



# ***EIN STADTRUNDGANG DURCH WILSDRUFF***

*HISTORIE UND GEGENWART*

*ERREICHTES UND GEPLANTES DER  
STADTKERNSANIERUNG*



# ***EIN STADTRUNDGANG DURCH WILSDRUFF***

## ***HISTORIE UND GEGENWART***

**1** Jakobikirche - Ehrenfriedhof

**2** Lunapark • Ratsmühle  
Friedrich Theodor Müller

**3** Turnhalle Zedlerstraße

**4** Erste Zentralschule Wilsdruffs

**5** Marktplatz

**6** Rathaus - Glasglockenspiel

**7** Postmeilensäule

**8** Marktbrunnen

**9** Apotheke

**10** Hotel „Zum Weißen Adler“/  
"Goldener Löwe"

**11** Mittelschule

**12** Heimatmuseum

**13** Stadtgraben • Stadtmauer  
Andrä-Stein • Rittergut

**14** Schloss - Schlosspark

**15** Kirchplatz

**16** Kirche St. Pius X

**17** Kirche St. Nicolai

**18** Pfarrer-Paul-Richter • Torhaus  
Hospital

**19** Landhotel „Keils Gut“





# **LIEBE EINWOHNERINNEN UND EINWOHNER**

## **SEHR GEEHRTE GÄSTE**

auch im Namen der Damen und Herren des Stadtrates sowie der Verwaltung grüße ich Sie ganz herzlich. Die Geschichte Wilsdruffs reicht weit ins dreizehnte Jahrhundert zurück. Wer aufmerksam durch die Stadt geht, findet auch heute noch Zeugnisse aus dieser Zeit. Unsere Stadt ist eine historisch gewachsene Ackerbürgerstadt mit ausgeprägter Parzellenstruktur. Zentraler Punkt ist der Marktplatz, entstanden am Kreuzungspunkt bedeutender Handelswege. Die historische Struktur ist weitgehend, besonders am Marktplatz und dem nördlich davon gelegenen Kirchplatz, erhalten geblieben.

Im erweiterten Stadtkern von Wilsdruff wird seit 1994 mit Städtebaufördermitteln eine Stadtkernsanierung mit Unterstützung von Bund und Land durchgeführt. Ziel der Sanierung war und ist es, neben der funktionalen und strukturellen Verbesserung des zentralen Bereiches, vor allem auch die Erhaltung des historischen Stadtbildes und die behutsame Erneuerung des Baubestandes zu gewährleisten. So wurde u.a. die Stadtsilhouette, geprägt vom Marktplatz mit Rathaus, Kirchplatz mit Nicolaikirche, den Resten der Stadtmauer, dem Schloss, der Mittelschule und der Jakobikirche erhalten.

Mit Blick auf den anstehenden Abschluss der Sanierungsmaßnahme kann man eine fast durchgängige Aufwertung von Straßen, Wegen und Plätzen, eine Modernisierung, Erweiterung bzw. Schaffung zahlreicher kommunaler Einrichtungen sowie eine Vielzahl sanierter privater Gebäude feststellen.

Wir möchten mit dieser Broschüre Ihr Interesse wecken, unsere Stadt zu erkunden und sie Ihnen damit ein Stück näher bringen. Mein Dank gilt allen an der Erarbeitung der Broschüre Beteiligten.

Ich wünsche Ihnen einen interessanten Rundgang und einen angenehmen Aufenthalt in unserer Stadt.

Mit herzlichen Grüßen

Ihr Ralf Rother  
Bürgermeister

Wir beginnen den etwa einstündigen Rundgang durch die Stadt Wilsdruff an der Jakobikirche, in deren Nähe die eigentliche Gründung Wilsdruffs als ein Siedlungsdorf Anfang des 12. Jahrhunderts erfolgte.

Die Kirche ist täglich von 8:00 bis 18:00 Uhr geöffnet.

Andachten mit den Brüdern der Christusträgerbruderschaft:

Montag bis 6:00 Uhr und 18:00 Uhr  
Freitag

Samstag 7:00 Uhr und 18:00 Uhr

dienstags und freitags, 12:15 Uhr

Kirchenführungen:

Stiftung Leben und Arbeit  
Nossener Straße 4 in Wilsdruff  
Telefon: 035204 39909-0  
[www.jakobikirche.info](http://www.jakobikirche.info)

**Für seelsorgerische Dienste:**

Evangelisch-Lutherische  
Kirchgemeinde Wilsdruff  
Pfarrer Michael Heinemann  
Tel.: 035204 48225

## JAKOBIKIRCHE - EHRENFRIEDHOF

Ihren Namen erhielt die Ansiedlung, wie es damals oft gehandhabt wurde, nach dem Namen des Anführers, der die Bauern aus Franken oder Thüringen hierher in das zu dieser Zeit zum Teil von Slawen bewohnte Land geführt hatte. Sein Name Wieland findet sich in verschiedener Form in alten Urkunden für die Bezeichnung des Dorfes, bzw. der Stadt, so in Wilandestorf (1259 in der ältesten bekannten), Wilandesdorf (1260), Willanatorf (1294), Wylandisdorff (1351) oder Wilenstorff (1406), bis sich schließlich im 17. Jahrhundert der Name Wilsdruff durchsetzte.

**Die Jakobikirche** wurde um 1150 erbaut und ist eine der ältesten romanischen Hallenkirchen und zugleich die älteste ihrer Art in Sachsen. Sie besitzt eine einfache, klare Gliederung in das Kirchenschiff, den Chorraum und die Apsis. Ihre Bausubstanz ist über mehr als 800 Jahre im Wesentlichen erhalten geblieben. In die sehr starken Bruchsteinmauern sind kleine romanische Rundbogenfenster eingelassen, die auf der Südseite für einen größeren Lichteinfall nach 1686 ver-

größert wurden. Der Dachreiter wurde 1591 aufgesetzt, 1752 erneuert und 1976 durch einen orkanartigen Sturm schwer beschädigt. Bis 1980 wurde sie noch als Begräbniskirche genutzt. Ab 1980 konnten in schwierigen Rettungsarbeiten Dachreiter und Dach in Ordnung gebracht werden. Bemerkenswert sind auch die Glocken, von denen sich nur die größere, um 1250 gegossene „Benno-Glocke“, wieder im Turm befindet. Ihre figürlichen Ritzzeichnungen boten Anlass zu unterschiedlichsten Deutungen. Die beiden "Marienglocken" wurden als Eigentum der Kirchengemeinde über Jahrzehnte im Vorraum der Nicolaikirche aufbewahrt. Seit 2006 erklingen sie wieder und zwar im Geläut der Limbacher Kirche. Auf der großen „Marienglocke“ steht die Jahreszahl 1447. Es wird davon ausgegangen, dass diese Jahresangabe beide Glocken betrifft.

Vor nunmehr 5 Jahren wurde am 24. Juni 2005 die Wilsdruffer Jakobikirche als zweite Autobahnkirche Sachsens offiziell eingeweiht.

siehe Faltblatt „Jakobikirche Wilsdruff“



Bild links: Stadtführung vor Jakobikirche  
Bild rechts: Konzert in der Jakobikirche





An der westlichen Giebelseite der Jakobikirche befindet sich ein Ehrenmal für die Opfer des 1. Weltkrieges, das am 5. August 1917 geweiht wurde.

146 einfache Holzkreuze trugen die Namen der Gefallenen, derer man gedachte. Die Holzkreuze waren in einem nach vorn offenen Rondell auf dem **Ehrenfriedhof** angeordnet. Die Zusammenfassung der Einzelkreuze erfolgte durch ein Denkmal am Kirchengiebel und das Anbringen einer Außenkanzel im Jahre 1921. Die Holzkreuze sind nicht mehr vorhanden.

## LUNAPARK ▶ RATSMÜHLE ▶ FRIEDRICH THEODOR MÜLLER

Bei dem stadthistorisch sehr interessanten Grundstück handelt es sich um einen Rest der früheren **Ratsmühle**. Zu ihrem Namen kam sie, nachdem die Adelsfamilie von Schönberg das Rittergut und die Stadt Wilsdruff 1411 erworben hatte. 1527, gut 100 Jahre später, übernahm Hans von Schönberg ein Bauerngut in Wilsdruff, um sich hier sesshaft zu machen und es zu einem Herrnsitz zu erweitern. Deshalb dämmte er auf einer Gemeindewiese das Wasser der "Wilden Sau" zu einem Teich für eine Mühle an. Dagegen setzten sich die



Am südöstlichen Ende des Ehrenfriedhofes befinden sich 2 Grabstätten zur Ehrung der im Mai 1945 in den Kämpfen um Wilsdruff gefallenen sowjetischen und deutschen Soldaten.

Wir verlassen die Jakobikirche und den Ehrenfriedhof über den Haupteingang zur Straße „Am Ehrenfriedhof“.

*Bild oben links: Jakobikirche mit Ehrenfriedhof und Rondell aus Holzkreuzen  
Bild oben Mitte: Jakobikirche innen  
Bild unten: Lunapark mit Jakobikirche*

Wir gelangen die Straße abwärts in den „Lunapark“ und überqueren die hintere Brücke über die „Wilde Sau“ und befinden uns am „Neumarkt“.





Bild oben: historische Aufnahme Ratsmühle  
Bild unten: historische Postkarte Turnhalle  
Zedtlersstraße

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Neumarktes befindet sich die ehemalige Turnhalle Zedtlersstraße.

Wir gehen auf dem Weg an der Wilden Sau entlang zurück und biegen an der Fußgängerbrücke links zur Zedtlersstraße ab. Beim Überqueren der Zedtlersstraße in die Badergasse fällt rechts ein größeres Gebäude auf, die ehemalige Zentralschule.

Wilsdruffer Einwohner ebenso zur Wehr wie auch die auf dem Schloss Klipphausen sitzende Adelsfamilie. Um den lange dauernden auch vor dem herzoglichen Gericht ausgetragenen Streit zu beenden, verkaufte Hans von Schönberg 1537 die Mühle mit dem Teich an die Stadt. Diese musste 1765 die "Ratsmühle" wegen größerer Schulden

verkaufen. Der Name aber hat sich bis heute erhalten. 1862 erwarb sie der Müller **Friedrich Theodor Müller**, der zunächst neben dem Mühlenbetrieb auch eine Band- und Kreissäge, später noch eine Drehbank zur Holzbearbeitung vom Wasser antreiben ließ. Da sich diese Lohnarbeit für die Wilsdruffer Tischler gut entwickelte, ließ er 1883 über dem Mühlgraben ein neues Fabrikgebäude errichten und eröffnete die "1. Wilsdruffer Möbelfabrik". Diese wurde wenige Jahre später mit einer Dampfmaschine ausgerüstet und bildete den Beginn einer beachtlichen wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt. Um die Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert gab es in Wilsdruff 18 Tischlermeister und 13 Möbelfabrikanten, die insgesamt 420 Gesellen beschäftigten und jährlich 44 Lehrlinge ausbildeten, so dass man mit Recht von der "Möbelstadt Wilsdruff" sprechen konnte.

## **TURNHALLE ZEDTLERSTRASSE / ERSTE ZENTRALSCHULE WILSDRUFFS**

Das 1892 eingeweihte Gebäude stand sowohl für den Schulsport als auch für die Turnvereine zur Verfügung. Nach der Eröffnung der Saubachtalhalle an der Nossener Straße im Oktober 2001 ist die Tischtennis-Sparte als letzte ausgezogen. Seitdem wird die alte Halle von der angrenzenden Tischlerei Otto genutzt.





Die erste **Zentralschule** wurde 1862 eingeweiht und war die erste Schule der Stadt, in der Knaben und Mädchen in einem Gebäude unterrichtet wurden. 1910 zog man in festlichem Zuge in die neu erbaute Schule im Gezinge um.

Seit 1916 diente das Gebäude in der Zedlerstraße als Sitz der städtischen Verwaltung, bis diese im Jahre 1951 ihr heutiges Domizil im ehemaligen Amtsgericht auf der Nossener Straße bezog.

Wir setzen den Weg durch die Badergasse fort, überqueren die Rosenstraße, gehen durch die Marktgasse und befinden uns nach wenigen Metern am Markt.

*Bild oben: Zentralschule Wilsdruff*

*Bild unten: Markttag*

## MARKTPLATZ

Der **Marktplatz** von seinem etwas tiefer gelegenen südlichen Ende aus betrachtet, etwa an der Einmündung der Marktgasse, veranschaulicht, dass es in seiner grundlegenden Form und Bebauung ein mittelalterlicher Markt ist. Die meisten der Häuser wurden nach dem großen Stadtbrand von 1744 (wieder-) erbaut, einige wenige um die vorletzte Jahrhundertwende vergrößert, die aber, auch wenn sie Elemente des Jugendstils erkennen lassen, doch inzwischen auch über 100 Jahre alt sind. Die Straßenführung lässt noch heute einen wesentlichen Grund dafür erkennen, dass sich Wilsdruff besser als die im gleichen Zeitraum gegründeten Dörfer der Umgebung entwickeln konnte und zur Stadt geworden ist. Der Marktplatz wurde dort angelegt, wo sich zwei, schon im 12. Jahrhundert wichtige, Verkehrsverbindungen kreuzten. Von Meißen, dem Bischofs- und Markgrafensitz,

führte eine Straße über Wilsdruff - Tharandt oder Dippoldiswalde ins Böhmisches nach Prag, während die Straße von Dresden, damals noch über Pennrich, Kaufbach und Wilsdruff, die Verbindung zu dem Kloster Altzella bei Nossen und weiter in das Innere des

**Markttag:**  
donnerstags

**Wilsdruffer Lichterfest:**  
1. Advent, Marktplatz, umliegende Straßen und Kirchplatz

**freie Fotoausstellung conZoom:**  
Toten-/Ewigkeitssonntag,  
Rathaus, [www.fototreff-wilsdruff.de](http://www.fototreff-wilsdruff.de)





Bild links: Rathausurm (Blick von Nicolaikirche)  
 Bild rechts: Alljährliches Lichterfest  
 Bilder unten: Bauernmarkt auf dem Marktplatz

Landes herstellte. Nur etwa zwei bis drei Generationen nach der Gründung des Siedlungsdorfes wurde etwas abseits vom Marktplatz eine zweite Kirche erbaut, die man dem Heiligen Nikolaus, dem Schutzpatron des Verkehrs, weihte. Auf ein Rathaus musste dieses Gemeinwesen selbst dann noch verzichten, als die Stadt bereits Bürgermeister hatte. Zumindest ist 1423 noch keines nachweisbar, wohl aber ein Bürgermeister. Mitte des 16. Jahrhunderts befand sich das Rathaus auf dem unteren Teil des Marktes und war weniger ein Verwaltungsgebäude als vielmehr ein Brau- und Handelshaus. In ihm brauten die altberechtigten Einwohner ihr Bier, das reihum ausgeschenkt wurde. Neuhinzuziehenden wurde dieses Braurecht nicht gewährt. Darauf achteten die brauberechtigten Hausbesitzer sehr genau, bis sie schließlich das 1836 vor das Freiburger Tor



verlegte Brauhaus im Jahre 1879 verkauft. Am Brauhaus standen die Fleischbänke und es wurden Brot und Backwaren sowie andere zum Leben notwendige Dinge verkauft. Man traf sich zu Beratungen über die Anliegen der Gemeinde und zur Geselligkeit.





## RATHAUS - GLASGLOCKENSPIEL

Erst 1546 kam das **Rathaus** in das Eckgrundstück an der höchsten Stelle des Marktplatzes (266 m über NN). Es brannte jedoch im Laufe der Geschichte mehrfach ab. Das letzte Mal ging das Rathaus beim Stadtbrand am 5. Juni 1744 in Flammen auf.

In seiner heutigen Form konnte es erst 1755/56 nach Plänen des kurfürstlich-sächsischen Accis-Baudirektors Samuel Locke wieder aufgebaut und 1758 eingeweiht werden. Der Wappenstein über dem Balkon zeigt unter der polnischen Stanislaus-Krone vier rote Felder, darin links oben und rechts unten den weißen Adler Polens und rechts oben und links unten den weißen litauischen Reiter mit blauer Schabracke, Sattelzeug und Schild: das Wappen Polens. Auf dem Herzschild sieht man links die sächsische Kurschwerter, rechts auf schwarzem Grund über gelbem Querbalken die grüne Raute: das kurfürstlich-sächsische Wappen. Das Stadtwappen ziert den Balkon des Rathauses, das Schönbergische Wappen die Seite zur Dresdner Straße. Historische Be-



deutung erhielt das Bauwerk, als am 24. November 1762 die Waffenstillstandsverhandlungen zwischen Preußen und Österreich dort geführt wurden, die zum Ende des Siebenjährigen Krieges führten. 1843 eröffnete die neu gegründete Sparkasse im Wilsdruffer Rathaus ihren Schalter. 1896 wurde der Ratskeller geschlossen. 1916 wurde dann die Stadtverwaltung in die leerstehende Schule in der Zedtlersstraße verlegt. 1940 verkaufte die Stadt Wilsdruff das Rathaus an die Sparkasse. 1951 zog die Stadtverwaltung in das ehemalige Amtsgericht an der Nossener Straße. 1960 ging das Grundstück in die Rechtsträgerschaft „Eigentum des Volkes“ und 1999 wurde es dem Vermögen der Stadt Wilsdruff zugeordnet. 1998 zog die Sparkasse wieder aus. 2002 begannen die Restaurierungsarbeiten. Ein sehnlicher Wunsch vieler Wilsdruffer ist am 19. September 2003 in Erfüllung gegangen. Nach 90 Jahren wird im Rathaus am Markt wieder Rat gehalten und es werden standesamtliche Trauungen vollzogen. Viele Gäste können sich seit dem davon überzeugen, wie es gelungen ist, durch eine behutsame und umsichtige Restaurierung das Wilsdruffer Rathaus im neuen Glanz erstrahlen zu lassen.



*Bild oben: Trauzimmer*

*Bild links unten: Wappenstein über dem Balkon*

*Bild rechts: Rathaus, im Hintergrund Nicolaikirche*



Das Glasglockenspiel erklingt um 9 Uhr, 11 Uhr, 15 Uhr, 17 Uhr und 19 Uhr nach dem Schlag der Kirchenglocke. Vom 7. Januar bis Ostern ist Spielpause.

Die Melodien sind den Jahreszeiten angepasst oder können bei besonderen Anlässen ausgewählt werden, z.B. für Brautpaare, die im Standesamt im Rathaus heiraten.

[www.glasglockenspiel.de](http://www.glasglockenspiel.de)

*Bild links: Postmeilensäule vor Rathaus  
Bild rechts: Glasglockenspiel*



Von besonderer Bedeutung wurde das Erklingen des Glasglockenspiels am 19. September 2003. Seit diesem Tag besitzt das Wilsdruffer Rathaus das wohl erste Turmglockenspiel mit Glasglocken. Die innovative Idee, den Werkstoff Glas für die Herstellung eines architekturgebundenen Glockenspiels zu verwenden, geht auf Klaus Ferner, Firma Ferner Turmuhrenbau Meißen, und Günter Schwarze, Professor an der Musikhochschule in Dresden, zurück.

Die bisher üblichen Glockenspiele bestehen aus Bronze, Eisen, Stahl oder Porzellan. Glocken aus Glas wurden bisher noch nie als Glockenspiele verwendet. Die Glockenrohlinge wurden von einer Glashütte in Lauscha (Thüringen) hergestellt. Um einen harmonischen Klang zu erreichen, mussten die Glocken entsprechend bearbeitet werden. Das Glockenspiel ordnet sich mit seiner rubinroten Farbigkeit in die Wappenachse des Rathauses ein.

Den Einwohnern und Gewerbetreibenden unserer Stadt sowie den vielen anderen Spendern ist es zu verdanken, dass die Idee des

Glockenspiels umgesetzt werden konnte. Das Glockenspiel ist zu 100 Prozent aus Spenden finanziert.

siehe Broschüre  
„Rathaus Wilsdruff“



## ■ **POSTMEILENSÄULE**

Der Magister Adam Friedrich Zürner, königlich-polnischer und churfürstlich-sächsischer Land- und Grenzcommissarius, der vom Kurfürsten August dem Starken den Auftrag erhalten hatte, alle Poststraßen des Kurfürstentums zu vermessen, hatte 1723 von Wilsdruff vier Säulen mit "Distanz-Inschriften" verlangt, die vor die Stadttore

gesetzt werden sollten. Nach zähen Verhandlungen einigte man sich 1730 darauf, nur eine **Postmeilensäule** als Marktsäule zu setzen. Diese enthielt Entfernungsangaben nach Orten in allen vier Himmelsrichtungen.

1884 wurde die Wilsdruffer Säule abgebrochen und auf der Steinrücke in Nieder-



reinsberg aufbewahrt. Auf Betreiben des Landesvereins Sächsischer Heimatschutz wurde sie zurückgekauft und 1937 wieder aufgestellt. Sie stand zunächst an der Ecke Freiburger Straße/Scheunenstraße, ab 1971 an der Ecke Nossener Straße/Gezinge, bevor sie 1998 an ihren jetzigen, den ursprünglichen Standort umgesetzt wurde.

*Bild oben: Postmeilensäule*

*Bild rechts: Start und Ziel in Wilsdruff der 10. MDR-Fahrradtouristiktour „Sachsen fährt ab“*

*Bild unten: Marktbrunnen*



## MARKTBRUNNEN

Bei der Neugestaltung des Marktplatzes wurde ein alter Brunnen freigelegt, der nun ein Wasserspiel speist, an dem sich eine Bache und zwei Frischlinge tummeln. Die Gestaltung erinnert an die volkstümliche Interpretation des Namens „Wilde Sau“ für den durch die Stadt fließenden Bach. Das Konzept der Anlage wurde von dem Meißner Bildhauer Mirko Stelzner entwickelt, der die Bronzefiguren schuf, und dem Planungsbüro Uta Schneider, von dem das Bodenrelief gestaltet wurde. Das Wasserspiel erfreut sich großer Beliebtheit vor allem bei Kindern, die auf den Figuren sitzen und an der Quelle planschen können.





Bild oben: Fassade, Markt 15 (Detailansicht)  
 Bild unten: Wohn- und Geschäftshaus  
 „Goldener Löwe“

## APOTHEKE

Die Apotheke befand sich bis in das 19. Jh. in der Meißner Straße (heute Meißner Straße 1), wo sie 1744 erstmals unter dem Namen „Löwen-Apotheke“ nachgewiesen ist.

Die erste Erwähnung eines Apothekers in Wilsdruff geht auf das Jahr 1692 zurück. Durch Kauf erwarb Gottfried Ronneberger das am Markt (heute am Markt 15) liegende Bauerngut des Christian Gotthelf Preißker, das ebenso wie das Bauern-

gut Meißner Straße 1 dem Stadtbrand von 1744 zum Opfer fiel. 1744 erbaute er am Markt seine Apotheke.

1888 wurde Ernst Paul Tzschaschel Besitzer und gab dem Haus die Fassade, die es heute noch hat. 1919 übernahm Apotheker Peter Knabe das Haus mit der Apotheke und leitete diese auch nach der 1959 erfolgten Verstaatlichung, bis ihn 1963 die Apothekerin Dagmar Garling als Geschäftsführerin ablöste. Diese betrieb die Apotheke von 1990 bis zum Jahre 2002 als private Inhaberin und übergab sie dann an Apothekerin Sylke Fischer.

## HOTEL „ZUM WEIßEN ADLER“/„GOLDENER LÖWE“

Auf dem Marktplatz befanden sich auch die größten Hotels der Stadt. Der **Gasthof „Zum Weißen Adler“** ging aus einem Grundstück hervor, das bereits 1501 erwähnt ist. Seine Besitzer waren Hufschmiede, die zugleich eine Landwirtschaft betrieben. Die „Nahrung“ am Markt/Ecke Nossener Straße besaß zu Beginn des 18. Jahrhunderts die Witwe Elisabeth Egerin, geb. Borsdorferin, die ihren Besitz 1734 „ihrem Eheliebsten Johann George Trepten vor 1500 Gulden“ verkaufte. Dieser war wohl ein tüchtiger Geschäftsmann, der an seinen „Allerdurchlauchtigsten, Großmächtigen König und Churfürst“ ein Gesuch richtete, ihm



ein ordentliches „Gast-Zeichen“ zu erlauben. Die Bitte war offenbar so gut begründet, dass er einen Monat später, am 13. November 1733, die Concession erhielt und dadurch zum Besitzer des ersten privilegierten Gasthofs der Stadt wurde. Er nannte ihn zu Ehren seines Landesherrn, der eben auch König von Polen geworden war, „Gasthof Zum Weißen Adler“ nach dem polnischen Wappentier. Nach mehrfachem Besitzerwechsel kaufte 1880 Gustav Otto Gietzelt den Gasthof. 1914 übernahm ihn sein Sohn Walther. Nach dessen Tod führten ihn drei seiner Töchter – mit reichlich einjähriger Unterbrechung als Sitz der sowjetischen Kommandantur – bis zum Jahre 1973 weiter. Danach wurde das Gebäude als Verkaufsstelle des Konsums für Getränke und für Möbel genutzt, bis 1992 der Verkauf an private Investoren erfolgte.

