



Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt  
Die Gründerzeit für die Zukunft bewahren



# Inhalt

■ Vorwort	3	■ Geliebt, gehasst, verändert – der Scheune-Vorplatz	69
■ Die Dresdner Sanierungsgebiete im Überblick	4	■ Zwischen zwei Polen – Partyzone und Heimat	73
■ Ohne Geschichte keine Geschichten – was bisher geschah	6	■ Erreichte Ziele – vom Nutzen der Städtebauförderung	80
■ Ein Stadtteil wie kein zweiter – der Ausgangszustand 1990	10	■ Unterm Strich – Ausgleichsbeträge	
■ Was nun? Ziele und Potenziale, Rahmenbedingungen		zur Gebietsentwicklung	85
und Strategien	14	■ Wohnen kontra Grün – Spagat zwischen	
■ Wettlauf gegen den Verfall – Geschichte einer Rettung	19	Wirtschaftlichkeit und Lebensqualität	87
■ In letzter Minute – Sanierungen der Wohngebäude	22		
■ Hand in Hand für eine lebenswerte Neustadt –			
die STESAD GmbH	28		
■ Menschen engagieren sich und bleiben –			
Wohnprojekte und Baugemeinschaften	32		
■ Bürgerbeteiligung – unverzichtbarer Baustein			
der Stadtteilentwicklung	38		
■ »Ohne Nordbad keine Neustadt« –			
Bunte Initiativen unter einem Dach – das Stadtteilhaus	47		
■ Musik macht Freunde, weltweit –			
das Heinrich-Schütz-Konservatorium Dresden	50		
■ Freiräume für Kinder – der Spielplatz »Louisengrün«	55		
■ Mehr Grün – der öffentliche Raum im Fokus	57		
■ Vom Parkraum zum Stadtareal – der Martin-Luther-Platz	63		
■ Ständig in Bewegung – die Einwohnerzahl geht nach oben	65		





Die Dresdner Neustadt um 1740  
Quelle: Gregor Kunz



# Vorwort

Wer heute Dresden besucht, findet die Äußere Neustadt als besonderen Tipp im Reiseführer. Eine geschlossene Gründerzeitbebauung, Szenekneipen, Restaurants, die Bunte Republik Neustadt, Geschäfte von elegant bis schrill, Galerien für zeitgenössische Kunst, Kunsthandwerkerläden und experimentierfreudige Theater machen das Quartier zu einer Besonderheit. Dabei wäre die Äußere Neustadt fast verlorengegangen. Es war fünf vor zwölf. Wenn die DDR ihre Stadtplanung noch hätte verwirklichen können, wäre sie zugunsten einer Neubebauung mit Plattenbauten abgeräumt worden.

Der Zustand der Gebäude bis 1989 ist heute kaum noch vorstellbar. Fehlende Instandhaltung und Modernisierung hatten zum unübersehbaren Verfall geführt. Ruinöse Gebäude mit bröckelnden Fassaden, kaputten Dächern und löchrigen Regenrinnen prägten das Bild. Bäume wuchsen aus verfallenen Mansardgeschossen und Regenrinnen. Viele Menschen lebten in Gebäuden, die heute als unbewohnbar gelten würden. Die Wohnungen besaßen in der Regel keine Bäder, Toiletten waren im Hausflur, geheizt wurde mit Kohleöfen. Der Ruf des Stadtteils war denkbar schlecht.

Einige Bewohner setzten sich bereits vor 1989 für die Bewahrung des Stadtteils ein. Auch die Stadtplaner waren sich der Qualität des Quartiers bewusst. Deshalb legten sie sofort nach der politischen Wende den Hebel um. Nach 1990 wurde die Erhaltung der Neustadt und weiterer Altbaugebiete zu einem der wichtigsten Ziele der Stadtentwicklung. Für die Äußere Neustadt, eines der größten Baugebiete aus der Gründerzeit Deutschlands, wurden ab 1990 mit Unterstützung der Partnerstadt Hamburg Untersuchungen für eine behutsame Sanierung durchgeführt. Der Stadtrat legte als



Quelle: Landeshauptstadt Dresden,  
Fotograf: Andreas Tampe

erstes Sanierungsgebiet im November 1991 die Äußere Neustadt fest. Mit seinen etwa 86 Hektar ist es zudem das größte.

Seit Beginn des Sanierungsverfahrens bis 1997 wurden bestandssichernde Maßnahmen an mehr als einem Drittel aller Wohngebäude gefördert. Bis zu einer umfassenden Modernisierung konnten sie so ohne weitere Schäden überstehen. Damit blieben fast alle Gebäude erhalten. Die meisten Grundstückseigentümer haben, teilweise mit Fördermitteln der Stadterneuerung, ihre Häuser in ihrer früheren architektonischen Qualität mit einer zeitgemäßen Wohnqualität wiederhergestellt.

Nach 30 Jahren behutsamer Stadtsanierung an Häusern und Straßen, Plätzen und Schulen ist die Äußere Neustadt wieder ein beliebtes Wohn- und Ausgeviertel. Mit Fördermitteln des Bundes, des Freistaates Sachsen und der Landeshauptstadt Dresden in Höhe von über 90 Millionen Euro konnte sie zu einem attraktiven und lebenswerten Stadtteil entwickelt werden. Das




Gesicht des Viertels hat sich in vielem gewandelt, viel Liebenswertes und Eigenartiges, Charme und Lebendigkeit sind jedoch erhalten geblieben.

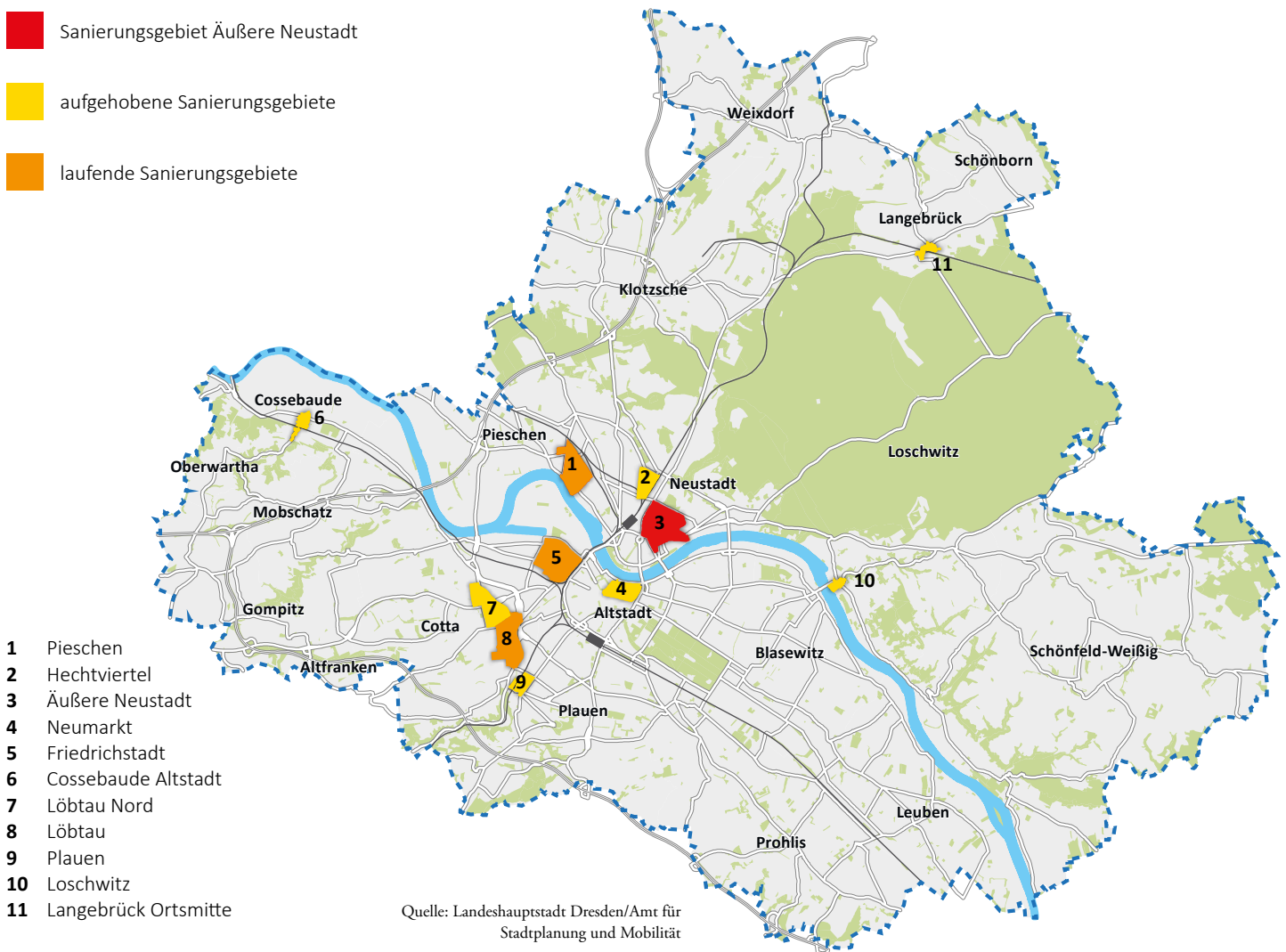
All dies wäre nicht möglich gewesen ohne das Engagement und Zusammenwirken von Grundstückseigentümern, Bewohnern sowie von Fachleuten aus Politik, Verwaltung, Stadtplanung und Denkmalpflege, von Architekten und Handwerkern sowie von Interessengemeinschaften vor Ort. Im Jahr 2024 schließen wir das Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt ab.

Ich bedanke mich bei allen, die an dem umfassenden Sanierungsprozess aktiv mitgewirkt haben, für ihr Engagement, ihren Mut, ihre Kreativität und ihr Vertrauen in einen erfolgreichen Prozess.

Stephan Kühn  
Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau,  
Verkehr und Liegenschaften

# Die Dresdner Sanierungsgebiete im Überblick

-  Sanierungsgebiet Äußere Neustadt
-  aufgehobene Sanierungsgebiete
-  laufende Sanierungsgebiete





In Dresden existieren seit 1990 bis heute elf Sanierungsgebiete (siehe Karte). Dort herrschten nach der Wende ganz erhebliche Missstände verschiedenster Art. Im Rahmen der Stadterneuerung flossen seitdem allein an Fördermitteln rund 250 Millionen Euro in öffentliche und private Vorhaben zur nachhaltigen Gebietsentwicklung. Bund, Freistaat und die Landeshauptstadt Dresden beteiligten sich jeweils mit einem Drittel an diesen Ausgaben. Neben den sichtbaren Effekten der damit finanzierten Investitionen bewirkt die öffentliche Förderung darüber hinaus weitere frei finanzierte private Investitionen in etwa achtfacher Höhe der eingesetzten Fördermittel.

Zu Beginn der Stadtteilentwicklung hatte die Erhaltung verfallender Quartiere oberste Priorität; infolge der Erneuerung und Modernisierung hat sich die Wohnqualität hier inzwischen erheblich verbessert. In der letzten Phase der Stadterneuerung standen die Aufwertung des Wohnumfelds mit Grün- und Freiflächen sowie die Entwicklung der kommunalen, sozialen, technischen und kulturellen Infrastruktur im Vordergrund.

Die gesetzten Ziele konnten im Wesentlichen erfolgreich umgesetzt werden. Die ausgewählten Stadtgebiete wandelten sich dank der gemeinsamen Aktivitäten von Grundstückseigentümern, Stadtverwaltung und Bürgerinitiativen zu attraktiven und nachgefragten städtischen Wohn- und Lebensräumen. Die steigenden Bevölkerungszahlen an sich, aber auch die Geburtenzahlen gelten als Indizien für den gelungenen Umbau. Bis 2024 sollen in den verbliebenen Sanierungsgebieten die abschließenden Maßnahmen umgesetzt und die Verfahren mit Aufhebung der Sanierungssatzungen formal abgeschlossen werden.

Doch wie geht es weiter? Die Möglichkeit zur erneuten Anwendung dieses rechtlich geregelten Steuerungsinstruments der Stadtteilentwicklung bleibt der Landeshauptstadt erhalten. Mit Blick auf die durch den Bund und den Freistaat geplante Neuausrichtung der Stadterneuerung werden die inhaltlichen Schwerpunkte geschärft – die soziale Gerechtigkeit, die Bürgerbeteiligung sowie die Klimaveränderung rücken in den engeren Fokus. Außerdem ist zu erwarten, dass Fördermittel nicht mehr in der bisherigen Höhe zur Verfügung gestellt werden. Das Amt für Stadtplanung und Mobilität hat den Auftrag, die Grundlagen für die künftige Förderung von Stadtteilen im Rahmen der Stadterneuerung zu schaffen. Dazu werden neben der klassischen, nationalen Städtebauförderung auch Förderprogramme der Europäischen Union eingesetzt. Über den Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) wurden viele bedeutende Investitionen der Stadtteilentwicklung finanziert. Über das Programm Europäischer Sozialfond (ESF) flossen und fließen Mittel vor allem in nichtinvestive Projekte im Bereich Bildung und Kultur.

2021 beschloss der Stadtrat, für bisher weniger im Fokus der Stadterneuerung stehende Gebiete Möglichkeiten der Förderung zu erschließen. Dazu zählen beispielsweise Leuben und weitere Teile des Dresdner Stadtzentrums.

Thomas Pieper  
Leiter der Abteilung Stadterneuerung im  
Amt für Stadtplanung und Mobilität







Auf dem Gebiet der heutigen Äußeren Neustadt waren nach den Abholzungen im Dreißigjährigen Krieg vor der Festung große Kahlfelder versandet. Böhmisches Exil-suchende ließen sich auf dem »Der Sand« genannten Gelände nieder. 1687 wurde der königliche Holzhof hierher ausgelagert, nach dem die Holzhofgasse bis heute heißt. Dieser ersten festeren baulichen Anlage folgten einzelne kleinere Anwesen von Handwerksbetrieben, Gärtnereien und Flößern. Unter August dem Starken (1670 bis 1733), der das Gelände wegen seiner schlechten Verwertbarkeit 1701 zur Bebauung freigegeben hatte, entstanden entlang der Landstraßen nach Langebrück und Radberg »Auf dem Sande« erste Gasthöfe. 1739 war hauptsächlich das südlich der Bautzner Straße gelegene Areal bebaut.

Zu den ersten Siedlungsgebieten zählte der Bereich um die heutige Alaun-/Louisenstraße. Hier ließen sich königliche Beamte nieder, die für ihre Verdienste ein Stück Land erhalten hatten. Allmählich wuchs der »Neue Anbau auf dem Sande«, der zum Amt Dresden gehörte. Auf weit auseinander stehenden großen Gartengrundstücken bauten die Siedler meist einfache, schmucklose, zweigeschossige Häuser mit Satteldach. Südlich des seit dem 13. Jahrhundert bestehenden Bischofsweges erfolgte 1745 eine Parzellierung und die Anlage der meisten heute noch existierenden Straßen. Die planmäßige Bebauung nahm Fahrt auf.

Der Vorort mit seinen Gast- und Vergnügungsstätten, Bademöglichkeiten und der Nähe zur Dresdner Heide lockte nun die Festungsbewohner als beliebtes Spazier- und Ausflugsziel. Ein Dresdner Stadtteil wurde der »Neue Anbau« aber noch nicht, obwohl hier in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts einige Industrieunternehmen wie die Alaunfluss- und Pottasch-Siederei (1765), das Eisenschmelz- und Gusswerk (1770) und die Roßnersche Dampfmüh-



**Blick auf den Albertplatz, 1924**

Quelle: SLUB/Deutsche Fotothek, Fotograf: Walter Hahn

le (1795) sowie die Armenschule an der Louisenstraße eröffneten und sich die »Rathsgemeinde vor dem Schwarzen Tor« herausbildete. 1832 errichteten Christoph Jordan und Friedrich Timaeus die älteste Schokoladenfabrik Dresdens. Sieben Jahre später brachten sie die erste Milchsokolade Europas auf Basis von Eselsmilch auf den Markt und belieferten den sächsischen Hof damit. Die Fabrik wurde in den 1930er Jahren nach Aufgabe der Produktion abgerissen, da sie baufällig war. In der Böhmisches Straße entstand 1838 eine Treibriemenfabrik, die noch bis in die 1990er Jahre Leder verarbeitete. 1835 wurde der Vorort schließlich politisch und wirtschaftlich an die Stadt Dresden angeschlossen und nach König Anton von Sachsen (1755 bis 1836) benannt. Damit begann eine kontrollierte städtebauliche Planung. Die Antonstadt erhielt mit großen geschlossenen Vierteln eine homogene Struktur.

In der Gründerzeit ab 1871 profitierte das Viertel vom enormen wirtschaftlichen Aufschwung Deutschlands. An den Straßen

entstanden zumeist Klinkerbauten mit vier Etagen und einem Mansarddach, deren detailreiche Fassaden klassizistische Schmuckelemente aus Sandstein zierten. Diese Gebäude prägen noch heute maßgeblich das Bild der Äußeren Neustadt, eines der größten zusammenhängenden Gründerzeitviertel in Europa.

Die Antonstadt entwickelte sich zu einem dichten Wohngebiet für das Proletariat und den Mittelstand. Grund war die geschlossene Bauweise: Erdgeschosse eigneten sich für kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe, Höfe boten Platz für Geschäfte und Werkstätten, Nebengasse fungierten als Lager. In den oberen Etagen wohnten die Menschen, am komfortabelsten die Besitzer in der eigenen Immobilie.

Weitere Industrieunternehmen siedelten sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts an. 1879 richtete Paul Pfund einen kleinen Milchladen in der Görliitzer Straße ein. Zusammen mit seinem Bruder Friedrich gründete er ein Jahr später die Dresdner Molkerei Gebrüder Pfund. Sie



**Das erste Hochhaus Deutschlands in Stahlbetonskelettbauweise wurde 1929 am Albertplatz in der Dresdner Neustadt errichtet.**

Quelle: SLUB/Deutsche Fotothek, Fotograf: Hermann Paulick

produzierten Deutschlands erste Kondensmilch. 1891 ließen die erfolgreichen Unternehmer das bis heute erhaltene repräsentative Hauptgebäude in der Bautzner Straße 79 errichten.

Am Charakter des geschlossenen Gründerzeitviertels änderten die architektonischen Ergänzungen der folgenden Jahrzehnte wenig. So kamen gemeinschaftliche Wohnbauten hinzu wie die Dr.-Becker-Häuser an der Paulstraße, die Reihenhäuser an der Sebnitzer Straße, die Wohnanlagen der Bischofswerder Straße und der Timaeusstraße, aber auch die Feuerwache und als



**Der Albertplatz 1949**

**Die Straßenbahnschienen werden neu verlegt.**

Quelle: SLUB/Deutsche Fotothek, Fotograf: unbekannt





**Der Generalbebauungsplan von 1967 für die Äußere Neustadt; die rote Markierung stellt die Lage des späteren Sanierungsgebietes Äußere Neustadt dar.**

Quelle: TU Dresden/Amt für Stadtplanung und Mobilität

markantestes Bauwerk 1929 am Albertplatz das erste Hochhaus Deutschlands in Stahlbetonskelettbauweise.

Das Hochhaus – wie auch fast die gesamte Äußere Neustadt – blieb von den Angriffen am 13. und 14. Februar 1945 verschont. Das Stadtzentrum Dresdens hingegen fiel zu über 90 Prozent dem Bombardement zum Opfer.

In der Nachkriegszeit waren in ganz Dresden die Beseitigung des Trümmerchutts und die Instandsetzung der beschädigten Gebäude vordringlich. Es herrschte große Wohnungsnot. Die finanziellen Mittel der privaten Eigentümer reichten auch später oft nicht einmal für die notwendigen Reparaturen und Erhaltungsmaßnahmen an den unversehrt gebliebenen Häusern aus. Im Laufe der folgenden Jahrzehnte verschenkten viele ihr Grundstück an die Kommunale Wohnungsverwaltung (KVV). In den meisten Fällen waren sie angesichts der geringen Mieten und wegen fehlender Baumaterialien nicht in der Lage, ihre Häuser instand zu halten.

Die städtebaulich-architektonischen Qualitäten und kulturellen Angebote der Äußeren Neustadt standen letztlich in krassem Widerspruch zum maroden Zustand der Bausubstanz. So zogen immer mehr An-

wohner in die modernen Plattenbaugebiete in anderen Stadtgebieten Dresdens oder weg aus Dresden. Viele verließen die DDR ganz.

Die Hauptschäden zeigten sich an den Dächern und Regenrinnen. 1982 waren von 8.260 Wohnungen im Kerngebiet zwischen Königsbrücker Straße, Bischofsweg, Prießnitzstraße und Bautzner Straße 1.130 unbewohnt. Ihre Zahl stieg zusehends. Für große Teile Dresdens, so auch für die Äußere Neustadt, beschloss die Politik, ruinöse Altbauten schrittweise abzureißen und durch neue Plattenbauten zu ersetzen.

Diese entstanden bis 1989 nach Sprengungen oder in Kriegslücken an der Bautzner, Königsbrücker und Martin-Luther-Straße.

Mit der politischen Wende änderten sich die bauplanungsrechtlichen Ziele für diesen Stadtteil, der sowohl für Dresden als auch überregional einen einmaligen historischen und baukulturellen Wert besitzt. Ein neues Kapitel wurde aufgeschlagen, eine zweite Gründerzeit begann.



**Blick von der Martin-Luther-Kirche auf die neuen Plattenbauten in der Martin-Luther-Straße 21, 1992**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

# Ein Stadtteil wie kein zweiter – der Ausgangszustand 1990

1990 war der Stadtteil von Verfall, Leerstand und großflächigem Abbruch bedroht. 30 Prozent aller Wohnungen standen leer.

Die Gründerzeithäuser in den meisten Stadtquartieren sollten durch industriellen Plattenwohnungsbau ersetzt werden. Entsprechende Versuchsgebäude an der Martin-Luther-Straße und dem gleichnamigen Platz waren schon errichtet.

Da selbst für den geplanten Flächenabbruch die Mittel fehlten, bot sich mit der politischen Wende die Chance, das einzigartige Stadtgebiet zu erhalten. Denn trotz

des überwiegend schlechten Zustandes der Bausubstanz und der nach heutigen Maßstäben inakzeptablen Wohnbedingungen war das Gebiet größtenteils bewohnt.

Mehrere politisch engagierte Bewohner schlossen sich im Sommer 1989 zu einer Art Rettungsgemeinschaft zusammen. Unter dem Dach des Kulturbundes gründeten sie die Interessengemeinschaft Äußere Neustadt (IG ÄN) mit dem Ziel, die geplanten Abrisse und unmittelbar bevorstehende Sprengungen zu verhindern. In vielen Fällen gelang das.



**Böhmisches Straße im Juli 1993**

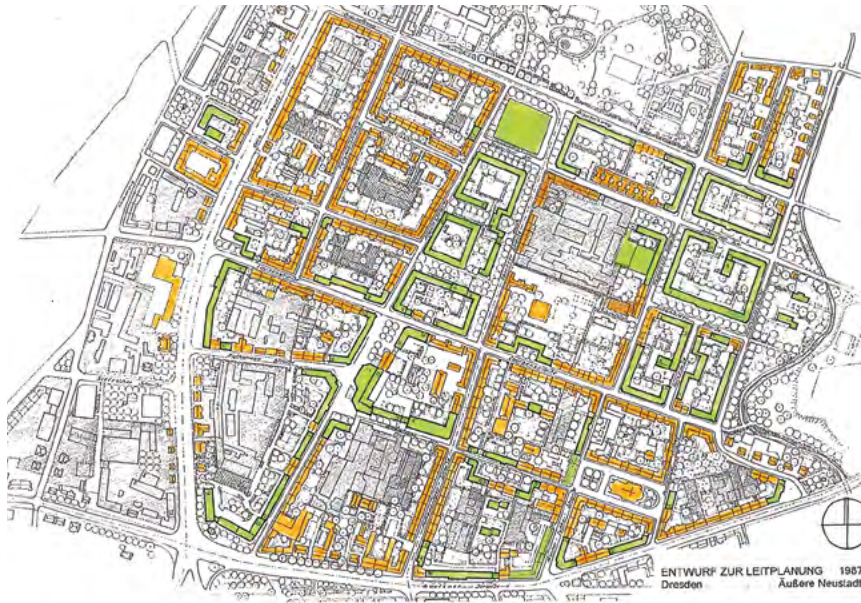
Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke



**Das Gebäude Schönfelder Straße 9 stand kurz vor dem Abriss, 1992**

Quelle: SLUB/Deutsche Fotothek, Fotograf: Michael Weimer





geplanter Abriss mit Neubebauung  
industrieller Wohnungsbau

geplanter Erhalt der  
bestehenden Bausubstanz

#### Entwurf für Abrüche und Neubebauungen 1987

Quelle: Entwurf zur Leitplanung Äußere Neustadt 1987, entnommen aus TU Dresden, Fakultät Architektur (Hrsg.) (1996): Stadtplanung nach 1945. Dresden Neustadt-Planungen. Dresden. Seite 47.

Die IG ÄN stellte den Kontakt zu den Stadtplanern aus Hamburg her. Daraus erwuchs eine intensive Zusammenarbeit, die ambitioniert die Fragen einer behutsamen Erneuerung anging. Die seit 1987 bestehende Städtepartnerschaft erhielt dadurch eine neue Qualität. Beispielgebend auch für andere Sanierungsgebiete erarbeiteten Hamburger und Dresdner Architekten vor Ort gemeinsam erste Konzepte zur Quartiersentwicklung. Die Freie und Hansestadt Hamburg stellte darüber hinaus Finanzmittel in Höhe von rund 1,1 Millionen Euro für die dringlichsten Arbeiten zur Verfügung, zum Beispiel für ein Dach-Not-Reparaturprogramm, für vorbereitende Spielplatz-Planungen in der Sebnitzer Straße und der Talstraße, für das Nordbad und für die Sanierung des Gebäudes Pulsnitzer Straße 10.

Bereits am 15. März 1990 erklärte die Stadtverordnetenversammlung die Äußere Neustadt zum förmlich festgelegten Sanierungs- und Milieuschutzgebiet. Dies geschah, obwohl das Baugesetz der DDR diese Regelung gar nicht vorsah. Nach dem Vorbild der bundesdeutschen Erneuerungspraxis waren ein Sanierungszeitraum von zehn bis 15 Jahren und der Einsatz von etwa 6,1 Millionen Euro an Städtebaufördermitteln vorgesehen. Geplant waren ebenso eine Veräußerungssperre für Grundstücke, ein Umnutzungsverbot für kommunales Eigentum, der Schutz der Mieterschaft vor unzumutbaren Mieterhöhungen und die Erstellung eines Sozialplanes. Zur intensiven Einbindung der Bevölkerung in den Erneuerungsprozess wurde im April 1990 eine Sanierungskommission eingerichtet, die über einen Zeitraum von zehn Jahren die Prozesse der Stadtentwicklung begleitete.

