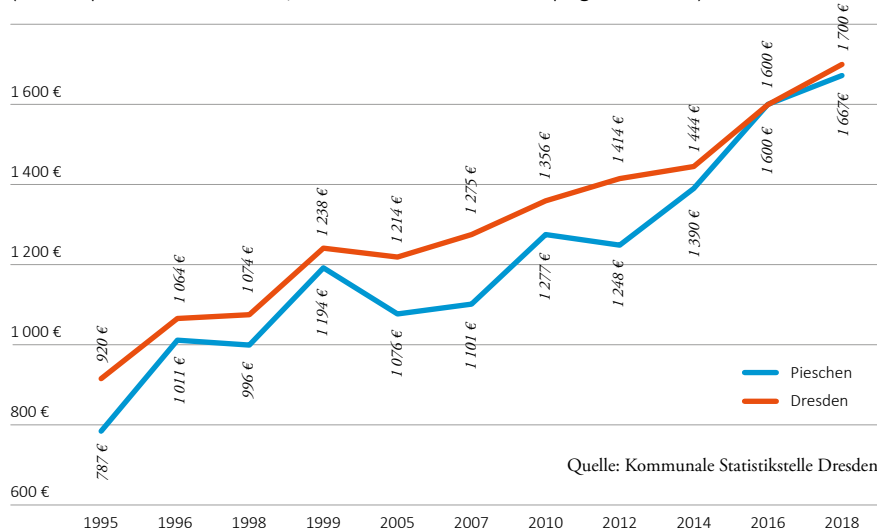
Worauf der drastische Bevölkerungsrückgang in den ersten Jahren der Sanierungstätigkeit in Pieschen zurückzuführen ist, darüber ist eine umfassende Aussage kaum möglich. Letztlich resultierte diese

Entwicklung wohl aus einer Vielzahl von Faktoren.

Eine Ursache ist sicher im Bauboom der Nachwendezeit in Dresden zu finden. Während überall im Stadtgebiet innerhalb kurzer Zeit neue und attraktive Wohnungen entstanden, entwickelte sich das Sanierungsgeschehen in Pieschen aus den verschiedensten Gründen zu Beginn eher langsam. Erst in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre standen modernisierte Wohnungen in nennenswerter Anzahl zur Verfügung. In diese Zeit fällt auch die Fertigstellung der ersten größeren Neubauprojekte im Gebiet. Innerhalb kurzer Zeit entspannte sich so die Wohnraumsituation. Ein anderer Faktor für den Bevölkerungsrückgang im Gebiet stand wohl direkt mit dem Bauge-schehen im Zusammenhang. Mit Instandsetzung und Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz war fast immer auch ein zumindest vorübergehender Auszug der Mieter verbunden. Für den Zeitraum der Bauarbeiten benötigten die Bewohner übergangsweise andere Wohnungen. Statt aber nach Abschluss der Arbeiten wieder nach Pieschen zurückzukehren, nutzten viele die Gelegenheit und verließen das Stadtviertel. Mit der positiven Entwicklung der Einwohnerzahl stand Pieschen nicht allein. Fast parallele Trends waren auch in den beiden anderen großen Sanierungsgebieten zu beobachten. Das Hechtviertel verzeichnete zwischen 1990 und 2000 einen Bevölkerungszuwachs von 29 Prozent, in der Äußeren Neustadt lag die Quote bei 25 Prozent. Dies zeigt, dass die Städtebaufördermaßnahmen griffen und die Strategie der Stadt zur Revitalisierung der zu modernisierenden Gebiete richtig war.

Mit Zunahme der Bevölkerung änderte sich auch deren demografische Zusammensetzung. Während 1994 noch rund ein Viertel der Bewohner Pieschens 60 Jahre oder älter waren, betrug dieser Anteil 2006 nur noch 11,2 Prozent. In der Bevölkerungs-

Vergleich des Pro-Kopf-Einkommens Pieschen / Dresden gesamt (Nettoäquivalenzeinkommen, Pieschen einschließlich Leipziger Vorstadt)



gruppe der 25- bis 59-Jährigen sank der Wert 2006 gegenüber dem Vergleichsjahr deutlich. Waren 1994 noch 63,6 Prozent der Bewohner des Sanierungsgebietes Pieschen zwischen 25 und 59 Jahre alt, so verringerte sich der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe bis zum Jahr 2006 auf 56,9 Prozent. Eine gegenläufige Entwicklung war bei den 18- bis 24-Jährigen zu beobachten. Hier stieg der Anteil um drei Punkte auf 14,3 Prozent.

Aufschlussreich ist auch hier der Vergleich mit den Werten für die gesamte Landeshauptstadt. Der Anteil der älteren Bewohner an Dresdens Gesamtbevölkerung überstieg 2006 den Wert für Pieschen um mehr als das Doppelte. Waren in Dresden insgesamt 27,1 Prozent der Bevölkerung über 60 Jahre alt, so lag dieser Wert im Sanierungsgebiet wie erwähnt lediglich bei rund 11 Prozent. Bei den beiden Gruppen der 25- bis 44-Jährigen und der 45- bis 59-Jährigen übertraf der Anteil in Pieschen den für die Gesamtstadt deutlich. Besonders auffällig ist der Vergleich der Bevölke-

rungsgruppe der 25- bis 44-Jährigen. Während in 2006 Pieschen mehr als 40 Prozent der Bewohner zwischen 25 und 44 Jahre alt waren, betrug der Anteil für die gesamte Stadt 30 Prozent. Ein ähnliches Bild ergab der Vergleich in der Gruppe der 45- bis 59-Jährigen.