Nach den 1993 beginnenden Abrissarbeiten und dem anschließendem Neubau wurde 1995 u.a. auch das Café „Zum Adler“ eröffnet, das an die lange Tradition des Hauses erinnert.

Diagonal gegenüber an der unteren Ecke des Marktes befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus u.a. mit Sparkasse, das den Gasthof „**Zum Goldenen Löwen**“ nach dessen Abriss ersetzte. Ursprünglich war es ein Einhofen-Gut mit doppelter Braugerechtigkeit, dessen Besitzer Christoph Heinrich Funke nach jahrelangen Bemühungen 1738 erreichte, dass er als zweiter in der Stadt einen privilegierten Gasthof sein eigen nennen konnte. Zu Ehren des Stadtherrn benannte er ihn „Goldener Löwe“ nach dem Wappentier der Barone von Schönberg. Er war „der Gasthof“ der Stadt, bis er 1995 abgebrochen wurde.



*Bild oben: historische Aufnahme Mittelschule*

*Bild unten links: Hofansicht Mittelschule mit Anbau*

*Bild unten rechts: Portal Mittelschule (Detail)*

Wir setzen unseren Weg auf der Nossener Straße bis zur ersten Abzweigung links fort. Im Gezinge sehen wir nach wenigen Metern rechts die Mittelschule.

## MITTELSCHULE

Die **Mittelschule** wurde 1910 am 10.10. um 10 Uhr und 10 Minuten eingeweiht. Sie galt damals als die schönste und modernste Schule der Umgebung. Diesem Ruf möchte sie auch künftig gerecht werden. Ihr heutiges Aussehen, das Elemente des Jugendstils gut zur Geltung bringt, verdankt sie einer vollständigen Renovierung, die 2002 abgeschlossen wurde.



Das Museum ist an Sonn- und Feiertagen von 14 bis 18 Uhr und an anderen Tagen nach Vereinbarung geöffnet (Tel.: 035204 791516).

## HEIMATMUSEUM

In der Mittelschule befindet sich seit 1919 das **Heimatmuseum**, das nach fast dreißigjähriger Schließzeit im März 1999

wieder eröffnet werden konnte. Es zeigt mit einer Vielzahl von Ausstellungsstücken "aus der Väter Zeit" sehr anschaulich die Lebensverhältnisse der Menschen der Ackerbürgerstadt.

Ihre Arbeitsgeräte, Ergebnisse ihrer Handwerkskunst, ihr Zusammenleben sowie ihr Brauchtum werden ebenso erlebbar wie die Entwicklung zur einstigen Möbelstadt. Hervorzuheben sind u.a. eine umfangreiche mineralogisch-geologische Sammlung und ein Diorama mit der aus 1850 Zinnfiguren bestehende Darstellung der Schlacht bei Kesselsdorf vom 15. Dezember 1745.

Erinnert wird auch an die 50-jährige Geschichte des Mittelwellensenders Dresden in Wilsdruff. Außerdem werden im Jahr mehrere Sonderausstellungen angeboten.

siehe Faltblatt  
„Heimatmuseum Wilsdruff“



Bild oben: Oberhausener Besucher im Heimatmuseum  
Bilder unten: Bauern- und „Mützestube“

## **STADTGRABEN ▶ STADTMAUER ▶ ANDRÄ-STEIN ▶ RITTERGUT**

Die Umfriedung eines Ortes galt als ein Merkmal für die Unterscheidung zwischen Stadt und Dorf. Wilsdruff hatte im 13. Jh. bereits eine Art **Stadtmauer**, die vermutlich sehr bescheiden war. Nach Westen war ein „Gezinge“ vorgelagert. Das „Gezinge“ war ein schwer begehbares Gelände sumpfiger Wiesen, das möglicherweise durch einen Palisadenzaun eine zusätzliche Sicherung bot. Wann die erste Stadtmauer erbaut worden ist, lässt sich nicht genau sagen. Als 1411 Caspar von Schönberg die Stadt kaufte, versprach er als neuer Lehn-, Erb- und Gerichtsherr u.a., dass die Wilsdruffer ihre Mauer um die Stadt fester und größer bauen dürfen. Es muss sie demnach zu dieser Zeit schon gegeben haben.

1450 wurden Tore und Mauern von den Hussiten zerstört und erst 1543 unter Hans von Schönberg neu errichtet. 1552 schlossen sich die Tore erstmals wieder. Es wird davon ausgegangen, dass die heute noch vor allem im Bereich des Stadtgrabens vom früheren Freiburger über das Zellesche bis zum Meißner Tor und an der Töpfergasse erhaltenen Reste der Stadtmauer aus dieser Zeit stammen.

**Andrä-Stein/Rittergut** – der „Andrä-Stein“, der sich am Eingang des ehemaligen Rittergutes befindet, wurde am 17. September 1930 zu Ehren des Förderers der heimischen Landwirtschaft vom Landwirtschaftsverein Wilsdruff und anderen landwirt-

schaftlichen Körperschaften errichtet. Georg Andrä, der 1877 das Rittergut Limbach gepachtet hatte, übernahm 1887 auch das Rittergut Wilsdruff und kaufte 1890 das von Braunsdorf dazu. Die beiden letzteren bewirtschaftete er bis zu seinem Tode am 30. April 1923. Georg Andrä war mit Leib und Seele Landwirt, der seine Güter mit einer außergewöhnlichen Arbeitsintensität und Zielstrebigkeit zu Mustergütern entwickelte. Er trug wesentlich zur Entwicklung der Landwirtschaft in Sachsen bei. Als Vorsitzender der Landwirtschaftsvereine der Kreishauptmannschaft Sachsen und 38 Jahre

Vom Heimatmuseum gehen wir durch den Stadtgraben zurück zur Nossener Straße und überqueren diese dort, wo früher das nach dem Kloster Altzella benannte Zellaer Tor stand. Wir folgen dem Stadtgraben und verlassen ihn an der Stelle des ehemaligen Meißner Tores. Wir überqueren die Meißner Straße und stehen an der Schlossallee.

*Bild unten: Stadtgraben*





Bild oben: Frau Ilse-Marie Theisen bei der Enthüllung des Andrä-Steins  
Bild unten: Teilansicht Schloss, Blick vom Pfarrer-Paul-Richter-Weg



Porträtreliefs des Andrä-Denkmal wieder in den Blickpunkt der Öffentlichkeit.

Vom **Rittergut** ist im ehemaligen Gutshof nur noch das Wohnhaus erhalten. Wilsdruff erhielt erst im 16. Jh. einen Rittersitz. Das Rittergut wurde 1533/34 durch Hans von Schönberg begründet und nach und nach zusammengekauft. Die Wohngebäude des Gutshofes ließ Caspar von Schönberg wahrscheinlich in den Jahren 1572 bis 1575 errichten. Aus dieser Zeit stammt das letzte noch erhaltene Gebäude, das damit zu den ältesten Häusern der Stadt gehört. Da das Rittergut bei den verschiedenen Stadtbränden nicht abbrannte, entstand im Volksmund die Meinung, dass es im Rittergut und im Schloss niemals brennen werde. Mit Ausnahme des Wohnhauses wurden nach 1945 alle Gebäude abgerissen.

Am Ende der Schlossallee, im Bereich des ehemaligen Nordflügels des Schlosses, entstand 2000 das "**Seniorenhaus am Schloss**", ein Seniorenpflegeheim mit 30 Einzel- und 15 Doppelzimmern.

lang des Wilsdruffer Landwirtschaftsvereins, Vorsitzender des Landeskulturrates sowie als Abgeordneter des Sächsischen Landtages und Mitglied anderer Gremien reichte seine Bedeutung weit über Wilsdruff hinaus. Am 16. Juni 2005 wurde im Rahmen des 3. Tages der Land- und Forstwirtschaft im Weißeritzkreis nach der Erneuerung des

## SCHLOSS - SCHLOSSPARK

Das **Schloss** hatte ursprünglich 3 Teile. Der Nordflügel als ältester wurde 1543 unter Hans von Schönberg vollendet. Er begann ihn 1535 zu bauen, "dieweyl ihm eyne behaubung zue seiner nottürfft mangelte". Süd- und Ostflügel wurden in der 2. Hälfte des 17. Jh. gebaut. Der Abriss des Nordflügels erfolgte 1819/1820, während der Südflügel zum

herrschaftlichen Wohnsitz der Adelsfamilie von Schönberg ausgebaut wurde, vor dem durch Ankauf der benachbarten Häuser und Gärten ein schöner Park entstand, von dem ein Restbestand noch vorhanden ist. Ob im Schloss, wie die Sage berichtet, am 10.08. und am 08.10. um Mitternacht die weiße Frau umgeht, ist nicht erwiesen. Durch das



Bodenreformgesetz von 1945 wurde das Schloss der Stadt übereignet, die im Ostflügel ein Jugendheim einrichtete und in den anderen Räumen zahlreiche Flüchtlingsfamilien unterbrachte. Später war es Betriebsstätte des VEB Spiegelwerk Wilsdruff. Nach der Privatisierung und Verlagerung der Betriebsstätte des Spiegelwerkes in einen Neubau an der Freiburger Straße wurde das Schloss durch den neuen Eigentümer gründlich renoviert und zu einem Wohnhaus umgestaltet.



Seniorenhaus, Schloss und Schlosspark sind nordöstlich von der Stadtmauer eingefasst.



Gegenüber des Pflegeheims führt uns ein Fußweg zwischen Katholischer Kirche St. Pius X. und Schloss/Parkplatz zur evangelischen Kirche St. Nicolai.

Wir biegen rechts ab und gehen zum Kirchplatz.

## KIRCHPLATZ

Der Kirchplatz ist der zweitwichtigste Platz nach dem Markt. Seine Umgestaltung war im Jahr 2004 das bedeutendste Vorhaben im Rahmen der Stadtkernsanierung. In weniger als vier Monaten konnten die Bauarbeiten abgeschlossen und am 17. September 2004 der neue Kirchplatz eingeweiht werden.

*Bild links: Schlosspark*

*Bild Mitte: Schloss, Schlosshof*

*Bild rechts: Schlosspark*

*Bild unten: Kirchplatz, Blick vom Rathausturm*



### *Katholische Pfarrei St. Benno Meißen*

Wettinstraße 15 in Meißen

Tel.: 03521 469611

*St. Pius Kirche*

Kirchplatz in Wilsdruff

#### **Gottesdienst:**

Sonn- und Feiertag 8:30 Uhr,

Dienstag 9:30 Uhr,

Freitag 18:30 Uhr,

3. Samstag im Monat 16:45 Uhr

[www.kath-kirche-meissen.de](http://www.kath-kirche-meissen.de)



### *Ev.-Luth. Kirchgemeinde*

St. Nicolai Wilsdruff

Kirchplatz 3 in Wilsdruff

Tel. 035204 48225

#### **Gottesdienst:**

Sonntag 9:00 Uhr oder 10:15 Uhr

Näheres siehe

[www.kirche-wilsdruff.de](http://www.kirche-wilsdruff.de)



## **KIRCHE ST. PIUS X**

Etwas weiter zurückgesetzt steht neben der Nicolaikirche die Kirche **St. Pius X**. Sie verdankt ihr Entstehen der Zeit nach dem 2. Weltkrieg. Nach der Reformation hatte sich der sächsische Adel dem Protestantismus angeschlossen. 1871 vollzog Egon von Schönberg, Rittergutsbesitzer von Wilsdruff, Limbach und Rothschönberg den Übertritt zur römisch-katholischen Kirche. Zunächst gab es Gottesdienste in der Schlosskapelle nur für die Schlossbewohner. Erst 1902 erhielt sie den Rang einer Pfarrkirche, die der Pfarrer von Deuben (heute Freital) mit betreute. 1952 wurde Wilsdruff zu einer selbständigen Gemeinde erhoben. Durch die Zwangsaussiedlungen nach dem 2. Weltkrieg stieg die Zahl der



Katholiken beträchtlich an. Als das Schloss enteignet und in ein sozialistisches Spiegelwerk umgewandelt wurde, kündigte man der kirchlichen Nutzung. Nach langen und schwierigen Verhandlungen konnte die katholische Kirchengemeinde schließlich auf einem anderen Grundstück eine eigene Kirche errichten. Die Grundsteinlegung erfolgte am 6. November 1955, die Weihe der Kirche auf den Heiligen Papst Pius X. am 8. Mai 1956. Die Eigenständigkeit der katholischen Pfarrei Wilsdruff endete 2004. Heute ist die Kirche Pius X eine Filialkirche (Tochterkirche) der St. Benno-Pfarrei in Meißen.

## **KIRCHE ST. NICOLAI**

Die Reste des romanischen Portals der um 1220 erbauten Kirche sind in der Kirche noch erhalten. Die Kirche enthielt damals 10 Altäre und war Sitz eines Erzpriesters, dem 23 Dörfer unterstanden. 1447 fiel sie einem Stadtbrand zum Opfer. Die danach gebaute Kirche hatte das gleiche Schicksal, während die 1693 geweihte Kirche den Stadtbrand 1744 nur wenig beschädigt überstand. Sie wurde aber wegen baulicher Mängel 1896 abgebrochen und durch den im neugotischen Stil errichteten Bau ersetzt, der bereits am 20. September 1897 geweiht werden konnte. Das alte Pfarrhaus wurde 1901 abgebrochen und ein neues erbaut. Unter sorgsamer Beachtung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte wurde es in den vergangenen Jahren renoviert.

*Bild oben links: Kirche St. Pius X, Ansicht vom Kirchplatz*

*Bild oben rechts: Kirche St. Pius X, Innenansicht*

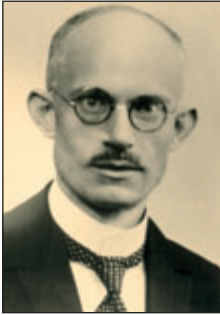
siehe Faltblatt

„Nicolaikirche Wilsdruff“



*Bild unten links: Kirche St. Nicolai, Ansicht vom Schloss*

*Bild unten rechts: Kirche St. Nicolai, Innenansicht*



## **PFARRER-PAUL-RICHTER ▶ TORHAUS ▶ HOSPITAL**

Der Straßenname erinnert an den im Jahr 1942 im Konzentrationslager Dachau verstorbenen **Pfarrer**

**Paul Richter** der evangelischen Kirchgemeinde. Paul Richter ist im ‚Ökumenischer Heiligenkalender‘ als evangelischer Märtyrer verzeichnet. Der kirchliche Gedenktag ist sein Todestag, der 13. August.

**Dresdner Straße – Torhaus** – Es trägt an der Giebelseite die Bezeichnung "Torhaus" und erinnert daran, dass hier früher das Dresdner Tor stand. Es wurde wie das Meißner Tor, das Freiburger Tor und das Zellesche Tor (an der Nossener Straße) Anfang



des 19. Jh. abgerissen, da die Tore den wachsenden Verkehr zu sehr behinderten. Das Haus an der Ecke zur Berggasse war früher das Hospital. 1558 hat es bereits bestanden und bis 1829/30 als Armen- und Krankenhaus für die Ortsansässigen gedient.

Wir folgen dem Weg rechts von der Kirche St. Nicolai hinab zum Schlosspark und befinden uns auf dem Pfarrer-Paul-Richter-Weg.

Wir verlassen ihn an der Dresdner Straße, biegen links in die Dresdner Straße ein und sehen auf der linken Straßenseite vor uns das Torhaus.

Näheres zu Pfarrer Paul Richter siehe [www.kirche-wilsdruff.de](http://www.kirche-wilsdruff.de)

Wir gehen weiter und überqueren die Brücke über die Wilde Sau.

