Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo)
„Um das Jagdschloss“ Wermsdorf

Umsetzungskonzept zur Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP)

SEKo Wermsdorf 2017

Stand: 02.02.2017

Auftraggeber:

Gemeinde Wermsdorf
Altes Jagdschloss 1
04779 Wermsdorf

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

Inhalt **3**
Abbildungsverzeichnis 4
Tabellenverzeichnis 4

1 Verständnis der Aufgabenstellung **5**

2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse **6**
2.1 Stadtstruktur und Städtebau 6
2.2 Verkehr 8
2.3 Demographie 11
2.4 Zusammenfassung Problembewertung 12

3 Einordnung in die Regionalplanung **14**
3.1 Ausgangssituation 14
3.2 Landesplanerische Zielvorgaben – Landesentwicklungsplan/ Regionalplan 15
3.3 Lage und Erreichbarkeit 17
3.4 Arbeitsplatzzentralität 17
3.5 Bildung 18
3.6 Funktionen im Ortskern Wermsdorf 19
3.7 Zusammenfassende Einordnung 20

4 Funktionale Entwicklung **22**
4.1 Entwicklung der Daseinsvorsorge in Wermsdorf, Abstimmung mit den Ortschaften 22
4.2 Zusammenfassende Problembewertung 26

5 Zieldefinition und Handlungsansätze **27**
5.1 Bedeutung und Potentiale der Betrachtungsgebiet 27
5.2 Zieldefinition sowie mögliche Maßnahmenpakete 27
5.2.1 Oberziel: 28
5.2.2 Ziel 1: lebendiges Versorgungszentrum 28
5.2.3 Ziel 2: Wohn- und Lebensqualität 28
5.2.4 Ziel 3: Bürger und Stadtmarketing 29
5.3 Neue Stärken 29

6 Umsetzungsstrategie **31**
6.1 Maßnahmenplanung 31
6.1.1 Schlüsselmaßnahmen 32
6.1.2 weitere prioritäre Maßnahmen 35
6.1.3 Sonstige Maßnahmen 38
6.1.4 weitere notwendige Maßnahmen ohne kurzfristige Realisierung 40
6.1.5 Priorisierung und zeitliche Einordnung 41
6.2 Finanzierungsplanung, Förderstrategie 42

7 Schlussfolgerung und Handlungsempfehlungen **45**

Inhalt

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Handlungsbedarf Freiraum	8
Abbildung 2	Verkehrsachsen	9
Abbildung 3	Ausschnitt Busnetz MDV	9
Abbildung 4	Flächenbedarfe pro Person und Verkehrsmittel	10
Abbildung 5	Einwohnerzahl nach 6. regionalisierter Bevölkerungsprognose	11
Abbildung 6	Altersstruktur nach Variante 2 der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose[5]	11
Abbildung 7	vorgeschlagene grundzentrale Zentren	15
Abbildung 8	Raumstruktur und Verflechtungsbereich der Gemeinde Wermsdorf	16
Abbildung 9	Nahverkehr im Verflechtungsbereich der Gemeinde Wermsdorf	17
Abbildung 10	Arbeitsplatzpendler im Verflechtungsraum der Gemeinde Wermsdorf	18
Abbildung 11	Istsituation Versorgungszentrum Wermsdorf	19
Abbildung 12	Zusammenlegung und Aufgabe von Standorten der Daseinsvorsorge in Zusammenhang mit der Anpassung der Gebietsstruktur	25
Abbildung 13	Handlungsansätze Ortskern	29
Abbildung 14	Entwurf Grundschule	32
Abbildung 15	Lageplan des neuen Schulcampus mit bestehendem Gebäude „Alte Post“ (Hort)	32
Abbildung 16	Grundschule in der alten Poststation	33
Abbildung 17	Altes Jagdschloss	33
Abbildung 18	Arbeitsweise Verfügungsfonds	38
Abbildung 19	Bauhof Wermsdorf	39
Abbildung 20	Schotterplatz	39
Abbildung 21	Schlosspark mit Gestaltungspotential	40
Abbildung 22	Dach Reithalle	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Gebietsveränderungen Gemeinde Wermsdorf	22
Tabelle 2	städtebauliche Anpassung infolge Reduzierung Infrastruktur	24
Tabelle 1	Maßnahmenplanung Ortskern Wermsdorf „Um das Jagdschloss“	31

1 Verständnis der Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wermsdorf nimmt im regionalen Kontext kleinmaßstäblich die Versorgungsfunktion und die Sicherstellung der Daseinsvorsorge für einen Teil des Mittelbereichs Oschatz wahr. Darüber hinaus ist die Gemeinde regional und überregional mit den besonderen Gemeindefunktionen Medizin und Tourismus von Bedeutung. Gemäß der „Expertise zur Evaluierung und zur Ausweisung von Grundzentren im Zuge der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans Westsachsen 2008“ besteht der Vorschlag gemeinsam mit der Nachbargemeinde Mügeln einen grundzentralen Verbund zu etablieren.

Die Gemeinde möchte die Zentrums- und Versorgungsfunktion des Ortskerns Wermsdorf weiter stärken und somit der Planungsmaxime Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung tragen. Die Versorgungsbedarfe sowie Angebot und Nachfrage im Nahbereich sind auf Grund genereller Trends (demografischer Wandel, Klimawandel, Mobilitätswandel, Digitalisierung) starken Veränderungen unterworfen. Die Gemeinde prüft mit dem vorliegenden SEKo eine mögliche Intervention mit Hilfe von Fördermitteln für den zentralen Versorgungsbereich.

Es ist erforderlich, den Einsatz der knappen verfügbaren Finanzmittel ressort- und ämterübergreifend zu bündeln und hierdurch den Mitteleinsatz zielgenauer, effizienter und flexibler zu gestalten. Es sollte zudem Ziel sein, getätigte und beabsichtigte private Investitionen zu sichern und zu stärken. Zukünftig gilt es auch stärker privates Engagement zu unterstützen und vor allem Immobilien mit schwierigem Sanierungsstand und schlechten Nutzungsgrad wieder zu aktivieren oder alternative Lösungen zu entwickeln.

Wesentliches gesamtkommunales Ziel ist die weitere Sanierung und Attraktivitätssteigerung des historischen Siedlungskerns als funktionales und identitätsprägendes Versorgungszentrum der Gemeinde.

Die Gemeinde Wermsdorf beabsichtigt nach der Beantragung einer Aufnahme ins Programm KSP im Jahr 2014 nun erneut eine Antragstellung und zielt mit den geänderten Rahmenbedingungen und Zielstellungen des Ortskerns nun auf das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP). Das vorliegende SEKo ist insofern lediglich analytische Fortschreibung und strategische Neuformulierung des vorangegangenen SEKo aus dem Jahr 2014.

Als Untersuchungsgebiet wurde ein Areal um das Alte Jagdschloss gewählt, welches im Wesentlichen das Zentrum des öffentlichen Lebens der Ortschaft Wermsdorf und der Gemeinde darstellt. Es wird ungefähr begrenzt durch die Sport- und Freizeitfläche im Norden und die Oschatzer Straße im Südosten. Zusätzlich zum zurückliegenden Antrag wird das Areal der Hubertusburg (Kliniken) mit untersucht, weil sich dort überregionale Bedeutung konzentriert und man mit den Werkzeugen Verfügungsfonds und private Sanierungen handlungsfähig wird.

Unter Berücksichtigung bestehender Projektideen und Planungsansätze sowie in Auswertung der Problemlagen erfolgen die Formulierung von Gebietszielen und die Ableitung eines Maßnahmenkonzepts. Die abzuleitenden Einzelmaßnahmen werden priorisiert und einem geeigneten Förderprogramm zugeordnet.

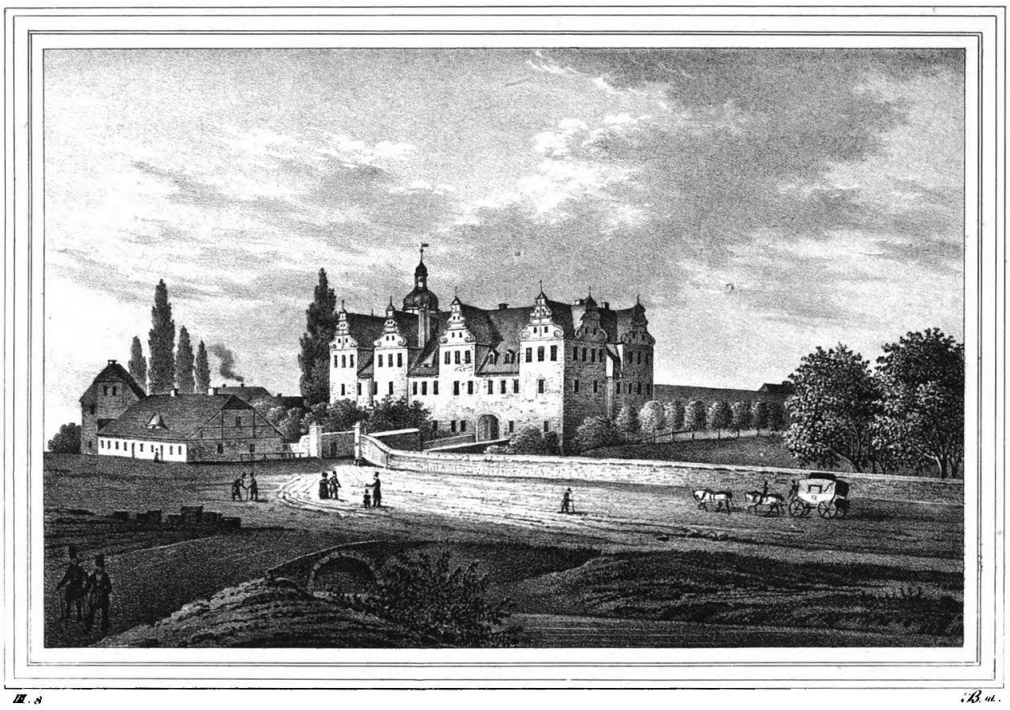
Das Städtebauliche Entwicklungskonzept „Um das Jagdschloss“ soll als gebietsbezogenes Handlungskonzept die Grundlage der Beantragung von weiteren Städtebaufördermitteln übernehmen können. Hierfür sind sowohl die inhaltlichen als auch formalen Anforderungen zu erfüllen.

2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

2.1 Stadtstruktur und Städtebau

Im Gebiet befinden sich die zentrale Gemeindeverwaltung, eine Grund- und eine Oberschule sowie verschiedene Angebote der Nahversorgung (Einzelhandel, Apotheke). Die Gemeindeverwaltung befindet sich im ehemaligen Jagdschloss aus dem 17. Jhd. Das Gebäude gliedert sich ein in eine stadträumliche Situation, zu der neben teilweise öffentlichen Grünflächen, eine historische Reithalle, eine Kirche, Einfriedungen und Nebengebäude gehören.

Das Jagdschloss ist gegenwärtig Verwaltungssitz der Gemeinde, hat jedoch deutliche Defizite in Barrierefreiheit und Energieeffizienz. Darüber hinaus wird es seiner herausragenden architektonischen Stellung nicht gerecht. Es entfaltet mit der gegenwärtigen Nutzung (Verwaltung, Pferdestall, Wohnung) nicht die ihm zustehende überregionale Bedeutung. Es mangelt an einem anziehenden Angebot, welches auch Besucher und Gäste anlockt und somit die Funktionen des Ortskerns stärkt. Ein Nutzungskonzept für derzeit mindergenutzte Flächen müsste noch erarbeitet werden. Erste Ideen werden gegenwärtig diskutiert und weiterentwickelt.



Schloß Wermsdorf.

Umgeben sind diese zentralen Einrichtungen von einer sehr heterogenen Bebauung aus unterschiedlichen Epochen. Dominierend sind kleinere Mehrfamilienhäuser, teilweise wurden durch intensive Sanierung die ursprünglichen Baukörper überformt, so dass sich eine konkrete Bauepochenzuordnung schwierig darstellt. Außerdem gibt es eine gewisse Anzahl neu errichteter Gebäude. Der Sanierungsstand der Gebäude ist im Wesentlichen unproblematisch. Vereinzelt gibt es Gebäude mit stärkerem Instandhaltungsrückstau, die aber keinen herausragenden städtebaulichen Missstand darstellen. Auf eine Kompletterfassung des Gebäudebestands wurde bei der Konzepterarbeitung bewusst verzichtet, da das angestrebte Förderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinde“ die Förderung von privaten Gebäuden nicht primär vorsieht. Lediglich bei

2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

der Einordnung zusätzlicher zentraler Angebote (Arzt, Apotheke etc.) bestünde diese Möglichkeit.

Die Gemeinde will eine neue Grundschule bauen um den derzeitigen nicht wünschenswerten Zustand (Raumprogramm, Energieeffizienz) in eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit und in eine komfortable Lernsituation zu korrigieren. Nach Fertigstellung ist der nächste logische Schritt die Weiterentwicklung des Hortstandortes.

Die Verkehrsachsen im Gebiet sind von regionaler Bedeutung und stellen in Ihrer Ausprägung unwesentliche stadträumliche Barrieren dar. An verschiedenen Stellen sind Lichtsignalanlagen und Querungshilfen eingerichtet. Neben der Haupterschließung des Gebiets bestehen zahlreiche Anlieger- und Nebenstraßen, die stark beruhigte Bereiche definieren und teilweise verzahnt sind mit fußläufigen Verbindungen. Über die verschiedenen Nebenstraßen definieren sich teils deutlich wahrnehmbare Teilräume ohne Straßenraumcharakter. Das Areal um das Alte Jagdschloss und die Schloßstraße, welches eine starke Nutzung durch Fußgänger und nichtmotorisierten Verkehr erfährt, sei hier beispielhaft genannt.

Das Kernzentrum Wermsdorf bietet außerdem eine Vielzahl grundlegender Versorgungsangebote. Dazu gehören neben Lebensmittelanbietern auch Geschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie zahlreiche für den Lebensalltag notwendige Dienstleister. Es gibt darüber hinaus auch einige handwerkliche Gewerbebetriebe sowie Gastronomie und Hotels/Pensionen.

Eine Agglomeration von Problemlagen lässt sich aus der Betrachtung des Untersuchungsgebiets nicht ablesen. Vielmehr handelt es sich bei den meisten teilsanierten Objekten um Gebäude ohne konkreteren Handlungsbedarf. Auch unsanierte Objekte sind nicht als abgängig oder gefährdet einzustufen. Über Abbrüche kann an dieser Stelle nicht berichtet werden, da keine Referenzkartierung vorliegt. In der Vergangenheit wurde nur eine geringe Anzahl von Gebäuden im Ortszentrum zurückgebaut.

Der öffentliche Raum ist in nahezu sehr gutem Zustand. Alle Straßen sind in einem ausgebauten Zustand ohne konkreten Instandsetzungsbedarf. Lediglich die Clara-Zetkin-Straße weist in Folge der starken Strapazierung durch den Schwerlastverkehr gestalterische Mängel auf. Zukünftig besteht an dieser Stelle das Potential die Straße umzugestalten, weil diese in Folge der neuen Südumfahrung zu einer Kommunalstraße herabgestuft wurde.

Der öffentliche Raum wird aber neben dem Straßenraum vor allem durch naturnahe Flächen und Wegeverbindungen geprägt. Die großen Grünflächen nahe dem Alten Jagdschloss und die umgebenden Flächen weisen ein gewisses Erholungspotential auf, welches nicht voll ausgeschöpft ist. Es wäre konkret zu prüfen, inwieweit durch eine gezielte Verbesserung der Möblierung und Ausstattung und gegebenenfalls durch ein adäquates Beleuchtungskonzept zusätzlich Aufenthalts- und Erholungsqualität generiert werden kann. Hierbei sollten weitere Anpassungen an die Bedürfnisse älterer Menschen und junger Familien mit Kindern (Sicherheit, Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit) erfolgen.

2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

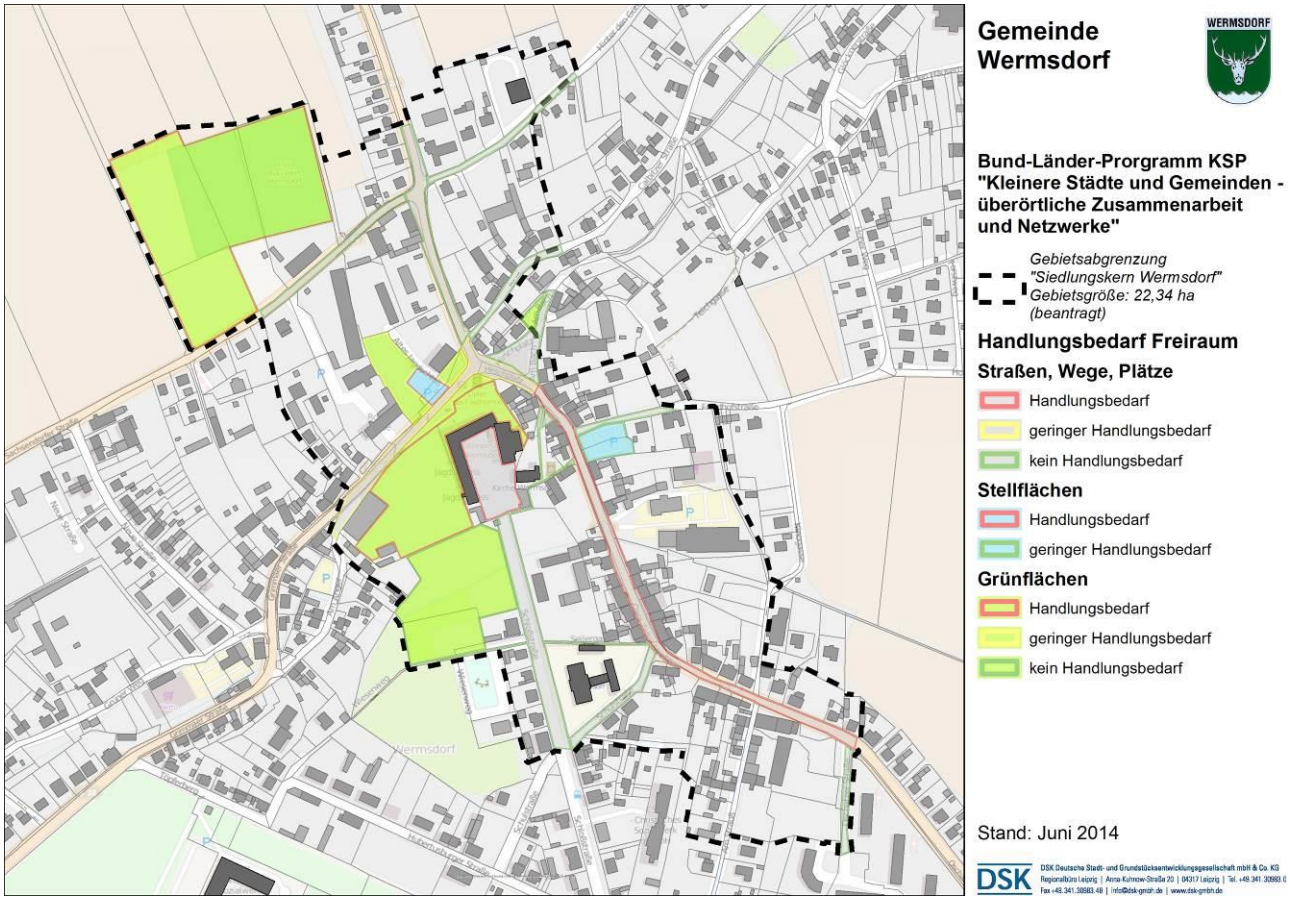


Abbildung 1 Handlungsbedarf Freiraum

Konkreter Handlungsbedarf ergibt sich vor allem an drei Punkten: die Sport- Spiel- und Freizeitfläche in der Sachsendorfer Straße, der Schlosspark und die Clara-Zetkin-Straße sind noch nicht in einem wünschenswerten Zustand.

Im Gebiet gibt es zahlreiche neu errichtete oder sanierte Stellflächen. Diese wurden im Zuge der Straßensanierung neu geordnet und teils durch separaten Belag von der Fahrbahn getrennt. Bei der Erfassung des Gebiets wurde kein Mehrbedarf von Stellplätzen in bestimmten Mikrolagen vorgefunden.

Der Schlosshof des Alten Jagdschlosses ist in schlechtem Zustand. Die Befestigung lässt eine uneingeschränkte Nutzung während jeder Witterung nicht zu. Oberflächenwasser kann nicht ordnungsgemäß abgeführt werden. Die sandgeschlämmte Decke wandelt sich zu Schlamm und Pfützen. Ein Erreichen des Verwaltungssitzes ist somit nicht barrierefrei möglich. Die Gestaltung (Abgrenzung einzelner Bereiche, Befestigung von Wegen und Flächen, Grüngestaltung) entspricht nicht dem Ambiente des Jagdschlosses.

2.2 Verkehr

Das Untersuchungsgebiet erfährt keine Beeinträchtigung durch Bundesstraßen oder Autobahnen. Im Gebiet treffen jedoch drei Staatsstraßen aufeinander (S 24, S 38, S 42), die die Verbindung zur B 6 und zur A 14 herstellen. Mit der Verlegung der S 38 aus dem Ortskern (Südumfahrung) wird sich die Verkehrsbelastung im Gebiet reduzieren (genaue Erhebungen sind seit der Eröffnung noch nicht erfolgt. Eine deutliche

2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

Veränderung ist jedoch spürbar). Bei den übrigen Straßen im Gebiet handelt es sich im Wesentlichen um Anlieger- und Erschließungsstraßen.

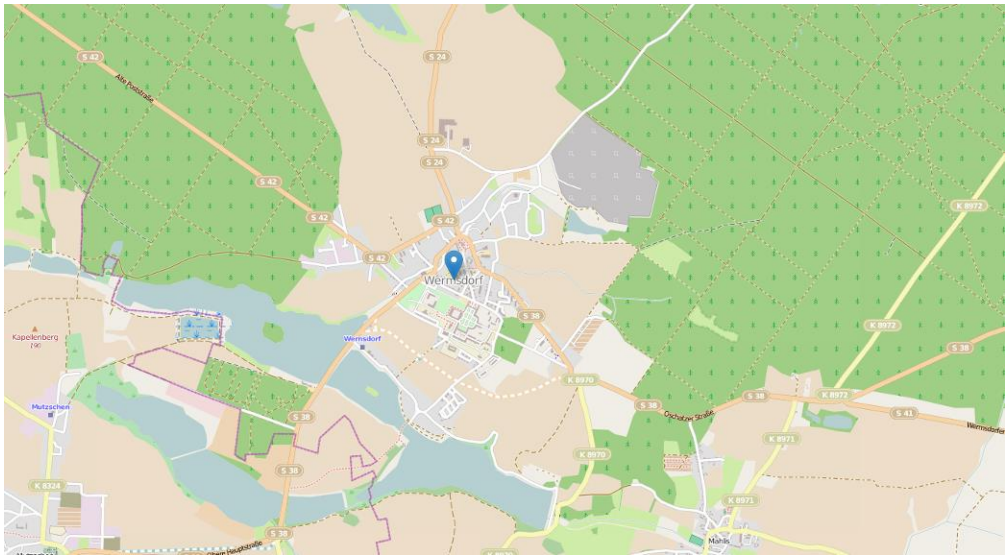


Abbildung 2 Verkehrsachsen[1]

Wermsdorf ist über vier Buslinien und einer PlusBuslinie mit dem Umland und mit den Mittelzentren Oschatz und Grimma verbunden. Die Ortsteile der Gemeinde Wermsdorf sind dabei größtenteils direkt zu erreichen. Die Plusbuslinie verbindet Wermsdorf mit Oschatz und Grimma und ist jeweils mit den dortigen S-Bahn-Linien vertaktet.

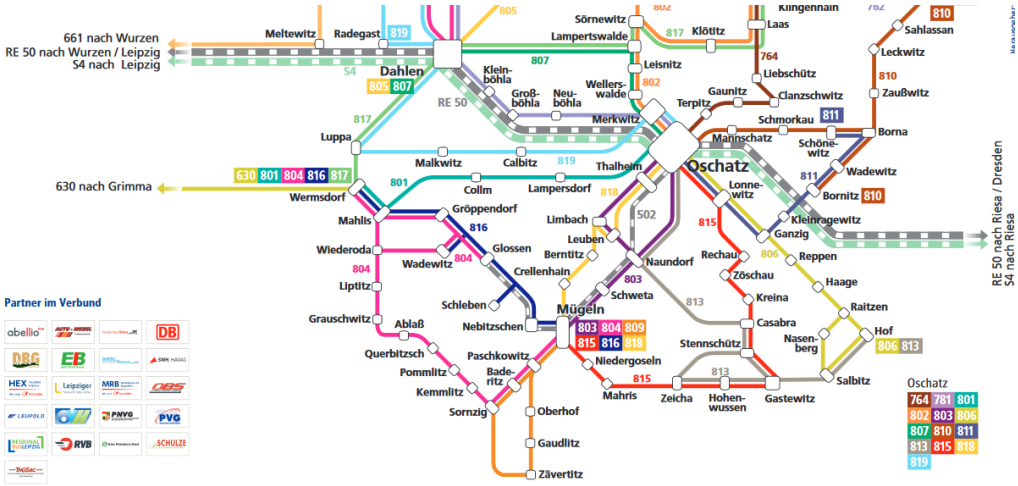


Abbildung 3 Ausschnitt Busnetz MDV[2]

Der Radverkehr wird hauptsächlich über die bestehenden Kommunalstraßen abgewickelt. In den meisten Fällen bestehen keine separaten Radwege. Zusätzliche Verbindungen werden durch Feld- und Waldwege, welche vor allem im Bereich des Wermsdorfer Forsts auf Grund der touristischen Angebote besonders dicht sind, ermöglicht. Über das Gebiet der Gemeinde Wermsdorf verlaufen der Elbe-Mulde-Radweg sowie die Döllnitz Radroute. damit erzielt der Radverkehr auch touristische Wirkung.

1 Quelle: Open Streetmap
2 Quelle: MDV, Liniennetzplan (www.mdv.de Abruf am 25.01.2017)

2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

Derzeit bestehen keine alternativen Verkehrsangebote, wie Pedelecs, Car-Sharing oder Ladestationen für Elektromobilität.

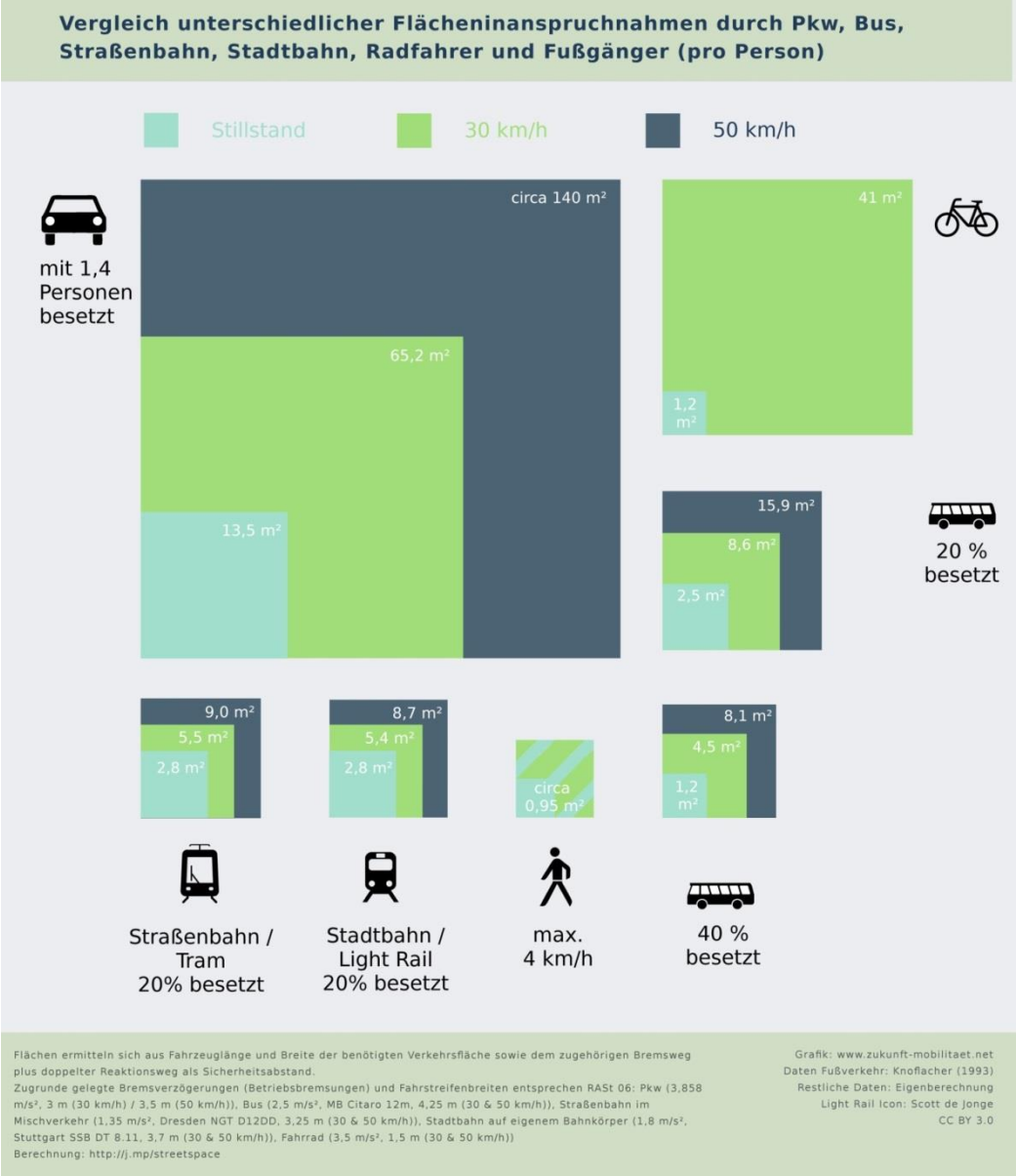


Abbildung 4 Flächenbedarfe pro Person und Verkehrsmittel[3]

Fazit:
Wermsdorf ist relativ gut an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Ein regionales Defizit hinsichtlich der Anbindung des Verflechtungsraums an die grundzentralen Funktionen besteht nicht.
Innerörtlich bestehen vor allem im Bereich alternativer Mobilitätsformen noch Entwicklungspotentiale (Radverkehr, Elektromobilität).

[3] Quelle: Zukunft Mobilität (http://www.zukunft-mobilitaet.net)

2.3 Demographie

Die Gemeinde Wermsdorf hat gegenwärtig 5.296 Einwohner[4]. Laut Prognose wird die Bevölkerung weiter abnehmen und die Einwohnerzahl im Jahr 2030 zwischen 4.675 und 4.457 liegen. Das entspricht einem weiteren Rückgang von 11,7 % bzw. 15,8 %. Variante 1 (obere Variante) der Vorausberechnung berücksichtigt die hohen Zuwanderungszahlen nach Deutschland in den Jahren 2014/2015 und geht daher von einer kurzfristigen Stabilisierung der Einwohnerzahl durch eben jenen Wanderungstrend aus. Der demographisch bedingte Rückgang der Bevölkerung (höhere Sterbezahlen als Geburtenzahlen) wird nur um einige Jahre verschoben. Da Wermsdorf kaum an den globalen Wanderungsbewegungen partizipiert, ist Variante 2 als realistischere Entwicklung anzunehmen. Gegenüber der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose ist ein positiver Trend wahrnehmbar. Die geänderten Wanderungs- und Wachstumsmuster in der Metropolregion Leipzig könnten ggf. auch auf die Peripherie ausstrahlen und zumindest einen weiteren Einwohnerverlust verringern.

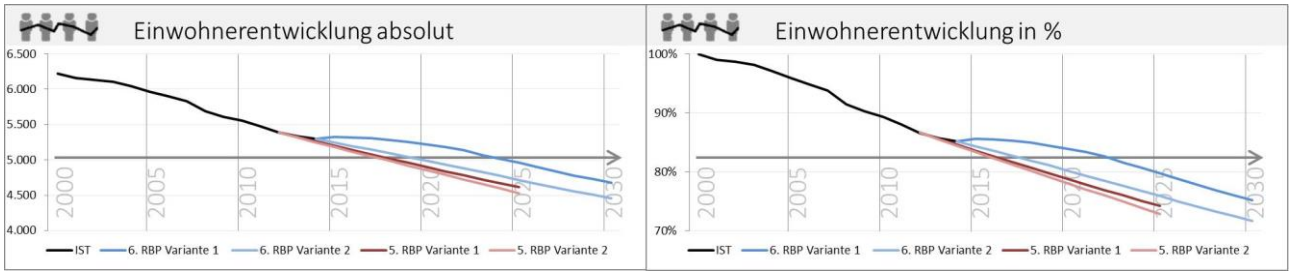


Abbildung 5 Einwohnerzahl nach 6. regionalisierter Bevölkerungsprognose[5]

Die Anzahl der Bewohner unter 65 Jahre wird sich bis 2030 deutlich reduzieren. Demgegenüber steigt die Zahl der älteren Bevölkerung stark an. Diese macht zum Stand 2014 23,8 % der Bevölkerung aus, bis 2030 wird dieser Wert auf fast 38 % steigen. Das Durchschnittsalter steigt von aktuell 47,3 Jahre auf 52,3 Jahre.

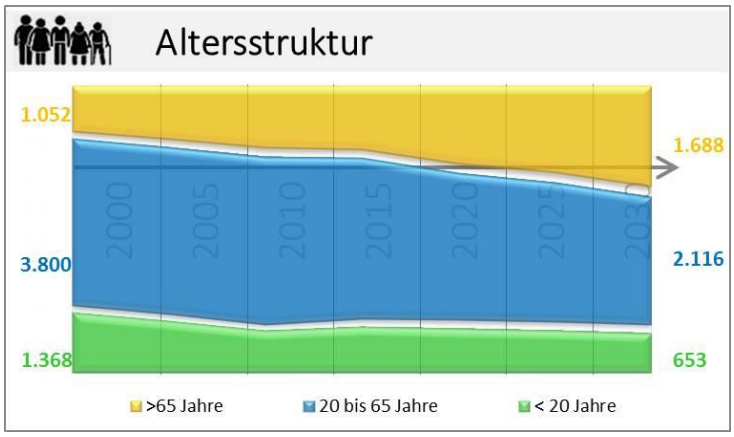


Abbildung 6 Altersstruktur nach Variante 2 der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose[5]

Verglichen mit den Nachbargemeinden weist Wermsdorf einen geringeren Altersdurchschnitt auf (Dahlen: 49,2; Mügeln: 48,8; Oschatz: 48,9)[4].

