



Dresden.
Dresdener



In der Stadt zu haus

Neue Wohnformen in Dresden

In der Stadt zu haus
Neue Wohnformen in Dresden



Frauenkirche (2)

Vorwort	6
1. Innerstädtisches Wohnen im Trend – Innenperspektiven für Dresden	8
1.1. Zauber des Zentrums	8
1.2. Charme der Innenstadtquartiere	8
1.3. Öffentliche Räume mit viel Grün	9
1.4. Die Qualitäten urbanen Wohnens	10
1.5. Gute Gründe für das Wohnen in der Innenstadt	10
2. Das Stadthaus – urbanes Lebensgefühl	12
3. Realisierte Stadt- und Stadtreihenhäuser	14
3.1. Kommunikative Wohnanlage Sächsischer Rundling	14
3.2. Gartenstadterweiterung Hellerau - Siedlung am Pfarrlehn	16
3.3. Nickern – neuer Stadtteil auf alter Militärbrache	17
3.4. Nestwerk Pillnitz – Gemeinschaftsprojekt in Passivhausbauweise	18
3.5. Ökologische Wohninsel Storchennest	20
3.6. Stadtreihenhausprojekt Bischofsweg	21
3.7. Lukas-Areal – erstes Stadthausprojekt in der Altstadt	22
3.8. Doppelhäuser „Am Jägerpark“	23
3.9. Mediterrane Gartenstadt Südhöhe	24
3.10. Lebensqualität am Schützenplatz	25
3.11. Atrium- und Atelierhäuser am Beutlerpark	27
4. Kreative Wohnlösungen auf kleinen Baufeldern	28
4.1. Beispiel Atelierhaus im Garten	28
4.2. Beispiel Gartenhaus in Striesen	29
4.3. Beispiel Doppelhaus in zweiter Reihe	30
4.4. Beispiel Gewerbebrache in Plauen wird Wohnquartier	31
5. Moderne Wohnformen im Bestand	32
5.1. Wohnen der besonderen Art in der Kunsthofpassage	32
5.2. Strehleiner Stadtgärten	33



Blick auf Dresdner Zentrum von Osten (12)

5.3.	Wohnen im Wasserturm	34	10. Stadthaus- und andere Projekte in Realisierung	62	
5.4.	Lofts in der Tabakfabrik Striesen	36	10.1.	Striesener Stadtgärten	62
5.5.	Umbau eines Gründerzeithauses in Pieschen	37	10.2.	Obere Neustadt - Wohnen am Alaunpark	63
5.6.	Sozialverträgliche Formen urbanen Wohnens	38	10.3.	Neues Wohnen im Hecht - Kiefernstraße	64
5.6.1.	Beispiel Wohnungsgenossenschaft Johannstadt (WGJ)	38	10.4.	Alte Kirschplantage Loschwitz	65
5.6.2.	Beispiel Kräutersiedlung Dresden-Gorbitz	40	10.5.	Vier Jahreszeiten im Semper-Wohnpark	65
5.7.	AWIG – Verein für gemeinschaftliches Wohnen	40			
6.	Modernes Wohnen im Dorfkern	42	11. Stadthaus- und andere Projekte in Planung	66	
6.1.	Sensible Modernisierung von Bauernhäusern	42	11.1.	Terrassenwohnungen am Schützenplatz	66
6.2.	Scheune in Obergorbitz wird Wohnhaus	43	11.2.	Stadhäuser An der Herzogin Garten	67
6.3.	Baugemeinschaft Wohnhof Altleutewitz	44	11.3.	Stadhäuser und Wohnungen am Hohenthalplatz	67
6.4.	Baugemeinschaft im Dorfkern von Altlößtau	45	11.4.	Stadt- und Stadtreihenhäuser auf Seminar- und Friedrichstraße	68
7.	Besonderheiten des Bauens in Gemeinschaft	46	11.5.	Gartenhofhäuser am Conertplatz	69
7.1.	Interessenten und Gründe für Bauen in Gemeinschaft	46	11.6.	Passivhausprojekt am Großen Garten	69
7.2.	Voraussetzungen für die Baugemeinschaft	47	11.7.	Als Grundstücksgemeinschaft zu Einzeleigentum – Passauer Straße	70
7.3.	Beispiel Kleinstgenossenschaft Görlitzer/Sebnitzer Straße	50	11.8.	Kleinzschochwitz Ufer – Grünes Wohnen mit Elbblick	71
7.4.	Beispiel Kontorhaus Friedrichstadt	52	11.9.	Bauträgerfreie Grundstücke: Kräutersiedlung und Nickern	71
7.5.	Beispiel Böhmisches Straße - „b33“	53			
8.	Modernes Bauen in Passivhausbauweise	54	12. Weiterdenken: Nachhaltige Stadthäuser für Dresden	72	
8.1.	Prinzip Passivhaus	54	13. Finanzierung und Förderung privater Bauvorhaben	74	
8.2.	Klimaschutz plus Klimakomfort	55	14. Orientierungsplan Standorte	76	
8.3.	Zusatzkosten	56	15. Serviceteil Institutionen und Ansprechpartner	78	
8.4.	Passivhaus und weltweite Green-Building-Konzepte	56	16. Bildnachweis	79	
8.5.	Klimawandel und Passivhaus	57			
9.	Wohnbauflächenmanagement – Service der Stadt für bauwillige Bürger	58			
9.1.	Dresdner Wohnbauflächen-Potenziale	58			
9.2.	Wohnbauflächenmanagement initiiert und moderiert	58			
9.3.	Selbstnutzer und Baugemeinschaften	60			
9.4.	Weitere Serviceangebote	60			



Palais im Großen Garten (12)



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das freistehende Einfamilienhaus gilt seit Jahrzehnten als das unangefochtene Wohnleitbild und ist mit Abstand die favorisierte Wohnform der Deutschen. Die Bedingungen, die dieser Wohnform zum Durchbruch verhelfen, haben sich inzwischen gewandelt. Es ist deshalb zu erwarten, dass sich neue Wohnpräferenzen herausbilden. Vermutlich wird das freistehende Einfamilienhaus seine Dominanz für bestimmte Bevölkerungsschichten verlieren. Neue Bauformen, etwa moderne Stadthäuser oder Reihenhäuser, gewinnen immer mehr an Format.

Zwar verfügt die Landeshauptstadt Dresden über ein reichhaltiges und differenziertes Wohnungsangebot, aber dennoch ist es derzeit nicht möglich, allen Bedürfnissen und Anforderungen das richtige Angebot gegenüber zu stellen. Insbesondere die Tendenz, sich wieder verstärkt in der Stadt als einem wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum niederzulassen, löst zwangsläufig eine Suche nach neuen, innovativen Wohnformen aus. Außer den Regelungen der Baugesetzgebung sind kreativen, zukunftsweisenden Ideen keine Grenzen gesetzt, sich im Rahmen der individuellen Möglichkeiten sein Heim oder seine Wohnung zu konzipieren.

So ist es aber trotzdem keineswegs notwendig, absolut neue Ideen zu entwickeln. Vielmehr erscheint es sinnvoll, gerade in historisch gewachsenen Städten wie Dresden an Altes anzuknüpfen und mit neuen Anforderungen an das Wohnen zu verbinden. Die leidvolle Zerstörung der gesamten Innenstadt Dresdens zum Ende des Zweiten Weltkrieges führte neben der Vernichtung von Kulturgütern auch zur kompletten Vernichtung der hochverdichteten Wohnbebauung im Stadtzentrum. Gerade diese wies innenstadttypische Besonderheiten auf, die zumindest in Dresden in Vergessenheit geraten schienen. Hier gilt es anzuknüpfen. Wie in jeder großen Stadt mit historischen Wurzeln sind die Ressourcen an bebaubaren Flächen auch im Innenstadtbereich Dresdens äußerst gering bemessen und damit wertintensiv, aber auch wertbeständig. Dresden weist zusätzlich die Besonderheit auf, dass in Folge der Kriegszerstörungen in der Innenstadt bis heute erhebliche Baulücken oder sogar Brachflächen zu finden sind. Die logische Folge ist, dass an diesen Stellen nur eine stark verdichtete, qualitativ hochwertige Bebauung, in Frage kommen kann; zur Belebung der Innenstadt zweckmäßigerweise Wohnbebauung.

Die Idee des Einfamilienhauses, das auf minimaler Grundfläche durch das Anordnen der zum Wohnen notwendigen Räume mehrere Ebenen nutzt, ist nicht neu. In der historischen Dresdner Innenstadt

war diese Art der Nutzung weit verbreitet. So befanden sich in der straßenbegleitenden geschlossenen Bebauung viele schmale Häuser, die in den unteren Etagen Handel und Gewerbe erlaubten, in den oberen Etagen wohnte die Familie des Hausbesitzers, oft auch mehrere Generationen.

Diese Grundidee lebt in den so genannten Stadthäusern wieder auf. Sie bieten modernes, innovatives Wohnen mitten in der Stadt, im eigenen oder gemieteten Haus, in der Regel mit großen Balkonen und Dachterrassen. Die kurzen Wege zur Arbeit, zu allen relevanten Dienstleistungsangeboten, Versorgungseinrichtungen und kulturellen Highlights sind ein unbezahlbarer Vorteil des Wohnens in der Innenstadt.

Der Begriff der Innenstadt darf dabei in Dresden nicht zu eng gesehen werden. So können zum Beispiel die Wilsdruffer Vorstadt, die Friedrichstadt, die Innere und Äußere Neustadt, die Johannstadt als Quartiere, die unmittelbar an das Zentrum anschließen, durchaus als innerstädtische Wohnstandorte betrachtet werden.

Die dem Stadthaus inne wohnende Grundidee hat nun auch in Dresden verstärkt Anhänger gefunden. So entwickelt sich in Dresden sowohl ein Nachfrager- als auch ein Anbietermarkt in diesem neuen, alten Segment der Wohnkultur. Eine weitere Aufwertung innerstädtischer Wohngebiete ist absehbar.

Die Aufwertung der Stadtlandschaft in Sanierungsgebieten, die Bildung von Bauherrengemeinschaften zwecks Neubau oder Sanierung von Bestandshäusern, die Begleitung von Projekten durch die Sächsische Aufbaubank-Förderbank, private Initiativen von Einzelpersonen oder Investoren, alle diese Aktivitäten tragen dazu bei, Dresden neben seiner kulturellen Attraktivität auch zu einem Wohnstandort weiter zu entwickeln, der höchsten Qualitätsansprüchen gerecht wird.

Mit der hier vorliegenden Broschüre möchten wir Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, zeigen, welche Möglichkeiten in unserer Stadt Dresden bestehen und genutzt werden können. Sollte Sie das Betrachten der Broschüre oder die eigene Wahrnehmung zum Überdenken Ihrer eigenen Wohnsituation angeregt haben, sind wir gern bereit, Ihnen mit weiteren Informationen Wege zum Wohneigentum aufzuzeigen.

Jörn Marx
Beigeordneter für Stadtentwicklung

1. Innerstädtisches Wohnen im Trend – Innenperspektiven für Dresden



1.1. Zauber des Zentrums

Wer mit Muße durch die Dresdner Innenstadt schlendert, vorbei an Zwinger, Semperoper, Schloss und Frauenkirche, durch die Münzgasse zu den Brühlschen Terrassen mit Blick auf die Stadtlandschaft und den Fluss, über die Augustusbrücke, vorbei am Goldenen Reiter zur Hauptstraße und ihren stimmungsvollen Passagen, der wird immer wieder ergriffen vom besonderen Zauber dieser Stadt.

Er speist sich nicht allein durch den barocken Glanz und die Geschichte der kunstsinnigen Metropole, von der immer wieder auch kräftige wirtschaftliche Impulse ausgingen. Das Wissen um die Zerstörung und die Kraft des Wiederaufbaus mit der Frauenkirche als Symbol gehören ebenso dazu wie die Integration verschiedener gelebter und gebauter Zukunftsvisionen, die Verbindung von Stadt und Fluss, von Kultur, Wirtschaft und Hochtechnologie, das zähe Ringen um Bewahrung, Neuinterpretation und das Setzen neuer Zeichen mit Synagoge, neuem Landtag, Kristallpalast, Congress-Center oder dem Neuen Konzertsaal der Hochschule für Musik am Wettiner Platz. Die Seele der Stadt spürt man im Zentrum am stärksten.

1.2. Charme der Innenstadtquartiere

Mit dem neuen Planungsleitbild Innenstadt in Verbindung mit Instrumenten wie dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) stellt sich Dresden darauf ein, eine für die Bürger wie für die Gäste der Stadt attraktive, lebendige Innenstadt auszuprägen, die den Ansprüchen einer nachhaltigen Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert gerecht wird und Dresden im globalen Standortwettbewerb stärken will.

Dazu gehört die Orientierung auf eine eher kleinteilige Funktionsmischung aus Handel, Gastronomie und Dienstleistungen, bürgernahe Verwaltung, Bildung und Forschung, Kunst, Kommunikation, Entspannung und nicht zuletzt Wohnen. „Nutzungsmischung schafft beeindruckende, immer wieder neue und überraschende Stadterlebnisse und ermöglicht die Stadt der kurzen Wege“ (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dresden).

Das aktuelle Planungsleitbild 2007 ist eine kritische Würdigung und Fortschreibung seines Vorgängers aus dem Jahr 1994. Die Aussagen zur Profilierung von Standorten in der Innenstadt sind gegenüber den 90er Jahren deutlich differenzierter. So ist beabsichtigt, die Dichte der Bebauung standortspezifisch stärker von innen nach außen zu staffeln. Vor allem geht es aber darum, die besonderen Stärken und Begabungen der einzelnen Quartiere genauer herauszuarbeiten, ihren spezifischen Charme zu entfalten.



Blick vom Elbhänge auf das Blaue Wunder (12)

Neben den enger gefassten Innenstadtquartieren des 26er Rings wird der Blick des erneuerten Planungsleitbildes Innenstadt auch auf die Verflechtungsbereiche wie die Friedrichstadt oder die Johannstadt gelenkt und ein größerer Betrachtungsraum mit seinen strukturellen, funktionalen und ideellen Verbindungen in den Blick genommen.



Gläserne Manufaktur am Strážbuzer Platz (12)



Café in der Neustadt (12)



Goldener Reiter (12)



1.3. Öffentliche Räume mit viel Grün

Ein erklärtes Ziel künftiger Stadtgestaltung besteht darin, die für Dresden prägende Verbindung von Stadt und Landschaft durch ein Zusammenspiel von moderater städtebaulicher Dichte mit viel Grün weiter zu stärken. Auch innerstädtische Brachen – das sind rund 55 Hektar sowie weitere 215 Hektar in den Verflechtungsräumen – können als hochwertige Grünflächen temporär oder dauerhaft die Lebensqualität der Innenstadt erhöhen.

Auf Flächen mit überdurchschnittlicher baulicher Dichte sind als Ausgleichsmaßnahmen etwa die Entsiegelung von Hinter- oder Innenhöfen, Dach- oder Fassadenbegrünungen vorzusehen.

Mehr als bisher wird ein differenziertes Stadtgrün in Gestalt straßenbegleitender Baumreihen, kleiner Stadtteilparks („Pocketparks“), renaturierter Wasserläufe oder durchgrünter Wohnareale künftig die großen Grünzonen und Parks der Stadt wie ein Netz verbinden.

Als Teil des Netzes soll der Große Garten über Blüherpark und Bürgerwiese sowie die aufzuwertende Lingnerallee stärker an das Stadtzentrum angeschlossen werden. In entgegengesetzter Richtung erfolgt die Anbindung des Großen Ostrageheges über Terrassenufer und Pieschener Allee sowie über den aufgewerteten Straßenzug Ostraallee – Magdeburger Straße an das Stadtzentrum. Die großen Radialstraßen Richtung Zentrum sollen den Charakter von Alleen erhalten. Der Ring um die Altstadt wird zum großzügigen „Altstadtboulevard mit Alleen und mit durch Wasserflächen herausgehoben gestalteten Freiräumen“ (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dresden).

Für die Ränder der Innenstadt und die Verflechtungsräume wird im Planungsleitbild Innenstadt das Bild einer urbanen Gartenstadt formuliert: kompakt, grün, weniger dicht, mit öffentlichem Grün.

Ein attraktives Grünnetz verbessert nachhaltig die Aufenthalts-, Lebens- und Wohnqualität in der Innenstadt und vermag in Zeiten des Klimawandels die tendenziell zunehmenden Sommertemperaturen zu puffern.

Zugleich rückt nach einer Stadtentwicklungsphase mit dem Schwerpunkt auf Ergänzungen und Sanierung des Gebäudebestands nun die Aufwertung und Ausgestaltung öffentlicher Räume verstärkt in den Mittelpunkt.

Attraktive öffentliche Plätze und Grünanlagen sind ein wesentlicher Beitrag zur Lebendigkeit und zur Identifikation mit der Stadt. Sie ziehen zukunftsfähige Investitionen und Projekte an und definieren Wohnlagen und Adressen. Hier kristallisieren sich einprägsame Standortmarken mit neuen Angeboten für Arbeiten und Wohnen heraus, die sich gegen die Konkurrenz innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes behaupten können.

Die Stadt bereitet die Rahmenbedingungen für eine angemessene Entwicklung dieser künftig exzellenten (Wohn-)Standorte aktiv, ressortübergreifend in Kooperation mit den Eigentümern vor. Neben Neumarkt und Altstadtboulevard gehört dazu ein breites Spektrum hochwertiger Lagen mit Bezug zu Elbe und Parks wie:

- der Weißeritzpark
- das Robotron-Areal mit der Lingnerallee
- das Terrassen- und Käthe-Kollwitz-Ufer
- die Obere Neustadt über dem Alaunpark
- der Neustädter Hafen mit dem „Canaletto-Blick“
- die Friedrichstadt
- die Wilsdruffer Vorstadt.



Neumarkt – Ostseite (2)



Landhaus – Stadtmuseum (12)

Eine hohe Priorität und impulsgebende Funktion bei der Qualifizierung der Ost-West-Achse beiderseits der Elbe misst die Stadt darüber hinaus der Etablierung von Familienwohnen in der Friedrichstadt und der Entwicklung des „Musikerviertels“ Wilsdruffer Vorstadt bei sowie stadträumlichen Einzelmaßnahmen mit einem differenzierten Spektrum möglicher Arbeits- und Wohnstandorte mit eigener Identität für unterschiedliche Nutzergruppen. Hierzu gehört ergänzend die Parkstadt Johannstadt.

1.4. Die Qualitäten urbanen Wohnens

Bereits seit den 70er Jahren bemühen sich viele deutsche Städte, Innenstadt-Wohnen wieder attraktiv zu machen, um die Zersiedlung an den Rändern zu stoppen, die stadtnahe Natur zu schonen und die Infrastruktur besser zu nutzen. Vor allem seit der Jahrtausendwende streben viele Städte nach neuen urbanen Wohnformen, die ihren städtebaulichen Ausdruck in Stadthäusern oder „Townhouses“ finden.

In Dresden konzentrierte sich der Trend zum Häuschen im grünen Umland vor allem auf die 90er Jahre. Parallel verstärkte die Stadt ihre Anstrengungen, Eigenheimflächen für Häuslebauer auf geeigneten städtischen Brachflächen auszuweisen und teilweise selbst zu erschließen. Dazu gehörten erste Stadtreihenhäuser im Rahmen des Projekts „Landschaftsstadt Kaditz-Mickten“ Mitte der 90er Jahre, die Erweiterung der Gartenstadt Hellerau oder die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Nickern. Ebenso sind die umfangreichen Maßnahmen der Bestandssanierung und des Stadtumbaus zu nennen, nicht zuletzt auch zur Wohnumfeldverbesserung großer städtischer Siedlungen, mit

denen das Wohnen in der Stadt an Attraktivität gewonnen hat.

Bereits seit dem Jahr 2000 ist der Zuzug aus dem Umland nach Dresden größer als der Wegzug. Und seit 2004 verstärkt sich die Trendwende. Dennoch findet der Eigenheimbau, dessen Größenordnung derzeit deutlich unter 1000 Wohneinheiten beträgt, noch überwiegend an der Peripherie statt.

1.5. Gute Gründe für das Wohnen in der Innenstadt

Die Gründe für eine letztlich europaweite Rückbesinnung auf die Qualitäten urbanen Wohnens sind vielgestaltig und reichen von der wieder zunehmenden Funktionsmischung in den Innenstädten über den Wegfall störender Industrie- und Gewerbeanlagen, das Entstehen freier Flächen durch brachgefallene Industrie-, Verkehrs- oder Militäranlagen bis zur Verteuerung der Benzinkosten.

Eine steigende Zahl von Menschen sieht sich angesichts der zunehmenden Flexibilisierung von Arbeits- und Lebensverhältnissen auf ein berufliches und privates Netzwerk angewiesen, dessen Effizienz die Stadt mit einem hohen Maß an Nähe und Erreichbarkeit unterstützt. Eine funktionierende Verkehrsinfrastruktur, die Nutzung unternehmensnaher Dienstleistungen, Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie ein qualifizierter Arbeitsmarkt sind wichtig. Aber auch eine lebendige Event- und Clubkultur, Kinos, Theater und ein breites Spektrum an verschiedensten Veranstaltungen, Festspielen, Kongressen und Sportereignissen locken in der Stadt.



Auf der Terrasse von Schloß Albrechtsberg (12)



Festspielhaus Hellerau (12)



Kristallpalast (12)



St. Benno Gymnasium (12)

Fazit

- Das Leben in der City ist intensiver und chancenreicher und bietet dennoch Raum für Rückzug, Privatheit und Entspannung.
- Das Wohnen in der City muss nicht teuer sein. Wie Untersuchungen belegen, werden Kostenvorteile im Außen- oder Vorortbereich wie günstigere Mieten oder Grundstückspreise in den meisten Fällen kompensiert durch höhere Kosten für Mobilität. Wohneigentum in der City hat heute zudem wesentlich günstigere Chancen auf Werterhalt oder Wertsteigerung der Immobilie, insbesondere bei überdurchschnittlicher Energieeffizienz und Nutzung regenerativer Energien.
- Das Wohnen in der City ist umweltschonender. Noch drastischer als auf den eigenen Geldbeutel wirkt sich der langfristige Kostennachteil von Zersiedlung auf die kommunalen Infrastrukturaufwendungen aus. Zudem spart die kompaktere Bauweise eines Stadthauses Heizenergie gegenüber einem freistehenden Einfamilienhaus. Selbst ein Nullenergiehaus im Umland ist ein zweifelhafter Fortschritt für CO₂-Einsparung und Klimaschutz, wenn dafür unvergleichlich mehr an Emission durch mehr Verkehrsaufkommen entsteht.

2. Das Stadthaus – urbanes Lebensgefühl



Das typische Stadthaus war (und ist) ein „Bürgerhaus“ auf kleiner Parzelle, was auch dem weniger kapitalkräftigen Bürger erlaubte, in der Innenstadt Eigentum zu bilden. Eines der beeindruckendsten Beispiele aus der Dresdner Geschichte sind die teilweise erhaltenen Bürgerhäuser an der Hauptstraße in der inneren Neustadt.

Im Gegensatz zum „Land“-Haus und später zum typischen Siedlungshaus in der Vorstadt schafft es keinen separierten Baukörper, den man umschreiten könnte, sondern es reiht sich selbstbewusst mit einer repräsentativen Schauseite in einen Straßenzug wie in eine Reihe mehr oder weniger Gleichgesinnter ein. Die Straße oder der Platz als Kommunikationsraum war schon immer ein konstituierendes Moment für bürgerliches Leben in der klassischen europäischen Stadt, und der Bezug zum öffentlichen Raum gehört in diesem Sinn zum Stadthaus direkt dazu.

Mit der Renaissance innerstädtischen Wohnens wurde das Stadthaus wiederentdeckt und an ein modernes urbanes Lebensgefühl angepasst. Vor allem seit der Jahrtausendwende findet dieser vielgestaltige Haustyp immer mehr Anhänger. Die oft nur sechs bis sieben Meter breiten Häuser können wie in Friedrichswerder, Berlin, üppig bunt in den unterschiedlichsten Materialien und Formen gleich einem Kaleidoskop nebeneinander stehen oder exakt aufeinander abgestimmt sein wie in der Berliner Stadthaussiedlung „Prenzlauer Gärten“. Mehrgeschossige schmale Reihenhäuser sind üblich, aber auch Etagenwohnungen möglich. Der Schweizer Architekt Hans Zimpfer entwickelte unter der Bezeichnung PILE UP ein gestapeltes Einfamilienhaus mit je einem über zwei Etagen reichenden offenen Teil und einem Teil mit normaler Raumhöhe, das er sich patentieren ließ. Besonderer Beliebtheit erfreuen sich Stadthäuser am Wasser wie die Atelierhäuser am Rummelsburger See. Jede Stadt mit Fluss oder See entdeckt seit einigen Jahren das Wohnen am Wasser.

In Dresden entstand eine besondere Variante von Stadthäusern im Lukasareal in der Südvorstadt oder gegenwärtig am Schützenplatz. In Vorbereitung ist eine große Zahl von Standorten, wo sich in Stadthäusern unterschiedlichste individuelle Konzepte von Wohnen, Arbeiten und Leben verwirklichen lassen.



Entwurf zur Gestaltung des Schützenplatzes (17)



Schützenplatz, Innengestaltung (16)



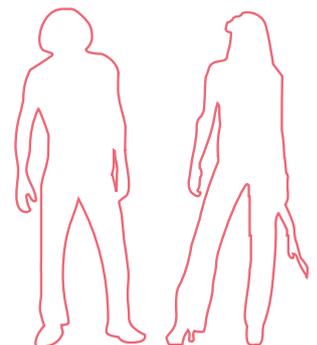
Musikerviertel am Schützenplatz: Straße „Am Schießhaus“ (17)



Wichtigste Merkmale moderner Stadthäuser:

- Durch eine hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche mit der Konsequenz einer mehrgeschossigen Bauform schafft das Stadthaus eine maximale Wohnfläche bei geringem Grundstücksverbrauch.
- Mehrere Stadthäuser bilden eine Einheit, dennoch besteht die Option, jedes Haus individuell zu gestalten.
- Typisch ist eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung, aber auch Quartiers-Innenbereiche sind mögliche Standorte.
- Vor allem bei geschlossener Bebauung verbindet das Stadthaus zwei unterschiedliche Seiten miteinander, eine Schauseite, mit der es sich zum Stadtraum hin präsentiert und einen durchgrünten privaten Bereich, der zu Entspannung und Erholung einlädt.
- Typisch ist eine an die klassische Moderne angelehnte Formsprache mit großzügigen Fensterflächen und offenen Grundrissen, der Einbeziehung von viel Grün durch einen privaten Gartenbereich, ergänzt durch große Terrassen, Dachterrassen oder Dachgärten.

- Häufig wird bei straßenbegleitender Bauweise die Parkfläche für das Auto in die Erdgeschosszone integriert und die Wohnebene beginnt blickgeschützt im ersten Obergeschoss.
- Die Garantie privater Rückzugsbereiche gehört ebenso zu einem funktionierenden Stadthaus-Konzept wie die Schaffung von Gemeinschaftsflächen/halböffentlichen Bereichen.
- Das Stadthaus bietet beste Voraussetzungen, Wohnen und Arbeiten zu verbinden sowie durch die Einbindung in die Innenstadt auch in besonderem Maße vom kulturellen und sportlichen Angebot der City zu profitieren.
- Es ist ebenso geeignet für Singles, Paare, Familien, Senioren oder für Mehrgenerationenwohnen. Bei entsprechender Planung ist das Stadthaus auch für behinderte Menschen geeignet.
- Das Stadthaus ist auf Partizipation angelegt und gerade in Zeiten zurückgehender Bauträgertätigkeit und sozialen Wohnungsbaus ist die private Investition für selbstgenutztes Wohneigentum, flankiert von der Kompetenz der Architekten, eine Chance für qualitativolle Stadtentwicklung und ein besonderes Maß der Identifikation mit dem Wohnquartier.
- Das Stadthaus ist in besonderem Maße prädestiniert für Projekte von Bauherrengemeinschaften.
- Zudem eignet es sich durch seine kompakte Form für das Erreichen einer überdurchschnittlichen Energieeffizienz. Insbesondere bei Gemeinschaftsprojekten bietet sich die gemeinsame Nutzung von erneuerbaren Energien und in der Konsequenz die Schaffung eines Null- oder Plusenergiehauses an.



3. Realisierte Stadt- und Stadtreihenhäuser



Zahlreiche Dresdner Beispiele zeigen phantasievolle individuelle Lösungen von hoher gestalterischer Qualität. Nicht alle befinden sich in der Innenstadt, nicht auf alle treffen die im vorigen Abschnitt genannten Merkmale gleichermaßen zu. Aber alle können als Anregung für künftige Projekte dienen. Ein Stadthaus bietet der Kreativität künftiger Bewohner und ihrer Planer einen weiten und spannenden Möglichkeitsraum.

3.1. Kommunikative Wohnanlage „Sächsischer Rundling“

Achtbeetweg 49b, 01189 Dresden, 18 Bauherren, reihenhausähnlicher Bau mit Wohnflächen von 70 bis 125 Quadratmeter, kleinem Garten, Balkonen und individuellen Dachterrassen, alle Häuser rings um ein glasüberdachtes Atrium als Mittelpunkt angeordnet, Tiefgarage, Gemeinschaftsgrünflächen, Gruppenfindung und Projektentwicklung ab Herbst 1996, reine Bauzeit acht Monate, Fertigstellung im Sommer 1999, Architekt Fritz Matzinger, Energieeffizienz/Ökologie: als Niedrigenergiehaus konzipiert, auf Naturbaustoffe/nachwachsende Rohstoffe Wert gelegt, Holzständerbauweise, teilweise Dämmung mit Flachs, Gründach, mit Energiesparprämie der Sächsischen Aufbaubank gewürdigt und als Modellprojekt der Lokalen Agenda 21 für Dresden anerkannt, Gesamtkosten inklusive Grundstück und aufwändiger Gemeinschaftsanlagen knapp 3000 DM pro Quadratmeter Wohnfläche, Wohnanlage wird selbst verwaltet mit geringen Nebenkosten

Geschichte

Alles begann 1996 mit einem Vortrag im Dresdner Umweltzentrum über das Gruppen-Selbsthilfeprojekt „Kornblume“ am Stadtrand von Dresden. Von dieser ersten Runde sind immerhin drei Teilnehmer geblieben. Am Ende waren es 18 Bauherrenfamilien mit insgesamt 55 Personen und ihr Projekt im Gegensatz zur „Kornblume“ keine einfache Ansammlung traditioneller Einfamilienhäuser. Denn inzwischen hatten die Projektinitiatoren Kontakt mit dem österreichischen Architekten Fritz Matzinger aufgenommen, der bereits für mehrere Projekte einen architektonischen Rahmen geschaffen hatte, der das Miteinander auch nach der Bauphase noch inspiriert. Er wurde für das Dresdner Projekt als Architekt gewonnen, das einen innenstadtnahen Platz am Achtbeetweg in Coschütz fand und sich den Namen „Sächsischer Rundling“ gab. Am Coschützer Dorfplatz gab es den Rundling als Bauform tatsächlich.



Rundling Atrium (1)

Der „Sächsische Rundling“ ist ein Reigen aus Reihenhäusern, die farblich und durch versetzte Fronten klar voneinander abgegrenzt sind und doch ein Ganzes bilden. Jede Familie konnte ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen. Jedes Haus ist anders, durchgängig zweigeschossig, teilweise mit Staffelgeschoss. Die Wohnungen erstrecken sich damit individuell über ein bis drei Etagen.



Rundling – Ansicht von West (1)



Die Gemeinschaft nimmt Gestalt an

Die Vorbereitungsphase mit schrittweiser Konkretisierung des Projekts hat relativ lange gedauert. Unterschiedliche Vorstellungen und Lebenskonzepte wurden unter Leitung der Moderatorin Gabi Feyler diskutiert und geprüft, ob man wirklich zueinander passt. Die 18 Bauherren haben

Berufe wie Lehrer, Seelsorger, Sozialarbeiter oder Juristen. Sie sind junge Familien mit Kleinkindern, Teenies, Abiturienten oder Lehrlingen. Der älteste Bauherr war bereits Senior.

In der Bauphase wurde viel in Eigenleistung – also Gruppenleistung – realisiert. Die Kompetenz innerhalb der Gruppe war hilfreich bis hin zur optimalen Finanzierung.

Das Besondere des Baus und Ausdruck der gemeinsamen Mitte ist das glasüberdachte Atrium, unter dem sich die Tiefgarage befindet. Ein üppiger Wintergarten am Ausgang von der Tiefgarage teilt den großen Raum in unterschiedlich dimensionierte Bereiche, die zu Beratungen ebenso wie zum Spielen oder Feiern geeignet sind. Oder zum gemeinsamen Musizieren. Schon zu Beginn gab es rund 90 Musikinstrumente wie Klavier, Saxofon oder Geige – gut für die Harmonie.

Weitere Gemeinschaftseinrichtungen sind ein Hobbyraum mit Werkstatt, ein Fahrradraum, eine gemeinsame Grünanlage mit Bänken und Spielplatz und ein Volleyballplatz. Trotz der umfangreichen Gemeinschaftseinrichtungen konnte das Ziel erreicht werden, den Gesamtpreis pro Quadratmeter Wohnfläche unter 3000 DM zu halten.

Bilanz nach neun Jahren

Rundling-Bewohner Jürgen von Strauwitz bilanziert: „Gerade in der Großstadt, wo auch die Anonymität groß ist, ist so ein Projekt das Ideale. Dass die Realisierung anstrengend war, haben alle in Kauf genommen. Es war ein Lernprozess, in dem sich die Gemeinschaft gefestigt hat. Die selbstverständliche Hilfe untereinander ist sehr ausgeprägt. Da wird schnell mal die Betreuung der Kinder übernommen, wenn unerwartet ein Termin zu erledigen ist, die Monatskarte oder auch mal das Auto ausgeborgt, manchmal sogar die Wohnung zur Verfügung gestellt, wenn der andere Besuch bekommt und es gerade passt. Es wird gefeiert und diskutiert. Es wird musiziert, auch unter Einbeziehung der Kinder. Alle haben das Gefühl, dass man nicht allein ist. Insofern haben sich die Erwartungen und Wünsche voll erfüllt.“

Die Probleme, mit denen die Gemeinschaft seit 2002/2003 hart zu kämpfen hat, sind gravierende konstruktive Mängel. Das Dach mit rund 800 Quadratmeter Fläche musste bereits völlig neu aufgebaut und gedeckt werden, aber auch bei den Wänden und der Einbindung der Fenster gibt es grundlegende Fehler. Da die Baufirma konkurs war, konnte sie nicht zur Gewährleistung herangezogen werden. Bei vielen Rundlingen gehen die Folgekosten an die Substanz. „Ich kann allen nur empfehlen, von vornherein einen Gutachter einzubeziehen, der auf jeden Handgriff achtet“, resümiert Jürgen von Strauwitz. Trotz allem ist er sicher: das Projekt selbst hat sich bewährt.



Hellerau – Mittelweg (1)



Hellerau – Gartenseite (1)

3.2. Gartenstadterweiterung Hellerau – Siedlung Am Pfarrlehn

Am Pfarrlehn, 01109 Dresden, 72 Reihenhäuser mit 118 bis 130 Quadratmeter Wohnfläche, zehn Etagen, Realisierung 1996 bis 1998, Projekt und Realisierung: STESAD, Architekten: Baltin + Partner, Grünenwald + Heyl, Höhne + Langenbrunner, Schallschutz und teilweise Radonschutz waren eher ein Thema als Energieeffizienz, Preise circa 350 000 bis 400 000 DM

Rund 100 Jahre nach dem Entstehen des Gartenstadt-Ensembles im Umfeld der Werkstätten Hellerau mit ihrem Anspruch der Verbindung von Arbeit, Kultur, Wohnen, Freizeit und Natur hat die Dresdner Stadtentwicklungsgesellschaft STESAD die Gartenstadtidee aufgegriffen und neu interpretiert.

Ende der 90er Jahre entstand entlang kleiner Ortsstraßen und Quergassen in der Nähe des Festspielhauses Hellerau eine durchgrünte Siedlung mit 72 Reihenhäusern unterschiedlichen Typs, zweigeschossig mit obligatorischem Garten, ergänzt durch einen Kopfbau mit zehn Eigentumswohnungen. Die Gestaltung der in Massivbauweise errichteten Häuser orientierte sich an strengen funktionalen, ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten. Einige Häuser haben ein Gründach erhalten.

Viel Wert wurde auf großzügige, moderne, helle Wohnräume mit großen Fenstern gelegt, teilweise ist das Wohnen auf versetzten Ebenen möglich. Durch Berücksichtigen der Geländetopographie entstanden an einigen Stellen in leichter Hanglage vollwertige Wohnräume auch im Souterrainbereich.

Die Größe der Wohnflächen war auf maximal 130 Quadratmeter begrenzt, was der damaligen Grenze der Förderfähigkeit durch die Sächsische Aufbaubank entsprach. Denn die Landeshauptstadt wollte die Wohnungen bevorzugt jungen Familien mit mehreren Kindern in so genannten Schwellenhaushalten, also mit eher geringem bis mittleren Einkommen anbieten.

Unter anderem das Thema Radonsicherheit führte dann dazu, dass die Häuser doch teurer wurden als ursprünglich angestrebt. Auch dem Schallschutz wurde große Aufmerksamkeit geschenkt. Eine überdurchschnittliche Energieeffizienz war dagegen zur damaligen Zeit kein Thema, aber mit der Dämmung von Dach und Fassade und einem guten Dämmwert der Fenster wurde ein solider Standard erreicht. Nach einem zögerlichen Anlaufen der Vermarktung stieg die Akzeptanz zunehmend. Die Siedlung wirkt heute sehr lebendig. Von den Bewohnern wird die ruhige und grüne Lage geschätzt, die gute Verkehrsanbindung und vor allem, dass die Kinder viel Platz zum Spielen haben.



Hellerau (1)



Nickern – Neubau (1)



Nickern – Neubau (1)

3.3. Nickern – neuer Stadtteil auf alter Militärbrache

Im Ortsamtsbereich Prohlis, Ortsteil Dresden-Nickern wurde eine Konversionsfläche von insgesamt 57 Hektar überplant, davon circa 22 Hektar Nettobaupläche und circa 25 Hektar Grün-, Sport- und Freizeitanlage, ergänzt durch Bauflächen für Einfamilienhäuser am südöstlichen Rand des Areals Richtung Lockwitz/Sobrigau. Von Mitte der 90er Jahre bis Ende 2007 entstanden insgesamt 340 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (inkl. Kaserne) und 278 Wohneinheiten in Eigenheimen, darunter 95 Einfamilienhäuser, 32 Doppelhaushälften, 151 Reiheneigenheime. Ein neues Baufeld für weitere Eigenheime wird ab 2008 realisiert.

Das weitläufige ehemalige Militärgelände befindet sich oberhalb des Neubaugebietes Prohlis, eingebettet in eine hügelige Landschaft mit Blick auf Dresden. Die Umnutzung dieser Brache ist die bislang wohl größte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme der Stadt, die damit vor allem bauwilligen Familien Grundstücke in ruhiger, grüner Lage ermöglicht und eine Abwanderung ins Umland verhindern will.

Bauliches Zentrum des Areals ist die etwa 1930 errichtete, mehr als 12 000 Quadratmeter Fläche umfassende Kaserne, zuletzt von der roten Armee genutzt und in den 90er Jahren in einem so desolaten Zustand, dass der Abriss nahe lag.

Es erscheint im Nachhinein als Glücksfall, dass sich die Investorengemeinschaft Voss + Graue für die Konversion des Objekts interessierte und die Kasernenruine von der STESAD erwarb. Die STESAD war seit 1994 als treuhänderischer Entwicklungs- und Sanierungsträger der Landeshauptstadt mit der Entwicklung und Erschließung des Geländes beauftragt.

Ehemalige Kaserne als Wohnort und Stadtteilzentrum

Insgesamt 192 Mietwohnungen mit modernem Komfort entstanden im Zeitraum 1998 bis 2000 in dem grundhaft erneuerten Gebäude. Die Architekten verleugnen dabei seine Geschichte nicht, die an vielen Details wie den in Grau gehaltenen Treppenhäusern ablesbar bleibt, hauchten ihm jedoch mit Gestaltungselementen wie Balkonen und Wintergärten und mit freundlichen grünen Innenhöfen – jeder mit einer eigenen Leitfarbe und Bepflanzung – neues Leben ein. Entstanden ist ein charaktvoller Wohnort mit einer guten Ausstrahlung, der von den Dresdnern gern angenommen wurde.

Ergänzend erhielt der östliche Teil des lang gestreckten Gebäudes Handels- und Dienstleistungseinrichtungen – von denen derzeit wohl wegen des nahen Einkaufszentrums in Prohlis die meisten wieder geschlossen sind – sowie ein beliebtes Eis-Café, die einen terrassenähnlichen „Marktplatz“ von zwei Seiten umschließen. Von diesem Platz hat man einen schönen Blick bis zu den gegenüberliegenden Elbhängen. Besonders gelungen ist am östlichen Ende des Baus mit seinem runden Türmchen das Kinderhaus Krea(k)tiv, eine Kindertagesstätte in freier Trägerschaft für 143 Kinder mit phantasievollen Gruppenräumen, Sport- und Musikraum, einer Kinderküche, einer Ton- und Holzwerkstatt, mit Atelier und Theaterraum. Die Kita ist so beliebt, dass Eltern auch von entfernten Stadtteilen ihre Kinder hierher bringen.

Als praktische Ergänzung stehen im Unterbau und im Freiraum insgesamt 332 Parkplätze zur Verfügung.

Die gewandelte Kaserne hat sich zum funktionierenden Stadtteilzentrum eines neuen Wohngebietes entwickelt, das im Verlauf von zwölf Jahren bereits 1580 Einwohner angezogen hat und weiter wächst. Sie gibt dem Gesamtareal ein stabiles Rückgrat.

Eigenheimstandort Nickern wächst

Der Bebauungsplan für das Gelände sah zunächst vor allem Geschosswohnungsbau vor. Mit der Änderung der Marktsituation erfolgte die Korrektur. Bereits Ende der 90er Jahre wurden nur noch Reihen- und Einfamilienhäuser errichtet. Zu den ersten Einfamilienhäusern zählte 1997 ein Gruppenselbsthilfeprojekt an der Wittgensdorfer Straße, über das 28 Reiheneigenheime kostengünstig realisiert wurden. 1999/2000 entstanden an der Arno-Schellenberg-/Heinz-Bongartz-Straße Reihenhäuser, die nach dem Prinzip des wachsenden Hauses mit Dachaufstockungen erweiterbar konzipiert waren. Innovative Angebote hatten es jedoch schwer, Interessenten zu finden.



Kaserneninnenhof (1)



Nestwerk – Bank im Hof (1)



Insgesamt erfreut sich der Standort großer Beliebtheit und auch heute noch ist die Nachfrage nach Grundstücken in Nickern von privaten Bauherren wie von Bauträgern ungebrochen.

Der Reiz des Ortes ergibt sich neben der leichten Höhenlage auch aus der Grüneinbettung, wozu die Anlage von zwei Stadtteilparks am Alten Postweg, von Sport- und Freizeitflächen und der große naturnahe Grünraum Trutsch gehören.

Zurzeit wird über ein zweites B-Plan-Änderungsverfahren die Voraussetzung geschaffen, um auf einem weiteren Teilbereich Flächen für den Eigenheimbau auszuweisen (siehe dazu unter Punkt 11.10.)

3.4. „Nestwerk Pillnitz“ – Gemeinschaftsprojekt in Passivhausbauweise

Dresdner Straße 70a, 01326 Dresden, neun Wohneinheiten in zwei Häusern, dreigeschossig, durchschnittliche Wohnfläche 115 Quadratmeter, kein Keller, Realisierung 2001 als Bauherrengemeinschaft, Architekten Olaf Reiter, Günther Rentsch. Preis pro Wohneinheit: Bau- und Planungskosten ohne Grundstück betragen 1350 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, bei viel Eigenleistung der Bauherren; Energieeffizienz: Passivhaus (15 kWh/m² im Jahr), Wandaufbau als Holzkonstruktion mit 37 Zentimeter Zellulose-Dämmung, Fenster mit Dreischeibenwärmeschutzverglasung, dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung, partielle Wandheizung circa 3 Quadratmeter je Wohneinheit plus Badheizkörper, Erdreichwärmetauscher zum Vortemperieren der Frischluft, 12 Quadratmeter Solaranlage je Haus mit Pufferspeicher 1000 Liter, Restwärmeerzeugung über kleine Gasbrennwerttherme, die von beiden Häusern gemeinsam genutzt wird; laufende Gesamtnebenkosten einer circa 115 Quadratmeter großen Wohnung von der Heizung samt Wartung über die Müllabfuhr bis zur Instandhaltungsrücklage: 117 Euro im Monat (Stand 2006)

Gemeinsam ein Nest am königlichen Weinberg bauen

Bei diesem Projekt fand sich zunächst eine Gruppe von Bauwilligen, die sich einen Architekten suchte. Gemeinsam mit dem Architekturbüro Reiter & Rentsch wurde ein Grundstück in Pillnitz ausgewählt, das für alle hinsichtlich der Lage akzeptabel war. Über den Zeitraum von rund zwei Jahren wurde das Konzept entwickelt und mit viel Eigenleistung der Bauherren realisiert.

Nestwerk (1)



Nestwerk – Pillnitz Innenhof (1)

Insgesamt waren es schließlich neun Familien, die das „Nestwerk Pillnitz“, bestehend aus zwei reihenhausähnlichen Mehrfamilienhäusern in Holzbauweise errichteten. Mit versetzten Geschossen folgen die Häuser dem Verlauf des Pillnitzer Elbhangs. Für die Raumgestaltung ergab sich daraus im Erdgeschoss ein großer Wohnraum auf zwei Ebenen als interessante Lösung.

Das „Tal-Haus“ und das „Berg-Haus“ umschließen einen grünen Innenhof. Mit der Treppenkonstruktion als Verbindungselement zwischen den Häusern scheint das Ensemble die Idee des Dreiseithofes zu zitieren. Vom Dreiseithof hat es die intime Atmosphäre, aber die luftige Treppe signalisiert gleichermaßen auch Offenheit und Transparenz.

„Früher war hier ein königlicher Weinberg“, erzählt „Nestwerker“ Bernd Sternisko. Später siedelte sich eine Gärtnerei an. Einige der Obstbäume stehen noch im grünen Innenhof. Auch eine Pumpe oberhalb eines Regenwasserspeichers erinnert an alte Zeiten.

Ökologischer Anspruch und Energieeffizienz

Dass die Häuser schließlich als Passivhäuser gebaut wurden, hat sich erst im Verlauf der gemeinsamen Planung ergeben. Fest stand anfangs nur, dass man gemeinsam bauen wollte, um Kosten zu sparen und um die übliche Anonymität zu vermeiden. Und ökologisch sollte es sein mit Baumaterialien, die gesundheitlich unbedenklich und diffusionsoffen sind.



Nestwerk – Pillnitz Innenhof (1)

Auf chemischen Holzschutz wurde deshalb verzichtet und beim Anstrich ausschließlich mit Naturfarben gearbeitet. Gedämmt wurde mit Zellulose, die als Naturdämmstoff auch einen besonders günstigen sommerlichen Wärmeschutz garantiert. Fugen wurden mit Baumwolle und Flachs geschlossen. Lehm- und Holzergänzt den Werkstoff Holz. Gerade beim Lehm- und Holzbau ließ sich viel in Eigenleistung schaffen. Ein hinterlüftetes Gründach und eine Regenwassernutzung runden das Konzept ab.

Den ökologischen Gedanken konsequent zu Ende zu denken hieß für die Architekten, die Häuser als Passivhäuser zu konzipieren. Lange wurde darüber diskutiert und gerechnet, ob ein Passivhaus bezahlbar ist. Damals waren Passivhausfenster richtig teuer. Zudem war die Lüftungstechnik noch weniger kompakt, so dass viel gebastelt werden musste. Das Lüftungsgerät musste noch extra schalldämpfend eingepackt werden. Unterstützt wurde das Projekt schließlich vom Innovationsfonds der DREWAG.

Bilanz nach sechs Jahren

Am Anfang waren viele skeptisch, wie das mit der Lüftung funktionieren würde, ob dann die Fenster nicht mehr aufgemacht werden dürfen, man die Vögel nicht mehr zwitschern hört. Aber im Sommer ist die Anlage ausgeschaltet. Und im Winter zwitschern die Vögel eher selten. Inzwischen ist das Umfeld der Häuser grün und bunt von Blumen. Auf dem Hof lädt eine Bank zum Verweilen ein. „Es ist herrlich hier zu wohnen“, sagt Bernd Sternisko. Diese Atmosphäre vermittelt sich auch dem Besucher.

Für Architekt Olaf Reiter ist im Rückblick vor allem wichtig „dass wir das Projekt so kostengünstig als Passivhaus realisieren konnten. Wir haben bewiesen, dass man gute Architektur mit einem ganzheitlichen ökologischen Konzept zu vertretbaren Preisen bauen kann. Die zweite spannende Seite des Projekts war die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens. Neun Familien mit insgesamt 37 Mitgliedern vom Kleinkind bis zum Großvater, vom Dachdecker bis zur Ärztin, von streng katholisch bis zum Mitglied des PDS-Landesvorstandes haben den Beweis erbracht, dass es möglich ist und gut tut, mehr als nebeneinander zu wohnen.“

Auch nach sechs Jahren wird im Sommer gemeinsam gefeiert. Dazu wurde ein Lagerfeuerplatz angelegt. Zum Elbhangfest, erzählt Bernd Sternisko, wird das „Café Nestwerk“ für Besucher eingerichtet. Alle Familien backen dann Kuchen und neuerdings gibt es sogar Musik auf einer kleinen Bühne.



Nestwerk Baugemeinschaft (3)



Storchennest (1)

3.5. Ökologische Wohninsel Storchennest

Storchenneststraße 3, 01259 Dresden, drei Doppelhäuser, ein Reihenhäuser (gesamt neun Wohneinheiten), zweigeschossig plus Keller, durchschnittliche Wohnfläche 125 Quadratmeter, Realisierung 1999/2000, Architekt/Bauträger: Markus Sax, Preis pro Wohneinheit, schlüsselfertig, inkl. Grundstück und Außenanlagen: circa 500 000 bis 555 000 DM, Energieeffizienz/Ökologie: teilweise innovative Gas-Wärmepumpenheizung (Fußbodenheizung), optional Solarthermie, Fassadenaufbau: Kalksandstein, mineralische Dämmung, hinterlüftete Holzschalung, begrüntes Pultdach, Regenwasserzisterne, Nebenkosten 2001 zwischen 500 und 650 DM pro Jahr und Haus, Architekturpreis 2000, zwei weitere Ecomax-Häuser entstanden 2002 in der Zschierener Straße 4 und 6

In Kleinzschachwitz, Storchenneststraße, entstand auf einem durchgrünten Grundstück mit sehr altem Baumbestand zwischen 1998 und 2000 die erste „ökologische Wohninsel“ mit Doppel- und Reihenhäusern. Den Haustyp Ecomax, der sich mit vollflächiger Glasfassade zur Sonne öffnet, hatte Architekt Markus Sax zunächst als Wohnhaus für seine Familie entworfen und dann für diesen Standort weiterentwickelt. Ein Teil der Häuser wird nach einem speziellen Patent mit Erdwärme beheizt, die im Sommer zugleich zur Kühlung genutzt werden kann.

Insgesamt sollten die Kosten für Heizung und Warmwasser nur zwischen 500 und 650 DM pro Jahr und Haus liegen. Großen Wert legte Sax gleichermaßen auf gesundheitlich unbedenkliche Baustoffe wie auf ein zu Kommunikation und Entspannung einladendes Umfeld mit kleinem Park- und Spielhof, Grüninseln mit ortstypischen Pflanzengruppen, verstreuten Sitzecken, einem kleinen Teich mit Sumpfbzone und verbindenden schmalen Fußwegen.

Die Freude am Gestalten und Entwerfen spürt man auch im Haus selbst. So haben die beiden Kinderzimmer unter dem Pultdach eine Galerie bekommen, die sich als Schlafplatz mit Ausguck eignet, was von den Kindern gut angenommen wurde. Und weil im eigentlichen Zimmer nun kein Bett stehen muss, ist der Platz zum Spielen größer.

Die Nest-Bewohner fühlen sich auch nach acht Jahren noch wohl. Den gemeinsamen Kontakt vermitteln vor allem die Kinder. 19 sind es inzwischen, und dafür sei der Platz zum Spielen dann doch schon eng, erzählt Frau Harnisch. Eigentlich war auch ein richtiger Spielplatz versprochen, aber nicht vertraglich vereinbart. Jedenfalls wurde nichts daraus. Gut gefallen ihr die großen Glasflächen ihres Hauses, das grüne Umfeld, die Toleranz gegenüber den Kindern, weil ausschließlich junge Familien mit mindestens einem Kind hier wohnen. In ihrer Familie sind es inzwischen vier und damit ist das Haus eigentlich zu klein. Aber in der Innenstadt würde ihr die Einbindung in die Natur fehlen, für ihr Gefühl gibt es dort viel zu wenig Grün.



Storchennest (1)



3.6. Stadtreihenhausprojekt Bischofsweg

Bischofsweg 28, 01099 Dresden, neun Wohneinheiten, dreigeschossig, durchschnittliche Wohnfläche 135 Quadratmeter, kein Keller, Architekturbüro Knerer und Lang Architekten BDA, Realisierung 2002, Preis pro Wohneinheit ohne Sonderwünsche: 180 000 bis 210 000 Euro je nach Wohn- und Grundstücksfläche zzgl. 3800 Euro Stellplatz, Energieeffizienz: Niedrigenergiehaus (20 Prozent unter damaligem Energieeinsparverordnung-Standard) Fassadenaufbau: Kalksandstein, Dämmung, Vertäfelung mit Dreischichtholz, Fernwärme über gemeinsame Übergabestation, Bauherrenpreis 2004 „Hohe Qualität – Tragbare Kosten“ ausgezeichnet (Preise: Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Bund Deutscher Architekten und Deutscher Städtetag)

Geschichte, Hauskonzept

Parallel zur Modernisierung eines Mehrfamilienhauses am Bischofsweg sollte 2002 auf dem dazu gehörenden großen Innenhof, einst Platz für eine Tischlerei, eine Wohnnutzung mit modernen Stadtreihenhäusern entwickelt werden. Die potenziellen Interessenten wurden von Beginn an einbezogen und in ersten Gesprächen der Bedarf ermittelt. Die Häuser sollten funktional sein, modern, hell, etwa 130 Quadratmeter Wohnfläche, Balkon und Terrasse haben, preiswert sein und ein Stück Garten sollte dazu gehören. Lofts, stellte sich schnell heraus, waren nicht gefragt, eine moderne Formensprache schon, zumal mehrere Bauherren selbst als Stadtplaner oder Architekten arbeiten. Architekt Thomas Knerer entwarf eine Stadthauszeile für neun Familien.

Das Hauskonzept sah einen großen Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Innenräume je nach den individuellen Wohnbedürfnissen vor. Das war möglich, weil die tragenden Wände minimiert und durch eine Säule ergänzt wurden, die alle Versorgungsleitungen aufnahm. Als Standort der Säule waren alternativ zwei Plätze wählbar. So gleicht Innen kein Haus dem anderen.

Kellerersatzräume mit gleicher Fassadenoptik grenzen das Areal vom Altbau ab, geben Sichtschutz und signalisieren: hier beginnt ein besonderer Bereich, eine Insel moderner Stadtarchitektur, eingebettet in ein Stück Umgebungsgrün, das inzwischen teilweise bis zum Südbalkon rankt und ausreichend Freiraum für die Kinder zum Toben bietet. Insgesamt zwölf Kinder wohnen hier, aber auch zwei Familien ohne Kind.



Bischofsweg (4)

Projektentwickler initiiert faktische Bauherrengemeinschaft

Die Idee hatte Projektentwickler Thomas Klahn, der zunächst den Architekten Thomas Knerer ins Boot holte. Die Bauherren fanden sich relativ rasch und bildeten eine recht homogene Gruppe mit etwa gleichen Ansprüchen und Interessen.

Durch die Konstellation mit Projektorganisator und Architekt einerseits, Bauherrengruppe andererseits (auch wenn formal keine Bauherrengemeinschaft gegründet wurde) konnten die Zusatzkosten für einen Zwischenerwerb des Grundstücks gespart werden. Einigkeit bestand auch darüber, Hausanschlüsse und Freianlagen gemeinschaftlich zu nutzen und keine trennenden Zäune zu errichten. Damit war sicher gestellt, dass der Gesamteindruck langfristig erhalten wird. Das Resultat war kein Realeigentum für die Bauherren, sondern eine Eigentümergemeinschaft nach Wohneigentumsgesetz und damit können die Bewohner gut leben.

Nach wie vor treffen sie sich alle paar Wochen bei jeweils einer anderen Familie, um aktuelle Fragen zu besprechen, hauptsächlich aber zum Beisammensein. Vor Weihnachten gibt es ein gemeinsames Glühweinlagerfeuer und vor Himmelfahrt wird auf dem Vorplatz gemeinsam gegrillt, wozu auch die Nachbarn aus dem Vorderhaus am Bischofsweg und dem Mittelhaus eingeladen werden.

Lebensgefühl

Was die Bewohner am Stadtreihenhausprojekt Bischofsweg besonders schätzen, beantwortet Eigentümer Thorsten Wiechmann so: „Das Beste ist die Lage: hier ist es richtig ruhig, man hört fast keine Straßengeräusche und ist doch mitten drin in der Stadt, 300 Meter sind es bis zum Kino, alle Geschäfte kann man schnell erreichen und abends den Spätkauf. In nur 20 Minuten ist man zu Fuß am Bahnhof, selbst zum Schloss könnte man laufen. Die Heide ist fast nebenan. Zudem ist es sowohl ästhetisch ansprechend als auch funktional. Das alles zusammen ist einfach phantastisch.“



Lukas-Areal (5)



3.7. „Lukas-Areal“ – erstes Stadthausprojekt in der Altstadt

Stadthausensemble an der Reichenbachstraße/Ecke Andreas-Schubert-Straße, 01069 Dresden, 11000 Quadratmeter Grundstück mit 39 dreigeschossigen Reihenhäusern, 140 Quadratmeter Wohnfläche, mit nach Süden vorgelagerten kleinen Gärten sowie vier fünfgeschossigen Wohnhäusern mit 30 Eigentumswohnungen und zehn Läden im Erdgeschoss, Realisierung 2001 bis 2004, Petersen Bauträger und Projektentwicklungs GmbH, Architekturbüro Müller Reimann Architekten Berlin, Landschaftsarchitekturbüro Kienast, Vogt und Partner, Zürich
Preis eines Reihemittelhauses 2002: inkl. Keller und im Erdgeschoss integrierter Garage schlüsselfertig 254 600 Euro, Ökologie/Energieeffizienz: Optimierung des Binnenklimas und Energieverbrauchs durch die Dichte der Bebauung, gute Dämmung und Gründächer der Reihenhäuser

„Mitten in der Stadt Wohnformen zu schaffen, die mit dem Leben auf dem Land konkurrieren können“, so beschreibt Architekt Ivo Reimann das Anliegen des Projekts Lukas-Areal. Dazu war es zugleich nötig, innerhalb eines fragmentierten Stadtteils einen eigenständigen Ort zu schaffen, der einen Beitrag zur Aufwertung der Umgebung leistet.

Die Häuser sind einheitlich gestaltet mit Wechsel zwischen weißen Putzflächen und roten Schiebeläden, aufgelockert durch das warme Merantiholz der Fensterrahmen und das Grün der Gärten und Bäume auf dem zentralen Platz, um den herum sich die Anlage gruppiert. „Die Übergänge zwischen öffentlichem, halböffentlichem und privatem Bereich werden durch geschicktes Einsetzen von Geländeunterschieden, raumbegrenzenden Mauern, Sichtschutzhecken und Belagwechsel unaufdringlich bewusst gemacht“, lobt die Jury des Baupreises Dresden-Plauen – eine der Auszeichnungen, mit denen das Projekt geehrt wurde.

Die Reihenhäuser zeichnen sich durch Extras wie große Glasschiebeelemente aus, die den 3,50 Meter hohen Wohnbereich zum Garten hin öffnen, durch ein Split-Level-Geschoss, das sich durch Integration des Stellplatzes in das Erdgeschoss ergab und ein Studio im Dachbereich mit Terrasse mit Blick über Lukaskirche und die Stadt bis zu den Elbhängen.

Die Qualität der Gestaltung erschafft unaufgeregt und ohne Pathos eine überzeugende Ensemblewirkung und eine Binnenatmosphäre von Geborgenheit, Ruhe und Grün – und das wenige Minuten zu Fuß von der Technische Universität Dresden oder dem Hauptbahnhof entfernt.



Lukas-Areal – Innenansicht (5)



Lukas-Areal (5)



3.8. Doppelhäuser „Am Jägerpark“

Am Jägerpark, 01099 Dresden, 18 massive Doppelhaushälften, realisiert 2006 bis 2008, zweigeschossig plus Keller und Dachterrasse, gesamt circa 145 Quadratmeter Wohnfläche, Bauträger Baywobau Dresden, Architekten Kretschmar und Dr. Borchers, Preis schlüsselfertig je nach Grundstücksgröße circa 241 000 bis 275 000 Euro, Energieeffizienz: Energieeinsparverordnung 2007-Standard

Auf einem leichten Südhanggrundstück, begrenzt von der Radeberger Straße, der Straße Am Jägerpark und einem Waldstück öffnen sich die weißen Doppelhäuser mit großen Glasflächen zur Sonne. Die praktische Raumaufteilung sieht im Erdgeschoss Wohnen, Essen und Kochen vor. Im Obergeschoss setzt das leicht aus der Fassadenkubatur hervortretende Schlafzimmer einen auch farblich hervorgehobenen Akzent. Zwei kleine Zimmer nach Süden auf dieser Etage lassen sich auf Wunsch zu einem Raum zusammenfassen. Ein weiterer vollwertiger Raum steht im Untergeschoss zur Verfügung, der dank der Hanglage gut belichtet ist. Ganz oben bietet das Flachdach eine 24 Quadratmeter große Fläche zum Sonnen.

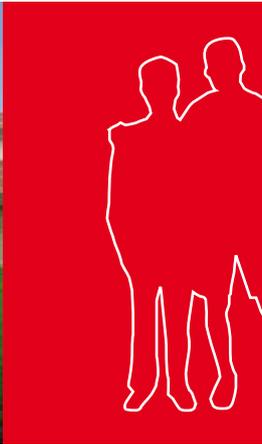
Ein Vorzug dieser recht ruhigen, grünen Lage ist die Nähe zu Freizeit- und Erholungsflächen wie der Dresdner Heide und die fußläufige Erreichbarkeit des Waldschlösschenareals mit seiner vielseitigen Infrastruktur.



Jägerpark (1)



Toscana-Siedlung (6)



Toscana-Siedlung (6)

3.9. Mediterrane Gartenstadt Südhöhe

Franz-Bänsch-Straße, 01217 Dresden, 36 Villen im toskanischen Stil, 125 bis 250 Quadratmeter Wohnfläche, Realisierung 2005 bis 2007, Architekten: DresdenBau und Projektierungs GmbH
Energieeffizienz/ökologische Aspekte: drei bis vier der 36 Villen arbeiten mit Wärmepumpe

Nahe der Südhöhe mit schönem Blick Richtung Mockritz entstand eine kleine Villen-Siedlung mit betont toskanischem Flair. Ein Gesamtkonzept formulierte die Gestaltungsvorgaben, die städtebauliche Aspekte ebenso einschließen wie Architektur (z. B. Fenstergröße, Hausbreite, Dachform) und Außenanlagen und damit bei aller Unterschiedlichkeit der einzelnen Häuser deren Zusammengehörigkeit erkennen lassen.

Die Häuser sind nicht wie üblich in Reih und Glied, sondern relativ locker auf dem Baufeld verteilt. Von der Haupteinfahrtsstraße gehen kleine Stichstraßen ab, das sind die Wohnhöfe, um die sich vier bis fünf Häuser herum gruppieren. Alle Häuser haben private Gärten, die aneinander grenzen und so größere Grünflächen zwischen den Häusern bilden, teilweise ergänzt durch Obstwiesen.

Die Häuser sind als Kettenhäuser über den Carport verbunden. Jedes Haus besteht aus einem zweigeschossigen Haupthaus, das zur Straße orientiert ist und einem im rechten Winkel angeordneten eingeschossigen Anbau, der sich zum Innenhof öffnet und das Wohnzimmer, ggf. Arbeits- und Gästezimmer enthält. Im Erdgeschoss des Haupthauses befinden sich Küche und Essplatz, im Obergeschoss die Schlafräume einschließlich Kinderzimmer und Bad. Die Grundrisse waren flexibel angelegt, so dass kein Haus wie das andere ist.



Toscana-Siedlung (6)



Schützenplatz – Innenraum (1)

3.10. Lebensqualität am Schützenplatz

Schützenplatz 1, 01067 Dresden, 30 Wohneinheiten überwiegend zwischen 100 und 200 Quadratmeter Wohnfläche, entstanden 2005 bis 2008
 Architekt: PlanPartner Architekten, Bauträger: Columbus Bauprojekt GmbH
 Energieeffizienz/Ökologie: Fernwärme, Kühlung mittels Wärmepumpe, kontrollierte Lüftung, Kamin, Einsatz hochwertiger Naturbaustoffe, Integration von fließendem Wasser in die Außengestaltung



Grundstein für ein neues Stadtquartier

Noch im Jahr 2002 zog sich eine triste Innenstadtbrache vom Gewerkschaftshaus am Schützenplatz bis An der Herzogin Garten. Jochen Lagerein von Columbus Bauprojekt erkannte die Lagegunst und legte hier den Grundstein für ein neues Wohnquartier mit selbstbewusst in Szene gesetzter moderner Architektur, großzügig, farbintensiv.

Wenige Minuten zu Fuß sind es von hier bis zum Zwingerteich. Schauspielhaus, Schloss und Semperoper sind bequem ohne Auto zu erreichen. Gaststätten, Wellness-Angebote, Umweltzentrum und Musikhochschule umgeben das Areal, das inspiriert durch den neuen Konzertsaal der Musikhochschule den Beinamen „Musikerviertel“ bekam. Unter diesem Namen entstand im Auftrag des Stadtplanungsamtes ein städtebauliches Konzept nach dem Entwurf des Architekturbüros Knerer und Lang, das vorsieht, mit einer Stadthausbebauung auf kleinen Parzellen die Fluchten der früheren Gassen, der Feigengasse und der Trabantengasse, wieder entstehen zu lassen.

Gestapelte Einfamilienhäuser

Als Grundidee sollte mit diesem ersten Projekt am Schützenplatz eine Art gestapelter Einfamilienhäuser mit hohem Wohnkomfort entstehen. Die Konturen der einzelnen „Häuser“ bzw. Wohnungen lassen sich über die Fassadengliederung und die Wahl der Materialien noch teilweise von Außen ablesen. Durch Abstufung der Geschosse war es möglich, großzügige Dachterrassen mit schönem Blick auf die Innenstadt oder das nahe Grün auszubilden.

Die Wohnungen sind mit raumhohen Glasschiebeelementen überwiegend nach Süden ausgerichtet. Im Süden grenzt das Baufeld an den historischen Schießgarten, dessen Mauer in die Gestaltung einbezogen wurde. Ein kleiner Wasserlauf längs der Mauer und die Verrieselung von Wasser über vertikale Platten unterstützen ein entspanntes Klima im Umfeld.

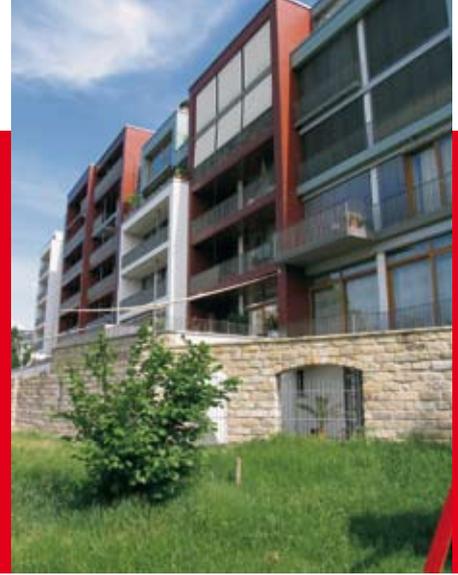
Der Idee folgend, eine Innenstadtalternative zum eigenen Haus zu bieten, sind die Wohnungen überwiegend zwischen 100 und 200 Quadratmeter groß, auf einer Ebene oder als Maisonette. Teilweise bieten die Wohnräume durch unterschiedliche Höhen ein besonderes Raumerlebnis. Raumhohe Türen erhöhen die großzügige Wirkung. Dort, wo das „Elternbad“ innen liegt, erlaubt mitunter eine Glasverbindung zum Schlafzimmer eine partiell natürliche Belichtung. Als besonderer Clou wurden im ersten Obergeschoss Loggien mit Wasserbecken angeboten. Bei der Ausgestaltung dominieren hochwertige Materialien wie Eichenparkett und Natursteinfliesen – eine insgesamt verführerische Gestaltung, die bei den Käufern gut ankommt.

Komfort durch Kühlung

Geheizt wird durch Fernwärme. Jeder Bauabschnitt besitzt eine eigene Übergabestation, alle Wohnungen nutzen Fußbodenheizungen. Geheizt wird zudem mit der Sonne – dank der großen Glasfenster und Glasschiebetüren nach Süd/Südwest. Als besonders behagliche Form der Wärmeversorgung können die meisten Bewohner einen Kamin nutzen.

Mit den tendenziell wärmeren Wintern und trockenen, heißen Sommern verlagert sich die Frage nach einer effizienten Heizung allmählich zur Frage nach der effizienten Kühlung. Hier wird eine Wärmepumpe ausschließlich zur Kühlung eingesetzt und dabei das Wasser aus einem benachbarten Brunnen genutzt. Im ersten Bauabschnitt erfolgt die Kühlung über die Fußbodenheizung, im zweiten über Kühlaggregate, im dritten über Betonkerntemperierung.

Alle Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Wohnraumlüftung, allerdings ohne Wärmerückgewinnung.



Schützenplatz – Gartenseite (1)

Service für die Bewohner

Parallel zum Bezug des dritten Bauabschnitts soll ein großzügiger Lobby-Bereich mit Concierge eingerichtet werden, der künftig Bewohner und Besucher empfängt. Auch ein Aufenthaltsraum wird den Bewohnern dann im Erdgeschoss zur Verfügung stehen.

Zu den Bewohnern gehören junge Pärchen mit und ohne Kind, jedoch überwiegend ältere Paare oder Singles, die sich nach dem Wegzug der Kinder in der Innenstadt ansiedeln und die Vorzüge der City genießen möchten. Einige sind aus dem Umland, einige auch aus anderen Städten nach Dresden zurückgekommen. Und da sollte es schon eine innenstadtnahe Wohnlage sein.



Schützenplatz (1)



Beutlerpark – Atrium (5)

3.11. Atrium- und Atelierhäuser am Beutlerpark

Reichenbachstraße 63-67, 01217 Dresden, Fertigstellung Frühjahr 2008, vier eingeschossige Atriumhäuser 177 bis 213 Quadratmeter Wohnfläche, fünf zweigeschossige Atelierhäuser/Stadtreihenhäuser, circa 163 bis 183 Quadratmeter Wohnfläche, Ziegelbau, unterkellert, gehobene Ausstattung, Preisbeispiele Atriumhaus 177 Quadratmeter Wohnfläche 476 000 Euro, Atelierhaus 172 Quadratmeter Wohnfläche 413 000 Euro, Bauträger Petersen Bauträger und Projektentwicklung GmbH, Entwurf Prof. Siegbert Langner von Hatzfeldt, Energieeffizienz/Ökologie: Gasbrennwertthermen, passive solare Gewinne und günstiges Binnenklima u. a. durch Gründächer der Atriumhäuser, Verschattung der raumhohen Verglasungen durch Dachüberstand und alten Baumbestand



Innenansicht Atrium (5)



Beutlerpark – Atelierhäuser (5)

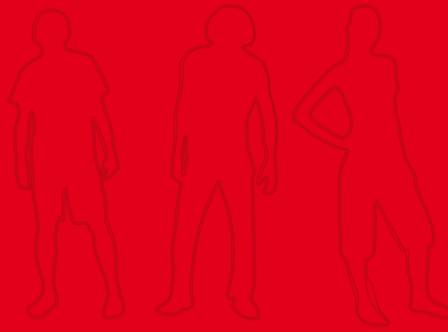
Ein Atrium- und Atelierhausprojekt der besonderen Art wird zurzeit zentrumsnah zwischen Großem Garten und Technischer Universität, direkt gegenüber dem Beutlerpark bezogen.

Fünf zweigeschossige reihenhausartige Atelierhäuser mit großen Dachterrassen bilden hier die hintere Raumkante des Grundstücks, denen vier im Karree angeordnete eingeschossige Atriumhäuser zur Straße hin vorgelagert sind. Beide Haustypen sind so perfekt in das leicht abfallende Gelände eingepasst, dass die Bewohner aller Häuser freien Blick auf den erhöhten Beutlerpark genießen, aber untereinander und von der Straße her nicht einsehbar sind.

Auf die Wahrung der Privatsphäre wurde ausdrücklich Wert gelegt. Ein weiteres zentrales Thema ist die Verbindung von Wohnen und Natur. Die raumhohen Verglasungen des Atelieregeschosses der Reihenhäuser beziehen den alten Baumbestand des Grundstücks optisch in die Wohnräume ein. Zu jedem Atelierhaus gehört ein in Richtung Süden vorgelagerter kleiner Gartenbereich von etwa 150 Quadratmeter, während die Atriumhäuser einen 130 Quadratmeter großen intimen Innenhof besitzen. Der eingeschossige L-förmige Baukörper der Atriumhäuser lässt sich durchgängig mit raumhohen Glasschiebetüren zum grünen Innenbereich öffnen, der in der warmen Jahreszeit wie ein grünes Wohnzimmer wirkt. Nach zwei Seiten ist das Atrium durch eine blickdichte Begrenzung geschützt.

Die offenen Grundrisse beider Haustypen erlauben die Anpassung an wechselnde Wohnbedürfnisse.

4. Kreative Wohnlösungen auf kleinen Baufeldern



In Dresden gibt es neben ausgewiesenen Baugebieten mit bestätigtem Bebauungsplan auch zahlreiche Baulücken, die baurechtlich gesehen relativ unkompliziert für den Bau von Eigenheimen, Stadthäusern oder Mehrfamilienhäusern genutzt werden können. Zu beachten ist oft nur, dass sich ein Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt. Die Verträglichkeit kann der potenzielle Bauherr mit der für das betreffende Stadtgebiet zuständigen Bearbeiterin im Stadtplanungsamt vorklären. Eine Übersicht über Baulücken in Dresden steht nach Stadtgebieten aufgeschlüsselt im Technischen Rathaus auf der Hamburger Straße auch elektronisch gegen Entgelt zur Verfügung.

Gerade in gefragten Gegenden wie in Blasewitz fanden und finden sich Möglichkeiten, etwa eine größere Villa in der zweiten Reihe mit einem Gartenhaus zu ergänzen. Einstige Remisen, in denen früher Fuhrwerke oder Geräte untergestellt waren, lassen sich vielleicht für Wohnzwecke umbauen oder einfach größere Freiflächen in der zweiten Reihe für ein Stadthaus als Einfamilien- oder Doppelhaus nutzen.

4.1. Beispiel Atelierhaus im Garten

Bienertstraße 33a, 01187 Dresden, Architekten Katrin Blasius, T+P Schwarzenberger, Olaf Schmidt, Alexander Krippstädt, 270 Quadratmeter Wohnfläche, Kosten circa 270 000 Euro zzgl. Grundstück, Fertigstellung 2004, ausgezeichnet mit dem Architekturpreis des Ortsamtes Dresden Plauen 2007

Das in Massivbauweise errichtete Wohn- und Atelierhaus, das im Gartengelände eines großen gründerzeitlichen Mehrfamilienhauses errichtet wurde, erhielt 2007 den 2. Preis im Architekturwettbewerb des Ortsamtes Dresden-Plauen. Als beispielhaft wird gewürdigt, wie in einem hinteren Bereich großer Grundstücke neue Wohnnutzungen mit Feingefühl eingeordnet werden können. Das Haus ist im Äußeren wie im Inneren großzügig gegliedert und fügt sich mit der naturbelassenen Lärchenholzverkleidung harmonisch in die Gartenlandschaft ein. Der alte Baumbestand wurde weitgehend erhalten und ergänzt den großen Wohnraum mit Glasfront und vorgelagerter Holzterrasse im Erdgeschoss als „grüne Stube“. Carport und Nebengelasse sind geschickt in die ganzheitlich konzipierte Bebauung integriert. Die Baudetails sind sorgfältig ausgebildet – so das Urteil der Jury.

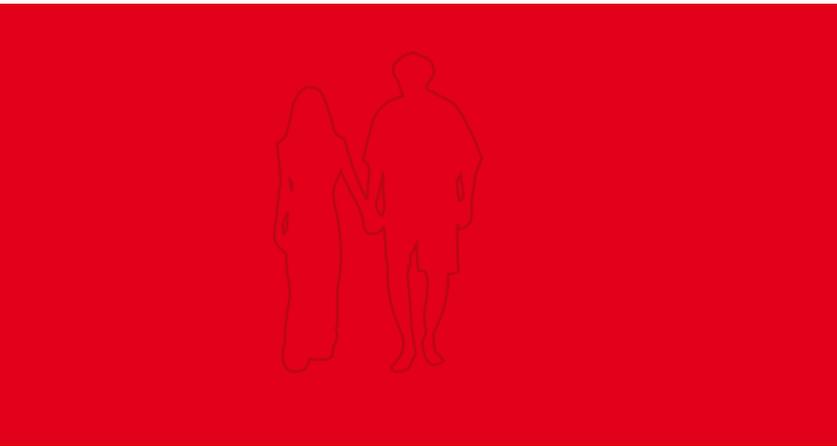
Bauherr Lothar Sprenger hatte sich zunächst für eine Wohnung im Vorderhaus interessiert, das gerade saniert werden sollte und dabei

von der Möglichkeit erfahren, im Garten ein Einfamilienhaus zu errichten. Hier konnte die vierköpfige Familie optimal Wohnen und Arbeiten verbinden. Die Kelleretage wurde zum großzügigen Arbeitsbereich mit Foto-Studio. Damit erreicht das zweigeschossige Haus eine Wohn- und Arbeitsfläche von rund 270 Quadratmeter. Der Entwurf entstand aus der Zusammenarbeit mit vier befreundeten Architekten, die in einem kleinen Wettbewerb mehr aus Spaß an der Sache ihre Ideen aufs Papier brachten.

Die Bauherrenfamilie übernahm aus jedem Konzept bis hin zu Details der Innenarchitektur, was ihr am passendsten schien. Architekt Olaf Reiter hatte die bauliche Hülle schließlich aus energetischer Sicht optimiert. Auf Solaranlage oder Erdwärme wurde verzichtet und das Geld lieber für eine großzügige Gestaltung investiert.



Atelierhaus – Außenansicht (3)



Gartenhaus in Striesen (1)

4.2. Beispiel Gartenhaus in Striesen

Bräterstraße 18, 01309 Dresden,
Architekten agplus, Netzwerk für Architektur und Gestaltung,
Holger Pitz Korbjuhn, Realisierung 2007, 173 Quadratmeter Wohn-
fläche, Gesamtbaukosten 195 000 Euro

In der Übergangszone zwischen einer Mietshausbebauung und einer Kleingartenanlage konnte sich ein Grundstückseigentümer einen Traum erfüllen und hier sein Eigenheim im Grünen errichten. Der schlichte Baukörper mit Holzfassade fügt sich zurückhaltend in das Umfeld ein. Die Fenster fangen Umgebungsgrün und Naturstimmung ein.

Beheizt wird das Wohnhaus als Niedrigenergiehaus mittels einer Grundwasserwärmepumpe.





4.3. Beispiel Doppelhaus in zweiter Reihe

Augsburger Straße 76 a+b, 01277 Dresden, Realisierung 2003 als ungleiches Doppelhaus für fünf Personen in Haus 1 und nur einer Bewohnerin in Haus 2, Architekturbüro Knerer & Lang, Fußbodenheizung, versorgt über eine Gasheizung vom Vorderhaus

Das Architekturbüro Knerer & Lang hatte den Haustyp für einen Wettbewerb als „wachsendes Haus“ entwickelt, das sich bei veränderter Familiensituation vergrößern lässt. Nachdem das Haus mit einem Preis ausgezeichnet wurde, sollte es auch gebaut werden. Projektentwickler Thomas Klahn fand den Bauplatz in der zweiten Reihe an der Augsbur-

ger Straße und schließlich auch zwei Bauherren. Eine Bauherrenfamilie zählte fünf Köpfe, die andere war eine Baufrau, die für sich ein kleines Stadthaus suchte. Mit dieser Konstellation konnte der Haustyp seine Anpassungsfähigkeit an die Großfamilie wie den Single unter Beweis stellen.

Beide Parteien wollten etwas Individuelles und das ist es auf jeden Fall. Beide sind begeistert von den großzügigen Grundrissen, der optimalen Platzausnutzung, der klaren Linienführung. Die großen Fensterflächen nach Süden versorgen das Haus mit Sonnenenergie. Die Verkehrsanbindung ist optimal, die Kinder sind „ruckzuck“ in der Schule, die größeren inzwischen in der Universität, der Bauherr im Haus 1 erreicht seine Arbeitsstelle bequem mit der Bahn und ist, wie alle anderen Bewohner auch, rundum zufrieden.



Augsburger Straße (1)



4.4. Beispiel Gewerbebrache in Plauen wird Wohnquartier

Kaitzer Straße 92, 01187 Dresden, hier entstanden 2006 bis 2007 vier Einfamilienhaus mit circa 140 Quadratmeter Wohnfläche und zwei Mehrfamilienhäuser mit Etagenwohnungen von circa 120 Quadratmeter Wohnfläche, Bauträger ElbeBau Dresden, Architekt Guido Baumann, ElbeBau Dresden

Auf dieser Fläche stand früher die Bäckerei von Dr. Quendt. Der Bauträger hat diesen Ort, der geprägt ist durch einzelstehende Wohnbauten, teilweise auch im Jugendstil, wieder einer Wohnnutzung zugeführt und dafür eine moderne Architektursprache, inspiriert vom Bauhaus, gewählt. Aufgrund der leichten Hanglage konnten die Garagen gut ins Haus integriert werden. Die Eigenheime sind teilweise mit Fußbodenheizung ausgestattet. Eines der Häuser besitzt eine Lichtkuppel. Die Käufer kommen überwiegend aus der nahe gelegenen Universität.



Kaitzer Straße (7)



5. Moderne Wohnformen im Bestand



Hof der Tiere (1)



Hof der Elemente (1)



Hof der Elemente (1)

Neu zu bauen bietet viele Freiheiten, aber mancher Ortsteil verliere seine Identität, wenn sich eine Mentalität des Abreißens alter Bausubstanz ausbreiten würde. Nicht immer ist das Neue qualitativvoller als das Vorhandene. Die Kunst besteht darin, Bestandsgebäude mit gutem Potenzial zu bewahren und an neue Bedürfnisse anzupassen. Die nachfolgenden Beispiele zeigen, welcher Gewinn an unverwechselbarem Wohnraum und an Lebensqualität aus einem sachkundigen, engagierten Umgang mit dem Kulturgut Wohnung gezogen werden kann.

5.1. Wohnen der besonderen Art in der Kunsthofpassage

Sanierung des Areals Alaunstraße 70, Görlitzer Straße 23 und 25, 01099 Dresden, Denkmalschutz, Umbau in circa 80 Eigentumswohnungen von 35 bis 119 Quadratmeter Wohnfläche, Architekten: Müller + Müller, Knerer & Lang, Heike Böttcher, Bauträger Tankred Lenz, Ginkgo Projektentwicklung, Realisierung 1997 bis 1999, Preise circa 4000 DM pro Quadratmeter Wohnfläche, Mieten heute 6,50 bis 7,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, Energieeffizienz/Ökologie: niedrige Nebenkosten von ursprünglich 1,40 DM (heute 2 Euro) pro Quadratmeter pro Quadratmeter Wohnfläche vor allem durch kompakte Bauweise, Regenwassernutzung, keine Fahrstühle (Wartungskosten), begrünte Flachdächer, beispielhafte Verwirklichung von Kunst am Bau, Gestaltung mit fließendem Wasser und Naturmaterialien im Umfeld

Im Vorfeld der Sanierung der denkmalgeschützten Alaunstraße 70 in der Äußeren Neustadt ergab sich 1997 die Frage: Was tun mit den Hinterhöfen? Inspiriert durch Wohnhöfe in Madrid, die Hackeschen Höfe in Berlin und die Arbeiten von Gaudi in Barcelona entwickelte Bauträger Tankred Lenz die Idee, einen Kunsthof statt etwa einem Parkhaus zu schaffen. Der erste weitete sich später aus zur Kunsthofpassage, bevölkert von Fabelwesen, Wasserspielen, einem Hof des Lichts, einem Hof der Metamorphosen und einem Hof der Elemente. Kneipen und Kreative haben sich heute in den Höfen etabliert. Touristen und Einheimische kommen gern hierher, um die Seele baumeln und sich inspirieren zu lassen.

Die Themen der Höfe setzen sich in den Hausfluren und Treppenhäusern fort und prägen das Wohnambiente der insgesamt rund 80 Eigentumswohnungen, etwa durch große Strahlen an den Wänden beim Sonnenthema (Hof der Elemente).

Die Häuser wurden weitgehend entkernt, weil hier zuvor zum Beispiel noch Toiletten auf der halben Etage platziert waren. Was jedoch

erhaltenswert war, wurde aufgearbeitet und integriert, darunter teilweise Türen und Beschläge sowie nicht zuletzt herrliche Dielen, die ein besonderes Ambiente begründen und von den Bewohnern sehr geschätzt werden. Die Fenster erhielten Schallschutzverglasungen, vor allem zur Görlitzer Straße hin, wobei die alte Optik weitgehend beibehalten wurde. Natürlich haben auch die neuen einen Holzrahmen. Zahlreiche Balkone sind neu hinzugekommen, auch solche aus Korb im Hof der Tiere. Es gibt auch Maisonnetten mit Dachterrasse. Dieses klassische Anlegerobjekt vereint die Vorzüge eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes mit denen des Denkmalschutzobjektes.

Nachdem die Banken anfangs sehr skeptisch waren, ist heute offenbar, dass es sich um eines der erfolgreichen Projekte handelt, bei dem es praktisch keinen Leerstand gibt. Nach Ablauf der Sonderabschreibungen trägt sich das Objekt jetzt durch die Miete.



Kunsthofpassage (1)



Strehleener Stadtgärten – Straßenseite (1)

5.2. Strehleener Stadtgärten

Defregger/G.Kueh/Lockwitzer/Teplitzer Straße, 01219 Dresden, dreigeschossige Siedlungshäuser etwa aus dem Baujahr 1928 mit reichlich Grünfläche, Umplanung durch Architekt Jörg Heinrich und Freiraumplaner Simonsen, Umbau 2002 bis 2005 zu Reihenhäusern, Maisonette- und Gartenwohnungen, jetzt insgesamt 44 Wohneinheiten

Alte Wohnsiedlung mit neuem Leben

Ende der 90er Jahre dümpelten diese Häuser grau und desolat vor sich hin, bis die Firmengruppe Siegel von Wangenheim das Potenzial der innenstadtnahen Anlage erkannte, einen Architekten und einen Freiraumplaner beauftragte. Ergänzend brachten die für den Vertrieb zuständigen Makler Christian Bräuer und Ronald Wolf ihre Erfahrungen mit Kundenwünschen ein. Die Bausubstanz war solide. Die Aufteilung der Häuser, die ursprünglich je Aufgang mit vier kleinen Wohnungen plus Keller und Dachboden entstanden waren, wurde grundlegend geändert. Einige Häuser wurden längs geteilt und zu Reihenhäusern mit 126 bis 165 Quadratmeter Wohnfläche umgestaltet, andere in Garten- und in Maisonette-Wohnungen von 71 bis 135 Quadratmeter Wohnfläche umfunktioniert. Die einst kleinen Küchen wurden mit dem einstigen Bad zu geräumigen Wohnküchen zusammengefasst, erhalten blieb der Zugang von der Küche zu den für die Entstehungszeit typischen Loggien. Die Wohnräume erhielten zum Teil bodentiefe Fenster und an der Gartenseite wurden Balkone ergänzt. 2002 waren das Musterhaus und eine Musterwohnung fertig gestellt und erhielten durch die Ausstattung mit leichten nordischen Möbeln eine frische, lebendige Ausstrahlung. Der besondere Charme bestand in der Verbindung von einem noch spürbaren Hauch historischen Wohngefühls mit modernem Anspruch und die Einbettung in großzügig bemessene Privatgärten.

Der Verkehrslärm von der Teplitzer Straße war ein Problem, das durch eine massive Schallschutzmauer gelöst wurde. Jetzt gibt es nur noch einen Fußgängerdurchbruch durch die Mauer und die Defreggerstraße wurde zur privaten Ringstraße im Innern des Wohngebiets umfunktionierte, die gefahrlos als Spielstraße für die Kinder genutzt werden kann.

Die Nachfrage war gut. Dann jedoch wurde der Bauträger insolvent und das Vorhaben geriet ins Stocken, bis etwa 2004 die Leipziger Bau-

träger Konzept und Design Bau GmbH & Co KG das Projekt übernahm und weitgehend unverändert realisierte.

Heute wohnen über 80 Leute hier, Senioren ebenso wie junge Familien. Gleich neben der vielbefahrenen Teplitzer Straße wirkt die Wohnanlage wie eine grüne Oase, erzählt Frau Opitz. Wenn sie nach Hause kommt, gehen ihre drei Kinder erst mal zum Spielen raus. Hier können sie mit den vielen anderen Kindern des Viertels toben. Einige verteidigen gerade die Festung am Spielplatz, andere bereiten für ihre Gäste ein Menü aus Sand und Kräutern.

Was hier von den Bewohnern übereinstimmend am meisten geschätzt wird, ist das nachbarschaftliche Miteinander. Ein privater Rasenmäher wird gleich von mehreren Nachbarn genutzt. Grillt eine Familie im Garten, kommen gern Nachbarn dazu und legen auch ein Steak mit auf. Alle sind willkommen. Man hilft sich gern gegenseitig. Ein selbstorganisiertes Sommerfest ist jedes Jahr ein Höhepunkt.

Familie Opitz hat ihr 165 Quadratmeter großes Reihenhäuser ohne ausgebauten Dachgeschoss vor vier Jahren zum Sonderpreis von nur rund 190 000 Euro bekommen. Allerdings haben sie so ziemlich das kleinste Grundstück. Die Bauarbeiten wurden solide ausgeführt. Auch der neue Bauträger engagierte sich für das Projekt.

Letztlich sind hier eine Gemeinschaft und ein Zusammengehörigkeitsgefühl entstanden, das in einem selbstorganisierten Wohnprojekte kaum besser sein könnte. „Ein wirklicher Glücksfall“, ist Frau Opitz überzeugt.



Strehleener Stadtgärten (1)



Wasserturm aus der Ferne (1)

5.3. Wohnen im Wasserturm

Dörnichtweg 6, 01109 Dresden, Umnutzung des ehemaligen Wasserturms Klotzsche in einen Wohnturm mit zwölf Wohneinheiten, darunter drei Lofts, Realisierung 2003/2004, Projekt: Architekten Rolf Otto Gast und Manfred Heilemann, SiD Bau GmbH Dresden-Klotzsche

Verkaufspreis: 1800 bis 2100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, Energieeffizienz: trotz Denkmalschutz zehn Zentimeter Wärmedämmverbundsystem, dreifachverglaste Fenster

Geschichte

Der 22 Meter hohe, denkmalgeschützte Wasserturm Dresden-Klotzsche hatte vor seiner Umnutzung eine fast mittelalterlich-trutzige Ausstrahlung. Dabei war er erst etwa 1935 errichtet worden, nachdem der alte Rähnitzer Wasserturm dem Bau des Flughafens weichen musste. Bereits in den 60er Jahren wurde er zusammen mit dem Klotzscher Wasserwerk wieder stillgelegt.

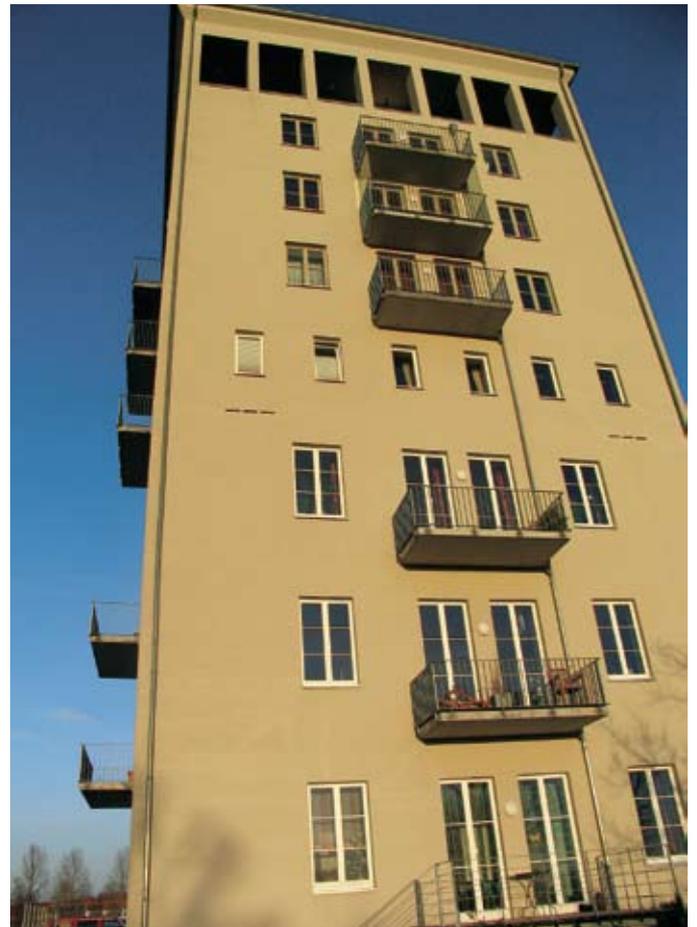
Die Architekten Rolf Otto Gast und Manfred Heilemann hatten die Idee, diesem weithin sichtbaren Wahrzeichen des Ortes wieder Leben einzuhauchen. Der Turm wurde entkernt, insbesondere der riesige, über drei Etagen reichende Wasserbehälter ausgebaut, zahlreiche Fenster und Balkone integriert. Ein großes Relief aus rotem Stein an der Südseite – es zeigt eine Frauengestalt, die eine Schale Wasser reicht – war der einzige Schmuck des Turmes. Es wurde erhalten und steht jetzt als Skulptur nahe dem Eingangsbereich.



Modernes Wohnen in der Höhe

Die Standard-Etage hatte nach dem Umbau eine Wohnfläche von 156 Quadratmeter rund um den Installationskern und bot die Möglichkeit einer Loft-Nutzung mit Rundum-Blick oder die Teilung in zwei kleinere Wohnungen. Realisiert hat die offene Loftvariante in diesem Bereich nur eine Familie im ersten Obergeschoss. Die freie Sicht nach allen Seiten vom fast schon idyllisch anmutenden Anblick der grasenden Pferden neben dem Haus über die offene Landschaft bis zum Blick über die Stadt und das Einfangen von Naturstimmungen sollte möglichst nicht durch Wände verstellt werden. Und auch die Raumhöhe von drei Metern in diesem Geschoss fand Familie Michel ideal für eine Loft-Lösung. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich misst jetzt rund 80 Quadratmeter. Hinzu kommen zwei Kinderzimmer und zwei Bäder. Die Perspektive wechselt mit jedem Geschoss und bietet nach oben zu jeweils weniger Nah- und mehr Fernbereich.

Den weitesten Blick erlaubt das „Laternengeschoss“ mit seinen Arkaden ganz oben. Die Architekten hatten hier eine Maisonnette-Wohnung mit Loftcharakter und ca. 250 Quadratmeter Wohnfläche angeboten mit Rundum-Gang hinter dem verglasten Wohnbereich und Schlafen im Turmdach. Für diese Größe fand sich kein Käufer, sodass die Fläche in zwei Wohnungen von je 130 Quadratmeter quergeteilt wurde. Eingearbeitet sind beide Wohnungen in einem offenen Loft-Stil, der sich allerdings über drei Etagen verteilt; der Galerieetage mit der raumhohen Verglasung und den Arkaden zum Wohnen, einem Zwischengeschoss zum Arbeiten und dem Dachgeschoss zum Schlafen.



Wasserturm (1)

Bei klarem Wetter kann man hier nicht nur das Infieldgelände und große Teile der Stadt Dresden überblicken, sondern selbst die Kuppel der Moritzburger Kirche oder die Erzgebirgslandschaft erkennen. Damit alle Turmbewohner den Blick von ganz oben genießen können, gibt es einen separaten halböffentlichen Bereich zum Schauen. Und natürlich gibt es einen Lift. Vor dem Haus ist ein kleiner Kinderspielplatz als gemeinschaftlich nutzbare Fläche entstanden und eine Sitzgruppe, allerdings ist es hier oben meistens windig.

Wenn sie aus Richtung Autobahn nach Hause kommt, grüßt der Turm immer schon von weitem, berichtet Frau Michel. Ein schönes Gefühl und ein außergewöhnliches Projekt.



Tabakfabrik – Außenansicht (1)

5.4. Lofts in der Tabakfabrik Striesen

Wittenberger Straße 114 A, 01277 Dresden
 Bauträger: Ginkgo Projektentwicklung, Architekturbüro Heinle, Wischer und Partner
 Umbau einer ehemaligen Tabakfabrik, Denkmalschutz, in eine Gewerbeeinheit im Sockelgeschoss sowie circa fünf Wohnungen mit Loftcharakter, Realisierung 2002 bis 2003
 Energieeffizienz/Ökologie: Starke Außenwände erübrigen eine Dämmung, aufwändige Umfeldgestaltung nach Feng-Shui-Aspekten mit Zengarten

Es war eine von etwa 60 in Dresden angesiedelten Tabakfabriken, diese entstand 1913. Die Produktion lief bis 1990.

Der Bauträger Ginkgo Projektentwicklung wagte sich 2001 an eine in Dresden sonst eher unübliche Loftgestaltung. Um den Charakter der Anlage zu erhalten, wurden die großen Fenster originalgetreu nachgebaut. Dass die Sprossen entsprechend außen liegen, erhöht den Aufwand beim Putzen. Die Eigentümer haben sich damit wohl oder übel abgefunden. Selbst der alte Lastenaufzug wurde saniert.

Im ersten und zweiten Obergeschoss entstanden je zwei Loft-Wohnungen mit 90 und 130 Quadratmeter Wohnfläche, im dritten Obergeschoss eine bis ins Dachgeschoss reichende offene Maisonettewohnung mit etwa 230 Quadratmeter Wohnfläche inklusive Galerie unter dem gläsernen Dachfirst. Die Stahlstützen in einem Raster von etwa 4 mal 4 Metern ermöglichten den Käufern, ihre Wohnung weitgehend offen zu gestalten und eine sehr großzügige Wirkung zu erzielen, die durch die großflächigen Fenster unterstützt wird. Wie offen die Grundrisse sein sollten, konnte jeder selbst entscheiden. Für das Sockelgeschoss fand sich ein Designbüro als Nutzer.



