



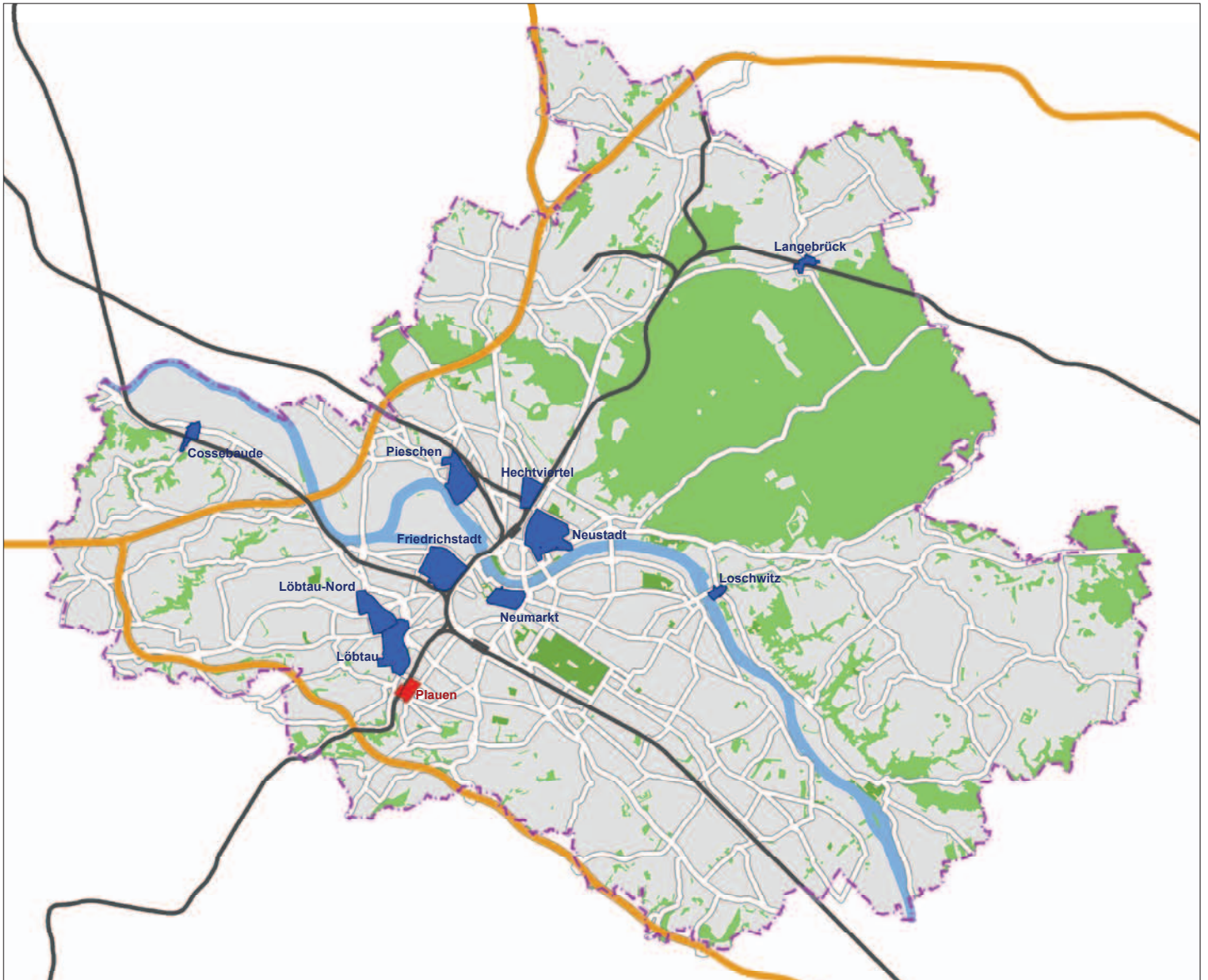
Dresden-Plauen

20 Jahre Städtebauliche Erneuerung – 1994 bis 2014

Dresden-Plauen
20 Jahre Städtebauliche
Erneuerung – 1994 bis 2014

Folgende Abschlussbroschüren zu Sanierungsgebieten
wurden bisher erstellt:

Loschwitz im Aufbruch, 2009
Dresden-Langebrück „Ortsmitte“, 2011
Cossebaude Altstadt, 2012
Löbtau Nord, 2013



Inhalt

Vorwort	7	Ergebnisse der Sanierung	26
Historische Entwicklung	8	Wohnumfeldmaßnahmen	27
Sanierungsgebiet	12	Erneuerung von Straßen und Wegen	31
Sanierungsverfahren	13	Modernisierung öffentlicher Einrichtungen	39
Anlass und Ziele der Sanierung	14	Sanierung privater Wohn- und Geschäftsgebäude	43
■ Verkehr	16	Private Neubauvorhaben	51
■ Soziale Infrastruktur	16	Gebäuderückbau und Gestaltung privater Höfe	52
■ Gewerbe	16	Beteiligung	57
■ Baustruktur	17	■ Bürgerbeteiligung	57
■ Grün- und Freiflächen	17	■ „Initiative Plauen e. V.“	57
		■ Treuhänderischer Sanierungsträger	57
Gebietserweiterung	18	Sanierungsbilanz	58
■ Ziele der Gebietserweiterung	19	■ Fördermitteleinsatz	58
■ Baustruktur	20	■ Ausgleichsbeträge	59
■ Gewerbestruktur	20	Resümee	60
■ Verkehrsstruktur	20	Beteiligte/Quellen	61
■ Grün- und Freiflächen	20	Bildnachweis	62
Entwicklungen seit Sanierungsbeginn	21		
■ Bevölkerungsstruktur	21		
Weitere Untersuchungen/Planungen	22		
■ Umnutzungskonzept ehemaliger Speicher	22		
■ Blockkonzepte	23		
■ Block 1 und Block 7	23		
■ Hochwasser 2002	24		
■ Weißeritzgrünzug	25		



Vorwort

Die vorliegende Abschlussdokumentation gibt einen Überblick über die Veränderungen, die im Sanierungsgebiet Dresden-Plauen zwischen 1994 und 2014 entstanden. Im Ergebnis sind die 20 Jahre städtebauliche Erneuerung deutlich im Stadtbild ablesbar.

Viele Beteiligte haben zum Gelingen der Sanierung beigetragen: Bürgerinnen und Bürger des Quartiers, die Stadtverwaltung, der Sanierungsträger sowie die unterschiedlichen Fachplaner.

Ohne die finanzielle Unterstützung von Bund, Land, und Stadt sowie privater Finanzierungen durch Eigentümerinnen, Eigentümer und Investoren, wäre die Sanierung nicht denkbar gewesen. Damit gelang es, seit Sanierungsbeginn zahlreiche Sanierungsziele zu verwirklichen.

Die Finanzmittel kamen dabei vielfältig im Gebiet zum Einsatz. Sie umfassten ein breites Spektrum an Vorhaben im öffentlichen Wohnumfeld, Verbesserungen sozialer Einrichtungen bis hin zur Modernisierungen und Sanierungen der Gebäude und Wohnungen. Die Wahrung des historischen, identitätsprägenden Stadtbildes und der sparsame Umgang mit den Ressourcen waren maßgeblich bei den Baumaßnahmen.

Zudem erfolgte die Entkernung der Innenhöfe mittels Abriss nicht mehr benötigter Gebäude. Mit der darauffolgenden intensiven Begrünung und Gestaltung gelang eine deutliche Aufwertung der Freiräume.

Die Städtebauförderung fungierte dabei als Anstoßfinanzierung für weitere private Investitionen im Gebiet. Entsprechend griffen viele Fachdisziplinen ineinander und die Bewältigung der Gesamtmaßnahme konnte nur durch gemeinsames Arbeiten Hand in Hand erfolgen.

Wie die vorliegende Abschlussdokumentation eindrucksvoll bestätigt, ist es gemeinsam durch die öffentlichen und die umfangreichen privaten Mittel gelungen, den Stadtteil zu revitalisieren sowie das Wohnungsangebot und die Aufenthaltsqualität im Stadtquartier nachhaltig zu verbessern.

In diesem Zusammenhang gilt mein besonderer Dank allen an der Sanierung Beteiligten. Die baulichen Aufwertungen und neue Zuzüge während der vergangenen Jahre unterstreichen die heutige Attraktivität und Anziehungskraft des Fördergebietes.

Der Wandel vom ehemaligen vernachlässigten Gründerzeitquartier hin zu einem bunten Quartier für Familien gelang umfassend.

Jörn Marx
Beigeordneter für Stadtentwicklung

Historische Entwicklung



3



4

Der Stadtteil Plauen befindet sich im Süden der Landeshauptstadt Dresden im gleichnamigen Ortsamt.

Plauns urkundliche Ersterwähnung geht auf das Jahr 1206 zurück. Neben „Plawen“ (heute Plauen) ist in diesem Schriftstück auch Dresden erstmalig erwähnt. Der Name „Plawen“ stammt vom slawischen „plawat“ und bedeutet „schwimmen, flößen“. Dies zeigte schon damals die unmittelbare Verknüpfung mit der Weißeritz und ihrer große Bedeutung für das Gebiet

Der kleine Gebirgsfluss hat entscheidend zur Entwicklung des Dorfes beigetragen. Im unmittelbar an den Ort angrenzenden „Plauenschen Grund“ befanden sich bereits im späten Mittelalter mehrere Wassermühlen und die Wasserkraft nutzende Gewerke zumeist in Nähe des Dorfes. Weiter entfernt von Plauen war der Plauensche Grund aufgrund seiner naturräumlichen Gegebenheiten im 17. und 18. Jahrhundert Jagdrevier von August dem Starken und auch ein großer Anziehungspunkt für die Künstler der Romantik, wie Carl Gustav Carus und Caspar David Friedrich.



5

Plauen entwickelte sich aus einem Rundlingsdorf um einen kleinen Teich, der sich etwa an der Stelle des heutigen F.-C.-Weiskopf-Platzes befand. 1875 erfolgte die Auffüllung des Teiches. Das später dazu gewachsene Niederdorf entstand unmittelbar am rechten Ufer der Weißeritz. Dort ist noch heute der historische Dorfkern Plauns. Der Flusslauf der Weißeritz führte entlang der heutigen Hofmühlenstraße. Die vormals als Wassergasse bezeichnete Wegeverbindung von der Stadt Richtung „Plauenscher Grund“ war Teil des Fürstenweges, den nur ausgewählte Kutschen des Hofes nutzen durften. Der Grund dafür war, dass darunter ein Holz-, später Steinrohrsystem verlief, welches die Stadt Dresden mit frischem (Weißeritz-) Trinkwasser versorgte.

Plauen gehörte bereits seit dem 13. Jahrhundert zu den größeren Dörfern um Dresden. Neben der Landwirtschaft und dem Obstanbau betrieben Bauern bereits im 14. Jahrhundert in Plauen eine Mühle, welche Kurfürst August im 16. Jahrhundert zur Hofmühle ernannte. Diese Mühle hatte sowohl für die umgebenen Dörfer als auch für die Stadt Dresden eine große Bedeutung. 1852 pachtete der Industrielle Traugott Bienert die Hofmühle und modernisierte sie.

Mit dem Umbau der Hofmühle zu einem großindustriellen Betrieb begann die industrielle Entwicklung in Plauen, mit welcher auch die Wandlung vom Bauerndorf zur Großstadt einherging. Im Jahr 1852 war Plauen noch ein Dorf mit 876 Bewohnerinnen und Bewohnern.



6



7



8

- 1 Übersichtsplan Sanierungsgebiet in Dresden
 - 2 Luftbild Sanierungsgebiet Dresden-Plauen
 - 3 „Plauenscher Grund“, Anfang 19. Jahrhundert
 - 4 Blick über Plauen, 1872
 - 5 Wasserstraße mit Mühlgraben, Mitte 19. Jahrhundert
 - 6 Ehemaliger Dorfplatz, 1841
 - 7 Grundschulfest, 1951; Foto: 39. Grundschule
 - 8 Industrielles Plauen, um 1920
 - 9 Arbeiter vor der Bienertmühle, Anfang 20. Jahrhundert
 - 10 Bienertmühle, um 1925
- Foto 3: Vermessungsamt Dresden
Bild 1/Foto 8: Stadtplanungsamt
weitere Fotos: Pfarramt Auferstehungskirche

Der wirtschaftliche Aufschwung brachte neben der modernen Hofmühle auch weitere Betriebe und Arbeiter nach Plauen. 1886 gab es im unmittelbaren Umfeld von Plauen 13 Fabriken, in denen 640 Personen beschäftigt waren. 1903 arbeiteten in 93 Unternehmen 2700 Menschen. Dazu gehörten eine Molkerei, eine Waffelfabrik, eine Malzfabrik, Schokoladenfabriken, eine Lagerkellerbrauerei und weitere Betriebe.

Der wirtschaftliche Aufschwung brachte aber auch weitere Veränderungen in Plauen mit sich. Mit dem Wirtschaftsboom stieg die Einwohnerzahl. Die einstige dörfliche Gemeinde hatte im Jahr 1895 bereits über 10 000 Einwohnerinnen und Einwohner. Plauen hatte sich zu einem der schönsten und reichsten Vororte von Dresden entwickelt. Ein Großteil der Bewohnerschaft gehörte zum gehobenen Bürgertum.

Die nach dem 19. Jahrhundert zur Hofmühlenstraße umbenannte Wassergasse wurde die erste Adresse zum Einkaufen und zur Einkehr für Ausflügler in Plauen. In Verbindung mit dem am gegenüberliegenden Weißeritzufer gelegenen Reisewitzer Park bestanden dort zahlreiche Vergnügungsangebote. Hier waren mehrere Gastronomen, Händler und Handwerker tätig.

Mit dem Namen Gottlieb Traugott Bienert sind außerdem bis heute zahlreiche fortschrittliche Einrichtungen verbunden. Bienert ließ verschiedene soziale Einrichtungen errichten, damit seine Arbeiter in der Hofmühle ihrem Dienst nachkommen konnten. Dazu gehörten unter anderem der Bau einer Schule und eines Kindergartens, aber auch die Errichtung der öffentlichen (Gas-) Straßenbeleuchtung.

Noch im Jahr 1872 war Plauen bestimmt durch eine kleinteilige Bebauung und umgeben von einer großzü-

gigen unbebauten Landschaft. Um dem zunehmenden Bedarf an Wohnraum für die Arbeiter und deren Familien zu entsprechen, wurden neue Wohngebäude errichtet. Damit veränderte sich die Stadtteilstruktur im Umfeld des ehemaligen Plauener Oberdorfes maßgeblich. Ein bis in die heutige Zeit erhaltenes Zeugnis sind die ehemaligen Arbeiterquartiere aus der Epoche der Gründerzeit. Diese waren in unmittelbarer Nähe der Arbeitsplätze angesiedelt. So gab es in der Nähe der Bienertmühle ein Arbeiterquartier entlang der Falkenstraße, heute Zwickauer Straße.



9



10



11



12



13

Am 1. Januar 1903 erfolgte die Eingemeindung von Plauen in die Stadt Dresden. Der wichtige Gewerbestandort war nunmehr ein wohlhabender Stadtteil Dresdens mit über 12 000 Einwohnern. Im Jahr 1930 verzeichnete Plauen die höchste Bevölkerungszahl mit über 14 000 Einwohnern in seiner Geschichte. In diesem Zusammenhang erfolgte auch Anfang des 20. Jahrhunderts die rasante Vermarktung der unmittelbar angrenzenden Stadtgebiete durch die Westendgesellschaft.

Die städtebauliche Überformung der Gründerzeit kam im Dorfkern des Niederdorfes nicht wie im Oberdorf zum tragen. Vielmehr blieben die historischen dörflichen Strukturen aus dem 19. Jahrhundert bis heute erhalten. Begründet ist dies durch die begrenzten Flächen zwischen der Bahntrasse und der Weißeritz sowie der stetig wiederkehrenden Hochwasserereignisse.

Verschiedene Hochwasser beeinträchtigten den Bereich des Niederdorfes nachhaltig. So zerstörten im Jahr 1897 die Wassermassen die Gebäude westlich der Wasserstraße. Seither befindet sich an der heutigen Hofmühlenstraße nur noch einseitig, in Richtung Bahntrasse, die Bebauung. In dieser Zeit erfolgte schließlich die erste Errichtung einer Stützmauer zur Sicherung der Uferzone.

Im Zweiten Weltkrieg hat das Viertel stark gelitten. Die Bombenangriffe 1945 zerstörten Betriebe und eine Vielzahl von Wohngebäuden.

Seit Kriegsende fanden an den Bestandsgebäuden nur geringe Instandhaltungsmaßnahmen statt. In geringem Umfang erfolgten Ergänzungen von typischen Wohnzeilen, etwa an der Klingenberger Straße. Private Investoren gab es bis in die 1990er Jahre, zum Beispiel für die Baulücken am F.-C.-Weiskopf-Platz, aber auch für die Gründerzeitbebauung aus verschiedenen Gründen, nicht.