[4] Quelle: 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Freistaat Sachsen, statistisches Landesamt Sachsen (Wert 2014)
[5] Quelle: 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Freistaat Sachsen, statistisches Landesamt Sachsen

2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

Die Annahmen für die Bevölkerungsprognose sind im ländlichen Raum weniger mit Unsicherheiten aus Sondereffekten behaftet. Wahrnehmbare Trendbrüche wie Reurbanisierung oder Strukturwandel des Immobilienmarktes spiegeln sich nur schwach in den Berechnungen wider, haben jedoch auch nur unwesentlichen Einfluss auf Tendenzen in der Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum.

Generell ist dieser geprägt vom Trend der Abwanderung in größere Städte. Wermsdorf war in der Vergangenheit nicht als Suburbanisierungsziel zu werten. Dennoch ist gegenwärtig ein Zuzug junger Familien wahrnehmbar. Dieser ist noch nicht statistisch ausgewertet wurden, ist aber im Rahmen Kitaanmeldungen, Nachfragen nach Bauplätzen usw. festgestellt worden. Es empfiehlt sich im Rahmen der Evaluierung bei erfolgter Programmaufnahme eine differenzierte Bevölkerungsanalyse und Prognose nach Ortsteilen und Teilräumen durchzuführen.

Die Siedlungsentwicklung muss Prioritäten für Gebiete mit kurzen Wegen und hohen Wohnqualitäten setzen. Räumlich sind die Bemühungen in zu definierenden Siedlungskernen zu bündeln. Als besondere Zielgruppen sind hier die jungen Familien und ältere Menschen zu berücksichtigen und deren spezifische Wohn- und Lebensansprüche in die Planungen zu integrieren. Ein entsprechendes bedarfsgerechtes Angebot an Bauflächen in B-Plangebieten ist vorzuhalten.

2.4 Zusammenfassung Problembewertung

	+ positiv	– negativ
intern	**Stärken (Strenghts)** • Jagdschloss (touristisches Potential) • Schloss Hubertusburg (touristisches Potential) • gute Anbindung Plus-Bus-Netz und S-Bahnanbindung Dahlen • gute Infrastrukturausstattung der Daseinsvorsorge im Kernort (Grundschule, Oberschule, Kita, Ärzte, Bauhof…)	**Schwächen (Weaknesses)** • Ladenleerstand im zentralen Versorgungsbereich • kein gestalteter Bereich für Marktangebote • Daseinsvorsorgeeinrichtungen sanierungsbedürftig
extern	**Chancen (Opportunities)** • stärkerer Trend zu Nachfrage nach zentral gelegenen Wohnflächen • Verlangsamung Bevölkerungsrückgang durch Wachstum Metropolregion Leipzig • ländlicher Tourismus	**Risiken (Threats)** • weitere Marginalisierung Handelsfunktion • deutlicher Bevölkerungsrückgang in Ortsteilen • steigende energetische Anforderungen an Neubau und Sanierungen (Erhöhung Baukosten)

Der Kernort Wermsdorf weist sichtbare Stärken auf, die es ermöglichen in angemessener Weise auf die sich bietenden Chancen und drohenden Risiken zu reagieren.

Die interessante Siedlungsstruktur des Kernortes mit zwei wunderbaren Schlossanlagen und weiteren herausragenden historischen Gebäuden stellt ein absolutes Allein-

2 Allgemeine Stadt- und Quartiersanalyse

stellungsmerkmal in der Region dar. Wermsdorf kann diesbezüglich durchaus auch mit größeren Orten mithalten. Auch der Schulstandort mit Grund- und Oberschule, zentral in der historischen Innenstadt gelegen, ist sehr förderlich für die Stärkung der Identifikation der Bevölkerung mit dem Ortszentrum als Lebensmittelpunkt.

Es sind aber auch eine Reihe von Schwächen zu verzeichnen, die noch abgestellt werden müssen. Die Anbindung an den Landschaftsraum insbesondere durch ein ausgeprägtes Radwegenetz in die Ortsteile fehlt noch. Der beginnende Leerstand in den Hauptgeschäftsstraßen könnte den Handelsplatz gegenüber tangential gelegenen Discounterstandorten an den Rand der Bedeutungslosigkeit bringen. Dem ist unbedingt entgegenzuwirken.

Die Gemeinde Wermsdorf kann nicht alle Entwicklungen selbst kontrollieren. Die Bevölkerungsbewegungen, welche sich auf die Oberzentren ausrichten beispielsweise oder die Angebote, die ggf. in der Hubertusburg etabliert werden. Die Gemeinde muss diesbezüglich günstige Rahmenbedingungen schaffen um Träger anderer Investitionsentscheidungen die Wahl für den Standort Wermsdorf zu erleichtern.

3 Einordnung in die Regionalplanung

3.1 Ausgangssituation

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 am 31.08.2013 sind die Regionalen Planungsverbände angehalten, ihre Regionalpläne binnen vier Jahre an dessen Ziele und Grundsätze anzupassen. Für die Fortschreibung des Regionalplans Westsachsen 2008 erfolgte hierzu in der Sitzung der Verbandsversammlung am 19.12.2013 der Aufstellungsbeschluss. Zum 29.05.2015 ging die Rohfassung in das Beteiligungsverfahren in dem bis zum 02.10.2015 Stellung genommen werden konnte.

Der geplante Bearbeitungsprozess überschneidet sich mit dem Bearbeitungszeitraum des vorliegenden SEKo. Erste Informationen zum Erarbeitungsprozess des neuen Regionalplans werden in der folgenden Analyse berücksichtigt. Vor allem die Rollenverteilung hinsichtlich grundzentraler Funktionen ist in der Planungsregion Westsachsen von besonderem Interesse. Außerdem werden die Erkenntnisse der raumstrukturellen Analyse zu freiwilligen Gemeindezusammenschlüssen aus dem Jahr 2012 herangezogen.

Ausblick:
Nach Vorliegen eines neuen beschlossenen Regionalplans bestünde die Möglichkeit die gesamtgemeindliche Entwicklungsstrategie fortzuschreiben und neue regionalplanerische Entwicklungen und Erkenntnisse in die gemeindlichen Leitbilder zu integrieren.

3 Einordnung in die Regionalplanung

3.2 Landesplanerische Zielvorgaben – Landesentwicklungsplan/ Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan (LEP) wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der im Rahmen von Gemeindezusammenschlüssen zunehmenden Gemeindegrößen und der damit verbundenen Zunahme von Ortsteilen der Bedarf zur Konzentration der zentralörtlichen Funktionen in Versorgungs- und Siedlungskernen besteht. Dies entspricht im Wesentlichen einem Konzentrationsgebot zentraler Einrichtungen und Versorgungsfunktionen (Handel/Dienstleistungen), damit die Versorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung zu den Wohnstandorten in akzeptabler Qualität gewährleistet bleibt.

Abbildung 7 vorgeschlagene grundzentrale Zentren[6]

Mit der Fortschreibung des Regionalplans wird die Einstufung der Gemeinde Wermsdorf als grundzentraler Verbund mit der Nachbargemeinde Mügeln geprüft. Durch Mügeln und Wermsdorf wurde mit Oschatz eine Rahmenkooperationsvereinbarung zur Zusammenarbeit abgeschlossen. In diesem Kontext wäre zu prüfen, ob durch Ausbau der bestehenden Kooperation von Mügeln und Wermsdorf die Entwicklung eines grundzentralen Verbundes sinnvoll wäre, der in enger Abstimmung mit Oschatz die grundzentrale Versorgung sichert.[7]

Dieses Szenario wird naturgemäß von der Gemeinde unterstützt und die eigene Entwicklung daran ausgerichtet. Die notwendigen Kooperationen zur engen Abstimmung im Mittelbereich Oschatz wurden in der Vergangenheit etabliert und könnten weiter verstetigt werden (z.B. Stadt-Umland-Konzept, Etablierung von Zweckverbänden o.ä.).

Die Zuordnung von grundzentralen Funktionen hinsichtlich einer flächendeckenden Versorgung der Einwohner mit den Grundfunktionen des täglichen Lebens (Einkauf,

6 Quelle: Expertise zur Evaluierung und zur Ausweisung von Grundzentren im Zuge der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans Westsachsen 2008 (Endbericht Oktober 2016)

7 Quelle: Expertise zur Evaluierung und zur Ausweisung von Grundzentren im Zuge der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans Westsachsen 2008 (Endbericht Oktober 2016)

3 Einordnung in die Regionalplanung

Dienstleistungen, Bildung, Verwaltung, Kultur und Freizeit) stellt einen wichtigen Entwicklungsbaustein für Wermsdorf dar. Vor dem Hintergrund abnehmender Bevölkerungszahlen und sich dadurch verteuernder öffentlicher Infrastrukturen bzw. Versorgungseinrichtungen kommt der Konzentration und der konsequenten Anpassung an demographische und energetische Erfordernisse der zentralörtlichen Einrichtungen eine wichtige Bedeutung zu.

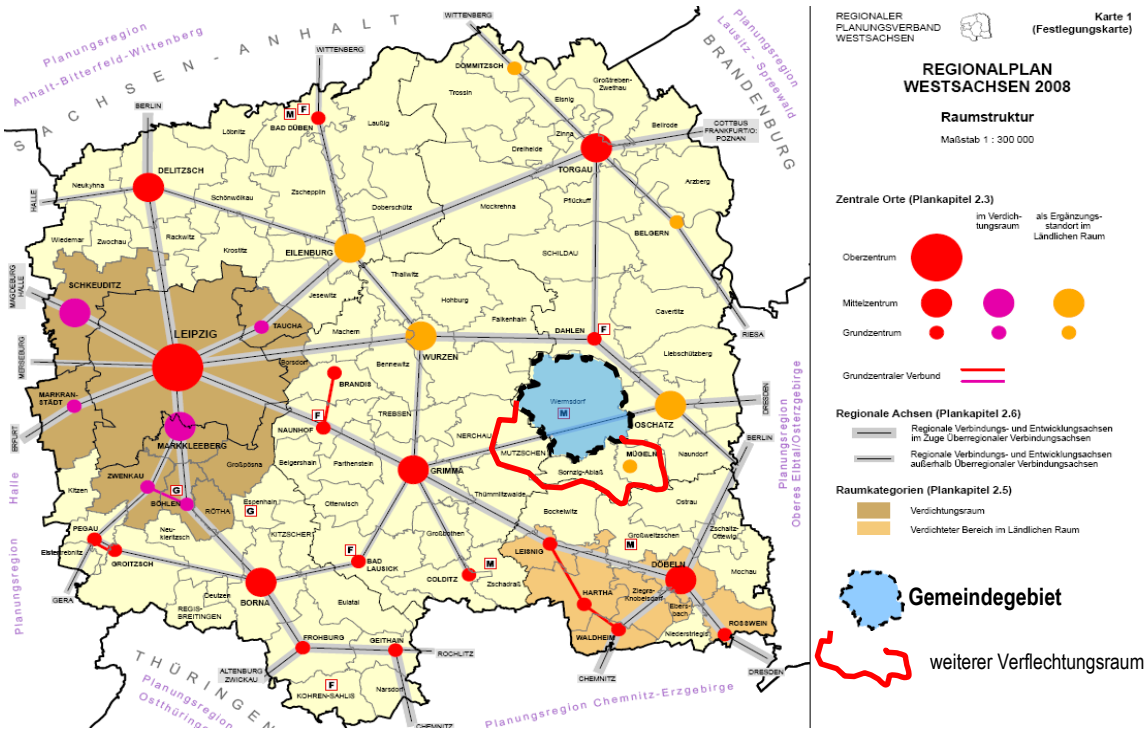


Abbildung 8 Raumstruktur und Verflechtungsbereich der Gemeinde Wermsdorf[8]

Die Gemeinde Wermsdorf ist im Regionalplan für Westsachsen aus dem Jahr 2008 nicht mit zentralörtlicher Funktion gekennzeichnet, weist jedoch die Sonderfunktion medizinische Versorgung auf. Dies ist begründet mit dem Standort des Fachkrankenhauses Hubertusburg. Gemäß der Bekanntmachung des SMWA nach § 3 Abs. 5 SächsKurG vom 09.02.2006 gehört Wermsdorf zu den staatlich anerkannten Erholungsorten. Die Präqualifizierung wurde in 2016 bestätigt. Diese Einstufung ist zurückzuführen auf Nähe zum ca. 13.000 ha großen Wald- und Landschaftsschutzgebiet Wermsdorfer Forst. Dieser ist als großflächig unzerschnittener störungsarmer Ruheraum und für die Entwicklung der landschaftlichen Voraussetzung für Erholung von Bedeutung.

In Auswertung aller aktuell bestehenden Verknüpfungen lässt sich eine ungefähre Verflechtung der Gemeinde Wermsdorf entsprechend der Karte aufzeigen. Neben den bereits angesprochen verwaltungstechnischen Verbindungen existieren weitere Verflechtungen in die umliegenden Gemeinden. Weiterhin sind Verknüpfungen zwischen Wermsdorf und den Nachbargemeinden in den Bereichen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, Kirchengemeinden und gemeinsame touristische Anliegen (Ausbau Radverkehr etc.) vorhanden.

Im Rahmen der Untersuchungen zur „Raumstrukturellen Analyse“ von 2012 werden auch Optionen zu möglichen Gemeindezusammenschlüssen diskutiert. Grundsätzlich werden die Optionen der Gemeinde Wermsdorf (Wermsdorf + Dahlen, Wermsdorf +

[8] Quelle: Regionalplan Westsachsen 2008

3 Einordnung in die Regionalplanung

Mügeln) sämtlich nur als bedingt geeignet eingeschätzt, so dass eine Empfehlung zu einer Ausnahmeregelung hinsichtlich der Mindesteinwohnerzahl von Gemeinden im Freistaat Sachsen ausgesprochen wird.

3.3 Lage und Erreichbarkeit

Der Kernort Wermsdorf ist von drei Seiten vom Wermsdorfer Forst umgeben, der sowohl in der Gemeinde selbst eine Zäsur zu den nördlichen und östlichen Ortsteilen (Altgemeinden Luppa und Collm) als auch zu den Städten Oschatz, Dahlen und Wurzen darstellt. Der Ortsteil Wermsdorf liegt dennoch zentral im Gemeindegebiet. Die Einschränkung der Erreichbarkeit aus den Ortsteilen auf Grund der natürlichen Barrieren (Wermsdorfer Forst, Wermsdorfer Teiche) ist aufgrund guter verkehrlicher Anbindung (B 6, S 24, S 38) lediglich marginal. Alle Ortsteile sind per PKW in weniger als 10 min erreichbar.

Linie 630 Grimma – Wermsdorf (stdl.)
Linie 801 Oschatz – Wermsdorf (stdl.)
Linie 804 Mügeln – Wermsdorf (7xtgl.)
Linie 816 Mügeln – Wermsdorf (4xtgl.)
Linie 817 Dahlen- Wermsdorf (6xtgl.)

Abbildung 9 Nahverkehr im Verflechtungsbereich der Gemeinde Wermsdorf

Der Ortsteil Wermsdorf ist durch 5 Buslinien (4x Bus 1x PlusBus) mit den übrigen Ortsteilen der Gemeinde und den Mittelzentren Grimma und Oschatz sowie den Grundzentren Dahlen und Mügeln verbunden. Der Ortskern übernimmt damit eine Umsteigefunktion für Verbindungen zwischen den genannten Orten. Die angegebenen Verbindungen beziehen sich auf wochentags während der Schulzeit. Einige Verbindungen entfallen in Ferienzeiten.

3.4 Arbeitsplatzzentralität

Der Hauptarbeitsort für die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Gemeinde Wermsdorf ist die Gemeinde selbst. Aus der Gemeinde Wermsdorf pendelten insgesamt 1.593 Beschäftigte in andere Gemeinden, davon 403 in die Stadt Oschatz. Das entspricht mit einem Anteil von 25,3 % dem stärksten Auspendlerstrom aus der Gemeinde Wermsdorf.

3 Einordnung in die Regionalplanung

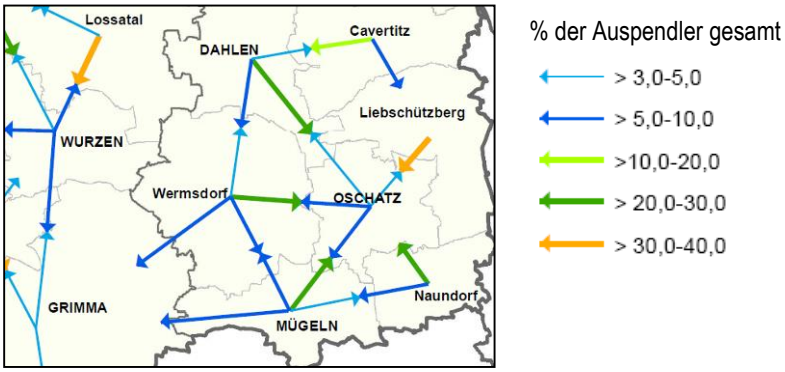


Abbildung 10 Arbeitsplatzpendler im Verflechtungsraum der Gemeinde Wermsdorf[9]

Die Auswertung der Arbeitsplatzverflechtung zeigt, dass eigentlich keine Verbindungen zu den Gemeinden Wurzen und Lossatal bestehen. Die wesentliche Bedeutung stellt Wermsdorf im Vergleich mit den Gemeinden Mügeln, Dahlen, Oschatz und Grimma dar. Die Gemeinde Wermsdorf ist hier jeweils Destination und Ausgangsort von Pendlerbewegungen. Es kann dementsprechend eine für die Gemeindegröße nennenswerte Arbeitsplatzzentralität vorgewiesen werden.

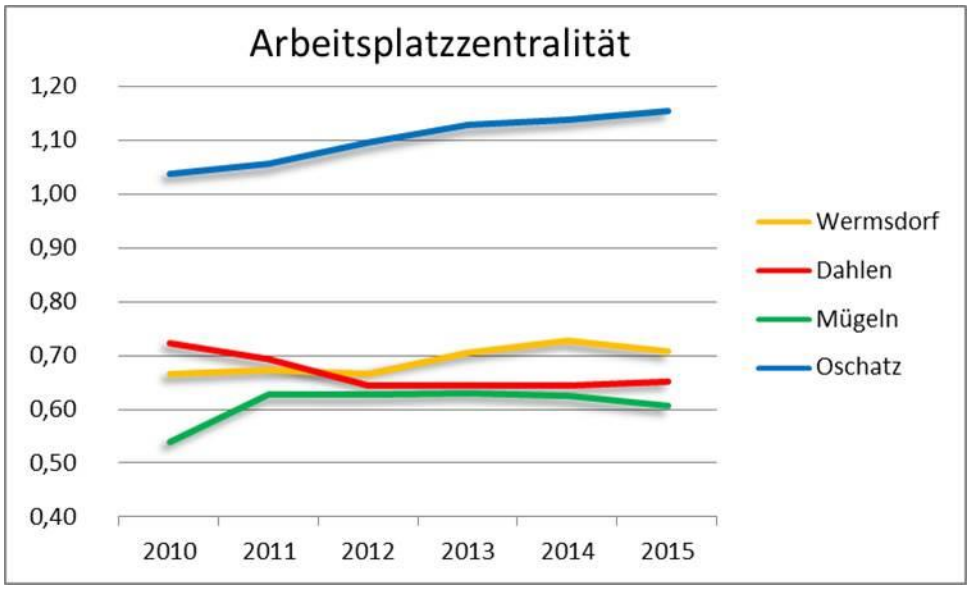


Abbildung 11 Arbeitsplatzzentralität Vergleich Mittelbereich Oschatz

Wermsdorf liegt beim Vergleich der Arbeitsplatzzentralität im Mittelbereich Oschatz auf Rang 2. Die Gemeinde konnte in der jüngeren Vergangenheit auch an Bedeutung als Arbeitsplatzstandort gewinnen, während die Nachbargemeinden stagnierten oder Verluste zu verzeichnen hatten.

3.5 Bildung

Eine quantitativ und qualitativ gut ausgebaute Schullandschaft ist ein wichtiger Wohnstandortfaktor für junge Familien mit Kindern. Daher widmet sich auch das Netzwerk Ländlicher Raum den Themen Schulnetzplanung, Trägerschaft, freie Schulen und Schülerverkehr.

[9] Quelle: Raumstrukturelle Analyse zu freiwilligen Gemeindezusammenschlüssen 2012

3 Einordnung in die Regionalplanung

Grundschulen sollen in allen zentralen Orten sowie darüber hinaus, bei Bedarf, auch in weiteren Gemeinden vorhanden sein. Oberschulen und Gymnasien sind vorrangig in Mittel- und Oberzentren einzuordnen sowie bei tragfähigen Einzugsbereich in Grundzentren und Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion „Bildung“. Grund- und Mittelschule für die Gemeinde Wermsdorf befinden sich in der Gemeinde selbst. Die Gymnasiasten besuchen das Gymnasium in Oschatz.

3.6 Funktionen im Ortskern Wermsdorf

In Wermsdorf bestehen bereits zahlreiche Funktionen der Daseinsvorsorge, die im Wesentlichen das Gemeindegebiet versorgen. Es bestehen Verflechtungen mit den Nachbargemeinden Mügeln hinsichtlich einer Versorgungsfunktion von bestimmten Angeboten. Überörtliche und überregionale Bedeutung haben das Fachkrankenhaus sowie die kulturellen Stätten Altes Jagdschloss und Hubertusburg.

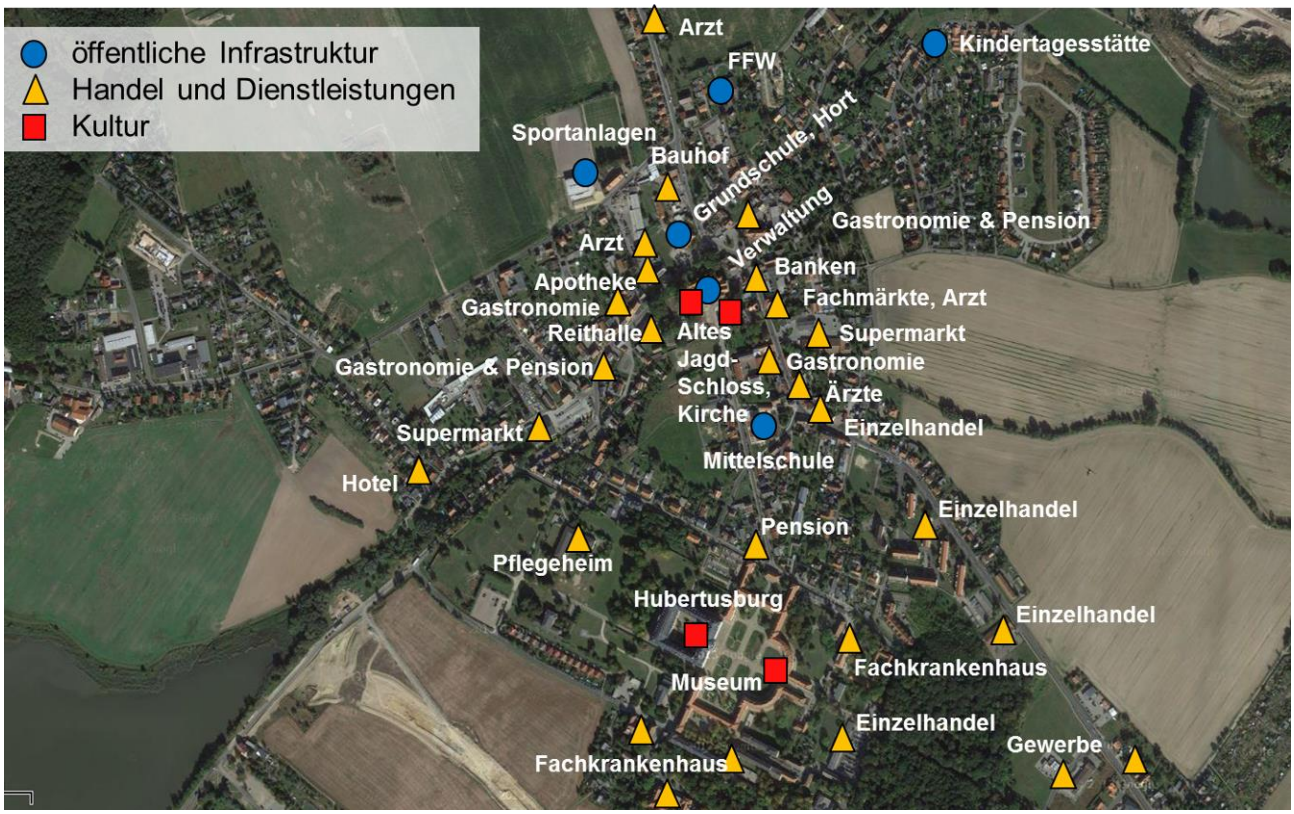


Abbildung 12 Ist-Situation Versorgungszentrum Wermsdorf[10]

Die Gemeinde besteht in Folge vergangener Zusammenschlüsse nunmehr aus 11 Ortsteilen und einer Fläche von 104 km². Damit gehört sie zu den sechs Gemeinden mit mehr als 100 km² Fläche in der Planungsregion Westsachsen (Grimma, Mockrehna, Lossatal, Frohburg, Wermsdorf, Laußig).

Der Ortskern Wermsdorf verfügt über ein vielfältiges Angebot wesentlicher Grundfunktionen der Daseinsvorsorge. Neben der öffentlichen Infrastruktur (Verwaltung, Schulen, Feuerwehr), den Lebensmittelanbietern (Supermarkt, Discounter, Bäcker, Fleischerei) bietet der Ortskern weitere Möglichkeiten für die Befriedigung mittel- und langfristiger Bedarfe:

[10] Quelle: Liniennetzplan MDV Stand 2012

- Haushaltswarenhandel
- Baumarkt
- Schuhgeschäft
- Textilgeschäft
- Fachgeschäft für Angelbedarf
- Fachgeschäft für Elektromaterial
- Blumenhaus

sowie grundlegende Dienstleistungsangebote des Lebensalltags:

- 2 Friseurgeschäfte
- Postagentur
- Reisebüro

Des Weiteren befinden sich in der Ortslage Wermsdorf neben dem Fachkrankenhaus mehrere Allgemeinmediziner und Zahnärzte sowie eine Apotheke. Damit ist der Ortskern auch in medizinischen Belangen erster Anlaufpunkt für die Bewohner der Gemeinde.

Ein wesentlicher Problempunkt ist die nicht den aktuellen Anforderungen entsprechende Ausstattung/Architektur der öffentlichen Gebäude und teilweise der privaten Versorgungsangebote. Barrierefreiheit ist auf Grund der historischen Bausubstanz nicht gegeben, was dazu führt, dass große Teile der Bevölkerung die vorhandenen Angebote nicht nutzen können. Als wichtigstes Beispiel sei der Verwaltungssitz im Alten Jagdschloss angeführt. Dort bestehen ausschließlich mittelalterliche Treppen und Zugänge, so dass bewegungseingeschränkte Personen keinen Zugang zu den Dienstleistungen der Gemeinde haben. Diesen Missstand gilt es unbedingt zu beseitigen.

Darüber hinaus muss für einen nachhaltig wirtschaftlichen Betrieb auch der Energieverbrauch der öffentlichen Gebäude näher untersucht werden. Vor dem Hintergrund der Preisentwicklung am Energiemarkt ist dies ein wesentlicher Parameter der zukünftigen Bereitstellung von öffentlichen Funktionen.

3.7 Zusammenfassende Einordnung

Wermsdorf übernimmt mit den bestehenden Angeboten und Einrichtungen grundzentrale Funktionen und stellt damit auch in Teilbereichen ein Angebot für benachbarte Gemeinden zur Verfügung. Die beschriebenen Angebote der Daseinsvorsorge und Grundversorgung liegen zum Großteil innerhalb eines Umkreises von 500 m um den Verwaltungssitz im Alten Jagdschloss und sind gut über den öffentlichen Nahverkehr aus dem Gemeindegebiet und aus Ortslagen der Nachbargemeinden erreichbar. Wermsdorf erfüllt somit die meisten planerischen Anforderungen hinsichtlich der nachzuweisenden Infrastruktur für seine Bewohner.

Die Ortslage Wermsdorf ist als grundzentraler Verbund mit der Nachbargemeinde Mügeln vorgeschlagen. Durch die weitere Qualifizierung als Versorgungspunkt für die Daseinsvorsorge und Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs würde die dezentrale Siedlungsstruktur des ländlichen Raums funktional gestärkt. Die Ortslage Werms-

3 Einordnung in die Regionalplanung

dorf wurde im Hinblick auf die Flächengröße der Gemeinde aus Gesichtspunkten der Erreichbarkeit und der bereits bestehenden Infrastruktur identifiziert.[11]

Neben den bestehenden Angeboten besteht durch die beiden Premiumimmobilien Hubertusburg und Jagdschloss ein gewisses Potential zusätzliche Infrastruktureinrichtungen oder neuen Funktionen im sozialen oder kulturellen Bereich anzusiedeln. Aus verschiedenen Richtungen (Bürger, Vereine, Verwaltung, Politik) wird gegenwärtig an neuen Ideen gearbeitet um diese beiden Häuser angemessen in Wert und in Szene zu setzen. Erste Gedanken enthalten die Nutzung als Museum und oder als Tagungszentrum. Eine zukünftige Aufgabe für Citymanagement und Stadtmarketing könnte in der proaktiven Begleitung dieser Vorhaben bestehen. Für das Schloss Hubertusburg sind sicherlich auch zusätzliche medizinische Funktionen (z.B. REHA) denkbar und sollten geprüft werden.

Die Gemeinde Wermsdorf ist eine relativ große Flächengemeinde, die gemeinsam mit Mügeln einen Nahbereich im Verflechtungsraum des Mittelzentrums Oschatz darstellt. Diesbezüglich wird kein kurzfristiger Handlungsbedarf für eine Fusion gesehen, da die angestrebte Mindesteinwohnerzahl für Gemeinden im Ländlichen Raum („Grundsätze für freiwillige Zusammenschlüsse von Gemeinden im Freistaat Sachsen“) nur leicht unterschritten wird. Aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung und der besonderen Gemeindefunktion Medizinische Versorgung wäre für die Gemeinde Wermsdorf eine Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung für die angestrebte Mindesteinwohnerzahl zu begründen.[12]

Im Entwurf des Landesentwicklungsplans wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der im Rahmen von Gemeindezusammenschlüssen zunehmenden Gemeindegrößen und der damit verbundenen Zunahme von Ortsteilen der Bedarf zur Konzentration der zentralörtlichen Funktionen in Versorgungs- und Siedlungskernen auch in Gemeinden ohne grundzentrale Funktion besteht. Dies entspricht im Wesentlichen einem Konzentrationsgebot zentraler Einrichtungen, damit die Versorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung zu den Wohnstandorten in akzeptabler Qualität gewährleistet bleibt.

[11] Vgl. Ziel 2.5.9 LEP 2003
[12] vgl. Raumstrukturelle Analyse zu freiwilligen Gemeindezusammenschlüssen

4 Funktionale Entwicklung

4.1 Entwicklung der Daseinsvorsorge in Wermsdorf, Abstimmung mit den Ortschaften

Die Gemeinde Wermsdorf gliederte im Jahr 1994 die ehemals selbstständige Gemeinde Mahlis, im Jahr 1995 die Gemeinden Liptitz und Collm sowie im Jahr 1999 die Gemeinde Luppa ein. Als Einheitsgemeinde mit umfassender Verwaltungskompetenz hat die Gemeinde Wermsdorf einzelne Verwaltungsaufgaben (Schiedsstelle) an die Stadt Oschatz übertragen. In den Bereichen Personenstands und Meldewesen arbeiten die Städte Dahlen, Mügeln und die Gemeinde Wermsdorf vertretungsweise zusammen.

Tabelle 1 Gebietsveränderungen Gemeinde Wermsdorf

Ehemalige Gemeinde	Datum	
Mahlis	1994	Eingemeindung nach Wermsdorf
Liptitz	1995	Eingemeindung nach Wermsdorf
Collm	1995	Eingemeindung nach Wermsdorf
Luppa	1999	Eingemeindung nach Wermsdorf

Die ehemals eigenständigen Gemeinden verfügten anfangs über eigene Einrichtungen der Daseinsvorsorge, eigene kulturelle Angebote sowie eigene Versorgungsmöglichkeiten. Im Zuge der Gebietszusammenschlüsse und nachfolgend auf Grund des demografischen Wandels musste die Daseinsvorsorge, um wirtschaftlich weiterbetrieben werden zu können, einer Umstrukturierung unterzogen werden. Kulturelle und Versorgungseinrichtungen durchliefen Konsolidierungsprozesse die dazu führten, dass das Angebot sich aktuell auf wenige Ortschaften konzentriert. Die größte Konzentration von Versorgungsangeboten findet sich gegenwärtig im Ortskern Wermsdorf. Dies ist auf die aktiven Bemühungen zurückzuführen die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung sicherzustellen.

Aktive Bemühung bedeutet in diesem Zusammenhang die intensive Auseinandersetzung mit Ortschaftsräten, dem Landkreis und Trägern öffentlicher Belange. Die Gemeinde Wermsdorf und deren Vorgängergemeinden Mahlis, Liptitz, Collm und Luppa haben sich aufgrund der Gemeindegröße und der Anzahl der Ortsteile bewusst für eine Ortschaftsverfassung entschieden. Die Belange der jeweiligen vom Verwaltungshandeln betroffenen Ortslagen wurden und werden somit aktiv in die politische Entscheidungsfindung einbezogen. Gemeinsam mit den Ortschaftsräten, die bei Sitzungen des Gemeinderates hinzugezogen werden und sich aktiv einbringen, konnte die konsequente aber für die Bewohner verträgliche Zentralisierung von Einrichtungen und deren wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet werden.

Die Standortsicherheit einzelner privater Anbieter (Lebensmittel, Apotheke, Arzt…) im Ortskern konnte auch nur gewährleistet werden durch die Aufgabe von Mitbewerbern an peripheren Standorten. Die Gemeinde bemüht sich intensiv im Sinne lokaler Wirtschaftsförderung Voraussetzungen für den Fortbestand der Nahversorgung in der gegenwärtigen Angebotskonstellation zu erhalten und zu schaffen (Erschließung, Aufenthaltsqualität, Angebotsbündelung mit öffentlichen Einrichtungen). Hierfür wird der zentrale Versorgungsbereich im Ortskern Wermsdorf als der Standort mit den besten Voraussetzungen angesehen und vermarktet.

In der Vergangenheit bestanden auch in den Ortsteilen umfangreichere Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote, welche in der jüngeren Vergangenheit schließen

4 Funktionale Entwicklung

mussten. Nachfolgend wird ein chronologischer Überblick über die Zentralisierung von Versorgungsangeboten gegeben.

Nahversorgung/Lebensmittel:

– Schließung Getränkehandel (Luppa)	1995
– Schließung Lebensmittelhändler (Mahlis)	17.02.2013

⇒ *Supermarkt und Discounter im Siedlungskern Wermsdorf als Ersatzanbieter*

Dienstleistungen

– Schließung Friseurgeschäft (Luppa)	2007
– Schließung Friseur (Mahlis)	01.07.2011
– Schließung Kosmetik (Mahlis)	01.03.2013

⇒ *zwei Friseurgeschäfte im Siedlungskern Wermsdorf stellen ein adäquates Angebot sicher*

Gastronomie

– Schließung von zwei Gaststätten (Calbitz)	ca. 1992/1994
– Schließung Gaststätte (Liptitz)	07.01.2010
– Schließung Gaststätte (Luppa)	31.12.2010
– Schließung Gaststätte (Malkwitz)	31.10.2012
– Schließung Gaststätte (Mahlis)	2015
– Schließung Gaststätte (Collm)	2015

⇒ *verschiedene Gastronomische Angebote in der Ortslage Wermsdorf und in anderen Ortsteilen*

Medizinische Versorgung

– Schließung Außenstelle Allgemeinärztlichen Praxis (Luppa)	ca. 2008
– Allgemeinärztliche Praxis (Calbitz)	ca. 2012

⇒ *mehrere Allgemeinmediziner und zwei Zahnärzte im Siedlungskern Wermsdorf stellen medizinische Grundversorgung sicher*

mittel- bis langfristiger Bedarf

– Schließung Blumenfachgeschäft (Luppa)	31.12.2010
– Schließung An- und Verkauf (Gröppendorf)	25.01.2013
– Schließung des Landwarenhauses (Calbitz)	ca. 1993 / 1994

⇒ *verschiedene Angebote im Ortsteil Wermsdorf*

In allen Ortsteilen gab es Anfang der 90er Jahre Verkaufsstellen für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs. Auch Kleinsthandwerksbetriebe sind in Folge des strukturellen Wandels geschlossen worden.

4 Funktionale Entwicklung

Konsolidierung Infrastruktur in Wermsdorf (Ortskern)

Auch im Siedlungskern waren die Infrastruktur und das Nahversorgungsangebot Anpassungen unterworfen. Die Gemeinde nutzte dies für städtebauliche Anpassungsmaßnahmen:

Tabelle 2 städtebauliche Anpassung infolge Reduzierung Infrastruktur

Rückbauobjekt	Nachnutzung
ehemalige Sparkasse	Parkfläche
ehemaliges Kino	Grünfläche
ehemaliges Forstamt	Bedarfsfläche Neubau Grundschule Wermsdorf
Nebengebäude Altes Jagdschloss	Erweiterung Schlosspark
Gaststätte Goldener Strauß	Neubau Seniorenheim
Villa Gewerbestandort Nah & Frisch	Parkplätze für Einkaufsmarkt
drei Wohngebäuden	Grünflächen

Die Gemeinde verfolgte mit den Anpassungsmaßnahmen stets das Ziel den Ortskern für zukünftige Anforderungen zu stärken (Neubauflächen) und den öffentlichen Raum zu ergänzen und zu qualifizieren. Weitere Rückbaumaßnahmen von Infrastruktur sind gegenwärtig nicht vorgesehen und auch nicht notwendig.

4 Funktionale Entwicklung

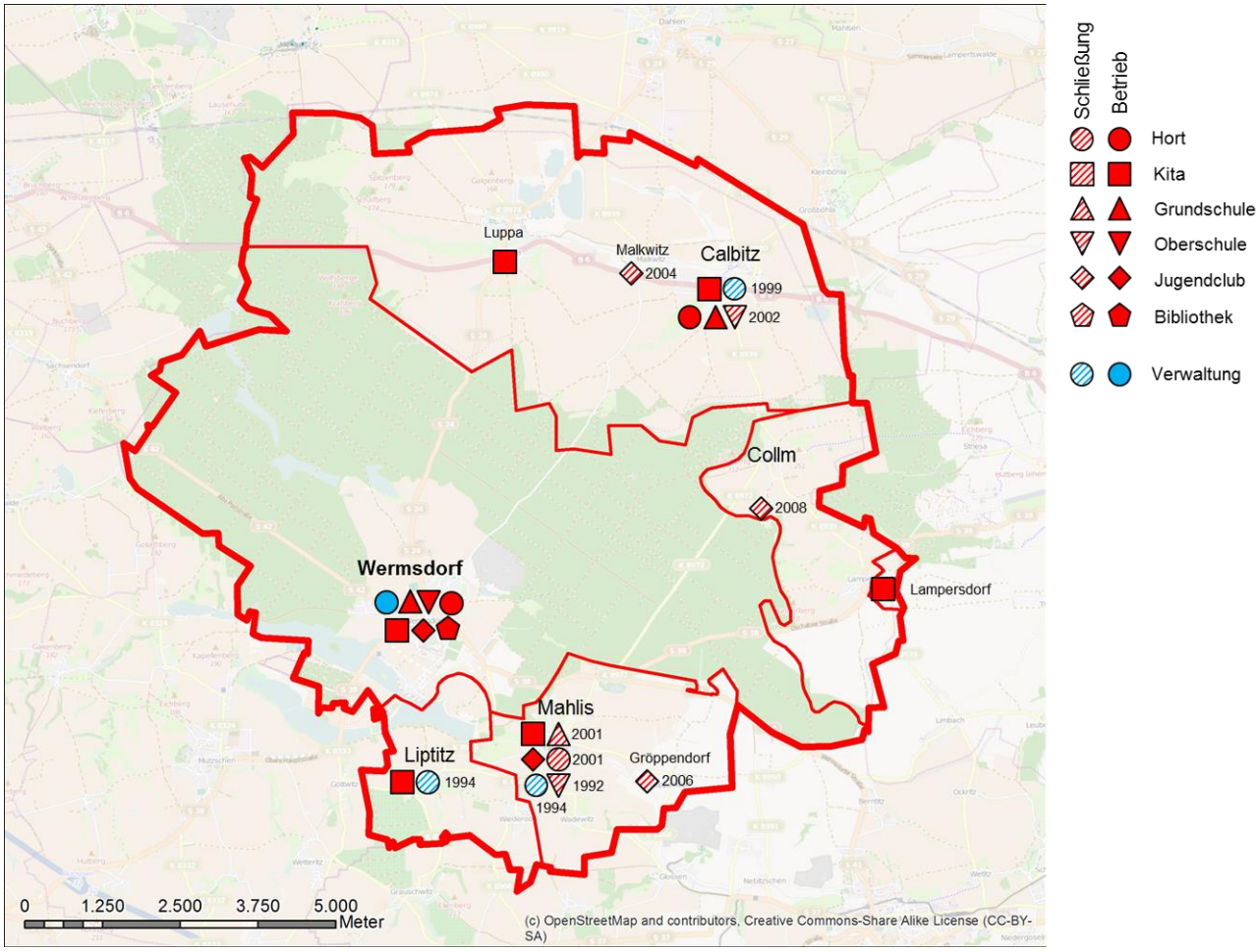


Abbildung 13 Zusammenlegung und Aufgabe von Standorten der Daseinsvorsorge in Zusammenhang mit der Anpassung der Gebietsstruktur

Auf dem Gebiet der Gemeinde Wermsdorf bestanden vor den Zusammenschlüssen 6 Schulen mit teilweise angeschlossenem Hort. Nach der Zentralisierung der Daseinsvorsorge bestehen heute eine Grundschule und eine Oberschule im Siedlungskern Wermsdorf und eine Grundschule im Ortsteil Calbitz. Hortangebote gibt es ebenfalls an beiden Orten. Naturgemäß wurden verschiedene Standorte von Verwaltungseinrichtungen im Rahmen der vergangenen Eingemeindungen/ Gemeindezusammenschlüsse aufgelöst.

Die Grundsätze bei der Abwägung der Organisation der Angebote waren dabei:

- zumutbare Entfernung zu den Ortschaften (Erreichbarkeit Bevölkerung)
- wirtschaftlicher nachhaltiger Betrieb der Einrichtungen
- Synergieeffekte mit komplementären Angeboten

Die Abstimmungen über Aufgabe/Verlagerung von Einrichtungen wurden stets in den politischen Gremien (Gemeinderäte, Ortschaftsräte) geführt. Die Bewertung der Schulstandorte erfolgte durch das Sächsische Kultusministerium. Die Abstimmung dazu wurde von den Gemeinden ebenfalls sehr intensiv geführt.

4 Funktionale Entwicklung

4.2 Zusammenfassende Problembewertung

Mit der Analyse der Gebietscharakteristik wird deutlich, dass das Untersuchungsgebiet Problemlagen hinsichtlich der Versorgungssicherheit der Grundfunktionen der Daseinsvorsorge aufweist (Sanierungsstand von öffentlichen Gebäuden). Außerdem besteht ein gewisses Qualifizierungspotential des öffentlichen Raums (Sportplatz, Schlosspark, Clara-Zetkin-Straße).

Wermsdorf muss als große Flächengemeinde im ländlichen Raum das Angebot öffentlicher Einrichtungen und Versorgung für ein sehr großes Gebiet sicherstellen. Die Ortslagen sind trotz der Größe der Gemeindefläche von über 100 km² stark auf die Ortslage Wermsdorf ausgerichtet. Die zentrale Lage von Wermsdorf erzeugt eine gute Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem PKW. Diese zentrale Ausrichtung der Versorgung und der öffentlichen Infrastruktur erzeugt einen starken Anspruch an eben diese Angebote, qualitätsvollen Service und optimierte Wegekombination (Einkaufen und Behördengang) sicherzustellen.

In der Ortslage Wermsdorf konzentrieren sich bereits zahlreiche öffentliche Einrichtungen (Verwaltung, Schule, Hort, Nahversorgung), welche jedoch im Hinblick auf zukünftige Nutzerbedürfnisse (Barrierefreiheit, Belange junger Familien mit Kindern) teilweise Qualifizierungspotential haben. Nur mit einem nachhaltig wirtschaftlichen Betrieb dieser Einrichtungen kann das Angebot dauerhaft sichergestellt werden.

Die in Aussicht gestellte Einordnung als grundzentraler Verbund mit der Gemeinde Mügeln stellt sicherlich ein gewisses Entwicklungspotential in einer schwierigen räumlichen Lage dar, ist jedoch zugleich auch Auftrag an die Kommune die zentralen Versorgungsbereiche weiter zu stärken und zu entwickeln, damit auch in Zukunft die Ansprüche der Einwohner an eine Grundversorgung in wohnortnaher Entfernung erfüllt werden können.

5 Zieldefinition und Handlungsansätze

5.1 Bedeutung und Potentiale der Betrachtungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet ist das Zentrum der Ortschaft Wermsdorf und übernimmt Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsraum, der im Wesentlichen beschränkt ist auf das Gebiet der Gemeinde.

– Der Ortskern von Wermsdorf bietet Angebote des kurzfristigen Bedarfs. Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über den motorisierten Individualverkehr sowie über verschiedene Buslinien.

– Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um den Ortskern mit öffentlicher Infrastruktur: Grundschule, Kindergarten, Sportplatz, Schulhort, Turnhalle, Bibliothek, Feuerwehr und Gemeindeverwaltung befinden sich innerhalb kürzester Entfernungen konzentriert. Die Komplexität der öffentlichen Infrastruktur ist ein Alleinstellungsmerkmal der Ortschaft innerhalb des Verflechtungsbereiches.

– Das Untersuchungsgebiet ist das kulturelle Zentrum der Gemeinde Wermsdorf. Die Ortschaft ist ausgewiesener staatlicher Erholungsort und aus diesem Grund auch für den Tourismus von hoher Bedeutung. Es bestehen interessante touristische Orte von regionaler und überregionaler Bedeutung (Schloss Hubertusburg).

– Der momentan vordringlichste Problembereich ist die Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur und die Stabilisierung der Versorgungsangebote (Einzelhandel, Dienstleistungen).

– Der Ortskern übernimmt grundzentrale Funktionen im Verbund mit der Nachbargemeinde Mügeln. Die endgültige Festlegung dieses Vorschlags würde der zukünftigen gedeihlichen Entwicklung sehr zuträglich sein, diese erleichtert in hohem Maß die Steuerung von Versorgungsangeboten im Gemeindegebiet.

5.2 Zieldefinition sowie mögliche Maßnahmenpakete

Die gebietsbezogenen Ziele und die daraus abgeleiteten Maßnahmenpakete für das Untersuchungsgebiet wurden anhand folgender Aspekte abgeleitet:

– baulicher Handlungsbedarf (Zustandskartierung Untersuchungsgebiet)
– funktioneller Handlungsbedarf (Analyse öffentliche Infrastruktur)
– Wechselwirkung mit dem Umfeld, Fördergebietskulisse
– Auswirkungen auf den Verflechtungsraum (grundzentrale Funktionen)
– Verbesserung der Außenwahrnehmung

Das Hauptziel muss auf einer weitestgehenden Stabilisierung des zentralen Ortskerns Wermsdorf liegen. Der Turn-Around von einem weiteren Bevölkerungsschwund hin zu einem moderaten Rückgang oder einer Stabilisierung soll anvisiert werden. Die kann nur durch einen proaktiven Außenauftritt und ein sich vom Umfeld abhebendes öffentliches Angebot (Daseinsvorsorge, Einzelhandel, Dienstleistungen, Tourismus) erreicht werden.

5 Zieldefinition und Handlungsansätze

Auch mit der Maxime den Ortskern in den Fokus der gemeindlichen Entwicklung zu stellen, sind die vorgesehenen Interventionen kontinuierlich mit den Planungen der Gesamtkommune zu synchronisieren.

Die nachfolgende Zielhierarchie leitet sich aus den generellen Zielsetzungen ab. Die Zielformulierungen stellen eine Beschreibung aus Perspektive des angestrebten Endzustands der Entwicklung dar und dienen der Ableitung adäquater Maßnahmen zur Erreichung der Ziele sowie der Evaluation respektive Analyse des Zielerreichungsgrades.

5.2.1 Oberziel:

Wermsdorf übernimmt grundzentrale Funktionen und wird als Ankerpunkt der Daseinsvorsorge und der Nahversorgung im ländlichen Raum wahrgenommen. Als Ort im ländlichen Raum bietet der Ortskern ein interessantes weil von verdichteten Regionen abweichendes Profil, um als Wohnstandort attraktiv zu sein. Wermsdorf unterhält gute Beziehungen zu seinen Nachbarn und beteiligt sich an bestehenden und ggf. sich noch entwickelnden Kooperationen im ländlichen Raum Oschatz.

5.2.2 Ziel 1: lebendiges Versorgungszentrum

Der Ortskern Wermsdorf stellt für das Gemeindegebiet und den Verflechtungsraum das Zentrum der Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs dar. Er ist Ankerpunkt der Daseinsvorsorge. Die Gemeinde verfügt über eine handlungsfähige kommunale Infrastruktur. Durch die Verbindung von Wohn- und Infrastrukturfunktionen gilt die Ortslage als ländliches Dienstleistungszentrum mit verschiedenen Funktionen und Angeboten für die Bürger in zumutbarer Entfernung zum Wohnort.

Unterziele:

- Angebot der Grundfunktion der Daseinsvorsorge nachhaltig gesichert
- öffentliche Einrichtungen an zukünftige Bedarfe angepasst
- nachhaltig stabilisiertes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot
- gesicherter Bestand an nichtstörendem Gewerbe
- temporäre und/ oder saisonale/ thematische Marktangebote, touristische Angebote

5.2.3 Ziel 2: Wohn- und Lebensqualität

Wohnen in Wermsdorf ist auf Grund einer wohnortnahen Grundversorgung und einer ansprechenden Umfeldgestaltung attraktiv. Ältere und Familien mit Kindern profitieren von Barrierefreiheit, Energieeffizienz und Digitalisierung. Identität stiftende Gebäude konnten erhalten werden. Der Freizeit- und Erholungswert des Ortskerns ist nicht ausschließlich für die eigenen Bewohner sondern auch für Besucher und Touristen interessant.

Unterziele

- bedarfsgerecht angepasstes Wohnumfeld (insbesondere Ältere und Familien mit Kindern)
- zielgruppenspezifische Wohnangebote (u. a. Senioren, Mehrgenerationenansatz)
- identitätsprägende Gebäude sind erhalten und/ oder umgenutzt

5 Zieldefinition und Handlungsansätze

- erlebbare dörfliche Siedlungsstruktur, Erhalt und Qualifizierung bestehender Wegeverbindungen/ Platzräume
- kostengünstige Wohnangebote durch energieeffiziente Modernisierungen

5.2.4 Ziel 3: Bürger und Stadtmarketing

Die positive Außenwahrnehmung der Gemeinde Wermsdorf wird auch durch ein breites Engagement von Wermsdorfer Bürgern, Vereinen und Gewerbetreibenden geprägt. Jeder Wermsdorfer ist zugleich Botschafter der Kommune. Die Gemeinde hat Strukturen und Rahmenbedingungen geschaffen, dass sich jeder aktiv in den Stadtentwicklungsprozess einbringen kann. Durch Neue Events und Aktionen wird Wermsdorf auch nach außen hin interessanter und zieht mehr Gäste und Besucher an.

Unterziele

- Händlernetzwerk gestärkt
- niedrigschwellige Finanzierungsmöglichkeiten etabliert
- bürgerschaftliches Engagement durch aktive Begleitung gesteigert
- Neue Attraktionen geschaffen (temporal, saisonal ggf. dauerhaft)

5.3 Neue Stärken

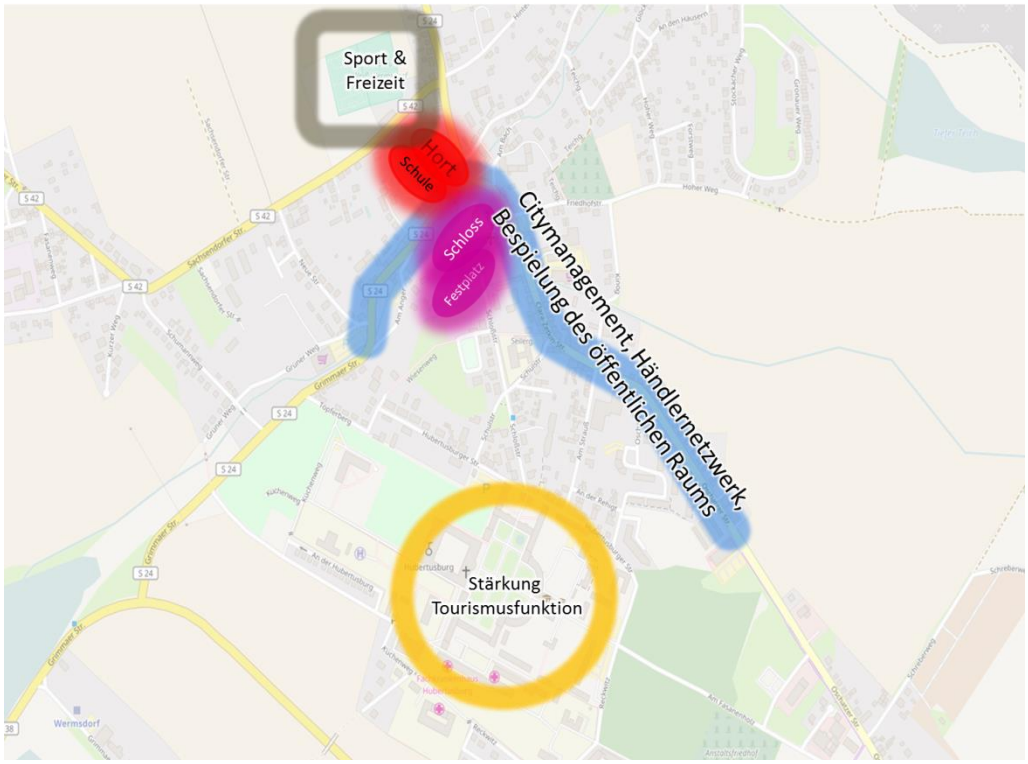


Abbildung 14 Handlungsansätze Ortskern

Aus der Zielformulierung und der Problemanalyse des Ortskerns lassen sich relativ klare und räumlich verortbare Handlungsansätze formulieren.

5 Zieldefinition und Handlungsansätze

Vielfach benannt wurde der zentrale Versorgungsbereich, welcher ausschlaggebend für die funktionale Bedeutung der Gemeinde und die Versorgung der Bewohner ist.

Der gegenwärtig in Planung befindliche Schulneubau am Standort der Grundschule Wermsdorf ist bereits eine absehbare Stärke des Ortskerns, welche durch die Sanierung des Hortgebäudes komplementiert wird.

Die Händler der Innenstadt sollen sich stärker als Teil eines gut funktionierenden Ganzen begreifen, dazu trägt die Schaffung eines Händlernetzwerkes, einer Innenstadtinitiative oder eines Gewerbevereins bei. Ein Citymanager moderiert diesen Prozess und aktiviert ggf. neue noch fehlende Anbieter für die Innenstadt.

Freizeit und inländischer Tourismus erleben im Allgemeinen einen gewissen Aufschwung, von dem auch Wermsdorf profitieren könnte. Adäquate Angebote sind entsprechend zu qualifizieren und durch neue Ideen zu ergänzen. Die Einbeziehung der Hubertusburg ist dabei von hoher Bedeutung, auch wenn an dieser Stelle nicht baulich eingegriffen wird, sondern lediglich durch zusätzliche Aktivitäten (Feste, Events…) das touristische Potential weiter ausgeschöpft wird. Der bestehende Kultursaal soll aktiv in die Aktivitäten der Programmumsetzung einbezogen werden. Die Etablierung neuer Funktionen in den beiden Schlössern (Museum, Tagungszentrum o.ä.) ist eine gute Möglichkeit die Außenwahrnehmung von Wermsdorf weiter zu verbessern.

Der historische Gebäudebestand des Ortskerns ist bereits eine Stärke und wird durch die Förderung privater Instandsetzungen und Modernisierungen auf hohem Niveau gehalten.

6 Umsetzungsstrategie

6.1 Maßnahmenplanung

Auf der Grundlage der Analyse sowie unter der Berücksichtigung der städtebaulichen Zielplanungen (formell/ informell) für die Untersuchungsbereiche, geplanter Vorhaben der Fachämter wurden die in den folgenden Tabellen zusammengefassten Projekte definiert. Die Erarbeitung des Maßnahmenkatalogs erfolgte dabei in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung.

Das nachfolgende Maßnahmenpaket ist zunächst ein Komplettpaket, welches für die weitere positive Entwicklung der Innenstadt vorgeschlagen wird. In einem folgenden Schritt wird eine Zuordnung zu möglichen Förderinstrumenten vorgenommen.

Tabelle 3 Maßnahmenplanung (grob) Ortskern Wermsdorf „Um das Jagdschloss“

Nr.	Priorität		Bezeichnung	geschätzte Gesamt(bau-)	Bemerkungen	lebendiges Versorgungszentrum	Wohn- und Lebensqualität	Bürger und Stadtmarketing
1	1		Citymanagement	100 T€	SOP	X	X	X
2	1		Verfügungsfonds	40 T€	SOP	X	X	X
3	1		Neubau Grundschule	6.000 T€	Fachförderung		X	
4	1		Aufwertung Jagdschloss	3.500 T€	SOP	X	X	
5	1		Sanierung Hort	1.600 T€	SOP		X	
6	2		Aufwertung öffentlicher Raum	850 T€	SOP	X	X	X
7	3		Infrastruktur (Bauhof)	350 T€	SOP		X	
8	2		Private Sanierungen	1.000 T€	SOP	X	X	
				13.440 T€				

6 Umsetzungsstrategie

6.1.1 Schlüsselmaßnahmen

Schulcampus Wermsdorf (Grundschule und Hort)

Abbildung 15 Entwurf Grundschule[13]

Die alte Grundschule Wermsdorf befindet sich derzeit in einem historischen, denkmalgeschützten Gebäude. Raumgrößen und Lichtverhältnisse entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Denkmalschutzrechtliche Forderungen vereinbaren sich nicht mit den Anforderungen an Schulgebäude entsprechend Schulbaurichtlinie. Zur Verbesserung der Lehr- und Lernbedingungen plant die Gemeinde Wermsdorf deshalb den Neubau einer Grundschule in Wermsdorf. Gegenwärtig erfolgt die Abstimmung mit der Fachförderstelle und dem Sächsischen Staatsbetrieb Immobilien- und Baumanagement zur baufachlichen Stellungnahme. Es ist vorgesehen das Gebäude in einem hohen Energieeffizienzstandard zu errichten und somit einen erhöhten Fördersatz der Fachförderrichtlinie in Anspruch zu nehmen.

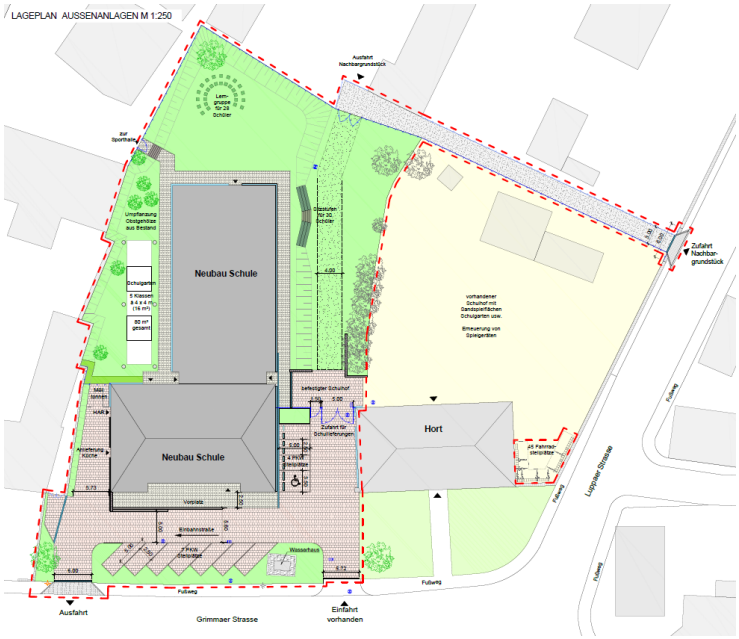


Abbildung 16 Lageplan des neuen Schulcampus mit bestehendem Gebäude „Alte Post“ (Hort)

[13] Quelle: IPRO Consult Baubeschreibung

6 Umsetzungsstrategie

Abbildung 17 Grundschule in der alten Poststation

Der Hort „Posthörnchen“ sorgt aktuell im selben Gebäude wie der Schulbetrieb für die Nachmittagsbetreuung. Auf Grund der Anforderung, dass die Hortbetreuung in eigenständigen Räumlichkeiten stattfinden muss und keine Unterrichtsräume für die Hortbetreuung genutzt werden dürfen, verschärft sich der Platzmangel im Objekt.

Nach der Auslagerung der Grundschule soll das Objekt gänzlich als Hort genutzt werden. Dafür ist eine denkmalgerechte Sanierung des Objektes vorgesehen. Unter den Einschränkungen des Denkmalschutzes wird jedoch ebenfalls ein möglichst hoher energetischer Standard angestrebt.

Mit der Gesamtmaßnahme Schulcampus wird ein ansprechender Lernort geschaffen, der aktuelle Anforderungen an modernes und gewinnbringendes Lernen erfüllt und gleichzeitig wird das denkmalgeschützte Objekt „Alte Post“ in Nutzung gehalten und trägt auf diese Weise zur Verbesserung des gesamten Ortsbildes bei.

Aufwertung Jagdschloss

Abbildung 18 Altes Jagdschloss

Das Alte Jagdschloss ist das zentrale Objekt des Untersuchungsgebiets und in seiner Funktion als Verwaltungssitz auch über den Ortsteil hinweg von hoher Bedeutung. Das Schloss besteht aus einer unregelmäßigen Drei-Flügel-Anlage, deren Fassaden durch zahlreiche Giebel gegliedert sind. Der Renaissancebau fällt auf durch seine zweigeschossigen Zwerchhäuser mit Volutengiebeln, einem Erker mit kunstvollen Sandsteinarbeiten und dem Treppenturm mit Welscher Haube und Laterne, der die beiden Hauptgiebel trennt.

Der westliche Trakt des Schlosses ist derzeit ungenutzt bzw. besteht aus Stallanlagen mit einem darüber liegenden Wohngeschoss. Im Zuge der Sanierung sind die Pferdeställe und die Wohnungen einer neuen Nutzung zuzuführen. Erste Überlegungen tendieren zu einer musealen oder sonstigen touristischen Nutzung. Ziel ist das Potential des Jagdschlosses als touristische Attraktion zu nutzen und mehr Gäste und Besucher

6 Umsetzungsstrategie

nach Wermsdorf zu locken. Unterstützende Marketingmaßnahmen für die Etablierung des dann neuen Angebotes sind wichtig und könnten mit Hilfe des Verfügungsfonds bewältigt werden.

Ein weiterer wesentlicher Baustein ist die Ertüchtigung des Objekts hinsichtlich Barrierefreiheit. Es ist vorgesehen einen innenliegenden Aufzug einzubauen, da bisher der Zugang zu Teilen der Verwaltung nur über eine schmale Wendeltreppe gewährleistet ist.

Bei sämtlichen Maßnahmen am Alten Jagdschloss steht der behutsame denkmalgerechte Umgang mit dem Objekt im Vordergrund. Die Abstimmung mit den zuständigen Behörden wird kontinuierlich geführt.

Der Vorplatz des Schlosses wird regelmäßig für Events (Feste, Weihnachtsmarkt etc.) genutzt. Diese Funktion soll weiter ausgebaut und der Platz dafür entsprechend ertüchtigt werden. Dafür sind befestigte und begrünte Flächen instand zu setzen und teilweise neu zu sortieren. Wichtiger Bestandteil der Maßnahmen am Platz ist die Schaffung geeigneter Ableitungen für anfallendes Oberflächenwasser. Das Finden einer angemessenen Befestigung für den Platz ist vor dem Hintergrund des historischen denkmalgeschützten Standortes eine Herausforderung, erste Abstimmungen mit dem Denkmalschutz wurden bereits geführt. Ziel ist es eine praktikable und denkmalgerechte Lösung zu erarbeiten. Auch bei schlechten Wetterbedingungen muss der Platz passierbar bleiben, um die Erreichbarkeit der Gemeindeverwaltung sicherzustellen. Im Zuge der Maßnahme soll der Platz auch mit technischer Infrastruktur ausgestattet werden (Elt.-Anschluss, Wasseranschluss).

6 Umsetzungsstrategie

6.1.2 weitere prioritäre Maßnahmen

Citymanagement

Wie in anderen kleinen Versorgungszentren im ländlichen Raum auch steht die lokale Händlerschaft extrem unter Druck, sich gegen Konkurrenz in großen Städten und Internet zu behaupten. Darüber hinaus sind einige der inhabergeführten Läden nur auf Grund der Situation, dass sich die Geschäftsräume im Eigentum befinden und somit kein Mietzins erwirtschaftet werden muss, rentabel zu betreiben. Einige Händler stehen vor der altersbedingten Aufgabe ihrer Läden und eine Nachfolge ist nicht immer geklärt oder absehbar. Eine Fremdvermietung ist schwierig, da die Grundrisse der historischen Bebauung eine enge Verzahnung von privaten und Geschäftsräumen aufweisen.

Einige Läden stehen bereits leer, für die gegenwärtig keine Nachnutzung absehbar ist. In einigen Teilbereichen muss über einen Nutzungswandel nachgedacht werden. Den Leerstand durch angemessene Zwischennutzung oder durch neue Konzepte wiederzubeleben ist eine der großen Herausforderungen für die Lebendigkeit des zentralen Versorgungsbereichs.

In einem gut funktionierenden Shopping-Center sind alle Marketingaktivitäten aufeinander abgestimmt. Dies beginnt bei einfachen Dingen wie den Öffnungszeiten oder der Schaufensterbeleuchtung und erstreckt sich weiter über einheitliche Gutscheine, Rabattaktionen oder Veranstaltungen. In peripheren Standorten ist die Abstimmung zwischen den Händlern diesbezüglich naturgemäß schwieriger, fehlt es doch an einer Organisations- und Koordinierungsstelle.

Kleinstädte haben auch den Nachteil, dass der Einzelhandelsbesatz nur selten aktiv gesteuert werden kann. Wichtige Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs werden heute fast ausschließlich durch Ketten vertrieben, deren Expansionsstrategien oftmals einen Bogen um kleine Städte machen. Notwendig sind daher eine gut aufbereitete Flächenanalyse im zentralen Versorgungsbereich und ein proaktives Herantreten an potentielle Investoren, um etwaige Angebotslücken zu schließen.

Durch den Einsatz eines Citymanagers sollen diese Problemlagen des Einzelhandels angegangen werden. Aus den vorgenannten Punkten wird ein umfassendes Leistungsbild erarbeitet. Das Citymanagement hat die Aufgabe, die Attraktivität des Versorgungsbereichs zu steigern, um damit Kunden- und Besucherströme nach Wermsdorf zu ziehen und eine Belebung in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht zu erwirken.

Als Ziele des Citymanagements lassen sich somit zusammenfassen:

– Eine Attraktivitätssteigerung sowie Belebung des Kernortes

– Eine Förderung der Kommunikation und Kooperation. Dazu gehören auch die Abstimmung und Bündelung der Aktivitäten

– Die Profilierung von Image und Identität (Wermsdorf nach außen sowie Wermsdorf als prägender Teil der Gemeinde).

– Die Steigerung der Zufriedenheit der Gäste, Besucher und Kunden.

