



☐ vertraulich

Landeshauptstadt Dresden
Der Oberbürgermeister

An alle Fraktionen sowie
Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau,
Verkehr und Liegenschaften
des Stadtrates der Landeshauptstadt Dresden

GZ: (DOB) 15

Datum: 6. MAI 2025

Festlegungen und Aufträge des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften aus der Sitzung am 26. März 2025 (SB/012/2025)
TOP 16.2 Sachsenbad, aktueller Stand

Sehr geehrte Fraktionen sowie Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften,

in der genannten Sitzung des Ausschusses wurden folgende Festlegungen bzw. Aufträge formuliert:

(1) „Es wird um eine Übersicht der bisherigen Maßnahmen des Investors, der Untersuchungen sowie eine Erläuterung zur Entwicklung der Flächenbilanz gebeten.“

Es wird diesbezüglich auf die beigefügten Anlagen 1a bis 1g verwiesen.

(2) „Es wird um Erklärung gebeten, wieso in den Akten die Unterlagen eines Zeitraums von sechs Monaten fehlten.“

Es wird um Verständnis gebeten, dass zurzeit sämtliche fehlenden Akten „rekonstruiert“ werden. Aufgrund der Vorbereitung des Einzuges in das Stadtforum kam es zu Verzögerungen. Es wird daran gearbeitet, dies in zwei Wochen zu beheben.

(3) „Es wird um eine Stellungnahme des EB Sportstätten in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Mobilität zu Kubatur und Lage (mit allen Anforderungen einer Schwimmhalle am Vorzugsstandort Standort Wüllner Straße) sowie zur Verlagerung des Tennisplatzes gebeten. Zu ergänzen ist die Information, wie die Vorlage V2229/23 "Ersatzstandort Sachsenbad" weitergeführt werden soll.“

Die vom Architekturbüro Zander dargestellte Planung vom 10. April 2025 (siehe Anlage 2a) legt den Entwurf aus der Machbarkeitsstudie vom Dezember 2021 (KRIEGER Architekten I Ingenieure) zugrunde. Der Entwurf erfüllt die Anforderungen an einen Badbetrieb hinsichtlich Lage und Kubatur. Die maximale Gebäudehöhe beträgt in diesem Entwurf rund 7,50 m; erforderliche Abstandsfläche: 3,0 m (7,5 m x 0,4 = 3,0 m).

Zu den Belangen des Amtes für Stadtplanung und Mobilität ist anzumerken, dass diese abschließend erst auf Basis einer konkreten Baukonzeption geprüft werden können. Dies gilt sowohl für die konkreten Anforderungen an die Erschließung, als auch hinsichtlich des Immissionsschutzrechts. Grundsätzlich sind in dem aktuellen Planstand keine Belange erkennbar, die einer Weiterverfolgung der Planung entgegenstehen.

Das Vorhaben kann in der geplanten Form weiterverfolgt werden. Im Rahmen der weiteren Planung, die mit Kosten verbunden ist, wird die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit und die ausreichende Dimensionierung der Erschließung noch nachgewiesen werden.

Die Verlagerung der Tennisanlage (drei Plätze und Funktionsgebäude) ist noch in der abschließenden Prüfung. Es gibt mehrere Standortvorschläge, von denen unter anderem ein Standort am Leipziger Bahnhof in der engen Wahl ist. Dieser Vorzugsstandort wird aus insgesamt sieben betrachteten Alternativen benannt (siehe Anlage 2b) und empfohlen

Mit freundlichen Grüßen

Jan Donhauser
Erster Bürgermeister
i.V. Dirk Hilbert
Anlagen

Projektüberblick Sonderthematik Statik

- 12.07.2023 Gutachten Statik Anbau Nord / Bestandsbeurteilung
- Gegenstand: Beurteilung der Schädigung der Tragstruktur, Anbau Nord
Kohlebunker, Heizungsraum, Behälterraum
- Ergebnis: Feststellung nicht vorhandener Standsicherheit insbesondere
aufgrund starker Schädigung der Stahlbetondecken durch
Bewehrungskorrosion und aufgrund des Schadensumfangs
Vorschlag des Abbruchs des Anbaus Nord einschließlich der
Gründung und Ersatzneubau aus wirtschaftlichen und technischen
Gründen
- Im Übrigen Verweis auf Annahme von gesundheitsgefährdender
Schadstoffbelastung mit entsprechender Untersuchungsempfehlung
-
- 21.09.2023 Gutachten Statik UG, EG + 1. OG / Bestandsbeurteilung
- Gegenstand: Bestandserfassung und Zustandsbeurteilung
Hauptgebäude: Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss
- Ergebnis: Feststellung nicht vorhandener Tragfähigkeit des Hauptgebäudes
bezüglich der geplanten Nutzungen aufgrund umfangreicher Schäden
der Tragwerksstruktur insbesondere an den Stahlbetonteilen im
Untergeschoss, aber Annahme der Möglichkeit der angedachten
Nutzungen unter anderem unter umfangreichen Schutz- und
Instandsetzungsmaßnahmen
- Im Übrigen Verweis auf erforderliche weitergehende
Bauwerksuntersuchungen unter Einbeziehung externer
Baumaterialienuntersuchungen
-
- 19.06.2024 Bauteiluntersuchungen insb. UG + EG
- Gegenstand: Bauteil- und Bauzustandsuntersuchungen an Mauerwerk und
Stahlbetonteilen
Ermittlung und Bewertung von Materialkennwerten
- Ergebnis: Einordnung hinsichtlich Bestätigung des
Gutachtenergebnisses (insbesondere kein Vorhandensein der
notwendigen Tragfähigkeit und Erforderlichkeit wirklich
umfangreicher Ertüchtigungsmaßnahmen) mit Erforderlichkeit
weitergehender Bauwerksuntersuchungen

04.04.2025	Gutachten Statik 2. OG, 3. OG + TH / Bestandsbeurteilung Gegenstand: Bestandserfassung und Zustandsbeurteilung Hauptgebäude: 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss, Treppenhäuser Ergebnis: Feststellung nicht vorhandener Tragfähigkeit des Hauptgebäudes bezüglich der geplanten Nutzungen aufgrund umfangreicher Schäden der Tragwerksstruktur insbesondere an den Stahlbetonteilen in der südwestlichen Gebäudeecke und im Westflügel, aber Annahme der Möglichkeit der angedachten Nutzungen unter anderem unter umfangreichen Schutz- und Instandsetzungsmaßnahmen Im Übrigen Verweis auf erforderliche weitergehende Bauwerksuntersuchungen unter Einbeziehung externer Baumaterialienuntersuchungen
07.04.2025	Zusammenfassung Gutachten Statik / Bestandsbeurteilungen Ergebnis: „Das Sachsenbad steht als bedeutendes Baudenkmal vor erheblichen strukturellen und technischen Herausforderungen: - Der Anbau Nord ist nicht mehr sanierungsfähig – hier ist ein Rückbau unumgänglich. - Im Ostflügel und südöstlichen UG/EG sind Tragfähigkeitsprobleme, teils mit akutem Handlungsbedarf. - Die gesamte Tragstruktur weist defizitäre Bedingungen aus früher Stahlbetonbauweise auf. - Eine künftige Nutzung ist nur bei systematischer Instandsetzung, struktureller Ertüchtigung möglich.“

