

OSCHATZ

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

REALISIERTE MASSNAHMEN

Aus Mitteln der Stadtsanierung konnten über den Zeitraum von 22 Jahren, mit Stand I. Quartal 2015, 437 private und kommunale Maßnahmen gefördert werden.

Zu diesem Zweck wurden Verträge mit Grundstückseigentümern über Ordnungs-, Bau- und Sicherungsmaßnahmen abgeschlossen. An Fördermitteln wurden 6.252.470 € für die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude, 2.355.140 € für den Abbruch von 66 Gebäuden und 952.400 € für 12 Sicherungsmaßnahmen bewilligt.

Durch die Stadt selbst wurden Maßnahmen u. a. zur Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen für ca. 12.467.580 € sowie zur Erneuerung öffentlicher Gebäude und Gemeinbedarfseinrichtungen für ca. 15.861.040 € durchgeführt. Im Ergebnis wurden nahezu alle Straßen, Wege und Plätze sowie öffentliche Gebäude im Sanierungsgebiet mit Sanierungsmitteln erneuert. Besonders hervorzuheben sind die Sanierung des Vogtshauses als Haus des Handwerks und des Rathauses mit der Oschatz-Information, der Stadthalle „Thomas-Müntzer-Haus“ und des Gasthauses „Zum Schwan“.

Auch die innerstädtischen Grün- und Naherholungsbereiche wurden gefördert: So konnte der Grüngürtel entlang der Stadtmauer saniert und an der Döllnitz erweitert werden.

Gesamtinvestitionen

In den vergangenen 22 Jahren wurden im Rahmen der Städtebauförderung folgende Mittel eingesetzt (Stand: 31.03.2015):

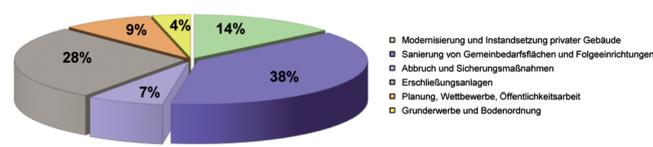
eingesetzte Gelder aus der Städtebauförderung (Gesamtausgaben)	44.868.560 €
davon Anteil Finanzhilfe Bund/Land (Förderrahmen)	33.458.220 €
davon Eigenanteil Stadt (Förderrahmen)	9.982.350 €
davon aus Einnahmen (Ausgleichsbeträge, Wertansätze)	1.427.990 €

Von den 44,9 Mio. € Gesamtausgaben flossen

- ca. 6.252.470 € in die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude,
- ca. 17.282.410 € in die Sanierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, sowie gemeindeeigener Gebäude,
- ca. 3.307.500 € in Abbruch- und Sicherungsmaßnahmen,
- ca. 12.467.580 € in Erschließungsanlagen,
- ca. 3.891.080 € in Planungsleistungen, Honorare, Konzepte, Wettbewerbe, Gutachten und Öffentlichkeitsarbeit sowie
- ca. 1.655.290 € in Grunderwerbe, Bodenordnung und sonstige Ordnungsmaßnahmen.

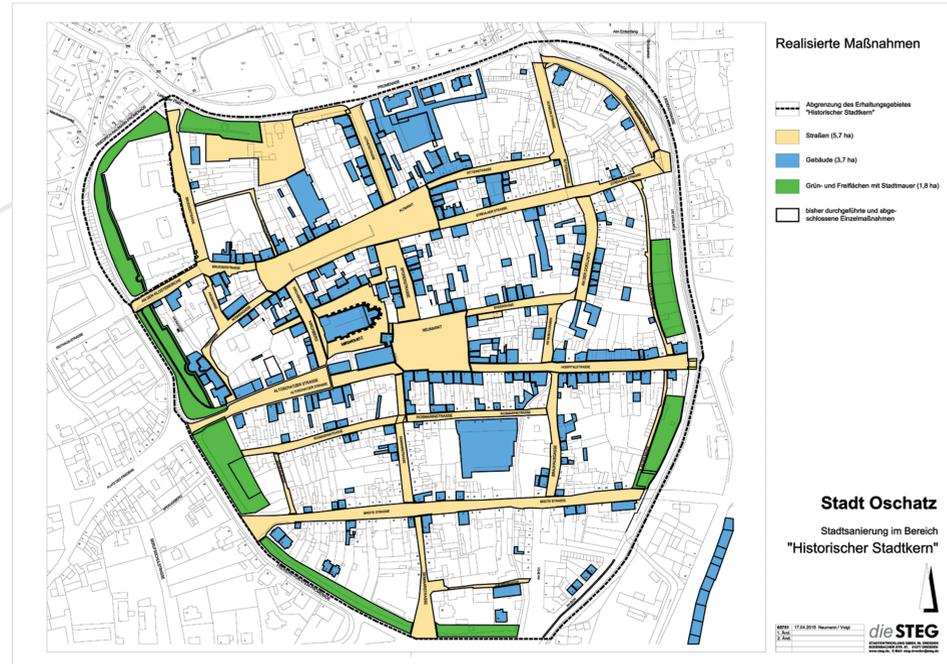
Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW, 2004) und die Hochschule für Technik Stuttgart (2011) kommen in Studien zu dem Ergebnis, dass jeder Euro Fördermittel Folgeinvestitionen in 8,3-facher Höhe auslöst („Multiplikatoreffekt“). Insgesamt wurden damit weitere rund 369 Mio. € durch die Sanierungsmaßnahmen investiert. Diese Mittel sind zu großen Teilen der lokalen Wirtschaft zugute gekommen.

