



# Löbtau-Nord

Dresden.  
Dresdener



**Löbtau-Nord**  
1993 bis 2012

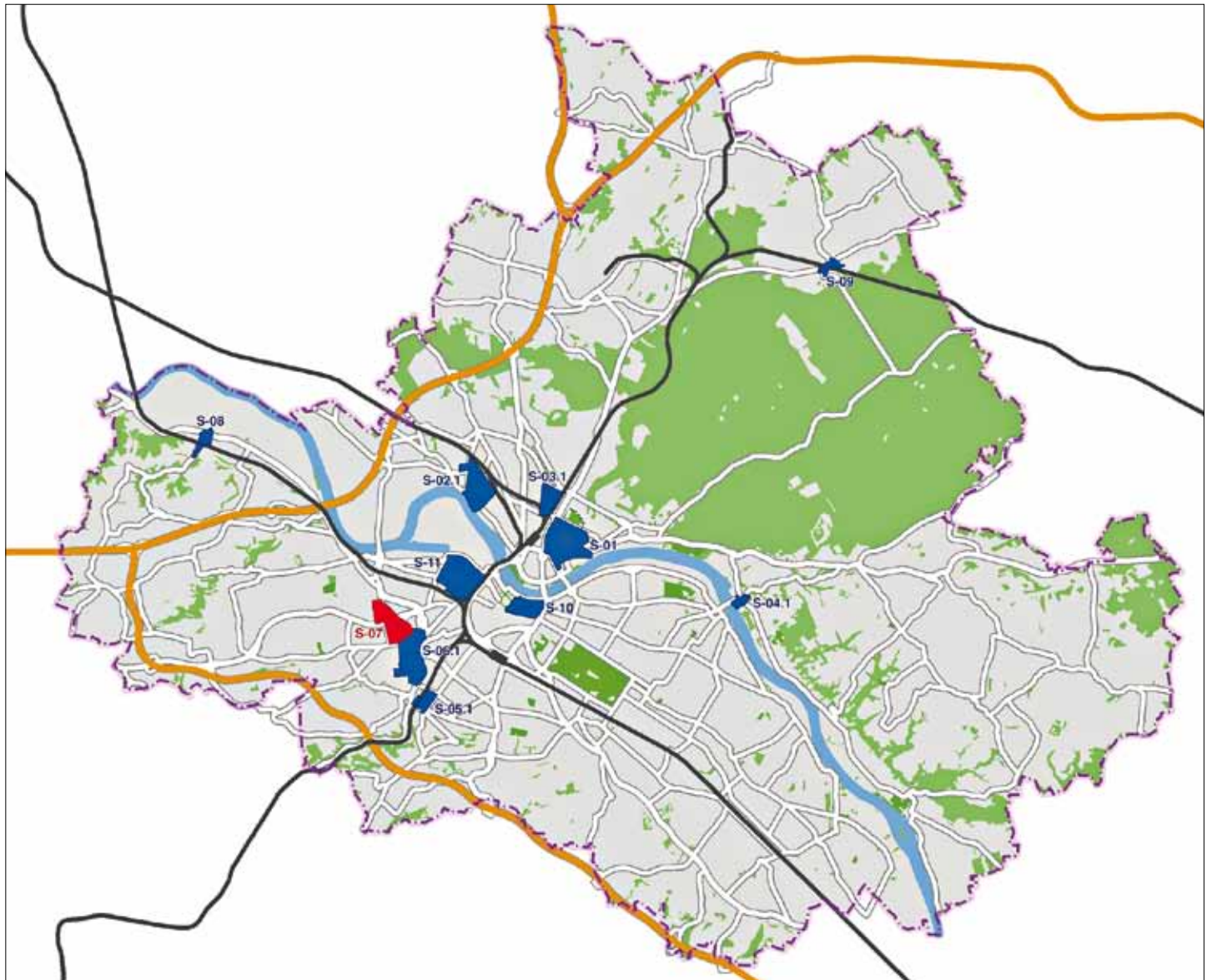


## **Löbtau-Nord 1993 bis 2012**

Folgende Abschlussbroschüren zu Sanierungsgebieten  
wurden bisher erstellt:

Loschwitz im Aufbruch, 2009  
Dresden-Langebrück „Ortsmitte“, 2011  
Cossebaude Altstadt, 2013

1 Übersichtskarte Sanierungsgebiete in Dresden, Kennzeichnung in Rot: Sanierungsgebiet Löbtau-Nord, Karte: Stadtplanungsamt Dresden



# Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Historische Entwicklung</b>	<b>6</b>
<b>Anlass und Ziele</b>	<b>12</b>
■ Die Situation vor der Sanierung	12
■ Ablauf eines Sanierungsverfahrens	16
■ Die vorbereitenden Untersuchungen	16
■ Ziele der Sanierung	21
<b>Sanierungsdurchführung</b>	<b>24</b>
<b>Entwicklungsstand 2012</b>	<b>28</b>
■ Das Sanierungsgebiet Löbtau-Nord	28
■ Die Situation nach der Sanierung	28
■ Gesamtinvestitionen	32
<b>Resümee</b>	<b>33</b>
<b>Akteure</b>	<b>34</b>
■ Friedenskirche	34
■ 36. Mittelschule und 37. Grundschule	36
■ Gewerbeverein Kesselsdorfer Straße	38
■ Werk.Stadt.Laden	40
■ Beteiligte/Bildnachweis	42

2 Conertplatz im Sanierungsgebiet Löbtau-Nord, Foto: Stadtplanungsamt Dresden





# Vorwort

Seit 1903 gehört Löbtau zur heutigen Landeshauptstadt Dresden. Mit dem Sanierungsbeginn von Löbtau-Nord im Jahr 1993 wirkte die Stadt konsequent der jahrelangen städtebaulichen Vernachlässigung vor der politischen Wende entgegen. Es bestand in Löbtau-Nord akuter Handlungsbedarf, um diesen Stadtteil vor dem drohenden Verfall zu bewahren. Das Gebiet ist eines von insgesamt elf Dresdner Sanierungsgebieten, dass mit politischem Beschluss förmlich festgelegt wurde.

Das Ziel, durch den Einsatz von Fördermitteln Entwicklungs Nachteile abzubauen, wurde nun nach mehr als neunzehnjähriger Förderzeit erreicht. Der Abschluss des Sanierungsverfahrens im Jahr 2012 ist daher Anlass, mit dieser Veröffentlichung die Ergebnisse der Stadterneuerung in Löbtau-Nord darzustellen. Die vorliegende Broschüre beinhaltet, aufbauend auf einer kurzen Beschreibung der Geschichte des Ortsteiles, die Beschreibung des Sanierungsgeschehens zwischen 1993 und 2012. Sie bietet einen Rückblick auf Erreichtes und auch einen Ausblick auf jene Projekte, die in Löbtau-Nord noch umzusetzen sind.

Mit der Errichtung und der Sanierung einzelner Kindertagesstätten, der Gestaltung des Umfeldes der Friedenskirche und der Aufwertung öffentlicher Plätze

und Grünanlagen konnten wichtige Einrichtungen wieder neu belebt und die Wohnqualität spürbar verbessert werden. Insbesondere dem bürgerschaftlichen Engagement und der Initiative der Grundstückseigentümergemeinschaften ist es zu verdanken, dass viele oftmals denkmalgeschützte Wohnhäuser mit viel Liebe zum Detail saniert wurden. Somit konnte sich Löbtau-Nord zu einem beliebten Wohnort sowohl für ältere als auch junge Bewohnerinnen und Bewohner etablieren und zu einem angenehmen Wohnumfeld weiterentwickeln.

Für die erfolgreiche und zufriedenstellende Stadteilsanierung war der Einsatz vieler Akteure und der Bewohnerschaft in Löbtau-Nord bemerkenswert. Ich danke allen Beteiligten für Ihre Mitwirkung an dem erfolgreich vollzogenen, langjährigen Entwicklungsprozess.

Ich wünsche viel Freude und Anregung beim Lesen der Broschüre. Bei einem Besuch in Löbtau-Nord können Sie sich von den Erfolgen der Stadtsanierung selbst überzeugen.

Jörn Marx  
Beigeordneter für Stadtentwicklung  
Bürgermeister

# Historische Entwicklung

4

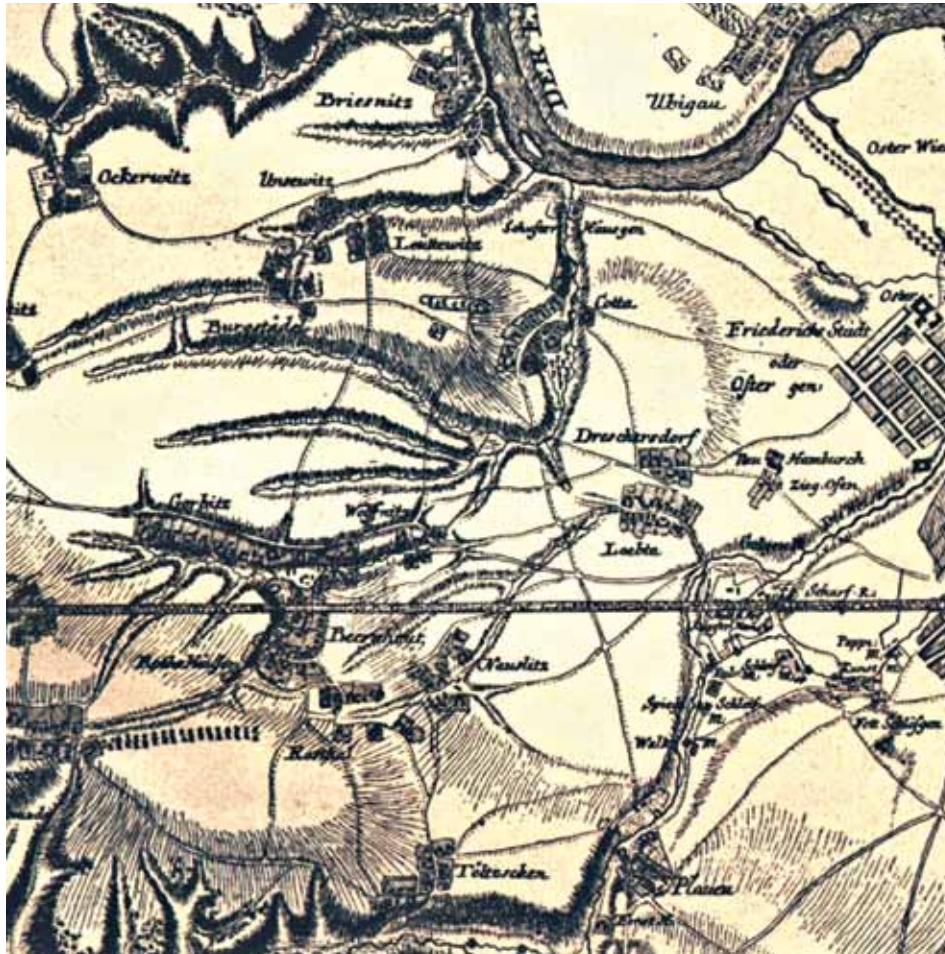


5

Löbtau zählt zu den ältesten dokumentierten Orten der Umgebung und wurde erstmals am 28. Oktober 1068 in einem in Rochlitz ausgefertigten Schriftstück als „Liubituwa“, slawisch für „Ort an einem in Bogenwindungen sich hinschlängelnden Bach“ urkundlich erwähnt. Der Name hat sich im Laufe der Jahrhunderte mehrfach verändert. Die heute übliche Schreibweise „Löbtau“ setzte sich im 17. Jahrhundert durch. Über viele Jahrhunderte war Löbtau ein reiches Bauerndorf in der Aue der Weißeritz. Die Platzdorfanlage war slawischen Ursprungs und ist noch heute in Altlöbtau erkennbar. Nur wenige Zeugen ländlicher Bauweise sind im alten Dorfkern erhalten geblieben.