Sachsenbad / Projektüberblick

Kaufvertrag

- vor 11/2021 (Konzept-)Planungen im Zusammenhang mit dem Vergabeverfahren zum Verkauf des Sachsenbads sowie nach Zuschlag im Rahmen der anschließenden Kaufvertragsverhandlungen
- 11/2021 Kaufvertrag LHS DD / Sachsenbad Entwicklungs GmbH & Co. KG zum Sachsenbad

Bauvorbescheid

- ab 11/2021 Planungen im Kontext Bauvoranfrage entsprechend Kaufvertrag, Erforderlichkeit von Abstimmungen mit diversen Fachämtern mit entsprechend notwendigen (Folge-)Anpassungen der Planungen
- ab 01/2023 Erteilung Bauvorbescheid mit anschließendem Widerspruchsverfahren und schlussendlich rechtskräftig erteiltem Bauvorbescheid
- 02/2023 1. Nachtrag zum Kaufvertrag / Fristverlängerungen im Kontext Bauvorbescheid
- 04/2023 2. Nachtrag zum Kaufvertrag / Fristverlängerungen im Kontext Bauvorbescheid
- 06/2023 3. Nachtrag zum Kaufvertrag / Fristverlängerungen im Kontext Bauvorbescheid sowie aufgrund der Annahme von unvorhersehbaren Herausforderungen im Bereich Statik / Tragwerk

Im Übrigen diverse Sicherungsmaßnahmen bspw. im Kontext von Einbruchversuchen und Gebäudeerhaltung, insb.:

- 12/2022 Sicherungsmaßnahmen Anbau Nord Dach
- 12/2022 Sicherungsmaßnahme Schutzplane Fassade Wurzener Straße

Fokus Bauantragstellung / Herausforderung Bestandsbeurteilung

- seit 01/2023 Planungen im Kontext Bauantragstellung entsprechend Kaufvertrag, u.a. planungsbezogene Einbindung Ver- und Entsorger sowie Gestattungsnehmer und planungsrelevante Untersuchungen
- seit 05/2023 Planungsrelevante Untersuchungen zur Statik / Tragwerksuntersuchungen
- seit 06/2023 Planungsvarianten im Kontext Bauantragstellung entsprechend Kaufvertrag, Feststellung unvorhersehbarer statischer Herausforderungen, u.a. Erforderlichkeit des Abrisses vom Anbau Nord insb. mit Blick auf Planungs- und Denkmalschutzrecht
- 06/2023 3. Nachtrag zum Kaufvertrag / Fristverlängerungen im Kontext

Bauvorbescheid sowie aufgrund der Annahme von unvorhersehbaren
Herausforderungen im Bereich Statik / Tragwerk

seit 02/2024 Statik / Baumaterialienuntersuchungen

04/2024 Ökologische Baubetreuung / Raubwildberatung

seit 04/2024 Ökologische Baubetreuung / Faunistische Erfassungen

*Im Übrigen diverse Sicherungsmaßnahmen bspw. im Kontext von Einbruchversuchen und
Gebäudeerhaltung, insb.:*

09/2023 Sicherungsmaßnahmen Kohlebunker

Fokus Bauantragstellung / Kompensation Bestandsbeurteilungen

seit 07/2024 Intensivierung Planungsvarianten wg. umfangreicher und gravierender statischer
Schäden Hauptgebäude und Aufkommen der Erforderlichkeit von Kompensation
durch Erweiterungsbau Anbau Nord

07/2024 4. Nachtrag zum Kaufvertrag / Fristverlängerungen aufgrund von umfangreichen
statischen Herausforderungen

01/2025 Erwerbsbekundung an LHS DD im Zusammenhang mit Abriss und Erweiterungsbau
Anbau Nord als Kompensation nach Austausch mit Verwaltungsinstanzen und
Fachämtern zur grundsätzlichen Machbarkeit unter Beachtung der rechtlichen
Erfordernisse wie Planungs- und Denkmalschutzrecht

*Im Übrigen diverse Sicherungsmaßnahmen bspw. im Kontext von Einbruchversuchen und
Gebäudeerhaltung, insb.:*

08/2024 Sicherungsmaßnahmen Zugänglichkeit Dachgeschoss

10+11/2024 Sicherungsmaßnahmen Hallendach Unterdecke

10+11/2024 Sicherungsmaßnahmen Pultdach Westflügel südlich

12/2024 Sicherungsmaßnahmen Verbinderbau Dach

02/2025 Sicherungsmaßnahmen Kellerabgang Westseite

zeitnah (Erweiterte) Sicherungsmaßnahmen Kohlebunker

Vorschau Rahmenterminplan (Meilensteinplan) in Monatsangaben

MS - Nr.	Programm	Start 0 = 01.05.2025	Ende
I.	Grundlagen	0	6
	Bauwerkssanierungsprogramm		
	Bauvorbescheid		
	Abstimmung Sachsenenergie/Drewag		
	Ankauf		
II.	Baugenehmigung (Bestand + Neubau)	7	18
	Planung Architektur		
	Planung TGA		
	Planung Tragwerk		
	Fachbeteiligung Schallschutz		
	Fachbeteiligung Brandschutz		
	Fachbeteiligung Arten-/Naturschutz		
	Beteiligung Ver-/Entsorger		
III.	Ausschreibung	16	19
	Vorbereitung Hochbau		
	Vorbereitung TGA		
	Zusammenstellung		
	Prüfung		
IV.	Vergabe	20	22
	Kalkulationszeit Bieter		
	Submission		
	Angebotsauswertung / Preisspiegel		
	Vergabeverhandlung		
	Auftragsvergabe		
IV.	Bauzeit (Baumaßnahmen + Prüfungen)	24	48
	Bestand BV 1: Tragwerksicherheit		
	Bestand BV 2: Sanierung		
	Neubau		

Zusammenfassung: Bausubstanzbedingte Herausforderungen im Sachsenbad

1. 1. Allgemeiner Zustand und baualtersbedingte Schäden

Das Sachsenbad (Baujahr 1928/29) ist durch lange Nichtnutzung und Alterung stark geschädigt. Die typischen Schäden umfassen:

- Durchfeuchtung, Putz- und Mauerwerksschäden, Risse, Abplatzungen.
- Korrodierte Bewehrung und freiliegender Stahl in Stahlbetonbauteilen.
- Alte, nicht mehr nutzbare technische Anlagen
- Große Teile des Gebäudes müssen freigelegt, entkernt und untersucht werden.

2. 2. Massive Schäden im UG und EG – Ostflügel & Südostbereich

Besonders gravierend sind die Schäden im UG und EG des Ostflügels sowie im südöstlichen Bereich:

- Freiliegende, stark korrodierte Bewehrung in Decken und Unterzügen.
- Rissbildungen und Auflagerprobleme in Deckenknoten.
- Teilweise betontechnisch kritischer Zustand (Betonentfestigung).
- Bereiche mit Zutrittsverbot und temporärer Abstützungspflicht.
- Technische Altlasten wie Leitungen und Lüftungsschächte beeinträchtigen die statische Ertüchtigung.

3. 3. Anbau Nord – besonders kritisch, Rückbau empfohlen

Der Anbau Nord (Technikbereich) ist strukturell in desolatem Zustand:

- >80 % der Bauteile im UG (v. a. Kohlebunker und Ascheraum) sind stark bis sehr stark geschädigt.
- Bewehrung in Auflösung, Deckenauflagen kritisch, teilweise Einsturzgefahr.
- Außenmauerwerk vollständig verwittert, Dach und Decke mit offener Bewehrung.
- Empfehlung: Rückbau des gesamten Anbaus einschließlich Gründung und Ersatzneubau.

4. 4. Tragwerksbesonderheiten der frühen Stahlbetonbauweise

Das Gebäude wurde in einer frühen Phase des Stahlbetonbaus errichtet – dies bringt konstruktive und statische Herausforderungen mit sich:

- Sehr geringe Betonfestigkeiten nach heutigen Maßstäben (ungünstig für Tragfähigkeit & Brandschutz).
- Unzureichende Betondeckungen, was zu beschleunigter Karbonatisierung und Bewehrungskorrosion führt.
- Fehlende konstruktive Durchbildungen: z. B. keine oder unzureichende Schub- und Durchstanzbewehrung.
- Es liegen keine Bestandsunterlagen zur vorhandenen Bewehrung vor – statische Nachweise sind nur über aufwendige Erkundungen möglich.
- Für viele Bereiche kann keine eindeutige Aussage zur Tragfähigkeit ohne Öffnungen, Bohrungen und Prüfungen getroffen werden.

5. 5. Dachtragwerke & Schwimmhalle

- Dächer des Ost- und Westflügels sowie des 3. OG nur provisorisch gesichert, mit erheblichen Undichtigkeiten.
- Empfehlung: vollständiger Ersatz nach heutiger Norm.
- Für das Tragwerk über der Schwimmhalle steht eine Begutachtung des Stahltragwerks nach Rückbau der Oberlichter bevor – erst danach ist eine Bewertung zur Tragfähigkeit und Sanierbarkeit möglich.

6. 6. Weiterer Untersuchungs- und Handlungsbedarf

Empfohlene Maßnahmen:

- Bauwerksdiagnostik: Betonfestigkeit, Karbonatisierung, Haftzug, Betondeckung.
- Mauerwerksuntersuchungen, z. B. Mörtelfestigkeit, Rohdichte.
- Schadstoffanalysen, insbesondere bei Holz und alten Beschichtungen.
- Entrümpelung, Rückbau, gezielte Öffnungen zur Untersuchung tragender Bauteile.
- Temporäre Sicherungsmaßnahmen, insbesondere im Nordanbau, Ostflügel und UG Südost.

7. 7. Fazit

Das Sachsenbad steht als bedeutendes Baudenkmal vor erheblichen strukturellen und technischen Herausforderungen:

- Der Anbau Nord ist nicht mehr sanierungsfähig – hier ist ein Rückbau unumgänglich.
- Im Ostflügel und südöstlichen UG/EG sind Tragfähigkeitsprobleme vorhanden, teils mit akutem Handlungsbedarf.
- Die gesamte Tragstruktur weist defizitäre Bedingungen aus früher Stahlbetonbauweise auf.
- Eine künftige Nutzung ist nur bei systematischer Instandsetzung, struktureller Ertüchtigung möglich.

aufgestellt:

Dresden, 07.04.2025

Grundlagen:

Beurteilung Anbau Nord, Rev. a: [REDACTED]; 17.07.2023

Beurteilung Hauptgeb_UG_EG_OG1: [REDACTED] 21.09.2023 inkl. Anlagen

Beurteilung Hauptgeb_OG2_OG3_TH: [REDACTED] 04.04.2025; inkl. Anlagen

Untersuchungsbericht [REDACTED]: 19.06.2024

Anmerkung:

Eine vollständige Einsichtnahme ist unter den Bedingungen des Erstellers möglich; hierzu bitte mit MONTIS in Verbindung setzen.

Zusammenfassendes Ergebnis bisheriger Untersuchungen des Tragwerkes.

Anmerkung: Eine vollständige Einsichtnahme ist unter den Bedingungen des Erstellers möglich. Hierzu setzen sich bitte mit der MONTIS in Verbindung.

Zitat:

" Ergebnisse der bisherigen Zustandsuntersuchungen:

Die großen Schäden der Tragwerksstruktur des Hauptgebäudes befinden sich im Untergeschoss an den Stahlbetonbauteilen. Im Besonderen weise ich auf die Schädigungen nahezu aller Stahlbetonstützen und ca. 30% der Unterzüge hin. Die ersten Ergebnisse der sondierenden Druckfestigkeitsuntersuchungen dieser tragenden Bauteile ergaben zudem eine unzureichende Druckfestigkeitsklasse nach DIN EN 1992 von nur C8/10. Im derzeitigen Zustand ist die Tragfähigkeit des Hauptgebäudes für die geplante Nutzung nicht mehr gewährleistet. Es werden umfangreiche Ertüchtigungen notwendig.

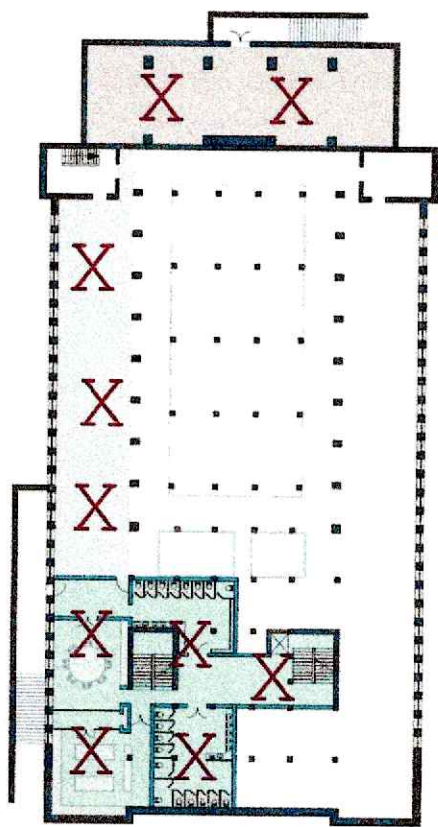
Im Anbau Nord sind die Stahlbetondecken durch Bewehrungskorrosion stark geschädigt. Die Korrosion ist teils so weit vorangeschritten, dass die Standsicherheit nicht mehr gegeben ist. Aus wirtschaftlichen und technischen Gründen schlagen wir den Abbruch des Anbaus Nord einschließlich Gründung und einen Ersatzneubau vor."

Anlagen:

Plan Grundrisse I

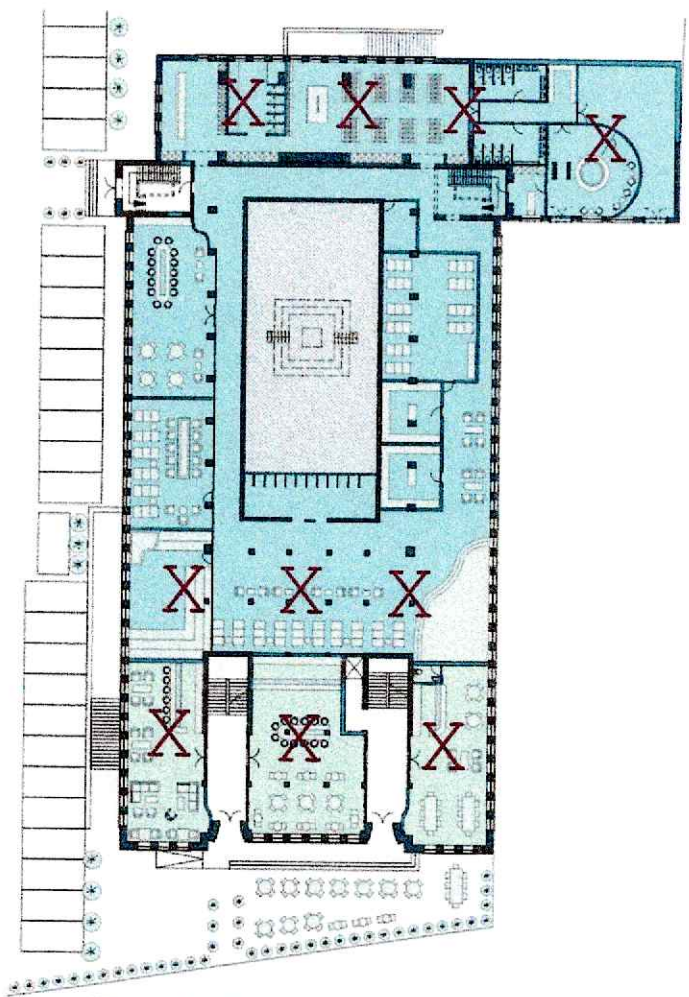
Plan Grundrisse II

Grundrisse I



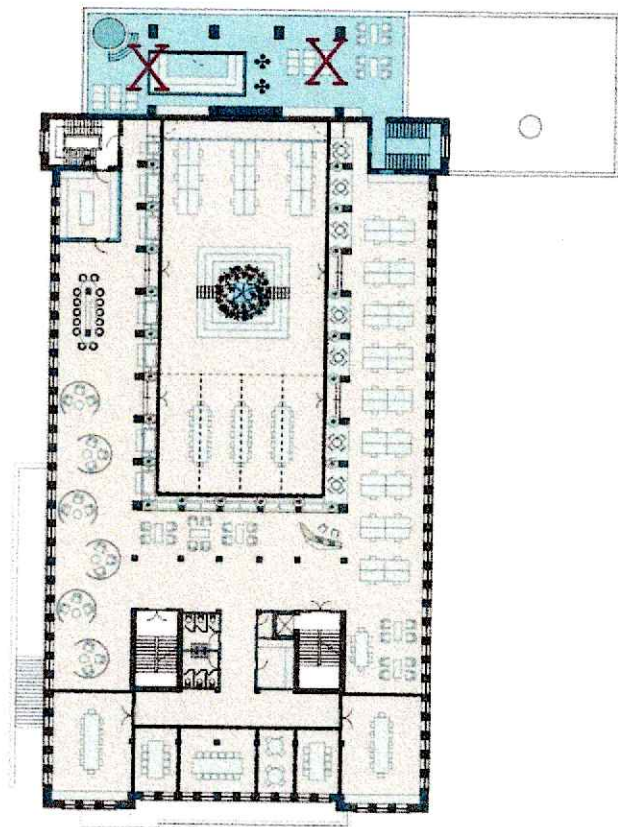
UNTERES ERDGESCHOSS

- 248M2 KUCHE UND TOILETTEN
- 195M2 GASTRO
- 196M2 LAGER



ERDGESCHOSS

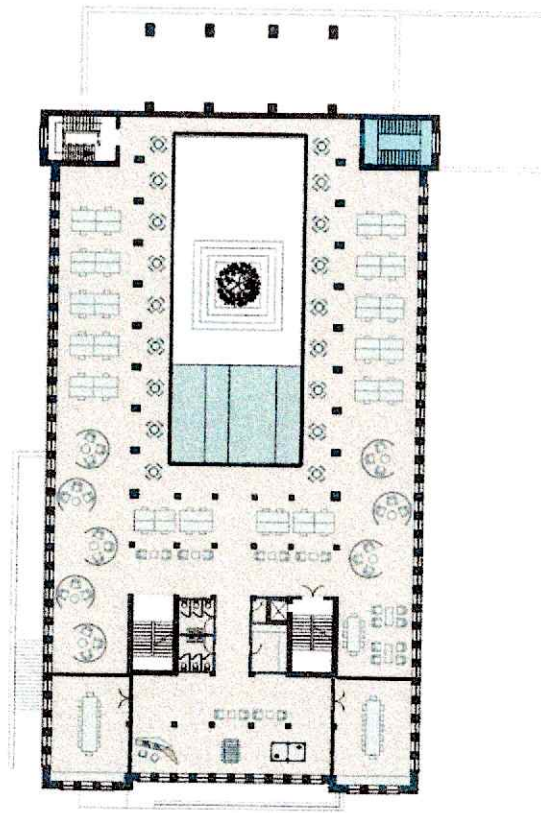
- 303M2 CAFE UND RESTO
- 1270M2 SPA



1 - OBERGESCHOSS

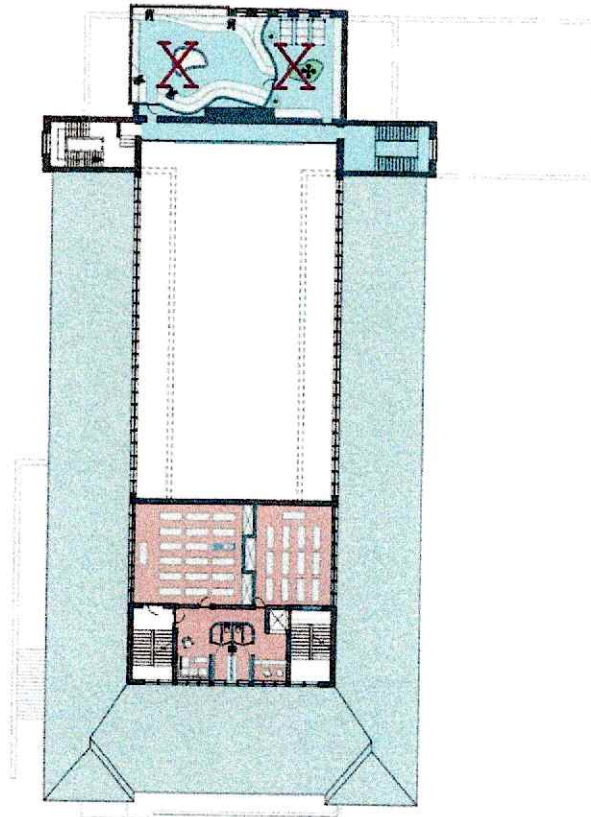
- 1488M2 CO-WORKING
- 215M2 SPA UND TREPPEN

Grundrisse II



2 - OBERGESCHOSS

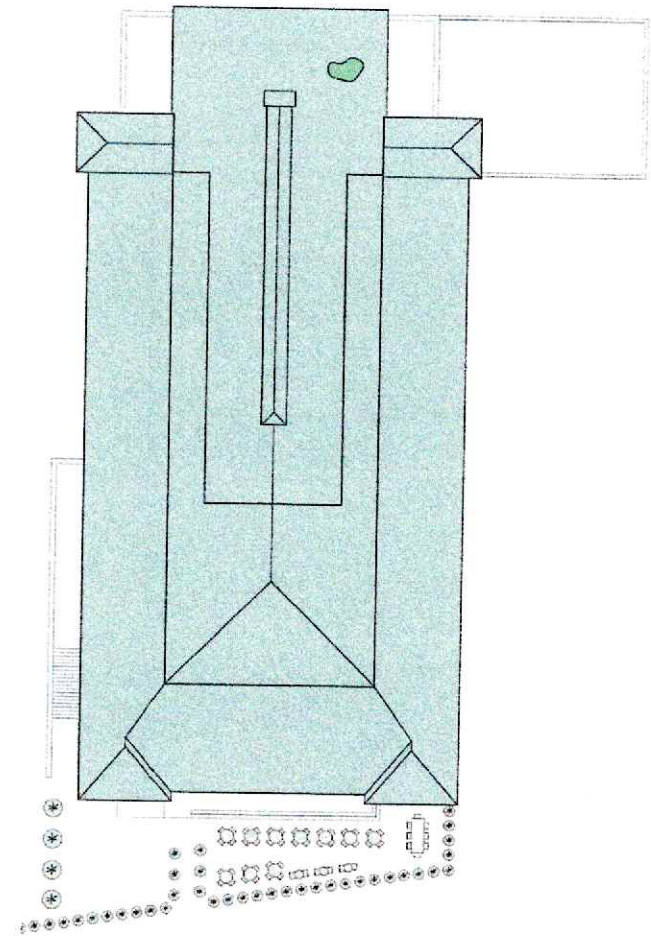
1183M2 CO-WORKING



3 - OBERGESCHOSS

180M2 YOGA

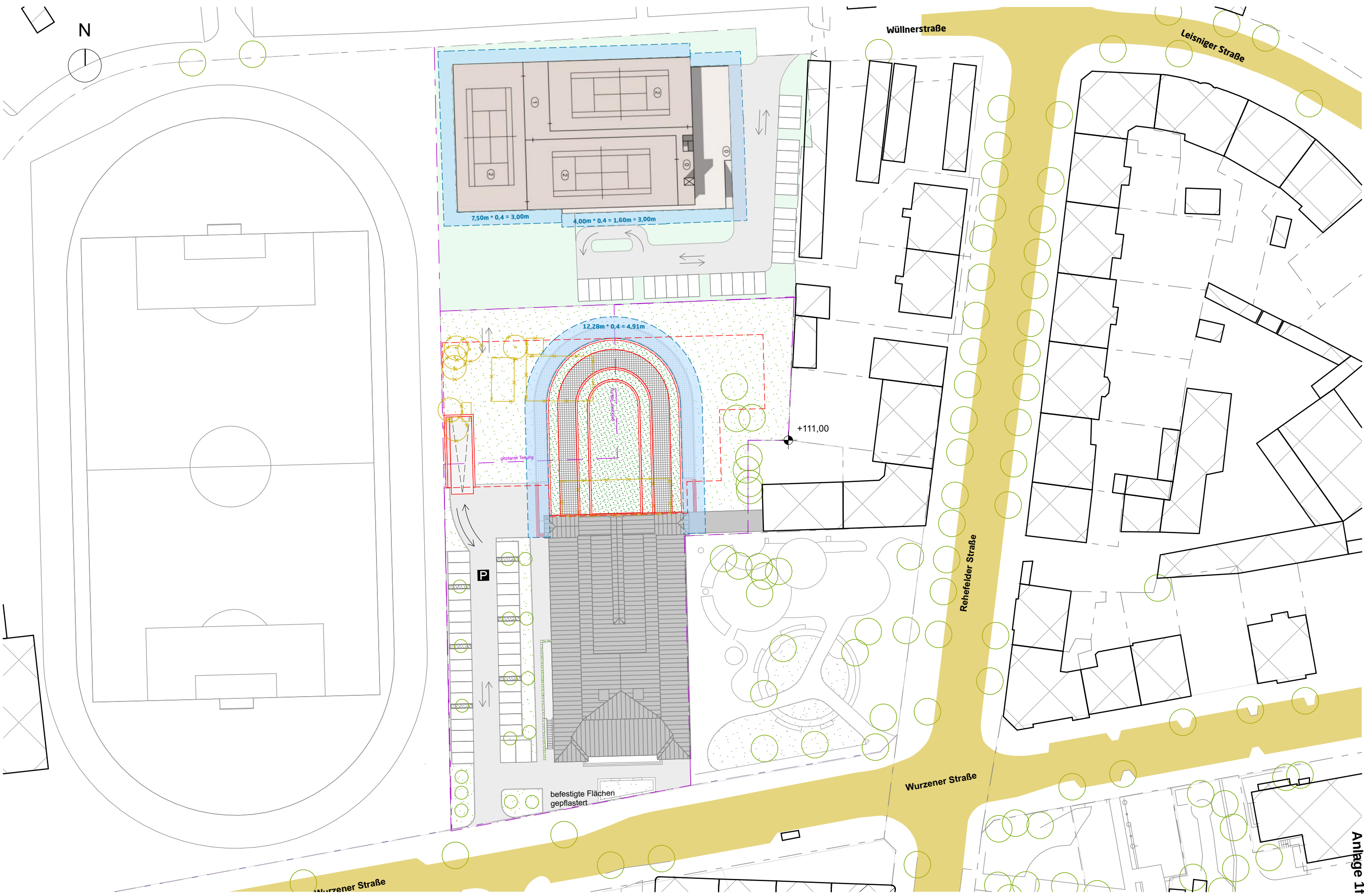
130M2 SPA



DACHAUFSICHT

A	B	C	D	F
	Montis Angebot + KV 2018	Montis Angebot + KV 2018	Entfall 2025-02	Neubau
Geschoss	Nutzung	Fläche m²	Fläche m²	
Untergeschoss				
	Küche, Sanitär	248,00		
	Gastro	195,00		
	Lager	196,00		
		639,00	639,00	
Erdgeschoss				
	Gastro	303,00		
	SPA	1.270,00		
		1.573,00	800,00	
Obergeschoss 1				
	Co-Working	1.488,00		
	SPA + Treppenhaus	215,00		
		1.703,00	215,00	
Obergeschoss 2				
	Co-Working	1.183,00		
		1.183,00		
Obergeschoss 3				
	Yoga	180,00		
	SPA	130,00		
		310,00	130,00	
BGF	7.373,00			5.569,00
Ertragsfläche		5.408,00	1.784,00	3.898,00
Faktor	0,73			0,70

