



# Sachstandsbericht

zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme  
Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost  
Fördergebiet: „Zauckerode“

Große Kreisstadt Freital  
Dresdner Straße 56  
01705 Freital

Ansprechpartner: Frau Bley

In Zusammenarbeit mit  
SKE-Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH  
Grüner Platz 10  
08289 Schneeberg

September 2018



## INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS .....	2
1. ZIELE IM STADTUMBAUGEBIET.....	4
2. EVALUIERUNG DER ZIELESETZUNG .....	4
2.1. RÜCKBAU VON NICHT MEHR BENÖTIGTEM WOHNRAUM.....	4
2.2. ERHÖHUNG DER ATTRAKTIVITÄT DER VERBLEIBENDEN BEBAUUNG.....	5
2.3. HERSTELLUNG VON DIFFERENZIIERTEN WOHNUNGSANGEBOTEN .....	
NACH HEUTIGEN ANSPRÜCHEN AN DEN WOHNUNGSMARKT .....	5
FAZIT: .....	7
2.4. SCHAFFUNG VON GRÜN- UND FREIFLÄCHEN / .....	8
FREIFLÄCHENGESTALTUNG .....	8
FAZIT: .....	10
2.5. RÜCKBAU VON INFRASTRUKTUR .....	11
FAZIT: .....	12
2.6. ENTWICKLUNG FREI GELEGTER FLÄCHEN .....	13
FAZIT: .....	14
2.7. SCHAFFUNG VON SPORTLICHER INFRASTRUKTUR FÜR DIE BEWOHNER .....	15
3. GESAMTFAZIT .....	16



## VORBEMERKUNG

In den Jahren von 1974 bis 1984 entstand in Freital Zuckerode auf einer Fläche von 38 ha ein Plattenbaugebiet mit ca. 2.500 Wohnungen. Im Laufe der Zeit entwickelten sich die typischen, zum Teil auf städtebaulichen Defiziten basierenden Probleme der Gebiete des industriellen Wohnungsbaus.

Seit dem Jahr 1993 wurde in diesem Gebiet an der Beseitigung dieser Defizite gearbeitet. Waren zu Beginn der Maßnahme noch die Verbesserung der Wohnqualität, die Schaffung eines funktionierenden Umfeldes und die Gestaltung der Freiräume ein wesentliches Thema, nahmen in Folge des demografischen Wandels die Problemstellungen mit Leerstand und Überalterung im Gebiet zu Beginn des 21. Jahrhunderts zu. So hatte das Gebiet im Jahr 2001 bereits einen Wohnungsleerstand von 11,93 % mit der Prognose weiterer rückläufiger Bevölkerungszahlen für Sachsen und somit auch für Freital.

Deshalb wurde bereits im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ – Feinkonzept – für Freital aus dem Jahr 2001 eine Reduzierung des Wohnungsbestandes um ca. 15 % für das Gebiet Zuckerode formuliert.

Durch die Lage abseits der Weißeritz wurde das Plattenbaugebiet nach dem Augusthochwasser 2002 wieder ein interessanter Wohnstandort in Freital.

Aus der Notwendigkeit der Erhaltung der Plattensiedlung für die Stadt Freital und in Folge steigender Beliebtheit bei den Mietern wurden in den zurückliegenden Jahren die unterschiedlichsten Förderprogramme zur Entwicklung des Gebietes eingesetzt.

Im Jahr 1993 begann die Entwicklung des Gebietes mit dem Landessanierungsprogramm „Städtebauliche Erneuerung – Durchführung von Sicherheits- und Wohnumfeldmaßnahmen“. Ab 1997 konnten Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm „Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ (StWeng) und 1998 aus dem Landessanierungsprogramm eingesetzt werden.

Weiterführend wurde im Jahr 2003 die Plattenbausiedlung Zuckerode sowie ein Teil des alten Dorfkerns als neues Fördergebiet in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost – Aufwertung – aufgenommen.