Bereits am 20. September 1990 beschlossen die Stadtverordneten vorbereitende Untersuchungen zur Feststellung der städtebaulichen Missstände einzuleiten, die aber erst im Januar 1991 begannen,



**Martin-Luther-Straße/Bautzner Straße Ende der 1980er Jahre – neue Plattenbauten nehmen den Platz abgerissener verfallener Häuser ein**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

denn mit dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland am 3. Oktober 1990 wurde das bestehende Sanierungsgebiet Äußere Neustadt rechtlich aufgelöst. Den Regelungen des geltenden Baugesetzbuches folgend musste ein neues Sanierungsverfahren eingeleitet werden. Das neu gebildete Stadterneuerungsamt der Stadt übernahm diese herausfordernde Aufgabe.

Die städtebaulichen und sozialen Verhältnisse mussten akribisch aufgenommen und analysiert werden. Die Äußere Neustadt sollte durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung eine Chance erhalten und vor weiterer Zerstörung ihrer Eigenart bewahrt werden. Die Untersuchungen bezogen sich auf das von Bischofsweg, Prießnitz-, Bautzner und Königsbrücker Straße umschlossene Gebiet, in dem etwa 1.040 Wohngebäude standen. Gut ein Fünftel davon, vor allem in der Böhmischen, Pulsnitzer und Louisenstraße, war bereits vor 1870 errichtet worden. Der überwiegende Teil der Gebäude stammte aus der Gründer- und Kaiserzeit nach 1870, rund 90 Prozent von vor 1914. Die umfangreichen Untersuchungen bestätigten den offensichtlichen Verfall. Ein Großteil der Gebäude war bereits im Bestand gefährdet. Vielerorts regnete es durch, faulten die Balken, wuchs der Hausschwamm, bröckelte es in den Gemäuern, denn eine ordentliche Regenentwässerung fehlte an den meisten Gebäuden. Aus den Dachrinnen wucherten Gras und kleine Birken. 23 Prozent aller Wohnungen waren unbewohnbar. Zum Ende des Jahres 1990 wohnten nur noch 10.166 Menschen im Stadtteil. Für manche Häuser, vor allem in der Talstraße, der Böhmischen Straße und der Schönfelder Straße, schien jede Hilfe zu spät zu kommen.

Der Ausstattungsgrad war von Quartier zu Quartier zwar unterschiedlich, doch generell besaß nur rund ein Fünftel aller Wohnungen innenliegende sanitäre Einrichtungen. 66 Prozent hatten weder Bad



**Zustand der Talstraße Anfang der 1990er Jahre**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

noch Dusche. So mancher Mieter hatte sich daher auf eigene Faust eine transportable Dusche, Duschkabine oder ein Schrankbad eingebaut. Überalterte Bleirohre beeinträchtigten die Trinkwasserqualität. Die Elektroleitungen waren veraltet und erlaubten keine parallele Betreibung von Wasserboiler, Waschmaschine und Kühlschrank. Barrierefreie oder seniorengerechte Wohnungen fehlten gänzlich.

Nur etwa acht Prozent der Gesamtfläche des Gebietes waren Grünflächen. An öffentlichen Parkanlagen stand lediglich der im 19. Jahrhundert angelegte Truppenübungsplatz, der Alaunplatz, als Naherholungsfläche zur Verfügung, um der extremen Luftverschmutzung ein wenig zu entfliehen. Deren Ursachen lagen unter anderem darin, dass in rund 95 Prozent der Wohnungen die Heizung aus Kohleöfen bestand und dass die Abluft aus den Werkstätten ungefiltert aufstieg.

Rund 240 Betriebe arbeiteten zumeist in den Hinterhöfen. Mit 60.000 Quadratmetern Bruttofläche und etwa 3.600 Beschäftigten bestimmten sie entscheidend die Struktur des Viertels. Diese Arbeitsstätten befanden sich zumeist in sanierungsbedürftigen Hinterhäusern, die mit den Wohngebäuden eng verbunden waren. Viele Nebengebäude dienten als Lager für Holz und Kohle. Die Höfe waren, typisch für die Gründerzeitstruktur, oft stark überbaut und verschattet.

In vier Polytechnischen Oberschulen lernten etwa 2.000 Kinder. Es fehlten Freizeitanlagen zur Pausengestaltung und Möglichkeiten für den Schulsport. Es gab lediglich den 1990 eingeweihten Spielplatz an der Böhmischen Straße.

Das seit Mitte der 1970er Jahre geschlossene Nordbad, das einzige Reinigungsbad in der Äußeren Neustadt, war stark beschädigt, Straßen und Plätze zerfah-



### Innenhof an der Alaunstraße 1991

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und  
Günter Starke

ren und ohne moderne Versorgungsleitungen. Der zunehmenden Motorisierung Anfang der 1990er Jahre geschuldet, mussten neue und sichere Angebote für das Parken und für Radfahrende geschaffen werden. Aus all dem resultierte ein hoher und dringlicher Sanierungsbedarf. Viele Anwohner wollten an der behutsamen städtebaulichen Erneuerung ihres Heimatviertels aktiv mitwirken.

Indessen blühten gerade in diesem Viertel seit den 1970er Jahren zunächst in Nischen und ab 1989 allorten alternative Kunst-, Kultur- und Begegnungsformen auf. Die Szenen schufen sich Cafés, Kneipen, Galerien und Projekträume. Deren Betreiber nutzten die neuen Freiheiten und das anfängliche Regularienvakuum. In »Tivoli«, »Planwirtschaft«, »Café 100«, »Raskolnikoff« oder »Bronxx« trafen sich junge Einheimische und Gäste. Diese lebendige und bunte Szenerie bereicherte das Stadtteilleben und lockte Zuziehende und Investierende an.



## Heimat.

Der langjährige Bewohner des Stadtteils und aufmerksame Beobachter Gregor Kunz beschrieb den Stadtteil zu Beginn der 1990er Jahre so: »Die Äußere Neustadt ist kein Stadtteil wie jeder andere. Sie ist Fanatikern deutscher Ordnung ein Greuel, Nostalgikern ein Labsal, Politikern ein Problem oder Ärgernis, Magnet für Reisebüros, Journalisten und Spekulanten, vielen – je nach dem – zu laut oder zu leise, Unruhe-

herd, Abenteuerspielplatz, Malgrund, Wandzeitung, Arbeitsplatz, Boulevard, Kampffeld, Biotop, Reservat, Trümmerstätte, Planquadrat, Objekt der Begierde. Für viele, die meisten der 15.000 Bewohner, ist die Äußere Neustadt ganz unsentimental Heimat.«

Gregor Kunz  
Bewohner des Stadtteils



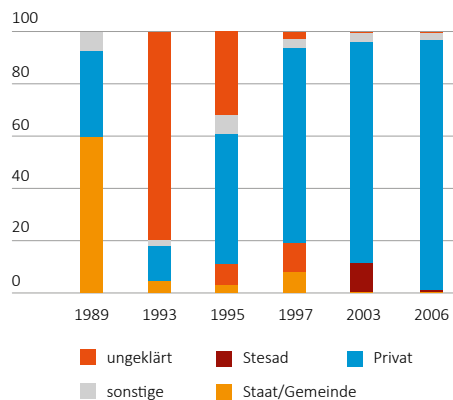
# Was nun? Ziele und Potenziale, Rahmenbedingungen und Strategien

Die Befragungen Anfang der 1990er Jahre zeigten deutlich, dass die meisten Einwohner notwendige Modernisierungen für einen zeitgemäßen Wohnstandard mit Heizung und Sanitärausstattung, dichten und gedämmten Fenstern und Wänden prinzipiell akzeptierten, auch wenn im Ergebnis die Mieten steigen würden. Dennoch fragten sich vor allem ältere Menschen besorgt, ob sie diese dann noch bezahlen könnten.

Der Investitionsdruck war sehr hoch, schnelles Handeln unabdingbar. Viele Grundstückseigentümer waren aber unsicher, ob sie die enormen Sanierungskosten finanzieren könnten. Banken zweifelten, ob angesichts des Sanierungsstaus Kredite für Sanierungsmaßnahmen in der Äußeren Neustadt überhaupt rentabel wären. Dass nach der Verordnung über die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche vom 11. Juli 1990 rund 78 Prozent aller Grundstücke im Gebiet mit einem Rückübertragungsanspruch belastet waren, erschwerte die Handlungsmöglichkeiten zudem erheblich. Der größte Teil der Anträge auf Rückübertragung wurde in den Folgejahren zugunsten der Alteigentümer beschieden.

Seit der Aufnahme Dresdens in das Städtebauförderungsprogramm am 15. Mai 1991 bestand grundsätzlich die Möglichkeit, für den aufwendigen Stadterneuerungsprozess langfristig finanzielle Unterstützung vom Bund und dem Freistaat Sachsen zu erhalten und damit die städtischen Haushaltsmittel zu verdreifachen.

Anteil am Bestand an Wohngebäuden  
in Prozent



## Eigenumsstruktur 2004:

84 Prozent Privateigentümer  
7 Prozent lokale Eigentümer  
77 Prozent externe Eigentümer  
davon 63 Prozent private Investoren und Kapitalanleger; 14 Prozent Immobilien- und Entwicklungsgesellschaften

11 Prozent Gagfah

3 Prozent Kirche/Wohnprojekte

2 Prozent Staat/Gemeinde

mindestens 55 Prozent im Besitz  
westdeutscher Eigentümer

## Entwicklung der Eigentumsverhältnisse von 1989 bis 2006

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität/TU Dresden, Dr. Jan Glatter

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27. Juni 1991 zur förmlichen Festlegung des »Sanierungsgebietes Dresden-Äußere Neustadt«, erlangte am 18. November 1991 Rechtskraft und schuf eine wichtige Voraussetzung für die Nutzung der Städtebaufördermittel.

Nicht zuletzt aufgrund der öffentlichen Zuschüsse und Steuererlässe schien nun trotz der gravierenden Missstände im Gebiet eine Rettung möglich. Es war fünf Minuten vor zwölf. Das Gebietspotenzial konnte sich aufgrund der innenstadtnahen und verkehrsgünstigen Lage, der Belieb-

theit als Wohnort, des besonderen Flairs und der Nähe zur Dresdner Heide entfalten.

Gleichzeitig bestanden mit der förmlichen Festlegung besondere Rechte und Pflichten, um die geordnete und nachhaltige Entwicklung des rund 87 Hektar großen Gebietes zu unterstützen. Die Anwendung des Sanierungsrechtes verpflichtete die Grundstückseigentümer, alle baulichen Vorhaben und Nutzungsänderungen sowie Rechtsgeschäfte, für die im Gebiet liegenden Grundstücke, nun neben bauordnungsrechtlichen auch unter sanierungsrechtlichen Aspekten genehmigen zu lassen.



**Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität/Amt für Geodaten und Kataster

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen erarbeitete die STESAD GmbH als treuhänderischer Sanierungsträger im Auftrag der Stadt ein Erneuerungskonzept, das in mehr als 20 öffentlichen Veranstaltungen in den einzelnen Quartieren vorgestellt und intensiv diskutiert wurde.

Mieter, Eigentümer sowie die Mitglieder der Interessengemeinschaft Äußere Neustadt unterbreiteten viele wertvolle Vorschläge für eine notwendige und verträgliche Gebietsentwicklung. Sie kannten ihre Quartiere, ihr Zuhause. Am 8. Juli 1993 beschloss der Stadtrat das erste Erneuerungskonzept für das Sanierungsgebiet Äußere Neustadt mit den Zielen der Gebietsentwicklung.

**1993: Die Sanierungskommission  
Äußere Neustadt beriet intensiv wichtige  
Projekte der Stadtentwicklung.**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Stadträte und Bewohner – sowohl alteingesessene als auch zugezogene – forderten vehement die Nutzung aller Möglichkeiten zur Erhaltung ihres Stadtteils.

Deshalb meldete die Stadtverwaltung bereits im Januar 1991 Finanzhilfen für die städtebauliche Erneuerung der Äußeren Neustadt beim Regierungspräsidium Dresden an. Vorläufig ging man von Gesamtkosten in Höhe von rund 500 Millionen Euro aus. Die Kostenschätzung musste im Laufe der Jahre mehrfach angepasst werden, da sich die bestimmenden Rahmenbedingungen teilweise wesentlich veränderten.







**Blick von der Martin-Luther-Kirche um 1990**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Talstraße 4, Nässeschäden im Treppenhaus**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke



**Louisenstraße 48, Außentoilette**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke

Um den umfassenden Erneuerungsprozess auch sozial verträglich zu gestalten, waren die Neustädter zwischen 1991 und 1993 gebeten, sich an Umfragen insbesondere zu sozialen Parametern zu beteiligen. Im Schnitt verdienten 1993 rund 60 Prozent der Bevölkerung weniger als 767 Euro netto und lagen damit 15 Prozent unter dem Schnitt von rund 1.176 Euro in Dresden. Mehr als die Hälfte waren zwischen 18 und 44 Jahre alt. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen lag bei 23 Prozent, neun Prozent studierten und etwa 14 Prozent bezogen schon Rente.

Im Juni 1993 beschloss der Stadtrat die Grundsätze für einen Sozialplan, um die soziale Struktur der Wohnbevölkerung nach Möglichkeit zu erhalten und der Tendenz von Verdrängungsprozessen wirksam entgegenzuwirken.

Vor der Genehmigung von Baumaßnahmen mussten Vereinbarungen zwischen Vermietern und Mietern etwa zur Höhe der Mietsteigerung, sich ändernder Wohnungsgröße und -ausstattung vorgelegt werden. Gegebenenfalls mussten auch Regelungen zum Freizug während der Baumaßnahme und dem gesichertem Rückzug nach deren Abschluss oder zur Zahlung einer Entschädigung für den endgültigen Freizug getroffen werden.

Bis etwa 1994 lag der Fokus der Sanierung vorrangig auf der Sicherung der Bausubstanz. Ab etwa 1998 standen der Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur und die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sowie der privaten Innenhöfe im Mittelpunkt.

Mit zunehmender Einwohnerzahl ab Ende der 1990er Jahre stieg die Zahl der Kinder und Jugendlichen. Das Fehlen von Kindertagesstätten und öffentlichen Spielplätzen machte sich immer deutlicher bemerkbar. Einrichtungen wie beispielsweise das Heinrich-Schütz-Konservato-



rium bedurften dringend der Sanierung. Die denkmalgeschützten Gebäude der 15. Grundschule und des Gymnasiums Dreikönigsschule boten keine zeitgemäßen Lern- und Lehrbedingungen mehr. Es fehlten Orte, an denen sich Einwohner treffen und ihre Freizeit verbringen konnten. Und es fehlte jemand, der sich um die Belange des gesellschaftlichen Lebens im Gebiet übergreifend kümmerte, ein Stadtteilmanager.

Sollte das Wohnen in den sanierten Häusern langfristig gesichert werden, mussten alle Ver- und Entsorgungsleitungen dringend erneuert werden. Das permanente Problem fehlender Pkw-Stellplätze verschärfte sich mit steigender Bevölkerungszahl und deutlich zunehmendem Motorisierungsgrad.

Das Defizit an Pkw-Stellplätzen zu beheben, war und ist innerhalb des Stadtteils nicht möglich. Wollte man pro Bewohner einen Stellplatz schaffen, müssten nach damaliger Berechnung zwei große Stadtquartiere komplett freigeräumt werden. Wo sollten und in welchem Umfang konnten öffentliche Parkflächen in vertretbarer Anzahl und zumutbarer Entfernung ausgewiesen werden? Dieses Thema beschäftigte Planer sowie Anwohner insbe-



**In der Alaunstraße parkten in den 1980er Jahren noch wenige Autos.**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

sondere im Rahmen der Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes in den Jahren 1999 und 2010 intensiv. Oft kam es zu sehr emotionalen Diskussionen. Öffentliche Stellplätze sollten zum einen aus Stellplatzabläsegebühren der Bauverantwortlichen finanziert werden. Parallel war zu prüfen, auf welchen privaten Grundstücken Stellplätze über den Eigenbedarf hinaus ausgewiesen werden könnten.

Das Stadtgebiet krankt infolge seiner historisch bedingten hohen Bebauungsdichte an einer im Vergleich zur Gesamtstadt deutlichen Überhitzung. Dieses beschreibt bereits der Stadtratsbeschluss von 1996 zur »Umsetzung der Anforderungen aus dem Klimagutachten in die Bauleitplanung«.

Um den Folgen des Klimawandels langfristig entgegenzuwirken, erging bei der Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes für das Sanierungsgebiet Äußere Neustadt im Jahr 2010 die Festlegung: Die Überbauung eines Grundstücks ist nur bis zu maxi-

mal 60 Prozent der Grundstücksfläche zulässig.

Ergänzend sollen mögliche Entsiegelungen und Begrünungen vor allem in den Innenhöfen und an den Fassaden zu einer besseren Luft- und Aufenthaltsqualität beitragen.



**Eine typische Brache im Innenbereich des Quartiers zwischen Talstraße und Kamenzer Straße, 1992**

Quelle: STESAD GmbH







# Wettlauf gegen den Verfall – Geschichte einer Rettung

Überall waren anfangs großflächig zerstörte Dächer, nach innen geneigte oder eingefallene Mansardgauben und zerstörte bzw. »aufgeblühte« Schornsteinköpfe zu erkennen. Bäume und Sträucher wuchsen aus den Dachrinnen und gehörten zu dem wenigen Grün im Viertel. Die Reparatur der Dachschäden war für die langfristige Substanzsicherung die dringlichste Aufgabe. Finanzmittel mussten schnell beschafft werden, um den enormen Reparaturstau abzubauen und die Substanz vor dem Eintreten jenes Zustands zu bewahren, ab dem

## *Tauwetter*

»1989 – Tauwetter: Du gehst durch die Straßen der Äußeren Neustadt. Teilweise musst du den Gehweg verlassen und die Fahrspur benutzen, willst du nicht Gefahr laufen, von dem fast überall heruntertropfenden und herunterplätschernden Wasser nass oder von herabfallenden Eiszapfen bedroht zu werden. Ursache: defekte Dachrinnen und Fallrohre.«

Joachim Reinig und Wolfram Tietz  
vom Planerkollektiv



»Aufgeblühtes« Dach, kaputte Gauben, zerstörte Fassade in der Wolfsgasse 1 im Jahr 1994

Quelle: STESAD GmbH

eine Sanierung als unwirtschaftlich angesehen werden muss.

Die Interessengemeinschaft Äußere Neustadt setzte sich engagiert und mit Nachdruck für die Rettung der Häuser ein. Ihrer dringlichen Bitte folgend stellte die Partnerstadt Hamburg 1989 einen Betrag von rund 1,1 Millionen Euro für die Erhaltung der Äußeren Neustadt bereit. Davon fanden rund 205.000 Euro Verwendung für Reparaturen an Dächern und Dachgesimsen, Rinnen und Fallrohren, Gaubensanschlüssen und Schornsteinköpfen. Der

VEB (Volkseigener Betrieb) Gebäudewirtschaft, Betriebsteil Nord, stellte weitere rund 256.000 Euro bereit. Gemeinsam mit der Sanierungskommission entstand in seiner Trägerschaft im Februar 1990 ein Programm für erste Notreparaturen an Dächern, das am 17. Juli 1990 mit einer Pressekonferenz startete. Der Hamburger Oberbaudirektor Prof. Egbert Kossak eröffnete das Programm auf der Pressekonferenz am 17. Juli 1990 mit den Worten: »Kleine Maßnahmen können Großes bewirken.« Eine aus dem VEB-Personal rekrutierte





**Auch das Gebäude Görlitzer Straße 43/45 stand 1992 kurz vor dem Abbruch.**

Quelle: SLUB/Deutsche Fotothek,  
Fotograf: Michael Weimer

Baukolonne arbeitete in zwei Schichten ausschließlich im Kerngebiet, die Adressen hatte die Sanierungskommission festgelegt. So erlebten etwa 70 Gebäude innerhalb von nur eineinhalb Jahren kleinere und größere Dachreparaturen und -instandsetzungen im Wert von jeweils etwa 500 bis zu 25.500 Euro pro Sicherungsmaßnahme am einzelnen Gebäude.

Auf der Basis des Wohngebäude-Sicherungsprogrammes des Freistaates Sachsen im Jahr 1992 konnten nach Aufnahme der Äußeren Neustadt in das Förderprogramm »Städtebauliche Erneuerung« weitere dringliche Instandsetzungen zur Substanzsicherung und zum Schutz gegen Witterungseinflüsse finanziert werden. Im Gegenzug verpflichteten sich die Eigentümer, ihr Haus binnen der darauf folgenden zehn Jahren zu sanieren. Nicht immer war dies möglich, denn die Rückübertragungsansprüche



**Wasser konnte überall in Dach und Fassade der Jordanstraße 26 eindringen.**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke

waren zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt.

Die mit den Voruntersuchungen in einzelnen Quartieren beauftragten Planungsbüros erarbeiteten Übersichten, aus denen hervorging, an welchen Gebäuden u. a. Reparaturen zur Abdichtung gegen das Eindringen von Regenwasser im Dach oder an der Fassade zu erwarten waren, an welchen dringend Arbeiten zur Erhaltung der Standicherheit durchgeführt werden müssten. Es handelte sich um etwa 150 Gebäude.

Viele Grundstückseigentümer stellten Anträge zur Förderung von Sicherungen, da der Handlungsdruck enorm war. Der Fördersatz betrug bis zu 100 Prozent, die Antragstellung verlief unkompliziert. Die Fördermittel zur Gebäudesicherung waren begehrt. Im Mai 1992 lagen der Stadt Anträge mit einem Investitionsvolumen von rund 5,6 Millionen Euro vor.

Von 1991 bis 2004 erfolgten 336 Sicherungsmaßnahmen mit einem Fördermitteleinsatz von rund 7,3 Millionen Euro, der überwiegende Teil davon zwischen 1991 und 1997. Die Partnerstadt Hamburg stellte zusätzlich rund 200.000 Euro zur Verfügung.

Oft stellte sich während der Bauausführung heraus, dass die Kosten um ein Vielfaches höher als angenommen sein würden und dass letztlich nur eine komplette Sanierung nachhaltig und damit sinnvoll wäre.



**Beispiel Görlitzer Straße 25: Die Schornsteine waren teils einsturzgefährdet, teils zerstört und abgetragen. Heizen konnte man die Wohnungen darunter kaum noch.**

Quelle: STESAD GmbH



Karte: Sicherungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt im Zeitraum zwischen 1991 und 2020

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

# In letzter Minute – Sanierungen der Wohngebäude

»Die Zeit« schrieb am 5. Oktober 1990 über die Neustadt: »Nicht nur im besetzten Haus am Bischofsweg, in der ganzen Altstadt von Dresden, die Äußere Neustadt heißt, müsste die Sanierung sofort beginnen. Denn von 7.934 Wohnungen stehen 1.150 leer, 537 sind bewohnt, obwohl sie eigentlich von der Bauaufsicht oder der Hygieneinspektion gesperrt sind. Tatsächlich hat der Rat der Stadt am 15. März die Äußere Neustadt zum Sanierungsgebiet bestimmt. Ein Beschluss kostet nichts, für alles Weitere fehlt das Geld.«

Die finanzielle Situation änderte sich nach dem 3. Oktober 1990. Das bundesdeutsche Baugesetz und die Programme der Städtebauförderung griffen. Der Sanierungsstau war zu Beginn riesig. Um den Bestand zu erhalten und die Zeit bis zur erforderlichen Modernisierung zu überbrücken, hatten dringend notwendige Sicherungen oberste Priorität. Die Häuser litten unter beschädigten Dächern und Fallrohren sowie angefaulten Dachkonstruktionen. Der Hausschwamm wütete in den Holzbau teilen und bahnte sich seinen Weg durch Wände und Decken, Teile davon waren bereits eingestürzt. Oft grenzte es an ein Wunder, dass die Gebäude überhaupt noch standen.

Viele Bewohner hatten begründete Zukunftsängste: vor Hausverkäufen im großen Stil, vor Luxussanierungen und einem damit einhergehenden steilen Mietenanstieg.

Der damalige Stadtentwicklungsdezernent Ingolf Roßberg lehnte Großverkäufe an Immobiliengesellschaften aus dem In- und Ausland, die ihre Erfahrung und Schnelligkeit im Bau vielerorts anpriesen, ab. Er befürchtete: »Bundesdeutsche Firmen haben da den Kahlschlag vor.«

Auch Architekt Wolfram Tietz aus dem von Hamburg finanzierten Planungsbüro warnte vor vermeintlich kapitalträchtigen Großinvestoren: »Die kleinteilige Renovation ist für die vielleicht ein Problem, außerdem können sie sozial nicht so kontrolliert werden«, zitierte ihn die »Die Zeit«. Und sie berichtete, beispielsweise habe die »Deutsche Bank – Kreditbank schon Ideen, wie die Äußere Neustadt wieder ins Ge-

schäft kommen könnte: Die Fassaden stehen lassen, die Hinterhöfe entkernen und innen neue Räume für Kleingewerbe schaffen«. Die Idee, den Stadtteil als »Potemkinsches Dorf« zu entwickeln und zu veräußern, stellte für die meisten Beteiligten keine Alternative dar.

Die Sanierung des neoklassizistischen Hauses Pulsnitzer Straße 10 war das erste greifbare Ergebnis der fruchtbringenden Städtepartnerstadt mit Hamburg.

Die teils jahrelang ungeklärten Rückübertragungsansprüche verhinderten Anfang der 1990er Jahre oftmals, dass mit den Bauarbeiten begonnen werden konnte. Deshalb sollten beispielhaft zunächst Gebäude in kommunalem Besitz schnellst-



**Das städtische Gebäude Böhmisches Straße 26 vor der Sanierung im März 1994 ...**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke



**... und im Juni 1997 als Heimstatt der Elterninitiative »Kinderladen Känguruh e. V.«**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke





**Die Fassade des komplett sanierten Gebäudes der Böhmisches Straße 26 erhielt Schmuckfliesen, die den Kindern Leichtigkeit vermitteln sollen.**

Quelle: STESAD GmbH



**Detail: Koala-Bär**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

möglich saniert werden, und zwar mit Mietpreis- und Belegungsbindung.

Der Stadtrat beschloss 1993, die städtischen Grundstücke ins Anlagevermögen der STESAD GmbH zu übertragen, die die Vorbereitung und Umsetzung der Sanierungen betreute. Sie führte zahlreiche Gespräche mit den Mietern, in denen klar wurde, dass deren Wünsche nicht immer erfüllt werden könnten und in der Regel von Grund auf saniert werden müsse, um die Wohnungen zeitgemäß auszustatten. Nur unter dieser Prämisse durften die Städtebaufördermittel eingesetzt werden.

