



25 Jahre Stadtsanierung

1994 bis 2019



Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH

Unmittelbar an der Elbe gelegen und nur 11 Kilometer von Dresden entfernt, befindet sich die ca. 16.600 Einwohner zählende Stadt Heidenau. Mit ihrem attraktiven Nahverkehrsnetz sind es nunmehr kleine Wege bis in die Landeshauptstadt oder in die Wandergebiete der Sächsisch-Böhmischen Schweiz, des Osterzgebirges und der Nationalparkregion.

Heidenau ist hervorragend mittels Bus und Bahn erreichbar. Gleich drei Bahnhöfe hat die Stadt als Verbindung an das Schienennetz zu bieten. Mit den S-Bahn-Linien S1 und S2 gelangen Sie bis zu sechsmal in der Stunde nach Dresden oder Pirna sowie im 30-Minuten-Takt in die Wandergebiete rechts und links der Elbe und bis Tschechien. Der Wanderexpress RE 20 vervollständigt die Fahrten ins Böhmisches bis Litoměřice město. Mit dem Regionalexpress RE 19 und der Regionalbahn RB 72 erreichen Sie von Heidenau und Dohna über Glashütte die Ski- und Wandergebiete von Geising und Altenberg.

Drei Stadtbuslinien, fünf Regionalbuslinien und die Fährstrecke Heidenau-Birkwitz verbinden die Stadt Heidenau mit Ihren Ortsteilen und der großen Kreisstadt Pirna.

Stadtbus-Linien

- A – Heidenau Bahnhof-Haltepunkt Süd-Dohna-Großsedlitz-Heidenau
- B – Heidenau Bahnhof-Dohna-Gorknitz-Röhrsdorf-Borthen und zurück
- H/S – Pirna Sonnenstein-ZOB Pirna-Heidenau-Dresden Prohlis und zurück

Regionalbus-Linien

- 65 – Heidenau-Dresden Blasewitz und zurück
- 86 – Heidenau-Kreischa und zurück
- 201 – Heidenau-Burkhardswalde-Glashütte und zurück
- 202 – Heidenau-Maxen-Mühlbach und zurück
- 372 – Heidenau-Glashütte und zurück

Auf dem Wasserweg hat Heidenau ebenfalls attraktive Verbindungen zu bieten. Die ortsansässige Fähre bringt Sie nach Birkwitz-Pratzschwitz, einem Ortsteil von Pirna, der mit seinem Kiessee zur aktiven Erholung einlädt. Auch die Sächsische Dampfschiffahrt mit der ältesten Schaufelraddampferflotte der Welt hat einen Haltepunkt in Heidenau.

Wer es sportlich mag – Heidenau liegt direkt am Elberadweg.

Steigen Sie also ein in Bus, Bahn, Fähre und Schiff oder nutzen Sie Ihr Fahrrad! Entdecken Sie Heidenau und die Sächsische Schweiz sanft mobil! Unsere einzigartige Naturlandschaft dankt es Ihnen schon jetzt.

Kontakt

Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH (RVSOE)
01796 Pirna, Bahnhofstraße 14 a

Service-Telefon

Pirna: 03501 7111-160
Freital: 03501 7111-999

Bad Schandau: 03501 7111-930
Dippoldiswalde: 03501 7111-999

www.rvsoe.de

E-Mail: pirna@rvsoe.de

RVSOE
REGIONALVERKEHR
Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH

Umsteigen. Der Umwelt zuliebe.

Dresden, Freital, Pirna, Sebnitz, Dippoldiswalde, Bad Schandau, Altenberg, Nationalpark Sächsische Schweiz

Bus · Fähre · Kirnitzschtalbahn

Service: 03501 7111-999 | pirna@rvsoe.de | www.rvsoe.de

PARTNER IM VVO

Entdecken Sie den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge sanft mobil

Als Ihr Mobilitätspartner vor Ort ...

- fahren wir Sie mit ca. 250 Bussen auf 19 Stadt- und 71 Regionalbuslinien, von denen 5 Buslinien als PlusBus, 12 Buslinien als Wanderbus und 7 Buslinien als FahrradBUS ausgewiesen sind, ans gewünschte Ziel und wieder nach Hause.
10 Fähren, welche an acht Anlegestellen die Elbe queren, das *Wanderschiff* und die *Kirnitzschtalbahn* komplettieren unser Angebot für Sie.
- beraten wir Sie in unseren Servicebüros gern zu Fahrplan, Tarif und Abonnement. Hier erhalten Sie Ihren Fahrschein und das Fahrplanbuch. Das Fundbüro befindet sich ebenfalls hier.

RVSOE-Servicebüros

- Bad Schandau im Nationalparkbahnhof
Telefon: 03501 7111-930
 - Dippoldiswalde Alte Altenberger Straße 15
Telefon: 03501 7111-999
 - Freital Busbahnhof Freital-Deuben
Telefon: 03501 7111-999
 - Pirna Busbahnhof (ZOB)
Telefon: 03501 7111-160
- RVSOE-Agentur** Reisedienst Dreßler GmbH
Fahrausweisverkauf am Bahnhof Heidenau
Bahnhofstraße 1 A, 01809 Heidenau



Wanderbus



Grüßwort des Bürgermeisters

Liebe Heidenauerinnen und Heidenauer,
sehr geehrte Gäste unserer Stadt,

vor mehr als 28 Jahren, am 26.03.1992, fasste die damalige Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heidenau den Beschluss, vorbereitende Untersuchungen im Ortsteil Mügeln zu beginnen.

Diese Untersuchungen sollten im Rahmen der Regelungen des Baugesetzbuches den Sanierungstau und die städtebaulichen Missstände bzw. die Defizite eines historisch bedingten nicht existenten Heidenauer Stadtzentrums ermitteln.

Dies war der Grundstein für das Sanierungsgebiet der Stadt Heidenau „Stadtzentrum Heidenau“ von 1994 bis 2019 und damit der Wegbereiter für die 25-jährige Entwicklung unseres heutigen Stadtzentrums.

Mit Unterstützung des Sanierungsbeauftragten der Stadt Heidenau, der damaligen Deutschen Bau- und Grundstücke AG Berlin (heute: DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG), schufen die Stadtverordneten und der damalige Bürgermeister, Herr Michael Jacobs, die Voraussetzungen für die Aufnahme des Sanierungsgebietes in die Städtebauförderprogramme des Freistaates Sachsen. Damit begann die fördermittelgestützte Entwicklung der Heidenauer Innenstadt.

Die Ergebnisse der Stadtsanierung und der baulichen Veränderungen seit 1990 können sich, das kann man ohne Einschränkung sagen, sehen lassen und sind beeindruckend. Wer beispielsweise das Stadtbild von vor 25 Jahren noch im Gedächtnis hat, kann dies gut nachempfinden. Gemeinsam mit den Heidenauer Bürgerinnen und Bürgern und Heidenau zugewandten Investoren konnten die erforderlichen Rahmenbedingungen für nachhaltige Investitionen geschaffen werden.

Initiiert durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln des Bundes, des Freistaates Sachsen aber vor allem auch der Stadt Heidenau wurde auf der Grundlage der beschlossenen Rahmenplanung die Heidenauer Innenstadt neu gestaltet. Schritt für Schritt wurden die Voraussetzungen geschaffen, die Stadt Heidenau attraktiver zu gestalten und auch private Investitionen anzuregen. Ganz besonders hervorzuheben ist auch das Engagement der privaten Bauherren im Sanierungsgebiet. Mit viel Mut und der Überzeugung und Intention, für Heidenau etwas bewirken zu wollen, ist es gelungen den Sanierungstau innerhalb der Gebäudesubstanz zu beheben.

Durch Investitionen im öffentlichen Raum konnte die Attraktivität und die Aufenthaltsqualität gestärkt werden. Als besonders gelungene Beispiele seien an dieser Stelle die Schaffung des Marktplatzes und die Errichtung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung innerhalb des heutigen „Stadthauses“ sowie die Umnutzung des Objektes BunnEck genannt.



Mit dem erfolgreichen Sanierungsprozess hat die Heidenauer Innenstadt ein neues Gesicht erhalten. Dieses gilt es immer weiter zu entwickeln, zu verstetigen und mit Leben zu erfüllen. Mit Hilfe des engagierten Zentrumsmanagements unter Einbeziehung vieler zentrenrelevanter Akteure können diese Zielsetzungen auch zukunftsorientiert weiter verfolgt werden.

Diese Broschüre soll verdeutlichen und dazu beitragen, bereits jetzt schon Erreichtes in den Focus zu rücken. Viele Leute ziehen wieder gern in das Zentrum der Stadt und besuchen unsere Stadtmitte. Nur so wird unsere Stadt belebt, interessant für touristische Unternehmungen und anziehend für Familien und Menschen, die ihren Lebensmittelpunkt in Heidenau sehen.

Ich möchte mich nun nach dieser ersten wichtigen Etappe der Stadtentwicklung bei allen bedanken, die sich über diesen langen Zeitraum für die Sanierung und Entwicklung unserer Heidenauer Innenstadt eingesetzt und engagiert haben. Dieses gesamtheitliche Engagement trägt zur Unverwechselbarkeit des Heidenauer Stadtbildes bei. Die Stadtsanierung war ein erster Meilenstein und ein wichtiger Schritt hin zu einer lebenswerten Wohn- und Einkaufsstadt. Die Stadt hat Ideen und Visionen, diesem ersten Impuls weitere folgen zu lassen.

Jürgen Opitz
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

3

Grußwort des Bürgermeisters

5

01 – Einleitung

6

02 – Vorbereitung der Sanierung

Städtebauliche Ausgangslage 1990

Vorbereitende Untersuchungen/Rahmenplan

10

03 – Durchführung

Durchgeführte öffentliche Maßnahmen

Durchgeführte Maßnahmen im ruhenden und fließenden Verkehr

Geförderte private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Weitere Maßnahmen

22

04 – Statement der DSK

24

05 – Kosten und Finanzierung

25

06 – Ausblick

26

07 – Quellennachweis

Impressum



BVB-Verlagsgesellschaft mbH
— seit 1990 —



Friedrichstraße 4
48529 Nordhorn
Tel. 05921 9730-0
Fax 05921 9730-50
contact@bvb-verlag.de
www.bvb-verlag.de

Herausgeber: BVB-Verlagsgesellschaft mbH
© BVB-Verlagsgesellschaft mbH, 2020

Alle Angaben nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit.
Irrtümer vorbehalten.

Titel, Umschlaggestaltung, Fotos, Kartographien sowie Art und Anordnung des Inhalts sind urheberrechtlich geschützt.
Nachdruck – auch auszugsweise – ist nicht gestattet. Alle Rechte vorbehalten.

In unserem Verlag erscheinen unter anderem Informationsbroschüren aller Art, Wirtschafts- und Gesundheitsmagazine, Firmenbroschüren sowie Faltpäne und sonstige kartographische Erzeugnisse.



01 Einleitung

Diese Broschüre dient der Sanierungsdokumentation des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Heidenau“ von 1994 bis 2019. Sie ruft noch einmal den zurückliegenden Zeitraum in Erinnerung und stellt die erfolgreich verlaufene Sanierung und Entwicklung der Heidenauer Innenstadt schrittweise dar.

Ausgehend von den vorbereitenden Untersuchungen und dem Rahmenplan werden die einzelnen Verfahrens- und Durchführungsabschnitte vorgestellt und die Schwerpunkte der Sanierung näher beschrieben.

Die Ergebnisse werden anhand von umfangreichem Fotomaterial gezeigt.