Die gründerzeitliche Bausubstanz verfiel daher in der Zeit zwischen 1945 und 1990 zunehmend. Brachen und ungestaltete sowie schadhafte Straßenräume mit geringem Grünanteil prägten das Wohnumfeld. So entwickelte sich das gründerzeitliche Arbeiterquartier bis Mitte der 1990er Jahre zu einem Wohnort für Arbeiter der unteren Einkommensschichten.

Auch der historische Dorfkern wies verstärkt durch die Hochwasserbeschädigungen im Jahr 2002 umfangreiche bauliche Missstände auf. 2005 nahm die Stadt diesen Teilbereich in das Sanierungsgebiet auf.

- 11 Hochwasser, 1897
 - 12 Zwickauer Straße, 1951
 - 13 F.-C.-Weiskopf-Platz, 1947
 - 14 Dresden und Umgebung, 1575
 - 15 Historischer Plan, 1845
 - 16 Historischer Plan, 1903
 - 17 Historischer Plan, 1947
 - 18 Historischer Plan, 1979
- Foto 11/ Bild 14: Pfarramt Auferstehungskirche
 Bild 15: Otto von Berlepsch
 Bild 16/ 17/ 18: Vermessungsamt Dresden
 weitere Fotos: Stadtplanungsamt Dresden



14



15



16



17



18

Sanierungsgebiet

Aufgrund von vielfältigen funktionalen, städtebaulichen und sozialen Problemlagen beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden im Jahr 1994, das Gründerzeitquartier Dresden-Plauen als Sanierungsgebiet auszuweisen und Fördermittel für die Sanierung einzusetzen. Die Stadt erweiterte das Gebiet um einen Teilbereich westlich der Bahnlinie im Jahr 2005.

Das Sanierungsgebiet Dresden-Plauen umfasst im Wesentlichen die Chemnitzer Straße im Osten und die Weißeritz sowie die Bahnlinie im Westen. Den nördlichen Gebietsabschluss bildet die Würzburger Straße. Im Süden grenzen die ehemalige Bienertmühle und die Auferstehungskirche an das Sanierungsgebiet an.

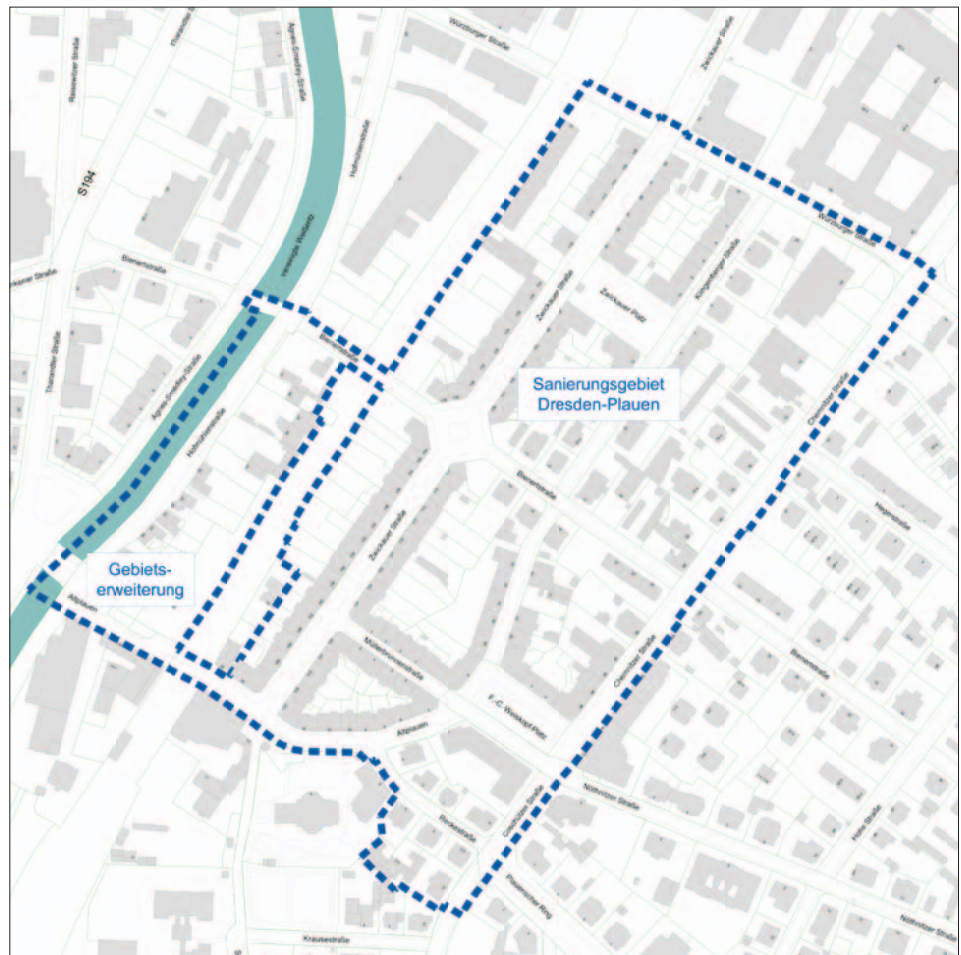
Die geschlossene Gründerzeitstruktur bestimmt vorwiegend den Gebietscharakter östlich der Bahnlinie. Westlich der Trasse sind kleinteilige historische Bauwerke des alten Dorfkerns von Plauen zu finden.

Das Gebiet zeichnet sich durch die Mischung von Wohnen, Arbeiten, Erholung und Versorgung aus. Wichtige Naherholungsbereiche bieten darüber hinaus die angrenzende Weißeritz und der landschaftlich reizvolle Plauensche Grund.

Gebietsdaten

■ Gebietsgröße inklusive	
■ Gebietsenerweiterung	14, 2 Hektar
■ Einwohner	
(Stand: 31.12.2012)	2157 Einwohner
■ Durchführungszeitraum	
Sanierungsmaßnahmen	1994 bis 2014
■ Fördermittel Städte-	
bauliche Erneuerung	9,0 Millionen Euro

19



20

Sanierungsverfahren

Ablaufschema Sanierungsverfahren

Analyse

- Grobanalyse durch die Gemeinde
- Beurteilung der städtebaulichen Missstände
- Grobkonzept für die städtebauliche Entwicklung
- Maßnahmenplan
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Antrag zur Aufnahme in ein Förderprogramm

Vorbereitende Untersuchung

- Analyse und Bestandserhebung
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Prüfung der Durchführbarkeit einer Sanierung
- Feinkonzept für die städtebauliche Neuordnung
- Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Förmliche Festlegung der Sanierungssatzung

Sanierungsdurchführung

- Beratung der Gemeinde und der beteiligten Träger
- Planerische Konkretisierung bei Bedarf
- Ordnungsmaßnahmen (durch die öffentliche Hand)
- Baumaßnahmen (private und gemeindeeigene)
- Vereinbarung von freiwilligen Ablösebeträgen

Abschluss

- Aufhebung der Satzung zur Gebietsfestlegung
- Abrechnung der Gesamtmaßnahme
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- Grundbuchaustrag

Zwischen 1990 und 1993 führte die Landeshauptstadt Dresden die vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Dresden-Plauen durch. 1993 erfolgte auf dieser Grundlage die Aufnahme des Sanierungsgebietes Dresden-Plauen in das Bund-Länder-Programm der Städtebaulichen Erneuerung.

Die Landeshauptstadt Dresden legte mit Beschluss des Stadtrates vom 2./3. Juni 1994 das Sanierungsgebiet „Dresden S 5, Dresden-Plauen“ und die Sanierungssatzung nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich fest.

Darauf folgte die Durchführung von geförderten Sanierungsmaßnahmen seit 1994. Das aus der Bestandserhebung entwickelte Erneuerungskonzept und die Kosten- und Finanzierungsplanung gaben die planerische Handlungssicherheit, Ordnungs- und Baumaßnahmen durchzuführen.

Die Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes fand im Jahr 2000 statt. Die aktualisierten Sanierungsziele folgten den geänderten Entwicklungen. Der Stadtrat beschloss im Jahr 2002 das aktualisierte Konzept.

Im Rahmen der Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes stellten sich gravierende Missstände im unmittelbaren Umfeld des Sanierungsgebietes heraus. Daher wurde mit dem Stadtratsbeschluss vom 2. Mai 2002 das aktualisierte Erneuerungskonzept und zugleich die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen im historischen Dorfkern gemäß § 141 BauGB beschlossen. Mit dem Stadtratsbeschluss vom 5. September 2005 bestätigte sich die Gebietserweiterung um den Dorfkern.

Die Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes beziehungsweise das Entwicklungskonzept für den historischen Dorfkern bilden seit ihrem Beschluss die Handlungsgrundlage im Gebiet.

Ablauf des Sanierungsverfahrens in Dresden Plauen

1990 bis 1993	■ Vorbereitende Untersuchungen
Januar 1993	■ Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Erneuerung“
Juni 1994	■ Beschluss Sanierungssatzung durch die Landeshauptstadt Dresden
Mai 2002	■ Beschluss der Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes
2001 bis 2004	■ Vorbereitende Untersuchungen Gebietserweiterung
September 2005	■ Beschluss Gebietserweiterung durch die Landeshauptstadt Dresden
2015	■ voraussichtlicher Abschluss Sanierungsgebiet

Sanierungsdurchführung kontinuierlich seit 1994

Anlass und Ziele der Sanierung

Das grundsätzliche Ziel im ersten Erneuerungskonzept für das Sanierungsgebiet Dresden-Plauen war es, eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen zu erreichen. Dazu sollten die Instrumente einer behutsamen Stadterneuerung in Dresden-Plauen angewendet werden. Für das Sanierungsgebiet bestand der Anspruch an eine sensible, denkmalschutzgerechte und umweltverträgliche Sanierung der Gebäude unter Beachtung der Interessen der Bewohnerschaft.

Der Treuhänderische Sanierungsträger STESAD GmbH schrieb im Auftrag des Stadtplanungsamtes das Erneuerungskonzept und das Fortschreibungskonzept, unter Beachtung aktueller demografischer und städtebaulicher

Erfordernisse und der bereits erreichten Ziele, fort. Dieses wurde durch den Stadtrat im Jahr 2002 beschlossen.

Ziele der Gebietsentwicklung

- Erhalt/Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes unter Beachtung des Denkmalschutzes
- Ergänzung von Neubauten in Baulücken
- Beseitigung städtebaulicher/funktioneller Missstände
- Instandsetzung/Modernisierung der baulichen Substanz, insbesondere der leerstehenden Wohngebäude
- Festigung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Verbesserung der Stadtteilökologie

- Bestandssicherung ansässiger Gewerbebetriebe
- Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten
- Unterstützung der Stadtteilarbeit sozialer und kultureller Vereine und Initiativen
- Schaffung Spiel-/Freizeitbereiche für Kinder






19 Daten: Stadtplanungsamt
 20 Sanierungsgebiet Dresden-Plauen
 21 Neuordnungskonzept, 2005
 Pläne: STESAD GmbH

LEGENDE











I. BAUSUBSTANZ

-  Gebäude – Sanierung
-  Gebäude – Neubau
-  Gebäude – Erhalt (Sanierung bereits erfolgt, Neubau)
-  Nebengebäude (Abbruch im Einzelfall abzustimmen)
-  Raumkantenherstellung, Bauflächenpotential
-  Raumkantenherstellung durch Bepflanzung; langfristig Neubebauung angestrebt (außer Schwerterhaus)

II. GRÜN- U. FREIFLÄCHEN

-  Aufwertung und Schaffung privater wohnbezogener Freiflächen
-  Aufwertung und Schaffung privater gewerbebezogener Freiflächen
-  Aufwertung privater Brachflächen; Neuordnung, Bebauung, Begrünungsschwerpunkte zur Freiflächenaufwertung (blockbezogen):
 -  Entsiegelung / Entkernung
 -  Begrünung / Gestaltung

III. VERKEHR, STRASSENRAUM

-  Straßenraumgestaltung / verkehrsberuhigende Maßnahmen / Lärminderung
-  Querungssicherung / Gehwegvorstreckung, Bordabsenkung / Poller gegen StVO-widriges Parken
-  Schaffung hochwertiger Wegeverbindung für Fußgänger- und Radverkehr, Minderung der Trennwirkung
-  möglicher Standort für Parkierungsanlage
-  Aufwertung des Areal Haltepunkt Plauen
-  Behebung struktureller Mißstände außerhalb des Sanierungsgebietes
-  Erweiterungsfläche des Sanierungsgebietes
-  Grenze des Sanierungsgebietes
-  Grenze des Bebauungsplans Nr.71
-  Blocknummer





22



23



24

■ Verkehr

Kritisch war 1994 der allgemeine Zustand der Straßen. Auch bei den Fußwegen waren Missstände und Entwicklungspotentiale festzustellen. Aber auch zu Beginn der Sanierungsmaßnahme erhoben sich zum Verkehrslärm und dem ruhenden Verkehr kritische Stimmen. Die Bürger wünschten sich ein ausgeglichenes Parkplatzangebot. Ebenso sollten die stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen entlastet werden.

Der Haltepunkt Plauen ist damals wie heute ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt im Dresdner Südwesten. Von dort verkehren Züge in Richtung Hauptbahnhof und nach Freiberg beziehungsweise Chemnitz. 1994 bestand noch die Möglichkeit, aus dem Sanierungsgebiet mit der Straßenbahn in die Innenstadt zu gelangen. Die Straßenbahnverbindung führte von Coschütz entlang der Straße Altplauen, über den Haltepunkt Plauen und die Tharandter Straße in Richtung Innenstadt. Bedingt durch die Neuordnung des öffentlichen Verkehrs fuhr die Bahn letztmalig am 26. September 1998.



25

Bis heute verbesserte sich die verkehrliche Situation erheblich. Die Landeshauptstadt Dresden ordnete den fließenden und ruhenden Verkehr neu ein, erneuerte Straßenbeläge und sanierte Fußwege. Durch die Beruhigungs- und auch Begrünungsmaßnahmen hat sich die Attraktivität des öffentlichen Verkehrsraumes und die damit verbundene Aufenthaltsqualität deutlich erhöht. Der öffentliche Nahverkehr wird heute von verschiedenen Buslinien, welche im gesamten Stadtgebiet verkehren, bestimmt.

■ Soziale Infrastruktur

1994 bestanden kaum Freizeit- und Kulturmöglichkeiten im Gebiet. Soziale Einrichtungen befanden sich nur in mittlerer Entfernung zum Sanierungsgebiet. Spielplätze gab es keine.

Im Rahmen der Gebietssanierung entstand auf einer nichtbebauten Fläche an der Bienertstraße ein Kleinkinderspielplatz. Eine Spielmöglichkeit für größere Kinder wurde mit dem Spielplatz auf dem Zwickauer Platz geschaffen. Das Kinder-, Jugend- und Familienhaus „Plaueaner Bahnhof“ ist heute eine attraktive soziale Einrichtung im Gebiet, in welcher verschiedene Veranstaltungen und Angebote stattfinden. Ebenso ist das Rathaus Plauen mit Sitz des Ortsamtes und des Bürgerbüros eine zentrale Anlaufstelle.

■ Gewerbe

Mit der industriellen Revolution und dem Ausbau der Bienertmühle und weiterer Betriebe entwickelte sich Plauen zu einem wichtigen Gewerbestandort in Dresden. Die

ehemaligen Großbetriebe, wie die Mühle, die Brotfabrik, die Bäckerei, die Schlosserei, die Schokoladenfabrik, das Klebstoffwerk und weitere gewerbliche Nutzungen in den Hinterhöfen, waren zu Sanierungsbeginn nicht mehr tätig.

Heute bilden die Zwickauer Straße und die Bereiche um den F.-C.-Weiskopf-Platz das Zentrum für Handels- und Dienstleistungsunternehmen in Plauen. Zu Sanierungsbeginn waren diese Einrichtungen aufgrund des drastischen Bevölkerungsrückganges in ihrer Existenz bedroht. Noch 2001 standen etwa 32 Prozent der Gewerbeeinheiten, zumeist in der Zwickauer Straße, leer. Da sich die Zahl der Einwohner und somit auch die lokale Kaufkraft seither stabilisieren, sind heute nahezu alle Gewerbeeinheiten genutzt. Die Chemnitzer Straße und der F.-C.-Weiskopf-Platz besitzen heute zentrale Gewerbefunktionen im Gebiet.

Mit dem Bau eines Verbrauchermarktes an der Chemnitzer Straße 68 verbesserten sich die Versorgungsfunktionen für Waren des täglichen Bedarfs.



26

■ Baustruktur

Das ursprüngliche Sanierungsgebiet ist im Wesentlichen in geschlossener Blockrandbauweise bebaut. Die Erweiterung der Bienertschen Hofmühle zeigt sich bis heute in der Bebauung. So stammen etwa 85 Prozent der Hauptgebäude aus der Zeit vor 1914.

Die Nachkriegszeit war geprägt durch Wiederaufbau und einen geringen Neubau von Wohnblöcken. Einige Baulücken blieben jedoch unbebaut. Die Neubauten nach 1990 entstanden vornehmlich auf diesen Brachen, sodass heute zumeist die Blockrandbebauung geschlossen ist.

Im Rahmen der Sanierung seit 1994 erfolgte der Rückbau von desolaten und brachgefallenen Hinterhäusern. Dadurch entstanden großzügige Wohnhöfe.

Die Bebauung ist überwiegend vom klassizistischen Baustil, klaren Linien und Oberflächen mit wenigen Details, etwa an der Zwickauer Straße, geprägt. Aber auch der Historismus und der Jugendstil, detailreiche Ausformungen, sind erkennbar. Eine Überlagerung der einzelnen Baustile lässt sich an der Chemnitzer Straße erkennen.

Insgesamt gab es vor der Sanierung des Stadtgebietes hinsichtlich der Wohnungsausstattung erhebliche Defizite. Lediglich neun Prozent der Bestandswohnungen hatten Zentralheizung. Die restlichen Wohnungen wurden mit (Kachel-) Öfen beheizt. In rund 63 Prozent der Wohnungen gab es keine eigene Toilette. Dies lag bereits 1990 weit unter dem deutschen Durchschnitt. Heute verfügt jede Wohnung im Gebiet über Zentralheizung und Toilette.



27

■ Grün- und Freiflächen

Im Gebiet bestanden 1994, neben den Baulücken und vereinzelt Freiflächen, kaum nutzbare Grünräume. Besonders negativ waren die dicht bebauten und fast vollkommen versiegelten Hofräume. In den Blockinnenbereichen befanden sich störende, oftmals desolate und brachgefallene Gewerbeeinrichtungen, Stellplätze und Müllverschmutzungen. Die Ausstattung der Höfe war unzureichend.

Seit Sanierungsbeginn verfolgt die Stadtverwaltung das Ziel, die Quartiersinnenbereiche zu entkernen, zu begrünen und Spielplätze in Wohnungsnähe zu schaffen. Dazu erarbeiteten die Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam mit der Stadt und dem Treuhänderischen Sanierungsträger Blockkonzepte zur Innenhofgestaltung. Zahlreiche rückwärtige Gebäude wurden auf der Grundlage dieser Konzeptionen zurückgebaut. Die Hausbewohner nutzen die gestalteten Wohnhöfe heute gemeinschaftlich.

Die im Sanierungsgebiet vorhandenen öffentlichen Grünbereiche befanden sich vor der Sanierung in einem unzureichenden, wenig nutzbaren Zustand. Im Zuge der Sanierung erfolgte daher die Umgestaltung und Aufwertung des F.-C.-Weiskopf-Platzes und des Zwickauer Platzes.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich die Grünanlagen der Auferstehungskirche, Naturraum „Plauenscher Grund“ und der „Weißeritzgrünzug“.



28

Die Bewohner äußerten 1994 folgende Wünsche zur Verbesserung der Grün- und Freiflächensituation:

- Freiflächengestaltung mit Spielmöglichkeiten
- Entkernung der Blockinnenbereiche
- Mietergärten und private Spielplätze
- Pflanzung von Straßenbegleitgrün und Bäumen
- Platzgestaltung F.-C.-Weiskopf-Platz
- Freiflächengestaltung Bahnareal/Zwickauer Straße

Diese Anregungen berücksichtigten die Planerinnen und Planer bei der Vorbereitung und Realisierung der Projekte. Im Vergleich zur Ausgangssituation ist heute eine deutliche Verbesserung der Grün- und Freiflächensituation im Gebiet zu erkennen. Durch Entsiegelungsmaßnahmen gelang die Aufwertung der Blockinnenbereiche. Weiterhin konnten die beiden öffentlichen Plätze neu gestaltet und Spiel- und Freizeitmöglichkeiten im Quartier

- 22 Geschäftstreiben, 1912
- 23 Altplauen und Zugang zum Haltepunkt 2001
- 24 Zwickauer Straße, 1996
- 25 Letzte Bahnfahrt Altplauen, 1998
- 26 F.-C.-Weiskopf-Platz, 1996
- 27 Luftbild, 1999
- 28 Luftbild, 2011

Foto 22/23/24/25/26: Stadtplanungsamt Dresden
Luftbilder: Vermessungsamt Dresden

Gebietserweiterung

Die Landeshauptstadt Dresden beschloss im Jahr 2002 die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für den historischen Dorfkern Plauen. Die Analyse bezog sich auf das Gebiet zwischen der Weißeritz und dem Bahndamm.

Im Ergebnis der Untersuchungen kam deutlich hervor, dass ohne Unterstützung der öffentlichen Hand im Rahmen der Städtebauförderung für diesen desolaten Bereich kaum eine positive Entwicklung möglich ist. Die bestehenden funktionalen, städtebaulichen und baulichen Missstände sollten so beseitigt werden.

Der größte Teil der Gebäude wies Substanz bedrohende Schäden auf. Daraus folgte die Gefahr eines irreparablen Verfalls vieler unter Denkmalschutz stehender Häuser.

Die Leerstandsquote im Jahr 2002 war gravierend. Von 13 Hauptgebäuden war nur eines bewohnt. Fehlende wohnungsnaher Grün- und Freiflächen prägten das Gebiet negativ. Die ehemalige Flaniermeile des Hofadels war nicht mehr erkennbar. Diese nachteilige Situation verschärfte sich durch das Hochwasserereignis im August 2002. Der historische Dorfkern überflutete dabei vollständig.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschloss daher am 28. Juli 2005 die Erweiterung des Sanierungsgebietes um das Areal des alten Dorfkerns.



Gebietserweiterung

■ Gebietsgröße	2,2 Hektar
■ Einwohner (Stand: 31.12.2001)	etwa 3 Einwohner

29

30



31



32

■ Ziele der Gebietserweiterung

Mit der Festsetzung als (erweitertes) Sanierungsgebiet setzte die Landeshauptstadt Dresden im alten Dorfkern neue Entwicklungsimpulse. Die Ausweisung als Sanierungsgebiet bot der Eigentümerschaft und den Investoren die notwendige Planungssicherheit für finanzielle Engagements. Die Möglichkeit, Städtebaufördermittel unterstützend zu erhalten beziehungsweise steuerliche Vorteile im Sanierungsgebiet zu nutzen, erhöhte zudem auch die Veräußerungschancen für die Eigentümerinnen und Eigentümer.

Wichtigstes Ziel war die Rekonstruktion der damals weitgehend leerstehenden Gebäude des historischen Dorfkernes. Die Ordnung und Neugestaltung der privaten Flächen und des öffentlichen Raumes stand dabei im Vordergrund. Eine weitere Idee im Erneuerungskonzept war, das Sanierungsgebiet durch eine attraktive Promenade entlang der Weißeritz aufzuwerten. Planerisch angedacht war zudem, im rückwärtigen Areal zwischen den Hauptgebäuden und Bahndamm, Teilbereiche zu einem öffentlichen Grünraum umzugestalten. Die bereits ansässigen Gewerbebetriebe sollten Unterstützung erhalten und in die Quartiersnutzung integriert werden.



33

29 Daten: Stadtplanungsamt

30 Luftbild Erweiterungsgebiet, 2005

31 Leitbild „Leben an der Weißeritzpromenade“, 2003

32 Leitbild „Leben an der Weißeritzpromenade“, 2003

33 Neuordnungskonzept, 2005

Bild 30: Vermessungsamt Dresden

Bild 31/32/33: STESAD GmbH



34



35



36

■ Baustruktur

Der Dorfbereich Plauen befindet sich an der Schnittstelle zweier sehr unterschiedlicher Stadtgebiete. Nördlich erstreckt sich ein gewerblich geprägtes Areal mit einer Vielzahl ungenutzter und undurchdringbarer Industrieflächen. Im Süden grenzt das Areal an die heute gewerblich genutzte Bienertmühle. Dort entstehen aktuell auch Wohnnutzungen.

Die bestehenden Gebäude im Erweiterungsgebiet, dem ehemaligen Niederdorf von Plauen, entstanden zu meist im 19. Jahrhundert. Im Bereich der Gebietserweiterung lassen sich bis heute zahlreiche historische Bezüge identifizieren.

Bis zum Jahr 2010 stach das achtgeschossige Speichergebäude der Bienertmühle aufgrund seiner unverhältnismäßig großen Kubatur aus der Bebauung als Fremdkörper heraus. Nach dem Rückbau des ehemaligen Speichers und zahlreicher Nebengebäude sind die historischen Ursprünge noch deutlicher zu erkennen.

■ Gewerbestruktur

2002 war das Gebiet durch wenige gewerbliche Nutzungen und Mindernutzung von Gebäuden gezeichnet. Dabei stellte insbesondere der ehemalige Speicher einen gravierenden Missstand dar.

Heute ist das Erweiterungsgebiet durch nicht störende gewerbliche Einrichtungen, Wohnnutzungen und zum geringen Anteil durch Leerstand geprägt. Weitere Potenziale, etwa die Entwicklung von Freiflächen, sind durch private Investorinnen und Investoren auszuschöpfen.

■ Verkehrsstruktur

Der Dorfbereich ist seit Sanierungsbeginn bis heute gut an das Netz des Individualverkehrs und den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Haltepunkt Plauen befindet sich unmittelbar an das Gebiet angrenzend.

Während der vorbereitenden Untersuchungen zur Gebietserweiterung sah die Landeshauptstadt Dresden noch vor, die Hofmühlenstraße als Verkehrsstraße mit Hauptstraßenfunktion auszubauen. Als ersten Bauabschnitt realisierte die Landeshauptstadt Dresden dazu den Kreisverkehr an der Weißeritz auf der Tharandter Straße. Die einstige Planung zum Ausbau der Hofmühlenstraße und im weiteren Verlauf der Rosen- und Fabrikstraße als Hauptverkehrsstraße stoppte aus verschiedenen Gründen. So setzten sich eine Vielzahl von Bürgerinnen und Bürgern und besonders die Initiative Plauen e. V. für den Erhalt der Hofmühlenstraße als historisch wertvollen Weg mit baulich schützenswerten Strukturen ein. Zudem stand das Erneuerungskonzept den Planungen entgegen. Nicht zuletzt durch das Hochwasser im Jahr 2002 und die folgenden Hochwasserschutzpläne verwarf die Landeshauptstadt die Realisierung dieses Verkehrszuges.

Damit konnte die Idee, den alten Dorfkern durch eine attraktive Promenade an der Hofmühlenstraße zu gestalten, wieder aufgegriffen werden. Heute stellt sich die Hofmühlenstraße als Anwohnerstraße mit Parkbuchten und der Weißeritzpromenade dar, welche Aufenthaltsqualität und Erlebarkeit bietet.

■ Grün- und Freiflächen

2005 gab es keine gestalteten beziehungsweise erlebbareren Grün- und Freiflächen im alten Dorfkern. Öffentliche Räume beschränkten sich auf die ungestalteten Straßen sowie die stark verwilderte Weißeritz. Bereits in den Untersuchungen diente der Flusslauf der Weißeritz mit gestalteten Uferbereichen als Rückgrat einer zukünftigen Entwicklung.

Die privaten Freiflächen kennzeichneten sich durch befestigte, häufig ungepflegte beziehungsweise verwahrloste Hofflächen sowie den Gleisbereich.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen fand die Entkernung und Entsiegelung der Höfe statt, so dass die privaten Freiflächenanteile wesentlich zunahmen. Ungenutzt ist bisher die Fläche, auf welcher sich der ehemalige Speicher befand.

In südlicher Richtung schließt an das Erweiterungsgebiet der Naturraum Plauenscher Grund an. Dieser Naherholungsbereich ist maßgeblich durch die Weißeritz und die angrenzenden Wälder und Täler bestimmt.

34 Hauptgebäude im alten Dorfkern, 2001

35 Hinweis Straßenerweiterung Hofmühlenstraße, 2013

36 Hinterhofsituation Hofmühlenstraße, 2001

37 Lageplan Maßnahme

38 Freifläche nach Rückbau, 2011

39 Konzeptplan, 2008

Fotos/Pläne: STESAD GmbH

Weitere Untersuchungen und Planungen



37



38

■ Umnutzungskonzepte zum ehemaligen Speicher

Der ehemalige Speicher der Bienertmühle prägte maßgeblich den historischen Dorfkern Plauens. Das Gebäude war seit Anfang der 1990er Jahre ohne Funktion. Um dem Ort und seiner Bedeutung für das Stadtgebiet gerecht zu werden, kristallisierten sich verschiedene Möglichkeiten der Nachnutzung und auch des Abbruchs heraus.

Eine Idee war, den Standort als Kletterzentrum zu reaktivieren. Für das Gelände zwischen der Hofmühlenstraße und Altplauen sowie der Bahntrasse wurden 2008 Varianten der Raumnutzung entwickelt. In der Freiflächengestaltung sollten zudem die Interessen der angrenzenden Eigentümer berücksichtigt werden. Aufgrund der überdimensional hohen Raumangebote des ehemaligen Speichergebäudes konnte die Nutzung als Kletterhalle nicht realisiert werden.

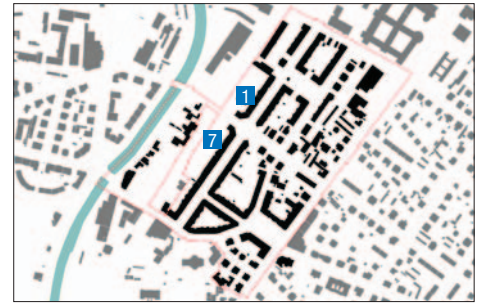
2011 erfolgte daher der Gebäudeabbruch. Zurzeit finden auf dem Areal regelmäßig temporäre Nutzungen statt. Künftig soll das Grundstück eine nachhaltigen Funktion erhalten.

Die Dresdner Verkehrsbetriebe AG hat die Fläche als mögliche Gleisschleife für die neue Bahnverbindung in Betracht gezogen. Auch die Errichtung eines Stadtparks könnte aufgrund der wenigen öffentlichen Freiflächen in Frage kommen. Dabei sollte der historische Bezug zur Bienertmühle hergestellt werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Errichtung etwa eines Gewerbe- oder Ateliergebäudes entlang der Straße Altplauen denkbar. Dieses sollte öffentlich wirksame Nutzungen beinhalten und rückwärtig über eine öffentlich nutzbare Freifläche verfügen.



39



40

■ Blockkonzepte

Den Anstoß zur Erstellung der Blockkonzepte gab der unaufhaltsame Verfall der Bereiche zwischen der Bahntrasse und der Zwickauer Straße. Damit sollte dem Rückgang von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und auch der nachteiligen Wohnsituation entgegengewirkt werden.

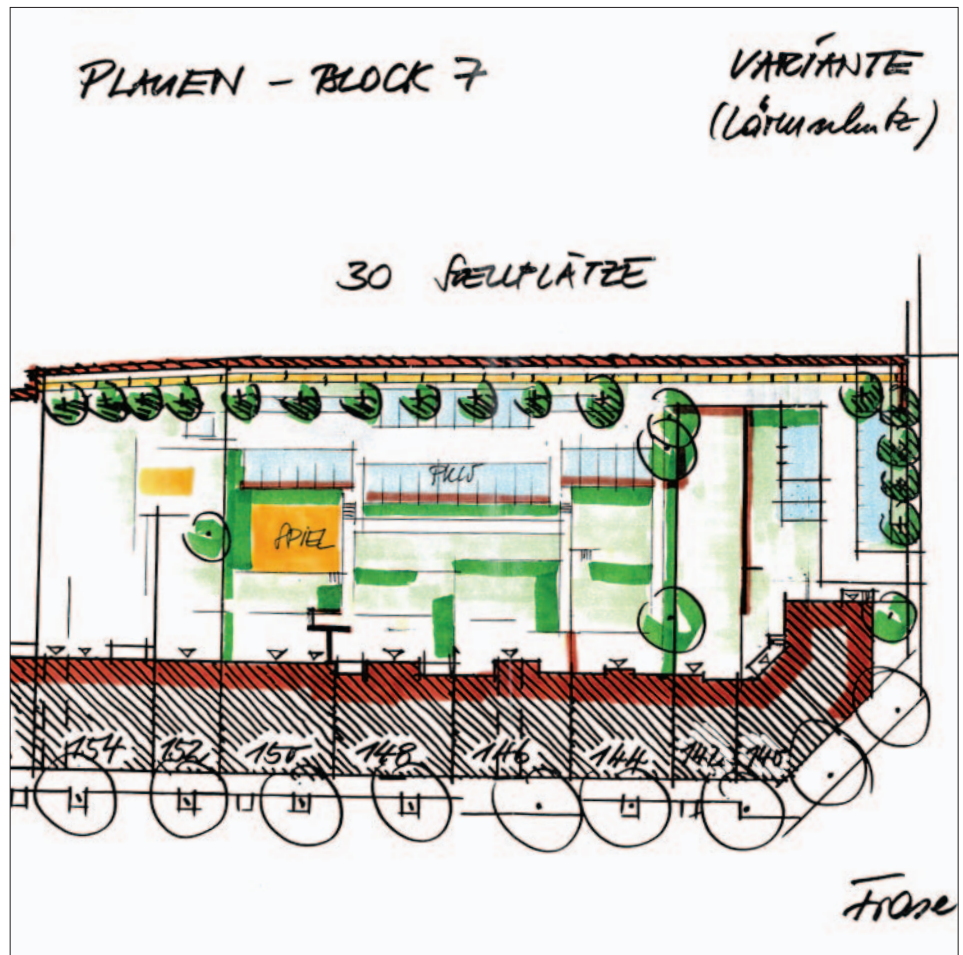
Das Landschaftsarchitekturbüro Frase erarbeitete im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden unter Einbeziehung der unmittelbar Betroffenen, der Stadtverwaltung Dresden und dem Treuhänderischen Sanierungsträger, die Konzepte für Block 1 und Block 7. Ziel war es, ansprechende Grün- und Freiräume mit Aufenthaltsqualität für die Bewohner zu schaffen und die angespannte Stellplatzproblematik durch Anwohnerparken zu entschärfen.

Die Entwürfe fügten sich in das Gesamtkonzept ein. Die Beteiligten diskutierten in dem Prozess verschiedene Gestaltungsvarianten.

In den Blockkonzepten waren zum einen gemeinschaftlich genutzte Wohngärten vorgesehen, welche auch öffentlich zugänglich sein sollten. Zum anderen prüften die Planer die Möglichkeiten einer Neubebauung.

Heute sind die Blockinnenbereiche 1 und 7 vollständig entkernt. Es entstanden separat nutzbare Wohngärten in Block 7 und ein, auch öffentlich nutzbarer, PKW-Stellplatz im Block 1.

Aufgrund von unterschiedlichen Interessenlagen und finanziellen Hindernissen konnten die Konzepte nicht grundstücksübergreifend realisiert werden. Weitere Gebäude im rückwärtigen Bereich entstanden nicht.



41



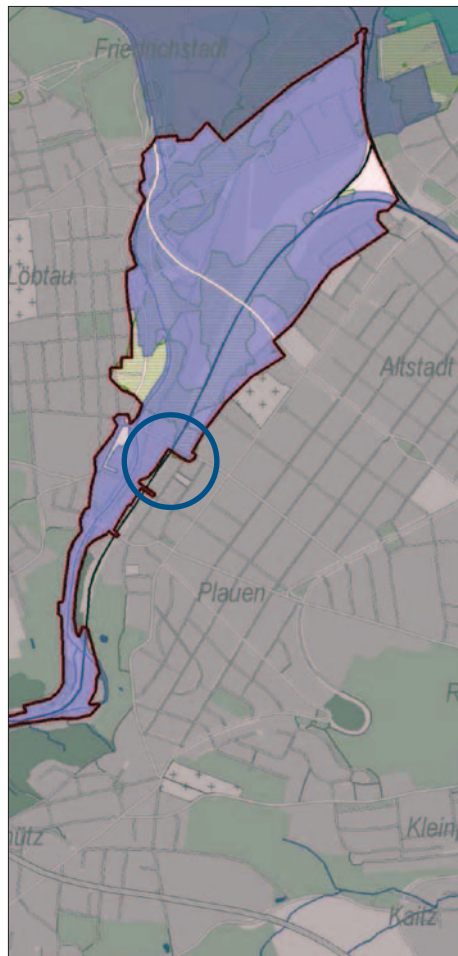
42

■ Hochwasser 2002

Das Hochwasser der Weißeritz im August 2002 führte zu maßgeblich veränderten Rahmenbedingungen in Vorbereitung des Sanierungsverfahrens. Die Wassermassen verwüsteten den historischen Dorfkern von Plauen stark.

Das Hochwasser der Weißeritz zerstörte die Brücke Altplauen, die Fußgängerbrücke Bienertstraße und die Hofmühlenstraße. Das eindringende Wasser schädigte zudem die Häuser im Dorfkern Plauen weiter in ihrer Substanz. Gewerbebetriebe und der Einzelhandel erlitten zudem große Schäden an Waren. Die Gebäude- und Gebietsschäden waren umfangreicher und gravierender als zuvor. Daher musste schnell gehandelt werden.

2006/2007 erfolgte die Wiederherstellung der Weißeritzbrücke Altplauen. Im Jahr 2007 entstand an der Bienertstraße eine neue Geh- und Radwegbrücke. An einigen Gebäuden waren Sofortmaßnahmen zur Sicherung einzuleiten, um den weiteren Verfall zu stoppen. Dies betraf insbesondere die Trockenlegung und Abdichtung der Gebäude.



43

Exkurs: Der Wasserdurchfluss der Weißeritz beim Hochwasser 2002 belief sich auf 430 Kubikmeter/Sekunde. Dies liegt deutlich über dem normalen Wasserdurchfluss mit 260 Kubikmeter/Sekunde.

Durchflussmenge in Kubikmetern pro Sekunde (m³/s): „Darunter versteht man das Wasservolumen in Kubikmetern, das innerhalb einer Sekunde durch eine festgelegte Querschnittsfläche an der Messstelle strömt.“

- 40 Lageplan Maßnahme
 - 41 Entwurf Block 7, 2002
 - 42 Zerstörung der Brücke Bienertstraße, 2002
 - 43 Überschwemmungsflächen der Weißeritz, 2002
 - 44 Hofmühlenstraße nach der Flutkatastrophe, 2002
 - 45 Gebäudeschäden Hofmühlenstraße, 2002
 - 46 Flutschäden im historischen Dorfkern, 2002
- Bild 41: Frase Landschaftsarchitektur
 Bild 43: Stadtplanungsamt Dresden
 Bild 40/ Fotos: STESAD GmbH



44



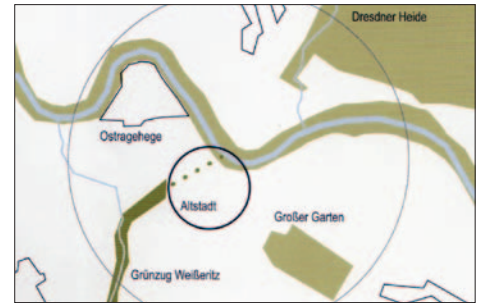
45



46



47



48

■ Weißeritzgrünzug

Angrenzend an das Sanierungsgebiet verläuft die Weißeritz. Der Naturraum ist ein wichtiger Bestandteil im Freiraumsystem in der Stadt Dresden.

Im Rahmen des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) erfolgten zwischen den Jahren 2000 bis 2013 verschiedene Maßnahmen zur Gestaltung des Flusslaufes. Dabei entwickelten sich die Weißeritz und deren Freiflächen schrittweise zu einem erlebbaren Freiraumverbund im Stadtgebiet.

Durch die Ausbildung des sogenannten Weißeritzgrünzugs entstanden öffentliche Grün- und Freiflächen, die durch einen Fuß- und Radweg verbunden sind.

Heute bietet das Umfeld der Weißeritz Erholungsangebote und ist ein attraktiver Landschaftsraum mit positiver Wirkung auf die Umgebung.

Zudem setzte der Freistaat Sachsen nach der Flutkatastrophe im Jahr 2002 phasenweise Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Weißeritz um.



49



50 ;

47 Weißeritzgrünzug in Löbtau, 2008

48 Wichtige Grünräume Dresdens

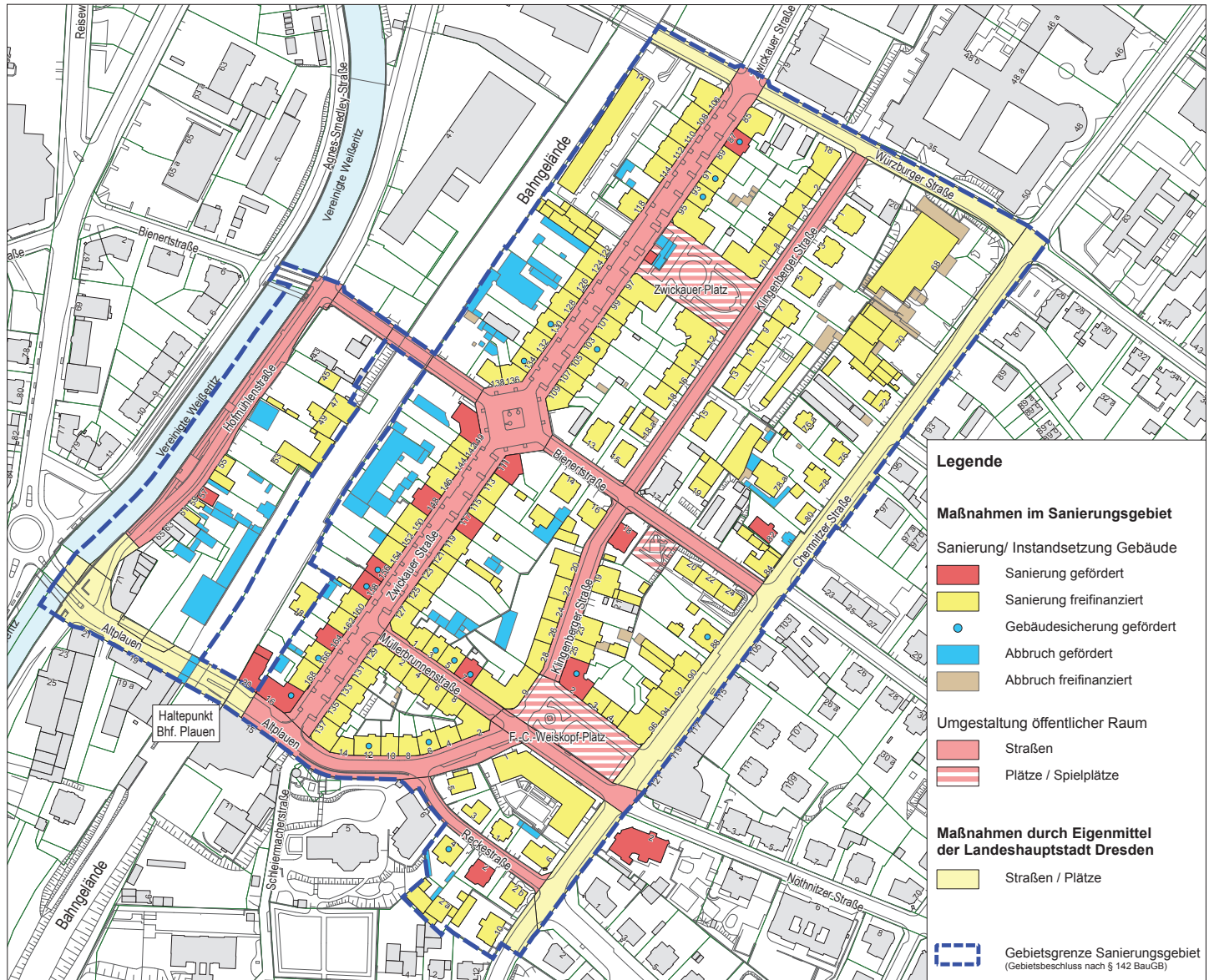
49 Zonierung des Weißeritzgrünzugs, 2006

50 Detail Weißeritzgrünzug in Dresden-Plauen, 2006

51 Übersichtsplan Maßnahmen im Gebiet

Fotos/Pläne: Stadtplanungsamt Dresden

Ergebnisse der Sanierung



Wohnumfeldverbesserungen

Ein wesentliches Sanierungsziel war die Aufwertung der öffentlichen Räume. Ein maßgebliches Freiraumelement bilden dabei die öffentlichen Plätze und Freiflächen. Diese sind blockrandtypisch in nur einem geringen Umfang in Plauen vorhanden. Daher war es umso wichtiger, dass diese wenigen Flächen qualitativ und funktional gut gestaltet sind. Sie sollen in erster Linie den Bewohnern zugute kommen. Die Aufwertung aller öffentlichen Freiflächen während der Sanierungszeit verbesserte maßgeblich die Attraktivität des Wohnumfeldes und das Image von Plauen. Diese Maßnahmen gelten auch als Schlüsselprojekte für die Realisierung privater Investitionen.

Die größte gestaltete Freifläche ist der F.-C.-Weiskopf-Platz. Im historischen Verlauf hat sich das Gesicht des Platzes oftmals gewandelt, bis er heute zum grünen Herz im Zentrum Plauens wurde. Der Zwickauer Platz dient mit seinen Spiel- und Grünbereichen vorrangig der Erholung und als Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner. Darüber hinaus entstand ein neuer Kleinkinderspielplatz an der Bienertstraße.

52 Spielplatzzeröffnung Zwickauer Platz, 1999

53 F.-C.-Weiskopf-Platz, vor 1945

54 F.-C.-Weiskopf-Platz, 1991

55 Lageplan Maßnahme

56 F.-C.-Weiskopf-Platz, 2001

57 F.-C.-Weiskopf-Platz, 2013

58 Zerstörung F.-C.-Weiskopf-Platz, 1947

59 Müllerbrunnen, 2013

60 Sanierung der Straße, 2001

61 Straßensituation, 2013

Fotos 52/53/54/56/58/59/60: Stadtplanungsamt Dresden
weitere Fotos/Pläne: STESAD GmbH



52



53



54



55

■ F.-C.-Weiskopf-Platz

Der F.-C.-Weiskopf-Platz und die angrenzenden Gebäude bilden das Zentrum des Stadtteils Plauen. Ursprünglich befand sich an dieser Stelle der Dorfplatz des Oberdorfes. Die Verfüllung des dortigen Dorfteichs und die Umgestaltung zum Platz erfolgte im Zuge der gründerzeitlichen Neubauung von Plauen.

Es entstand eine große Grünfläche mit Bäumen und dem Müllerbrunnen. Im Jahr 1902 erfolgte die Einweihung des Brunnens, welcher bis heute ein Wahrzeichen des Stadtteils ist.

An allen Seiten des Platzes befinden sich Wohn-/Geschäftsgebäude und öffentliche Einrichtungen, wie das Rathaus Plauen, die Stadtteilbibliothek und das Seniorenheim. In den Läden am F.-C.-Weiskopf-Platz und der angrenzenden Chemnitzer Straße besteht ein umfangreiches Warensortiment für die Anwohnerinnen und Anwohner.

Die Neugestaltung der Fahrbahnen fand in den Jahren 2001 und 2010 bis 2012 statt. Dabei baute die Landeshauptstadt die Straßen grundhaft aus. Die Ausstattung der angrenzenden Gehwege erfolgte mit Natursteinen.

Der Umbau der Bushaltestellen ermöglicht heute ein barrierefreies Ein- und Aussteigen. Durch Bordsteinabsenkungen verbesserten sich zudem für mobilitätseingeschränkte Personen und Familien mit Kinderwagen die Zugänglichkeiten im öffentlichen Raum. Ebenfalls zum Leistungsumfang gehörte die Verlegung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen.



56



57



58



59



60



61



62



63



64

Zwickauer Platz

1994 fand die Beräumung des nicht mehr ansprechenden Zwickauer Platzes statt. Wenige Jahre darauf erfolgte die Neugestaltung der Spielplatzfläche. Der Platz lädt durch verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen Klein und Groß zum Verweilen ein.

Die Umgestaltung sah vor, den in die Jahre gekommenen Kletterturm durch das „Ei im Sand“ sowie eine Doppelwippe zu ersetzen. Zum Spielen eignen sich für die Kinder zudem eine Nestschaukel und eine Kletterspinne sehr gut. Außerdem ergänzen Sitzgelegenheiten und Fahrradständer die Anlage. Viele Pflanzen, Sträucher und gepflegte Wege gehören zum Bild des Zwickauer Platzes.

Im Zuge dessen erfolgte zudem der Abriss der alten und Neubau einer modernen, kunstvoll gestalteten Trafostation.



65



66



67

62 Zwickauer Platz vor Sanierung, 1998

63 Spielplatzöffnung, 1999

64 Lageplan Maßnahme

65 Wegenetz auf dem Platz, 2013

66 Gestaltete Trafostation, 2013

67 Spielplatzinsel, 2011

Fotos 62/63: Stadtplanungsamt Dresden

weitere Fotos/Pläne: STESAD GmbH

- 68 Spielplatz vor Sanierung, 1998
 - 69 Lageplan Maßnahme
 - 70 Spielplatzzeröffnung, 1999
 - 71 Spielplatzzeröffnung, 1999
 - 72 Spielplatz nach der Umgestaltung, 2011
- Fotos 68/70/71: Stadtplanungsamt Dresden
weitere Fotos/Pläne: STESAD GmbH



68



69

■ Kleinkinderspielplatz, Bienertstraße 20

Pressemitteilung der Landeshauptstadt Dresden vom 26. April 1999:

Neuer Sandspielplatz für Plauerer Kinder fertig gestellt

„Die kleinsten Plauerer und ihre Eltern haben Grund zur Freude. Am 27. April gab das damalige Stadterneuerungsamt den neuen Spielplatz in der Bienertstraße 20 zur Nutzung frei. Kinder können hier Burgen, Figuren, Kuchen

und vieles andere mehr herstellen-natürlich aus Sand. Sandkasten, Förderband und Sandradfigur stehen zur Nutzung bereit. Sandsteifindlinge begrenzen den Sandkasten und Rundholzpalisaden die Spielfläche. Zwei Sitz- und Aufenthaltsbereiche mit Bänken und Abfallbehältern komplettieren den Spielplatz, der sich besonders für Kinder von null bis sechs Jahren eignet. Größere Mädchen und Jungen finden auf dem nahe gelegenen Zwickauer Platz einen geeigneten Spielplatz, der ebenfalls kürzlich

fertig gestellt wurde. Bevor der neue Spielplatz im Giebelbereich der Bienertstraße 20 angelegt wurde, befanden sich hier noch Fragmente eines alten, längst nicht mehr nutzbaren Spielplatzes. Mit der Gestaltung des Spielplatzes konnte im Sanierungsgebiet Plauen zur weiteren Verbesserung des Wohnumfeldes beigetragen und ein neues Betätigungsfeld für Kinder geschaffen werden.“



70



71



72

Erneuerung von Straßen und Wegen

73



Die gründerzeitliche Bebauungsstruktur in Plauen ist durch ein netzartiges Straßensystem gegliedert. Dabei handelt es sich um Anlieger- und zum Teil Hauptverkehrsstraßen. Ziel der Straßensanierungen war die Verbesserung des Wohnumfeldes. Es sollten Straßenräume entstehen, welche den Durchgangsverkehr weitgehend ausschließen und Störungen auf ein Minimum reduzieren. Die Straßen im Sanierungsgebiet dienen dabei auch der Kommunikation, zur Freizeitgestaltung, dem Spiel und der Erholung.