Seit 2003 wurde im Fördergebiet eine Summe von 3.725.109,22 € an Finanzhilfen bewilligt und bewirtschaftet, das sind gleich 5.587.663,83 € Förderrahmen.

Durch die Bündelung verschiedener Förderprogramme und den Einsatz privater Finanzmittel konnten im Wohngebiet eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen durchgeführt werden, die die Gesamtqualität des Gebietes verbessert haben, wodurch die städtebaulichen Ziele umgesetzt und erreicht werden konnten.



## 1. ZIELE IM STADTUMBAUGEBIET

Die ursprünglichen Ziele der Gesamtmaßnahme waren:

- 1) Rückbau von nicht mehr benötigtem Wohnraum im Fördergebiet ca. 15 %
- 2) Erhöhung der Attraktivität der verbleibenden Bebauung und die Herausbildung differenzierter, kleinteiliger städtebaulicher Räume und Funktionseinheiten
- 3) Herstellung von differenzierten Wohnungsangeboten nach heutigen Ansprüchen an den Wohnraum
- 4) Schaffung von Grün- und Freiflächen/Freiflächengestaltung
- 5) Rückbau nicht mehr benötigter Infrastruktur, z.B. ehemaliges Gymnasium

Mit der Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 2011 für das Fördergebiet Zauckerode wurden weitere Ziele festgelegt:

- 6) Entwicklung frei gelegter Flächen
- 7) Schaffung von sportlicher Infrastruktur für die Bewohner des Fördergebiets

## 2. EVALUIERUNG DER ZIELESETZUNG

### 2.1. Rückbau von nicht mehr benötigtem Wohnraum

Es wurden im Gebiet 253 Wohneinheiten mit insgesamt 16.325,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche zurückgebaut. Ein weiterer Rückbau war in Folge der Stabilisierung der Einwohnerzahl und der gestiegenen Nachfrage im Fördergebiet nicht notwendig und sinnvoll.



**2.2. Erhöhung der Attraktivität der verbleibenden Bebauung**

**2.3. Herstellung von differenzierten Wohnungsangeboten nach heutigen Ansprüchen an den Wohnungsmarkt**

Die Eigentümer haben in den zurückliegenden Jahren den Wohnungsbestand im Inneren modernisiert und instandgesetzt und damit an den geforderten Wohnstandard angepasst. Hinzu kamen noch Maßnahmen an der Äußeren Hülle, die Wärmedämmmaßnahmen und die Instandsetzung der Balkone beinhalteten. Aber auch die farbliche Gestaltung der Fassaden brachte eine neue Identität für das Gebiet und dessen Mieter.

**2.3.1. *Modernisierung und Instandsetzung der Äußeren Hülle des Karrees Ooppelstraße 10 b-f, 12 a-b und Straße der Stahlwerker 1 a-c, 3 a-c, 7 a-c c***



Foto 1 – vor der Maßnahme  
SKE-Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH



Foto 2 – nach der durchgeführten Maßnahme  
SKE-Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH

**Beschreibung** Die Entwicklung des Karrees Ooppelstraße 10 b-f, 12 a-b und Straße der Stahlwerker 1 a-c, 3 a-c, 7 a-c, begann mit dem Abbruch der Straße der Stahlwerker 5 a-c und der Ooppelstraße 10 und 12 c. Damit wurde der geschlossene Innenhof aufgebrochen und es entstand eine Auflockerung der Bebauung und damit ein Bruch mit dem typischen Erscheinungsbild des DDR-Plattenbaus. Anschließend wurde die geöffnete Freifläche neu gestaltet und begrünt. Abgeschlossen wurde diese Maßnahme mit der Wärmedämmung und der Neugestaltung der Fassaden.