Innenraum – Tabakfabrik (8)

Das nach Feng Shui gestaltete Umfeld schafft bereits bei der Annäherung an das Gebäude eine anregende Atmosphäre. „Sie ist inspiriert von den Themen Tabak und Rauch“, erklärt Initiator und Bauträger Tankred Lenz. Ein Zengarten mit Wasserlauf zieht sich von draußen kommend mitten durch das Sockelgeschoss, wo sich im offenen Büroraum üppiges Grün und Wasser gut mit der kreativen Arbeit der dort tätigen Gestalter ergänzen.

Ein Grünareal vorm Haus erinnert an die Tabakfelder, ein Scheinwerfer versucht den feinen Nebel über den Feldern zu simulieren. In die Weggestaltung wurden einheimische Sandsteinplatten integriert, die die Schritte zum Eingang zum „Tempel“ lenken, während das kleinteilige Pflaster, in das sie integriert sind, Wasser symbolisieren soll.



Gründerzeithaus – Dachterrasse (1)

5.5. Umbau eines Gründerzeithauses in Pieschen

Robert-Matzke-Straße 27, 01127 Dresden, Architekturbüro h.e.i.z.Haus Architektur + Stadtplanung Partnerschaft, Realisierung 2001 bis 2002, Erweiterung des Staffelgeschosses 2007

Auftraggeber für den Umbau war eine Hausgemeinschaft, die als Eigentümer gemeinsam ein freistehendes Gründerzeithaus in Pieschen mit fünf kleinen Wohnungen bewohnte. Außerdem gehörte ein Laden dazu. Die fünf kleinen wurden in drei größere Maisonnetten und ein Gästeap-

partement umgebaut, das je nach Bedarf gemeinschaftlich genutzt wird. Das ursprünglich flache Zeltdach wurde durch ein nach innen gesetztes Staffelgeschoss ersetzt.

2007 wurde das Staffelgeschoss bis zur Brandwand des Nachbarhauses verlängert und die Maisonettewohnungen auf beiden Geschossen erweitert. Durch den zurückgesetzten Dachaufbau erhalten beide Wohnungen eine breite, nach Süden orientierte Dachterrasse als wohnungsnahen Freibereich. Das neue Dachgeschoss wurde in Holzbauweise errichtet und bietet jeweils Wohnraum, Küche und Essplatz in einem offenen Grundriss. Das Hinterhaus wurde als Abschluss des Hofes erhalten und saniert. Die Bewohner nutzen es gemeinsam als Gartenküche, Werkstatt und „Tischlerschuppen“. Es eignet sich auch zum Überwintern aller Topfpflanzen.



Umbau Gründerzeithaus Pieschen (1)



WGJ-Quartier, Innere Neustadt (1)



Saniertes WGJ-Quartier Sarrasani, Ritterstraße (1)

5.6. Sozialverträgliche Formen urbanen Wohnens

In Dresden gibt es sieben große Wohnungsbaugenossenschaften, die zusammen rund 66 000 Wohnungen in allen Stadtgebieten und natürlich auch in der Innenstadt im Bestand haben. Damit bestimmen sie den Charakter des Dresdner Wohnungsmarktes wesentlich mit. Da die Mieter im Grunde Miteigentümer sind, können sie nach etwas anderen Spielregeln als die Privaten arbeiten – im Interesse ihrer Genossenschaftsmitglieder.

5.6.1. Beispiel Wohnungsgenossenschaft Johannstadt (WGJ)

Die Genossenschaft Johannstadt verfügt über rund 7600 Wohnungen in zentralen Lagen, darunter in Striesen, der Inneren Neustadt, Blasewitz, dem Tiergartengebiet, am Terrassenufer, dem Käthe-Kollwitz-Ufer sowie markant in der Florian-Geyer-Straße, mit garantiertem Elbblick. 98 Prozent des Wohnungsbestands sind saniert, zuletzt der Bereich Sarrasanistraße/Ritterstraße zwischen Carolaplatz und Albertplatz, der jetzt voll vermietet ist.

Die Zahl der Mitglieder ist in den letzten drei Jahren um fast 150 auf jetzt mehr als 7700 gestiegen. Ein Trend, der sich fortsetzt und als ein Beleg dafür gelten kann, dass genossenschaftliches Wohnen wieder mehr gefragt ist, zumal wenn attraktive Innenstadt-Standorte saniert und zu günstigen Mietpreisen angeboten werden. Die Neugenossenschafter kamen teils aus dem privaten Dresdner Mietmarkt, teils auch aus dem Umland.

Vorstandsvorsitzende Uta Knorr erläutert, was die Dresdner und Dresdnerinnen bei den Genossenschaften in besonderem Maße suchen und finden:

■ Gemeinschaftsgefühl und Sicherheit

Das Gefühl, als Mitglied einer größeren Gemeinschaft gut aufgehoben zu sein, egal ob als junge Familien oder Senioren. Die Bewohner als Miteigentümer haben ein Dauernutzungsrecht an ihrer Wohnung und ein besonderes Mitspracherecht bei der Sanierung. Die Mieten sind langfristig moderat, obwohl bei der WGJ höher als in den anderen Dresdner Genossenschaften. Die Nebenkosten liegen mit derzeit 1,70 Euro bis 1,80 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche unter dem Durchschnitt, weil der Vorstand mit dem Gewicht von tausenden Wohnungen besondere Konditionen bei den Versorgern aushandeln kann.

■ Wunschgrundriss in guter Innenstadtlage

Die WGJ bietet mit ihrem wohnungswirtschaftlichen Produkt „Freistil“ die Schaffung von Wunschgrundrissen entsprechend den individuellen Bedürfnissen der Nutzer an. Ehemals kleine 5-Raum-Wohnungen mit 76 Quadratmeter Wohnfläche werden zu großzügigen Zwei- oder Dreiraumwohnungen umfunktioniert. Zumindest erhält die Küche einen Essplatz mit Fenster. Kleine Wohnungen können zusammengelegt werden. So entstehen komfortable 2-Raum-Wohnungen mit 60 Quadratmeter und große 3-Raum-Wohnungen mit 80 Quadratmeter Wohnfläche. Besonders geeignet und flexibel erweisen sich die zehn- und elfgeschossigen Hochhäuser. In der Sarrasanistraße entstanden im Zuge der Modernisierung aktuell 4-Raum-Wohnungen mit rund 130 Quadratmeter Wohnfläche – und das in bester Lage mit Blick auf die Brühlsche Terrasse. Generell gehen die Wünsche in Richtung größere, bezahlbare Wohnungen mit möglichst großem Balkon, ggf. auch Wintergarten.

■ Gepflegte Grünanlagen und Innenhöfe

Eine kreative grüne Wohnumfeldgestaltung mit anregenden Kinderspielplätzen prägt das genossenschaftliche Wohnen und Lebensgefühl. In vielen Quartieren gehört bereits auch Kunst am Bau dazu, zum Beispiel eine Serie von Tierskulpturen in der Florian-Geyer-Straße zum Thema „Leben am Wasser“ mit Bezug zum benachbarten Elbufer. Uta Knorr, die sich gerade auch für diesen Bereich immer wieder stark macht und die Zusammenarbeit mit Künstlern sucht, betont, dass ein solches Umfeld im privaten Vermietungsbereich oder im selbstgenutzten Eigentum kaum zu finden sei.



Kita im WGJ-Quartier (1)

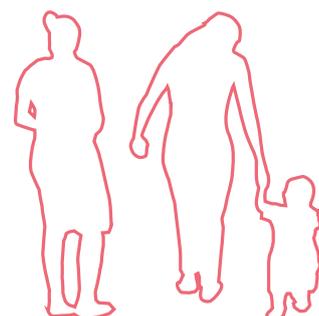
■ Service vom Handwerker bis zum Vereinshaus

Zum kulturellen und kommunikativen Angebot gehört u. a. ein Vereinshaus mit Stadteilladen und Bibliothek. Dort können die Bewohner unkompliziert einen Veranstaltungsraum mieten oder Sport treiben. In mehreren Wohngebieten stehen zudem preiswerte Gästezimmer zur Verfügung – ein Service, den es auch in anderen Genossenschaften gibt. Und natürlich muss man sich nicht selbst um Reparaturen kümmern.

■ Neubau von Stadthäusern nicht ausgeschlossen

Im Ergebnis aller Aktivitäten ist in den letzten fünf Jahren der Leerstand bei der WGJ auf sensationelle 2,7 Prozent gesunken.

Einzelne Neubauten auf freien Grundstücken in Striesen oder Johannstadt zur Flächenarrondierung hält Uta Knorr perspektivisch für möglich. Sie und ihr Vorstandskollege Thomas Dittrich favorisieren ausdrücklich keine reihenhausähnlichen Stadthäuser. Passender finden sie ein Würfelhaus als moderne Form der für Striesen typischen „Kaffeemühlen“, mit maximal zwei Wohnungen pro Geschoss, großen Terrassen und Gartenanteil im Erdgeschoss.





Projekt der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft (1)

5.6.2. Beispiel Kräutersiedlung Dresden-Gorbitz

Was sich an zeitgemäßer Wohnqualität aus Plattenbauten herausholen lässt, kann man am eindrucksvollsten an der Kräutersiedlung in Gorbitz erleben. Dieses ambitionierte Projekt der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft (EWG) sorgte deutschlandweit für Aufmerksamkeit und wurde unter anderem mit dem Bauherrenpreis 2003 „Gute Qualität zu tragbaren Kosten“ ausgezeichnet. In diesem Pilotprojekt des Stadtumbaus Ost entstand aus langen Reihen mit Sechsgeschossern durch kompletten Abbruch von Segmenten und Rückbau der verbleibenden Gebäude auf drei bis vier Geschosse ein modernes Wohnquartier, das den Vergleich mit neuen Investorenprojekten nicht scheuen muss. Attraktive Balkone, einschließlich Eckbalkone prägen das äußere Bild. Innen wurden die Grundrisse völlig neu gestaltet, insbesondere entstanden größere Küchen mit Essplatz und Fenster, ebenso ansprechende Bäder mit Fenster, selbst Maisonnette-Wohnungen und Wohnungen mit Dachterrasse gehörten zum Angebot. Aus ursprünglich 384 entstanden 131 neue Wohneinheiten. Die Mieter wurden weitgehend in die Umgestaltung einbezogen.

Das Umfeld erhielt phantasievolle Spielplätze und viel Grün. Der Weidigtbach wurde teilweise renaturiert und Regenwasser naturnah versickert. Ergänzend wurde ein nicht mehr benötigter Parkplatz zum NaturSpielRaum umgestaltet mit Angeboten für alle Altersgruppen vom Matschbereich mit Schwengelpumpe bis zum Kletterberg.

Von den geplanten vier Bauabschnitten der Kräutersiedlung konnten nur zwei realisiert werden, danach gab es Fördermittel nur noch für den Stadtumbau Ost. Auf der jetzt beräumten Fläche des dritten und vierten Bauabschnitts sollen künftig private Stadthäuser als Reihen-, Doppel- oder Einfamilienhäuser auf der Grundlage von Ergebnissen eines städtebaulichen Wettbewerbs entstehen (siehe auch unter Punkt 11.9.). Ein Bebauungsplan für das Gebiet ist in Arbeit. Auch Bauherrengemeinschaften könnten dort voraussichtlich ab Frühjahr 2009 mit der Schaffung von Wohneigentum beginnen.



Kräutersiedlung (1)

5.7. AWIG - Verein für gemeinschaftliches Wohnen

Wohnprojekte auf Mietbasis

Fünf Wohngemeinschaften mit 43 Bewohnern hat der Verein Alt-Werden in Gemeinschaft (AWIG) e. V. seit seiner Gründung 1996 bereits erfolgreich realisiert. Die größte befindet sich in einem modernisierten Flügel des Elsa-Fenske-Heims, wo das AWIG-Büro seinen Sitz hat.

Wer Flur und Gemeinschaftsraum dieser Gruppe betritt, dem vermittelt sich sofort der Eindruck, dass hier moderne Kunst und Kreativität zum Leben gehören. Helga Herr, Hobby-Textilkünstlerin und Gruppenmitglied hat sehr berührende Arbeiten ausgestellt, eine Keramikerin ein paar bezaubernde Gefäße beigesteuert. Das Zusammenleben in einer Wohngruppe ist also durchaus vereinbar mit ambitionierten Interessen.

Die AWIG-Initiatoren wollen vor allem Menschen im letzten Lebensdrittel dabei unterstützen, in einer eigenen Wohnung und zugleich als Mitglied einer Gruppe von Gleichgesinnten zu leben, eigene Ressourcen zu mobilisieren, Nachbarschaftshilfe zu leisten und zu nehmen, Heimunterbringung zu vermeiden oder hinauszuzögern.

Die Gruppenfindung in diesem Lebensalter ist kein einfacher Prozess. Die Interessenten haben mindestens ein Jahr lang Gelegenheit, sich beim Diskutieren wie beim gemeinsamen Organisieren von Veranstaltungen kennen zu lernen und herauszufinden, ob sie sich auf ein Leben in der Gruppe einstellen wollen und können. Ein Moderator begleitet den Findungsprozess und bietet auch nach dem Einzug solange Unterstützung an, bis die Gruppe ihren eigenen Stil des Zusammenlebens gefunden hat. Jede Gruppe funktioniert anders. Mindestens einmal pro Woche trifft man sich zum gemeinsamen Kaffee trinken, Pläne schmieden oder klären offener Fragen. Das ist der Minimalkonsens. Andere treffen sich generell zum gemeinsamen Frühstück, wieder andere kochen mittags gemeinsam, jeden Tag ein anderer. Einige Wohngemeinschaften haben Symbole entwickelt, die an der Wohnungstür signalisieren: „Wer will, kann zum Schwatz hereinkommen“ oder aber „Heute will ich meine Ruhe haben“. Am Infobrett werden interessante Veranstaltungen angezweckt. Auch Urlaub wird oft gemeinsam verbracht. Letztlich fühlt man sich wie in einer Familie. Gegenseitige Hilfe ist selbstverständlich. Aber auch für die Inanspruchnahme von professionellen Serviceleistungen könnten durch den Gruppenstatus günstigere Konditionen ausgehandelt werden.

Sinnvoll ist ein Zusammenleben ab 50 plus, wenn die Gruppenmitglieder noch fit sind, viele Interessen haben und sich gemeinsame Erlebnisse schaffen, von denen sie zehren können, wenn die Gesundheit einmal Grenzen setzt.



Mitsprache beim Umbau der Wohnungen (10)

Kriterien für AWIG-Wohnungen

In zwölf Jahren Praxiserfahrung haben sich einige Grundregeln bewährt, deren Einhaltung als obligatorisch gilt:

- Barrierefreiheit und altersgerechte Gestaltung der Wohnungen,
- günstige Verkehrsanbindung, aber kein zu lauter Standort,
- gute Infrastruktur vom Einkauf bis zur Erholung im Umfeld.
- Zu einer Gruppe gehören etwa fünf bis zehn Wohnungen mit Bad (Dusche), Küche, Telefon- und TV-Anschluss.
- Jede Gruppe benötigt darüber hinaus einen Gemeinschaftsraum mit integrierter Küche, der möglichst zentral zu den Wohnungen liegen sollte.
- Zusätzlich soll für jede Gruppe ein behindertengerechtes Bad zur Verfügung stehen.
- Wünschenswert ist zudem ein gemeinsamer Balkon/Veranda oder Sitzplatz im Garten,
- einige Gruppen haben ergänzend ein Gästezimmer.
- Jedes Gruppenmitglied erhält seinen eigenen Mietvertrag, wobei die Gemeinschaftsräume anteilig zugeordnet werden. Gemietet werden in der Regel 40 bis 60 Quadratmeter Wohnfläche zu sozialverträglichen Preisen, genutzt werden aber deutlich über 100 Quadratmeter Wohnfläche.

Auf dieser Basis wird mit Wohnungseigentümern und Genossenschaften, ggf. auch mit Bauträgern zusammen gearbeitet. Vorteil der AWIG-Projekte für die Wohnungswirtschaft sind vor allem beständige Mietergemeinschaften mit geringer Fluktuation und gutem Einfluss auf das umgebende Wohnquartier.

Künftig nicht nur für Senioren

Die AWIG-Vertreter haben sich die Aufgabe gestellt, die Öffentlichkeit für Vorzüge gemeinschaftlicher Lebensformen zu sensibilisieren sowie Politiker und gesellschaftliche Verantwortungsträger zur Unterstützung zu gewinnen, damit z. B. künftig mehr professionelle Moderatoren eingesetzt und bezahlt werden können.

Letztlich, ist die AWIG überzeugt, bieten die Gruppen nicht nur für die jeweiligen Angehörigen, z. B. Kinder, Vorteile, sondern ebenso für Kommunalverwaltungen und Versicherungsträger, so als Kosten sparende Alternative zu herkömmlichen Wohnformen für alte und ggf. behinderte Menschen, als Entlastung von Kostenträgern.

Das bisherige Konzept, Wohnprojekte eher für sozial schwache und ältere Menschen anzubieten, stößt an seine Grenzen. Einerseits ist die Deckung der Kosten mit dieser eingeschränkten Zielgruppe pro-

blematisch. Andererseits gibt es ein wachsendes Interesse tendenziell aller Altersgruppen an gemeinschaftlichen Wohnformen als Mittel gegen soziale Kälte und für ein erfülltes Leben in sozialer Geborgenheit. Auch Angebote für Gruppen mit höherem Einkommen sind denkbar. Es existiert bereits eine umfangreiche Interessentendatei für künftige Projekte.

Mit der sich ändernden Struktur wird sich der Name in AWIG – Verein für gemeinschaftliches Wohnen e. V. ändern.

So könnte sich die AWIG mit ihren langjährigen Erfahrungen allmählich als Dachorganisation für Wohnprojekte in Dresden profilieren. Ihre Erfahrungen sind inzwischen deutschlandweit nachgefragt. Selbst aus Japan und Korea waren bereits Interessenten da.

Die Unterstützung durch Privatpersonen und Sponsoren, vor allem aber durch kommunale, staatliche und andere Institutionen bleibt eine zentrale Frage. AWIG-Mitglied kann jeder werden, der die Ziele unterstützt, nicht nur die Gruppenmitglieder. Die regulären Beiträge liegen derzeit zwischen drei und elf Euro im Monat.

Der AWIG e. V. arbeitet mit bundesweiten Initiativen zusammen und ist Regionalstelle des „Forums gemeinschaftliches Wohnen“ e. V.



Malstunde unter fachkundiger Leitung (10)

6. Modernes Wohnen im Dorfkern



Krejschaer Straße 20 – Innenhof (1)

Etwa 63 alte Dorfkern gibt es auf dem Stadtgebiet Dresden, wobei die letzten Eingemeindungen (insbesondere Cossebaude, Langebrück und das Schönfelder Hochland) noch nicht mitgezählt sind. Reste der Dorfkern sind noch erhalten und heute überwiegend durch Erhaltungssatzung geschützt. Geschätzt werden diese Reste dörflicher Ensembles wegen ihres menschlichen Maßstabes, der aufgelockerten, durchgrünten Bauweise und einer Vielzahl von Architekturdetails wie Inschriftentafeln, Schluss-Steine, Gewölbe, handbehauene Balken und wegen ihrer Fassadenelemente wie historische Fenstergliederungen, Fensterläden, Weinspiere, Lüftungsöffnungen mit Rosettenmotiven, Sitznischenportale oder Giebelkrönungen. Historische Brunnen, Pumpen, Taubenhäuser und Windfahnen gehören dazu. Die heutigen Reste einstiger historischer Siedlungskern vermitteln den Bewohnern ein lebendiges Gefühl für Geschichte. In allen Stadtteilen lassen sich heute Beispiele finden, wie die alte Bausubstanz behutsam neuen Lebensbedürfnissen angepasst wird und sich alte und neue Bauten phantasievoll ergänzen.

6.1. Sensible Modernisierung von Bauernhäusern

Beispiel Krejschaer Straße 34, 01219 Dresden

Die Entstehung eines der ältesten noch erhaltenen Bauernhäuser in Strehlen, heute Krejschaer Straße 34, datiert aus dem Jahr 1697. Um 2000 herum wurde das Gehöft von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zum Verkauf ausgeschrieben. Die Tischlerei Surek suchte gerade Platz für eine neue Werkstatt. Der alte Vierseithof am Kaitzbach gefiel, war aber zu groß. So entstanden neben der Werkstatt sieben Wohnungen von 50 bis 220 Quadratmeter Wohnfläche. Jede Wohnung ist anders. Jede hat einen eigenen Eingangsbereich, so dass es sich etwa wie im Reihenhaushaus lebt, meint eine Bewohnerin. In der großen Wohnung lebt Familie Surek selbst. Alle alten Räume wurden in Eigenleistung sensibel an moderne Wohnbedürfnisse angepasst, wo möglich die Fensterflächen vergrößert, zusätzliche Holzbalkone errichtet.

Generell hat Mirko Surek die vorgefundene alte Bausubstanz weitgehend in den Umbau einbezogen und meint, dass es nützlich ist, genau anzusehen, was früher funktioniert hat. Vieles davon lässt sich auch heute noch sinnvoll nutzen. Zum Beispiel die Ausrichtung des Hauses nach der Sonne. Die Heizung erfolgt entsprechend durch Nutzung von Sonnenenergie und Gas. Vor etwa fünf Jahren wurde zusätzlich eine Holzhackschnitzel-Anlage in Betrieb genommen. Die Hackschnitzel erzeugt Mirko Surek selbst. Sie werden in einer automatischen Anlage

effizient verbrannt. Damit konnten die Nebenkosten relativ gering gehalten werden. Ein erneuerter alter Sandsteinbrunnen in der Mitte des Gehöfts, 2 Meter mal 4,50 Meter groß, wird an heißen Tagen von den Bewohnern gern zum Baden genutzt, vor allem von den sieben Kindern im Hof.

Alle Bewohner fühlen sich hier wohl und genießen es, in einer dörflichen Idylle umgeben von Grün zu leben und zugleich mitten in der Stadt zu sein. Auch die Gemeinschaft wird als Vorzug gesehen. Man kennt sich, redet miteinander. Das Verhältnis der Mieter zum Eigentümer Surek ist durch das Zusammenleben nicht anonym, sondern geprägt durch gute Nachbarschaft, da man ja Tür an Tür auf dem gleichen Hof lebt.

Beispiel Krejschaer Straße 20 und andere

In der Krejschaer Straße 20 war eine alte Wäscherei in den Hof integriert. Die Eigentümer, Familie Hoeft, haben drei Wohnungen modernisiert. Anstelle der Wäscherei wurden zwei Säle hergerichtet. In einem befindet sich das Tanzstudio Piccolina, in einem anderen werden professionelle Yogakurse durchgeführt. Die Bewohner genießen die Gemeinschaft auf dem Hof ebenso wie das dörfliche Flair mitten in der Stadt.

Auch an den Nachbarhäusern kann man Beispiele für stimmige Sanierung und Revitalisierung mit viel Liebe zum Detail entdecken.



Krejschaer Straße 34 – Innenhof (1)



Scheune Obergorbitz – Gartenseite (1)



Scheune Obergorbitz – Detail (1)

6.2. Scheune in Obergorbitz wird Wohnhaus

Kesselsdorfer Straße 179a, 01169 Dresden, Baujahr 1846, Umbau 1995/96, circa 200 Quadratmeter Wohnfläche inkl. Einliegerwohnung, Architektin Dr. Christine Emmrich, Gesamtkosten etwa 800 000 DM, Energieeffizienz/ökologische Aspekte: Gasbrennwerttherme, Fußbodenheizung im Erdgeschoss, passive Solarnutzung durch großes Südfenster, Regenwassernutzung zur Toilettenspülung sowie separat zur Gartenbewässerung, denkmalgerechter Umbau

Die denkmalgeschützte Scheune gehört zu einem Dreiseithof und der Dreiseithof seit 1825 der Familie Faust. Nachdem die ursprünglich dort existierenden Gebäude 1813 bei einem Brand vernichtet wurden, entstand die jetzige Scheune im Jahr 1846. Im erhaltenen Seitenflügel des Hofes zur Kesselsdorfer Straße hin befindet sich eine Werkstatt. Die große Scheune wurde Mitte der 90er Jahre von Familie Faust zu Wohnzwecken umgebaut. Das Tor zum Garten erhielt eine große Glastür, die für Licht und Sonne im Wohnraum sorgt und den Blick in den üppigen Garten freigibt. Drin setzt sich das Grün dank einer großblättrigen Kastanienwein-Pflanze fort, die innerhalb von zwölf Jahren allmählich Decke und Wände okkupiert.

Im Treppenhaus ist noch die alte Balkendecke sichtbar. Allerdings musste sie verstärkt werden, um die Möbel samt Klavier des Sohnes im Obergeschoss sicher tragen zu können. Der Sohn bewohnt die Einliegerwohnung, die von einem separaten Zugang erreichbar ist. Die Holztreppe ins Obergeschoss wurde neu eingefügt. Früher existierte dort nur ein Balkenloch, durch das die Garben hoch gereicht wurden. Vom Treppenhaus ist auch der Keller erreichbar, der früher als Rübenkeller diente.

Auf der Gartenterrasse sitzend neben dem großen Nussbaum, den Großvater Faust bei der Geburt des jetzigen Bauherrn gepflanzt hatte, erscheint die Welt wie eine dörfliche Idylle und Familie Faust ist mit der selbst geschaffenen Wohnsituation höchst zufrieden.

Ihr Fazit für andere Bauinteressenten: „Es ist besser, bald zu bauen, weil es immer teurer wird. Und man sollte sich einen guten Architekten wählen, der in der Nähe wohnt und beim Bau regelmäßig kontrollieren kann.“ Da hat ihnen Architektin Christine Emmrich, die in einem der sanierten Nachbarhäuser im alten Dorfkern von (Ober-) Gorbitz wohnt, sehr geholfen.

Dorfkern Obergorbitz

Zwischen Uthmann- und Kesselsdorfer Straße lassen sich viele sanierte Bauernhäuser finden, die einen reizvollen Kontrast zur ebenfalls weitgehend sanierten direkt benachbarten Großsiedlung Gorbitz erleben lassen.

Einige Enthusiasten hatten bereits vor der Wende hier eines der Bauernhäuser erworben und sich mit den vorhandenen Möglichkeiten für Erhalt und Sanierung engagiert, andere folgten.

Zu den Entdeckungen gehören das Herrenhaus des früheren Kammergutes (Kaufbacher Straße 15/Ecke Uthmannstraße) mit romanischem Sitznischenportal, heute historische Gaststätte und der Sächsische Reiterhof, ein Vierseithof aus dem Jahr 1818, jetzt mit Pension und Biergarten. Auch der Dresdner Maler Gerhard Patzig lebt hier und engagiert sich für die authentische Rekonstruktion des Ensembles, die es den Gästen ermöglicht, in eine andere Zeit einzutauchen.



Scheune (1)



Wohnhof Altteutewitz (18)

6.3. Wohnhof Altteutewitz

Warthaer Straße 56, Ecke Altteutewitz, 01157 Dresden, vier Doppelhaushälften mit je 115 Quadratmeter Wohnfläche, ein Einfamilienhaus, Realisierung 2006 bis 2007 als Baugemeinschaft
Architekten Holger Pitz Korbjuhn, agplus Netzwerk für Architektur und Gestaltung

Energieeffizienz/ökologische Aspekte: kfw 60 Haus-Standard, Holzrahmenbauweise mit 26 Zentimeter dicker Dämmung von Außenwänden und Dach, unbehandelte Lärchenholz-Leistenschalung der Südfassade, Wärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung, Regenwassernutzung

Die zweigeschossigen Häuser auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei fügen sich gut in die umgebende heterogene Bebauung aus Bauernhäusern und Wohnhäusern verschiedener Epochen ein und setzen einen gestalterischen Akzent, der das Areal in der Nähe des Endpunktes der Straßenbahnlinie 1 aufwertet.

Die Baugemeinschaft (GbR) entstand auf Initiative der agplus Architekten, die mit ihrer Planung nicht nur die Gestaltung prägten, sondern ebenso die Voraussetzung für eine kostengünstige Herstellung wie für eine wirtschaftliche Nutzung schafften. Die kompakte Bauweise mit in der Halle vorgefertigten Fassadenelementen ermöglichte kurze Bauzeiten, ein günstiges Verhältnis zwischen Außen- und Nutzfläche sowie einen minimierten Energieverbrauch, zu dem auch große südorientierte Glasflächen für solare Gewinne und eine weitgehend geschlossene Nordfassade beitragen. Die Jahresheizkosten lagen nach Angabe des Architekten dank Wärmepumpentechnik bei 225 Euro im Jahr je Doppelhaushälfte.

Die Fenster sitzen bündig in der Fassade und lassen sich nach außen öffnen, was bei geöffnetem Zustand mehr Platz im Innenraum bietet und in geschlossenem Zustand bei Sturm die Winddichtigkeit erhöht.

Die gemeinsam genutzte Hoffläche bietet Platz zum Spielen und Feiern. Zusätzlich gehört zu jedem Haus ein individueller Gartenbereich.



Wohnhof Altteutewitz (18)





Baugemeinschaft Altlöbtau (1)

6.4. Baugemeinschaft im Dorfkern von Altlöbtau

Altlöbtau 5, 01159 Dresden, fünf Häuser, darunter drei Neubau-Einfamilienhäuser und ein zum Doppelhaus umgebautes Bauernhaus, Realisierung 2006 bis 2008, Architekten agplus Netzwerk für Architektur und Gestaltung, Preisbeispiel Familie Leidinger 160 Quadratmeter Wohnfläche, zzgl. Keller, großem Grundstück, aufwändigen Außenanlagen durch Hang-Abstützung gesamt rund 300 000 Euro. Energieeffizienz/Ökologie: Neubauten kfw 60 und besser durch gut gedämmte Fassaden, teilweise Wärmepumpe, eines mit kontrollierter Lüftung und Wärmerückgewinnung, teilweise Gründach, Bauernhaus auf Energieeinsparverordnung 2007 Neubaustandard saniert

Eine Baugemeinschaft wird durch Architekten initiiert

Alles begann im Frühjahr 2006. Da hatte das agplus Netzwerk um den Architekten Holger Pitz Korbjuhn in Altlöbtau bereits ein modernes Einfamilienhaus errichtet und die Vorstellung, wie die benachbarte Brache Altlöbtau 5 mit einer Wohnbebauung unter Einbeziehung eines alten Bauernhauses zu schließen wäre. Über eine Informationstafel wurden Bauinteressenten angesprochen, darunter Familie Leidinger. Die vierköpfige Familie suchte ein zentrumsnahes Grundstück und fand das Konzept interessant. Anfangs wechselten die Interessenten noch mehrfach. Es fanden auch Beratungen mit dem Bauforum Dresden statt. Ende 2006 wurde dann zunächst eine Planungsgemeinschaft als GbR gegründet.

Verbindung von Dorfplatz und modernem Wohnen

Das agplus Netzwerk entwarf für jede Familie ein ganz individuelles Haus für dieses an den Dorfplatz von Altlöbtau angrenzende Areal. Auf dem Grundstück Altlöbtau 5 erinnern das etwa 200 Jahre alte Bauernhaus und alte Mauern, hinter denen früher die Felder begannen, an die Geschichte des Ortes.

Trotz der Verschiedenheit der Häuser gibt es verbindende Elemente, die eine Ensemblewirkung erkennen lassen. Dazu gehören die großzügigen, teilweise bodentiefe Fenster, die farbigen Wandelemente und bei mehreren der fünf Häuser holzverkleidete Fassadenteile. Agplus erarbeitete ein extra Farbkonzept. Zudem überzeugte Holger Pitz Korbjuhn die Bauherren von seiner Niedrigenergiehaus-Orientierung. Alle Familien bleiben unter den Anforderungen der Energieeinsparverordnung. Die Idee einer gemeinschaftlich zu errichtenden Heizungsanlage wurde nicht verwirklicht, weil sich die Leitungskosten als zu hoch erwiesen. Familie Blümel kombinierte eine Wärmepumpe mit kontrollierter Lüftung, Familie Leidinger bevorzugte aus Kostengründen die Heizung mit

einer Gasbrennwert-Therme. Weil ihr Haus jedoch durch das Flachdach keinen Dachstuhl, sondern nur einen „Deckel“ hat, sollte der wenigstens grün sein, meinte Herr Leidinger. Das Gründach schafft zusätzlich ein gutes Binnenklima.

Parallel vermittelte der Architekt den Kontakt zum Grundstückseigentümer und den Kauf der Fläche. Da sich die Gemeinschaft schnell einigen konnte, wer welchen Grundstücksteil übernimmt, wurde das Gesamtareal sofort nach dem Erwerb Ende Januar 2007 real geteilt. Nur Zufahrt und Wiese blieben im Gemeinschaftseigentum. Als hilfreich erwies sich, dass einer der Bauherren Rechtsanwalt ist und den Kaufvertrag sachkundig vorbereiten konnte. Nachdem die Baugenehmigung vorlag, konnte im Juni 2007 der Bau beginnen und zügig fertig gestellt werden.

Gemeinsame Vorbereitung des Baus

Familie Leidinger ist mit ihrem Haus, dem Umfeld und der Einbindung in die Baugemeinschaft höchst zufrieden und kann diese Art zu bauen nur empfehlen. Ihr Hinweis: Die potenziellen Bauherren sollten sich nicht zu eng aneinander binden. Beim Bau eines Hauses gibt es viele Detailfragen zu entscheiden und abzuwägen. Die Gemeinschaft kann sich hier gegenseitig unterstützen, indem jeder spezielle Zusatzinformationen wie zur Haustechnik oder zur Vertragsgestaltung einholt und den anderen zur Verfügung stellt. Zudem ist es ein Vorteil, die künftigen Nachbarn schon in der Vorbereitungsphase kennen zu lernen. Aber man sollte den Abstimmungsbedarf nicht über das nötige Maß hinaus ausweiten.

7. Besonderheiten des Bauens in Gemeinschaft



Was vor etwa zehn Jahren noch eher exotisch anmutete, ist heute in vielen deutschen Städten bereits Normalität: das Bauen in Gemeinschaft.

Auch im Kapitel drei der vorliegenden Broschüre finden sich unter den spannendsten Wohnprojekten solche, die über eine Baugemeinschaft realisiert wurden, vom Nestwerk Pillnitz über den Sächsischen Rundling bis zu den Stadthäusern am Bischofsweg. Der Charme eines Selbstnutzer-Wohnprojekts besteht nicht zuletzt darin, dass es die Chance bietet, das Bedürfnis nach einem selbstbestimmten Leben und nach aktivem Eingebundensein in eine Gemeinschaft optimal auszubalancieren.

7.1. Interessenten und Gründe für Bauen in Gemeinschaft

Ein Interesse am gemeinschaftlichen Bauen und Realisieren von Wohnprojekten haben unterschiedliche Gruppen aus unterschiedlichen Gründen. Die folgenden Seiten möchten zu einem besseren Verständnis der Akteure und zu einer effizienteren Vernetzung untereinander beitragen. Zunächst also die drei wichtigsten Gruppen und ihre Beweggründe:

1. Bauherren/Selbstnutzer von Wohnimmobilien,

die am Immobilienmarkt nicht das finden, was sie suchen.

- Sie möchten ihre persönlichen Vorstellungen stärker in die Planung einbringen.
- Oft haben ökologische Aspekte wie die Verwendung von Naturbaustoffen einen größeren Stellenwert als am Markt üblich, wo das Haus eine Rendite abwerfen muss. Bei privaten Bauherren muss es vor allem gefallen.
- Sie wünschen sich ein Umfeld von Gleichgesinnten und Freunden, mit denen man gemeinsam und damit preisgünstiger baut, wo jeder seine unterschiedlichen Kenntnisse: juristische, bauliche, haustechnische, kaufmännische bis hin zur Innenraumgestaltung beisteuern kann, wo man sich auch nach Vollendung des Hauses gern trifft, sich hilft, gemeinsam feiert, wo man aber auch jederzeit die Tür hinter sich schließen und das Alleinsein genießen kann.
- Selbstnutzergemeinschaften sparen einen Bauträger und damit Zusatzkosten von 10 bis 15 Prozent. Damit übernehmen teils sie selbst, teils der beauftragte Architekt, zusätzliche organisatorische Leistungen und Risiken. Dessen müssen sie sich bewusst sein.
- Indem der Bau preisgünstiger wird, sind mehr Mittel frei, die zum Beispiel in einen attraktiven Gemeinschaftsraum, einen Kinderspiel-

platz, in hochwertigere Baumaterialien und nicht zuletzt in Investitionen zur Energieeffizienz wie eine Pelletheizung, eine Wärmepumpe, effizientere Fenster oder eine Photovoltaikanlage fließen können. Die mitunter nur auf diese Weise mögliche Investition in Energieeffizienz und Klimaschutz sichert dauerhaft niedrige Nebenkosten.

Die Initiative geht zumeist von zwei oder mehreren befreundeten Familien aus, die sich ein Grundstück oder eine passende Bestandsimmobilie und einen Architekten suchen.

Je nach Intention lassen sich zwei „Spielarten“ beim gemeinsamen Bauen unterscheiden:

1. die üblicherweise praktizierte **Baugemeinschaft**, bei der es vorrangig um das gemeinsame Bauen und eine anschließend gute Nachbarschaft geht,
2. **Wohnprojekte**, bei denen der Fokus von vornherein mehr auf dem gemeinsamen Leben liegt. Mitunter entfällt das gemeinsame Bauen ganz und die Wohnprojekte werden auf Mietbasis realisiert (siehe AWIG, Kapitel 5.7.).

Die Grenzen sind fließend, und jede Gruppe wird ihre eigene Balance zwischen Privatheit und Gemeinsamkeit finden.

2. Architekten und Projektentwickler,

die eine Projektidee für ein Stadthausensemble in einer Baulücke oder die Umnutzung eines Bestandsgebäudes haben und keinen Investor finden, der das mit ihnen realisieren will.

Dann bleibt das Initiieren einer Baugemeinschaft als Weg, damit ein interessantes Vorhaben Gestalt annehmen kann.

Der Architekt oder Entwickler ist hier der treibende Kern und organisiert die Gruppe. Das ist langwieriger und oft komplizierter als die Arbeit mit einem Investor bzw. Einzelbauherrn und stellt eine ungewohnte Herausforderung dar. Wem der Umgang mit der Gruppendynamik nicht in die Wiege gelegt ist, der sollte sich rechtzeitig professionelle Unterstützung holen, damit das Projekt nicht scheitert. Das gilt natürlich auch für die selbstorganisierten freien Baugemeinschaften beim Umgang mit möglichen Interessenkonflikten.

3. Stadtverwaltung mit dem Stadtplanungsamt

hat ein Interesse an der Förderung von Selbstnutzer-Wohnprojekten und Baugemeinschaften, denn

- Selbstnutzer garantieren eine bewohnerorientierte, kostensparende und denkmalgerechte Sanierung von Wohngebäuden,
- Selbstnutzer ermöglichen anspruchsvolle Projekte, die unter dem



Gemeinschaftsprojekt Wohnhof in Omsewitz (1)

Aspekt einer Renditemaximierung oftmals gar nicht möglich wären, aber der Wohn- und Lebensqualität im betreffenden Quartier gut tun,

- Selbstnutzer sind an engen sozialen Bindungen im Gebäude und im Umfeld interessiert,
- sie sind an der Entwicklung des Stadtteils und ihres engeren Wohnumfelds interessiert und engagieren sich im Wohngebiet.

Die Stadt unterstützt über das Wohnbauflächenmanagement deshalb Baugemeinschaften und Wohnprojekte, indem professionelle Hilfe organisiert wird:

- durch Vermittlung von projekterfahrenen Architekten, von Grundstückseigentümern oder Finanzierern,
- durch Zusammenarbeit mit Initiativen wie dem Bauforum Dresden, dem Netzwerk Nachhaltig Bauen Dresden und der Lokalen Agenda.
- durch eine Datenbank über geeignete Grundstücke und Gebäude sowie eine Liste von Baugemeinschaftsinteressenten.

Bei der Entwicklung und Sanierung spezieller Wohnquartiere wie der Friedrichstadt setzt die Stadt gezielt auf Baugemeinschaften. Hier wurde zum Beispiel ein spezielles Beratungsbüro mit Architekten des Bauforums und Unterstützung der Stadt eingerichtet.

7.2. Voraussetzungen für die Baugemeinschaft

Neben den unbestrittenen Vorzügen, die Selbstnutzer-Wohnprojekte und gemeinschaftliches Bauen zunehmend populärer werden lassen, gilt es auch einige Voraussetzungen zu beachten, um ein Projekt zum Erfolg zu führen.

1. Es sollte sichergestellt werden, dass sich nur solche Bauherren am Projekt beteiligen, die das notwendige Engagement mitbringen und gemeinsam mit allen Gruppenmitgliedern an einem Strang ziehen.

Die Initiatoren oder Bevollmächtigten müssen in der Lage sein, den Gruppenbildungs- und den Bauprozess zielstrebig zu steuern. Dabei können sie das oft erhebliche Potenzial an Fachwissen und sozialer Kompetenz, das die Gruppenmitglieder einbringen, nutzen. In vielen Gruppen sind Rechtsanwälte, Sozialarbeiter, Lehrer, selbstständige Unternehmer, Ärzte, Psychologen, Designer, Ökonomen, Architekten oder andere mit dem Bauwesen verbundene Berufsgruppen beteiligt. Das macht die Zusammenarbeit anregend und effizient.

Am besten ist es, gleich in der ersten Phase der Gruppenbildung auf die Fähigkeit der einzelnen Interessenten zum Umgang mit Konflikten und zum konstruktiven Herangehen bei der Problemlösung zu achten und sich diesbezüglich auch selbst zu prüfen. Jedes Mitglied sollte unproblematisch bis zum Vorliegen der endgültigen Planung die Möglichkeit haben, die Gruppe ggf. zu verlassen.

Bezogen auf Wohnprojekte (bei denen der Fokus neben der Bauaufgabe noch ausgeprägter auf dem Gemeinschaftsleben liegt) hat Friederike Beier, Organisatorin des wohl ersten Wohnprojekts in der Neustadt, die Erfahrung gemacht, dass die Gestaltung des sozialen Miteinanders komplizierter sein kann als die Bewältigung von Sachaufgaben. Persönliche Differenzen, die nicht ausgetragen werden, entzünden sich dann leicht an Sachthemen. Deshalb sollten Sach- und Beziehungsthemen gleich wichtig genommen und im Problemfall die fachkundige Unterstützung eines Mediators in Anspruch genommen werden, ist ihr Rat.

Entfaltet sich in der gemeinsamen Arbeit ein gutes Gefühl von gegenseitiger Verantwortlichkeit und Zusammengehörigkeit, ist das in jedem Fall eine gute Basis, um auch nach der Bauphase nicht nur nebeneinander, sondern im jeweils gewünschten Maße miteinander zu leben.



Sanierungsobjekt einer Selbstnutzergemeinschaft in Omsewitz (1)

2. Es sollte sicher gestellt werden, dass alle Beteiligten genügend zahlungskräftig sind, so dass der Bau unzweifelhaft fertig gestellt wird und nicht irgendwann stecken bleibt.

Die meisten Mitglieder von Baugemeinschaften verfügen über ein mittleres, teilweise auch leicht überdurchschnittliches Einkommen. In jedem Fall sind die Kosten wichtig. Spätestens bis zum Festliegen der endgültigen Planung sollte jedes Mitglied eine konkrete Finanzierung nachweisen, zum Beispiel als unwiderrufliche Bankbestätigung zur eigenen Sicherheit wie zur Sicherheit der Gruppe.

3. Zwischen der Gruppe und dem Architekten sollte ein gutes Vertrauensverhältnis bestehen und Klarheit über die Leistung geschaffen werden.

Im Fall einer selbstorganisierten freien Baugemeinschaft, der nicht selbst bereits Architekten angehören, ist es wichtig, dass der beauftragte Architekt die Intentionen der Gruppe versteht und sich damit identifizieren kann. Es sollte ein „Pflichtenheft“ mit den wichtigen Charakteristika des Projekts aufgestellt und darüber diskutiert werden. Bauen ist ein sich immer komplexer darstellender Prozess. Deshalb sollten in gegenseitiger Übereinstimmung ergänzend ggf. auch andere Fachkräfte wie Energieberater und Haustechnikexperte für einen ganzheitlichen Ansatz rechtzeitig einbezogen werden.

Zu klären ist, wie weit der Architekt oder Planer mit einem ersten Entwurf samt Kostenschätzung bereit ist, in Vorleistung zu gehen und wie verfahren wird, wenn das Projekt nicht realisiert werden kann.

4. Eine Schlüsselfrage ist die Sicherung des Grundstücks bzw. der Bestandsimmobilie.

Bis die Gruppe weitgehend komplett ist, ein Projektentwurf und auf dieser Basis eine Kostenschätzung vorliegt, vergeht normalerweise mindestens ein Jahr. Der Besitzer möchte in der Regel rasch verkaufen. Ist das Grundstück oder die Immobilie attraktiv, findet sich leicht ein Investor, der sofort zahlt, dann wäre das Grundstück weg und die investierte Arbeit umsonst.

Hier kann das Wohnbauflächenmanagement im Stadtplanungsamt um Vermittlung gebeten werden.

Angestrebt wird seitens des Wohnbauflächenmanagements bzw. des Stadtplanungsamtes sowie des Bauforums und anderer Initiativen eine bevorzugte Behandlung von Wohnprojekten durch die Stadt bei Interesse am Erwerb kommunaler Immobilien, wie das auch in einigen anderen Städten, darunter Hamburg, praktiziert wird.

Vor allem in der Äußeren Neustadt gab es bereits in den 90er Jahren gute Erfahrungen mit dem Verkauf städtischer Grundstücke, Erbbaurechte oder mit Investitionsvorrang durch die STESAD und Weitergabe an Wohnprojekte.

5. Ein angemessener rechtlicher Rahmen muss für die konkrete Baugemeinschaft gefunden werden.

Die meisten Baugemeinschaften durchlaufen vier Phasen:

1. Interessengemeinschaft

Die ersten Interessenten haben sich gefunden, es wird überlegt, was gebaut werden soll und wo gebaut werden kann.

2. Planungsgemeinschaft (Gesellschaft bürgerlichen Rechts, GbR)

Ein Architekt muss gefunden, ein erster Entwurf bzw. eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die Grundstückssicherung vorbereitet und weitere Bauherren gewonnen werden. Die Interessenten geben ihrem Projekt und ihrer Zusammenarbeit mit der Begründung einer Planungsgemeinschaft eine verbindliche Form. Dafür gibt es Musterverträge. Eine Bauverpflichtung der Mitglieder in einklagbarer Form ist mit einer Planungsgemeinschaft in der Regel noch nicht verbunden, weil noch zu viele Fragen offen sind.

3. Baugemeinschaft (GbR)

Mit dem Grundstückskauf wandelt sich die Planungsgemeinschaft in eine Baugemeinschaft. Die Planung wird beauftragt, der Bauantrag eingereicht. Mit Vorliegen der Baugenehmigung kann der Bau beginnen. Solange die Gemeinschaft als GbR agiert, besteht gemeinsames Eigentum am Objekt und gemeinsame Haftung aller Mitglieder für das Gesamtvorhaben.

4. Eigentümergemeinschaft nach Wohneigentumsgesetz (WEG)

Bei Vorliegen aller Voraussetzungen wie Abgeschlossenheits- und Teilungserklärung, Einrichtung eines separaten Grundbuchblattes für jede Wohneinheit (Sondereigentum) kann die Umwandlung in eine Eigentümergemeinschaft nach WEG realisiert werden. Hier sind die Wohnungen Einzeleigentum (Sondereigentum) und die Haftung ist im Wesentlichen auf die eigene Wohnung (Sondereigentum) beschränkt. Gemeinsame Entscheidungen werden nach Miteigentumsanteil getroffen.



Alternative: Eingetragene Genossenschaft (eG)

Anstelle einer GbR bzw. WEG lässt sich das Bauvorhaben auch als Kleinstgenossenschaft realisieren. Geeignet ist diese Form vor allem für größere Vorhaben. Es besteht eine hohe Rechtssicherheit durch den Prüfverband. Die Mieter sind zugleich Eigentümer.

Alternative: Wohneigentum auf Erbbaurecht

Diese Alternative wäre dann geboten, wenn der Eigentümer sich langfristig die Möglichkeit offenhalten will, die Immobilie in seinem Besitz zu behalten und nur unter dieser Voraussetzung Bauland oder Gebäude bereitstellt.

In jedem Fall sollte die Höhe des Erbbauzinses mit der Höhe der Kapitalmarktzinsen verglichen und bedacht werden, dass der Erbbauzins über die Laufzeit mehrfach steigen kann.

Für die Wahl der geeigneten Form sollte ein Rechtsanwalt oder Notar zu Rate gezogen werden. Hilfreich und kostenlos ist in jedem Fall eine Information über die Erfahrungen anderer Baugemeinschaften oder Wohnprojekte. In Dokumentationen sind Musterverträge zusammengestellt und erläutert (s. Anhang).

Baugemeinschaftserfahrene Rechtsanwälte kann man über existierende Baugemeinschaften oder das Bauforum in Erfahrung bringen.

Im Folgenden zeigen ein Genossenschaftsprojekt aus der Aufbruchzeit der 90er Jahre und zwei aktuelle Beispiele, eines mit Modernisierung einer Bestandsimmobilie durch eine Baugemeinschaft sowie ein Neubauprojekt, wie es gehen kann.



Wohnprojekt Amselhof, Böhmisches Straße (1)



Kleinstgenossenschaft Görlitzer/Sebnitzer Straße (1)

7.3. Beispiel Kleinstgenossenschaft Görlitzer/Sebnitzer Straße

Umbau/Sanierung Görlitzer Straße 41/Sebnitzer 8b/8a, insgesamt 19 Wohnungen von 51 bis 108 Quadratmeter Wohnfläche, darunter auch Maisonnetten im Dachgeschoss, gesamt 1552 Quadratmeter Wohnfläche sowie zwei Gewerbeeinheiten mit zusammen 168 Quadratmeter Fläche. Bausumme 1,83 Millionen Euro, darunter circa 325 700 Euro (637 000 DM) nicht rückzahlbarer Zuschuss, Architekt Jan Bollrich
Effizienz/Ökologie: geringe Betriebskosten (weniger als 1,40 Euro je Quadratmeter Wohnfläche) durch gute Wärmedämmung, Regenwassernutzungsanlage, Fernheizung, Eigenverwaltung, Hausreinigung durch die Bewohner, kein Aufzug (Wartung)

Geschichte

Die Initiatoren der Wohngenossenschaft „Projekt Gemeinsam Wohnen eG“ gehörten auch zu den Initiatoren und Aktiven der IG Äußere Neustadt. 1991 besuchten sie Mietergenossenschaften in der Partnerstadt Hamburg und in Berlin-Kreuzberg. In der Aufbruchstimmung entstand die Idee, das damals bewohnte Haus in der Kamenzer Straße zu erwerben und als Kleingewossenschaft verantwortlich zu bewirtschaften. Noch im selben Jahr wurde eine Satzung auf der Grundlage des damals noch gültigen Genossenschaftsgesetzes von 1898 erarbeitet und die Anmeldung als Genossenschaft beim Kreisgericht eingereicht. Nachdem alle organisatorischen Hürden genommen waren, erfolgte im Januar 1993 die offizielle Gründung mit zunächst sieben Mitgliedern.

Weitaus schwieriger bis unmöglich erwies sich durch ungeklärte Eigentumsverhältnisse und Rückübertragungsansprüche der Erwerb des Hauses in der Kamenzer Straße. Auch der Erwerb anderer geeigneter Häuser scheiterte an den Eigentumsverhältnissen. 1994 erhielt die Genossenschaft, die inzwischen 27 Mitglieder zählt, von der Stesad das Angebot, die benachbarten Grundstücke Görlitzer Straße 41 und Sebnitzer Straße 8 zu erwerben. Die Bauten waren ruinös, die 8a völlig entkernt, nur mit einem Notdach versehen. Die Stesad initiierte einen Architektenwettbewerb für das Gebäudeensemble und einer der beteiligten Architekten erhielt in Abstimmung mit Stesad und Genossenschaft später auch den Auftrag.

Im Dezember wurde der Kaufvertrag für beide Häuser unterzeichnet. 625 000 DM wurden als Preis vereinbart. Eine Förderung in Höhe von 30 Prozent der Baukosten konnte 1996 nach einigem Hin und Her vereinbart werden unter der Voraussetzung, dass die Baukosten im Durchschnitt 2000 DM pro Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreiten. 1996 begann der Bau, bei dem vieles in Eigenleistung realisiert wurde. Nach gut einem halben Jahr Bauzeit wurde Richtfest für die Görlitzer

41 und die Sebnitzer 8b gefeiert, 1997 begann auch der Neubau der Sebnitzer 8a. Im August 1998 waren alle Wohnungen fertig gestellt. Es wurde Mängelfreiheit attestiert. Im November 1998 war auch die letzte Wohnung vermietet. Fast zeitgleich wurde das lateinamerikanische Kulturzentrum „El Cubanito“ in der Sebnitzer 8b eröffnet.

Im Mai 1999 wurden der Hof und ein Gemeinschaftsraum im ehemaligen Hinterhauskeller fertig gestellt und der endgültige Bauabschluss mit einem großen Fest gefeiert. Heute leben hier 62 Bewohner aller Altersgruppen, darunter Studenten und etwa 25 Kinder.

Warum Genossenschaft?

„Die Intention für das Gemeinschaftsprojekt war im Grunde, einfach normal zu wohnen mit freundlichen Nachbarn und einem bisschen Nachbarschaftshilfe“, erklärt Vorstand Thomas Choduba. In Hamburg und Kreuzberg hatte man gesehen, dass es funktionieren kann.

Im Unterschied zur Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ist der Organisationsrahmen einer Genossenschaft besser geeignet, wenn mit einer höheren Fluktuation durch Änderung der Lebensumstände zu rechnen ist. Der Genossenschafter erhält bei Auszug seine Einlage zurück, die nur einen Bruchteil des Wertes der Wohnung ausmacht und ein neuer Genossenschafter kann mit relativ wenig Eigenkapital an seine Stelle treten. Die Höhe der Einlage war flexibel. Wer mehr als den Pflichtteil oder mehr Eigenleistung einbrachte, dem wurde der zusätzliche Betrag wie ein Darlehen angerechnet und er zahlt weniger Miete (Nutzungsgebühr). Die durchschnittliche Wohnungsmiete beträgt nach einer Erhöhung im Januar 2008 zurzeit 5,50 Euro. Gegebenenfalls könnte eine Wohnung auch an Nichtgenossenschafter vermietet werden. Im Objekt werden mehrere für Familien nicht so gut geeignete (zu kleine) Wohnungen an Studenten-WGs vermietet. Auch die Nutzer der Gewerbeeinheiten sind Mieter.



Kleinstgenossenschaft Görlitzer/Sebnitzer Straße (1)



Innenhof Görlitzer Straße (1)

Verwaltungsaufwand

„Der Nachteil der Genossenschaft ist der hohe Verwaltungsaufwand“, resümiert Thomas Choduba. Das schlägt finanziell mit einer jährlich zu zahlenden Prüfgebühr von 2000 Euro zu Buche. Darüber hinaus ist eine umfangreiche Buchführung und das Erstellen von Bilanzen erforderlich, was bisher mit einigem Zeitaufwand in Eigenregie realisiert wird. Die Organe und der Aufsichtsrat sind zu wählen.

Jeden Dienstagabend tagt zu einem festen Termin der Vorstand, teilweise auch der Aufsichtsrat, um über Finanzen, Bau, Steuern, Reparaturen, Organisatorisches und offene Fragen zu beraten und den Mietern und Genossenschaftern als Ansprechpartner bei Problemen zur Verfügung zu stehen.

Dieser Aufwand ist für eine Kleinstgenossenschaft auf Dauer nicht leicht zu verkraften. „Effektiver wird das etwa ab 50 Wohnungen“, schätzt Thomas Choduba. „Dann teilen sich auch die Prüf- und sonstigen Verwaltungskosten auf mehrere Parteien auf.“

Nachbarschaft leben

Die einstige Intention „normal leben in guter Nachbarschaft“ ist jetzt mit Leben erfüllt. Ein- bis zweimal im Jahr werden gemeinsam Feste gefeiert wie das Hexenfest am 30. April mit Feuer im Hof und viel Spaß auch für die Kinder. Je nach Lust und Laune wird zum Beispiel der Schulabschluss zusammen gefeiert. Der Gemeinschaftsraum kann auch durch zwei, drei Familien für eine mehr private Fete genutzt werden. Ein Hausmusikkreis musiziert gemeinsam. Und in diesem Jahr gibt es auf jeden Fall noch ein Jubiläum zu feiern: den Einzug vor zehn Jahren.



Straßenfront Sebnitzer Straße (1)



Kontorhaus (11)

7.4. Beispiel Kontorhaus Friedrichstadt

Friedrichstraße 56, 01067 Dresden, Baubeginn September 2008, Fertigstellung Oktober 2009
neun Wohnungen von 117 bis 154 Quadratmeter Wohnfläche, 17 Erwachsene, vier Kinder, Ansprechpartner Tom Umbreit
Planung Heidelmann & Klingebiel Planungsgesellschaft mbH, Dresden
Baukosten gesamt circa 1,7 Millionen Euro.
Energieeffizienz/Ökologie: dank Spezialdämmung und umweltfreundlicher Heizung wird ein Standard erreicht, der noch unter den Energieeinsparverordnung 2007-Werten für einen Neubau liegt.

Gebäude mit Geschichte

Auf dem Gelände der ehemaligen Bramsch Spirituosenfabrik an der Friedrichstraße wurden 2005 die desolaten Produktions- und Lagergebäude abgerissen. Die Produktion war bereits 1991/92 eingestellt worden. Erhalten blieb nur das 1905 errichtete, einst repräsentative, jetzt stark sanierungsbedürftige Kontorhaus. Im Erdgeschoss beherbergte es Verwaltungsräume. Hier wurde früher Lohn ausgezahlt. In den oberen Etagen wohnten Direktor und technischer Direktor mit ihren Familien.

Für das Gebäude war es ein Glücksfall, dass eine Baugemeinschaft einen zentrumsnahen bezahlbaren Altbau für mehrere Familien suchte, auf das Kontorhaus aufmerksam wurde und es so vor dem weiteren Verfall bewahrte.

Die Bausubstanz war grundsätzlich noch gut. Der zunächst aus fünf Familien bestehenden Gruppe gefiel das Haus mit seiner einst repräsentativen Putzfassade. Innen war es allerdings ganz schlicht gehalten. Es gehört ein relatives großes Grundstück dazu. Damit ist die Sicht praktisch nicht verbaubar. Der Friedhof nebenan und die Parkanlage des Marcolini Palais gegenüber garantieren ein ruhiges und grünes Umfeld. Die Elbe ist nah, ebenso die Innenstadt. Das Elbehochwasser 2002 konnte das Gebäude gut verkraften. Das Wasser stand damals im Keller. Bei der Sanierung wird der Keller nicht versiegelt, sondern so hergerichtet, dass er gut wieder trocknen kann, wenn das nächste Hochwasser kommen sollte. Die gesamte Haustechnik ist im Erdgeschoss oberhalb der damaligen Hochwasserlinie untergebracht, so kann wenig Schaden entstehen.

Planungsbüro mit Erfahrung beauftragt

Als Partner für die Planung entschied sich die Gruppe bewusst für ein Büro, das sowohl Erfahrung mit der Sanierung historischer Gebäude, aber auch mit energetischer Sanierung hat, um künftig niedrige Nebenkosten zu sichern.

Die Schauseite der Fassade bekommt eine drei Zentimeter starke Spezial-Außendämmung, während am Giebel etwa zehn Zentimeter Dämmung für einen akzeptablen Wärmeschutz sorgen. Partiiell wird eine Innendämmung mit Kalziumsilikatplatten, speziell an den Leibungen und Stürzen Wärmebrücken vermindern. Auch die zweifach verglasten neuen Holzfenster, die den Originalfenstern nachempfunden sind, haben einen guten Dämmwert. Für Heizung und Warmwasserbereitung wurde eine Kombination aus Pelletheizung, Brennwertkessel und Solarthermie konzipiert. So können nicht nur Energieeinsparverordnung-Neubauwerte erreicht, sondern diese sogar noch unterboten werden.

Bauen in Gemeinschaft erfordert besondere Eignung

Der Kern der Baugemeinschaft war ein Freundeskreis von fünf Familien, alle um die 30 Jahre alt, die nach eigenen Vorstellungen ein Wohnprojekt in der Innenstadt entwickeln und dort praktisch umgeben von Gleichgesinnten leben wollten. Tom Umbreit, einer der Initiatoren der Baugemeinschaft, berichtet, dass sie es in nur elf Monaten geschafft haben, ein geeignetes Objekt zu finden, die Planung im Wesentlichen fertig zu stellen und die für das Projekt noch fehlenden Gruppenmitglieder zu gewinnen.

Die Wohnungen sind so individuell auf die Wünsche der Beteiligten zugeschnitten, dass es eigentlich fast neun Eigenheime sind, die jetzt unter dem Dach des Kontorhauses entstehen werden. Da waren die Planer gefordert, kreative Lösungen zum Beispiel für die Leitungsführung zu finden, um alle Wünsche umzusetzen.

Der einstige Kontorbereich im Erdgeschoss bleibt als offene Halle bestehen und wird von der Gruppe gemeinschaftlich genutzt.

Als Tipp für künftige Gemeinschaftsprojekte unterstreicht Tom Umbreit eine Erfahrung, die sich im Gruppenprozess bewährt hat: „Die effiziente Arbeit als Baugemeinschaft setzt voraus, dass alle Mitglieder teamfähig sind, möglichst schon mal in Projekten gearbeitet haben und gewohnt sind, Entscheidungsprozesse konstruktiv anzugehen.“ Von den Bauherren ihrer Gruppe arbeiten die meisten verantwortlich in Organisationen oder Projekten, in denen sie moderieren und Interessenübereinstimmung herstellen müssen. Auch Juristen sind dabei. Ein Gruppenprozess ist spannend. Aber man muss sich der spezifischen Gruppendynamik bewusst sein und damit umgehen können.



Projektskizze b33 (9)

7.5. Beispiel „b33“

Doppelgrundstück Böhmische Straße 33, 01099 Dresden, mit Vorder- und Hofhaus, Selbstnutzerinitiative mit 14 Bauherrenfamilien und derzeit 19 Kindern, 100 bis 150 Quadratmeter Wohnfläche je Wohneinheit, kostengünstiger Geschosswohnungsbau, Laubengangerschließung, Architekten h.e.i.z.Haus, Gesamtkosten mit 2000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche angegeben
Energieeffizienz: Passivhausstandard, Solarthermie, Restwärmebereitstellung über Fernwärmenetz, Bewerbung um den DRWEAG Klimapreis, Baubeginn April 2008, Fertigstellung circa Dezember 2008

Das Grundstück wurde bereits im Januar 2008 gekauft – zu 14 Bruchteilen. Zum Zeitpunkt des Kaufs gab es keine fertige Entwurfsplanung, nur eine Nutzungsstudie. Das war ein wesentlicher Aspekt für die Begrenzung der Grunderwerbssteuer auf den Preis ausschließlich des Grundstücks, woraus sich eine Einsparung von einigen Tausend Euro pro Bauherrenfamilie ergab – Beträge, die damit für Investitionen in die Energieeffizienz zur Verfügung standen. Für diese Einsparung wurde in Kauf genommen, dass zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs noch viele gestalterische Details und verlässliche Aussagen zu den Kosten offen waren.

Sobald die Voraussetzungen (z. B. Teilungsgenehmigung) vorliegen, wird sich die Bauherrengemeinschaft als eine Wohneigentümergeinschaft nach Wohneigentumsgesetz konstituieren.

Turbo-Bauherrengemeinschaft

In diesem Fall bestand bereits eine Kerngruppe befreundeter Familien, alle in der Neustadt ansässig, alle wollten sich verändern, aber in der Neustadt bleiben. Nachdem das Grundstück in der Böhmischen Straße gefunden war, wurde entsprechend den Kaufpreisvorstellungen des Grundstückseigentümers ermittelt, wie viele Bauherren sich beteiligen müssen, damit die Belastung tragbar erscheint. Über ein Plakat vor Ort konnten innerhalb von nur drei Monaten die restlichen Interessenten gewonnen werden.

Kostenminimiertes Passivhaus

Auf Kostenminimierung, Nachhaltigkeit und Qualität wurde generell großer Wert gelegt und zahlreiche Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgespielt. Dazu gehörte auch die Reduzierung künftiger Betriebskosten. „Ein Passivhaus zu bauen, war nicht der erste Ansatz“, berichtet Architekt und Mit-Bauherr Steffen Lukanek. Es sollte „was Geschicktes werden, Energiesparendes“. Schließlich war man schon ganz nah am Passivhausstandard dran. Da lohnte es sich, die letzte Hürde noch zu nehmen. Die Effizienz ergibt sich wesentlich aus der klaren Struktur der kompakten Hülle, der passiven Nutzung solarer Gewinne dank einer klaren Südausrichtung sowie aus den Dämmwerten der Fassade. Neben der Lüftung mit Wärmerückgewinnung wird Solarthermie ins Konzept integriert. Die Restenergie wird über Fernwärme bezogen.

Gemeinschafts-Dachterrassen und Gästezimmer

Die Verbindung von Haus und Außenraum erfolgt jeweils über eine Laubengangerschließung mit zwei Treppen, woraus sich eine interessante und aufgelockerte Fassadengestaltung ergibt. Jede Wohnung verfügt über einen Gartenanteil (EG), einen Balkon, Loggia oder Dachterrasse. Als gemeinsam zu nutzende Flächen sind der Innenhof, ein Gemeinschaftsraum, Gemeinschafts-Dachterrassen und Gästezimmer konzipiert. Das Erdgeschoss im Vorderhaus bietet Platz für Sondernutzungen: für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten, barrierefreies bzw. rollstuhlgerechtes Wohnen oder Ähnliches.



Richtfest (1)

8. Modernes Bauen in Passivhausbauweise



Mit Stand von 2007 gab es etwa 11 000 gebaute Passivhäuser, darunter circa 6000 in Deutschland, 4000 in Österreich und 1000 in anderen europäischen Ländern. Es gibt neben Wohnhäusern auch Büro- und Verwaltungsgebäude, Kindergärten und Schulen, Studentenwohnheime, Senioren- und Pflegeheime oder Firmengebäude in Passivhausbauweise.

