

Der 70-jährige Dornröschenschlaf der Brache Herzogin Garten hat endlich ein Ende. Die Prinzen, die das seit 1945 sich selbst überlassene Gelände wachküssen wollen, heißen Berndt Dietze und Reinhard Saal. Der erste ist Chef der Baywobau in Dresden und plant als Generalübernehmer für die tschechische „CTR Group“ den Bau eines fünfstöckigen Wohn- und Geschäftshauses. Der andere ist ein Millionär aus dem Siegerland in Südwestfalen, der als Foto-Unternehmer zu Geld gekommen ist. Er beabsichtigt

den Bau einer großzügigen Wohn- und Gartenanlage und will nach Möglichkeit auch die alte Orangerie weitestgehend historisch wieder aufbauen. Auf beiden Grundstücken – dem von Dietze und dem von Saal – werden die Arbeiten voraussichtlich im Frühjahr 2014 beginnen. Damit verschwindet einer der letzten Schandflecke im Stadtzentrum. Die DNN zeigen heute die neuesten Visualisierungen beider Bauvorhaben und sprachen darüber mit einem Städtebau-Experten der TU Dresden.

## Das ist die Zukunft des Herzogin Gartens



Die Investoren der „CTR Group“ wollen die Fassaden der „Residenz am Zwinger“ komplett in Sandstein verkleiden. Dieses Bild zeigt den Blick auf das Gebäude von der Ostra-Allee aus. Visualisierungen (2): CTR Immo Dresden GmbH



So sieht das Wohngebäude aus, das Reinhard Saal errichten will. Es erinnert an Berliner Architektur. Die dahinter angrenzende Parkanlage soll zwischen 8 und 21 Uhr öffentlich genutzt werden dürfen. Visualisierung: Wörner und Partner

### Das Baywobau-Projekt – Fassaden aus Sandstein

Seit über einem Jahr plant die Baywobau Dresden im Auftrag der tschechischen „CTR Group“ die Bebauung des südlichen Teils des Herzogin Gartens. Dabei handelt es sich um die Fläche in Richtung Hertha-Lindner-Straße. „Mit den ‚Albertov Rental Apartments‘ in Prag haben wir bereits ein vergleichbares Projekt verwirklicht“, erklärt CTR-Managerin Alice Muska gegenüber den DNN.

Wie in der Goldenen Stadt plant das Unternehmen auch im Herzen von Dresden hochwertige, voll möblierte Wohnungen – insgesamt rund 190 Stück. „Die Fassade der Residenz am Zwinger wird komplett in Sandstein

verkleidet sein, sowie große Fenster und Loggien beinhalten. Diese hochwertige Fassade soll der Nachbarschaft zum Zwinger und dem Standard des Projektes gerecht werden“, betont Muska. Denn viele der Wohnungen will die CTR mit kleinen Saunen, Whirlpoolbadewannen und Biokaminen ausstatten. Zur Höhe der geplanten Mietpreise machte Muska trotz Nachfrage vorerst keine Angaben. Dass in dieser Top-Lage der Quadratmeter mindestens mit zehn Euro zu Buche schlägt, gilt jedoch als sicher.

Die Planungen für das Neubau-Vorhaben befinden sich momentan in den letzten Zügen, unmittelbar nach dem

Winter will das Team um Baywobau-Chef Berndt Dietze loslegen. Das Projekt schließt auch eine kleinere Gartenanlage mit ein, die allerdings – im Gegensatz zum Nachbargrundstück – definitiv nicht öffentlich zugänglich sein wird, sondern den Residenten, also den Bewohnern des Hauses, vorbehalten bleibt.

Laut Alice Muska zählen Manager und Studenten zu den Hauptzielgruppen für die neuen Wohnungen. „Also Menschen, die nicht groß in Ausstattung investieren, sondern lieber sofort loswohnen wollen“, sagt sie. Die CTR setze aber ebenso auf Liebhaber der Dresdner Kultur, die von außerhalb kommen, in der Stadt eine Zweitwohnung suchen und die Nähe zur Semperoper und den Kunstgalerien schätzen.

In der Architektur des Gebäudes treffen Sandsteinelemente auf Glas, insbesondere an der dem Garten zugewandten Seite. Die Gestaltung der Fenster soll einen Kontrast bilden zu den insgesamt eher einheitlich gestalteten Bürogebäuden in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Die Dresdner Niederlassung der Baywobau entwickelt momentan nicht nur die Brache am Herzogin Garten, sondern haucht auch dem ehemaligen Lahmann-Sanatorium auf dem Weißen Hirsch neues Leben ein. Bis Sommer 2015 entstehen hier für reichlich 40 Millionen Euro 100 großzügige Eigentumswohnungen und 14 Einfamilienhäuser.