*Bild oben: Pfarrer Paul Richter  
Bild Mitte: Straßennamensschild  
Bild unten: Dresdner Straße 26, Keils Gut*

Die Dresdner Straße bergauf gehend, erreichen wir nach wenigen Schritten „Keils Gut“.

## **LANDHOTEL „KEILS GUT“**

Das Grundstück war früher als Vorwerk ein fester Platz zur Sicherung des Bachüberganges. Es gehörte um 1490 einer Familie Reiche. Der älteste nachweisbare mit dem Namen Reiche (Matthias) starb 1540. Das Bauerngut befand sich bis 1816, d.h. 326 Jahre, im Besitz der Familie Reiche. Danach hatte es verschiedene Besitzer, bevor die Familie Keil durch Verkauf an die jetzigen Besitzer zum Namensgeber des heutigen Landhotels wurde.

Rechts vom Landhotel sehen wir die Jakobikirche und haben somit wieder den Ausgangspunkt unseres Rundganges erreicht.



S 177 Meissen

Autobahn A 4

A 4 Dresden/ Bautzen/ Berlin →

← A 4 Chemnitz/ Leipzig



Gewerbe- und Industriegebiet  
"Hühndorfer Höhe"

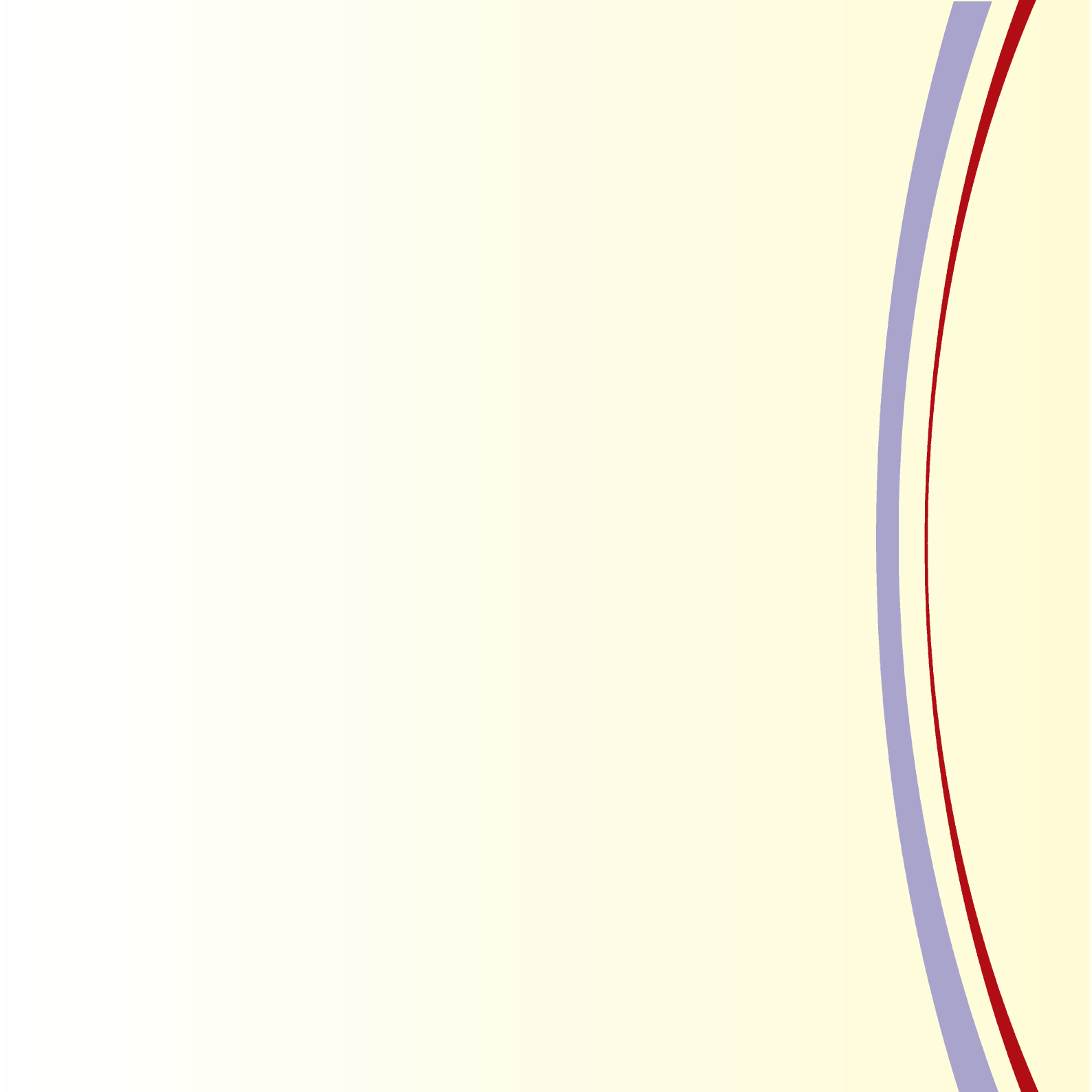
← S 36 Nossen

S 36  
Dresden  
Freital

**Herausgeber:**  
Stadtverwaltung Wilsdruff  
Nossener Straße 20, 01723 Wilsdruff  
Tel.: 035204 463-0 Fax: 035204 463-600  
E-Mail: [post@wilsdruff.de](mailto:post@wilsdruff.de), Internet: [www.wilsdruff.de](http://www.wilsdruff.de)  
in Zusammenarbeit mit dem Heimatmuseum  
der Stadt Wilsdruff, Herrn Dr. Görner

**Satz und Druckorganisation:**  
Riedel Verlag OHG  
Heinrich Heine Straße 13a, 09247 Chemnitz  
Tel.: 03722 502000, Fax: 03722 50 20 01





## **SANIERUNGSBEZOGENE ANGABEN ZU DEN STATIONEN DES STADT- RUNDGANGS – AUSGEWÄHLTE STÄDTEBAUFÖRDERMASSNAHMEN:**

- **Jakobikirche – Ehrenfriedhof:** Die äußere Instandsetzung der Jakobikirche in den Jahren 2005 und 2006 wurde zu 100 % aus Mitteln des Städtebaus gefördert. In den Jahren 2006 bis 2007 folgte – ebenfalls mit Städtebaufördermitteln – als zweiter Bauabschnitt die Instandsetzung des Gebäudeinneren. Bereits im Jahr 2005 hatte die Stadt den Ehrenfriedhof erworben, der nun eine städtische Parkanlage darstellt.
- **Lunapark – Ratsmühle – Friedrich Theodor Müller:** Die in den Jahren 1999 bis 2002 erfolgte Gestaltung des Bereichs Neumarkt/Am Ehrenfriedhof/ Lunapark wurde zu 100 % aus Städtebaufördermitteln finanziert. 2006 hat die Stadt im Rahmen der Stadtkernsanierung das Areal der ehemaligen Ratsmühle erworben. In den Folgejahren wurde das Gebäude Neumarkt 24 abgebrochen. Ein Neubau entsteht gerade an dieser Stelle. Geplant ist noch, eine öffentliche Wegeverbindung zur Friedhofstraße.
- **Turnhalle Zedlerstraße:** Die Instandsetzung der ehemaligen Turnhalle in den Jahren 2005 und 2006 wurde – wie viele andere privatwirtschaftlich nutzbare Gebäude der Stadt Wilsdruff – zu 30 % mit Städtebaufördermitteln unterstützt.
- **Marktplatz:** Die Gestaltung des Marktplatzes im Jahr 2000 wurde zu 100 % mit Städtebaufördermitteln finanziert. Die zuvor auf dem Marktplatz ansässige Tankstelle wurde für den Umzug entschädigt. Das Areal wurde komplett saniert.
- **Rathaus – Glasglockenspiel:** Die Modernisierung und Instandsetzung des Rathauses war eine der bisher kostenaufwendigsten Maßnahmen der Städtebauförderung in Wilsdruff. In den Jahren 2002 bis 2004 sind knapp 1,0 Mio. EUR Städtebaufördermittel geflossen, um das Gebäude in neuem Glanz erstrahlen zu lassen.
- **Hotel „Zum Weißen Adler“/„Goldener Löwe“:** Der privat finanzierte Abbruch und Ersatzneubau der ehem. Hotel- und Gaststättengebäude im Jahr 1996 verdeutlicht als eines von vielen Beispielen, wie die öffentlichen Fördermittel der Stadtkernsanierung auch private Investitionen nach sich ziehen.
- **Apotheke:** Das Gebäude Markt 15 wurde bereits 1993/1994 mit privaten Mitteln saniert.
- **Ehemalige Küchenmöbelfabrik:** Nördlich der Mittelschule erstreckte sich in Richtung Nossener Straße das Areal der ehemaligen Küchenmöbelfabrik. Zur Nachnutzung der industriellen Brachfläche wurden seit 2004 mit Städtebaufördermitteln umfangreiche Neuordnungsmaßnahmen durchgeführt. Nach Abschluss der Maßnahmen entstand auf dem Gelände 2007/2008 eine Seniorenresidenz.
- **Stadtgraben – Stadtmauer – Rittergut:** Die Neugestaltung des „Stadtgrabens“ ist als eine der nächsten Maßnahmen der Stadtkernsanierung vorgesehen. Mittelfristig ist auch die Instandsetzung des ehemaligen Rittergutes geplant.
- **Schloss – Schlosspark:** Der Zwischenerwerb des Schlossgrundstückes, der Abbruch von Anlagen des ehemaligen Spiegelwerkes sowie die Instandsetzung des Schlossgebäudes wurden in den Jahren 1997 bis 1999 mit Mitteln des Städtebaus gefördert. In den Jahren 1998 bis 2001 folgte die Gestaltung der Schlossallee und des Schlossparks.
- **Kirchplatz:** Die Umgestaltung des Kirchplatzes war im Jahr 2004 das bedeutendste Vorhaben der Stadtkernsanierung, das in Zusammenarbeit von Stadt und ev.-luth. Kirche verwirklicht wurde.
- **Kirche St. Pius X:** Mit Unterstützung aus Städtebaufördermitteln erfolgte seit 2006 die Instandsetzung der Kirche. In den Jahren 2000, 2003 und 2004 waren u. a. bereits die das Grundstück umschließende Stützmauer sowie das Pfarrgemeindehaus und ein Teil der Außenanlagen im Rahmen der Stadtkernsanierung instand gesetzt worden.
- **Kirche St. Nicolai:** Nachdem in den Jahren 1995 bis 1998 bereits der Kirchturm und das Kirchendach mit Städtebaufördermitteln instand gesetzt wurden, erfolgt in den Jahren 2006 und 2007 die Modernisierung und Instandsetzung des Kircheninneren.
- **Kleinbahnhof:** Das markante historische Bahnhofsgebäude mit seiner öffentlichen Nutzung trägt nach seiner Sanierung erheblich zur Belebung, Identitäts- und Adressbildung am Eingang des Stadtzentrums bei. Aufgrund seiner historischen Bedeutung und als Imageträger des Geländes wurde das

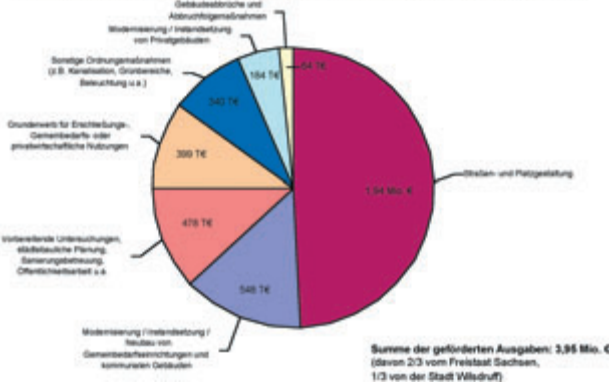
Bahnhofsgebäude und der unmittelbar angrenzende Güterschuppen umfassend modernisiert und zu dem dringend benötigten Stadt- und Vereinshaus umgenutzt. Des Weiteren konnte durch erheblichen Fördermitteleinsatz der Lokschuppen zu einem Museum für Verkehrsgeschichte umgebaut werden. Die Fläche zwischen dem ehemaligen Lokschuppen und dem Stadt- und Vereinshaus bildet das Zentrum des Kleinbahnhofareals und ist als Festwiese für die Wilsdruffer Bürger gestaltet worden. Dabei war der Umgang mit den in diesem Bereich festgestellten Bodenverunreinigungen schwierig. Die Arbeiten am Bahnhof dominierten das Jahr 2008 und konnten pünktlich im Jahr 2009 mit der Einweihung während des Stadtfestes zur 750 Jahrfeier fertig gestellt werden.

## ABSCHLUSS DER SANIERUNGSMASSNAHME

Mit dem bevorstehenden Ende der städtebaulichen Erneuerung im Gebiet „Stadtkern“ ergibt sich mit Verweis auf die Durchführung der Maßnahme im klassischen Verfahren (Anwendung §§ 152 ff Baugesetzbuch/BauGB) das Erfordernis nach Prüfung einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung.

Von der Stadtverwaltung wurde dazu entsprechend den rechtlichen Bestimmungen der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises beauftragt. Unter Beachtung der Regelungen der §§ 153 bis 155 des BauGB wird eingeschätzt, dass Ausgleichsbeträge anfallen, die von der Kommune zwingend zu erheben sind.

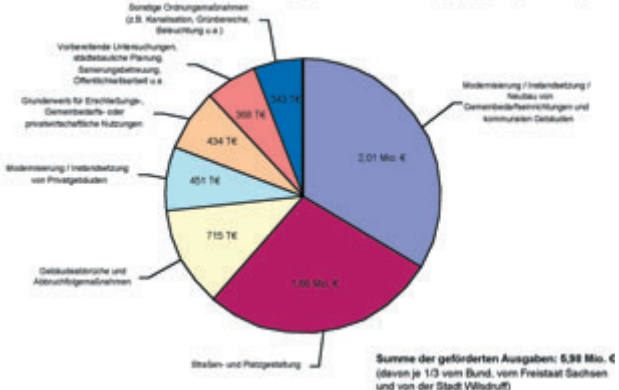
Stadtkernsanierung Wilsdruff - Geförderte Ausgaben im Landes-sanierungsprogramm (1993-1999)



### Daten zum Sanierungsgebiet:

|  |           |
|--|-----------|
| Größe des ursprünglichen Sanierungsgebietes „Stadtkern“: | 22,1 ha   |
| Größe des 1. Erweiterungsgebietes:                       | 8,4 ha    |
| Größe des 2. Erweiterungsgebietes:                       | 12,9 ha   |
| Größe des heutigen Sanierungsgebietes „Stadtkern“:       | 43,4 ha   |
| Bewohner im Sanierungsgebiet:                            | ca. 1.500 |

Stadtkernsanierung Wilsdruff - Geförderte Ausgaben im Stadterneuerungsprogramm (1997-2005)



### WAS IST EIN AUSGLEICHSBETRAG?

Entsprechend der Festsetzungen des § 154 BauGB hat „der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.“ Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinsamen Eigentum heranzuziehen.

Eine zusätzliche Belastung stellt der Ausgleichsbetrag nicht dar, da innerhalb des Sanierungsgebietes für die Dauer der Sanierung die sonst üblichen Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 BauGB entfallen. Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung errech-





net sich aus der Differenz zwischen dem Bodenwert, den ein Grundstück hätte, wenn keine Sanierung durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich nach der Sanierung ergibt (Endwert). Bezugspunkt ist dabei der Tag, an dem das Sanierungsverfahren beendet ist und die Sanierungsatzung aufgehoben wird. Nicht in jedem Fall entspricht die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung dem Ausgleichsbetrag. Es stehen der Kommune für Einzelfälle eine Reihe von grundstücksbezogenen Prüfmöglichkeiten zur Verfügung, die zu einer Änderung des Betrages führen können. Im Mittelpunkt steht dabei ein teilweises oder vollständiges Absehen von der Erhebung, wenn dem Grundstückseigentümer bei noch erforderlichen baulichen Maßnahmen, zu denen es einer verbindlichen Durchführungsverpflichtung bedarf, die finanzielle Basis entzogen würde.

Die Stadt Wilsdruff strebt an, die Ausgleichsbeträge nicht erst nach Aufhebung der Sanierungsatzung, mittels Bescheid

an die Eigentümer, zu erheben (§154 Abs. 4 BauGB), sondern durch eine freiwillige Ablösevereinbarung nach § 154 Abs. 3 BauGB den Ausgleichsbetrags vorzeitig abzulösen.