8.1. Prinzip Passivhaus

Ein Passivhaus ist ein Haus ohne (konventionelle) Heizung. Es verbraucht nur noch maximal 15 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Das sind etwa 80 Prozent weniger Heizenergie, als ein aktueller Neubau nach gültiger Energieeinsparverordnung (2007) benötigt. Ein Altneubau verbraucht zum Vergleich etwa 120 kWh je Quadratmeter und Jahr, Altbauten zum Teil über 200 kWh je Quadratmeter und Jahr. Damit wird beim Passivhaus der Verbrauch von fossilen Brennstoffen als Quelle von Treibhausgasen drastisch reduziert oder ganz vermieden, wenn der Restheizbedarf über erneuerbare Energien gedeckt wird.

Zum Passivhaus wird ein Gebäude,

- das „passiv“ Sonnenenergie zum Beispiel durch großzügige Glasfronten nach Süden nutzt,
 - durch besondere Dämmung Wärmeverluste meidet und
 - durch geeignete Lüftungssysteme die Wärme in der Wohnung hält.
- Die Gebäudehülle muss dazu sehr exakt und frei von Wärmebrücken konzipiert und gebaut werden. Die Fenster sind dreifach, mitunter auch vierfach (z.B. moderne, passivhaustaugliche Kastenfenster) verglast mit extra gedämmtem Zwischensteg und edelgasgefüllt. Die Komfortlüftung garantiert gute Luftqualität und ist inzwischen so leise, dass sie normalerweise nicht wahrgenommen wird. Die Wärme der Abluft wird sowohl zur Heizung als auch Warmwasserbereitung verwendet.

Das gelegentliche Nachheizen in der kalten Jahreszeit, nicht zuletzt des Warmwassers, kann auf vielfältige Weise geschehen. Eine besonders stimmungsvolle wäre beim Einfamilienhaus ein raumluftunabhängiger Kamin, dessen Hauptwärme nicht an den Raum (es wäre dann schnell zu heiß), sondern an den Wasserspeicher abgegeben wird.

Die einfachste, aber hinsichtlich der Primärenergiebilanz nicht optimale Variante, ist der Einsatz einer Heizpatrone.

Bei einem Mehrfamilienhaus kann auch Fernwärme eine Option sein.



Passivhaus im Nestwerk Pillnitz (3)



Solarthermie kann die Warmwasserbereitung unterstützen, nicht zuletzt, wenn in der warmen Jahreszeit die Lüftung ausgeschaltet und über Fenster gelüftet wird.

Eine Pelletanlage oder eine Erdsonde mit Wärmepumpe rechnen sich für ein Einfamilienhaus normalerweise nicht. Dazu ist der Restwärmebedarf einfach zu gering. Bei einem Mehrfamilienhaus oder mehreren Stadthäusern ist eine gemeinsam genutzte Anlage jedoch effizient und reduziert für den einzelnen Bauherrn deutlich die Zusatzinvestition.

Aber selbst Freunde zu empfangen, die mit ihrer Präsenz je nach Temperament 60 bis 100 Watt beisteuern, einen Kuchen zu backen, Kerzen anzuzünden – die Reihe ließe sich fortsetzen – erhöht die verfügbare Wärme im Haus.

Entscheidend ist ein stimmiges Gesamtkonzept, das die Gestalt des Baukörpers und die Lage auf dem Grundstück mit der Ausrichtung zur Sonne einbezieht, Anordnung, Größe und Qualität der Fensterflächen, Verschattung, Dämmung und eben die Haustechnik, die nur soviel Komponenten enthalten sollte, wie nötig. Einen passivhauserfahrenen Haustechnikspezialisten hinzu zu ziehen ist ratsam.

8.2. Klimaschutz plus Klimakomfort

Passivhaus als Bekenntnis zum Umweltschutz, für das man nicht nur mehr Kosten, sondern notfalls auch Komforteinbußen hinnahm – das gab es in der Pionierzeit des Passivhausbaus vor 10 bis 15 Jahren. Heute schätzen Passivhausbesitzer neben der Heizkostensparnis zugleich den hohen Wohnkomfort ihrer Häuser. Durch die gute Dämmung sind alle Innenwände und Fußböden gleichmäßig warm, auch die an die kalte Außenluft grenzenden Bauteile. Selbst die Fenster strahlen keine Kälte ab. Das schafft eine hohe Behaglichkeit. Dennoch kann aus Komfortgründen ergänzend eine partielle Fußboden- oder Wandheizung in das System integriert werden.

Inzwischen ist es auch normal, dass nicht alle Räume gleich warm sind, sondern die Bewohner das Schlafzimmer etwas kühler und das Bad etwas wärmer einstellen können.

Die Luft wird in allen Räumen als angenehm frisch empfunden. Dabei ist die Luftwechselrate dem individuellen Bedarf anpassbar. Filteranlagen schützen vor Straßenstaub und Pollen. Die gleichmäßig temperierten Wände verhindern das Entstehen von Kondenswasser und Schimmelpilzen – heute bei etwa 40 Prozent aller Neubauten ein Problem für den Bau selbst wie für die Gesundheit der Bewohner.



Passivhaus in Golzern, Sachsen (1)

Für die mit dem Klimawandel zunehmenden Hitzeperioden im Sommer haben Passivhausbewohner gute Karten. Die starke Dämmung hält die Hitze länger draußen (besonders günstig wirken Naturdämmstoffe von Hanf bis Zellulose). Neben einer sinnvollen Verschattung kann die Haustechnik so ausgelegt werden, dass sie im Sommer zur passiven Kühlung dient. Die einfachste Variante ist ein Erdreichwärmetauscher, der die Frischluft auf dem Weg durchs Erdreich vortemperierte, mit guten Effekten im Sommer wie im Winter. Andere nutzen die Wärmepumpe, um über die Fußbodenheizung oder eine Bauteiltemperierung Wärme abzuziehen (eine Abkühlung um etwa drei bis fünf Grad gilt als möglich) und dem Erdreich zuzuführen. Damit regeneriert sich zugleich die Erdwärme, so dass ihre Effizienz im Winter nicht über die lange Dauer der Nutzung nachlässt.

Eine großzügige Glasfassade ist heute im Wesentlichen nur noch mit Passivhauskomponenten und einer sinnvollen Verschattung wirtschaftlich zu betreiben.

Natürlich können die Bewohner die Fenster öffnen, wenn sie das Bedürfnis haben. Und in der warmen Jahreszeit bei offenem Fenster zu schlafen, ist kein Problem. Aber man schläft auch bei geschlossenem Fenster gut, was sich in der Innenstadt auszahlt, wo es nicht überall besonders leise zugeht.

8.3. Zusatzkosten

Die investiven Zusatzkosten für Gebäudehülle und spezielle Passivhaustechnik betragen beim Einfamilienhaus rund acht bis zehn Prozent. Das Passivhausinstitut Darmstadt geht von einer Mehrinvestition von mindestens 15 000 Euro aus, wenn Passivhausstandard erreicht werden soll. Bei mehr Komfort bzw. mehr Technikkomponenten wird die Summe größer. Relativ kleiner werden die Zusatzkosten je Bauherrenfamilie bei Passivhausprojekten mit mehreren Wohneinheiten. Die Baugemeinschaft b33 mit 14 Wohneinheiten ist dafür ein überzeugendes Beispiel.

Eine gute Entscheidungsgrundlage für die Wirtschaftlichkeit einer Investition in mehr Energieeffizienz ist die Berechnung der Lebenszykluskosten, die vor allem die Nebenkosten über die voraussichtliche Nutzungsdauer mit berücksichtigt.

Pauschal kann man davon ausgehen, dass bei einem stimmigen Gesamtkonzept dank der speziellen kfw-Darlehen die zusätzliche Monatsbelastung für Zins und Tilgung des Mehrkostenbetrags etwa ebenso hoch wie die gleichzeitig realisierte Einsparung bei den Kosten für Heizung und Warmwasser ausfällt.

Das heißt, die monatliche Belastung aus Zins, Tilgung und Nebenkosten ist trotz der hochwertigeren Gebäudehülle des Passivhauses und des zumeist besseren Komforts kaum höher als die für einen vergleichbaren Neubau ohne diesen Standard. Damit ist das Passivhaus von Anfang an wirtschaftlich. Erst recht, wenn die Kredite abgezahlt sind und für beide vorgestellten Häuser, das Passivhaus und das Haus nach Energieeinsparverordnung, nur noch die Nebenkosten mit den im Verlauf von 25 Jahren entsprechend gestiegenen Preisen anfallen.

8.4. Passivhaus und weltweite Green-Building-Konzepte

Das Passivhaus bezeichnet zunächst nur einen auf den Heizenergieverbrauch bezogenen technischen Standard, der vor allem dank der Arbeit des Passivhausinstituts Darmstadt inzwischen sehr ausgebreitet ist.

Wenn es beim Klimaschutz um die deutliche Reduktion von Treibhausgasen nicht zuletzt durch die drastische Reduzierung des Verbrauchs an fossilen Brennstoffen geht, ist das Passivhauskonzept eine optimale Antwort auf die aktuellen Herausforderungen. Vor allem eine Sanierung von Bestandsgebäuden kann bis zu 90 Prozent des bisherigen Verbrauchs sparen. Besonders günstig ist eine Kombination mit regenerativen Energien für den Restwärmebedarf. Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen ist aber selbst kein Kriterium für ein Passivhaus.

Andere Herangehensweisen wie das Green-Building-Konzept in den USA, Japan, Frankreich und Großbritannien, neuerdings auch in Kanada, Australien, Indien und weiteren Ländern, orientieren dagegen von vorn herein auf einen mehr ganzheitlichen Ansatz, also neben der Orientierung auf einen geringen Energiebedarf auch auf Nutzung regenerativer Energien, auf geringe Eingriffe in die Natur, die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien, auf Komfort und kommunikationsfördernde Raumlösungen, Qualität und Langlebigkeit der Konstruktion. In Deutschland ist seit 2008 die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. Mitglied im World Green Building Council.

Es spricht aber nichts dagegen, ein Passivhaus bewusst nachhaltig zu kopieren, auch wenn die planerische Vorbereitung dann entsprechend mehr Arbeit und Koordination erfordert und der Einsatz von mehr Naturbaustoffen tendenziell etwas teurer kommt. Es zahlt sich aus in Lebensqualität.



Passivhaus in Quohren bei Kreischa (1)



Passivhaus in Holzskelettbauweise mit Stahlbetonrücken, Chemnitz (1)

Energetisch lässt sich das Passivhaus einfacher als Häuser mit weniger gut gedämmter Hülle in ein Null- oder Plusenergiehaus verwandeln, indem zum Beispiel Photovoltaikmodule integriert werden und der erzielte Stromertrag gleichgroß oder größer ist als der eigene Stromverbrauch (zum Beispiel für Lüftung, Wärmepumpe plus Haushaltstrom).

unterscheidet sich nur noch marginal vom Heizenergiebedarf eines Passivhauses. Ab 2015 soll Passivhausstandard für alle Neubauten breit eingeführt werden sowie Faktor-10-Sanierung für Altbauten.

Das EU-Parlament hat in einer Resolution vom 31. Januar 2008 Passivhaus- oder einen vergleichbaren Standard als verbindlichen Neubaustandard bereits ab dem Jahr 2011 gefordert.

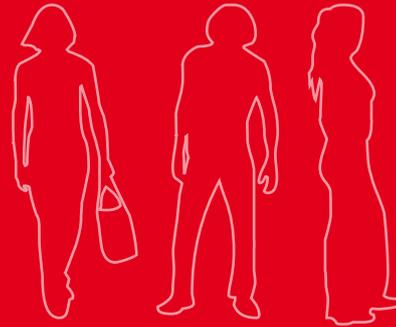
8.5. Klimawandel und Passivhaus

2009 tritt die nächste Energiesparverordnung 2007-Novelle in Kraft, die für Neubauten einen 30 Prozent geringeren Primärenergiebedarf und eine deutliche Verringerung des Transmissionswärmeverlustes gegenüber dem jetzigen Stand verbindlich vorschreibt. Um weitere 30 Prozent soll der Primärenergiebedarf eines Neubaus mit einer weiteren Energieeinsparverordnung 2007-Novelle bereits 2012 gesenkt werden. Das entspricht dann im Wesentlichen dem kfw-40-Haus-Standard und



Passivhaus in Kleinnaundorf (1)

9. Wohnbauflächenmanagement – Service der Stadt



9.1. Dresdner Wohnbauflächen-Potenziale

Die Zahl der Dresdner wächst, die in innenstadtnahen Bereichen Wohneigentum in einer passenden Lage finden und erwerben würden. Die beeindruckende Nachfrage an Standorten wie dem Schützenplatz bestätigt diesen Trend. Als dort im April 2008 zu einem Tag der offenen Tür die Wohnungen im dritten Bauabschnitt besichtigt werden konnten, erschienen mehr als hundert Interessenten.

An geeigneten Bauflächen fehlt es nicht. In der Dresdner Innenstadt ist Platz für etwa 500 neue Wohnstandorte, auch für alternative Eigenheimformen und Lebenskonzepte. Zum vielgestaltigen Potenzial der Stadt gehören leerstehende Altbau-Wohngebäude ebenso wie umbaufähige, ungenutzte gewerbliche Gebäudesubstanz, Baulücken und innerstädtische Brachen.

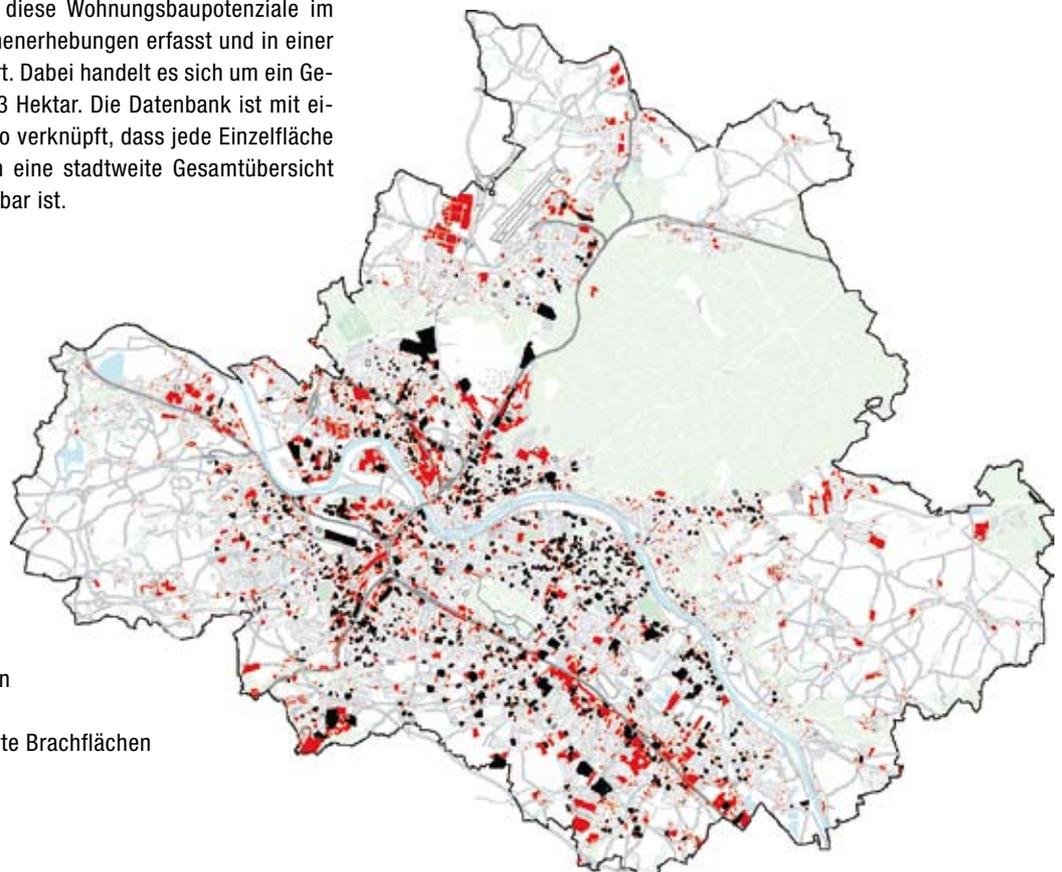
Das Stadtplanungsamt hat alle diese Wohnungsbaupotenziale im Rahmen von stadtweiten Brachflächenerhebungen erfasst und in einer Datenbank gemeinsam dokumentiert. Dabei handelt es sich um ein Gesamtvolumen von gegenwärtig 1663 Hektar. Die Datenbank ist mit einer gesamtstädtischen Kartierung so verknüpft, dass jede Einzelfläche angerufen werden kann, aber auch eine stadtweite Gesamtübersicht der Brachen und Baulücken darstellbar ist.

9.2. Wohnbauflächenmanagement initiiert und moderiert

Aber auf welchen Flächen können welche innovativen Ansätze verwirklicht werden? Wem gehören sie? In den meisten Fällen sind es private Eigentümer oder Eigentümergemeinschaften. Ein Baugebiet kann oft erst realisiert werden, wenn eine Vielzahl Eigentümer verkaufsbereit und kooperativ ist.

Eine erfolgreiche Verwirklichung neuer Wohnformen setzt das Zusammenwirken verschiedener Akteure voraus: Mitarbeiter und Entscheidungsträger aus Politik und Verwaltung, Grundstückseigentümer, potenzielle Bauherren, Projektentwickler, Bauträger und Banken.

Um die vorhandenen Potenziale der Stadt zu aktivieren und angebotsreif zur Verfügung zu stellen, entwickelte das Stadtplanungsamt ein Wohnbauflächenmanagement als kommunale Dienstleistung für die Akteure.

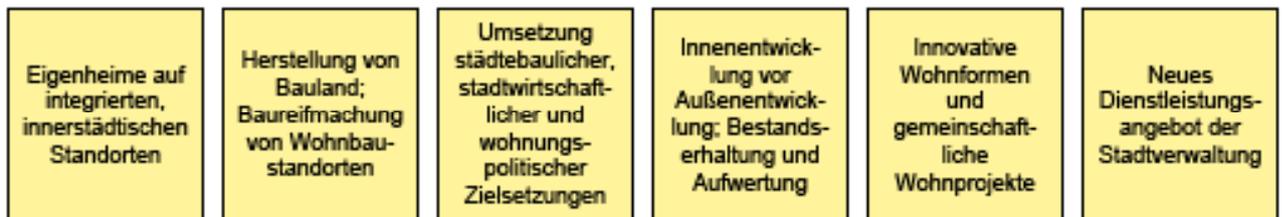


- Aktuelle Brachflächen
- Seit 1990 revitalisierte Brachflächen

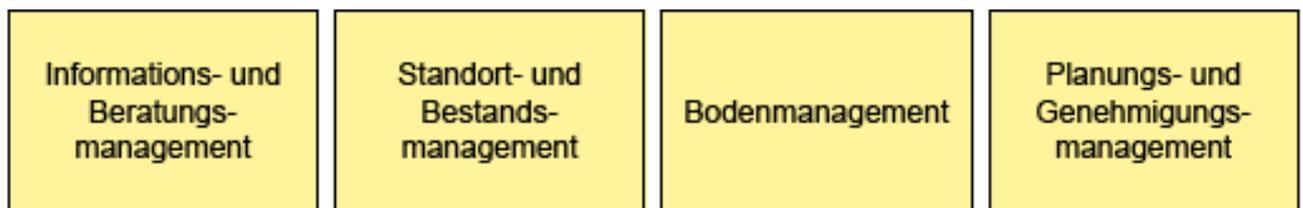
Gesamtübersicht der Brachflächen und Baulücken

Urbanes Wohnen in Dresden

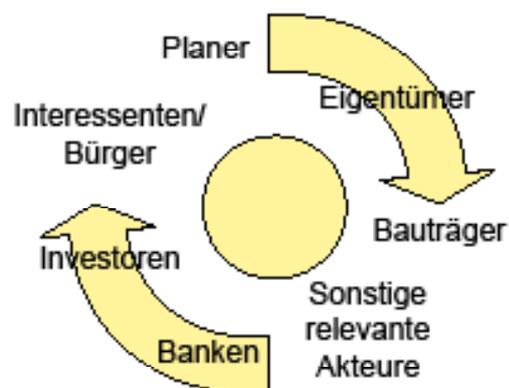
Ziele und Aufgaben des Wohnbauflächenmanagements



Dienstleistungsangebot der Stadtverwaltung Dresden



- Information
- Beratung
- Moderation
- Vernetzung
- Steuerung
- Optimierung





Zum Dresdner Modell des Wohnbauflächenmanagements gehören

1. **Bodenmanagement**

Das Wohnbauflächenmanagement ermittelt geeignete Grundstücke und Standorte für eine kurz-, mittel- und langfristige Wohnbebauung. Dazu gehören Analyse und Bewertung des Flächenaufkommens, Standortcheck, Definition von Aktionsgebieten, ggf. frühzeitiger Grundstückserwerb oder Reservierung (zum entwicklungsunbeeinflussten Wert).

2. **Standort- und Bestandsflächenmanagement**

Konkrete Standorte und Bestandsobjekte werden aktiviert und baureif gemacht. Dazu gehört die Rahmenplanung, die Moderation der Standortentwicklung unter Einbeziehung von Eigentümern und Bauwilligen, Machbarkeitsstudien, ggf. Erschließung, Grundstückserwerb, Aktivierung von Haushaltsmitteln und Benennung von Entwicklungsträgern.

3. **Informations- und Beratungsmanagement**

Es werden Angebot und Nachfrage ermittelt, dargestellt und langfristig fortgeschrieben. Der Aufbau und das Führen von Datenbanken zum Flächenangebot, zu einem ausgewählten Gebäudebestand und zu Nachfragergruppen einschließlich Bauherrngemeinschaften ist dabei ebenso eine zentrale Aufgabe, wie die Transparenz des Dresdner Wohnungsmarktes zu erhöhen und über Veröffentlichungen und Beratungen einen breiten Kreis von Interessenten zu erreichen.

4. **Planungs- und Genehmigungsmanagement**

Wohnprojekte werden initiiert und die Umsetzung von Projekten durch Bauwillige, Investoren und Eigentümern beratend begleitet und gesteuert. Dazu gehört der Aufbau eines Beratungssystems, in das auch externe Spezialisten eingebunden sind, perspektivisch ein Runder Tisch „Baurecht“ sowie nicht zuletzt die Wegbereitung für Bauwillige und Investoren.

9.3. **Selbstnutzer und Bauherrngemeinschaften**

Ein Schwerpunkt der Arbeit des Wohnbauflächenmanagements ist die Beratung und Information für Selbstnutzer und Bauherrngemeinschaften insbesondere durch

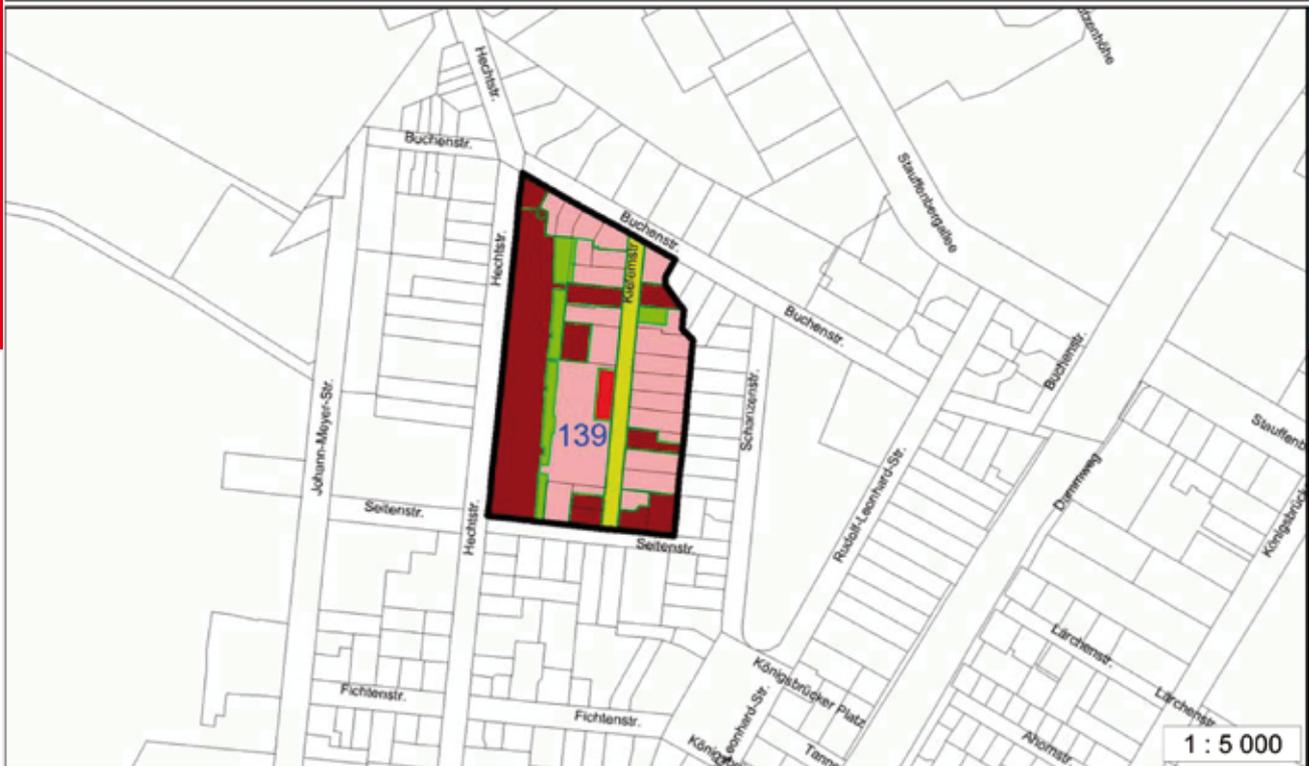
- Unterstützung bei der Grundstücksbereitstellung,
- Hilfe beim Finden von betreuenden Architekten für Baugemeinschaften,
- Vermittlung von Kontakten zu unterstützenden Vereinen und Netzwerken wie dem Bauforum Dresden, dem Netzwerk Nachhaltig Bauen Dresden oder dem AK Baugemeinschaften der Architektenkammer,
- Beratung zu Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten,
- Unterstützung beim Weg durch die Ämter,
- Aktivierung von Modellprojekten auf geeigneten Grundstücken und in Bestandsobjekten.

9.4. **Weitere Serviceangebote**

Darüber hinaus versteht sich das Wohnbauflächenmanagement generell als Anlaufstelle für Investoren, Grundstückseigentümer und Bauwillige. Als nützliches Instrument für alle Akteure erweist sich vor allem das Führen einer Angebots- und Nachfragedatenbank, die noch im Aufbau begriffen, aber bereits nutzbar ist.

Gute Erfahrungen gibt es zudem mit einem Online-Informationsservice. Über die Homepage der Stadt kann auf den so genannten Themenstadtplan zugegriffen werden. Dort lassen sich gebietsbezogen „Standortpässe“ abrufen, die Auskunft über mögliche Bauflächen, den Eigentümer, ggf. Besonderheiten der Erschließung und den möglichen Zeitpunkt einer Bebauung geben. Mit Hilfe des Themenstadtplans lassen sich zudem auch Kitas und Schulen, Sport- und Kulturstätten im Umfeld des betreffenden Baugebiets ausfindig machen.

Ergänzend bietet das Städtische Vermessungsamt ein jährlich aktualisiertes Baulückenkataster (auch elektronisch) an, in dem hunderte Baulücken nach Eigentümergruppen und Bauflächen nach Flächennutzungsplan erfasst sind (siehe auch Serviceteil).



Lage	Ortsamt:	Neustadt	Standort-Nr.:	0205	Bezeichnung
	Gemarkungen:	Neustadt	Wohngebiet:	Stadthäuser Kiefernstraße	
	Statistische Bezirke:	145	Stadtgebiet:	Innerstädtisches Wohnen	
Standortgröße	Standortgröße:	2,7 ha	Instrument:	Bebauungsplan	Planungsrecht / Baurecht
	Bebaubare Fläche:	2,7 ha	Verfahrensstand:	Satzungsbeschluss:	
	davon Wohnbaufläche:	1,6 ha	Instrument:	Sanierungssatzung	S-03.1
			Verfahrensstand:	Rechtskraft: 5/05	
	Vorhandene Grundstücksgröße:	250 - 11500 m ²	Haustyp:	Atelierhaus, Einfamilienhaus, Loft, Reihenhaus, Stadthaus	
	Geplante Grundstücksgröße:	200 - 500 m ²	Dachform:	Flachdach, Pultdach	
	Mögliche Wohnungsanzahl:	ca. 50 WE	Geschosszahl:	1 bis 4	
	in Mehrfamilienhäusern:	ca. 10 WE	B-Plan	WA, WB	
	in Eigenheimen:	ca. 10 WE	Baugebiete :		
	in Individuellen Wohnformen:	ca. 30 WE	FNP Darstellung:	Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte	
	davon realisiert :		Derzeitige Nutzung:	Brachland; Garagen; Gebäude- und Freifläche	
	in MFH:	...			
	in EH:	ca. 10 WE			
	in IW:	...			
Standortfaktoren / ÖPNV	Bus in ca. 200 m, Straßenbahn in ca. 500 m	Eigentümer:	Stadt; Privat	Realisierung	
	Nähe Äußere Neustadt, vielfältige Angebote; überregional bedeuts. Institutionen, Arbeitgeber; gute Versorgung mit Kitas, Schulen; Nähe Hechtpark, Alaunpark, Dresdner Heide; Übergang Gründerzeitbebauung zur offenen vorstädtischen Bebauung	Vorhabenträger / Entwickler:	STESAD GmbH, Bauherrengemeinschaften, besonders Wohnen GmbH & Co. KG		
		Baubeginn:	kurzfristig (Erschließung vorhanden)		
		Arbeitsstand:	11.04.2008		

Beispiel Standortpass Kiefernstraße

10. Stadthaus- und andere Projekte in Realisierung



Wer in der Innenstadt Wohneigentum erwerben möchte, findet zurzeit viele spannende und anspruchsvolle Projekte, die sich gerade in der Realisierung (Kapitel 10) oder noch in der Planung (Kapitel 11) befinden. Eine kleine Auswahl wurde auf den folgenden Seiten zusammengestellt.

10.1. Striesener Stadtgärten

Zinnwalder Straße 22, 01277 Dresden, 26 Wohneinheiten, darunter ein Einfamilienhaus, acht Doppelhaushälften und 17 Reihenhäuser, Wohnfläche durchschnittlich 142 Quadratmeter plus Keller, Garage, Terrasse und kleine Gartenfläche, erster Bauabschnitt 2007 bis 2008, letzter Bauabschnitt circa bis Ende 2009, Bauträger ElbeBau Dresden GmbH, Architekt Leithodt, Abakus Architekten, Preis circa 240 000 Euro für Reihemittelhaus, 290 000 Euro für Doppelhaushälfte, Energieeffizienz: Kalksandsteinfassade mit Vollwärmeschutz, Gas-Brennwert-Therme, Energieeinsparverordnung-Standard (2007)

Die ElbeBau Dresden GmbH schließt mit diesem Vorhaben eine innenstadtnahe Baulücke. Etwa 1910 existierte hier eine Gärtnerei, später wurde ein Kohleheizwerk errichtet, das die umliegenden Plattenbauten mit Fernwärme belieferte. Als es in den 90er Jahren nicht mehr benötigt wurde, beräumte die DREWAG die Fläche, die nachfolgend rund zehn Jahre lang brach lag.

Die dreigeschossigen Doppel- und Reihenhäuser zeichnen sich durch eine moderne Architektursprache aus, die sich gut in das Stadtbild einfügt. Mit etwa sieben Meter Breite bieten die Häuser den Bauherren mitten in der Stadt ein vollwertiges Haus mit großem Keller, Garage und kleinem Garten zu einem günstigen Preis-Leistungs-Verhältnis.

Beispiel Reihenhäuser: Die Garage ist in das Erdgeschoss integriert. Als wichtigste Funktionsbereiche beherbergt das Erdgeschoss eine separate Küche und das über die gesamte Breite reichende Wohnzimmer mit Essplatz und vorgelagerter Terrasse. Besonders geschätzt werden die generell hellen Räume mit zum Teil bodentiefen Holzfenstern. Das erste Obergeschoss ist dem Schlafen und zwei Kinderzimmern vorbehalten und entsprechend mit einem relativ geräumigen Bad versehen. Das Dachgeschoss erhält einen Aufbau, der als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann sowie eine Dachterrasse.

Die Lage in der Nähe des Altenberger Platzes garantiert eine komplette Infrastruktur.



Striesener Stadtgärten (7)



Stadtwohnungen am Alaunpark (15)



10.2. Obere Neustadt - Wohnen am Alaunpark

Tannenstraße, 01099 Dresden, 20 Stadtreihenhäuser in zwei Reihenhäuservarianten (rund 135 und 144 Quadratmeter Wohnfläche) ergänzt durch zwei verbundene Mehrfamilienhäuser mit je 11 Zwei- bis Vierraum-Stadtwohnungen, alle mit Keller und Tiefgaragen-Stellplatz, Fertigstellung circa Dezember 2008
 Preisbeispiel: Stadtreihenhaus (Reihenmittelhaus), 135 Quadratmeter Wohnfläche Verkaufspreis inkl. Stellplatz 294 340 Euro.
 Klett Architekten, Dresden, Landschaftsarchitektur Marion Brod-Kilian, Dresden, Bauträger Manfred Kaiser, Wohnen am Alaunpark GmbH & Co. KG

Energieeffizienz/Ökologie: eine Wärmepumpe pro Haus, dank kompakter Bauweise, solaren Gewinnen durch große Fenster und eine gut gedämmte Fassade (Kalksandstein und Wärmedämmverbund) wird kfw-60-Haus-Standard erreicht, Dächer der Häuser werden begrünt, ein detailliertes Grünkonzept sorgt für ein abwechslungsreich gestaltetes privates und halböffentliches Wohnumfeld

Lage

Die Lage zwischen Garnisonskirche und Alaunpark ist viel versprechend: ruhig und grün, in wenigen Minuten erreicht man quer durch den Alaunpark die bunte und kultige Neustadt mit ihrer reichen Infrastruktur von Bäcker, Fleischer, Obst einschließlich Naturkostangebot bis Szenekneipe, Kino und Kindereinrichtung.

