
Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) „Um das Jagdschloss“ Wermisdorf

Kartierung Privater Gebäudebestand als Ergänzung zum Fördergebietskonzept „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP)

SEKo Wermisdorf 2018



Stand: 19.01.2018



Auftraggeber:



Gemeinde Wermisdorf
Altes Jagdschloss 1
04779 Wermisdorf

Auftragnehmer:

DSK

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Regionalbüro Leipzig
Anna-Kuhnow-Straße 20
04317 Leipzig

Ansprechpartner:

Christian Haendel
0341 / 309 83-33
christian.haendel@dsk-gmbh.de



Inhalt

3

Inhalt	3
Abbildungsverzeichnis	3
1 Verständnis der Aufgabenstellung	4
2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse	5
2.1 Sanierungsstand Gebäude und öffentlicher Raum	5

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Zustand Gebäude	5
Abbildung 2	Lageplan Sanierungsstand Gebäude	6
Abbildung 3	Leerstand Wohneinheiten	7
Abbildung 4	Gewerbeleerstand	8



1 Verständnis der Aufgabenstellung

4

Mit der Aufnahme des Gebietes „Um das Jagdschloss“ ins Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren wurde beauftragt, dass die Gemeinde Wermsdorf eine Erfassung des Gebäudebestandes im Fördergebiet vorzulegen hat. Diese Erfassung wurde mit dem SEKo 2017 nicht erarbeitet, da der Fokus zunächst auf der öffentlichen Infrastruktur lag.

Der vorliegende Bericht ist eine Ergänzung zum SEKo und trifft keine eigenen Aussagen hinsichtlich Gebietszielen oder Umsetzung.



2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

5

2.1 Sanierungsstand Gebäude und öffentlicher Raum

Für die Ermittlung des Bauzustandes wurde eine Vor-Ort-Kartierung durchgeführt. Dabei wurden Merkmale des Gebäudes (Dach, Fenster, Fassade, Details) ausgewertet und hinsichtlich ihres Zustandes bewertet. Außerdem wurde die Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten in den Gebäuden erfasst sowie leerstehende Einheiten abgeschätzt. Der Gewerbenutzer wurde ebenfalls dokumentiert. Die Zustandseinschätzung leitet nicht zwangsläufig einen Handlungsbedarf zwar kann davon ausgegangen werden, dass unsanierte Objekte zukünftig Ziel von Sanierungsmaßnahmen sein sollten, jedoch sind auch unter den teilsanierten und sanierten Objekten Gebäude die erneut oder erstmalig instandgesetzt werden müssten. Vor allem energetische Überlegungen machen eine erneute Intervention sinnvoll. Demgegenüber steht aus städtebaulicher Sicht durchaus die Überlegung nicht jedes Objekt sofort zu sanieren.

Der Sanierungsstand der Gebäude kann insgesamt als gut eingeschätzt werden. zahlreiche Gebäude wurden in der Vergangenheit bereits saniert und weisen somit keine Missstände auf, die städtebaulich relevant sind. Von den 224 erfassten Objekte sind 140 saniert oder neuwertig und somit aus städtebaulicher Sicht ohne Handlungserfordernis. Dies ist nahezu zwei Drittel des Bestandes.

84 Objekte weisen jedoch einen Sanierungsrückstau auf. davon sind an 47 Gebäuden bereits erste Maßnahmen durchgeführt wurden. Vor allem Fenster (17 Objekte) und Fassade (19 Objekte) wurden dabei bevorzugt instandgesetzt. Jedoch wurde bei der Hälfte der teilsanierten Objekte nur eines der bewerteten Bauteile (Dach, Fenster, Fassade) instandgesetzt. Somit besteht auch unter den teilsanierten Objekten noch ein deutlicher Handlungsbedarf. Auch aus energetischer Sicht ist es sinnvoll teilsanierte Objekte erneut ganzheitlich zu betrachten und die ggf. bereits erneuerten Bauteile ebenfalls kritisch zu prüfen.

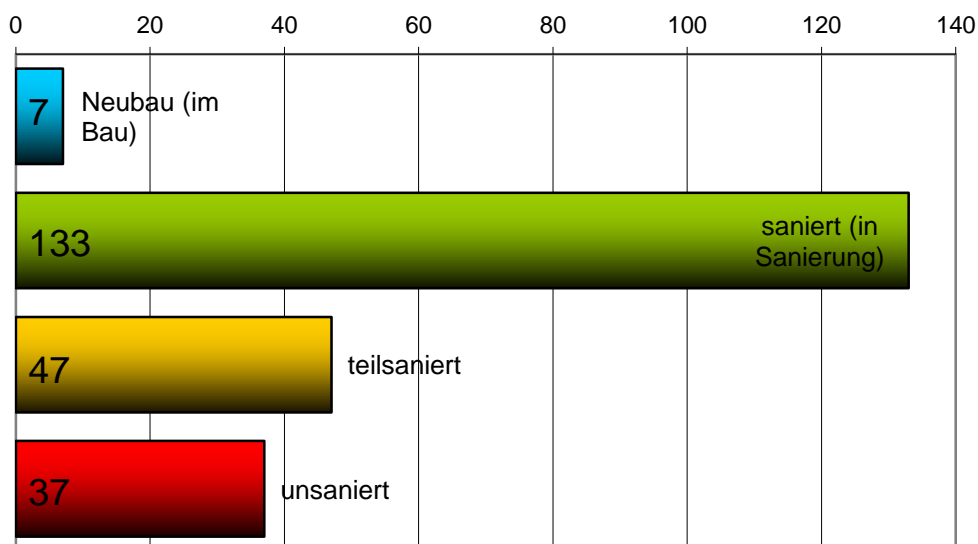


Abbildung 1 Zustand Gebäude



2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

6

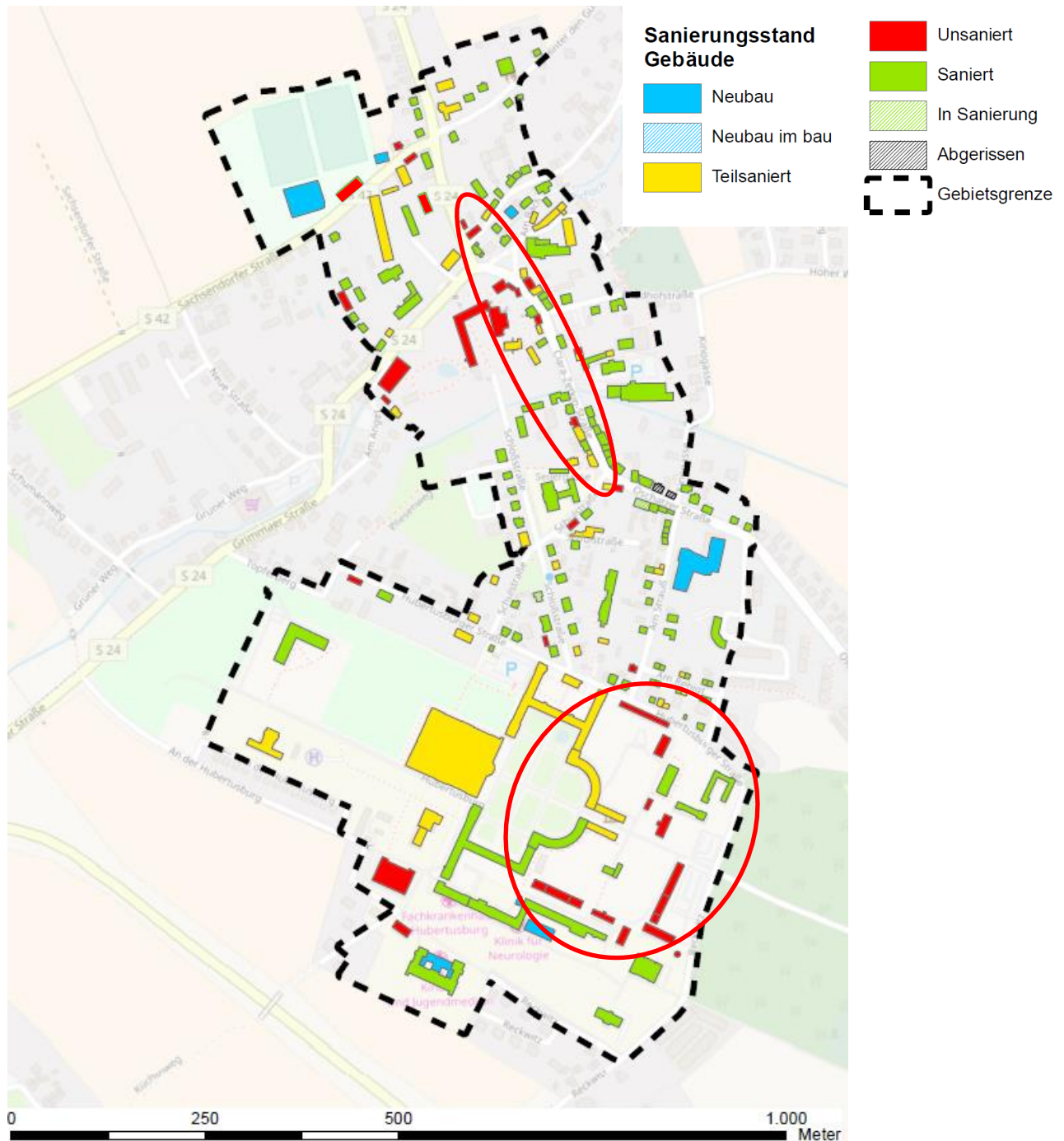


Abbildung 2 Lageplan Sanierungsstand Gebäude

Die räumliche Auswertung zeigt, dass es zwei Schwerpunkte gibt in denen sich Objekte mit Sanierungsrückstau befinden. Zum einen ist die Clara-Zetkin-Straße als zentral Versorgungsbereich betroffen, zum anderen sind Objekte des Gesamtensembles um das Schloss Hubertusburg betroffen. Die Clara-Zetkin-Straße war bis vor kurzer Zeit noch Durchgangsstraße für den überörtlichen Fernverkehr mit der Eröffnung der Umgehungsstraße (S 38) wird der Durchgangsverkehr aus der Ortschaft herausgehalten. Es ist nachvollziehbar, dass auf Grund der hohen Verkehrsbelastung in der Vergangenheit viele Gebäudeeigentümer noch nicht den Mut gefasst haben eine Sanierung der Objekte anzugehen, sind doch naturgemäß Objekte in direkter straßenparalleler Lage besonders stark von Verkehrsemissionen betroffen (Lärm, Staub, Dreck bei Regen und



2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

Schnee). Wie zu erkennen sind in der südöstlichen Verlängerung der Clara-Zetkin-Straße (Oschatzer Straße) auch bereits 2 Häuser abgerissen wurden. Dies spricht auch für die fehlende Attraktivität des Standortes in der Vergangenheit.

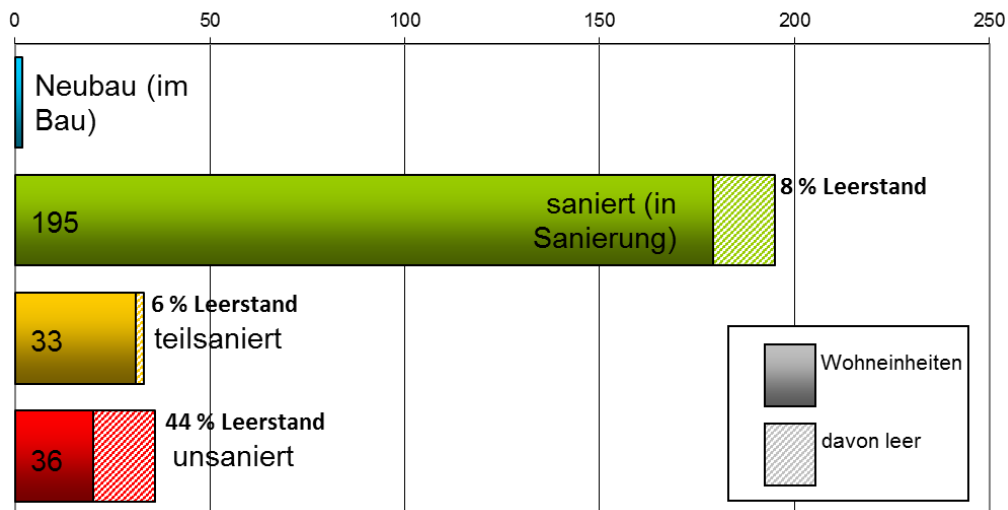


Abbildung 3 Leerstand Wohneinheiten

Die Auswertung der Wohneinheiten zeigt ebenfalls ein moderates Bild der Leerstand über alle Objekte beträgt etwas mehr als 13 %, was für die Makrolage der Gemeinde Wermisdorf vergleichsweise gut ist.

Dennoch kann eine klare Korrelation zwischen Sanierungsstand und Leerstand hergestellt werden. Unsanierete Einheiten stehen zur Hälfte leer. Naturgemäß können Wohnungen in unsaniertem Zustand nur mit erhöhtem Aufwand oder zu sehr geringen Nettomieten. Gleichzeitig ist der Nebenkostenanteil bei unsanierten Objekten aufgrund der schlechteren Energiebilanz deutlich höher. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch eine Sanierung der Leerstand in dieser zentralen Ortslage durchaus reduziert werden kann. Der Trend der Bevölkerungsbewegung in den Kernort konnte in der Vergangenheit beobachtet werden.

Der Gewerbeleerstand ist mit fast 20 % sehr hoch, quasi jeder fünfte Laden steht leer. Eine konkrete Korrelation zwischen Zustand und Leerstand ist bei Gewerbe nicht ableitbar. Im Gegenteil ist der Leerstand in teilsanierten Objekten am höchsten. Dies bedeutet jedoch auch, dass diese Einheiten ggf. mit geringem Aufwand wieder zu aktivieren sind. Die Gewerbeobjekte konzentrieren sich vor allem entlang der Clara-Zetkin-Straße und nördlich der Stadtverwaltung. Insofern ist auch der Leerstand in einem konzentrierten Bereich vorzufinden. Die Nähe der Einheiten zueinander könnte eine Reaktivierung erleichtern (Wegekombinationen).



2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

8

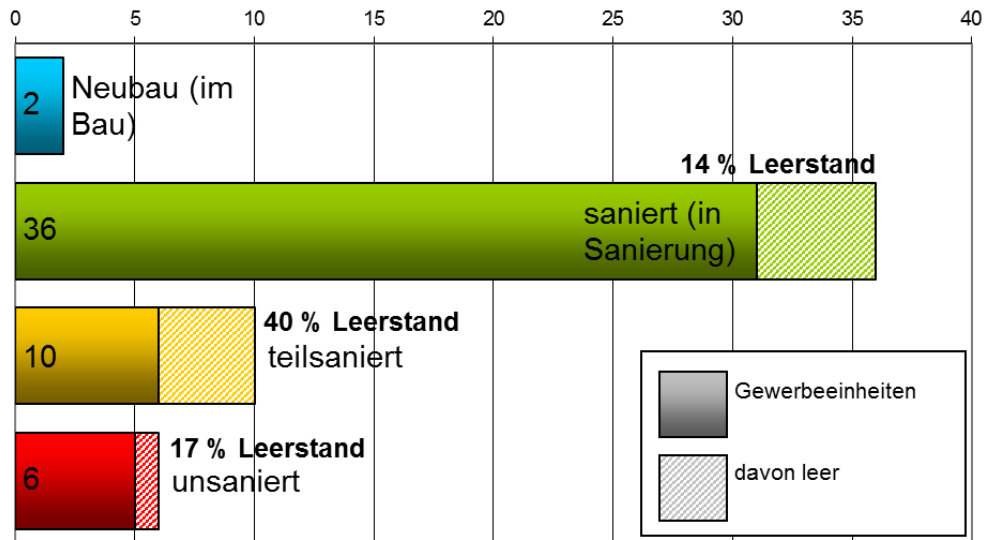


Abbildung 4 Gewerbeleerstand

Fazit

Aus der Erfassung des Bestandes können folgende Fakten und Schlussfolgerungen abgeleitet werden:

- es gibt einen wahrnehmbaren Sanierungsrückstau an privaten Gebäuden
- Wohneinheiten in schlecht sanierten Objekten haben ein höheres Leerstandsrisiko
- Städtebauliche Missstände (hoher Sanierungsrückstau, Leerstand Gewerbe/Wohnen) konzentrieren sich im zentralen Versorgungsbereich Clara-Zetkin-Straße
- Gewerbeleerstand ist vor allem in teilsanierten Objekten vorzufinden, eine Reaktivierung könnte ggf. niedrigschwellig erfolgen

Für Wermisdorf liegt kein Mietspiegel vor. Auf Grund der Makrolage lässt sich jedoch ableiten, dass die erzielbaren Nettomieten hinter denen in den angrenzenden Mittelzentren (Oschatz, Wurzen) zurückbleiben. Das bedeutet, dass hinsichtlich einer Förderung (Kostenerstattungsbetragsberechnung) voraussichtlich unrentierliche Kosten nachgewiesen und somit auch tatsächlich Zuschüsse für Private Investoren ausgereicht werden können.

Das Instrument der Städtebauförderung Private Instandsetzungen und Modernisierungen ist somit ein geeignetes Mittel um die Städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet zu reduzieren.