

## **SEM Dresden-Nickern**

Aufhebung der Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dresden E 1, Dresden-Nickern“

### **- Sachstandsbericht -**

**ANLAGE 3**  
zur Vorlage

## **Sachstandsbericht**

### **I. Anlass**

In 1991/92 standen infolge des Abzuges der Weststreitkräfte der ehemaligen „Roten Armee“ Flächen für eine zivile Folgenutzung zur Verfügung, die für die Entwicklung der Landeshauptstadt Dresden (LHD) ein nennenswertes Potential insbesondere zur Schaffung von erforderlichem Wohnbauland darstellten. Angesichts der flächenmäßigen Dimensionen und des zu erwartenden finanziellen Aufwandes galt es, das Konversionsprojekt auf dem ehemaligen Kasernengelände der „Roten Armee“ in Dresden- Nickern als Chance und Herausforderung für die Stadtentwicklungsplanung zu begreifen.

### **II. Verfahren (Satzungen, Bebauungspläne)**

Im Ergebnis von Voruntersuchungen nach § 165 Absatz 4 Baugesetzbuch in 1993 (Beschluss Nr. 1877-65-93 der Stadtverordnetenversammlung vom 13. Mai 1993, ortsüblich bekanntgemacht am 22. Juli 1993 im Amtsblatt Nr. 29/93) wurde auf Grundlage des Berichts über die Gründe, die die förmliche Festlegung eines entwicklungsbedürftigen Bereichs rechtfertigen, vom Stadtrat am 1. Dezember 1994 die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs nach § 165 Absatz 6 Baugesetzbuch beschlossen (Beschluss Nr. 251-8-94). Die Genehmigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 13. April 1995, war die Voraussetzung für das Inkrafttreten der Satzung am 11. Mai 1995, ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 19/95.

Die Stadtentwicklungs- und Sanierungsgesellschaft Dresden mbH (STESAD GmbH) wurde entsprechend Stadtratsbeschluss vom 1. Dezember 1994 als treuhänderischer Entwicklungsträger eingesetzt.

Das Planungsziel für das Entwicklungsgebiet „Schaffung von ca. 2.000 Wohneinheiten vorrangig im Geschosswohnungsbau“ wurde ursprünglich in 1994 unter Beachtung der Prognose im Dresdner Wohnkonzept (1991/92) und des Förderschwerpunktes von Bund und Freistaat Sachsen „Errichtung von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau“ definiert.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Erneuerungsziele bestand ein Planerfordernis. Der Bebauungsplan Nr. 35, Dresden-Nickern Nr. 2 (ehemaliges Kasernengelände) wurde durch den Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 1594-40-1996), durch das Regierungspräsidium Dresden genehmigt am 08. Juli 1999 und mit der öffentlichen Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt Nr. 30/99 am 29. Juli 1999 rechtskräftig.

Bereits 1996/97 wurden die ersten erschlossenen Grundstücke für Geschosswohnungsbau zum Verkauf ausgeschrieben. Unter Beachtung der jeweils aktuellen Veränderungen bzw. Nachfrage auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt und der geänderten Förderstrategien von Bund und Land war es erforderlich, die Erneuerungsziele anzupassen und fortzuschreiben.

Ursprünglich lag der Schwerpunkt auf dem Mietwohnungsbau (mit gesamt 2.000 Wohneinheiten für zirka 5.000 Einwohner). Ab 2008 wurde der individuelle Wohnungsbau favorisiert (gesamt 854 Wohneinheiten für zirka 2.000 Einwohner). Somit bestand das Erfordernis, den Bebauungsplan innerhalb des Durchführungszeitraumes der Entwicklungsmaßnahme bezogen auf die Modifizierung der Planungsziele in einzelnen Teilbereichen im Rahmen von drei Planverfahren zu ändern.

### **III. Schwerpunkte der Neuordnung**

#### **1 Grunderwerb**

Insgesamt wurde eine Fläche von zirka 47 ha erworben (von Bund, Land, privaten Bauherren). Zusätzlich wurden 10 ha städtische Fläche zur Entwicklung des Standortes in das Treuhandvermögen übertragen (Trutzsch, Flächen der jetzigen Stadtteilparks, Kleingärten).

#### **2 Abbruch, Beräumung und Altlastenentsorgung**

Im ehemaligen Kasernengelände Dresden-Nickern erfolgte von August 1995 bis Juli 1996:

- der Abbruch von Hochbauten (Panzergaragen, Mehrzweckgebäude, Wohngebäude in Plattenbauweise) mit Ausnahme des Kasernengebäudes,
- die Entsiegelung und Beräumung der gesamten befestigten Freiflächen und Freianlagen, Entsorgung von Altlasten infolge Kontamination durch PAK, MKW und Chromate im Erdreich,
- die Kampfmittelberäumung,
- die Aufbereitung und Wiederverwendung von Altmaterialien.

#### **3 Erschließung**

Im Rahmen der äußeren und inneren Erschließung erfolgte die Anbindung von Regen- und Schmutzwasser, Trinkwasser, Elektroenergieversorgung, Wärmeversorgung, Fernmeldeversorgung und öffentliche Beleuchtung an die vorhandenen Medien.

Die innere Erschließung erfolgte abschnittsweise (von 1996 bis 2016) in Abhängigkeit von der Vermarktung, der Grundstücksverfügbarkeit und vom B-Planverfahren für die Umstellung auf die mehrheitlich individuelle Bebauung.

Insgesamt wurden ca. 5,8 km öffentlich gewidmete Straßen neu gebaut sowie acht kurze private Erschließungsstraßen (Stichstraßen).

Auf Grund einer Begrenzung der Einleitmengen in die Vorfluter Geberbach mit 350 l/s und Lockwitzbach mit 800 l/s wurde eine technisch aufwendige und finanziell kostenintensive Regenwasserrückhaltung erforderlich.

Die Regenwasserrückhaltung im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfolgt über Staukanäle und ein Regenwasserrückhaltebecken im öffentlichen Bereich bzw. in Flächen, die im B-Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt und gesichert sind.

Für den privaten Bereich wurde festgelegt, dass auf den Baugrundstücken eine Retentionsanlage für 10 l/m<sup>2</sup> überdeckter Grundfläche gemäß Bebauungsplan zu errichten ist.

#### **4 Grünanlagen**

Neben der Pflanzung von zirka 420 Straßenbäumen erfolgte die Herrichtung von zirka 17 ha extensiver Grünanlagen auf dem Trutzsch, drei Teilbereichen eines Stadtteilparks mit einem angelegten Kinderspielplatz entlang des Alten Postweges als Grünverbindung von Altnickern zum Trutzsch sowie weiterer Grünanlagen am Nickerner Weg und der Kurt-Böhme-Straße. Dabei lag der Fokus auf dem weitgehenden Erhalt des bestehenden Baumbestandes. Es entstand ein stark durchgrüntes Wohngebiet mit dezentralen intensiv begrünten Flächen sowie einem ausgedehnten extensiven Grünraum (Trutzsch).

#### **5 Bodenordnung**

Im Zuge der Neuordnung wurde eine Vielzahl neuer Grundstücke geschaffen (Baugrundstücke, öffentliche Straßen und Grünanlagen, Privatstraßen). Durch Bauträger wurden die erworbenen Baufelder ggf. weiter geteilt und neu geordnet. Insgesamt sind nach Neuordnung zirka 600 neue Flurstücke entstanden (mit bereits wieder untergegangenen Flurstücken zirka 950).

#### **6 Gemeinbedarf**

Nach Verkauf des Kasernengebäudes an einen Investor wurde von diesem in einem Teil des Gebäudes eine Kinderbetreuungseinrichtung integriert. Diese wird von einem Trägerverein betrieben.

Auf dem Trutzsch wurde eine Fläche für eine künftige Nutzung für Sportvereine vorbereitet. Der Allgemeinheit stand diese zur Zwischennutzung zur Verfügung. In der Zwischenzeit hat hier der SV „Gebergrund Goppeln“ eine Trainings- und Wettkampfstätte errichtet.

### **IV. Finanzierung**

Die für den Zeitraum 1993-1997 bereitgestellten Fördermittel in Höhe von insgesamt 22, 242 Millionen Euro wurden vollständig in Anspruch genommen.

Die Treuhänderin wurde 1994 und 1997 zur Aufnahme eines Kredites in Höhe von insgesamt 12,782 Millionen Euro (25 Millionen DM) zur Zwischenfinanzierung der Entwicklungsmaßnahme berechtigt. Die aufgenommenen Kredite wurden bis Anfang 2009 vollständig getilgt. Zur Ablösung der Kredite und zur Reduzierung des Bürgschaftsvolumens wurden in den Jahren 2003 bis 2010 durch die Stadt 8,244 Millionen Euro für das Treuhandvermögen bereitgestellt. Eine Rücküberführung des städtischen Budgets erfolgte in 2016/2017 i. H. v. 2,802 Millionen Euro und in 2021 i. H. v. 2,871 Millionen Euro.

Die offene Differenz wird im Rahmen der Satzungsaufhebung des Entwicklungsgebietes Nickern mit der Übertragung des Treuhandvermögens i. H. v. 3,41 Millionen Euro in den städtischen Haushalt ausgeglichen.

Bis zur Aufhebung der Entwicklungssatzung und zur Deckung des Finanzierungssaldos wurden keine weiteren Mittel in die Finanzierung eingestellt. Die weitere Finanzierung der durchgeführten Maßnahmen erfolgte auf der Grundlage des Kontokorrentkredites sowie aus den Einnahmen aus Verkaufserlösen von Grundstücken.

## **V. Schlussbemerkungen**

Im Ergebnis der Neuordnung und Konversion der zirka 57 ha großen Fläche wurden zirka 27 ha Nettobaulandfläche, zirka 7 ha Erschließungsfläche (Straßen, Wege, Plätze, Spielplätze) und zirka 23 ha öffentliches Grün und Kleingärten geschaffen. Im Entwicklungsbereich leben heute bereits zirka 1.900 Menschen (von insgesamt geplant zirka 2.000), vor allem Familien.

Der aktuelle Gestaltungsplan und Veräußerungsstand wird in Anlage 4 zur Vorlage dargestellt (Stand Juni 2021).

Die Entwicklungsmaßnahme wird mit Satzungsaufhebung in 2021 erfolgreich abgeschlossen. Der Leitgedanke der Gebietsentwicklung „Wohnen zwischen Stadt und Land“ wurde verwirklicht.

Die mittel- bis langfristige Durchführung der Gesamtmaßnahme, Neuordnung und Umnutzung einer ehemaligen Militärbrache zum intakten Wohngebiet, insbesondere das erforderliche Finanzmanagement erforderten ein koordiniertes Handeln und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit der Akteure.

Die letzten Bauaktivitäten in diesem Gebiet sind Ende 2020 mit dem Bau von 48 Sozialwohnungen durch die Wohnungsbaugesellschaft Wohnen in Dresden (WID) im Teilbereich 1.1 abgeschlossen.

Die geplante Vermarktung von zwei Baufeldern an Baugemeinschaften war nicht erfolgreich, diese Flurstücke (NR. 744/50, 744/56 bis 59 und anteilige Zufahrten) werden im III. Quartal 2021 an die Stadt zur weiteren Verwertung (hier: erneute Ausschreibung an Baugemeinschaften geplant) übertragen.

## **Anlagen**

Fotodokumentation 1995 bis 2021

Fotodokumentation in Luftbildern