Mitteleinsatz im Fördergebiet "Historischer Ortskern" (SDP) und "Historischer Stadtkern" (SEP)



Verwendung Fördermittel (Stand 31.03.2015)

Nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) mussten auch in Oschatz Ausgleichsbeträge von allen Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet erhoben werden. Damit dieser Betrag aber nicht in voller Höhe fällig wurde, hat der Stadtrat 2009 den Weg für eine vorzeitige Ablösung der Beträge frei gemacht. 84 % der Eigentümer haben bis Ende 2014 davon Gebrauch gemacht und sich damit 22,2 bis 37,3 % erspart. Die Stadt Oschatz konnte das vorzeitig eingekommene Geld im Sanierungsgebiet wieder einsetzen und muss es nicht nach Abschluss der Sanierung an den Freistaat abführen.



Sanierungsbilanz

In den vergangenen 22 Jahren hat die Innenstadt durch eine Vielzahl an öffentlichen und privaten Maßnahmen an Charme und Lebensqualität deutlich gewonnen.

Neben markanten Gebäuden wurden zahlreiche Wohn- und Geschäftsgebäude sowie das Erschließungsnetz erneuert. Die Tabelle im Folgenden gibt einen kleinen Überblick über die Ergebnisse der Sanierungsmaßnahme.

Sanierungsbilanz	1992 ¹	2014 ²
Einwohner (im Sanierungsgebiet)	1.830	1.499
Gebäude (ohne Nebengebäude)	450	441
Gebäudezustand – ohne Mängel, z. T. geringe Mängel	6,7 %	87,5 %
Gebäudezustand – überwiegend geringe Mängel	33 %	9,3 %
Gebäudezustand – überwiegend erhebliche Mängel, z.T. substantielle Mängel (evtl. Abbruch notwendig)	60 %	3,2 %
2014		
sanierte Gebäude (mit Fördermitteln)		202
sanierte Wege, Straßen, Plätze und Grünflächen (Gesamtfläche)		6,1 ha
umgesetzte Städtebaufördermittel		44,9 Mio. € ³
Folgeinvestitionen (Faktor 8,3 der Fördermittel)		ca. 360,2 Mio. € ³

Quellen: ¹Vorbereitende Untersuchungen 1992, STEG ²Stand 31.12.2014, ³Stand: 31.12.2014; Quelle: Stadt Oschatz 2015; sonstige Daten: eigene Berechnung 2015



SANIERUNGS-DURCHFÜHRUNG

QUARTIERSKONZEPTE

In den Vorbereitenden Untersuchungen wurde bereits empfohlen, über ergänzende Quartiersplanungen das Neuordnungskonzept weiterzuentwickeln und zu präzisieren. Dies erfolgte durch Quartierskonzepte, die Teilgebiete des Sanierungsgebietes städtebaulich vertieft untersuchten und Ziele für die weitere Sanierung formulierten.

Quartierskonzept Promenade - Ritterstraße

- Zielsetzungen:
- städtebauliche Missstände im Blockinnenbereich beseitigen
 - Nutzungsvorschläge für die weitere Entwicklung ausarbeiten
 - Nachverdichtung des Blockinnenbereiches für die damals erwartete Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen

Konzept: Die STEG Stadtentwicklung Südwest gGmbH, heute die STEG Stadtentwicklung GmbH, wurde mit der Erarbeitung von mehreren Varianten für die Umgestaltung des Quartiers 1997 beauftragt.

- Lösungsvorschläge:
- Erschließung des Innenbereichs durch Fußwege und Verbindung mit den Platz- und Hoffbereichen
 - Neubebauung des Blockinnenbereiches in fünf unterschiedlichen Bebauungsdichten
 - Varianten von reinen Wohngebieten mit modernen Wohngebäuden, Einrichtung von altersgerechtem Wohnen, um der älter werdenden Bevölkerung einen Platz zu bieten bis hin zur Errichtung eines Hotels im Randbereich, um den Tourismus zu fördern.



Quelle: Quartierskonzept Promenade - Ritterstraße 1997, Variante „Altersgerechtes Wohnen“

- Umsetzung/Realisierung:
- Rückbau Blockinnenbereiche, Neuerschließung mit Pkw-Stellplätzen und Wegeverbindungen
 - Sanierung inkl. Ergänzungsbau für Pflege- und Altenheim mit Außenanlagen (Ritterstraße 3)

AUSBLICK

Bis Ende 2016 müssen die beiden Städtebauförderprogramme im historischen Ortskern abgerechnet und beendet werden. Gleichzeitig wird die Sanierungssatzung aufgehoben.

Die städtebauliche Erneuerung mit Mitteln der Städtebauförderung wird außerhalb des historischen Ortskerns weitergeführt. Seit 2012 ist in den nordwestlich angrenzenden Stadtquartieren ein Stadtumbaugebiet bewilligt, für das folgende Ziele verfolgt werden:

- qualitative Anpassung von dauerhaft erhaltenswerter Wohnsubstanz durch energetische Sanierung und barrierearmen Umbau
- quantitative Anpassung von Wohnraum durch Rückbau
- Rückführung von zukünftig nicht mehr benötigter technischer Infrastruktur und bedarfsgerechte energetische Optimierung des Versorgungsnetzes
- Anpassung der Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen an die demographische Entwicklung
- Erneuerung der Verkehrsinfrastruktur
- Stärkung der Wohnfunktion im Stadtzentrum

Diese Einzelmaßnahme wurde gefördert durch:

