



Planen und  
Bauen in Radebeul  
**STADTSANIERUNG  
KÖTZSCHENBRODA**



# RADEBEUL

KÖTZSCHENBRODA

# PLANEN UND BAUEN IN RADEBEUL

## STADTSANIERUNG RADEBEUL-KÖTZSCHENBRODA

### EINLEITUNG

Der Dorfanger Altkötzschenbroda und die ihn umgebenden Stadtstrukturen waren nach dem Zusammenbruch der DDR, wie viele Quartiere in Ostdeutschland, in einem bedauernden Zustand. Der Verfall des historischen Dorfesensembles, insbesondere der zahlreichen Baudenkmale, vollzog sich in einem dramatischen Tempo. Kaum jemand hatte damals zu hoffen gewagt, dass diese Entwicklung noch aufzuhalten oder gar umzukehren wäre.

Vor diesem Hintergrund fanden sich nach dem gesellschaftlichen Neubeginn Kräfte, die sich der Aufgabe stellten, den Verfall zu stoppen und den historischen Stadtraum neu zu beleben. Doch der Wille allein genügte nicht. Es bedurfte auch des notwendigen fachlichen Know-how, eine solche komplexe wie interdisziplinäre Aufgabe zu meistern. Nach etlichen „Fehlgeburten“, wie auch in anderen Städten, konnte nach harten kommunalpolitischen Auseinandersetzungen Mitte der 90er Jahre mit der Stadtsanierung richtig begonnen werden. Diesem Schwung und dem unermüdelichen Einsatz vieler ist es zu verdanken, dass die Stadtsanierung Radebeul-Kötzschenbroda bereits 2005 abgeschlossen werden kann.

Es sei mir gestattet, an dieser Stelle, stellvertretend für alle anderen, meinen Mitarbeiter Helmut Franke zu nennen, der die Stadtsanierung von Anfang an begleitet hat und mit Ablauf des Monats August 2003 in den wohlverdienten Ruhestand getreten ist. Ohne ihn und seine ruhige, aber beharrliche Art und Weise wäre Kötzschenbroda nicht das, was es heute ist.

In einem relativ kurzen Zeitabschnitt ist in Kötzschenbroda so viel gebaut worden, wie niemals zuvor in seiner Geschichte. Fördermittel von Bund und Land sowie Geld aus dem städtischen Haushalt standen dafür zur Verfügung. Den größten Teil der Investitionen haben die Eigentümer selbst getragen, die mit viel Liebe und Engagement, Kraft und Mühe ihre Häuser saniert haben.

Dass für diese Gesamtleistung auf dem Gebiet der erhaltenden Stadterneuerung, des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Stadtgestaltung die Stadt Radebeul im Jahr 2002 im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Leben in historischen Innenstädten und Ortskernen - Zukunft für urbane Zentren und Räume“ mit einer Silberplakette ausgezeichnet wurde, kann uns zu Recht mit Stolz erfüllen.

Immer öfter hört man nun wieder, wie einst Bully Buhlan sang:  
„Verzeih'n Sie, mein Herr, fährt dieser Zug nach Kötzschenbroda?“



Dr. Jörg Müller  
Erster Bürgermeister und Leiter des Fachbereichs Stadtentwicklung  
Große Kreisstadt Radebeul





## INHALT

<b>Lebensgefühl in Radebeul-Kötzschenbroda</b>	<b>5</b>
<b>Was ist Städtebauliche Sanierung?</b>	<b>6</b>
<b>Kötzschenbroda und seine geschichtliche Entwicklung</b>	<b>7</b>
<b>Stadtsanierung Radebeul-Kötzschenbroda</b>	<b>8</b>
Die Ausgangssituation vor Beginn der Stadtsanierung	8
Das Sanierungsgebiet Radebeul-Kötzschenbroda und seine Erweiterung	9
Ziele und Aufgaben der Stadtsanierung	11
Stadtsanierung kostet Geld - Kosten und Finanzierungsplanung	12
Quellen der Fördermittel	14
Sanierungsbedingte Einnahmen und Ausgleichsbeträge	14
Stadtsanierung - Ein komplexer Prozess effizienten Zusammenwirkens	15
Sanierungsarbeitskreis	15
Regularien	16
<b>Die Ergebnisse der Stadtsanierung</b>	<b>17</b>
Zur Funktion des Gebietes	17
Zum Stadtbild	17
Zum Denkmalschutz	18
Zum Wohnen	19
Zur Wirtschafts- und Sozialstruktur	21
Zur technischen und sozialen Struktur	23
Zum Schutz der Umwelt	24
Zu Freizeit, Kultur und Kunst	25
Transparente Informationen durch Öffentlichkeitsarbeit	26
Das Sanierungsgebiet im Spiegel der Presse	27
Erfolgreiche Teilnahme am Bundesweiten Wettbewerb	28
Stimmen von Akteuren	29
Einiges bleibt noch zu tun	32



## Lebensgefühl in Radebeul-Kötzschenbroda

Weinstuben und Cafés, kleine Boutiquen zwischen Kirche und Hotel. Schattenspendende Bäume teilen den Strom der flanierenden Gäste und Einwohner auf der Promenier-Meile - Szene aus einem südeuropäischen Touristenort?

Mitnichten, denn nur wenige Meter entfernt im Süden fließt die Elbe. Im Norden rollen Straßenbahnen von und nach Dresden. Der ausgeschenkte Wein kommt von den naheliegenden Radebeuler Weinhängen. Die ihn trinken, sitzen vor liebevoll, stilsicher und farbenfroh wieder hergestellten Fassaden in Radebeul-Kötzschenbroda.

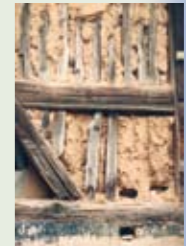
Und nur die wenigsten Gäste haben eine Vorstellung von der Leistung der Bürger dieses eher dörflich anmutenden Stadtteils und der Verwaltung der Großen Kreisstadt Radebeul.

Zwar im vergangenen Jahrtausend, jedoch nur wenige Jahre zuvor, bot das Areal rund um den Anger ein eher trostloses Bild.

Bereits im 14. Jahrhundert von den Hussiten und reichlich 300 Jahre später von den Schweden vollständig niedergebrannt, hatten letztlich auch die Jahre vor dem Fall der Mauer ihre fast irreparablen Spuren an der historischen Substanz von Radebeul-Kötzschenbroda hinterlassen.

Dass sich in Radebeul-Kötzschenbroda heute Tausende Touristen gemeinsam mit Radebeuler Bürgern ein bisschen „wie im Süden“ fühlen können, hat einen völlig unprosaischen Grund und Namen:

## Städtebauliche Sanierung!



## Was ist Städtebauliche Sanierung?

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verfolgen das Ziel

- Missstände und Mängel zu beheben bzw. nachhaltig zu mildern,
- Konflikte zu beseitigen bzw. deren Entstehung zu verhindern,
- Ortskerne und Innenstädte zu stärken und
- Rahmenbedingungen für private und öffentliche Investitionen zu verbessern.

Besondere Aufmerksamkeit wird darauf gelegt, dass Sanierungsbetroffene geschützt sowie Härten und Vermögensnachteile vermieden werden. Neben der Beseitigung städtebaulicher und baulicher Missstände ist ein Hauptschwerpunkt der Sanierungstätigkeit, **die Funktion** des Gebietes zu sichern.

Diese gilt dann als angemessen gewährleistet, wenn

- Wohnqualität und Infrastruktur
- Wirtschaft mit Dienstleistungen, Handel und Gewerbe
- Verkehr und Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr
- Angebote zur geistig-kulturellen Betätigung sowie
- eine weitgehende Vermeidung von Konflikten insbesondere bezogen auf Belastungen der Umwelt, Störungen durch Gewerbe und verkehrsbedingte Belästigungen

gesichert werden können.

Die rechtliche Basis für Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen bildet das **Besondere Städtebaurecht** des Baugesetzbuches. Weitere Grundlagen liefern Förderprogramme der Bundesregierung, Verwaltungsvorschriften des jeweiligen Bundeslandes, die Beschlüsse des Stadtrates für die Durchführung **Vorbereitender Untersuchungen** und die Sanierungssatzung.

Als eine entscheidende Voraussetzung für den Erfolg des Sanierungsprozesses gilt, wie sich Bürger der Stadt bzw. des Gebietes mit den Zielen der Sanierung und der Form der Umsetzung identifizieren. Sie in alle Phasen des Prozesses einzubeziehen, erfährt so die höchste Bedeutung.

Als besonders wichtig erweisen sich dabei

- die umfassende Information der Bürger, verbunden mit der Einbindung in die Vorbereitung von Entscheidungen,
- ihre Motivation sowie ihre umfassende Begleitung zur Bewältigung des teilweise komplizierten Regelwerkes.

## Kötzschenbroda und sein geschichtliche Entwicklung

Die Entwicklung des einstigen Kolonisationsdorfes Kötzschenbroda mit Stadtrechten, wie Markt und Gerichtsbarkeit, zu einem Stadtteilzentrum der Großen Kreisstadt Radebeul spiegelt seine bemerkenswerte Stellung als bedeutendster Ort in der Löbnitz wider.

Man entschloss sich deshalb, die dörfliche Struktur aufzugeben. Friedenskirche, Pfarrhaus und Oberschänke waren als kulturhistorisch wertvoll anerkannt. Für ihre Unterhaltung wurde jedoch staatlicherseits nichts getan. Eine Reihe von Bewohnern hielten ihrem Kötzschenbroda trotzdem die Treue, ohne den fortschreitenden Verfall der Bausubstanz entscheidend aufhalten zu können.

### ZEITTADEL

1271	Erste urkundliche Erwähnung des Ortes „Coschebrode“
1273	Erste urkundliche Erwähnung der Kirche
1429	Das Dorf wurde von Hussiten niedergebrannt
1487	Erste Erwähnung der „Kretzschmar“- Brauschänkengüter Oberschänke und Niederschänke
1598	Erstmalige Erwähnung der Kirchschule am Markt, Altkötzschenbroda
1637	Dorf und Kirche wurden von den Schweden völlig niedergebrannt
1645	Unterzeichnung des Waffenstillstandsvertrages zwischen Kursachsen und Schweden (30-jähriger Krieg 1618 bis 1648) im Pfarrhaus
1725	Nennung des ersten Apothekers, Altkötzschenbroda Nr. 48
1837	Erstes Anlaufen der „Dampfschiff-Landungsstelle Kötzschenbroda“
1839	Eröffnung der Eisenbahnstrecke Dresden-Leipzig
1839	Erste Gemeinderats- und -vorstandswahl
1845	Eröffnung einer „Königlich-sächsischen Postexpedition“ im „Senf schen“ Grundstück, Altkötzschenbroda Nr. 18
1885	Einweihung des neu erbauten Kirchgebäudes der „Kirche zu Kötzschenbroda“, seit 1935 „Friedenskirche“
1899	Inbetriebnahme der „Löbnitzbahn“, Straßenbahn zwischen Dresden und Kötzschenbroda
1923	Zusammenschluss der Gemeinden Kötzschenbroda, Niederlöbnitz, Naundorf und Zitzschewitz zur Großgemeinde Kötzschenbroda
1924	Kötzschenbroda erhält das Stadtrecht
1928	Errichtung der neuen Schützenhalle (heute Ballspielhalle) an der Festwiese
1935	Zusammenschluss der beiden Städte Kötzschenbroda und Radebeul zur Stadt Radebeul

Im Kern als Straßenangerdorf angelegt, dominiert als typische Bauform der Dreiseithof.

Mit zunehmender Industrialisierung und dem Eisenbahnbau verschob sich der funktionelle Mittelpunkt vom Anger zur Bahnhofstraße. Bauten aus der Gründerzeitbebauung formten ansatzweise die dörfliche Struktur des Angers um. Baulich und funktionell entwickelte sich eine Mischstruktur.

In den reichlich 40 Jahren nach Beendigung des II. Weltkrieges führte Radebeul-Kötzschenbroda eher ein Schattendasein: Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen im größeren Umfang waren aus materiellen und finanziellen Gründen nicht realisierbar.



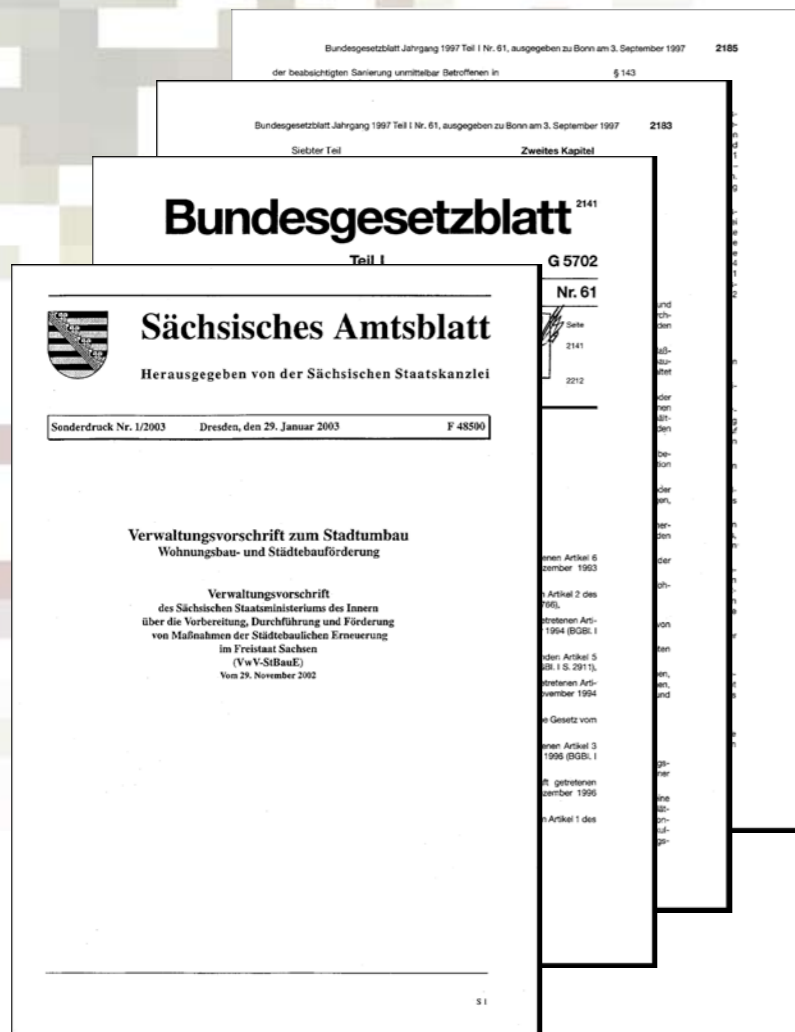
Ende der 70er Jahre wurde der Ortsteil als Baulandreserve entdeckt und Gegenstand eines städtebaulichen Wettbewerbes. Dessen Ziele waren:

- Beseitigung der „Maroden Bausubstanz“,
- Erhalt von Oberschänke und Friedenskirche als Solitäre, ansonsten
- „Komplexer Wohnungsbau“ auf Basis des damaligen Plattenbautypes WBS 70.



Vorgesehen waren Wohnungen für ca. 1700 Einwohner und die damals üblichen „Folgeeinrichtungen“ wie Schule, Kindergarten und Kaufhalle.

1986 gab man die Pläne für einen Totalabriss auf und sah auf längere Sicht eine Aufarbeitung der Instandsetzungsdefizite vor, ohne auch nur bescheidenste Anfänge bewerkstelligen zu können.



8 STADTSANIERUNG KÖTZSCHENBRODA  
Die Ausgangssituation

Stadtsanierung Radebeul-Kötzschenbroda

Die Ausgangssituation vor Beginn der Stadtsanierung



Mit dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland änderten sich auch die Rahmenbedingungen für städtebauliche Entwicklungen.

Die Ausgangslage des Sanierungsgebietes Radebeul-Kötzschenbroda wurde vor Beginn der Sanierung festgestellt. Der Stadtrat beschloss am 15.10.1990, „Vorbereitende Untersuchungen“ einzuleiten.

Deren Ergebnisse lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Bestätigung der kulturhistorischen Bedeutung des Ortes und dessen vernachlässigungsbedingten Verfall einerseits,
- ein noch verwertbarer Erhaltungszustand originaler Substanzen und Strukturen andererseits,

- vielfältigste Konflikte insbesondere der Wohnwerteseigenschaften, wie der Standard von Sanitäranlagen oder der unzureichenden bauphysikalischen Eigenschaften der Wohngebäude,
- umfassende Defizite insbesondere bei technischer und so-zialer Infrastruktur sowie eine gravierende Beeinträchtigung der Funktion des Gebietes,
- eine gewerbliche Mischstruktur, geprägt und entstanden unter sozialistischen Bedingungen (einerseits bot sie Arbeitsplätze und deckte Bedarfsstrukturen ab, andererseits enthielt sie erhebliches Konfliktpotenzial für die Umgebung).

Die funktionellen Defizite belegten die Notwendigkeit, eine städtebaulichen Sanierung, wie im §136 Baugesetzbuch verankert, einzuleiten.

Gleichzeitig wurde die Bereitschaft von Neuansiedlern und langjährigen Eigentümern zur aktiven Mitwirkung



ZUM ZEITPUNKT DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN			
Einwohner	515	davon 0 - 17 Jahre	23%
		davon über 60 Jahre	27%
Wohnungen	307	davon mit Inntoilette	45%
		mit Badausstattung	10%
Grundstücke	125	davon in eindeutig privatem Besitz	58
		in ungeklärten Eigentumsverhältnissen	22
		weitere Grundstücke im Eigentum der Treuhand, in kommunalem- bzw. im Eigentum der Kirche	
Besonderheiten		1. Tendenz der Bevölkerung: rückläufig	
		2. Leerstand bzw. unterbelegter Wohnraum in den Gebäuden	38%



an der Erhaltung, Erneuerung und Modernisierung ihres Wohngebietes festgestellt.

Eine funktionierende und engagierte Tätigkeit insbesondere der Kirchengemeinde aber auch der ansässigen Kultur- und Kunstschaffenden bildeten zudem eine entscheidende Quelle der zu spürenden Identifikation der Bürger mit dem Stadtteil.



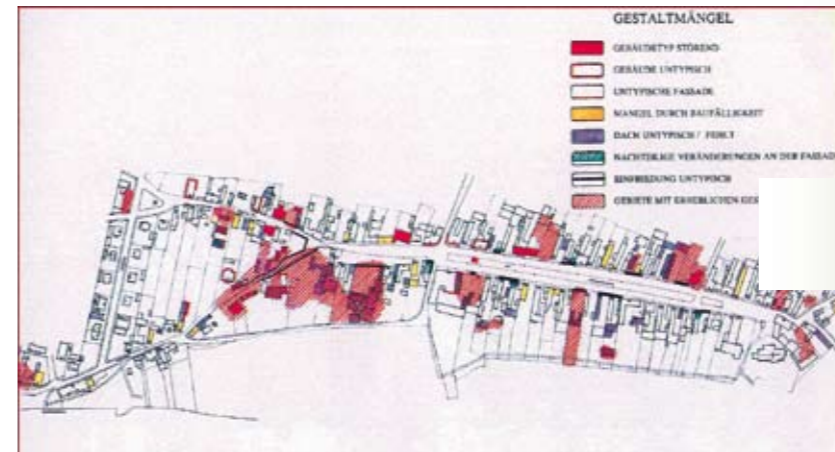
- extreme Missstände in allen Wertungsbereichen, vor allem bezogen auf Bauzustände und Umweltschädigungen,

SANIERUNGSGEBIET KÖTZSCHENBRODA	
15.10.1990	Vorbereitende Untersuchung eingeleitet durch Beschluß des Stadtrates
1990/1991	Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen mit Neuordnungskonzept (VU)
08.10.1992	Beschluss des Stadtrates zur VU
01.03.1994	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Rechtsverbindlichkeit)
19.03.1997	Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes
21.06.2000	Beschluss des Stadtrates zur VU der Erweiterung
Dez. 2000	Förmliche Festlegung der Erweiterung des Sanierungsgebietes (Rechtsverbindlichkeit der Erweiterung)

