



Cossebaude

Dresden.
Dresdner



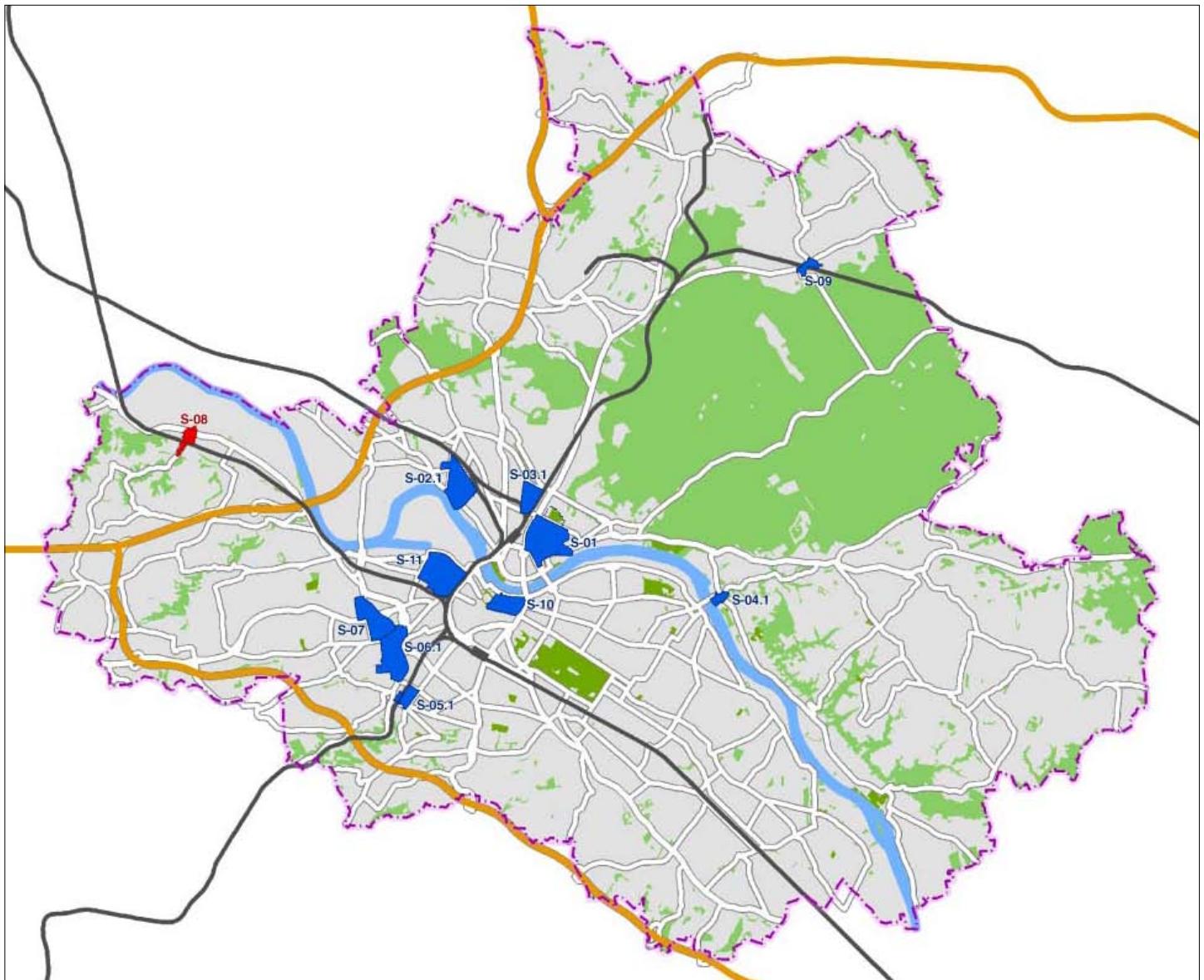
Cossebaude Altstadt
1996 bis 2012

Cossebaude Altstadt 1996 bis 2012

Folgende Abschlußbroschüren zu Sanierungsgebieten wurden bisher erstellt:

Loschwitz im Aufbruch, 2009
Dresden-Langebrück „Ortsmitte“, 2011
Löbtau Nord, 2013

1 Übersichtskarte Sanierungsgebiete in Dresden, Kennzeichnung in Rot: Sanierungsgebiet Cossebaude, Karte: Stadtplanungsamt Dresden



Inhalt

Vorwort	5
----------------	----------

Historische Entwicklung	6
--------------------------------	----------

Anlass und Ziele	12
-------------------------	-----------

■ Die Situation vor der Sanierung 1995	12
--	----

■ Die vorbereitenden Untersuchungen	14
-------------------------------------	----

■ Ziele der Sanierung	20
-----------------------	----

Sanierungsdurchführung	24
-------------------------------	-----------

■ Ablauf eines Sanierungsverfahrens	24
-------------------------------------	----

■ Studien und Untersuchungen	26
------------------------------	----

■ Realisierte Vorhaben	27
------------------------	----

Sanierungsbilanz und -stand 2012	42
---	-----------

Resümee	43
----------------	-----------

■ Beteiligte/ Bildnachweis	44
----------------------------	----

2 Freifläche Talstraße, Foto: Landeshauptstadt Dresden



Vorwort

Im Jahr 1996 begann die Sanierung der Altstadt von Cossebaude. Das damals noch von der Gemeinde Cossebaude ausgewiesene Sanierungsgebiet wurde mit der Eingemeindung nach Dresden durch die Landeshauptstadt Dresden kontinuierlich weitergeführt. Es zählte zu den insgesamt elf Dresdner Sanierungsgebieten.

Das Ziel, durch den Einsatz von Fördermitteln Entwicklungsnachteile abzubauen, wurde nun nach mehr als sechszehnjähriger Förderzeit erreicht. Der Abschluss des Sanierungsverfahrens im Jahr 2013 ist daher Anlass, mit dieser Veröffentlichung die Ergebnisse der Stadterneuerung in Cossebaude darzustellen. Die vorliegende Broschüre beinhaltet, aufbauend auf einer kurzen Beschreibung der Geschichte des Ortsteiles, die Beschreibung des Sanierungsgeschehens zwischen 1996 und 2012.

Mit der Sanierung des Heimathauses und den Neubauten am Kindergarten konnten bedeutende öffentliche Einrichtungen neu belebt, viele Straßen und Fußwege saniert und Plätze neu gestaltet werden. Insbesondere dem bürgerschaftlichen Engagement und der Initiative der Grundstückseigentümergemeinschaft ist es

zu verdanken, dass viele oftmals denkmalgeschützte Wohnhäuser mit viel Liebe zum Detail saniert wurden. Cossebaude hat sich zu einem beliebten Wohnort weiterentwickelt.

Eine wichtige Basis für den Erfolg der Stadterneuerung in einem Sanierungsgebiet ist das Engagement und die Beteiligung der Partner. Ich möchte deshalb an dieser Stelle allen Beteiligten meinen ausdrücklichen Dank für Ihre Mitwirkung an dem erfolgreich vollzogenen, langjährigen Entwicklungsprozess aussprechen.

Ich wünsche viel Freude und Anregung beim Lesen der Broschüre. Und bei einem Besuch in Cossebaude können Sie sich von den Erfolgen der Stadtsanierung selbst überzeugen.

Jörn Marx
Beigeordneter für Stadtentwicklung
Bürgermeister

Historische Entwicklung

3



Cossebaude hat eine lange und ereignisreiche Geschichte. Der Ort entstand vor etwa 940 Jahren aus einer slawischen Siedlung, deren Geschicke über 400 Jahre lang vom Bistum Meißen bestimmt wurden.

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts war Cossebaude ein Bauerndorf mit unterschiedlichen Besitzern und Grundherren. 1839 erhielt der Ort den Status einer selbstständigen politischen Gemeinde. Nach der Reichseinigung von 1871 begann seine Wandlung zu einem Industriestandort vor den Toren Dresdens. Gemeinsam mit den Nachbarorten Niederwartha, Gohlis, Neu-Leuteritz und Oberwartha, die vorher schon zu einem Gemeindeverband zusammengeschlossen worden waren, erfolgte 1997 die Eingemeindung nach Dresden.

Der Name Gozebudi ist altslawischen Ursprungs und hat sich im Laufe der Geschichte sowohl phonetisch als auch in der Schreibweise mehrfach verändert.

Im 11. Jahrhundert war Cossebaude eine sorbische Ansiedlung von Ackerbauern, die eine offene Flur von etwa einem Quadratkilometer bewirtschafteten. In Go-

zebudi lebten schätzungsweise drei bis fünf Familien mit insgesamt 15 bis 25 Personen.

1140, nach dem Tode des letzten sorbischen Besitzers, wurde Cossebaude dem Bistum Meißen als Besitz des Domkapitels zugeordnet, welches ein Vorwerk mit entsprechenden Wirtschaftsgebäuden einrichtete. Der Ort entwickelte sich dadurch zu einem ertragreichen Agrargut, zur Obedienz der Domkapitulare.

Die Gebäude des Vorwerks lagen an der Stelle, wo sich heute die Alte Kapelle und die Evangelisch-Lutherische Kirche befinden. Es bewirtschaftete etwa 100 Hektar des fruchtbarsten Landes, alle Cossebauder Bauern waren ihm zu Diensten verpflichtet.

Etwa sieben ehemals sorbische Familien mit insgesamt etwa 40 Personen lebten um 1250 in Eigenversorgung als Altsiedler in Cossebaude. Sie waren eingedeutscht und römisch-katholisch christianisiert. Die Landwirtschaft in vielfältiger Weise war ihre Lebensgrundlage.

Seit der Mitte des 12. Jahrhunderts befand sich Cossebaude im Besitz des Meißen Domkapitels. Da dieser Besitz mit seinem Vorwerk verwaltet werden musste, fiel ein umfangreicher Schriftverkehr an. Zahlreiche erhalten gebliebene Dokumente geben uns heute Auskunft über die Geschichte des Ortes, vor allem auch dadurch, dass das Domkapitel die Landwirtschaft Ende des 13. Jahrhunderts auf den Weinanbau erweiterte. In einer Urkunde von 1311 ist erstmals ein von Meißen Domherren angelegter Weinberg erwähnt.

Bereits im Jahr 1325 war in einem Gebäude des Vorwerks, der Alten Kapelle, ein Andachtsraum eingerichtet worden. 1527 wurde dessen Altar auf den Namen der Heiligen Dorothea geweiht. Die Kapelle gehörte

als Filialkapelle zur Parochialkirche Briesnitz, mit der sie 1539 infolge der Reformation evangelisch wurde.

Da sich das gesamte Ackerland der Meißen Domherren schon seit 1492 in Privatbesitz befand, wurden 1564 im Verlauf der Reformation nur ein Weinberg und mehrere Vorwerksgebäude mit der Filialkapelle vom Amtsverwalter für den kurfürstlichen Staat eingezogen. In Cossebaude begann die Periode der kurfürstlichen Grundherrschaft. Der ehemalige Vorwerkshof wurde zur Domäne und zum Mittelpunkt des fiskalischen Weinbaus. In Costabauda gab es nun eine Weinpresse, eine evangelisch-lutherische Filial-Kapelle, eine Mühle, eine Schmiede und eine Schänke. Das Weinbaugebiet Cossebaude umfasste die Anlagen auf den „Vorderbergen“ und später auf den „Hinterbergen“, die größten Flächen nahmen die fiskalischen Weinberge in beiden Großlagen ein.

1604 erhielt der Geheimrat Dr. Martin Aichmann, ein württembergischer Kanzler, den kurfürstlichen Vorderberg, er legte den Hinterberg als württembergischen Musterweinberg an und erwarb 1608 das gesamte Dorf. Aichmann führte in Cossebaude und im Meißen Elbtal den Terrassenweinbau ein. Nach seinem Tod kaufte Kurfürst Johann Georg den Ort zurück und stellte die kurfürstliche Grundherrschaft wieder her. Heute existiert vom ehemaligen Vorderberg nur noch eine kleine, neu aufgerebte Fläche, der Hinterberg wird überwiegend vom Weinbau Fehrmann genutzt. Die aichmannschen Terrassen sind in beiden Lagen zum Teil noch erhalten geblieben.

Historische Berühmtheit erhielt Cossebaude im Jahr 1645, gegen Ende des Dreißigjährigen Krieges, durch den Beginn separater Friedensverhandlungen zwischen



4

3
Der Friedensstein im ehemaligen Schenkengarten

4
Die Alte Kapelle um 1900

5
Die Alte Kapelle um 2010

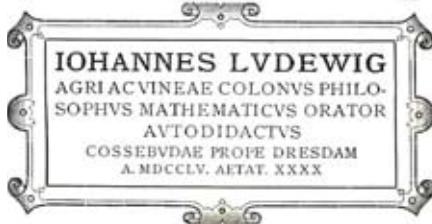
Fotos: Heimat- und Verschönerungsverein Cossebaude e. V.

5



Sachsen und Schweden. Ein Gedenkstein des Verschönerungsvereins für Cossebaude und Umgegend von 1906 am Ort des Geschehens, dem ehemaligen Garten der Schänke „Zum Schwarzen Bären“, kündet noch heute von den Verhandlungen am 15. und 17. August 1645. Er wird im Volksmund Friedensstein genannt.

Aus Sicherheitsgründen hat man damals die weiteren Verhandlungen in das Pfarrhaus der Kötzschenbrodaer Kirche verlegt, in dem am 27. August 1645 der Waffenstillstand, als Separatfrieden zwischen Sachsen und Schweden, unterzeichnet wurde.



1715 wurde im Bauernhof Talstraße 6 Johann Ludewig geboren, der später durch seine außerordentlichen mathematischen, astronomischen und philosophischen Kenntnisse als „Gelehrter Bauer von Cossebaude“ bekannt geworden ist. Der kurfürstliche Oberakzise-Kommissar Dr. Christian Gotthold Hoffmann, ein Bewunderer des gelehrten Bauern, hielt 1754 Ludewigs Leben und Wirken und dessen wissenschaftliche Schriften in einem Buch fest.



Mit dem Erlass der Sächsischen Landgemeindeordnung von 1839 bekamen die Gemeinden des Königreiches Sachsen das Selbstverwaltungsrecht. Auch Cossebaude wurde 1839 zu einer selbstständigen politischen Gemeinde. Damit war die feudale Grundherrschaft endgültig beendet und eine wichtige Voraussetzung für die gesellschaftliche Entwicklung in einem neuen Zeitalter geschaffen worden.

Die attraktive Landschaft und die Blüte der immer zahlreicher werdenden Obstbäume zogen im 19. Jahrhundert immer mehr Erholung suchende Bürger der nahen Residenzstadt Dresden an. In dieser Zeit entstanden viele Ausflugsgaststätten und Restaurants.

1883 wurde der Verschönerungsverein für Cossebaude und Umgegend gegründet. Er trug durch seinen klugen kommunalpolitischen Einfluss und eine breite Öffentlichkeitsarbeit wesentlich zur wirtschaftlichen

6

Der Gelehrte Bauer Ludewig, Druck von 1755

7

Bismarckturm auf der Herrenkuppe

8

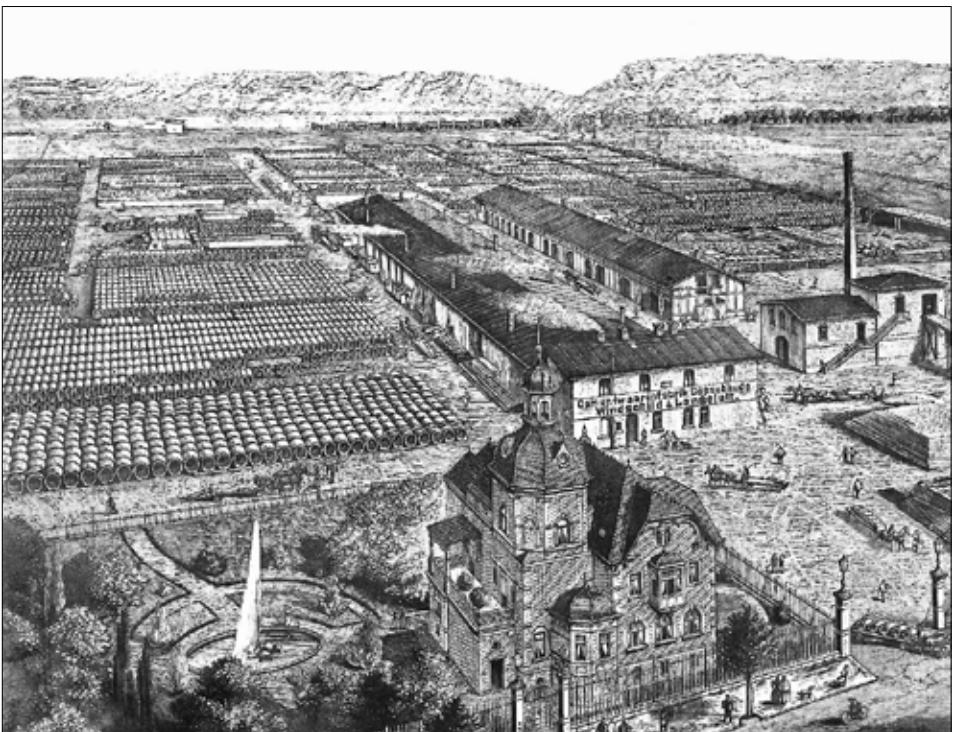
Windschild & Langelott, das spätere Betonwerk

Cossebaude um 1900,

Abbildung: Heimat- und Verschönerungsverein

Cossebaude e. V.

8



und kulturellen Entwicklung Cossebaudes bei. Die zahlreichen Gedenksteine, die der Verein aufstellen ließ, zeugen von seinem heimatgeschichtlichen Bewusstsein.

1913 errichtete man zu Ehren Bismarcks auf der Herrenkuppe einen weithin sichtbaren Feueraltar.

Noch in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts war Cossebaude ein Bauerndorf. Die großen Höfe lagen auf beiden Seiten der heutigen Hauptstraße um den früheren Ortsanger. Einige dieser Dreiseithöfe mit ihren schönen Torbögen und Schlusssteinen sind bis heute erhalten geblieben.

In den Gründerjahren nach der Reichseinigung 1871 wurde Deutschland von einer starken Industrialisierungswelle erfasst, die auch in Cossebaude zu einer sprunghaften Entwicklung von Großbetrieben, Gewerbe- und Handelseinrichtungen führte. 1889 entstanden Windschild & Langelott und Dyckerhoff & Widmann, aus denen sich später das Betonwerk Cossebaude entwickelte.

In den Folgejahren bis ins frühe 20. Jahrhundert veränderte sich das Bild des Ortes völlig. Durch einen Bauboom wurde aus dem einstigen Bauern- und Winzerdorf ein Gewerbe- und Industriestandort. Gleichzeitig entwickelte sich Cossebaude zu einem attraktiven Villenvorort von Dresden.

Um 1900 nahm der Ausflugs- und Fremdenverkehr enorm zu. Die Zeit der Cossebauder Obstbaumblüte war legendär, sie lockte sogar Besucher aus Leipzig und Chemnitz an. Die Gaststätten machten hohe Umsätze, Handel und Gewerbe blühten auf. Die Eisenbahn und nach 1906 auch die Straßenbahn setzten Sonderzüge ein, um den Ansturm der Tagesgäste zu bewältigen.

Bis 1938 beeinflusste der Verschönerungsverein für Cossebaude und Umgegend die Entwicklung der Gemeinde in großem Maße. Er hatte Einfluss auf die Gewerbeentwicklung, das Grundstücks- und Bauwesen und das Kulturgeschehen. Nach dem Verbot durch die Nationalsozialisten 1938 konnte der Verein auch nach 1945 nicht mehr weitergeführt werden.

Die Bodenreform, die Enteignung der Privatbetriebe und zahlreiche Reformen des Landes Sachsen und der späteren DDR veränderten in Cossebaude die Verhältnisse vollständig. Diese Entwicklung führte anfangs zu durchaus achtbaren Erfolgen, aber die krisenhafte Zuspitzung der sozialistischen Gesellschaft wirkte sich nach und nach auf das Ortsbild, die historische Bau-

9

Ausschnitt aus Section Wilsdruff, Topographische Karte (Äquidistantenkarte) Sachsen 1881

10

Ausschnitt aus Section Wilsdruff, Topographische Karte (Messtischblätter) Sachsen 1904

11

Ausschnitt aus Section Wilsdruff, Topographische Karte (Messtischblätter) Sachsen 1913

12

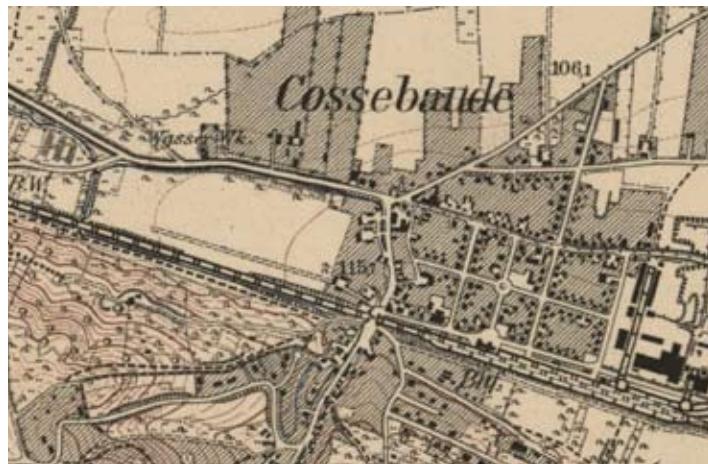
Ausschnitt aus Section Wilsdruff, Topographische Karte (Messtischblätter) Sachsen 1938

Karten: Deutsche Fotothek, SLUB

9



10



11

10

12

Ausschnitt aus der Basiskarte Sachsen
Karte: Landesbetrieb Geobasisinformation und
Vermessung Sachsen 2009

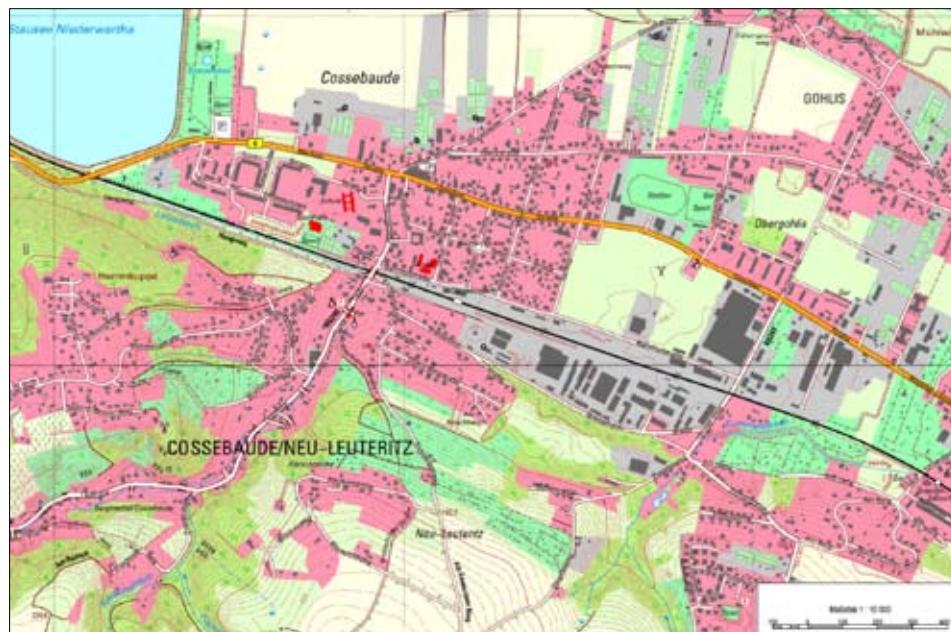
Das Heimathaus Cossebaude, restauriert durch den
Heimat- und Verschönerungsverein Cossebaude e. V., 2007
Foto: Heimat- und Verschönerungsverein Cossebaude e. V.

substanz und die Infrastruktur verheerend aus. Die Versorgungslage der Einwohnerschaft wurde immer unzureichender.

Nach der Vereinigung der beiden deutschen Staaten änderten sich die Verhältnisse erneut grundsätzlich. Eine sprunghafte Verbesserung der Versorgung, der Infrastruktur und des Bauwesens wurde sichtbar. Gleichzeitig jedoch mussten die rasch privatisierten Großbetriebe nach und nach schließen oder wurden zu bedeutungslosen Kleinunternehmen. Viele Gärtne-

reibetriebe gerieten unter starken Konkurrenzdruck. Die zahlreichen Gewerbeneugründungen konnten den Anstieg der Arbeitslosigkeit aber nur in geringem Maße ausgleichen.

Bereits 1992 gründete eine geschichtsbewusste Initiative der Cossebauder Bürgerschaft den Heimat- und Verschönerungsverein Cossebaude e. V. als Weiterentwicklung des ehemaligen Verschönerungsvereins. Seitdem wirken über 50 Mitglieder aktiv an der Verschönerung und Verbesserung des Lebens in der Ortschaft



Anlass und Ziele

15

Zustand Alte Kapelle, 1994

16/18/19

Zustand öffentlicher Straßen, 1994

17

Zustand bäuerliche Gebäude, 1994

20/21

Zustand Wohngebäude, 1994

Fotos: Grobanalyse Altstadt, STEG Stadtentwicklung GmbH

■ Die Situation vor der Sanierung 1995

Die Gemeinde Cossebaude hatte seit der politischen Wende bereits viele Aufgaben in Angriff genommen und war sich ihrer kommunalen Verantwortung gegenüber der weiteren Entwicklung des Ortes bewusst. Die nun anstehenden Aufgaben im alten Ortskern ließen schon im Vorfeld erkennen, dass deren Bewältigung ohne Unterstützung nicht zu bewerkstelligen sein würde. Bei der städtebaulichen Erneuerung hatte sich die Gemeinde Cossebaude deshalb entschlossen, einen Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm zu stellen. Aus diesem Grund wurde die STEG Stadtentwicklung Südwest, heute STEG Stadtentwicklung GmbH, mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Grobanalyse beauftragt.

Die Grobanalyse sollte Aussagen treffen zur Bausubstanz, zum Verkehr, zur örtlichen Nutzungsstruktur, zur kulturellen und sozialen Situation und nicht zuletzt



16

zu Fragen der ökologischen Gesamtentwicklung. Sie diente als Beurteilungsgrundlage zur Aufnahme in das städtebauliche Erneuerungsprogramm.

Als Untersuchungsgebiet wurde ein etwa 14 Hektar großer Teil des Ortskerns bestimmt. Es umfasst den wesentlichen Teil des alten Ortskerns und erstreckt sich von der Dresdner Straße über die Hauptstraße, Schulstraße, Bahnhofstraße und Talstraße Richtung Süden. Nördlich der Dresdner Straße sind die Gohliser Straße und der Kreuzungsbereich mit der Cossebauder Straße und der Grenzstraße erfasst.

Der bauliche Charakter des Gebietes konnte bis heute erhalten bleiben. Er ist geprägt von der so genannten „offenen Bebauung“, d. h. die Häuser sind nicht als geschlossener Straßenzug aneinandergebaut. Sie stehen auf Abstand mit großzügigen, in der Regel privaten Grünbereichen. Die Dresdner Straße, die Schulstraße und die nördliche Straßenseite der August-Bebel-Straße werden vorrangig durch die für die Gegend typische Einzelvillenbebauung der Gründerzeit charakterisiert. An der Gohliser Straße und der Hauptstraße wechseln sich kleinere Wohnhäuser mit ländlichem Gepräge, Höfe und Einzelvillen ab.

Nach der Grobanalyse wurden die bestehende Situation und die wesentlichsten städtebaulichen Missstände skizziert und erste Ansätze entsprechender Strategien und Lösungsvorschläge formuliert.

Mit den Ergebnissen der Grobanalyse wurde der Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für das Jahr 1995 gestellt. Die städtebauliche Erneuerung als Querschnittsaufgabe in der Altstadt sollte eine „Katalysatorkfunktion“ für die Gesamtentwicklung der Gemeinde übernehmen.

15



17



18



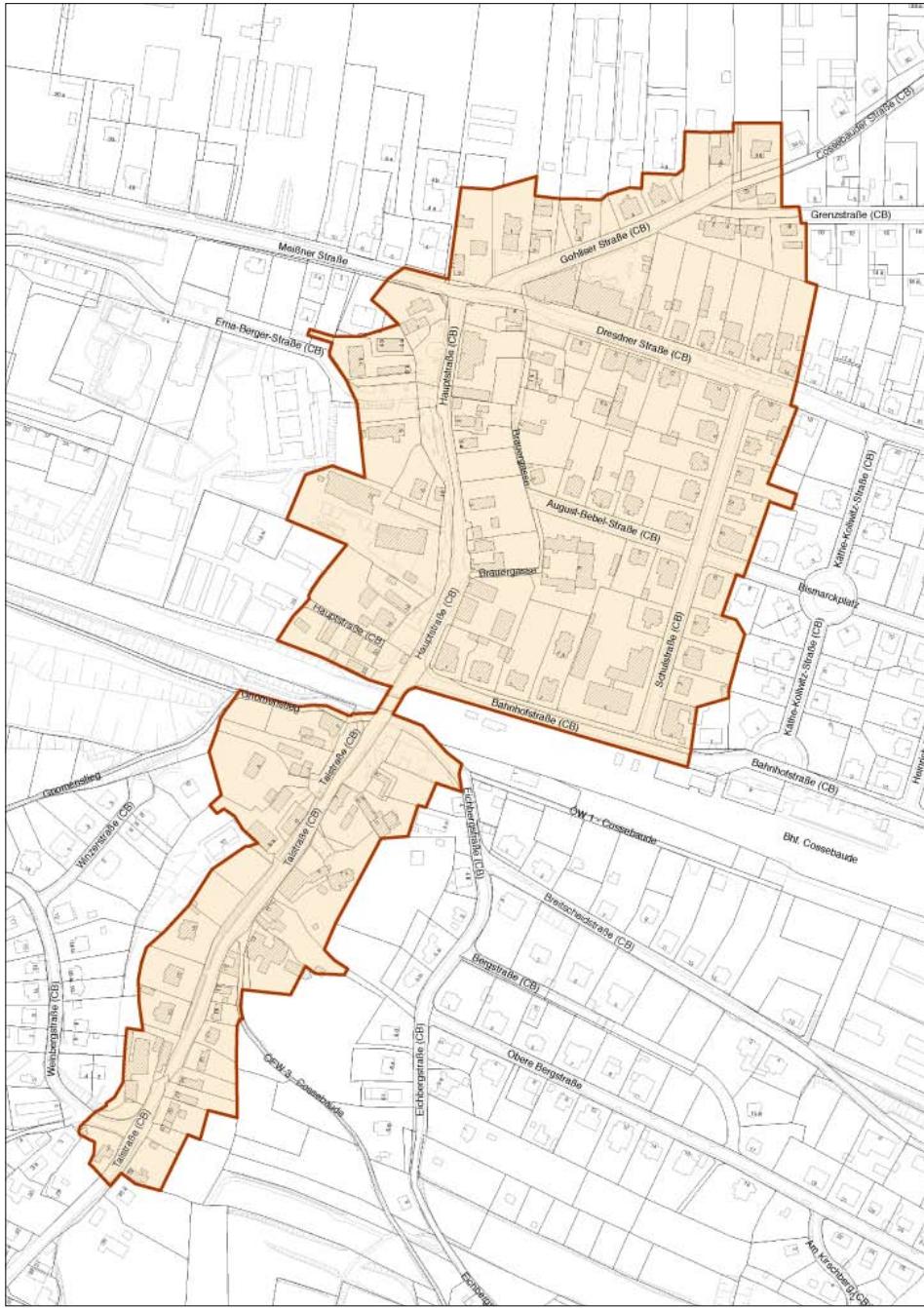
19



20



21



■ Die Vorbereitenden Untersuchungen

Im Jahre 1995 wurde das Sanierungsgebiet Cossebaude in das städtebauliche Bund-Länder-Sanierungsprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP)“ aufgenommen. Dadurch wurde eine detaillierte Untersuchung der städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet notwendig.

Die Vorbereitenden Untersuchungen, so der formelle Name nach Baugesetzbuch, sind notwendig, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge zu gewinnen. Anschließend werden die anzustrebenden allgemeinen Ziele formuliert und die Durchführbarkeit der Sanierung beurteilt.

Ein Schwerpunkt lag auf der Befragung der Bewohnerschaft, um mehr über den Zustand der Wohnungen zu erfahren und die Bereitschaft für eine Sanierung zu ermitteln. Im Untersuchungsgebiet führte die STEG im Befragungszeitraum 233 Einzelgespräche mit Eigentümern, Mietern und Pächtern durch. Dabei konnten über 95 Prozent der geplanten Gespräche auch erfolgreich abgeschlossen und damit eine ausgezeichnete Datenbasis für die Auswertung erstellt werden.

Zum Zeitpunkt der Gebäudeaufnahme wurde im Untersuchungsgebiet ein Wohnungsbestand von 216 Wohneinheiten (WE) festgestellt. 32 Wohnungen, etwa 14 Prozent des erfassten Bestandes, standen leer. Diese waren in der Regel aufgrund gravierender baulicher Mängel unbewohnbar.

- 22
Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt
Karte: Stadtplanungsamt Dresden
23
Zustand bäuerliche Gebäude Talstraße, 1994
24
Zustand Wohngebäude, 1994
25
Zustand öffentlicher Straßen, 1994
Fotos: Grobanalyse Altstadt, STEG Stadtentwicklung GmbH

Zustand der Gebäude und Wohnungen

Zentraler Bestandteil der Gespräche war die genaue Erhebung der Wohnqualität. Neben der äußerlichen Begutachtung eines Gebäudes war die Erfassung und Bewertung des Hausinneren selbstverständliche Grundlage einer sorgfältigen Untersuchung der Gesamtsubstanz. Das Erkennen besonderer Defizite und die notwendige Kostenschätzung des Gesamtvorhabens wären ohne diese Datenerhebung unmöglich.

Als Kriterien wurden erfasst:

- Vorhandensein eines WC innerhalb der Wohnung
- Vorhandensein eines modernen Bades
- Vorhandensein eines umweltfreundlichen zentralen Heizungssystems
- Wohnungsabschluss
- Grundrissgestaltung

Fast zwei Drittel der Wohnungen besaßen ein Bad. Davon entsprachen aber 18 Prozent nicht den modernen Anforderungen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgte meist über den traditionellen Kohlebadeofen beziehungsweise es fehlte eine Nasszelle als separater Raum. In 81 Wohnungen war noch kein Bad vorhanden, in fast der Hälfte der Wohnungen fehlte es an einem WC innerhalb der Wohnung.

96 Wohnungen wurden über Einzelöfen, vorwiegend mit Braunkohlenbriketts, beheizt. 54 Prozent aller Wohnungen waren bereits mit einem modernen, umweltfreundlichen Heizungssystem auf der Basis von Öl oder Gas ausgestattet.

23



24



25





26

16

Etwa 40 Prozent der besichtigen Wohnungen hatten keinen Wohnungsabschluss, das heißt, sie waren baulich nicht hinreichend von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen. Diese Trennung erfolgte beispielsweise durch Wände und Decken, die Schall- und Wärmeschutz boten. Es musste weiterhin ein eigener, abschließbarer Zugang zu jeder Wohnung vorhanden sein. Nur 108 Wohnungen waren, bezogen auf ihren Grundriss, gut erschlossen.

In einigen Wohnungen waren die Decken, Wände und Fußböden schadhaft. Rissbildungen, Putz- und Feuchtigkeitsschäden und kaputte Dielung wurden festgestellt. Der Zustand der Fenster wurde bei rund 64 Prozent der Wohnungen als mangelhaft bis sehr schlecht bezeichnet.

Im Gegensatz zu den bestehenden Ausstattungsdefiziten wurde der Zustand der technischen Erschließung in den Wohnungen durchschnittlich als gut eingeschätzt (Wasser, Gas, Elektrizität und Abwasser). Hier wurden die Eigenleistungen der Bewohner einer Wohnung deutlich, die eine gewisse Instandhaltung betrieben haben. In erster Linie waren die Leitungssysteme erneuerungsbedürftig. Elektrische Leitungen lagen teilweise noch „auf Putz“, Wasser- und Abwasserleitungen entsprachen nicht den heutigen DIN-Vorschriften.

Auch der Zustand der Gebäude wurde erfasst: Untersucht wurden die Gebäudeteile Treppenhaus, Fassade und Dach. Hier zeigte sich ein relativ ausgeglichenes Bild. Durchschnittlich 50 Prozent der Gebäude befanden sich, bezogen auf die drei Untersuchungskriterien, in einem guten Zustand. Dennoch waren im Untersuchungsgebiet die Mängel bis hin zu schweren baulichen Schäden an Gebäuden nicht zu übersehen.

26
Zustand Wohngebäude Bahnhofstraße 4, 1994
27
Dresdner Straße, Blick Richtung West, 1996
28/29
Kreuzung Dresdner Straße/Hauptstraße, 1996
Fotos: STEG Stadtentwicklung GmbH

- 52 Prozent der Gebäude hatten ein beschädigtes Dach, 16 Dächer wiesen schwere bauliche Schäden auf
- 59 Prozent der Hausfassaden waren sanierungsbedürftig
- bei 15 Prozent der Fassaden war der Putz weitestgehend abgefallen und es wurden starke Feuchtigkeitsschäden festgestellt
- eine Wärmedämmung im Fassaden- und Dachbereich fehlte an nahezu allen Gebäuden
- 35 Prozent der Treppenhäuser wurden als mangelhaft eingestuft
- 16 Treppenhäuser einschließlich der Eingänge hatten schwere bautechnische Mängel

Zusammenfassend wurde eingeschätzt, dass, trotz positiv zu bewertender Ansätze bei der Instandhaltung und bei der Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude in den letzten Jahren, der allgemeine Zustand schlecht war. Gerade hieraus leitete sich die Notwendigkeit einer durchgreifenden Sanierung ab.

Zustand der städtebaulichen Infrastruktur

An den Hauptverkehrsstraßen wurden Konflikte, insbesondere aufgrund des Durchgangsverkehrs, der eine trennende Wirkung der Straßenseiten hat und darüber hinaus hohe Immissions- und Lärmelastung mit sich bringt, festgestellt. Der Schwerpunkt der Belastung lag entlang der sehr stark befahrenen Dresdner Straße (Bundesstraße 6).

27



28
29



Der Altstadtkern erfüllte nicht die Ansprüche eines Ortsteilzentrums. Ebenso fehlten an der Dresdner Straße Restaurants, Cafés und Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

Fast alle Straßen und Wege wiesen bauliche und funktionale Mängel auf. Es fehlte an öffentlichen Grünflächen. Die Straßenbepflanzungen waren teilweise in schlechtem Zustand.

Situation der Bevölkerung

Betrachtet man die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet, ist sie im Vergleich zu anderen Gebieten ausgewogen. Rund ein Viertel der Bewohner waren jünger als 19 Jahre. Der Anteil der Altersgruppe ab 46 Jahre bis über 65 Jahre lag bei 37 Prozent. Dieser gleichmäßige, „gesunde“ Altersaufbau sollte auch nach der Sanierung gehalten werden. Daher war es wichtig, adäquaten Wohnraum für junge Familien zu schaffen und das Wohnumfeld im öffentlichen Raum aufzuwerten.

Altersaufbau 1996

Jahre	Eigentümer	Mieter	gesamt
bis 12	17 11%	35 13%	52 12%
13-18	21 14%	25 10%	46 11%
19-45	60 39%	105 40%	165 40%
46-65	42 28%	35 14%	77 19%
über 65	13 8%	60 23%	73 18%
gesamt	153	260	413





eine wesentliche Voraussetzung für weitreichende und flächendeckende Investitionen beziehungsweise für die Umsetzung des Sanierungsziels.

Mehr als 75 Prozent der Gebäude waren in privatem Eigentum. Keines der Objekte befand sich in ungeklärten Eigentumsverhältnissen. Diese hohe Quote privater Hausbesitzer war eine günstige Ausgangslage für eine erfolgreiche Sanierung. 39 Prozent der Eigentümer waren im Alter zwischen 19 und 45 Jahren. Die Erfahrung zeigt, dass in dieser Altersgruppe die Investitionsneigung am größten ist.

Von den bewohnten 176 Wohnungen waren 119 Mietwohnungen. 57 Eigentümerinnen und Eigentümer lebten auch in ihren Gebäuden. Die Zahl der Mieterinnen und Mieter im Untersuchungsgebiet überwog aber deutlich: 68 Prozent waren Mieterhaushalte.

Mehr als die Hälfte aller befragten Haushalte beziehungsweise Familien lebten bereits länger als zehn Jahre hier. Bei den Eigentümern sind das sogar 81 Prozent. 170 Haushalte, das sind 96 Prozent, gaben an, dass sie auch weiterhin hier leben möchten. Für die geplanten Sanierungen galt es daher, diese Beständigkeit angemessen zu berücksichtigen.

Einstellung der Bürgerschaft zur Sanierung

Wenngleich die Sanierungsnotwendigkeit völlig unbestritten war, hing doch der Sanierungserfolg ganz wesentlich von den Möglichkeiten und der Bereitschaft zur Mitwirkung der beteiligten Bürgerinnen und Bürger ab.

Vom Eigentümer werden unter Umständen Investitionen und Entscheidungen in einer Größenordnung

nötig sein, die für die meisten wohl noch vor wenigen Jahren undenkbar waren. Und von den Mietern muss die Akzeptanz einer neu bemessenen, höheren Miete als Gegenleistung für die Verbesserung der Wohnungssituation erwartet werden können.

Zum Abschluss einer jeden Einzelerhebung wurde nach der persönlichen Erwartung bezüglich des Gesamtvorhabens gefragt. Damit konnte unmittelbar die individuelle Einstellung der Betroffenen zur Sanierung festgestellt werden.

Die hohe Erwartungshaltung bezüglich der Verbesserung der Wohnungsausstattung wurde auf das festgestellte Ausstattungsdefizit der einzelnen Wohnungen zurückgeführt. Auf Seiten der Mieterinnen und Mieter existierten Bedenken hinsichtlich der Erhöhung der Mieten und des Verlustes der Wohnung nach der Sanierung. Für diese Bedenken gab es Ansprechpartner, die während des Sanierungsprozesses berieten und vermittelten.

Sanierungsnotwendigkeit

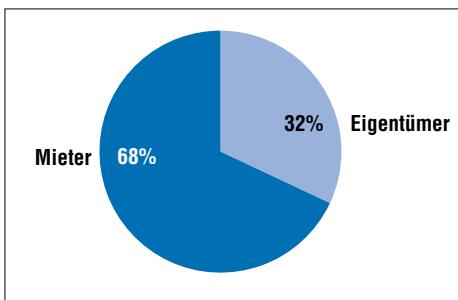
Die im Rahmen der Vorbereiteten Untersuchungen festgestellten Missstände auf baulicher und funktionaler Seite führten zu der eindeutigen Einschätzung, dass sich für das Untersuchungsgebiet Cossebaude-Altstadt die dringende Notwendigkeit für eine städtebauliche Erneuerung ergab.

Eigentumsverhältnisse 1996

Gebäude gesamt	109
privat	82 75%
öffentlich/städtisch	18 17%
juristische Person	9 8%
ungeklärt	0 0%

Erwartungshaltung der Befragten 1996

Anzahl der Befragten		
eine positive Wirkung	159	90%
Erfolg zweifle ich an	2	1%
Sanierung beurteile ich negativ	1	1%
Sanierung ist mir gleichgültig	14	8%



Private Sanierungs- und Modernisierungsinvestitionen sind ein wesentlicher Bestandteil der notwendigen finanziellen Gesamtaufwendungen in einem Sanierungsgebiet. Die Bindung der Bewohnerschaft über das Eigentum an die von ihnen genutzte Bausubstanz ist

■ Ziele der Sanierung

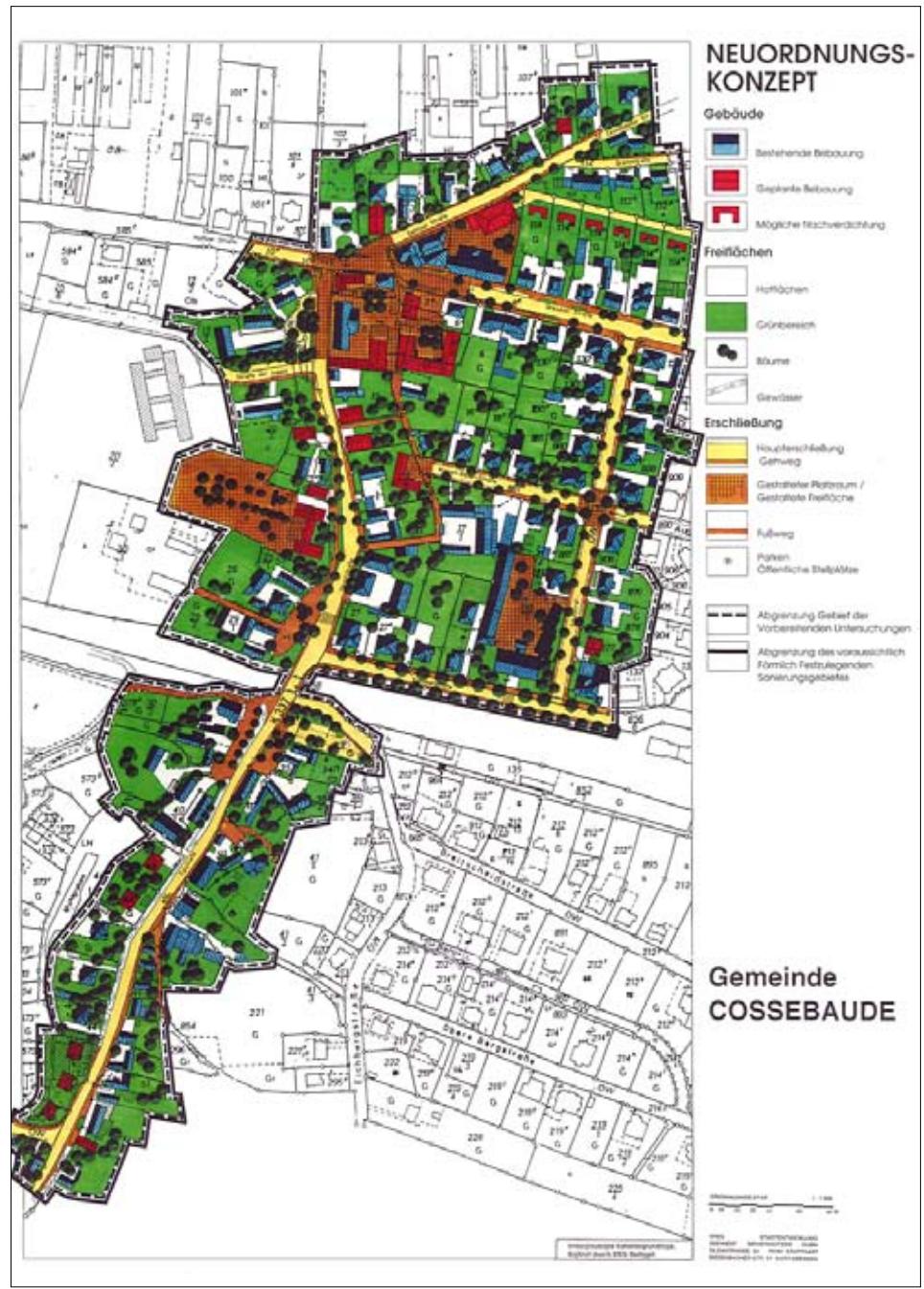
Die Schwerpunkte lagen zum einen in der Verbesserung der Bausubstanz, zum anderen in der Modernisierung der Wohnungsausstattung, insbesondere bei Sanitär- und Heizungsanlagen sowie der Veränderung der einzelnen Wohnungsgrundrisse. Gleichzeitig sollten gestalterische Mängel an den Gebäuden beseitigt werden.

Ein weiteres wichtiges Sanierungsziel war die "Reparatur" des Ortsbildes. Ziel war, die historische Bausubstanz zu erhalten und zu verbessern. Dafür sollten Baulücken durch neue Gebäude oder Baumpflanzungen geschlossen werden, um dadurch ein funktionierendes Ortszentrum mit Geschäften, Restaurants, Cafés und Wohnraum entstehen zu lassen. Der Baukörper des Kindergartens an der Hauptstraße fügte sich von der Kubatur und von der Art und Weise nicht in die vorhandene Bebauung ein. Durch Teilabbruch und Ersatz sollte er funktionell verbessert werden sowie auch mit seiner äußeren Gestaltung zu einer optischen Verbesserung des Ortsteilzentrums beitragen.

Es war geplant, die Erschließungsstraßen im Sanierungsgebiet durch grundhaften Ausbau aufzuwerten und die unzureichend ausgebauten Fußwege an die neuen Bedingungen anzupassen. Entlang der Straßen sollten Stellplätze, verbunden mit Baumpflanzungen und Beleuchtung entstehen.

Das behutsame Entkernen der vorhandenen Bausubstanz und der Abbruch störender Nebengebäude bekamen eine hohe Priorität, ebenso die angemessene Neubebauung von Brachflächen.

In der Sanierungssatzung hatte die Gemeinde





34
Plan Neuordnungskonzept 1996
Karte: Vorbereitende Untersuchungen,
STEG Stadtentwicklung GmbH
35
Dresdner Straße, Blick nach West, 1996
36
Hauptstraße; Blick nach Nord, 1996
Fotos: STEG Stadtentwicklung GmbH

35



36



37/38
Schulstraße, 1996

39
Fassadendetail, 1996
40
Schirmergut, 1996
41
Gohliser Straße, Blickrichtung Ost 1996
42
Lotzebach, 1996

43
Hauptstraße, Bereich Eisenbahnbrücke, 1996
Fotos: STEG Stadtentwicklung GmbH

Cossebaude zu entscheiden, welches Verfahren bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch unterscheidet dabei zwischen zwei unterschiedlichen Vorgehensweisen: Dem Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (damals 3. Abschnitt §§ 152–156 Baugesetzbuch), auch umfassendes Verfahren genannt, und dem vereinfachten Verfahren (unter Ausschluss der §§ 152–156 Baugesetzbuch).

Zusammenfassend wurde der Gemeinde empfohlen, das umfassende Verfahren für die städtebauliche



40



41



42



43

Sanierung Cossebaude-Altstadt zu beschließen. Nur in diesem Fall bestand die Möglichkeit, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum unbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben. Durch eine Preisprüfung sollte eine unkontrollierte Bodenwerterhöhung vermieden werden. Ebenso bestand die Möglichkeit, Ausgleichsbeiträge zur Finanzierung der Sanierung zu erheben, da eine Bodenwertsteigerung erwartet wurde.

Eine Vision für den Zustand des Sanierungsgebietes nach Realisierung aller Sanierungen wurde im Plan „Neuordnungskonzept“ entworfen.

Sanierungs durchführung

Ablauf eines Sanierungsverfahrens

Nachfolgend sind die generellen Phasen und die damit verbundenen wichtigsten Schritte eines Sanierungsverfahrens dargestellt.

Durch die Gemeinde Cossebaude wurde für die Durchführung ein Sanierungsträger eingebunden. Dieser hat die Gemeinde im Sanierungsverfahren fachlich unterstützt und sehr unterschiedliche Aufgaben erfüllt.

Grobanalyse und Antragstellung für das Sanierungsprogramm

- Feststellung der städtebaulichen Missstände
- Grobkonzept zur städtebaulichen Neuordnung
- Maßnahmenplan
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Antrag zur Aufnahme in ein Förderprogramm



44

Vorbereitende Untersuchungen

- Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- Gespräche mit der beteiligten Bürgerschaft über Mitwirkungsbereitschaft
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Untersuchungen der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung
- Grundaussagen zum Sozialplan
- städtebauliches Neuordnungskonzept
- detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht
- formelle Festlegung des Sanierungsgebietes durch eine Sanierungssatzung
- Eintragung des Sanierungsvermerkes in das Grundbuch

Sanierungsdurchführung

- Betreuung und Beratung der Gemeinde und der beteiligten Bürgerschaft
- stadtplanerische Konkretisierung nach Bedarf
- Ordnungsmaßnahmen (Aufgabe der Gemeinde)
- Bauvorhaben (Aufgabe der Eigentümerschaft, bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Gemeinde)
- Vereinbarung von freiwilligen Ablösebeträgen

Abschluss

- Aufhebung der Satzung zur Gebietsfestlegung
- Abrechnung der Gesamtaufnahme
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- Grundbuchaustausch

Bevor ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt, also durch den Gemeinderat beschlossen werden kann, muss die Gemeinde Untersuchungen veranlassen, Beschlüsse fassen und Anträge stellen. In Cossebaude begannen die Untersuchungen mit der Grobanalyse im Jahre 1994 und endeten mit der Einreichung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und der Anzeige der Sanierungssatzung beim Regierungspräsidium Dresden im Februar 1997. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der förmlichen Festsetzung im Dresdener Amtsblatt wurde das Sanierungsgebiet rechtskräftig.

