



# GRUNDSTEINLEGUNG QUARTIER VIII



Anzeigen

Anzeigen

## Steckbrief der Baywobau

Die Baywobau Dresden Baubetreuung GmbH wurde 1991 als 100%ige Tochter der Baywobau Bauträger AG München gegründet und agiert unter geschäftsführender Leitung der Dresdner Berndt Dietze und Steffen Hanschmann.

Mit mehr als 600 neu erbauten Eigentumswohnungen und 114 Reihen- und Doppelhäusern, 820 sanierten Eigentumswohnungen, mehr als 120 erschlossenen Baugrundstücken und acht neu geschaffenen Straßen kann sich die wohnungswirtschaftliche Bilanz des Unternehmens sehen lassen.

Ab 2002 wurde die Geschäftstätigkeit nach Berlin ausgeweitet.

Neben weiteren Projekten, beispielsweise Am Kleinen Wannsee, verantwortet Steffen Hanschmann hier gegenwärtig mit dem Viktoria-Quartier in Berlin-Kreuzberg ein sehr großes Sanierungs- und Neubauprojekt.

Seit 2002 ist die Baywobau verstärkt am Dresdner Neumarkt tätig und errichtete unter Leitung von Berndt Dietze und mit Unterstützung von Claus Fiebigler die Tiefgarage unter dem Neumarkt, das Hotel de Saxe, das Quartier III – Juwel an der Frauenkirche und das Quartier VIII mit dem Schlosshotel, Appartementhaus und der Wohnresidenz Löwenhof.

## „Den Erlebnisraum Altstadt vergrößern und neue Touristenmärkte erschließen.“

Interview mit Berndt Dietze, Geschäftsführer der Baywobau Dresden

**DNN: Herr Dietze, die Baywobau nimmt das bislang größte Altstadtquartier VIII baulich in Angriff. Welche Nutzung wird es dort geben?**

**Berndt Dietze:** Das Quartier VIII besteht aus drei Teilquartieren: Das Swiss-Hotel am Schloss mit 235 Zimmern stellt das größte Quartier dar. Das im historischen Bosschen Haus/Kurfürstliche Schmiede entstehende Boarding House mit 29 Appartements und die Wohnresidenz Löwenhof mit 19 Eigentumswohnungen

gehen als die zwei kleineren Teilquartiere ein. Eingebettet in ein historisches Äußeres und gekennzeichnet von einer modernen Gebäudearchitektur mit großen Glasflächen und Balkonen, werden diese drei Objekte an der neu entstehenden Schössergasse errichtet. In der erneuerten Schloßstraße und dem Kanzeleigäßchen sowie der neuen Sporengasse und Schössergasse laden künftig kleinteilige, hochwertige Läden und wenige Restaurants zum Shoppen, Genießen und Flanieren ein. Insbesondere dadurch, dass das Tor zwischen dem historischen Stallhof und dem Kanzeleigäßchen tagsüber geöffnet wird, entsteht ein völlig neues Altstadtquartier, das Bewohner und Gäste der Stadt noch länger an den Altstadt kernbereich bindet.

**Die Baywobau hat bereits drei Bauwerke am Neumarkt errichtet. Worin unterscheidet sich das Quartier VIII von den bereits ungesetzten Bauobjekten?**

