

# GESELLSCHAFT HISTORISCHER NEUMARKT DRESDEN E.V.



Neumarkt-Newsletter Januar 2026 | Rekonstruktion, Wiederaufbau und klassischer Städtebau in Dresden und anderswo

## *Narrenhäusel-Rekonstruktion kann im Sommer starten*

Seit inzwischen einem Jahrzehnt verfolgt der Bauinvestor Frank Wießner das Ziel, das historische Narrenhäusel in Dresden wiederaufzubauen. Nachdem er 2018 den Zuschlag für das Grundstück erhalten hatte, soll der Bau nun im Sommer beginnen, mit einer geplanten Fertigstellung Ende 2027. Das rekonstruierte Gebäude soll äußerlich seinem historischen Vorbild entsprechen und im Erdgeschoss ein Restaurant mit



Ende 2027 soll das Narrenhäusel stehen. (Entwurf + Genehmigungsplanung: Martin Trux, Dresden; Visualisierung: Arte4D/Andreas Hummel)

Biergarten sowie in den Obergeschossen 14 Ferienwohnungen beherbergen. Aus drei eingereichten Vorschlägen zum Wiederaufbau des Narrenhäusels ging der Entwurf von Martin Trux als Sieger hervor und wurde vom Stadtrat mit großer Mehrheit gebilligt. Dieser sieht eine Annäherung an das ursprüngliche Gebäude mit einem Mansarddach statt der Aufstockung aus dem 19. Jahrhundert vor. Die geschätzten Gesamtkosten belaufen sich auf etwa vier Millionen Euro. Wenige Monate vor dem geplanten Baubeginn war jedoch ein weiteres Problem aufgetaucht, wie die Sächsische Zeitung am 12. Januar berichtete. Es betrifft die Finanzierung der baulichen Erschließung. Die Stadt hatte das Grundstück unter der Bedingung ausgeschrieben, dass der Investor die vorübergehende Baustraße selbst finanziert – allerdings mit der Klausel, dass Mehrkosten über 300.000 Euro vom Kaufpreis abgezogen werden. Da die Erschließung nun nicht wie ursprünglich geplant von der Wiesentorstraße, sondern von der Köpckestraße erfolgen soll, steigen die Kosten auf schätzungsweise 460.000 Euro. Die Differenz von rund 160.000 Euro müsste somit vom vereinbarten Grundstückspreis in Höhe von gut 717.000 Euro abgezogen werden. Allerdings stellte die Verwaltung fest, dass diese Preisreduzierung zwar in der Ausschreibung festgehalten war, aber im Stadtratsbeschluss von 2018 nicht berücksichtigt wurde. Um dies zu korrigieren, soll der Stadtrat nun den Oberbürgermeister Dirk Hilbert (FDP) ermächtigen, das Grundstück zum reduzierten Preis von knapp 558.000 Euro an Wießner zu verkaufen. Investor Frank Wießner betont, dass die Erschließung eigentlich städtische Aufgabe sei. „Ich übernehme die Kosten für den Straßenbau einer städtischen Erschließung“, so Wießner. Er geht davon aus, dass es sich bei der fehlenden Berücksichtigung im Stadtratsbeschluss um einen damaligen Fehler handelt und zeigt sich zuversichtlich: „Ich sehe das als reine Formalie und habe den Stadtrat in den vergangenen Jahren als seriös kennengelernt.“ Sollte der Rat der Preisanpassung nicht zustimmen, würde Wießner zwar den höheren Kaufpreis zahlen müssen, dann aber eine Erstattung seiner bereits geleisteten 200.000 Euro fordern. Dennoch wurde schon die vertragliche Grundlage geschaffen, wie die Dresdner Neuesten Nachrichten am 14. Januar berichteten. Wießner hat die Verträge unterzeichnet und kündigte an, nach der Überweisung des reduzierten Kaufpreises in Höhe von 558.000 Euro mit den Bauarbeiten beginnen zu können, sobald der Bauausschuss dem Vorschlag von Oberbürgermeister Hilbert zugestimmt hat. „Damit beginnen die Zinsen zu laufen und es muss auch losgehen“, kommentiert der Bauunternehmer

den anstehenden Start. Die konkrete Bauplanung läuft bereits, wobei die Arbeiten unter dem Brückenkopf besondere Herausforderungen mit sich bringen. Zuerst wird Wießner die notwendige Zufahrt von der Köpckestraße aus provisorisch erstellen, dann das Gebäude errichten und abschließend die Zufahrtsstraße asphaltieren. Obwohl ein vergleichbarer Neubau üblicherweise in etwa neun Monaten realisierbar wäre, rechnet der erfahrene Unternehmer beim komplizierten Narrenhäusel-Projekt mit einer Bauzeit von bis zu zwei Jahren. Nach Fertigstellung wird das Gebäude nach 60 Jahren wieder in das Eigentum der Landeshauptstadt übergehen. Die Dresdner Neuesten Nachrichten berichteten am 15. Januar schließlich, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau der Reduzierung des Kaufpreises für die Grundstücksfläche mehrheitlich zugestimmt hat. Während CDU-Stadtrat Veit Böhm das Verfahren kritisierte („In Zeiten einer dramatischen Finanznot müssen wir einen Verzicht auf 165.000 Euro genau prüfen. Letztlich ist alles so vertraglich mit dem Bauherren vereinbart worden, so dass wir in den sauren Apfel beißen müssen“), betonte SPD-Baupolitiker Stefan Engel die Bedeutung der Entscheidung: „Der Wiederaufbau des Narrenhäusels kommt einen entscheidenden Schritt voran. Die Entscheidung schafft endlich Planungssicherheit für den Investor“ und wertete das Votum als „wichtiges Signal für die Baukultur in Dresden“. Er ergänzte: „Jetzt kann auf der Neustädter Seite ein weiteres touristisches Highlight entstehen“ und stellte klar: „Wir hätten 2016 nicht mit einer so langen Zeit zwischen dem Beschluss und der Umsetzung gerechnet. Die Stadt kann sich glücklich schätzen, dass Frank Wießner nach all den langwierigen Abstimmungen und Kostensteigerungen an diesem Projekt festhält.“ JHP

#### *Residenzschloss: Großer Ballsaal und Propositionssaal an SKD übergeben*

Der sächsische Finanzminister Christian Piwarz (CDU) bezeichnete den Propositionssaal und den Großen Ballsaal bei ihrer Übergabe an die Staatlichen Kunstsammlungen Dresden laut den Dresdner Neuesten Nachrichten als „zwei weitere Juwelen im Ensemble des Dresdner Schlosses“. Mit der Fertigstellung dieser Räume, so Piwarz, sei „nun wieder ein Rundgang durch die Festtage des Dresdner Schlosses möglich.“ Die Säle werden für die Öffentlichkeit aber erst ab April zugänglich sein, wenn eine neue Dauerausstellung eröffnet, die die historische Nutzung der Säle thematisiert. Der Propositionssaal, in dem 1831 die erste sächsische Verfassung übergeben wurde und der später als Thronsaal sowie als Versammlungsort einer Vorgängerinstitution des Landtages diente, ist durch eine detailreiche Holzvertäfelung geprägt. Für die Deckenkassetten wurde, wie im Original, Nadelholz verwendet und mittels einer Lasur so behandelt, dass es Eichenholz imitiert. Fünf originale Leuchter, die vor der Kriegszerstörung ausgelagert worden waren, wurden gereinigt und restauriert, jedoch nicht neu vergoldet, und fanden hier wieder ihren Platz. Der Große Ballsaal beeindruckt mit einer aufwändigen Stuckdekoration und einem Versailler Tafelparkett.

Wie Holger Krause, Projektleiter für den Wiederaufbau, erläuterte, konnten auch hier gerettete Originalteile wie Schmuckgitter und Leuchter integriert werden. Eine besondere Herausforderung stellten die durch Kriegseinwirkung deformierten Wände dar. Es gelang den Handwerkern, diese Verformungen durch geschickte Anpassung der Stuckverzierung an der Deckenkante nahezu unsichtbar auszugleichen. Bewusst verzichtete man in beiden Sälen darauf, historische Vergoldungen und monumentale Gemälde zu rekonstruieren, um sichtbare Spuren der Kriegszerstörung als Teil der Geschichte zu erhalten. Die Rekonstruktion der beiden 1945 zerstörten Säle begann im Januar 2023 im Stil des Historismus und kostete insgesamt 21 Millionen Euro, wovon 4,6 Millionen Euro vom Bund und der Großteil aus Landesmitteln finanziert wurden. Piwarz erinnerte daran, dass der Gesamtwiederaufbau des Schlosses, eine „mutige und visionäre Entscheidung“ aus DDR-Zeiten, bei der es „Stein für Stein“ voranging, nun die Zielgerade erreicht habe. Voraussichtlich 2027 soll der Schlosswiederaufbau mit einem voraussichtlichen Gesamtvolumen von rund 407 Millionen Euro abgeschlossen sein, was Piwarz als „nachhaltiges Bekenntnis von Bund und Land zu Sachsens kulturellem Erbe“ hervorhob. Bis dahin stehen noch die Neugestaltung des Großen Schlosshofes und der Ausbau von Räumen für eine Dauerausstellung zur Schlossgeschichte aus. JHP