Man ist schnell in der Innenstadt, am Bahnhof, am Flughafen oder im High-Tech-Norden der Stadt.

Stadthäuser

Die Architektur des jungen Büros Klett Architekten ist modern und funktional. Es ist gelungen, ein Stadtreihenhauskonzept zu entwickeln, das auch auf kleinen Grundstücken die Privatsphäre in besonderer Weise respektiert. Die Familie kann draußen sitzen, ohne den Nachbarn zu nah daneben zu haben. Zwei Stadtreihenhaustypen werden gebaut.

Die loft-ähnlichen Häuser vom Typ A bilden die obere Raumkante nach Norden, wo sie sich weitgehend geschlossen präsentieren, während sie sich nach Süden fast über die ganze Front weit zur Sonne öffnen.



Stadthaus Kiefernstraße (1)



Alaunpark Stadtreihenhäuser Typ B (15)

Die Stadtreihenhäuser vom Typ B mit Ost-West-Ausrichtung erhalten zusätzlich zur Terrasse nach Westen noch einen winzigen Wohnhof nach Osten, direkt vor der Küche, wo die Familie unter dem obligatorischen Baum in der Morgensonne frühstücken kann. Im Gegensatz zum A-Typ erhalten die Häuser zudem eine Dachterrasse Richtung Südwest.

Alle Häuser sind mit einem Galeriegeschoss geplant. Die Ausstattung soll hochwertig, aber „gebrauchsrobust“ sein, betont der Bauträger. Neben der Fußbodenheizung gehört ein Kamin zum Standard.

Die Gärten und Freiflächen werden mit einer kompletten Erstbepflanzung fertig übergeben. Im Nordwesten des Geländes wird ein Kleinkinder-Spielplatz entstehen.

Stadtwohnungen

Zwei Mehrfamilienhäuser bilden die Raumkante des Areals nach Süden zum Alaunpark hin. In den oberen Etagen hat man nicht nur das Grün des Parks vor Augen, sondern auch einen interessanten Blick über die Stadt. Die Vierraum-Wohnungen mit rund 120 Quadratmeter Wohnfläche sind mit einem rund 43 Quadratmeter großen offenen Wohn-, Ess-, Koch-Bereich konzipiert, der quer durch das Gebäude reicht und damit von beiden Seiten belichtet ist. Mit Schiebeelementen lässt sich der Küchenbereich jedoch auch abgrenzen. Ergänzend sind zwei Dreiraum-Maisonette-Wohnungen (ca. 104 Quadratmeter Wohnfläche) sowie vier Apartments mit rund 50 Quadratmeter Wohnfläche geplant. Fast alle verfügen über eine Terrasse, Loggia oder Dachterrasse. Die Vierraum-Wohnungen bekommen standardmäßig einen Heizkamin.

Große Nachfrage

Bereits ein halbes Jahr nach dem offiziellen Verkaufsstart im Mai 2007 waren fast alle Häuser und ein großer Teil der Wohnungen verkauft. Offenbar treffen die Architektur, der moderat-ökologische Anspruch und nicht zuletzt die konkrete Lage auf eine Marktlücke. Wenn das Areal fertig gebaut ist, wird voraussichtlich das Nachbargrundstück für eine Wohnnutzung entwickelt. Die Voruntersuchungen laufen bereits. Der Anspruch wird ähnlich sein, die konkrete Gestaltung wird sich ändern, der Abwechslung wegen.

10.3. Neues Wohnen im Hecht – Kiefernstraße

Kiefernstraße, 01099 Dresden, 15 reihenhausähnliche Stadt- und Gartenhäuser, circa sechs Meter breit (innen), 120 bis 160 Quadratmeter Wohnfläche plus Keller, Bauträger Besonders Wohnen GmbH & Co. KG, Architekturbüro Heike Böttcher, Energie- und Haustechnik Dr. Scheffler und Partner, Realisierung 2008 bis 2009, Grundpreis für 160 Quadratmeter Wohnfläche, Keller, Garage und 240 Quadratmeter Grundstück circa 300 000 Euro, Energieeffizienz: kfw-60-Haus-Standard, Fassade Kalksandstein mit 15 Zentimeter Wärmedämmverbundsystem, Solarenergie, teilweise Wärmepumpe

Das Hechtviertel wandelt sich. Es wird zunehmend von jungen Familien bevölkert, die preiswerten Wohnraum suchen, sich für ihr Wohnquartier engagieren, auch gemeinsam feiern. Das Stadtplanungsamt griff diesen Impuls auf, und ordnete über ein B-Plan-Verfahren das Areal um die Kiefernstraße neu. Eine aufgelockerte Stadthaus-Bebauung sollte hier entstehen, überwiegend zwei- und dreigeschossig, durchzogen von Grün.

Architektin Heike Böttcher war von der Lage und der Idee, dort Stadtreihenhäuser zu errichten überzeugt und erwarb selbst ein ehemaliges Garagen-Grundstück für 15 Stadtreihenhäuser. Die Bebauung greift die Figur auf, die der B-Plan entwickelt hatte. Entsprechend entstehen straßenbegleitend zwei Zeilen mit dreigeschossigen reihenhausähnlichen Häusern mit ins Haus integrierter Garage. Durch deren Holzverkleidung, die sich am Penthaus wiederholt, wird sie nicht sofort als Garage wahrgenommen und das Erdgeschoss erhält eine eher wohnliche Note.

Obwohl die Häuser innen nur sechs Meter breit sind, bieten sich erstaunlich viele Möglichkeiten, die individuellen Wohnwünsche der Bauherren umzusetzen. So ist hinsichtlich der Raumaufteilung kein Haus wie das andere. So war hinter der Garage ein Gartenzimmer vorgesehen, das einige nun als Küche nutzen, andere als Arbeits- und Gästezimmer. Das erste Obergeschoss war im Regelgrundriss für die Funktionen wohnen, essen, kochen vorgesehen, das zweite Obergeschoss beherbergt Bad, Schlaf- und Kinderzimmer. Das Penthaus auf dem Dach war im ersten Bauabschnitt ursprünglich optional angeboten. Aber schließlich wollten alle Bauherren davon Gebrauch machen, so dass die Penthäuser schließlich versetzt auf dem Dach angeordnet wurden.

In der zweiten Reihe entstanden bereits zweigeschossige Gartenhäuser. Einen kleinen Garten wird jedes Haus haben. Das großzügige Freiflä-



Einfamilienhaus „Alte Kirschplantage“ (1)



Semper-Wohnpark, Appartementhaus (1)

chenkonzept verzichtet ganz auf Zäune, was von den Bauherren gut angenommen wurde. Die Bauherren – das sind fast alles Akademiker Mitte 30 mit kleinen Kindern. In den kleineren Gartenhäusern wohnen auch ältere Paare ohne Kinder.

10.4. Alte Kirschplantage Loschwitz

Pillnitzer Landstraße/Alte Kirschplantage, 01326 Dresden, 15 Einfamilienhäuser, 120 bis 160 Quadratmeter Wohnfläche nicht unterkellert, Realisierung 2008/2009, Bauträger ElbeBau Dresden GmbH, Energieeffizienz/Ökologische Aspekte: Energieeinsparverordnung-Standard, Gasbrennwerttechnik

Die ElbeBau Dresden schließt mit dem Projekt die wohl letzte größere Baulücke entlang der Pillnitzer Landstraße. Es entstehen zweigeschossige moderne Einfamilienhäuser mit Flachdach und seitlich anschließender Garage oder Carport. Die Grundrisse können an die individuellen Wünsche der Bauherren angepasst werden. Die Lage ist grün, elbnah und garantiert einen guten Erholungswert. Das Gelände liegt etwas erhöht und bietet insofern eine relative Sicherheit vor Hochwasser. Die einzelnen Grundstücke sind bis zu 810 Quadratmeter groß.

10.5. Vier Jahreszeiten im Semper-Wohnpark

Semperstraße 3, 01069 Dresden, Ensemble besteht aus zwei ehemaligen Studentenwohnheimen mit angrenzender parkähnlicher Grünfläche, eines aus dem Jahr 1977 wurde bereits saniert und ist weitgehend vermietet, die Wohnungen sind 30 bis 55 Quadratmeter groß, mit kleiner Einbauküche, Miete beträgt 6,50 Euro (kalt), das größere Haus stammt aus dem Jahr 1956, 159 Eigentumswohnungen von 35 bis 140 Quadratmeter Wohnfläche entstehen, Preis beträgt 1950 Euro je Quadratmeter Wohnfläche Realisierung 2007 bis 2009, Bauträger: Frank Leichsenring, dresdner bauhaus AG Energieeffizienz: Haus von 1977 unterbietet nach Sanierung die Vorgaben der Energiesparverordnung von 2007 um 30 Prozent Heizung erfolgt über Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung, Altbau von 1955 erreicht dank Multipor-Innendämmung, hochwertigen Fenstern und Pelletheizung Energieeinsparverordnung-Neubauniveau

Das jüngere Haus ist gerade als Appartementhaus mit 60 Wohnungen auf-erstanden und wirkt wie ein Neubau. Es ist auch fast ein Neubau, denn ursprünglich war es in Raumzellenbauweise errichtet worden. Für den Brandschutz setzte man damals ein asbesthaltiges Material ein. Bei der Asbestsanierung blieben von den Wänden im Wesentlichen nur die Stahlstützen stehen.

Große Fenster fangen jetzt im Osten die Morgensonne ein und öffnen den Blick auf einen kleinen Park direkt vorm Haus. Im Erdgeschoss wurden Terrassen, umgeben von Grünfläche integriert. In den oberen Etagen gibt es kleine Loggien mit Blick ins Grüne. So eingebunden in die Natur erlebt man intensiv die vier Jahreszeiten. Die Verbindung von Natur, Wohnen und Kunst fand in einer besonderen Aktion auf dem Dach des Hauses statt. Der Künstler Siegfried Haas, ein Freund des Bauträgers, verewigte entlang des großen Flachdachs die Noten der ersten Takte von Vivaldis „Vier Jahreszeiten“.

Die Fenster nach Westen gehen auf einen Innenhof. Als vertikal gliederndes Fassadenelement erhalten die Wohnungen Loggien, die jeweils acht Wohnungen miteinander verbinden und damit ein kommunikatives Angebot darstellen. Vermietungsstart war im Mai und bereits im ersten Monat konnten 20 Wohnungen vermietet werden.

Im lang gestreckten denkmalgeschützten Altbau, direkt an der Semperstraße, ist der Umbau im ersten Bauabschnitt voll im Gang. Für den zweiten Bauabschnitt wurde ein eigenes Treppenhaus neu konzipiert. Die vorgefertigten Treppenelemente werden durch das geöffnete Dach und Öffnungen in den Geschossdecken von oben „eingefädelt“. Den dritten Bauabschnitt betritt man über die Freitreppe im mittleren Segment.

Jedes Haussegment erhält im Keller eine Pelletheizung. Jeweils zwei sind nebeneinander angeordnet und nur durch eine Wand getrennt. Sollte eine Heizung ausfallen, kann die benachbarte Anlage unkompliziert diesen Gebäudeteil vorübergehend mit versorgen.

Ein Lift sorgt für Bequemlichkeit. Die großen Wohnungen erhalten einen gemauerten Kamin. Alle Wohnungen des ersten Bauabschnitts wurden noch vor der Fertigstellung von einem Investor erworben. Insofern wird man diese Wohnungen auch mieten können. Die zentrumsnahe Lage zwischen Universität und Großem Garten verspricht für alle Wohnungen eine gute Nachfrage von Selbstnutzern und Anlegern.

11. Stadthaus- und andere Projekte in Vorbereitung



Terrassenhaus Schützenplatz (16)

11.1. Terrassenwohnungen am Schützenplatz

Schützenplatz 10-12, 01067 Dresden, Entwurfsstand:
13 Wohneinheiten zwischen 90 und 220 Quadratmeter Wohnfläche, PlanPartner Architekten, Eva Gubalke, Bauträger Columbus Bauprojekt GmbH, Baubeginn voraussichtlich 2009
Energieeffizienz: Fernwärme, kontrollierte Wohnungslüftung, auf Wunsch Kühlung, der Energieverbrauch unterschreitet den vorgeschriebenen Mindeststandard der Energieeinsparverordnung 2007, erreicht aber noch nicht kfw-60-Haus-Standard

Für ein größeres Grundstück am Schützenplatz direkt neben dem 1930 entstandenen Gewerkschaftshaus (ehemals Volkshaus) entwarfen PlanPartner Architekten einen Baukörper, der dort einmal die nordöstliche Platzkante am Schützenplatz schließen wird. Er bietet einen passenden Übergang zwischen dem von der neuen Sachlichkeit beeinflussten siebengeschossigen Gewerkschaftshaus mit seiner eher strengen Sandsteinfassade und dem in einem städtebaulichen Entwurf konzipierten drei- bis fünfgeschossigen Stadthaus-Areal, das parzellenweise das südöstliche Ende des Schützenplatzes fassen soll, die ehemalige Feigengasse und die Trabantengasse wieder entstehen lassen und bis zur Straße An der Herzogin Garten reichen wird.

Der Entwurf greift in Farbigkeit und Material Gestaltungselemente der Fassade des Gewerkschaftshauses auf, schafft aber mit großen Glasfronten und ausladenden Terrassen einen aufgelockerten, in der Höhe stark gestaffelten Baukörper, der trotz einer beträchtlichen Gebäudetiefe eine gute Belichtung der Wohnungen in allen Geschossen sichern wird. Innenliegende Bäder werden mit offenem Zugang und freier Sicht in den Schlafbereich integriert, erhalten von dort ihr Tageslicht, so dass die Kombination aus Bad und Schlafzimmer besonders großzügig wirkt.

Das Minimieren der tragenden Elemente und Installationschächte erlaubt eine hohe Freizügigkeit bei der Gestaltung der Grundrisse und Wohnungen. „So sind sehr individuell zugeschnittene Wohnungslösungen möglich“, ist Architektin Eva Gubalke überzeugt.

Im Erdgeschoss sind zwei Ladeneinheiten vorgesehen, im ersten Obergeschoss Büronutzung. Die Außenanlagen sollen in besonderem Maße in die Gestaltung einbezogen werden, erläutert Eva Gubalke, um hier Treffpunkte für die Bewohner anzubieten und halböffentliche Flächen zu schaffen, wo man gern verweilt.



Isometrie Schützenplatz (17)



Stadthäuser – An den Herzogin Garten (16)



Visualisierung Lückenschluss Vorwerkstraße/Hohenthalplatz (22)

11.2. Stadthäuser An der Herzogin Garten

An der Herzogin Garten, 01067 Dresden, Realisierung voraussichtlich ab Sommer/Herbst 2008, Wohneinheit: vier Stadthäuser, circa 220 bis 270 Fernwärme, kontrollierte Wohnungslüftung, auf Wunsch Kühlung, der Energieverbrauch unterschreitet den vorgeschriebenen Mindeststandard der Energieeinsparverordnung 2007, erreicht aber noch nicht kfw-60-Haus-Standard Wohnfläche zzgl. Terrassen, Keller und Nebenflächen, fünf Geschosse und Keller werden per Lift verbunden, Preise je nach konkreter Ausstattung, Architekt PlanPartner Architekten, Bauträger Columbus Bauprojekt GmbH, Energieeffizienz: Fernwärme, kontrollierte Wohnungslüftung, auf Wunsch Kühlung, der Energieverbrauch unterschreitet den vorgeschriebenen Mindeststandard der Energieeinsparverordnung 2007, erreicht aber noch nicht kfw-60-Haus-Standard

Planpartner Architekten haben es verstanden, basierend auf dem städtebaulichen Konzept des Architekturbüros Knerer und Lang, auf schmalen Grundrissen Großzügigkeit, Noblesse und entspanntes Wohnen zu kreieren. Wie moderne Stadthäuser in anderen Städten auch mussten sie mit einem Innenmaß von hier rund 5,50 Meter Breite auskommen.

Der erste Eindruck wird bestimmt von einer eleganten Fassade, die im Wechsel von farbigen Holztafeln, großen Glasflächen und Verschattungselementen eine interessante grafische Wirkung erzielt. Bis zu drei PKW lassen sich auf dem eigenen Grundstück im Erdgeschoss unterbringen, das überwiegend als Abstellfläche, auch für die Fahrräder der Familie dient. Zusätzlich gibt es einen Keller mit Hauswirtschaftsraum. Das erste Obergeschoss ist auf mehr als 60 Quadratmeter dem Wohnen, Kochen und Essen vorbehalten. Dazu gehört ein dem Essbereich vorgelagerter offener Terrassen-Garten, so dass die Familie bei schönem Wetter auch im Freien essen kann.

Das zweite Obergeschoss ist die Domäne der Kinder, im dritten Obergeschoss Schlaf- und Wellnessbereich einschließlich Sauna und das vierte Obergeschoss bietet vor allem zwei Dachterrassen mit Blick auf ein beeindruckendes Altstadtpanorama.

Die Innenausstattung entspricht dem hohen Standard der Wohnungen Am Schützenplatz 1.

11.3. Stadthäuser und Wohnungen am Hohenthalplatz

Areal zwischen Wachsbleich- und Schäferstraße in der Friedrichstadt, 01067 Dresden, Stadtwohnungen am Park bis 200 Quadratmeter Wohnfläche, viergeschossige Stadthäuser und zweigeschossige Gartenhofhäuser möglich

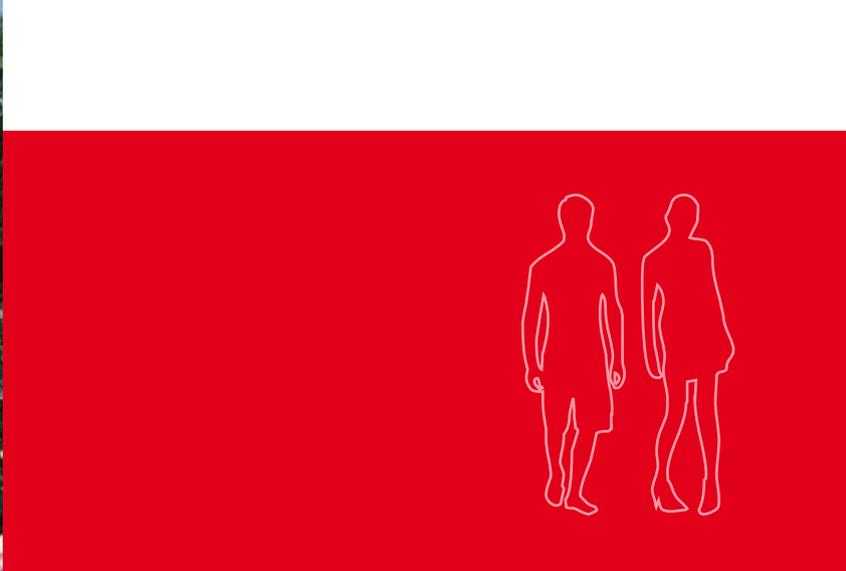
Investition in die Zukunft

Die Friedrichstadt bietet mit ihren Brachflächen und Baulücken ein großes Potenzial für innenstadtnahes Wohnen im Grünen, das im Lauf der nächsten circa zehn Jahre eine sukzessive Aufwertung und Wertsteigerung erfahren wird. Das historische Stadtzentrum ist nur etwa einen Kilometer entfernt, es gibt Baudenkmale aus dem Barock und der Gründerzeit, die dank sensibler Sanierung ihre Strahlkraft wieder gefunden haben, ergänzt durch unkonventionelle Neubauten. Es gibt zudem Erholungs-, Sport und Freizeitflächen und eine lebendige Kunst- und Kulturszene. Im Jahr 2003 wurde die Friedrichstadt zum Sanierungsgebiet und zum Schwerpunkt der Stadtentwicklung erklärt. Damit können zum Beispiel Fördermittel für straßenbegleitendes Grün und Platzgestaltung bereitgestellt werden.

Beispiel Quartier 12

Platz für private Bauherren oder Investoren bietet zum Beispiel das Quartier 12 am Hohenthalplatz. Es reicht von der Wachsbleich-, über die Menagerie- und Vorwerk- bis zur Schäferstraße. Eine Baulücke in der Wachsbleichstraße mit Blick zum Hohenthalplatz – einem kleinen Stadtpark, der zum Verweilen einlädt – könnte mit Eigentumswohnungen so geschlossen werden, dass eine gute Besonnung auch für die Bestandsgebäude daneben erhalten bleibt. Im Erdgeschoss würden zur Straße hin die PKW-Stellplätze integriert. Zum grünen Innenbereich hin bleibt Platz für eine knapp 100 Quadratmeter große Wohnung mit Balkon oder Wintergarten. In den oberen Geschossen stehen rund 200 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Hier würde sich auch eine Einliegerwohnung anbieten.

An der Vorwerkstraße könnte eine Baulücke durch vier Stadthäuser geschlossen werden. Viergeschossig (einschließlich Dachgeschoss) könnten sie über je 150 Quadratmeter Wohnfläche mit integrierter Garage, Garten und Dachterrasse verfügen.



Hohenthalplatz (1)

Im Innenbereich sind drei zweigeschossige Gartenhofhäuser mit etwa 180 Quadratmeter Wohnfläche denkbar. Ein Baufeld an der Schäferstraße lässt auch eine kombinierte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe zu.

Nicht zuletzt für junge Paare dürfte die Möglichkeit, hier preisgünstig Wohneigentum zu erwerben, interessant sein. Für Kinder steht genügend sichere Spielfläche zur Verfügung. Die Grundstückspreise sind zurzeit noch sehr moderat. Die Architekten des bauforum Dresden haben erste Entwürfe für Häuser und Wohnungen als konkrete Anregung erstellt. Als preisgünstige Variante sollte man für ein Stadthaus mit etwa 100 Quadratmeter Wohnfläche mit etwa 180 000 Euro als Mindestpreis rechnen. Der Bauherr erhält letztlich eine individuelle Wohnlösung in einem grünen Umfeld und einem zukunftsträchtigen Wohngebiet.

11.4. Stadt- und Stadtreihenhäuser auf Seminar- und Friedrichstraße

Stadthaus als Lückenbau in der Seminarstraße mit etwa 21 Wohnungen, ergänzt durch maximal 31 Stadtreihenhäuser im BlockInnenbereich zwischen Seminar- und Friedrichstraße, 01067 Dresden
Realisierung durch einen Investor, ggf. auch Baugemeinschaften möglich

Prof. Dr.-Ing. Kurt Brey, Büro für Architektur und Städtebau, entwickelte mit Architekturstudenten der Hochschule für Technik und Wirtschaft eine Studie zu ergänzenden Wohnbauten in der traditionellen „Blockrandbebauung“, die das Geviert Seminarstraße – Bräuergasse – Friedrichstraße unweit des S-Bahnhofs Dresden-Mitte umfasst. Die Verdichtung und Neuordnung dieser zentralen innerstädtischen Fläche im Zugangsbereich zur Friedrichstadt unterstützt den Anschluss der Friedrichstadt an die Altstadt und ermöglicht den ersten Investoren vom Bauträger bis zur Baugemeinschaft einen citynahen Wohnstandort zu noch niedrigen Grundstückskosten bei einem wahrscheinlich deutlichen Wertzuwachs in den kommenden Jahren.

Stadhäuser mit Etagenwohnungen Seminarstraße

Die Lücke in der überwiegend viergeschossigen (plus Dach) Blockrandbebauung der Seminarstraße könnte der Studie zufolge mit sechs verbundenen Häusern in moderner Stadthausoptik und großzügigen

Glasfassaden ab dem zweiten Obergeschoss geschlossen werden. Das könnte so aussehen: Das Erdgeschoss enthält eine zentrale Durchfahrt in den Innenbereich, daneben links und rechts ebenerdig Platz für 21 Garagen/Stellplätze, für Fahrräder, Mülltonnen, insgesamt drei Lifte, drei Treppenhäuser und eine Lobby auf jeder Seite. Der (Luft-)Raum der Lobby würde sich der großzügigen Wirkung wegen bis ins Zwischengeschoss erstrecken, das die Abstellräume für insgesamt 21 Wohnungen enthält. Vom zweiten bis zum vierten Obergeschoss könnten je Etage sechs Zwei- bis Dreiraum-Wohnungen angeordnet werden mit Wohnen, Essen und Balkon zur Seminarstraße und Schlafen zum grünen Innenbereich. Das Dachgeschoss wäre ein Staffelgeschoss mit großer Terrasse nach beiden Seiten.

Geschützte Stadtreihenhäuser im grünen Innenbereich

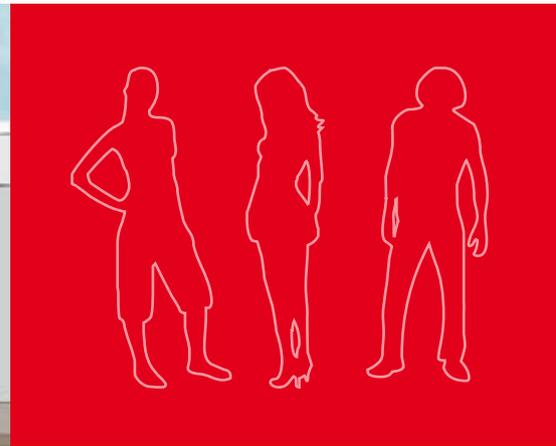
Die Studie geht davon aus, dass im BlockInnenbereich bis zu 31 dreigeschossige Reihenhäuser in 5er und 7er Reihen angeordnet werden können.

Die maximal sieben Meter breiten Häuser (Innenmaß) sind nicht unterkellert und werden (aus Sicherheitsgründen) etwas „angehoben“. Sowohl Wohnbereich als auch den privaten Garten stellen sich die Verfasser der Studie aufgeschüttet vor. Nur der ins Haus integrierte PKW-Platz befindet sich auf dem Niveau der Wohnstraße. Das Treppenhaus teilt die Häuser in der Mitte quer. Im Erdgeschoss befinden sich auf der einen Seite der Treppe – zur Wohnstraße hin – der PKW-Stellplatz und der Windfang/Eingang, zur Gartenseite hin ein großer Multifunktionsraum, nutzbar als Gartenraum, Hobby-, Arbeits- oder Gästebereich. Im ersten Obergeschoss stellen sich die Verfasser zwei Kinderzimmer, Elternschlafzimmer und Bad vor, im zweiten Obergeschoss Wohnzimmer, Küche, Essplatz und Terrasse.

Innenliegende Bäder werden mit offenem Zugang und freier Sicht in den Schlafbereich integriert, erhalten von dort ihr Tageslicht, so dass die Kombination aus Bad und Schlafzimmer besonders großzügig wirkt.

Das Minimieren der tragenden Elemente und Installationsschächte erlaubt eine hohe Freizügigkeit bei der Gestaltung der Grundrisse und Wohnungen. So sind sehr individuell zugeschnittene Wohnungslösungen möglich, ist Architektin Gubalke überzeugt.

Im Erdgeschoss sind zwei Ladeneinheiten vorgesehen, im ersten Obergeschoss Büronutzung. Die Außenanlagen sollen in besonderem Maße in die Gestaltung einbezogen werden, erläutert Eva Gubalke, um hier Treffpunkte für die Bewohner anzubieten und halböffentliche Flächen zu schaffen, wo man gern verweilt.



Mögliche Stadthausfassade Seminarstraße (21)

11.5. Gartenhofhäuser am Conertplatz

Zwischen Malterstraße und Conertplatz, 01159 Dresden, Neubau von sechs zweigeschossigen Gartenhofhäusern auf einem ehemaligem Tennisplatz, Häuser circa 180 Quadratmeter Wohnfläche, nicht unterkellert, Realisierung als Baugemeinschaft, agplus Architekten, Realisierung voraussichtlich 2009, geschätzter Gesamtpreis ohne Sonderausstattung circa 260.000 Euro, Energieeffizienz/Ökologie: Energiesparhäuser voraussichtlich kfw 60, umweltfreundliche Materialien

Die Lage im Dresdner Westen ist relativ ruhig mit mehreren Grünflächen im Umfeld und guter Infrastruktur.

Die aneinander gereihten L-förmigen Baukörper garantieren im Gegensatz zum typischen Reihenhhaus eine weitgehend blickgeschützte private Grünfläche, zu der sich die Wohnräume mit großzügigen Glasflächen öffnen. Straßenseitig wird eine Garage ins Gebäude integriert. Als Kombi-Abstellfläche mit einer Größe von 31 Quadratmeter dient dieser Raum zugleich als Kellerersatz.

Die Baugemeinschaft wird initiiert durch agplus und die Realisierung von den agplus-Architekten um Susanne Pitz und Holger Pitz Korbjuhn bis zur Fertigstellung begleitet.



Lageplan – Am Conertplatz (18)

11.6. Passivhausprojekt am Großen Garten

Wiener Straße 63-65, 01217 Dresden, zwei verbundene Mehrfamilienhäuser, insgesamt acht Wohneinheiten als Drei- und Vierraum-Etagenwohnungen mit 110 und 140 Quadratmeter Wohnfläche zzgl. Terrasse, Tiefgarage, Lift, weitgehend barrierefrei, Bauherrngemeinschaft, Architekt Prof. Siegbert Langner von Hatzfeldt, Realisierung als Passivhaus Bauingenieur Uwe Kettner, Haustechnik Ingenieurbüro Dr. Scheffler & Partner, Energieeffizienz/Ökologische Aspekte: Passivhausstandard, Restwärmebereitstellung über Erdwärme (Warmwasser und partielle Fußbodenheizung), freie Kühlung im Sommer, optional Fernwärme und Erdreichwärmetauscher zum Vortemperieren der Zuluft, Gesamtkosten circa 2.200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche

Zielvorstellung: elegantes Passivhaus

Das Projekt wurde vom Netzwerk Nachhaltig Bauen Dresden initiiert. Es soll den gestalterischen Spielraum der Passivhausbauweise ausloten und zeigen, dass Passivhäuser nicht nur effizient und dem Klimaschutz verpflichtet, sondern ebenso modern und ästhetisch überzeugend, in besonderem Maße komfortabel, Gesundheit und Lebensqualität fördernd sowie werthaltig und wirtschaftlich sein können.

Auf diese Weise soll nachhaltigem Bauen – nicht zuletzt auch in der Innenstadt – ein deutlicher Impuls verliehen werden.

Für das Vorhaben wurde bewusst ein Grundstück in der Innenstadt gewählt. Der Entwurf wird eine moderne Antwort auf die Villen in der Nachbarschaft geben und das zu errichtende Gebäude sich in dieser Umgebung auch mit einem schlichten Baukörper selbstbewusst behaupten.

Architekt Prof. Langner von Hatzfeldt konzipierte zwei durch ein gemeinsames Treppenhaus verbundene Mehrfamilienhäuser mit je vier Etagenwohnungen und sehr klaren, offenen Grundrissen.

Gebaut werden überwiegend Dreiraumwohnungen mit circa 110 Quadratmeter Wohnfläche sowie Vierraumwohnungen mit 140 Quadratmeter Wohnfläche, jeweils ergänzt durch eine nach zwei Seiten orientierte Terrasse.

Wohnungsmittelpunkt ist ein rund 50 Quadratmeter umfassender offener Wohn-, Ess- und Kochbereich als Kommunikationszentrum für Familie und Gäste. Er ist überwiegend raumhoch verglast und bezieht so die umgebende Natur optisch in den Wohnbereich ein. Ergänzt wird er durch Räume für den privaten Rückzug.



Passivhausprojekt, Wiener Straße (19)

Der Entwurf minimiert die tragenden Innenwände auf eine Mittelwand, so dass sich der Grundriss an unterschiedliche Bedürfnisse und Lebenssituationen anpassen lässt.

Stellplätze, Keller und Technikzentrale befinden sich im Kellergeschoss, das Treppenhaus erhält einen Lift.

Das unmittelbare Wohnumfeld soll parkähnlich gestaltet werden und hinter den Häusern eine Sitzecke im Freien als Gemeinschaftsfläche entstehen, bei Bedarf auch ein kleiner Kinderspielplatz.

Gemeinschaftsflächen und Wohnräume werden weitgehend barrierefrei zugänglich sein.

Passive Nutzung von Solarenergie

Die großen Glasflächen des Hauses ermöglichen gute solare Gewinne, die dank Lüftung mit Wärmerückgewinnung im Haus gehalten werden. Die Schmalseiten der Terrassen längs der Wiener Straße verhindern eine zu intensive Sonneneinstrahlung. Sie erhalten zudem an ihrer Außenkante eine Verschattung, die einen kleinen geschützten Raum vor der Fensterfront schafft, vor Hitze und unliebsamen Einblicken schützt und zugleich die Gefahr von Wärmebrücken bei in die Fassade integrierten Verschattungselementen umgeht.

Haustechnik

Der geringe Restwärmebedarf von 15 kWh pro Quadratmeter und Jahr wird über je eine Erdsonde mit Wärmepumpe pro Haus bereitgestellt. Indem sich je vier Bauherren in die Kosten für eine Erdsonde/Wärmepumpe teilen, wird die Investition entsprechend wirtschaftlich.