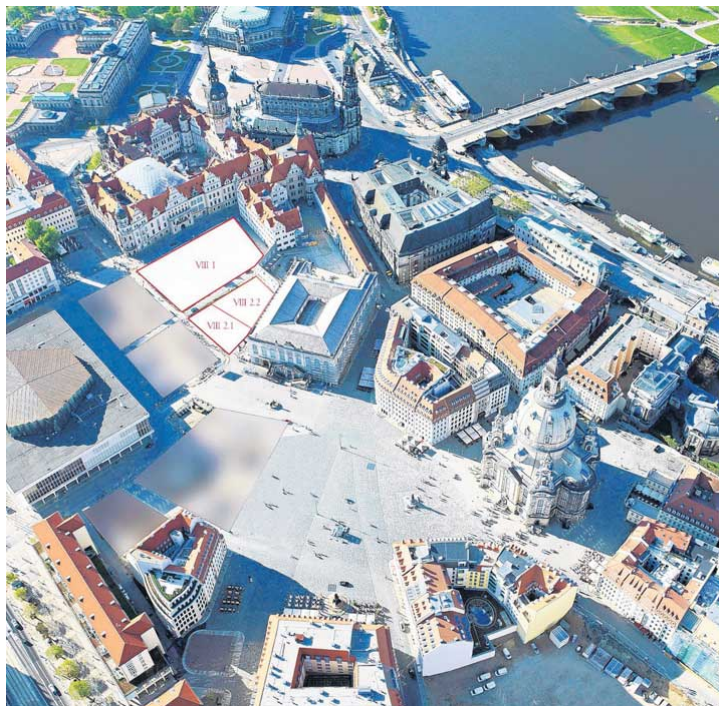
Als wir vor zweieinhalb Jahren vom Freistaat das wohl teuerste Grundstück Sachsens erwarben, endete ein langjähriges Hin und Her um dieses Areal. Alle Beteiligten wussten, dass die Baywobau aufgrund der exponierten Lage und des historischen Anspruches doppelte Baukosten gegenüber normalen Bauwerken werden gezwungen, erhielten keine verwertbare Baugenehmigung und somit auch keine Finanzierungszusage. Grund dafür war die fehlende Zustimmung des von uns beantragten Abrisses der sogenannten „Weißen Wand/Stallhofmauer“. Aus statischen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Konzepten konsequent verteidigt, in Diskussionen und gegenüber Anfeindungen standhaft bleiben. Die Öffentlichkeit und der Stadtrat müssen von der eigenen Idee überzeugt werden. Was nicht ausschließt, dass man Kompromisse schließt und guten Anregungen aufgeschlossen gegenüber steht.

**Sie haben lange Zeit auf die Baugenehmigung warten müssen – woran lag das?**

Wir sind in engem Kontakt und pflegen einen von Kompromissbereitschaft geprägten vertrauensvollen und freundschaftlichen Dialog. Es war vielmehr ein Mitglied der Gestaltungskommission, das massiv gegen unser Bauvorhaben vorging. Generell kann ich persönlich dieser Kommission kein gutes Zeugnis ausstellen. Einige Mitglieder – ich betone einige! – pflegten mit uns keinen partnerschaftlichen Umgang sondern betrachteten uns wohl eher als Bittsteller. Ich bin der festen Überzeugung, dass es dieser Kommission nicht mehr bedarf. Der Baubürgermeister, die heute agierenden Damen und Herren der Stadtplanung, des Denkmalschutzamtes und des Landesamtes für Archäologie besitzen ausreichend Sachkenntnis, Feingefühl und Gespür, die Entscheidung gemeinsam und unter Mitwirkung des Neumarktreiebes zu treffen, so dass man sich dieses zwischengeschalteten Beratergremiums für den Rest der Neumarktbebauung sparen kann. Mehr möchte

Wären wir in der Vergangenheit unseren vorgegebenen Leitlinien zur Architektur und Nutzung nicht treu geblieben und hätten zum Beispiel den Bau der Tiefgarage unter dem Neumarkt nicht gegen den Willen der damaligen Verantwortlichen in der Stadtplanung durchgesetzt; die Wirtschaftlichkeit und Autofreiheit des gesamten Platzes wäre heute nicht gegeben. Welche Katastrophe wäre eingetreten, wenn wir beim Bau des Quartier IV, Anm. d. Red.) dem Willen der damaligen Stadtplaner nachgegeben hätten und am Standort des heutigen Steigenberger Hotel de Saxe ein Gebäude aus Stahl, Glas und Beton errichtet hätten. Wie würde sich das Stadtbild heute zeigen, wenn wir am „Juwel an der Frauenkirche“ der geforderten Überbetonung einer modernen Bauweise nachgegeben und die Balance zwischen historischer und zeitgenössischer Bebauung nicht erkämpft hätten?

Als Quartier VIII entstehen zwischen Johanneum und Residenzschloss: das Swisshotel (VIII 1), ein Appartementhaus (VIII 2.1) und die Wohnresidenz „Löwenhof“ (VIII 2.2).



Als Quartier VIII entstehen zwischen Johanneum und Residenzschloss: das Swisshotel (VIII 1), ein Appartementhaus (VIII 2.1) und die Wohnresidenz „Löwenhof“ (VIII 2.2).



Referenzobjekt in der deutschen Hauptstadt: Der Brauereihof im Victoria-Quartier Berlin-Kreuzberg

Visualisierung: Baywobau

Visualisierung: Baywobau

Visualisierung: Baywobau

Visualisierung: Baywobau

Visualisierung: Baywobau

Visualisierung: Baywobau

Visualisierung: Baywobau

Visualisierung: Baywobau

Visualisierung: Baywobau

Visualisierung: Baywobau

Visualisierung: Baywobau

Visualisierung: Baywobau

Visualisierung: Baywobau

Visualisierung: Baywobau

Visualisierung: Baywobau

Visualisierung: Baywobau



Geschäftsführer Baywobau Dresden Steffen Hanschmann

ich dazu nicht sagen.

**Sie erwähnten wirtschaftlichen Schaden durch die eingetretene Zeitverzögerung. Was genau meinen Sie?**

Ganz einfach, wir kamen aus dem vorgegebenen Zeitrahmen und voll in die Finanzkrise, in der alle Kreditzusagen Makulatur wurden und keine Bank mehr in der Lage, bzw. bereit war, einen Kredit herauszugeben. Diese Zeitverzögerung hat sehr viel Geld gekostet und weitere Zugeständnisse von der Baywobau gefordert. Erst nach einer längeren Erholungsphase der Banken war es schließlich die Euro Hypo, die bei Einsatz von erheblichen Eigenmitteln der Baywobau die Finanzierung sicher gestellt hat. Dafür gebührt ihr Dank.

Die nächste Hürde, die genommen werden musste: Im Pachtvertrag mit Swisshotel, dem Betreiber des Swisshotels, waren wir an einen Übergabetermin gebunden,



Geschäftsführer Baywobau Dresden Berndt Dietze

der nicht mehr zu halten war.

**Und Swisshotel ist Ihnen entgegengekommen?**

Ja, Gott sei Dank. Sonst hätten wir mit weiteren Zeitverzögerungen neu starten müssen.

Die Manager von Swiss waren und sind von der Lage und dem Gebäude so überzeugt, so dass sie nie einen Zweifel an dem gemeinsamen Vorhaben, dem Standort und dem Hotel mit einem ganz besonderen Flair hatten. Die Inneneinrichtung des Hotels wird von einem Schweizer Architekturbüro gestaltet und auch Schweizer Gediegenheit ausstrahlen. Dieses Hotel wird zur Belebung des Tourismus beitragen, weil die international ausgerichtete Hotelgruppe neue Zielgruppen erschließt.

Um eine Investition wie das Quartier VIII in Angriff zu nehmen, bedarf es sicher verlässlicher Partner.

Das Gespräch führte Susan Naumann

Unbedingt. Allen voran ist mein Partner Claus Fiebigler zu nennen. Mit ihm gemeinsam haben wir die Erfolge bei allen bisherigen Neumarkt-Projekten erarbeitet. In seiner Verantwortung liegen unter anderem das bauprüfungsfähige Managen der Bauffirmen sowie die Vermietung der Läden und Gastronomieeinheiten. Dank seiner Bemühungen können wir uns schon heute über einen guten Vermietungsstand freuen.

Mit dem Dresdner Planungs- und Architekturbüro IPRO hatten wir einen uns bereits bekannten Partner an der Seite, der über die notwendige Kapazität und Qualität für ein solch anspruchsvolles Vorhaben verfügt. Mit dem Team um die Architekten Ulrich Schönfeld und Sabine Schlicke realisierten wir bereits die vorangehenden Hochbauten am Neumarkt.

Gleichermaßen verlässliche Partner fanden wir in dem Generalübernehmer Dreßler-Bau und der WISAG.

All diese hoch motivierten Beteiligten tragen dazu bei, dass wir im April 2012 die Gebäude des Quartier VIII zu friedenen Nutzern übergeben werden und fröhliches Leben in ein neues Altstadtquartier einziehen wird. Wir freuen uns darüber, dass unsere „Stadtrepatur“ zur Vollkommnung des altstädtischen Zentrums beiträgt und wir touristischen Mehrwert schaffen.

Das Gespräch führte Susan Naumann

# GRUNDSTEINLEGUNG QUARTIER VIII

Anzeigen

Anzeigen

## Das Quartier VIII: Stadtreparatur auf höchstem Niveau

### Dresdner Baywobau lässt historische Gebäude und Straßenzüge neu errichten

Am Dresdner Neumarkt geht es weiter voran. In Anwesenheit zahlreicher Gäste sowie Jörn Marx, Baubürgermeister der Stadt Dresden, Berndt

Dietze, Bauherr und Geschäftsführer der Baywobau, Dresden, und Michael Möcking, General Manager der Swissôtel Gruppe, fand am gestrigen Frei-

tag die feierliche Grundsteinlegung für den Bau des Quartier VIII statt. Bis zum April 2012 wird als erstes Gebäude am Platz an der Schlossstraße und

in unmittelbarer Nachbarschaft zum Residenzschloss das Fünf-Sterne-Swissôtel der international aktiven Swissôtel Gruppe errichtet.

Mit dem Bau des aus drei Teilquartieren bestehenden Quartier VIII schließt sich laut Berndt Dietze die letzte aus Kriegszeit klaffende Wunde im historischen Stadtzentrum von Dresden. Bis 2012 werden auf dem zwischen Neumarkt und Schlossstraße gelegenen 5700 m<sup>2</sup> großen Areal drei im Zweiten Weltkrieg zerstörte Gebäude wieder errichtet. Außerdem komplettieren ehemals existierende und wieder neu geschaffene Straßenzüge das historische Stadtbild weiter. Die neue Schössergasse wird direkt auf die „Weiße Wand“ des Stallhofes und die neue Sporengasse entlang des Johanneums zur Schlossstraße führen.

Hotelbetreiber gefunden zu haben, „der eine völlig neue Zielgruppe anspricht und für weiteren Zulauf in unserer Stadt sorgt“.

Mit dem Quartier VIII entsteht das bisher größte Altstadtquartier. Künftig werden Besucher und Gäste eine tagsüber geöffnete Tür in der

„Weißen Wand“ des Stallhofes nutzen, um durch die neu entstandenen Gassen zu schlendern. Auf diese Weise schaffen wir zwischen den einzelnen Elementen der Altstadt eine vollkommen neue Verbindung. „Wir sind überzeugt davon“, so Dietze, „dass wir mit dem neuen Quartier

die Verweildauer in der historischen Altstadt nochmals verlängern.“

Seit dem Jahr 2002 investierte die Baywobau bereits 90 Millionen Euro am Neumarkt. Die gleiche Summe wird nun bis zur Fertigstellung des Quartier VIII noch einmal aufgebracht. *Susan Naumann*



Anlässlich der feierlichen Grundsteinlegung des Swissotels wurde eine Hülse mit Tageszeitungen, Prospekten der Hotelgruppe, Münzen und einer Schweizer Kuhsehne in einen Sandstein eingebracht. Foto: Susan Naumann

### DIE KÜNFTIG NEUEN GEBÄUDE IM DETAIL

**VIII 1: Swissôtel**  
Individuelles Interieur und ein besonderes Ambiente verspricht die internationale Hotelkette Swissôtel im Deluxe-Hotel. Im Stile einer Straßenfront mit barocken Bürgerhäusern wird das Swissôtel über 235 exklusive Zimmer verfügen und im Erdgeschoss 18 exklusive Ladengeschäfte und Restaurants

beherbergen. Die Gesamtnutzfläche beträgt knapp 14.000 m<sup>2</sup>. Im vierten Betriebsjahr strebt das Swissôtel Einnahmen von rund 4,312 Millionen Euro an.

**VIII 2.1: Appartementhaus im Boseschen Haus**  
In punkto Lebensqualität liegt Dresden gleichauf mit München.

So werden mit dem Appartementhaus im Boseschen Haus wunderschöne Wohnungen für anspruchsvolle Dresden-Besucher entstehen. Besonders reizvoll werden die historisch detailgetreu errichteten Fassaden sein. Diese kennzeichnen das Äußere der insgesamt 23 hochwertigen Apartments sowie

der sechs exklusiven Geschäfte im Erdgeschoss.

**VIII 2.2: Wohnresidenz Löwenhof**  
In der Wohnresidenz Löwenhof wird es künftig noble 2- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 75 m<sup>2</sup> bis 208 m<sup>2</sup> geben. Großzügige Wohnräu-

me mit variantenreichen Grundrissen, funktionelle Ausstattungen, integrierte Küchenbereiche sowie Loggien und Dachterrassen sollen hier für höchste Lebensqualität sorgen. Jede Wohnung wird über einen Tiefgaragenstellplatz verfügen, der über einen Lift das direkte Anfahren der eigenen Wohnung ermöglicht.



### GRÜSSE DER BAUBETEILIGTEN ZUR GRUNDSTEINLEGUNG



**Sabine Schlicke, Architektin IPRO Dresden:** Nach dem Hotel de Saxe und dem Quartier III ist das Swissôtel - Quartier VIII das dritte Vorhaben, das IPRO DRESDEN gemeinsam mit der Baywobau am Neumarkt plant. Dabei stellt das Quartier VIII mit seiner Vielzahl an wertvollen historischen und sensibel eingedachten modernen Fassaden, sowie der kleinteiligen komplizierten Dachlandschaft eine neue große Herausforderung dar. Mit Herrn Dietze von der Baywobau

als erfahrenem und fachkompetentem Partner am Neumarkt macht es Spaß, so ein exklusives und anspruchsvolles Vorhaben zu entwickeln und gemeinsam zu planen. Wir gratulieren zur Grundsteinlegung.

**Jörg Muschol, Dreßler Bau, Dresden:** Die Errichtung des Schlosshotels Quartier VIII ist für unser mittelständisches Bauunternehmen eine große unternehmerische Herausforderung in exponierter Lage. Nach intensiven Verhandlungen konnten wir in den vergangenen Wochen mit den Arbeiten am bisher größten Einzelauftrag unserer Dresdner Niederlassung starten. Die Grundsteinlegung ist für uns der symbolische Start für die Rohbau-



arbeiten. Die Schal- und Betonbauarbeiten werden dabei durch eigene gewerbliche Mitarbeiter ausgeführt, der uns und vielen Handwerkern sichert der Auftrag zum Bau des Schlosshotels für die nächsten zwei Jahre eine volle Beschäftigung. Als Generalunternehmer bauen wir auf die Partnerschaft mit unserem Bauherren, den beteiligten Planungsbüros sowie vielen Firmen aus der Region Dresden.

**Michael Espig, Müller-BBM GmbH, Dresden:** Für uns als Bau-



physikplaner ist dieses Vorhaben an prominenter Stelle ein sehr interessantes, weil nicht alltägliches Projekt. In einem nach historischem Vorbild errichteten Gebäude im innerstädtischen Raum, einen zeitgemäßen energieeffizienten Wärmeschutz und hohen Schallschutz zu installieren, ist für uns eine Herausforderung, der wir uns gerne stellen. Unsere besten Wünsche anlässlich der Grundsteinlegung gehen an die Baywobau, die planenden Architekten und die ausführenden Baufirmen.

**Thomas Leutheuser, WISAG Gebäude- und Industrieservice, Dresden:** Die WISAG ist stolz am dritten Projekt der Neuerschließung des Neumarktes für die Baywobau tätig zu sein und wir bedanken uns für das erneute Vertrauen seitens der Bauherren in die Leistungsfähigkeit unserer Firma. Unsere projektbeteiligten Mitarbeiter arbeiten hoch motiviert an der Realisierung der Gebäudetechnik für ein Projekt, das sich durch seine exklusive Lage auszeichnet und Historie und Moderne vereint. Die Grundsteinlegung ist das Startsignal für den Beginn und die Realisierung des Projektes auch in Zeiten der allgemeinen Krise sowie nach langer Vorbereitung und Hoffnung.