In Dresden besteht eine erhebliche Diskrepanz zwischen dem aktuellen Wohnungsbau und dem prognostizierten Bedarf, so berichtet die Sächsische Zeitung am 23. Januar. Aktuell sind lediglich etwa 1800 Wohnungen im Bau, während nach einer aktuellen städtischen Prognose bis 2035 insgesamt 22.800 zusätzliche Wohnungen benötigt werden. Von den benötigten Wohnungen sollen 21.000 neu



In Dresden werden zu wenige Wohnungen gebaut. (Foto: JHP)

errichtet und 1.800 durch Sanierung gewonnen werden, wobei der Planung eine Reserve zugrunde liegt, da mit rund 19.000 neuen Haushalten gerechnet wird. Die gegenwärtige Bautätigkeit nimmt jedoch eher ab, da Investoren aufgrund steigender Kosten und höherer Auflagen die Anreize fehlen. Wurden 2020 noch fast 3.000 Wohnungen fertiggestellt, liegt der jährliche Durchschnitt nun bei nur noch 1.440. Um das Ziel zu erreichen, wären jedoch 2300 pro Jahr nötig. „Da kommt die Neubautätigkeit aktuell nicht heran“, stellt Pfohl fest und warnt: „Wenn wir so weiterbauen, wird sich der Markt weiter verknappen. Wir müssen ins Bauen kommen.“

Zur Beschleunigung plant die Stadt, den vom Bund beschlossenen „Bauturbo“ (siehe Neumarkt-Newsletter 7/25) zu nutzen, der Genehmigungsverfahren erheblich verkürzen soll. Baubürgermeister Stephan Kühn (Grüne) betont jedoch, dass dieses Instrument allein nicht ausreicht. Entscheidend seien sinkende Baukosten, wobei der Bund sich laut Kühn eine Halbierung zum Ziel gesetzt hat. Zudem setzt die Stadt auf digitale Bauanträge, eine schnellere Abstimmung zwischen Ämtern und eine mögliche Überarbeitung der Stellplatzsatzung, da ein Stellplatz im Bau zwischen 50.000 und 80.000 Euro koste. „Vielleicht braucht nicht jede Wohnung einen Stellplatz“, so Kühn. Um zu verhindern, dass die Kontrolle über die Stadtentwicklung verloren geht, schlägt Kühn dem Stadtrat vor, die Anwendung des „Bauturbos“ an Bedingungen zu knüpfen. Dazu gehören das kooperative Baulandmodell mit einer Sozialwohnungsquote von mindestens 15 Prozent und eine Bauverpflichtung für Investoren innerhalb von drei Jahren ab Baugenehmigung. „Es soll kein Spekulationsturbo werden, mit dem Bauherren Genehmigungen horten, sondern Wohnungen sollen schnell gebaut werden“, erklärt Kühn. Bei kleineren Vorhaben soll die Verwaltung zudem eigenständiger entscheiden können, während die Gestaltungskommission weiterhin die qualitativen Standards gewährleistet. Insgesamt könnten so Pläne für rund 10.000 Neubauwohnungen schneller realisiert werden. Auf deutliche Kritik stößt der bundesweite „Bauturbo“ bei Denkmalschützern. Fachleute wie Dr. Jörg Haspel, Präsident des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz (DNK) und Dr. Barbara Schock-Werner (ehemalige Präsidentin des DNK) warnen, dass Abweichungen von Bebauungsplänen zum Verlust wertvollen baukulturellen Erbes führen könnten. Dr. Michael Rüffer (Vorsitzender des Bundesverbandes der Denkmalpflege) fordert eine verbindliche Einbeziehung der Denkmalpflege in die Planung. Gleichzeitig äußern Dirk Wohltorf (Präsident des Immobilienverbands Deutschland), Bauunternehmer und Architekten Bedenken, dass der Fokus auf Geschwindigkeit und Kostensenkung zu Qualitätsmängeln, höheren Instandhaltungskosten und einer „Schnellbau-Mentalität“ führen könnte. Insgesamt wird von der Bundesregierung ein ausgewogeneres Vorgehen verlangt, das die Beschleunigung des Wohnungsbaus mit dem Erhalt von Qualitätsstandards und dem Schutz des kulturellen Erbes in Einklang bringt. JHP

Die Ursprünge der Stadt Brunn (tschech. Brno), gelegen im Südosten der Tschechischen Republik am Rand der Böhmischo-Mährischen Höhe, liegen im Mittelalter. Zwischen 1021 und 1034 wurde eine Burg erbaut, die Siedlung selbst findet erstmals 1091 urkundliche Erwähnung. Ein Jahrhundert später wurde der Krautmarkt (tschech. Zelný trh) als Marktplatz begründet. Bereits 1243 erfuhr Brunn die Erhebung zur



Der Krautmarkt in Brunn. (Foto: Wikimedia-User Radler59, CC BY-SA 4.0)

Königsstadt durch König Wenzel I. Die noch heute vorhandene Burg Špilberk wurde erstmals 1277 erwähnt und sorgte für eine verbesserte Verteidigungsfähigkeit, was sich in den nachfolgenden Jahrhunderten als Vorteil erweisen sollte.