Die Gründung des „Kammergutes Ostra“ im 17. Jahrhundert in der Friedrichstadt hatte auch Auswirkungen auf Löbtau. 1663 wurden am Hang des Lerchenberges 15 Gutsarbeiterhäuser, die sogenannten Drescherhäuser, errichtet, welche die Gutsarbeiter des Kammergutes beherbergten.

Das Löbtauer Schulwesen begann sich um 1770 zu entwickeln. 1832 wurde neben dem Gemeinde- oder



3





3

Löbtau und Umgebung um 1760

Foto aus: Hans Georg Willige, Alt-Löbtau, 1936

4

Dorfeingang Löbtau um 1830,  
heute Lübecker/Werner Straße

Foto aus: Hans Georg Willige, Alt-Löbtau, 1936

5

Gemeinde- oder Hirtenhaus und ehemaliges  
Schulhaus, um 1889

Foto aus: Hans Georg Willige, Alt-Löbtau, 1936

6

Dorfplatz Altlöbtau, um 1930

Foto aus: Hans Georg Willige, Alt-Löbtau, 1936

7

Dorfanger Altlöbtau mit Friedenskirche im  
Hintergrund, um 1930

Foto aus: Hans Georg Willige, Alt-Löbtau, 1936



Hirtenhaus das erste Schulhaus in Altlöbtau gebaut, welches neben der Schulstube im Erdgeschoss auch eine Lehrerwohnung im Obergeschoss enthielt. 1874 entstand die Schule an der Gröbelstraße, die 1945 durch Bomben zerstört wurde. Unter Schuldirektor Friedrich Traugott Uhlig konnte sich das mangelhafte Löbtauer Schulwesen zu einem in Sachsen als vorbildlich anerkannten entwickeln. Ab Mitte des 18. Jahrhunderts wurden mehrere neue Schulen südlich der Kesselsdorfer Straße gebaut. In Löbtau-Nord entstand eine weitere Schule an der damaligen Herbertstraße, heute Emil-Ueberall-Straße, die gegewärtig als 36. Mittelschule und als 37. Grundschule genutzt wird.

Im 19. Jahrhundert entstanden die ersten Fabriken und Arbeiterohnsiedlungen. Entlang der Weißeritz und am Mühlgraben entwickelte sich ein bedeutendes frühindustrielles Ballungszentrum. Der Löbtauer Fabrikant Ludwig Bramsch und der in den Jahren von 1856 bis 1863 tätige Gemeindevorsteher Friedrich-Ernst Ludwig trieben durch Landaufkäufe die Ansiedlung von gewerblichen Unternehmen voran, die durch die

Gewerbefreiheit (1862) und das Ortsgesetz von 1878 begünstigt wurde. Ab 1881 führte eine Pferdebahn, später eine elektrische Straßenbahn von Löbtau nach Dresden, was die wirtschaftliche Entwicklung Löbtaus weiter beschleunigte. Ab 1909 gab es eine Straßenbahn nach Cotta, die über die heutige Rudolf-Renner-Straße führte.

1897 begann die Errichtung des Löbtauer Krankenhauses auf der Braunsdorfer Straße, das bereits 1898 eingeweiht werden konnte. Es wurde nach der damaligen Kronprinzessin Luise von Sachsen „Luisenhaus“ genannt. Das Vordergebäude konnte für die Unterbringung von bis zu 120 Obdachlosen und 40 Kranken sowie für Waisen genutzt werden. Das Hintergebäude, das parallel angelegt wurde, diente alleinig als Krankenhaus. Beide Gebäude waren durch einen Gebäudegang verbunden, in dem auch eine Sektions- und Desinfektionskammer sowie ein Isolierzimmer untergebracht waren.

Von 1889 bis 1891 wurde die evangelisch-lutherische Friedenskirche am Wernerplatz mit dem 62 Meter hohen Turm und etwa 1100 Plätzen erbaut. Der Kirchplatz mit einer Größe von 1430 Quadratmetern wurde in einem Halbkreis angelegt und gepflastert, er war von Rotdornbäumen gesäumt. Die Kirche wurde nach Plänen von Professor Christian Friedrich Arnold mit neoromantischen-neogotischen Stilelementen gestaltet. Diese Kirche erlitt bei den Bombardierungen am 16. Januar und am 14. Februar 1945 schwere Schäden an der Turmspitze und am Kirchenschiff, das gegenüberliegende Pfarrhaus wurde zerstört. Die Kirche konnte 1949 nach Plänen des deutschen Architekten Otto Bartning als Notkirche mit einer Holzkonstruktion





8

Luisenhaus, 2006

9

Zeilenbebauung, Pennricher Straße 2, 2006

10

Typische Löbtauer „Kaffeemühlen“,  
Braunsdorfer Straße 11, 2006

11

Wiederaufgebaute Friedenskirche, 2010

Fotos: Stadtplanungsamt Dresden

und einem Schindeldach wieder aufgebaut werden. Die Friedenskirche erhielt den Altar der zerstörten Dresdner Sophienkirche und steht heute unter Denkmalschutz.

Die Bebauung mit Mietshäusern bis an die Stadtgrenze Dresdens erfasste 1858 die Kesselsdorfer-, Lübecker- und Wernerstraße. 1874 gab es in Löbtau nur noch vier Bauernhöfe.

1875 entwarf Geometer Emil Ueberall für Löbtau das rasterförmig angeordnete Straßennetz mit der typischen offenen Bauweise und drei- bis viergeschossigen Würfelhäusern, im Volksmund „Kaffeemühlen“ genannt. Diese Einzelbauweise in den Seitenstraßen bewahrte Löbtau vor einem Mietskasernencharakter. Löbtau-Nord zeichnet sich trotz hoher Baudichte durch die besondere Gestaltung der Eckhäuser aus. Die hauptsächlich von Arbeitern bewohnten Wohngebäudetypen zählen zu dem niveauvollsten Massenwohnungsbau jener Zeit in Deutschland.



10



11



12

Alt-Löbtau, um 1950

Foto: BAU pro GmbH Dresden

13

Fußballspiel auf dem alten Dorfplatz, um 1950

Foto: BAU pro GmbH Dresden

14

Geschäfte auf der Kesselsdorfer Straße/  
Rudolf-Renner-Straße, 2006

Foto: Stadtplanungsamt Dresden

15

Rudolf-Renner-Straße/Conertplatz, 2012

Foto: Stadtplanungsamt Dresden

Im Jahre 1903 wurde Löbtau nach Dresden eingemeindet und entwickelte sich endgültig vom Bauerndorf zum Wohnort.

Nach Ende des 1. Weltkrieges wurden die restlichen Grundstücke an der Pennricher Straße, die in Zeilenform errichtet wurden, bebaut. Die Straßenrasterung blieb dabei erhalten. Bis 1937 wurden weitere Wohnblöcke in der Bramschstraße und in der Klopstockstraße gebaut.

Bei den Bombenangriffen im Februar und April 1945 gab es vor allem Zerstörungen an der Kesselsdorfer und der Wernerstraße.

Mit dem Neuaufbau Dresdens nach Ende des 2. Weltkrieges begann auch in Löbtau der Wiederaufbau der Betriebe. Zwei für die Stadt Dresden bedeutsame Großbauten entstanden in den Jahren von 1960 bis 1966 im Löbtauer Gebiet. An der ehemaligen Nossener Brücke wurde die „Brücke der Jugend“ erbaut und unmittelbar daneben entstand ein neues Heizkraftwerk, das die Fernwärmeversorgung unter anderem auch für das Neubaugebiet Gorbitz übernahm. Im Städte- und Wohnungsbau der DDR spielte Löbtau, wie die meisten gründerzeitlichen Wohnviertel, ansonsten nur eine untergeordnete Rolle.

Der in den 90er Jahren ständig zunehmende Straßenverkehr erforderte in den Jahren von 1989 bis 1996 die Modernisierung der „Nossener Brücke“ und den Neubau der Löbtauer Brücke. Das unmittelbar neben der „Nossener Brücke“ stehende Heizkraftwerk musste 1998 einem neuen Gasturbinen-Heizkraftwerk weichen.

Nach 1990 setzte auch in Löbtau ein Anstieg im Wohnungsbau ein und trug zur weiteren Verbesserung







14

15



der Infrastruktur und der Wohnqualität für die Löbtauer Bürgerinnen und Bürger bei. So entstanden im Sanierungsgebiet „Löbtau-Nord“ zahlreiche neue und sanierte Wohnungen mit hoher Wohnqualität.

Die kleinteilige Struktur aus Geschäften, Läden, Dienstleistungen im Erdgeschoss und Handwerks- und Gewerbetreibenden in den Innenhöfen hat sich bis heute erhalten.



# Anlass und Ziele

## ■ Die Situation vor der Sanierung

Beim Sanierungsgebiet Löbtau-Nord handelt es sich überwiegend um ein gründerzeitliches Wohngebiet, das im Städte- und Wohnungsbau der DDR vernachlässigt wurde und durch einen immer deutlicher werdenden Zerfall gekennzeichnet war.

Nach der Wiedervereinigung wurden nicht nur funktionelle, sondern auch substanzielle Mängel an Gebäuden und Wohnungen festgestellt. Missstände gab es auch innerhalb des öffentlichen Raumes und in der technischen und sozialen Infrastruktur, was zu einer verminderten Lebensqualität für die Bewohnerschaft führte. Es gab zu wenige Spielplätze, Sport- und Freizeitangebote.

Trotzdem wurde Löbtau-Nord dank der offenen Bebauung, der guten Durchgrünung und Durchlüftung von den Bewohnerinnen und Bewohnern schon damals ein hoher Wohnwert bescheinigt. Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr und die als gut empfundene Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung trugen zu der im wesentlichen positiven Bewertung des Stadtteils durch die Bevölkerung bei. Somit war eine gute Ausgangsbasis zur Entwicklung einer intakten Stadtteilstruktur und eines attraktiven Wohnstandortes gegeben.

## Gebäudezustand

Fast 90 Prozent der Wohngebäude wurden vor 1920 errichtet, wobei fast 30 Prozent der Wohnungen in Zustand und Ausstattung starke Mängel aufwiesen beziehungsweise bereits unbewohnbar waren.





16

Rudolf-Renner-Straße, 1991

17

Verfallenes Bauernhaus, Altlobtau 18, 1991

18

Hinterhaus mit Gewerbe, Klopstockstraße 5, 1991

19

Typischer Gebäudezustand, Lübecker Straße 6, 1991

Fotos: BAU pro GmbH Dresden

Es wurden viele städtebauliche Mängel attestiert, unter anderem das Fehlen von Innentoiletten (65 Prozent), Duschen und Bädern (66 Prozent) und die veraltete Ausstattung mit Kohleofeneinzelheizung (98 Prozent). An 36 Prozent der Gebäude wurden schwere bauliche Schäden bei Dach, Dachentwässerung und Fassade ermittelt. Kein Gebäude verfügte über einen ausreichenden Wärmeschutz (vergleiche Abbildungen 22 und 23).



18



19



20

Innenhof, Unkersdorfer Straße 1, 1991

Foto: BAU pro GmbH Dresden

21

Zustand und Anzahl der Gebäude während der vorbereitenden Untersuchungen 1990/1991,

Quelle: VU Löbtau-Nord

22

Gebäudezustand Löbtau-Nord 1991,

Quelle: BAU pro GmbH Dresden 1992: Vorbereitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im Stadtgebiet Löbtau-Nord, Dresden

23

Gebäudezustand Löbtau-Nord (nördlich der Pennricher Straße) 1991,

Quelle: FISCHER, Jens: 1991: Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB, Gebiet 7.1 Löbtau-Nord (nördlich der Pennricher Str.), Dresden.



20



21

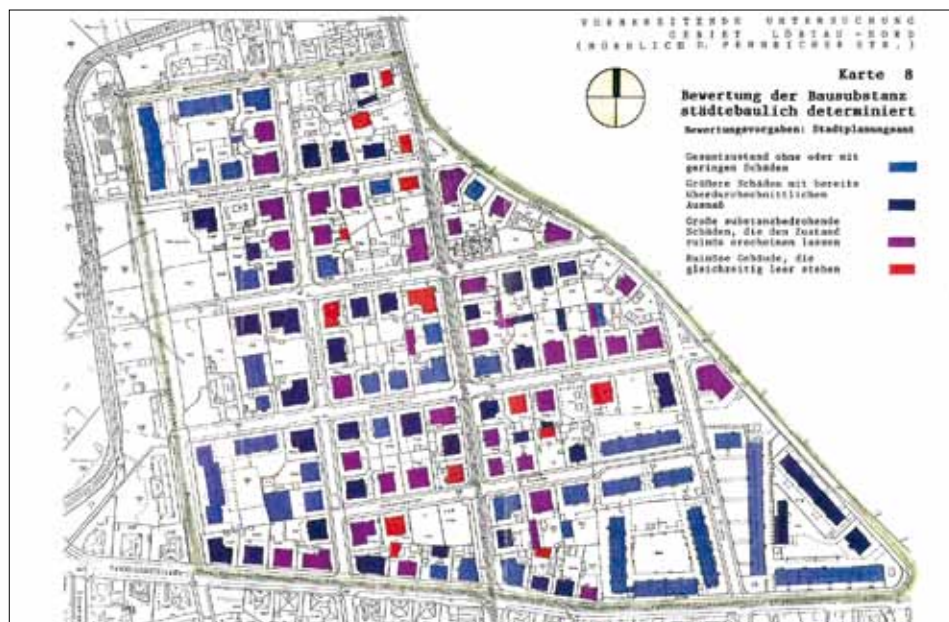
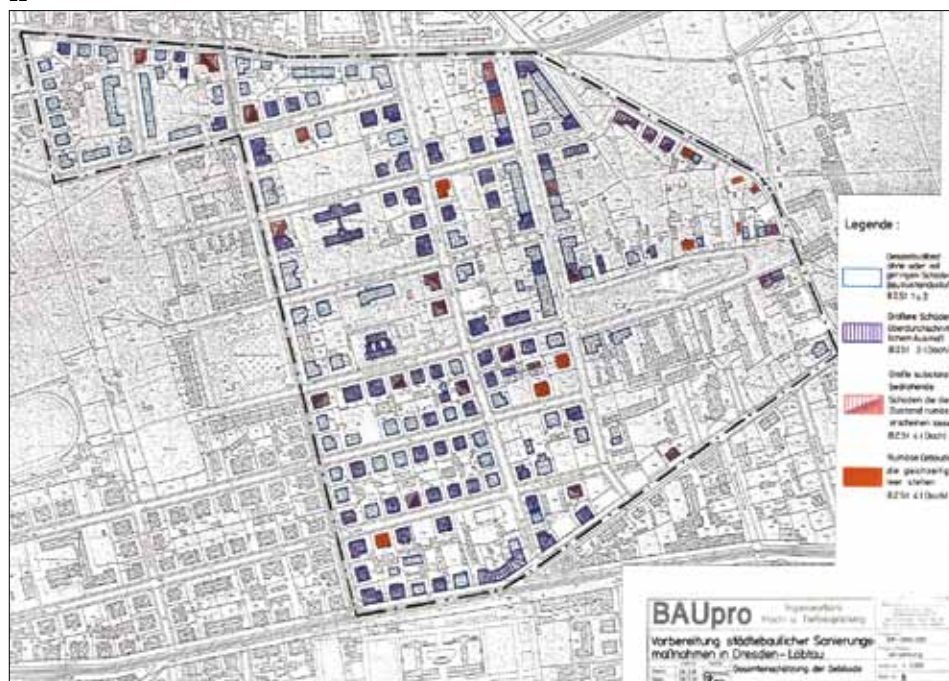
## Verkehrssituation

Die Verkehrsanbindung in Löbtau-Nord war insgesamt gut, der Zustand des öffentlichen Verkehrsraumes, vor allem Fußwege und Straßenbeleuchtung, jedoch schadhaft und zum Teil unzureichend. Das hohe Verkehrsaufkommen, zum Beispiel auf der Kesselsdorfer Straße, wurde als störend empfunden, ebenso die dichte Bebauung der Hofflächen. Der Bedarf an PKW-Stellplätzen konnte lediglich zu 63 Prozent gedeckt werden.

## Grünflächenbestand

Der Grünflächenanteil im Gebiet betrug 1990 45,8 Prozent. Dieser wurde zum großen Teil durch Vor- und Hausgärten gestellt, die jedoch meist ungepflegt waren. Eine Einfriedung fehlte häufig. Als Besonderheiten im Grünflächenbestand konnten die Kleingartenanlagen an der Braunsdorfer Straße und der Park in Altlöbtau definiert werden. Bei Bürgerbefragungen stellten sich vor allem Defizite bei Spiel- und Sportplätzen und bei Freizeitangeboten für Jugendliche und Senioren heraus.

22



23

## ■ Ablauf eines Sanierungsverfahrens

In folgender Übersicht sind die Phasen und Schritte einer Sanierung im vereinfachten Verfahren, das heißt ohne die Erhebung von Ausgleichsbeträgen dargestellt. Auf die Einbindung eines Sanierungsträgers wurde in Löbtau-Nord verzichtet.

Grobanalyse der Situation vor Ort und Antragstellung für das Sanierungsprogramm im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung
■ Feststellen der städtebaulichen und funktionalen Missstände
■ Erstellen eines Grobkonzeptes zur städtebaulichen Neuordnung als Zielkonzept
■ Aufstellen eines Maßnahmenplans
■ Erstellen einer Kosten- und Finanzierungsübersicht
■ Antrag zur Aufnahme in das Förderprogramm der Städtebauförderung
Vorbereitende Untersuchungen
■ Analyse und Bewertung der städtebaulichen und funktionalen Defizite
■ Gespräche mit der beteiligten Bürgerschaft über Mitwirkungsbereitschaft und Mitwirkungsfähigkeit
■ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
■ Untersuchungen der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung
■ Grundaussagen zum Sozialplan
■ Städtebauliches Neuordnungskonzept als Zielkonzept zur Behebung der Missstände
■ Aufstellen einer detaillierten Kosten- und

Finanzierungsübersicht
■ Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch eine Sanierungssatzung
Sanierungsdurchführung
■ Betreuung und Beratung der beteiligten Bürgerschaft und anderer Maßnahmeträger
■ Stadtplanerische Konkretisierung der Zielstellung nach Bedarf
■ Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (Aufgabe der Stadt)
■ Durchführung von Baumaßnahmen (Aufgabe der Eigentümer, bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Stadt)
Abschluss
■ Abrechnung der Gesamtmaßnahme
■ Aufhebung der Satzung zur Gebietsfestlegung

## ■ Die vorbereitenden Untersuchungen

Nach der politischen Wende 1989/90 ergaben sich für die Landeshauptstadt Dresden neue Chancen und Möglichkeiten der Stadtplanung. Seit Anfang der neunziger Jahre wurde die Stadterneuerung in Altbauquartieren und Gründerzeitvierteln forciert.

Um Beurteilungsunterlagen für die Notwendigkeit einer Sanierung zu gewinnen, wurden am 20. September 1990 mit einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung die vorbereitenden Untersuchungen nach Paragraph 141 Baugesetzbuch unter anderem auch in Löbtau eingeleitet. Die beauftragten Planungsbüros

erarbeiteten anhand der Bestandsaufnahme und der Analyse der baulichen, städtebaulichen, funktionellen und sozialen Zusammenhänge ein Konzept für die Durchführung der Erneuerung.

Die vorbereitenden Untersuchungen in Löbtau-Nord wurden in den Jahren 1990/91 durch das Architekturbüro Jens Fischer erbracht. In den Untersuchungsräumen 7.1, nördlich der Pennricher Straße und 7.2, südlich der Pennricher Straße (vergleiche Abbildung 26), wurden teilweise schwere städtebauliche Missstände und bauliche Mängel an Gebäuden und bei der Infrastruktur festgestellt.

Die Gebiete dienten vorrangig dem Wohnen. Die Mischung mit gebietsversorgenden Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben hatte traditionelle Wurzeln. Größere Betriebe mit lärmintensiver Produktion waren mit der Wohnnutzung unvereinbar. Die Hofflächen unterlagen einer starken Beanspruchung durch Befahren und Müllverschmutzungen. Die Müllbehälter standen zum großen Teil auf den Gehwegen vor den Gebäuden, da durch beengte Zufahrten keine anderen Möglichkeiten zur Entsorgung gegeben waren.

Die Vegetation hatte keine langfristige Entwicklungsmöglichkeit. Kleinkinderspielflächen waren nicht vorhanden. Die öffentlichen Grünflächen erschienen verwahrlost und bedurften einer dringenden Aufwertung. Die Parkplatzsituation war unbefriedigend, es gab viele wilde Parkflächen auf brachliegenden Grundstücken. Zusammenfassend war die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes notwendig, „um durch die einheitliche Verfahrenssteuerung eine behutsame, sozialverträgliche Stadterneuerung in diesem Gebiet zu erreichen und die Verdrängung der Mieter zu ver-







meiden“. Als erforderlich wurde die Anwendung des Paragraphen 144 Baugesetzbuch Abs. 1 (Genehmigung von Baumaßnahmen, Genehmigung der Teilung des Grundstückes, Genehmigung von Vereinbarungen) und der Einsatz von ergänzenden Fördermitteln erachtet.

Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes mussten folgende Arbeitsschritte getan werden:

■ Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen	<b>20.09.1990</b>
■ Bestandsaufnahme und Analyse	
Durchführung von Beteiligtenversammlungen und Bürgergesprächen	
Erstellung des Sanierungskonzeptes	
Erstellung eines Maßnahmeplans	<b>1990/1991</b>
■ Antrag zur Aufnahme in ein Bund-Länder-Programm (städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen)	<b>02.09.1992</b>
■ Mitteilung über die Programmaufnahme (Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Dresden)	<b>16.07.1993</b>
■ Beschluss im Ortsbeirat Cotta über die Zustimmung der Vorlage für die Sanierungssatzung	<b>11.11.1993</b>

