

# OSCHATZ

## STÄDTEBAUFÖRDERUNG



## EINFÜHRUNG

### AUSGANGSLAGE MISSTÄNDE SANIERUNGSZIELE

#### AUSGANGSSITUATION

Viel ist in Oschatz seit der politischen Wende passiert. Das Bild unserer Innenstadt hat sich deutlich verändert. Über 22 Jahre konnten hier durch Fördermittel des Freistaates Sachsen, der Bundesrepublik Deutschland und der Stadt Oschatz öffentliche und private Sanierungsmaßnahmen finanziell unterstützt werden. Die damit verbundene städtebauliche Sanierungsmaßnahme wird aufgrund der auslaufenden Förderung im Jahre 2016 beendet.

Mit dieser Ausstellung möchten wir Ihnen, liebe Bürgerinnen und Bürger, einen Einblick geben, was in den 22 Jahren in der Innenstadt geleistet wurde und erste Ideen für die künftige Weiterentwicklung unserer Innenstadt geben.

#### Ausgangssituation 1990/1992

Mit der politischen Wende in der ehemaligen DDR fiel die Planungshoheit wieder den Kommunen zu. Die Stadt Oschatz war rasch zu der Erkenntnis gelangt, dass neben der Entwicklungsplanung für die Gesamtstadt die Sanierung des historischen Ortskernes sehr hohe Priorität haben muss.

Die Stadt bemühte sich daher bereits frühzeitig um einen regen Erfahrungsaustausch mit der Partnerstadt Filderstadt in Baden-Württemberg. Durch Filderstadt wurde der Anstoß gegeben, sofort mit den Planungsvorbereitungen für eine Stadterneuerung zu beginnen. Bereits am 10.10.1990 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oschatz den Einleitungsbeschluss zur Durchführung Vorbereitender Untersuchungen. Anfang des Jahres 1991 erhielt deshalb die STEG Stadtentwicklung Südwest gGmbH, heute die STEG Stadtentwicklung GmbH, den Auftrag, für die Stadt Oschatz in einer Grobanalyse die städtebaulichen Missstände festzustellen und Sanierungsmöglichkeiten zu untersuchen.

Mit dieser Studie sollte der Stadt Oschatz die „Eintrittskarte“ in ein umfangreiches Sanierungsförderprogramm des Bundes und des Freistaates Sachsen verschafft werden.

Dies gelang. Noch vor Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde Oschatz mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Historischer Ortskern“ zum einen in das Landessanierungsprogramm (LSP) und das Bund-Länder-Sanierungsprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) und zum anderen in die Bund-Länder-Programme „Städtebaulicher Denkmalschutz – Gemeinschaftswerk Aufschwung-Ost“ (SDAO) und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (SDP) aufgenommen. Gleichzeitig wurden die ersten Mittel bewilligt.

#### Zustand der Gebäude

Die Ausgangssituation zum Beginn der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern“ wurde ausführlich in den Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1992 analysiert. Zu beachten ist dabei, dass die Angaben sich auf das damalige Untersuchungsgebiet mit einer Fläche von 30,2 ha, dem heutigen Gebiet des SDP, beziehen. Das heutige Gebiet des SEP wurde dabei auf einen Bereich von 27 ha um den Bereich zwischen Brüderstraße und An der Klosterkirche angepasst.

Alle 450 Hauptgebäude des 30,2 ha großen Untersuchungsgebietes wurden hinsichtlich ihres Zustandes in fünf Kategorien unterteilt und bewertet. Bei 60 % der Gebäude waren tiefgreifende Sanierungsmaßnahmen oder Ersatzneubauten notwendig:

Gebäudezustand	Anzahl Gebäude	anteilig
<b>Stufe 1: ohne Mängel, z. T. geringe Mängel:</b> Keine Maßnahmen zur Substanzerhaltung notwendig	30	6,7 %
<b>Stufe 2: überwiegend geringe Mängel (Modernisierungsdefizit):</b> Dach, Dachrinne und Schornstein überwiegend ohne sichtbare Schäden, Fenster teilweise doppelt verglast, geringe Schäden am Putz und Anstrich, Instandsetzung mit relativ geringen Mitteln möglich.	150	33,3 %
<b>Stufe 3: überwiegend erhebliche Mängel (durchgreifende Modernisierung erforderlich):</b> Erhebliche Schäden an Dach, Dachrinne, Schornstein und Putz, Fenster einfachverglast, schadhafter Sockelbereich und/oder erkennbare Schäden an Mauerwerk bzw. Fachwerk. Umfangreiche Modernisierung und Instandsetzung nur mit erheblichem Mittelaufwand möglich.	224	49,8 %
<b>Stufe 4: erhebliche, z. T. substanzielle Mängel (ev. Abbruch erforderlich):</b> Gesamtes Gebäude mit erheblichen substanzialen Mängeln, z. B. eingesunkener Dachstuhl, ausgebeulte Wände, in der Regel aufgrund Einsturzgefahr leer stehend. Instandsetzung kaum oder nur mit sehr hohem Aufwand möglich, eventuell Abbruch erforderlich.	46	10,2 %
Summe der Gebäude	450	100 %

(Quelle: Stadt Oschatz, Vorbereitende Untersuchungen, S.16)

#### Ausstattungs-mängel Wohnungen, Leerstand

Besonders die Altbau-substanz befand sich im schlechten bis sehr schlechten Zustand. Die Notwendigkeit der Sanierung wurde insbesondere im Bereich der Innenausstattung der Wohnungen sichtbar. Moderne, umweltfreundliche Zentralheizungen waren so gut wie nicht vorhanden. Die Ausstattung mit Bädern, Duschen und moderner Warmwasserversorgung war sehr schlecht. Ein überwiegender Prozentsatz der vorhandenen Wohnungen im Untersuchungsgebiet entsprach nicht mehr den Anforderungen an moderne und gesunde Wohnverhältnisse.