An die Rückseite des Hauses wird sich eine kleinere Parkanlage anschließen, die jedoch nicht öffentlich zugänglich sein soll.

Christoph Stephan

### Das Saal-Projekt – Orangerie soll wieder auferstehen

In den vergangenen zwölf Monaten ist der Foto-Unternehmer Reinhard Saal in Dresden auf großer Einkaufstour. Schlag auf Schlag erwarb er nicht nur die pleite gegangene Schiffswerft Laubegast und das historische Grundschlösschen in Mockritz. Im Frühjahr dieses Jahres kaufte Saal den Erben der Wettiner-Familie auch noch den nördlichen Teil vom Herzogin Garten ab. Auf dem Grundstück stehen die Überreste eines alten Portals, das bis zum 13. Februar 1945 in das schicke Orangeriegebäude führte, in dem die Orangenbäume des Zwingers überwintert konnten.

Wie Projektleiter Gottfried Schaaf unlängst im Dresdner Bauausschuss beteuerte, „hat Herr Saal den festen Willen, die äußere Hülle der Orangerie historientreu wieder aufzubauen“. Dazu muss sich allerdings erst einmal ein geeigneter Nutzer finden. Man verhandle zur Zeit unter anderem mit verschiedenen Kunstgalerien, erklärte Schaaf. Dem Vernehmen nach soll es auch einen ganz konkreten Interessenten für das Gebäude geben, vertraglich besiegelt ist aber noch nichts.

Schon nach der Wende existierten Pläne für eine Kunsthalle im Herzogin Garten. Die futuristischen Entwürfe des Künstlers Frank Stella fielen in Dresden jedoch auf keinen fruchtbaren Boden. Dann kam die Berliner Intercet, die auf dem prominenten Grundstück ein Vier-Sterne-Hotel mitsamt der Orangerie errichten wollte. Auch diese Planungen verliefen im Sande.

Nun also Reinhard Saal. Den Kern seines Projekts bildet, anknüpfend an das benachbarte Vorhaben der Baywobau, ein hochwertiges Wohngebäude. „Die Häuser sollen nach Möglichkeit architektonisch eine Linie bilden. Da Herr Saal später angefangen hat zu planen, ist er bereit, sein Projekt dem der Baywobau unterzuordnen“, erklärte Architekt Martin Richter von „Wörner und Partner“ im Bauausschuss.

Damit nicht das gesamte Bauvorhaben stirbt, falls für die Orangerie kein Nutzer gefunden und diese deshalb nicht gebaut werden sollte, bezieht sich der aktuelle Bebauungsplan der Stadt nur auf das Wohngebäude und die ge-

plante 7000 Quadratmeter große Parkanlage. Diese soll – nach momentanem Stand – täglich zwischen 8 und 21 Uhr öffentlich zugänglich sein. Nicht wenige sehen jedoch in diesem Punkt einen Widerspruch zu den teuren Wohnungen, für die laut Richter „der in Dresden mögliche Höchstpreis erzielt werden soll“.

Die Geschichte des Herzogin Gartens reicht bis in die Zeit der Renaissance zurück. Auf der Fläche nahe dem alten Vorwerk Klein-Ostra ließ 1591 Kurfürst Christian I. einen Lustgarten für seine Frau Sophie anlegen. Sie war Herzogin von Sachsen, so kam der Garten zu seinem Namen. Christoph Stephan



Die 1841 im Stil der Neorenaissance errichtete Orangerie schloss das Gelände des Herzogin Gartens an der Nordwestseite ab. Repro: J. C. A. Richter

## „Das Licht wird nicht weit genug kommen“

Der Dresdner Städtebau-Experte Boris Harbaum unterzieht beide Bauvorhaben einer kritischen Betrachtung

Für den Dresdner CDU-Stadtrat Hans-Joachim Brauns ist die geplante Bebauung des Herzogin Gartens architektonisch und städtebaulich das Beste, was Dresden seit Jahrzehnten erlebt hat. Liegt er mit dieser Einschätzung richtig?

Boris Harbaum: Nein, das sind nun wirklich zu viel der Vorschusslorbeeren. Zwar kann man mit beiden Projekten insgesamt zufrieden sein, als wichtiger Städtebaustein funktionieren sie an dieser Stelle durchaus. Aber es gibt sowohl bei den Planungen der Baywobau als auch denen des Herrn Saal noch einige Luft nach oben.

Was ist denn aus Ihrer Sicht kritikwürdig?

Das Vorhaben der Baywobau wirkt auf mich wie nüchterne Investorenarchitektur ohne viel Spektakel. Das ist auch absolut in Ordnung, die klassifizierende Note gefällt mir persönlich zu dem sehr gut. Aber ich kenne aus dieser Schublade eben auch noch deutlich bessere Beispiele. Ich denke, wenn es im Vorfeld einen Architektenwettbewerb gegeben hätte, hätte dieser Entwurf mit Sicherheit nicht das Rennen gemacht. Bei dem Projekt von Herrn Saal habe ich größere Bauchschmerzen, denn es ist unheimlich ambitio-

Der Herzogin Garten zählt zu den interessantesten Grundstücken im Herzen von Dresden. Nun sollen auf dem Areal in einem Zug zwei verschiedene Bauvorhaben umgesetzt werden – glückliche Fügung und Herausforderung zugleich. Boris Harbaum vom Institut für Städtebau der TU Dresden verfolgt beide Projekte seit längerem. Grundsätzlich, so sagt er im Gespräch mit den DNN, kann eine Stadt wie Dresden zufrieden mit den gefundenen Lösungen sein. Allerdings sieht er auch Probleme, zum Beispiel mit der gewünschten öffentlichen Begehrbarkeit des Herzogin Gartens. Boris Harbaum stammt aus Bielefeld und ist seit 2007 wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Professur für Städtebau. Zudem arbeitet er als freier Mitarbeiter für das Büro „DD1 Architekten“.

nieren. Bedenken Sie die Vielzahl an öffentlichem Raum, der das Haus umgibt. Der Investor steht vor der Herausforderung, zwei repräsentative Vorderseiten zu bauen. Die private Rückseite gibt es an solch einem zentralen Standort in der Regel nicht. Wenn ich mir die offiziellen Visualisierungen anschau, kippt dieser hohe Anspruch jedoch schon vor Baubeginn, denn es ist nicht durchgehend die erforderliche 1a-Architektur. Noch schwieriger wird die Sache bei den Grundrissen.

Etwas weil Herr Saal bis zu 200 Quadratmeter große Wohnungen bauen will?

Nein, gerade bei den großen Wohnungen, die ja im Dachgeschoss ge-

schaffen wollen, da das Licht einfach nicht weit genug kommen wird. Herr Saal möchte den Herzogin Garten tagsüber zur öffentlichen Parkanlage ausruhen. Ist dieses hehre Ziel nicht ein wenig Augenwischerei?

Eine öffentliche Parkanlage an diesem Standort wäre toll, keine Frage.



Boris Harbaum

#### ZAHLEN & FAKTEN

- Die CTR Immo Dresden GmbH investiert **rund 40 Millionen Euro** in ihr Projekt „Residenz am Zwinger“.
- Geplant ist ein Neubau mit **knapp 190 Wohnungen** und einer Tiefgarage, die über 208 Stellplätze verfügen soll.
- Im Erdgeschoss bleibt Platz für einen **Supermarkt mit Bäcker** und Bistro.
- Die Wohnungen werden voraussichtlich **voll möbliert**; zum Service gehört auch eine täglich besetzte Rezeption, ähnlich wie in einem Hotel.
- Die Bauarbeiten sollen **im Frühjahr 2014 starten** und Anfang 2016 abgeschlossen werden.
- Architekten des Projekts sind **Lür Meyer-Bassin** aus Dresden und **Andrej Pales** von der CTR.

#### ZAHLEN & FAKTEN

- Der Siegener Unternehmer Reinhard Saal investiert **rund 30 Millionen Euro** in sein „Wohnprojekt Herzogin Garten“.
- Geplant ist in Verlängerung des CTR-Vorhabens ein Neubau für **etwa 100 Wohnungen**; ein Teil soll vermietet werden, ein Teil verkauft.
- Zum Projekt gehört auch eine **großzügige Parkanlage** in Anlehnung an den eigentlichen Herzogin Garten und der **Wiederaufbau der alten Orangerie**; für letztere hat der Investor allerdings bislang keine geeignete Nutzung gefunden.
- Saal will bis spätestens Anfang Februar den Bauantrag einreichen und nach Möglichkeit **noch im Frühjahr 2014 mit den Bauarbeiten beginnen**.
- Verantwortliches Architekturbüro ist **„Wörner und Partner“**.

Interview: Christoph Stephan