

den zugleich auch die noch aus der Festungszeit begründete überwiegend vertikale soziale Schichtung der Stadtbevölkerung nunmehr endgültig durch eine großräumige flächenhafte soziale Differenzierung nach Stadtgebieten abgelöst.¹⁰ Die „Arbeiter-, Beamten- oder Villenviertel“ der Stadt prägen ihr Profil durch bewusst betriebene soziale Segregation bald stärker aus und erreichen bis etwa 1914 ihre größte Abgrenzung zueinander.

Das Verständnis für das weitere Wachsen des Stadtkörpers kann aber nicht vollständig ohne die Berücksichtigung der ab 1872 verstärkt einsetzenden Baulandspekulation gewonnen werden. Zwar bestand seit 1868 für die städtischen Behörden die grundsätzliche Möglichkeit, im Zuge notwendiger Stadterweiterungen und anderer Baumaßnahmen Enteignungen vorzunehmen, die Festlegung aber, daß dem Besitzer voller Entschädigung für den „objektiven Wert“ des Grundstücks und sonstige entstehende Vermögensschäden zu leisten war, machte ein solches Enteignungsverfahren eher zu einer lukrativen Transaktion.¹¹ Der Preis eines Gebäudes wird immer mehr durch den Kaufpreis des Grundstückes bestimmt, gegen 1900 betragen die Baukosten und der Gebäudewert am Gesamtpreis eines Anwesens in der Innenstadt nur noch etwa 20 %. So ist verständlich, daß Bauunternehmer und besonders große Baugesellschaften sich zuallererst den Grundbesitz der vermutlichen Erweiterungsgebiete der Stadt sicherten und mit dieser Position sowohl die Konkurrenz über die Steuerung des Auftragsgeschehens als auch die Preise in der Balance von Angebot und Nachfrage zu beherrschen suchten. Das Ergebnis dieser Machenschaften war ein regelrechter Ring, der sich vom Gebiet der späteren Johannstadt über die Anliegerflächen des Großen Gartens weiter südlich des späteren Hauptbahnhofes bis zu den Besitzungen der Westend-Baugesellschaft in Plauen erstreckte. Auf Neustädter Seite betraf dies das östlich an das kleine Villenviertel der Hospital- und Glacistraße (jetzt Togliattistraße) anschließende potentielle Baugelände um die Bautzener, Tieck- und Melanchthonstraße. Die als Fabrikbezirke ausgewiesenen Stadtteile und das daran anschließende landwärtige Gelände hingegen werden erst in einer späteren Etappe als lohnend für Grundstücksspekulationen entdeckt.

Alles in allem wurde damit die stürmische Entwicklung der industriell geprägten Vorstädte ebenso wie die der dazu landwärtig befindlichen Dörfer durch folgende Triebkräfte begünstigt:

- Die rasch zunehmende Dresdener Großindustrie entwickelte sich unter territorialem Aspekt in lokalen Konzentrationszonen. Der gering entwickelte städtische Nahverkehr bedingte die Ansiedlung der dazu notwendigen Arbeitskräfte in möglichst geringer Entfernung dazu.
- Die relativ niedrigen Bodenpreise sowie die geringen architektonischen Ansprüche ermöglichten auch den Bau von Mietshäusern im Auftrage kleinerer Kapitalbesitzer und durch einfache Handwerker. Das begünstigte den gleichzeitigen Bau an einer großen Zahl von Standorten.
- Die im Verhältnis zum Stadtinneren relativ geringen Mieten sowie die große Zahl verschiedenartiger Arbeitsplätze in erreichbarer Nähe ließen den Stadtrand der Fabrikbezirke und noch mehr die nahe dazu gelegenen Dörfer für den zuziehenden Arbeiter im Rahmen der ihm real zur Verfügung stehenden Wahlmöglichkeiten als sehr günstige Wohnorte erscheinen.

Im Zusammenhang mit dieser Entwicklung wurde das Stadtgebiet weiter strukturiert. Zur flächenhaften sozialen Differenzierung gesellte sich die selektive Entwicklung einzelner Stadtteile nach den politischen, sozial-kulturellen und ökonomischen Funktionen als einheitlicher