Der Grund für den schlechten Zustand der Wohnungen lag darin, dass keine Mieterhöhungen durchgeführt werden durften und deswegen weder die Privateigentümer noch die staatlichen oder kommunalen Wohnungswirtschaftsunternehmen genügend Geld für die Erhaltung oder Sanierung der Bausubstanz aufbringen konnten. Der Mangel an Baumaterialien für Modernisierungsvorhaben trug ebenfalls zum allmählichen Verfall des Altbaus bei.

Von insgesamt 860 Wohnungen standen 124 leer, was einem Anteil von 12 % entsprach. Hauptgrund für den Leerstand dieser Wohnungen waren die beschriebenen Missstände.

#### ZIELE/NEUORDNUNGSKONZEPT

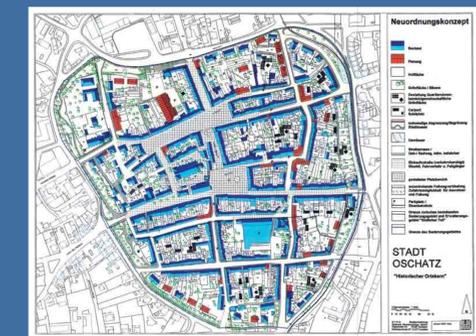
##### Ziele der Sanierung

Auf Grundlage der in den Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Probleme und Qualitäten des historischen Ortskernes Oschatz entwickelte die STEG ein Neuordnungskonzept, das sich an folgenden Hauptzielen orientierte:

- Ausbau Versorgungs- und Dienstleistungssektor
- Wohnungsqualität verbessern, um Abwanderung zu vermeiden
- Neuschaffung von Wohnraum an geeigneten Standorten
- Wohngebiete mit nicht störendem Gewerbe durchmischen. Bereits vorhandene Strukturen erhalten, um Wirtschaft zu stärken und Arbeitsplätze zu schaffen.
- Öffentliche Verkehrsflächen für die Aufgaben des Gebietes als Wohn-, Handels-, und Verwaltungszentrum anpassen, Vorrang für Fußgänger- und Radverkehr. Technische Infrastruktur (Wasser-, Abwasser-, Energieversorgung) zur Verbesserung der Lebensqualität erneuern.
- Soziales und kulturelles Leben entwickeln
- Parkplätze für Bewohner und Dienstleistungen bereitstellen. Überbelastung durch ruhenden Verkehr vermeiden.

- Öffentliche Frei- bzw. Grünflächen zur Verbesserung des Wohnumfeldes ausdehnen. Bestehende Grünflächen um die Altstadt zu einem Grüngürtel ausbauen.
- Bestehende Qualität des Stadtbildes durch Umnutzungs-, Sanierungs- und Neubauvorhaben nicht beeinträchtigen. Bestehende Mängel im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen beheben.

Die Ziele der Sanierung wurden weiter konkretisiert und mit Einzelmaßnahmen in den Plan Neuordnungskonzept übertragen, der den beabsichtigten Endzustand der Sanierungsmaßnahme darstellt. Das Neuordnungskonzept von 1992 wurde über den gesamten Sanierungszeitraum regelmäßig überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben.



Neuordnungskonzept von 2000

#### Erweiterung des Sanierungsgebietes

Am 25.06.1992 wurde der nördliche Teil des Historischen Stadtkerns der Stadt als Sanierungsgebiet beschlossen. Mit Beginn der Sanierungsmaßnahmen wurde immer deutlicher, dass der Stadtkern als Gesamtgebiet betrachtet werden muss. Somit beschloss der Stadtrat am 25.06.1998 ein überarbeitetes Sanierungskonzept und legte damit die Grundlagen für die Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Historischer Ortskern“ um den südlichen Teilbereich. Dabei wurde das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet von 18 ha auf 27 ha erweitert.

Nach Abstimmung mit den entsprechenden Bewilligungsbehörden kam es am 08.06.2000 zu einer Zustimmung der geplanten Änderung der Grenzen des Sanierungsgebietes. Da bis dato allerdings einige Änderungen im Baugesetzbuch erfolgten, mussten für das neue Gebiet im Süden wieder Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden. Mit dieser Aufgabe wurde die STEG Stadtentwicklung Südwest gGmbH beauftragt. Im Untersuchungsgebiet wurden erhebliche städtebauliche Missstände festgestellt: Die Bausubstanz der Gebäude, Fußwege und Straßen bedurften einer dringenden Sanierung und gestalterische Mängel waren zu beseitigen.

Durch das erweiterte Sanierungsgebiet wurden attraktive städtebauliche Potenziale in die Sanierung einbezogen: Die umfangreich erhaltene Bausubstanz, der Grüngürtel mit Resten der Stadtmauer, der Bereich an der Döllnitz sowie die historische Dampfeisenbahn sind äußerst sehenswert und bilden interessante Ziele für den Fremdenverkehr. Durch eine Aufwertung des südlichen Teilgebietes sollte der Fremdenverkehr im gesamten Stadtkerngebiet profitieren.

Diese Einzelmaßnahme wurde gefördert durch:

