



Vorlage Nr.: V2761/14  
Datum: 25. März 2014

## Informationsvorlage

### **Beratungsfolge**

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	zur Information
Ortsbeirat Neustadt	öffentlich	zur Information
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	öffentlich	zur Information

Zuständig: GB Stadtentwicklung

### **Gegenstand:**

Aufhebung des Fördergebietes "Städtebaulicher Denkmalschutz - Innere Neustadt"

### **Information:**

Der Stadtrat nimmt die Ergebnisse der Stadterneuerung im Denkmalschutzgebiet Innere Neustadt und die Aufhebung des Fördergebietes zur Kenntnis.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

- 2753-90-94 vom 30. Juni 1994
- 3621-85-1998 vom 18. Dezember 1998
- V 1211-26-2001 vom 22. März 2001

**aufzuhebende Beschlüsse:**

Keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**

**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik

(einschließlich Abschreibungen):

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/Jährlich:

Laufender Aufwand/Jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:

Kostenart:

**Begründung:**

Die Förderung des Gebietes ist aus folgenden Gründen abzuschließen und das Fördergebiet aufzuheben:

1. Seitens des Sächsischen Staatsministeriums des Innern werden für Fördergebiete des städtebaulichen Denkmalschutzes, die seit mehr als 17 Jahren gefördert werden, keine weiteren Fördermittel mehr gewährt. Dies trifft für das Fördergebiet Innere Neustadt zu.
2. Die wichtigsten Entwicklungsziele des Fördergebietes wurden erreicht:

Der Bestand der historischen Bauten konnte erhalten und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes signifikant verbessert werden (vgl. Erneuerungsziele und Ergebnisse der Stadterneuerung und Anlagen 1 bis 4).

Die Aufhebung des Fördergebietes ist nicht mit der Aufhebung der gültigen Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch für den Stadtteil Innere Neustadt verbunden.

### **Ausgangssituation vor Beginn des Erneuerungsprozesses**

Ebenso wie viele andere Stadtteile, welche von den Zerstörungen des zweiten Weltkrieges teilweise verschont blieben, hatte auch in der Inneren Neustadt die weitgehend unterlassene Instandhaltung und Instandsetzung von Gebäuden, Straßen und Plätzen zwischen 1945 und 1989 deutliche Spuren hinterlassen.



Heinrichstraße in den 1980er Jahren

So wurden zwar besonders wertvolle barocke Gebäude der Haupt- und Königstraße bis 1989 saniert, der weitaus größere Teil der meist denkmalgeschützten Häuser befand sich jedoch in einem äußerst schlechten Zustand. Ohne umfassende Sanierungsmaßnahmen ab 1990 wären die meisten geschichtsträchtigen Gebäude aus der Barock- und Gründerzeit dem endgültigen Verfall und damit dem Abbruch preisgegeben.

Um Grundlagen für eine mögliche Förderung im Rahmen der Stadterneuerung zu gewinnen, wurden auch in der Inneren Neustadt sogenannte „Vorbereitende Untersuchungen“ nach § 142 Baugesetzbuch durchgeführt. Im Unterschied zur benachbarten Äußeren Neustadt wurde jedoch vom Einsatz des Instruments „Sanierungsgebiet nach §§ 136 ff BauGB“ Abstand genommen, sondern die Anwendung des Programmes „Städtebaulicher Denkmalschutz“ beschlossen.

Das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz entsprach den besonderen Anforderungen zur Rettung und Sanierung des Stadtteils in einem größeren Maß, weil:

- es im Zusammenhang mit der gezielten Beratung von Grundstückseigentümern, über den Einsatz von Städtebaufördermitteln besonders geeignet war die historische Eigenart von Gebäuden und Straßen zu bewahren und zu entwickeln,
- die Förderung des denkmalbedingten Sanierungsmehraufwandes im Fokus der Stadterneuerung stand und die Steuerungsmöglichkeiten des besonderen Städtebaurechts nach Baugesetzbuch ggf. entwicklungshemmend gewirkt hätten,

- der im Zusammenhang mit der Nutzung von Fördermitteln des Bundes und des Freistaates Sachsen zu erbringende Eigenmittelanteil der Stadt Dresden mit 20 Prozent deutlich günstiger war als in Sanierungsgebieten, in denen dieser Anteil bei 33 Prozent liegt,
- der Leerstand von Wohnungen in den Altbauquartieren des Viertels mit ca. 50 Prozent deutlich über dem Leerstandsniveau in den damaligen Sanierungsgebieten lag und damit soziale Aspekte den Einsatz des besonderen Städtebaurechts nicht erforderlich machten.

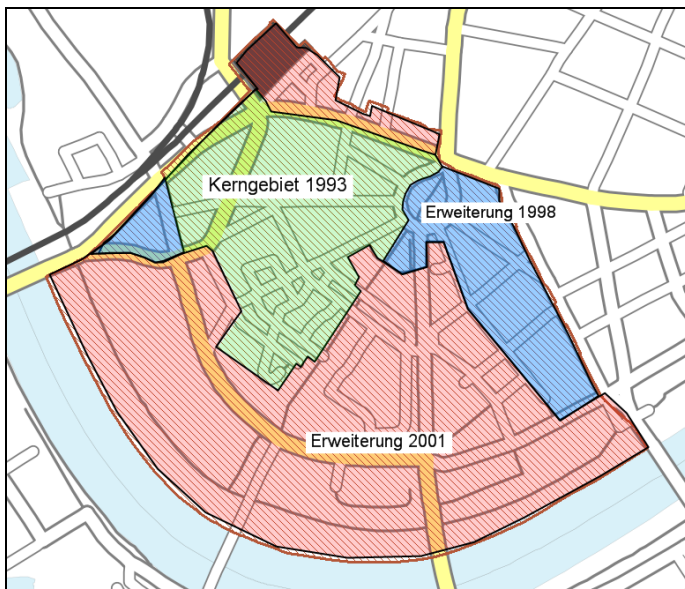
Zu Beginn der Gebietsentwicklung im Jahr 1991 wurden erhebliche bauliche und städtebauliche Missstände festgestellt, welche vorrangig durch die Initiativen der privaten Grundstückseigentümer und unter Zuhilfenahme von Fördermitteln beseitigt werden sollten.

Als inhaltliche Grundlage zur Förderung aus Mitteln des Bundes und des Landes über das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz galt die Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch, welche der Stadtrat im Jahr 1993 beschloss.

Diese Satzung enthielt eine umfassende Begründung für den Erhaltungsanspruch. Sie war nicht nur eine notwendige Begründung für die Vorgaben der Stadtverwaltung, sondern galt auch zu Beginn 1990er Jahre als wichtige Beratungsgrundlage für die Grundstückseigentümer, welche an einer bestanderhaltenden und an dem historischen Vorbild orientierten Sanierung ihrer Gebäude interessiert waren.

### Fördergebietsgrenzen

Da im Verlauf des Förderzeitraumes und im Rahmen der Umsetzung der Erhaltungssatzung die Aufwertung des öffentlichen Raumes gegenüber der Gebäudesanierung an Bedeutung gewann, wurde der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung und damit auch das Fördergebiet zweimal vergrößert. Die Grafik auf der folgenden Seite zeigt das Fördergebiet und dessen zweifache Erweiterung.



Die erste Gebietserweiterung wurde im Jahr 1998 beschlossen. Sie umfasste die locker bebauten Quartiere, als Teile des Grünrings im Grenzbereich zur Äußeren Neustadt. Im Jahr 2001 wurde das Gebiet nochmals erweitert. Das Königsufer, der Schlesische Platz und die nach 1945 weitgehend neu bebauten Flächen wurden in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen. Die Fördergebietsdauer wurde den Erweiterungen ebenfalls entsprechend angepasst und von 2002 bis zum Jahr 2013 verlängert.

## Erneuerungsziele und Ergebnisse der Stadterneuerung

Zu den wichtigsten Entwicklungszielen zählten:

- die bauliche Sicherung von Gebäuden, deren Sanierung aus eigentumsrechtlichen Gründen erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen konnte,
- die umfassende, denkmalgerechte Rekonstruktion der Wohn- und Geschäftsgebäude,
- die Sanierung, Wiederherstellung und Aufwertung von Straßen und Plätzen unter Berücksichtigung der funktionellen und technischen Anforderungen des Stadtverkehrs sowie
- die denkmalgerechte Wiederherstellung von Gemeinbedarfseinrichtungen.

Mit dem Beschluss Nr. 2753-90-94 aus dem Jahr 1994 wurden diese Ziele des Einsatzes von Städtebaufördermitteln vom Stadtrat bestätigt.

Sämtliche Ziele der Förderung wurden erreicht. Die Sanierung ging fast ohne Verluste von Kulturdenkmälern vonstatten. Bei zahlreichen Maßnahmen konnten im Zuge der Fördermöglichkeiten überbaute Gestaltmerkmale, wie z. B. die himmeloffenen Höfe oder Gartenanlagen und Vorgärten mit Einfriedungen, wiederhergerichtet und verlorene Details der Architektur nach Analogien oder erhaltenen Quellen ergänzt werden.

Zu den wichtigsten Ergebnissen der geförderten Gebietsentwicklung zählen folgende Projekte:

Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden:

- Königsstraße 15 – Kulturrathaus
- Dreikönigskirche – der Turm
- Sozietätstheater – Gartenpavillon
- Rähnitzgasse, Kunsthaus und Nr. 12, 13
- Erna-Berger-Str. 1 – 3
- Hauptstraße 9 – 13
- Königstraße 1, 6 – 8

Sanierung und Aufwertung des öffentlichen Raumes:

- Hauptstraße
- Königstraße
- Rähnitzgasse
- Albertplatz (Südseite)
- Schlesischer Platz (einschließlich Bau von Fahrradstellplätzen)
- Staudengarten Königsufer

Zur Gebietsentwicklung wurden bis 2013 12,3 Mio. Euro aus Fördermitteln des städtebaulichen Denkmalschutzes eingesetzt.

Die über den Förderzeitraum große Wirkung der Stadterneuerung belegt auch die Auszeichnung der Stiftung Deutscher Denkmalschutz im Jahr 2001. Die Stadt erhielt eine Auszeichnung für ihre Leistungen zur Entwicklung des Stadtteils im bundesweiten Wettbewerb „Leben in historischen Innenstädten – Zukunft für urbane Zentren und Räume. Erhaltende Stadterneuerung, städtebaulicher Denkmalschutz und Stadtgestaltung“.



1980er Jahre



2011

In besonderem Maß sind die Ergebnisse der Stadterneuerung im Umfeld des Societätstheaters sicht- und erlebbar. Eine weiterführende Darstellung der Sanierungsergebnisse enthält die Anlage 3 zu diesem Text.

### **Fazit:**

1. Die Förderung des Stadtteils Innere Neustadt (vgl. Anlage 1) hat wesentlich zum Erhalt des einmaligen Stadtteils beigetragen, dessen barocke Quartiere im Schatten des Neumarktes das Image Dresdens und das besondere Flair der Stadt prägen.
2. Ohne das große Engagement der Grundstückseigentümer und lokaler Initiativen wäre die Rettung des Stadtteils durch die denkmalgerechte Sanierung und Wiederbelebung der Gebäude nicht möglich gewesen.
3. Nicht alle Entwicklungsziele, die im Zuge des Förderzeitraumes erkannt wurden, konnten mit Hilfe der Fördermittel der Stadterneuerung vorbereitet und umgesetzt werden.
4. Für die bessere funktionelle und städtebauliche Verbindung und die Anbindung der Inneren Neustadt zur Altstadt, der Wiederherstellung historisch wichtiger Straßen (z.B. Verbindung Neustädter Markt zur Rähnitzgasse und zum Archivplatz) und der weiteren Aufwertung des öffentlichen Raumes in dem Bereich Augustusbrücke/Neustädter Markt fehlen derzeit geeignete Förderprogramme und Fördermittel aus Programmen der Stadterneuerung.

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1	Lageplan des Fördergebietes
Anlage 2	Lageplan Ergebnisse im Förderzeitraum mit Darstellung der geförderten Vorhaben
Anlage 3	Ergebnisse im Förderzeitraum – Projektauswahl
Anlage 4	Städtebauförderung – Darstellung Verwendungszweck und Fördermittelumfang