

Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau

Aufhebung der Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dresden S6/1 Dresden-Löbtau“

- Beschluss -

ANLAGE 2
zur Vorlage

Sachstandsbericht

Sachstandsbericht zum Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau im Rahmen der Aufhebung der Sanierungssatzung von 1994 bis 2021

Sanierungsgebiet „Dresden S6/1, Dresden-Löbtau“

Sachstandsbericht im Rahmen der Aufhebung der Sanierungssatzung

1. Verfahrensstand

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dresden S6, Dresden-Löbtau-Süd“ erfolgte mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Dresden am 02. Juni 1994 (Beschluss-Nr. 3003-89-94) nach § 142 Baugesetzbuch, die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Dresdner Amtsblatt am 17. Juni 1994. In Folge der Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes wurde die Notwendigkeit der Erweiterung des Sanierungsgebietes begründet. Die entsprechende Änderungssatzung zum neuen Sanierungsgebiet „Dresden S 6/1, Dresden-Löbtau“ wurde mit Beschluss des Stadtrates am 26. Juni 2003 (Beschluss-Nr. V3315-SR61-03) und der ortsüblichen Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt am 24. Juli 2003 dieser rechtskräftig.

Mit der Heilungssatzung über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Dresden S 6/1 Dresden-Löbtau“, welche am 29. September 2016 durch den Stadtrat (Beschluss-Nr. SR/030/2016) beschlossen und im Dresdner Amtsblatt am 8. Dezember 2016 veröffentlicht wurde, treten die o. g. Satzungen rückwirkend in Kraft.

Die formelle Gebietsabrechnung gegenüber dem Fördermittelgeber, in der sämtliche im Fördergebiet eingesetzte Fördermittel projektkonkret abgerechnet wurden, wurde der Sächsischen Aufbaubank fristgerecht im November 2021 eingereicht.

Entsprechend § 162 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden städtebauliche Missstände insoweit behoben oder verbessert, als öffentliche Städtebau- oder anderweitig einsetzbare Fördermittel zur Verfügung standen und die Sanierungsbeteiligten zur Mitwirkung bereit waren. Die in diesem Rahmen möglichen Sanierungsmaßnahmen sind abgeschlossen und begründen sich wie folgt.

2. Sanierungsziele und erreichter Erfüllungsstand

Nach der politischen Wende 1989/90 ergaben sich neue Möglichkeiten im Bereich der Stadtplanung und der stadtplanerischen Instrumente. Die Landeshauptstadt Dresden verfolgte seit Anfang der neunziger Jahre die Stadterneuerung in Altbauquartieren und Gründerzeitvierteln. Um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen und die Notwendigkeit einer Sanierung zu begründen, wurden am 20. September 1990 mit einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch u. a. auch in Löbtau eingeleitet. Die beauftragten Planungsbüros erarbeiteten anhand der Bestandsaufnahme und der Analyse der baulichen, städtebaulichen, funktionellen und sozialen Zusammenhänge ein Konzept für die Durchführung der Erneuerung. Im Untersuchungsgebiet Löbtau wurden teilweise schwere städtebauliche Missstände und bauliche Mängel an Gebäuden und im Infrastrukturbereich festgestellt. Die Gebiete dienen vorrangig dem Wohnen. Fast 90 % der Wohngebäude wurden vor 1920 errichtet, wobei fast 30 % der Wohnungen in Zustand und in der Ausstattung zum überwiegenden Teil starke Mängel aufwiesen bzw. bereits unbewohnbar waren. Über 70 % der Gebäude hatten innerhalb der Wohnungen keine Toilette, fast 80 % waren ohne Bad bzw. Dusche. 99 % der Wohnungen wurden mit Einzelofenheizung beheizt. Die Mischung mit gebietsversorgenden Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben hatte traditionelle Wurzeln. Nur größere Betriebe waren mit der Wohnnutzung unvereinbar. Die Hofflächen unterlagen einer starken Beanspruchung durch Befahren und Müllverschmutzungen.

Die Müllbehälter standen zum großen Teil auf den Gehwegen vor den Gebäuden. Vegetation hatte nahezu keine langfristige Entwicklungsmöglichkeit. Kleinkinderspielflächen waren nicht vorhanden.

Die öffentlichen Grünflächen erschienen verwahrlost und bedurften einer dringenden Aufwertung. Die Parkplatzsituation war unbefriedigend, es gab viele wilde Parkflächen auf Brachgrundstücken.

Es wurden auf Grund von hauptsächlich städtebaulichen und funktionalen Missständen Ziele formuliert, welche in Folge von Neustrukturierungen und Revitalisierung des Gebietes zu einer neuen Wohnqualität führen sollten. Das in diesem Zusammenhang beschlossene Erneuerungskonzept zeigte auf, wie die städtebaulichen, sozialen, wirtschaftlichen, stadt- und gebäudetechnischen Erneuerung Löbtaus in Teilschritten vorgenommen werden konnte und welcher finanzielle Aufwand erforderlich sein wird. Im Ergebnis dieser Untersuchungen und der Zielerarbeitung wurden das gründerzeitlich geprägte Quartier Löbtau im Jahr 1994 nach § 142 Baugesetzbuch zum Sanierungsgebiet im klassischen Sanierungsverfahren erklärt.

Sanierungsziele

Die Sanierungsziele und der Erfüllungsstand bis zum Jahr 2003 werden ausführlich in der Broschüre „Löbtau im Wandel“ (Stand August 2009) dargestellt.

Das ursprüngliche Sanierungsgebiet Löbtau-Süd wurde im Jahr 2003 um die Randbereiche, welche besonders geprägt waren durch hohen Wohnungsleerstand, drastische Bevölkerungsabnahme und einer Konzentration städtebaulicher Missstände sowie Gestaltungs- und Nutzungsmängel im öffentlichen Raum geprägt waren, erweitert. Dieses Gebiet schließt den zentralen Bereich der Kesselsdorfer Straße, den überwiegend gewerblich genutzten Bereich der Tharandter Straße sowie die durch Wohnen geprägten Bereiche um den Bonhoefferplatz und die Baluschkestraße ein. Durch die vorgenommene Abgrenzung wurde eine umfassende und nachhaltige Weiterentwicklung zu einem attraktiven Wohnstandort Löbtau gesichert.

Sanierungsgebiet in Zahlen

Löbtau-Süd/Löbtau	1994	2003	2017	2021
Fläche in ha	25,6	66,9		
Wohngebäude	367	387	ca. 400	ca. 405
Wohnungen	3.373	3.987	4.140	4.189
Einwohner	4.109	5.018	7.294	7.472

Einsatz von Städtebaufördermitteln und weiterer Finanzmittel aus Einnahmen der Ausgleichsbeträge im Rahmen der vorzeitigen Ablösung	Gesamtausgaben:	18.996.662,19 €
---	------------------------	------------------------

Sanierungsergebnisse

Bereits mit Sanierungsbeginn 1993 konnte das Gründerzeitwohngebiet, zunächst mit Sicherungs- später mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden effektiv vorangebracht werden. Schon 2002 war der Erhalt von 75 % der typischen Löbtauer Würfelhäuser gesichert.

Bei knapp 10 % der Wohngebäude wurden Städtebaufördermittel eingesetzt. Somit entstanden auch ca. acht Prozent mietpreisgebundener Wohnungen (u. a. Reisewitzer Straße 20, Hainsberger Straße 14).

Zudem wurde auch großer Wert auf die Gestaltung von privaten und öffentlichen Grünflächen gelegt. Der Bonhoefferplatz wurde bereits ab 1993 unter Beachtung der denkmalpflegerischen Belange in Abschnitten umgestaltet und steht seit 1998 der Bevölkerung des Gebietes in seiner Gesamtheit wieder zur Verfügung. Als wichtigste Straßenraumaufwertungsmaßnahme im Ursprungsgebiet wurde die Reisewitzer Straße grundhaft erneuert. Mit diesen wichtigen Aufwertungsmaßnahmen wurden die Sanierungsziele bis zum heutigen Tag schrittweise erfüllt. Es wurden zur Erhöhung der Wohnqualität mit dem Wohnen unverträgliche Gewerbeeinheiten (Aufzugsbau Reisewitzer Straße 22) umgesetzt und die sanierungsbetreffene Mieterschaft finanziell unterstützt. Es wurden eine Vielzahl von Grundstücken (z. B. auf der Reisewitzer Straße 18 und 76) von minder- und nicht mehr genutzten Gebäuden beräumt.

Es wurden die zur Sicherung der Sanierungsziele erforderliche Grunderwerbe, wie zur Errichtung eines Kletterparks für Kinder auf der Tharandter Straße 17, getätigt sowie mehrere Kinderspielflächen unter Einbindung der künftigen Nutzergruppen, wie auf der Dölzschner Straße 5/7 und auf der Columbusstraße 13 bis 15 für verschiedene Altersgruppen, gestaltet. Es wurden umfangreiche Straßenraumumgestaltungsmaßnahmen durchgeführt, beispielhaft wird die Clara-Zetkin-Straße und Klingestraße genannt. Im Rahmen dieser Umgestaltungen und einer Verbesserung der Verkehrssicherheit sämtlicher Verkehrsteilnehmer wurde der ruhende Verkehr eingeordnet, Baumstandorte belebt und Stadtmöbel eingeordnet. Zur Verkehrsberuhigung wurde in Abstimmung mit der Denkmalbehörde der Fahrbahnbereich zur Reduzierung des Verkehrslärms mit Asphalt belegt und die angrenzenden Stellplätze mit Granitgroßpflaster als erhaltenswertes Altmaterial realisiert. In Kooperation mit den entsprechenden Trägern wurden auch sämtliche Medien erneuert. Ebenfalls konnte die zur Naherholung dienende Freiflächengestaltung im sogenannten Weißeritz-Grünzug durch Realisierung von grünen Trittsteinen fortgeführt werden. Diese Teilprojekte, wie der Rathauspark mit einer eingebauten Calisthenicsanlage zur sportlichen Betätigung und die Weißeritz-Terrassen sind wesentliche Bausteine, um die langfristige Zielstellung eines durchgängigen Grünzuges als erlebbaren Fuß- und Radweg entlang des Löbtauer Ufers der Weißeritz zu gestalten.

Nicht zuletzt sei die über mehrere Jahre vorbereitete und durchgeführte Aufwertung des Bereiches am Badweg/Volksbad einschließlich einer Bodenneuordnung, Abbruchmaßnahmen, Umsetzung von Gewerbetreibenden, umfangreichen Abbruchmaßnahmen, einer Gestaltung eines Freizeitbereiches für die Bevölkerung des Gebietes als Volksbadgarten sowie der Nutzungszuführung des denkmalgeschützten ehemaligen Löbtauer Volksbades durch Errichtung einer Kindertagesstätte genannt. Dieses beispielhafte Projekt mit Kosten in Höhe von ca. fünf Millionen Euro wird ausführlich in der Broschüre „Quartier Volksbadgarten – Löbtau in Bewegung“ beschrieben.

Ein Vorteil für die flächenhafte Aufwertung von Löbtau war die Überlagerung mit dem Stadtteilentwicklungsprojekt „Weißeritz“, Förderperiode 2000 bis 2006. Über dieses EFRE-Förderprogramm (im Rahmen des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung für die Förderung städtischer Entwicklung) konnten ebenfalls öffentliche Freiflächen gestaltet werden, wobei eine Doppelförderung in jedem Fall ausgeschlossen wurde. Über diese europäische Förderung wurden zusätzlich ca. 4,7 Mio € für Maßnahmen zur Aufwertung des Stadtteils verausgabt.

Abschließend wird festgestellt, dass sowohl mit den eingesetzten Städtebaufördermitteln, als auch der Initiativen der Privateigentümerinnen und Privateigentümer der Erneuerungsprozess in Löbtau stetig fortgeführt werden konnte und der Stadtteil nachhaltig aufgewertet wurde.

Die Entwicklung des Sanierungsgebietes Dresden-Löbtau hat sich weiter konsolidiert. Analog der wirtschaftlichen und gesamtstädtischen Entwicklung reduziert sich die Zahl der Baulücken sichtbar. Diese werden in der Regel mit mehrgeschossigen Wohnungsbau wiederbebaut und tragen zur Stärkung des Wohn- und Stadtteillebens bei. Leerstände sind im Gebiet kaum noch festzustellen. Dank des Förderprogramms, unterstützt durch Fachförderungen, konnte sowohl die soziale, sportliche und schulische Infrastruktur als auch das Angebot an Naherholungs- und Grünflächen erheblich verbessert werden. Unter Beachtung des Klimaschutzes wurden die noch geplanten Aufwertungsmaßnahmen vorrangig im Bezug zum Weißeritz-Grünzug zwischen den Brücken Würzburger Straße und Wernerstraße sowie im Bereich des Stadtteilzentrums vorbereitet und durchgeführt. Ziel ist die weitere Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge entsprechend der Bedürfnisse der Bevölkerung des Gebietes, insbesondere für Familien mit Kindern und älteren Menschen.

Im Sanierungsgebiet Löbtau sollen weitere sichtbare Zeichen gesetzt werden, denn der weißeritzbegleitende Grünzug bleibt bezogen auf die großräumigen Grün- und Freiflächen sowohl stadtteilbezogen als auch im gesamtstädtischen Kontext ein wichtiges Projekt der Entwicklungsplanung.

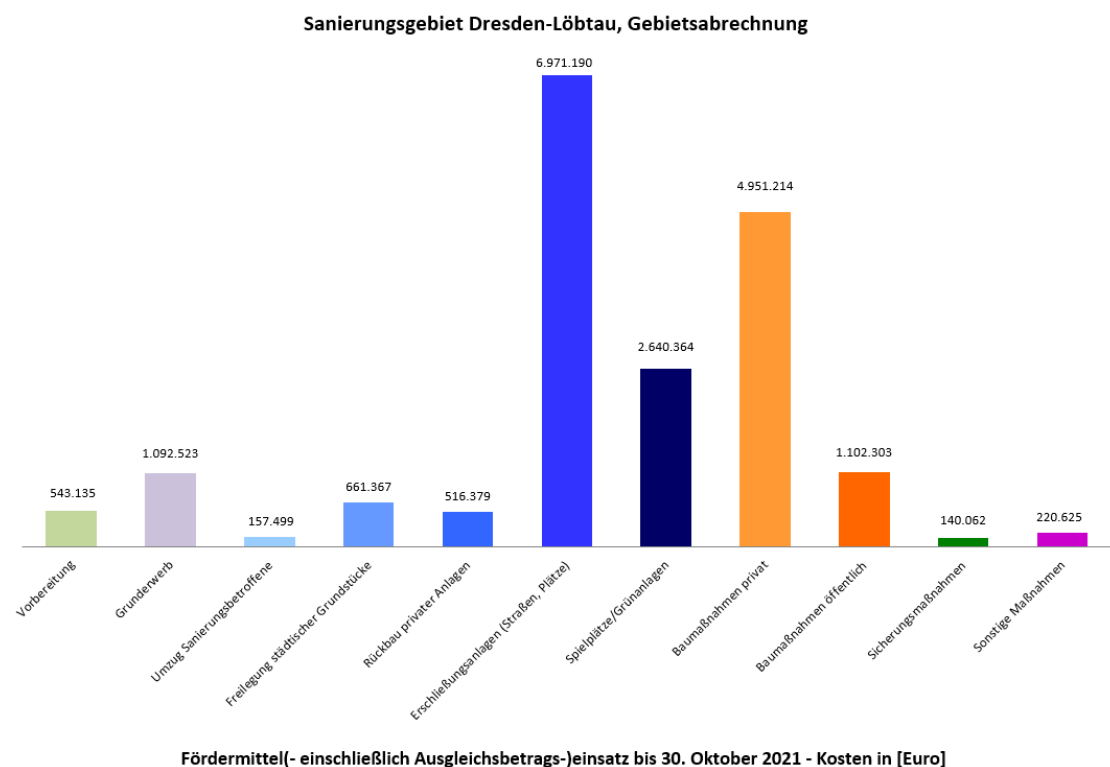
Löbtau hat sich zu einem attraktiven Wohnstandort insbesondere auch für Familien mit Kindern entwickelt und ist wieder ein Stadtteil Dresdens, der durch Wachstum und Nachfrage geprägt ist!

3. Finanzierung

Der Kosten- und Finanzierungsplan für das Sanierungsgebiet Löbtau wurde eingehalten.

Der zur Verfügung stehende Förderrahmen in Höhe von 13.525.563,83 € wurde vollständig ausgeschöpft. Im Gebiet sind damit Maßnahmen zur umfassenden Aufwertung mit Ausgaben (Städtebaufördermittel einschließlich Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen) in Höhe von 18.996.662,19 € finanziert worden.

Diese zuwendungsfähigen Kosten wurden wie folgt eingesetzt:



4. Fazit

Die städtebaulichen, funktionalen und denkmalpflegerischen Erneuerungsziele für das Sanierungsgebiet Dresden S 6/1 Dresden-Löbtau wurden erfüllt, eine Vielzahl von Missständen beseitigt und der Stadtteil mit finanzieller Unterstützung von Bund und Land durch den Einsatz der Städtebaufördermittel als Teil der Gesamtstadt sowie als innerstädtisch qualitativ hochwertigen Wohnstandort nachhaltig und zukunftsfähig gemacht.

Aus Mitteln der städtebaulichen Erneuerung konnten während des Sanierungsverfahrens 116 Maßnahmen (Stand Dezember 2018) gefördert werden. Es wurden:

- 15 Grunderwerbe getätigt (für Erschließungsmaßnahmen und Gemeinbedarf, wie Spielplätze/Freiflächengestaltungen).
- 70 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt, davon
 - o 4 Ordnungsmaßnahmen für Sanierungsbetroffene als Umzugsmaßnahmen,
 - o 7 Ordnungsmaßnahmen zur Freilegung von gemeindeeigenen Grundstücken,
 - o 25 Ordnungsmaßnahmen zum Rückbau privater baulicher Anlagen,
 - o 21 Ordnungsmaßnahmen zur Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen im öffentlichen Raum,
 - o 13 Ordnungsmaßnahmen für öffentliche Grünbereiche.
- 21 Baumaßnahmen durchgeführt, davon
 - o 20 Sanierungen von privaten Gebäuden,
 - o die Sanierung des gemeindeeigenen Gebäudes – ehemaliges Volksbad
- 10 Sicherungsmaßnahmen durchgeführt, davon
 - o 9 Sicherungsmaßnahmen von privaten Gebäuden,
 - o eine Sicherung am gemeindeeigenen Gebäude – ehemaliges Volksbad.

Der überwiegende Teil der Sanierungsziele konnte erfüllt werden. Nicht zuletzt konnten weitere Maßnahmen auch unter Verwendung der Einnahmen aus den Ausgleichsbeträgen durchgeführt werden, wie die Straßenraumumgestaltungsmaßnahme Gröbelstraße zwischen Schillingstraße und Kesselsdorfer Straße und die Aufwertung des Rathausparkes.

Die Realisierung von weiteren Teilbausteinen des Weißeritz-Grünzugs ist auch mit Blick auf Maßnahmen zur Klimaanpassung nach wie vor Ziel der Stadt Dresden.

Das Sanierungsgebiet Löbtau ist zu einem attraktiven Wohnstandort mit einem ausgewogenen Verhältnis von Wohnen, Arbeiten und Erholen geworden. Über 98 % der Gebäude sind saniert. Durch die Gestaltung des öffentlichen Raums und der nachhaltigen Aufwertung von Naherholungs- und Grünbereichen hat sich Löbtau zu einem Wohlfühlort auch für Familien mit Kindern und älteren Bewohnern entwickelt. Ohne die Städtebaufördermittel wäre die Attraktivität nicht in dem Maße wie heute spürbar zustande gekommen.

Weitere Informationen sind der beigelegten Abschlussbroschüre „Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau, Jung, grün und lebendig“ mit Stand: August 2021 zu entnehmen (Anlage 6).