Für interessierte Besucher der Stadt Heidenau wurde ein kurzer Rundblick herausgearbeitet, der es ermöglicht, sich einen Überblick über die Stadtsanierung der vergangenen Jahre zu verschaffen. Ein abschließender Ausblick über künftige Aufgaben rundet das Bild ab.

Als Grundlagen der erfolgreichen Stadtsanierung erwiesen sich dabei eine vertrauensvolle und enge Zusammenarbeit aller beteiligten Akteure:

- Stadtrat
- Verwaltung
- Bürgerinnen und Bürger
- Bauherren und
- Sanierungsbeauftragter
- Bewilligungsbehörden beim Land Sachsen und dem Bund

sowie

- die überzeugenden Planungen und Maßnahmen, verbunden mit der Fähigkeit, sinnvolle städtebauliche Kompromisse auszuhandeln und diese nachhaltig umzusetzen
- die Bereitschaft und das grundsätzliche Interesse vieler Akteure, die Zentrumsentwicklung zu etablieren
- die kontinuierliche Bereitstellung von Städtebaufördermitteln zur Umsetzung von privaten und öffentlichen Maßnahmen auf der Grundlage der Gebietskonzeption.

Früher



Kartendaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

Heute



Kartendaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

Vorbereitung der Sanierung

Städtebauliche Ausgangslage 1990

Die Stadt Heidenau mit einer Fläche von ca. 11 km² liegt im oberen Elbtal und ist die drittgrößte Stadt nach Pirna und Freital im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

1924 erhielt Heidenau das Stadtrecht. Der Zusammenschluss aus den früheren sechs Dörfern Heidenau, Gommern, Mügeln, Wölkau, Klein- und Großsedlitz hatte zur Folge, dass der Stadt von Beginn an ein zentrales Stadtzentrum mit einem Marktplatz fehlte.

Nach den historischen Ereignissen der Jahre 1989/1990 traten mit zunehmender Schärfe die Probleme der geänderten Entwicklungs- und Nutzungsbedürfnisse bzw. der vorhandenen städtebaulichen Missstände in den Vordergrund.

Die Notwendigkeit, die Innenstadt als Wohn- und Handelsstandort, Anziehungs- und Versorgungsschwerpunkt wie auch als Begegnungsstätte für die Heidenauer Bürgerinnen und Bürger zu etablieren, war erdrückend offenkundig.

Deshalb beschloss bereits am 15.11.1990 die damalige Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heidenau die Festlegung von Sanierungsgebieten innerhalb der Stadt Heidenau. Ausgangspunkt waren hierbei die Richtlinien für die Vergabe von Stadtsanierungsfördermitteln an Gemeinden der DDR vom 04.09.1990 des Bundesministeriums für Bauwesen, Städtebau und Wohnungswirtschaft.

Durch die übernommenen Rechtsinstrumente des besonderen Städtebaurechts im Baugesetzbuch konnten zügig die Grundlagen geschaffen werden, um die städtebaulichen Missstände zu beseitigen bzw. die Entwicklungen positiv beeinflussen zu können. Der Bund und der Freistaat stellten flankierend dazu erhebliche öffentliche Mittel bereit, um die erforderlichen Maßnahmen finanzieren zu können.

Vorbereitende Untersuchungen/ Rahmenplan

Weitergeführt hat die Stadt Heidenau die Sanierungsbemühungen aus 1990 am 26.03.1992 mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung, vorbereitende Untersuchungen im Ortsteil Mügeln durchzuführen zu wollen.

Mit Beschluss vom 09.04.1992 wurde durch den Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Heidenau die Deutsche Bau- und Grundstücke AG Berlin (Bau-Grund) beauftragt, vorbereitende Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Heidenau“ durchzuführen. Die Bau-Grund beauftragte hierbei ergänzend das Planungsbüro Jungheim aus Bad Honnef mit den konkreten Planungen und Untersuchungen. Die vorbereitenden Untersuchungen dauerten vom Mai 1992 bis September 1993. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden die städtebaulichen Missstände bestätigt und die Notwendigkeit der Sanierung herausgestellt. Es fand eine Bestandsaufnahme und Analyse des Gebietes statt. Untersucht wurden z.B. der Gebäudezustand, die Gebäudenutzung, der Denkmalschutz, die Nebengebäude (Garagen, Schuppen), der ruhende und fließende Verkehr, Stadtbild- und Gestaltungsmängel sowie Handel- und Produktionseinrichtungen. Im Ergebnis dieser Untersuchung konnte festgestellt werden, in welcher Art und in welchem Umfang städtebauliche Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet vorliegen.

Aus dieser Untersuchung wurden die Sanierungsziele der Stadt Heidenau u. a. wie folgt definiert:

- Schaffung eines Stadtzentrums und Erhöhung der Attraktivität des Stadtzentrums als Einzelhandels- und Verwaltungsstandort sowie als Aufenthaltsstandort zum Verweilen und Relaxen
- Erneuerung der technischen Infrastruktur und Neugestaltung von öffentlichen Straßen und Plätzen sowie Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Deckung des Parkplatzbedarfes durch geeignete Stellplätze im Bereich des

- Stadtzentrums und der Anliegerstraßen
- Durchsetzung des Prinzips der erhaltenden Erneuerung bei allen Gebäuden, wobei bei der äußeren Gestalt dem historischen Charakter der Gebäude Rechnung zu tragen war und im Inneren der Gebäude eine Anpassung an moderne Wohn- und Lebensbedürfnisse erfolgen sollte
- Teilgenutzte oder leerstehende städtische Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen und bedarfsgerecht zu sanieren
- Behutsame Entkernung stark überbauter Grundstücke und Schaffung von Grünflächen zur Erholung
- Schließung von Baulücken oder mindergenutzten Grundstücken durch behutsame Neubebauung in maßstabsgerechter Architektur
- Erhaltung des Wohnungsbestandes, d.h. in der Regel eine Wohnungsnutzung ab dem ersten Obergeschoss und Verbesserung der Wohnverhältnisse im gesamten Bereich des Sanierungsgebietes
- Schaffung von attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten
- Verlagerung störender, Lärm- und Geruchsintensiver Betriebe mit anschließender, eventuell notwendiger Altlastensanierung und Umnutzung der Fläche
- eine fußgängerfreundliche Umgestaltung der Haupteinkaufszone Ernst-Thälmann-Straße.

Im Rahmen dieses Untersuchungsprozesses wurde auch wiederholt den Eigentümern, Mietern und Gewerbetreibenden in dem Untersuchungsgebiet die Gelegenheit gegeben, sich aktiv in das zu erwartende Sanierungsgeschehen einzubringen bzw. Betroffenheiten zu erörtern.

[Siehe Auszug aus Heidenauer Journal 02/1994 und Auszug aus Heidenauer Journal 03/1994.](#)

Im Ergebnis dessen konnte man feststellen, dass die geplanten Sanierungsvorhaben überwiegend positiv bewertet und somit mitgetragen worden.

Am 01.01.1994 hat der Freistaat Sachsen dann die Verwaltungsvorschrift über die Durchführung und Förderung Städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen erlassen.

Auszug aus
Heidenauer Journal 02/1994

Wie kommt Heidenau zu einem Stadtzentrum?

Unter diesem Motto veranstaltet die Liberale Fraktion der Stadtverordnetenversammlung Heidenau eine Diskussionsrunde am Mittwoch, dem 19. Januar 1994, 19:00 Uhr in der Gaststätte „Sachseneck“. Interessierte Bürger sind herzlich eingeladen.

Auszug aus
Heidenauer Journal 03/1995

Bekanntmachung der Satzung der Stadt Heidenau über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Heidenau“ und die Erteilung der Genehmigung.

1. Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Heidenau“
Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Sächsischen Gemeindeordnung vom 21.04.1993, Sächs.GVB. Nr. 18/1993 und der §§ 142, 246 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. 1 S. 2253), einschließlich der Ergänzung gemäß Anlage 1, Kap. XIV, Abschnitt 11, Nr. 1 Einigungsvertrag, geändert durch Art. 11 § 8 des Gesetzes vom 14.07.1992 (BGBl. 1 S. 1257, 1284) und durch Art. 12 Nr. 4 des Gesetzes vom 11.01.1993 (BGBl. 1 S. 50, 56), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS 466) beschloß die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heidenau in ihrer öffentlichen Sitzung am 23.06.1994 folgende Satzung:

§ 1: Festlegung des Sanierungsgebietes
Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mißstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert/umgestaltet werden. Das insgesamt 22,8 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Stadtzentrum Heidenau“. Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grund-

stücke und rundstücksteile innerhalb der im Lageplan, Stand Juni 1992, im Maßstab 1:1000 der am 27.01.1994 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heidenau abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2: Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB durchgeführt, die dieser Satzung als Anlage beiliegen.

§ 3: Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.
Heidenau, den 04.01.1995, Jacobs Bürgermeister

Anlage zu § 2 der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Heidenau“ (Es handelt sich um Vorschriften des Baugesetzbuches)

§ 152: Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Abschnittes sind im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet anzuwenden, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

§ 153: Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise und Umlegung

(1) Sind aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses

Auszug aus
Heidenauer Journal 03/1994

Betroffenenberatung über die weitere Vorbereitung zur Sanierung im Zentrum von Heidenau

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heidenau beschloß in ihrer öffentlichen Sitzung am 26.03.1992 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141, Abs. 3, des BauGB. Diese vorbereitenden Untersuchungen wurden an den Sanierungsträger sowie -beauftragten die deutsche BauGrund AG vergeben.

Im Rahmen der weiteren Vorbereitung der Sanierung im Zentrum von Heidenau findet ab sofort eine regelmäßige Beratung aller Betroffenen statt. Dabei informiert ein Mitarbeiter des Sanierungsbeauftragten BauGrund

AG sowohl über mögliche Auswirkungen der Sanierung auf Eigentümer, Mieter oder Inhaber von Arbeitsstätten, als auch in erster Linie über die Möglichkeit der Bezuschussung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Gesamtmaßnahme.

Die Beratung findet jeweils donnerstags von 08:00–18:00 Uhr im Zimmer 7 des Rathausneubaues statt. Mit der regelmäßigen Beratung wird am Donnerstag, den 10.02.1994 begonnen. Um Wartezeiten zu vermeiden, empfiehlt sich eine Terminvereinbarung mit Herrn Schneider oder Frau Dörre im Bauamt der Stadt Heidenau. Die Terminabstimmung kann unter folgenden Telefonnummern erfolgen:

1. 03529 571459 (Herr Schneider)
2. 03529 571460 (Frau Dörre)

Gesetzbuches Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

(2) Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstückes sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2.

(3) Die Gemeinde oder der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstückes keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt. In den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 und 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.

(4) Bei der Veräußerung nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt. § 154 Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der durch die Sanierung bedingten Wert-erhöhung des Grundstückes entspricht

Die Stadtverordnetenversammlung erteilte am 27.01.1994 ihre Zustimmung zur Rahmenplanung und beschloß am 23.06.1994 die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes mit der Bezeichnung „Stadtzentrum Heidenau“. Aus den Ergebnissen der vorbereitenden

Untersuchung wurden die konzeptionellen Ansätze zur Behebung der Mängel und Missstände abgeleitet.