Eine partielle Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme im Winter und dient der freien Kühlung im Sommer. Optional wird eine Variante mit Fernwärme geprüft.

Lärmschutz

Neben vielen Vorzügen hat das Grundstück den Nachteil, laut zu sein. Zwei Straßenbahnlinien tangieren es und nicht weit entfernt verlaufen die Trassen von S-Bahn und Güterverkehr von und nach Tschechien. Schon aus diesem Grund bietet sich an dieser Stelle eine Bebauung in Passivhausbauweise an, die mit ihrer Dreischeibenverglasung, massiven Kalksandsteinwänden mit dicker Dämmung einen guten Lärmschutz ermöglicht. Die obligatorische Komfortlüftung erlaubt es, trotz geschlossenen Fensters bei frischer Luft gut zu schlafen.

Realisierung als Baugemeinschaft

Das Projekt soll ohne Bauträger als Bauherrengemeinschaft realisiert werden, was Kosten spart und garantiert, dass es adäquat umgesetzt wird. Fachlich begleitet wird das Projekt durch das Netzwerk Nachhaltig Bauen Dresden.

Baubeginn wird voraussichtlich im Spätherbst sein, Fertigstellung etwa im Juli 2009.

11.7. Als Grundstücksgemeinschaft zu Einzeleigentum – Passauer Straße

Passauer Straße, 01187 Dresden, Baugemeinschaft mit zurzeit etwa zwölf Bauherren

Eine der letzten größeren Brachen in Höhenlage von Dresden-Plauen wurde jetzt durch mehrere Bauherren erworben, die sich erst durch den Kauf kennen lernten, nun aber doch dabei sind, eine Gemeinschaft zu bilden.

Zunächst muss erst einmal Baurecht geschaffen werden. Ein Bebauungsplan soll sichern, dass die Bebauung in hoher Qualität und homogen erfolgt. Das Stadtplanungsamt will ein kleines Werkstattverfahren initiieren, bei dem drei bis vier Architekturbüros Vorschläge für die Art der Bebauung erarbeiten. Aus den Ergebnissen werden dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgeleitet.

Entsprechend der nahe gelegenen neuen Gästehäuser des Max-Planck-Instituts ist an zweigeschossige Häuser mit Flachdach, ggf. ergänzt mit einem Staffelgeschoss gedacht.

Maximal 18 Einfamilienhäuser werden auf einem durchgrünten Areal entstehen. Auch ein benachbarter Garagenhof wurde in das Plangebiet integriert. Hier könnte bei Bedarf einmal ein Kindergarten in einem grünen Umfeld errichtet werden.

Wenn alle planungsrechtlichen Hürden genommen sind, kann frühestens im zweiten Quartal 2009 mit dem Bau begonnen werden. Bis dahin haben die Bauherren noch Zeit, sich mit möglichen Bauvarianten und nachhaltigen Lösungen für Heizung und Kühlung ihrer Häuser zu befassen.



Kleinzschachwitzer Ufer, Skizze (20)



B-Plan, Kräutersiedlung

11.8. Kleinzschachwitzer Ufer – Grünes Wohnen mit Elbblick

Kleinzschachwitzer Ufer, 01259 Dresden, circa 40 Wohneinheiten, B-Plan auf der Grundlage eines Werkstatt-Verfahrens mit fünf Architekturbüros, Realisierung circa 2010 über einen Bauträger, Ökologischer Aspekt: Regenwassernutzung

Das künftige Baugebiet Kleinzschachwitzer Ufer liegt nahe der Einmündung des Lockwitzbaches direkt an der Elbe. Die etwas erhöhte Lage schützte das Grundstück 2002 vor dem Hochwasser von Elbe und Lockwitz.

Auf diesem schön gelegenen Zipfel, auf dem sich zuletzt ein Sägewerk und eine Chemische Reinigung befanden, werden beginnend in den nächsten eineinhalb bis zwei Jahren rund 40 Wohneinheiten errichtet. Ein B-Plan-Verfahren ist eingeleitet.

Der Entwurf von 2.ECK Architekten, einem der am Werkstattverfahren beteiligten Büros, sieht zwei- bis dreigeschossige „Panoramahäuser“ als Mehrfamilienhäuser entlang des Kleinzschachwitzer Ufers vor, ergänzt durch Einfamilien-„Würfelhäuser“ am Lockwitzbachweg und Einfamilien-„Hofhäuser“ entlang von Wohngebietsstraßen jeweils mit einem gestalteten Vorplatz als Auftakt und einem Quartiersplatz als Abschluss der Stich-Straßen. Aus dem umgebenden Landschaftsgebiet wachsen Grünzonen in die Bebauungsstruktur hinein, die als privater Grünbereich ausgewiesen werden sollen.

Die Bebauung in Verzahnung mit der angrenzenden Landschaftsstruktur des Lockwitzbaches wird in Nord-Süd-Richtung entwickelt. Die Bebauungsstruktur ermöglicht ein optimales Regenwassermanagement.

11.9. Bauträgerfreie Grundstücke: Kräutersiedlung und Nickern

Beispiel Kräutersiedlung

Auf der jetzt beräumten, 3,9 Hektar großen Fläche des dritten und vierten Bauabschnitts der Kräutersiedlung Gorbitz können künftig private Stadthäuser als aufgelockerte Reihen-, Doppel- oder Einfamilienhäuser auf der Grundlage von Ergebnissen eines städtebaulichen Wettbewerbs entstehen. Die Häuser sind entsprechend zwei- bis dreigeschossig mit Flachdach möglich. Die leicht terrassenartig abgestufte Fläche wird begrenzt durch den Verkehrszug der Coventrystraße mit parallel verlaufender Straßenbahntrasse. Zwischen dem neuen Wohngebiet und der Straße verläuft eine Grünzone mit dem teilweise renaturierten Weidigtbach. Auf der anderen Seite wird das Gebiet durch eine kleinteilige Siedlung mit Einfamilienhäusern begrenzt. Hier schließen sich auch im neuen Baugebiet Einfamilienhäuser an.

Ein Bebauungsplan soll sichern, dass die im ersten und zweiten Bauabschnitt der Kräutersiedlung gesetzten Qualitätsmaßstäbe weiter geführt werden. Er wird voraussichtlich 2009 rechtskräftig. Im Verlauf des Verfahrens wurde die Anzahl an Einfamilienhäusern erhöht. Die Flächen können sowohl Bauträger als auch private Bauherren oder Baugemeinschaften erwerben.

Beispiel Nickern

Nachdem bis Ende 2007 in dem neuen Stadtteil Nickern bereits 340 Wohneinheiten neu geschaffen waren, werden zurzeit die Voraussetzungen geschaffen, um auf einem weiteren Teilbereich Flächen für den Eigenheimbau auszuweisen. Das werden ca. 50 Grundstücke östlich des Alten Postwegs mit direktem Zugang zu dem kleinen Stadtteilpark und in Nachbarschaft zum alten Dorfkern Nickern sein. Möglich sind Häuser mit maximal zwei Vollgeschossen, Sattel- oder Walmdach. Jeweils sechs Häuser sind um einen grünen Wohnhof als gemeinsamen halböffentlichen Bereich gruppiert. Es existieren bereits Vormerklisten, berichtet Markus Kluge von der STESAD. „Die Familien, die hier bauen, schätzen überwiegend einen eher konventionellen Zuschnitt ihres Eigenheims“, ist Markus Kluge überzeugt.

12. Weiterdenken: Nachhaltige Stadthäuser für Dresden



Die in dieser Publikation angeführten Stadthaus-Beispiele zeigen, dass Dresden zwar nicht Vorreiter bei der Verbreitung von Stadthäusern in Deutschland war, dass es aber einige wirklich ambitionierte Ansätze, nicht zuletzt hinsichtlich ökologischer einschließlich sozialer Kriterien gab und gibt.

Insofern haben die Dresdner die Chance, sich einen Ruf als Vorreiter bei der Realisierung wirklich nachhaltiger Stadthausprojekte zu erwerben, denn eine urbane Architektur zu tragfähigen Kosten anzubieten, wie das noch überwiegend geschieht, ist zwar gut, aber zu kurz gegriffen.

Nachfolgend wird der Versuch unternommen, mehr thesenhaft zusammen zu fassen, was ein nachhaltiges Stadthaus auszeichnet und wohin erkennbar der Trend geht.

1. Das Stadthaus als Teil nachhaltiger Stadtentwicklung

Nachhaltige Stadthäuser sind nicht isoliert zu denken. Wenn sich Nachhaltigkeit als Trend fürs private Wohnen durchsetzen soll, kann das nur in Zusammenhang mit dem erklärten Willen zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung greifen. Seitens der Stadt gibt es bereits das Planungsleitbild Innenstadt mit Orientierung auf durchgrünte, vernetzte Stadträume und die Erschließung neuer Innenstadt-Wohnstandorte auf

derzeitigen Brachflächen. Es gibt das Wohnbauflächenmanagement, das die Bebauung initiiert und koordiniert, es gibt Initiativen des Umweltamtes zur Förderung eines ökologischen bzw. klimaschützenden Ansatzes bei künftigen Bauvorhaben.

Die Stadt ist auf dem Weg, in Zusammenarbeit mit Bürgern und Investoren künftig noch konkreter, etwa über eine Förderung von Modellprojekten sowie eine noch ambitioniertere eigene Bautätigkeit, eine Atmosphäre zu schaffen, in der die Verbindung von qualitativ besserer Architektur, Klimaschutz und Klimakomfort, hoher Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit zum Standard für alle Bauherren und zur breit akzeptierten Voraussetzung für eine lebenswerte, moderne und grüne Stadt wird.

2. Binnen-Lage

Nachhaltige Stadthäuser entstehen bevorzugt an innerstädtischen Standorten und Standorten mit bereits vorhandener städtischer Infrastruktur (Verkehr, Erschließung, soziale und kulturelle Infrastruktur).

Damit unterstützen sie ihrerseits eine nachhaltige Stadtentwicklung: eine Stadt der kurzen Wege, der vielfältigen Funktionsmischung in der Innenstadt, der gestaffelten Dichte.

3. Ortsbezug

Eine nachhaltige Gestaltung der Häuser an einem konkreten Standort in der Stadt wird die Eigenheiten und spezifischen Möglichkeiten des Ortes erspüren, seine Qualität erkennen und ihr einen zeitgemäßen Ausdruck verleihen.

Nachhaltige Gestaltung ist damit nicht beliebig, sie antwortet auf die Nachbarbebauung, berücksichtigt Naturrhythmen und macht sie für die Bewohner sowohl erlebbar als auch nutzbar, ergänzt Umgebungsgrün, wertet den Ort auf.

4. Identität und Flexibilität

Ein nachhaltiges Haus oder Wohnensemble ist eines, mit dem sich seine Bewohner identifizieren können, wo sie gern wohnen. Neben der Lagequalität setzt das voraus, dass die äußere Gestaltung durch Materialwahl, Farbe oder Formensprache ein Angebot für die Identifikation unterbreitet.

Für die Innengestaltung sind flexibel nutzbare Grundrisse sinnvoll, die sich unkompliziert an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lassen.



Entwurf zur Gestaltung des Schützenplatzes (17)



Entwurf zur Gestaltung des Schützenplatzes (17)

5. Lebenszykluskosten, Raumklima und Effizienz

Über den gesamten Lebenszyklus eines Hauses betrachtet machen die Erstellungskosten nur etwa 20 Prozent, die Betriebskosten entsprechend etwa 80 Prozent aus, zu denen mit dem Klimawandel zunehmend auch solche für die Kühlung im Sommer gehören. Eine höhere Erst-Investition unter dem Aspekt der langfristigen Ersparnis von Betriebskosten kann damit durchaus wirtschaftlich sein.

Konsequent gedacht, sollten neben der angestrebten Einsparung von fossilen Brennstoffen auch die Primärenergiekennwerte der verwendeten Baustoffe (Energiebedarf für deren Herstellung und Transport) berücksichtigt werden. Werden zum Beispiel regionale Baustoffe eingesetzt, verringert das Kosten, Emissionen (Transport) und es könnte zugleich den Identitätsbezug stärken.

Parallel zur Hightech-Ausrüstung von Häusern als Mini-Kraftwerk werden auch die Vorzüge von Naturbaustoffen wie Holz und Lehm (Raumklima, Elektromog) wieder entdeckt. Immer öfter wird Regenwasser versickert und zur Bewässerung genutzt, die versiegelte Fläche minimiert, Grün (Bäume, Sträucher, Gründach) zur Klimatisierung ins Umfeld integriert. Zudem kann schon mit einer gut durchdachten konstruktiven Lösung (Baukörper, Wandaufbau, Dachüberstand) eine sinnvolle Grundklimatisierung im Sommer und Winter erreicht werden. Ein nachhaltiges Haus muss nicht wie ein Kraftwerk aussehen.

So unterschiedlich die Intentionen der Bewohner, so unterschiedlich können auch die Konzepte nachhaltiger Häuser sein. Eins sollten sie alle leisten: den Wohn- und Lebensbedingungen einschließlich Bewirtschaftungskosten auch noch der Enkelgeneration gerecht werden.

6. Geistige Investition

Bei einem nachhaltigen Stadthausprojekt, das entsprechend

- soziale (Gestaltung, Funktionalität, langfristige Nutzungsflexibilität, Behaglichkeit),
- ökonomische (Erstinvestition und Betriebskosten während der Nutzungsphase)
- ökologische (Ressourcenverbrauch, Emission, Nutzung erneuerbarer Energien) und
- technische (Haustechnik für Heizung und Kühlung)

Aspekte sinnvoll verbindet, steigt der Aufwand in der Planungsphase. Effektiv ist die frühzeitige Einbeziehung aller beteiligten Fachplaner. Wenn das Ergebnis ein stimmiges Gesamtkonzept für ein Haus ist, in dem seine Bewohner über viele Jahrzehnte gut leben und effizient

haushalten können, ist das eine lohnende geistige Investition.

Zudem ist ein stimmiges Gesamtkonzept Basis einer langfristigen Wertsicherung, die bei Bedarf auch eine verlustfreie Veräußerung erlaubt.

7. Bürgerstadt

Die nachhaltige Stadt soll erkennbar eine Stadt der Bürger sein. Dem entspricht unter anderem auch die Wiederbelebung der alten Parzellenstruktur. Kleine Innenstadtparzellen für das Eigenheim können sich innenstadtinteressierte Familien mit mittlerem Einkommen, ein Freiberufler oder ein Seniorenpaar zumeist leisten. Durch gestaffelte Zuschüsse könnte perspektivisch zudem die Erfüllung konkret festgelegter Nachhaltigkeitskriterien unterstützt werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien, Passivhaustechnik oder Naturbaustoffe würden sich dann mehr Bauherren leisten können. Damit wird eine hochwertige Nachfrage stimuliert, die Lebensqualität langfristig gesichert und aktiv zum Klimaschutz beigetragen.

Für noch unsanierte Wohnquartiere mit vorwiegend einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen sollten in Zusammenarbeit mit Wohnbaugesellschaften, Genossenschaften, Bund, Freistaat und Banken Lösungen für eine energetische Sanierung gefunden werden, zumal die Stadt durch Zahlung der Heizenergiekosten an Wohngeld-Empfänger in eben diesen Quartieren immer größere Summen bereitstellen muss.

Die Bürgerstadt braucht Öffentlichkeit, insbesondere Plätze, die zum Verweilen und zur Kommunikation einladen, ebenso Straßencafés, Kunst im öffentlichen Raum, kulturelle Angebote in den Stadtteilzentren und viel Grün für Stressreduzierung und Klimatisierung der tendenziell wärmeren Innenstädte. Eine nachhaltige Stadt ist eine lebendige Stadt, in der sich Touristen und Dienstreisende ebenso zuhause fühlen wie die Bürgerinnen und Bürger der Stadt.

13. Finanzierung und Förderung privater Bauvorhaben



Entwurf zur Gestaltung des Schützenplatzes (16)

Zurzeit gibt es vor allem zwei für Eigennutzer von Wohnimmobilien interessante sächsische Förderprogramme mit attraktiven Zinskonditionen, die sich beide auf Bestandsimmobilien und deren Modernisierung bzw. energetische Sanierung beziehen.

13.1. Sächsisches Energiespardarlehen

Haus- oder Wohnungseigentümer, die auf der Grundlage einer energetischen Bewertung ihrer Immobilie eine energetische Sanierung durchführen, erhalten Darlehen bis 50 000 Euro je Wohneinheit.

Dazu gehören Maßnahmen wie die Verbesserung der Wärmedämmung, die Nutzung erneuerbarer Energien oder der Einbau einer Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Wird mit den Sanierungsmaßnahmen Energieeinsparverordnung-Neubau-Niveau erreicht, beträgt der Zinssatz über eine Dauer von 20 Jahren 1,5 Prozent. Das Haus muss mindestens zwei Jahre alt sein. Die vorangehende energetische Bewertung wird mit maximal 500 Euro je Wohngebäude bezuschusst.

13.2. Innerstädtisch wohnen

Mit diesem im Juli 2008 neu aufgelegten Programm sollen Anreize zur nachhaltigen Entwicklung der Innenstädte und zur besseren Nutzung der städtischen Infrastruktur durch die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum geschaffen werden.

Gefördert wird der Erwerb von bestehenden Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen in bestehenden Wohngebäuden in Verbindung mit deren Um- und Ausbau. Der Erwerb von bereits sanierten Wohnungen ist förderfähig, wenn es sich um den Erstbezug nach der Sanierung handelt.

Attraktiver Zinssatz

Die Darlehenshöhe beträgt 50 000 Euro für einen Einpersonen- und 100 000 Euro für einen Zweipersonen-Haushalt. Für jeden weiteren Erwachsenen im Haushalt sind weitere 20 000, für jedes Kind 30 000 Euro möglich. Ein Ehepaar mit zwei Kindern könnte entsprechend 160 000 Euro Darlehenssumme erhalten. Wird zusätzlich eine Einliegerwohnung für einen Familienangehörigen errichtet, gibt es weitere 40 000 Euro.

Die Zinsen betragen 2,5 Prozent nominal bei 100 Prozent Auszahlung. Das Darlehen hat eine Laufzeit von 20 Jahren. Sondertilgungen sind einmal pro Jahr ohne Vorfälligkeitszinsen möglich.

Allerdings muss ein Eigenanteil von 20 Prozent der Gesamtkosten aufgebracht werden. Im Fall der vierköpfigen Familie mit 160 000 Euro Darlehenssumme müssten 40 000 Euro Eigenkapital bei Gesamtkosten von 200 000 Euro nachgewiesen werden. Bei höheren Summen

ist eine Kumulierung mit anderen Förderprogrammen unter Umständen möglich, wenn die Kostentrennung beachtet und eine Doppelförderung ausgeschlossen ist. Die Bank muss zudem einschätzen, ob die Gesamtbelastung aus der Finanzierung und den sonstigen Aufwendungen für den/die Antragsteller auf Dauer tragbar erscheint.

Weitere Fördervoraussetzungen

Das Gebäude muss in einem Stadtgebiet liegen, das vor 1949 erschlossen und bebaut wurde. Dafür ist eine Bestätigung der Stadtverwaltung vorzulegen.

Eine Baugenehmigung (oder ein qualifizierter Vorbescheid bzw. eine Bauanzeige, sofern nach Sächsischer Bauordnung möglich) muss vorhanden sein, aber der Bau selbst darf noch nicht begonnen haben. Der zuständige Bauleiter oder Architekt muss bestätigen, dass die Energieeinsparverordnung eingehalten wird.

Ausgeschlossen von der Förderung sind Antragsteller, die bereits mit einem Eigentumsprogramm des Freistaates gefördert wurden.

Es besteht auch bei Vorliegen aller Voraussetzungen kein Anspruch auf die Förderung. Entscheidend ist hier wohl vor allem, dass die vorgesehenen Haushaltsmittel noch nicht aufgebraucht sind. Anträge können bei der Sächsischen Aufbaubank eingereicht werden.

Impuls für Baugemeinschaften

Das Förderprogramm erleichtert es interessierten Bauherren und nicht zuletzt jungen Familien, gemeinsam mit Gleichgesinnten erhaltenswerte Bestandsgebäude in der Innenstadt zu erwerben und zu modernisieren. Eine der ersten Baugemeinschaften in Dresden, die in den Genuss der Förderung kommen wird, ist die Baugemeinschaft Kontorhaus Friedrichstadt.

13.3. Neubauförderung

Wer auf Neubau setzt, wird Programme der Sächsischen Aufbaubank (SAB) bzw. der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Wohneigentumsbildung und zur Förderung erneuerbarer Energien in Anspruch nehmen (Informationen: siehe www.sab.sachsen.de und www.kfw-foerderbank.de).

Sofern zum Beispiel kfw-40-Haus- oder Passivhausstandard erreicht wird, kann das auch über die meisten Hausbanken und die SAB durchgeleitete kfw-Programm 144 Ökologisch Bauen genutzt und von einem Zinssatz unterhalb den Marktkonditionen profitiert werden.

Die SAB hat in der folgenden Übersicht eine mögliche Finanzierungsvariante für eine kfw-40-Eigentumswohnung zusammengestellt.



Eigentumsförderung

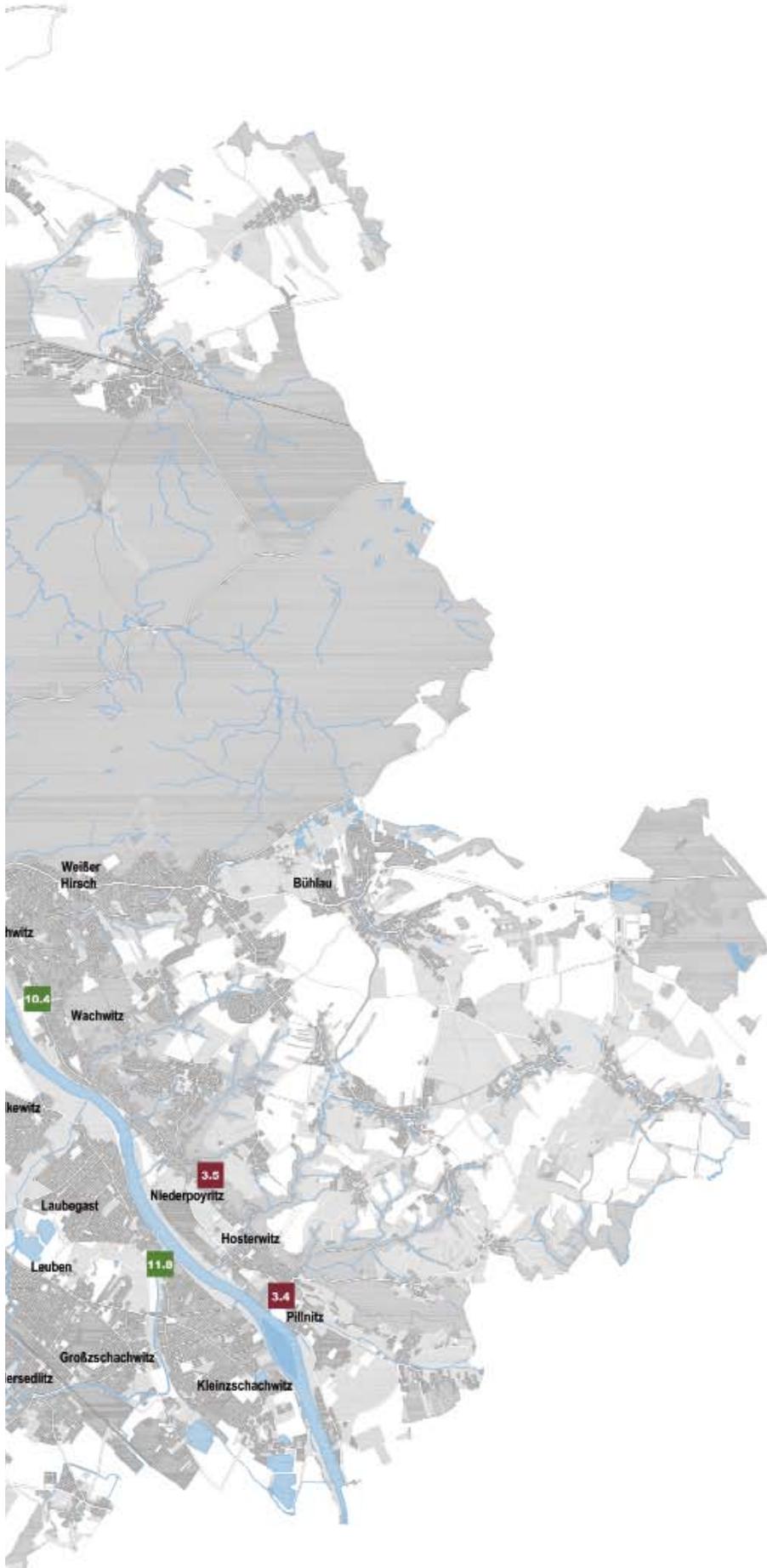
**Errichtung einer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus
in Dresden als KfW-Energiesparhaus 40**

Wohn-/Nutzfläche: 135 qm

1. Kostenplanung			
Kaufpreis gesamt (Grundstück und Gebäude)			240.000 €
Nebenkosten (Notar, Grunderwerbsteuer)			20.000 €
Gesamtkosten			260.000 €
2. Finanzierung			
Eigenkapital/Eigenleistungen			52.000 €
	<u>Zins p.a.</u>	<u>Tilgung p.a.</u>	
KfW-Wohneigentumsprogramm	4,60 %	1,11 %	80.000 €
KfW-Programm Ökologisch Bauen	3,90 %	1,87 %	50.000 €
SAB-Förderergänzungsdarlehen	5,15 %	1,00 %	78.000 €
Gesamtfinanzierung			260.000 €
3. Finanzierungsbelastung			
Zins- und Tilgung pro Jahr:			12.250 €
anfängliche Zins- und Tilgungsrate pro Monat:			1.021 €
durchschnittlicher effektiver Jahreszins (1.-10. Jahr):			4,87 %

Konditionen Stand: 25. April 2008

- ☉ **Sondertilgungsoptionen:** 5 % p. a. beim SAB-Förderergänzungsdarlehen sowie in unbeschränkter Höhe beim KfW-Programm Ökologisch Bauen
- ☉ Finanzierung auch ohne Eigenmittel möglich
- ☉ Absicherung der Darlehen durch Grundschuld (kein Abschluss von Versicherungen oder Bausparen notwendig)
- ☉ Tilgung kann nach Wunsch vereinbart werden
- ☉ kein Verkauf der Forderungen durch die SAB
- ☉ Ansprechpartner in Dresden vor Ort



15. Serviceteil

Institutionen und Ansprechpartner

1. Landeshauptstadt Dresden

	Unterstützung bei	Ansprechpartner(in)	Telefon / E-Mail	Internet
Stadtplanungsamt Wohnbauflächenmanagement (im Technischen Rathaus, Hamburger Straße 19, 01067 Dresden)	Informationen zu Wohnungsbaumaßnahmen in der Stadt Dresden	Dr. Frank Götte	(03 51) 4 88 35 05 fgoette@Dresden.de	www.dresden.de ° Leben, Arbeiten und Wohnen ° Wohnen ° Eigenheime in der Stadt
Städtisches Vermessungsamt (im Technischen Rathaus, Hamburger Straße 19, 01067 Dresden) Kundenservice	Übersicht über aktuelle Baulücken (Baulückenkataster), Liegenschaftskataster, Bodenrichtwertauskunft, Auszüge aus Kaufpreissammlung, Verkehrswertgutachten und Kaufpreisanalyse, Bereitstellung von Geoinformationsdaten, Karten, Luftbilder, digitale Daten, Bodenordnungsmaßnahmen, Hausnummernvergabe	Sachgebiet Kundenservice	(03 51) 4 88 41 16 vermessungsamt@dresden.de	www.dresden.de/online-shop
Umweltamt Grunaer Straße 2 010867 Dresden	Umweltinformationen	Frau Margit Dreyhaupt Frau Käthe Stapf	(03 51) 4 88 61 07 (03 51) 4 88 62 12 umweltamt@dresden.de	www.dresden.de /Umweltauskunft /Themenstadtplan /Umweltdaten /Umweltatlas /Grundwasser /Regenwasser /Hochwasser
Liegenschaftsamt (Ferdinandplatz 2, 01069 Dresden) „Ferdinandhof“	Verkauf städtischer Liegenschaften	Frau Kerstin Marx	(03 51) 4 88 11 88 liegenschaftsamt@dresden.de	www.dresden.de /Immobilien

2. Banken, Kammern, Verbände, Vereine

	Unterstützung bei	Ansprechpartner(in)	Telefon / E-Mail	Adresse / Internet
Architektenkammer (AK) Sachsen, Arbeitsgruppen: Bauherrengemeinschaften; energiesparendes u. ökolog. Planen u. Bauen	Suche nach Architekten, Bauherrenberatung	Holger Pitz Korbjuhn Olaf Reiter, I. Niese	(03 51) 3 17 46-0 pitzkorbjuhn@agplus.de niese@aksachsen.org	Goetheallee 37, 01309 Dresden www.aksachsen.org
AWIG – Verein für gemeinschaftliches Wohnen e. V.	Wohnprojekte auf Mietwohnbasis	Renate Lieder	(03 51) 4 66 29 14 awigdd@web.de	Ehrlichstraße 3, 01067 Dresden www.awigverein.de
Bauforum Dresden e. V.	Infos, Grundstücke, Projekte, Beratung und Moderation für Baugemeinschaften	Marion Kempe	(03 51) 8 04 65 82 info@bauforum-dresden.de	Wachsbleichstraße 22, 01067 Dresden www.bauforum-dresden.de
Netzwerk Nachhaltig Bauen Dresden	nachhaltige Stadthäuser in Passivhausbauweise für priv. Bauherren und Baugemeinschaften	Dr. Ursula Unger	(03 51) 3 10 93 87 unger@nbdd.de	Königsberger Straße 12a, 01324 Dresden, www.nbdd.de
Informationsgemeinschaft Passivhaus Deutschland	Informationen zur Passivhausbauweise, zum Tag des Passivhauses, zu zertifizierten Produkten	Dr. Wolfgang Feist	(0 61 51) 8 26 99 33 info@ig-passivhaus.de	Rheinstraße 44-46, 64283 Darmstadt www.ig-passivhaus.de
SAB Sächsische Aufbaubank	Finanzierung und Förderung von Wohneigentum		(03 51) 49 10-0 servicecenter@sab.sachsen.de	Pirnaische Straße 9, 01069 Dresden, www.sab.sachsen.de
SAENA Sächsische Energieagentur	zukunftsfähige Energieversorgung, Energieeffizienz, Passivhausbauweise	Christian Micksch, Freia Frankenstein-Krug	(03 51) 49 10-31 52 bzw. -31 60 freia-frankensteinkrug@saena.de	Pirnaische Straße 9, 01069 Dresden, www.saena.de
Wohnprojekteforum Dresden	Beratung zu und Betreuung von Wohnprojekten, Anlaufstelle für Interessenten an Wohnprojekten	Torsten Sandau	(03 51) 8 04 01 00 info@wohnprojekteforum-dresden.de	Böhmische Straße 31, 01099 Dresden, www.wohnprojekt
IBEU Dresden e. V. Informations- und Beratungsinsti- tut für Energieeinsparung und Umweltschutz	Beratung zu rationeller und umweltgerechter Energieerzeugung und -verwendung, energiesparendem und umweltgerechtem Bauen, erneuerbaren Energien		(03 51) 4 22 09 65 info@ibeu-dresden.de	Budapester Straße 34a, 01069 Dresden www.ibeu-dresden.de www.sinu.de

16. Bildnachweis

- (1) Dr. Ursula Unger
- (2) Dr. Frank Götte
- (3) Lothar Sprenger
- (4) TKG Projektentwicklungsgesellschaft mbH Thomas Klahn
- (5) Petersen Immobilien GmbH
- (6) Dresden Bau und Projektierungs GmbH
- (7) Elbe Bau Dresden GmbH
- (8) Kim Oliver Gottschalk
- (9) heizHaus.Architektur.Stadtplanung
- (10) Helga Herr
- (11) Frank Fiedler / Bauherrengemeinschaft Friedrichstraße 56
- (12) Franz Zadnicek
- (13) Kettner
- (14) Liepe
- (15) Klettarchitekten
- (16) Planpartner Architekten Dresden
- (17) Knerer und Lang Architekten BDA
- (18) Agplus netzwerk für Architektur und Gestaltung
- (19) Architekten am Körnerweg
- (20) 2 Eck-Architekten
- (21) Prof. Brey
- (22) hänel furkert architekten
- (23) Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt

Impressum

Herausgeber:
Landeshauptstadt Dresden
Die Oberbürgermeisterin

Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt
Telefon (03 51) 4 88 32 30
Telefax (03 51) 4 88 38 13
E-Mail stadtplanungsamt@dresden.de

Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Telefon (03 51) 4 88 23 90 und 4 88 31 64
Telefax (03 51) 4 88 22 38
E-Mail presseamt@dresden.de

Postfach 12 00 20
01001 Dresden
www.dresden.de

Redaktion:
Stadtplanungsamt
Dr. Frank Götte, Volker Haupold
Telefon (03 51) 4 88 35 05
E-Mail fgoette@dresden.de

Text:
Dr. Ursula Unger

Herstellung:
design.idee büro für gestaltung, Erfurt

Dezember 2008

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.