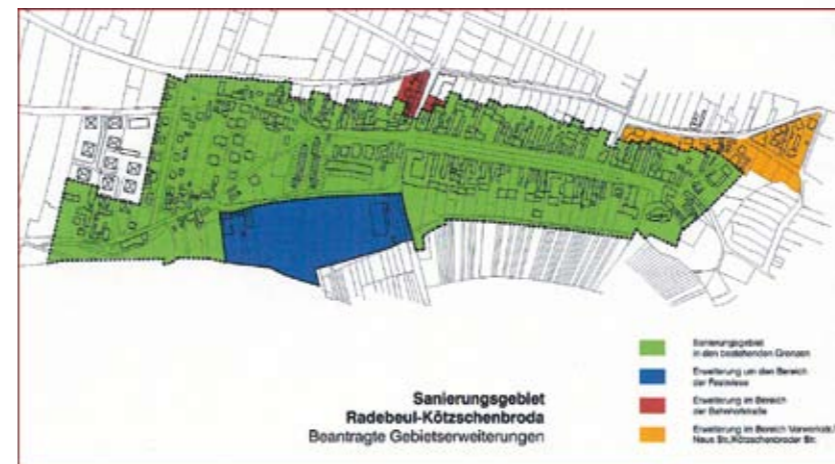
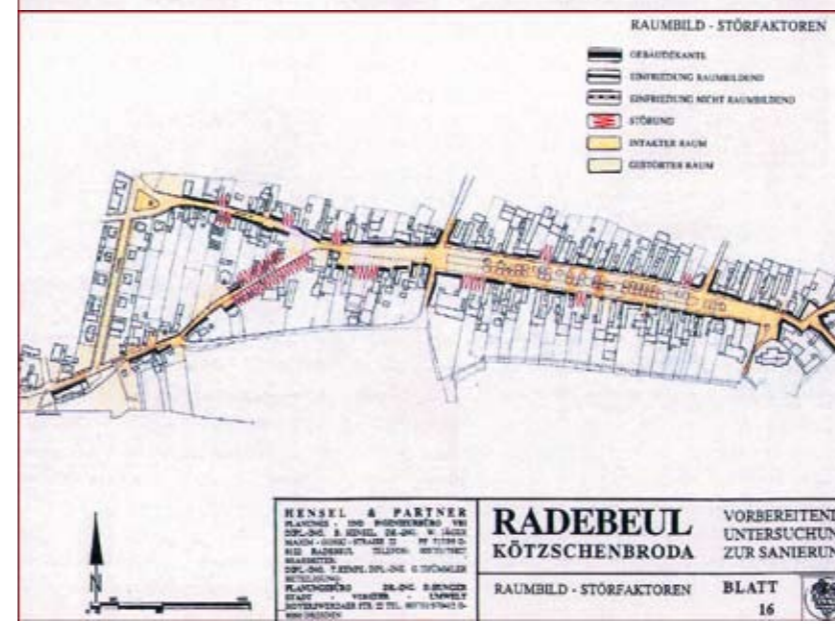
Das Sanierungsgebiet Radebeul-Kötzschenbroda und seine Erweiterung

Nachdem der Radebeuler Stadtrat die Vorbereitenden Untersuchungen bewertet hatte, erfolgte am 01.03.1994 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Radebeul-Kötzschenbroda.

STADTSANIERUNG KÖTZSCHENBRODA 9  
Sanierungsgebiet und Erweiterung



Feststellung von Störungen und Missständen



Bestimmung der Grenzen des Sanierungsgebietes

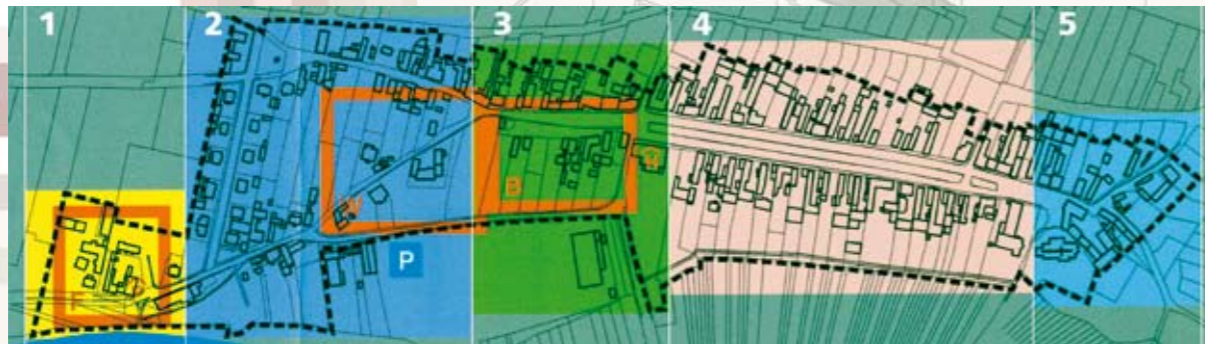
Während der Stadtsanierung traten im Grenzverlauf des Sanierungsgebietes erhebliche Brüche, Missstände und Konflikte auf. Benachbarte Grundstücke belasteten einerseits städtebauliche Räume, die zum Gebiet gehörten. Andererseits boten sich nicht zum Sanierungsgebiet gehörende benachbarte Grundstücke für die Beseitigung von Defiziten im Gebiet an.

Deshalb wurde einer Empfehlung entsprochen, das Gebiet zu erweitern und damit die erforderlichen Voraussetzungen

- zur Ordnung des Grenzverlaufes und
- zur Entwicklung der „Eingangsbereiche“ zum Gebiet geschaffen.

### Neuordnungskonzept von 1997 Besondere Entwicklungsziele

- Städtebauliche Strukturen und schützenswerte Bausubstanz erhalten
- Wirtschafts- und Gewerbestrukturen erneuern
- Betroffene anleiten und unterstützen



#### Tourismus/Freizeit

- Ausbau des Dampfschiffhotels als Gaststätte mit Herberge-Funktion (Pension) u.a. für „Elbausflüger“ und Radwanderer
- Geprüft werden kann die Verträglichkeit von Jugendtreff- oder Freizeiteinrichtungen
- Der Ausbau des Raumes im dargelegten Sinn kann eine die Gesamtentwicklung des Sanierungsgebietes abrundende Aufwertung darstellen

#### Uferstr./Kötitzer Str./Elbstr.

- Ordnen der Bebauungsstruktur
- Ausbau des Gebietes als Siedlungsgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet
- Ausbau des Bereiches „Südliche Uferstraße“ zur zentralen Aufnahme des „Ruhenden Verkehrs“ (ohne funktionelle Beeinträchtigung der Festwiese)
- Angestrebt werden könnte in diesem Bereich die Schaffung einergenerationenübergreifenden Freizeitanlage

#### Zentrum

- Ausbau als niveau-voller städtebaulicher Raum mit Zentrumsfunktion bei gleichzeitigem Abbau belastender Defizite
- Ergänzung der Infrastruktur (u.a. durch Ansiedelung von Dienstleistungen)
- Ausbau des ruhenden Verkehrs im Straßenraum
- Schaffung von kleinflächigen Begegnungs-inseln bzw. -plätzen.

#### Anger

- begrenzte Erhöhung der Wohndichte auf ca. 6 - 8 Wohnungen bzw. gewerbliche Nutzungseinheiten (mit jeweils max. 80 qm Nutzfläche)
- begrenzter Ausbau einer das Gebiet befruchtenden, nicht störenden gewerblichen Nutzung (bei Ausschluß einer Stellplatzüberlastung des öffentlichen Raumes)

#### Markt

- Erhaltung und Erneuerung
- Aktuelle Sanierungsschwerpunkte:
- Wohngebäude Altkötzschenbroda 32, 33, 35
- Oberschänke Altkötzschenbroda 39
- Bauernhof (in Betrieb) Neue Straße 1

## Ziele und Aufgaben der Stadtsanierung

Für das Gebiet zeichneten sich folgende Aufgabenstellungen ab:

Die Wohnqualität wird angehoben, vor allem durch:

- eine zeitgemäße Ausstattung der Gebäude,
- ein erneuertes und konfliktfreies Wohnumfeld,
- Möglichkeiten für ausreichende Sonne und Grün sowie
- die Gewährleistung erforderlicher Sicherheitsansprüche.

Eine ausgewogene Sozialstruktur wird geschaffen durch:

- den relativen Schutz einkommenschwacher Betroffener, insbesondere über ein angemessenes Mietniveau,
- Attraktivität für ansiedlungsinteressierte Einkommensstarke sowie
- das Angebot von Arbeitsplätzen im Gebiet.

Möglichst komfortable Verkehrsbedingungen werden erreicht mit konfliktfreier und sicherer Verkehrswegeföhrung, indem:

- ausreichend Parkplätze bereitgestellt werden und
- der Öffentliche Personennahverkehr zu Fuß zu erreichen ist.

Geschaffen wird ein „missstandsfreies“ städtebauliches Erscheinungsbild, welches den aus Lage und Geschichte des Ortes bereits vorhandenen Reiz so unterstützt, dass er sowohl bei Neuansiedlern als auch bei Altanwohnern zur Identifikation föhrt und Besucher einlädt und anspricht.

Beseitigt werden Nutzungskonflikte und Umweltschäden, insbesondere indem Bodenkontaminationen abgebaut und Störquellen beseitigt bzw. verlagert werden.

Erneuert und erweitert wird die Infrastruktur in allen ihren Bestandteilen:

- die technische Infrastruktur mit Verkehrswegen und -einrichtungen sowie stadttechnischer Ver- und Entsorgung,
- die soziale Infrastruktur mit Einrichtungen zur sozialen Betreuung und allgemeinen Versorgung einschließlich Handel und Dienstleistungen sowie generationsübergreifenden Angeboten zur Freizeitgestaltung.

## STADTSANIERUNG KÖTZSCHENBRODA 11 Ziele und Aufgaben



## Stadtsanierung kostet Geld- Kosten- und Finanzierungsplanung

Bereits mit Abschluss der „Vorbereitenden Untersuchungen“ und dem Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wurde eine Übersicht zu den entstehenden finanziellen Aufwendungen für die Gesamtsanierung erstellt. Veranschlagt wurden ein Gesamtumfang von 40,0 Mio. Euro. Dabei wurde von Fördermitteln in Höhe von 10,2 Mio. Euro ausgegangen.

Seinerzeit war ebenso wie heute der Grundsatz, dass der Bund, der Freistaat Sachsen und die Stadt Radebeul sich jeweils zu einem Drittel beteiligen.

Dafür wurden in den zurückliegenden Jahren über 160 Förderverträge abgeschlossen und überwiegend zügig umgesetzt.

### Privater Eigenanteil

Aufgrund der hohen erforderlichen Eigenbeteiligung der Eigentümer war in verschiedenen Fällen die Finanzierung dieser Anteile bei der Sanierung von Privatgebäuden nicht immer einfach. Hier half die konsultative Unterstützung durch den Sanierungsbeauftragten. Kernpunkte waren:

- Begrenzung von Baukosten,
- effektive Formen der Abwicklung des Sanierungsprozesses und
- effiziente Formen der Bewirtschaftung.

Seinerzeit wurde der Umfang privater Investitionen mit ca. 30 Mio. Euro veranschlagt.

Mit 43,5 Mio. Euro wurden bisher fast 50 Prozent mehr privates Kapital bei der städtebaulichen Sanierung von Radebeul-Kötzschenbroda eingesetzt. Das entspricht einem Verhältnis von Förderung zu privater Investition von 1:5 gegenüber der ursprünglichen Zielstellung von 1:3.

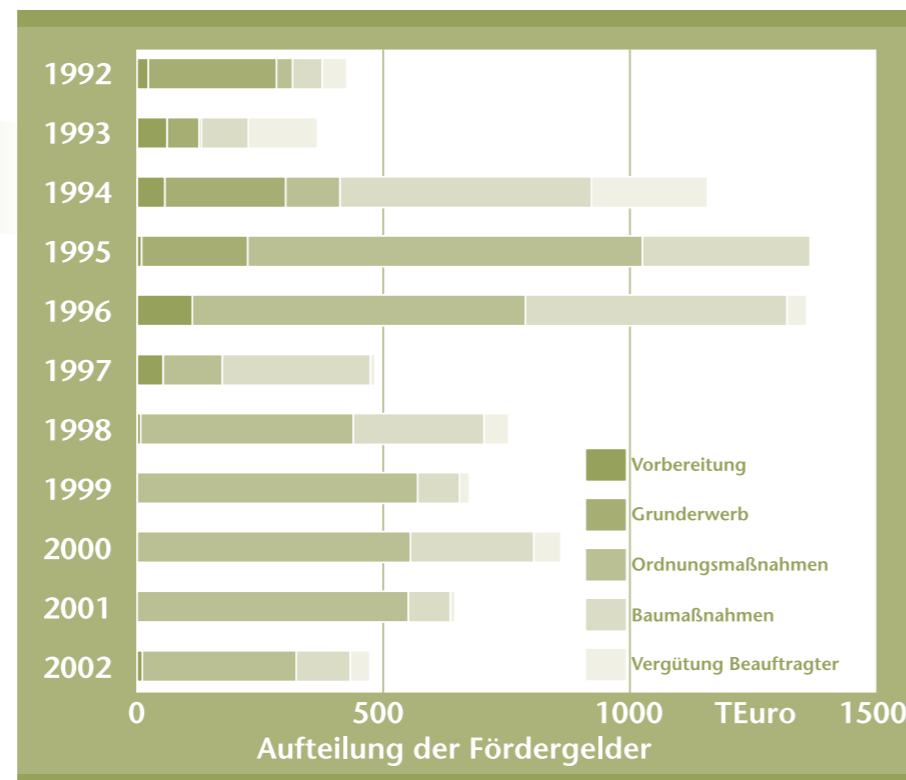
Die zur Verfügung gestellten Fördermittel wurden im Wesentlichen verwendet für

- **Ordnungsmaßnahmen** mit Sicherungsaufgaben (darunter: Abriss gefährdender Gebäude und Anlagenteile, Sozialplanleistungen u.a. für den Ausgleich von Verlusten und Härten aus der Umlagerung von Gewerbeobjekten, die Durchführung von Erschließungsleistungen,

- Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden sowie
- Erneuerung und Erweiterung gemeinnütziger Objekte und Anlagen

und waren somit von strategischer Bedeutung.

In den ersten Jahren ging es vor allem um die Beseitigung von Missständen sowie die Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden. Später konzentrierten sich die Arbeiten auf gemeinnützige Objekte sowie die technische Infrastruktur und Erschließung, um attraktive Ansiedlungsbedingungen zu schaffen.

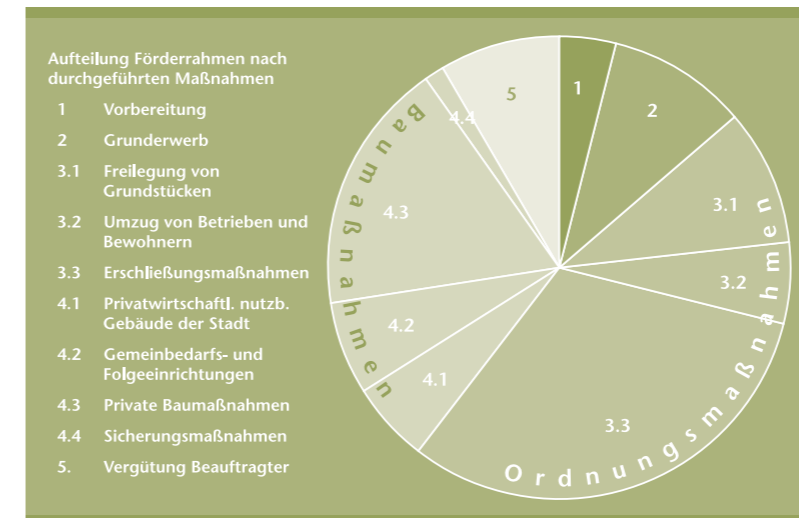


### Anteil der Stadt

Hätte die Stadt Radebeul ihren Anteil nicht aufbringen können, wäre der Förderanspruch von Bund und Land verloren gegangen. Radebeul hat diese Verpflichtung immer erfüllen können, so dass bis zum Jahr 2002 8,7 Mio. Euro Fördermittel in Anspruch genommen werden konnten.

Für die Qualität dieser Unterstützung spricht, dass beispielsweise sanierungsbedingte Zwangsvollstreckungen bisher vermieden werden konnten (Stand: 07/2003).

Rückblickend kann die Effizienz der Förderung als „sehr gut“ bewertet werden.



## Die Quellen der Fördermittel

Nachdem mit dem Anfang der 90er Jahre die Stadtsanierung stabile Fundamente erhielt und gewaltige Fördersummen bereit-gestellt wurden, konnte für Radebeul-Kötzschenbroda in den Jahren 1992 und 1993 auf Mittel des Landesfortprogrammes im Umfang von 817.500 Euro zurückgegriffen werden. Damit wurden erste **Ordnungsmaßnahmen** realisiert und eines der - heute zur städtischen Kulturschmiede gehörenden - ältesten Fachwerkhäuser saniert. Außerdem wurden Grundstücke für die spätere Sanierung erworben.

Mit der **förmlichen Festlegung** des Sanierungsgebietes und nach Bestätigung durch Rechtsaufsicht und Regierungspräsidium standen auch Mittel aus dem Bund-Länder-Programm zur Städtebaulichen Erneuerung in Höhe von 8.651.000 Euro zur Verfügung. Diese Förderung wurde ergänzt durch Programme der Wohnungsbauförderung über die Sächsische Aufbaubank (SAB) und die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie der Förderung des Städtebaulichen Denkmalschutzes bzw. der Wirtschafts- und Infrastrukturförderung über die KfW.

## 14 STADTSANIERUNG KÖTZSCHENBRODA Quellen der Fördermittel



## Sanierungsbedingte Einnahmen und Ausgleichsbeträge

Mit **sanierungsbedingten Einnahmen** und der Erhebung von Ausgleichsbeträgen wird das Ziel verfolgt, real feststellbare und wirtschaftlich nutzbare Wertsteigerungen anteilig an das „Sondervermögen Stadtsanierung“ zurückzuführen.

Die Ausgleichsbeträge werden abgeleitet von aus der Gesamtsanierung möglicherweise resultierenden Wertsteigerung der nutzbaren Grundstücke im Gebiet. Der Gesetzgeber bemisst den zu entrichtenden Beitrag aus der Differenz von Anfangswert zu Endwert (jeweils bezogen auf den Bodenrichtwert in Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

**Sanierungsbedingte Einnahmen** werden hauptsächlich auf Grundstücke erhoben, die erworben und mit Fördermitteln erfolgreich so entwickelt wurden, dass sanierungsbedingte Einnahmen ohne wirtschaftliche Gefährdungen zurückgeführt werden können.

Bisher veranlasste Bewertungen einzelner Grundstücke durch Gutachter haben ergeben, dass die seinerzeit angesetzten Anfangswerte so hoch waren, dass kaum nennenswerte Differenzen mit den gegenüberzustellenden Endwerten entstehen.

Dabei wird auch unterschieden zwischen ertragsintensiven Erneuerungen einerseits und mühsam finanzierten, selbstgenutzten sanierten Gebäuden andererseits, stets unter Wahrung des Prinzips der Gleichbehandlung.

## Stadtsanierung: Ein komplexer Prozess - effizienten Zusammenwirkens Sanierungsarbeitskreis



v.l.n.r. sitzend  
Helmut Franke - Leiter Stadtsanierung  
Dagmar Flämig - SG Leiterin Stadtplanung und Denkmalschutz  
Ursula Rau - Referentin für Grundstücksverkehr  
Peter Bange - SG Bauaufsicht

v.l.n.r. stehend  
Dietrich Lohse - Untere Denkmalschutzbehörde  
Rainer Siebert - SG Leiter Straßenbau  
Karl-Heinz Hoffeld - Sanierungsbeauftragter

Die Aufstellung von Bebauungsplänen und der Erlass von Satzungen diente der Rechtssicherheit für die Beteiligten. Die Praxis der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erwies sich als dynamischer Prozeß und wurde zu wesentlichen Teilen auf Basis intensiver koordinierender Einflussnahme durch den Sanierungsarbeitskreis gelenkt.

Der Prozess der Stadtsanierung erfordert eine möglichst enge Zusammenarbeit aller Beteiligten. Als geeignetes Forum hat sich der **Sanierungsarbeitskreis** für das Gebiet bewährt. Moderiert durch den Sanierungsbeauftragten wirken in diesem Team die Fachämter der Stadtverwaltung und - je nach Problemlage - betroffene Eigentümer, Investoren, Planer sowie künftige Nutzer und Betreiber von Objekten mit.

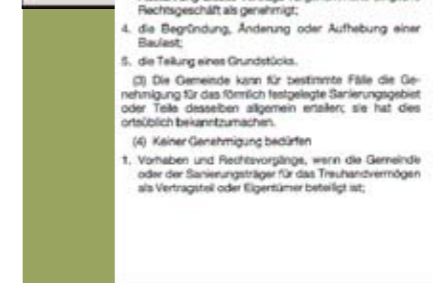
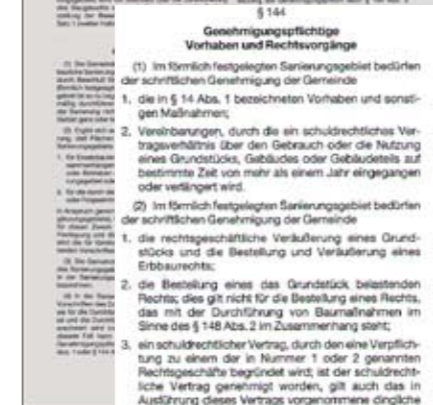
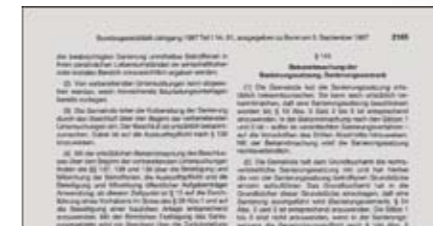


Als nützlich für die Effektivität dieser Zusammenkünfte erwiesen sich

- die gründliche konzeptionelle Vorbereitung,
- die Einbeziehung der jeweils kompetenten Ansprechpartner und
- eine hohe Zielstrebigkeit bei der Abwicklung durch die mit der Lösung der Probleme Beschäftigten.

So gelang es, in den meisten Fällen zügige Entwicklungszeiten zu realisieren.

Eine der wichtigsten Aufgaben, die vom Sanierungsarbeitskreis zu lenken bzw. zu überwachen waren, bildeten genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge nach § 144 des Baugesetzbuches.



## STADTSANIERUNG KÖTZSCHENBRODA 15 Sanierungsarbeitskreis

2184 Bundesgesetzblatt Jahrgang 1997 Teil I Nr. 61, ausgegeben zu Bonn am 3. September 1997

(4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, daß

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.





## Regularien

Mit der Schaffung erforderlicher Regularien wurde zunächst angestrebt, die Vorbereitung und Abwicklung notwendiger Abläufe besser zu steuern. Hierbei ging es insbesondere um Anleitungen zum Handeln, u.a. zur Umsetzung des Baugesetzbuches (BauGB) und zur Anwendung der jeweils aktuellen Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur städtebaulichen Erneuerung durch Grundstückseigentümer bzw. Antragsteller.

Als wichtig erwiesen sich Empfehlungen für die Bautätigkeit, um die künftige Gestaltung und Nutzung von Bauwerken genehmigungsfähig werden zu lassen. Sie folgten dem Erneuerungskonzept für das Sanierungsgebiet von 1991 und dessen Fortschreibung 1997 und dem Entwurf von Bebauungsplänen zur Entwicklung des Angers von 1998.

Spezielle Empfehlungen zur Ausführung baulicher Details betrafen

- Fassaden mit Putzauswahl und Farbgestaltung
- Dachformen mit Dachbelag und Dachaufbauten
- Fenster, Eingangstüren und Zugangstore
- Balkone, Laubengänge und Loggien sowie
- Details zur Anbringung von Werbung.



## Die Ergebnisse der Stadtsanierung

Eine sachliche Zusammenfassung der Ergebnisse kann nur unzureichend widerspiegeln, welche Leistung mit der „Städtebaulichen Sanierung“ in Radebeul-Kötzschenbroda von Bürgern, Investoren, Planern und nicht zuletzt Bauleuten aller Gewerke vollbracht wurde. Sie sind rund um den Anger für Jedermann erlebbar, der geneigt ist, die tiefgreifenden Veränderungen auf sich wirken zu lassen. Nicht alle Ergebnisse sind sichtbar. Vieles auch nicht, weil es unter dem Pflaster verborgen ist.

Gerade die ideellen Werte des Gebietes lassen sich nicht anfassen und fotografieren.



## Zum Stadtbild

Das heutige Stadtbild in Radebeul-Kötzschenbroda wird bestimmt durch:

- das Gebiet prägende dörfliche Strukturen mit Dreiseithöfen am Anger, die erhalten, erneuert und modernisiert wurden,
- sanierte Gründerzeitbauten mit ihrem städtischem Charakter sowie
- architektonisch neuzeitlich gestaltete, vorwiegend harmonisch in ihre Umgebung eingebettete Neubauten.

Als bedeutendster städtebaulicher Raum und Zentrum des Sanierungsgebietes gilt der Anger.

BISHERIGE ERGEBNISSE DER SANIERUNG	
Stand 28.02.03	Steigerung gegenüber der Ausgangslage
Einwohner 863	348 (68%)
Wohnungen 580	273 (89%)
Durchschnittsalter	gesenkt um ca. 5 Jahre
Arbeitsplätze im Gebiet	ca. 250 (verteilt auf 110 Gewerbeobjekte) 130 (108%)
Kaufkraftindex	91,1 je Einwohner; (Durchschnitt neue Bundesländer 84,0 je Einwohner)

## Zur Funktion des Gebietes

Radebeul-Kötzschenbroda hat sich zu einem der Wohngebiete mit der höchsten Zuzugsrate in den neuen Bundesländern entwickelt. Alte und neue Bewohner meinen einhellig: „Man wohnt gut und gern in Altkötzschenbroda“; wo

- von einer komplett erneuerten Infrastruktur und niveauvoll gestalteten öffentlichen Räumen sowie vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten,
- einem reizvollen Landschafts- und Naturraum,
- vielfältigen touristischen und gastronomischen Angeboten
- bis zu per pedes erreichbaren Angeboten des Öffentlichen Personennahverkehrs alles vorhanden ist.

Die Achsbeziehung Bahnhofstraße und Elbraum - flankiert von Festwiese und Streuobstwiesen - ermöglicht interessante Sichtbeziehungen bis in den Elbraum. Zum anderen besteht die Ost-West-Achse zwischen Oberschänke und Schäferhäuschen (Altkötzschenbroda 70) - gerahmt von einer Vielzahl kulturhistorisch wertvoller Gebäude mit reizvollen Hofstrukturen, stark frequentiert von Anwohnern und Besuchern.

Bauliche Missstände insbesondere in Gestalt ruinöser Gebäude wurden bereits zu über 90% beseitigt. Noch vorhandene verlangen weniger nach Beseitigung, sondern mehr nach ihrer „Erhaltung“ als Objekte der Erinnerung und Besinnung.



In den Erweiterungsgebieten geht die Stadtsanierung aktuell weniger zügig voran. Das ist in gebremster Investitionsbereitschaft ebenso wie in fehlender Finanzierungssicherheit seitens der Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden begründet.

### Zum Denkmalschutz

Als besondere Ergebnisse der baulichen Entwicklung in Radebeul-Kötzschenbroda sind zu werten

- die Instandsetzung, Modernisierung und bauliche Erneuerung kulturhistorisch bedeutungsvoller Bausubstanz,
- eine Vielzahl von Einzeldenkmälern, darunter viele, die alle Ansprüche des Denkmalschutz in vollem Umfang erfüllten.



#### Schlussfolgerungen:

Der Schutz der Kulturdenkmale wird auch durch die im Gebiet tätigen Bauträger durchgängig akzeptiert,.

Hervorzuheben ist das Engagement der ansässigen Eigentümer.

Ohne die Bereitschaft zu Kompromissen gelingt eine solchermaßen erfolgreiche Sanierung nur in wenigen Fällen.

Denkmale machen rund die Hälfte aller Objekte im Gebiet aus, etwa 85 Prozent von ihnen wurden saniert.

Als nennenswerte Einzeldenkmale gelten:

- die „Oberschänke“,
- das historische Saalgebäude des Hotels „Goldenen Anker“,
- das „Dampfschiff“,
- die Hofensemble von Familieninitiative und Kulturschmiede sowie weitere Einzelgebäude mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz.

Bei einzelnen Denkmalen mussten infolge Finanzierungsschwierigkeiten vertretbare Abstriche akzeptiert werden.

Als Beispiele dafür gelten

- der Wohn- und Gewerbehauskomplex Altkötzschenbroda 23 und 24,
- der Kindergarten der evangelischen Friedenskirchgemeinde auf dem Grundstück Altkötzschenbroda 52/53 sowie
- Bereiche des Scheunengürtels im Süden des Angers.

Für diese Vorhaben zusätzlich zur Städtebauförderung bereitgestellte Mittel des Denkmalschutzes, koordiniert über das Regierungspräsidium Dresden, in Höhe von über 200.000 Euro erwiesen sich als eine große finanzielle Unterstützung.



### Zum Wohnen

Jede Zeit prägt ihre Ansprüche an Wohnformen. Nicht nur die Wohnung allein ist dafür ausschlaggebend, sondern auch das entsprechende Umfeld.

Der heutige Anspruch an Wohnen ist geprägt durch:

- den Wunsch nach Individualität,
- eine Verbindung zum Freiraum,
- die Offenheit der Räume und
- die Mischung von Funktionen (wie Wohnen und Gewerbe bzw. Handel in einem Objekt).



In den vier städtebaulich bedeutenden Teilräumen des Gebietes wurden die dort vorhandenen Kulturdenkmale integriert, ein Beispiel ist der Kirchvorplatz.

Gleichermaßen zu nennen sind Neubauten bzw. die komplexe Erneuerung ruinöser Objekte im Kontext von zeitgemäßer Architektur und Ansprüchen des Denkmalschutzes.

Wenn, wie in Radebeul-Kötzschenbroda, vorhandene Bausubstanz auf kulturhistorische Vergangenheit Bezug nimmt und damit besondere Reize entwickelt, werden diese sehr positiv aufgenommen. Das bestätigen u.a. individuell gestaltete Dreiseithöfe. So wurden Scheunen erneuert und zu variabel nutzbaren, insbesondere zum Elbraum oder zu lauschigen Innenhöfen geöffneten Wohnobjekten umgestaltet.

Stets galt es,

- gegenseitige Störungen zu vermeiden und insbesondere umweltschädigende Belastungen auszuschließen,
- harmonisch aufeinander abgestimmte Mischungen zu organisieren.

Diese angestrebte Harmonie zeigt sich beispielsweise im generationenübergreifenden Wohnen mit einem ausgewogenen Verhältnis von Jung und Alt sowie im Nebeneinander verschiedener sozialer Schichten.

Geschaffen wurden sogenannte Mischnutzungen, beispielsweise die Kombination von Wohnen und Kindertagesstätte oder von nichtstörendem Gewerbe mit Wohnobjekten. Entstanden ist statt einer „Schlafstadt“ ein lebendiges Miteinander.



## Zur Wirtschafts- und Sozialstruktur

Das vor der Stadtsanierung tätige und teilweise auch störende Gewerbe stellte aus unterschiedlichen Gründen seine Produktion ein. Landwirtschaftliche und Handwerksunternehmen bemühten sich veränderten wirtschaftlichen und Standortanforderungen gerecht zu werden, in wenigen Fällen erfolgreich.

Als die sanierungsbedingte Aufwertung des Gebietes erkennbar wurde, wuchs das Ansiedlungsinteresse potenzieller Investoren.

Ortsansässige Unternehmen und Gewerbetreibende zeigten ihr Engagement sowie die Risikobereitschaft neue Wege zu gehen.

Heute zeichnet sich Kötzschenbroda durch eine starke Symbiose von Lebensstil, Kunst und Gewerbe aus, wie u.a. die Sortimente der Ladengeschäfte erkennen lassen. Mit Beherbergung, Gastronomie, Handel, Dienstleistungen, Handwerk und unterschiedlich ausgerichteten freien Berufen wurden zahlreiche Arbeitsplätze neu geschaffen.

Damit wurde die zu Beginn der Sanierung formulierte Zielstellung erreicht.



Ein Beispiel ist der Milchviehbetrieb Klingner. Er stellte infolge von Geruchsemissionen einen erheblichen Konflikt dar und stand vor einer Prozesslawine.

Von den drei Möglichkeiten:

- Schließung mit dem Verlust von drei Arbeitsplätzen
- die mit ca. 400.000 Euro zu teure Verlagerung oder die
- Beseitigung der Ursachen, u.a. mit dem Einbau einer Luftfilteranlage im Rahmen einer Sanierungs-/Ordnungsmaßnahme mit Kosten in Höhe von 60.000 Euro.

wurde eine Entscheidung für die dritte getroffen. Heute akzeptieren die Bürger das Unternehmen an seinem Standort mit der Tierhaltung und seinem Frischeangebot an Gemüse, Milch und Eiern.



So galt es, Nutzungskonflikte infolge störenden Gewerbes zu beseitigen. In diesem Zusammenhang wurden drei Unternehmen mit insgesamt 60 Arbeitsplätzen in andere Stadtgebiete verlagert. Am Standort zu erhaltende Unternehmen wurden beim Abbau störender Emissionen bzw. anderer Konflikte unterstützt.

Gewerbe und Wohnen bilden im Sanierungsgebiet in zunehmenden Maße wieder eine Einheit und ein Potenzial des Zusammengehörigkeitsgefühls. Häufiger als zuvor sind die gleichen Objekte gleichzeitig Wohn- und Arbeitsadresse.

Die Erneuerung der Wirtschaftsstruktur hatte ebenfalls entscheidenden Einfluss auf die Verbesserung der Sozialstruktur.

Die Anzahl der Einwohner ist gewachsen. Mit dem Zuzug junger Familien verringerte sich das Durchschnittsalter im Gebiet. Als sozial ausgewogen gelten auch die demografische Struktur, Einkommensverhältnisse und Bildungsniveau. Konflikte sind nicht oder kaum festzustellen.

Diese Entwicklung wurde begünstigt

- durch den Siedlungscharakter (wenig Mehrfamilienhäuser),
- durch einen vergleichsweise hohen Anteil im Gebiet wohnender Eigentümer und
- dadurch, dass die zugezogenen Bewohner überwiegend Arbeit haben.

Fast 80% der ursprünglich im Gebiet ansässigen Bewohner sind in Kötzschenbroda geblieben, sie machen mehr als die Hälfte der gegenwärtigen Einwohner aus.

## Zur technischen und sozialen Struktur

Im Zuge der städtebaulichen Sanierung von Kötzschenbroda wurde der grundlegende Ausbau von Straßen zu 90% durchgeführt und auch sonstige Verkehrswege vollkommen erneuert. Öffentliche Plätze wurden neu gestaltet, mit Stadtmöbeln ausgestattet und erfüllen nunmehr ihre Funktion als einladende Begegnungsräume. Sämtliche für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen sind stadtechnisch erschlossen.

Die vorhandene soziale Infrastruktur entspricht den bestehenden Ansprüchen im vollen Umfang. Dazu tragen der Neubau der Kindertagesstätte auf dem Grundstück einer ehemaligen Autowerkstatt ebenso bei, wie die - wichtige Sozialarbeit leistende - Familieninitiative, die Kulturschmiede als eine Einrichtung der Stadt, die Friedenskirche und eine Vielzahl neu errichteter Handels- und Dienstleistungsunternehmen.

Gegenüber der Ausgangslage gelang es, das Niveau der technischen wie sozialen Infrastruktur wesentlich zu erhöhen.

Noch vorhandene Defizite, beispielsweise in den Bereichen „Ruhender Verkehr“, beim Angebot an öffentlichen Spielplätzen oder auch beim Abbau des belastenden Durchgangsverkehrs, werden bis zum Abschluss der Stadtsanierung noch in erheblichem Umfang beseitigt.

### Gegen den Strom

Der Brunnen vor dem Hotel „Goldener Anker“

Um den öffentlichen Raum zu erneuern und an die hohen Ansprüche im Gebiet anzupassen, wurde für den zentralen Platz des Gebietes empfohlen, einen Brunnen vor dem Hotel „Goldener Anker“, zu errichten.

Die Idee wurde aufgegriffen, ein Wettbewerb ins Leben gerufen, dessen Ergebnisse nach Präsentation kontrovers diskutiert und letztlich ausgeführt.

Die Diskussion um den Brunnen mit dem Thema „Gegen den Strom“ des Berliner Künstlers Karl Menzen ist heute ruhiger geworden und selbst „Gegner“ akzeptieren die moderne Formensprache und Materialauswahl.



## Zum Schutz der Umwelt

Im Sanierungsgebiet wurden Bodenkontaminationen in einem Maße abgebaut, dass auferlegte Nutzungsbeschränkungen aufgehoben werden konnten. Konflikte wurden weitestgehend beseitigt.

Ein besonders belastender Textilreinigungsbetrieb stellte seine gewerbliche Tätigkeit ein und wurde wie andere konfliktintensive Unternehmen verlagert. Den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes wurde umfassend Rechnung getragen.



## Zu Freizeit, Kultur und Kunst

Geselligkeit und Kultur prägten bereits vor der Sanierung die Atmosphäre des Gebietes. Bewohner und ihre damals schon zahlreichen Gäste trafen sich, musizierten und kommunizierten u.a. unter dem Dach der Friedenskirche.

Das war die Basis für die Entwicklung, die später einsetzte und mit dem weit über die Region hinaus bekannten Herbst- und Weinfest mit internationalem Wandertheaterfestival ihren alljährlichen Höhepunkt findet.

Das Künstlerfest, die „Lange Kultur- und Kneipennacht“ tragen heute ebenso wie das Einwohnerfest zu kulturvoller Geselligkeit bei.

Über das ganze Jahr bereichern die Kulturschmiede mit Stadtgalerie als Zentrum der kulturellen Arbeit ebenso wie die Gastronomiemeile mit ihren vielfältigen kulinarischen und kulturellen Angeboten die Szene.

Zudem tragen Konzertveranstaltungen in der Friedenskirche, Musik in der „Schwarzen Seele“, Galerien sowie Ausstellungen u.a. im Familienzentrum und in der Kulturschmiede, Vortragsveranstaltungen, Lesungen, Foren, Puppenspiele und anderes in gemeinnützigen Vereinen und bei ansässigen Unternehmen zu einer anspruchsvollen Kultur in Radebeul-Kötzschenbroda bei.

Das Erleben dieser Kultur und viele Formen niveauvoller Freizeitgestaltung prägen Einstellungen der Bewohner, fördern ihre Identifikation mit dem Gebiet und regen zur persönlichen kulturellen Betätigung an.



## Transparente Informationen durch Öffentlichkeitsarbeit

Für ein derart komplexes Sanierungsgebiet wie Radebeul-Kötzschenbroda erweisen sich Information und Kommunikation mit allen beteiligten Bürgern und Partnern als besonders bedeutsam.

Als zunächst wirkungsvollste Informationsvermittlung wurde das Amtsblatt der Stadt Radebeul genutzt. Mit den Fortschritten bei der Stadtsanierung interessierten sich zunehmend andere Print- und elektronische Medien für Radebeul-Kötzschenbroda.

Zahlreiche Veröffentlichungen vermittelten seit 1996 vorwiegend positive Eindrücke des Sanierungsprozesses und sorgten u.a. damit für die Bekanntheit des Sanierungsgebietes. Sie trugen dazu bei, dass sich die Bewohner mit ihrem Ort immer stärker verbunden fühlten.

Besonders wichtige Funktionen erfüllten Einwohnerversammlungen, bei denen Sanierungsmaßnahmen transparent gemacht sowie Hintergründe und Zusammenhänge des Prozesses deutlich aufgezeigt wurden.

Sachbezogene Informationsbroschüren und die regelmäßige Bürger-sprechstunde begleiteten als wichtige Instrumente die Sanierungstätigkeit.

## Das Sanierungsgebiet im Spiegel der Presse

### «Die Bagger rollen

«Der Zug nach Kötzschenbroda unter Volldampf»

«Dorfanger gegen

«Kötzschenbroda entging knapp der Abrißbirne»

«Ein Dorf steht wieder auf»

«Altkötzschenbroda: Ohne Autos noch schöner»



#### Anradeltag mit Stopp am „Dampfschiff“

Am Sonntag, 1. November, fand der Anradeltag im Sanierungsgebiet Kötzschenbroda statt. Die Teilnehmer konnten sich an der historischen Szenerie erfreuen und den Dampfzug bewundern.



#### Millionengelder für einen ehemaligen Dorfkern

Altkötzschenbroda profitiert von Programmen „Städtebaulicher Erneuerung“. Die Stadt hat für die Sanierung des Dorfkerns Millionen investiert, um die historische Bausubstanz zu erhalten und aufzuwerten.



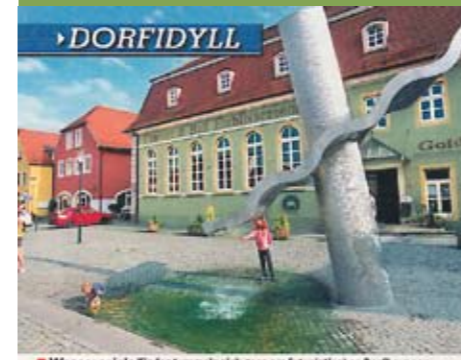
#### Fahrradparken-Charm in Kötzschenbroda

Die Sanierung des Dorfkerns in Kötzschenbroda hat zu einer Steigerung der Attraktivität für Radfahrer geführt. Die neu gestalteten Fahrradparkplätze sind ein beliebter Treffpunkt für die Bevölkerung.



#### Kötzschenbroda mehr als nur ein Event-Dorf?

Die Jury im Wettbewerb „Historische Städte“ hat Kötzschenbroda für seine historische Bausubstanz und die gelungenen Sanierungsmaßnahmen ausgezeichnet. Dies zeigt die Wertschätzung der Stadt für ihre kulturelle Identität.



Wasserspiele Kinder tummeln sich gern am futuristischen Dorfbrunnen



Kunst & Genuss Ein Blechpferd im Hof, Verliebte in einer lauschigen Ecke



Erinnerungsfoto Reisegruppen sind von dem schönen Dorf-Interieur begeistert



## Erfolgreiche Teilnahme am Bundesweiten Wettbewerb

Im Juli 2001 wurde durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen in Zusammenarbeit mit der Deutschen Stiftung Denkmalschutz der Bundesweite Wettbewerb 2001-2002 zur Themenstellung: „Leben in historischen Innenstädten und Ortskernen - Zukunft für urbane Zentren und Räume. Erhaltende Stadterneuerung, städtebaulicher Denkmalschutz und Stadtgestaltung“ ausgelobt und von der Stadt Radebeul aufgegriffen.

In enger Zusammenarbeit von Stadt, Sanierungsbeauftragten und Architekten wurde der Wettbewerbsbeitrag zusammengestellt. Die Hoffnungen auf eine Chance, zu den Besten zu gehören, bestätigte die Nominierung für die Runde der letzten 35 aus 129 Wettbewerbsteilnehmern.

Ausgezeichnet im Oktober 2002 mit einer SILBERPLAKETTE in diesem Bundeswettbewerb, konnte sich das städtebaulich auf Bundesebene unbekannte Radebeul-Kötzschenbroda laut Begründung mit

- den ansehnlichen Gebäudesanierungen,
- der Erneuerung der öffentlichen Räume,
- der Bewältigung von Strukturproblemen,
- der Aufbesserung der Funktion des Gebietes und
- der Art des Zusammenwirkens von Betroffenen und Beteiligten sowie
- der Lebendigkeit und des urbanen Treibens

unter anderen vor Wettbewerbsbeiträgen aus Dresden, Leipzig und Weimar ebenso wie aus Quedlinburg und Naumburg platzierten.



## Stimmen von Akteuren

### Helmut Franke, Leiter Stadtsanierung

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes in Radebeul-Kötzschenbroda begann auch meine interessante Tätigkeit mit dem Ziel, als Angestellter der Stadtverwaltung in diesem Gebiet etwas zu bewegen. Der Start war schwieriger als ich ihn mir vorgestellt hatte.

Zwei Büros, die als Sanierungsbeauftragte der Stadt tätig werden sollten, waren dieser Aufgabe nicht gewachsen. Das erste hatte es schwer, die Erwartungen umzusetzen. Das zweite hatte eigene Interessen. Der Funke zu den Anwohnern sprang nicht über, im Gegenteil, es bestand sogar Angst, aus dem Gebiet verdrängt zu werden, was zur Folge hatte, dass sich eine Bürgerinitiative gründete.

Leider bewegte sich in dieser Zeit recht wenig. Ausreichend vorhandene Fördermittel konnten nicht eingesetzt werden.

Erst mit dem dritten Sanierungsbeauftragten wurden die Vorurteile abgebaut. Es gelang, eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen den Betroffenen im Gebiet, der Stadt und dem Sanierungsbeauftragten aufzubauen.

Waren in den ersten Jahren die Fördertöpfe für die Innen- wie Außenanierung noch voll, sah es später nicht mehr so günstig aus, die Förderbedingungen änderten sich.

Heute beträgt die Förderung für die Gebäudesubstanz im Normalfall nur noch 30 Prozent der Baukosten für die äußere Hülle.

Trotz der angespannten Haushaltslage in der Stadt Radebeul haben die Stadträte in all den Jahren keine Abstriche bei der Bereitstellung des kommunalen Eigenanteils zugelassen!

Auf das Erreichte können wir stolz sein. Dafür spricht auch eine von zwölf Silberplaketten im Bundeswettbewerb „Leben in historischen Innenstädten und Ortskernen“. Die Ergebnisse sind in erster Linie den Eigentümern, Investoren, Planern und Architekten zu verdanken, die Radebeul-Kötzschenbroda zu dem Kleinod werden ließen, das es heute ist.

### Jürgen Tauchert, ehemaliger Leiter der Bürgerinitiative

Kötzschenbroda war nach der Wende ein verschlafenes Dorf mit stark sanierungsbedürftiger Substanz. Die Wohn- und Lebensbedingungen entsprachen nicht einmal dem DDR-Standard. Als Bauingenieur war ich zu Beginn der Sanierungstätigkeit eingebunden. Die Bereitschaft der Anwohner und Grundstückseigentümer war, wenn auch mit einer gesunden Skepsis, von Anfang an vorhanden.

Bald gründete sich eine Bürgerinitiative, die auf Inhalte der Sanierung und die Vertragsgestaltung mit den Sanierungswilligen Einfluss nahm. Auf deren Drängen wurden auch die Aufgaben des Sanierungsbeauftragten einem anderen Büro übertragen.

Inzwischen ist der Dorfkern fast vollständig saniert und umgestaltet. Auch Gäste und Besucher nehmen einen angenehmen Eindruck von Kötzschenbroda mit in alle Welt.

Einen wesentlich besseren Eindruck würde - vor allem der Anger - ohne die Vielzahl parkender Autos machen. Auch hoffe ich auf allgemein bessere wirtschaftliche Zeiten, damit alle Geschäfte die gleich gute wirtschaftliche Basis haben wie die Gastronomen und sich somit ein ausgewogenes Verhältnis im gewerblichen Bereich entwickelt.



**Tilo Kempe,  
Architekt**

Meine erste Begegnung mit Altkötzschenbroda fand 1988 statt. Im Rahmen eines Semesterbeleges während meines Studiums an der TU Dresden hatte ich eine Alternativvariante zur seinerzeit noch aktuellen Planung des Abrisses und des vorgesehenen Plattenbaus WBS 70 zu erarbeiten. Nach der Wende holte mich der ortsansässige Planer aus Niedersachsen zurück, um die Voruntersuchung für das Sanierungsgebiet zu leiten. So hatte ich das zweite Mal mit Kötzschenbroda zu tun.

Was damals schnell begann - innerhalb von drei Monaten waren die Unterlagen erstellt worden - kam nur schwer zum Laufen. So brachte ein Sanierungsbeauftragter mit seinen Vorstellungen Bürger, Architekten und Stadträte gegen sich auf und musste gehen.

Einen Glücksfall gab es dennoch in dieser Zeit. Eine Münchner Familie hatte in dem damals noch desolaten Umfeld den „Goldenen Anker“ und später die umliegenden Höfe erworben. Daraus wurde ein Projekt für ein Hotel und 15 Einzelhäuser entwickelt. Das durfte mein Büro machen. Wir haben uns an die selbstentwickelten Zielvorgaben gehalten, den kleinteiligen Charakter städtebaulich zu erhalten.

Das alles war ein hartes Ringen, manchmal sogar Konfrontation. Später waren wir mit der konkreten Hochbauplanung beschäftigt, machten selbst wichtige Erfahrungen als Bauherren von „Kempes Hof“. So sind meine Bindungen an Kötzschenbroda mit der Zeit immer enger geworden. Dies hier ist für mich nicht nur ein wichtiger Teil meiner Arbeit, sondern ein lebendiges Beispiel, wie Architektur und soziale Aktivitäten harmonieren.