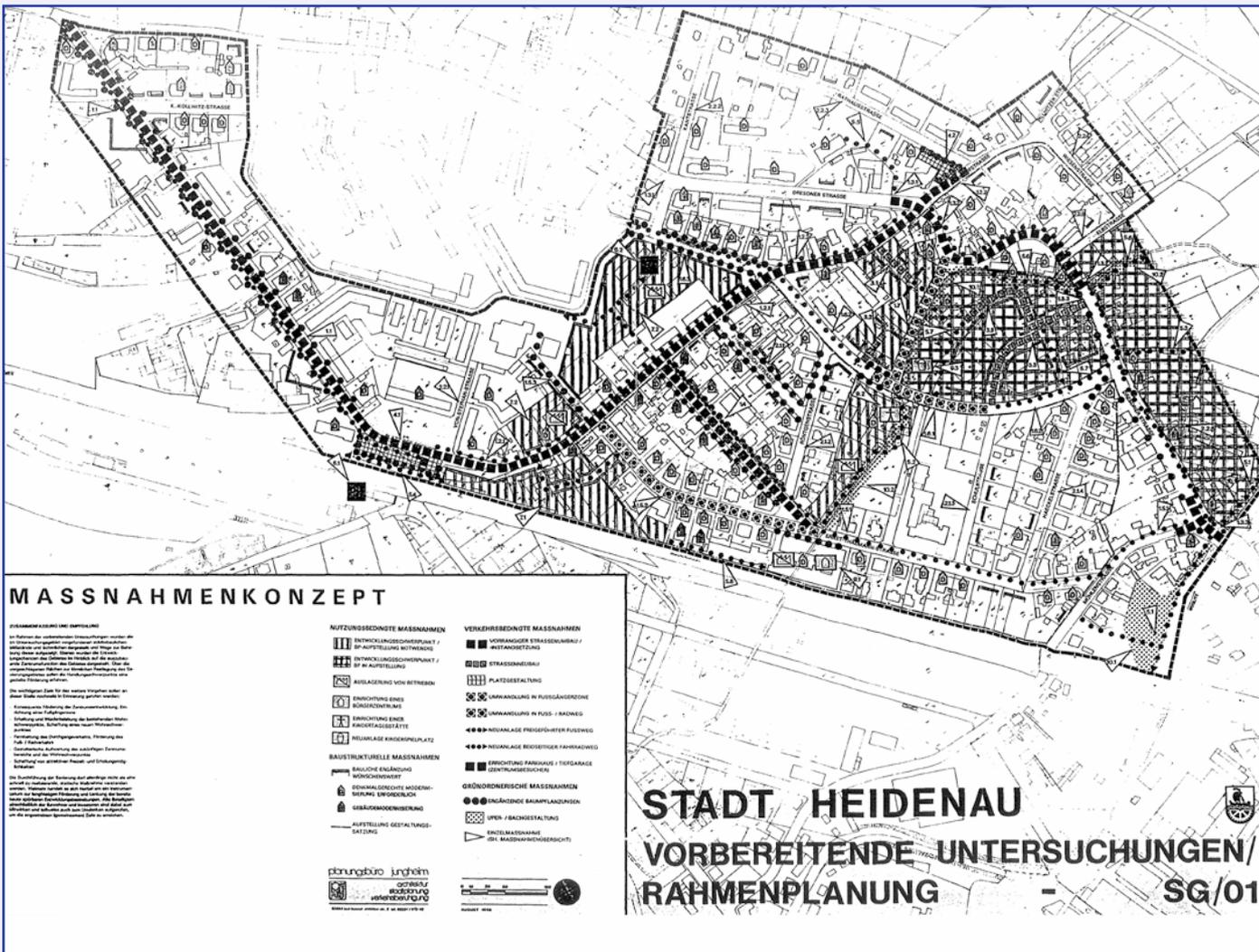
Die Genehmigung der Sanierungssatzung durch das Regierungspräsidium Dresden am 05.12.1994 und nachfolgend das endgültige Inkrafttreten der Sanie-

rungssatzung nach Bekanntmachung im Heidenauer Journal am 30.01.1995 gaben den Startschuss zu den bis 2019 andauernden Maßnahmen.

[Siehe Auszug aus Heidenauer Journal 3/1995.](#)

Vorbereitung der Sanierung

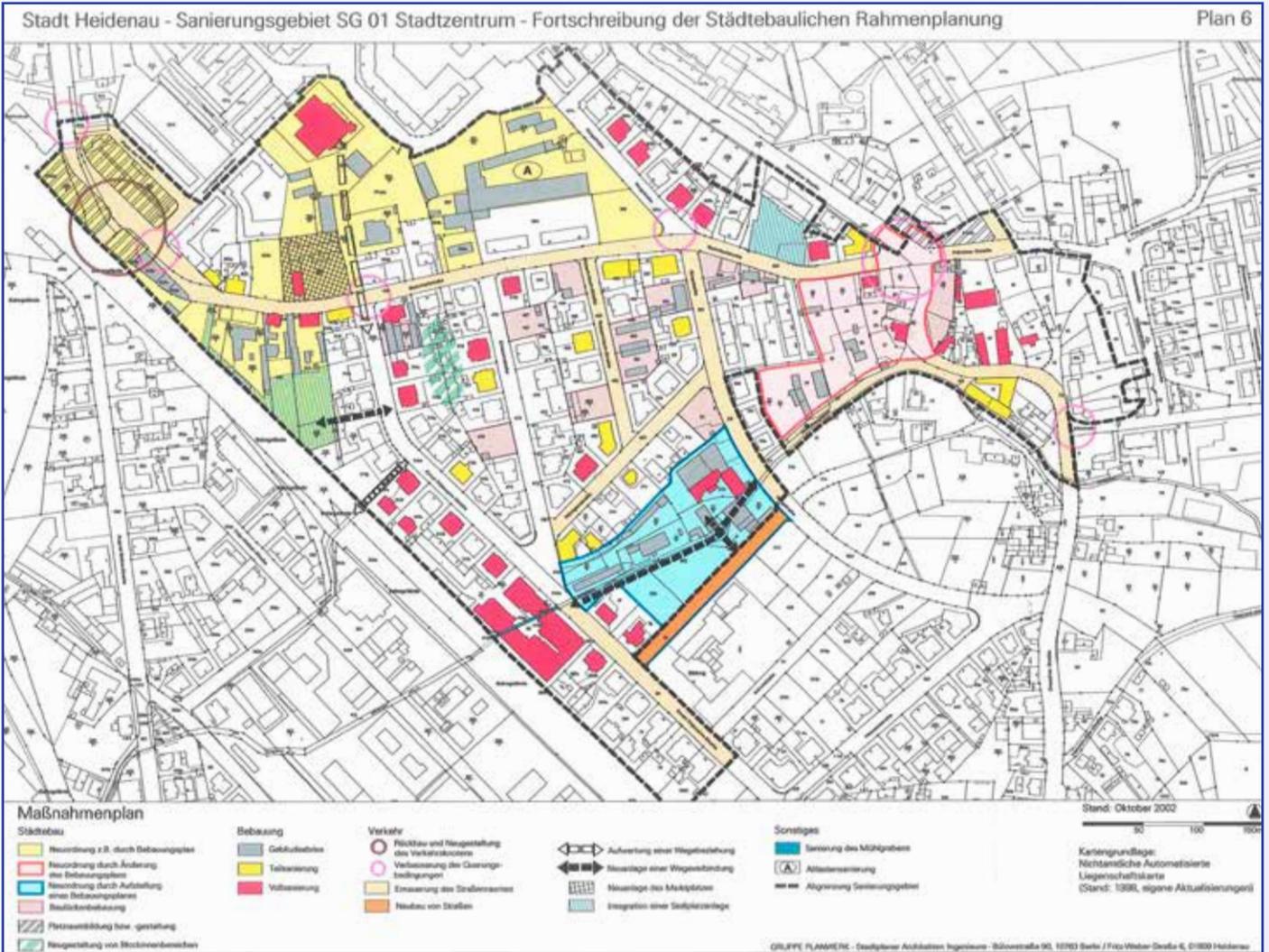
Auszug aus der Rahmenplanung 1994



Zur Ideenfindung der Neugestaltung des Heidenauer Stadtzentrums wurde im Weiteren ein städtebaulicher Wettbewerb zusammen mit der Gruppe Planwerk Berlin durchgeführt, wobei die Aufgabe darin bestand, eine Neuordnung der Kernbereiche des Stadtzentrums mit brachliegenden Grundstücken etc. im Sinne von zentrumsfördernden Funktionen und Wohnen zu beplanen und eine stärkere funktionale und räumliche Verflechtung unterschiedlicher Siedlungsbereiche zu erreichen. Ein Preisgericht entschied in zwei Preisgerichtssitzungen im Mai 1996 über die eingereichten 32 Wettbewerbsergebnisse. Der erste Preisträger war damals hierbei Herr Dipl. Ing. Dieter Kraft aus Dresden.

Die nachfolgend bis 1999 vielfältigen Veränderungen und Entwicklungen im Sanierungsgebiet und somit sich seit 1993 verändernden sozialen und ökonomischen Rahmenbedingungen gaben den Anlass, die städtebauliche Rahmenplanung nochmals in 2002 in Zusammenarbeit mit der Gruppe Planwerk aus Berlin und unserem Sanierungsbeauftragten anzupassen.

Kern der Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung waren hierbei Nutzungs- und Gestaltungskonzept sowie der angepasste Maßnahmenplan.



Entwurf Nr. 191 – Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Durch den verdichteten Zentrumsbereich im Westteil und dem großräumigen Wohnbereich im Osten fügt sich die Neubebauung gut in den bestehenden Kontext ein. Die Übergänge zur Plattensiedlung und zu den Altbauten sind mit räumlichen Mitteln gelöst worden. Das Zentrum mit dem Marktplatz an der Bahnhofstraße und den anschließenden Ladenbereichen ist sehr gut gelegen und steht in richtiger Verbindung zum Bahnhofsvorplatz. Die Ernst-Thälmann-Straße wird richtig in das Zentrum eingeführt. Die Bebauung und die Freifläche längs der Bahngleise sind unbefriedigend. Die unterschiedlichen Baukörper sind in der Gesamtanlage differenziert gestaltet und weisen trotzdem eine großzügige Linie auf. Die überdurchschnittlich hohe Anzahl Wohnungen ist im ruhigen Ostteil richtig angeordnet, dabei wird mit dem nahen Zentrum und dem hohen Grünflächenanteil eine gute Wohnqualität erreicht. Die vorgeschlagenen Zentrumsnutzungen sind vielfältig und können im vorgeschlagenen Rahmen flexibel verwirklicht werden. Die Erschließung ist der Nutzung angepaßt und ausreichend. Die großzügige Wohnanlage verlangt eine einheitliche Architektursprache, was die Realisierbarkeit erschweren könnte. Die gegenwärtig vorhandenen Grundstücksgrenzen werden sehr gut berücksichtigt. Der Entwurf überzeugt vor allem durch die Lage des Zentrums und die angebotene hohe Wohnqualität.

Durchführung

Der Wettbewerbsbeitrag 2005:

„Ab in die Mitte! Die City-Offensive Sachsen“
unter dem Titel „Alles Müller oder Was(ser)?“

Alles Müller oder Was(ser)?

Früher waren viele unserer Vorfahren Müller... heute heißen viele nur noch so. Die Nähe der beiden großen Städte Pirna und Dresden ließen vor mehr als 500 Jahren am Ausgang des Mühlgräbchens fünf Mühlen entstehen, wovon alleine vier auf dem heutigen Stadtgebiet von Heidenau liegen. Aus der Mühlitz wurde der vier Kilometer lange Mühlgraben gespeist, der alle Mühlen durchfließt und am Ende zurecht in der Mühlitz und dann in der Elbe mündete. Die unterschiedlichsten Mahlwerke wurden über Jahrhunderte betrieben.

Ab in die Mitte!
Die City-Offensive Sachsen

Wasser brachte Brot und Arbeit

Deutscher Mühlentag
Pfingstmontag

Stadt Heidenau

Wassererlebnis Mühlgraben

Es waren einmal vier Mühlen und ein Mühlgraben... Lange Jahre sind geschäftig in der Wochenerholung die ehemaligen Mühlgräben gesäumt. Große Abschnitte des Grabens sind seit dem mit viel Liebe saniert worden. Entlang des Grabens sollen Erlebnisbereiche unterschiedlicher Art entstehen und die Besucher auch vom Elberweg in die Stadt locken. Mit der List des geschickten Katers „Schäfer“ werden Veranstaltungen dazu genutzt um das Projekt voranzutreiben. Lichter auf dem Mühlgraben - eingesperrtes Wasser aus der Mühlitz waren bereits einige kulturelle Höhepunkte.

Ab in die Mitte!
Die City-Offensive Sachsen

Wasser ist ERLEBEN

Stadt Heidenau

Durchgeführte öffentliche Maßnahmen

Mühlgraben Mit dem Mühlgraben fing alles an ...

Die ersten investiven Mittel der Stadtsanierung flossen in die Sanierung des Mühlgrabens mit dem Ziel, den bereits im 15. Jahrhundert künstlich angelegten Mühlgraben wiederzubeleben.

Vier Mühlen waren einst die Initiatoren für die Errichtung dieses Mühlgrabens auf Heidenauer Flur: Rote Mühle, Drogenmühle, Gewürzmühle (auch Obermühle) und Ehrlichtmühle.

Die Gewürzmühle und die Drogenmühle befinden sich hierbei im Stadtzentrum von Heidenau. Die Gesamtlänge des Mühlgrabens beträgt auf Heidenauer Flur ca. 2,4 km.

Die Sanierung dieser Mühlgrabenabschnitte im innerstädtischen Zentrenbereich erfolgte bis 1998 unter Zuhilfenahme von umfangreichen Städtebaufördermitteln. Die Wehranlagen, Sandsteinmauern bzw. naturnahe Uferböschungen aus Weidenruten wurden dabei historisch wieder hergestellt.

Alle 5 Straßendurchlässe des Mühlgrabens konnten hierbei gleichzeitig mit erneuert werden.

Auch zukünftig wird die bessere Erlebbarkeit des Mühlgrabens bzw. der Heidenauer Mühlengeschichte ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung sein. Ein Grundstein dahingehend konnte schon innerhalb des Wettbewerbsbeitrages 2005 „Ab in die Mitte! Die City-Offensive Sachsen“ unter dem Titel „Alles Müller oder Was(ser)?“ gelegt werden.

Informationsschild zum Mühlgraben

Historische Zeitzegen in Heidenau

Rote Mühle (1510-1511)
Ruhort am Elberweg
Beginn des Grabens am Mühlgraben

Drogenmühle (1510-1511)
Ruhort am Elberweg
Beginn des Grabens am Mühlgraben

Obermühle (1510-1511)
Ruhort am Elberweg
Beginn des Grabens am Mühlgraben

Erlichtmühle (1510-1511)
Ruhort am Elberweg
Beginn des Grabens am Mühlgraben

Durchlassbauwerk Dresdner Straße im Bau



Spielplatz in der Ringstraße – vor der Sanierung



Spielplatz Ringstraße – Eröffnung



Informationsschilder wurden danach aufgestellt und erklären an vier Standorten die historische Entwicklung des Mühlgrabens sowie einzelne Wasserbauwerke (Wehranlagen, ehemalige Turbinen), die für die Wassermühlentechnik notwendig waren.

Erklärtes Ziel war es immer, dass irgendwann im Mühlgraben wieder Wasser fließt.

Ursprünglich wurde der Mühlgraben in Dohna durch die Müglitz gespeist. Durch das Hochwasser 2002 wurde diese Seitenentnahme sowie mehrere Teilbereiche des Mühlgrabens auf Dohnaer Flur so zerstört, dass nunmehr eine Heidenauer Seitenentnahme aus der Müglitz notwendig wäre. Weiterhin wird auf

Grund der fehlenden Dichtheit des vorhandenen Grabenbettes und vor allem der für die weitere Sanierung erforderlichen hohen finanziellen Aufwendungen dieses Ziel wohl erst einmal leider nur ein Traum bleiben...

Die abschnittsweise weitere Freilegung und Rekonstruktion des Mühlgrabens einschließlich weiterer Wehranlagen soll aber trotzdem eine Schwerpunktmaßnahme der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme innerhalb des ab 2021 beabsichtigten zu beantragenden Fördergebietes im Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ sein.



Spielplatz in der Ringstraße – heute

Spielplatz Ringstraße

Im Sanierungsgebiet d.h. im Heidenauer Stadtzentrum fehlte es zu Beginn der Sanierungsmaßnahmen an gestalteten und vielfältig nutzbaren Spielplätzen für Kinder und Jugendliche.

Deshalb wurde zügig beschlossen, den großflächigen Spielplatz Ringstraße neu herzurichten, obwohl diese Fläche außerhalb des Sanierungsgebietes lag.

Seit 1996 erfreut sich nunmehr die Spiel- und Freizeitoase großer Beliebtheit bei den vielfältigen Nutzern. Es entstanden Spiellandschaften, ein Bolzbereich sowie Tischtennisplatten und Klettermöglichkeiten.

Durch die Pflanzung von Bäumen, das Anlegen von Beeten und Wegen ist ein echter Freizeittreff mit hohem Grünanteil im Sanierungsgebiet entstanden.

Durchlassbauwerk Dresdner Straße nach Fertigstellung



03

Die Ernst-Thälmann-Straße – früher und heute



Vor der Sanierung



Während der Sanierung



Vor der Sanierung



Ernst-Thälmann-Straße – Einweihung



Nach der Sanierung



Ernst-Thälmann-Straße 15 – vor der Sanierung



Ernst-Thälmann-Straße 15 – nach der Sanierung

Durchgeführte Maßnahmen im ruhenden und fließenden Verkehr

Innerstädtische Straßen

Die Straßen im Sanierungsgebiet einschließlich der darin verlegten leitungsgebundenen Medien (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Gas, Telefon) waren 1990 mit angrenzenden Gehwegen (soweit vorhanden) und der Straßenbeleuchtung in einem äußerst schlechten, zum großen Teil auch in einem völlig unzulänglichen Zustand. Auch waren sie in ihrer straßenbaulichen Ausprägung den neuen Anforderungen des fließenden, vor allem aber auch des ruhenden Verkehrs in unzureichender Weise gewachsen. All dies war Anlass genug, die grundhafte Sanierung u.a. der:

- Einsteinstraße
- Robert-Koch-Straße
- Röntgenstraße
- Ringstraße
- Straße Platz der Freiheit
- Bahnhofstraße

und allen voran der Ernst-Thälmann-Straße anzugehen und durchzuführen.

Die erste grundhaft sanierte Straße war hierbei die Einsteinstraße, die 1996 mit neuen Anlagen für den fließenden und ruhenden Verkehr sowie Parkflächen und Baumreihen übergeben werden konnte. Ein echtes „Vorweihnachtsgeschenk“ war am 02.12.2000 die Fertigstellung der innerstädtisch für die Themen Handel und Verweilen bedeutsamsten Straße – die **Ernst-Thälmann-Straße**.



Einsteinstraße – vor der Sanierung



Einsteinstraße – nach der Sanierung

Im Vorfeld der Baumaßnahme wurden die Grundstücks- und Geschäftsinhaber um Anregungen zu den Umgestaltungsvarianten befragt, welche dann zum Teil in die Umsetzung mit einfließen. Das Erscheinungsbild der Straße konnte dabei in einer Bauzeit von nur knapp sieben Monaten durch die Aufbringung hochwertiger Straßen- und Gehwegbeläge, die Installation attraktiver Leuchten sowie zahlreicher Sitzgelegenheiten und Bäume grundlegend verändert werden.

Somit wurde eine besondere Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität erreicht, die den Charakter einer komplett sanierten „Einkaufsstraße“ wirkungsvoll unterstreicht. Der schon zu diesem Zeitpunkt vorherrschende Wunsch der Errichtung eines Wasserspiels erfüllte sich erst in 2020.

Innerhalb von drei Bauabschnitten

wurde in den Jahren 2003 bis 2008 die **Bahnhofstraße** grundlegend saniert und die holprigen Pflastersteine durch eine glatte Schwarzdecke ersetzt. Durch diese neue Fahrbahnbeschaffenheit war nunmehr eine deutliche Lärminderung für die Anwohner der Straße zu verzeichnen. Außerdem erfolgte beidseitig die Anlegung eines separaten Rad- und Gehweges. Ausgewiesene Parkplätze und ausgewählte Baumstandorte ergänzen dauerhaft den positiven Gesamteindruck des verkehrlichen „Rückgrats“ im Sanierungsgebiet.

Mit der Erschließungsmaßnahme der Straße „Am Mühlgraben“ wurde die Thematik der Erneuerung bzw. Neuschaffung von Straßen abgeschlossen. Insgesamt kann ausgeführt werden, dass damit alle im Sanierungsgebiet befindlichen Straßen im Rahmen der Stadtsanierung grundhaft ausgebaut bzw. saniert oder neu geschaffen worden sind.



Bahnhofstraße – vor der Sanierung



Bahnhofstraße – während der Sanierung



Bahnhofstraße – nach der Sanierung



KARL KÖHLER GESTALTET HEIDENAU



Wir sind ein technisch orientiertes, über die Region hinaus bekanntes **Bauunternehmen** mit der **Kernkompetenz Beton**. Seit mittlerweile mehr als **25 Jahren** sind wir als eigenständiges Unternehmen in Heidenau ansässig und bieten professionelle Lösungen in solider Handwerksqualität an. Bis heute entwickelten wir uns zu einem leistungsfähigen Bauunternehmen mit über **170 Mitarbeitern**.

Folgende Bauvorhaben haben wir in den letzten Jahren unter anderem ausgeführt:

- Neubau Verwaltungsgebäude Karl Köhler in Heidenau (2020/2021)
- Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage Bahnhofstraße 3 in Heidenau (2019/2020) – aktuell im Bau
- Bürogebäude WVH
- Parkhaus Mügeln
- Sanierung WBS 70 in Mügeln für die WGE – Käthe-Kollwitz-Straße/Emil-Schemmel-Straße/ Brunneneck
- Sonnenhof I (2014)
- Neubau Mehrfamilienhaus, Ringstr.
- Neubau Produktionshalle mit Kopfbau SUSA in Heidenau
- Sanierung Wohngebäude Rosa-Luxemburg-Straße 20-26 in Heidenau (2018)
- Balkonanbau an Wohngebäude, Pestalozzistraße 9-21 In Heidenau
- Balkonanbau an Wohngebäude, Dresdner Straße 40-46 In Heidenau (2019)
- Balkonanbau an Wohngebäude, Pestalozzistraße 14-18 In Heidenau (2019)
- Sanierung/Modernisierung Mehrfamilienhaus, Kurt-Fehrmann-Straße 6-12 in Heidenau (2016)

Karl Köhler Bauunternehmung GmbH & Co. KG

Pirnaer Straße 92, D-01809 Heidenau

Tel.: +49 3529 5693-0 / Fax: +49 3529 5693-31

Profis am Bau



Barockgarten Großsedlitz



Sanierung/Modernisierung
Mehrfamilienhaus, Kurt-Fehrmann-Straße



Neubau Mehrfamilienhaus Heidenau



Sanierung Wohngebäude
Rosa-Luxemburg-Straße



Neubau Verwaltungsgebäude Karl Köhler



Sonnenhof I

Aktuelle Bauvorhaben:

Sonnenhof II (2020-2021)

Auftraggeber:

WVH Wohnungsbau- und
Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH
Dresdner Straße 15, 01809 Heidenau

Beschreibung:

Es findet eine grundlegende Gebäudesanierung statt. Die Wohnungen werden umgestaltet, neu aufgeteilt und rollstuhlgerecht umgebaut. Durch den Anbau von Treppenhäusern mit Aufzugsanlagen erfolgt die barrierefreie Erschließung des Bestandsgebäudes. Die Gebäudehülle wird energetisch aufgewertet und die Außenanlagen werden erneuert.

Akazienhof (2020)

Auftraggeber:

GWG Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft Heidenau eG
Von-Stephan-Straße 4, 01809 Heidenau

Beschreibung:

Wir bauen ein voll unterkellertes, freistehendes Gebäude mit Erd-, 2 Ober- und Dachgeschossen. Für die Barrierefreiheit wird im Treppenhaus ein Fahrstuhl integriert. Die Innen- und Außenwände werden aus Stahlbeton und Mauerwerk errichtet.

03

Der Marktplatz – gestern und heute

Wettbewerb 2006: „Ab in die Mittel! Die City-Offensive Sachsen“ mit dem Thema: „Heute noch Parkplatz...morgen schon Marktplatz“

Heute noch Parkplatz ...

Die Stadt Heidenau umfasst heute 11000 Einwohner, wovon 4000 in fünf Stadtteilen leben. Heidenau verfügt über ein historisches Stadtbild, das durch die Jahrhunderte hindurch erhalten geblieben ist. Die Stadt ist ein Zentrum für Kultur, Wissenschaft und Wirtschaft. Die Stadtverwaltung hat die Aufgabe, den Platz für die Zukunft zu gestalten.

Stadt Heidenau

Der Platz, wie er aussieht soll

Jetzt sieht der Platz leer und langweilig aus...

... morgen schon Marktplatz

Die Stadt Heidenau hat die Aufgabe, den Platz für die Zukunft zu gestalten. Die Stadtverwaltung hat die Aufgabe, den Platz für die Zukunft zu gestalten. Die Stadtverwaltung hat die Aufgabe, den Platz für die Zukunft zu gestalten.

...aber bald können wir hier richtig was erleben!



Innerstädtische Plätze

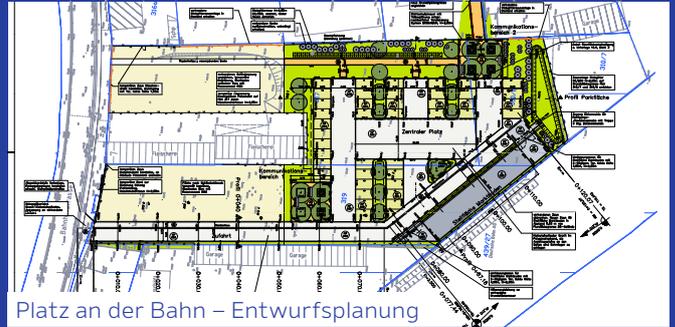
Marktplatz

Die Schaffung eines historisch bedingt fehlenden, gesamtstädtisch bedeutsamen, zentral gelegenen Platzes für die Bürger und Besucher der Stadt Heidenau war innerhalb des Sanierungszeitraumes von hoher städtebaulicher Relevanz.

Die Stadt Heidenau erwarb deshalb 1997 das Grundstück des heutigen Marktplatzes mit dem Ziel auf dieser Platzfläche einen zentralen, multifunktional nutzbaren und gestalterisch hochwertigen Platzraums zu schaffen. Durch die Stadtverwaltung wurde daher für die Neukonzeptionierung dieses exponierten Platzraumes zwischen Bahnhofstraße, Stadthaus und Stadtcafé eine umfangreiche Aufgabensstellung erarbeitet.



Platz an der Bahn – vor der Sanierung 2006



Platz an der Bahn – Entwurfsplanung



Platz an der Bahn – nach der Sanierung 2008



Platz an der Bahn – heute



Platz an der Bahn – heute

Zu deren Umsetzung beschloss der Bauausschuss 2005, die Planungsleistungen an das Planungsbüro Uta Schneider in Dresden zu vergeben. Anhand einer Vorzugsvariante wurden innerhalb einer breiten Öffentlichkeitsbeteiligung mit Vertretern der Stadtratsfraktionen, Unternehmen und Vereinen sowie in 10/2005 mit den Bürgerinnen und Bürger weiteren Planungsansätze modifiziert, abgestimmt und innerhalb eines Modells anschaulich präsentiert.

Im Juni 2006 stand der Tag der Architektur in Heidenau unter der Thematik „Stadt als Bühne“, weshalb die Platzfläche vorab der nahenden Bauarbeiten schon mal für die Öffentlichkeit als Marktplatz inszeniert wurde. Mit Farbmarkierungen und Bauzaunelementen wurden die zukünftigen Abgrenzungen des Platzes simuliert, Planschbecken symbolisierten die zukünftigen Brunnenanlagen, Solitärgehölze in Containern verdeutlichten die geplanten Baumpflanzungen und provisorische Sitzbänke luden zum Verweilen ein. Gleichzeitig wurde dieser Tag als offizieller Baubeginn gefeiert und durch den damaligen Bürgermeister der Stadt Heidenau, Herrn Michael Jacobs, erfolgte der „Erste Baggeraushub“.

Auch in 2006 nahm die Stadt Heidenau am Wettbewerb „Ab in die Mitte! Die City-Offensive Sachsen“ teil mit dem Thema: „Heute noch Parkplatz... morgen schon Marktplatz“ teil. Bis Ende 2006 entstand dann die neue „Stadtmitte“ für Heidenau. Nach Errichtung einer Märchenstation am Marktplatz in 2007 „Dergestieftete Kater“ befindet sich nunmehr seit 2015 auch eine märchenhafte Wand- und Bühnengestaltung gleich neben dem Stadthaus. Eine Akzeptanz dieses Platzbereiches war insgesamt schnell erkenn-

bar, denn wenn man die Heidenauerinnen und Heidenauer heute nach dem Marktplatz fragt, so wird fast jeder diesen Ort kennen...

Platz an der Bahn

Durch Engpässe für den ruhenden Verkehr im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße sowie der angrenzenden Maßnahmen am Marktplatz war es notwendig, im unmittelbaren Zentrenbereich entsprechende Stellflächen zu schaffen. Diese Zwänge ergaben sich u.a. aus der Fortschreibung der Sanierungsrahmenplanung des Planungsbüros Planwerk Berlin in 2002 und aus dem Verkehrsentwicklungsplan des Planungsbüros IVAS aus 2005.

Die im Stadtzentrum gelegene Rückbau- und Brachfläche zwischen Bahnhofstraße, Ernst-Thälmann-Straße und der Bahnstrecke Dresden/Prag bot sich hierbei als geeignete Platzfläche an. Diesbezüglich wurde bereits in 2004 von Seiten der Stadt Heidenau das Grundstück des heutigen Parkplatzes angekauft. Gem. Baubeschluss des Stadtrates der Stadt Heidenau am 29.03.2007 sollte dieser dann als multifunktionaler Platzraum umgestaltet werden. Neben der innenstadtnahen nicht störenden Unterbringung öffentlicher Stellplätze zur Förderung von Handel und Dienstleistungen in der Stadtmitte sind hierbei nunmehr neben Treffpunkten mit Aufenthaltsqualitäten geeignete Abstellflächen für vorhandene Marktbuden geschaffen worden. Zudem fand aus stadökologischen Gründen eine intensive und dauerhafte Begrünung statt. Günstig erwiesen sich die Zufahrtsmöglichkeiten von der Bahnhofstraße und die fußläufige Verbindung zur Ernst-Thälmann-Straße.

03

Platz der Freiheit vor der Umgestaltung



Platz der Freiheit nach der Umgestaltung



Einweihung 2011



Platz der Freiheit

Der für Heidenau prägende „Platz der Freiheit“ bündelt eine Vielfalt von städtebaulichen Funktionen:

- bedeutsamer Knotenpunkt im Straßenhauptnetz
- zentraler Busbahnhof für den Stadt- und Regionalverkehr
- wichtige verkehrstaugliche Bahnunterführung
- zentrumsnaher Zugang zum S- und Regionalbahnhof
- großzügige Grünanlage.

Bis 2008 bot sich hier ein eher trostloses Bild. Der Gesamtbereich wies verkehrliche und auch städtebauliche Mängel auf.

Überdimensionierte und unübersichtliche Straßenverkehrsflächen, ein ungestalteter Busbahnhof und eine Grünanlage ohne besondere Aufenthaltsqualität formten hierbei das Bild. Aus diesen Gründen wurde der gesamte Platz der Freiheit in den Jahren 2009 bis 2011 umfassend umgestaltet. Mit Unterstützung des Freistaates Sachsen, des Verkehrsverbundes Oberelbe und der Stadt Heidenau entstanden moderne Verkehrsanlagen u.a. mit zwei Doppelkreislern und entsprechenden Vorrichtungen der Straßenentwässerung sowie notwendigen Beleuchtungsanlagen. Ein fahrgastfreundlicher und barrierefreier Busbahnhof und eine Grünanlage, die zum Verweilen einlädt rundeten das Gesamtbild ab.

„Nach langer Vorbereitungszeit, die gefüllt war einmal mit der Suche nach der besten verkehrstechnischen Lösung, wobei die Wirtschaftlichkeit zu beachten war, andererseits auch die Fördermittelgeber überzeugen musste, ist nunmehr der Heidenauer Doppelkreisel vollendet und den Verkehrsteilnehmern zur Nutzung freigegeben“, freute sich zur Einweihung am 27.05.2011 der damalige Bürgermeister der Stadt Heidenau Michael Jacobs.

Geförderte private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Allgemein

Zu Beginn der Sanierung bestand an zahlreichen Gebäuden im Sanierungsgebiet ein umfangreicher Erneuerungsbedarf. Wer heute durch die Straßen läuft, wird feststellen, dass der überwiegende Teil der Gebäude modernisiert und instand gesetzt ist. Dies ist vor allem dem Einsatz der Grundstückseigentümer zu verdanken, die damit zur Verschönerung des Stadtbildes von Heidenau und insbesondere zur optischen Entwicklung des Stadtzentrums beigetragen haben.

Um die Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden zu unterstützen, wurden ab 1995 Fördermittel für die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäudehüllen ausgereicht und der Stadtrat legte hierbei ab 1997 örtliche Prioritäten der bevorzugten Förderung von Einzelvorhaben fest. Einen Rechtsanspruch auf Fördermittel gab es nicht. Regelmäßig fanden für hierbei mit dem Sanierungsbeauftragten der Stadt Heidenau Beratungsgespräche für Interessierte statt.

Vorrangiges Ziel der Förderung von privaten Baumaßnahmen war immer der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Die Stadt hat vornehmlich die Gebäudehülle der Objekte innerhalb der Förderung einbezogen (u.a. Dach, Fassade, Fenster, Trockenlegung). Insgesamt konnten somit 40 Objekte mit Zuwendungen unterstützt und ein Gesamtvolumen in Höhe von 2,1 Mio. Euro ausgereicht werden. Aber auch städtebaulich notwendige

Ordnungsmaßnahmen und somit Abbrüche nicht mehr benötigter Bausubstanz wurden bei mehreren Objekten mit insgesamt 45.000 Euro bezuschusst. Viele Bauherren nutzten auch die steuerlichen Abschreibungen, die sich ihnen für die Modernisierung und Instandsetzung der im Fördergebiet befindlichen Gebäude boten. Hier flossen zwar keine Fördermittel, aber auch die steuerlichen Vergünstigungen gem. §§ 7h, 10f und 11a

des Einkommenssteuergesetzes waren für viele Anreiz genug aktiv zu werden.

Gesamtheitlich kann ausgeführt werden, dass die förderrechtlichen Anreize Impulse dahingehend gesetzt haben, dass durch die hierbei gewonnene Investitionsbereitschaft der Grundstückseigentümer sich ein Großteil der gesamten Bausubstanz im Stadtzentrum heute in einem sanierten Zustand befindet.

Stadtgestalterisch besonders gelungene Sanierungsmaßnahmen, welche mit Städtebaufördermitteln unterstützt wurden, werden beispielhaft nachfolgend dargestellt:

Gebäude an der Bahnhofstraße



Bahnhofstraße 9 – vor und nach der Sanierung



Bahnhofstraße 11 – während und nach der Sanierung



Bahnhofstraße 36 – vor und nach der Sanierung



Gebäude an der Einsteinstraße



Einsteinstraße 1 – vor und nach der Sanierung



Einsteinstraße 5 – vor und nach der Sanierung

Gebäude an der Ringstraße



Ringstraße 14-18 – vor und nach der Sanierung



Ernst-Thälmann-Straße 2 – vor und nach der Sanierung



Ernst-Thälmann-Straße 13 – vor und nach der Sanierung



Ringstraße 17 – vor und nach der Sanierung



Ernst-Thälmann-Straße 8 – vor und nach der Sanierung



Ernst-Thälmann-Straße 20 – vor und nach der Sanierung

Gebäude an der Robert-Koch-Straße



Robert-Koch-Straße 2 – vor und nach der Sanierung



Robert-Koch-Straße 3 – vor und nach der Sanierung

Gebäude an der Röntgenstraße



Röntgenstraße 1 – vor und nach der Sanierung



Brunneneck – vor der Sanierung



Brunneneck – nach der Sanierung

Im weiteren Verlauf wurde die örtliche Fußgängerzone durch entsprechende Abrisse bis zum BrunnenEck verlängert und die Außenanlagen rund um das BrunnenEck u.a. mit einem namensgebenden Brunnen, Bänken, Bepflanzungen und einem Windspiel optimiert. Schlussendlich ist in Gänze ein optisch wie auch nutzerorientiert neuer Treffpunkt für das Stadtzentrum sowie das angrenzende Wohngebiet geschaffen worden.

Weitere Maßnahmen

BrunnenEck

Stellvertretend für die hohe Investitionsbereitschaft der Grundstückseigentümer soll im Besonderen die Maßnahme der Umnutzung des Objektes von-Stephan-Straße 4 erwähnt werden:

Der Grundstein für den Plattenbauwürfel wurde noch vor 1990 durch die DDR-Handelsorganisation HO gelegt. Durch die Wirren der Wendezeit konnte der Gebäude komplex zwar noch möbliert, jedoch nie eröffnet werden.

Nach fast zwölf Jahren Leerstand und vielen Ideen der Nachnutzung erwarb die Wohnungsgenossenschaft Elbtal Heidenau eG das Objekt und entwarf in den Jahren 2002/2003 eine Konzeption dahingehend, den ehemaligen leerstehenden 2-geschossigen Gaststätten- und Kaufhallenkomplex durch Modernisierung, Instandsetzung und Umbau zu einem Büro- und Geschäftshaus „BrunnenEck“ zu entwickeln.

Der Stadtrat der Stadt Heidenau fasste am 26.06.2003 die Grundsatzentscheidung, die Räumlichkeiten der Stadtbibliothek in das BrunnenEck zu verlagern und die Baumaßnahmen am Gesamtgebäude im Rahmen der Stadtsanierung mit Fördermitteln zu unterstützen. Dem Abschluss der entsprechenden Fördervereinbarung wurde dann 2004 mehrheitlich zugestimmt und diese dann am 31.03.2004 unterzeichnet.

Damit war der Weg geebnet, mit den beabsichtigten Baumaßnahmen zu beginnen. Der offizielle Baustart war hierbei der 19.05.2004. Der Südwestfassade wurde u.a. eine zweigeschossige Stadtpergola vorgelagert. Über den im Südwesten befindlichen Zugang erreicht man die Fußgängerpassage, die den offenen Innenhof passiert und der es ermöglicht, auch das Gebäudeinnere mit Licht zu durchfluten. Durch die Einbringung eines Aufzuges sind auch die Räumlichkeiten des Obergeschosses barrierefrei zu erreichen (Auszug aus der Objektplanung 2003 des Planungsbüros Assmann aus Dresden).

Nach Beendigung der Bauarbeiten in 2005 konnte neben der Wohnungsgesellschaft und verschiedenen anderen Nutzern auch die städtische Bibliothek einziehen. In den neuen Räumlichkeiten haben nun die heute rund 3.200 angemeldeten Nutzer die Auswahl aus ca. 33.000 Medien aller Art.

Die Gesamtplanung folgte dabei der städtebaulichen Konzeption des zu entwickelnden Stadtzentrums. Die Stadt Heidenau stellte hierfür unter Einbeziehung der Bundesländer-Förderung insgesamt über 1 Mio. Euro für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme zur Verfügung.

Stadthaus

Die Stadt Heidenau erwarb 1997 das damalige Wohn- und Gewerbeobjekt Bahnhofstraße 8 mit dem Ziel der Modernisierung und Instandsetzung dieses Gebäudes, der Nutzung als Gemeinbedarfseinrichtung für ortsansässige Vereine und der optischen Aufwertung als Raumkante für den heutigen Marktplatz. Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Heidenau wurde in 2000 das danach erarbeitete Nutzungskonzept legitimiert.

In den Jahren 2001 bis 2004 konnte das Objekt vollständig behindertengerecht modernisiert und instandgesetzt werden, so dass heute von Koordinierungs- und Beratungsstellen, über Stadtteil- und Zentrumsmanager bis hin zu Vereinen eine vielfältige Nutzung



Das Stadthaus – vor der Sanierung



Einkaufszentrum „Stadtmitte“ – vor der Sanierung



Einkaufszentrum „Stadtmitte“ – während Altlastensanierung



Einkaufszentrum „Stadtmitte“ – nach Fertigstellung

des Stadthauses als ein Haus für ALLE erfolgt und von Seiten der Bürgerinnen und Bürger in vielfältiger Weise angenommen wird.

Besucher des Stadthauses finden im Erdgeschoss eine behindertengerechte öffentliche Toilette. Ein Aufzug an der hinteren Giebelseite erleichtert den Weg in die oberen Etagen.

Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang auch das geschaffene „Bürgerzimmer“ im 1. Obergeschoss, welches für vielfältige Veranstaltungen auch im privaten Bereich unkompliziert angemietet werden kann.

Einkaufszentrum „Stadtmitte“

Vor der Errichtung des Einkaufszentrums „Stadtmitte“ war der zur Ansiedlung vorgesehene Standort eine großräumige Industrie- und Gewerbebrache, die auf Grund der Vornutzung punktuell hochgradig und gesamtflächig deutlich altlastenbehaftet war. Auf circa 70 Prozent der Fläche befanden sich hohe Schwermetallbelastungen bis in eine Tiefe von zwei Metern, verursacht durch Auffüllungen der vormaligen Chemiefabrik Jackwitz und Wollner (Betrieb bis 1900). Diese Fabrik stellte Salzsäure her, die u.a. in Papierfabriken als Bleichmaterial für Lumpen gebraucht wurde.

Weiterhin befanden sich bis 1923 auf dieser Fläche ehemalige Teerdestinationsanlagen der damaligen Dachpappen- und Asphaltfabrik August Prée. Im Grundwasserschwankungsbereich von neun Metern waren hohe Belastungen von Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen zu erkennen.

In Vorbereitung der Errichtung des Einkaufszentrums Stadtmitte erfolgte deshalb in 2009

eine grundlegende Grundstücksberäumung mit Bauwerksabriss, Flächenentsiegelung, Tiefenenttrümmerung und Abfallentsorgung.

Danach waren Grundstücksverhandlungen, Planungs- und Baugenehmigungsphasen erforderlich, ehe nach dem lang ersehnten Baustart in 04/2011 schon Anfang 12/2011 das Einkaufszentrum „Stadtmitte“ seine Türen öffnen konnte. In großen Buchstaben steht „Willkommen“ in mehreren Sprachen an der Fassade des einstöckigen Funktionsbaus. Er bietet rund 2.500 Quadratmeter Verkaufsfläche. Mit dem Supermarkt verfügt die Innenstadt nunmehr über einen Nahversorger mit Vollsortiment im unmittelbaren Stadtzentrum.

Gesamtheitlich kann hierbei ausgeführt werden, dass durch die Branchenrevitalisierung und die Etablierung dieses innerstädtischen Einkaufsmarktes ein Impuls dahingehend erfolgt ist, dass in der unmittelbaren Umgebung in den nachfolgenden Jahren sämtliche Wohnhäuser saniert und instand gesetzt worden sind bzw. neue Wohnhäuser entstanden.



Das Bürgerzimmer



Das Stadthaus – nach der Sanierung

04 Statement der DSK

Fragen an Frau Wendler: Seit wann sind Sie als Sanierungsberater tätig?

Die ehemals Deutsche Bau- und Grundstücks Aktiengesellschaft – kurz BauGrund – und heute DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH – kurz DSK – ist seit vielen Jahrzehnten als Dienstleister für Bund, Kommunen und auch für private Träger in der Stadtentwicklung/-sanierung, tätig. Ich selbst gehöre dem Unternehmen seit 1995 an. Die Betreuung der Stadt Heidenau wurde mir im Jahr 2010 übertragen.

Welche Aufgaben hatten Sie als Sanierungsberater?

Im Rahmen des Vertrages über die Mitwirkung bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, welcher zwischen der Stadt Heidenau und der BauGrund im Jahr 1992 geschlossen wurde, waren wir nahezu 30 Jahre als Sanierungsberater tätig. In dieser Funktion haben wir die Stadt Heidenau in allen die Sanierung betreffenden Fragen beraten und bei der Durchführung der Städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Stadtzentrum Heidenau“ aktiv mitgewirkt.

Wir unterstützten die Stadt Heidenau unter anderem bei der Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung von kommunalen und privaten Bau- und Ordnungsmaßnahmen. Darüber hinaus gehörte die Mitwirkung bei der Erteilung von planungs- und sanierungsrechtlichen Genehmigungen zu unserem Aufgabenbereich.

Ebenso koordinierten wir die Gesamtmaßnahme gegenüber den zuständigen Bewilligungsbehörden, wie dem Regierungspräsidium Dresden und seit 2006 der Sächsischen Aufbaubank. Weiterhin standen wir den privaten Eigentümern unterstützend bei der Beantragung, Durchführung und Abrechnung ihrer jeweiligen Einzelmaßnahmen zur Seite.

Betreut die DSK noch andere Sanierungsgebiete in Sachsen?

Die DSK blickt auf eine Erfahrung aus weit über 1.000 Projekten zurück. Sie ist somit gemessen am verwalteten Treuhandvermögen und einem bundesweiten Auftritt einer der Marktführer im Bereich Stadtentwicklung in Deutschland.