Chronologie der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes in Cossebaude

■ Grobanalyse als Beurteilungsgrundlage zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm	Mai bis Sept. 1994
■ Antrag zur Aufnahme in ein Bundesförderprogramm (SEP) und Beschluss über die Einführung der Vorbereitenden Untersuchungen	12.09.1994
■ Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses der Vorbereitenden Untersuchungen im Informationsblatt der Gemeinde	Oktober 1994



45



46

- 44
Grundhafter Ausbau Hauptstraße,
Gehwegarbeiten am Kindergarten
45
Natursteinmauer an der Haltstelle Erna-Berger-Straße
46
Gehwegarbeiten am Kindergarten
Fotos: Landeshauptstadt Dresden
47
Pflasterarbeiten Freifläche Talstraße
Foto: Veronika Werner



47

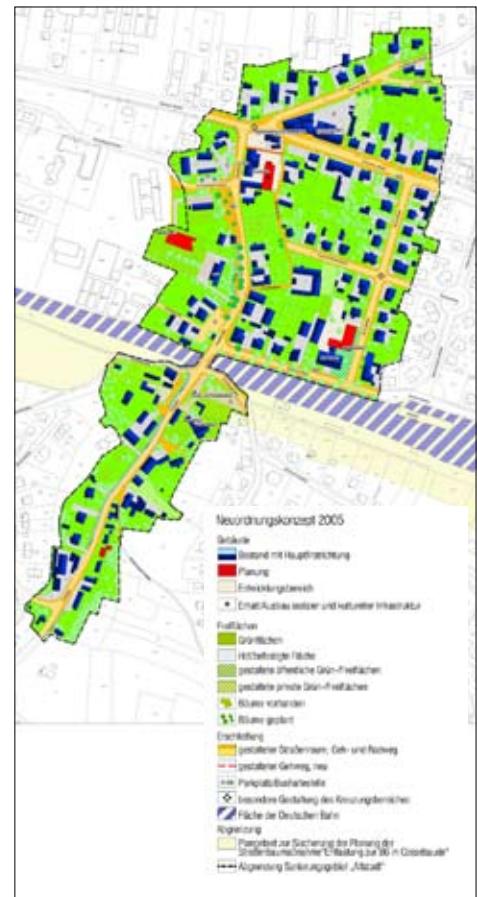
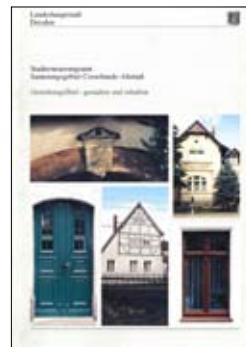
■ Beteiligtenversammlung	14.09.1995
■ Mitteilung (Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidium Dresden) über die Programmaufnahme	25.09.1995
■ Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung, Gespräche mit den Beteiligten,	Winter/ Frühjahr 1995/96
■ Sanierungskonzept	
■ Maßnahmen- und Sozialplan	
■ Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat bzw. Bauausschuss, Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im Gemeinderat	12.08.1996
■ Fertigstellung der Unterlagen und Einreichung der Satzung zur Anzeige an das Regierungs- präsidium Dresden am	25.02.1997
■ Öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes im Dresdner Amtsblatt	07.08.1997

Titelblatt Gestaltungsfibel 1999

Abbildung: Stadtplanungsamt Dresden

Neuordnungskonzept 2005

Karte: Fortschreibung Neuordnungskonzept,
STEG 2005



■ Studien und Untersuchungen

Im Sanierungsprozess ergeben sich Aufgaben, die vertieft untersucht werden.

Gestaltungsfibel 1999

Für die Cossebauder Bauherren wurden in einer Informationsbroschüre Empfehlungen und Anregungen für die Gestaltung der Gebäude und Grundstücke gegeben. Die Broschüre analysierte ortstypische Gestaltungsmerkmale und leitete daraus Empfehlungen für die Fassaden, Fenster, Türen und Tore, Grundstückseinfriedungen, Schaufenster, Werbeanlagen und Dächer ab.

Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes 2005

Im Jahre 2004 war etwa die Halbzeit der Sanierung erreicht, in Bezug auf den Gesamtförderrahmen und der geplanten Arbeiten waren es etwa 65 Prozent. Trotz der erreichten Ziele bestanden nach wie vor alte als auch neu hinzugekommene städtebauliche Missstände verschiedenster Art. Um für den verbleibenden Zeitraum einen Zeitplan zu haben, wurden die Untersuchungen und Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahre 1996 aktualisiert. Über eine Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes wurde die Bestands situation neu aufgenommen, analysiert und daraus die Zielsetzungen aktualisiert.

Festzustellen war, dass im Vergleich zu den Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahre 1996 die

städtischen Missstände im Ortskern der Altstadt fast alle beseitigt waren. Sowohl die öffentlichen Flächen und Gebäude als auch die privaten Grundstücke und Gebäude waren umfangreich saniert und aufgewertet worden. Dennoch bestanden sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum nach wie vor städtebauliche Missstände, die eine intensive Fortsetzung der Sanierung erforderten und rechtfertigten.

Annähernd ein Drittel der rund 110 Gebäude im Sanierungsgebiet wiesen nach wie vor geringfügige oder gravierende Mängel auf. Das brachliegende Grundstück der ehemaligen „Mäuseburg“ an der Ecke Dresdner Straße und Hauptstraße wurde dabei zu einer zentralen Aufgabe.

Nur wenige Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt standen leer. Die in den 1970er Jahren ergänzten Neubauten der Kindertagesstätte und auch der Anbau der Grundschule stellten eine unmaßstäbliche beziehungsweise ortsuntypische Bebauung der Altstadt dar. Mit ihrer massiven Bauweise und Fassadengestaltung passten sie nicht ins Umfeld. In Bezug auf die Infrastruktur waren diese Einrichtungen aber erforderlich.

Gestalterische Mängel gab es insbesondere im Bereich der Hauptstraße und des ehemaligen Dorfangers. Problematisch waren die fehlende Zuordnung der Flächen im Angergebiet, der Zustand der Beläge, insbesondere der Gehwege, der Zustand der Beleuchtung und der Hofeinfahrten sowie die teilweise fehlenden Randbeplanzungen. Zudem gestaltete sich die Nutzung für Kinder und Schüler durch fehlende Querungsmöglichkeiten auf der stark befahrenen Hauptstraße sehr schwierig. Weitere gestalterische und funktionale Mängel gab es in verschiedenen rückwärtigen Erschlie-

Bungsstraßen und Fußwegen.

Als erhebliches Problem wurde der Verkehr auf der Dresdner und Meißner Straße (Bundesstraße 6) mit den hohen Lärm- und Schadstoffimmissionen bewertet. Ebenso war die Überquerung der viel befahrenen Straße teilweise erschwert. Die Dresdner Straße konnte somit ihre Funktion als Handels- und Dienstleistungsstraße nur eingeschränkt erfüllen.

Aus diesen und anderen städtebaulichen Missständen und Mängeln wurden Sanierungsziele und -vorhaben abgeleitet, die Möglichkeiten zur Reduzierung oder Beseitigung der Missstände aufzeigten. Den angestrebten Zustand nach Realisierung aller Vorhaben im Sanierungsgebiet verdeutlicht der fortgeschriebene Plan „Neuordnungskonzept“.

■ Realisierte Vorhaben

Aus Mitteln der Städtebauförderung konnten während der Sanierung 40 Vorhaben gefördert werden: 22 Gebäude wurden saniert bzw. instand gesetzt, fünf Abbrüche durchgeführt und dreizehn Projekte im öffentlichen Raum realisiert, die Umgestaltung von Straßen und Plätzen betreffend.

Maßnahmen im Rahmen des Sanierungsgebietes:

Sanierung/Instandsetzung Gebäude

■ Sanierung gefördert

■ Sanierung freifinanziert

• Gebäudesicherung gefördert

■ Abbruch gefördert

■ Abbruch freifinanziert

■ Straße

■ Platz

■ Straßen/Plätze

— Gebietsgrenze Sanierungsgebiet

□ Flurstücke

■ Gebäude

■ Gewässer

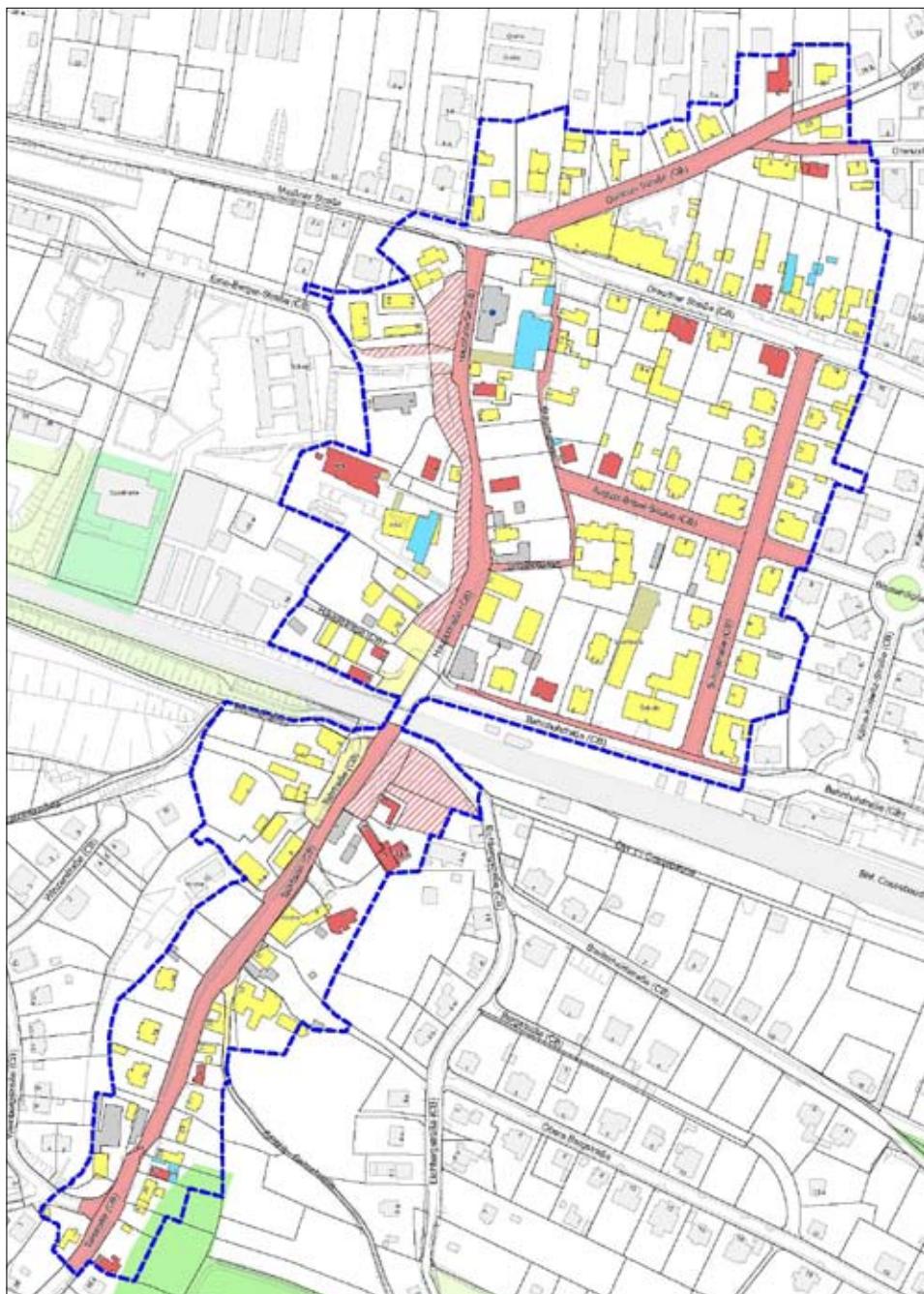
■ sonst. Sport- und Freizeitanlagen

■ Waldfläche/Gehölze

■ Parkanlagen, Grünflächen

■ sonst. Grün- und Freiflächen

■ Bahngelände



50 Übersichtsplan Maßnahmen im Gebiet, Quelle: Stadtplanungsamt



Umgestaltung im öffentlichen Raum

Im Jahr 2001 wurde für den ehemaligen Anger nach intensiven Abstimmungen mit dem Ortschaftsrat ein Gestaltungsvorschlag erarbeitet, der die Grundlage für die weitere Planung dieses städtebaulich bedeutsamen Areals bildete. 2003 konnte mit dem Umbau des Angers begonnen werden.

Eine ähnliche Aufgabe stellte sich für die öffentliche Freifläche an der Talstraße am Jugendzentrum. Die Fläche befindet sich im Ortskern von Cossebaude. Die Gebäude und alle noch vorhandenen Kellermauerwerke wurden 2008 abgebrochen. Seitdem lag die Fläche brach. Nun sollte der kleine Platz als intimer, multifunktionaler Begegnungsraum für alle Anwohner und Besucher angelegt werden, aber auch für Feste des Heimatvereins durch das Hinzugewinnen einer Veranstaltungsfäche bereichert werden.

Über einen Gestaltungsentwurf wurde die Grundlage für die weitere Planung gelegt. Mit der Erarbeitung beauftragte die Landeshauptstadt Dresden 2009 das Büro May Landschaftsarchitekten. Im Juni 2009 begannen die Arbeiten, die im November 2010 abgeschlossen werden konnten.



53



51/52

Hauptstraße Blickrichtung Nord
vor und nach der Sanierung 1995/2012

53/54

Hauptstraße Blickrichtung Süd
vor und nach der Sanierung 1995/2012

55/56

Freiflächengestaltung Anger
vor und nach der Sanierung 1995/2012
Fotos: STEG Stadtentwicklung GmbH

55



56

Im öffentlichen Straßenraum und auf Plätzen sind mit weiteren Vorhaben deutliche Verbesserungen erreicht worden:

- Ausbau Schulstraße/Bahnhofstraße
- Ausbau Brauergasse (Nord-/Südseite)
- Ausbau Brauergasse
- Ausbau Talstraße
- Ausbau Gohliser Straße/Grenzstraße
- Ausbau Hauptstraße
- Parkplatz am Jugendhaus

54

57



57/58

Bahnhofstraße mit Grundschule
vor und nach der Sanierung 1995/2012

59/60/61/62

Brauergasse

vor und nach der Sanierung 1995/2012

63

Kindertageszentrum Cossebaude Hauptstraße, Altbau

64

Kindertageszentrum Cossebaude Hauptstraße, Neubau

Fotos: STEG Stadtentwicklung GmbH

59



58



60

30

61



63



62

Sanierung/Instandsetzung öffentlicher Gebäude

Die Sanierung des Kindertagesstätte (Kita) Cossebaude in der Hauptstraße 12 mit einer Gesamtbelegung von 238 Plätzen war ein zentrales Sanierungsprojekt.

Die Kita war in einem Systembau aus den 1960er Jahren untergebracht. Dieser Raumzellenbau war stark sanierungsbedürftig, erfüllte nicht mehr die heutigen Vorschriften zu Brandschutz, Barrierefreiheit und ebenso nicht die Anforderungen an eine moderne, zeitgemäße Kindertagesstätte.

Da kein Ausweichquartier für die Kinder während der Sanierung zur Verfügung stand, konnte der Umbau nur schrittweise erfolgen. Zunächst baute man ein neues Gebäude für 136 Kinder, danach wurde der marode Anbau abgerissen und anschließend an dieser Stelle ein Ersatzneubau errichtet. Für Cossebaude ist das ein wichtiger Faktor, um als ein attraktiver Wohnstandort für junge Familien wahrgenommen zu werden.



64

65



66



67

65

Grundschule Cossebaude, Altbau nach der Sanierung

66

Grundschule Cossebaude, Verbinder Altbau-Neubau

67

Grundschule Cossebaude, Neubau

Fotos: STEG Stadtentwicklung GmbH

68/69/70/71

Heimathaus vor und nach der Sanierung

Fotos: TRUX Architekten GbR

70



68



69

71





Sanierung/Instandsetzung privater Gebäude

Ein erheblicher Beitrag zur Stärkung der kulturellen und sozialen Infrastruktur ist der Umbau des Gebäudes Talstraße 5 zum Heimathaus. Es ist zugleich ein Beispiel für eine besonders gelungene Sanierung eines Wohn- und Wirtschaftsgebäudes.

Heute bereichern zahlreiche Veranstaltungen wie Kunstausstellungen oder Konzerte das kulturelle Angebot in Cossebaude und finden reges Interesse bei der Bevölkerung. Auch das Angebot, Vereins- oder private Feierlichkeiten in den Räumen des Hauses durchzuführen, wird gern genutzt.

Beispielhaft ist die Sanierung eines alten Gebäudes der Hauseigentümerin Frau Werner, die das Gebäude Talstraße 3 zu neuem Leben erweckt hat.



75



72/73/74

Anbau Talstraße 3 vor, während und nach der Sanierung
Fotos: Veronika Werner

75/76

Bahnhofstraße 4
vor und nach der Sanierung 1995/2012
Fotos: STEG Stadtentwicklung GmbH
77/78
Dresdner Straße/Ecke Hauptstraße
vor und nach dem Rückbau
Fotos: STEG Stadtentwicklung GmbH

77



76



78



79/80

Schulstraße 5, vor und nach der Sanierung

81

Hauptstraße 8, nach der Sanierung

82

Detail Hauptstraße 5

83/84

August-Bebel-Straße 5, vor und nach der Sanierung

85/86

Dreiseithof Hauptstraße 4, vor und nach der Sanierung

Fotos: STEG Stadtentwicklung GmbH

81



80



82

85



83



84

86



87



89



88



90



91



87

Dresdner Straße 8, nach der Sanierung

88

Lotzebach Talstraße

89/90

Talstraße 18, vor und nach der Sanierung

91

Dresdner Straße 11a, nach der Sanierung

92

Innenhof Dreiseithof Hauptstraße 4

Fotos: STEG Stadtentwicklung GmbH

93

Bahnhofstraße 3, nach der Sanierung

Foto: Landeshauptstadt Dresden



92



93

94



95



94

Dresdner Straße 1, nach der Sanierung

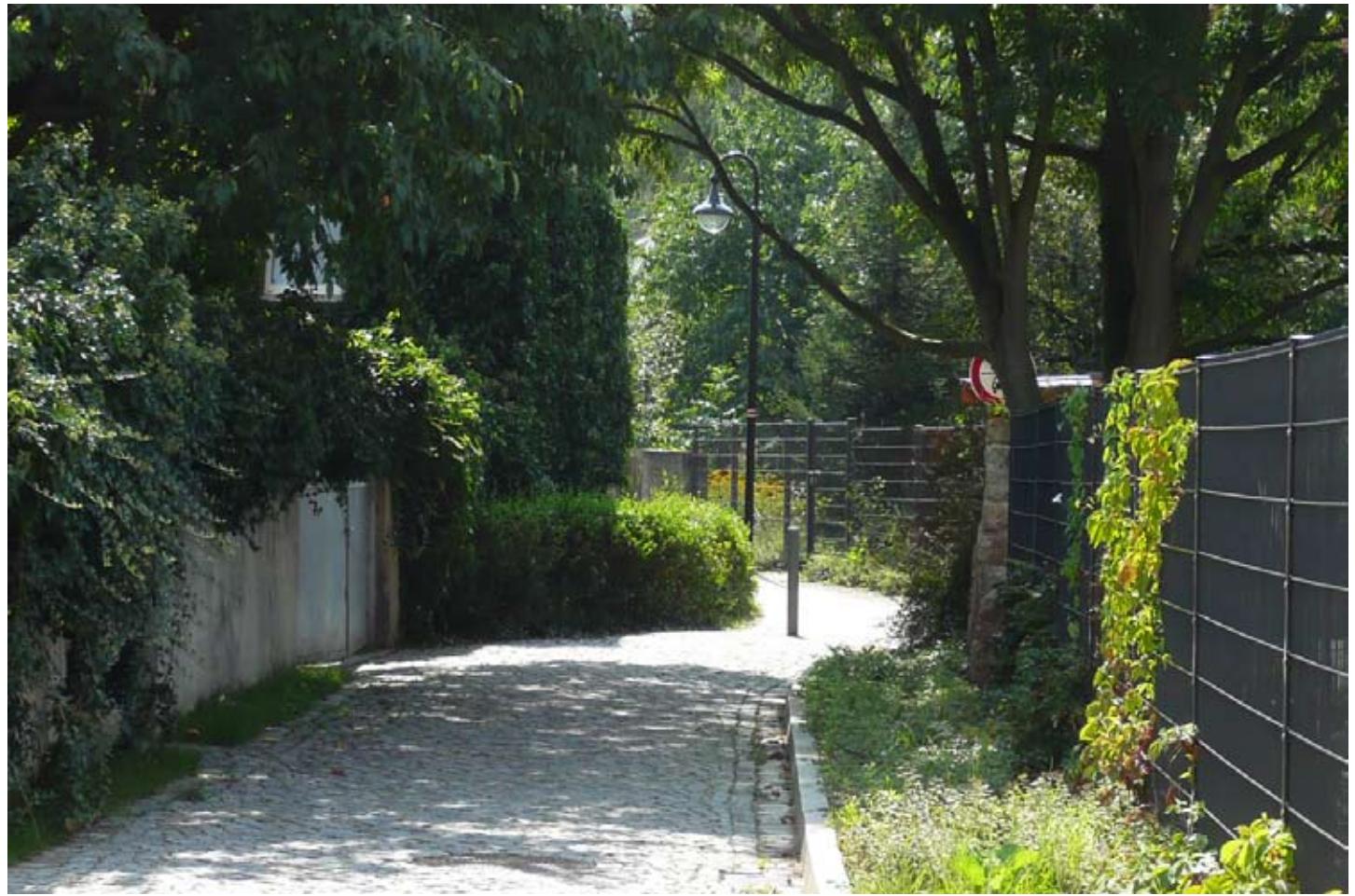
95

Talstraße 29/31

96

Brauergasse nach der Sanierung

Fotos: STEG Stadtentwicklung GmbH



96

97



97

Hauptstraße 3, nach der Sanierung

98

Glockenturm, Ev.-Luth. Kirche Cossebaude

99

Talstraße 19, nach der Sanierung

100/101

Impressionen am Anger

102

Gohliser Straße 5, nach der Sanierung

Fotos: STEG Stadtentwicklung GmbH

101



98



99



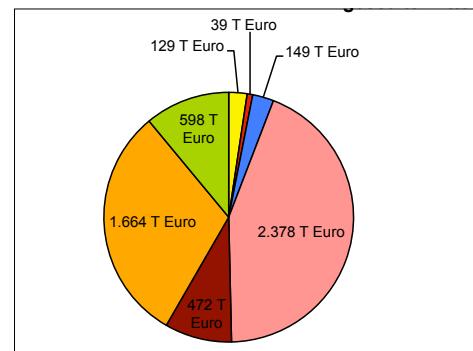
100



102

Sanierungsbilanz und -stand 2012

- Vorbereitung/Begleitung
- Grunderwerb
- Abbruch
- Umgestaltung öffentl. Raum
- Sanierung priv. Gebäude
- Sanierung öffentl. Gebäude
- Honorare/Evaluierung/
Gutachten/Abrechnung



