

Vorlage Nr.: V0074/14  
Datum: 18. August 2015

## Vorlage

### Beratungsfolge

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ortsbeirat Klotzsche	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	öffentlich	beschließend

### Zuständig: GB Stadtentwicklung

### Gegenstand:

Integriertes Quartierskonzept für die Gartenstadt Hellerau

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Fortschreibung des bisherigen Feinkonzeptes in Form des Integrierten Quartierskonzeptes für die Gartenstadt Hellerau.
2. Der Stadtrat beschließt zur Sicherung des Förderrahmens die dafür notwendigen Eigenmittel innerhalb des Durchführungszeitraumes bereitzustellen. Die Einordnung erfolgt im Rahmen der Finanzplanbudgets des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt im Zuge der Haushaltsplanungen.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Dresden vom 18. Juni 1992 über die Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB für die Gartenstadt Hellerau, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 44/92

**aufzuhebende Beschlüsse:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**

**Investiv:**

Siehe Anlage zum Quartierskonzept (Seite 122 ff.) und Erläuterungen Punkt 4

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:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

**Begründung:**

**Anlass/Zielstellung**

Im Jahr 2006 wurde das Denkmalschutzgebiet Gartenstadt Hellerau in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (SDP) aufgenommen, um die städtebaulichen Missstände und substanziellen Mängel an den Gebäuden und städtebauliche Missstände unter besonderer Beachtung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte zu beheben und so den Erhalt der bauhistorisch bedeutenden Sachgesamtheit für die Zukunft zu sichern. Zu diesem Zweck war der Einsatz von Städtebaufördermitteln aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ vorgesehen.

Grundlage für die erforderlichen baulichen Maßnahmen von privaten Dritten und im öffentlichen Bereich war bisher ein auf der Basis von Voruntersuchungen im Jahr 2007 erstelltes Feinkonzept, welches inhaltlich, finanziell und zeitlich den Rahmen für die geförderte Entwicklung Helleraus vorgab.

Nach acht Jahren Sanierungstätigkeit wurde deutlich, dass das Feinkonzept hinsichtlich des erreichten Sanierungsstandes, der noch bestehenden Missstände, der Prioritäten und der Sanierungsziele überprüft und angepasst werden muss.

Folgende Gründe lagen im Einzelnen für die Fortschreibung und die Anpassung des Feinkonzeptes vor:

Seitens der Fördermittelgeber wurde darauf hingewiesen, dass die Vergabe von Fördermitteln angesichts des großen Bedarfes der sächsischen Kommunen zunehmend von der Qualität der jeweiligen Fördergebietsentwicklungskonzepte abhängig gemacht wird. In diesem Zusammenhang wurde insbesondere die Berücksichtigung von Potenzialen der energetischen Stadterneuerung in den Gebieten als ein wichtiges diesbezügliches Entscheidungskriterium genannt. Angesichts des vergleichsweise hohen Anteils noch nicht umfassend sanierter Wohngebäude, der Möglichkeiten zur energetischen Optimierung bestehender Energieversorgungszentralen großer Energieverbraucher und der Entwicklungspotenziale für den Neubau von Wohnungen, war die Analyse der Möglichkeiten energetischer Stadtteilentwicklung ein sinnvoller und notwendiger Baustein zur Fortschreibung der Entwicklungsziele. In diesem Sinne wurden im Konzept nicht nur die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Erfordernisse, sondern zusätzlich und ausführlich Möglichkeiten und Schwerpunkte der energetischen Gebäudesanierung, der CO<sub>2</sub>-Minderung und der kostengünstigen Energieversorgung untersucht und bewertet.

Die nachhaltige Umsetzung der aus den Zielstellungen abgeleiteten Maßnahmen können in einem realistischen Zeitraum nur durch den gezielten Einsatz von Fördermitteln aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (SDP) in Kombination mit Förderkrediten aus den KfW-Programmen geleistet werden.

Die Qualifizierung des Feinkonzeptes kann zur Unterstützung der Bewerbung des Fördervereins Weltkulturerbe Hellerau um den Welterbetitel der UNESCO beitragen. Einerseits wird durch die Fortschreibung des Feinkonzeptes die Absicht der Landeshauptstadt Dresden zur Förderung der Gebietsentwicklung zum Ausdruck gebracht. Andererseits wird über die Nutzung von Fördermitteln aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz auch ein praktischer Beitrag zum Erhalt der besonderen kulturhistorischen und städtebaulichen Qualität des Stadtteils im Sinne des Antrages zur Aufnahme in die Welterbeliste geleistet.

Das Integrierte Quartierskonzept (fortgeschriebenes Feinkonzept) zeigt den für die kommenden Jahre bestehenden Sanierungsbedarf auf und benennt realistische Maßnahmen zur weiteren Gebietsentwicklung. Es werden bautechnische und Stadttechnik bezogene Aussagen zu effizienter Wärme- und Stromnutzung sowie Wärme- und Strombereitstellung unter Beachtung der besonderen bau- und stadtstrukturellen Gegebenheiten getroffen. Im Ergebnis wurden die mittelfristigen städtebaulichen und energetischen Entwicklungsziele abgeleitet und prioritäre Projekte und Vorhaben beschrieben. Das Integrierte Quartierskonzept (fortgeschriebenes Feinkonzept) beinhaltet eine städtebauliche und eine energetische Analyse der bisherigen Entwicklung und der Entwicklungspotenziale. Aus den Analysen werden im Folgenden die Sanierungs- bzw. Entwicklungsziele sowie die im Einzelnen bereits zum heutigen Zeitpunkt möglichen bzw. planbaren Fördermaßnahmen abgeleitet.

## 1. Städtebauliche Analyse

In der städtebaulichen Analyse wurde der Zustand der privaten und öffentlichen Gebäude sowie der Frei- und Grünflächen untersucht. Weiterhin war das Niveau öffentlicher Dienstleistungen (v. a. Gemeinbedarfseinrichtungen, Stadtverkehr) Bestandteil der Untersuchungen.

Obwohl seit Aufnahme in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ bis 2013 für 103 Maßnahmen rund 9,4 Mio. Euro für kommunale und private Maßnahmen in Hellerau eingesetzt wurden, weisen noch ca. 40 Prozent aller Gebäude Mängel, davon ca. 10 Prozent erhebliche Mängel auf. Sanierungsbedarf besteht sowohl an privaten als auch an öffentlichen Gebäuden.

Im Vergleich zur Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2007 zeigt sich der bisherige Sanierungserfolg darin, dass damals noch zwei Drittel aller Gebäude mit Mängeln, davon ca. 30 Prozent mit erheblichen Mängeln behaftet waren.

Die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Brachenbeseitigung wurden bisher zu-gunsten der Gebäudesanierung, welche Priorität hatte, weitgehend zurückgestellt.

Schlussfolgerungen:

Die öffentliche Förderung privater und öffentlicher Bau- und Sanierungsmaßnahmen muss fortgesetzt werden, um die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele erreichen zu können.

Zu den zu sanierenden öffentlichen Gebäuden zählen der noch nicht fertiggestellte Westflügel und der ruinöse Ostflügel im Festspielhausareal sowie die 84. Grundschule. Wichtige Vorhaben zur Aufwertung des öffentlichen Raumes sind u. a. die Gestaltung der Außenanlagen des Festspielhausareals, die Beseitigung der Brachflächen hinter dem Festspielhaus, die Revitalisierung des Bereiches westlich des Gebäudeensembles der „Schraubzwinde“ und die Um- und Neugestaltung von Teilbereichen der Karl-Liebknecht-Straße.

## **2. Energetische Analyse**

Inhalt der energetischen Analyse ist die Ermittlung des bereits erreichten Niveaus der energetischen Gebäudesanierung, der Effektivität der Energie- und Wärmeversorgung, des Umfangs und der Potenziale des Einsatzes erneuerbarer Energien sowie der energetischen Aspekte der öffentlichen Beleuchtung und des öffentlichen und individuellen Verkehrs im Stadtteil.

Durch die im Konzept aufgezeigten Einspareffekte ist es möglich, bezogen auf das Jahr 2012 ab Fertigstellung aller aufgeführten Maßnahmen den bisherigen Endenergiebedarf um ca. acht Prozent und die bisherigen CO<sub>2</sub>-Emissionen um ca. neun Prozent zu senken.

Ein großes Potenzial besteht in der Erneuerung der individuellen Heizungsanlagen in den nächsten Jahren, dies insbesondere durch die Umrüstung auf Brennwerttechnik.

Schlussfolgerung:

Für den noch zu sanierenden Gebäudebestand sollen die aufgezeigten baulichen Möglichkeiten zur Energieeinsparung und bezüglich des Einsatzes erneuerbarer Energien unter Beachtung denkmalpflegerischer Aspekte genutzt werden.

Da die Anbindung an das Fernwärmenetz derzeit wirtschaftlich nicht darstellbar ist, wird der mittelfristige Aufbau von modular angelegten Nahwärmenetzen für Verbrauchsschwerpunkte mit der Möglichkeit der späteren Anbindung an die Fernwärmeversorgung vorgeschlagen.

## **3. Grundsätzliche Sanierungs- und Entwicklungsziele**

Aus den Analysen wurden in Fortschreibung der im Feinkonzept von 2008 formulierten Schwerpunkte folgende Zielstellungen abgeleitet:

- Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden „Sachgesamtheit Gartenstadt Hellerau“
- Weitere Modernisierung und Instandsetzung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Fortsetzung der Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden bei Beachtung des Denkmalschutzes und energetischer Aspekte
- Aufwertung und barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes (Sanierung von Straßen und Plätzen, Bestand an öffentlichen Grünflächen qualifizieren und nach Möglichkeit erweitern, Begrünung von Straßen und Plätzen fortsetzen)
- städtebauliche Weiterentwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung des Gartenstadtgedankens, des gebietsbezogenen Denkmalschutzes, des Ziels der Reduzierung von Emissionen und Energieverbrauch durch angepasste Neubebauung in Baugebieten und durch Lückenbebauung.
- langfristige Anpassung an den Klimawandel durch angepasste Neubauten und Qualifizierung bzw. Erweiterung der Begrünung öffentlicher Flächen

Die Inhalte des fortgeschriebenen Konzeptes wurden mit den Trägern öffentlicher Belange (u. a. DRE-WAG, DVB) sowie lokalen Initiativen erörtert. Hinweise und Anregungen wurden in das Konzept aufgenommen.

#### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Mit dieser Vorlage soll das Integrierte Quartierskonzept für das Fördergebiet Städtebaulicher Denkmalschutz Gartenstadt Hellerau beschlossen werden. Zur Umsetzung dieses Konzeptes werden ab dem Jahr 2014 ca. 11,8 Mio. Euro Fördermittel (4/5) benötigt. Um diese Fördermittel beantragen zu können, sind 2,9 Mio. Euro Eigenmittel (1/5) erforderlich. Der zukünftige Gesamtinvestitionsumfang wird auf den Seiten 122 ff. im Konzept aufgezeigt.

Für die Jahre 2014 bis 2017 wurden die benötigten Fördermittel bereits mittels Fördermittelantrag im Juli dieses Jahres beantragt. Die darüber hinaus im Konzept dargestellten notwendigen Fördermittel werden durch das Stadtplanungsamt in den Folgejahren beantragt.

Die Fördermittelbewilligungen seitens des Fördermittelgebers entsprechen leider oft nicht den Beantragungen. Demzufolge sind die Planung von entsprechenden Eigenmitteln und damit die Umsetzung der Maßnahmen im Quartierskonzept stets Änderungen ausgesetzt. Die in der Haushaltsplanung eingestellten Eigenmittel können dabei also nur als Richtwerte betrachtet werden.

Planansätze für das Fördergebiet Hellerau hat das Stadtplanungsamt im Rahmen der Budgetzuteilung während der Haushaltsplanung 2015/2016 für dieses Fördergebiet veranschlagen können. Jedoch kann der gesamte Bedarf nicht mit dem bisherigen Budget gedeckt werden. Die weitere Einordnung bis zum Ende des Durchführungszeitraumes erfolgt durch das Stadtplanungsamt im Zuge der zukünftigen Erstellung von Haushaltsplanungen im Rahmen der Finanzplanbudgets des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung.

#### **Anlagenverzeichnis:**

Integriertes Quartierskonzept Gartenstadt Hellerau

Dirk Hilbert  
Erster Bürgermeister