

# Was wird aus den Hufwiesen ?

*Positionspapier im Vorfeld der Wahlen zum neuen Stadtrat am 25. Mai 2014  
Hufwiesen Trachau e.V. – überarbeitete Version, Mai 2014*

Thesen:

1. Um die Hufwiesen in Dresden-Trachau ist schon viel gestritten worden, aber die beiden wichtigsten Fragen bleiben noch immer offen. Sie lauten: Worin liegt das städtebauliche Potential dieses Ortes? Und wie läßt es sich am besten erschließen?
  2. Die Hufwiesen sind ein besonderer Ort. Sie bestehen aus einem Kern von urbarem Land mit einer 800-jährigen Geschichte. Darum herum gruppieren sich ein Dorfkern aus der Zeit um 1800, außerdem Straßenzüge aus der Gründerzeit und Reformsiedlungen des frühen 20. Jahrhunderts. Mit anderen Worten: Von den Hufwiesen aus ist noch lebendig und mit allen Sinnen faßbar, welchen Weg Dresden bei der Verstädterung in den letzten 200 Jahren zurückgelegt hat.
  3. Unser Verein tritt dafür ein, diese besondere Verbindung von bäuerlich geprägter Landschaft, Dorfkern und Prototypen der Verstädterung zu erhalten und bewußt zu entwickeln. So werden die Hufwiesen zu einem Ort der Inspiration für die weitere Entwicklung Dresdens.
  4. Unser Verein trägt auf zwei Wegen dazu bei: Zum einen treiben wir die städtebauliche Debatte voran. Nach der Bürgerbefragung im Herbst 2013 bereiten wir für den Sommer 2014 eine Wahrnehmungswerkstatt vor. Zum anderen entwickeln wir konkrete Vorschläge für die Gestaltung der Hufwiesen als Bürgergrün: öffentlich zugänglich, naturnah gestaltet und unterhalten durch bürgerschaftliches Engagement.
  5. Von der Politik wünschen wir uns: Bekennen Sie Farbe! Engagieren Sie sich in der Debatte um das städtebauliche Potential der Hufwiesen! Senden Sie klare Signale an die derzeitigen Eigentümer der Hufwiesen, um die aktuelle Blockade zu überwinden! Helfen Sie mit beim Erwerb der Grundstücke von dem aktuellen Haupteigentümer! Die Hufwiesen dürfen nicht noch auf Jahre hinaus brachliegen – zum Nachteil aller Beteiligten. Es gilt, wirtschaftliche Interessen zu achten, aber auch die besonderen Qualitäten der Hufwiesen für die Zukunft zu bewahren.
-

## **Gliederung**

### **EINLEITUNG**

### **EIN BESONDERER ORT**

### **EIN VEREIN UND EINE VISION**

### **BÜRGERGRÜN**

### **WAHRNEHMUNGSWERKSTATT**

### **DIE ROLLE DER POLITIK: FARBE BEKENNEN!**

### **SIGNALE AN DIE EIGENTÜMER**

### **UNTERSTÜTZUNG BEIM ERWERB DER GRUNDSTÜCKE**

### **ANHANG: GEDANKEN ZU EINER BEBAUUNG AN DEN HUFEWIESEN**

#### **Einleitung**

Von den Hufewiesen in Dresden-Trachau war in den letzten drei Jahren unter Fachpolitikern, in der Verwaltung und auch in der Öffentlichkeit viel die Rede. Im Vordergrund stand dabei die Auseinandersetzung um Baurecht für den derzeitigen Haupteigentümer. Immer wieder ging es darum, wieviel nun gebaut werden darf oder auch nicht.

Eine viel wichtigere Frage geriet darüber ins Abseits, nämlich die Frage nach dem städtebaulichen Potential der Hufewiesen. Was ist das Besondere an diesem Ort? Was ist das, was sich zu entwickeln lohnt, damit davon möglichst langfristig Impulse für die Stadt ausgehen?

Von unserer Antwort auf diese Fragen und von den Konsequenzen daraus handelt dieses Positionspapier. Wir beschreiben darin das Besondere an den Hufewiesen, skizzieren Etappen einer städtebaulichen Debatte, umreißen unsere Vorschläge für die künftige Gestaltung der Hufewiesen und erläutern unsere Erwartungen an die politisch Verantwortlichen in Dresden und auch im Freistaat Sachsen.

Wir verstehen uns nicht als Nein-Sager oder Wutbürger. Es geht uns um eine umfassende städtebauliche Lösung für die Hufewiesen. Das schließt auch das Nachdenken über eine bauliche Entwicklung an den Hufewiesen ein. Ein Anhang enthält dazu einige Gedanken und Anregungen aus unserer Sicht.

