



PRIX EUROPÉEN EUROPEAN PRIZE  
D'ARCHITECTURE OF ARCHITECTURE  
PHILIPPE ROTHIER  
2008

Stadt bauen

Stadt leben.

2009

Nationaler Preis  
für integrierte  
Stadtentwicklung  
und Baukultur

bauKULTUR  
FÖRDERVEREIN

Mitglied des Förderverein  
der Bundesstiftung Baukultur

## PRESSEMITTEILUNG

### Zurückweisung der Darstellung der CG-Gruppe zum Wiederaufbau des Palais Riesch

Die Gesellschaft Historischer Neumarkt Dresden (GHND) hat sich in den letzten Tagen mit der Kritik an den von ihr favorisierten Entwürfen intensiv auseinandergesetzt und die Argumente geprüft.

Der vorgelegte Entwurf vom 20.11.2015 zum Wiederaufbau des Palais Riesch erfüllt alle Anforderungen gemäß Sächsischer Bauordnung. Der überarbeitete Entwurf vom 14.01.2016 kann die in den Wettbewerbsunterlagen durch den Investor vorgegebenen Anforderungen der Maximierung der Flächenauslastung, welche über 1/3 mehr im Vergleich mit dem Original beträgt, nicht erfüllen.

Eine Flächenreduzierung wäre dem Wiederaufbau nicht nur förderlich, sondern auch angemessen. Zur Beurteilung ist die gesamte Vorgeschichte des Verkaufs des Grundstückes heranzuziehen.

**Der Entwurf zum Wiederaufbau des Palais Riesch vom 20.11.2015 ist genehmigungsfähig!**

Die GHND beschäftigt sich nun im Einzelnen mit den durch den Investor vorgetragenen Argumenten:

#### Geschosshöhen

Der Investor spricht von kritischen niedrigen oder hohen Geschosshöhen.

§ 47 Abs. 1 Sächsische Bauordnung lautet:

„Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Aufenthaltsräume im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m über der Hälfte der Grundfläche haben (...).“

**Diese Vorgaben erfüllt der Entwurf vom 20.11.2015!**

Höhere Geschosshöhen sind für eine Wohnnutzung kein Problem. Dies zeigt die CG-Gruppe selbst bei der Modernisierung am Palaisplatz 2. Auch Beispiele aus Berlin oder Wien zeigen hier Möglichkeiten auf.

Geschäftsführender Vorstand:  
Kulke, Torsten  
Mikut, Dr. Manfred  
Borisch, Jürgen

Kontaktadresse:  
Gesellschaft Historischer  
Neumarkt Dresden e.V.  
Rampische Straße 29, 01067 Dresden  
(Besuchereingang: Salzgasse 8)

Telefon: Büro (03 51) 496 51 54  
Pavillon (03 51) 496 51 50  
Telefax: (03 51) 496 51 51

Vereinsreg. AG Dresden VR3626

E-mail: [info@neumarkt-dresden.de](mailto:info@neumarkt-dresden.de)  
<http://www.neumarkt-dresden.de>

Ostsächsische Sparkasse Dresden  
Konto-Nr. 3120130310, BLZ 85050300  
(IBAN): DE82 8505 0300 3120 1303 10  
(BIC): OSDDDE81XXX

Steuer-Nr.: 203/140/15763

# GESELLSCHAFT HISTORISCHER NEUMARKT DRESDEN E.V.



## Belichtung

Der Investor spricht von einer nicht ausreichenden Belichtung bei 60% der Wohnungen im 2. und 3. OG an der Nordfassade. Dabei wird ein Belichtungsgutachten nach DIN 5034 angeführt.

§ 47 Abs. 2 Sächsische Bauordnung lautet:

„Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglasteter Vorbauten und Loggien haben.“

### **Diese Vorgaben erfüllt der Entwurf vom 20.11.2015!**

Der Investor hat erst *nach* Abschluss des Wettbewerbes eine Untersuchung nach DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) in Auftrag gegeben. **DIN 5034 war nicht Bestandteil der Wettbewerbsausschreibung!** Die DIN 5034 hat empfehlenden Charakter. Sie beschreibt als Planungshilfe Anforderungen, die über die der Sächsischen Bauordnung hinausgehen. Wenn besondere Nutzungsanforderungen vorliegen, muss gesondert und rechtzeitig vereinbart werden, dass nach DIN 5034 vorzugehen ist.

### **Nach Rücksprache mit dem Bauamt in Dresden gibt es keine zwingende Vorgabe zur Umsetzung der DIN 5034 bei Bauvorhaben am Dresdner Neumarkt. Sie ist nicht Bestandteil einer Baugenehmigung.**

Wenn die DIN 5034 am Dresdner Neumarkt Anwendung finden würde, wären viele Bauvorhaben in der geplanten Form überhaupt nicht realisierbar und in der bereits ausgeführten Form würden sie gegen die DIN 5034 verstoßen. Das vom Stadtrat beschlossene städtebaulich-gestalterische Konzept wäre nicht umsetzbar. Auch wäre zu prüfen, ob diese Vorgaben für die anderen geplanten Bauvorhaben im Quartier III-2 überhaupt eingehalten werden können.

## Ladenzone

Die Ladenzone entspricht Läden, wie man sie sehr oft auch in der Inneren Neustadt vorfindet. Sollte dies dem Investor nicht zeitgemäß erscheinen, sind auch Änderungen, wie sie schon an anderen Gebäuden am Dresdner Neumarkt umgesetzt sind, möglich.

## Flächenvorgaben durch den Investor

Es stellt sich die Frage: Warum wird ein Palais mit solchen Wohnflächenvorgaben überfrachtet? Die CG-Gruppe begründet dies mit den erhöhten Kosten für den Wiederaufbau des Palais Hoym. Dazu muss man folgendes wissen:

Bereits bei der Ausarbeitung des städtebaulich-gestalterischen Konzeptes 1995 war die enorme Bedeutung des Gesamtkomplexes Palais Hoym/Palais Riesch einschließlich des Gartenhauses und des Gartens für die Kultur- und Architekturgeschichte der Stadt Dresden durch eine vom Stadtplanungsamt beauftragte Architektengruppe der Architektenkammer Sachsen festgestellt worden. Daraufhin wurde im Jahr 2008 nochmals mit einem Aufstellungsbeschluss zu einer Gestaltungssatzung für das Gartenhaus, den Garten und das Palais Riesch durch den Dresdner Stadtrat reagiert. Dieser wurde seitens des Stadtplanungsamtes allerdings nie umgesetzt.

Nicht unschuldig an der jetzt entstandenen Situation ist der in Trägerschaft des Freistaates Sachsen befindliche Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien und Baumanagement (SIB), welcher wissend um den Stadtratsbeschluss von 2008 zum Wiederaufbau des Palais Riesch, des Gartenhauses und des Gartens den Investor im Unklaren gelassen hat und an ihn 2015 das gesamte Grundstück in der Größe von zirka 9.000 qm verkaufte.

---

Geschäftsführender Vorstand:	Kontaktadresse:	Telefon:	Büro (03 51) 496 51 54
Kulke, Torsten	Gesellschaft Historischer		Pavillon (03 51) 496 51 50
Mikut, Dr. Manfred	Neumarkt Dresden e.V.	Telefax:	(03 51) 496 51 51
Borisch, Jürgen	Rampische Straße 29, 01067 Dresden (Besuchereingang: Salzgasse 8)		
Vereinsreg. AG Dresden VR3626	E-mail: <a href="mailto:info@neumarkt-dresden.de">info@neumarkt-dresden.de</a>	Ostsächsische Sparkasse Dresden	
Steuer-Nr.: 203/140/15763	<a href="http://www.neumarkt-dresden.de">http://www.neumarkt-dresden.de</a>	Konto-Nr. 3120130310, BLZ 85050300	
		(IBAN): DE82 8505 0300 3120 1303 10	
		(BIC): OSDDDE81XXX	

# GESELLSCHAFT HISTORISCHER NEUMARKT DRESDEN E.V.



Uns sind durchaus die Schwierigkeiten der Bebauung bewusst. Deshalb haben wir auch gegenüber dem Investor Verständnis für den Wegfall des Gartens und des Gartenhauses signalisiert, damit an diese Stelle eine weitere Bebauung treten kann. Durch den Wegfall der bedeutenden Gartenanlage kann der Investor zirka 2500 – 3000 qm mehr an Wohnfläche realisieren, und das obwohl dies nicht von vornherein klar war (!). Man sollte sich dabei bewusst machen, dass andere Anbieter gegebenenfalls mit einer Wiederherstellung dieser bedeutenden Gartenanlage und dem Palais Riesch gerechnet haben und dadurch deren Grundstückskaufangebot wesentlich niedriger lag.

Zwingend sollten die Flächen im Palais Riesch reduziert und begrenzt werden. Dies entspreche dem eigentlichen Palais-Charakter. Es geht dabei um 1 ½ Stockwerke oder um zirka 450 qm Wohnfläche. Die Wohnflächen können an anderer Stelle des 9.000 qm großen Areals untergebracht werden. Dies würde zu einer besseren Vereinbarkeit von Palais-Charakter und Wohnnutzung führen. Nach Aussage eines der leitenden Architekten des Investors sind die Flächen des Gesamtareals noch nicht vollständig „ausgereizt“.

## Andere Nutzungen

Der Investor spricht davon, dass Nutzungsvorschläge für eine andere Nutzung möglich gewesen wären, diese aber nicht in Anspruch genommen wurden. Dazu die GHND: Es ist kaum möglich, innerhalb von 14 Tagen eine - wie in den Ausschreibungsbedingungen formuliert - schriftliche Absichtserklärung und Vorschläge zur finanziellen Kompensation gegenüber den Vorgaben des Auslobers zu liefern.

## Fazit:

In der Bürgerschaft besteht nach wie vor eine enorme Erwartungshaltung am Wiederaufbau des Palais Riesch. Die GHND fordert den Investor auf, nochmals alle Möglichkeiten zum Wiederaufbau zu prüfen und auch Vorschläge der GHND zur besseren Belichtung des Gebäudes an der Nordseite, wenn notwendig, dabei zu berücksichtigen. Falls es überhaupt eines weiteren Wettbewerbsverfahrens bedarf, dann zur Lösungsmöglichkeit eines Wiederaufbaus des Palais Riesch mit seiner historischen Fassade.

Den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau fordert die GHND auf, den Beschluss des Stadtrates aus dem Jahr 2008 zum Wiederaufbau des Palais Riesch nicht zu unterlaufen.

Die GHND nimmt Investor Christoph Gröner beim Wort. Wie die Sächsische Zeitung am 15.08.2015 über ihn berichtet, ist er bereit zur Wiederherstellung des Palais Riesch: **„Wenn die Dresdner wirklich mit großer Mehrheit wollen, bauen wir das Palais Riesch.“** Nicht scheitern sollte diese Aussage an einer geringeren Auslastung mit Wohn- und Gewerbeflächen im Palais Riesch. Zumal durch die Bereitschaft zum Kompromiss zusätzliche Flächen bebaut werden können und anscheinbar noch weitere Reserven bestehen.

Sollte die CG-Gruppe weiterhin Schwierigkeiten mit der Umsetzung des Wiederaufbaus des Palais Riesch haben, so hat ein Investor seine Bereitschaft signalisiert, das Grundstück des Palais zum gezahlten anteiligen Kaufpreis zu erwerben und das Palais Riesch wiederzuerrichten.

Der Vorstand

Dresden, 11.02.2016

---

Geschäftsführender Vorstand: Kulke, Torsten Mikut, Dr. Manfred Borisch, Jürgen	Kontaktadresse: Gesellschaft Historischer Neumarkt Dresden e.V. Rampische Straße 29, 01067 Dresden (Besuchereingang: Salzgasse 8)	Telefon: Büro (03 51) 496 51 54 Pavillon (03 51) 496 51 50 Telefax: (03 51) 496 51 51
Vereinsreg. AG Dresden VR3626 Steuer-Nr.: 203/140/15763	E-mail: <a href="mailto:info@neumarkt-dresden.de">info@neumarkt-dresden.de</a> <a href="http://www.neumarkt-dresden.de">http://www.neumarkt-dresden.de</a>	Ostsächsische Sparkasse Dresden Konto-Nr. 3120130310, BLZ 85050300 (IBAN): DE82 8505 0300 3120 1303 10 (BIC): OSDDDE81XXX