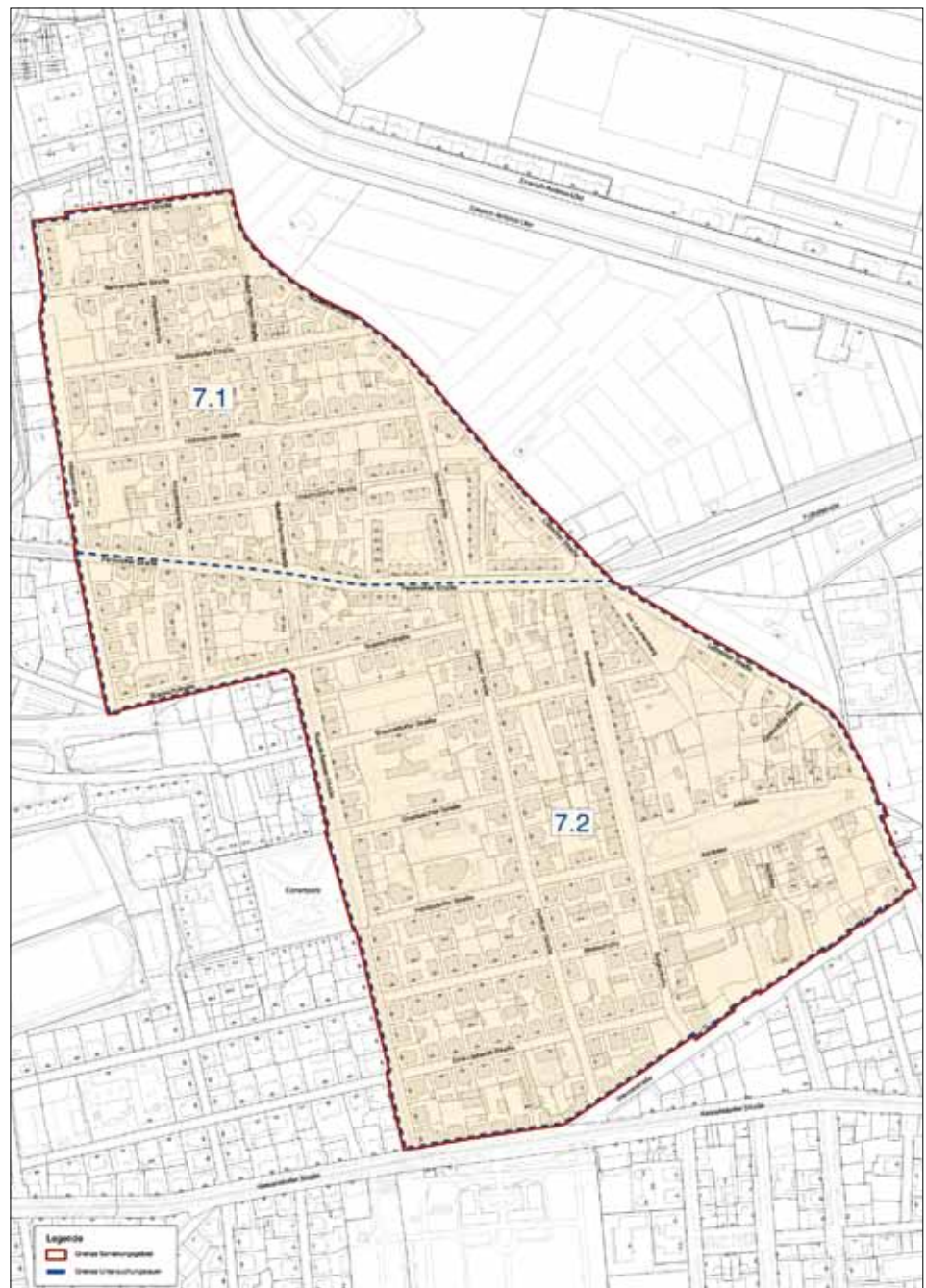


25  
 Unsanierter Altbau, Rennersdorfer Straße 4, 1991  
 Foto: BAU pro GmbH Dresden

26  
 Grenzen des Sanierungsgebietes Löbtau-Nord  
 mit den Untersuchungsräumen 7.1 und 7.2,  
 Plan: Stadtplanungsamt Dresden

■ Beschluss über die Verabschiedung der Sanierungssatzung in der Stadtverordnetenversammlung Dresden	<b>17.12.1993</b>
■ Mitteilung an das Regierungs- präsidium als zuständige Rechtsbehörde zur Aufnahme des Sanierungsverfahrens	<b>07.01.1994</b>
■ Bekanntmachung durch Veröffentl. im Dresdner Amtsblatt	<b>30.06.1994</b>

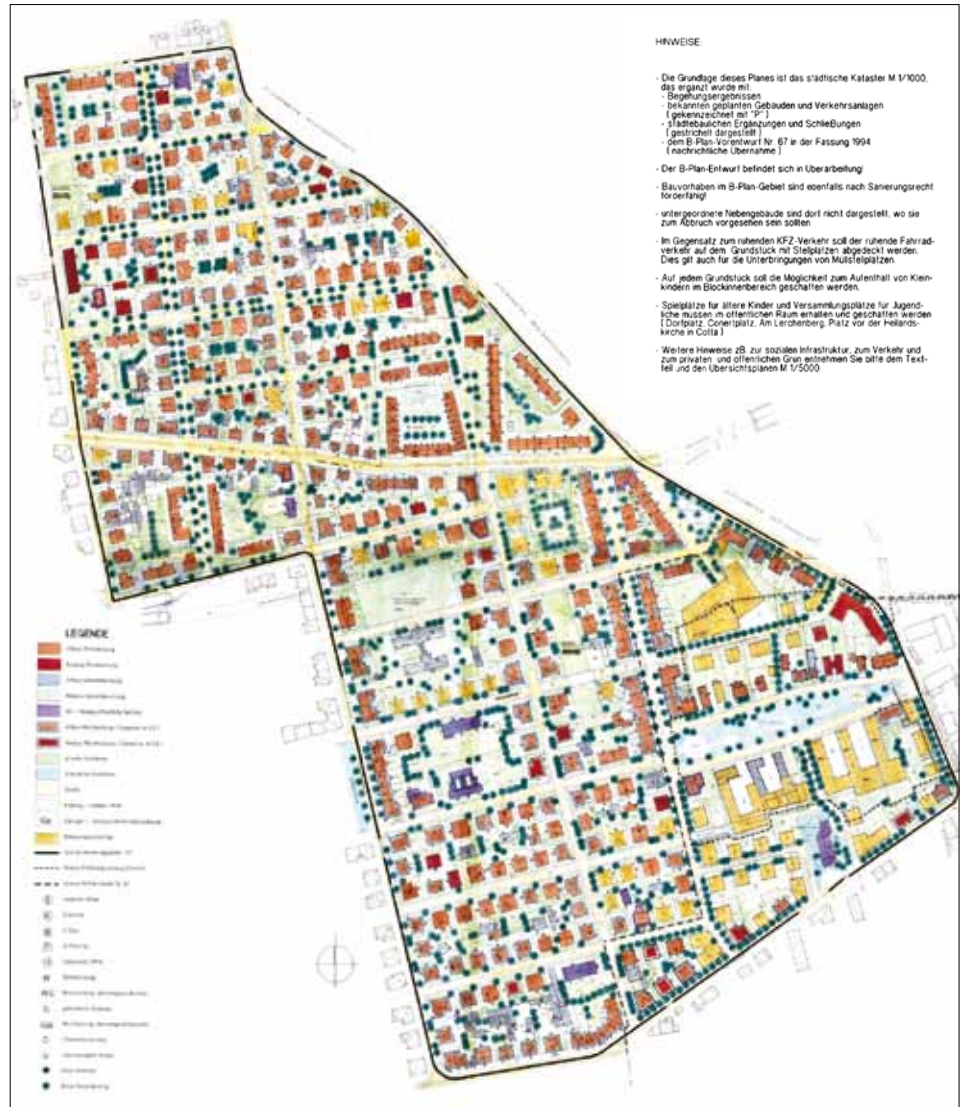
Die Durchführung eines Sanierungsverfahrens erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (Paragrafen 136–164 Baugesetzbuch). Es sind zwei Verfahrensarten möglich: das umfassende Verfahren und das einfache Verfahren. Beide Vorgehensweisen unterscheiden sich in Bezug auf ihre Eingriffstiefe und ihre Rechtswirkung. Für Löbtau-Nord wurde das vereinfachte Verfahren gewählt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (Paragraf 152 Anwendungsbereich; Paragraf 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung; Paragraf 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers; Paragraf 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen; Paragraf 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung) und des Paragrafen 144 Abs. 2 (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) wurde somit ausgeschlossen. Die Wahl begründete sich dadurch, dass keine erheblichen Gebietsumge-



staltungen vorgesehen waren, sondern die Gebäude erhalten und modernisiert werden sollten. Auch waren keine umfangreichen Bodenordnungsmaßnahmen und nur geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten. Im vereinfachten Verfahren ist bei der Abrechnung des jeweiligen Sanierungsvorhabens keine finanzielle Beteiligung der Eigentümer erforderlich. Nach Abschluss der Sanierung sind demnach keine Ausgleichsbeträge an die Landeshauptstadt Dresden zu zahlen.

Nach Auswertung der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Untersuchungsräume 7.1 und 7.2 zum Sanierungsgebiet S7 Dresden-Löbtau Nord zusammengefasst und Sanierungsziele für das Gebiet definiert. Im Fokus stand die Bewahrung und Abrundung des Ortsbildes und die Erhaltung und Modernisierung der städtebaulich wertvollen Gebäude. Die Errichtung von Neubauten sollte im Zusammenhang mit einer Lückenschließung unter Beachtung der bestehenden Gebietsstruktur erfolgen. Eine Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen unter Berücksichtigung eines harmonischen Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten im Gebiet wurde ebenso angestrebt wie die Aufwertung des Wohnumfeldes durch Gestaltung der Straßen und Plätze sowie Abbrüche nicht genutzter Gebäude. Nicht zuletzt sollte der Erhalt und die Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des Gebietes erreicht werden.

Das Sanierungsgebiet „Dresden S 7, Dresden-Löbtau Nord“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 17. Dezember 1993 mit Beschluss-Nr. 2590-78-93 förmlich festgelegt und die Sanierungssatzung mit der Veröffentlichung im Dresdner Amtsblatt am 30. Juni 1994 rechtskräftig.







### ■ Ziele der Sanierung

Aufgrund von hauptsächlich städtebaulichen Missständen wurden für einen Großteil des untersuchten Gebietes von Löbtau-Nord Ziele formuliert, die von Neustrukturierungen und Revitalisierung zu einer neuen Wohnqualität führen sollten. Dazu wurde 1990/91 ein Erneuerungskonzept vom Architekten- und Ingenieurbüro Fischer + Meyer erarbeitet, das aufzeigte, wie die städtebaulichen, sozialen, wirtschaftlichen, stadt- und gebäudetechnischen Erneuerungen in Teilschritten vorgenommen werden konnten und welcher finanzielle Aufwand erforderlich war. Im Ergebnis dieser Untersuchungen und der Zielerarbeitung wurde das gründerzeitlich geprägte Quartier Löbtau-Nord im Jahr 1993/94 nach Paragraph 142 Baugesetzbuch zum Sanierungsgebiet im einfachen Sanierungsverfahren erklärt.

Als Grundlage für die Gewährung von Fördermitteln und sanierungsrechtlichen Genehmigungen beinhaltete das Erneuerungskonzept folgende Handlungsfelder:

- Bevölkerung und Wohnen
- Soziale Infrastruktur, Arbeiten und Einkaufen
- Wohnumfeld
- Grün- und Freiflächen
- Umweltschutz
- Stadtgestaltung
- Verkehr
- Technische Infrastruktur

Das Konzept umfasste weiterhin einen Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet, die Art des Sanierungsverfahrens, Zeitbedarf und Durchführungsab-



schnitte sowie einen Sozialplan und einen Kosten- und Finanzierungsplan.

Das Erneuerungskonzept wurde mehrmals fortgeschrieben. Die erste Fortschreibung wurde im Jahr 1993/94, die zweite im Jahr 1997, die letzte 2001 durchgeführt.

Bereits bei der zweiten Fortschreibung war ein deutlicher Fortschritt in der vorangeschrittenen Sanierungstätigkeit zu verzeichnen: Von den damaligen 418 Gebäuden im Gebiet konnten bis zu diesem Zeitpunkt 146 (34,9 Prozent) saniert werden, davon waren 116 Gebäude freistehend und 30 Zeilenbauten. Neubauten entstanden nach 1990 bis zu diesem Zeitpunkt lediglich 20, was 4,7 Prozent des Gesamtbestandes ausmachte. In Bezug auf den weiteren Verlauf der Sanierung hielten sich die Fortschreibungen weitestgehend an die im Erneuerungskonzept festgelegten Richtlinien.