## **ABLÖSEVEREINBARUNG**

Grundlage der vorzeitigen freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages ist ein öffentlich - rechtlicher Vertrag (Ablösevereinbarung) zwischen Grundstückseigentümer und Stadt. Nach sächsischen Förderrecht kann bis max. 1 Jahr vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme dem Eigentümer in einer solchen Ablösevereinbarung ein Abschlag von max. 20 % gewährt werden.

Alle Eigentümer im Sanierungsgebiet werden zeitnah angeschrieben und von der Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages persönlich informiert.

### **DIE VORZEITIGE ABLÖSUNG HAT FÜR DEN EIGENTÜMER UND DIE STADT VORTEILE.**

#### **VORTEILE FÜR DEN EIGENTÜMER:**

- **Ersparnis durch Gewährung eines Verfahrensabschlages:** Die Stadt kann Grundstückseigentümern bei vorzeitiger Ablösung einen Verfahrensabschlag einräumen. Damit lässt sich der zu zahlende Betrag deutlich reduzieren. Je nach Zeitpunkt der Vereinbarung sind folgende Abschläge vorgesehen:

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| bis zu 2 Jahren vor Abschluss:  | 20 % |
| bis zu 1,5 Jahre vor Abschluss: | 10 % |
| bis zu 1 Jahr vor Abschluss:    | 5 %  |
- **Rechtssicherheit:** Der Vertrag schafft für den Eigentümer Rechtssicherheit. Die erfolgte Zahlung gilt demnach als endgültig erfüllt. Es werden keine weiteren

Nachforderungen gestellt, auch wenn eventuell eine grundstücksbezogene Wertänderung festgestellt würde.

- **Fortfall von Rechtswirkungen:** Nach der Ablösung erfolgt die Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch und es kann eine Entlassung aus dem Sanierungsgebiet vorgenommen werden, womit für bestimmte Rechtsvorgänge die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 BauGB für das jeweilige Grundstück (sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalte, Kaufpreisbindung) entfällt.
- **Hinweis:** Der Ausgleichsbetrag kann steuerlich geltend gemacht werden (Einzelfallprüfung durch Finanzamt).

#### **VORTEILE FÜR DIE STADT:**

- **Einsatz der Einnahmen für laufende Sanierungsmaßnahmen:** Die frühzeitig gezahlten Ausgleichsbeträge werden sofort und in voller Höhe für laufende Sanierungsmaßnahmen zur Aufwertung des Sanierungsgebiets verwendet. Die Ausgleichsbeträge, die erst nach Aufhebung der Sanierungsatzung per Bescheid erhoben werden, sind von der Kommune anteilig an die Bewilligungsstelle zurück zu zahlen.

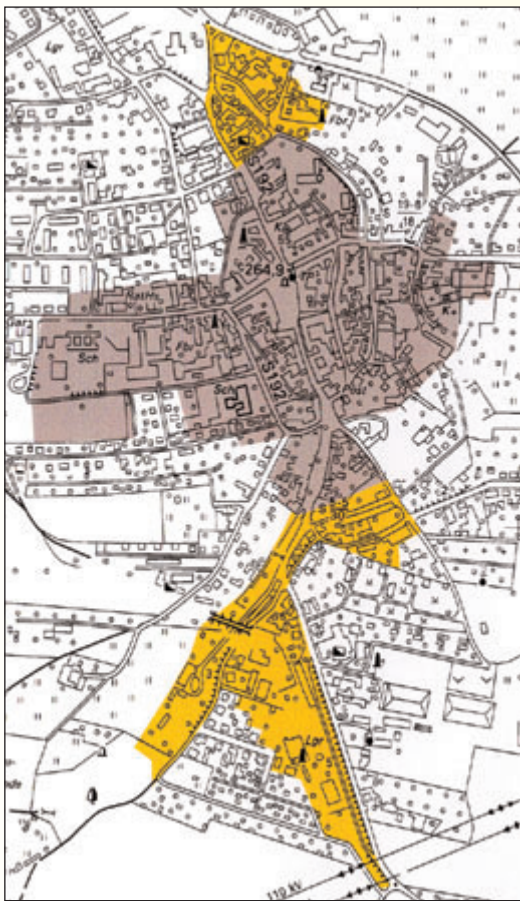
- **Weniger Verwaltungsaufwand:** Jeder mit dem Eigentümer geschlossene Vertrag zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags bereitet i.d.R. weniger Aufwand als das umfangreiche Verfahren eines Verwaltungsaktes zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme.

Gerne können Sie sich an die genannten Ansprechpartner wenden, um weitere Informationen zum Thema der Ausgleichsbeträge zu erhalten.

## **DAS SANIERUNGSGEBIET „STADTKERN“ WILSDRUFF**

Die Entwicklung des Wilsdruffer Stadtkerns hat seit Beginn der Sanierungsmaßnahme zu einer deutlichen Veränderung des gesamten Stadtbildes geführt. Kurz vor Abschluss der Maßnahme kann man eine fast durchgängige Aufwertung von Straßen, Wegen und Plätzen, eine Modernisierung zahlreicher kommunaler Einrichtungen sowie eine Vielzahl sanierter privater Gebäude konstatieren.

Dieses Ergebnis war nur möglich, da mit Aufnahme in das „Landessanierungsprogramm“ (LSP) im Jahr 1993 ein wichtiger Schritt für die erfolgreiche Sanierung des Zentrums getan werden konnte. Im Stadtzentrum herrschten vor der Sanierungsmaßnahme erhebliche städtebauliche Missstände und funktionale sowie räumliche Defizite. Insbesondere der schlechte Gesamtzustand des Straßennetzes und z.T. gravierende bauliche Schäden an ca. 80 % der Gebäude wurden während der vorbereitenden Untersuchung bemängelt. Durch



die Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ im Jahr 1994 und dessen Erweiterung in den Jahren 2000 und 2005 verfolgte die Stadt Wilsdruff das Ziel, diese gravierenden baulichen Missstände und städtebaulichen Mängel zu beseitigen und den Stadtkern als funktionales Zentrum nachhaltig zu stärken. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wurde mit Fördermitteln aus dem „Landessanierungsprogramm“ (LSP) und wird noch aus dem Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) finanziert. Die Sanierungsmaßnahme wird im klassischen Sanierungsverfahren durchgeführt. Es sind bislang ca. 14 Mio. EUR Fördermittel des Freistaates Sachsen, des Bundes und der Stadt Wilsdruff für Maßnahmen im öffentlichen und privatem Bereich investiert worden. Diese öffentlichen Fördermittel haben zu privaten Investitionen in Höhe von ca. 30 Mio. EUR geführt. Dadurch konnte die Stadt Wilsdruff in den letzten 17 Jahren den Stadtkern erheblich aufwerten und die Attraktivität für Wohnen, aber auch für gewerbliche Nutzungen steigern. Eigentümer, die weiterhin die Vorteile der Sanierungsmaßnahme nutzen möchten, bietet sich, nach jetziger Einschätzung bis Ende 2012 (etwa Anfang 2013, Aufhebung der Sanierungssatzung) die Möglichkeit der Inanspruchnahme von erhöhten steuerlichen Absetzungen von Herstellungs- und Anschaffungskosten bei Gebäuden im Sanierungsgebiet nach §7h Einkommenssteuergesetz (EStG). Voraussetzung für diese erhöhte steuerliche Absetzung ist, dass vor Baubeginn zwischen dem Eigentümer und der Stadt Wilsdruff ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wurde. Dafür steht Ihnen weiterhin der Sanierungsbetreuer der Stadt Wilsdruff, die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, sowie das Bauverwaltungsamt der Stadt zur Verfügung. Gerne können Sie sich an die beiden folgenden Ansprechpartner wenden, um ihre Vorhaben vorzustellen und einen solchen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Stadtverwaltung Wilsdruff  
Bauverwaltungsamt • Frau Krause  
Nossener Straße 20 • 01723 Wilsdruff  
Tel.: 035204 463-312

Sanierungsbetreuer  
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
Geschäftsstelle Sachsen • Herr Sander  
Königsbrücker Straße 31 – 33 • 01099 Dresden  
Tel.: 0351 80828-16