**Dr. Christoph Dross,  
Dross Immobilien  
GmbH & Co. KG**

Unser Unternehmen begann 1995 sich in Altkötzschenbroda zu engagieren. Bereits damals war spürbar, dass der Standort etwas ganz Besonderes ist und nicht nur bei den Radebeulern Sympathie genießt. Dies kam auch im großen Engagement der beteiligten Architekten und Baufirmen immer wieder zum Ausdruck.

Aus heutiger Sicht haben sich alle positiven mit dem Standort verbundenen Erwartungen mehr als erfüllt. Dies zeigt sich in zahlreichen Wettbewerbserfolgen ebenso wie in der Zufriedenheit der Mieter und der Begeisterung von Besuchern.

Altkötzschenbroda konnte sich nicht nur aufgrund des Engagements aller Beteiligten behaupten, sondern wurde auch über Sachsen hinaus als lebendiges Ausflugsziel mit einem ganz besonderen Flair bekannt. Die Weiterentwicklung von Radebeul-Kötzschenbroda bleibt somit das gemeinsame Interesse von Stadtverwaltung, Sanierungsbeauftragtem, Werbegilde, Anwohnern und Investoren.

**Frank Mehnert, Freie  
Architekten, Atelier2**

Wir stehen heute mit Kötzschenbroda im positiven Sinne in der Öffentlichkeit - das will was heißen in unserer Zeit.

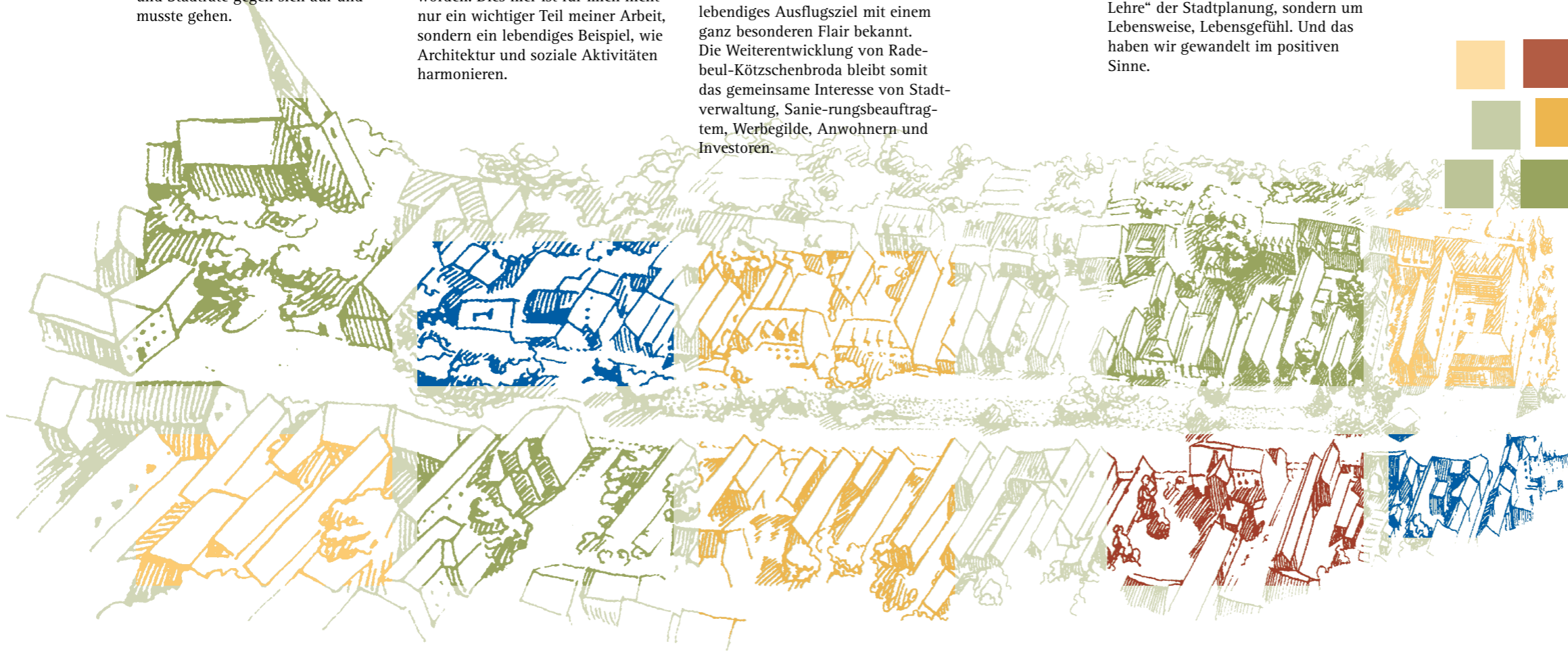
Was gäbe es sonst noch zum Sanierungsgebiet zu sagen?

Heute gibt es fast ausnahmslos Zustimmung zu diesem Projekt, dessen Ausgang vor zehn Jahren zwar vorgedacht, aber nicht absehbar war. „Visionäre braucht das Land“ - und hier haben sich einige getroffen: Mutige Bauherren, übermütige Architekten, nimmermüde Kulturorganisatoren, (inzwischen) übermüdete Gastronomen, wenig wankelmütige Verwaltungen.

Und das für mich Wichtigste: Es ging hier nie um die „Reine Lehre“ der Stadtplanung, sondern um Lebensweise, Lebensgefühl. Und das haben wir gewandelt im positiven Sinne.

Kindergarten, Familieninitiative, Kulturamt, Stadtgalerie und viele andere Aktivitäten haben am Anger eine Lebendigkeit und Dynamik produziert, wie ich sie bisher nirgendwo in Sachsen gefunden habe.

Selbst als Kötzschenbroda während der „Jahrhundertflut“ für einige Tage ein See werden wollte, haben wir nicht resigniert.





## Einiges bleibt noch zu tun

Ist der Prozess der Stadtsanierung erst einmal in Gang gebracht, gibt es kaum noch einen formalen Endpunkt. Immer wieder wird sich Handlungsbedarf ergeben. Natürlich hat sich in den vergangenen zehn Jahren in Radebeul-Kötzschenbroda viel bewegt. Um so deutlicher wird erkennbar, was noch bis 2005 anzupacken ist.

So gilt es „Misstände“ auf elf Grundstücken zu beseitigen, darunter an der Neuen Straße, der Ufer- und der Vorwerkstraße. Defizite im „Ruhenden Verkehr“ werden behoben, indem im Bereich Festwiese zusätzliche Parkflächen entstehen. Dieses Areal einschließlich des wassersportlichen Zentrums wird ebenso weiter zu entwickeln sein wie das Wohngebiet Elbblick abgerundet wird. Und nicht zuletzt sind noch einige während des Augusthochwassers 2002 entstandene Schäden zu beseitigen.

Gerade die Flut im letzten Jahr machte deutlich, wie viel von dem bis dahin Geschaffenen innerhalb von Stunden im wahrsten Sinne des Wortes untergehen kann. Kaum fertiggestellte Gebäude wurden von der Elbe bis in Höhe des Erdgeschosses überflutet.

Die Zeit danach kam einem Neustart gleich, und nur dem fast beispiellosen Elan der Bewohner ist es zu verdanken, dass innerhalb kürzester Frist die meisten Schäden beseitigt waren. Dazu trug nicht unwesentlich das „Wir“- und „Hier“- Gefühl der Einwohner bei. Aber es waren auch viele Helfer aus anderen Teilen der Stadt und aus der Umgebung, die sich mit Radebeul-Kötzschenbroda verbunden fühlten.

Natürlich werden bis zum offiziellen Ende der Stadtsanierung 2005 - formal wird dann die Sanierungsatzung aufgehoben - noch nicht alle Vorhaben abgeschlossen sein. Auch in den folgenden Jahren wird die Entwicklung des Stadtteils weitergehen, werden weitere Neu-, Aus- und Umbauten entsprechend den persönlichen und gesellschaftlichen Interessen entstehen.

Fest steht: Die Bekanntheit von Radebeul-Kötzschenbroda ist mit dieser Sanierung weit über die Stadtgrenzen hinaus gewachsen und zu einer Verpflichtung für alle Akteure geworden.

### Wesentliche Sanierungsförderung von Grundstücken:

#### 1. Ordnungsmaßnahmen, darunter

- Ausgaben für Bodenordnung
- Umzug von Bewohnern und Betrieben
- Freilegung von Grundstücken

Förderung bis zu 100 Prozent

#### 2. Baumaßnahmen, darunter Instandsetzung und teilweise Modernisierung

- von Dach und Fassade,
- Außenanlagen und
- privaten Parkflächen

Förderung bis zu 30 Prozent bei umfassender Modernisierung gemäß Kostenertragsberechnung und Zustimmung durch das Regierungspräsidium

Ihr Ansprechpartner:  
Stadtverwaltung Radebeul Fachbereich Stadtentwicklung Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt

Anja Schöniger  
Telefon: 0351 83 11 953



## Impressum

Schriftenreihe Planen und Bauen in Radebeul  
Stadtsanierung Kötzschenbroda

### Herausgeber

Große Kreisstadt Radebeul

### Konzeption

Große Kreisstadt Radebeul in Zusammenarbeit mit dem  
Sanierungsbeauftragten der Stadt Radebeul, ECOSYSTEM SAXONIA GmbH,  
Dipl.-Ing. Architekt K.-H. Holfeld

### Redaktionelle Bearbeitung

Kommunikationsbüro P. Rösler, Pesterwitz

### Gestaltung/Layout/Satz

H-Design, M. Kratschmer, Radebeul

### Fotos, Abbildungen

Adler, Dietze, ECOSYSTEM SAXONIA GmbH, H-Design,  
Stadtverwaltung Radebeul

### Druck

Lößnitz Druck GmbH Radebeul

### Redaktionsschluß

August 2003

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck auch auszugsweise,  
nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Kostenfreie Abgabe auf Grund der finanziellen Förderung durch die  
Bundesrepublik Deutschland und den Freistaat Sachsen im Rahmen  
des Bund-Länder-Programms „Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen“

RADEBEUL

Stadtverwaltung Radebeul  
Fachbereich Stadtentwicklung

Pestalozzistraße 6  
01445 Radebeul