Stand 02.03.2025



A	B	C	D	F
	Montis Angebot + KV 2018	Montis Angebot + KV 2018	Entfall 2025-02	Neubau
Geschoss	Nutzung	Fläche m²	Fläche m²	
Untergeschoss				
	Küche, Sanitär	248,00		
	Gastro	195,00		
	Lager	196,00		
		639,00	639,00	
Erdgeschoss				
	Gastro	303,00		
	SPA	1.270,00		
		1.573,00	800,00	
Obergeschoss 1				
	Co-Working	1.488,00		
	SPA + Treppenhaus	215,00		
		1.703,00	215,00	
Obergeschoss 2				
	Co-Working	1.183,00		
		1.183,00		
Obergeschoss 3				
	Yoga	180,00		
	SPA	130,00		
		310,00	130,00	
BGF	7.373,00			5.569,00
Ertragsfläche		5.408,00	1.784,00	3.898,00
Faktor	0,73			0,70

Stand 02.03.2025

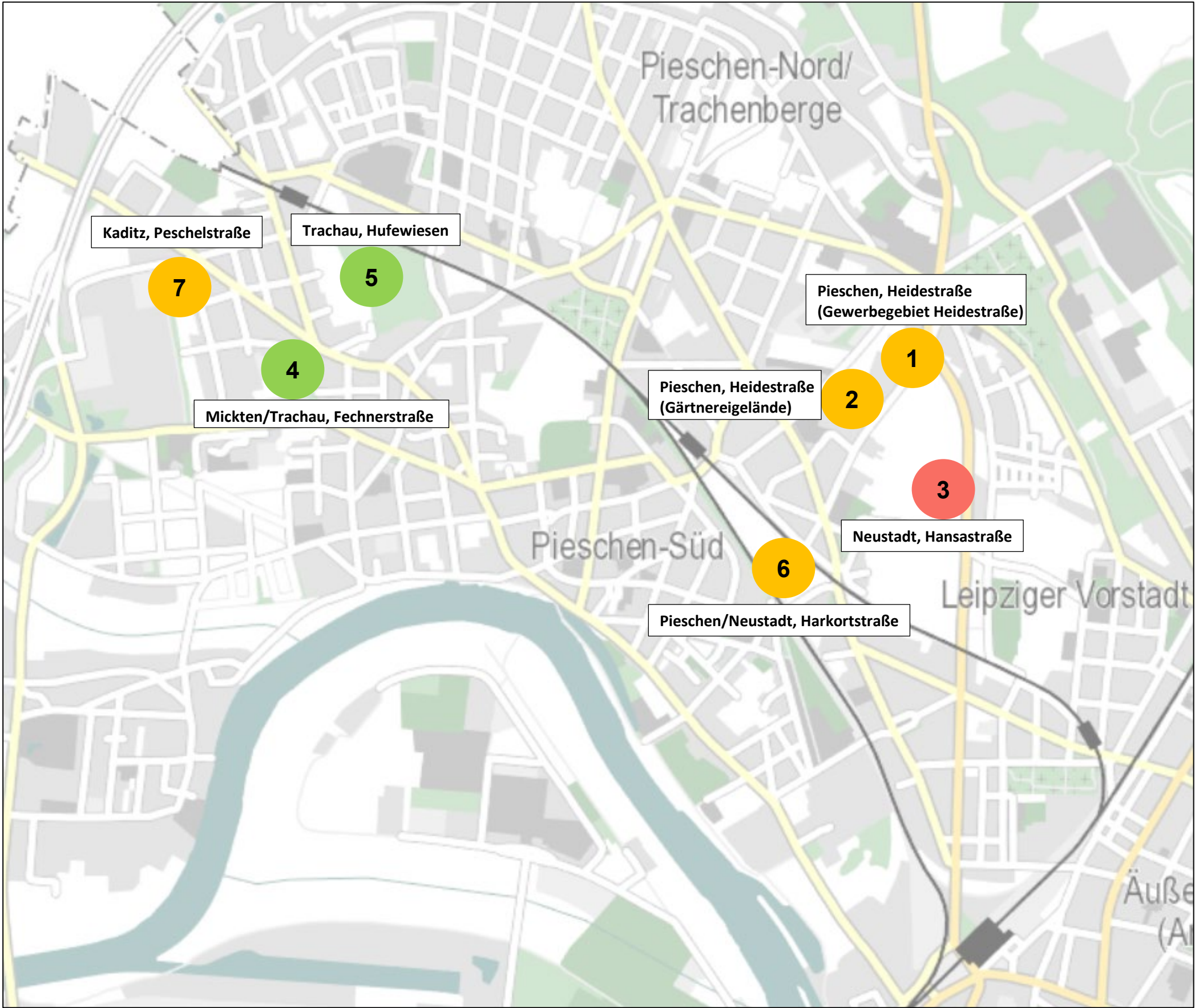
706_Sachsenbad Anbau_Flächenliste nach DIN 277_Stand: 01.04.2025



	NUTZFLÄCHEN								
GESCHOSSE	NUF 2 Räume	NUF 7 Sonstige Nutzung	Summe NUF 1-7	Technikfläche (TF)	Verkehrsfläche (VF)	NGF	BGF	Geschosshöhe	BRI
Untergeschoss				276,70	2052,36	2329,06	2443,49	3,40	8307,87
VORDERHAUS									
Erdgeschoss	849,73	12,66	862,39	11,76	193,66	1067,81	1113,17	3,42	3807,04
1. Obergeschoss	820,09	26,56	846,65	11,76	187,43	1045,84	1113,17	4,28	4764,37
2. Obergeschoss	697,61	26,56	724,17	11,76	193,48	929,41	1113,17	4,28	4764,37
3. Obergeschoss	342,34	5,28	347,62	11,76	132,33	491,71	543,42	3,00	1630,26
Dachgeschoss	290,81	5,28	296,09	11,76	50,23	358,08	393,18	3,00	1179,54
SUMME Untergeschoss	0,00	0,00	0,00	276,70	2052,36	2329,06	2443,49		8307,87
SUMME Gebäude	3000,58	76,34	3076,92	58,80	757,13	3892,85	4276,11		16145,58
SUMME	3000,58	76,34	3076,92	335,50	2809,49	6221,91	6719,60		24453,44



Übersichtskarte



Tennisplätze Pieschen, Wüllnerstraße: Prüfung von Ersatzstandortvorschlägen

06.05.2024

Erläuterung der Bewertungskriterien: ⊕ = günstige Ausprägung; ○ = neutrale Ausprägung; ↓ = ungünstige Ausprägung