Die Sanierungskosten waren in vielen Fällen höher als gedacht. Zahlreiche Eigentümer nahmen daher Städtebaufördermittel in Anspruch, um die Mieten auch nach der Sanierung bezahlbar halten zu können. Nicht ungewöhnlich war in den ersten Jahren eine Förderung in Höhe von rund 90



**Das Wohn- und Geschäftshaus Louisestraße 11 ist vermutlich eines der wenigen noch erhaltenen Gebäude von 1865. Es wurde 1994/95 umfassend saniert.**

Quelle: STESAD GmbH



Bei der Sanierung des denkmalgeschützten Hauses Louisenstraße 85 arbeiteten dessen ehemalige Besitzer intensiv mit. Zur anteiligen Finanzierung stellte der Freistaat Sachsen Sonderfördermittel aus dem Programm »Förderung von Wohnprojekten für jugendliche Bewohner« bereit.

Quelle: STESAD GmbH

Prozent der Sanierungskosten – für einige Bauverantwortliche ein entscheidender Punkt, sich für die umfassenden Sanierungen zu entscheiden.

Bei den mit Städtebaufördermitteln anteilig finanzierten Sanierungen blieben die Mieten für einen Zeitraum von zwölf Jahren auf bezahlbare 3,80 bis 4,35 Euro pro Quadratmeter begrenzt, um die Bewohner vor zu hohen Mietbelastungen und Verdrängung zu schützen. Die Bauherren mussten zudem Sozialpläne mit ihren Mietern abschließen. Von 1993 bis 2003 war dies bei 76 Maßnahmen der Fall.



**Das Mehrfamilienhaus Sebnitzer Straße 38 in der Rückansicht vom Februar 1994 ...**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke



**Die Louisenstraße 78 im November 1995 ...**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke



**... und nach der Sanierung im Januar 1995**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke



**... und nach der Sanierung im Januar 1996**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke



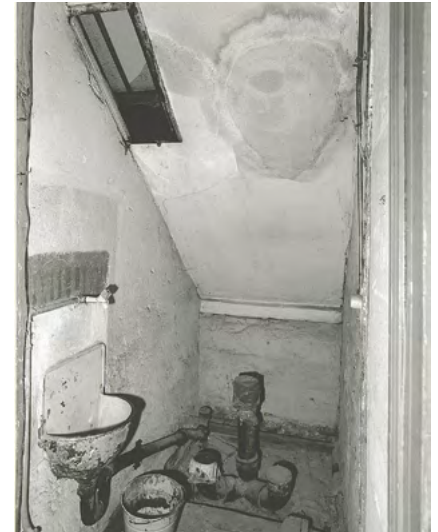


**Das Gebäude Schönfelder Straße 4 ...**

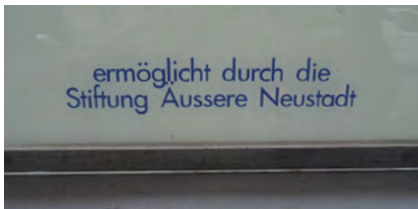
Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke (Bilder 1 bis 3)



**... war fast nicht mehr zu retten.**



**Wasserentnahmestelle im Haus, Februar 1994**



**Die Werbeschrift für den Laden finanzierte die Stiftung Äußere Neustadt im Jahr 1996.**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



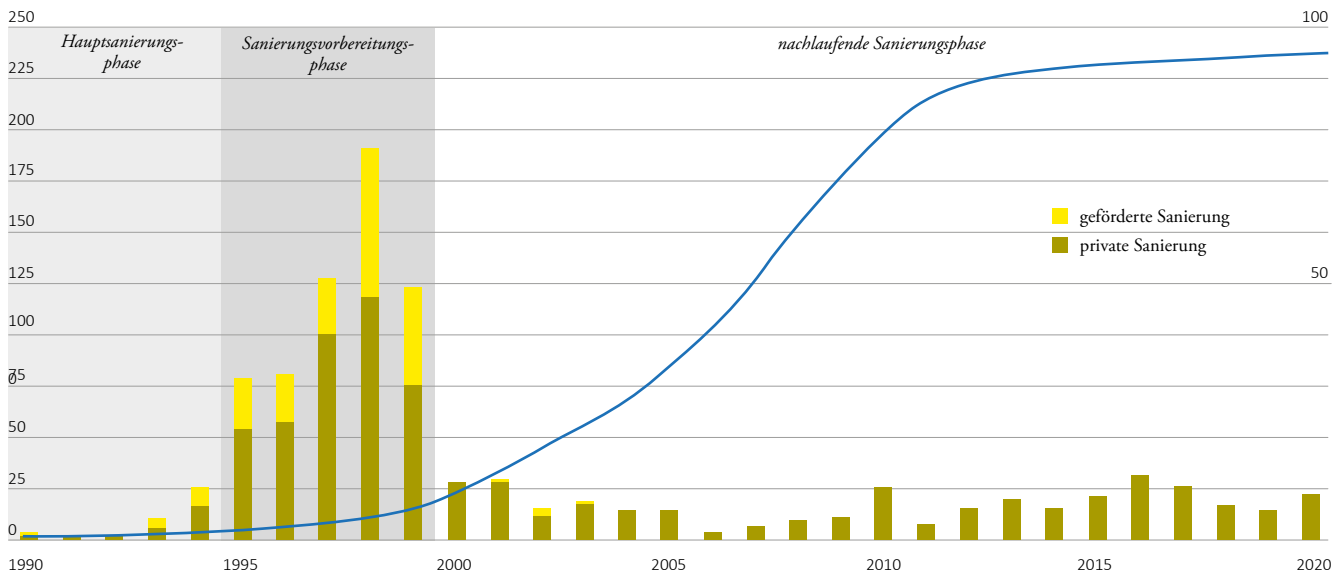
**Für die behutsame Altbauerneuerung des Familienwohnhauses mit dem beliebten Lebensmittelgeschäft erhielten die Eigentümer im Jahr 1998 den Bauherrenpreis der Stiftung Äußere Neustadt.**

Quelle: STESAD GmbH



Anzahl der  
Wohngebäudesanierungen

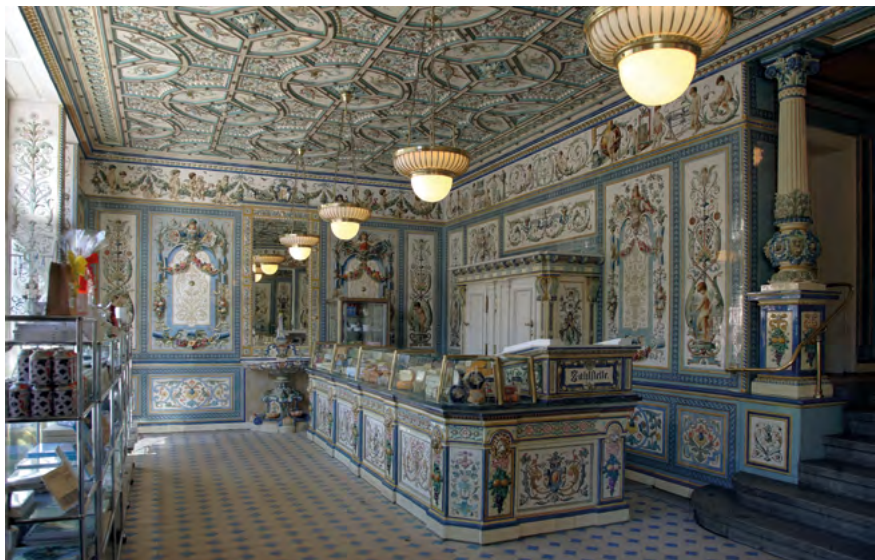
Anteil der sanierten Wohngebäude am Bestand der vor 1990  
errichteten Wohngebäude in Prozent



**Die Hochphase der Gebäudemodernisierungen im Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt lag in den Jahren von 1995 bis etwa 2000. Danach waren es vor allem reine Privatinvestitionen, die die Gebäude am Leben hielten.**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

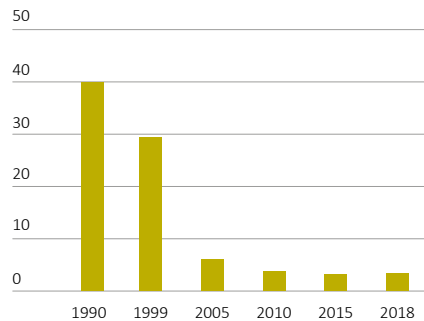
Zwischen 1993 und 2014 konnten 154 private Wohn- und Geschäftshäuser mit Städtebaufördermitteln in Höhe von rund 27,5 Millionen Euro instandgesetzt und modernisiert werden. Das sind rund 30 Prozent sämtlicher Mittel, die aus dieser Quelle von 1991 bis 2021 flossen. Allerdings kamen nicht alle Investitionen im Gebiet in den Genuss dieser Mittel.

Dennoch gaben die geförderten Sanierungen wichtige Impulse für eine Vielzahl privater Investitionen in Höhe von rund 300 Millionen Euro. Die bekanntesten sind sicherlich die Kunsthofpassage und die ehe-



**Blick in den schönsten Milchladen der Welt,  
Bautzner Straße 79**

Quelle: Dresdner Molkerei-Gebrüder Pfund GmbH



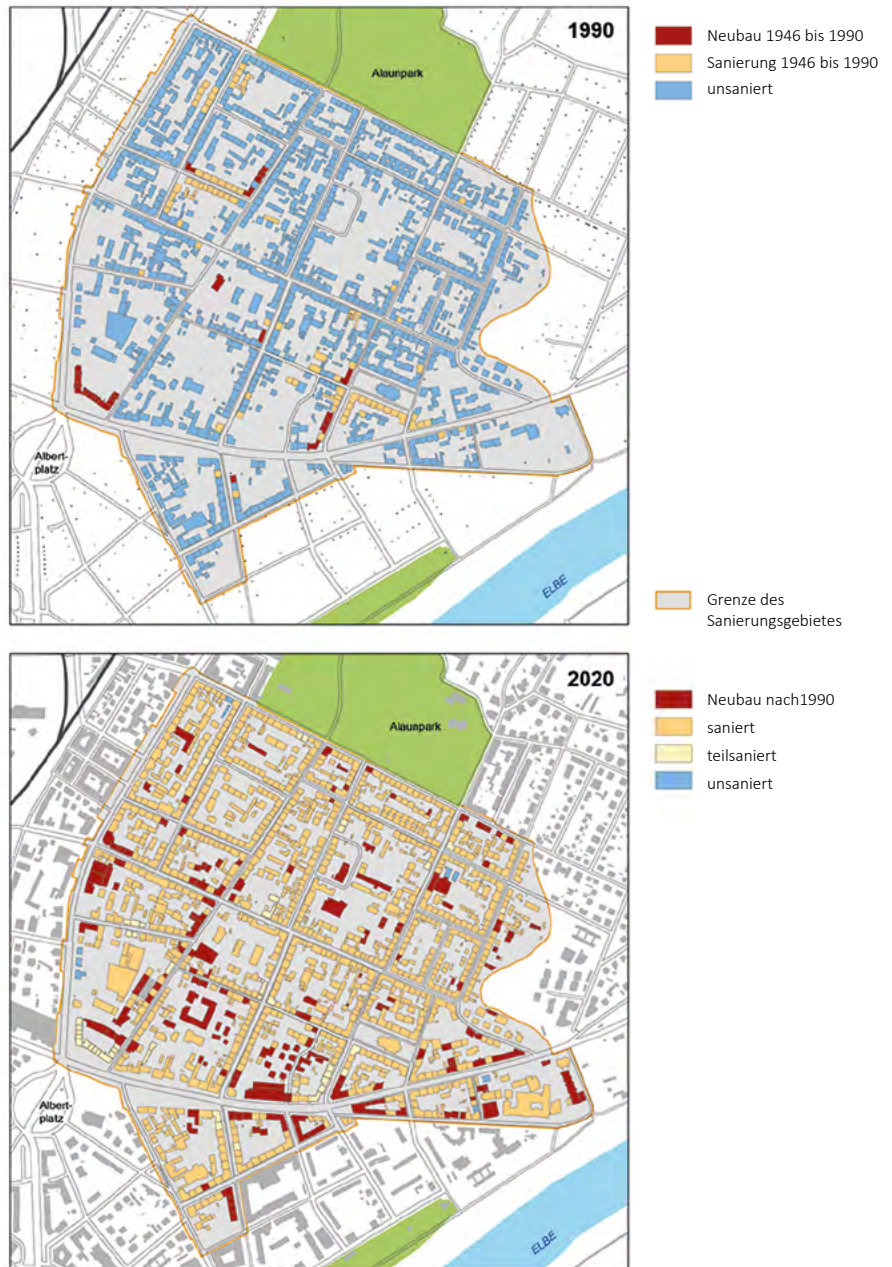
**Säulendiagramm zur Wohnungsleerstandsentwicklung im Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt von 1990 bis 2018 in Prozent**  
Quelle: Kommunale Statistikstelle

mals zur Molkerei Gebrüder Pfund gehörenden Gebäude in der Bautzner Straße 79.

Für die 786 mit Städtebauförderungsmitteln sanierten Wohnungen, die einer Bindung für sozial verträgliche Mieten unterlagen, liefen die letzten Bindungen 2015 aus.

Längst drängen die stetig steigenden Mieten weitere der verbliebenen Urneustädtern zum Wegzug. Seit dem Verkauf der WOBA Dresden im Jahr 2006 hat die Stadt auf die soziale Verträglichkeit der Mieten nur noch sehr bedingt Einfluss. Die wachsende Einwohnerzahl und die stetigen Zuzüge zeigen, wie beliebt der Stadtteil ist, auch wenn sich dies nicht alle leisten können. Mit den Modernisierungen steigen die Mieten deutlich und liegen in vielen Fällen über dem Dresdner Mittel.

**Gebäudebestand im Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt im Vergleich 1990 und 2020**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



# Hand in Hand für eine lebenswerte Neustadt – die STESAD GmbH

Am 5. Mai 1992 gründete sich auf Initiative des damaligen Dezernenten für Stadtentwicklung und späteren Oberbürgermeisters Ingolf Roßberg die Stadtentwicklungs- und Sanierungsgesellschaft Dresden mbH, kurz STESAD genannt. Am 19. Januar 1993 beauftragte das Amt für Stadterneuerung die noch junge Tochtergesellschaft der Stadt als Treuhänderin mit der Erneuerung der Äußeren Neustadt, der wohl sensibelsten und komplexesten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in Dresden.

Während das Amt vor allem hoheitliche und grundsätzliche Aufgaben erfüllte, übernahm die STESAD regelmäßig die Rolle des Projektsteuerers für sehr komplexe Fördermaßnahmen. Es gelang, das Vertrauen der Mieter sowie der Eigentümer in eine behutsame Stadterneuerung zu gewinnen und sich durch den Einsatz der Städtebaufördermittel schrittweise dem Ziel, der Erhaltung des vom Verfall bedrohten Stadtteils, zu nähern.

Jene städtischen Grundstücke, auf denen in den frühen 1990er Jahren kein Anspruch auf Rückübertragung lag, übertrug die Landeshauptstadt zum Zweck der Sanierung in das Anlagevermögen der STESAD. Die Gesellschaft agierte auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Maßnahmenprogramms für den Einsatz der Fördermittel. Flexibel und bürgernah unterstützte sie die Akteure bei der grundstücksbezogenen Vorbereitung der Sanierungen. Der Fokus lag auf dem Abschluss



**v. l.: Thomas Pieper, Leiter der Abteilung Stadterneuerung im Amt für Stadtplanung und Mobilität, gratuliert Axel Walther, Geschäftsführer der STESAD, anlässlich des 20-jährigen Bestehens der STESAD GmbH im Mai 2012**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke

der Vereinbarungen zwischen Vermietern und Mietern gemäß dem beschlossenen Sozialplan, damit die Sanierungen nicht zu unzumutbaren Härten und zur Verunsicherung der Mieterschaft führen. Insbesondere ältere Menschen brauchten eine helfende Hand, die ihnen u. a. Detlef Pflugk von der Interessengemeinschaft Äußere Neustadt in seiner engagierten Mieterberatung reichte.

Mit der Sanierung von etwa 60 Wohn- und Geschäftshäusern im Eigentum der STESAD GmbH sollte der Sanierungsprozess angeschoben werden. Die Landeshauptstadt stellte hierfür Städtebaufördermittel in Höhe von rund 22 Millionen Euro zur Verfügung.

Hinzu kamen spannende Projekte in aktiver Zusammenarbeit mit den Archi-





Die Rückseite des STESAD-eigenen Gebäudes  
Böhmisches Straße 12 mit dem Treppenturm im  
Jahr 1995



Die Rückseite des Gebäudes nach der Sanierung 1996



Die Prießnitzstraße 25 vor der Sanierung 1996 und danach. Das Wohnhaus wurde von 1994 bis 1996 saniert. Erst in der Bauphase entdeckten Fachleute bei der Freilegung von schwer zugänglichen Bauteilen Hausschwamm. Das führte zu einer längeren Sanierungszeit und zu erhöhten Kosten.

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke (Bilder 1 bis 4)



tekten, den Ingenieuren und Partnern aus der freien Wirtschaft sowie den verschiedensten Bürgerinitiativen. Mit Mut und Kreativität suchte, fand und beschritt man neue Wege. Insbesondere die Sanierung des denkmalgeschützten Nordbades einschließlich der Entwicklung seines Umfeldes steuerte die STESAD in allen Phasen erfolgreich und mit beispielhafter Beteiligung der Anwohnerschaft. Das Projekt gilt als eines der aufwendigsten und komplexesten Vorhaben im Stadtteil.

Auf Anregung von Sozialarbeitern integrierte die STESAD arbeitslose Jugendliche in die Sanierung mehrerer Gebäude, die später das Jugendamt für Betreutes Wohnen und für die Beratung junger Menschen nutzte. Dabei arbeitete die Gesellschaft eng mit diesem Amt und dem Bildungswerk Ost-West e. V. zusammen. Die so geschaffenen Angebote trugen bis in die späten 1990er Jahre zu einem guten, friedlichen Zusammenleben im Stadtteil bei.



**In das Betreute Wohnen im Bischofsweg 92 bis 96 zogen 1999 die ersten Mieter ein.**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke



**Zunächst im Eigentum der STESAD GmbH saniert, wurde es 2006 verkauft.**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Für die öffentlichen Bau- und Ordnungsmaßnahmen, für die nach dem verbindlichen Erneuerungskonzept zusätzliche Grundstücke nötig waren, bereitete die STESAD GmbH deren Erwerb in enger Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt vor.

Für die Umgestaltung von Straßen im Sanierungsgebiet und für die Sanierungen der 15. Grundschule und des Gymnasiums Dreikönigschule übernahm die STESAD im Auftrag der Stadt neben der Begleitung der vorbereitenden Planungen zusätzlich die Projektsteuerung.

Das bei ihrer Gründung im Jahr 1992 noch vergleichsweise kleine städtische Unternehmen ist mit den anspruchsvollen Herausforderungen in der Äußeren Neustadt groß geworden. Es unterstützte mit einem engagierten und leistungsfähigen Team die Stadt in ihren vielfältigen Aufgaben bei der Stadterneuerung und -entwicklung – und das bleibt auch weiter so.



**Ingund Werner, Projektleiterin bei der STESAD GmbH, bespricht mit den Beteiligten im Juni 2021 notwendige Restleistungen am Gymnasium Dreikönigschule**

Quelle: STESAD GmbH





Olaf Böttger, Leiter der 15. Grundschule, gibt 2013 den neuen Sportplatz in der Seiffenhennersdorfer Straße für die Kinder frei.  
Quelle: STESAD GmbH



Quelle: STESAD GmbH

## *Ein gelungenes Beispiel für behutsame und strategische Stadtsanierung*

»Für mich stellen die 87,5 Hektar, über die wir in der Äußeren Neustadt sprechen, ein gelungenes Beispiel für eine behutsame und strategische Stadtsanierung dar. Wie aus einem baulich katastrophalen, sozial prekären und kulturell ausgedünnten Nachwendequartier ein lebendiges, angesagtes Wohn- und Ausgeviertel wurde, ist bemerkenswert. Schön, dass diese Entwicklung zum Großteil im Schulterschluss und

in kontinuierlicher Kommunikation mit den Bedürfnissen der Bewohner vollzogen wurde. Das zeigt sich etwa in der Sanierung des Nordbades. Darauf dürfen wir zu Recht auch ein bisschen stolz sein.«

Auszug aus dem Interview  
Axel Walther  
Geschäftsführer der STESAD GmbH



# Menschen engagieren sich und bleiben – Wohnprojekte und Baugemeinschaften

Zu Beginn der 1990er Jahre lag auf über 75 Prozent aller Grundstücke in der Neustadt ein Antrag auf Rückgabe des Eigentums. Die neuen Eigentümer mussten in den meisten Fällen den Mietern kündigen oder Ersatzwohnungen anbieten, um die Gebäude zu sanieren. Obwohl den Betroffenen seitens der Interessengemeinschaft Äußere Neustadt, der Stadtverwaltung und des Mieterschutzbundes Beratung und Hilfe angeboten wurde, mussten viele Neustädter ihre Wohnung und häufig das Stadtviertel im Zuge der Sanierung verlassen.

Dennoch gab es viele Menschen, die sich unter dem Motto »Wir bleiben hier« im und für das Quartier engagierten. Sie hatten sich bescheiden im Bestand oder gar Leerstand eingerichtet und jahrelang Selbsthilfe praktiziert. Tropfte das Regenwasser durch die löchrigen Dächer, fing man es mit Eimern und Schüsseln auf, wenn Wasserrohre im Winter einfroren und platzten, umwickelte man sie mit Decken, wischte wieder auf, bat Freunde und Bekannte um Hilfe. Schwerer fiel es, undichte Öfen, Schornsteine und Fenster zu reparieren und Wandschimmel zu bekämpfen. Dennoch wollten die meisten Neustädter bleiben und erklärten sich bereit, an der Sanierung der Gebäude mitzuwirken.

Um sich ihre Heimat dauerhaft zu erhalten, beschloss ein Teil der Mieterschaft, ihr Haus zu kaufen, es mit einem hohen Anteil an Eigenleistungen gemeinschaft-

lich zu sanieren und selbstverwaltet darin zu wohnen. Sie orientierten sich dabei an Erfahrungen aus den westlichen Bundesländern. Initiativen schossen zu jener Zeit wie Pilze aus dem Boden, gingen gegen die drohende Vertreibung auf die Straße und zogen sogar ins Rathaus.

In der Äußeren Neustadt bildete sich eine Interessengemeinschaft (IG) »Wohnungsgenossenschaften Dachverband selbstverwaltetes Wohnen«. Diese setzte sich wirksam für die Wahrnehmung dieser Initiativen in Stadtrat und Verwaltung ein. Viele Gespräche führte der Dachverband mit den Baugemeinschaften sowie den Bewohnern: Was beabsichtigten sie mit welchem Ziel zu tun? So unterschiedlich die Gemeinschaften waren, so verschieden waren auch die Rechtsformen, die Erfolgsaussichten und die Bedingungen für den Kauf der Häuser und deren zeitgemäße Sanierung – die Akteure gingen dabei hohe persönliche, nicht nur finanzielle Risiken ein. Die Sanierung war oft überhaupt nur mit einem Zuschuss aus Städtebaufördermitteln möglich, denn die Banken zeigten sich sehr zurückhaltend mit Krediten für solche Kleinprojekte.

Der Sanierungsstau an den Gebäuden war so hoch, dass weder Eigentümer noch Mieter die zu erwartenden immensen Kosten alleine finanzieren konnten. Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung entstand 1991 aus Mitgliedern der IG Ge-

meinschaftliches Wohnen e. V. und der IG ÄN sowie Vertretern des Hochbau- und Liegenschaftsamtes und des Amtes für Stadtplanung und Mobilität unter Federführung des Stadterneuerungsamtes eine Arbeitsgemeinschaft für Wohnprojekte. Als erstes legte diese fest, wie bei der Veräußerung städtischer Gebäude zu verfahren ist. Dazu beschloss die Beigeordnetenkonferenz im November 1992 u. a. die Verantwortlichkeiten und die Verfahrensweise: nach welchen Kriterien Wohnprojekte ausgewählt, in welcher geeigneten Rechtsform sie agieren und wie sie aus Stadterneuerungsmitteln unterstützt werden. Unter diesen Prämissen konnten den neuentstandenen Klein- und Kleinstgenossenschaften, Gesellschaften bürgerlichen Rechts und Vereinen geeignete Grundstücke zum Kauf angeboten werden.

Fehlende Eigenmittel würden teilweise durch Eigenleistungen kompensiert, etwa bei Abriss- und Malerarbeiten.

Auch dem Umweltaspekt trugen einige Bauherren bereits zu dieser Zeit Rechnung, sei es durch Wassersparanlagen und Regenwassernutzung oder ökologische Dämmstoffe.

Die komplette Sanierung und Umstrukturierung der Gebäude führte zu Reibungen zwischen den Mitgliedern der Bauherrengemeinschaften. Immer wieder mussten Kompromisse verhandelt werden.

Von den anfangs mehr als 40 Baugemeinschaften erreichten längst nicht alle

ihr Ziel. Die Freizeitliche Belastung war für alle Beteiligten enorm, die finanziellen Risiken bei den unsicheren Arbeitsmarktverhältnissen erschien vielen Mitgliedern der Baugemeinschaften zu hoch. Die Vorstellungen darüber, wie das Haus nach der Sanierung aussehen und funktionieren sollte, sahen mitunter recht unterschiedlich aus. Oft zog sich der Prozess so lange hin, dass sich die Lebenspläne der Akteure zwischenzeitlich änderten.

Trotz manchen Scheiterns waren diese Bemühungen sehr positiv zu bewerten, denn Selbstnutzer garantieren bewohnerorientierte, kostensparende und denkmalgerechte Sanierungen. Sie sind an der Entwicklung ihres Wohnumfeldes interessiert und engagieren sich dafür.

Bis zum Jahr 2000 flossen etwa 2,5 Millionen Euro Städtebaufördermittel in Vorhaben der Baugemeinschaften. Die 118 Wohnungen in den zehn geförderten Wohnprojekten werden überwiegend eigengenutzt wie beispielsweise im »Amselhof« an der Böhmisches Straße 29/31 oder im »Wohn(t)raum« an der Sebnitzer Straße. In der Louisenstraße 91 und im Hinterhaus der Martin-Luther-Straße 29 mieten Vereine wie Schwarzes Schaf e.V., MURKS? NEIN DANKE! e. V. oder der Freizeitverein Puzzle die Räumlichkeiten, um Menschen in verschiedenen Lebenslagen zu betreuen und zu fördern. Gemeinsam ist allen Mitgliedern, dass sie im Gebiet verwurzelt sind, dort bleiben und sich engagieren.

Als Pilotprojekt war die Pulsnitzer Straße 10 beispielgebend in Dresden. Unter dem Motto »Zeichen setzen« wählten Hamburger Architekten, die der Dresdner Stadtverwaltung bei den ersten Schritten in der Stadterneuerung halfen, bewusst dieses unbewohnbare Gebäude aus. Eine Gruppe ambitionierter Frauen und Männer gründete eigens eine kleine Genossenschaft. Ziel war, das Haus durch möglichst viele Eigenleistungen zu retten und später zu



**Karte: Lage der Wohnprojekte und Baugemeinschaften im Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

bewohnen. Jedoch fehlten die finanziellen Mittel, es gemeinschaftlich zu erwerben. Es sollte daher ursprünglich im Eigentum der Stadt saniert werden.