### **Ein besonderer Ort**

Die Hufewiesen liegen direkt am stimmungsvollen historischen Anger von Alttrachau. Der Dorfkern bildete sich in dieser Form nach dem verheerenden Elbe-Hochwasser von 1784 heraus, nachdem die Poststraße nach Meißen weiter landeinwärts verlegt worden war (heute die Leipziger Straße). Die dazugehörigen Felder wurden schon im 13. Jahrhundert durch die Domherren von Meißen urbar gemacht. Noch fast ein Jahrhundert nach der Eingemeindung von Trachau, nämlich bis zur Wende 1990, bestellten Bauern und Erwerbsgärtner hier ihr Land.

Heute liegen der Anger und die 13 Hektar bäuerlich geprägter Landschaft mitten in der Großstadt. In ihrer Verbindung bilden sie das Herz, das in den Hufewiesen schlägt. Darum herum gruppieren sich in unmittelbarer Nachbarschaft stattliche Häuserzeilen aus der Gründerzeit (Teichstraße, Leipziger Straße, Wilder-Mann-Straße) sowie mehrere Reformsiedlungen aus der Zeit des gesellschaftlichen Aufbruchs vor und nach dem Ersten Weltkrieg (vor allem die Hans-Richter-Siedlung).

Mit anderen Worten: Rund um die Hufewiesen kann man auf engstem Raum den Weg der Verstädterung nachvollziehen, den Dresden vom ausgehenden 18. Jahrhundert bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts gegangen ist. Und das alles ist kein Museum - es lebt!

Das ist eine erstaunliche Geschichte. Das ist es, was die Hufewiesen zu einem besonderen Ort macht.

### **Ein Verein und eine Vision**

Im Verein Hufewiesen Trachau e.V. engagieren uns für die Hufewiesen, weil wir sie als bäuerlich geprägte Landschaft mitten in der Stadt bewahren wollen. Wir wollen die Hufewiesen so gestalten, daß ihre erstaunliche Geschichte spürbar bleibt. Denn wenn das gelingt, dann wird dieser Ort zu einem Ort der Inspiration – für uns, für unsere Kinder und auch für deren Nachkommen. Daraus werden auch neue Unternehmungen entstehen, die dem Stadtteil und ganz Dresden gut tun. Sie können vielfältige Formen annehmen: als nachbarschaftliche Initiativen, als

kreative Ideen oder auch als neue Geschäftszweige.\*

Deshalb setzen wir uns dafür ein, daß über die Hufewiesen laut nachgedacht und diskutiert wird. Im Herbst 2013 hat unser Verein eine Bürgerbefragung organisiert. 1.200 Menschen nahmen an einer Umfrage teil und beschrieben ihre Vorstellungen von der Zukunft der Hufewiesen. Außerdem veranstalteten wir zwei Bürgerspaziergänge mit Freiraumplanern und Vertretern des Ortsamtes, einen Gesprächsabend mit Fachleuten für Landschaftsplanung und zwei offene Ideenwerkstätten von je vier Stunden Dauer in Zusammenarbeit mit der Landeszentrale für politische Bildung und dem Büro *transform* aus Berlin. Die Ergebnisse der Bürgerbefragung werden auf [www.hufewiesen.de](http://www.hufewiesen.de) dokumentiert. Für den Sommer 2014 bereiten wir eine Wahrnehmungswerkstatt® vor.

Zugleich entwickeln wir eigene Vorschläge dafür, wie die Hufewiesen künftig gestaltet werden können. Bei den beiden Ideenwerkstätten im Herbst 2013, den sogenannten „Bazaren der Möglichkeiten“, haben die Teilnehmer vielfältige Anregungen zusammengetragen. Seither haben mehrere Arbeitsgruppen im Verein diese Gedanken vertieft, abgewogen und weiterentwickelt, auch durch Gespräche mit potentiellen Partnern, mit Fachleuten und mit Verantwortlichen in der Stadtverwaltung.

Die Frage nach der künftigen Gestaltung der Hufewiesen ist aus unserer Sicht vielschichtig. Die Kunst besteht darin, das Besondere der Hufewiesen zu bewahren, aber nicht als Idyll oder als Freilichtmuseum. Das wäre gleichbedeutend mit Erstarrung. Zu einem Ort der Inspiration werden die Hufewiesen nur, indem Freiräume geschaffen werden, um aus der historisch gewachsenen Identität heraus neue Entwicklungen zu stiften. Gerade der Kontrast zwischen natürlichen und städtischen Räumen soll anregend wirken, damit die ökologischen Netzwerke auf den Hufewiesen ebenso gedeihen wie die menschlichen Netzwerke rund um sie herum.

Das gilt auch für die Trägerschaft: Nicht behördliche Planung, sondern bürgerschaftliches Engagement soll die entscheidenden Impulse bei der Gestaltung der Hufewiesen setzen.