Kriterium	Standort 1 - Pieschen, Heidestraße (Gewerbegebiet Heidestraße)	Standort 2 - Pieschen, Heidestraße (Gärtneriegelände)	Standort 3 - Neustadt, Hansastrasse	Standort 4 – Mickten/Trachau, Fechnerstraße
Luftbild				
Lage/Größe Flächenbedarfe entspr. Bestand: – 4 Spielfelder je 675 m² – Sozialgebäude 240 m² – Verkehrsfläche 590 m² – Gesamtfläche 3.500 m²	SB Pieschen, Gem. Pieschen, östlich der Heidestraße ca. 6.700 m² Gesamtfläche (Bedarf Tennisplätze: 3.500 m²) ⊕	SB Pieschen, Gem. Pieschen, östlich der Heidestraße ca. 5.700 m² Gesamtfläche (Bedarf Tennisplätze: 3.500 m²) ○	SB Pieschen, Gem. Neustadt, westlich Hansastrasse ca. 5.300 m² Gesamtfläche (Bedarf Tennisplätze: 3.500 m²) ⊕	SB Pieschen, Gem. Mickten/Trachau, südlich Fechnerstraße ca. 15.400 m² Gesamtfläche (Bedarf Tennisplätze: 3.500 m²) ⊕
Eigentumsverhältnisse • Landeshauptstadt Dresden - hellrot • sonstige Unternehmen (ohne Wohnungsunternehmen) - türkis • private Haushalte (natürliche Personen und Personengemeinschaft.) - violett • mehrere Eigentümer (ohne LHD) - graublau • Städtische Betriebe und Gesellschaften - weinrot • Bundesrepublik Deutschland (Bund) – dunkelbraun • Deutsche Bahn AG - hellgelb • Wohnungsunternehmen - dunkelgelb	 ⊕	 ○	 ⊕	 ○
aktuelle Nutzung	brachliegende Wiese, teilw. Parkplatz ⊕	ehem. Gärtnerei (bebaut mit Gewächshäusern), derzeit brachliegend, westliche Teilfläche Nutzung für Community-Gardening (soziales Projekt Wurzelwerk Pieschen) ○	brachliegende Wiese Flächenverfügbarkeit unwahrscheinlich, da Teil des Projekts Kleingartenpark „Hansapark“ (Obstwiese) ↓	brachliegende Wiese ⊕
umgebende Nutzung/immissionsempfindliche Nutzungen im Umfeld/insbesondere Wohnen	Nebenstraße, Gewerbe, Stadtbahndepot, immissionsempfindliche Nutzung Wohnbebauung in 350 m und Freizeitgärten in 400 m	westlich Wohnbebauung und KiTa, nördlich Freizeitgärten und Hundetagesstätte, östlich Gärtneriegewerbe, südlich Behördeneinrichtung und Wohnbebauung (überw. immissionsempfindlich)	nördlich, westlich, südlich Freizeitgärten (immissionsempfindlich), östlich Hauptverkehrsstraße (Hansastrasse)	umgebend Wohnbebauung, Freizeitgärten (beide Nutzungen immissionsempfindlich) und Gewerbe

Kriterium	Standort 1 - Pieschen, Heidestraße (Gewerbegebiet Heidestraße)	Standort 2 - Pieschen, Heidestraße (Gärtneriegelände)	Standort 3 - Neustadt, Hansastraße	Standort 4 – Mickten/Trachau, Fechnerstraße
	⊕	o	o	o
bestehende Planungen	<u>Flächennutzungsplan:</u> Darstellung als gewerbliche Baufläche, Überlagerung Grünvernetzung FNP-Verfahren erforderlich <u>Bebauungsplan:</u> Außenbereich nach § 35 BauGB Bebauungsplan Nr. 377, Frühzeitige Bürgerbeteiligung/Beteiligung der TÖB, Verfahren ruht Bebauungsplan-Verfahren erforderlich o	<u>Flächennutzungsplan:</u> Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft, Zweckbestimmung gartenbauliche Erzeugung FNP-Verfahren erforderlich <u>Bebauungsplan:</u> Außenbereich nach § 35 BauGB Bebauungsplan-Verfahren erforderlich o	<u>Flächennutzungsplan:</u> Darstellung als Grün- und Freifläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten FNP-Verfahren erforderlich <u>Bebauungsplan:</u> Außenbereich nach § 35 BauGB Bebauungsplan-Verfahren erforderlich o	<u>Flächennutzungsplan:</u> Darstellung als Grün- und Freifläche, Zweckbestimmung sonstiger Garten, Teil einer Grünvernetzung FNP-Verfahren erforderlich <u>Bebauungsplan:</u> Außenbereich nach § 35 BauGB Bebauungsplan-Verfahren erforderlich o
Verkehrsanbindung MIV	über Heidestraße von Großenhainer Straße und eingeschränkt von Maxim-Gorki-Straße ⊕	über Heidestraße von Großenhainer Straße und eingeschränkt von Maxim-Gorki-Straße ⊕	Trotz Lage Hansastraße sehr schwierig (Bedarf für neue Zufahrt, verlust Alleebäume/Kreuzung Geh-/Radweg) ↓	über Fechnerstraße von Leipziger Straße ⊕
Verkehrsanbindung ÖPNV	Bus (Linien 64, 70, 76 und 81) ca. 250 m und Straßenbahn (Linie 3) ca. 550 m ⊕	Straßenbahn (Linie 3) ca. 150 m ⊕	Straßenbahn (Linie 13) ca. 700 m o	Straßenbahn (Linie 4) und Bus (Linien 70 und 80) ca. 150 m ⊕
andere Restriktionen/Nutzungseinschränkungen	Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe gemäß § 75 Abs. 1, Nr. 1 und 2 SächsWG, Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Dresden, evtl. Stellplätze der Berufsschule Maxim-Gorki-Str. 39 aktuelle Nutzungsanfrage seitens SachsenEnergie für Umspannwerk mit unklarer Perspektive o/↓	Soziales Gartenprojekt (öffentliche Förderung als sozialer Knotenpunkt mit ESF-Mitteln) nutzt straßenseitige Teilfläche, erfüllt wichtige stadtteilbezogene Aufgaben und ist zu erhalten o/↓	Baumbestand o	Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe gemäß § 75 Abs. 1, Nr. 1 und 2 SächsWG, o
Einschätzung	Standort eingeschränkt geeignet, Flächenpotenzial ausreichend groß für vier Plätze in Nord-Süd-Richtung, gute Verkehrsanbindung, Grunderwerb nicht erforderlich, FNP-Verfahren erforderlich, Bebauungsplan erforderlich Nutzungskonkurrenz durch angefragte Inanspruchnahme der Fläche für Ansiedlung Umspannwerk gegeben; wegen frühem Planungsstadium zurzeit noch nicht bewertbar, durch diesen Vorbehalt nur bedingte Eignung o	Standort bedingt geeignet, konkurrierende Nutzung mit Gartenverein, Flächenpotenzial bei Schonung des Gartenprojekts noch ausreichend für vier Plätze in Nord-Süd-Richtung, Grunderwerb erforderlich, , potenzieller Konflikt mit immissionsempfindlicher Nutzung im Umfeld, FNP- und ggf. B-Plan-Verfahren erforderlich o	Standort eingeschränkt geeignet, Flächenpotenzial ausreichend für vier Plätze in Nord-Süd-Richtung, herausfordernde Verkehrsanbindung, kein Grunderwerb notwendig, kollidierende Nutzungsinteressen mit Projekt „Hansapark“ - bestehende Streuobstwiese → Flächenverfügbarkeit äußerst unwahrscheinlich, potenzieller Konflikt mit immissionsempfindlicher Nutzung im Umfeld, FNP- und ggf. B-Plan-Verfahren erforderlich ↓	Standort gut geeignet für vier Plätze in Nord-Süd-Richtung, gute Verkehrsanbindung, Grunderwerb notwendig, potenzieller Konflikt mit immissionsempfindlicher Nutzung im Umfeld, FNP- und ggf. B-Plan-Verfahren erforderlich (Mögliche Umsetzung in Form eines Parks zur Nutzbarmachung der Grünverbindung und Realisierung von natürlichem Schallschutz) ⊕
Gesamtwertung	→	→	↓	↑