In den vergangenen 17 Jahren hat die Altstadt in Cossebaude an Charme und Lebensqualität deutlich gewonnen. Neben markanten Gebäuden, zum Beispiel dem Heimathaus, wurden zahlreiche Wohn- und Geschäftsbauten sowie ein Großteil des Erschließungsnetzes erneuert. Ein kleiner Überblick über den Stand und die Ergebnisse der Sanierung:

Sanierungsbilanz		
	1996 ¹	2012
Gebietsgröße	14 ha	14 ha
Bevölkerung	413	453 ²
Gebäude (ohne Nebengebäude)	109	115
beschädigte Dächer	52%	4%
sanierungsbedürftige Fassaden	59%	32%

2012	
sanierte Gebäude (mit Fördermitteln)	22 ²
sanierte Wege, Straße, Plätze (gesamt)	2,1 ha
umgesetzte Städtebaufördermittel	ca. 5,0 Mio. ³
weitere private Sanierungen	
ohne Fördermittel	ca. 9,3 Mio. ³
vorzeitig abgelöste Ausgleichsbeträge	ca. 0,2 Mio. ³

Quellen: ¹ Vorbereitende Untersuchungen 1996, STEG;

² Stand: 31.12.2011, Quelle: Stadt Dresden 2012;

³ Stand: 30.06.2012; Quelle: Stadt Dresden 2012;

sonstige Daten: Erhebung STEG 2012

Im Sanierungszeitraum wurden rund 5 Millionen Euro an Städtebaufördermitteln für das Sanierungsgebiet bereitgestellt. Diese verteilten sich zu je einem

Drittel mit 1,49 Millionen Euro auf die Bundesrepublik Deutschland, den Freistaat Sachsen und die Landeshauptstadt Dresden. Gefördert wurde die Sanierung mit Hilfe des Bund-Länder-Programms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungmaßnahme“ (SEP). Die Ausgaben in Höhe von 4,99 Millionen Euro lassen sich in folgende Handlungsfelder untergliedern: 129 000 Euro wurden für die Vorbereitung, das heißt die Vorbereitende Untersuchung, weitere Vorbereitungen und Begleitung ausgegeben. Für die Umgestaltung des öffentlichen Raumes, unter anderem die Grünflächen und Spielplätze und die Aufwertung der Straßenräume, wurden 2,37 Millionen Euro aufgewandt. In die Sanierung und Instandsetzung von Gebäuden flossen 2,13 Millionen Euro, davon 472 000 Euro in private Bauprojekte und 39 000 Euro in die Gebäudesicherung. Für Abbrüche wurden 149 000 Euro verwendet. 637 000 Euro wurden für sonstige Vorhaben wie Honorare, Evaluierung und Grunderwerb ausgegeben.

Weil bei einer Förderung jedoch auch Eigenanteile der Projekträger erforderlich sind, liegen die tatsächlichen Investitionen im Sanierungsgebiet deutlich höher. Zusätzlich zu den eingesetzten Fördermitteln von rund 5 Millionen Euro investierten die Fördermittelfänger weitere 2,3 Millionen Euro Eigenanteile. Werden die nicht geförderten Projekte dazugerechnet, betragen die Gesamteinvestitionen etwa 14,4 Millionen Euro.

Damit für das gesamte Sanierungsgebiet auch die Ziele der Sanierungsprojekte erreicht werden, ist die Genehmigung aller Bauvorhaben und Rechtsvorgänge für die Grundstücke erforderlich (§ 144 Baugesetzbuch). Die Genehmigung wird lediglich für solche Grundstücke benötigt, für die im Grundbuch (Abteilung

II) ein Sanierungsvermerk eingetragen ist. Durch diese Regelung soll vermieden werden, dass Eigentümer, Mieter oder Pächter bauliche oder finanzielle Entscheidungen treffen, die sich im Laufe der Sanierung als unnötig oder falsch erweisen. So kann zum Beispiel der Abschluss eines langfristigen Mietvertrages für ein zum Abbruch vorgesehenes Gebäude den Zielen der Sanierung widersprechen und die erfolgreiche und zügige Durchführung des Verfahrens behindern. Im Rahmen der Sanierung in Cossebaude wurden insgesamt 215 sanierungsrechtliche Genehmigungen erteilt.

Durch den vielseitigen Einsatz öffentlicher und privater Investitionen ist in der Altstadt von Cossebaude eine spürbare Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität erreicht worden.

Dank den von den Grundstückseigentümern vorzeitig entrichteten Ausgleichsbeträgen, die wieder in das Gebiet zurückflossen, konnte vor der Aufhebung des Sanierungsgebietes noch die Straßenraumumgestaltung der Brauergasse umgesetzt werden.

Gesamteinvestitionen 1996 bis 2012 in Euro	
Fördermittel und Ausgleichsbeträge	ca. 5,2 Mio.
private Investitionen bei geförderten Maßnahmen	ca. 2,3 Mio.
Nicht förderfähige Kosten bei geförderten öffentlichen Maßnahmen	ca. 0,06 Mio.
private Investitionen bei nicht geförderten Maßnahmen	ca. 7,0 Mio.
Gesamteinvestitionen	ca. 14,4 Mio.

Quelle: Vorbereitende Untersuchungen, STEG 1996

Resümee

17 Jahre Stadtsanierung in Cossebaude sind eine Erfolgsgeschichte. In diesem Zeitraum erfuhr nicht nur das Sanierungsgebiet in der Altstadt, sondern die gesamte Ortschaft einen Aufschwung in vielen Lebensbereichen.

Im Sanierungsgebiet konnten für viele Projekte Fördermittel aus dem Bund-Länderprogramm zur städtebaulichen Erneuerung zur Verfügung gestellt werden. Damit gelang es, viele Sanierungsprojekte zu initiieren. Die frühen Sanierungserfolge entwickelten schnell eine positive Anstoßwirkung, auch über das Sanierungsgebiet hinaus.

Heute fügen sich die sanierten Gebäude zu einem attraktiven Ortsbild zusammen. Straßen und Fußwege

sind wieder gefahrlos begeh- und befahrbar, neue Parkmöglichkeiten entstanden. Die Verkehrssituation im Allgemeinen hat sich verbessert. Mit den Neubauten für das Kinderzentrum an der Hauptstraße und der Sanierung des Gebäudes des Heimatvereins wurden wichtige und attraktive Einrichtungen für junge und alte Bürgerinnen und Bürger geschaffen.

Insgesamt hat sich Cossebaude in den vergangenen Jahren zu einem Ort entwickelt, der sowohl für die Bevölkerung lebenswert, als auch für die Besucherinnen und Besucher interessant und sehenswert ist.

Die in dieser Broschüre vorgestellten Sanierungsprojekte sind beispielhafte Ausschnitte der Aufwendungen, die Cossebaude zwischen 1996 und 2012

erfahren hat. Zwar konnten nicht alle Projekte des Erneuerungskonzeptes verwirklicht werden, weil unter anderem die Fördermittel begrenzt waren. Doch die positive Entwicklung der Altstadt in Cossebaude trug dazu bei, auch Sanierungsvorhaben zu verwirklichen, für die keine Fördermittel zur Verfügung standen. Damit entfalten die Projekte der städtebaulichen Erneuerung über ihren Durchführungszeitraum hinaus eine positive Wirkung.



103 Blick von der Liebenecke auf Cossebaude, Foto: Heimat- und Verschönerungsverein Cossebaude e. V.

Beteiligte/Bildnachweis

■ Beteiligte

■ Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt
Abteilung Stadtterneuerung
Freiberger Straße 39
01067 Dresden
www.dresden.de

■ Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Allgemeine Verwaltung
Ortschaften Cossebaude und Oberwartha
Verwaltungsstelle Cossebaude
Dresdner Straße 3
01156 Dresden

■ Heimat- und Verschönerungsverein
Cossebaude e. V.
Talstraße 5 a
01156 Dresden

■ STEG Stadtentwicklung GmbH
Niederlassung Dresden
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden
www.steg.de

■ Grundstückseigentümerinnen und Eigentümer,
Geschäftsleute und Bewohnerinnen und Bewohner
des Sanierungsgebietes

■ alle Bürgerinnen und Bürger Cossebaudes
Bei allen Einrichtungen sind die zum
Redaktionsschluss aktuellen Bezeichnungen
und Anschriften benannt.

■ Bildnachweis

■ Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt, Abt. Stadtterneuerung

■ Heimat- und Verschönerungsverein
Cossebaude e. V.
Talstraße 5 a
01156 Dresden

■ TRUX Architekten GbR
Borsbergstraße 1
01309 Dresden
www.trux-architekten.de

■ Veronika Werner
Talstraße 3
01156 Dresden OT Cossebaude

■ STEG Stadtentwicklung GmbH

Niederlassung Dresden
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden
www.steg.de

■ Sächsische Landesbibliothek –
Staats- und Universitätsbibliothek Dresden (SLUB)
Deutsche Fotothek (Kartensammlung)
Zellescher Weg 18
01069 Dresden
www.slub-dresden.de

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: stadtplanningamt@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

Postfach 12 00 20

01001 Dresden

www.dresden.de

Zentraler Behördenruf 115 – Wir lieben Fragen

Titelfoto:

Heimat- und Verschönerungsverein Cossebaude e. V.

Idee und Konzept:

STEG Stadtentwicklung GmbH

Redaktion:

Frau Grosche, Frau Rieck

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.