Unsere Vorschläge für die Bewahrung der Hufewiesen werden wir im Juni 2014 veröffentlichen. Das tun wir, um zu veranschaulichen, wie das aussehen kann, also um unserer Vision ein Gesicht zu geben. Die Vorschläge bilden aber nur

*Nebenbei bemerkt: In einem solchen Ansatz drückt sich aus unserer Sicht der „Dresdner Geist“ aus. Er setzt sich zusammen aus einer ganz eigenen Mischung von Pffiffigkeit, Sinn für das Musische und Gestaltungskraft. Das Dresden Marketing hat diesen Geist jüngst in einer Imagebroschüre als Beilage zur Wochenzeitung DIE ZEIT treffend und gewitzt beschrieben ([DresdenMagazin](#), Edition 2014).*

einen Zwischenschritt. Denn zum einen wollen wir auch diese Ergebnisse öffentlich diskutieren. Zum anderen wird sich erst im Zusammenhang mit einer Gesamtlösung für das Gelände zeigen, auf welchen Wegen und in welchem Umfang die Idee von der Bewahrung der Hufewiesen als grünes Herz der umliegenden Quartiere tatsächlich umgesetzt werden kann.

## **Bürgergrün**

Unser Ziel ist es, die Hufewiesen künftig so zu gestalten, daß sie als grünes Herzstück einer erstaunlichen städtebaulichen Geschichte ihr Potential entfalten können.

Drei Elemente kennzeichnen unseren Ansatz:

1. Die Hufewiesen bleiben öffentlich zugänglich.
2. Sie werden bäuerlich und naturnah gestaltet.
3. Die Pflege wird durch bürgerschaftliches Engagement und geschickte Bewirtschaftung gewährleistet: Der Stadt entstehen keine Kosten.

Die Überlegungen zur Gestaltung und zur Trägerschaft seien hier noch etwas genauer erläutert:

- **Bäuerlich und naturnah:** Wir wollen die Hufewiesen als extensiv bewirtschaftete bäuerliche Kulturlandschaft gestalten. Dieser Ansatz verbindet zwei Vorteile: Zum einen entsteht ein ökologisch besonders reichhaltiges Biotop; zum anderen bleibt die Aura eines Freiraumes mitten in der urbanen Dichte erhalten. Auf diese Weise bereichern wir die schon reiche Geschichte des Dresdner Stadtgrüns um einen neuen Akzent. Konkrete Elemente sollen sein: Waldstücke, Streuobstwiesen mit Weidewirtschaft, Magerwiese, Bienenweide, Hecken, individuelle bäuerliche Gärten auf Teilen der ehemaligen Hufen und eine Festwiese für Veranstaltungen.
- **Bürgergrün:** Die Hufewiesen werden genutzt und gepflegt durch die Bürger. Das können Familien sein oder Freundeskreise, aber auch Vereine, Einrichtungen in der Nachbarschaft wie Unternehmen, Kindergärten und lokale Organisationen des Umwelt- und Naturschutzes. Die Koordination übernimmt ein Verein. Mit anderen Worten:
  - Es entsteht kein Pflegeaufwand für die Stadt.
  - Dresdens Westen bekommt mit den künftigen Hufewiesen endlich ein

öffentliches Grün in nennenswertem Umfang.

- Die Pflege der Hufewiesen wird durch Eigenleistungen, Pachteinnahmen und Veranstaltungen finanziert. Der Stadt entstehen keine Kosten.

Gestaltung und Bewirtschaftung der Hufewiesen greifen eng ineinander. Bis zum Juni 2014 wollen wir dazu Vorschläge formulieren. Sie werden einen doppelten Zweck erfüllen: Zum einen wird die Vision konkret. Zum anderen liefern wir damit eine Grundlage für eine weitere öffentliche Debatte.

### **Wahrnehmungswerkstatt**

Um die städtebauliche Debatte zu den Hufewiesen weiter voranzutreiben, arbeitet unser Verein eng mit der Gruppe *transform* aus Berlin zusammen ([www.transform-info.de](http://www.transform-info.de)). *transform* hat sich auf Aufgaben an der Schnittstelle von Architektur und Projektentwicklung spezialisiert. Im Jahre 2013 wurde *transform* im Wettbewerb „Deutschland – Land der Ideen“ für ein Projekt in der Lausitz ausgezeichnet.

*transform* hat schon an der Bürgerbefragung zu den Hufewiesen im Herbst 2013 mitgewirkt. Dabei moderierten sie mit viel Einfühlungsvermögen und Konzentration einen „Bazar der Möglichkeiten“. Aus dieser Kooperation ist die Idee entstanden, auch das Werkzeug einer Wahrnehmungswerkstatt® auf die Hufewiesen zu übertragen. Dabei handelt es sich um ein Verfahren der Ortserkundung, das von *transform* eigens entwickelt worden ist, um die verborgenen spezifischen Stärken von Orten auszuspielen und daraus gezielt Ansätze für eine langfristig erfolgreiche Entwicklung abzuleiten. *transform* hat Wahrnehmungswerkstätten schon an so prominenten Orten wie dem Kulturforum, dem ehemaligen Palast der Republik und der Gedenkstätte Bernauer Straße in Berlin durchgeführt.

Wichtig: Im Vordergrund stehen möglichst konkrete Wahrnehmungen. Sie dienen als Wegweiser hin zu angemessenen Nutzungen für den jeweiligen Ort. Es geht also um die Erfassung allgemeiner Grundlagen. Erst in einem weiteren Schritt – und schon nicht mehr im Rahmen der Wahrnehmungswerkstatt – stellt sich dann die Frage nach konkreten Szenarien der Entwicklung. Erst dann stellt sich also auch die Frage, die in Bezug auf die Hufewiesen so umstritten ist, nämlich ob die gewünschten Nutzungen eher durch bauliche Entwicklung oder durch Freiraumgestaltung ermöglicht werden sollten.

Genau darin liegt der besondere Wert einer Wahrnehmungswerkstatt für die Hufewiesen. Sie bietet einen doppelten Nutzen: Zum einen gewinnen alle

Beteiligten Erkenntnisse darüber, wie sich der Charakter des Ortes am besten in Nutzungen fruchtbar machen läßt. Zum anderen ermöglicht eine Wahrnehmungswerkstatt einen freien Gedankenaustausch zwischen wichtigen Beteiligten. Man spricht sehr intensiv miteinander, aber das geschieht im Vorfeld möglicher Konflikte. Auf diese Weise kann Vertrauen gebildet werden. Das ist eine wichtige Voraussetzung für eine Einigung über die künftige Verwertung und Entwicklung der Hufewiesen.

Aus diesen Überlegungen heraus stellen wir uns eine Wahrnehmungswerkstatt für die Hufewiesen nicht als öffentliche Veranstaltung vor. Vielmehr sollten dazu diejenigen zusammenkommen, die auf die eine oder andere Weise eine konkrete Rolle bei der Suche nach einer Lösung für die Hufewiesen spielen können. Das sind aus unserer Sicht zuallererst die aktuellen Eigentümer, außerdem Vertreter unseres Vereins sowie Projektentwickler und mögliche Investoren und schließlich Vertreter der zuständigen Behörden und auch Politiker. Das Format eignet sich für Gruppen bis zu vierzig Personen.

Wir streben an, die Wahrnehmungswerkstatt noch im Sommer 2014 zu veranstalten. Die Kosten für eine ganztägige Veranstaltung mit Vor- und Nachbereitung und Dokumentation betragen rund 4.500 Euro.

Es ist übrigens das erste Mal, daß in Dresden eine Wahrnehmungswerkstatt eingesetzt wird, um in einem konkreten städtebaulichen Konflikt Perspektiven für eine Lösung zu eröffnen. Das liegt natürlich im Interesse des Vereins und auch im Interesse der Eigentümer. Aus unserer Sicht liegt dieses Experiment aber auch im öffentlichen Interesse, weil es dazu beiträgt, eine über Jahre schwelende Blockade aufzuheben. Wir schlagen deshalb vor, die Kosten für die Wahrnehmungswerkstatt zwischen den Eigentümern, dem Verein und der Stadt aufzuteilen.

### **Die Rolle der Politik: Farbe bekennen!**

Was kann die Politik für die Hufewiesen tun? Wir erwarten keine Wunder von oben. Die Hufewiesen werden sich langfristig am ehesten tatsächlich zu dem von uns gewünschten inspirierenden Ort entwickeln, wenn diese Vision von Anfang an von den Bürgern selbst gestaltet wird. Das ist wohlverstandener „Dresdner Geist“.

Was wir aber erwarten, ist, daß die Politik Farbe bekennt. Denn: Bei den Hufewiesen geht es nicht nur um Partikularinteressen und um Baurecht Ja oder Nein. Es geht um einen besonderen Ort und um eine weit reichende

städtebauliche Debatte.

Die Politik ist gefragt als Motor für eine Gestaltung der Stadt, die über Partikularinteressen hinausgreift und die eine langfristig nachhaltige Entwicklung ermöglicht. Sie ist gefragt als ausgleichende Kraft gegenüber einem Immobilienmarkt, der nur zu oft allein durch kurzfristige Preissignale gesteuert wird. Das ist ein wichtiger Grundgedanke im deutschen Planungsrecht. Deshalb wird der Politik das letzte Wort bei Bebauungsplänen überlassen, und deshalb werden die Rechte der Eigentümer von Grundstücken gezielt beschränkt.

Wir wünschen uns, daß unsere Volksvertreter sich auf diese Rolle besinnen. Unser Appell:

- ▶ Äußern Sie sich öffentlich zu den Hufewiesen!
- ▶ Unterstützen Sie unsere Bemühungen um eine städtebauliche Debatte zur Zukunft der Hufewiesen!
- ▶ Mischen Sie sich ein in die Suche nach einer Lösung!

### **Signale an die Eigentümer**

Wie wichtig es ist, daß die Politik sich in die Suche nach einer Lösung für die Hufewiesen einmischt, das zeigt ein Blick auf die bisherigen Bemühungen. Seit dem Sommer 2011 hat unser Verein mehrmals mit dem Haupteigentümer der Hufewiesen verhandelt. Das ist die MBG Trachau GmbH & Co KG. Ihr gehören derzeit gut 10 der insgesamt etwas 13 Hektar auf den Hufewiesen. Die MBG Trachau ist aus der Insolvenz der Münchener Baugesellschaft im Jahre 2007 hervorgegangen. Sie gehört zu 100% zu der ADLER Real Estate AG in Hamburg.

Bei den Verhandlungen ging es um folgende Themen:

- ein Optionsvertrag zum Kauf des Geländes,
- eine Zwischennutzung unter Übernahme des Haftungsrisikos
- und der Vorschlag, gemeinsam in einem öffentlichen Dialog nach Lösungen für die städtebauliche Entwicklung des Geländes zu suchen.

Leider hat keiner unserer Vorstöße zu greifbaren Ergebnisse geführt. Ein wesentlicher Grund dafür liegt in den unklaren Rahmenbedingungen. Ein weiterer Grund liegt darin, daß die Vertreter der beiden beteiligten Unternehmen planungsrechtliche Einschränkungen offensichtlich nicht zur Kenntnis nehmen



wollen. Sie gehen vielmehr unbeirrt davon aus, daß das Gelände maximal zu verwerten sei.

Die negativen Auswirkungen dieser beiden Faktoren stellen sich folgendermaßen dar:

- Der Kauf auf Option war auf Vermittlung unseres Vereins durch einen Dresdner Projektentwickler angeboten worden. Dabei sollte der Verein einen Teil des Geländes als öffentliches Grün entwickeln. Die ADLER Real Estate lehnte das Geschäft jedoch ab, weil für sie nicht kalkulierbar war, wie hoch der zu erwartende Erlös ausfallen würde und wann das Geschäft realisiert werden könnte.
- Eine Zwischennutzung des Geländes hatte unser Verein angeboten, um die Hufewiesen wieder öffentlich zugänglich zu machen und das Gelände zu pflegen. Ein ähnliches Arrangement mit einer Pferdehalterin hatten die Eigentümer in den Jahren 1999 bis 2012 zugelassen. Seit 2012 lehnt die ADLER Real Estate das jedoch ab, weil sie damit nach ihrer Einschätzung ein wichtiges Druckmittel in dem Tauziehen um Baurecht aus der Hand geben würde. Stattdessen beschäftigt das Unternehmen einen Wachdienst, der die Aufgabe hat, Spaziergänger am Betreten der Hufewiesen zu hindern. Die zunehmende Verwilderung des Geländes nimmt die ADLER Real Estate dabei in Kauf.
- Den Vorschlag eines öffentlichen Dialogs über die Zukunft der Hufewiesen ließ die ADLER Real Estate unbeantwortet. Stattdessen hat sie im Mai 2013 eine Unternehmensberatung damit beauftragt, ein Konzept für die Verwertung der Hufewiesen zu entwickeln. Das Einschalten externer Berater soll offenbar die Aussichten auf eine erfolgreiche Durchsetzung der eigenen Vorstellungen erhöhen. In den Jahren 2011/12 scheiterte nämlich schon einmal ein von der ADLER initiiertes Planungsverfahren an massiven Einsprüchen durch verschiedene Träger öffentlicher Belange und an 1700 Unterschriften gegen das Vorhaben (Vorentwurf B-380).
- Den erhofften Erlös für die Grundstücke im Besitz der MBG Trachau beziffert der Vorstand der ADLER Real Estate mit mindestens 5 Millionen Euro. Dabei geht es um rund 10 Hektar Land. Das entspricht mindestens 50 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise einer Vervierfachung des eingesetzten Kapitals. Die ADLER Real Estate zahlte im Jahre 2007 rund 1,3 Millionen Euro für die Übernahme der Grundstücke aus der Insolvenz der Münchener Baugesellschaft (vgl. die Eröffnungsbilanz der Nachfolgegesellschaft MBG Trachau). Nach Auskunft von Immobiliensachverständigen wäre eine solche

Forderung nur angemessen, wenn auf den gesamten Hufewiesen Baurecht bestünde und wenn das Gelände bereits erschlossen wäre. Beide Bedingungen sind nicht einmal ansatzweise erfüllt.

Um das jahrelange Aussitzen und aneinander Vorbeireden zu beenden, wünschen wir uns ein politisches Signal des Stadtrats. Es geht dabei nicht um eine abschließende Entscheidung. Es geht vor allem darum, für alle Beteiligten den Rahmen abzustecken, in dem sich aus Sicht der Politik eine städtebauliche Lösung für die Hufewiesen bewegen sollte.

Konkret schlagen wir vor:

- **Der Stadtrat hebt den „Bebauungsplan Nr. 10 Altrachau“ auf.**

Dieser Plan stammt noch aus den 1990er Jahren. Er sah vor, die Hufewiesen komplett mit mehrgeschossigen Wohnblöcken zu bebauen. Der Stadtrat hatte die Aufstellung beschlossen; der Plan wurde aber nicht verabschiedet und nach 2002 zurückgestellt, weil die Hufewiesen bei dem damaligen Hochwasser zu drei Vierteln überschwemmt waren. Inzwischen ist der Entwurf B-10 nicht mehr umsetzbar. Denn durch Bundesgesetz wie auch auf Landesebene sind die Auflagen zum Schutz vor Fluglärm deutlich verschärft worden. Da die Hufewiesen in der Einflugschneise des Dresdner Flughafens liegen, wirkt sich das unmittelbar auf die Bauleitplanung für dieses Gebiet aus.

- **Der Stadtrat bekennt sich zu einer Entwicklung der Hufewiesen gemäß ihrem Potential im hier beschriebenen Sinne.**

Die künftige städtebauliche Entwicklung soll den historischen Anger und die zugehörige bäuerliche Kulturlandschaft als Kern bewahren und sich davon inspirieren lassen.

### **Unterstützung beim Erwerb der Grundstücke**

In den 1990er Jahren galten die Hufewiesen als Bauerwartungsland. Das Gelände wurde in einer entsprechenden Liste aufgeführt, welche die Stadtverordnetenversammlung kurz nach der Wende beschlossen hatte. Heute, fast ein Viertel Jahrhundert später, stellt sich die Lage anders dar. Mehrere Aspekte sprechen gegen eine Entwicklung der Hufewiesen als Bauland:

- Fluglärm: Nach den rechtsgültigen amtlichen Prognosen gehören die

Hufewiesen zum sogenannten Siedlungsbeschränkungsbereich im Umfeld des Dresdner Flughafens. Nach dem Inkrafttreten des neuen sächsischen Landesentwicklungsplans im August 2013 ist in diesen Gebieten der Neubau von Wohnungen nicht mehr zulässig.

- **Bahnlärm:** Die Hufewiesen werden im Norden durch die Bahnstrecke Dresden-Radebeul begrenzt. Schon jetzt ist der Lärm durch nächtliche Güterzüge erheblich. Nach dem Abschluß des derzeit laufenden Ausbaus der Strecke wird diese Belastung voraussichtlich noch zunehmen. Auch planungsrechtlich wird Bahnlärm stärker beachtet werden müssen, wenn die sogenannte Schienenbonus wie angekündigt im Jahre 2015 wegfällt.
- **Hochwasser:** Die Hufewiesen liegen zu drei Vierteln im Bereich eines HQ-100-Hochwassers, wie es nach den Überschwemmungen im August 2002 definiert worden war. Mit dem Hochwasser im Juni 2013 sind die fachlichen Grundlagen für die Hochwasser-Prognosen ins Wanken geraten. Die Auswirkungen für die Bauleitplanung sind derzeit nicht absehbar. Sicher scheint, daß es mehrere Jahre dauern wird, bevor neue Grundlagen vorliegen. Erst danach wird man ein förmliches Planungsverfahren zu den Hufewiesen einleiten können.

Die Abwägung von Lärmschutz und Hochwasserschutz führt zu dem Schluß, daß es sinnvoll ist, die Hufewiesen als grünes Herz für die umliegenden Quartiere zu erhalten und nicht zu bebauen. Das deckt sich mit unserer Einschätzung von dem besonderen städtebaulichen Potential der Hufewiesen.

Der derzeitige Haupteigentümer sieht das naturgemäß anders. Die Rücksichtnahme auf Lärmschutz und Hochwasserschutz verringert drastisch die Aussichten auf einen Gewinn und verschiebt den Zeitpunkt entsprechender Geldflüsse in unbestimmte Ferne. Als Konsequenz daraus droht Stillstand. Der Vorstand der ADLER Real Estate AG hat angekündigt, das Gelände auf Jahre hinaus brach liegen zu lassen, falls eine „angemessene“ Verwertung derzeit nicht möglich sein sollte. Das wiederum kann nicht im Interesse der Stadt liegen. Gefragt ist eine Lösung, bei der die Bemühungen um den Schutz vor Fluglärm und Hochwasser auf den Hufewiesen nicht in Absperrung und Verwahrlosung münden.

Wir sehen die Lösung in einem raschen Verkauf der Grundstücke im Besitz der MBG Trachau. Die Bereitschaft dazu hat die ADLER Real Estate schon im Sommer 2011 signalisiert.

Wir wünschen uns, daß die Stadt beim Erwerb der Grundstücke die Rolle eines Geburtshelfers übernimmt. Dabei geht es weniger um einen finanziellen Beitrag als vielmehr um gestalterische Unterstützung bei der Neuregelung der

Eigentumsverhältnisse. Der Aufwand für den städtischen Haushalt soll möglichst gering gehalten bzw. neutralisiert werden.

Folgende **Varianten** prüfen wir zur Zeit:

- **A: Eine gemeinnützige GmbH übernimmt die MBG Trachau.**

Die gemeinnützige GmbH wird von zwei Gesellschaftern gebildet, nämlich zum einen durch eine eigens dafür geschaffene Stiftung, zum anderen durch die Landeshauptstadt Dresden. Beide zahlen Betriebskapital ein und ermöglichen damit die Übernahme der MBG Trachau. Die neue gGmbH überwacht die Umgestaltung zu einem Bürgergrün, entwickelt dafür Nutzungsangebote und tritt als Projektentwickler für eine mögliche Bebauung am Rande des neuen Bürgergrüns auf. In den folgenden Jahren wird die Stadt schrittweise ausbezahlt, bis die Stiftung alleiniger Gesellschafter ist. Ermöglicht wird dies durch den Verkauf von Baugrundstücken, durch Einnahmen aus der Nutzung des Bürgergrüns (zum Beispiel durch Veranstaltungen) sowie durch das Einwerben von Spenden bzw. Zustiftungen.

- **B: Die Stadt erwirbt die Grundstücke von der MBG Trachau.**

In dieser Variante investiert die Stadt mehr, kann dafür aber auch die städtebauliche Entwicklung auf den Hufewiesen stärker bestimmen. So könnte die STESAD mit der Projektentwicklung beauftragt werden. Falls gewünscht, können am Rande der Hufewiesen auch Bauten im kommunalen Eigentum entstehen. Einnahmen entstünden dann aus dem Verkauf von Baugrundstücken bzw. aus der Bewirtschaftung der neuen Bauten, aber auch aus der Bewirtschaftung des Bürgergrüns (wie in Variante A).

- **C: Eine Stiftung erwirbt das Gelände und stellt es dem Verein bzw. dessen möglichen Partnern gegen Erbpacht zur Verfügung.**

Die Erbpacht wird umso günstiger ausfallen, je besser es gelingt, den Kaufpreis durch Zustiftungen zu decken. Auch hier kann die Stadt eine wichtige Rolle in der Umsetzung spielen: durch Unterstützung einer entsprechenden Kampagne, und auch durch eigene Beiträge.

Wichtig: In allen Varianten bietet unser Verein an, die Hufewiesen als öffentlich zugängliches Bürgergrün im oben beschriebenen Sinne zu gestalten und zu unterhalten, so daß der Stadt dafür keine Kosten entstehen.

Über Vor- und Nachteile der Varianten für einen Erwerb der Hufewiesen, über

mögliche Alternativen und zu den Kosten des Erwerbs gibt es noch einiges zu sagen. Diese Fragen erörtern wir gerne in weiteren Beratungen auf politischer Ebene und mit Hilfe von Sachverständigen.

Kontakt:

Anja Osiander, Jens Hänsch  
Tel. 0351 - 80 10 474  
vorstand@hufewiesen.de  
% Alttrachau 31, 01139 Dresden

weitere Informationen:

[www.hufewiesen.de](http://www.hufewiesen.de)

## **Anhang: Gedanken zu einer Bebauung an den Hufewiesen**

Zu einer städtebaulichen Debatte über die Hufewiesen gehören Ideen für eine Bebauung an den Hufewiesen. Das sieht auch unser Verein so. Wir wünschen uns allerdings, daß diese Ideen aus der Eigenart des Ortes heraus entwickelt werden. Von diesem Leitgedanken her stellen wir hier einige Überlegungen vor.

Noch einmal: Wir verstehen die hier vorgestellten Ideen als Anregungen, nicht als fertig ausgearbeitete Vorschläge. Wir wünschen uns eine Debatte, die von der Eigenart des Ortes ausgeht und von möglichst aussichtsreichen Nutzungen im Sinne dieser Eigenart. Erst auf dieser Grundlage erscheint es sinnvoll, auch die Frage nach einer Bebauung an den Hufewiesen aufzugreifen.

- **Hofgemeinschaft (Wohnen) in Alttrachau**

Im Anger von Alttrachau existiert zwischen den Gehöften Alttrachau 25 und 27 (letzteres heute brachliegend) eine Baulücke. Das Flurstück gehört der MBG Trachau. Hier könnte ein Dreiseithof entstehen, angepaßt an die Auflagen der Dorfkernerhaltungssatzung für Alttrachau.

- **Museum für Theodor Rosenhauer**

Der Maler, der innige und sehr filigran gearbeitete Stilleben, Porträts und Landschaften in Öl schuf, lebte und arbeitet fast sein ganzes Leben lang (1902-1996) in der Teichstraße in Alttrachau. Die Erben möchten gerne an seinem Wirkungsort ein Museum errichten. Dazu haben sie den kompletten Nachlaß in Aussicht gestellt und außerdem angeboten, selbst in erheblichem Umfang Mittel für die Errichtung des Museums und einer zugehörigen Stiftung einzuwerben. Der Direktor der Städtischen Galerien, Dr. Gisbert Porstmann, unterstützt die Idee. Auch der bekannte Kabarettist Uwe Steimle, der ebenfalls aus Trachau stammt, hat Unterstützung zugesagt.

Rosenhauer hat den Dorfkern von Alttrachau oft als Motiv gewählt. So liegt es nahe, das letzte hier original erhaltene Fachwerkhaus als Teil des Museums herzurichten. Es handelt sich um Alttrachau Nr. 29 (Ecke Gaußstraße). Das Haus ist leider in den letzten fünf Jahren stark verfallen. Auf eine Anzeige unseres Vereins hin hat die Bauaufsicht nach langer Suche die Eigentümer ausfindig gemacht. Nun verhandelt unser Verein verhandelt gemeinsam mit den Erben von Rosenhauer über den Erwerb des Grundstücks mit dem Ziel einer Sanierung bzw. Rekonstruktion.

Auch eine Variante ist denkbar: Man richtet das Fachwerkhaus als

Außenstelle des Museums her und verlegt Archiv, Büros und Hauptausstellungsraum in einen Neubau am S-Bahn-Halt Trachau. Ein Spazierpfad über die Hufewiesen könnte die beiden Standorte verbinden und damit die Landschaft erlebbar machen, die auch Rosenhauer inspiriert hat.

Achtung: Die folgenden Vorschläge für die Neubauten beziehen sich auf Bauplätze, die derzeit planungsrechtlich im Außenbereich liegen und außerdem in einem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Deshalb kann hier derzeit kein Planungsverfahren eingeleitet werden. Erst wenn neue fachliche und rechtliche Grundlagen für den Hochwasserschutz im Freistaat Sachsen vorliegen, wird sich zeigen, inwieweit hier Baurecht geschaffen werden kann. Darüber hinaus liegen diese Grundstücke innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches des Flughafens Dresden und teilweise auch in einer von Bahnlärm betroffenen Zone. Neue Wohnbebauung erscheint hier ausgeschlossen. Ob einzelne Gebäude zur Abrundung errichtet werden können, wäre im Einzelfall zu entscheiden.

- **Neubau am S-Bahn-Halt Trachau**

Am S-Bahn-Halt Trachau steht in Richtung der Hufewiesen eine stattliche Mietvilla aus der Gründerzeit mit dreieinhalb Geschossen (Eckbebauung an der Hildesheimer Straße/Am Trachauer Bahnhof). Daneben könnte ein Bau mit einer ähnlichen Kubatur neu errichtet werden. Auch hier handelt es sich um ein Grundstück der MBG Trachau, für das Baurecht besteht. Planungsrechtlich ist hier nur eine gemischte Nutzung möglich. Der Geschäftsführer der MBG Trachau hat sich bereits positiv zu dieser Idee geäußert.

- **Leitbau Maschinenfabrik Mäurich**

Die ehemalige Maschinenfabrik Mäurich liegt gegenüber von der eben erwähnten Mietvilla. Ihre östliche Flanke grenzt an die Hufewiesen. Hier entstanden in der Gründerzeit eine Fabrikantenvilla und ein langgezogenes Fabrikgebäude in stattlicher Sichtziegelbauweise mit zwei Obergeschossen. Das Fabrikgebäude wird derzeit komplett für Büros und Werkstätten genutzt. Es könnte als Leitbau dienen für einen ähnlich langgestreckten Neubau direkt daneben auf einem Grundstück der MBG Trachau. Zusammen mit dem Neubau gegenüber würde so die Hildesheimer Straße, die heute als Stichstraße im Nichts endet, zu einem

“Hildesheimer Platz” abgeschlossen. Als gewerbliche Nutzungen bieten sich an: Ateliers, Werkstätten, Studentenwohnungen oder Fremdenzimmer (Hostel), Gastronomie.

- **Abschlüsse für Veteranen- und Jubiläumsstraße**

Mit Bauten nach dem Vorbild des Mäurichschen Fabrikgebäudes kann man auch die beiden Stichstraßen im Westen der Hufewiesen abschließen (Veteranenstraße und Jubiläumsstraße).

Noch einmal: Wir verstehen die hier vorgestellten Ideen als Anregungen, nicht als fertig ausgearbeitete Vorschläge. Wir wünschen uns eine Debatte, die von der Eigenart des Ortes ausgeht und von möglichst aussichtsreichen Nutzungen im Sinne dieser Eigenart. Erst auf dieser Grundlage erscheint es sinnvoll, auch die Frage nach einer Bebauung an den Hufewiesen aufzugreifen.