Aktives Standortmarketing

Diese Zielsetzung bedeutet auch, die Angebots- und Leistungspalette Wermsdorfs stärker auf die Bedürfnisse und Anforderungen der aktuellen und potenziellen Nutzer abzustimmen und so die Bedeutung des Versorgungsbereichs zu steigern. Hierunter sind als wichtige Teilbereiche auch ein abgestimmtes Einzelhandels- und Fremdenver-

6 Umsetzungsstrategie

kehrsmarketing zu entwickeln sowie ein Maßnahmenkatalog für die Verbesserung von Image und Außenwahrnehmung des Kernortes zu erarbeiten.

Für die Ableitung einer konkreten Maßnahmenplanung sind seitens des Citymanagement die folgenden Handlungsansätze zu verfolgen:

– Beispielhafte und innovative Ideen zur Standortstärkung entwickeln und dabei insbesondere private Aktivitäten und Investitionen anstoßen
– Die Nutzungsvielfalt und Lebendigkeit der Innenstadt durch Aktivitäten von Eigentümern, Einzelhändlern, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben stärken, um den urbanen Zusammenhang von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Kultur wieder attraktiv zu machen.
– Dem Gebäudeleerstand vorbeugen, vorhandene Leerstände beseitigen und durch umfassende Projektansätze eine möglichst langfristig wirksame Stabilisierung erreichen.
– Die Rahmenbedingungen für private Investoren verbessern.
– Kooperative Verfahren entwickeln, die Immobilieneigentümer, örtliche Wirtschaft und Bürger in eigenverantwortlichem und koordiniertem Handeln unterstützen
– Maßnahmen und Instrumente freiwilliger öffentlich-privater Partnerschaften erproben (u.a. inhaltliche und organisatorische Vorbereitung Verfügungsfond)

Der Prozess des Citymanagement besteht grundsätzlich aus einer Aufbau- und einer Umsetzungsphase.

– Die Aufbauphase umfasst im Wesentlichen die Vorbereitung des Konzeptes (Einschließlich der Erarbeitung eines Leitbildes, den Aufbau des Akteursnetzwerkes (Organisation/ Moderation).
– Die Umsetzungsphase beinhaltet die Umsetzung der Projekte, die konkreten Maßnahmen sowie die Sicherung der in der Aufbauphase etablierten Organisationsstruktur.

Das Citymanagement erarbeitet also eine fundierte Strategie, die sich auch mit den Fragen der Funktionalität und dem Leitbild für die Innenstadt beschäftigt.

Das Citymanagement in Wermsdorf sollte stark umsetzungsorientiert angelegt werden. Ziel ist die Entwicklung konkreter, zur Stärkung des Stadtzentrums geeigneter Maßnahmen. Dieses Spektrum reicht von Werbemaßnahmen bis hin zu gestalterischen Maßnahmen. Dabei koordiniert das Citymanagement die wirtschaftlichen Interessen der Gewerbetreibenden mit baulichen und städtebaulichen Aktivitäten von Privaten sowie der öffentlichen Verwaltung. Hinzu kommt die Förderung von kulturellen und erlebnisorientierten Aktivitäten in der Innenstadt. Bei all diesen Aktivitäten ist eine enge Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung und deren Beauftragten für den städtebaulichen Bereich notwendig.

Citymanagement ist ein integrativer, umsetzungsorientierter Kommunikationsprozess zur Umsetzung des Innenstadtmarketingkonzeptes. Ziel des Citymanagement in Wermsdorf muss sein, den zentralen Versorgungsbereich insbesondere durch Einbeziehung von privaten Akteuren zu profilieren und attraktiver zu gestalten, also durch den Aufbau eines öffentlich-privaten Netzwerkes aktiv Standortentwicklung zu betrei-

6 Umsetzungsstrategie

ben. Als Akteure sind alle Personen und Organisationen zu verstehen, die das äußere Erscheinungsbild, das Leistungsangebot und das Image der Innenstadt beeinflussen. Insbesondere sollen hier die Gemeinde (Politik und Verwaltung) sowie die Gruppe der Einzelhändler und Gastronomen genannt werden. Wichtig sind daneben die Immobilieneigentümer, die den Nutzungswert sowie die Nutzungsqualität, aber auch das Erscheinungsbild der Gemeinde beeinflussen.

Durch die Aktivierung, effektive Mitwirkung und partnerschaftliche Kooperation der verschiedenen Akteursgruppen der Zentrenentwicklung ist eine Verstetigung der kooperativen Prozesse anzustreben und damit nachhaltig tragfähig zu gestalten. Hierbei kommen dem Citymanager insbesondere Moderations- und Koordinationsaufgaben zu.

In der Umsetzung des Marketingkonzeptes sind auch Maßnahmen der Bürgerbeteiligung und des öffentlichen Dialoges zu berücksichtigen. Der Citymanager ist auch eine Kontaktstelle zwischen den Bürgern und der Gemeindeverwaltung. Neben der Beratung bei Problemen im Wohnumfeld, der Vermittlung in Konfliktfällen ist daher auch die Initiierung und Betreuung von Projekten und Arbeitskreisen sowie die Netzwerkarbeit mit lokalen Akteuren (z.B. Initiativen, Vereine, freie Träger) denkbar. Weiterhin gilt es öffentliche Planungsprozesse zu moderieren und zu begleiten. Für die Bürgerinformation ist zudem eine aktive Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben und die Teilnahme an themenrelevanten Ausstellungen und öffentlichen Veranstaltungen sicher zu stellen.

Wichtig für den Erfolg eines lokalen Citymanagements ist es eine geeignete Person zu finden, die zum einen über gute Netzwerkverbindungen auf regionaler und überregionaler Ebene hat und zum anderen inklusiv auf die Händlerschaft vor Ort eingehen kann. Konkrete Projektverbindungen zum Oberzentrum Leipzig wären von Vorteil um ggf. Interessengruppen aus der Großstadt gezielt „raus aufs Land“ zu locken.

Innenstadtfonds

Die Gemeinde Wermsdorf möchte die Eigentümer, Gewerbetreibenden, Bürger und Institutionen stärker am Stadtentwicklungsprozess beteiligen. Zu diesem Zweck wird der Innenstadtfonds (Verfügungsfonds) eingerichtet, mit dem sowohl investive als auch nicht-investive Maßnahmen und Projekte gefördert werden sollen. Der Fonds finanziert sich zu gleichen Teilen aus privaten Mitteln und Städtebaufördermitteln. Das bedeutet, jeder Euro des privaten Kapitals für Projekte und Maßnahmen der Gebietsentwicklung wird mit dem gleichen Betrag aus dem Etat der Städtebauförderung bezuschusst. Ein lokales Gremium entscheidet über die Verwendung der Fondsmittel und darüber, welche Maßnahmen finanziell unterstützt werden sollen. Das Gremium setzt sich aus Vertretern verschiedener Akteure der Innenstadtentwicklung zusammen (bspw. Händler, Stadtverwaltung, soziale Träger, Kulturschaffende, Kirche…).

inhaltliche, tatkräftige und monetäre private Beteiligung am Entwicklungsprozess

Der Innenstadtfonds dient vorrangig der Finanzierung kleinteiliger und niedrigschwelliger Maßnahmen zur Belebung der Innenstadt. Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind Eigenleistungen möglich, die als privater Aufwand in die Abrechnung einfließen. Dies erleichtert nicht nur die Finanzierung sondern ist auch eine gute Möglichkeit interessierte Akteure handfest an der Umsetzung von Maßnahmen zu beteiligen und somit das Verantwortungsgefühl für die Innenstadt zu stärken.

6 Umsetzungsstrategie

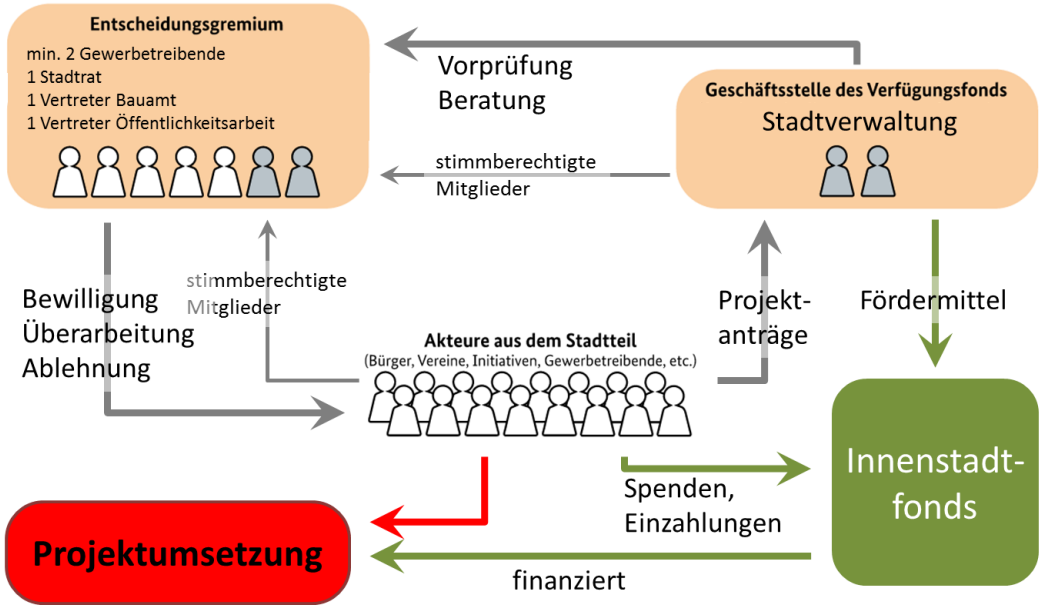


Abbildung 19 Arbeitsweise Verfügungsfonds

Der Verfügungsfonds wird installiert als ein Werkzeug der Städtebauförderung, hat jedoch zum Ziel nach Abschluss des Programms als eigenständiges Instrument der Wermsdorfer Siedlungsentwicklung zu fungieren. Dafür sind geeignete Institutionen zu beteiligen oder zu gründen, die die Bewirtschaftung des Fonds langfristig übernehmen könnten. Denkbar wären hier beispielsweise ein gemeinnütziger Verein oder eine Bürgerstiftung.

Jeder kann Projekte oder Maßnahmen vorschlagen. Das lokale Entscheidungsgremium berät dann über die Maßnahme und prüft die grundsätzliche Förderfähigkeit im Sinne der Städtebauförderung und wägt die zur Verfügung stehenden Finanzmittel ab. Grundsätzlich gelten folgende Auswahlkriterien bei der Bewertung von Projekten und Maßnahmen:

– Lage im Fördergebiet

– nachhaltige Entwicklung in der Innenstadt

– Aktivierung, Vernetzung, Kooperation

– trägt zur Imagebildung bei

Es kann zudem festgelegt werden, dass eine Höchstgrenze für eine Förderung aus dem Innenstadtfonds gilt. Darüberhinausgehende Projekte müssen eine eigenständige Förderung über die Städtebauförderung direkt oder andere Fördermittelquellen erschließen.

6.1.3 Sonstige Maßnahmen

Qualifizierung Bauhof

Der Bauhof erbringt kleinere öffentliche Bauleistungen und sorgt unter anderem für den Winterdienst, die Straßenreinigung und die Grünflächenpflege in der gesamten Gemeinde. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig und muss hinsichtlich bestimmter Funktionen ertüchtigt werden. Die Aufbewahrung von Baustoffen und Streugut

6 Umsetzungsstrategie

erfolgt in offenen Lagerboxen. Für das Streusalz ist eine geschlossene Aufbewahrung jedoch unerlässlich, damit die Witterungsbeständigkeit während der Lagerung und eine größere Reinheit des Materials beim Ausbringen sichergestellt werden kann.

Im Gebäude fehlen außerdem adäquate Sozialräume für die Mitarbeiter des Bauhofes. Diese sind gegenwärtig in einfachen Baucontainern untergebracht. Im Zuge der Sanierung des Gesamtobjekts soll geprüft werden, inwieweit diese Räume im Hauptgebäude untergebracht werden könnten oder durch einen kleineren Ergänzungsbau in entsprechendem Standard hergestellt werden können.

Abbildung 20 Bauhof Wermsdorf

Rückbau Alte Sporthalle

Direkt neben dem ursprünglichen Standort wurde eine neue moderne Sporthalle errichtet. Der Altbau hat nun keine Verwendung mehr und soll zurückgebaut werden, so dass die Fläche zukünftig in die Freiflächengestaltung der Gemeinde einbezogen werden kann. Denkbar wäre auch eine Zwischennutzung im Sinne temporärer Stellplätze für Großveranstaltungen (Sport, Dorffest).

Aufwertung Spiel- Sport- und Freizeitfläche

Abbildung 21 Schotterplatz

Die große Spiel- und Freizeitfläche im Norden des Untersuchungsgebietes dient dem Freizeitsport und Breitensport. Das Angebot wird von Bewohnern des gesamten Gemeindegebiets genutzt.

Die Gestaltung der Anlage weist einige Schwächen auf, die mit einfachen Maßnahmen behoben werden sollen. Zur Anlage gehören zwei Sportfelder, ein Schotterplatz und ein Rasenplatz. Der Rasenplatz wird überdurchschnittlich genutzt, wodurch er einer erhöhten Abnutzung unterliegt. Als Ergänzung und Entlastung soll ein Kunstrasenplatz entstehen.

6.1.4 weitere notwendige Maßnahmen ohne kurzfristige Realisierung

Im Gebiet befinden sich weitere städtebauliche Missstände, die gegenwärtig nicht von der Gemeinde verfolgt werden. Dennoch leiten sich diese Maßnahmen aus der Gebietsanalyse zwangsläufig ab.

Sanierung Schlosspark

Im Westen der Schlossanlage befindet sich der Schlosspark. Dieser harrt einer städtebaulichen und gestalterischen Qualifizierung. Es bedarf einer Neuordnung von Grün- und Wegeflächen vor allem unter den Aspekten der Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität und Wirtschaftlichkeit der Pflege. Mit der Neugestaltung soll geprüft werden, inwiefern neue Wegeverbindungen eingeordnet werden können. Das Areal um das Jagdschloss ist auch geprägt von Reitnutzungen (Reithalle, private Koppeln, Stall im Jagdschloss). Pferde und Reiter sind somit auch zu erwartende Nutzer dieses öffentlichen Raums, was ggf. in entsprechende Gestaltungsoptionen einfließen könnte.

Abbildung 22 Schlosspark mit Gestaltungspotential

Sanierung Dach Alte Reithalle

Die Reithalle gehört zum Gesamtensemble des Alten Jagdschlosses wurde jedoch erst 1932 errichtet. Die Dachkonstruktion, ausgeführt in Schweifbinderbohlentechnik, stellt eine technische Besonderheit dar. Das Dach insbesondere die Dachhaut bedarf umfangreicher Sanierungsmaßnahmen. Aufgrund der Größe des Daches und der Lage des Objektes direkt am Schlosspark ist die städtebauliche Wirkung der Maßnahme von herausragender Bedeutung. Darüber hinaus ist das Objekt für das Gesamtthema Pferde-/Reitsport von herausragender Bedeutung und entfaltet auch regionale Anziehung. Es könnte insofern einer weiteren Verbesserung des Außenauftritts dienlich sein, wenn es gelingt Pferdeinteressierte nach Wermsdorf zu locken.

Abbildung 23 Dach Reithalle

6 Umsetzungsstrategie

Umgestaltung Clara-Zetkin-Straße, Oschatzer Straße (nach Neubau Ortsumgehung)

Nach der Eröffnung der Umgehungsstraße wurden die benannten Straßenabschnitte auf Kommunalstraßenstatus herabgestuft. Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASUV) hat die Straßenabschnitte an die Gemeinde übertragen. Es erfolgen in diesem Zuge Zahlungsumlagen für zukünftige anstehende Instandhaltungsarbeiten.

Es besteht die Überlegung und Möglichkeit den Bereich im Sinne einer Verkehrsberuhigung umzugestalten und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Bei der Gestaltung könnte gleichzeitig die Barrierefreiheit verbessert werden.

Diese Maßnahme könnte Anreize schaffen, damit anliegende Immobilieneigentümer eine Sanierung ihrer Objekte in Angriff nehmen. Bisher verhielten sich die Eigentümer teilweise zurückhaltend, da aufgrund der Emissionen (Staub, Lärm) Sanierungsmaßnahmen an den Objekten nicht rentierlich umgesetzt werden konnten.

6.1.5 Priorisierung und zeitliche Einordnung

Bei der Priorisierung der Maßnahmen wurde eine dreigliedrige Staffelung angewendet. Die mit Priorität 1 und 2 bewerteten Maßnahmen formen die Entwicklungsidee und sind zur Erreichung der gesetzten Ziele im Programmgebiet unabdingbar. Diese Maßnahmen sind Bausteine welche direkt für die Erreichung der Entwicklungsziele des Gebietes erforderlich sind. Es ist darauf geachtet worden, dass eine Gleichverteilung der Maßnahmen zu den Gebietszielen eingehalten wird.

Die Maßnahmen der Priorität 3 sind als Ergänzung zur Entwicklungsidee zu verstehen und hängen darüber hinaus von zukünftigen Entwicklungen oder Konzeptionen ab.

Mit Priorität 1 wurden die Maßnahmen eingestuft, welche in der aktuellen Haushaltsplanung bereits abbildbar wären.