Der Brünner Krautmarkt entwickelte sich zum wirtschaftlichen Herz der Stadt, gesäumt von Lagerkellern und Bürgerhäusern. Seit 1349 agierte die Stadt als Sitz der Markgrafen von Mähren, 1641 löste sie sogar Olmütz als dessen Hauptstadt ab. Zwischen 1614 und 1618 wurde im Auftrag von Kardinal Franz von Dietrichstein (1570–1636) am Platz ein Bischofspalast errichtet, ein monumentales Zeugnis der Gegenreformation. Im Jahr 1748 erfuhr das Palais einen barocken Umbau und wurde 1818 zum Sitz des neu gegründeten Mährischen Landesmuseums umgewidmet. Im Dreißigjährigen Krieg kam es 1643 und nochmals zwischen dem 4. Mai und 23. August 1645 zu erfolglosen Belagerungen durch schwedische Truppen. In dieser Zeit erhielt der Krautmarkt mit dem barocken Parnassus-Brunnen, errichtet 1690–95 nach Entwürfen von Johann Bernhard Fischer von Erlach, sein bis heute prägendes Monument. Auch wurde das Reduta-Theater ab 1732 errichtet, das einen zuvor abgebrannten Vorgängerbau ersetzte. Es gilt als ältestes Theatergebäude Mitteleuropas. Während der Schlesischen Kriege standen am 29. März 1742 preußische Truppen vor der Stadt. 1805 fand nur 20 km östlich von Brunn die Schlacht bei Austerlitz statt. Das französisch besetzte Brunn diente als wichtiges logistisches und militärisches Zentrum. Auf Napoleons Anordnung verloren die Stadtbefestigungen ihre militärische Funktion. Dieser Schritt ermöglichte später die Stadterweiterung. Zugleich erfuhr Brunn im Zuge der Industrialisierung ein erhebliches Bevölkerungswachstum. Im Jahr 1839



Das Palais Dietrichstein, im Hintergrund der Dom St. Peter und Paul. (Foto: Wikimedia-User Radler59, CC BY-SA 4.0)

erfolgte der Bau einer Eisenbahnverbindung nach Wien. Die längst ungenutzten Befestigungsanlagen wurden ab 1860 abgerissen und, wie in vielen anderen europäischen Städten, durch eine Ringstraße ersetzt. Der Krautmarkt blieb indes, bis auf das unschöne 1948–50 errichtete funktionalistische Marktgebäude „Tržnice Brno“ an der Nordwest-Ecke, als historischer Stadtplatz von diesen Umbauten weitgehend unberührt und behielt seine mittelalterliche Grundstruktur bei.



Liebe Mitglieder, Freundinnen und Freunde der Gesellschaft Historischer Neumarkt Dresden!

Unser Verein finanziert sich ausschließlich durch Spenden, das gewährleistet unsere Unabhängigkeit. Nur durch Ihre großzügige Unterstützung ist es uns gelungen, dass der Dresdner Neumarkt heute wieder ein Anziehungspunkt für Menschen aus Sachsen und aller Welt geworden ist. Nun steht eine weitere Herausforderung an: der Neustädter Markt! Helfen Sie uns, auch diesen Platz aufzuwerten, indem wir die historische Situation zur Richtschnur der kommenden Entwicklung machen. Bitte unterstützen Sie unsere Arbeit mit einer Spende! Vielen Dank!

*Spendenkonto:*

*IBAN DE82 8505 0300 3120 1303 10*

*OSDDDE81XXX*

*Ostsächsische Sparkasse Dresden*



Herausgeber:

Gesellschaft Historischer Neumarkt Dresden e. V.,  
Töpferstraße 6, 01067 Dresden

Redaktion:

John Hinnerk Pahl, Dr. Stefan Hertzog, Martin Trux

Spendenkonto:

Ostsächsische Sparkasse Dresden

IBAN: DE82 8505 0300 3120 1303 10

BIC: OSDDDE81XXX

Fragen zu den Nutzungsrechten der Fotografien richten Sie bitte an [info@neumarkt-dresden.de](mailto:info@neumarkt-dresden.de)