**Realisierung** April 2005 bis Oktober 2005

**Finanzielle Auswirkungen:**

Gesamtkosten:	Förderfähig:	Förderquote:	Förderbetrag:
1.234.999,72 €	1.207.399,24 €	30%	362.219,77 €

**2.3.2. Modernisierung und Instandsetzung der Äußeren Hülle  
Weißiger Hang 3 a-e, 5 a-e, 6 a-e**



Foto 4 – vor der Maßnahme  
Wohnungsgesellschaft Freital mbH



Foto 4 – nach der durchgeführten Maßnahme  
SKE-Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH

**Beschreibung** Bei der Modernisierung und Instandsetzung des Objektes Weißiger Hang 3 a-e, 5 a-e, 6 a-e wurde die Fassade energetisch ertüchtigt, neu gestaltet und die Balkone wurden instandgesetzt.

**Realisierung** April 2005 bis Oktober 2005

**Finanzielle Auswirkungen:**

Gesamtkosten:	Förderfähig:	Förderquote:	Förderbetrag:
1.044.372,18 €	1.044.075,00 €	30%	313.222,50 €

**Weitere realisierte Maßnahmen:**

- Glück-Auf-Straße 9 a-e
- Glück-Auf-Straße 11 a-d
- Moritz-Fernbacher-Straße 1 a bis f
- Heinrich-Heine-Str. 1, 3
- Heinrich-Heine-Str. 2a-e
- Heinrich-Heine-Str. 5a-e
- Heinrich-Heine-Str. 6a-f
- Heinrich-Heine-Str. 10 a, 12 a-b
- Saalhausener Straße 36, 38, 40



**Fazit:**

Mit den unterschiedlichsten Maßnahmen an den Wohnblocks wurde eine Vielzahl von attraktivem und differenzierbarem Wohnraum geschaffen. Die farbliche und individuelle Gestaltung der Fassaden erhöht die Attraktivität der verbleibenden Bebauung und die des gesamten Wohngebietes. Die Leerstandsquote der Wohnungen geht gegen Null, so dass festgestellt werden kann, dass diese Ziele Nummer 2 und 3 erfüllt sind. Insgesamt wurde für diese Maßnahmen ein Förderrahmen von 1.676.934,40 € eingesetzt, das sind 1.117.956,27 € Finanzhilfen von Bund und Freistaat und ein Eigenanteil der Großen Kreisstadt Freital von 558.978,13 €

## 2.4. SCHAFFUNG VON GRÜN- UND FREIFLÄCHEN / FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die Große Kreisstadt Freital und die privaten Grundstückseigentümer haben in den zurückliegenden Jahren eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen durchgeführt, um in den verschiedensten Bereichen Grün- und Freiflächen mit unterschiedlichen Nutzungsarten zu etablieren. So wurden Freiflächen zur Erholung und Spielflächen entwickelt. Dieses soll an einigen Beispielen dokumentiert werden.

### 2.4.1. *Freiflächengestaltung Ringstraße 1, 3, 5, 7*



Fotos 5 und 6 – vor der Maßnahme  
Wohnungsgesellschaft Freital mbH

Fotos 7 und 8 – nach der durchgeführten Maßnahme  
SKE-Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH

**Beschreibung** Bei der Freiflächengestaltung Ringstraße 1, 3, 5, 7 sind Erholungs- und Kommunikationsflächen und eine Spielfläche entstanden. Die Gestaltung ist im Innenbereich der Gebäude Ringstraße 1, 3, 5, 7 entstanden und hat diesen aufgewertet. Gleichzeitig bildet die Bebauung einen Schutz und grenzt diesen Bereich vom übrigen Alltagslärm ab.

**Realisierung** April 2012 bis November 2012

#### Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten:	Förderfähig:	Förderquote:	Förderbetrag:
102.609,19 €	102.609,19 €	85%	87.217,81 €



**2.4.2. Freiflächengestaltung Wohngebietszentrum „Glück-Auf-Straße“**



Foto 9 und 10 – vor der Maßnahme  
Wohnungsgesellschaft Freital mbH

Fotos 11 und 12 – nach der durchgeführten Maßnahme  
SKE-Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH

**Beschreibung** Die Fläche für die Gestaltung des Wohngebietszentrums Glück-Auf-Straße ist in Folge von Abbruchmaßnahmen der Objekte Glück-Auf-Straße 2 und 4 entstanden. Nach Abbruch sollten die brach gefallenen Flächen zum Gebietszentrum entwickelt werden. Es entstand eine befestigte Freifläche zur unterschiedlichsten Nutzung, z. B. als Aufstellfläche für mobilen Handel oder zur Nutzung als Veranstaltungsfläche. Die anderen Flächen wurden begrünt, um den Wohngebietsmittelpunkt aufzuwerten.

**Realisierung** August 2007 bis Oktober 2008

**Finanzielle Auswirkungen:**

Gesamtkosten:	Förderfähig:	Förderquote:	Förderbetrag:
94.960,08 €	84.214,00 €	100%	84.214,00 €



**Weitere realisierte Maßnahmen:**

- Freiflächengestaltung Wilsdruffer Straße Ecke Saalhausener Straße
- Freiflächengestaltung der KITA Zwergenland
- Spielplatzgestaltung Moritz-Fernbacher-Straße

**Fazit:**

Mit unterschiedlichen Freiflächengestaltungen sind an verschiedenen Punkten im Fördergebiet Akzente gesetzt worden und unterschiedliche Freiraum- und Spielangebote umgesetzt worden. Hinzu kommt noch die Maßnahme Mehrgenerationenpark, der die Zielsetzung der Freiflächengestaltung im Gebiet abrundet und damit die Erreichung der Fördergebietsziele in der Freiflächengestaltung sicherstellt. Für die Freiflächengestaltung in diesem Programm sind Gesamtkosten von 394.376,95 € entstanden. Davon waren 371.990,82 € förderfähig und der Förderrahmen beträgt 371.990,82 €. Finanzhilfen wurden in Höhe von 247.993,88 € durch Bund und Freistaat und Eigenmittel der Großen Kreisstadt von 123.996,94 € zur Verfügung gestellt.

Die Freiflächengestaltung Mehrgenerationenpark wird extra unter den Punkten 6 und 7 abgehandelt.



## 2.5. RÜCKBAU VON INFRASTRUKTUR

Im Fördergebiet wurde in der zurückliegenden Zeit nicht mehr benötigte Infrastruktur zurückgebaut. So wurden der ehemalige Kindergarten Ooppelstraße 6 und die Ruine des ehemaligen Conti-Einkaufsmarkt an der Glück-Auf-Straße über das Förderprogramm Weiterentwicklung Großer Neubaugebiete und das ehemalige Gymnasium Ringstraße 2 über das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost – Aufwertung zurückgebaut.

### 2.5.1. *Rückbau des ehemaligen Gymnasiums Ringstraße 2*



Fotos 13 und 14 – vor der Maßnahme SKE-Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH

**Beschreibung** Das nicht mehr benötigte Gymnasium, welches brach gefallen ist und keiner Nutzung mehr zuzuführen war, wurde abgebrochen. Das frei gelegte Grundstück wurde dann für den Mehrgenerationenpark genutzt.

**Realisierung** März 2008 bis Dezember 2008

#### Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten:	Förderfähig:	Förderquote:	Förderbetrag:
112.151,52 €	112.151,52 €	100%	112.151,52 €

#### Weitere realisierte Maßnahmen:

- Abbruch Sporthalle Mehrgenerationenpark
- Abbruch Sporthalle Straße der Stahlwerker 8



**Fazit:**

Die nicht mehr benötigte Infrastruktur im Fördergebiet ist zurückgebaut und ist durch neue Nutzungen ersetzt worden. Damit ist das Ziel des Rückbaus nicht mehr benötigter Infrastruktur im Gebiet erfüllt. Für den Rückbau von Infrastruktur wurden in diesem Programm Gesamtkosten von 295.109,57 € verausgabt. Davon waren 288.102,45 € förderfähig und der Förderrahmen beträgt 288.102,45 €. Finanzhilfen wurden in Höhe von 192.068,30 € durch Bund und Freistaat und Eigenmittel der Großen Kreisstadt von 96.034,15 € zur Verfügung gestellt.