Schon im April 1990 begannen hier die Bauarbeiten. Die Hamburger Fachleu-

te bezogen die Genossenschaftsmitglieder als künftige Eigentümer eng in wesentliche Entscheidungen ein, Hamburger Firmen stellten Materialien und Werkzeuge bereit. Viele Leistungen erbrachten die Genossenschaftsmitglieder in Eigeninitiative.

So kamen etwa 8.000 Arbeitsstunden zusammen. Die Sanierungskosten finanzierte zunächst die Partnerstadt Hamburg, später erfolgte die Refinanzierung aus Städtebaufördermitteln. Das Gelingen dieses Projektes zeigte: Mit guter Vorbereitung und enormer Eigenbeteiligung können auch Wohnende zu Bauenden werden.

Die 1993 gegründete Kleinstgenossenschaft »Projekt Gemeinsam Wohnen e.G.« (PGW) erwarb die Grundstücke Görlitzer Straße 41/Sebnitzer Straße 8 und sanierte

**Die Bewohner des Amselhofs in der Böhmisches Straße 29 bis 31 sanierten ihre Häuser in den Jahren 1996 bis 1999. Für zwölf Familien entstanden moderne Wohnungen in einem schönen Umfeld.**



**Das Haus Pulsnitzer Straße 10 war das erste Wohnprojekt in der Äußeren Neustadt, das umgesetzt wurde.**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Böhmisches Straße 29/31 im Jahr 1996 ...**  
Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke



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



**Blick in den Innenhof**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität





**Das Eckhaus Görlitzer Straße 41/Sebnitzer Straße 8 mit der ehemaligen Stadtbezirksbibliothek an der Ecke vor der Sanierung 1996**  
Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke



**Im Eigentum der Kleinstgenossenschaft »Projekt Gemeinsam Wohnen e. G.« saniert, eröffnete im Erdgeschoss Ende 1998 das lateinamerikanische Kulturzentrum »El Cubanito«.**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Die Louisenstraße 44 bot Anfang der 1990er Jahre einen traurigen Anblick.**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Die Besetzung des Gebäudes im Oktober 1992 erregte öffentliche Aufmerksamkeit. Nach zweijähriger umfassender Sanierung im Eigentum der STESAD GmbH bietet das Gebäude insbesondere Jugendlichen, die durch den Verein Schwarzes Schaf e. V. betreut werden, seit 1998 ein neues Zuhause.**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

die ruinösen Gebäude über mehrere Jahre. Ab November 1998 konnten alle 19 Wohnungen vermietet werden.

Diese Beispiele zogen weitere nach sich. Die Projekte beispielsweise in der Böhmisches Straße 33/35 und in der Holzhofgasse 17 bewiesen, dass gemeinschaftliches Agieren auch bei Neubauprojekten erfolgreich sein kann.

Angesichts des großen Beratungsbedarfs gründeten sich 2005 das Bauforum und 2010 das Netzwerk Neues Wohnen in Dresden (NWid), um das Thema des gemeinschaftlichen Wohnens in ganz Dresden weiterzutragen und zu begleiten. Aufgegriffen und umgesetzt haben es die verschiedensten Initiativen. Heute soll die Stadtverwaltung jährlich bis zu fünf Grundstücke Baugemeinschaften zum Kauf und zur Eigennutzung anbieten. Bis Ende 2020 hatte sich die Zahl der Dresdner Wohnprojekte in der Äußeren Neustadt auf rund 70 erhöht. Sie waren beispielgebend für viele andere engagierte Vorhaben in der gesamten Stadt.



**Die Wohnungsgenossenschaft „Wohn(t)raum GbR“ sanierte das Wohngebäude Sebnitzer Straße 30, Juni 1999.**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke



**Das Wohngebäude Sebnitzer Straße 34 nach der Sanierung, 2021**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Louisenstraße 91 zu Beginn der Sanierung im Jahr 1992**

Quelle: SLUB/Deutsche Fotothek, Fotograf: Michael Weimer



**In dem Gebäude werden nach Abschluss der Sanierung junge Mütter mit ihren Kindern vom Malwina e. V. in alltäglichen Dingen betreut.**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität





**Die Wohngebäude Böhmisches Straße 33 bis 35 konnten nicht erhalten werden (1993).**  
 Quelle: SLUB/Deutsche Fotothek, Fotograf: Michael Weimer



**Auf den Grundstücken Böhmisches Straße 33 bis 35 entstand über ein Wohnprojekt ein modernes Passivhaus mit 15 Wohnungen.**  
 Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Die Bauherrengemeinschaft Holzhofgasse 17a wurde 2010 per Los ausgewählt.**  
 Quelle: Martin Morgenstern



**Die Holzhofgasse 17a von der Straßen- und von der Hofseite.**  
 Quelle: Martin Morgenstern



**Julius beim Gärtnern mitten in der Äußeren Neustadt**  
 Quelle: Martin Morgenstern



# Bürgerbeteiligung – unverzichtbarer Baustein der Stadtteilentwicklung

In der Äußeren Neustadt engagierten sich schon vor der Wende viele Menschen, um ihr Haus, ihre Straße, ihren Stadtteil vor dem Verfall zu retten und das Wohnen lebenswerter zu machen. Private Eigentümer sowie Mieter kämpften gegen den schrittweisen Verlust ihres Besitzes und ihrer Heimat. Eine Flut an Eingaben, Beschwerden und Vorschlägen zeugen davon in den Archiven.



Titelblatt eines Magazins der IG Äußere Neustadt aus den 1990er Jahren gegen die Vertreibung der Bewohner durch Luxusmodernisierung

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Sebnitzer Straße 30 Anfang der 1990er Jahre – der Schriftzug »Nicht sprengen« dokumentiert den Bürgerwillen, das Gebäude zu erhalten. Es konnte vor der Sprengung gerettet werden.

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Archiv

So überraschte es nicht, dass jene mutigen jungen Leute, die sich 1989 in der Interessengemeinschaft Äußere Neustadt (IG ÄN) unter dem Dach des damaligen Kulturbundes zusammenfanden, nach der politischen Wende die neuen Chancen nutzten. Denn damit boten sich Freiräume und Möglichkeiten, wirksamer als bisher für die Erhaltung sowie eine behutsame Sanierung und Erneuerung einzutreten.

In Eigeninitiative holte sich die IG ÄN praktische Hilfe, um den Verfall im Stadtteil zu stoppen und Wege zu suchen, die Sanierung behutsam und ohne Mietenexplosion bewerkstelligen zu können. Gemeinsam mit Architekten aus Hamburg, die dort seit Jahren Stadterneuerung erfolgreich praktizierten, entwickelte die IG erste Vorstellungen zur Rettung von Quartieren, zur Ausweitung als erstes Sanierungsgebiet Dresdens,

zum Bau von Kinderspielplätzen und vielem mehr. So fungierte die Bürgerinitiative in den 1990er Jahren u. a. als Sprachrohr einer konstruktiven Bürgerschaft und als Kontakt zur Stadtverwaltung, die die Personalkosten für zwei Stellen finanzierte, und lieferte wichtige Impulse für folgende Stadterneuerungs- und Beteiligungsprozesse. Die Liste der angeschobenen und wichtigen Projekte zeigt beeindruckend, dass sie insbesondere in den 1990er Jahren maßgeblich zu einer von den Bürgern getragenen Stadtteilentwicklung beitrug und diese geprägt hat. Dazu gehörte auch die Bürgerbeteiligung – ein Begriff, der hier zuvor weder bekannt noch gelebt worden war.

Die erste wirksame und bis 1999 vom Stadtrat anerkannte Beteiligungsform bildete die ebenfalls von der IG ÄN gegründete Sanierungskommission Äußere Neustadt, eine Art Runder Tisch, an dem regelmäßig alle wichtigen Interessenvertreter zusammenkamen. Das Forum besprach Strategien und Bauprojekte, trug Konflikte vor und diskutierte dies alles konstruktiv und engagiert.

Bis zu ihrer Auflösung 1999 stellte die Kommission ein anerkanntes Gremium dar. Seine Vorsitzenden waren gefragte Ansprechpersonen in der Stadtteilentwicklung. Versuche, diese Form der Beteiligung auch in anderen Stadtgebieten dauerhaft zu etablieren, scheiterten allerdings. Das mit hohem Aufwand gegründete nachfolgende Bürgerforum löste sich bereits im Jahr 2002 wieder auf. Seither trafen sich die verschiedenen Interessengruppen nicht mehr an einem Tisch, sondern mehrere Organisationen vertraten nebeneinander die Interessen ihrer jeweiligen Mitglieder, die in der Regel im Stadtteil wohnten, vermieteten oder arbeiteten.

Agierten neben der Interessengemeinschaft zunächst der Handels- und Gewerbeverein, der Kulturstadt e. V., der Neustädter Kreis und das Forum Neustadt als Interes-



**Die Sanierungskommission Äußere Neustadt hatte ihren ersten Sitz Anfang der 1990er Jahre im Erdgeschoss Martin-Luther-Straße 1**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Archiv

senvertreter, so ersetzten oder ergänzten sie später andere Organisationen. Mit dem Wechsel der Gewerbestrukturen änderten sich auch deren Akteure. Aus dem Handels- und Gewerbeverein wurde der Gewerbe- und Kulturverein. 2006 löste sich die IG ÄN auf. Mit Etablierung der neuen Verwaltungsstrukturen verlagerten sich die Abstimmungen zu den Entwicklungsprozessen teilweise in den Ortsbeirat Neustadt, dem heutigen Stadtbezirksbeirat.

Neben vielen Veränderungen in all den Jahren bleibt eines jedoch in der Äußeren Neustadt beständig: Ihre Bewohnerschaft zeigt sich stärker interessiert an der Entwicklung ihres Viertels, als es in anderen Stadtteilen zu beobachten ist. Wenn sich auch Art und Dauer der Bürgerbeteiligung ändern, ist die Neustädter Bevölkerung doch immer wieder engagiert. Sie redet mit, ob es um Planung von Straßen und Plätzen oder um langfristige Entwicklungsstrategien geht.

Aufgabe der Stadtverwaltung war und ist es, für einen Interessenausgleich im Stadtteil zu sorgen. Daher hat sie in allen wichtigen Vorhaben der Stadterneuerung die Bürgerbeteiligung über den im gesetzlichen Rahmen hinaus finanziell und organisatorisch unterstützt, denn diese war, ist und bleibt ein unverzichtbarer Baustein der Stadtteilentwicklung. Die Bandbreite praktizierter Beteiligungsformen in der Vorbereitung und Umsetzung von Planungen und Projekten reicht von Versammlungen aller Interessierten über Workshops und Befragungen bis zu Arbeitskreisen, sie war so vielfältig wie die Vorstellungen aller Interessierten, die es unter einen Hut zu bringen galt. Die Formate in der Äußeren Neustadt waren für Initiativen in anderen Stadtteilen beispielgebend.

Aktuell und seit vielen Jahren arbeitet die Stadtverwaltung eng mit Akteuren zusammen, deren Ziel es ist, die negativen Folgen des Partytourismus zu begrenzen



**Den Workshop zum Martin-Luther-Platz 2007 moderierte Thomas Pieper vom Amt für Stadtplanung und Mobilität (rechts).**

Quelle: STESAD GmbH



**Bürgerbeteiligung in Vorbereitung der Umgestaltung der »Bunten Ecke« an der Alaunstraße/Ecke Böhmisches Straße, 2008**

Quelle: STESAD GmbH



oder möglichst zu vermeiden. So fanden u. a. gemeinsame Aktionen zur Vermeidung von Müll und Verschmutzung statt. Haupttriebkraft ist dabei neben dem Stadtbezirksamt Neustadt der Gewerbe- und Kulturverein e. V.

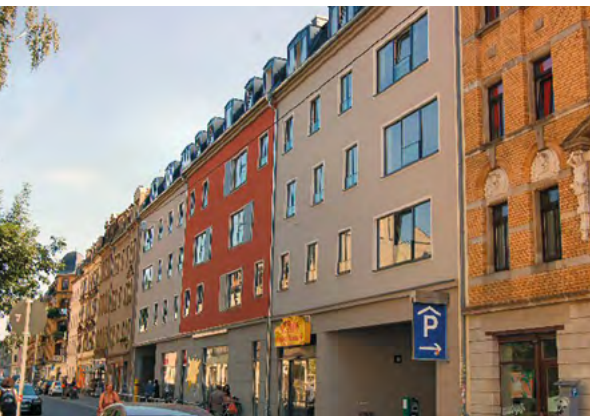
Nur durch das Engagement der Bürger blieb das Nordbad nach seiner Sanierung erhalten, entstanden viele neue Spielplätze in der Äußeren Neustadt, konnten die Be-

bauung des Alaunparks und der Abriss erhaltenswerter Gebäude verhindert werden.





Die Bürger protestierten gegen das geplante Geschäftshaus mit Tiefgarage, für einen neuen Spielplatz und eine Grünfläche an der Kamenzer Straße 24/26  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Ein Neubau mit Tiefgarage, einer Kindereinrichtung und Wohnungen auf insgesamt drei Ebenen entstand 2009 in der Kamenzer Straße 24/26  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Quelle: Una Giesecke

## *Ich habe mein Herz an die Neustadt gehängt*

### **Was hat Sie damals zu Ihrem Engagement motiviert?**

Ich bin 1988 in die Neustadt gezogen, 1989 wurde ich Mitglied der IG Äußere Neustadt e. V. Dort lernte ich Friederike Beier kennen, die ein Wohnprojekt gründen wollte – den Amselhof. Das war der Beginn einer bis heute andauernden besonderen Geschichte.

### **Wie haben Sie die Äußere Neustadt nach der Wende erlebt?**

Die Häuser waren kaum bewohnbar, die Straßenzüge grau, die Luft schlecht, die Stimmung subversiv. Der großflächige Abriss des Viertels war geplant. Dagegen regte sich Widerstand. Ich habe mich mit vielen anderen für den Abrisstopp, die Sanierung des Nordbades – in dem ich als Kind Schwimmunterricht hatte –, den Bau von Spielplätzen und die Sanierung des Hauses, in dem ich zukünftig wohnen wollte, eingesetzt. Ich habe mein Herz an die Neustadt gehängt, die Arbeit in der IG hat mir Energie geliefert.

Auszug aus dem Interview mit  
Sabine Förster  
ehemals in der IG Äußere Neustadt und  
in der Sanierungskommission aktiv

# »Ohne Nordbad keine Neustadt« – Förderung des Gemeinbedarfs



Eröffnungsanzeige in den Dresdner Nachrichten vom 26. März 1895

Quelle: Stadtteilarchiv

Im März 1895 eröffnete der Grundstücksbesitzer Georg Hofmann sein privates »Germania-Bad« auf dem zweiten Hinterhof der Louisenstraße 48. Damit ist es die älteste Schwimmhalle Dresdens. 1922 erwarb die Stadt das Bad, das zu dieser Zeit nicht mehr rentabel war, um es zu einem Volksbad zu

entwickeln. Allein in die vorhandenen Wannenbäder stiegen täglich 110 Besucher.

Die Bombenangriffe im Zweiten Weltkrieg zwischen 1939 und 1945 überstand das Haus. Nach einer Notsanierung lief der kontinuierliche Bade- und Schwimmbetrieb zu Beginn der 1950er Jahre wieder an. Schnell stieg die Gästezahl auf bis zu 25.000 pro Monat.

Neben Vereins- und Wettkampfsport dienten die 16-Meter-Bahnen dem regelmäßigen Schwimmunterricht für Schüler der Neustadt und aus anderen Stadtteilen, wo Bäder fehlten.

Aufgrund unterlassener Instandhaltung mussten 1974 die Schwimmhalle und

1982 die letzten Wannenbäder schließen. Der marode Schornstein ragte noch inmitten kleiner Hinterhofgärten über die morschen Dächer.

Jahre ungehinderten Verfalls verstrichen, bis die Bürgerinitiative im Mai 1989 mit dem Aufruf »Bürger, rettet das Nordbad!« an die Öffentlichkeit trat.

»Ohne Nordbad keine Neustadt«, lautete zu Beginn der 1990er Jahre der kämpferische Aufruf der Interessengemeinschaft Äußere Neustadt. Unterschriftenaktionen dokumentierten das deutliche Interesse der Bewohnerschaft an der Wiederbelebung der Schwimmhalle. 1.535 Euro kamen in Kleinstbeträgen als Spenden für den Wie-



Liebesbekundung der Neustädter an ihr Bad im Mai 1995 auf dem Bauzaun:

»Nordbad, du meine Perle, auch wegen dir bleib ich hier«

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke





**Der Altzustand des Bades um 1993 war sehr bedenklich.**  
Quelle: STESAD GmbH



**Nordansicht, November 1993**  
Quelle: STESAD GmbH



**Nordbad Innen, Nordseite, 1993**  
Quelle: STESAD GmbH



**Nordbad Südseite, November, 1993**  
Quelle: STESAD GmbH

deraufbau zusammen. Ihrer Initiative ist es zu verdanken, dass trotz des zunehmenden Verfalls der bereits geplante Abbruch nicht stattfand. Vielmehr gelang die schrittweise Reaktivierung und die umfassende Sanierung des Gebäudes und seines engerem Umfeldes.

1993 fiel die Entscheidung für die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes und die Gestaltung des Umfeldes. Als einen ersten Schritt auf dem Grundstück unterstützte die Partnerstadt Hamburg die Wiedereinrichtung von zwei Wannenbädern und zwei Duschen, die die IG ÄN zwischen 1992 und 1994 betrieb. Ein tragfähiges Sanierungs- und Finanzierungsmodell als Voraussetzung für die Rettung des Nordbades entstand 1993. Von Beginn der Planung an bis zur Fertigstellung des Bades nach gut einjähriger Bauzeit 1996 waren die Bürger in den Entwicklungsprozess intensiv einbezogen.





**Das Schwimmbecken im Jahr 1982**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke



**Das Schwimmbecken im Jahr 1994**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Einwohnerversammlung 1994 – die Bürger entschieden sich für die Sanierung des Nordbades**

Quelle: Lothar Lange



**Das Schwimmbecken im Jahr 2014**

Quelle: Jürgen Lösel

In Zusammenarbeit mit Forschungseinrichtungen entstanden die Planungen modernster und kostensparender Technologien für den Betrieb. Das Wasser zur Speisung des Beckens kam (und kommt auch heute noch) aus dem eigenen Tiefbrunnen. Solaranlagen auf den benachbarten Dächern liefern Strom für die Heizung und den Warmbadetag. Das Schwimmbecken erhielt einen Hubboden zur flexiblen Veränderung der Wassertiefe. Mit seinem nur 8 mal 16

Meter großem Becken ist das Nordbad kein Ort für den Leistungssport. Es punktet mit zusätzlichen Angeboten wie Sauna, FKK-Dach, Solarium und Physiotherapie sowie speziellen Schwimm- und Bewegungskursen für Schwangere, Mütter mit Säuglingen, für Senioren sowie für kranke Menschen.

Die Modernisierung des Gebäudes und die hochwertige Umgestaltung des angrenzenden Areals waren nur möglich, weil mehrere Finanzierungsquellen sprudelten.

Als erstes Projekt in den neuen Bundesländern, das EU-Fördermittel erhielt und gleichzeitig Pilotprojekt einer Förderung durch die Europäische Union war, diente es anderen Städten als positives Praxisbeispiel für eine gelungene Quartiersentwicklung. Die Sanierung des Nordbades bewies auch den letzten Zweifeln die Ernsthaftigkeit des Sanierungsverfahrens. Beliebt bei Jung und Alt, ist das Nordbad nicht nur architektonisch einzigartig und identitätsprägend



**Abendstunde am Haupteingang zum Bad, 2014**  
Quelle: Jürgen Lösel

im Stadtteil, sondern bildet auch im Portfolio seines Betreibers, dem städtischen Eigenbetrieb Dresdner Bäder GmbH, ein Schmuckstück.

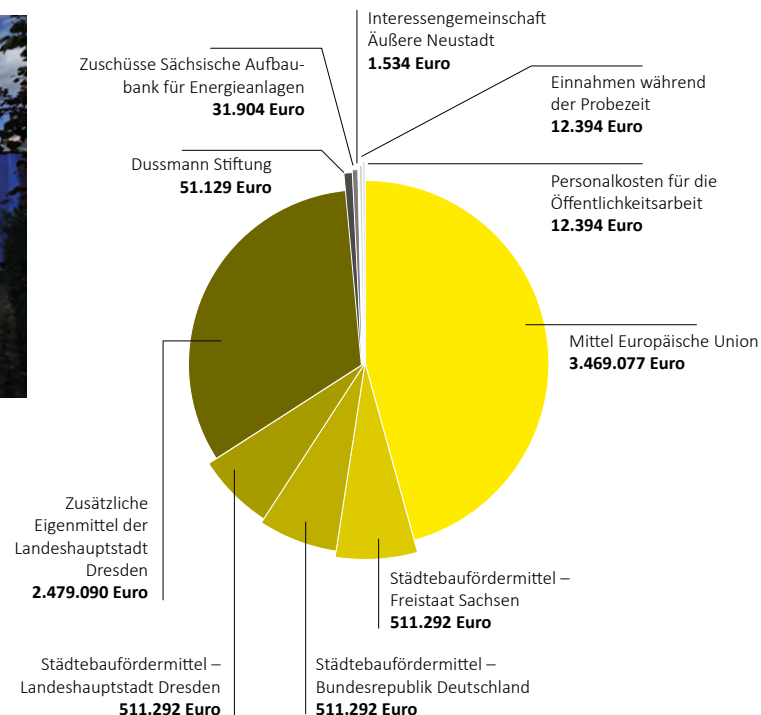
Auch das Umfeld des Bades erfuhr im Zuge der Sanierung eine deutliche Aufwertung. Durch den Erwerb angrenzender Grundstücke entstand ein öffentlicher Fußweg zur Querung des Quartiers, der heutige Friederike-Beier-Weg.

Den Gästen stehen nun begrünte Flächen, ein Kinderspielplatz und eine Liegewiese mit Brunnenanlage zur Verfügung. Insgesamt 7,6 Millionen Euro waren nötig, um das Nordbad zu dem zu machen, was es heute ist: ein attraktives Freizeit- und Gesundheitsbad für rund 70.000 Gäste im Jahr.



**Der Eingang zur Sauna, 2011**  
Quelle: Steffen Füssel

**Die Mittel zur Finanzierung der Sanierung des Bades kamen aus vielen Quellen.**  
Quelle: STESAD GmbH







Das Quartier Martin-Luther-Straße/Böhmisches Straße/Louisenstraße/Rothemberger Straße im März 2020: Der im Zusammenhang mit der Sanierung des Nordbades geschaffene neue Fußweg, benannt nach der im Jahr 2017 verstorbenen »Großmutter der BRN«, Friederike Beier, zwischen der Louisestraße und Böhmisches Straße ist bei den Bewohnern sehr beliebt.

Quelle: Amt für Geodaten und Kataster/Amt für Stadtplanung und Mobilität



Vor dem Nordbad entstand ein kleiner, aber feiner Spielplatz, 2011

Quelle: Steffen Füssel



Mosaikspieltier, 2021

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

# Bunte Initiativen unter einem Dach – das Stadtteilhaus



**Das Hinweisschild über dem Eingangsportal des Stadtteilhauses in der Prießnitzstraße 18**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Schon immer war das markante Haus Prießnitzstraße 18, auf das die Louisenstraße zuläuft, ein öffentlicher, beliebter Ort. Bereits 1867 eröffnete hier eine kleine Badeanstalt mit Wannenbädern. Das Louisenbad, auch als »Dittmanns Kurbad« und »Brettschneiders Kur- und Wannenbad« bekannt, befand sich im Seitenflügel des Wohnhauses. Neben dem Nordbad war es bis Ende der 1960er Jahre das einzige Wannenbad im Stadtteil. Ab 1989 stand das Haus leer und verfiel zusehends.

In dieser Situation suchten mehrere nichtkommerzielle, am Gemeinwohl orientierte Träger und Interessengemeinschaften öffentlich nutzbare Freiräume und

meldeten 1991 und 1992 Interesse an einer Nutzung des Grundstücks an. Die Intention war, ein Stadtteilhaus im Eigentum der Landeshauptstadt als ein von Bürgern initiiertes und betriebenes Projekt zu führen.

In vielen Gesprächen zwischen der STESAD, der Interessengemeinschaft Äußere Neustadt, der Sanierungskommission und dem Stadterneuerungsamt prüften die Beteiligten frühzeitig Finanzierungschancen im Rahmen der Städtebauförderung. Ab 1992 kam es zu Kaufverhandlungen mit den zahlreichen Einzeleigentümern, im September 1993 war der letzte Vertrag zum Ankauf von Grundstücksteilen unterschrieben.

Im Juni 1994 bildete sich die Interessengemeinschaft Prießnitzstraße 18. Die Mitglieder eröffneten ein kleines Café und boten im noch unsanierten Gebäude Veranstaltungen und Ausstellungen an. Diese Aktivitäten machten den Ort schrittweise wieder bekannter.

Die Stadtverwaltung wünschte, dass die Räume von allen Neustadt-Initiativen genutzt werden können. Folglich beteiligten sich die künftigen Nutzer intensiv an den Planungen von 1995 bis zur Eröffnung des Hauses im Jahr 1998. Die Erhaltung vieler schöner wertvoller Details war nur durch die enormen baulichen Eigenleistungen der Interessengemeinschaft möglich.

Am 29. Januar 1997 gründete sich aus der Initiativgruppe heraus der Stadtteilhaus

Dresden-Äußere Neustadt e. V. Er sollte das sanierte Haus selbst verwalten und nutzen und sich aktiv an der weiteren Sanierung und laufenden Instandhaltung beteiligen. Grundlegende Ziele waren und sind die Integration verschiedener Altersgruppen, sozialer Schichten und Nationalitäten, die



**Das Stadtteilhaus vor der Sanierung 1996**

Quelle: STESAD GmbH





**Zugang zur Prießnitz, 2021**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Initiierung sozialer und kultureller Lernprozesse durch vielfältige und innovative Projekte und die Förderung kultureller und künstlerischer Aktivitäten. In Zeiten sozialer und kultureller Umbrüche sollte das Stadtteilhaus einen identitäts- und gemeinsinnstiftenden Ort bilden. Der Verein wollte dabei mithelfen, kulturelle, soziale und ethische Werte, die das Zusammenleben in Zukunft tragen können, zu bewahren und neu zu bestimmen.

Nach erfolgter Sanierung von Dach, Fenstern und Außenmauern schlossen der Stadtteilhaus e. V. und die STESAD 1998 einen Pachtvertrag ab. Der Verein übernahm in Abstimmung mit der Verwalterin den Innenausbau in Eigenregie.

Dabei entstand u. a. auch die Treppe zum Bachufer als einziger öffentlicher Zugang zur Prießnitz, die naturnah am Rand des Sanierungsgebiets entlangfließt.

So wie der Fluss mal überschäumt, mal austrocknet, ist auch das Leben im Haus in einem fortwährenden Wandel. Der Trägerverein bietet verschiedenen Initiativen



**Das mit den Fahnen der Bunten Republik Neustadt geschmückte Stadtteilhaus nach der Sanierung im Jahr 2018.**

Quelle: Katja Froberg

Raum, achtet dabei auf deren gesellschaftliches Engagement und den Beitrag zum Stadtteileben. Zu den Mietern gehören einerseits dauerhaft ansässige Akteure und andererseits solche, die sich nur temporär einmieten. Auch die Bürgerwerkstätten zur Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes für die Äußere Neustadt und weitere Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung fanden hier statt.

Aktuell sind die Vereine Bürger Courage, Gerede e. V. und Gemeinsam länger lernen e. V. eingemietet, die Stiftung Äußere Neustadt trifft sich regelmäßig im Haus. Im Dachgeschoss kann man an Yoga- und anderen Kursen teilnehmen. Das Keramikatelier bietet Kurse für Kinder, Jugendliche

und Erwachsene im plastischen Gestalten mit Ton an. Vereine wie Sukuma arts e. V. und Akifra e. V. sowie die ökologische Verbrauchergemeinschaft »Futterkiste« sind hier zu Hause. In Keller und Garten ist Gastronomie etabliert. Der Verein versteht sich zudem als Dokumentationszentrum mit Stadtteilarchiv und BRN-Museum, in denen Bild- und Tonaufnahmen, Ausstellungsobjekte, Werbemittel und Fotos u. a. auch über die jüngere Geschichte des Stadtteils bewahrt und öffentlich zugänglich gemacht werden. Er koordiniert zudem wichtige Teile des BRN-Festes.

Im Sommer 2002 führte das Hochwasser der Elbe zu einem Rückstau in die Prießnitz. Wasser drang auch in das Stadtteilhaus

ein und hinterließ große Schäden am Gebäude und im Außenbereich, die nur mittels vieler Freiwilliger und größeren erneuten Investitionen beseitigt werden konnten. Eine zunächst letzte bauliche Herausforderung war die im Juli 2022 abgeschlossene Sanierung der einsturzgefährdeten großen Stützmauer zum Nachbargrundstück Prießnitzstraße 16.

Aufgrund seiner besonderen, für den Stadtteil unverzichtbaren Arbeit wird der Stadtteilhaus Dresden – Äußere Neustadt e. V. seit vielen Jahren durch die Stadtverwaltung finanziell unterstützt. Er ist in seiner Art zwar einmalig und doch Vorbild für weitere geplante und bereits umgesetzte ähnliche Häuser in anderen Teilen der Stadt.



**Viele Freiwillige packten beim Schutz des Gebäudes gegen die eindringenden Wassermassen beim Hochwasser 2002 tatkräftig an.**  
Quelle: STESAD GmbH



**Das Hochwasser 2002 richtete große Schäden am Haus und den Außenanlagen um das Stadtteilhaus an. Die Sitztreppe verschwand fast vollständig in den Fluten.**

Quelle: STESAD GmbH



Quelle: Annette Rottmann

## *Gemeinsam etwas gestalten und zusammenwachsen*

### **Wie verlief Ihre erste Begegnung mit dem Stadtteilhaus?**

Es war 1994: Ein Kreis von Neustädter Freunden, zu dem ich gehörte, suchte einen Ort, an dem sie eine BRN-Party mit Bühne, Bar und Ausstellung veranstalten könnten. Das Haus Prießnitzstraße zog uns magisch an. In Windeseile bauten wir eine Bühne im Hof auf, richteten im ersten Obergeschoss ein Café ein und machten das Erdgeschoss zur Galerie. Unser Café war sehr gemütlich und wir erhielten

viel Besuch. Ab 1997 gehörte ich zu den Mitgliedern der IG ÄN und des von ihr initiierten Stadtteilhaus Dresden - Äußere Neustadt e. V.. Ein halbes Jahr später wurde ich sogar zur Vereinsvorsitzenden gewählt und bin es bis heute.

Auszug aus dem Interview mit  
Ulla Wacker  
Vereinsvorsitzende des Stadtteilhaus e.V.



# Musik macht Freunde, weltweit – das Heinrich-Schütz-Konservatorium Dresden



**Der kosmopolitische Gedanke der Musizierenden des Heinrich-Schütz-Konservatoriums spiegelt sich im Motto über dem Durchgang: »Musik macht Freunde, weltweit!« wider.**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, 2021

Das Heinrich-Schütz-Konservatorium Dresden (HSKD) gehört zu den wichtigen kulturellen Bildungseinrichtungen der Stadt. Seine heutige Geschäftsstelle in der Glacisstraße 30/32, in unmittelbarer Nachbarschaft zum »Kleinen Haus« des Staatsschauspiels, wies bereits das erste Erneuerungskonzept als Standort für die musische Bildung von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen mit Bedeutung für ganz Dresden aus.

Heute werden mehr als 7.000 Schüler am HSKD unterrichtet. Zum umfangreichen Angebot zählen neben den klassischen Instrumenten die Bereiche Musikalische Früherziehung, Gesang, Populärmusik, Alte Musik sowie Tanz. Daneben gehört die

Vorbereitung auf ein musikalisches Studium zu den besonderen Aufgaben des Konservatoriums. Zudem ist die umfangreiche Chor- und Ensemblearbeit ein Herzstück des Hauses.

Doch bis zu dieser Vielfalt war es ein weiter Weg. Das Haus mit der Nummer 30 blickt auf eine lange Schulgeschichte mit wechselnden Nutzern zurück. Der 1841 fertiggestellte Bau für die 4. Bezirksschule war bald zu klein, sodass zwei Flügel angebaut werden mussten. Von 1945 bis 1970 befanden sich die Klassen 1 bis 4 mit Hort im Nordflügel (Eingang B), die höheren Klassen erhielten im Vorderhaus (Eingang A) und im Südflügel Unterricht. Mit der Nutzung

als Durchgangsheim für sozial- und milieugeschädigte Jugendliche ab 1975 erhielt das Gebäude seine heute noch vorhandene Raumstruktur. 1990 erfolgte die Umwandlung der Bezirks- in die Landesmusikschule, die mit der später hier ansässigen städtischen Musikschule 1996 zum Verein Heinrich-Schütz-Konservatorium Dresden fusionierte. Seit 2018 gehört das HSKD als Eigenbetrieb zur »Familie« der Landeshauptstadt. Es ist heute eine der größten Musikschulen Sachsens.

2004 erwarb die Landeshauptstadt die leerstehende benachbarte Glacisstraße 32, um die Zufahrt in den Hof zu sichern und die Flächenanforderungen des HSKD zu



**Glacisstraße 30-32 vor der Sanierung ...**

Quelle: STESAD GmbH



**... und danach, 2014**

Quelle: Jürgen Lösel

erfüllen. Das Vordergebäude, vermutlich 1840 errichtet, stellt ein typisches Beispiel für den Reihenhausbau jener Zeit im Viertel dar. Schmuckelemente, Fenster- und Türformen weisen auf die spätklassizistische Bauphase hin.

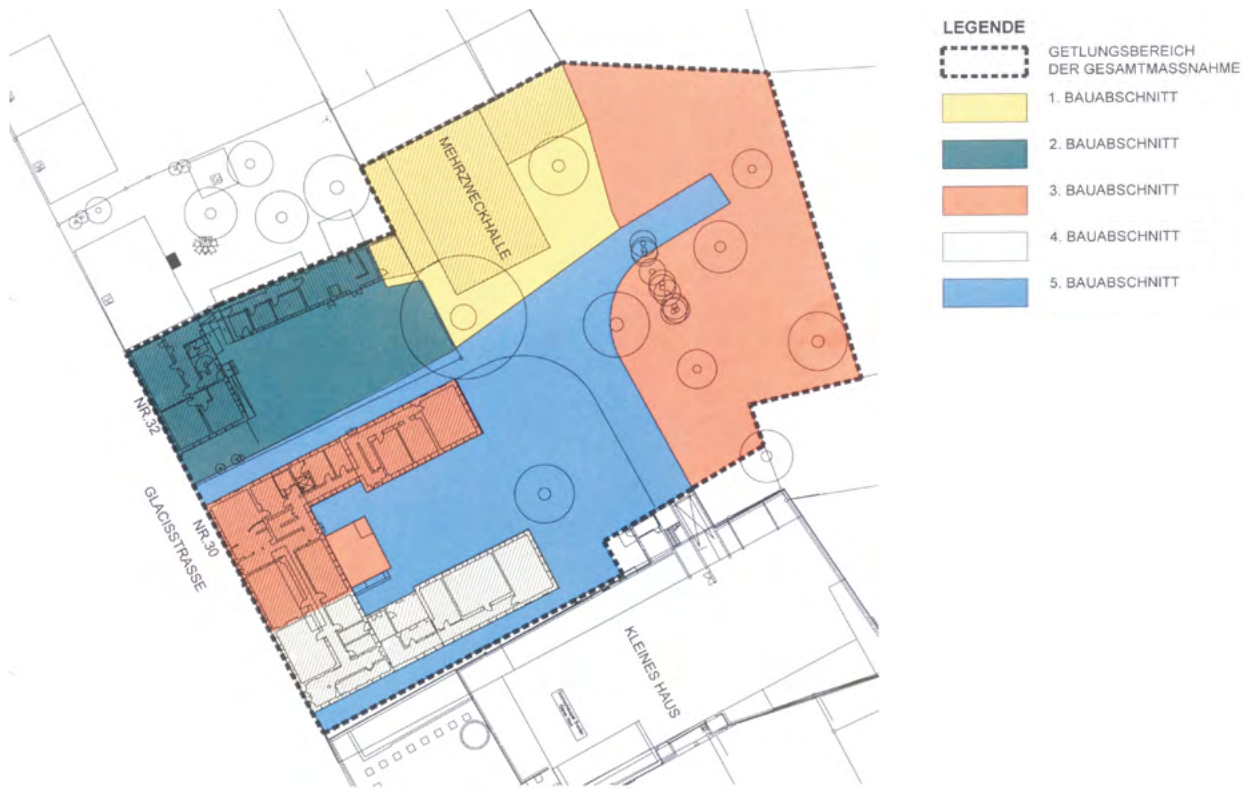
Im Ausgangszustand herrschten überall erhebliche Baumängel, die eine umfassende Sanierung dringend erforderten. Die geplanten Arbeiten an zentraler Stelle in den Hauptgebäuden der Nummern 30 und 32 sollten in Abstimmung mit dem HSKD und dem Amt für Stadtplanung und Mobilität eine neue funktionale Gliederung vorsehen. Zum Konzept gehörten auch die Neugestaltung der Freiflächen und der Umbau der ehemaligen Turnhalle im Hof. Diese sollte gemäß dem Erneuerungskonzept künftig auch für öffentliche Veranstaltungen und musikalische Bildungsangebote genutzt werden.



**Die ehemalige Turnhalle im Hof vor der Sanierung, 2001**

Quelle: STESAD GmbH





**Die Sanierung des Gebäudeensembles des Heinrich-Schütz-Konservatoriums erfolgte in mehreren Bauabschnitten im Zeitraum zwischen 2006 und 2009.**

Quelle: ARCHITEKTEN NEU, BOLLRICH, HOFMANN, GECHTER

Den Antrag auf Förderung der umfangreichen Sanierungsarbeiten vom 31. Januar 2005 befürwortete das Regierungspräsidium ein Jahr später.

Die Bauausführung erfolgte in Abhängigkeit vom Gebäudezustand, den finanziellen Möglichkeiten und der teilweisen Weiternutzung einzelner Gebäude durch das HSKD in mehreren Abschnitten:

- 0: Gefahrenabwehrung an der ehemaligen Turnhalle 2006
- 1: Umbau der Turn- zur Mehrzweckhalle (gelb)

- 2: Sanierung der Gebäude in der Glacisstraße 32 zu Räumlichkeiten für die Schulverwaltung und den Unterricht (dunkelblau)
- 3 und 4: Sanierung des Gebäudes Glacisstraße 30 (rot und farblos)
- 5: Gestaltung der Freianlagen (mittelblau)

Besonderes Augenmerk legten die Planer auf die Ausgestaltung der Übungsräume mit einem umfangreichen Akustik- und Schallschutz. Die Orchesterproben- und Kellerräume für den Percussionsunterricht

erhielten zusätzlichen Schutz. Jeder Raum bekam Decken-, Wand- und Eckenabsorber. Die Akustikvorhänge für alle Übungszimmer ermöglichen individuelle Anpassungen des Klangs.

Unmittelbar nach ihrer Fertigstellung begann die Nutzung der sanierten Gebäude: In der Mehrzweckhalle/Aula im März 2007, im Unterrichts- und Verwaltungsgebäude Glacisstraße 32 zum Schuljahresbeginn im August 2007 und im Schulgebäude Glacisstraße 30 im Februar 2009.

Am Ende des Sanierungsverfahrens im Jahr 2020 gelangten die Grundstücke



**Die Feierlichkeiten im Mai 2006 – Beginn der Metamorphose der ehemaligen Turnhalle zur künftigen Aula des Konservatoriums.**

Quelle: STESAD GmbH



**Akustikelemente in den Proberäumen**

Quelle: STESAD GmbH

und Gebäude in das Betriebsvermögen des HSKD. Das Gelände inklusive Spielplatz und Freiflächen blieb weiterhin frei zugänglich. Denn bei diesem großen Projekt ging es um mehr: Der Kernbereich des gesamten Quartiers erfuhr eine Entwicklung. Dies bedeutete, die Freiflächen bis zum »Kleinen Haus« zu entsiegeln, platzsparend neu zu erschließen, zu optimieren, zu begrünen und zu gestalten. Für das Gesamtvorhaben kamen Städtebaufördermittel in Höhe von rund 4,5 Millionen Euro, Kredite in Höhe von rund 1,1 Millionen Euro, Eigenmittel des Treuhandvermögens und Mittel des Freistaates Sachsen zum Einsatz. Das Investitionsvolumen betrug insgesamt rund 6,25 Millionen Euro.



**Der Keller dient nach der Sanierung als Proberaum für Schlagzeug**

Quelle: STESAD GmbH





**Der Eingang zur Aula nach dem Umbau**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Die Holzgitarre lädt zum Spielen auf dem neuen Platz ein.**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, 2009

Quelle: Jürgen Loebel



## *Ein behagliches Zuhause*

### **Was hat sich durch die Sanierung geändert?**

Das Gebäude bietet heute sehr gute Arbeitsbedingungen und Unterrichtsräume mit einer akustisch hochwertigen Ausstattung. Das schöne Ambiente der Haus- und Hofgestaltung sorgt für eine sehr gute Arbeits- und Lernatmosphäre. Der Hof wirkt sehr freundlich mit viel Grün und Aufenthaltsmöglichkeiten zum Beispiel für die Eltern unserer Schüler. Wir können alle Räume wie geplant nutzen. Und: Uns steht mit der Aula nun ein großer, repräsentativer Raum für Konzerte und Veranstaltungen zur Verfügung.

Auszug aus dem Interview mit  
Kati Hellmuth  
Musikschulleiterin des Heinrich-Schütz-Konservatoriums Dresden

# Freiräume für Kinder – der Spielplatz »Louisengrün«



**Louisenstraße 63 b – Garagenhof, 1994**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und  
Günter Starke



**Vom Garagenhof zum Spielplatz: Das größte Freiflächenprojekt der Neustadt liegt an der Louisenstraße.**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Zwischen der Louisenstraße 61 und 65 öffnet sich die Häuserfront zu einem kleinen städtischen Platz. Sträucher und hohe Bäume kündigen die hier abzweigenden Freiräume an. Hinter einem nachts abschließbaren Tor lädt der öffentliche Spielplatz »Louisengrün« unter schattenspendenden Bäumen die jüngsten Neustädter zum Klettern ein. Ein durchgängiger Weg schlängelt sich entlang, spielerisch eingeordnete Pflanzbeete gliedern die Fläche in eine für Kleinkinder und eine größere für bis zu Zehnjährige.

Vergleichsweise wenige Gebäude der Äußeren Neustadt fielen den Bombenangriffen im Zweiten Weltkrieg zum Opfer. Die Wohnhäuser Louisenstraße 63 a und c gehörten dazu. Nur im hinteren Grundstücksteil blieben Nebengebäude erhalten,



**Eröffnung der neu gestalteten Spielfläche, 2014**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



genutzt als Werkstatt und nach 1990 durch die Arbeiterwohlfahrt. Nach Plänen der Eigentümer zu jener Zeit sollten auf den Flächen wieder Wohnhäuser und 184 öffentliche Pkw-Stellplätze entstehen, da der Bedarf enorm gestiegen und die verfügbaren Flächen im Stadtteil rar waren.

2001 erfolgte der Abbruch der Nebengebäude und Garagen. Obwohl seitens der Stadt erhebliche finanzielle Unterstützung für eine Tiefgarage zugesagt war, realisierten die Besitzer ihr großes Projekt nicht. Inzwischen stieg die Einwohnerzahl im Viertel enorm, viele Familien mit Kindern zogen hierher. Zeitweise galt der Stadtteil bundesweit als Ort mit der höchsten Geburtenrate. Ansässige Eltern wünschten sich daher lieber Freiräume und Grünflächen statt einer zusätzlichen Verdichtung durch Neubauten und noch mehr Verkehr. Besonders deutlich wurde dies 2008 im Zuge der Bürgerwerkstatt zur Fortschreibung der stadtteilbezogenen Entwicklungsziele.

Den geänderten Bedürfnissen folgend und unter dem Aspekt der Klimaanpassung erfolgte deshalb die punktuell grundsätzliche und bewusste Änderung der Entwicklungsziele. Nun sollten mehr Grün- und Spielangebote für Kinder entstehen.

Bevor es losgehen konnte, äußerten die Bürger ihre Wünsche in Umfragen; gleichzeitig erfolgte die genaue Erfassung der Anforderungen aus mehreren Ämtern der Stadtverwaltung. Diese Erkenntnisse durchliefen ein aufwendiges Verfahren der Abwägung, bis letztlich alle Beteiligten mit den Planungen einverstanden waren. Das zentrale Gestaltungsthema »Kletterwald mit Lichtung« fasste die unterschiedlichen Ansprüche zusammen.

Auf den neuen städtischen Flächen entstanden in zwei Abschnitten zwischen 2011 und 2014 auf mehr als 4.000 Quadratmetern schrittweise:



**Eingang zum Abenteuerspielplatz »Panama« auf der Görlitzer Straße 12**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

- ein Spielplatz für den Hort der 15. Grundschule als Voraussetzung für dessen dauerhafte Betriebserlaubnis
- Erweiterungsflächen für den weit über die Grenzen der Neustadt hinaus bekannten und beliebten Abenteuerspielplatz »Panama«
- ein Schulsportplatz an der Seifenhensdorfer Straße
- ein öffentlicher Spielplatz
- ein Stadtplatz an der Louisenstraße mit der beliebten Fotokiste, mit Car-Sharing-Plätzen und
- Außensitzplätzen für die benachbarte Gastronomie
- ein öffentlicher Fußweg, der zum Queren des Quartiers mit Entdeckern einlädt

Stadtplatz, Spielplatz und Hortfläche sind als durchgängiges grünes Band wahrnehmbar, 19 zusätzlich gepflanzte Bäume bilden das Grundgerüst des leicht modellierten Geländes. Struktur erhält die Fläche auch durch einen Weg, den wiederkehrende Pflanzflächen und Bänke gestalterisch wie Blätter am Boden begleiten. Um Kinder mit Handicap ebenfalls erreichen zu können,



**Vor der Glasfassade stehen die Ponys der Freizeitwerkstatt, 1. Bauabschnitt des Panamaspielplatzes**

Quelle: STESAD GmbH



**Bunte Seifenblasen und Kinderschminken, Außengastronomie und neugierige Anwohner bereicherten die Einweihungsfeier im Mai 2014**

Quelle: STESAD GmbH

entstanden einfühlsam geplante und gebaute Spiel- und Kletterkombinationen.

Am 12. Mai 2014 war es so weit. Mit einem großen Zulauf von Kindern in Begleitung ihrer Eltern und Verwandten eröffnete das »Louisengrün«. Bis heute hat dieser Ort nichts von seiner Anziehungskraft verloren, wie der nicht zu übersehende und überhörende Zulauf beweist.

# Mehr Grün – der öffentliche Raum im Fokus

Waren 1990 Infrastruktur und technische Ausstattung im Straßenraum dringend überholungsbedürftig, so hatte zunächst die Sanierung der verfallenen Gebäude Vorrang. Die Planungen zur Straßensanierung in der Äußeren Neustadt starteten 2000 mit der bestandserhebenden Untersuchung der STESAD. Straßenquerschnitte, Materialien und vorhandene Parkflächen galt es zu ermitteln, gefolgt von der Erarbeitung erster Vorschläge zur Neugestaltung. In Versammlungen brachten Bürger ihre Ideen ein, andere äußerten ihre Meinungen auf dem Weg persönlicher Ansprachen. Aus Befragungen zur Sozialstruktur

und Wohnortbindung ging zudem hervor, dass der Lärm rund um gastronomische Einrichtungen und der laute Durchgangsverkehr auf den viel befahrenen Straßen enorm belastete. Die Anwohner wünschten sich mehr Bäume, eine Verkehrsberuhigung durch Asphaltierung, und den Einbau von sogenannten Schikanen sowie eine stärkere Kontrolle.

Solche Vorschläge mussten u. a. mit dem Amt für Kultur und Denkmalschutz abgestimmt werden, denn den Stadtteil prägten ursprünglich Pflasterstraßen und Gehsteige aus Granitplatten. Bei einigen Straßen gelang es, die ursprünglich steiner-

ne Gestalt der Straßen und Wege mit einer gezielten Pflanzung von Bäumen, harmonisch zu vereinen.

Als eine der ersten Straßen konnte 2003 bis 2006 die Alaunstraße umgestaltet werden. Die »erste Fahrradstraße der DDR« führte seit 1988 vom Bischofsweg zur Bautzner Straße. Als solche erhalten blieb das seit 2011 in beide Richtungen befahrbare Teilstück zwischen Bautzner und Louisenstraße. Die Bewohner schlugen vor, die Alaunstraße auf diesem unteren Abschnitt als Einkaufspromenade zu nutzen, wogegen die Notwendigkeit von Anlieferungen zu den Läden und Gewerbebetrieben stand.



**Der obere Teil der Alaunstraße vor der Sanierung**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Blick in die Alaunstraße im März 2018**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität





**Die Stiftung Äußere Neustadt sponserte die Katze zur Zierde des Straßenlampenbogens in der Seifhennersdorfer Straße unmittelbar vor dem Eingang zum Abenteuerspielplatz »Panama«.**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Es kam zu heftigen Debatten bis hin zur Diskussion über einen kompletten Wegfall von Stellplätzen. Letztlich kam ein Kompromiss zustande. In engmaschiger Informationskette zu den Geschäftsleuten auf Augenhöhe und mit persönlicher Ansprache erfolgte die Sanierung mit reduziertem Stellplatzangebot und im Ergebnis zufriedenen Händ-

lern und Gewerbetreibenden. Das bedeutet nicht, dass die Idee der Fußgängerstraße aus den Köpfen aller Anwohner verschwunden wäre.

Auf der Böhmisches Straße erfolgte zwischen Rothenburger und Martin-Luther-Straße bis 2009 die Verkehrsberuhigung als Spielstraße und die Umgestaltung auf einer Ebene für Verkehr und Fußgänger. Mit Granitplatten auf dem Gehweg und Kleinpflaster auf der Straße gelang die Wiederherstellung des historischen Bezugs.

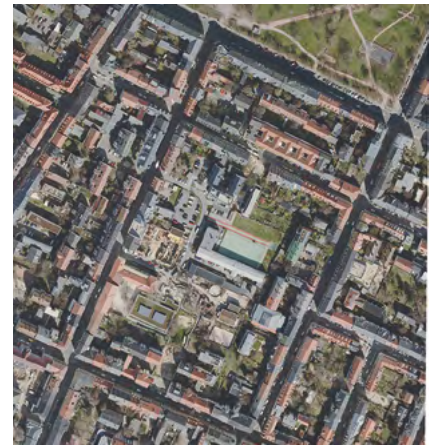
Mitten im Block 9 des Sanierungsgebietes, dem Quartier zwischen Görlitzer, Louise-, Kamenzer und Sebnitzer Straße, befindet sich eine Reihe von Gewerbebetrieben und Gemeinbedarfsflächen, die rückwärtig über die neue Seifhennersdorfer Straße verkehrstechnisch erschlossen werden. Der Abenteuerspielplatz »Panama« und die Turnhalle der 15. Grundschule sind nun auch wesentlich besser erreichbar.

Die Erschließungsstraße war von vornherein ohne separate Geh- und Radwege mit Tempolimit konzipiert. Aufgrund des hohen Parkdrucks im Gebiet entstand zusätzlich mit Ablösegeldern ein Parkplatz mit 38 Stellplätzen.



**Die Baulücke Görlitzer Straße 12 mit provisorischem Parkplatz bevor eine neue Erschließungsstraße im Quartier, die Seifhennersdorfer Straße, entsteht (2002).**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke



**Städtebauliche Entwicklung des Quartiers Görlitzer Straße/Kamenzer Straße/Sebnitzer Straße/Louisenstraße 1991, 1999 und 2020: Die Seifhennersdorfer Straße dient der Erschließung der ehemals hinteren Grundstücke in der Görlitzer Straße, des neuen Sportplatzes der 15. Grundschule und des neuen Parkplatzes**

Quelle: Amt für Geodaten und Kataster





**Görlitzer Straße vor der Erneuerung, 1998**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke



**Görlitzer Straße nach der Sanierung, 2018**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Die Schönfelder Straße um 1992 ...**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**... und 2009 nach der Sanierung mit neu gepflanzten Amur-Traubenkirschbäumen**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität





**Die Sebnitzer Straße vor ihrer Umgestaltung, 2001**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke



**Die Sebnitzer Straße 2020 in neuem Gewand mit schattenspendenden Bäumen**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Die Sanierung der Görlitzer Straße erfolgte in zwei Abschnitten: Ost- und Westseite. Die Anwohner beteiligten sich am Planungsprozess von Beginn im Jahr 2001 an. Einzelne Anregungen und Vorschläge, wie die Verlängerung des Gehweges bis zur Höhe der Kunsthofpassage, flossen in die laufende Planung ein.

Ebenfalls mit Fördermitteln erfolgte die umfassende Sanierung der Wohnstraßen Sebnitzer, Tal-, Schönfelder, Kamenzer und Prießnitzstraße. Auf verkehrsreicheren Fahrbahnen kam Asphalt, auf Parkstreifen Großpflaster und auf weniger befahrenen Straßen Kleinpflaster zum Einsatz. Die Talstraße erhielt einen Streifen zum sichereren Überqueren von Spielplatz zu Spielplatz.

Außerdem standen hier die Absenkung von Bürgersteigen an Straßenkurven, die Einbindung von Beleuchtung und Entwässerung sowie erforderliche Grundstückserschließungen im Fokus.

Insgesamt begrünen 46 klein- bis mittelkronige neu gepflanzte Bäume die Wohnstraßen, darunter der Japanische Flieder und die Amur-Traubenkirsche, die es vorher im Gebiet nicht gab. An der abschüssigen



**Die Talstraße mit Unterflurcontainer und blühenden Bäumen, 2009**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Schönfelder Straße waren allerdings einige Bäume dem sommerlichen Hitze- und Trockenstress der jüngsten Zeit nicht gewachsen, sodass 2019 Amberbäume ersatzweise

gepflanzt wurden. Die Baumscheiben, für die so manche Anwohner Patenschaften übernommen hatten, erhielten Füllungen mit Kiesel und Kräutern.



Mit den Straßenumgestaltungen ging das Vorziehen von Gehwegteilen einher, damit Kinder den Verkehr besser überblicken können. Die sogenannten Medienträger – also Versorger mit Gas, Wasser, Fernwärme, Strom und Kabeln der Telekommunikation sowie Abwasserentsorger – waren Teile der Bauvorhaben. So ließen sich Kosten für Tiefbauarbeiten reduzieren. Zwischen 1997 und 2018 flossen in insgesamt 16 Straßenbaumaßnahmen knapp neun Millionen Euro.

Acht Kinderspielplätze für verschiedene Altersgruppen an Louisen-, Tal-, Jordan-, Sebnitzer, Seiffenhensdorfer und Böhmischer Straße sind neu errichtet bzw. umgebaut. Für Jugendliche und Erwachsene entstanden außerhalb des Sanierungsgebiets, auf dem Alaunplatz, Flächen zum Fußball- und Boulespielen. Dort erfolgten zudem die Verlagerung von Kinderspielplätzen und de-



**Zwischen 2004 und 2006 auf dem Albertplatz gepflanzte Säuleneichen**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke



**Auf dem aufgearbeiteten Spielplatz an der Böhmischen Straße 26 toben die Kinder.**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**2002: Auf der damals öden Fläche Talstraße 11 ...**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke



**... befindet sich seit 2003 ein abwechslungsreich gestalteter Spielplatz.**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität





**Karte: Realisierte Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt in der Zeit zwischen 1991 und 2020**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

ren Aufwertung mit Kletterspinne, Baumhaus und Sprungmatte.

Insgesamt sind zwischen 1999 und 2016 rund 2,2 Millionen Euro in elf Platzgestaltungen geflossen. Dazu gehören auch der Scheune-Vorplatz, die »Bunte Ecke« Alaun-/Böhmische Straße und der Vorplatz an der Bautzner Straße/Ecke Holzhofgasse.



**Zur Verschönerung des Platzes Bautzner Straße/Holzhofgasse im Jahr 2018 wurden Bäume gepflanzt und der Pferdekopfbrunnen errichtet.**

Quelle: Katja Froberg



**Die Platzfläche im Kreuzungsbereich Bautzner Straße/Holzhofgasse, 1993 noch ohne das neue Eckgebäude (links) und 1996 vor der Erneuerung (rechts)**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke

# Vom Parkraum zum Stadtareal – der Martin-Luther-Platz

Als die Dreikönigskirche im 19. Jahrhundert für ihre wachsende Gemeinde nicht mehr ausreichte, stellte ihr die Stadt 1877 für den Bau einer weiteren Kirche unentgeltlich eine Fläche in der Antonstadt zur Verfügung. Dafür entstand 1880 ein erster Plan. Dieser wie auch der im Jahr darauf folgende stellten den neuen Sakralbau auf dem heutigen Martin-Luther-Platz ins Zentrum, geschmückt von einem gestalteten Vorplatz. Zwischen 1883 bis 1887 entstand die Kirche im Stil des Historismus. Zeitgleich wuchsen anstelle der Gärten an der Südseite Wohnhäuser empor, sodass im Ergebnis geschlossene Fassadenfronten jener für die Gründerzeit typischen kleinteiligen Blockrandbebauung den Platz umrahmten. Die heute überwiegend bis unters Mansarddach bewohnten Viergeschosser zeigen sich fein gegliedert und reich verziert. Gemeinsam mit Kirche und westlicher Straße erhielt der Platz zu Ehren des 400. Geburtstages des Reformators am 10. November 1883 dessen Namen: Martin Luther. Als einziger planmäßig angelegter Platz im Stadtteil blieb er in seiner ursprünglichen Form und Ausdruckskraft fast vollständig erhalten. Er steht wegen seines hohen städtebaulichen und baukünstlerischen Wertes unter Denkmalschutz. Der einladende Vorplatz mit Kugelbrunnen und Sitzgelegenheiten aus den 1990er Jahren zieht in den Sommermonaten besonders die Kinder an. Das in der übrigen Neustadt eher quirlige

Treiben um Geschäfte und Lokale findet hier einen ruhigeren Gegenpol. Die Freude darüber trüben jedoch die zahlreich parkenden bzw. einen Parkplatz suchenden Fahrzeuge in unmittelbarer Nähe.

Die unebenen Straßenbeläge verursachten vor allem nachts eine hohe Lärmbelastung für die Anwohnenden. Radfahrer hatten es auf dem Pflaster und mit den Straßenschäden schwer, Fahrradständer waren Mangelware. Bäume suchte man an den nahen Straßen vergebens. Immer wieder forderte daher die Bewohnerschaft eine grundlegende Umgestaltung. Dafür begannen 2005 die Planungen. Der Platz sollte seinem ursprünglichen Charakter entsprechend deutlich aufgewertet werden und wieder mehr Aufenthaltsqualität bekommen. Aus gestalterischen und verkehrstechnischen Gründen betrachtete man ihn samt angrenzender Martin-Luther- und Pulsnitzer Straße als Einheit. Mehrere Planungsvarianten mit verschiedenen Nutzungs- und Gestaltungsvorschlägen entstanden und waren Gegenstand kontroverser Diskussionen. Die Anwohner begleiteten den Prozess intensiv mit konstruktiven Hinweisen, wertvollen Informationen und kritischen Rückfragen oft auch sehr emotionsreich. Eine Bürgerumfrage 2007 unter rund 4.000 Haushalten suchte nach grundlegenden Antworten auf Fragen wie: Wie viele Parkplätze können tatsächlich entstehen? Wie breit müssen/können

die Gehwege werden? Wo wäre Platz für Bäume und Begrünung? Was ist wichtiger: Der Parkplatz für das eigene Auto oder ein einladender, ruhiger Platz für alle?

Die Stadt lud die Anwohner 2009 zu einem Workshop ein, in dessen Ergebnis die grundlegenden Ziele für die weitere



**Im Workshop 2007 diskutierten die Anwohner rege, wie der Martin-Luther-Platz später aussehen und welche Funktionen er haben soll.**

Quelle: STESAD GmbH

Planung einvernehmlich mit dem Bürgerwillen formuliert werden konnten. Mehrheitlich entschieden sich die Bewohner für eine hochwertige Gestaltung zugunsten von Grün und Verweilen, auch wenn im Fazit 126 Parkplätze entfielen. Ein Teil davon sollte durch den geplanten Bau des Park-





**Blick über den Kirchvorplatz nach dem Umbau 2018**  
Quelle: Katja Froberg



**Der Kugelbrunnen auf dem Martin-Luther-Platz ist eine beliebte Ruhezone inmitten des Neustadttrubels.**  
Quelle: Katja Froberg



**Der Platz hinter der Martin-Luther-Kirche 2015 ...**  
Quelle: STESAD GmbH



**... und nach der Umgestaltung 2020**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

hauses an der Bautzner Straße kompensiert werden. Der Martin-Luther-Platz selbst sollte vom ruhenden Verkehr frei bleiben, die Straßenoberflächen sollten optimiert und barrierefrei werden. Zur Vermeidung von Lärmstörungen waren verträgliche Standorte für die Wertstoffcontainer zu ermitteln

sowie zusätzliche verkehrsberuhigende Maßnahmen zu realisieren. Nach Abschluss der Planung im Jahr 2012 begannen die Bauarbeiten. Seit 2018 erleben viele Menschen den Martin-Luther-Platz und die angrenzenden Straßen für viele Menschen als einen ruhigen inmitten der Äußeren

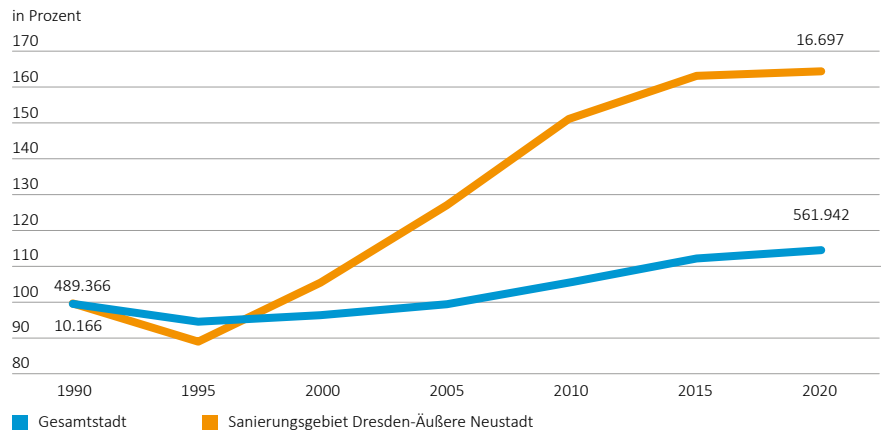
Neustadt. Der intensive Dialog zwischen Anwohnenden und Planenden hat sich gelohnt.

Das Vorhaben war die letzte geförderte Maßnahme im öffentlichen Raum des Sanierungsgebietes.

# Ständig in Bewegung – die Einwohnerzahl geht nach oben

Nachdem sich die Einwohnerzahl in der Äußeren Neustadt Anfang der 1990er Jahre kurz stabilisiert hatte, zogen mit Beginn der Sanierungen wieder mehr Menschen weg als zu. Die Bevölkerungszahl ging von 10.200 auf 8.800 im Jahr 1997 zurück. Die oft gleichzeitigen umfangreichen Bauarbeiten an Gebäuden und in Wohnungen verursachten Unruhe, Lärm und Schmutz in den Häusern und im Umfeld. Spätestens seit 1998 waren die Fortschritte deutlich sichtbar, der Stadtteil gewann an Attraktivität. In das in seiner Wohn- und Lebensqualität aufgewertete Sanierungsgebiet zogen Neudresdner (rund 46 Prozent im Zeitraum 1997 bis 2001), aber auch Menschen aus anderen Stadtteilen, darunter viele Studierende und junge Berufseinsteiger, während die Stadt selbst noch immer einen deutlichen Bevölkerungsschwund verzeichnete. Seit Ende der 1990er Jahre wuchs die Einwohnerzahl hier stetig, sodass inzwischen rund 17.000 Menschen hier leben. Die Äußere Neustadt war historisch und ist jetzt wieder ein Gebiet mit sehr hoher Bevölkerungsdichte.

Mit der städtebaulichen und wirtschaftlichen Aufwertung ging eine deutliche Veränderung der Bevölkerungsstrukturen einher. Die Ausgangssituation war denkbar schlecht. Ganze Straßenzüge wirkten wegen des immensen Leerstandes verödet. Ein morbider Charme der Verwahrlosung prägte das Flair des Gründerzeitviertels,



**Einwohnerentwicklung Dresden Gesamtstadt und Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt 1990 bis 2020**  
Quelle: Kommunale Statistikstelle

das viele Bewohner bereits zu DDR-Zeiten in Richtung der neu entstandenen Plattenbaugebiete Dresdens oder per Ausreise in die Bundesrepublik verlassen hatten. Der Stadtteil hatte einen sehr schlechten Ruf. Neben denen, die hier schon immer wohnten, die vom Staat einquartiert waren oder die keine andere Wohnung fanden, lebten im Stadtteil viele junge Leute, die individuelle Freiräume suchten, darunter Künstler, Oppositionelle und Andersdenkende.

Für sie war die Äußere Neustadt eine alternative Nische. Mit den Freiheiten, die in der Wendezeit entstanden, folgten weitere Zuzüge in das alternative Viertel, aber

auch Wegzüge in komfortablere Wohnungen, die der Dresdner Markt aufgrund der ersten Sanierungen und Neubauten nun bot. Viele ältere Bewohner, die sich etwas mehr Wohnkomfort wünschten, wanderten ab. Daher rührt der geringe Anteil an Senioren im Sanierungsgebiet.

In den 1990er Jahren war die soziale Situation durch das vorwiegend preisgünstige Wohnen geprägt. Die unsanierten Wohnungen boten einerseits bezahlbare Mieten, andererseits aber auch wenig Komfort. Zur jungen Bevölkerung gehörten Studierende, Auszubildende und Berufsanfänger mit relativ geringem Einkommen.



Die ab Mitte der 1990er Jahre voranschreitenden Sanierungen verdrängten viele Bewohner. 2005 betrug der Anteil derer, die 1990 hier lebten, noch zwölf Prozent. Die hohe Abwanderung lag nicht nur an erzwungenen Umzügen infolge von Sanierung und steigenden Mieten.

Viele Menschen hatten ihren Wohnsitz im Gebiet ohnehin nur für eine bestimmte Lebensphase gewählt, häufig für die Zeit der Ausbildung oder des Studiums. Mit Berufsbeginn oder Familiengründung zogen sie oft in eine neue Wohnung in einem anderen Stadtteil Dresdens oder in eine andere Stadt.

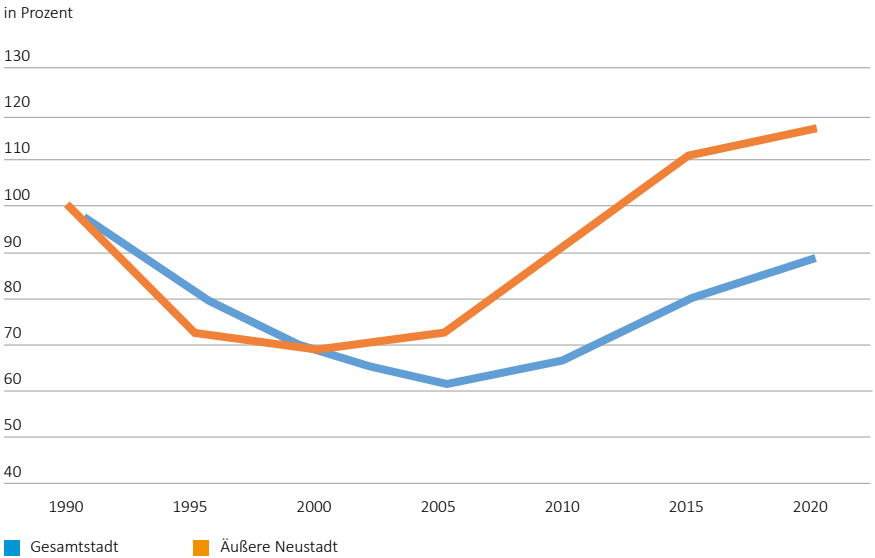
Mit den Abwanderungen und Zuzügen veränderte sich allmählich auch die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung. Die Studierenden und Künstler, die seit den 1970er Jahren in das Quartier gezogen waren, galten als Pioniere, die das Gebiet durch ihre alternativen Projekte attraktiv machten. Ihnen folgten nach den Sanierungen die sogenannten Gentrifier – Bewohner, die über deutlich bessere Einkommen verfügten und so die gestiegenen Mieten für die modernisierten Wohnungen bezahlen konnten.

Die anfangs befürchtete unfreiwillige Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung konnte u. a. durch Mietpreisbindungen bei geförderten Sanierungen abgemildert und abgefedert werden. Für die Äußere Neustadt sprechen Wissenschaftler von einer »sanften Gentrifizierung«. Durch ein Überangebot auf dem Dresdner Wohnungsmarkt nahm der Verdrängungsprozess ab Ende der 1990er Jahre deutlich ab.

Lag das Durchschnittsalter in der Äußeren Neustadt bereits 1994 mit 34,8 unter dem Dresdner Mittel von 39,0 Jahren, so sank der Wert aufgrund des sozialen Wandels bis 2009 auf 31,4 Jahre und betrug 32,3 Jahre im Jahr 2018. In der Gesamtstadt liegt das Durchschnittsalter bei 43,2 Jahren. Dementsprechend leben auch mehr Kinder



**Sperrung im Straßenraum für den Umzug**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

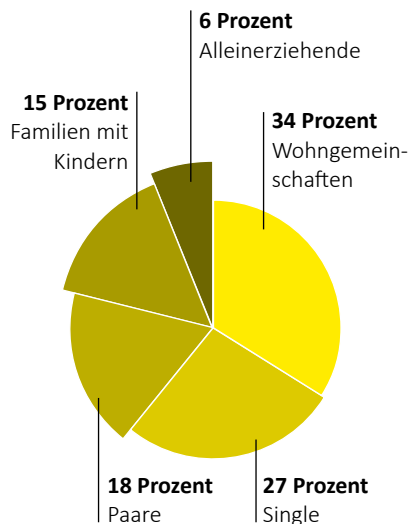


**Entwicklung des Anteils der Kinder und Jugendlichen im Alter zwischen 0 und 18 Jahren an der Einwohnerzahl**  
Quelle: Kommunale Statistikstelle

und Jugendliche im Stadtteil als im Stadt-mittel.

Das geringe Durchschnittsalter und die mittlere Wohndauer von 6,2 Jahren belegen, dass nach wie vor viele Studierende und junge Berufstätige hier leben. Rund sechs Prozent der Bewohner hatten 2018 das 60. Lebensjahr überschritten. Die Abwesenheit älterer Menschen beeinflusst das soziale Klima vor Ort ebenfalls.

Gewandelt hat sich auch die Haus-haltsstruktur. Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte wuchs beständig. Waren es 1994 bereits fast 60 Prozent, so lag ihr Anteil 2009 bei 71 Prozent – der höchste Wert im stadtweiten Vergleich, wo Singles im Schnitt knapp die Hälfte aller Haushalte (49,2 Prozent) stellten. Bis 2005 war dafür der stete Zuzug von Studierenden verantwortlich, danach die Zuwanderung junger Berufstätiger. 2019 waren es 65,3 Prozent.



**Verteilung der Haushalte in der Äußeren Neustadt nach Wohnungsnutzern**

Quelle: Ergebnis der Sozialbefragung 2005

	2012	2021	Änderung
Stadtgebiet Dresden gesamt	6,12 Euro/m <sup>2</sup>	7,85 Euro/m <sup>2</sup>	+ 28 %
Äußere Neustadt	6,50 Euro/m <sup>2</sup>	8,68 Euro/m <sup>2</sup>	+ 34 %

#### **Entwicklung der Angebotsmiete im Stadtteil Äußere Neustadt im Vergleich zur Gesamtstadt Dresden 2012 und 2021**

Quelle: Auswertung des Amtes für Stadtplanung und Mobilitätes der Landeshauptstadt Dresden auf der Grundlage der Value-Marktdatenbank

	2012	2017	Änderung
Stadtgebiet Dresden gesamt	10,7 %	8,8 %	- 17 %
Äußere Neustadt	12,7 %	9,2 %	- 28 %

#### **Entwicklung der Anzahl der Leistungsempfänger von Arbeitslosenhilfe nach dem Sozialgesetzbuch (SGB II) sowie einer Grundsicherung (SGB XII) im Verhältnis zu den Einwohnern im Stadtteil Äußere Neustadt und der Gesamtstadt im Zeitraum zwischen 2012 und 2017**

Quelle: Kommunale Statistikstelle Dresden, Kommunale Bürgerumfrage 2012 bis 2017

Das Wohnungsangebot in der Äußeren Neustadt ist heute knapp, die Mieten steigen weiter. Für einen Neubezug zahlte man 2011 eine Kaltmiete von im Mittel 8,68 Euro pro Quadratmeter bei einem städtischen Mittelwert von 7,85 Euro. Der Wert für Kaltmieten bei bestehenden Wohnungsmietverträgen im Stadtteil Äußere Neustadt lag 2020 bei 7,37 Euro kalt pro Quadratmeter, das Dresdner Mittel betrug 6,72 Euro. Studentisches Wohnen im Szeneviertel ist also längst nicht mehr so leicht finanzierbar, am ehesten noch in einer Wohngemeinschaft.

Verdrängungsprozesse betreffen in der Regel Haushalte mit geringem Einkommen, zu denen häufig Transferleistungsempfänger zählen. Ihr Anteil im Stadtteil ist zwar rückläufig, liegt aber im Vergleich zur Gesamtstadt noch deutlich über dem Durchschnitt. Das liegt unter anderem daran, dass im Quartier für 640 Wohnungen der Vonovia SE eine Belegungsbindung besteht, die für die Versorgung von Bedarfshaushalten vorgesehen ist. Zu diesen Wohnungen zählen beispielsweise die DDR-Wohnungs-

bauten am Albertplatz und an der Martin-Luther-Straße, aber auch einige Altbauten.

Die Daten sprechen insgesamt für eine soziale Mischung, wobei ein leicht überdurchschnittlicher Anteil an Haushalten mit höherem Einkommen zu verzeichnen ist.

Von 2012 bis 2020 ging der Anteil der Haushalte mit geringerem Einkommen zurück, wohingegen der Anteil derer mit höherem Einkommen anstieg. Dieser zu erwartende Trend ist auch in der Stadt Dresden insgesamt festzustellen.



Haushalte mit Einkommen	Dresden	Äußere Neustadt	Abweichung
... bis 900 Euro/Monat	8,5 %	10,5 %	+ 2,00 %
... über 900 bis 1.300 Euro/Monat	11,6 %	18,5 %	+ 6,90 %
... über 1.300 bis 1.500 Euro/Monat	5,7 %	7,8 %	+ 2,10 %
... über 1.500 bis 2.000 Euro/Monat	16,8 %	16,2 %	- 0,60 %
... über 2.000 bis 2.600 Euro/Monat	16,9 %	16,4 %	- 0,50 %
... über 2.600 bis 3.600 Euro/Monat	17,8 %	13,2 %	- 4,60 %
... über 3.600 bis 5.000 Euro/Monat	13,6 %	12,1 %	- 1,50 %
... über 5.000 Euro/Monat	9,1 %	5,4 %	- 3,70 %

**Struktur des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens im Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt im Vergleich zur Gesamtstadt Dresden, Stand 2020**

Quelle: Kommunale Statistikstelle Dresden, Kommunale Bürgerumfrage 2012 bis 2020

Haushalte mit Einkommen	2012	2020
... bis 900 Euro/Monat	24,4 %	10,5 %
... über 900 bis 1.300 Euro/Monat	16,4 %	18,5 %
... über 1.300 bis 1.500 Euro/Monat	3,2 %	7,8 %
... über 1.500 bis 2.000 Euro/Monat	16,3 %	16,2 %
... über 2.000 bis 2.600 Euro/Monat	11,4 %	16,4 %
... über 2.600 bis 3.600 Euro/Monat	20,6 %	13,2 %
... über 3.600 bis 5.000 Euro/Monat	5,4 %	12,1 %
... über 5.000 Euro/Monat	2,3 %	5,4 %

**Entwicklung des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens im Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt 2012 bis 2020 in Prozent**

Quelle: Kommunale Statistikstelle Dresden, Kommunale Bürgerumfrage 2012 bis 2020

Quelle: Anja Schneider



## Frühstück um zwölf

### Wie hat sich die Neustadt verändert?

Die Gentrifizierung ist nach meiner Meinung abgeschlossen. Familien mit Kindern können mit der Partyszene nicht so viel anfangen wegen der Lautstärke und dem Schmutz. Aber die Cafés, Clubs usw. bringen das Geld in die Neustadt. Wie lange dies so gut geht, bleibt offen. Das Viertel übernimmt nach meiner Meinung noch immer die Funktion der Stadtmitte für die junge Bevölkerung ebenso wie für Touristen unter 50.

### Worüber würden Sie gerne aus dem Kiez berichten?

In der Neustadt wird ein Louisenboulevard zwischen Rothenburger und Alaunstraße eröffnet. Hier kann nur noch Rad- und Fußverkehr stattfinden. Die Straße lädt zum Sitzen, Feiern und Treffen ein. Der Louisengarten wächst auf die Straße.

Auszug aus dem Interview mit  
Jan Frintert alias Anton Launer  
Betreiber des Onlineportals  
Neustadtgeflüster

# Geliebt, gehasst, verändert – der Scheune-Vorplatz



Das Jugendheim »Martin Andersen Nexø« 1951

Quelle: SLUB/Deutsche Fotothek, Fotografen: Höhne, Erich & Pohl, Höhne



Der Scheune-Vorplatz ist das zuweilen wild schlagende Herz des Szeneviertels: Hier trifft man sich, an ihm kommt man nicht vorbei, weder auf dem Weg nach Hause, zur Schule oder zur Arbeit noch als Tourist zum Sehen und Gesehenwerden. Das war aber nicht immer so.

Am Ende des Zweiten Weltkriegs trafen Bomben die dicht bebaute Kreuzung Alaun-/Louisenstraße. Fast alle Häuser im Umkreis von 50 Metern erlitten Zerstörungen oder brannten aus, darunter auch die Hallen des Turnvereins der Neu- und Antonstadt, in der schon Erich Kästner als kleiner Junge die Riesenwelle übte. Aus den Trümmern errichtete das Nationale Aufbauwerk 1951 den ersten Jugendklub, das heutige Kulturzentrum Scheune, das nichts von seiner Anziehungskraft und seiner besonderen, über den Stadtteil hinauswirkenden Aura verloren hat. Die Kreuzung selbst lag bis zum Beginn der 1990er Jahre mehr oder weniger brach. Lediglich Gewerbetreibende nutzten stehen gebliebene Hinter- und Seitenhäuser.



**Die Ecke Alaunstraße/Louisenstraße noch unbebaut in den 1980er Jahren**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, Archiv



**Der Zugang zur Scheune 2006**

Quelle: STESAD GmbH



**Eingangsbereich zur »Scheune« Alaunstraße 40, 2009**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Der Vorplatz im Jahr 2013**

Quelle: STESAD GmbH



**Der Platz vor der Scheune ist nicht nur für Neustädter ein markanter und bekannter Treffpunkt, 2018**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

1989 wurden die Forderungen immer lauter, die 1945 entstandenen Freiflächen im Interesse der Bewohner sinnvoll zu nutzen. Auf Anregung der Interessengemeinschaft Äußere Neustadt organisierte die Stadtverwaltung deshalb 1993 einen städtebaulichen Wettbewerb zu Kreuzungsbereich und Scheune-Vorplatz. Im Ergebnis stand die Empfehlung, beide nicht wieder vollständig zu bebauen. Es sollte die Chance genutzt werden, sie zumindest teilweise als Freiflächen zu gestalten, denn diese waren im Stadtteil rar.

Einen Teil des zu entwickelnden Gebiets bildete die Alaunstraße 32/34, die nach dem Abbruch der Gewerbebauten im Jahr 2000 ab 2003 als öffentlicher Parkplatz für 75 Pkw gedient hatte. Ein Drittel dieser Stellplätze befindet sich seit September 2015 in der Tiefebene der neuen Zweifeldsporthalle des Gymnasiums Dreikönigschule, die von Lehrenden und Lernenden genutzt werden.

Als gewalttätige Auseinandersetzungen randalierender Jugendlicher mit der Polizei vor der »Scheune« zunahmen, forcierten die Planer die Entwicklung ihres Umfeldes.

2007 begann die Beteiligung der Neustädter mit einem ersten Workshop in der Scheune. Es folgten viele weitere, an denen sich Einwohnerschaft, im Stadtteil wirkende Initiativen sowie Akteure, Mitglieder des Stadtbezirksbeirates und des Stadtrates in allen Phasen der Planung und Umsetzung beteiligten. Es bestand ein starkes öffentliches Interesse an der Entwicklung des zentralen Platzes. Aus städtebaulicher Sicht konnte eine deutliche Aufwertung erreicht werden. Der neue, großzügig angelegte öffentliche Freiraum ist größtenteils der nichtkommerziellen Nutzung vorbehalten. Alle Flächen und der Zugang zur Kultureinrichtung Scheune sind barrierefrei. Das Gymnasium Dreikönigschule erhielt auf den Grundstücken Alaunstraße 32 und 34 eine neue Turnhalle, die über das Schulgelände barrierefrei zugänglich sowie städtebaulich und funktionell über die Freitreppe mit dem öffentlichen Raum verbunden ist. Durch die Verlegung der Zufahrt zum Betriebshof der Scheune und der Wertstoffcontainer von der Alaunstraße auf das Grundstück Louisenstraße 32 entstanden zudem ein öffentliches WC, Car-Sharing-Stellplätze und ein zeitlich befristeter Bürocontai-

ner, von dem aus der Neustadtkümmerer und die Koordinatorin für die BRN wertvolle Sozialarbeit leisten. Das ausgewogene Verhältnis von robusten Sitzmöglichkeiten entlang der Trennmauer zum Scheune-Gelände, Freiflächen und Fahrradbügeln für 50 Räder ermöglicht eine vielfältige Nutzung. Die neuen Bäume im nördlichen Teil bieten Schatten für die Sitzplätze.

Die Bäume, die helle Betonsteinpflasterung und die Wiederherstellung des Brunnens im Scheune-Biergarten sorgen im Rahmen des Möglichen für einen angenehmeren Aufenthalt in der warmen Jahreszeit.

Nach mehrjähriger Bauzeit kann der Scheune-Vorplatz seit April 2016 öffentlich genutzt werden. Zuvor versenkten örtliche Initiativen eine Kapsel mit aktuellen Zeitdokumenten und legten den Grundstein für ein noch zu schaffendes Kunstwerk auf dem Platz. Insgesamt hat die Umgestaltung der Flächen um die Scheune u. a. mit dem Biergarten, den Flächen für die Unterflurabfallbehälter, dem Containerstandort für den Neustadtküm-



**Die Bäume auf dem steinernen Platz bieten Schatten in dem stark überhitzten Stadtgebiet, 2020**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität





**Die Fahrradservicestation auf dem Vorplatz, 2020**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

merer, die Toilettenanlage sowie dem städtischen Vorplatz rund 1,4 Millionen Euro gekostet. Rund 600.000 Euro davon kamen aus Mitteln der Städtebauförderung. Der Verein Scheune e. V. übernahm ab Juni 2017 die Betreuung des Platzes. Gemeinsam mit dem Neustadtkümmerer sorgt er hier für mehr Sicherheit und Sauberkeit.



**Das Areal um die Scheune mit der benachbarten Turnhalle aus der Luft, 2018**  
Quelle: Flightseeing Dresden

Der Platz bietet heute wie andere attraktive Freiräume in großen Städten vielen unterschiedlichen Menschen eine Bühne und einen Aufenthaltsort. Seine Wahrnehmung ist differenziert. Tatsache aber bleibt, dass auf Grundlage der Vorstellungen zahlreicher Bewohner des Stadtteils ein neuer Platz entstand, der seine Funktion

als öffentlicher Raum erfüllt und dem besonderen Charakter der Äußeren Neustadt gerecht wird.



**Pkws können in der Tiefebene der neuen Sporthalle in der Alaunstraße 32 sicher abgestellt werden, 2020**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Quelle: Olaf Hornuf

## *Erfolgsformel breite Durchmischung*

Wie auch in dem auf dem Vorplatz umgesetzten Konzept sehe ich die Erfolgsformel in der Heterogenität, also einer breiten Durchmischung der Bewohner und Nutzer eines Quartiers. Dies ist gleichzeitig dessen größter Schwachpunkt. Als Ideal sorgt er für Bewegung und das wiederum macht die Neustadt aus.

Olaf Hornuf  
Mitarbeiter des Scheune e. V.

# Zwischen zwei Polen – Partyzone und Heimat

Die Äußere Neustadt ist heute nicht nur als Wohnort in Dresden attraktiv und nachgefragt, sondern auch bei vielen Menschen über die Stadtgrenzen hinaus sehr beliebt. Dies war nicht immer so. Seit den 1970er Jahren kamen immer wieder neue Generationen junger Menschen in das Quartier. Die einen suchten das Leben jenseits der sozialistischen Plattenbauquartiere, manche in Zeiten des Mangels einfach nur eine eigene und preiswerte Wohnung, anderen wiederum blieb keine Wahl – die staatlichen Organe hatten sie einquartiert. Aus der neuen Bewohnerschaft, zu der viele Künstler, Lebenskünstler, Studierende und Intellektuelle, Aussteiger und Oppositionelle zählten, entwickelte sich eine kreative Neustädter Szene. Man traf sich in der



»Die Aphrodite der Neustadt« – Graffiti im Durchgang zum Nordbad Louisenstraße 48 von 1993  
Quelle: Balance Film GmbH

Scheune, im »Schlagloch« (Kamenzer Straße 17) oder in privaten Räumen und veranstaltete Ausstellungen, Lesungen, Diskussionen und Konzerte. Diese gewachsene Subkultur drängte im Wendeherbst und nach dem Mauerfall 1989 ans Licht der Öffentlichkeit. Der politische und gesellschaftliche Umbruch brachte bürgerliche Freiheiten, neue Chancen und Risiken in der Lebensgestaltung mit sich. Szenekneipen und Galerie-Cafés eröffneten, Magazine wie »Sax«, »Anton« oder »Contraste« erschienen. Künstler gründeten Vereine, eröffneten Ausstellungsräume und gestalteten Innen- wie Außenwände kreativ.

In der Bürgerinitiative Interessengemeinschaft Äußere Neustadt setzten sich engagierte Bewohner für die bauliche und soziale Erhaltung und eine behutsame Erneuerung des Viertels ein. Politisch Aktive sammelten sich in der »Vereinigten Linken« und initiierten schließlich im Sommer 1990 ein Stadtteilstadt, indem sie die Bunte Republik Neustadt (BRN) proklamierten, eine selbsternannte Mikronation mit eigener Verfassung, Regierung und Landeswährung.

Zu den Szenekernen dieser Zeit gehörten wohl rund hundert Aktive im Alter zwischen 20 und 35, die Selbstbewusstsein und Widerstandswillen gegen die befürchtete Verdrängung der ansässigen Bevölkerung durch wohlhabendere Schichten ausdrückten.



BRN 2016 auf Balkonien  
Quelle: Una Giesecke



Graffiti gegen die Gentrifizierung  
Quelle: Una Giesecke





**Kreative Installationen wie diese Zeitungshütte von 2007 entstanden alljährlich zum Stadtteilstadtteilfest BRN.**

Quelle: STESAD GmbH



**Die leer stehenden Häuser in der Königsbrücker Straße 12 bis 18 werden immer wieder besetzt. Für eine Sanierung ist es allerhöchste Zeit.**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, 2020

Das Fanal der ersten BRN machte die Äußere Neustadt in der alternativen Szene bekannt. Sie galt als Geheimtipp für viele »bunte Vögel«, für Menschen, die selbstbestimmt und kreativ leben wollten. Junge Leute besetzten leerstehende Häuser und Wohnungen.

Bis 1993 entwickelte sich der Ruf als Szeneviertel, das Etikett wurde zum Selbstläufer. Einen wichtigen Beitrag leistete die jährlich gefeierte BRN.

Die Jahre 1994 bis 1996 waren durch intensive Sanierungen geprägt, erste Neubauten schlossen brachliegende Fassadenlücken. Der Lärm von Pressluftschlämmern und Baustaub erfüllte die Luft. Infolge der Investitionen in diese Bauaktivitäten stiegen die Mieten. Die Bevölkerung reagierte sowohl mit Um- und Wegzügen als auch öffentlich demonstriertem Widerstand gegen Verdrängung.



**BRN 2016: Es wird getanzt und gelacht in der Kamenzer Straße**

Quelle: Una Giesecke



**Abendstunde in der Alaustraße, 2018**

Quelle: Katja Froberg



**In der Martin-Luther-Straße »Luftikusstraße«, BRN 2016**

Quelle: Una Giesecke

Zugleich zogen nur diejenigen neuen Bewohner in die modernisierten Altbauwohnungen und Neubauten, die es sich leisten konnten. In vielen sanierten Gebäuden öffneten neue Geschäfte, immer mehr Szenelokale drängten auf den Markt. Zahlreiche Anfragen und Anträge zur Umnutzung von Wohnungen im Erdgeschoss erreichten die Stadtverwaltung. Mit der ersten Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes im Jahr 1999 erging daher die Festlegung, Gaststätten nur im Bestand zu erhalten und Neuansiedlungen von Gastronomie auf bestimmte Straßen zu beschränken. Um die

Ruhezeiten für die Anwohner zu sichern, gab es in den reinen Wohnstraßen keine Zulassung für Lokale.

Die Gastronomie expandierte, neben neuen Restaurants siedelten sich Trend- und Szenegeschäfte an. Streetfood-Läden und Kulturindustrie breiteten sich aus. In diesem Zeitraum hatte sich der Widerstand seitens der Bevölkerung weitgehend erschöpft. Der Ruf als Szene- und Kneipenviertel war etabliert und ist heute ein touristisches Aushängeschild der Landeshauptstadt Dresden.



Waren es in den 1990er Jahren rund 30 Gastronomiebetrieben – darunter noch mehrere traditionelle Gastronomiebetriebe wie »Hebedas Bierstube« oder das »Goldene Hufeisen«, so stieg die Zahl Ende der 1990er Jahre schon auf über 100 Lokale. Heute gibt es in der Äußeren Neustadt rund 190 Einkehrmöglichkeiten: von Eiscafé über Szenekneipe und Bistro bis zur Sushi-Bar und zum Indischen Restaurant.



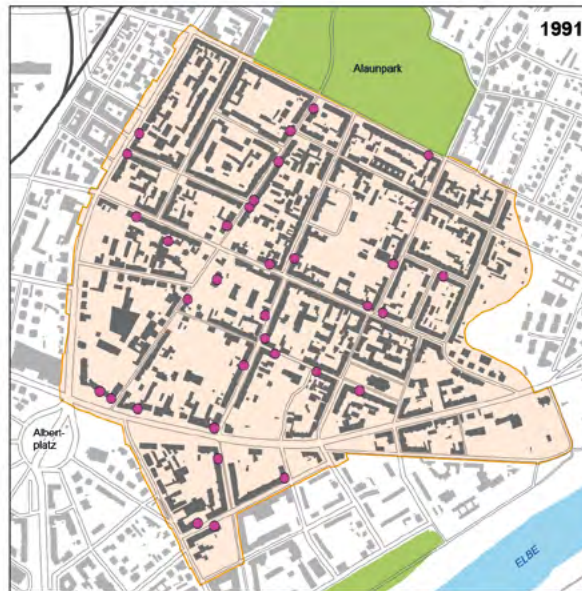
Die »Happeldiele« in der Alaunstraße 83 gehörte zu den wenigen verbliebenen »Stampen« am Ende der DDR-Zeit.

Quelle: SLUB/Deutsche Fotothek, Fotograf: Lothar Wochnik, 1986

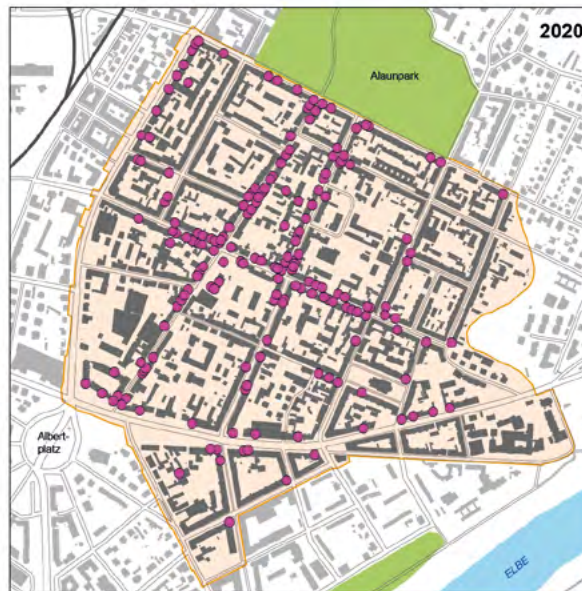


Heute befindet sich hier eine Gaststätte, die vegane Speisen anbietet. Der kleine Nachbar, die Alaunstraße 85, ist das älteste noch erhalten gebliebene Gebäude in der Äußeren Neustadt.

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, 2021



- Gastronomiebereiche
- Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt
- Gebäude im Sanierungsgebiet



Gastronomiebetriebe im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt 1991 und 2020

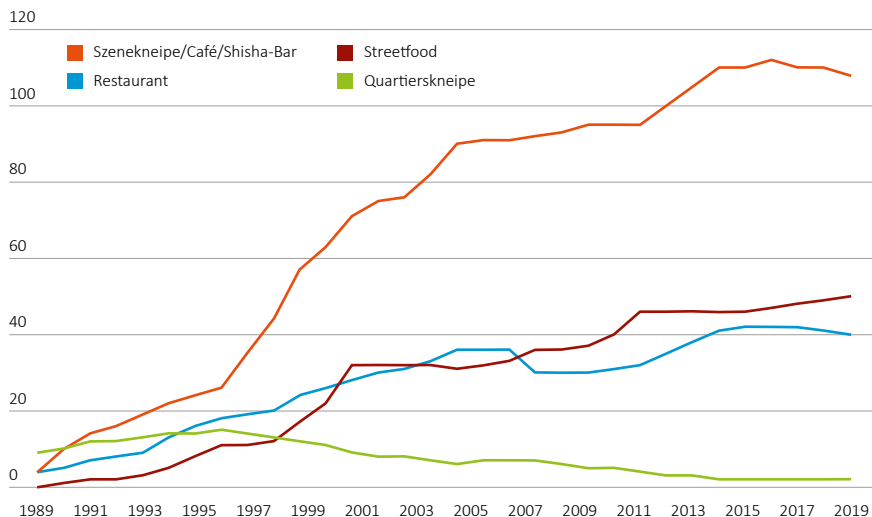
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Die meisten Betriebe sind kleine mittelständische Privatunternehmen, Filialen von Großunternehmen sind kaum vertreten. Vor allem unter jungen Existenzgründern ist der Stadtteil beliebt; nicht alle überleben, es gibt einen stetigen Wechsel.

Gastronomie und Veranstaltungsorte, Kinos und Theater beleben den Stadtteil und geben ihm sein Flair, das auch auf das Hechtviertel ausstrahlt. Dorthin zog rund ein Drittel der 2010 befragten Bewohner direkt aus der Äußeren Neustadt, speziell Familien mit Kindern auf der Suche nach einem ruhigeren Wohnumfeld, ohne sich zu weit von den gewohnten attraktiven Angeboten zu entfernen. Noch 2005 bewerteten die Befragten jene Faktoren als positiv an der Äußeren Neustadt. Der hohe Stellenwert, den sie dem gastronomischen Angebot zumäßen, bezeugt, dass ein

*»Draußen geht die Nacht vorbei, stolpern ihre letzten Helden aus den mit Tresen hochgerüsteten Kellerlöchern, aus den Spiegelbars, wo sie den Anblick ihrer Gesichter zwischen den bunten Flaschen nicht mehr ertragen konnten; die Zorros mit den Masken aus Schminke und Selbstsicherheit, Rächer der Gelangweilten und Übersättigten, schlagen gegen Mülltonnen und auf Auto-dächer, stoßen ihre Schlachtrufe in den anbrechenden Morgen oder röcheln ein letztes It's Party in die Gullylöcher. Müssen nach Hause jetzt, sich die Schminke abwaschen und die Selbstsicherheit und können jetzt erst recht keinen Spiegel ertragen. Müssen nur den Wecker noch stellen, für die nächste Party, für die nächste Maskierung. Unbedingt jetzt noch den Wecker, als gäbe es da irgendetwas zu verpassen.«*

aus: Jens Wonneberger: Ums Karree. Dresden 2001.



**Entwicklung der Anzahl der gastronomischen Betriebe in der Äußeren Neustadt zwischen 1989 bis 2020**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Die Kreuzung Rothenburger/Görlitzer/Louisenstraße, auch »Schiefe Ecke« genannt, avancierte in den vergangenen Jahren zum Konfliktpunkt.**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



großer Teil der Anwohner ihr Wohngebiet auch als Kneipenviertel akzeptiert hat und selbst nutzt. Gäste hingegen, die über die Toleranzgrenze hinaus lärmend durch die Straßen ziehen, empfanden und empfinden die Einheimischen als störend.

Die Gewerbetreibenden und das Stadtbezirksamt ließen sich einiges dagegen einfallen, stets mit einem Augenzwinkern statt erhobenem Zeigefinger: witzige Comic-Fliesen gegen das Wildpinkeln, Aufrufe gegen Hinterlassenschaften von Zwei- und Vierbeinern auf Wegen und Grünflächen: »Nimm mit die Wurst!« oder graffitibemalte Container, die »nette Toilette«, das Urinal an der Alaunstraße sowie die öffentlichen und kostenfreien WC-Anlagen an der Louisenstraße und im Alaunpark.

Die BRN, dessen ursprünglicher Gedanke sich bald verloren hatte, überlebte in kommerzialisierter Form. Privatpersonen oder Vereine übernahmen die Organisation bis 2001. Infolge des unverhältnismäßig großen personellen Aufwandes in jenem Jahr fand sich kein zentraler Veranstalter mehr. Anmeldungen von Vorhaben erfolgten durch Einzelpersonen bzw. ab 2018 von sogenannten Inselverantwortlichen, die sich um die Organisation für einen kleinen überschaubaren Straßenabschnitt kümmerten.

Die Äußere Neustadt blieb bunt, kreativ und immer ein wenig anders. Und das wird sie auch künftig sein. Der reizvolle Wechsel von restaurierten und alten Häusern, engen Gassen und verwinkelten Hinterhöfen mit Kneipen, Restaurants und Geschäften, die Freiräume und Spielplätze, die Nähe zur Heide und zur Elbe zogen weiterhin junge Familien ins Viertel, wenn auch bevorzugt in die ruhigeren Wohnstraßen.

Seit Ende 2015 hat sich die Situation vor allem in den Nachtstunden stark geändert: Die Kriminalität hat mit Rohheits-



**Witzig gestaltete Wandfliesen sollen auf das ernste Thema des unerwünschten Wildpinkelns hinweisen.**

Quelle: Stadtbezirksamt Neustadt



**Einige Lokale öffnen auch Nicht-Gästen ihre Toiletten als »nette« Geste gegen das Wildpinkeln.**

Quelle: Stadtbezirksamt Neustadt



**Etwas anderer Balkonschmuck in der Görlitzer Straße**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Innenhof Bischofsweg 28, 2009 - ein Ruhepol für die Bewohner fernab vom Neustadttrubel**

Quelle: Jörg Götte

delikten, Drogenhandel, Diebstahl und sexuellen Belästigungen spürbar zugenommen. Die erhöhte Präsenz der Polizei auf der einen Seite und das Engagement der vom Stadtbezirksamt Neustadt initiierten AG Sicherheit auf der anderen Seite können die Ursachen der Kriminalität nicht beeinflussen, aber durch die bessere Vernetzung vor Ort Gefahren schneller erkennen und mit szenetypischen Maßnahmen darauf reagieren, um den öffentlichen Raum für die Anwohner zurückzugewinnen.



Platz mit Pferdekopfbrunnen, 2018  
Quelle: Katja Froberg



Quelle: Anja Schneider

## *Die Menschen engagieren sich für ihr Viertel und packen mit an*

Seit knapp 15 Jahren lebe ich in Dresden. Von der Neustadt hatte ich das Übliche als Party- und Szeneviertel gehört: laut, lebenslustig, kreativ und immer ein bisschen dreckig.

Das Bild der Neustadt ist jetzt viel differenzierter. Über 100 Gaststätten, Bars und Kneipen sind vorhanden. Hier besteht die höchste Galeriefläche der Stadt. Die kreative und tolerante Lebensweise der allermeisten Bürger prägt das Bild. Hier agiert eine politisch interessierte und aktive Bewohnerschaft, das gilt ebenso für den Stadtbezirksbeirat. Viele Projekte sind hier mög-

lich, die von den Menschen selbst kommen und die es woanders schwerer hätten. Mit der anhaltenden Attraktivität als Party- und Szeneviertel spüren wir jedoch auch die negativen Seiten wie Müll, Lärm und Glasbruch. Im Fazit lässt sich aber klar sagen, dass die Äußere Neustadt ein ganz besonderes, einzigartiges Viertel ist.

André Barth  
Stadtbezirksamtsleiter

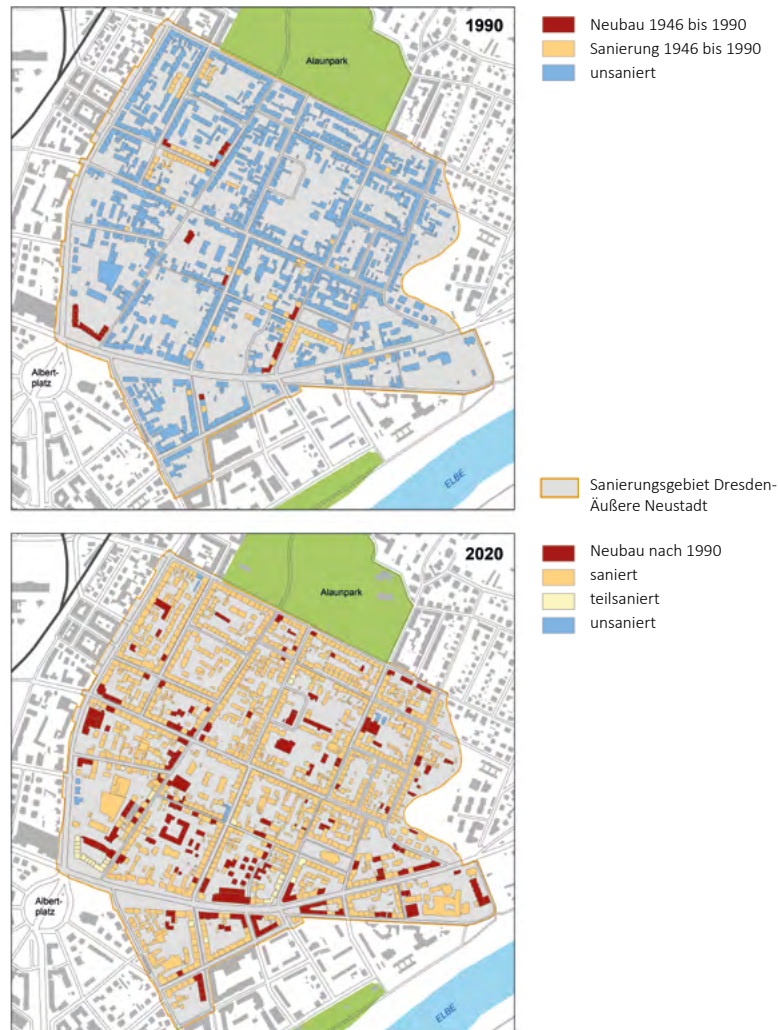


# Erreichte Ziele – vom Nutzen der Städtebauförderung

Um es vorwegzunehmen: Die 1991 beschlossenen Sanierungsziele sind weitgehend erreicht. Zweimal hatte sie der Stadtrat unter intensiver Beteiligung der Betroffenen den geänderten Rahmenbedingungen angepasst. So sollte neben der denkmalgerechten, sozialverträglichen Instandsetzung und Modernisierung aller Wohngebäude der Verkehr beruhigt und sichere, öffentliche Grün- und Freiflächen geschaffen, Einrichtungen des Gemeinbedarfs entwickelt und Wohnhöfe entsiegelt und begrünt, Brachflächen und Lücken neu bebaut werden.

Rund 104 Millionen Euro kamen zwischen 1992 und 2021 im Sanierungsgebiet für verschiedene Vorhaben zum Einsatz, davon bis 2014 allein rund 27,5 Millionen Euro für die Sanierung von Wohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftsgebäuden. Rund 90 Prozent der Gebäude waren bis 1999 denkmalgerecht erhalten, nur einige wenige mussten abgebrochen werden. Die Geschlossenheit der Bebauungsstruktur mit der typischen kleinteiligen Mischung aus Wohnen und Gewerbe konnte bewahrt werden.

**Gebäudezustand im Sanierungsgebiet  
Äußere Neustadt 1990 und 2020**  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Bis 2004 unterlagen 786 mit Städtebaumitteln geförderte Wohnungen einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Als erster derartiger Neubau füllte die Pulsnitzer Straße 6/8 mit 20 Wohnungen auf hochwertige Weise eine Lücke am Martin-Luther-Platz. Der Finanzierungsanschub durch den Bund, den Freistaat Sachsen und die Kommune zog private Investitionen in Höhe von rund 43,42 Millionen Euro im geförderten Wohnraum nach sich.

Zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität suchten die Inhaber von Gewerbebetrieben, die mit der Wohnnutzung nicht verträglich sind, an anderer Stelle einen neuen Standort. Dies betraf beispielsweise den Familienbetrieb Thierbach, der seit 1936 im angemieteten Ballsaal Orpheum im Hauptgebäude in der Kamenzer Straße 19 eine Flügel- und Klavierwerkstatt führte.

Die kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur mit oft inhabergeführten Geschäften zur Versorgung im

Quartier blieb größtenteils erhalten. Großmärkte und Filialisten sind überwiegend am Rand des Gebietes zu finden. Des Weiteren erfolgten Sanierungen der 15. Grundschule (8,82 Millionen Euro), des Gymnasiums Dreikönigschule (12,92 Millionen Euro) und des Heinrich-Schütz-Konservatoriums (4,67 Millionen Euro).

Einen großen finanziellen Anteil beim Einsatz von Städtebaufördermitteln nahmen die Baumaßnahmen für die qualifizierte Herstellung öffentlicher Straßen und Plätze und der damit verbundenen Verlegung moderner Medien ein. Dazu gehörten Entsiegelungen in privaten Höfen und die Neuanlage von Spielplätzen. Reichten die Fördermittel nicht aus, setzte die Landeshauptstadt Eigenmittel ein.

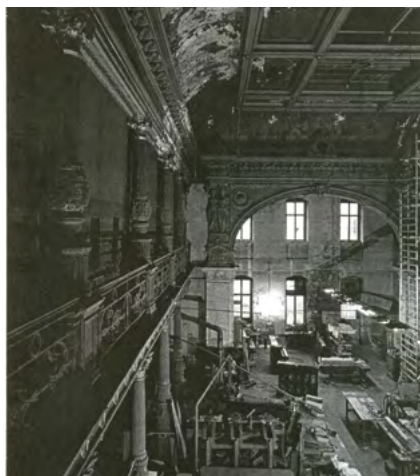
Ein gelungenes Beispiel für ausschließlich privat finanzierte Großvorhaben ist die Entwicklung der Kunsthofpassage zwischen Alaun- und Görlitzer Straße. Die Stadt regte die Investoren an, eine neue Quartiersquerung zu schaffen. Die Projektentwick-

lungsgesellschaft setzte diese Anregung vorbildhaft um. Die bunte Mischung aus Kreativität, Professionalität und Kleinteiligkeit hat das Quartier faszinierend belebt.



**Wohnen, Handel und Gastronomie funktionieren auf engstem Raum in der Kunsthofpassage in der Görlitzer Straße 21 bis 25.**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Kamenzer Straße 19 – den Ballsaal im Orpheum nutzte die Firma Thierbach ursprünglich als Werkstatt.**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke



**Nach der Sanierung erschien der Ballsaal in neuer Schönheit.**

Quelle: Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke

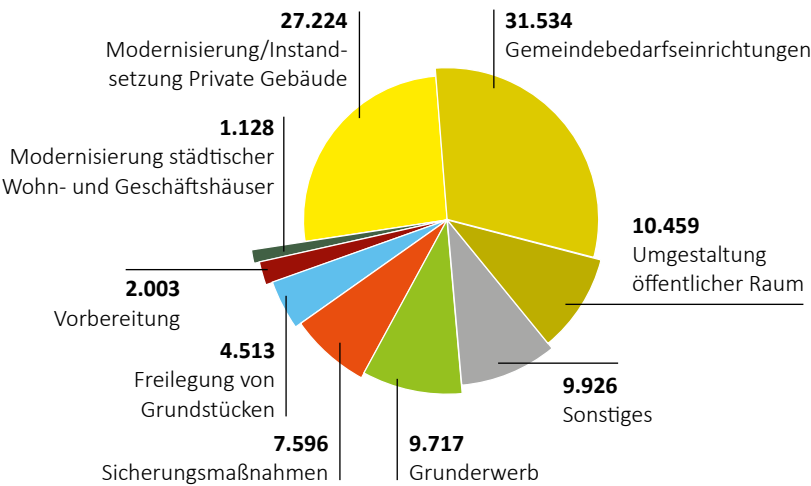


Zinsverbilligte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) flossen in Mietwohnungen und seniorengerechtes Wohnen. Mit Mitteln des Programms »Brücken in die Zukunft« erfolgte die Sanierung von Haus B des Gymnasiums Dreikönigschule.

Beträge aus der Ablöse von Stellplätzen in Höhe von rund 3,8 Millionen Euro flossen zwischen 2006 und 2015 in die anteilige Finanzierung von 321 Stellplätzen in der Äußeren Neustadt (Stand: Februar 2020). Dies betraf Stellplätze im Parkhaus in der Bautzner Straße 33 bis 37, in den Tiefgaragen in der Kamenzer Straße 26 und Alaunstraße 32/34, auf dem Parkplatz in der Seifhennersdorfer Straße und auf dem Grundstück Böhmsche Straße 4.

Teilweise stellte die Stadt selber Mittel für Stellplätze bereit, um die Regelung des ruhenden Verkehrs vorzubereiten.

Ein wesentliches Sanierungsziel war es, dass die Melange unterschiedlicher Lebensstile, die die Identität des Stadtteils prägt und bereichert, erhalten bleibt. Dazu trug beispielsweise die Sanierung des Nordbades und die Erweiterung des Abenteuerspielplatzes »Panama« bei. Für die Kinder der Neustädter entstanden rund 6.600 Quadratmeter neue Spielflächen, so an der Försterei-, der Louise- und der Talstraße und auf dem »Panama«-Gelände an der Seifhennersdorfer Straße. Die ursprünglich bestehenden Spielplätze an der Böhmschen, Sebnitzer und Talstraße erhielten eine zeitgemäße Ausstattung und landschaftspflegerische Aufwertung. Das Sanierungsgebiet ist für Familien mit Kindern attraktiver und lebenswerter geworden. Der prozentuale Anteil von Kindern und Jugendlichen bis 18 sank in der Gesamtstadt von 1990 bis 2020 auf 88,4 Prozent, im Sanierungsgebiet in der Äußeren Neustadt stieg er hingegen auf 117,4 Prozent.



Einsatz der Städtebaufördermittel und Ausgleichsbeträge zwischen 1991 und 2020 in Tausend Euro  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

	Juni 1999	2021
Anzahl Stellplätze im öffentlichen Raum	2.108	1.923
Anzahl Stellplätze auf öffentlichen Parkplätzen	91	27
Anzahl Stellplätze auf privaten Flächen einschließlich Garagen	618	1.258
Anzahl Stellplätze in Tiefgaragen und Parkhäusern	1.100	1.730
Summe	3.917	4.938

Entwicklung der Stellplatzsituation im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt im Zeitraum zwischen 1999 und 2021  
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



Gemäß dem Erneuerungskonzept lag das Hauptaugenmerk auf der Entkernung und Begrünung von Innenhöfen. Im Ergebnis hat das Sanierungsgebiet gegenüber 1991 tatsächlich deutlich an privaten Grün- und Freiflächen hinzugewonnen. Nachverdichtungen sind grundsätzlich nur statthaft, wenn mindestens 40 Prozent der Grundstücksfläche unbefestigt, unversiegelt und

grün bleiben. Für neue öffentliche Grünflächen bot sich kein Platz. Die grüne Lunge des Sanierungsgebietes liegt nach wie vor außerhalb von ihm, im Alaunpark.

Der Überhitzung des Stadtteils, die vor allem aus dem relativ hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrad resultiert, wirken zahlreiche neue Baum- und Strauchpflanzungen in den Straßen entgegen.

**Ein Beispiel für vertical farming am  
Gymnasium Dreikönigschule, 2021**  
Quelle: STESAD GmbH





**Das Haus A des Gymnasiums Dreikönigsschule erhielt ein Treppenhaus, in dem Alt und Neu harmonisch vereint sind.**

Quelle: STESAD GmbH, 2021



**Moderne Klassenzimmer in der 15. Grundschule laden die Schüler zum Lernen ein.**

Quelle: STESAD GmbH, 2021



**Die liebevolle Ausmalung von Fluren und Treppen soll den Lernenden die Orientierung erleichtern.**

Quelle: STESAD GmbH, 2021



**In die Fassadengestaltung am Kinder- und Jugendhaus Louise waren die jungen Nutzer einbezogen. Im Hof entstand ein neuer Spielplatz.**

Quelle: Steffen Füssel, 2011

# Unterm Strich – Ausgleichsbeträge zur Gebietsentwicklung

Zwischen 1991 und 2021 hat die Landeshauptstadt rund 104 Millionen Euro im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt für Bauvorhaben eingesetzt, davon rund 87 Millionen Euro allein aus Städtebaufördermitteln und Ausgleichsbeträgen, die die Grundstückseigentümer vorzeitig und auf freiwilliger Basis zahlten. Nachdem die bestands-erhaltende Sicherung und Sanierung einer Vielzahl privater Gebäude abgeschlossen war, konzentrierte sich das Amt für Stadtplanung und Mobilität auf die zeitgemäße Umgestaltung öffentlicher Bereiche und Einrichtungen, auf dringende Arbeiten, um das Umfeld für modernes Wohnen und Arbeiten im Stadtteil zu verbessern. Straßen und Plätze erhielten eine Umgestaltung, Spielplätze entstanden, in Kinder- und Jugendeinrichtungen erfolgten umfassende Sanierungen, das modernisierte Stadtteilhaus öffnete.

Das über Jahrzehnte vernachlässigte Viertel gewann für Dresdner wie Neubürger als Wohnstandort durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln mehr und mehr an Attraktivität. Abgesehen von der gerade in jüngster Zeit marktbedingten Bodenwertsteigerung der Grundstücke beruht daher das Wachstum der Bodenwerte auch zu einem maßgeblichen Anteil auf dem Einsatz der Städtebaufördermittel. Einen monetären Ausgleich dafür von allen Eigentümern abzuschöpfen, ist die Landeshauptstadt rechtlich verpflichtet.

Die Grundlage hierfür bildet der Paragraph 154 des Baugesetzbuches, wonach »der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks ... zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten ... [hat], der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht« – und zwar unabhängig davon, ob er Fördermittel erhalten hat oder nicht. Damit trägt jeder Eigentümer persönlich zur Finanzierung

der Gesamtmaßnahmen im Sanierungsgebiet bei.

Seit 1997 lösten Tausende Eigentümer in der Äußeren Neustadt die grundstücksbezogenen Ausgleichsbeträge bereits im Rahmen freiwilliger Vereinbarungen vorzeitig und endgültig ab. Das hatte für sie den Vorteil, dass sie den Zeitpunkt der Zahlung flexibel vereinbaren konnten, in der Höhe des Betrages Sicherheit hatten und die Ausgaben bedarfsgerecht steuerlich geltend machen konnten. Die Landeshauptstadt



An der Seifhennersdorfer Straße entstand ein neuer Sportplatz für die 15. Grundschule.

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität, 2014



konnte mit den Einnahmen zusätzliche notwendige öffentliche Bauvorhaben im Gebiet umsetzen. Somit profitierten beide Seiten von diesem Verfahren. Mit den Einnahmen aus den vorzeitigen, freiwilligen Ablösesummen – bis Mitte 2021 waren dies rund 11,9 Millionen Euro, also etwa 81 Prozent der insgesamt prognostizierten Einnahmen – finanzierte die Landeshauptstadt beispielsweise vollständig die Umgestaltung des Martin-Luther-Platzes und der Martin-Luther-/Pulsnitzer Straße sowie anteilig des Scheune-Umfeldes, der nördlichen Alaunstraße, des neuen Sportplatzes an der Seifhennersdorfer Straße, des Platzes mit dem Pferdebrunnen an der Ecke Bautzner Straße/Holzhofgasse, der Grünanlage auf dem Grundstück der Louisenstraße 63 sowie die Sanierungen der 15. Grundschule und des Gymnasiums Dreikönigschule.

Die Grundstückseigentümer trugen mit ihren eigenen Bauvorhaben und ihren vorzeitigen Zahlungen wesentlich zur zukunftsfruchtigen Entwicklung der Äußeren Neustadt bei.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung, voraussichtlich im Jahr 2023, erlässt die Landeshauptstadt entsprechende Bescheide an die Eigentümer, welche die Ausgleichsbeträge bis dahin noch nicht gezahlt haben. Die daraus zu erwartenden Einnahmen, voraussichtlich rund 2,7 Millionen Euro, setzt die Landeshauptstadt für öffentliche Maßnahmen im gesamten Stadtgebiet ein.



**Das Gymnasium Dreikönigschule erhielt im Rahmen der Sanierung eine neue Mensa mit einem Ausgang in den neu gestalteten grünen Außenbereich, der zum Verweilen einlädt, 2021**

Quelle: STESAD GmbH



**Die Fassade des Hauptgebäudes der 15. Grundschule an der Görlitzer Straße; der Giebel erhielt nach einem künstlerischen Wettbewerb eine farbenfrohe Gestaltung**

Quelle: STESAD GmbH



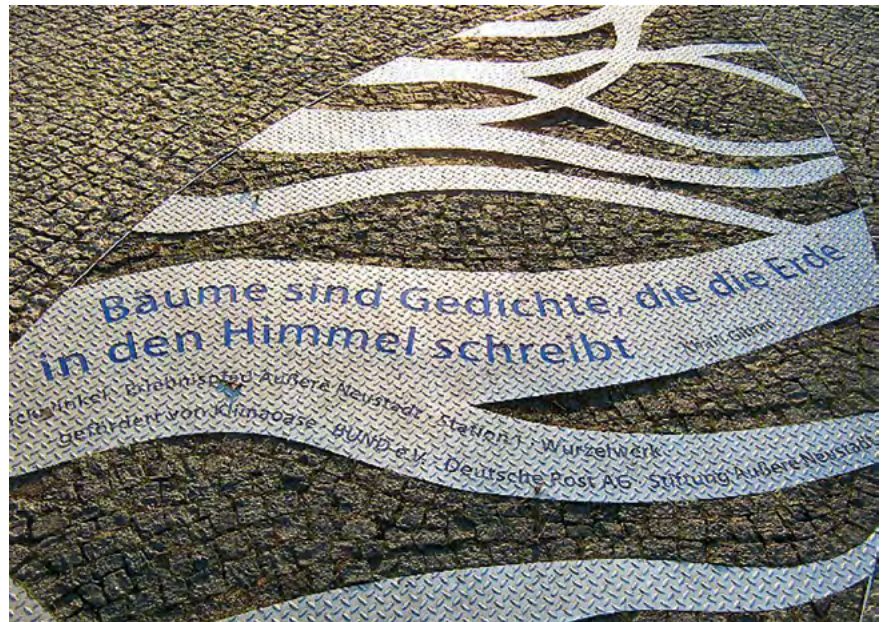
**Der Erweiterungsbau der 15. Grundschule entlang der Seifhennersdorfer Straße, 2021**

Quelle: STESAD GmbH

# Wohnen kontra Grün – Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und Lebensqualität

Die ursprüngliche Bebauung »auf dem Sande« ist heute kaum noch vorstellbar. Einzelne Anwesen mit Zweigeschossern und viel Platz zu den Nachbarn, große Gärten und teils brachliegendes Land prägten das Bild des Vororts. Mit Beginn des Industriezeitalters wuchs der Bedarf an Wohnungen rasant, sodass auch für die eingemeindete Antonstadt die eigentliche Gründungsphase begann. Die Straßen füllten sich mit Häusern, die bis zu sechs Stockwerke hoch waren. In den Höfen prägten ein- bis zweigeschossige Nebengebäude das Bild, die in der Regel kleine Handwerks- und Industriebetriebe nutzten. Wohnen und Arbeiten waren auf das Engste miteinander verbunden.

Im Unterschied zu ähnlich strukturierten Gebieten aus der Gründerzeit verzichtete man in der Äußeren Neustadt mit Ausnahme von Louise-, Görlitzer und Kamenzer Straße sowie dem Bischofsweg bewusst darauf, hinter den geschlossenen Straßenfronten weitere Wohnhäuser in zweiter und dritter Reihe zu errichten. Ausnahmen bestätigen die Regel. Die Dresdner Stadtplaner wussten bereits damals schon aus anderen Großstädten, dass die Mietskasernensituation mit der viel zu hohen Baudichte die Lebensqualität deutlich verschlechtert. Bauanträge für zusätzliche Wohnhäuser in den Innenhöfen lehnte die Baubehörde deshalb strikt ab. Noch bis An-



**Die erste Station des Erlebnispfades »Blickwinkel«, der Besuchern die Besonderheiten des Stadtteils nahebringen soll – denn er ist mehr als ein Szeneviertel! – eröffnete 2005. Das Zitat weist poetisch auf die hohe, alte Platane hin, die für ein angenehmes Mikroklima und Sauerstoff auf dem Albertplatz sorgt.**

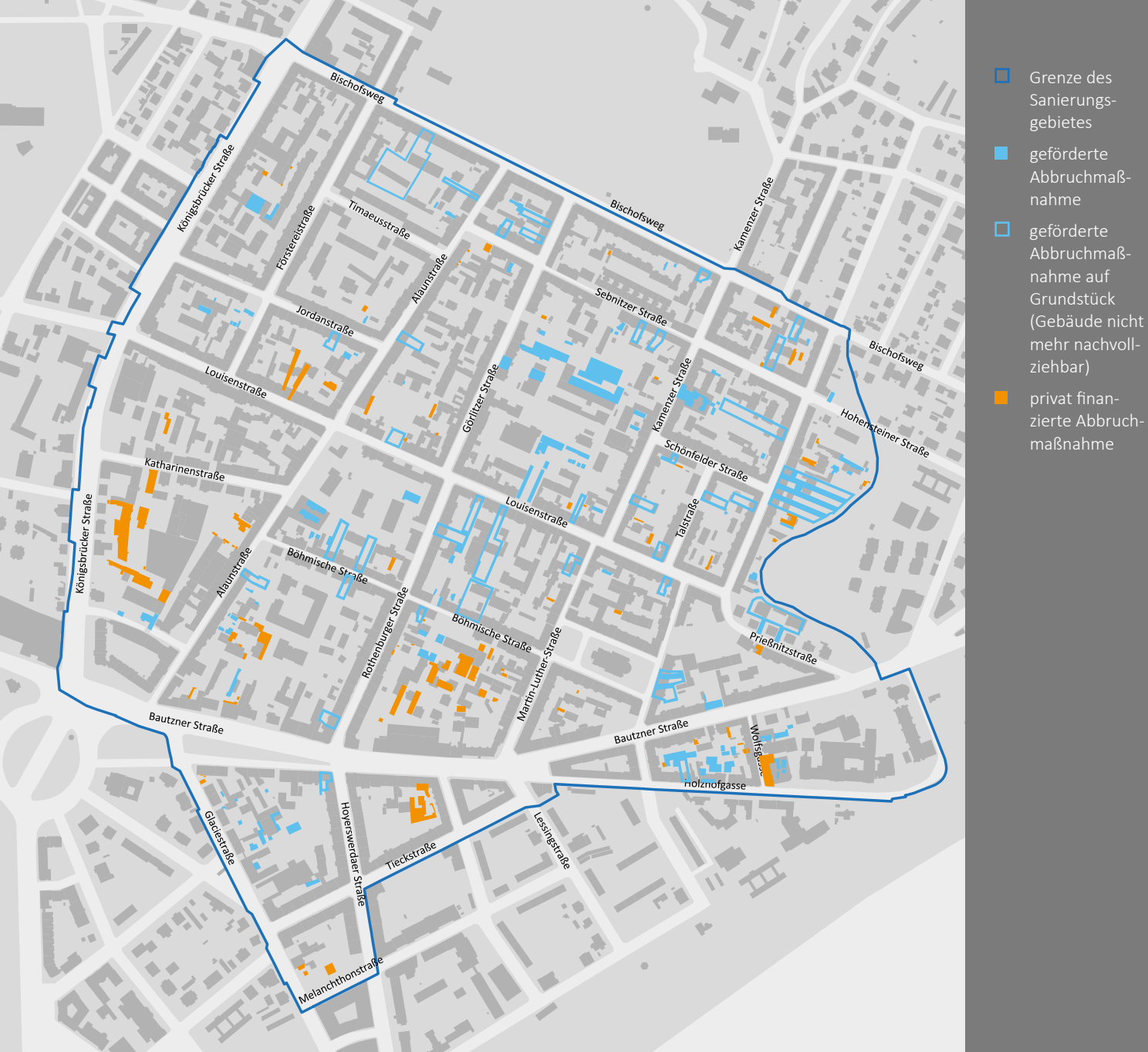
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

fang der 1990er Jahre dienten die niedrigen Hofgebäude traditionell als Werkstätten und Büros, Waschkäuser und Lagerschuppen und als Garagen. Danach lösten sich diese gewerblichen Strukturen schrittweise auf. Es entstanden Frei- und Leerräume, die die Bewohner nicht selten kreativ (um-)

nutzten. Die Höfe sollten möglichst großflächig entkernt und grundstücksübergreifend der gesamten Bewohnerschaft im Quartier als Aufenthalts- und Grünfläche zur Verfügung stehen.

Vor allem zwischen 1995 und 2005 unterstützte die Stadt solche Vorstellungen





**Karte: Realisierte Abbruchmaßnahmen im Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt,**  
**Städtebaufördermittel in Höhe von rund 3,8 Millionen Euro ermöglichten 117 Einzelabbrüche.**  
 Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

durch den gezielten Abbruch einer Reihe von Nebengebäuden mithilfe von Fördermitteln. Die frei gewordenen Hofflächen konnten begrünt und ansprechend gestaltet und so die städtebauliche Struktur behutsam bewahrt werden. Die Arbeits- und Lebensbedingungen verbesserten sich im Stadtteil.

Bewusst verzichtete man an ausgewählten Standorten darauf, die im Zweiten Weltkrieg oder durch unterlassene Instandhaltung verloren gegangenen straßenbegleitenden Vorderhäuser neu zu errichten. Auf einigen nicht wieder bebauten Flächen finden Kinder und Jugendliche heute vielfältige Spiel- und Sportangebote. Eltern, Großeltern und Gäste suchen solche Oasen ebenso gerne auf, um sich im Grünen auszuholen und aufzutanken.

Nach 2000 und verstärkt nach der Finanzkrise 2008 errichteten auf bislang



**Der Innenhof auf den Grundstücken Böhmisches Straße 33 und 35 ist für die Anwohnerschaft eine wundervolle grüne Oase.**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Ein neuer Spielplatz entstand an der Förstereistraße 7/Ecke Jordanstraße 12 nach Abbruch der Gebäude.**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität



**Jordanstraße 10 – bunte Fassade unmittelbar am Spielplatz**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität





**Auch die Kinder setzen sich für Grün in ihrem Stadtgebiet ein.**

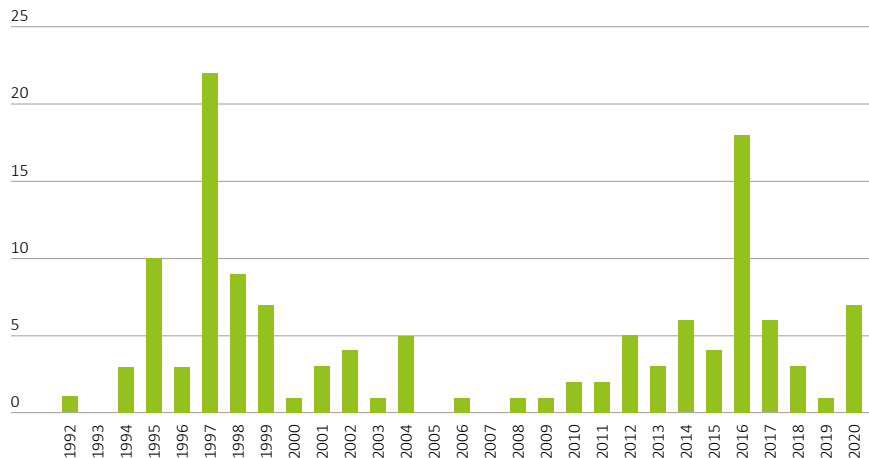
Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

unbebauten Arealen vorrangig Bauträger neue Häuser, um die Lücken in den Straßen wieder zu schließen. In einigen Fällen bauten sie diese auch in den Hinterhöfen. Ein grundlegender Konflikt zwischen den Agierenden bei der Grundstücksentwicklung brach erneut aus. Während die neuen renditeorientierten Grundstückseigentümer sowie die Bauträger vorrangig gewinnbringende Neubauvorhaben interessierten, sprach sich die Anwohnerschaft grundsätzlich für die Beibehaltung oder Reduzierung der vorhandenen Dichte zugunsten eines lebenswerteren Umfeldes aus.

Das Erneuerungskonzept für das Gebiet legte daher einen Richtwert für die maßvolle Bebauung und Versiegelung fest. Danach sind mindestens 40 Prozent des Grundstücks von jeglicher Bebauung freizuhalten, zu entsiegeln und zu begrünen.

Regelmäßig führen Neubauprojekte in Innenhöfen zu Widerspruch seitens der Anwohnerschaft und infolgedessen zu Debatten in den politischen Gremien des Stadtrates. Die fortschreitende Baudichte zählt zu den brisanten, oftmals kontrovers und emotional diskutierten Themen. Zu den

**Anzahl Gebäude**



**Anzahl der Neubauten im Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt zwischen 1992 bis 2020**

Quelle: Kommunale Statistikstelle



**Die Fassadenbegrünung und die Innenhofgestaltung auf den Grundstücken Sebnitzer Straße 26, 28 und 30 wurden 2019 als Sieger im Wettbewerb der Landeshauptstadt Dresden zur Dach- und Fassadenbegrünung gekürt.**

Quelle: Christian Börner



**Karte: Neubauten im Gebiet seit 1990**  
 Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität





**Das Schwalbenhaus an der Ecke Louisestraße/  
Alaunstraße**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

grundlegenden Zielen der Dresdner Stadtentwicklung gehört das Prinzip »Innen- vor Außenentwicklung« und damit eine maßvolle Nachverdichtung in den zentrumsnahen Gebieten. In der Äußeren Neustadt soll diese jedoch grundsätzlich vermieden werden, weil sie die überdurchschnittlich starke Überhitzung des Gebietes weiter verstärkt und zu weniger Aufenthaltsqualität im unmittelbaren Wohnumfeld führt – Missstände, die im Zuge der Stadterneuerung bereits wesentlich reduziert wurden. Es gilt, das Erreichte langfristig zu manifestieren.

Der Erneuerungsprozess hat von Anfang an den Interessenausgleich zwischen Grundstückseigentümern und der Mieterschaft angestrebt und die Belange des Gemeinwohls durch den Neubau von



**Böhmische Straße 6 – neue Innenhofbebauung**

Quelle: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Spielplätzen und Grünflächen umgesetzt. Letztlich führte vor allem die Erweiterung des nördlich angrenzenden Alaunplatzes zu einer deutlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Wohnumfeldes. Und dies, obwohl – da außerhalb des Sanierungsgebietes liegend – hierfür keine Fördermittel eingesetzt werden konnten.

Die in allen Stadtgebieten Dresdens anhaltenden Diskussionen um eine verträgliche Dichte spiegeln den Prozess einer lebendigen Stadtteilentwicklung wider. Im Zuge des Klimawandels gewinnt die Freiraumgestaltung für eine hohe Wohn- und

Lebensqualität zunehmend an Bedeutung. Dies hat der Stadtbezirksbeirat erkannt und die Stadt beauftragt, verbindliche Vorgaben für die künftige Begrenzung einer Verdichtung nach Aufhebung der Sanierungssatzung zu formulieren.

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**



Europa fördert Sachsen.  
**EFRE**  
Europäischer Fonds für  
regionale Entwicklung

## Impressum

Herausgeber:  
Landeshauptstadt Dresden

Druck:  
Stoba-Druck GmbH

Amt für Stadtplanung und Mobilität  
Telefon (03 51) 4 88 32 32  
Telefax (03 51) 4 88 38 13  
E-Mail [stadterneuerung@dresden.de](mailto:stadterneuerung@dresden.de)

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

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

Zentraler Behördenruf 115 –  
Wir lieben Fragen

Redaktion:  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Titelbild:  
Luftbildvertrieb Monika Müller

Gestaltung:  
Hi Agentur e.K., Dresden

Oktober 2022

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

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