Kriterium	Standort 5 - Trachau, Hufewiesen	Standort 6 – Pieschen/Neustadt, Harkortstraße	Standort 7 - Kaditz, Peschelstraße
Luftbild			
Lage/Größe Flächenbedarfe entspr. Bestand: – 4 Spielfelder je 675 m² – Sozialgebäude 240 m² – Verkehrsfläche 590 m² – Gesamtfläche 3.500 m²	SB Pieschen, Gem. Trachau, Teilfläche zwischen Bahntrasse/Hildesheimer Straße und Veteranenstraße ca. 12.000 m² (Gesamtbereich bis Gaußstraße/Pettenkoferstraße > 10 ha) , (Bedarf Tennisplätze: 3.500 m²) ⊕	SB Pieschen/Neustadt, Gem. Pieschen/Neustadt, Leisniger Platz und Harkortstraße ca. 5.800 m² Gesamtfläche (Bedarf Tennisplätze: 3.500 m²) ⊕	SB Pieschen, Gem. Kaditz, Peschelstraße am Elbepark ca. 8.400 m² Gesamtfläche (Bedarf Tennisplätze: 3.500 m²) ⊕
Eigentumsverhältnisse • Landeshauptstadt Dresden - hellrot • sonstige Unternehmen (ohne Wohnungsunternehmen) - türkis • private Haushalte (natürliche Personen und Personengemeinschaft.) - violett • mehrere Eigentümer (ohne LHD) - graublau • Städtische Betriebe und Gesellschaften - weinrot • Bundesrepublik Deutschland (Bund) – dunkelbraun • Deutsche Bahn AG - hellgelb • Wohnungsunternehmen - dunkelgelb	 ↓	 ↓	 o
aktuelle Nutzung	naturbelassene Grün- und Freifläche (Sukzession) o/↓	Brachfläche, Zwischenlagerplatz für Baustellen ⊕/o	Grünfläche (Wiese) ⊕/o
umgebende Nutzung/immissionsempfindliche Nutzungen im Umfeld/insbesondere Wohnen	im Norden Bahnstrecke, sonst Wohnbebauung (immissionsempfindlich) o	Umgeben von Gleisanlagen, südlich grenzt Gewerbe und Wohnbebauung an ⊕	Westlich und nördlich Gewerbenutzung, östlich Wohnbebauung (immissionsempfindlich), Südlich Grünfläche ↓
bestehende Planungen	<u>Flächennutzungsplan:</u> Darstellung überwiegend als Fläche für Wald, am westlichen Rand gemischte Baufläche FNP-Verfahren erforderlich	<u>Flächennutzungsplan:</u>	<u>Flächennutzungsplan:</u> Darstellung als Grün- und Freifläche, Zweckbestimmung Dauerkleingarten FNP- Verfahren erforderlich

Kriterium	Standort 5 - Trachau, Hufewiesen	Standort 6 – Pieschen/Neustadt, Harkortstraße	Standort 7 - Kaditz, Peschelstraße
	<u>Bebauungsplan:</u> Außenbereich nach § 35 BauGB Bebauungsplan Nr. 3028, Hufewiesen/Alt-trachau, zweite frühzeitige Beteiligung in Vorbereitung, für den Bereich Hildesheimer Straße Gewerbenutzung vorgesehen, Bereich Veteranenstr./Pettenkoferstr. Wohnnutzung, für den übergroßen Flächenanteil Grün- und Erholungsfläche (naturnaher Freiraum) Bebauungsplan-Verfahren erforderlich O	Darstellung als gewerbliche Baufläche und Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage; Symboldarstellung Sportlichen Zwecken dienende Anlagen <u>Bebauungsplan:</u> Außenbereich nach § 35 BauGB Bebauungsplan-Verfahren erforderlich ⊕	<u>Bebauungsplan:</u> Bebauungsplan Nr. 110, Stadterweiterung Kötzschenbroder Str./Lommatzscher Str., Verfahren abgeschlossen: B-Plan in Kraft seit 20.12.2001 (Festsetzung private Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten) Potenzielle Ersatzfläche gemäß Kleingartenentwicklungskonzept Bebauungsplanverfahren erforderlich ↓
Verkehrsanbindung MIV	Anbindung an Gaußstraße und Pettenkoferstraße sowie Hildesheimer Straße, Veteranenstraße ⊕	Anbindung über Leisniger Platz und Harkortstraße ⊕	Anbindung über Peschelstraße ⊕
Verkehrsanbindung ÖPNV	Bus (Linien 70 und 80) ca. 200 m, Straßenbahn (Linie 4) ca. 200 m; S-Bahn-Anschluss über Hildesheimer Straße ⊕	Bus (Linien 64, 73 und 76) sowie S-Bahn unmittelbar (S-Bhf. Pieschen) und Bus (Linie 81) sowie Straßenbahn (Linien 3 und 13) unmittelbar (Liststraße) ⊕	Bus (Linie 476) ca. 100 m und Straßenbahn (Linien 9 und 13) sowie Bus (Linien 64, 70, 72 und 80) ca. 850 m ⊕/o
andere Restriktionen/Nutzungseinschränkungen	Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe gemäß § 75 Abs. 1, Nr. 1 und 2 SächsWG, Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Dresden O	Lage teilweise im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe gemäß § 75 Abs. 1, Nr. 1 und 2 SächsWG ⊕	Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe gemäß § 75 Abs. 1, Nr. 1 und 2 SächsWG ⊕
Einschätzung	Gute Standorteignung im Bereich Hildesheimer Straße, Flächenpotenzial ausreichend groß für vier Plätze in Nord-Süd-Richtung, gute Verkehrsanbindung, Grunderwerb erforderlich und kollidierende Nutzungsinteressen mit bisheriger Planungskonzeption des Bebauungsplans 3028, alternativ Erfordernis des Einfügens in Freiraumbereich, immissionsempfindliche Nutzung (Wohnen) im Umfeld zu beachten O/⊕	Standort bedingt geeignet, Flächenpotenzial ausreichend groß für vier Plätze in Nord-Süd-Richtung, gute Verkehrsanbindung, Grunderwerb erforderlich, bisher keine Verkaufsbereitschaft, unvorteilhafte Nähe zu Bahntrassen, Realisierung im Zuge des geplanten Grünzugs möglich O	Standort bedingt geeignet, Flächenpotenzial ausreichend groß für vier Plätze (davon bis zu 3 in Nord-Süd-Richtung), gute Verkehrsanbindung, Grunderwerb erforderlich, derzeit für Kleingärten vorgesehen, aber nicht umgesetzt, potenzieller Konflikt mit immissionsempfindlicher Nutzung (Wohnen) im Umfeld, FNP-Verfahren erforderlich, ggf. B-Plan aufstellen O
Gesamtwertung			