## 2.6. ENTWICKLUNG FREI GELEGTER FLÄCHEN

Nachdem im Fördergebiet nicht mehr benötigte Infrastruktur zurückgebaut wurde, soll die brach gefallene Fläche wieder einer Nutzung zugeführt werden.

### 2.6.1. *Freiflächengestaltung Mehrgenerationenpark*



Fotos 15 – Planung zur Gesamtmaßnahme  
TGA Consult GmbH Freital



Fotos 16 – nach der Fertigstellung  
SKE-Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH



Fotos 17 und 18 – nach der Fertigstellung SKE-Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH



**Beschreibung** Auf der brach gefallenen Fläche des ehemaligen Gymnasiums wurde der Mehrgenerationenpark errichtet. Damit konnte diese Fläche einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden und es entstand die Möglichkeiten für Jung und Alt, sich sportlich und spielerisch zu betätigen. Damit ist für das Fördergebiet eine wesentliche infrastrukturelle Gemeinbedarfseinrichtung zur Freizeitgestaltung entstanden.

**Realisierung** September 2012 bis Juni 2018

#### Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten:	Förderfähig:	Förderquote:	Förderbetrag:
1.396.626,54 €	1.390.408,32 €	100%	1.390.408,32 €



**Fazit:**

Durch den Mehrgenerationenpark ist für das Fördergebiet und darüber hinaus für das Gesamtgebiet Zauckerode eine wesentliche infrastrukturelle sportliche Grundversorgung im Breitensportlichen, nichtorganisierten Bereich geschaffen. Damit wurde dieses Gebiet wesentlich aufgewertet und zukunftssicher aufgestellt. Diese Einrichtung bietet für das Gebiet einen wesentlichen Standortvorteil und damit sind auch diese Ziele bezüglich der geplanten Entwicklung des Gebietes erfüllt.



## 2.7. SCHAFFUNG VON SPORTLICHER INFRASTRUKTUR FÜR DIE BEWOHNER

Mit dem Mehrgenerationenpark wurde für das Gebiet sportliche Infrastruktur geschaffen, diese ist aber nur wetterabhängig nutzbar. Mit der ursprünglich geplanten Modernisierung und Instandsetzung der Sporthalle des ehemaligen Gymnasiums sollte dazu eine wetterunabhängige Lösung geschaffen werden.

### 2.7.1. *Ersatzneubau Sporthalle Mehrgenerationenpark*



Fotos 19 und 20 – alte Sporthalle vor der Sanierung



SKE-Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH



Fotos 21 und 22 – Sporthalle nach der Fertigstellung



SKE-Kommunalentwicklungsgesellschaft mbH

**Realisierung** April 2015 bis Mai 2018

**Beschreibung** Nach den ersten Planungen und Untersuchungen der Bausubstanz der Sporthalle wurde schnell klar, dass die vorgefundene Bausubstanz so schlecht war, dass ein Ersatzneubau die wirtschaftlichste Lösung darstellte. Dementsprechend wurde die alte Sporthalle abgebrochen und durch einen Ersatzneubau wiederhergestellt.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten:	Förderfähig:	Förderquote:	Förderbetrag:
1.936.510,10 €	1.796.803,69 €	100%	1.796.803,69 €



### 3. GESAMTFAZIT

Das ehemalige Plattenbaugelbiet Zauckerode ist durch die Entwicklung seit 1992 in den unterschiedlichen Städtebaulichen Förderprogrammen zu einem wohnenswerten und nachgefragten Wohnstandort in Freital geworden. Die energetische Sanierung der Gebäude, die Entwicklung und Gestaltung des öffentlichen Raumes, sowie die Schaffung der nötigen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen haben die Grundlage für die positive Entwicklung des Gebietes gelegt. Aber auch die Modernisierung der Wohnungen im Inneren, welche durch die Vermieter erfolgte, hat einen wichtigen Beitrag dazu geleistet. Abschließend kann festgestellt werden, dass die Ziele für diese Gebietsentwicklung erfüllt sind. Ein wichtiges Kriterium dafür ist, dass es keinen Leerstand der Wohnungen im Gebiet mehr gibt.