Aufgabe der DSK ist es, Kommunen bei der Vorbereitung und Durchführung

städtebaulicher Aufgaben umfassend zu unterstützen sowie Städten und Gemeinden als Berater zur Seite zu stehen. Zu den Aufgaben gehören die Erschließung von großen Wohn- und Gewerbegebieten einschließlich Bodenordnung, die Vorbereitung und treuhänderische Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, die Realisierung von Umstrukturierungsmaßnahmen (u.a. militärische Konversion), die treuhänderische Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sowie die Leistungen als energetischer Sanierungsträger. Die DSK kann in Sachsen auf einen umfangreichen Erfahrungshintergrund bei der Steuerung von Maßnahmen der Stadterneuerung in mehr als 60 Gemeinden verweisen. Alle in diesem Zusammenhang relevanten Förderprogramme werden verfahrens- und finanztechnisch bearbeitet. In den von der DSK betreuten Maßnahmen sind die Fördermittelbeantragung, die Fördermitteluntersetzung/Nachweisführung sowie die Fördermittelabrechnung der verschiedenen Programme auch in Verbindung mit anderen Förderinstrumenten ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Arbeit. Ich selbst bin als Projektleiterin noch in weiteren Projekten wie z. B. Bad Muskau oder Gablenz tätig.

Welches Projekt hat Ihnen bisher am Besten gefallen?

Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung wurden in Heidenau eine Vielzahl von unterschiedlichen Einzelvorhaben gefördert. Das Spektrum der realisierten Maßnahmen umfasst die Neugestaltung der Ernst-Thälmann-Straße zur verkehrsberuhigten Zone, dem Platz der Freiheit und dem Parkplatz „An der Bahn“ bis hin zum Spielplatz an der Ringstraße. Ebenfalls durchgeführt wurden Ordnungsmaßnahmen wie die Freilegung der ehemaligen Dachpappenfabrik „August Pree“ oder der Ringstraße 23, sie haben, wenn man heute das Ergebnis im Bereich des Marktplatzes oder der Ringstraße sieht, Erstaunliches bewirkt.

Hervorzuheben sind die vielen privaten Investoren, die in den 25 Jahren Stadtsanierung ihre Häuser mit viel Aufwand und Liebe saniert haben. Das Erscheinungsbild des Sanierungsgebietes ist an vielen Stellen geprägt, von den liebevoll und aufwendig sanierten Gebäuden.

Die Bahnhofstraße 8, das sogenannte „Stadthaus“ wurde von 2001 bis 2004 durch die Stadt Heidenau selbst instandgesetzt und modernisiert.

Das Beispiel zeigt, dass auch ein Denkmal als Gemeinbedarfseinrichtung genutzt werden kann und den heutigen Ansprüchen der unterschiedlichen Nutzer standhält.

Nahe dem Stadthaus hat sich aus einem ehemaligen Plattenbau ein modern gestaltetes Mehrzweckgebäude, das sogenannten „Brunneneck“ in der von Stephan-Straße, durch überwiegend private Investitionen entwickelt. Im Erdgeschoss in den modernen Räumen ein neues Domizil fand. Komfortable Arbeitsplätze für Leser und die dort tätigen Bibliothekare, eine Kinderbibliothek und ein Veranstaltungsbereich, sind das Ergebnis umfangreicher Diskurse aller Beteiligten während der Planung und Ausführung.

Bei welchem Objekt gab es den höchsten Arbeitsaufwand?

Ich sprach davon das das Stadthaus und das Brunneneck gelungene Einzelmaßnahmen sind. Bei beiden Objekten waren im Vorfeld umfangreiche Abstimmungen mit den Eigentümern und den Bewilligungsstellen erforderlich. Allein für das Brunneneck war eine Vorbereitungszeit von zweieinhalb Jahren notwendig.

Weit weniger Vorbereitungszeit war für die Einzelmaßnahme Stadthaus erforderlich. Nachdem alle Zuwendungsvoraussetzungen erfüllt waren und die Beschlussfassung durch die städtischen Gremien vorlagen, konnte der Bau starten. Allerdings mussten bei der aufwendigen Sanierung verschiedene Herausforderungen wie z.B. der Abgleich der Baudurchführung mit der Verfügbarkeit der Kassenmittel oder die Einhaltung der denkmalpflegerischen Vorgaben gemeistert werden. All das wurde auf der Basis einer guten Zusammenarbeit zwischen allen am Bau beteiligten Akteuren vollbracht und das Ergebnis lässt sich nach meiner Einschätzung sehen.

Was wünschen Sie Heidenau weiterhin für ihr Stadtzentrum?

Durch den gezielten Einsatz der Städtebauförderung konnte die Identität des Sanierungsgebietes weitestgehend erhalten werden. Es ist mittlerweile gelungen im Sanierungsgebiet Heidenau „Stadtzentrum“ einen Lebensraum für alle Bevölkerungsgenerationen und -schichten zu schaffen.

Ich persönlich würde mich freuen, wenn es gelingt, die noch ausstehenden Maßnahmen und Projekte weiter voranzutreiben und erfolgreich abzuschließen. Der Grundstein wurde durch die 25-jährige Stadtsanierung im Herzen der Stadt gelegt. Aufbauend auf den Ergebnissen braucht es vor allem die Menschen vor Ort, die erfolgreiche Entwicklung in der Stadt Heidenau und der ganzen Region fortzuführen. Die Bürger, die ich vor Ort als kreative, motivierte und immer vorwärts denkend erleben durfte, werden diesen kommenden Aufgaben sicher gewachsen sein.

Abschließend möchte ich mich bei allen Beteiligten für die konstruktive Zusammenarbeit bedanken.

Ich wünsche der Stadt Heidenau und ihren Bürgern und Bürgerinnen für die Zukunft alles Gute und eine weiterhin erfolgreiche Stadtentwicklung.

05 Kosten und Finanzierung

Wie auch in vielen anderen Städten im Osten Deutschlands war auch in Heidenau das Stadtbild vom Verfall gezeichnet und die städtische Infrastruktur mangelhaft. Die in Heidenau bestehenden baulichen, technischen und funktionalen Mängel sollten behoben werden, was aus eigener Kraft nicht möglich gewesen wäre. Erst durch Städtebaufördermittel, die vom Bund, dem Freistaat Sachsen und der Stadt Heidenau bereitgestellt wurden, war der Anfang gemacht, u.a. alle Straßen im Fördergebiet instand zu setzen, Gemeinbedarfseinrichtungen wie

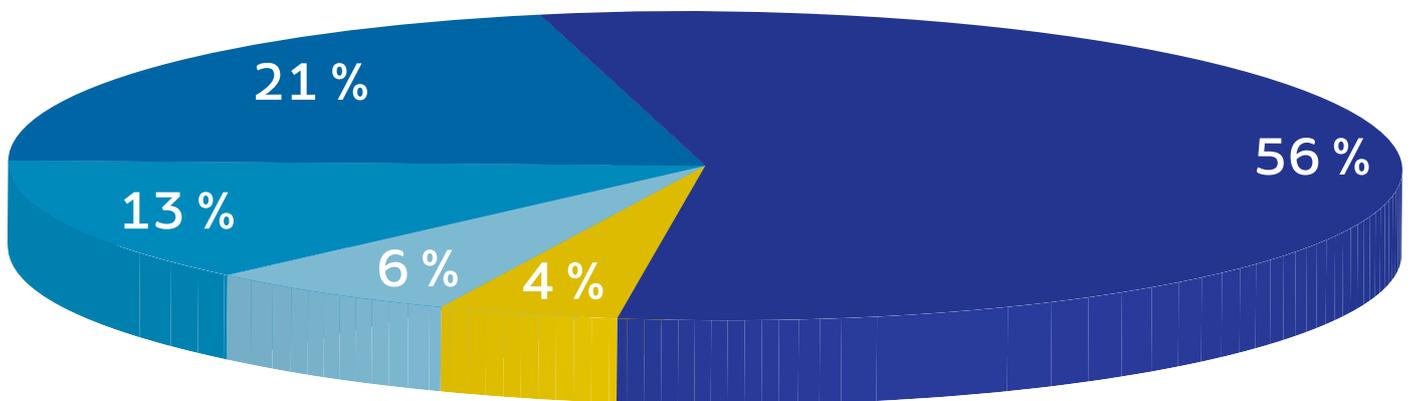
das Stadthaus zu errichten, Spielplätze neu zu gestalten und Parkplätze zu schaffen.

Für insgesamt 40 Baumaßnahmen an Privatgebäuden wurden in diesem Bundesländer-Programm Städtebaufördermittel bereitgestellt, wodurch oftmals die Sanierung erst möglich wurde.

Die Verteilung der eingesetzten Finanzierungsmittel, insgesamt über 14 Mio. Euro, wird in dem folgenden Diagramm ersichtlich. Der Schwerpunkt der Stadt-

sanierung lag zusammenfassend und klar erkennbar bei der Umsetzung der Ordnungsmaßnahmen an Straßen, Wegen, Plätzen und der Baumaßnahmen an Gebäuden, wie dem Stadthaus und dem BrunnenEck. Nicht zu vernachlässigen ist der sanierungsbedingt oftmals notwendige Grund- und Zwischenerwerb der für die weitere städtebauliche Entwicklung erforderlichen Flächen wie u.a. Flächen am Marktplatz, dem Quartier unmittelbar am Marktplatz oder dem Parkplatz an der Bahn sowie dem Wohngebiet „Am Mühlgraben“.

Prozentuale Verteilung der Ausgaben im Rahmen der Stadtsanierung von 1994–2019



Angaben in T€

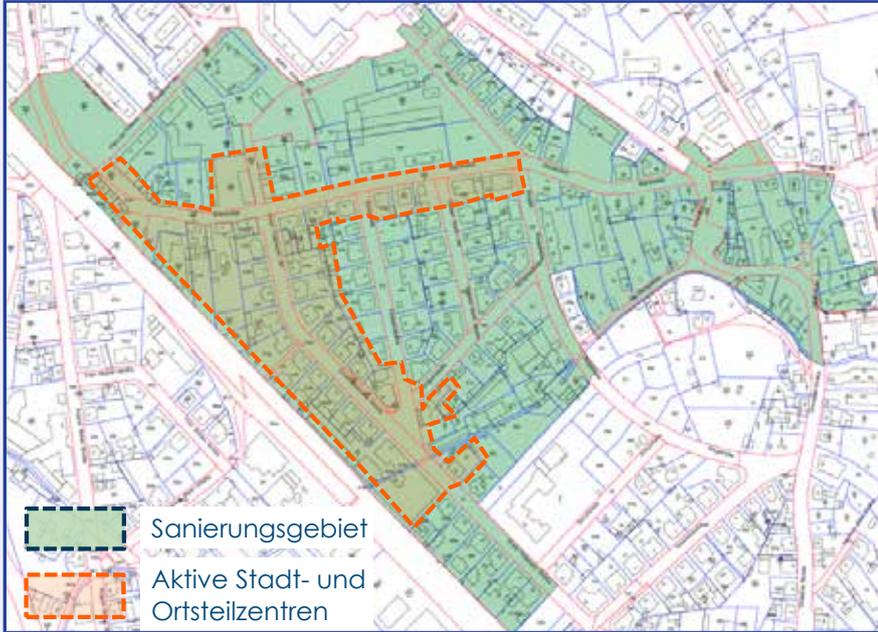
■ Vorbereitungsmaßnahmen (ca. 565)
■ Grunderwerb (ca. 1.800)

■ Ordnungsmaßnahmen (ca. 8.000)
■ Baumaßnahmen (ca. 3.100)

■ sonstige Maßnahmen (ca. 850)



