



Peter Kulka  
Foto: Peter Kulka Architektur

# Ein neues Stück Stadt in Dresdens Zentrum

## Die IMMOVATION-Unternehmensgruppe plant bis 2025 etwa 3.000 Wohnungen in der Lingnerstadt

Der Anspruch ist hoch: Auf dem einstigen Gelände des DDR-Vorzeigekomplexes Robotron soll ein neues Stadtgebiet entstehen. Die IMMOVATION AG aus Kassel hatte im November 2014 das 98.000 Quadratmeter große Grundstück zwischen St. Petersburger Straße und Lennéstraße gekauft. „Lebendig, vielfältig und grün“, so umriss Lars Bergmann, Vorstand der IMMOVATION AG, den Anspruch für das neue Wohngebiet, das er als Lingner Altstadtgarten Dresden bezeichnet.

Gemeinsam mit der Stadt Dresden wurde ein Werkstattverfahren zur Gestaltung ausgelobt. Das Grundkonzept dafür liegt nun vor. Den ersten Bauabschnitt mit 71 Parzellen und 109.825 Quadratmetern Bruttogeschossfläche, 736 Wohnungen und acht Prozent Gewerbeeinheiten stellte kürzlich der renommierte Architekt Peter Kulka vor. Er hat in Dresden unter anderem den Landtag, den Umbau des Hygienemuseums und den Wiederaufbau des Residenzschlosses übernommen. Sein städtebauliches Konzept belegte nun in der Lingnerstadt

den ersten Platz. Das Areal plant Peter Kulka gemeinsam mit den beiden Architekturbüros Kister Scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH sowie Christoph Mäckler Architekten.

Das ehemalige Robotron-Rechenzentrum ist bereits abgerissen. Derzeit werden die Bauanträge erarbeitet. Mit einem Baubeginn ist im nächsten Jahr zu rechnen, kündigt Stadtentwicklungs-Bürgermeister Raoul Schmidt-Lamontain an.

Für IMMOBILIEN AKTUELL erläutert Peter Kulka das Konzept.

**IMMOBILIEN AKTUELL (IA): Was ist das Besondere an der Lingnerstadt?**

**Prof. Peter Kulka (PK):** In erster Linie die direkte Nähe zur Dresdner Innenstadt, zweitens die Lage an einer aus mehreren Teilen bestehenden gewachsenen Parkanlage. Das ist eine großartige Qualität, vergleichbar mit „vorn der Kurfürstendamm und hinten die Ostsee“. Zugleich ist das Gebiet so groß, dass es Einfluss auf die Stadt nehmen wird.

**IA: Doch zwischen der Innenstadt und der Lingnerstadt liegt die sehr breite St. Petersburger Straße, die beide Bereiche trennt. Wie gehen Sie damit um?**

**PK:** Es gibt pragmatische Gründe, diese Straße zu erhalten, schon allein das Verlegen der Versorgungsleitungen darunter würde das Bauprojekt um Jahre verzögern. Zudem hat der große Grünzug auch eine gewisse Qualität. Deshalb konzentrieren wir uns darauf, mehr Übergänge zu schaffen. Ich bedauere, dass die Grünflächen nicht betretbar sind. Ich würde mir zum Beispiel einen Pavillon oder ein kleines Café darauf als Treffpunkt wünschen.

**IA: Sie sprechen von einer Rückkehr zur europäischen Stadt, über einen Städtebau, über den lange Zeit gesprochen wurde. Was meinen Sie damit konkret?**

**PK:** Dresden war einst sehr dicht bebaut, das betraf auch die Lingnerstadt. Über eine solche Dichte funktioniert die Stadt. Zu DDR-Zeiten waren die Stadtteile einzelne Inseln, ohne direkten Austausch untereinander. Es ist doch kein Wunder, dass sich junge Leute gerade in der Äußeren Neustadt wohlfühlen. Von der dortigen Kleinteiligkeit und Vernetzung können wir lernen ohne diese nachbauen zu wollen. Das würde der Lage der Lingnerstadt an den großen Parks mit den großen Gebäudekomplexen wie dem Hygienemuseum und dem Stadion auch nicht entsprechen. Aber unser Ziel ist es schon, eine dichte, städtebauliche Situation herzustellen, wie es sie vor der Zerstörung der Stadt 1945 gegeben hatte.

**IA: Was gehört dazu?**

**PK:** Wir wollen keine Großwohnanlage, sondern ein lebendiges Viertel schaffen. Dazu zählen Straßen und Plätze mit Bezügen beispielsweise zum Rathaus, zum Hygienemuseum aber auch zur Bürgerwiese. Wir gehen von ruhigen Gartenhöfen aus, einige Häuser haben Dachterrassen und begrünte Dächer. Wie früher soll es beispielsweise wieder eine abgelenkte Carusstrasse geben, auch die Zinzendorfstrasse wird aufgewertet. Die Häuser werden in den Erdgeschosszonen Geschäfte, Gewerbe und Büros haben. Wir wollen erkennbare Straßenräume mit Blickbeziehungen schaffen und eine wohlthuende städtische Urbanität erreichen.



Im Stadtmodell ist das neue Quartier eingezeichnet.

Quelle: Stadt Dresden

**IA:** Sie sprechen von Kleinteiligkeit, haben aber in Ihren Entwürfen durchaus sieben-geschossige Häuser. Ist das nicht ein Widerspruch?

**PK:** An der St. Petersburger Straße bleibt beispielsweise das blaue Robotron-Gebäude bestehen. Das ist eine sehr lange zwei-dimensionale Fassade, der wir Rechnung tragen müssen. An dieser Straße ist auch der Verkehrslärm ein großes Thema. An anderen Stellen sind die Häuser vier- bis sechsgeschossig. Auch innerhalb eines Stra- ßenzuges gibt es unterschiedliche Höhen. Wir spielen mit der Materialität der Fassaden, setzen zum Beispiel drei Ziegelfarben bewusst ein. Die einzelnen Häuser werden mit Brandwänden ausgestattet. Zudem planen drei Architekten das Gebiet, damit entstehen unterschiedliche Handschriften.

**IA:** Gibt es in dem Gebiet auch Wohnungen mit sozialen Mieten?

**PK:** Ja, über die konkreten Modalitäten verhandeln Stadt und Investor gerade. Wir streben eine gute Durchmischung an. Geplant sind auch neue Wohnungen für Studenten.

**IA:** In den Visualisierungen sind keine Autos zu sehen. Wie wird die Verkehrssituation geregelt?

**PK:** Es soll im Gebiet keinen Durchgangsverkehr geben. Wir planen eine zweigeschossige Tiefgarage, zu der alle Häuser einen direkten Zugang haben werden. Sie wird durchbrochen, damit Bäume tiefe Wurzeln ausbilden können. Die verkehrsberuhigten Straßen sollen nur im Notfall, bei Umzügen



So soll die Straßenflucht auf der Carusstraße aussehen.

Quelle: Peter Kulka Architektur

oder Anlieferungen befahren werden. Auch den zweiten Rettungsweg planen wir von der Straße aus, sonst wären Kinderspielplätze im Hof nicht möglich. Die Treppenhäuser sind von beiden Gebäudeseiten betretbar, damit können Kinder direkt auf den Spielplatz in den Gartenhöfen gelangen. Alle Wohnungen sind behindertengerecht, alle Häuser verfügen über Aufzüge.

**IA:** In dem Gebiet gab es vor der Zerstö-

rung bedeutende Gebäude wie das Palais Sal Oppenheim. Was halten Sie davon, es wieder aufzubauen?

**PK:** Das von Gottfried Semper geschaffene Palais war zweifelsohne ein wirklich bedeutendes Bauwerk. Sollte das Palais wieder aufgebaut werden, müsste zuvor geklärt sein, wie es sich in die neue Stadtplanung einfügen kann, wer es bezahlt und wie es genutzt wird.

Interview: B. Klemm



## „Bezahlbar Wohnen.“

Wir haben eine Lösung entwickelt, die neuen bezahlbaren Wohnraum ermöglicht – als Wohnungsneubau Typ Solitär oder Reihung.

Als Generalplaner haben wir umfassende Kompetenz in der Planung von Wohngebäuden (Architektur, Tragwerk, Technische Ausrüstung, Erschließung, Brandschutz) sowie Erfahrung in der Projektentwicklung von Immobilien.

### Ihre Vorteile:

- › Planung und Bauausführung aus einer Hand mit einem solventen Partner
- › Hohe Termin- und Kostensicherheit
- › Nur ein Ansprechpartner für den Bauherrn (wenige Schnittstellen und kurze Kommunikationswege)
- › Geringer Aufwand für Bau- und Projektleitung auf Bauherrn-Seite
- › Nur ein Ansprechpartner in der Gewährleistungsphase