Gerade in diesen beiden Gruppen fanden sich viele Elternpaare und Alleinerziehende, was zur Folge hatte, dass der relative Anteil der unter 18-Jährigen mit 17,6 Prozent der Bevölkerung im Sanierungsgebiet im Jahre 2006 signifikant über dem Wert für die Gesamtstadt lag. Hier betrug der Anteil lediglich 13,3 Prozent. Auch im Vergleich mit den Werten des Freistaates Sachsen und für Deutschland insgesamt dominierten in Pieschen vor allem die jüngeren Jahrgänge. Pieschen hat sich damit von einem Stadtteil mit überdurchschnittlich hohem Altersdurchschnitt zu einem jungen Stadtviertel entwickelt.

Eine ähnlich positive Entwicklung zeigte sich auch bei der schulischen Qualifikation. Verfügten 1994 nur rund elf Prozent der

Bewohner im Gebiet über einen Hochschulabschluss, so lag diese Quote 2007 bei mehr als 26 Prozent. Berücksichtigt man auch die Fachschulabsolventen, so betrug der Anteil der höher Qualifizierten in Pieschen über 40 Prozent gegenüber rund 30 Prozent zu Beginn der 1990er Jahre. Die Quote der Personen mit Facharbeiterabschluss sank dagegen kontinuierlich. Verfügten 1994 noch rund 60 Prozent der Einwohner über eine solche Qualifikation, verringerte sich diese Quote von 48,4 Prozent (1998) auf 37,6 Prozent (2007). Diese Entwicklung stand in direktem Zusammenhang mit der generellen Zunahme von Studienabschlüssen und war damit wohl auch dem Trend zur gesellschaftlichen Entwertung von praktischen Ausbildungen geschuldet. Bedenklich war allerdings die Zahl der Bewohner, die keinen Schulabschluss hatte. Seit 1994 stieg der Anteil dieser Personengruppe sogar an: Etwa 16,5 Prozent der in Pieschen Lebenden konnte im Jahre 2007 keinen regulären Schulabschluss vorweisen.

Pieschen war in der Vergangenheit traditionell immer ein armer Stadtteil. 1995 lag das Netto-Äquivalenz-Einkommen um etwa 130 Euro unter dem Durchschnitt der Landeshauptstadt.²

An den Einkommensunterschieden änderte sich bis weit in das neue Jahrtausend hinein wenig. Das Pro-Kopf-Einkommen in Pieschen lag in jedem Jahr mehr oder minder deutlich unter dem Vergleichswert für die gesamte Landeshauptstadt. Erst nach 2014 näherte sich das gewichtete Pro-Kopf-Einkommen dem Wert für die Gesamtstadt an und erreichte ihn schließlich.

² Mithilfe des international gebräuchlichen Nettoäquivalenzeinkommens wird eine Vergleichbarkeit der Pro-Kopf-Einkommen unabhängig von der Haushaltsgröße erreicht. Durch eine spezielle Gewichtung des anteiligen Einkommens eines Familienmitgliedes ist so ein realistischer Vergleich mit einem Einpersonenhaushalt möglich.

Von Konstanz nach Pieschen

Herr Hölzer, Sie haben ihre Jugend in Konstanz am Bodensee verbracht. Wie und wann sind Sie nach Dresden gekommen, und vor allem, wie haben Sie Ihre Vorliebe für den Stadtteil Pieschen entdeckt?

Ich habe im Jahre 1993 im Rahmen meines BWL-Studiums ein Praxissemester bei der Niederlassung der Treuhandanstalt in Dresden im Bereich der Grundstücksbewertung absolviert. Daraus ergab sich fast zwangsläufig der Übergang vom Studium hin zu einer Tätigkeit in der Immobilienwirtschaft. Da es mir in Dresden sehr gut gefallen hat, bin ich dann hier geblieben und habe mich als Immobilienentwickler selbstständig gemacht.

In den 1990er Jahren gab es natürlich noch in allen Stadtteilen Immobilien, die saniert werden mussten. Aber mein Herz hing sofort an Pieschen, mir gefiel die Lage an der Elbe, die geschlossene Gründerzeitarchitektur, die Größe der Objekte und nicht zuletzt die doch »offene« Bauweise mit viel Grün mitten in der Stadt.

Welchen Eindruck hatten Sie vom Stadtteil, als Sie hierher kamen? Woran erkannten Sie das Potenzial des Stadtteils?

Aufgrund der Lage und der schon damals guten Infrastruktur war Pieschen eine bis dahin unentdeckte Perle. Reizvoll war auch, dass hier ein gemischtes Publikum lebte: Kreative, junge und alte Menschen, die auf keinem Fall aus ihrem Viertel wegziehen wollten. Hier musste Hand angelegt werden, um den alten »Glanz« wiederherzustellen. Für mich war aber auch sehr

schnell klar, dass dieses Viertel für Familien prädestiniert ist. Besonders hilfreich waren da auch die städtischen Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung.

Pieschen hat sich seit der Wende erheblich verändert. Wie haben Sie diesen Prozess erlebt?

Seit unserer ersten Sanierungsmaßnahme in den Jahren 1996 und 1997 haben sich eben nicht nur die Straßenzüge und das Mietangebot positiv entwickelt. Auch die Anstrengungen im öffentlichen Bereich, z. B. die Schaffung der Gemeinschaftsschule Pieschen und die neuen Kindergärten, haben dazu beigetragen, dass speziell für Familien ein attraktiver Wohnort entstand. Wir selber haben ab 2003 begonnen, systematisch Vier- und Fünfstückwohnhäuser gerade für Familien zu schaffen. Hier haben wir unsere Chance gesehen. Viele ehemalige Mieter haben sich mittlerweile entschlossen, eigenes Wohneigentum in Pieschen zu erwerben. Dies zeigt vor allem unsere Baumaßnahme auf dem Gelände der einstigen Krautwaldfabrik zwischen der Torgauer und der Oschatzer Straße.

Wie wird sich Pieschen Ihrer Einschätzung nach in der Zukunft entwickeln?

Wo liegen die Chancen? Erkennen Sie Missstände, die noch behoben werden sollten?

Pieschen bleibt ein Top-Familienstandort in Dresden, allein schon durch die Entwicklung der Schulangebote und der allgemeinen Infrastruktur. Kritisch zu bewerten

ist die Entwicklung des Einzelhandels. Hier wurde viel durch die öffentliche Hand gefördert, dennoch nimmt das Angebot leider weiter ab. Viele Traditionsgeschäfte werden oder sind bereits geschlossen – erinnert sei nur an Puppen-Langner in der Bürgerstraße. Dies ist aber kein Pieschen-typisches Problem sondern trifft alle Stadtteile bzw. den Einzelhandel allgemein.

Glanzlicht in Pieschen wäre die Gestaltung des Sachsenbades als große Schwimm- und Sportanlage in Verbindung mit Angeboten wie Physiotherapie, Yogaschule etc. Hier gibt es eine so große Nachfrage von Schulen, Kindergärten und Vereinen, dass dies ein »Muss« für die Stadt Dresden ist. Die Pieschener und auch die Bewohner der angrenzenden Stadtteile wären sehr dankbar dafür.

Tobias Hölzer

hat im Laufe der Jahre mehrere Gebäude im Sanierungsgebiet erworben und zum Teil auch mit Hilfe von Fördermitteln saniert. Der geborene Konstanzer führt seine Geschäfte nach wie vor von Pieschen aus.

Diese Entwicklung ist wohl in erster Linie auf die Fertigstellung einiger größerer Neubauprojekte zurückzuführen. Sowohl die Markuspassage als auch die neu entstandenen Eigenheimstandorte auf dem ehemaligen Krautwald-Areal oder am Moritzburger Platz wurden in diesen Jahren fertiggestellt. Die neuen Stadtteilbewohner zählen eher zur Gruppe der Besserverdienenden, was zu einem Anstieg der durchschnittlichen Pro-Kopf-Einkommen beiträgt.

Einen zentralen Moment für die Entwicklung der Sozialstruktur eines Stadtgebietes stellt die Situation auf dem Wohnungsmarkt dar. Von Bedeutung ist hier nicht nur das aktuelle Mietniveau, auch andere Faktoren spielen eine Rolle. Die Frage, wie die Bewohner und Bewohnerinnen die zukünftige Mietpreisentwicklung im Gebiet einschätzen, ist ebenso von Relevanz wie die Erwartungen an die mittel- und langfristige Entwicklung des Wohngebietes.

Zwar waren zu Beginn der 1990er Jahre mehr als 60 Prozent der Pieschener mit ihrer Wohnsituation noch zufrieden – dennoch benannten gleichzeitig weit mehr als zwei Drittel der Bewohner den baulichen Zustand der Häuser als Mangel.

Darüber hinaus spielte auch das Fehlen »klassischer« Ausstattungsmerekmale der Wohnung eine wesentliche Rolle bei der Bewertung der eigenen Wohnsituation. Der Zustand der Fenster und das Fehlen einer zentralen Heizungsanlage bemängelte eine Mehrheit ebenso wie die unzureichenden sanitären Einrichtungen.

Die durchschnittliche Kaltmiete lag 1994 unabhängig von der Wohnungsgröße bei knapp 230 DM. Hinter diesem Durchschnittswert verbarg sich allerdings eine relativ große Spreizung. Das Minimum betrug 62 DM, das Maximum lag bei einer monatlichen Kaltmiete von 1.450 DM. Aus der relativ niedrigen Miete resultierte auch der gemessen an der heutigen Situation geringe Anteil am Haushaltseinkommen.

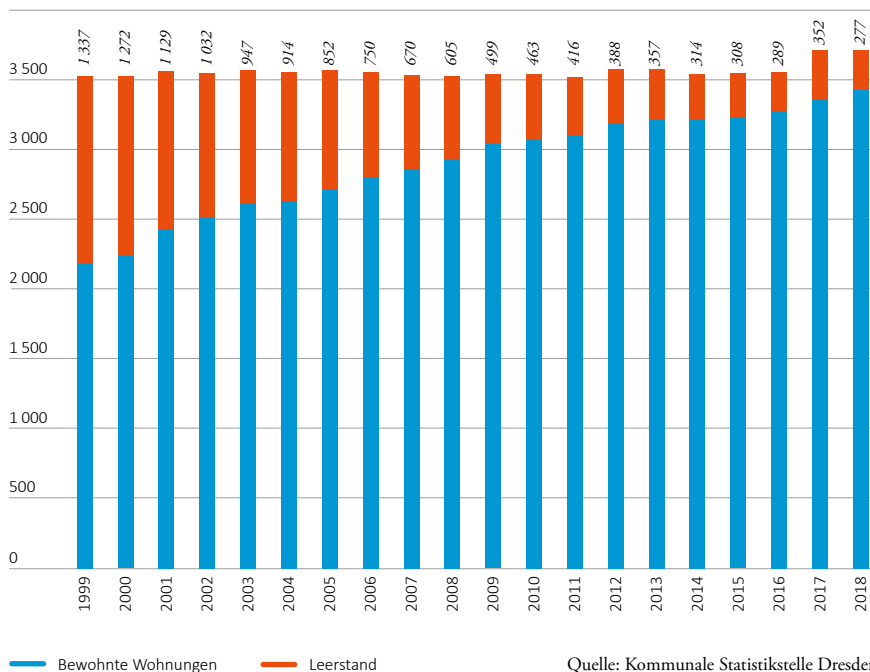
Weniger als 17 Prozent des verfügbaren Einkommens waren notwendig, um die laufende Miete zu bezahlen. Trotz der relativ geringen Belastung war für eine Mehrheit gerade der Geringverdiener die Grenze der Belastbarkeit bereits erreicht oder überschritten.

Um die soziale Struktur im Sanierungsgebiet zu stabilisieren und eine weitere Abwanderung aus dem Stadtviertel zu verhindern, stand von Anfang an die Wiedergewinnung und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Mittelpunkt der Gebietsentwicklung. Das Instrumentarium der Städtebauförderung in Verbindung mit dem von der Landeshauptstadt Dresden verabschiedeten Sozialplan für alle Sanierungsgebiete der Stadt stellte dafür den rechtlichen Rahmen dar. Als Gegenleistung

für die Zuschüsse zur Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude aus der Städtebauförderung mussten die Eigentümer der Landeshauptstadt preisgebundenen Wohnraum für einen Zeitraum von zwölf Jahren zur Verfügung stellen. Der Mietpreis nach Abschluss der Sanierung begann mit 3,58 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und konnte alle drei Jahre um 50 Cent steigen. Bis zum Ablauf der Mietbindung durfte die Kaltmiete damit über den gesamten Zeitraum seit Beginn der 1990er Jahre lediglich bis auf 5,11 Euro steigen. Die Belegung der Wohnungen war an bestimmte Einkommensgrenzen gebunden und erfolgte durch die Landeshauptstadt Dresden.

Das Angebot stieß auf reges Interesse der sanierungswilligen Eigentümer und so entstanden bis weit in die zweite Hälfte

Leerstandsentwicklung



Quelle: Kommunale Statistikstelle Dresden



Alt und Neu, hier auf der Bürgerstraße. Diese Bilder prägten jahrelang das Sanierungsgebiet.

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

der 1990er Jahre hinein mehrere Hundert öffentlich geförderte Wohnungen. Parallel dazu kam es zur Fertigstellung der ersten größeren Neubauprojekte in der Leisniger Straße und in der Bürgerstraße. Auch diese entstanden zumindest zum Teil mithilfe von Wohnungsbaufördermitteln des Freistaates Sachsen und unterlagen damit ebenfalls der Mietpreisbindung. Zu Beginn des neuen Jahrtausends waren so nahezu 30 Prozent des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet mietpreisgebunden und standen damit vor allem einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen zur Verfügung.

Diese Entwicklung hatte allerdings auch eine Kehrseite. Das Angebot an saniertem und neuem Wohnraum überstieg über einen längeren Zeitraum hinweg die vorhandene Nachfrage deutlich. Die Situation war zum Teil dramatisch. Von rund 3.500 vorhandenen Wohnungen im Jahre 1999 standen fast 38 Prozent leer. Zwar sank diese Quote über die Jahre hinweg kontinuier-

lich, erreichte aber erst in den Jahren nach 2010 ein verträgliches Maß.

Dieses Ungleichgewicht war nicht auf Pieschen beschränkt. Die Stadt Dresden verlor in den 1990er Jahren massiv an Einwohnern; erst 2005 erreichte die Stadt wieder die Einwohnerzahl von 1990. Dem stand ein Bauboom gerade auf dem Wohnungssektor gegenüber, die Zahl der Wohnungen stieg zwischen 1995 und 1999 um rund 14 Prozent von knapp 256.000 auf fast 292.000 Einheiten. Dies führte zu hohen Leerstandsquoten in nahezu allen Stadtteilen der Landeshauptstadt Dresden. In Pieschen war diese Entwicklung jedoch besonders ausgeprägt. Hier lag die Quote der unvermieteten Wohnungen zum Teil deutlich über der in anderen vergleichbaren Stadtvierteln. Erst nach 2005 erholte sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt nach und nach und das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage kam wieder ins Gleichgewicht.

Seit Beginn der 1990er Jahre lag das Mietpreisniveau in Pieschen immer unterhalb des Durchschnitts für die gesamte Stadt. Der Abstand zum durchschnittlichen Mietpreisniveau in Dresden pendelte über all die Jahre hinweg zwischen 30 und 50 Cent je Quadratmeter. Während im Durchschnitt für den gesamten Stadtraum Dresden im Jahre 2007 eine Miete von 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für eine Bestandswohnung zu zahlen war, lag der Vergleichswert für Pieschen bei 4,68 Euro. 2014 betrug die Durchschnittsmiete in Dresden 5,63 Euro je Quadratmeter, in Pieschen waren es dagegen lediglich 5,13 Euro. Auch in der Gegenwart liegen die Mieten im Sanierungsgebiet noch immer um rund 40 Cent je Quadratmeter unter denen in der gesamten Stadt.

Eine Erklärung für die vergleichsweise günstige Mietsituation in Pieschen ist sicherlich im Bestand an städtischen Wohnungen im Sanierungsgebiet zu finden.



Der Unternehmerverein Pieschen e.V. versuchte Mitte der 2000er Jahre durch ein aktives Geschäftsstraßenmanagement dem hohen Leerstand mit europäischen Fördermitteln entgegenzuwirken.

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Knapp 380 Wohnungen oder rund zehn Prozent des gesamten Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet verwaltet der Sanierungsträger als Treuhänder für die Stadt. Die Kaltmieten liegen in diesen Wohnungen bei etwa 5,00 Euro je Quadratmeter und damit unter dem Durchschnitt. Dies dämpft die Mietpreisentwicklung im Sanierungsgebiet. Darüber hinaus war die Wohnungsnachfrage in Pieschen über einen langen Zeitraum deutlich geringer als beispielsweise in der Dresdner Neustadt oder den klassischen Altbaugebieten auf der anderen Elbseite. Pieschen leidet nach wie vor unter seinem schlechten Ruf aus der Vergangenheit. Allerdings ändert sich dies seit einiger Zeit. Mit zunehmender Knappheit in den benachbarten Stadtvierteln entdecken nicht wenige Wohnungssuchende die Vorteile der Stadtteile an der Elbe als Wohnstandort.

Parallel zur Wohnbevölkerung stieg auch die Zahl der Gewerbebetriebe im

Sanierungsgebiet. Waren 1998 noch 218 Unternehmen im Gebiet ansässig, so arbeiteten im Jahre 2009 dort bereits 273 Unternehmen.³ Auffällig ist der Anstieg der Betriebe im Dienstleistungsbereich. 2009 arbeiteten in diesem Sektor 107 Unternehmen, elf Jahre zuvor waren es lediglich 63. Die Zahl der Anbieter von Dienstleistungen erhöhte sich damit um rund zwei Drittel. Im Gegensatz dazu stagnierte die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte im Sanierungsgebiet. Die Anzahl der Geschäfte in diesem Sektor nahm zwischen 1998 und 2009 um lediglich zwei Anbieter ab. Diese Unternehmen konzentrieren sich weitgehend auf der Oschatzer Straße und der Bürgerstraße. Hier befinden sich vor allem Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs.

Es ist davon auszugehen, dass sich vor allem der Einzelhandelsbereich weiterhin stabil entwickelt. Steigende Pro-Kopf-Ein-

kommen sorgen für höhere Kaufkraft, die den Geschäften vor Ort bis zu einem gewissen Grad zugutekommt. Positiv dürfte sich hier auch der Verzicht der Landeshauptstadt Dresden auf die Genehmigung eines weiteren Großmarktes in der Leipziger Vorstadt auswirken. Eine zusätzliche Ansiedlung eines großen Anbieters – nur zwei Kilometer vom Pieschener Zentrum entfernt – hätte sicherlich negative Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort Pieschen gehabt.

Insgesamt hat sich die soziale Situation im Sanierungsgebiet in den letzten 25 Jahren deutlich verbessert. Steigende Einkommen, verbunden mit einem erheblichen Bevölkerungszuwachs und dem Zuzug auch von gutverdienenden Haushalten haben zu einer deutlichen Verbesserung der sozialen Situation im Sanierungsgebiet geführt. Auch wenn es noch eine relativ große Zahl von sozial schwachen Bewohnern im Gebiet gibt, entwickelt sich Pieschen immer mehr zu einem normalen Stadtviertel, das den Vergleich mit anderen Stadtteilen Dresdens nicht scheuen braucht.

³ Neuere Zahlen liegen nicht vor.

30 Jahre Sanierung in Zahlen: Ein Überblick

Im Laufe der fast 30 Jahre dauernden Sanierungsmaßnahme Pieschen flossen rund 55,6 Millionen Euro aus Städtebaufördermitteln sowie zusätzlichen Einnahmen und rund 1,8 Millionen Euro aus Mitteln der Europäischen Union in das Sanierungsgebiet. Der weitaus größte Teil dieser Mittel war nötig, um die Erneuerung vorhandener Wohngebäude zu finanzieren. Insgesamt konnten so 106 Einzelmaßnahmen mit durchschnittlich rund 210 000 Euro je Maßnahme gefördert werden.

Für die Sanierung und den Ausbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen waren insgesamt 11,7 Millionen Euro notwendig. Mehr als die Hälfte dieser Summe ist in die drei Schulen im Sanierungsgebiet geflossen. Der Bau der Bibliothek und die Sanierung des Gebäudes für den Verein Kreative Werkstatt e.V. am Galvanohof haben zusammen rund 1,7 Millionen Euro gekostet. Für den Ausbau von Kinderbetreuungseinrichtungen waren Städtebaufördermittel von insgesamt etwas mehr als 1,44 Millionen Euro nötig. Sanierung und Erweiterung vorhandener Sportanlagen schlugen mit mehr als 1,1 Millionen Euro zu Buche.

Im Förderbereich Ordnungsmaßnahmen sind sowohl die Sanierung vorhandener Straßen, der Abbruch von Gebäuden in den Blockinnenbereichen, die Umzüge von Bewohnern im Rahmen der Sanierung von

Wohngebäuden sowie die Schaffung von Freianlagen und Spielplätzen enthalten.

Allein für die grundlegende Erneuerung der Straßen im Sanierungsgebiet sind Fördermittel von mehr als sieben Millionen Euro aufgewandt worden. Die Umsetzung der Sozialpläne, also die Bereitstellung von Ersatzwohnungen und die Umzugskosten für die von Sanierungsmaßnahmen betroffenen Bewohner, kosteten etwa 500.000 Euro. Die Ausgaben für die beiden neu entstandenen Spielplätze im Sanierungsgebiet und die Neuordnung der Gartensparte Concordia e.V. an der Konkordienstraße sind mit Gesamtausgaben in Höhe von zusammen 460.000 Euro ebenfalls in der Position Ordnungsmaßnahmen enthalten.

Rund ein Drittel der Ausgaben für Grunderwerbe waren notwendig, um Flächen für den Straßenbau, zum Beispiel für die »Pieschener Melodien«, zu erwerben. Mit einem Teil der Fördermittel sind auch einzelne Gebäude angekauft worden, um sie zu sanieren oder zu einem späteren Zeitpunkt an Investoren oder Selbstnutzer wieder zu veräußern.

Die Aufwendungen für die Gebäudesicherung und für die Vorbereitung der Modernisierungsmaßnahme Pieschen sind zum größten Teil vor der formellen Festlegung des Sanierungsgebietes Pieschen durch die Landeshauptstadt Dresden entstanden. Die Sonstigen Ausgaben umfassen



Das Banner »Stadterneuerung in Dresden« als Symbol für den Einsatz von Fördermitteln war in den Anfangsjahren der Sanierungstätigkeit ständige Begleitung.
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Ein Großteil der Städtebauförderung floss in den Anfangsjahren in Ordnungsmaßnahmen. Mit deren Hilfe konnten viele verwahrloste und hoch versiegelte Hinterhöfe wieder begrünt und für alle nutzbar gemacht werden.

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

im Wesentlichen Aufwendungen für die Betreuung des Areals durch den Sanierungsträger über die gesamte Laufzeit.

Die Gelder aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) sind zu einem wesentlichen Teil in den Bau eines Blockheizkraftwerkes in der ökologischen Gartensiedlung an der Oschatzer Straße und in den Bau des Kindergartens Oschatzer Straße 38 sowie in die Sanierung des Jugendhauses »Emmers« geflossen. Darüber hinaus ist der Erweiterungsbau der Turnhalle an der Gemeinschaftsschule in der Robert-Matzke-Straße sowie der Gemeinschaftsgarten »Aprikosen für alle« an der Leisniger Straße aus diesem Programm finanziert worden. Weitere EU-Mittel aus diesem Programm dienten der Unterstützung von ansässigen kleinen und mittleren Unternehmen sowie für das Geschäftsstraßenmanagement.

Über den gesamten Zeitraum von 29 Jahren flossen im Durchschnitt Fördermittel von rund 1,9 Millionen Euro jährlich in das Sanierungsgebiet Pieschen. Allerdings verteilten sich die Fördermittel sehr ungleichmäßig über die Jahre. Allein in der Periode von 1991 bis 1995 lag das Fördervolumen bei knapp 21,7 Millionen Euro. Damit waren rund 38 Prozent der verfügbaren Fördermittel in den fünf Anfangsjahren eingesetzt worden.

Die Ausgaben der Jahre 1991 und 1992 in Höhe von zusammen rund 3,3 Millionen Euro enthielten sowohl die umfangreichen Wohngebäudesicherungsmaßnahmen als auch die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet.

Für das weit überdurchschnittliche Ausgabevolumen in den Jahren 1994 und 1995 waren in erster Linie die Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl von

Wohngebäuden verantwortlich. Innerhalb kurzer Zeit konnte mit vielen einzelnen Sanierungsmaßnahmen begonnen werden, was den hohen Mittelabfluss auch noch im Jahre 1996 erklärte. Nur durch den konzentrierten Einsatz der Mittel konnte der drohende Abriss der wertvollen, aber zum Teil ruinösen Gründerzeitbauten verhindert werden.

In der zweiten Hälfte der 1990er Jahre war es vor allem der Straßenbau, der zu den vergleichsweise hohen Ausgaben führte. Innerhalb kurzer Zeit erfolgte die Sanierung der Oschatzer Straße, der Konkordienstraße und der Leisniger Straße. Weitere öffentliche Maßnahmen wie die Umgestaltung des Galvanohofes begannen. Durch den Bau der neuen Bibliothek und des Kindergartens in den Jahren 2005 bis 2010 kam es noch einmal zu überdurchschnittlichen Ausgaben, ehe das Fördervolumen in den Folgejahren deutlich sank und sich auf einem niedrigen Niveau stabilisierte.

Im letzten Abschnitt dieses Sanierungszeitraumes konnten allerdings als Kompensation der knapper werdenden Fördermittel Einnahmen in Höhe von etwa 3,3 Millionen Euro aus freiwillig vorab gezahlten Ausgleichsbeträgen der Eigentümer eingesetzt werden. Mit deren Hilfe konnten zum Beispiel die Maßnahmen Pieschener Melodien, der Schulhof der Makarenko-Schule sowie die Ende 2021 abgeschlossenen Bauabschnitte der Torgauer sowie der Osterbergstraße finanziert werden. Insgesamt wird mit Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen der Eigentümer in Höhe von rund 4 Millionen Euro gerechnet.

Erfolgreiche Stadtteilentwicklung in Pieschen: Ein Fazit



Spielplatz Konkordienstraße
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Seit der Eröffnung des Sanierungsgebietes Pieschen sind fast 30 Jahre vergangen. Die Maßnahmen sind abgeschlossen und nahezu alle Ziele erreicht. Pieschen hat sich zu einem Wohnstandort entwickelt, der den Vergleich mit anderen Dresdner Stadtteilen nicht zu scheuen braucht. Bei einem Rundgang durch den Stadtteil zeigen sich schon auf den ersten Blick die Erfolge, die in den letzten drei Jahrzehnten erreicht werden konnten. Nahezu alle Gebäude sind modernisiert, der Altbaubestand weitgehend gerettet. Alle Baulücken sind mit attraktiven Wohnhäusern geschlossen. Zwei neu entstandene Wohnquartiere setzen Maßstäbe für das gesamte Stadtgebiet. Sowohl die Markuspassage mit der neu entstandenen Hans-Fromm-Straße als auch die »Pieschener Melodien« dürften in ihrer Gestaltung wohl einzigartig in Dresden sein. Sämtliche Straßen im Gebiet sind erneuert und entsprechen nun üblichen Standards. Es entstanden zusätzliche Spielplätze, Grün- und Erholungsflächen sowie zwei Kindergärten. Die Einwohnerzahl hat sich seit 1990 nahezu verdoppelt.

Um den Entwicklungsprozess, den Pieschen seit der Wende erlebt hat, in vollem Umfang zu verdeutlichen, ist noch einmal ein kurzer Rückblick auf die Ausgangslage notwendig: Der Stadtteil war historisch schon immer ein eher armes Arbeiterquartier. Einkommensschwache Bevölkerungsgruppen dominierten über Jahrzehnte. Nicht von ungefähr entstand hier zu Beginn des 20. Jahrhunderts das erste offizielle Armenhaus Dresdens. Dies dominierte über Jahrzehnte hinweg den Ruf des Stadtteils.

Zu Beginn der 1990er Jahre prägten vor allem ältere Bewohner das Stadtteilbild. Wer konnte, zog aus Pieschen weg. Das Viertel war bei vielen Dresdnern bestenfalls unbekannt. Im schlimmsten Fall assoziierte man mit Pieschen verfallene Bausubstanz und unterprivilegierte Bewohner. Eine stattliche Anzahl eher fragwürdiger Kneipen und

zweifelhafter Etablissements war dem Ansehen des Stadtviertels nicht unbedingt zuträglich. Obwohl die äußeren Voraussetzungen in den anderen Sanierungsgebieten der Landeshauptstadt Dresden anfangs durchaus vergleichbar waren, dauerte es lange, bis die Öffentlichkeit Pieschen als attraktiven Stadtteil wahrnahm. Während zum Beispiel das Sanierungsgebiet Äußere Neustadt von Beginn an als quirliger Stadtteil mit einer jungen, alternativen Bevölkerung sogar überregional bekannt und beliebt war, blieb Pieschen bis weit in das neue Jahrtausend hinein das Aschenputtel unter Dresdens Stadtteilen. Daran änderte auch der erhebliche Einsatz öffentlicher Gelder, die vor allem in den ersten zehn Jahren in die Erhaltung der Bausubstanz flossen, wenig. Erst spät nahmen viele Dresdner und Dresdnerinnen die positive Entwicklung des Quartiers an der Elbe wahr. Ein Indiz dafür ist das massive Bevölkerungswachstum seit 2010.

Die nun hohe Attraktivität des Wohnstandortes Pieschen ist jedoch nicht nur auf den erheblichen Fördermitteleinsatz der letzten Jahrzehnte zurückzuführen. Zwar war dieser eine wesentliche Voraussetzung für so manche Einzelentwicklung. Ohne die vorausschauende und langfristig angelegte Planung und das Engagement der Verantwortlichen bei der Landeshauptstadt Dresden – zuerst im Stadterneuerungsamt, später im Amt für Stadtplanung und Mobilität – aber wäre die Entwicklung in Pieschen nicht so positiv verlaufen.

Die gesetzlichen Bestimmungen des Städtebaurechts regeln nicht nur den Einsatz von öffentlichen Mitteln in Sanierungsgebieten, sondern eröffnen der Verwaltung auch erhebliche Mitgestaltungsmöglichkeiten. Auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen ist die Durchsetzung von zuvor definierten Sanierungszielen möglich. Vor allem aber ist die Städtebauförderung langfristig angelegt. Dies befördert die be-

hutsame Entwicklung vor allem größerer Maßnahmen. Mehrere Leuchtturmprojekte in Pieschen zeigen dies exemplarisch. Hätte man die Entwicklung des neuen Quartiers an der Moritzburger Straße ausschließlich privaten Investoren überlassen, so wären die »Pieschener Melodien« in dieser Form als Shared Space nicht entstanden. Ebenfalls wäre auch die Markuspassage wohl sehr viel dichter bebaut worden und würde nicht über die jetzige Aufenthaltsqualität verfügen, wenn die Stadt keine konkreten Vorgaben für die Gestaltung gemacht und die Entwicklung nicht mit Fördermitteln unterstützt hätte. Gegen durchaus vorhandene Widerstände gelang es, das Galvanogelände zu einem kleinen Naherholungsgebiet zu entwickeln.