Die zeitliche Einordnung hängt ganz konkret von der Verfügbarkeit von Fördermitteln und somit von der Förderstrategie ab (vgl. Abschnitt Finanzierungsplanung und Förderstrategie). Unabhängig von der Fördermittelbeantragung läuft die Vorbereitung für Maßnahmen, welche im Jahr 2017 umgesetzt werden sollen. Im Falle einer Programmaufnahme wäre ein zeitnaher Beginn des Umsetzungsprozesses somit gewährleistet.

6 Umsetzungsstrategie

6.2 Finanzierungsplanung, Förderstrategie

Die Gemeinde Wermsdorf ist gegenwärtig nicht in Programmen der Städtebauförderung vertreten. Wichtige Maßnahmen wurden in der Vergangenheit durch Einzelbeantragung in Fachförderprogrammen unterstützt. Auch weiterhin bemüht sich die Gemeinde um vollumfängliche Abstimmung ihrer Maßnahmen mit den zuständigen Fachförderstellen (z.B. Grundschule).

Darüber hinaus ist jedoch eine städtebauliche Intervention notwendig, die über einen angemessenen Zeitraum das Zentrum des Kernortes Wermsdorf qualifiziert und die grundzentralen Funktionen stärkt. Dies ist nicht allein durch die Realisierung einzelner voneinander unabhängiger Projekte zu erreichen sondern nur durch ein Paket von aufeinander abgestimmten Maßnahmen. Ebenfalls ist die Qualifizierung des Standortes nicht allein durch investive Maßnahmen zu bewältigen, vielmehr kommt es darauf an, parallel geeignete Möglichkeiten der Bespielung des zentralen Versorgungsbereiches zu finden, den Außenauftritt zu verbessern und zusätzliche Gäste, Besucher und Kunden nach Wermsdorf zu locken.

Für die Finanzierung der im vorliegenden SEKo entwickelten Maßnahmen wird deswegen hauptsächlich auf das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zurückgegriffen. Fachförderoptionen einzelner Maßnahmen werden jeweils vorab geprüft.

Das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zielt auf die Bewältigung des strukturellen und funktionalen Strukturwandels ab. Der Wandel, welchem die zentralen Versorgungsbereiche von Städten und Gemeinden unterworfen sind, soll aktiv in eine positive Richtung gesteuert werden. Die Interventionsbereiche sollen als Standorte für attraktives Wohnen mit vielfältigen Angeboten in Handel, Dienstleistung und Kultur sowie als starke Wirtschafts- und Arbeitsorte weiterentwickelt werden. Die Besonderheit des Programms liegt in der Kombination investiver Maßnahmen zur Stärkung der zentralen Funktionen und der Aktivierung sowie Verstetigung von partnerschaftlichen Kooperationen aller Akteursgruppen der Zentrenentwicklung.

6 Umsetzungsstrategie

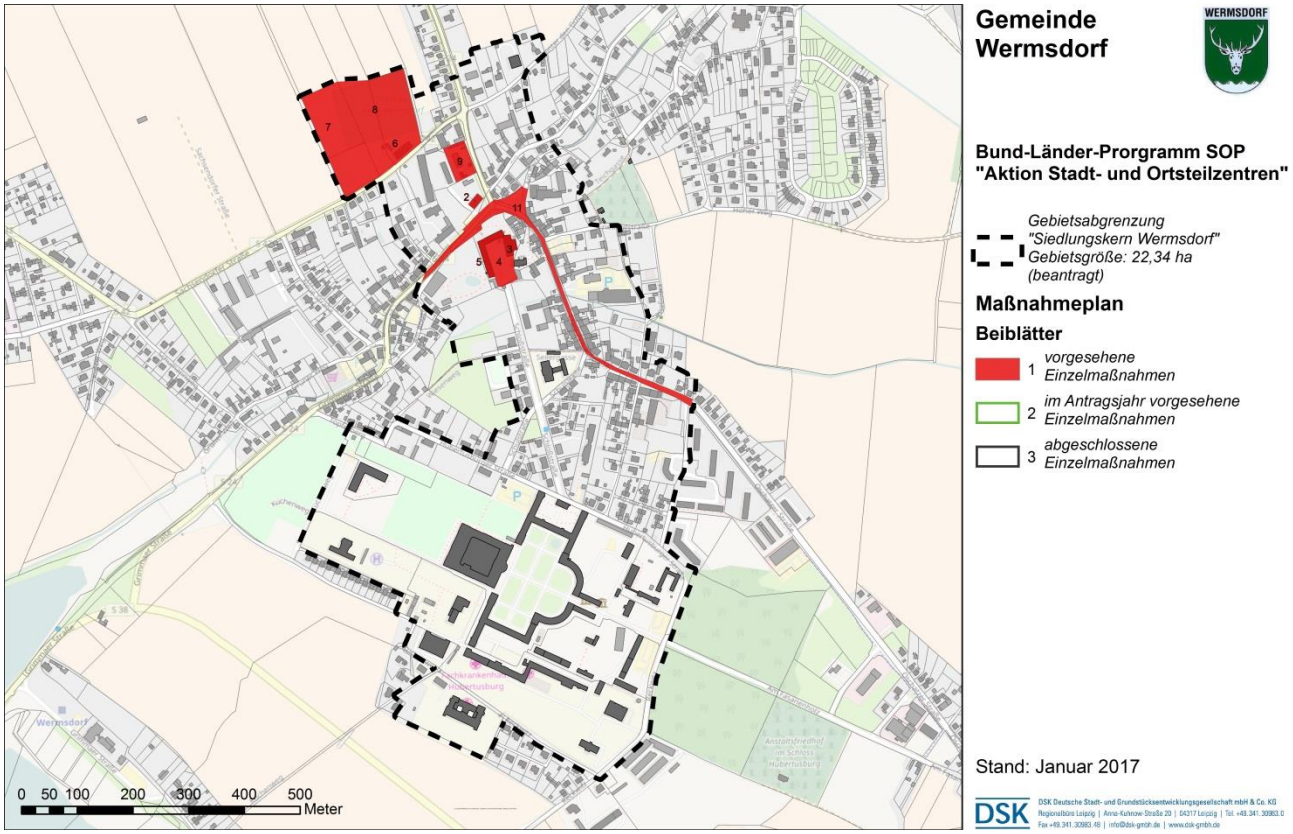


Abbildung 24 Maßnahmenplanung

Das vorgeschlagene Fördergebiet stellt im Wesentlichen den zentralen Einkaufsbereich des Ortes Wermsdorf dar. Es wird auch zukünftig für die Versorgung der Stadt von hoher Bedeutung sein. Vor Ort sind die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge konzentriert (Rathaus, Grundschule, Oberschule, Hort). Bewusst wird das Areal der Hubertusburg in das Fördergebiet einbezogen, dieser Ort für die regionale/überregionale Vermarktung des Versorgungsbereichs genutzt werden kann (Citymanagement, Verfügungsfonds).

Mit der schrittweisen Anpassung des Bestands öffentlicher Einrichtung soll die Versorgungsqualität auch in Zukunft sichergestellt werden. Besondere Berücksichtigung sollen dabei die Belange älterer Menschen und junger Familien mit Kindern erfahren.

Die weitere selbsttragende positive Entwicklung hängt maßgeblich von der Neugestaltung und Qualifizierung und Anpassung der öffentlichen Einrichtungen und des öffentlichen Raums ab. Es wird mit dem bestehenden Maßnahmenpaket die Stabilisierung der Handels- und Versorgungsfunktion verfolgt.

Das Städtebauförderprogramm „SOP – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ soll in einer kurzen und intensiven Intervention diesen Missstand beheben und gezielt Fördermittel in Maßnahmen, welche eine schnelle und eine nach innen und außen gleichermaßen gerichtete Wirkung entfalten.

6 Umsetzungsstrategie

lfd. Nr	Bezeichnung der Einzelmaßnahme	Prio	kommunal/ privat	Fördersatz Gesamt (3/3)	Kultur-denkmal	Gesamt	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Städtebauliches Entwicklungskonzept Um das Jagdschloss“	1	kommunal	100%	ja	7.000,00	7.000,00								
2	Sanierung / Umnutzung "Alte Post" als Hort	1	kommunal	85%	ja	1.614.000,00		69.000,00	849.000,00	696.000,00					
3	Sanierung Altes Jagdschloss 1.BA (Verwaltungssitz)	1	kommunal	85%	ja	2.367.000,00					102.000,00	810.000,00	1.455.000,00		
4	Festplatz Schloßhof	1	kommunal	100%	ja	378.600,00						87.600,00	291.000,00		
5	Sanierung Altes Jagdschloss 2.BA (Museum)	1	kommunal	85%	ja	1.116.000,00								210.000,00	906.000,00
6	Rückbau Alte Sporthalle	2	kommunal	100%	zu prüfen	47.400,00		10.200,00	37.200,00						
7	Umfeldgestaltung Sporthalle	2	kommunal	100%	nein	88.500,00		30.000,00	58.500,00						
8	Freizeit-, Erholungs-und Sportfläche	3	kommunal	100%	nein	331.500,00							81.000,00	250.500,00	
9	Qualifizierung Bauhof	3	kommunal	60%	nein	349.800,00						57.000,00	195.000,00	46.800,00	51.000,00
10	Unterstützung private Sanierungen	2	privat	30%	zu prüfen	1.000.000,00		100.000,00	100.000,00	200.000,00	200.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
11	Citymanagement	1	kommunal	100%	nein	96.000,00		12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
12	Öffentlichkeitsarbeit	1	kommunal	100%	nein	10.200,00		2.400,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	600,00
13	Verfügungsfonds "Um das Jagdschloss"	1	privat	50%	nein	42.000,00		3.000,00	3.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
14	Honorar Umsetzungsbeauftragter	1	kommunal	100%	nein	254.000,00	2.000,00	24.000,00	30.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00
15	Beschilderungsleitsystem OL Wermsdorf	3	kommunal	100%	nein	95.400,00							14.400,00	81.000,00	
	Gesamtkosten					**7.797.400,00**	**9.000,00**	**250.600,00**	**1.090.900,00**	**948.200,00**	**354.200,00**	**1.106.800,00**	**2.188.600,00**	**740.500,00**	**1.108.600,00**
	nicht förderfähige Kosten					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	förderfähige Kosten	= Gesamtkosten - nichtförderfähige Kosten				7.797.400,00	9.000,00	250.600,00	1.090.900,00	948.200,00	354.200,00	1.106.800,00	2.188.600,00	740.500,00	1.108.600,00
	Förderrahmen	= förderfähige Kosten x Fördersatz				6.171.930,00	9.000,00	168.750,00	892.050,00	700.800,00	195.900,00	889.500,00	1.819.350,00	617.280,00	879.300,00
	Finanzhilfen (Einnahmen vom Fördermittelgeber)	= Förderrahmen x 2/3				4.114.620,00	6.000,00	112.500,00	594.700,00	467.200,00	130.600,00	593.000,00	1.212.900,00	411.520,00	586.200,00
	Eigenanteil Förderprogramm	= Förderrahmen x 1/3				2.057.310,00	3.000,00	56.250,00	297.350,00	233.600,00	65.300,00	296.500,00	606.450,00	205.760,00	293.100,00
	Kosten Maßnahmenträger (privat)	= Gesamtkosten - Förderrahmen (nur privat)				721.000,00	0,00	71.500,00	71.500,00	143.000,00	143.000,00	73.000,00	73.000,00	73.000,00	73.000,00
	Eigenanteil Kommune gesamt	= Gesamtkosten - privat - Finanzhilfen				2.961.780,00	3.000,00	66.600,00	424.700,00	338.000,00	80.600,00	440.800,00	902.700,00	255.980,00	449.400,00

7 Schlussfolgerung und Handlungsempfehlungen

Das Untersuchungsgebiet umfasst den historischen Ortskern von Wermsdorf und die Bereiche der besonderen Gemeindefunktion Medizin/Tourismus (Hubertusburg). Es ist der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde und das Zentrum der grundzentralen Funktionen.

Durch den weiteren Konsolidierungsdruck im ländlichen Raum ist es unumgänglich, dass die Gemeinde Wermsdorf ihren zentralen Versorgungsbereich stärkt und wettbewerbsfähig weiterentwickelt. Der Kernort soll stabilisiert werden. Die öffentlichen Einrichtungen sowie die Versorgungsangebote gilt es den Erfordernissen der sich ändernden Bevölkerungszusammensetzung anzupassen.

Durch das deutliche Bekenntnis der Gemeinde Wermsdorf zur weiteren vorrangigen Entwicklung der zentralen Bereiche zur Sicherung ihrer gesamtgemeindlichen respektive regional bedeutsamen zentralen Funktionen wird das Bemühen zur Anpassung des Siedlungskörpers an die wirtschaftlich, demographisch und energetisch bedingten Veränderungen der Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung den Forderungen der Leipzig Charta sowie den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung gerecht.

In Vorbereitung auf die Fortschreibung des Regionalplans ist die Gemeinde Wermsdorf als grundzentraler Verbund mit der Nachbargemeinde Mügeln vorgeschlagen. Weitere Zusammenlegungen von Gemeinden sind in der Region gegenwärtig nicht vorgesehen, da keine sinnvollen kommunalen Strukturen entstehen würden.

Die gebietskonkrete Analyse zeigt einen guten Sanierungsstand der privaten Bausubstanz und einen konkreten Handlungsbedarf im öffentlichen Raum. Der Schwerpunkt ist die Inwertsetzung des Jagdschlosses als Verwaltungssitz und zukünftig touristischer Schwerpunkt mit Museum und Festplatz sowie die Etablierung eines Grundschul-Campus.

Neben den reinen Sanierungen und Baumaßnahmen steht auch eine intensive Bespielung des Ortskernes im Mittelpunkt der Intervention. Mithilfe eines aktiven Citymanagements und des Verfügungsfonds soll es gelingen die die Ortsmitte nach innen (Gemeindegebiet) als kommunales Zentrum zu stärken und nach außen hin eine größere Wahrnehmung zu erzeugen. Mit dem Potential Jagdschloss und Hubertusburg verfügt die Gemeinde über zwei wesentliche Anker, die ein Gelingen dieses Vorhabens wahrscheinlich erscheinen lassen. Andere Gemeinden im Umfeld können eine derartige Besonderheit nicht vorweisen, so dass Wermsdorf eine geschickte und moderne Bespielung der städtebaulichen Potentiale vorausgesetzt, mit diesem Alleinstellungsmerkmal im Wettbewerb mit den Nachbarn bestehen kann.

Die Vernetzung der Händler und Bürger sowie die Aktivierung deren Engagements sind ein weiterer wichtiger Pfeiler für die positive Weiterentwicklung des Wermsdorfer Ortskerns. Ohne Unterstützung beim Aufbau von Strukturen (Innenstadtverein, Innenstadtfonds, Händlernetzwerk…) ist ein Gelingen jedoch in Frage gestellt. Durch den Einsatz eines ambitionierten und engagierten Citymanagements soll dies jedoch konsequent vorangebracht werden.

Die weitere Stärkung bereits vorhandener öffentlicher Einrichtungen ist ebenfalls von hoher Bedeutung. Dabei geht es zum einen um die Stabilisierung und Weiterentwicklung einer hohen Frequentierung der Innenstadt und zum anderen um den nachhaltig wirtschaftlichen Betrieb der Einrichtungen. Niedrige Energiekosten entlasten den Haushalt und machen die Kommune handlungsfähig für zukünftige Investitionen.

7 Schlussfolgerung und Handlungsempfehlungen

Die Demografische Analyse zeigt für Wermsdorf einen weiteren Abwärtstrend, wobei eine tiefergehende Prüfung auf Ortsteilebene noch aussteht. Großräumlich bestehen Potentiale den Negativtrend zu verlangsamen. Ob Wermsdorf an diesen großräumlichen Trends partizipieren kann, hängt naturgemäß stark vom Angebot der Daseinsvorsorge und der individuellen Versorgung in der Gemeinde ab. Nur wenn es gelingt ein qualitativ hochwertiges grundzentrales Angebot vorzuhalten, können weitere Einwohner gewonnen werden. Der Wachstumspol Leipzig ist zu weit weg um eine Vielzahl von Bewohnern anzulocken. Es kann jedoch gelingen naturbegeisterte Menschen „raus aufs Land“ zu locken oder Wermsdorfer Bürger mit Arbeitsplätzen in anderen Gemeinden zum Verbleib im Ort zu bewegen. Die Gemeinde beabsichtigt die Lagefaktoren für Investitionsentscheidungen im Rahmen ihrer Möglichkeiten positiv zu beeinflussen.

Mit dem Programmantrag Aktive Stadt- und Ortsteilzentren „Um das Jagdschloss“ manifestiert die Gemeinde genau dieses Vorhaben:

– Stärkung und Weiterentwicklung historischer Ortskern als Standortvorteil

– Erhalt und Ausbau grundzentraler Funktionen (Schule, Verwaltung, Versorgung)

– Erschließen neuer Nutzergruppen (Tourismus, Naherholung)

Mit dem geplanten Zeithorizont von 2025 strebt die Stadt eine kurz- bis mittelfristige Intervention an. Einzelne Maßnahmen haben bereits Planungsvorlauf, für andere müssen noch Grundlagen geschaffen werden. Durch klare Profilierung des Maßnahmenkonzeptes und die Synchronisierung mit Fachfördervorhaben ist es auch möglich den Interventionsbereich räumlich stark zu begrenzen (Fläche unter 25 ha).