Vor den Sanierungsmaßnahmen waren die Straßenräume häufig durch schadhafte Gehwegbeläge, verschmutzte Bereiche, mangelhafte Verkehrssicherheit, Verkehrslärmbeeinträchtigungen und ungeordnete PKW-Stellplätze geprägt.

Im Zuge der Sanierung erfolgte ein grundlegender Ausbau und die Umgestaltung aller Straßenzüge im Gebiet. Mithilfe der Straßenbaumaßnahmen wurde das Wohnumfeld wesentlich verbessert und fungierte zugleich als Anschlag für private Investitionen.

Innerhalb der Umgestaltung fanden die Einordnung des ruhenden Verkehrs und Baumpflanzungen statt. Ebenso erfolgte die Verbesserung der Verkehrssicherheit durch barrierefreie Wege, Gehwegvorstreckungen und die Einrichtungen von Tempo-30-Zonen.

Eine wichtige Maßnahme im öffentlichen Raum war unter anderem die Schaffung eines attraktiven Aufenthaltsbereiches an der Weißeritz. Dieser bettet sich heute in den stadtteilübergreifenden Weißeritzgrünzug ein.

Auch der Haltepunkt Plauen sollte aufgewertet werden. Dazu wurde ein Teil der Eisenbahnbrücke als Bei-

trag zur Verbesserung der stadtgestalterischen Situation reduziert.

Für die Um- und Neugestaltung des Straßenraumes wurden einheitliche Gestaltungsrichtlinien befolgt, welche nachfolgend aufgeführt sind:

- Asphaltbelag für Fahrbahnen
- gepflasterte Parktaschen
- Barrierefreiheit
- Erneuerung der Medien in Kooperation mit den Trägern

73 Auswahl Straßenbaumaßnahmen im Sanierungsgebiet

74 Blick auf Bienertmühle, um 1900

75 Blick Richtung Bienertmühle, 2000

76 Lageplan Maßnahme79

77 Stützmauer Altplauen, 2001

78 Blick Richtung Bienertmühle 2013

Bild 73: Dipl.-Ing. Schmidt Tiefbauplanungsgesellschaft mbH

Foto 74: Pfarramt Auferstehungskirche

Foto 75: Stadtplanungsamt Dresden

weitere Fotos/Pläne: STESAD GmbH



74



75



76

■ Straße Altplauen

Der grundlegende Ausbau der Straße Altplauen erfolgte im Jahr 2001. Die Stützmauer zwischen Zwickauer Straße und Reckestraße wurde auf 75 Metern Länge erneuert. Ebenso fand der Austausch der Gas-, Strom- und Beleuchtungsleitungen statt. Weiterhin ermöglicht heute eine Lichtsignalanlage den Fußgängern eine sichere Straßenquerung.

Das Vorhaben umfasste auch die Demontage der Straßenbahngleise. Nach 1945 führte eine Straßenbahnlinie über die Straße Altplauen zur Reckestraße und weiter zum Plauenschen Ring. Aus verkehrstechnischen Gründen legten die Dresdner Verkehrsbetriebe die Strecke im Jahr 1998 still.

Im Rahmen des Umbaus stellte die Baufirma die Fahrbahn in Asphalt her. Durch die neue Asphaltdecke verminderte sich der Verkehrslärm spürbar. Die Realisierung der PKW-Stellflächen und der Gehwege erfolgte in Natursteinpflaster.



77



78

- 79 Bienertstraße vor Sanierung, 2011
 - 80 Lageplan Maßnahme
 - 81 Bienertstraße nach Sanierung, 2013
 - 82 Realisierung 1. Bauabschnitt, 2011
 - 83 Kreisverkehr Bienertstraße, 2002
- Fotos/Pläne: STESAD GmbH



79



80

■ Bienertstraße

Die Bienertstraße erhielt ihren Namen nach dem Plauener Mühlenbesitzer Gottlieb Traugott Bienert. In der Zeit zwischen 1945 und 1991 hieß sie Kronacher Straße. Nach der politischen Wende bekam die Straße ihren früheren Namen zurück.

Ab dem Jahr 2011 erfolgten die Planung und Vorbereitung zum Ausbau der Bienertstraße. Das in den Jahren 2012 und 2013 realisierte Vorhaben umfasste die Neugestaltung der Fahrbahn und der Fußwege zwischen Zwickauer und Chemnitzer Straße.

Die Aufwertung des Straßenraumes der Bienertstraße hat einen Beitrag zur Verbesserung der gebietsübergreifenden Anbindung in Richtung Hofmühlenstraße/Weiße-ritzlauf gebracht. Es erfolgte ein Wechsel des Fahrbahnelags in Asphalt, um den Schallschutz für die Anwohner zu verbessern. Die Gehwege wurden mit Betonsteinen gepflastert. In den Kreuzungsbereichen ermöglichen heute Bordsteinabsenkungen die barrierefreie Nutzung der Wege.

Darüber hinaus erneuerten die Stadtentwässerung Dresden GmbH und die DREWAG die Straßenentwässerung und die öffentliche Beleuchtung.

- 84 Hofmühlenstraße, 2008
 - 85 Bautätigkeiten, 2011
 - 86 Lageplan Maßnahme
 - 87 Straße nach Sanierung, 2013
 - 88 Uferpromenade, 2013
 - 89 Blick zur Weißeritz, 2013
 - 90 Hofmühlenstraße nach Sanierung, 2013
- Fotos/Pläne: STESAD GmbH



81



82



83



84



85



86

■ Hofmühlenstraße

Die Hofmühlenstraße fand ihre erste Erwähnung um 1597 und hieß ursprünglich Wassergasse. Entlang der Straße befinden sich die bis heute erhaltenen Gehöfte des Plaauer Niederdorfes aus dem 17. und 18. Jahrhundert. 1904 erhielt die Straße ihren heutigen Namen nach der ehemaligen Hofmühle (später Bienertmühle).

Im Jahr 2011 wurde die Hofmühlenstraße grundhaft erneuert und umgestaltet zwischen Altplauen und Bienertstraße auf rund 190 Metern Länge. Einschließlich der angrenzenden Gehwege erhielt sie eine Befestigung aus Granitkleinpflaster, um dem historischen Bezug gerecht zu werden. Der PKW-Parkstreifen, welcher die Fahrbahn begrenzt, besteht ebenfalls aus Granitpflaster. Im Zuge der Bauarbeiten erneuerten die Stadtwerke Dresden zudem die Beleuchtungsanlage.

Unmittelbar an der Weißeritz entstand eine Promenade mit Sitzgelegenheiten und Spielgeräten sowie einer Gräser- und Staudenbepflanzung. Die Umgestaltung der Hofmühlenstraße ist eine Kombination aus Straßenraum- und Grünzuggestaltung.



87



88



89



90



91

■ Müllerbrunnenstraße

Die Sanierung der Müllerbrunnenstraße erfolgte im Jahr 2002. Zur Umsetzung kam der grundlegende Straßenausbau einschließlich der Herstellung des Einmündungsbereiches zur Zwickauer Straße. Dabei wurden die Fahrbahn, Gehwege und Parkflächen neu hergerichtet, unter Einbezug der Straße in eine Tempo-30-Zone. Heute ist sie eine ruhige Wohnstraße.



92



93



94

- 91 Müllerbrunnenstraße, 1998
- 92 Gehweg Müllerbrunnenstraße, 1998
- 93 Lageplan Maßnahme
- 94 Müllerbrunnenstraße, 2013
- 95 Klingenberger Straße, 1991
- 96 Blick von F.-C.-Weiskopf-Platz, 1991
- 97 Lageplan Maßnahme
- 98 Blick zum F.-C.-Weiskopf-Platz, 2010
- 99 Blick zum F.-C.-Weiskopf-Platz, 2013
- 100 Klingenberger Straße vor Sanierung, 2013
- 101 Klingenberger Straße nach Sanierung, 2014
- 102 Gehwegvorstreckung, 2014

Fotos 91/92/95/96: Stadtplanungsamt Dresden
weitere Fotos/Pläne: STESAD GmbH



95



96



97

■ Klingenberger Straße

Die Erneuerung des Abschnitts zwischen F.-C.-Weiskopf-Platz und Bienertstraße erfolgte ab 2010 beziehungsweise 2013 im Zuge der angrenzenden Straßenbauvorhaben.

Im Jahr 2014 erneuerte die Landeshauptstadt Dresden die Klingenberger Straße zwischen Bienertstraße und Würzburger Straße.

Im Zuge dieses Vorhabens wurden etwa 260 Meter Straße grundhaft ausgebaut. Die Fahrbahnerneuerung erfolgte in Asphalt und die Gehwege erhielten eine Befestigung aus Betonpflaster. Für die barrierefreie Gestaltung entstanden an den Einmündungen Bordabsenkungen als sichere Fußgängerquerungen.

Gleichzeitig verlegten die Ver- und Entsorgungsunternehmen ihre Leitungsbestände neu beziehungsweise um. Zudem wurden die Straßenentwässerung und die Straßenbeleuchtung erneuert.



98



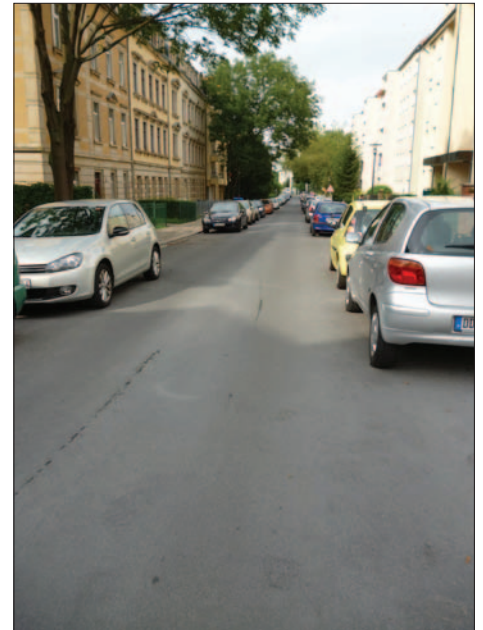
99



100



101



102



103



104

■ Reckestraße

Im Jahr 2001 erfolgte für die Reckestraße ein grundlegender Ausbau. Die Fahrbahn erhielt einen neuen Belag aus Asphalt und die PKW-Parkflächen sowie die Gehwege wurden gepflastert.

Das Erscheinungsbild des Straßenraums änderte sich zudem durch den Ausbau der ehemals vorhandenen Straßenbahngleise. Damit reduzierte sich der Verkehrslärm. Zum Leistungsumgang gehörte weiter die Neuverlegung von verschiedenen Leitungen (Gas, Energie, öffentliche Beleuchtung, Lichtsignalanlage).



105



106

103 Straße vor Sanierung, 1991

104 Lageplan Maßnahme

105 Gehweg vor Sanierung, 2001

106 Reckestraße, 2013

Fotos 103/105: Stadtplanungsamt Dresden

weiteres Foto/Plan: STESAD GmbH



107



108



109

■ Zwickauer Straße

Die Umgestaltung der Zwickauer Straße erfolgte in drei Bauabschnitten zwischen den Jahren 1994 und 2003. Der Straßenbelag war in einem desolaten Zustand, die Fahrzeuge parkten ungeordnet, die Bäume waren krank und die verkehrsberuhigte Zone, 30 Kilometer pro Stunde, blieb oft ignoriert. Darüber hinaus war der Kreuzungsbereich Zwickauer Straße–Bienertstraße sehr weitläufig und unübersichtlich.

Ziele des Straßenbauvorhabens:

- Gestaltung eines attraktiven Straßenraumes
- Reduzierung der Fahrbahnbreite
- Verkehrsberuhigung
- Schaffung zusätzlicher PKW-Stellplätze
- Straßenraumbegrünung
- Austausch des vorhandenen Baumbestandes
- Lärminderung durch einen Belagswechsel
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Die Fahrbahnbreite verringerte sich auf sechs Meter. Es erfolgte eine Einteilung der Straße durch Parkbuchten und einen Gehwegneubau. Die Realisierung des Fahrbahnbelags erfolgte in Asphalt einschließlich Kleinpflasterstreifen. Parallel zum Straßenbau wechselte die DREWAG Dresden die Gas-, Trinkwasser- und Elektroleitungen aus. Die Stadtentwässerung modernisierte zwischen Bienertstraße und Müllerbrunnenstraße den Mischwasserkanal.



110



111

- 107 Zwickauer Straße vor Sanierung, 1998
- 108 Desolate Gehwege, 1999
- 109 Lageplan Maßnahme
- 110 Zwickauer Straße nach Sanierung, 2012
- 111 Straßensanierung, 2000
- Fotos 107/108: Stadtplanungsamt Dresden
- weitere Fotos/Plan: STESAD GmbH

Modernisierung öffentlicher Einrichtungen





113



114



115

■ Rathaus Plauen

Das Grundstück für den Rathausbau stellte der Mühlenbesitzer Gottlieb Traugott Bienert im Jahr 1884 der Gemeinde kostenlos zur Verfügung. Bereits am 18. Oktober 1894 konnte der im Stil der Neorenaissance gestaltete Bau mit seinem 51 Meter hohen Turm feierlich eingeweiht werden. Am Eingang ist noch heute das damalige Gemeindewappen zu sehen.

Im Gebäude fanden seither neben Sitzungs- und Verwaltungsräumen der Gemeinde auch die Ortskrankenkasse, die Polizeiwache, das Standesamt und die Plauener Volksbibliothek ihr Domizil. Zeitweise existierte im Erdgeschoss auch eine Gaststätte, der sogenannte Ratskeller.

Nach der Eingemeindung Plaueus 1903 übernahm die Stadt Dresden das Rathaus als Außenstelle. In die Räume des früheren Ratskellers zog 1938 eine Filiale der Stadtsparkasse ein. Das Rathaus, die Nebengebäude und das Mosaiksteinpflaster (Stern) vor dem Eingang sind heute als erhaltenswertes Kulturdenkmal eingestuft.

Von 1992 bis 1996 erfolgte die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes. Das Ortsamt Dresden-Plauen hat hier nun seinen Sitz.



116



117

112 Postkarte aus dem 20. Jahrhundert

113 Rathaus Plauen, 1916

114 Rathaus Plauen, 1991

115 Lageplan Maßnahme

116 Fassadenstatue Rathaus Plauen, 1998

117 Rathaus Plauen, 2013

Karte 112: Pfarramt Auferstehungskirche

Fotos 113/114/116: Stadtplanungsamt Dresden

weiteres Foto/Plan: STESAD GmbH

118 Gebäude vor Sanierung, 1996
 119 Lageplan Maßnahme
 120 Eröffnung Stadtteilhaus, 1998
 121 Eröffnung Stadtteilhaus, 1998
 122 „Bahnhof Plauen“, 2013
 Fotos 118/120/121: Stadtplanungsamt Dresden
 weiteres Foto/Plan: STESAD GmbH



118



119

■ „Plauener Bahnhof“ –
 Kinder-, Jugend- und Familienhaus

Auf Initiative von Jugendlichen des Stadtteiles unter einem Träger der Jugendhilfe entstand im ehemaligen Bahnhofsgebäude ein soziokulturelles Zentrum. Der Umbau des Bahnhofes finanzierte sich mithilfe verschiedener Fördermittel, unter anderem aus der Städtebauförderung.

Das Jugendzentrum eröffnete nach umfangreichen Bau- und Sanierungsmaßnahmen feierlich am 25. September 1998 als „Plauener Bahnhof“ seine Türen.

Neben dem Freizeittreff betrieb das Stadtplanungsamt und der Treuhänderische Sanierungsträger STESAD GmbH von 1998 bis 2010 ein Stadtteilbüro im Gebäude. Dort konnten Bewohner des Sanierungsgebietes Fragen, Bedenken, Hinweise und Anregungen vorbringen.



120



121



122

■ „Plauener Bahnhof“ – Total abgefahren

Ein offenes Haus für Mädchen und Jungen... und immer auch für ihre Eltern

Freundinnen und Freunde treffen, spielen, Musik hören, Hausaufgaben machen, kochen, basteln, klettern und – auch ganz wichtig – einfach nur „abhängen“. Das übliche Programm in einem Kinder-, Jugend- und Familienhaus, so stellt sich der Plauener Bahnhof auf den ersten Blick dar.

Doch es steckt mehr dahinter: die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind sich bewusst, dass sie es mit Mädchen, jungen Frauen, mit Jungen und jungen Männern zu tun haben. Das wird auch in der Raumaufteilung deutlich: Neben dem großen Saal – der früheren Abfertigungshalle des Bahnhofes - und verschiedenen anderen Räumen (Kino, Küche, Spielhalle unterm Dach, Kletterwand) gibt es auch ein Mädchen- und ein Jungenzimmer. Hier können Mädchen oder Jungen auch mal unter sich sein und bleiben.

Die Mädchen und Jungen, die täglich im Plauener Bahnhof anzutreffen sind, verbringen hier nicht nur ihre Freizeit, sondern suchen und bekommen Rat und Hilfe. Ob es um Probleme mit Freundinnen oder Freunden geht, um Leistungsdruck in der Schule oder um Sorgen im Elternhaus – die Mitarbeiter suchen gemeinsam mit den Kindern, Jugendlichen und gegebenenfalls ihren Eltern oder anderen Bezugspersonen nach einer Lösung. Unterstützung und Beratung finden die Kinder und Jugendlichen insbesondere bei Themen wie Sexualität und Gesundheit,

Berufsorientierung und Lebensplanung oder Drogen, Essstörungen und Gewalt.

Wesentliches Anliegen aller Mitarbeiter ist die konsequente Orientierung der Angebote am Bedarf und Potential aller Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Besondere Beachtung erfahren dabei die sozialen Hintergründe und der geschlechtsspezifische Kontext.

Mit Hilfe integrierter Angebote werden so unterschiedliche und niedrigschwellige Zugänge ermöglicht. Das Haus wird als ein Ort verstanden, der gerade auch für Mädchen und Jungen in schwierigen, konflikthaften Lebenssituationen attraktiv ist, an dem sie sich ermutigt, bestärkt, anerkannt und aufgehoben fühlen.

Für die konkrete Arbeit heißt das vor allem, dass sich das geschlechtsreflektierte Arbeiten als eine Querschnittsaufgabe durch alle Aktivitäten, durch alle Schwerpunkte und Programme der Kinder- und Jugendarbeit zieht und von allen Beschäftigten mitgetragen wird.

Bei der Gestaltung von Schulprojekten und Workshops sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kompetente Anlaufstelle für die Lehrkräfte, Multiplikatoren und Eltern.

Der Plauener Bahnhof engagiert sich aktiv im Stadtteil (Stadtteilrunde der Kinder- und Jugendeinrichtungen, Familienerlebnistage, Straßenfeste) und darüber hinaus in regionalen und überregionalen Netzwerken (Arbeitsgruppen, Fachgremien, Jugendhilfeplanung).



123



124



125

Beitrag: Claudia Döring, 2014
123 Hauptraum des Plauener Bahnhofs
124 Hauptraum des Plauener Bahnhofs
125 Hauptraum des Plauener Bahnhofs
Fotos Stadtplanungsamt Dresden

Sanierung privater Wohn- und Geschäftsgebäude



126

Die Sanierung von privaten Gebäuden war ein maßgeblicher Bestandteil bei der Umsetzung der Sanierungsziele in Plauen. Nahezu flächendeckend modernisierten private Eigentümer ihre Gebäude und setzten sie instand. Durch den Anreiz, Fördermittel zu erhalten, modernisierten weitere private Investoren ihr Eigentum.

Das defizitäre und zum Teil verfallene Stadtbild, welches noch im Jahr 1994 Plauen prägte, wandelte sich im Sanierungszeitraum mithilfe von Städtebaufördermitteln und umfangreichen privaten Finanzierungen zu einem lebendigen und bunten Bild.

Neben den Sanierungsarbeiten an der Gebäudesubstanz erfolgte auch die Verbesserung der Wohnungsausstattungen und Grundrisse. So sind heute alle Wohnhäuser mit modernen Sanitär- und Heizungsanlagen ausgestattet.

Nachfolgend sind ausgewählte Beispiele der realisierten Projekte im Bereich der privaten Sanierung aufgezeigt.



127

- 126 Chemnitzer Straße, 1991
 - 127 Chemnitzer Straße, 2013
 - 128 Altplauen 16, um 1900
 - 129 Altplauen 16, 2003
 - 130 Lageplan Maßnahme
 - 131 Gebäude nach Sanierung, 2013
 - 132 Gebäudedetail, 1996
 - 133 Gebäudedetail, 2013
- Foto 126/129/132: Stadtplanungsamt Dresden
Foto 128: Pfarramt Auferstehungskirche
weitere Fotos/Plan: STESAD GmbH



128



129



130

■ Wohngebäude Altplauen 16

Der Eigentümer sanierte mit Hilfe von Städtebaufördermitteln im Zeitraum von 2009 bis 2011 das denkmalgeschützte Eckgebäude Altplauen 16. Die größten baulichen Veränderungen zum Bestand waren der Balkonanbau und Einbau eines Aufzuges.

Bereits im Jahr 2001 erfolgte die Sicherung des teilweise maroden Dachstuhles. Im Zuge der Sanierung erneuerte die Baufirma die desolaten Dachbalken. Dies beinhaltete ebenfalls den Austausch der geschädigten Geschossdecken. Es gelang zudem die Grundrisse an die aktuellen Bedarfe anzupassen, wobei die nicht mehr benötigten Wände entfernt wurden.

Bei der Erneuerung sämtlicher Fenster, Türen, Einbauten, Beläge sowie haustechnischen Installationen fand stets der Denkmalschutz eine große Beachtung.

Das Gebäude erhielt an der Straßenecke einen Turmaufsatz. Dieser war ursprünglich vorhanden, galt jedoch nach den Kriegszerstörungen als nicht wiederherstellbar. Insgesamt passten Fachleute das Gebäude energetisch und technisch an moderne Standards an.

Im Innenbereich entstanden Wohnungen mit hochwertigen Fußbodenbelägen und modernen Sanitärinstallationen. Die ehemaligen luftverschmutzenden Heizsysteme ersetzte der Eigentümer durch eine zentrale Brennwerttherme. Solare Kollektorflächen ergänzen heute die Heizungsanlage.

Der Gemeinschaftsgarten mit einem Grillplatz und einer Fahrradgarage runden die baulichen Veränderungen im Außenbereich ab.



131



132



133



134



135



136

■ Wohngebäude Chemnitzer Straße 82

Im Zeitraum von 1999 bis 2000 erfolgte die umfassende Sanierung des dreigeschossigen Wohngebäudes an der Chemnitzer Straße 82.

Die Modernisierung des Gebäudes umfasste die Anbringung von Wärmedämmung und das Verputzen der Fassade. Des Weiteren fand der Einbau neuer Fenster und Außentüren statt. Auch im Inneren erfolgten Sanierungsmaßnahmen an der Bausubstanz und Grundrissänderungen.

Der Eigentümer sah bei der Modernisierung der Außenanlagen zunächst den Abbruch der Nebengebäude vor. So beseitigte die Baufirma das eingeschossige Vordergebäude an der Chemnitzer Straße. Die entstandene Freifläche wurde begrünt.



137



138



139

134 Blick von Chemnitzer Straße, 1991

135 Ruinöser Zustand, 1996

136 Lageplan Maßnahme

137 Blick von Chemnitzer Straße, 1996

138 Freiflächen und PKW-Stellplätze, 2013

139 Blick von Chemnitzer Straße, 2013

Fotos 134/135/137: Stadtplanungsamt Dresden

weitere Fotos/Plan: STESAD GmbH



140



141



142

■ Wohngebäude Hofmühlenstraße

Auf den Grundstücken Hofmühlenstraße 59/61 und Hofmühlenstraße 55/57 wurden in den Jahren 2007 und 2008 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt.

Im ersten Bauabschnitt fand zunächst die Beräumung aller Nebengebäude und Fundamente im rückwärtigen Bereich statt. Darunter zählten Garagen, Stallungen und Schuppen.

Im zweiten Bauabschnitt erfolgte der Abbruch des zweigeschossigen Anbaus Hofmühlenstraße 55, da sich dieser Gebäudeteil auf dem Nachbargrundstück befand. Die folgenden Bautätigkeiten umfassten das Verputzen der Wandfläche und die Herstellung der Dachentwässerung.

Das Grundstück der Hofmühlenstraße 57 ist mit einem denkmalgeschützten Gebäude bebaut. Der Eigentümer baute sich das Haus in den Jahren 2007 bis 2012 zu privaten Wohnzwecken aus. Ziel war es, ein zeitgemäßes Wohnhaus zu schaffen und zugleich dieses denkmalgeschützte Gebäude in seiner Substanz, baulichen Eigenart und der Einfügung in den historischen Dorfkern von Plauen wieder herzustellen. Dies gelang vollständig. Die Erneuerung des Gebäudes war Anstoß für weitere Modernisierungsmaßnahmen in der Hofmühlenstraße.



143



144



145

140 Hofmühlenstraße, Mitte 19. Jahrhundert

141 Ruinöser Zustand, 2000

142 Lageplan Maßnahme

143 Straßenzug, 2012

144 Hofmühlenstraße 57 vor Sanierung, 2010

145 Hofmühlenstraße 57 nach Sanierung, 2013

Foto 140: Pfarramt Auferstehungskirche

weitere Fotos/Plan: STESAD GmbH



146



147



148

■ Wohngebäude Müllerbrunnenstraße 3, 5 und 7

Die desolante Dachentwässerung des Gebäudes Müllerbrunnenstraße 7 verursachte vor Sanierungsbeginn erhebliche Schäden am Gebäude Müllerbrunnenstraße 5. Im Mai 2000 stürzte daher ein Teil des Dachstuhls ein. Zudem waren sämtliche Holzbalken und -decken über dem zweiten Obergeschoss aufgrund der Durchfeuchtung von echtem Hausschwamm befallen. Die Sicherheit des öffentlichen Straßenraumes sowie der benachbarten Gebäude war nicht mehr gegeben.

Daher erfolgten zunächst Sicherungsarbeiten für alle drei Gebäude im Jahr 2001. Eine Baufirma brach die eingestürzten Dach- und Deckenteile auf der Straßenseite ab und entsorgte sie. Gleichzeitig beseitigte sie lose Mauer- und Putzteile.

Im Zuge der anschließenden privaten Sanierungen mussten, wie planerisch vorgesehen, die Drepelmauerwerke ergänzt und neue Sparren und Deckenbalken montiert werden. Die Dachabdichtungen, Erneuerung der Dachentwässerungen und Modernisierung der Gebäudeinnenräume übernahmen ebenfalls Fachfirmen.

Der Einsatz von alternativen Energien erfolgte durch den Einbau einer Holzpellettheizung und Solarkollektoren.



149



150



151



152



153



154

146 Rückansicht Müllerbrunnenstraße 3, 1996

147 Rückansicht Müllerbrunnenstraße 3, 2001

148 Lageplan Maßnahme

149/152 Müllerbrunnenstraße 3, 1996/2013

150/153 Müllerbrunnenstraße 5, 1996/2013

151/154 Müllerbrunnenstraße 7, 2000/2013

Fotos 146/147/149/150: Stadtplanungsamt Dresden

weitere Fotos/Plan: STESAD GmbH



155



156

■ Wohngebäude Reckestraße 4

Mithilfe von Städtebaufördermitteln sicherte der Eigentümer das Gebäude Reckestraße 4 im Jahr 1995 baulich und schützte damit Dach und Fassade bis zur Sanierung. Das Nebengebäude wurde zudem als Ordnungsmaßnahme ersatzlos abgebrochen. Nach dem Rückbau verputzte die Baufirma die verbleibende Mauer und stellte die Mauerabdeckung neu her.

Die darauffolgende Sanierung des Hauptgebäudes erfolgte durch einen privaten Investor. Dieser gestaltete und begrünzte auch die entsiegelte Freifläche.



157

155 Reckestraße 4 vor Sanierung, 1996
 156 Lageplan Maßnahme
 157 Hof mit Nebengebäuden, 2003
 158 Planung, 2003;
 160 Gebäude nach Sanierung, 2013
 Plan 158: TREUWOBA Dresden AG
 Foto 159: STESAD GmbH
 weitere Fotos: Stadtplanungsamt Dresden



158



159

160 Lageplan Maßnahme
 161 Hinterhofsituation, 2000
 162 Freifläche nach Umgestaltung, 1996/2013
 163 Gebäude vor der Sanierung, 1996
 164 Gebäude nach der Sanierung, 2013
 Fotos 161/163: Stadtplanungsamt Dresden
 weitere Fotos/Plan: STESAD GmbH



160

■ Wohn- und Geschäftshaus Zwickauer Straße 158

Innerhalb des „Städtischen Instandsetzungsprogrammes“ begann bereits im Jahr 1993 die Sicherung der Fenster und Türen im Gebäude Zwickauer Straße 158. Darauf erfolgte im Jahr 1994 die Trockenlegung des Mauerwerks.

In den Jahren 1997/1998 fand schließlich die grundsätzliche Sanierung des Mehrfamilienhauses statt. 2003 gestaltete der Eigentümer die Außenfläche gemeinsam mit dem Eigentümer des Nachbargebäudes Zwickauer Straße 160 um. Dabei entstanden unter anderem ein zentraler Müllplatz und ein Fahrradunterstand.



161



162



163



164



165

■ Wohn- und Geschäftshaus Zwickauer Straße 164

Das Gebäude Zwickauer Straße 164 ist ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude, welches im Jahr 1890 entstand. Das Objekt wurde mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln im Jahr 1997 saniert. Dabei entstanden sechs Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Auch die komplette Dachkonstruktion und die haustechnischen Anlagen setzten Fachfirmen instand.

Im Einzelnen bildeten der Einbau von neuen Bädern, einer neuen Heizungsanlage sowie die Erneuerung der Elektroinstallation die Hauptarbeiten im Gebäude. Das gesamte Dach wurde zudem neu gedeckt. An der Außenfassade erfolgten Putzarbeiten. Auch die Sandsteinflächen im Sockelbereich restaurierte die Baufirma nach historischem Vorbild.

Die Außenanlage erhielt eine umfangreiche Begrünung. Auf der verbleibenden Fläche schaffte der Eigentümer Sitzgelegenheiten für die Bewohner sowie einen Müll- und einen Wäscheplatz.



166



167

165 Lageplan Maßnahme

166 Gebäude vor der Sanierung, 1996

167 Gebäude nach der Sanierung, 2013

Fotos 166: Stadtplanungsamt Dresden

weiteres Foto/Plan: STESAD GmbH

Private Neubauvorhaben



168



169

■ Neubauten im „Stadtteilzentrum“

Der F.-C.-Weiskopf-Platz ist das Stadtteilzentrum in Plauen. In diesem Bereich entstanden seit 1990 die meisten Neubauten in Baulücken beziehungsweise auf minder genutzten Flächen, welche seit den Kriegszerstörungen 1945 brach lagen. Heute rahmen die historischen Gebäude zusammen mit der Neubebauung den Platz ein und bilden eine geschlossene Raumkante.

2006 erfolgte einer der umfangreichsten Neubauten im Sanierungsgebiet. An der Südseite des F.-C.-Weiskopf-Platzes errichtete ein privater Investor das „Seniorenzentrum am Müllerbrunnen“. Das Haus ist barrierefrei und bietet Platz für 102 Seniorinnen und Senioren. Es sind zudem Läden mit einer Fläche von 285 Quadratmetern im Erdgeschoss nutzbar.

Heute befinden sich im Gebäude neben Ladengeschäften die Stadtteilbibliothek Dresden-Plauen und weitere Dienstleistungsunternehmen und Geschäfte.



170



171



172



173



174



175

168 Blick von Müllerbrunnen Richtung Rathaus, 1916

169 Lageplan Auswahl Maßnahmen im Gebiet

170/171 Von Nöthnitzer Straße zur Reckestraße, 1991/2006

172/173 Blick auf ehemalige Nebengebäude, 1996/2013

174/175 Chemnitzer Straße, 1996/2006

176 Gebäuderückbau im Gebiet, rot gekennzeichnet: Abbrüche zwischen 1994 und 2014

Fotos 168/170/172/174: Stadtplanungsamt Dresden

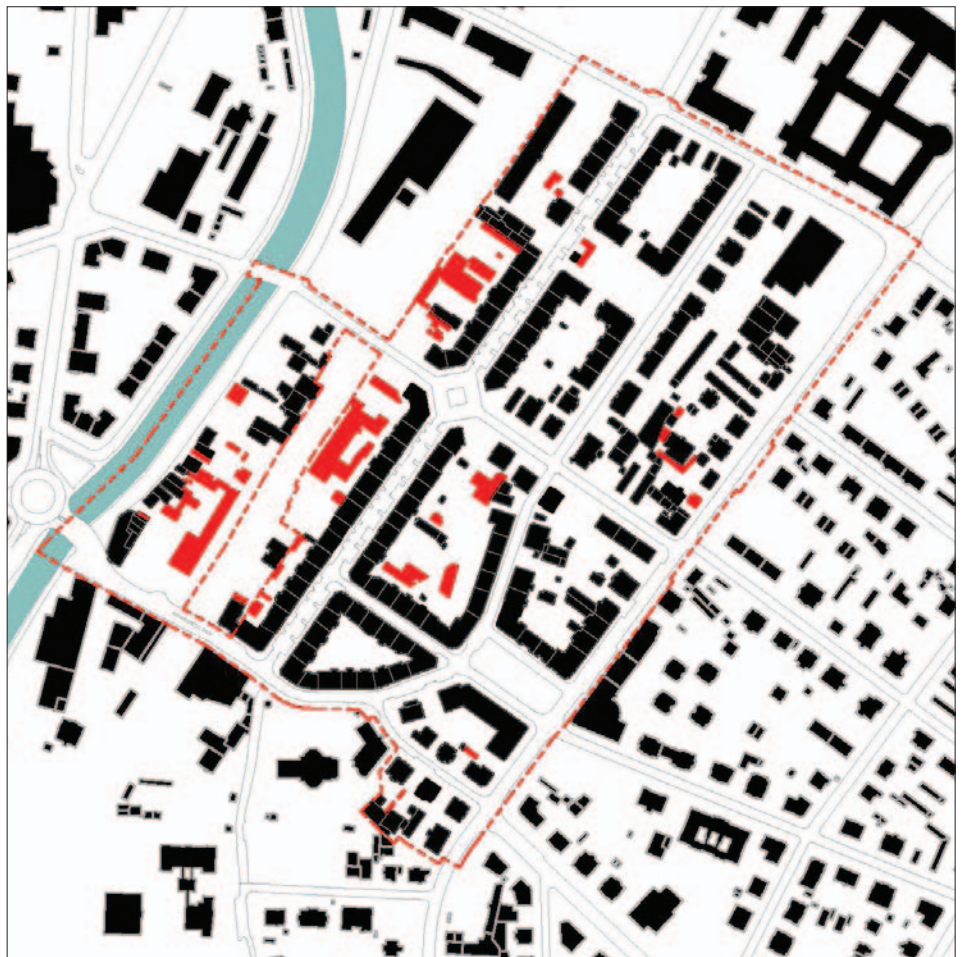
weitere Fotos/Plan: STESAD GmbH

Gebäuderückbau und Gestaltung privater Höfe

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen gehörte zu den Hauptaufgaben im Sanierungsverfahren. Sie waren erforderlich, um in Teilbereichen neue Nutzungen zu etablieren, Flächen zu gestalten oder Baumaßnahmen durchzuführen. Die Ordnungsmaßnahmen dienten somit der Verbesserung städtebaulicher Strukturen in Plauen.

Voraussetzung für die Durchführung dieser Maßnahmen war, dass sie mit den Zielen und Zwecken der Sanierung übereinstimmten. Innerhalb der Ordnungsmaßnahmen erfolgte im Anschluss der Abbruchmaßnahmen auch die Umgestaltung zu Grünflächen.

Durch den Abbruch der Hinterhäuser verbesserte sich die Wohnqualität. Die Entkernung zahlreicher Blockinnenbereiche hat nicht nur mehr Licht und Luft, sondern auch eine neue Freiraumqualität im privaten Wohnumfeld geschaffen und die Gründerzeitquartiere von Plauen entscheidend aufgewertet.





177



178

■ Abbruch ehemalige Getreidespeicher

Auf dem Grundstück Altplauen 26 befanden sich bis zum Jahr 2007/2008 beziehungsweise 2010 sehr prägende Gebäude. In den ehemaligen Speichern der Bienertmühle lagerte bis 1990 Getreide. Die Bauwerke störten massiv den angrenzenden historischen Dorfkern von Plauen. Bereits in den vorbereitenden Untersuchungen fiel dieser Missstand auf und ein Gebäuderückbau wurde als wichtiges Ziel festgelegt.

Die Durchführung des Abbruchs des kleineren Speichergebäudes und der Nebenanlagen erfolgte bereits im Jahr 2007/2008.

Vor dem Abbruch des Hauptspeichers prüfte das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden eine sinnvolle Nachnutzung. Als mögliche Folgefunktion kam eine Kletterhalle in Betracht. Da das Nutzungskonzept und die zur Verfügung stehenden Flächen nicht übereinstimmten, erfolgte der Abriss des großen Speichers im Jahr 2010.

Mit dieser Maßnahme haben sich die Entwicklungschancen für den historischen Dorfbereich wesentlich erhöht, da dieses städtebaulich störende Bauwerk beseitigt wurde.



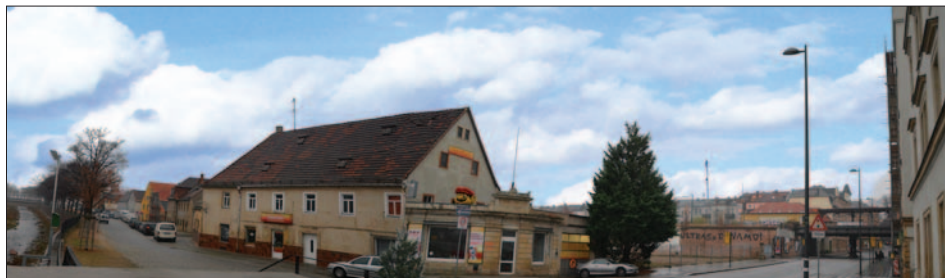
180



179



181



182

177 Blick auf Dorfkern mit Speicher, 2005

178 Lageplan Maßnahme

179 Ehemaliger Speicher, 2004

180 Blick auf Dorfkern während Abbruch, 2010

181 Abbrucharbeiten, 2010

182 Blick auf Dorfkern mit Speicher, 2013

Fotos/Plan: STESAD GmbH



183

■ Abbruch Hinterhäuser Zwickauer Straße 125

Im rückwärtigen Teil des Grundstücks Zwickauer Straße 125 erfolgte der Abbruch aller Nebengebäude. Es handelte sich hierbei um Garagen, Werkstatt Räume und um ein zweigeschossiges Wohnhaus.

Auf der freigewordenen Fläche entstanden nach der Sanierung des Vorderhauses für die Bewohner vier Pkw-Stellplätze. Ein Großteil der Freifläche ist heute begrünt und mit einem Obstbaum und verschiedenen Sträuchern bepflanzt.



184



185



186



187

183 Lageplan Maßnahme

184 Hofsituation, 2004

185 Nebengebäude Zwickauer Straße 125, 1998

186 Freifläche nach Abbruch, 2010

187 PKW-Stellplätze im Hof, 2005

Foto 185: Stadtplanungsamt Dresden

weitere Fotos/Plan: STESAD GmbH



188

■ Abbruch „Alte Schlosserei“ Zwickauer Straße

Die Hinterhäuser der Zwickauer Straße 128/130 nutzte vor 1990 eine Schlosserei als Werkstätten. Zu Beginn der Ordnungsmaßnahme im Jahr 2003 waren bereits mehrere Teilgebäude ohne Funktion und in einem schlechten Zustand. Zu diesem Zeitpunkt waren etwa 80 Prozent des Grundstücks versiegelt.

Im Sinne der Blockkonzepte zur Aufwertung der Innenbereiche entschied sich der Grundstückseigentümer, die ehemalige Schlosserei, den Industrieschornstein und den Flachbau entlang der Bahnstrecke abzubrechen. Daraufhin erfolgte die Verfüllung und Einebnung der Flächen mit Kies.

Nach der Sanierung der Wohngebäude ließ der Eigentümer einen Gemeinschaftsgarten, kleinteilige Mietergärten, PKW-Stellplätze sowie Müllplätze anlegen. Der ersatzlose Abbruch diente somit wesentlich zur Verbesserung der Wohnsituation.



189



190



191

188 Lageplan Maßnahme

189 Ehemalige Schlosserei, 2000

190 Blick auf Abbruchfläche, 2004

191 Gestaltete Freifläche mit PKW-Stellplätzen, 2013

Fotos/Plan: STESAD GmbH



192

■ Abbruch „VEB Klebstoffwerke Pirna“

Der Bereich zwischen den Wohngebäuden Zwickauer Straße 144 bis 152 und der Bahntrasse war bis 2003 stark bebaut. Die dortigen Industriebauten mit Nebengebäuden nutzte bis zum Jahr 1990 das ehemalige Klebwerk Dresden-Plauen, welches zu den „VEB Klebstoffwerken Pirna“ gehörte.

Der Innenbereich besaß keinerlei Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten für die Bewohner der Vorderhäuser. Zudem war im Erneuerungskonzept beschrieben, dass dieser Innenbereich besonders für die Stadtökologie eine besondere Bedeutung besitzt. Dabei sollte durch den Gebäuderückbau eine wichtige Frischluftschneise entstehen.

Die Abrissarbeiten umfassten das dreigeschossige Hintergebäude mit Produktionsräumen, den „Lösemittelschuppen“, den „Säureschuppen“, das zweigeschossige Verbindungsgebäude, das „Heizhaus“ mit dem 26 Meter hohen Schornstein und die Schuppengebäude sowie das „Trafohaus“. Nachdem die Abbruch- und Räumungsarbeiten abgeschlossen waren, erfolgte die Herrichtung der Höfe. Die Flächen wurden den Vorderhäusern zugeordnet. Es entstanden neue Gemeinschaftshöfe für die Anwohner.

Die vorgesehene Bebauung der Fläche wurde nicht realisiert. Auch die Bestrebung zur Gestaltung eines gemeinsamen Hofes für die Bewohnerinnen und Bewohner fand aufgrund der verschiedenen Interessen der Eigentümerschaft keine Umsetzung.



193



194

192 Hofsituation, 1998

193 Ehemaliges Klebstoffwerk, 1998

194 Lageplan Maßnahme

195 Freifläche nach Abbruch, 2002

Fotos 192/193: Stadtplanungsamt Dresden

weiteres Foto/Plan: STESAD GmbH



195

Beteiligung

■ Beteiligung der Bürger

Die Basis der Beteiligung von Bürgern bildet die Öffentlichkeitsarbeit. Um das gesamte Sanierungsverfahren möglichst transparent zu gestalten, fertigte die Landeshauptstadt Dresden und der Sanierungsträger frei verfügbare Broschüren und Aushänge an. Außerdem fanden Informationsveranstaltungen und Planungsausstellungen zum Sanierungsgebiet statt. Auch auf der Internetseite www.dresden.de kann sich jeder über Sachthemen zum Sanierungsgebiet informieren.

Das eigens eingerichtete Bürgerbüro diente als direkte Anlaufstelle. Dort war es möglich, Fragen zum Sanierungsverfahren zu klären, Stellung zu einzelnen Entwürfen oder Projekten zu beziehen und Meinungen zu äußern. Dies nutzen die betroffenen Bürger etwa bei der Erstellung der Blockkonzepte. Weiterhin fanden mündliche Befragungen mit den Bürgern, unter anderem zu Problemen im Gebiet, statt. Diese Punkte konnten so etwa bei der Erarbeitung des Erneuerungskonzeptes und den vorbereitenden Untersuchungen Beachtung finden.

Ebenso trugen Stadtteilstefte zur Verbesserung der Identifikation mit dem Stadtteil, des nachbarschaftlichen Miteinanders und der sozialen Situation in Plauen bei.

■ Initiative Plauen e. V.

Am 18. November 1994 gründeten 32 Plauener Frauen und Männer den Verein Initiative Plauen e. V., um die Aktivitäten zur Verbesserung der Lebensqualität wirksamer zu bündeln. Grundanliegen war die Förderung von Heimatgefühl und die Identifizierung der Bürger mit ihrem Wohn- und Arbeitsumfeld. Dabei bezieht sich die Arbeit des Ver-

eins seither auf den Erhalt der baulichen Qualitäten und der natürlichen sowie ökologischen Gegebenheiten von Plauen. Der Verein wirkt an der Verschönerung des Stadtteils, unter anderem durch seine Öffentlichkeitsarbeit, die Förderung von sozialen und kulturellen Aktivitäten und der Mitorganisation von Bürgerbeteiligungen im Prozess der Stadterneuerung mit.

■ Treuhänderischer Sanierungsträger

Seit Sanierungsbeginn begleitet ein Treuhänderischer Sanierungsträger das Verfahren. Im Jahr 2000 übernahm die STESAD GmbH diese Aufgabe. Sie unterstützt seither das Stadtplanungsamt bei der Durchführung.

Zu den übertragenen Aufgaben gehören: Koordination, Moderation, Öffentlichkeitsarbeit, Planung, Beratung, Vorbereitung und Begleitung von privaten baulichen Maßnahmen und Unterstützung von Investitionswilligen bei der Umsetzung ihrer Vorhaben. Auch die Treuhandschaft über die Finanzen wurde der STESAD GmbH bis 2010 übertragen.

Begleitend zum Sanierungsverfahren erfolgte die Einrichtung eines Stadtteilbüros im „Bahnhof Plauen“. Das Stadtplanungsamt und der Treuhänderische Sanierungsträger führten das Büro gemeinsam bis zum Jahr 2010.

196 Ausstellung im Rathaus Plauen, 2002
197 Modell zu den Sanierungszielen
198 Stadtteilstefte, 1999
199 Stadtteilstefte, 2002
Fotos 196/197: Stadtplanungsamt Dresden
weitere Fotos: STESAD GmbH



196



197



198



199

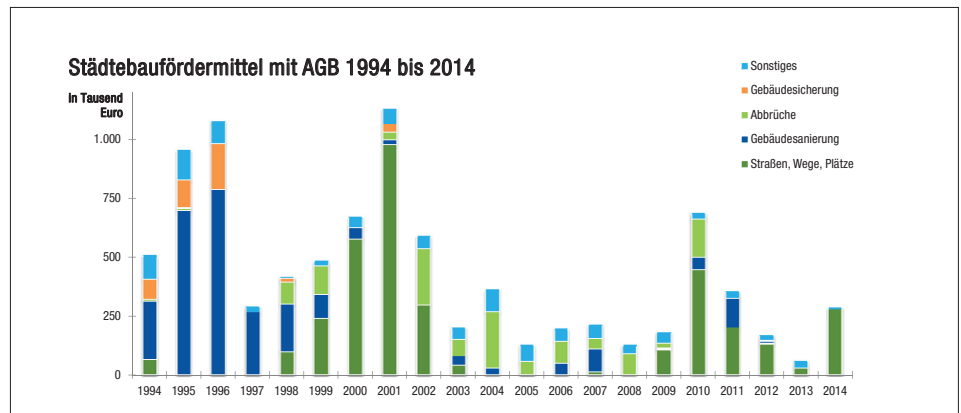
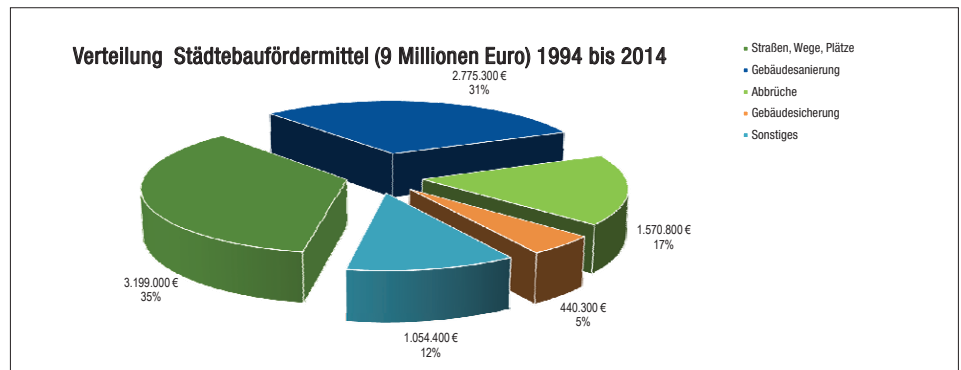
Sanierungsbilanz

Fördermitteleinsatz

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Dresden-Plauen kam das „Besondere Städtebaurecht“ des Baugesetzbuches (§§ 136 ff BauGB) zum Einsatz. Auf Grundlage dieser Gesetzgebung war es möglich, die Erneuerung des Gebietes mit Städtebaufördermitteln einschließlich AGB zu unterstützen. In den Jahren zwischen 1994 bis 2014 finanzierten zu je einem Drittel die Bundesrepublik Deutschland, der Freistaat Sachsen und die Landeshauptstadt Dresden Vorhaben in Höhe von rund neun Millionen Euro.

In den ersten fünf Jahren kamen die Fördergelder hauptsächlich für die Sanierung von Wohn- und Geschäftshäusern zum Einsatz. Allein die Modernisierung dieser geförderten Baumaßnahmen belief sich auf Gesamtkosten in Höhe von rund 5,3 Millionen Euro. Davon wurden 1,5 Millionen Euro durch Fördermittel und 3,8 Millionen Euro durch private Finanzierungswege finanziert. Zusätzlich verwirklichten in diesem Zeitraum private Investorinnen und Investoren sowie Eigentümer viele weitere Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden oder Neubauten ohne Fördermittel. Diese Baumaßnahmen konnten im Sanierungsgebiet nach § 7 h EstG steuerlich vergünstigt umgesetzt werden. Für insgesamt 50 Gebäude mit bescheinigten Baukosten in Höhe von 22 505 573 Euro wurde diese Vergünstigung genutzt.

Seit 1998 erfolgte die Verwendung von Städtebaufördermitteln zumeist zur Verbesserung der Infrastruktur und des Wohnumfeldes. Das Fördermittel stärkste Jahr war 2001. In diesem Jahr standen 1,3 Millionen Euro Fördermittel unter anderem für die Sanierung der Zwickauer Straße zur Verfügung.



200

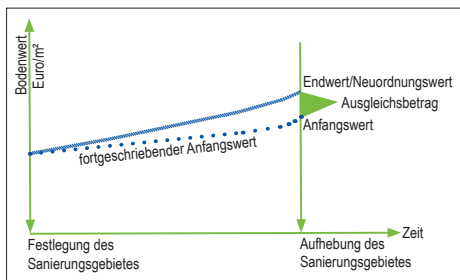
200 Daten beider Grafiken: Stadtplanungsamt Dresden/
STESAD GmbH

■ Ausgleichsbeträge

Zwischen 1994 und 2014 realisierten die Landeshauptstadt Dresden und private Eigentümer mit Städtebaufördermitteln Vorhaben zur Verbesserung der Gebietssituation. In dieser Zeit erfolgten unter anderem die Modernisierung von Straßen und Plätzen sowie die Sanierung privater Wohngebäude. Eine aufgewertete Umgebung und modernisierte Objekte erhöhen die Chancen auf Vermietung und damit auch den Marktwert der Grundstücke. Daraus ergeben sich unmittelbar Vorteile für die Eigentümer im Sanierungsgebiet.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück hätte, wenn keine Sanierung durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, den das Grundstück nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen hat (Endwert). Stichtag ist dabei der Tag, an dem das Sanierungsverfahren beendet ist und die Sanierungssatzung durch den Stadtrat aufgehoben wird.

Aus diesem Grund verpflichtet der Gesetzgeber die



Städte und Gemeinden dazu, die Grundstückseigentümer an den entstandenen Kosten der Sanierung in Form eines sogenannten Ausgleichsbetrages (umgangssprachlich Sanierungsgebühr) zu beteiligen. Der Ausgleichsbetrag entspricht der Erhöhung des Grundstückwertes, welchen die Sanierungen bewirkten.

Für die Erhebung des Ausgleichsbetrages gibt es zwei Verfahrenswege:

- nach Abschluss des Sanierungsverfahrens im Gebiet per Bescheid
- während der Durchführung der Sanierungsmaßnahme als vorzeitige Ablösung.

Bei Festsetzung des Ausgleichsbetrages nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) führt die Landeshauptstadt Dresden von diesem Betrag ein Drittel an den Bund und ein Drittel an den Freistaat Sachsen ab. Das verbleibende Drittel setzt die Stadt nach Abschluss der Sanierungstätigkeiten für Ausgaben im gesamten Haushalt Dresdens ein. Es kommt nicht mehr unmittelbar im Gebiet zur Geltung.

Die Landeshauptstadt Dresden bietet daher jedem Eigentümer in Sanierungsgebieten den Abschluss einer sogenannten vorzeitigen Ablösungsvereinbarung an.

Folgende Vorteile ergeben sich bei vorzeitiger Ablösung:

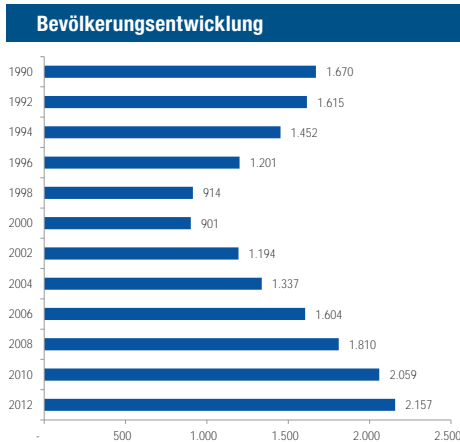
- Den Ausgleichsbetrag bei vorzeitiger Ablösung setzt die Stadt direkt im betroffenen Sanierungsgebiet ein.
- Ist der Betrag endgültig und in voller Höhe abgelöst, erfolgt keine erneute Berechnung oder Nachzahlung nach Abschluss des Sanierungsgebietes. Es besteht eine Rechtssicherheit für beide Parteien.
- Der Eigentümer kann selbst entscheiden, wann er den Ausgleichsbetrag steuerlich absetzen will.
- Es ist eine bessere finanzielle Kalkulation für Investoren gegeben.

Allen Eigentümern gilt ein besonderer Dank, die vorzeitige Ablösevereinbarungen getroffen haben. Ohne diesen finanziellen Ausgleich hätten verschiedene Vorhaben im öffentlichen Raum nicht stattfinden können.

Entwicklungen seit Sanierungsbeginn

Bevölkerungsstruktur

Für das Sanierungsgebiet erfasste die Landeshauptstadt Dresden im Jahr 1990 eine Bevölkerungszahl von 1670 Einwohnern. Im Jahr 2000 lebten nur noch 901 Menschen mit Hauptwohnsitz in dem Gebiet. Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang von etwa 46 Prozent. Dieser hohe Verlust verursachte entsprechende Leerstandsquoten im Wohnungsbestand und wirkte sich ebenfalls negativ auf die Situation der kleinteiligen Gewerbestruktur aus. Insgesamt verlor der Stadtteil in den 1990er Jahren maßgeblich an Vitalität. Die Bewohner wünschten sich verbesserte Wohnumstände, wie etwa sanierte Wohnungen. Im Jahr 1998 zeigte sich eine Stagnation des Bevölkerungsrückganges. Ab dem Jahr 2000 ist eine stetige Einwohnerzunahme zu verzeichnen.



202

Die Altersstruktur änderte sich in dieser Zeit ebenfalls. Im Jahr 1993 waren noch 28 Prozent der Altersgruppe 0 bis 17 Jahre zu verzeichnen. Dies reduzierte sich bis zum niedrigsten Bevölkerungsstand im Jahr 2000 auf 16 Prozent. Offensichtlich zogen viele Familien aus dem Gebiet weg. Die Gruppe der Senioren ab 60 Jahren nahm in den Anfangsjahren der Sanierung zunächst zu. Seit 2000 ist ein Bevölkerungsrückgang von Seniorinnen und Senioren festzustellen. Auch das Durchschnittsalter lag 2010 in Plauen bei 34 Jahren. Im städtischen Vergleich waren es 43 Jahre. Darin deutlich sichtbar wird der Trend, dass in den vergangenen Jahren vor allem (junge) Erwachsene nach Plauen zugezogen sind. Die Ergebnisse der Bevölkerungsentwicklung spiegeln sich auch in der Haushaltsstruktur wider. In den Jahren zwischen 1990 und 2000 nahm die Zahl der Zwei-Personen- und vor allem die der Ein-Personenhaushalte anteilig zu. Haushalte mit drei und mehr Mitgliedern waren rückläufig. Im Jahr 2010 lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei etwa 60 Prozent, wohingegen im Jahr 1994 etwa 40 Prozent zu verzeichnen waren.

Seit Sanierungsbeginn ist auch ein Wandel der Bewohnerzusammensetzung festzustellen. So nahm der Anteil an Studentinnen und Studenten sowie Selbständigen stark zu. Der Anteil an arbeitslosen Bewohnerinnen und Bewohnern verringerte sich deutlich.

201 Ermittlung Ausgleichsbeträge, Grafik Landeshauptstadt Dresden

202 Daten: Stadtplanungsamt Dresden

203 Daten: Stadtplanungsamt Dresden

Jahr	1993	1999	2012
Kinder und Jugendliche (0-17)	437 28 %	148 16 %	323 15 %
Erwachsene (18-59)	890 57 %	587 65 %	1.251 58 %
Senioren (>60)	234 15 %	166 19 %	582 27 %

203

Resümee



204



205

Das Wohnumfeld im Sanierungsgebiet Dresden-Plauen wurde durch verschiedene Maßnahmen aufgewertet. So erfolgte die Erneuerung aller Straßenzüge im Gebiet, die Neuanlage des Zwickauer Platzes und die Gestaltung der Uferzone an der Weißeritz.

Im Zuge der aufwendigen Straßenraumgestaltung im Bereich der Zwickauer Straße ordneten sich auch PKW-Stellplätze, Straßengrün und Stadtmöblierung ein. Die Hofmühlenstraße konnte im Jahr 2010 mit attraktiven Aufenthaltsbereichen gestaltet werden. Nachdem der Straßenraum um den F.-C.-Weiskopf-Platz 2011 fertiggestellt war, begann 2012/2013 die Herstellung der Bienertstraße zwischen Zwickauer Straße und Chemnitz-er Straße. Mit Hilfe der bereits geleisteten Ausgleichsbeträge gelang es im Jahr 2014 mit der Sanierung der Klingenberger Straße die Maßnahmen im öffentlichen Raum abzuschließen. Außerdem entstanden zwei Kinder-spielplätze neu.

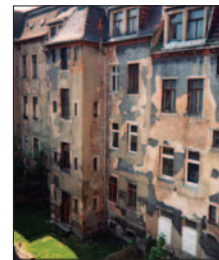
Aber auch bei den privaten Wohngebäuden zeigten sich spürbare Veränderungen. In den Jahren seit 1994 sanierten die Eigentümer viele Wohngebäude mit Liebe zum Detail. Zumeist erfolgte die Modernisierung durch private Finanzierungen als Folge der geförderten Anstoßmaßnahmen, etwa im öffentlichen Raum.

In diesem Zusammenhang konnten auch Baulücken und Brachflächen beseitigt werden. Durch Neubauvorhaben, insbesondere am F.-C.-Weiskopf-Platz, verbesserte sich die stadträumliche Struktur maßgeblich.

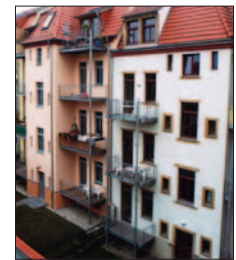
Vereinzelte Bewohnerbefragungen bestätigten dieses Ergebnis. Das Wohn- und Arbeitsumfeld hat sich nach ihrer Aussage sichtbar zum Positiven verändert und die Funktionstüchtigkeit des Quartiers, also das Ensemble aus Arbeiten, Wohnen und Erholen, ist fühlbar gestärkt.

Die modernen Wohnungen führten zu einer erneuten Quartiersbelebung. Besonders positiv benennen die Bürger die neu gestalteten Fassaden, welche die Straßenzüge optisch stark aufgewertet haben. Als Positivbeispiel nannte die Befragten vor allem die Zwickauer Straße.

Befürchtet wird durch die Bewohner eine Verdrängung der bestehenden Bevölkerungsmischung. Dies ist begründet durch Mietpreiserhöhungen nach der Sanierung. Die ausgeglichene Durchmischung der Bevölkerung sollte weitestgehend erhalten bleiben. Noch ist es durch mietpreis gebundene Wohnungen auch finanziell schwächeren Nutzern möglich, im Gebiet zu wohnen. Diese Mischung sollte auch nach Auslaufen der bestehenden Verträge nicht aufgegeben werden.



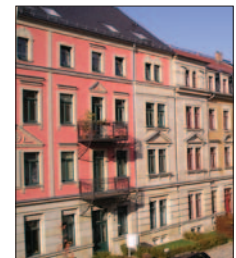
206



207



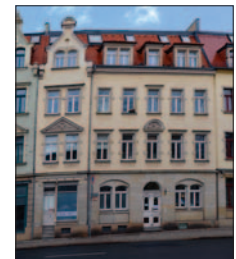
208



209



210



211

204/205 F.-C.-Weiskopf-Platz 4, 2006/2013
206/207 Müllerbrunnenstraße 3 1996/2001
208/209 Klingenberger Straße 4/6, 1996/2012
210/211 Altplauen 6, 1996/2013
Fotos 206/208: Stadtplanungsamt Dresden
weitere Fotos: STESAD GmbH

Beteiligte/Quellen

Beteiligte

- Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt
Frau Grosche, Frau Rieck
Abteilung Stadterneuerung
Freiberger Straße 39
01067 Dresden
www.dresden.de
- STESAD GmbH Dresden
Königsbrücker Straße 17
01099 Dresden
- „Initiative Plauen e. V.“
Vorsitzender Herr Manfred Zweynert
Kaitzer Straße 103
01187 Dresden
- Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende und
Bewohner im Sanierungsgebiet Dresden-Plauen

Quellen

- Erneuerungskonzept für das Sanierungsgebiet
Dresden-Plauen S 5, Fortschreibung:
STESAD GmbH (Oktober 2001)
- Vorbereitende Untersuchungen Dorfbereich
Dresden
– Plauen, Analyseergebnisse und Neuordnungskon-
zept: STESAD GmbH (Juni 2005)
- Vorbereitende Untersuchungen,
Abschlussbericht, Sanierung Dresden-Plauen:
FAI GmbH, Freie Architekten BDA, Stadtplaner
und
Ingenieure, Dresden, in Zusammenarbeit mit der
WÜSTENROT STÄDTEBAU- und ENTWICK-
LUNGSGE-
SELLSCHAFT mbH, Ludwigsburg (1990-1992)
- Plauen – Aus der Geschichte eines Dresdner
Stadt-
teils., Annette Dubbers (Herausg.):
Eigenverlag (2006)
- Informationsbroschüre zum Ausgleichsbetrag,
Landeshauptstadt Dresden
(aktualisierte Auflage, September 2011)
- Informationsflyer zum Weißeritzgrünzug,
Landeshauptstadt Dresden
(erste Auflage, März 2006)
- FAKT, Ergebnisse zum Netzkonzept Plauen,
Dresdner Verkehrsbetriebe AG, Abt. Verkehrs-
planung
und Marktforschung
(erste Auflage Oktober 1999)
- Albertbahn:
<http://www.dresdner-stadtteile.de/Sud/Plauen/Plau-enscherGrund/Albertbahn/albertbahn.html>
- Ausgleichsbeträge Sachsen:
<http://www.ausgleichsbetraege.org/>
- Dresdner Stadtteile – Plauen:
<http://www.dresdner-stadtteile.de/Süd/Plauen/plau-en.html>
- Stadtteilkarte Plauen: <http://www.dresden.de/de/02/06/auskunft/medien/atlas.html>

Bildnachweis

Bildnachweis

■ Landeshauptstadt Dresden

Geschäftsbereich Stadtentwicklung

Bildstelle des Stadtplanungsamtes

Abbildungen: 1, 8, 12, 13, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 43, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 60, 62, 63, 68, 70, 71, 75, 91, 92, 95, 96, 103, 105, 107, 108, 113, 114, 116, 118, 120, 121, 123, 124, 125, 126, 129, 132, 134, 135, 137, 146, 147, 149, 150, 155, 156, 157, 160, 161, 163, 166, 168, 170, 172, 174, 185, 192, 193, 196, 197, 200, 201, 202, 203, 206, 208

■ Landeshauptstadt Dresden

Geschäftsbereich Stadtentwicklung

Städtisches Vermessungsamt

Abbildungen: 3, 16, 17, 18, 27, 28, 30

■ STESAD GmbH Dresden

Königsbrücker Straße 17

01099 Dresden

Abbildungen: 19, 20, 21, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 44, 45, 46, 57, 59, 61, 64, 65, 66, 67, 69, 72, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 93, 94, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 106, 109, 110, 111, 115, 117, 119, 122, 127, 130, 131, 133, 136, 138, 139, 141, 142, 143, 144, 145, 148, 151, 152, 153, 154, 159, 160, 162, 164, 165, 167, 171, 173, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 194, 195, 198, 199, 200, 204, 205, 207, 209, 210, 211

■ Pfarramt der Auferstehungskirche

Gemeindebilderkatalog (CD)

Reckestraße 6

01187 Dresden

Abbildungen: 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 74, 112, 128, 140

■ 39. Grundschule

Archiv Jahreschroniken

Schleiermacherstraße 8, 01187 Dresden

Abbildung: 7

■ Otto Berlepsch

„Dittrich, Paul: Zwischen Hofmühle und Heideschanze. Geschichte der Vororte Plauen und Coschütz. Dresden 1940, S. 136“

Abbildung: 15

■ Dipl.-Ing. Schmidt Tiefbauplanungsgesellschaft mbH

Dölzschener Straße 6

01159 Dresden

Abbildung: 73

■ Landschaftsarchitektur Frase

Ölsaer Weg 9

01189 Dresden

Abbildung: 41

■ TREUWOBA Dresden AG, Architektengesellschaft,

Dipl.-Ing. Gerd Keiten-Schmitz

Dornblüthstraße 13

01277 Dresden

Abbildung: 158

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

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: STESAD GmbH
Idee und Konzept: STESAD GmbH
Redaktion: STESAD GmbH
Herstellung: Stadtplanungsamt, Heide Grosche und Ines Rieck

Druck, Redaktionsschluss Dezember 2014

Kein Zugang für elektronisch signierte und verschlüsselte Dokumente. Verfahrensanhträge 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.