Der Bestands- und Maßnahmeplan (vergleiche Abb. 27) sah zur Erreichung der Ziele folgende konkrete Maßnahmen vor:

### Voraussetzungen und Grundzüge

- Verflechtung der unterschiedlichen Charaktere des Quartiers
- Erhalt der Rückgebäude und Gestaltung mit den Vordergebäuden zu einem baulichen Ensemble
- Kein Neubau von Rückgebäuden geplant, da Grundstücke mit 800 Quadratmetern zu klein waren
- Entsiegelung von Blockinnenbereichen und Nutzung als gemeinschaftliche Gärten und Spielplätze
- Ergänzung und Erhaltung der bäuerlichen Baustruktur am Anger Altlobtaus
- Einfassung der unter Denkmalschutz stehenden Notkirche durch Grünflächen und Gestaltung des Vorplatzes

### Nutzungskonzeption

#### Altbauten

- Erhaltung und Modernisierung
- Gewerbliche Nutzung von Geschossen im renovierten Altbau und im Hinterhaus, dadurch Finanzierung der Sanierung und schaffen von Arbeitsplätzen

- Strukturverträgliche Nutzungsergänzung
- Lückenschließung

#### Öffentliche Bauten, soziale Infrastruktur

- Erhalt und Ausbau der sozialen Infrastruktur
- Schaffen eines sozio-kulturellen Zentrums, Bürgerhaus
- Wiederherstellen der Baustruktur mit Einzelgebäuden

#### Denkmalschutz

- Differenzierte Nutzungskonzeption auf der Nord- und Südseite des Dorfplatzes von Altlobtaus entsprechend den baulichen Gegebenheiten

#### Sozialer Wohnungsbau

- Sichern von Angeboten für einkommensschwache Bevölkerungsschichten

#### Verkehr

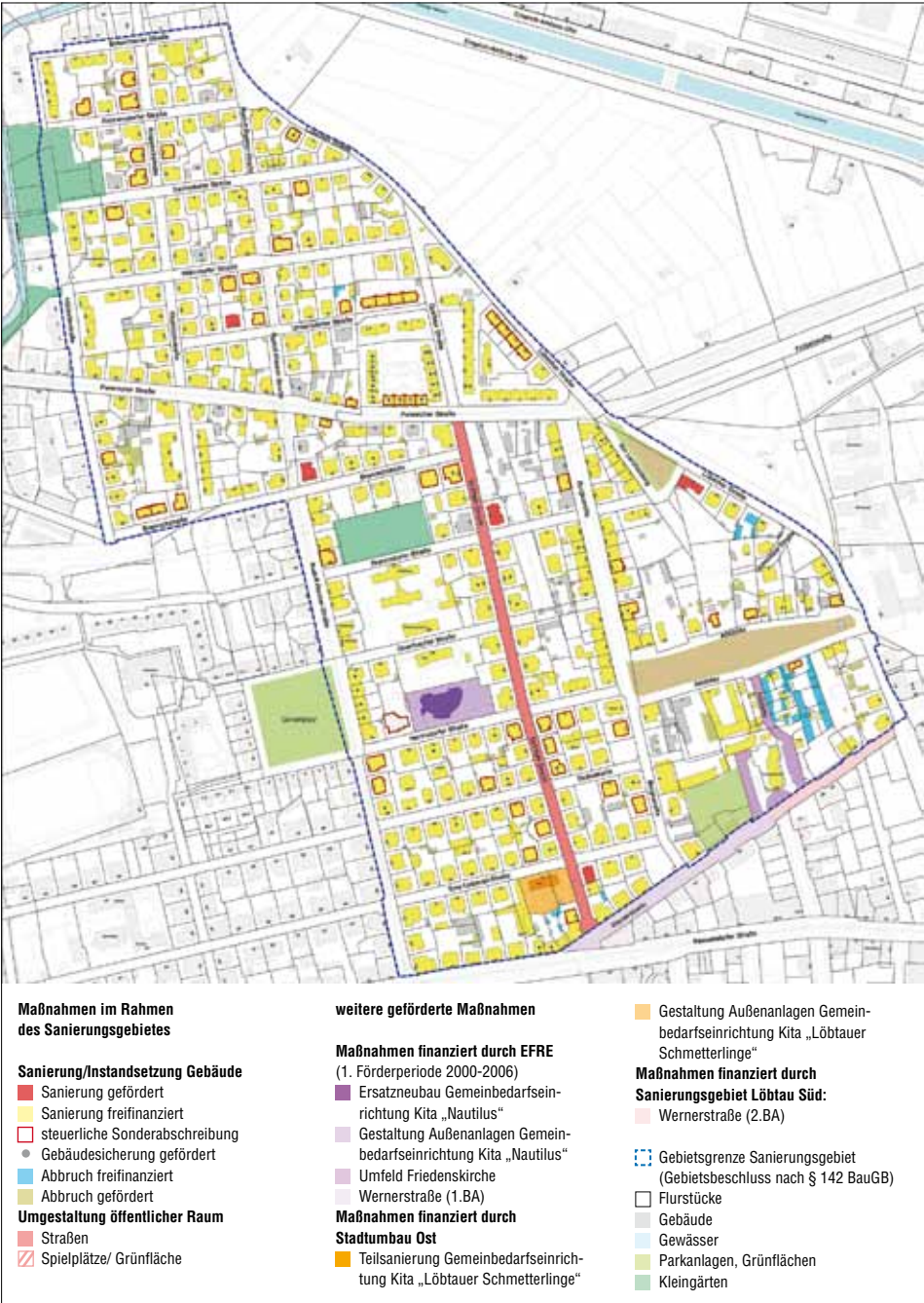
- Weiterführen der Nossener Brücke
- Anbinden der Nordtangente über die Fröbelstraße und den geplanten Tunnel unter der Bramschstraße
- Umstrukturieren der Kesselsdorfer Straße zu einer verkehrsberuhigten Einkaufsstraße
- Schaffen von Stellplätzen
- Bau von Tiefgaragen unter Neubauten

Grünordnung
■ Restrukturierung und Intensivierung des Stadtteilgrüns
■ Entsiegelung der Hofflächen
■ Rekultivierung der Vorgärten

Stadttechnik
■ Erneuerungen der Anbindungen an das öffentliche Versorgungsnetz

Grundsatz des Erneuerungskonzeptes war, die bauliche und städtebauliche Struktur des Sanierungsgebietes zu erhalten, die Mängel (vor allem Sanierungsrückstau) zu beheben und die Lebensqualität innerhalb des Viertels zu erhöhen. In der Beschlussvorlage zur Sanierungsatzung wurde ein Zeitraum von zehn Jahren (1993 bis 2003) vorgesehen. Das Sanierungsziel sollte mit einem Finanzrahmen von etwa 30 Millionen DM (etwa 15,34 Millionen Euro) realisiert werden. Eine Beteiligung des Freistaates Sachsen und des Bundes zu je einem Drittel war vorgesehen.

Ein wichtiger Aspekt eines Erneuerungskonzeptes in Sanierungsgebieten ist der Sozialplan nach Paragraf 180 BauGB oder der Härteausgleich nach Paragraf 181 BauGB. Dieser wird vor Beginn der Bautätigkeit konkret für das jeweilige Objekt und die dazugehörigen Personen erstellt. Damit soll die Verdrängung der Stammbewohnerschaft verhindert werden, denn die Sanierung sollte vorrangig der Wiederherstellung gesunder Wohnverhältnisse dienen.



# Sanierungsdurchführung

## Zustand der Gebäudesubstanz

Im Sanierungsgebiet wurde innerhalb des Sanierungszeitraumes der überwiegende Teil der Gebäudesubstanz vollständig saniert (vergleiche Anlage 5). Dies wurde möglich, da gerade zu Beginn der förmlichen Festlegung zahlreiche Sicherungsmaßnahmen an den Gebäuden durchgeführt wurden, die einen weiteren Verfall der Wohngebäude stoppen sollten und somit den Erhalt der Bausubstanz zum Ziel hatten. Von 1994 bis 1996 wurden an 34 Wohngebäuden Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Nach der ersten „Rettung“ der Bausubstanz konnten durch die Privateigentümer umfassende Sanierungsvorhaben vorbereitet werden. Dabei wurden die Eigentümer durch die Möglichkeit der steuerlichen Sonderabschreibung bei den Modernisierungs- und Instandsetzungskosten unterstützt. Ein Sozialplanverfahren, das in allen Sanierungsgebieten angewendet wird, unterstützte die Vermieter geförderter Projekte beim Umzug der Mieter. Vor allem in den Jahren 2000 und 2001 wurde durch die Privateigentümer auf Städtebaufördermittel zurückgegriffen. Mit der Eigentümerunterstützung entstanden Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen.

## Schaffung von Grün- und Spielflächen

Der öffentliche Raum wurde vor allem durch den Platz am Anger von Altiöbtbau aufgewertet. Die Spielplatzgestaltung wurde gemeinsam mit den künftigen Nutzern vorbereitet. Während der Bauarbeiten waren die Kinder an verschiedenen Prozessen selbst beteiligt. Die neuen







30

Gohliser Straße nach der Sanierung, 2012

31

Kinderspielplatz in Altlobtau, 2004

32

Spielplatz „Am Lerchenberg“, 2012

Fotos: Stadtplanungsamt Dresden

unterschiedlichen Aufenthaltsflächen und Spielgeräte erfreuen sich seit der Eröffnung im April 2004 großer Beliebtheit. Der aufgewertete Anger Altlobtau wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern sehr gut angenommen. Dieses Projekt war ein wichtiger Schritt zur Aufwertung der umliegenden denkmalgeschützten Bausubstanz.

Der Kinder- und Jugendspielplatz „Am Lerchenberg“ wurde ebenfalls aus Städtebaufördermitteln finanziert. Seit der Fertigstellung im Jahr 1999 wird er rege genutzt. Die Palisaden um den Platz sollen den Verkehrslärm abschirmen und tragen zu einer besseren Aufenthaltsqualität bei.

### Aufwertung des Straßenraumes

Die Erneuerung und Straßenraumgestaltung der sogenannten Hauptachse von Löbtau-Nord, der Gohliser Straße, wertet erheblich das Stadtbild dort auf. Durch die Projekte zwischen Wernerstraße und Pennricher Straße wurde im Jahr 2000 nicht nur die Fahrbahn grundhaft und lärmindernd saniert, auch die angrenzenden Gehwege wurden erneuert, Straßenbäume gepflanzt und die öffentliche Beleuchtung entsprechend den erforderlichen DIN-Richtlinien instand gesetzt.

### Öffentliche Einrichtungen und weitere Projekte

Da Löbtau-Nord im Gebietsumgriff des Stadtteilentwicklungsprojektes Weißeritz lag, konnte im Jahr 2004/2005 mit Fördermitteln des Europäischen Struk-





33/34

Kita Hermsdorfer Straße vor und nach der Sanierung,  
2002/2006

35/36

Kita Emil-Überall-Straße 9 vor und nach der Umgestaltung,  
Vorderansicht 2006/ Rückansicht 2012

37/38

Umfeld Friedenskirche Wernerstraße vor und nach der  
Umgestaltung, 2002/2012

Fotos: Stadtplanungsamt Dresden

turfonds (EFRE) ein Ersatzneubau für die Kindertageseinrichtung „Nautilus“ mit integriertem offenen Kinder- und Jugendtreff auf der Hermsdorfer Straße 14 geschaffen werden. Das seit langer Zeit nicht mehr genutzte barackenähnliche Kindergartengebäude und das brachliegende Grundstück wurden nicht nur beräumt, sondern auch mit einer neuen Kindertagesstätte bebaut. Diese gewährleistet eine bedarfsgerechte Kinderbetreuung in einem Wohngebiet mit einem hohen Anteil sozial schwacher Familien.

Die Kindertagesstätte „Löbtauer Schmetterlinge“ auf der Emil-Ueberall-Straße 9 konnte 2012 mitsamt der Außenanlage aus Mitteln des Förderprogramms „Stadtumbau Ost, Gebiet Aufwertung West“ energetisch teilsaniert werden. Das Dach und die Fassade samt Sockel und Fundament wurden instandgesetzt und teilweise der äußere Sonnenschutz ergänzt, auch die Außenanlagen wurden aufgewertet. Das Gesamterscheinungsbild der Einrichtung fügt sich nun harmonisch in das umliegende Gebiet ein. Die Integrations-Kindertagesstätte hat derzeit eine Gesamtkapazität von 112 Kindern, wobei bis zu acht Integrationskinder aufgenommen werden können.

Das Umfeld der Friedenskirche konnte ebenfalls mit Fördermitteln des Europäischen Strukturfonds (EFRE) gestaltet werden. Um die Friedenskirche wurden Stellplätze geschaffen. Mit Blick auf die heutigen Nutzungsansprüche ist der Vorplatz der Kirche nach historischen Gesichtspunkten gestaltet worden, wobei das Altmaterial wieder verwendet wurde.

37



38

■ Das Sanierungsgebiet Löbtau-Nord

Das Sanierungsgebiet liegt im Westen von Dresden und hat eine Fläche von 52,5 Hektar mit ungefähr 430 Wohngebäuden und etwa 3700 Wohnungen (vergleiche Anlage 1 und 2). Die Einwohnerzahl liegt heute bei über 6000. Das Gebiet wird umgrenzt von der Birkenhainer Straße/Lübecker Straße, Wernerstraße/Kesselsdorfer Straße, Rudolf-Renner-Straße/Bramschstraße/Hölderlinstraße. Die Bebauung ist charakterisiert durch freistehende Einzelbebauung mit annähernd gleichen Grundstücksflächen. Die Gebäude sind in der Regel drei- bis viergeschossig und gekennzeichnet durch Mansarden sowie teilweise Schmuckelementen an der Straßenfront. Die Hinterhöfe sind als eher klein zu bezeichnen. Im nördlichen Teil des Gebietes sind vereinzelte Gebäudereihen in Zeilenbauweise mit geschlossener Bebauung zur Straßenfront zu finden. Ein- bis zweigeschossige Bauwerke für Gewerbe sind im südöstlichen Teil von Löbtau-Nord charakteristisch.

Löbtau-Nord ist ein gemischtes Wohn- und Gewerbegebiet, wobei sich Gewerbeansiedlungen vor allem auf den Hauptachsen Wernerstraße/Kesselsdorfer Stra-

ße/Rudolf-Renner-Straße konzentrieren. Grünflächen befinden sich, neben den Haus- und Vorgärten, am ehemaligen Dorfplatz von Altlöbtau und in den Kleingartenanlagen zwischen Braunsdorfer und Grumbacher Straße und zwischen der Braunsdorfer und Lübecker Straße. Die Verkehrsanbindung ist gut. Über die Pennricher Straße, Rudolf-Renner-Straße und die Kesselsdorfer Straße ist das Gebiet an das Straßenbahnnetz der Dresdner Verkehrsbetriebe (DVB) AG angebunden.

Die Größe des Gebietes wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen mit einem Planometer bestimmt. Mit diesem wurde eine Größe von 45,5 Hektar ermittelt. Diese Flächenbestimmungsart stellte sich jedoch als sehr ungenau heraus. 2001 wurde die Größe des Sanierungsgebietes mittels digitaler Technik errechnet. Es ergab sich eine Flächenzahl von 52,5 Hektar.

■ Die Situation nach der Sanierung

Die positive Entwicklung im Sanierungsgebiet spiegelt sich in den vergangenen Jahren vor allem auch in der kontinuierlichen Einwohnerzunahme wider. Löbtau wird besonders von Familien mit Kindern gut angenommen, was sich auch in der Altersstruktur niederschlägt. Das Sanierungsgebiet ist ebenfalls eine beliebte Wohngegend für Studenten und junge Erwerbstätige.

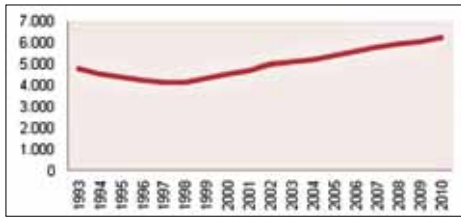
Ferner konnten durch unterschiedliche Grundstücksfreilegungen und Abbrüche von wenig beziehungsweise nicht mehr genutzten Hintergebäuden, vor allem in den Innenhöfen, kleine Naherholungsinseln geschaffen werden, die unmittelbar das Wohnumfeld der Bewohnerschaft aufwerten.



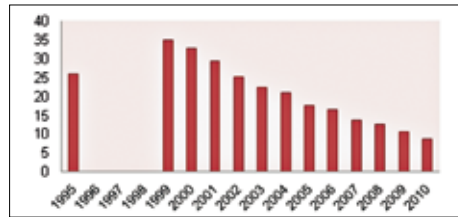
39

Sanierungsgebiet Löbtau-Nord in Zahlen			
	1993	2003	2010
■ Fläche	45,5 ha	52,5 ha	52,5 ha
■ Wohngebäude	386	410	423
■ Wohnungen	3.314	3.687	3.692
■ Einwohner	4.550	5.083	6.240
■ Einsatz der Städtebaufördermittel bis 31.12.2003	2,723 Mio €		





40



41

39

Innenhof, Altlößtau 8, 2006

Foto: Stadtplanungsamt Dresden

40

Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet Lößtau-Nord  
seit 1993, Quelle: Landeshauptstadt Dresden, 2012

41

Entwicklung des Wohnungsleerstandes im Sanierungsgebiet  
Lößtau-Nord seit 1995,

Quelle: Landeshauptstadt Dresden, 2012

42

Bauernhaus nach der Sanierung, Altlößtau 10, 2006

Foto: Stadtplanungsamt Dresden



42





Die zunehmende Attraktivität des Gebietes schlägt sich in der kontinuierlichen Reduzierung des Wohnungsleerstandes nieder. Er konnte in den Jahren 1999 bis 2010 von etwa 35 Prozent auf 8,6 Prozent gesenkt werden, wobei der Rückgang nicht dem Abbruch von ungenutzten Wohnungen zuzuschreiben ist, sondern dem verstärkten Zuzug in das aufgewertete Gebiet.



43

Geförderte Sanierung, Lübecker Straße 41, 2006

44

Saniertes Treppenhaus, Emil-Ueberall-Straße 20, 2006

45

Gestalteter Hof, Klopstockstraße 30, 2006

46/47

Altlobtau 18, vor und nach der Sanierung,  
1991 und 2006

Fotos: Stadtplanungsamt Dresden

45



46



47

## ■ Gesamtinvestitionen

Im Sanierungszeitraum wurden 2 723 486 Euro an Städtebaufördermitteln für das Sanierungsgebiet S 7 Dresden-Löbtau Nord bereitgestellt. Diese verteilen sich zu je einem Drittel (rund 907 828 Euro) auf die Bundesrepublik Deutschland, den Freistaat Sachsen und die Landeshauptstadt Dresden. Gefördert wurde die Sanierung durch das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP).

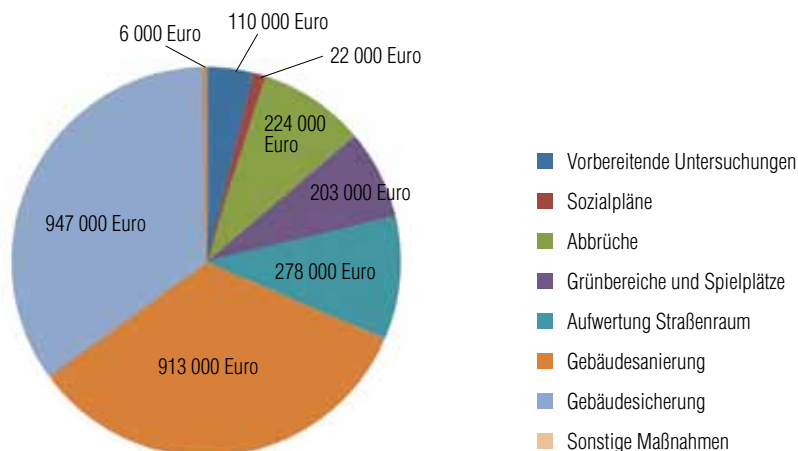
Die Einnahmen aus den städtebaulichen Fördermitteln wurden vollständig umgesetzt. Die Ausgaben in Höhe von 2 723 486 Euro lassen sich in folgende Handlungsfelder untergliedern:

110 115 Euro wurden für die Vorbereitung, unter anderem die Vorbereitende Untersuchung, ausgegeben. Für Ordnungsmaßnahmen zum Beispiel bei Grünbereichen, Spielplätzen und bei der Aufwertung des Straßenraums wurden 747 190 Euro verwendet. In die konkreten Bauprojekte flossen 913 107 Euro der Mittel. Die Summe für die Gebäudesicherung belief sich auf 947 063 Euro. 6008 Euro wurden für sonstige Arbeiten ausgegeben.

Nach dem Wegfall der Sonderabschreibung für Abnutzung (AfA) im Jahr 2000 und der damit beginnenden Neuregelung der Sonderabschreibung ist der Investitionswille privater Investoren in den Sanierungsgebieten erheblich gestiegen. In Löbtau-Nord wurden für 54 Gebäude Anträge zur steuerlichen Vergünstigung nach §§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommensteuergesetz (EStG) beantragt. Bisher wurden für 35 Objekte Baukosten in Höhe von insgesamt 26 578 328 Euro bescheinigt.

## SEP-Fördermitteleinsatz Löbtau-Nord

Angaben gerundet



Aus dem Förderprogramm Europäischer Strukturfonds (EFRE) kamen im Gebiet Mittel in Höhe von 1 828 909 Euro zum Einsatz. Im Programm Stadtbau Ost wurden 260 111 Euro ausgegeben.



Das Erneuerungskonzept wurde in Löbtau-Nord erfolgreich umgesetzt. Durch die Förderprojekte konnte ein erheblicher Anschub für die Sanierung privater Gebäude und damit auch privater Investitionen gegeben werden. Den Fördermittelausgaben von rund 2 700 000 Euro stehen fast 27 000 000 Euro Ausgaben privater Investoren gegenüber. Ein Euro öffentliche Förderung zog somit fast zehn Euro an privaten Investitionen nach sich.

Einzelne ergänzende Sanierungsvorhaben wurden über das Förderprogramm „Stadtumbau Ost – Programmteil Aufwertung“ sowie den Europäischen Strukturfonds (EFRE) finanziert, um die Ziele des Erneuerungskonzeptes umzusetzen.

Der Stadtteil erlebte einen Aufschwung in allen Bereichen. Die in dieser Broschüre vorgestellten Sanierungsprojekte sind beispielhafte Ausschnitte der Aufwertungen, die Löbtau-Nord zwischen 1993 bis 2012 erfahren hat. Insbesondere die vielen freifinanzierten Projekte haben zur Aufwertung des Gebietes beigetragen. Nahezu alle Wohngebäude sind heute saniert und fügen sich zu einem attraktiven Stadtbild zusammen.

Die Verkehrssituation hat sich durch die Straßenraumgestaltung an der Gohliser Straße wesentlich verbessert. Im gesamten Gebiet sind neue Parkmöglichkeiten entstanden und die Beleuchtung wurde heutigen Erfordernissen angepasst. Die Straßenbeläge, vorrangig bestehen sie aus Pflastersteinen, und die Fußwege sind an vielen Stellen jedoch noch verbesserungswürdig. Das Ziel, die Kesselsdorfer Straße auszubauen, konnte im Sanierungsverfahren noch nicht erfüllt werden, wird jedoch durch die Stadt konsequent weiterverfolgt. Im Januar 2011 beschloss der Stadtrat den Ausbau der



Zentralhaltestelle einschließlich der Gestaltung einer verkehrsberuhigten Zone. Derzeit wird die Finanzierung dieses Großprojektes geklärt. Ein erster Baustein dafür ist der grundlegende Ausbau der Wernerstraße.

Umfangreiche Aufwertungsarbeiten im öffentlichen Raum, insbesondere am Anger in AltLöbtau, am Kinder- und Jugendspielplatz „Am Lerchenberg“ und im Umfeld der Friedenskirche sowie die Revitalisierung des Stadtgrüns machen Löbtau-Nord zu einem anziehenden Stadtteil. Auch die Vorgärten und Wohnhöfe der einzelnen Häuser wurden von den Eigentümerinnen und

Eigentümern ansprechend gestaltet und tragen so zu Löbtaus Ruf als einen grünen Stadtteil bei.

Löbtau wird heute besonders von jungen Menschen angenommen. Dazu tragen preiswerte Wohnungen, viele Einkaufs- und Dienstleistungsangebote, Schulen und Kindertagesstätten und eine gute innerstädtische Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr bei. Insgesamt hat sich Löbtau-Nord in den letzten Jahren zu einem Standort entwickelt, der sowohl Bewohnerschaft als auch Gäste zum Wohnen und Verweilen einlädt.

Fördermittel werden für die Sanierung von Gebäuden, die Verbesserung der Infrastruktur durch Straßenreparatur, Spielplatzneubau oder die Errichtung von Kindertagesstätten und ähnlichem eingesetzt. Ein Teil dieser Mittel wird aber auch Projekten und Initiativen zur Verfügung gestellt, die den Stadtteil mit Leben erfüllen und damit ein wesentliches Anliegen der Stadterneuerung, ein Quartier für und mit den Bewohnern zu beleben, unterstützt.



50

In den nachfolgenden Beiträgen stellen sich einige Akteure von Löbtau Nord vor, deren Gebäude durch den Einsatz von Fördermitteln saniert werden konnten, oder die in ihrer Arbeit im und für den Stadtteil unterstützt wurden.

## ■ Evangelisch-Lutherische Friedenskirche in Dresden-Löbtau

Der Entwurf für die Friedenskirche in Dresden-Löbtau stammte von Christian Friedrich Arnold aus Dresden, der als Schüler von Gottfried Semper an der Dresdner Akademie studierte und dort auch als Akademielehrer wirkte. Arnold (1823–1890) gilt bis heute als bedeutendster Vertreter der Neogotik in Dresden. Neoromanische und neogotische Stilelemente sind in das Gesamtbild der Kirche eingeflossen. Im Inneren war die Kirche im Renaissancestil nach italienischem Vorbild gehalten. Christian Friedrich Arnold erlebte die Weihe der Friedenskirche 1891 nicht mehr, er starb 67-jährig im Jahr 1890.

Im Vorfeld des Baus hatte die Einwohnerzahl von Löbtau stark zugenommen. Vor 1870 wohnten hier etwa 800 Einwohner, 1875 waren es bereits 6248. Im Jahr 1900 wohnten in Löbtau und Naußlitz 33 800 Einwohner. Der rasante Zuzug kam hauptsächlich aus Dresden. Bauunternehmer bauten auf billigem Bauland ständig neue Wohnungen. Diese wurden meist von Arbeitern bezogen, denn die Steuerbelastung war auf ländlichem Gebiet wesentlich geringer als in der Residenz. So waren es hauptsächlich die ärmeren Leute, die nach Löbtau kamen. Das Gebiet gehörte zur Kreuz-

50

Friedenskirche, nach ihrer Weihe im Jahr 1891

Abbildung: Friedenskirche

51

Friedenskirche, nach 2000

Foto: Stadtplanungsamt Dresden

52

Im Kirchenraum

53

ein Alabasterrelief als Altar

54

Bautafel

Fotos: Friedenskirchgemeinde

kirche, aber dem Kirchenvorstand lag sehr viel daran, in den entfernt liegenden Dörfern Löbtau und Naußlitz ein unabhängiges Kirchenwesen zu begründen. Mit der Weihe der Friedenskirche 1891 wurde die Kirchengemeinde selbstständig.

1945 wurde die Friedenskirche bei den Bombenangriffen auf Dresden schwer beschädigt.

Der deutsche Architekt Otto Bartning wurde nach dem 2. Weltkrieg vom Evangelischen Hilfswerk in Deutschland mit einem Notkirchenentwurf beauftragt. Auf der Grundlage sowohl seiner Erfahrungen im Montage- und Systembau als auch unter den Bedingungen von Materialknappheit und Fachkräftemangel gelang ihm eine architektonische Meisterleistung. Das Leitmotiv bei seinem Serienbauprojekt war: „Diese Kirche muss in jeder Hinsicht ehrlich sein. Stein bleibt Stein, Holz bleibt Holz, Eisen bleibt Eisen“. Seine Kirchen sollten mit einfachen Mitteln und Materialien schnell zu errichten sein. Dennoch waren es keine Provisorien, sondern vollständige Sakralbauten. Die an den Kriegsfolgen leidenden Menschen sollten Kirchen erhalten, in denen ihre innere Not durch Stille und Sammlung gelindert werden konnte. So gestärkt sollten sie dann handlungsfähig der äußeren Not entgegenreten können.

Die holzgezimmerte Dachkonstruktion entstand im Serienbau für alle Kirchen und wurde vormontiert auf dem Bauplatz angeliefert. Der steinerne Außenbau wurde dabei von den Gemeinden aus den Abbruchsteinen ihrer zerstörten Kirchen und Gebäude errichtet. Die Bartningsche Notkirche in Löbtau erhielt einen Sakristiealtar aus der im Krieg schwer beschädigten Sophienkirche. Dieser war ausgelagert worden und konnte gerettet werden.





51

52



53



54

Viele Spenden, auch von amerikanischen Christen, viele ehrenamtlich geleisteten Stunden bei der Trümmerberäumung und beim Aufbau ermöglichten dann die Weihe dieser Kirche am 18. Dezember 1949 durch Landesbischof Hugo Hahn.

Sie ist eine von 43 deutschlandweit errichteten Kirchen im Rahmen des Bartningschen Notkirchenprogramms, 41 davon stehen noch heute.

Die Evangelisch-Lutherische Kirchgemeinde hat ihre Kirche angenommen: das Dach in der Gestalt eines Zeltes, Symbol des wandernden Gottesvolkes wird als Ausdruck der Glaubenssituation gesehen. Die Kirchgemeinde hat heute rund 3200 Gemeindemitglieder. Für alle Altersgruppen gibt es attraktive Angebote. Die Gemeinde hat zwei Kirchen. Im Wechsel werden die Gottesdienste in der Friedenskirche und in der Hoffnungskirche auf der Clara-Zetkin-Straße 30 gefeiert.



### ■ Das Schulgebäude der 36. Mittel- und 37. Grundschule – ein Gebäude wird 100

Nachdem die Gemeinde Löbtau 1900/1901 das Grundstück der ehemaligen Bertholdschen Gärtnerei zwischen der Herbert- und der Stollestraße erwerben konnte, begann im Frühjahr 1901 die Erbauung einer neuen Schule. Am 1. April 1902 konnte das Gebäude auf der Herbertstraße, heute Emil-Ueberall-Straße als einfache Volksschule beziehungsweise 3. Bezirksschule eröffnet werden. Es bestand aus zwei Seitengebäuden, die mit einem Mittelbau verbunden waren. Im Südflügel, auf der heutigen Emil-Ueberall-Straße, befand sich der Eingang für die Mädchen, im Nordflügel, auf der heutigen Stollestraße, damals Kirchstraße war der Eingang für die Knaben zu finden. Wie damals üblich, wurden Mädchen und Knaben in verschiedenen Klassen unterrichtet.

Ab 1946 wurde zur bestehenden 37. Volksschule die 36. Volksschule in das Gebäude eingeordnet. Anfang der 1960er Jahre erfolgte abermals eine Umbenennung und Umgestaltung in 36. und 37. Polytechnische Oberschule mit je 30 Klassen.

Nach der Zeit der gesellschaftlichen Wende von 1990 wurde für das altherwürdige denkmalgeschützte Gebäude eine neue Epoche eingeleitet. Die 37. Grundschule und 36. Mittelschule bewiesen trotz organisatorischer Trennung einen starken Zusammenhalt. So wurde gemeinsam von beiden Schulleitungen und Kollegien die 100-Jahrfeier für den 12. bis 14. April 2002 vorbereitet, welche im grün verpackten Schulgebäude gefeiert wurde. Anfang April hatte die Außensanierung des Schulgebäudes begonnen, zunächst das Dach,



57



58



dann wurden die Fenster und Außenfassade komplett neu saniert.

Einen der vielen Höhepunkte erlebte das Schulgebäude im Frühjahr 2004, als das Türmchen mit der Turmuhr eingeweiht wurde. Einer weiteren Sanierung stand damit nichts mehr im Weg. Die Feuertreppen machten es erforderlich, dass auch im Inneren des Gebäudes viele Veränderungen notwendig wurden.



59

55

37. Bezirksschule um 1902

56

37. Volksschule um 1924

57

Physikkabinett nach der Sanierung 2009

58

Technikraum im Keller 1996

59

36. Mittelschule und 37. Grundschule an der Emil-Ueberall-Straße nach der Sanierung 2009

Fotos: 36. Mittelschule

Der alte Schornstein wurde abgetragen, denn das Gebäude war schon seit Ende der achtziger Jahre an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Zimmerdecken und Fußböden mussten erneuert werden, ein vorübergehender Auszug erschien unumgänglich. Lehrer und Schüler mussten für ein Jahr nach Gorbitz in das ehemalige Gymnasium wechseln, um Baufreiheit zu schaffen.

Nach den Sommerferien 2009 zogen beide Schulen in vierzehntägigem Abstand wieder in das Schulgebäude ein und nahmen Besitz von einem auf den neuesten Stand und mit modernster Technik ausgestatteten und vollständig barrierefreien Schulgebäude. Die Mitsprache der Fachkollegen war ein fester Bestandteil bei der Ausgestaltung der Fachkabinette. Doch nicht alles war so, wie es gebraucht wurde. Turnhalle und Aula mussten noch fertiggestellt werden. Eine Bibliothek sollte neu entstehen. Da vorhandene Bauvorschriften und Baurichtlinien bei der Ausgestaltung der Räume und des Schulhauses eingehalten werden mussten, war Kreativität von der gesamten Lehrer- und Schülerschaft gefragt. Durch eine gute Zusammenarbeit mit dem Schulverwaltungsamt konnten die gesteckten Ziele erreicht werden.

Seit 2012 werden in der 36. Mittelschule 16 Klassen mit rund 380 Schülern und in der 37. Grundschule 11 Klassen mit etwa 260 Schülern unterrichtet.

Die Lehrerschaft und alle Schüler sind stolz auf das Schulgebäude und geben ihre ganze Kraft, um es mit Leben zu erfüllen.

## ■ Die Kesselsdorfer Straße – eine Geschäftsstraße im Wandel der Zeiten

Mit Beginn des Silberbergbaus in der Freiburger Gegend vor einigen hundert Jahren war die Kesselsdorfer Straße ein bedeutender Transportweg für die Beförderung des gewonnenen Silbers in die Residenzstadt Dresden. Zur Zeit der Napoleonischen Kriege erlangte sie Bedeutung als Heerstraße. König Friedrich August I. von Sachsen, als Verbündeter Napoleons, ließ sie für diesen Zweck ausbauen. Hätte er geahnt, welche Aufgaben die Kesselsdorfer Straße einmal zu bewältigen hat, hätte er sie mindestens doppelt so breit anlegen lassen. Sie entstand, den damaligen Anforderungen angepasst, als lediglich einige Pferdefuhrwerke die Straße benutzten.

Um diese wichtige Handelsstraße siedelten sich Bürger an, Häuser wurden gebaut, zahlreiche Geschäfte eröffnet. Im weiteren Umfeld entstanden bedeutende Industriebetriebe. Die Kesselsdorfer Straße entwickelte sich zu einer anziehenden, pulsierenden Geschäftsstraße, in der es alles zu kaufen gab und mit den verschiedensten Einrichtungen wie Kinos, Hotels und Restaurants Unterhaltung, Vergnügen und Geselligkeit bot.

Durch die weitgehende Zerstörung der Innenstadt zum Ende des zweiten Weltkrieges entwickelte die Kesselsdorfer Straße aufgrund der noch dort verbliebenen Einkaufsmöglichkeiten Anziehungskraft für alle Dresdner. Es war ein wahres Getümmel, auch nach der Wende noch, bedingt durch die vielen neuen Waren, die plötzlich angeboten wurden und die man unbedingt haben musste.

Das führte nach 1990 zu der Einschätzung, dass die Kesselsdorfer Straße ein Platz an der Sonne ist und hierbei eilende Investoren die doch äußerlich recht graue und verfallene Kesselsdorfer Straße schon bald wieder herausputzen würden. Die Kesselsdorfer Straße sollte das „längste Kaufhaus“ in Dresden werden. Doch durch die aufkommende Konkurrenz in der Innenstadt und auf der „Grünen Wiese“ büßte die Kesselsdorfer Straße an Anziehungskraft ein. Die Kunden wurden weniger. Erhoffte Investoren blieben aus.

Am 27. September 1999 wurde der Gewerbeverein Kesselsdorfer Straße e. V. gegründet. Zügig wurden Verbindungen zur Stadt geknüpft, insbesondere zum Stadtplanungsamt. Es entwickelten sich konstruktive Beziehungen. Die Abteilung Mobilität nahm sich der Parkraumsituation mit beachtlichen Ergebnissen an. Der Gewerbeverein wurde in Beratungen vor Ort zur Rekonstruktion der Reisewitzer Straße und zum Lärm-minderungskonzept für Löbtau-Süd einbezogen.

2003 wurden EU-Fördermittel unter anderem auch für die regionale Entwicklung im Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau ausgeschrieben, sowohl für die wirtschaftliche Entwicklung als auch zur Stärkung für Handel und Gewerbe. Der Gewerbeverein wurde vom Stadtplanungsamt und dem damaligen Regierungspräsidium für geeignet befunden, als Beauftragter bei der Verwendung der zur Verfügung gestellten Mittel im vorgenannten Sinne mitzuwirken.

Ein Projekt war die Anschaffung der Festbeleuchtung für die Kesselsdorfer Straße in der Adventszeit. Diese bringt seit 2003 weihnachtliches Flair auf die Kesselsdorfer Straße, von der Löbtauer/Tharandter

Straße bis zum ehemaligen Straßenbahnhof Naußlitz. Um die Kesselsdorfer Straße und deren Umfeld im Bewusstsein der Öffentlichkeit zu halten, organisierte der Gewerbeverein zudem jährlich Stadtteilstadt und weitere Aktionen wie Osteraktionen, Adventsaktionen, Rätselaktionen, Fotoausstellungen und Rundgänge zur Denkmalpflege.



60  
 Historischer Festumzug zum Straßenfest  
 61  
 Vorbereitung eines Straßenfestes mit „Kuh Löbte“  
 62  
 Lampionumzug auf der Kesselsdorfer Straße  
 63  
 „Mr. Bean“ zu Gast in Löbtau  
 Fotos: Gewerbeverein Kesselsdorfer Straße

60



61



62



63

### ■ Der Werk.Stadt.Laden in Dresden Löbtau

Der Werk.Stadt.Laden auf der Wernerstraße 21 existiert nun seit etwa drei Jahren. Organisiert und finanziert wird er von etwa zehn jungen Menschen, welche mittlerweile einen gemeinnützigen Verein, den konglomerat e.V. gründeten. Dieser trägt die vielfältigen kulturellen und kreativen Aktivitäten.

Der Laden ist vor allem offene Werkstatt, Projekt-raum, Atelier, Veranstaltungsraum und Stadtteilladen. Hier ist Platz für Eigenarbeit, Ausstellungen und kulturellen Austausch. Er ist somit auch eine Plattform für Menschen, die kreativ arbeiten, ihrer inneren Stimme nachgehen und diese auch nach außen tragen möchten. Ein Ort für Idealisten, Macher und Unruhige, ein Gemischtwarenladen für Selbstmachkultur.

Das WERKeln steht für Kunsthandwerke wie Siebdruck, Fotografie oder Textilkunst. Hinzu kommt eine Holz- & Modellwerkstatt, Elektronikbasterei und Computertechnik. Alle 14 Tage gibt es das „Repair Cafe“, einen Treff für Menschen die lieber reparieren wollen als wegwerfen. Mit verschiedenen Kursen und Workshops, wie zum Buchbinden oder zum Gärtnern, wird zum Mit- und Selbermachen angeregt, es werden Fähigkeiten gefördert und das Gemeinschaftsgefühl gestärkt.

Die Stadt als Wohnort und der Stadtteil Löbtau als direkte Lebensumwelt ist für die Mitglieder des Werk.Stadt.Ladens zentraler Bezugspunkt. Dazu gehört die Pflege eines Nachbarschaftsgartens auf einer Brachfläche, Gesprächsrunden zum produktiven Austausch in der Nachbarschaft, Vernetzung über E-Mail-Verteiler oder Stadtteilspaziergänge, bei denen Löbtau entdeckt werden kann. Bei der Organisation des jährlichen Stra-





Offene Holzwerkstatt, Foto: Karolin Partzsch

Multifunktionsarbeitsraum im CoWorking,  
Foto: Matthias Röder

Die erste Freiluft-Werkstatt als Teil der „Sensoralen Zone“  
auf dem Räubertage Festival 2010, Foto: Benjamin Zeising

Künstlerkollektiv „Balkan Pirates“ aus Belgrad ist 2012  
für einen Tag zu Gast, Foto: Karolin Partzsch

FreiRaumSommer Löbtau 2011, Foto: Karolin Partzsch

FreiRaumSommer Löbtau 2011 – eine Brachfläche zu wird  
zu einem Gemeinschaftsgarten, Foto: Marc Schmidt

lente und jedes Jahr wird ein Kunstkalender produziert. Ein Stadtteilmagazin konnte in Zusammenarbeit mit der Nachbarschaft herausgebracht werden.

Hervorzuheben sind Projekte, die eine größere Öffentlichkeit ansprechen, partizipativ organisiert sind, technisch oder künstlerisch innovativ oder gesellschaftlich nachhaltig wirksam sind und damit dem Anspruch der Mitglieder des Werk.Stadt.Ladens und des Vereins konglomerat e.V. entsprechen. Seit 2007 werden eigene Open-Airs, Festivals und Konzertveranstaltungen umgesetzt sowie andere Projekte im kulturellen Bereich, wie die LoopHole Medientage, das Columbusstraßenfest oder die Sichtbeton Wandmalstage. Es wird eine Zusammenarbeit mit Bildungsträgern gepflegt und eine regionale bis überregionale Vernetzung mit Partnern, Vereinen und Einrichtungen aus der Kulturlandschaft. Aber auch deutschlandweite Verbindungen, wie zum Verbund Offener Werkstätten e.V. und damit vielen anderen offenen Werkstätten in Deutschland sind wichtig.

Mit der Zeit profilierte sich der Laden als Beratungsstelle und zur infrastrukturellen Unterstützung junger Projektideen und wurde zur Außenstelle Ostsachsen der Servicestelle Jugendbeteiligung ernannt.

Ideelles Ziel des Werk.Stadt.Ladens ist es, kreative Spuren im Alltag zu hinterlassen und dem Stadtteil jenes reizvolles Gesicht zu geben, welches geprägt ist durch die vielfältigen Charaktere der dort lebenden Menschen. Mehr zu den Aktivitäten und Vorhaben unter [www.werkstadtladen.de](http://www.werkstadtladen.de).



Benfestes wirkt der Verein mit, wie auch bei anderen Aktivitäten im Stadtteil. Durch diese Netzwerkarbeit laufen viele Informationen im Werk.Stadt.Laden zusammen und dieser Pool wird nicht selten von Bürgern genutzt.

Der Laden ist multifunktional eingerichtet und kann binnen kürzester Zeit beispielsweise von einer Druckwerkstatt in einen Gruppenarbeitsraum oder vom Kino zu einer Kunstgalerie umgebaut werden. Alle Angebote funktionieren auch mobil beziehungsweise an anderen Orten. Es gibt regelmäßige Ausstellungen junger Ta-



# Beteiligte/Quellenverzeichnis/ Bildnachweis

## ■ Beteiligte

- Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung  
Stadtplanungsamt  
Abteilung Stadterneuerung  
Freiberger Straße 39  
01067 Dresden  
[www.dresden.de](http://www.dresden.de)
- Ev.-Luth. Kirchgemeinde Frieden  
und Hoffnung Dresden  
Clara-Zetkin-Straße 30  
01159 Dresden
- 36. Mittelschule  
Emil-Ueberall-Straße 34  
01159 Dresden
- Gewerbeverein Kesselsdorfer Straße  
Kesselsdorfer Straße 55  
01159 Dresden
- Werk.Stadt.Laden  
Wernerstraße 21  
01159 Dresden

## ■ Quellenverzeichnis

- BAU pro GmbH Dresden 1992:  
Vorbereitung städtebaulicher Sanierungsmaß-  
nahmen im Stadtgebiet Löbtau-Nord, Dresden
- FALLAND, Eduard Friedrich 1896:  
Geschichte des Ortes Löbtau. Druck und Verlag  
der Buchdruckerei des Löbtauer Anzeigers,  
Dresden
- FISCHER + MEYER 1997, Sanierungsgebiet S 7  
Dresden-Löbtau-Nord, 2. Aktualisierung und  
Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes  
zur Sanierung, Dresden
- FISCHER, Jens: 1991: Vorbereitende Untersuchung  
nach § 141 BauGB, Gebiet 7.1 Löbtau-Nord  
(nördlich der Pennricher Straße), Dresden
- Landeshauptstadt Dresden (Hrsg.) 2009:  
Löbtau im Wandel – Stadterneuerung in Dresden,  
2. Auflage, Dresden
- WILLIGE, Hans Georg 1936: Alt-Löbtau.  
Vom 30jährigen bis zum 7jährigen Krieg.  
Zweites Heft der Heimatgeschichte von Löbtau.  
Druck und Verlag w. Ostwald, Dresden

## ■ Bildnachweis

- Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung  
Stadtplanungsamt, Abt. Stadterneuerung
- Sächsische Landesbibliothek –  
Staats- und Universitätsbibliothek Dresden (SLUB)  
Deutsche Fotothek (Kartensammlung)  
Zellescher Weg 18  
01069 Dresden  
[www.slub-dresden.de](http://www.slub-dresden.de)
- Ev.-Luth. Kirchgemeinde Frieden  
und Hoffnung Dresden  
Clara-Zetkin-Straße 30  
01159 Dresden
- 36. Mittelschule  
Emil-Ueberall-Straße 34  
01159 Dresden
- Gewerbeverein Kesselsdorfer Straße  
Kesselsdorfer Straße 55  
01159 Dresden
- Werk.Stadt.Laden  
Wernerstraße 21  
01159 Dresden



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

## Impressum

Herausgeberin:  
Landeshauptstadt Dresden  
Die Oberbürgermeisterin

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

Büro der Oberbürgermeisterin  
Abteilung Öffentlichkeitsarbeit  
Telefon (03 51) 4 88 23 90  
Telefax (03 51) 4 88 22 38  
E-Mail: [presse@dresden.de](mailto:presse@dresden.de)

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

Zentraler Behördenruf 115 – Wir lieben Fragen

Titelfoto:  
Luftaufnahme Löbtau, 2012  
Redaktion:  
Frau Grosche, Frau Häuser  
Herstellung:  
Volkmar Spiller, Büro für Gestaltung

Dezember 2012

Kein Zugang für elektronisch signierte und verschlüsselte Dokumente. Verfahrensanträge oder Schriftsätze können elektronisch, insbesondere per E-Mail, nicht rechtswirksam eingereicht werden. 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.