Auch an anderer Stelle führten die vorhandenen Eingriffsmöglichkeiten zu positiven Entwicklungen. So war es zum Beispiel von Anfang das Ziel, die Blockinnenbereiche frei von Autos zu halten und für eine weitgehende Begrünung der Hinterhöfe zu sorgen. Dass dies weitgehend gelungen ist, trägt wesentlich zur Steigerung der Wohnqualität im Gebiet bei. Die grundlegende Sanierung der Straßen im Gebiet war immer auch verbunden mit dem großzügigen Ausbau der Gehwege.

Bisher sind im Sanierungsgebiet Pieschen keine Verdrängungstendenzen zu erkennen. Im Unterschied zu anderen Stadtvierteln hat der Zuzug von Besserdienenden nicht zu einer wahrnehmbaren Abwanderung alteingesessener Bewohner geführt. Ein Indiz dafür ist das Mietniveau im Sanierungsgebiet. Die Mieten liegen im Durchschnitt immer noch um etwa zehn Prozent unter dem Niveau vergleichbarer Stadtteile in Dresden. Mitverantwortlich dafür sind sicherlich zwei Faktoren: Einerseits verfügt die Landeshauptstadt Dresden im Sanierungsgebiet über einen nennenswerten Wohnungsbestand, der ausschließlich an geringverdienende Be-



wohner zu unterdurchschnittlichen Mieten vergeben wird. Andererseits sind in den letzten Jahren in erheblichem Umfang neue Wohnungen im Gebiet entstanden, die wohl in erster Linie von Zugezogenen aus anderen Stadtteilen Dresdens bewohnt werden.

Insgesamt profitierte der Stadtteil vom Zuzug wohlhabenderer Bevölkerungsgruppen. Die soziale Durchmischung entspricht jetzt eher der allgemeinen sozialen Entwicklung. Das Einkommensniveau ist deutlich gestiegen, was dem Stadtteil insgesamt zugutekommt.

Vom verstärkten Einsatz von Fördermitteln profitieren nicht nur die Sanierungsgebiete direkt. Auch in angrenzenden Stadtteilen führten die eingesetzten Mittel zu positiven Entwicklungen. Darüber hinaus sind auch ökonomische Effekte zu beobachten, die weit über das Fördergebiet hinausgehen. So geht das Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft der Bergischen Universität Wuppertal in einer Untersuchung zu den ökonomischen Wirkungen von Städtebaufördermaßnahmen (2018) von einem Anstoßeffekt von 4,5 aus. Das heißt, der Einsatz von Städtebaufördermitteln in Höhe

Der neu gestaltete Moritzburger Platz, 2014

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

von 1 Million Euro zieht private Investitionen von 4,5 Millionen Euro nach sich. Für ein Sanierungsgebiet wie Pieschen bedeutet dies bei einem Fördervolumen von rund 55 Millionen Euro private Investitionen von fast 250 Millionen Euro, die in das Gebiet geflossen sind. Die Untersuchung kommt weiter zu dem Ergebnis, dass nahezu 80 Prozent der eingesetzten Mittel entweder lokal oder im direkten regionalen Umfeld eingesetzt worden sind und hier

entsprechende Beschäftigungseffekte auslösen.

Nicht zu unterschätzen ist auch der psychologische Effekt für die Bevölkerung, den die Maßnahmen gerade in der Umbruchphase nach der Wende hatten. Sanierter Wohnraum und bezahlbare Mieten bedeuteten Sicherheit für die Bewohner und dämpften die sozialen Verwerfungen, die gerade in den 1990er Jahren für viele Menschen zum Alltag gehörten. Dies gilt nicht nur Pieschen.

Pieschen ist nach 30 Jahren Sanierungstätigkeit zu einem normalen Dresdner Stadtteil geworden. Die soziale und kulturelle Ausstattung und die guten Wohnbedingungen in Verbindung mit der attraktiven Lage an der Elbe, der guten Anbindung und der Nähe zum Stadtzentrum haben zu einer deutlichen Aufwertung des Stadtviertels geführt. Auch wenn das Image des Stadtteils der realen Situation noch immer nicht vollends gerecht wird, so zeigt das Beispiel Pieschen eines deutlich: Es kann mithilfe von öffentlichen Investitionen und einer behutsamen und gezielten Stadterneuerung gelingen, einen Stadtteil zu revitalisieren und zu einem attraktiven und vor allem familienfreundlichen Wohnstandort umzuformen. Pieschen ist für die Zukunft gut gerüstet und nimmt am Wettbewerb der Dresdner Stadtteile mit guten Erfolgsaussichten teil.



Das Gebäude Oschatzer Straße 13 vor und nach der Sanierung als Spiegelbild der Stadtteilentwicklung

Quelle: PSG Planungs- und Sanierungsträgersgesellschaft mbH



Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Fotografin: Katja Froberg

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

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

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

Zentraler Behördenruf 115 –
Wir lieben Fragen

Redaktion: Amt für Stadtplanung und
Mobilität, PSG Planungs- und Sanierungs-
trägergesellschaft mbH Dresden-Pieschen

Titelbild:
Amt für Stadtplanung und Mobilität,
Fotografin: Katja Froberg

Gestaltung:
Hi Agentur e.K., Dresden

Druck:
Stoba-Druck GmbH

November 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. 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