06 Ausblick



Das Sanierungsgebiet wurde mit Wirkung zum 13.04.2019 aufgehoben und die Gesamtgebietsabrechnung gegenüber der Sächsischen Aufbaubank als Bewilligungsstelle erfolgte mit der Übergabe der Abrechnungsunterlagen am 10.07.2020. Dies hat nun zur Folge, dass keine weiteren Maßnahmen aus dem Fördertopf der Stadtsanierung finanziert werden können. Im Weitblick der auslaufenden Fördermittel aus der Stadtsanierung und der Erkenntnis, dass eine Belebung des Stadt-

zentrums nicht allein durch „klassische“ hoch- und tiefbauliche Maßnahmen erreicht werden kann, wurden anderweitige Möglichkeiten von weiteren nachhaltigen Fördermöglichkeiten eruiert. Die Stadt Heidenau beantragte deshalb schon in 2012 im damaligen Bundesländer-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ die Neuaufnahme des Fördergebietes „Heidenau Stadtkern“ Fördererschwerpunkte waren hierbei die Aufwertung des öffentlichen Raumes im

unmittelbaren Stadtzentrum. Die hierzu noch erforderliche Beschlussfassung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgte im Stadtrat am 25.04.2013. Die Entwicklung der konzeptionellen Ansätze beruhte auf einem in 2012 eingereichten einschlägigen Wettbewerbsbeitrag bei „Ab in die Mitte! Die City-Offensive-Sachsen“ unter der Thematik „Im Zentrum geht's rund! Ein Rad greift ins Andere“. Von Bedeutung waren hierbei die Elemente „RAD“ und „RUND“. Diese finden sich u.a. mit einem Zahnrad im Stadtwappen aber auch in der traditionsreichen Industriegeschichte der Stadt Heidenau wieder. Im Rahmen von Informationsveranstaltungen für die Gewerbetreibenden und Informationsschreiben an die Eigentümer wurden im Vorfeld der neuen Gebietsfestlegung die Interessenlagen der vor Ort tätigen Akteure abgefragt und in die Konzeptentwicklung mit integriert. Mit Zuwendungsbescheid vom 22.10.2012 wurde die Fördergebietskulisse „Heidenau Stadtkern“ durch die Sächsische Aufbaubank bestätigt und erste Zuwendungen ausgereicht. Seit dem 01.11.2013 ist in diesem Gebiet ein Zentrumsmanagement tätig. Vielen ist Frau Geißler als Zentrumsmanagerin und als Frau mit dem immer offenen Ohr für alle Zentrumsfragen gut bekannt. Damit konnte eine Schnittstelle zwischen Akteuren vor Ort und der Stadtverwaltung geschaffen werden. Eine monatliche Steuergruppe koordiniert, bündelt und stimmt die zentrenrelevanten Themen-

Der Wettbewerbsbeitrag 2012: „Ab in die Mitte!“



Der Wettbewerbsbeitrag 2015: „Ab in die Mitte!“



06 Ausblick

und Aufgabenfelder ab. Um kreative Aufwertungsmöglichkeiten der Freiräume in der Ernst-Thälmann-Straße auf Grundlage eines Heidenau typischen Mottos entwickeln zu können waren Ideen gefragt. Auch ein Leitsystem als attraktive und unübersehbare Führung zur Stadtmitte sollte entstehen. Unter Einbindung eines Fachbüros für Kunst und Design und der Beteiligung vieler Akteure in 2015 wurden zwei Konzepte entworfen. Das vordergründig zu erwähnende Freiraumkonzept orientierte sich hierbei an den Ergebnissen eines Workshops zum Selbstbild und zur Identitätsbildung von Heidenau und umfasste in dessen Resultat die Heidenauer Industriegeschichte.

Für diese weitergehende Grundidee wurde die Stadt Heidenau in 2015 mit dem zweiten Platz beim Wettbewerb „Ab in die Mitte! Die City-Offensive-Sachsen“ unter der Thematik „Wer will fleißige HEIDENAUER seh'n – der muss in unser ZENTRUM geh'n! ausgezeichnet. Das Preisgeld in Höhe von 20.000 € wurde für die Umsetzung der Freiraumgestaltung verwendet.

Nun folgten den Ideen auch Taten. Auf dem Marktplatz in der „Mitte der Stadt“ findet man deshalb seit 2016 auf einem stadtplanähnlichen Bodenrelief die Industrievielfalt von Heidenau verortet. Auf der Ernst Thälmann-Straße wurden bis September 2020 die sechs Spielskulpturen der für Heidenau typischsten Berufsbilder fertiggestellt. Im Zentrum des mit Sanierungsmitteln umgebauten Abschnittes der Ernst-Thälmann-Straße kann man seit Juli 2020 ein Wasserspiel erleben, welches anhand von berufstypischen Wasserdüsen und -fontänen die Berufsfelder wieder zusammenführt. Damit unterscheidet sich das Wasserspiel von den überwiegend informativ angelegten Teilen des Freiraumkonzeptes und ergänzt diese auf eine belebende Weise.

Somit unterstützt die Umsetzung dieser Freiraumkonzeptideen die individuelle Identität der Stadt und macht diese im Zentrum erlebbar. Für die Wirksamkeit der Maßnahmen im Zentrum gewinnen nunmehr auch angrenzende Stadtquartiere zunehmend an Bedeutung. Während die Verknüpfung mit dem benachbarten Wohngebiet Mügeln sehr gut funktioniert, ist die Anbindung an andere Stadtquartiere, insbesondere westlich des Bahndamms, schwierig. Zudem wirkt sich die massive Unternutzung dort gelegener Gewerbebrachen negativ auf die Frequentierung des Stadtzentrums aus. Mit einer geplanten Neufestlegung einer Gebietskulisse innerhalb des Förderprogramms „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ soll die Entwicklung dieser angrenzenden Quartiere in den Fokus rücken.



Somit bleibt die Entwicklung der Stadtmitte von Heidenau auch weiterhin spannend. Aus den Anfängen der Stadt-sanierung mit seiner Zentrumsschaffung über die Freiraumgestaltung des geschaffenen Stadtkernes werden nun auch weitere zentrennahe Quartiere in die Stadtentwicklung von Heidenau einbezogen.

Alle diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Stadt Heidenau für die Bürgerinnen und Bürger aber auch für die Gäste unserer Stadt noch attraktiver zu gestalten, zu stärken und mit Leben zu erfüllen. Unser Handeln bestimmt hierbei folgende These von Napoleon Hill: „Alle Errungenschaften, alle geschaffenen Reichtümer haben ihren Ursprung in einer Idee“.

Mögen uns die Ideen für Heidenau hoffentlich nie ausgehen...

07 Quellennachweis

Mit freundlicher Unterstützung der Stadt Heidenau

Stadt Heidenau • Dresdner Str. 47 • 01809 Heidenau • www.heidenau.de

Textnachweis:

Die Texte und Ausführungen wurden durch die Stadt Heidenau verfasst, lediglich das 04-Statement der DSK (Seite 22/23) wurde durch die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH zur Verfügung gestellt.

Bildmaterial:

Stadt Heidenau bzw. Archiv der Stadt Heidenau.

Gesundheit und Soziales



**Deutsches
Rotes
Kreuz**

DRK Freital Soziale Dienste gGmbH
Sozialstation Heidenau
Ernst-Schneller-Str. 3
01809 Heidenau

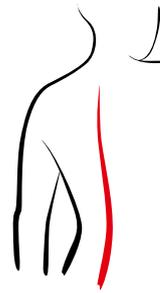


Fürsorge, individuelle und ganzheitliche Pflege in Ihrem persönlichen Umfeld. Ihr freundliches und qualifiziertes Pflegeteam der **Sozialstation Heidenau**

Fragen zu allen Pflegeangeboten sowie zu Leistungen der gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung bzw. zu Privatleistungen?

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin.

Tel. 03529 527160



**PHYSIOTHERAPIE
GEMEINSCHAFTSPRAXIS
ALBRECHT&PECH**

Dohnaer Straße 26
01809 Heidenau
Tel. 03529 598755
Fax 03529 598754

Sedlitzer Straße 2
01809 Heidenau
Tel. 03529 5988675

info@albrecht-pech.de | www.albrecht-pech.de

Montag–Donnerstag 8–18 Uhr | Freitag 8–13 Uhr
Früh- und Spätermine nach Vereinbarung



Tierärzte



**Tierarztpraxis
Dr. Sabine Nachtigall**

Mühlenstraße 22
01809 Heidenau
Tel. 03529 519422



Terminsprechstunde:

Mo. u. Di. 15–18 Uhr
Mi. 9–12 Uhr
Do. 16–19 Uhr
Fr. 15–17 Uhr
Sa. 9–11 Uhr 14-tägig

und nach Vereinbarung

Bestattungen

*Es gibt Momente im Leben, da steht die Welt für einen Augenblick still
und wenn sie sich weiterdreht, ist nichts mehr wie es war...*

Monika Müller
müller
BESTATTUNGEN

01809 Heidenau · Pirnaer Straße 16
Tel.: 03529 510115
E-Mail: muellerbestattungen@web.de

www.muellerbestattungen.com





**ELEKTRO
KIRSCHT**
— MEISTERBETRIEB —



Willkommen bei Ihrem Elektromeisterbetrieb

Mühlenstr. 10 · 01809 Heidenau · Tel. 03529 517709 · Fax 03529 523453
info@elektro-kirsch.de · www.elektro-kirsch.de

**Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft
Heidenau eG** Ihre Vermietung für Heidenau



(03529) 50 38 14 0
www.gwg-heidenau.de

EGATECH GmbH

- Elektroinstallation
- Brandmeldeanlagen
- Einbruchmeldeanlagen
- Gebäudeautomation

Maxim-Gorki-Str. 17
01796 Pirna

www.egatech.de
e-mail: info@egatech.de

Telefon: 03501-491919-0
Telefax: 03501-491919-5
Mobil: 0172-8492685

VERMESSUNGSBÜRO

Dipl.-Ing. (FH) **TILO NAUMANN**

Vermessungsleistungen aller Art

Friedrich-Engels-Str. 8
01809 Heidenau

Tel.: 03529 59888-0
Fax: 03529 59888-29

E-Mail:
info@vb-naumann.de

www.vb-naumann.de



Ihr Malermeisterbetrieb im Heidenauer Brunneneck

Heidenauer Maler
Meisterbetrieb Olaf Karsch

01809 Heidenau · Von-Stephan-Str. 4
Tel.: 03529 5038162 · Fax: 03529 5038163
Mobil: 0171 8280472 · E-Mail: info@heidenauer-maler.de
www.heidenauer-maler.de

WERKZEUGE & MOTORGERÄTE
ROBERTO ROCH

VERKAUF · VERLEIH · SERVICE

Müglitztalstraße 20
01809 Dohna

Tel. 03529 519462
Fax 03529 523948

roberto.roch@t-online.de
www.roberto-roch.de



FALK MÜLLER

— Meisterbetrieb —



Sanitär | Heizung | Solar | Bauklempnerei

Tel. 0162 9719025
E-Mail shk-mueller@web.de

Parkstraße 1
01809 Heidenau

TISCHLEREI
STROHBACH
seit 1903
DOHNA im Gewerbegebiet

Fenster · Türen · Rolläden

- Tischlerarbeiten und Restaurierungsarbeiten aller Art
- Bauelemente und Montagen
- Neu- und Reparaturverglasungen



Tischlermeister Frank Strohbach

01809 Dohna · Gewerbering 13
Telefon/Fax 03529 517226
Mobil 0179 1269313
E-Mail: tischlerei@fstrohbach.de

Automatendreherei



**Drehen mit
Leidenschaft**

SUSA S. Sauer GmbH & Co.KG
Hauptstraße 74
01809 Heidenau
Telefon: 03529 - 50106 - 0

www.SUSA-Sauer.de



© industrieblick - Fotolia.com