

IG EK Oranienbaum-Wörlitz

1. Bürgerforum 15. Juni 2022

Büro für Siedlungserneuerung

Oranienbaum-Wörlitz/ Dessau

Juni 2022

Ablauf des heutigen 1. Bürgerforums



- Einführung: Was ist ein IGEK?
- Informationen zum Arbeitsstand
- Drei Gesprächsrunden mit der Möglichkeit, mitzudiskutieren und eigene Vorschläge einzubringen
- Resümee der Gesprächsrunden im Forum
- Ausblick auf künftige Arbeits- und Beteiligungsschritte

→ Ende gegen 20:15 Uhr...

Ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept....



... ist ressortübergreifend und denkt integriert

... beteiligt frühzeitig relevante Akteure und die Öffentlichkeit

... nimmt die vorhandene städtebaulich- räumliche Situation zum Ausgangspunkt und entwickelt darauf aufbauend Verbesserungsvorschläge

... beschreibt Ziele und Handlungsschwerpunkte der Ortsentwicklung

... Schlägt konkrete Projekte zur Umsetzung vor

Grundlage unserer Arbeit waren bislang...



- Auswertung vorhandener Planungen und Fachkonzepte
- Datenauswertungen
- Eigene Ortsbegehungen und Erhebungen vor Ort
- Gespräche mit Stadtexterten, Ortsbürgermeistern und Verwaltungsmitarbeitern...

Verschiedene Formen der Beteiligung



- Gespräche mit Stadtextpertinnen und –experten
- Gespräche mit Ortsbürgermeisterinnen und Ortsbürgermeistern
- Nichtöffentliche Lenkungsunden (Stadtverwaltung, Ratsfraktionen und Ortsbürgermeister)
- Bürgerforen
- Diskursive Ortsrundgänge in den Ortschaften

→ ... bieten die Möglichkeit, sich zu informieren und mitzuwirken





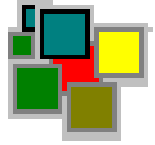
ÜBERSICHTSKARTE ORANIENBAUM-WÖRLITZ

Kartengrundlage: DTK10, Stadt Oranienbaum-Wörlitz

BEARBEITUNG
Büro für Siedlungserneuerung, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
Tel. 03340 220 76 72, info@siedlungserneuerung.de

M 1:8000





IGEK Oranienbaum-Wörlitz

Daseinsvorsorge

Jede Ortslage hat individuellen Charakter



- Hauptort Oranienbaum
- Tourismusstadt Wörlitz
- Industriedorf Vockerode
- Tabak- und Hopfendörfer
- Walldörfer, Heidedörfer

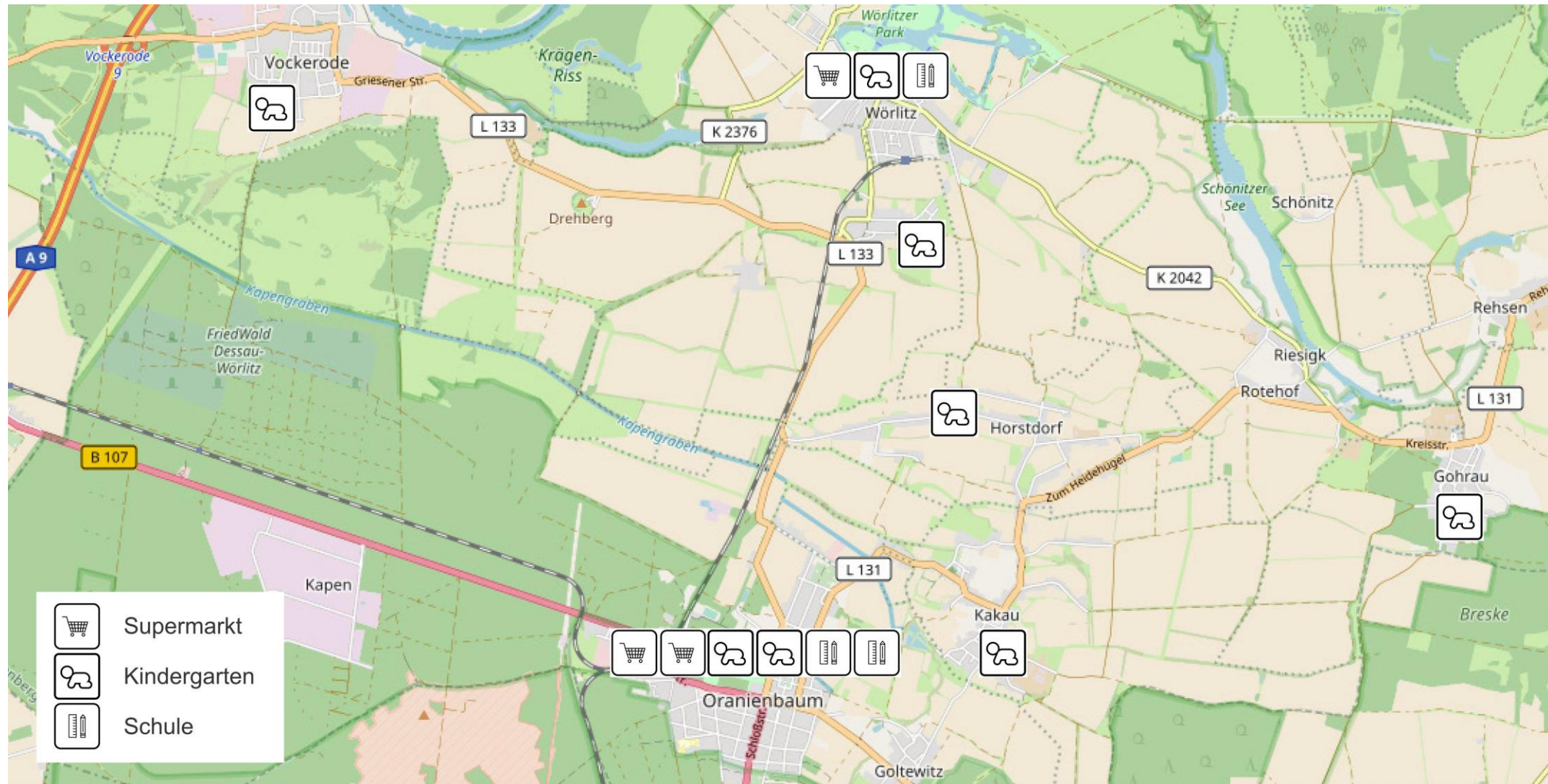
Gibt es ein Gemeinschaftsgefühl der Stadt Oranienbaum-Wörlitz inkl. aller Ortsteile?

Zwischenstand Daseinsvorsorge

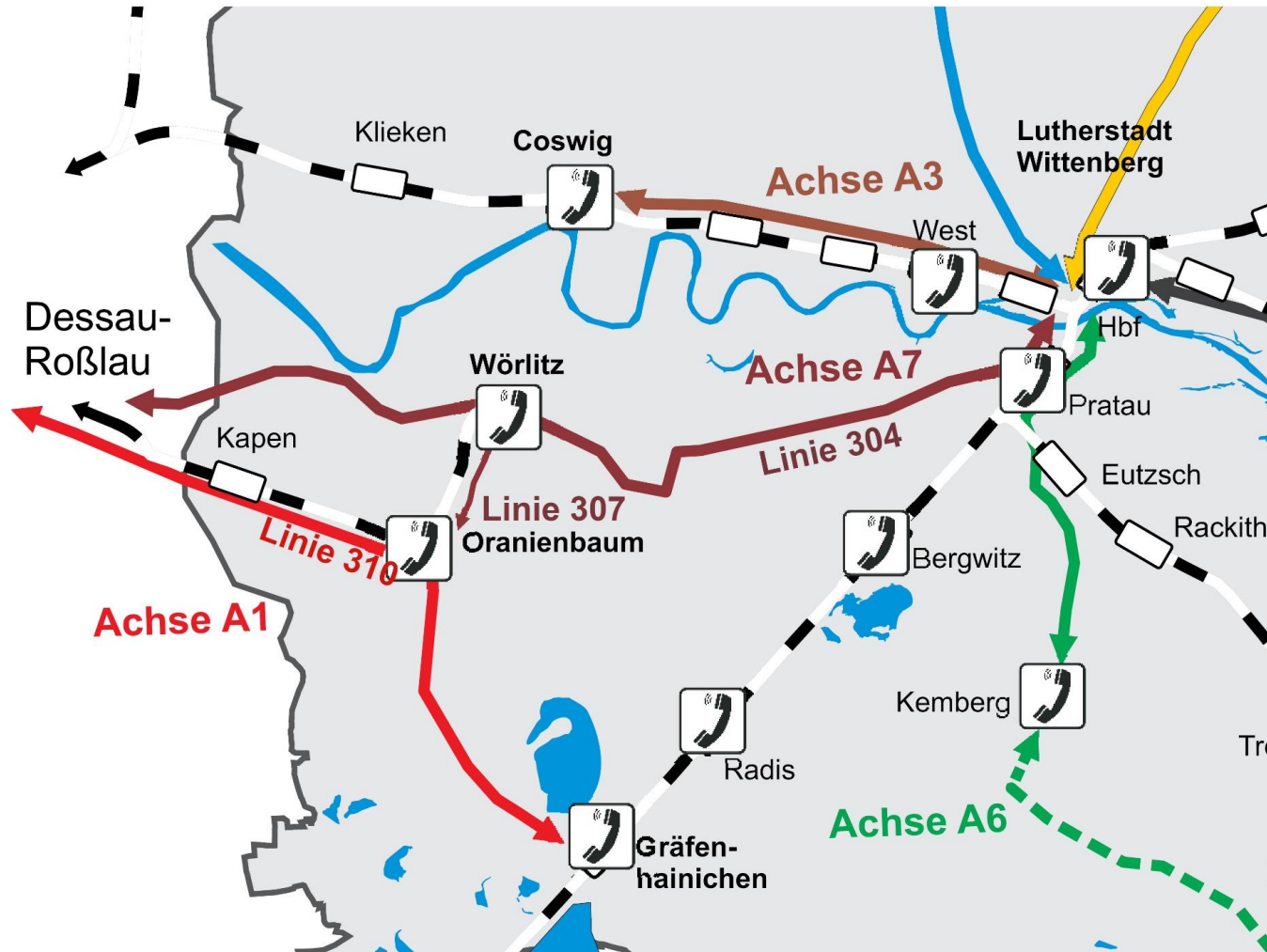


- Hauptort Oranienbaum mit Nahversorgung, Schulen, Kita, Knotenpunkt ÖPNV
- Eingeschränkte Funktionen in Wörlitz und Vockerode
- Nahversorgung Wörlitz nicht gesichert
- Touristische Infrastruktur in Wörlitz
- ÖPNV-Busnetz im Stunden-/Halbstundentakt
- Fehlende Radwegeninfrastruktur zwischen den Ortschaften und zu Nachbarorten

Daseinsvorsorge: Schulen, Kitas und Supermärkte



ÖPNV-Anbindung



←→ VERBINDUNGSSACHSE A1

Linie 310: Gräfenhainichen - Oranienbaum - Dessau
Mo-Fr 5.00-23.30 Uhr, 60-min-Takt mit Einschränkungen
(Randzeiten und Wochenende nur als Rufbus)

←→ VERBINDUNGSSACHSE A7

Linie 304: Wittenberg - Wörlitz - Dessau
über Rehsen, Gohrau, Riesigk, Wörlitz, Griesen, Vockerode
Mo-So 5.00-23.00 Uhr, 60-min-Takt, Randzeiten als Rufbus

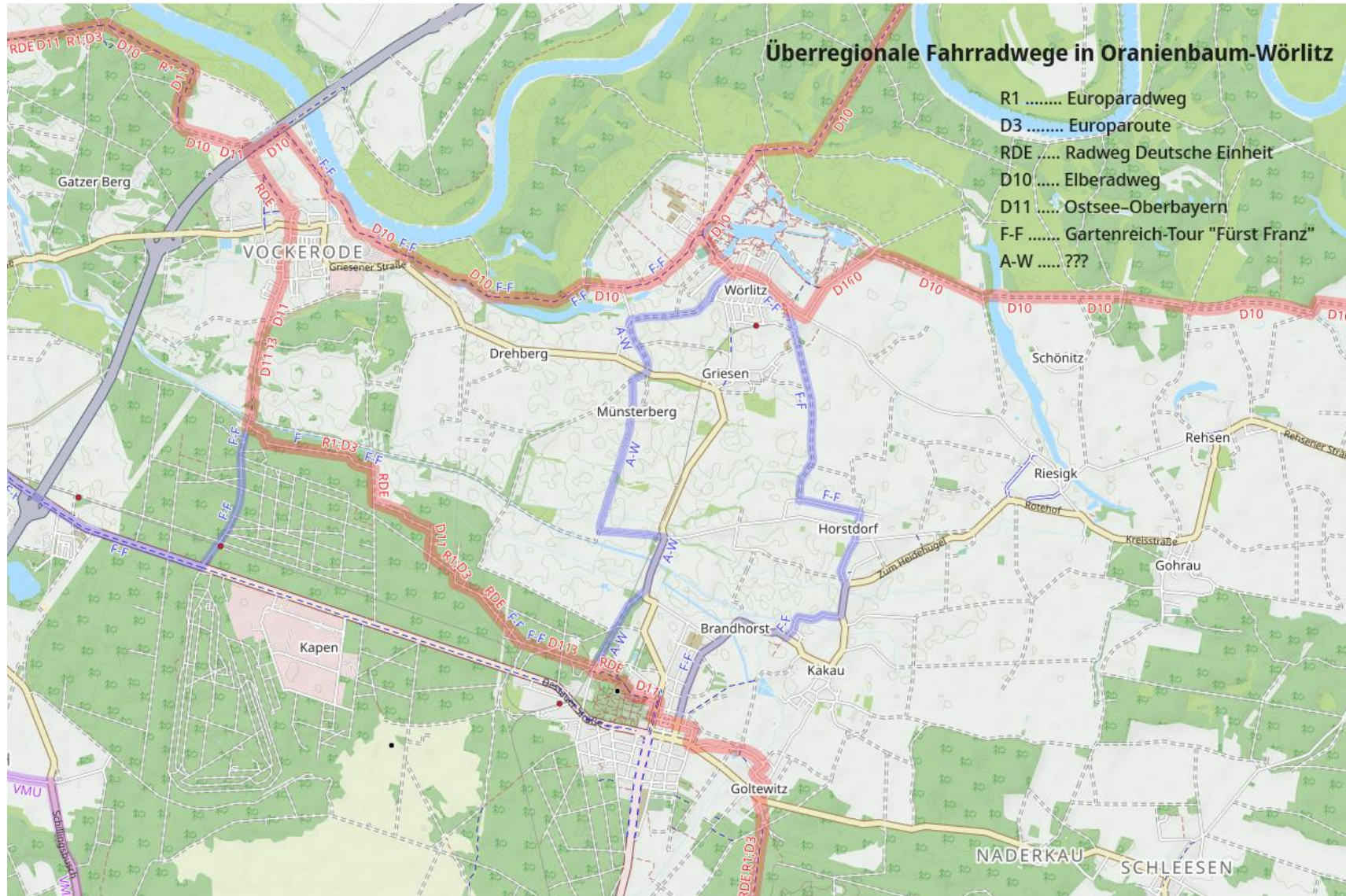
Linie 307: (Gräfenhainichen) - Oranienbaum - Wörlitz
über Brandhorst, Kakau, Horstdorf, Griesen
Mo-Fr 5.00-23.00 Uhr, 30-min-Takt
(einige Dörfer nur 60-min-Takt)
Sa-So 5.00-23.00 Uhr, 60-min-Takt, nur als Rufbus



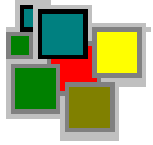
Schnittstelle zw. fester und flexibler Bedienung

Quelle: Nahverkehrsplan 2014 - 2020 für den Landkreis Wittenberg (Auszug aus Anlage 1)

Überregionale Radwege



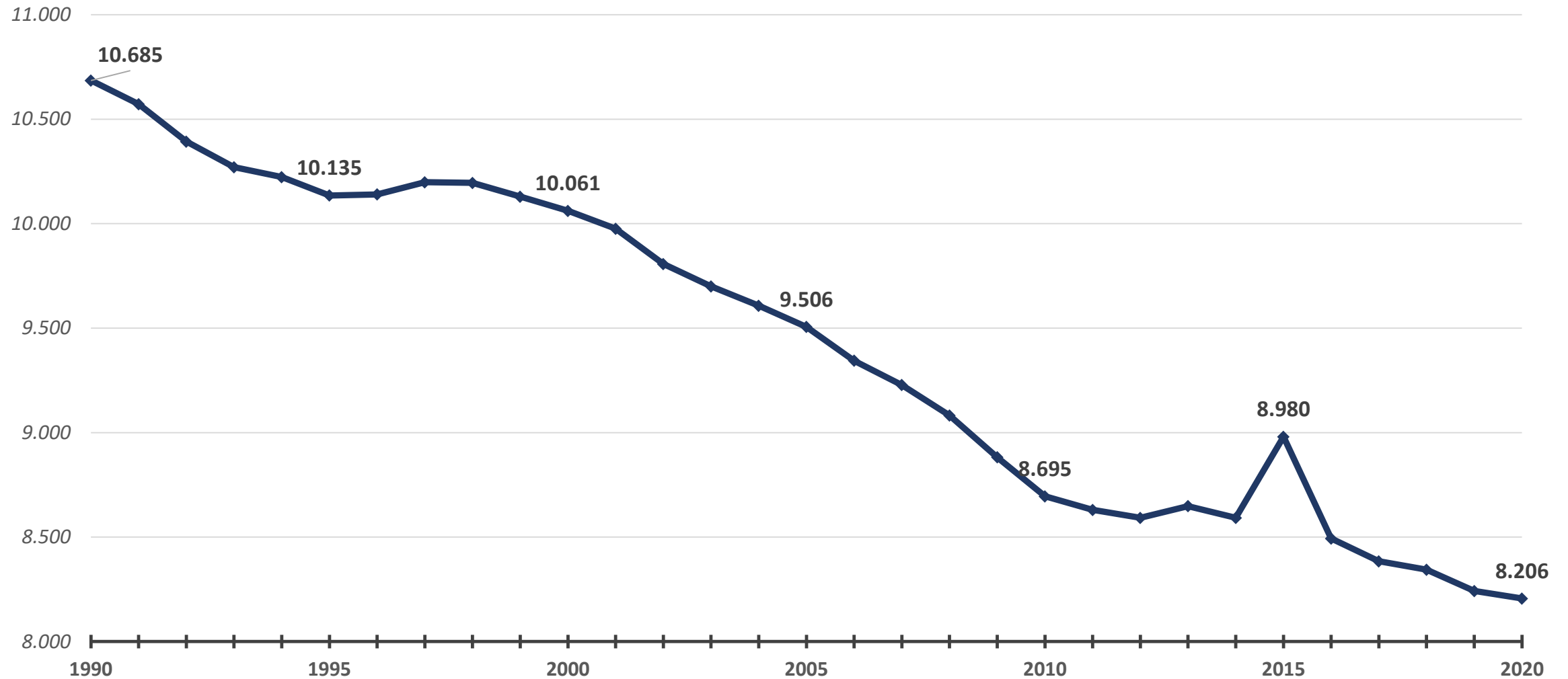
Kartengrundlage: Open street map



IGEK Oranienbaum-Wörlitz

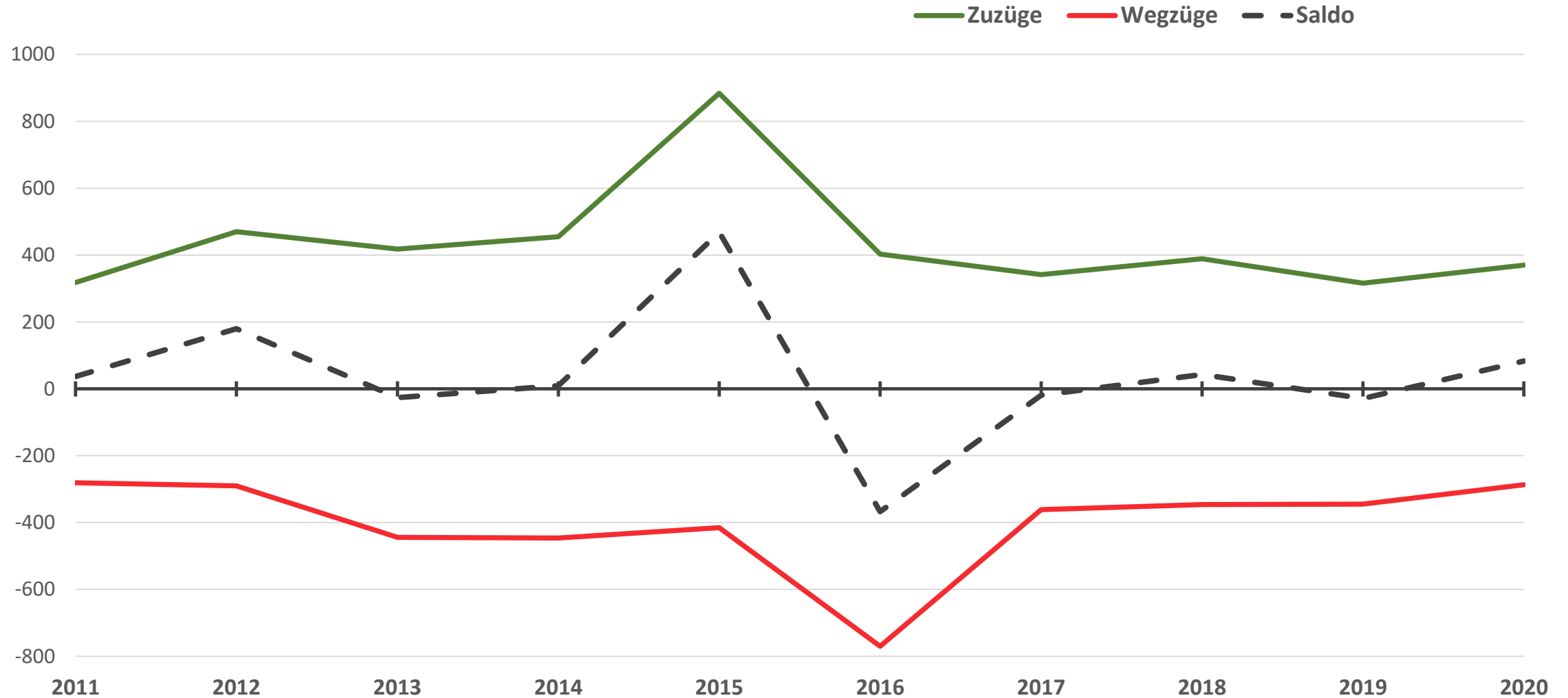
Die Einwohnerzahl sinkt seit Jahren ...

Bevölkerungsentwicklung (1990 – 2020)



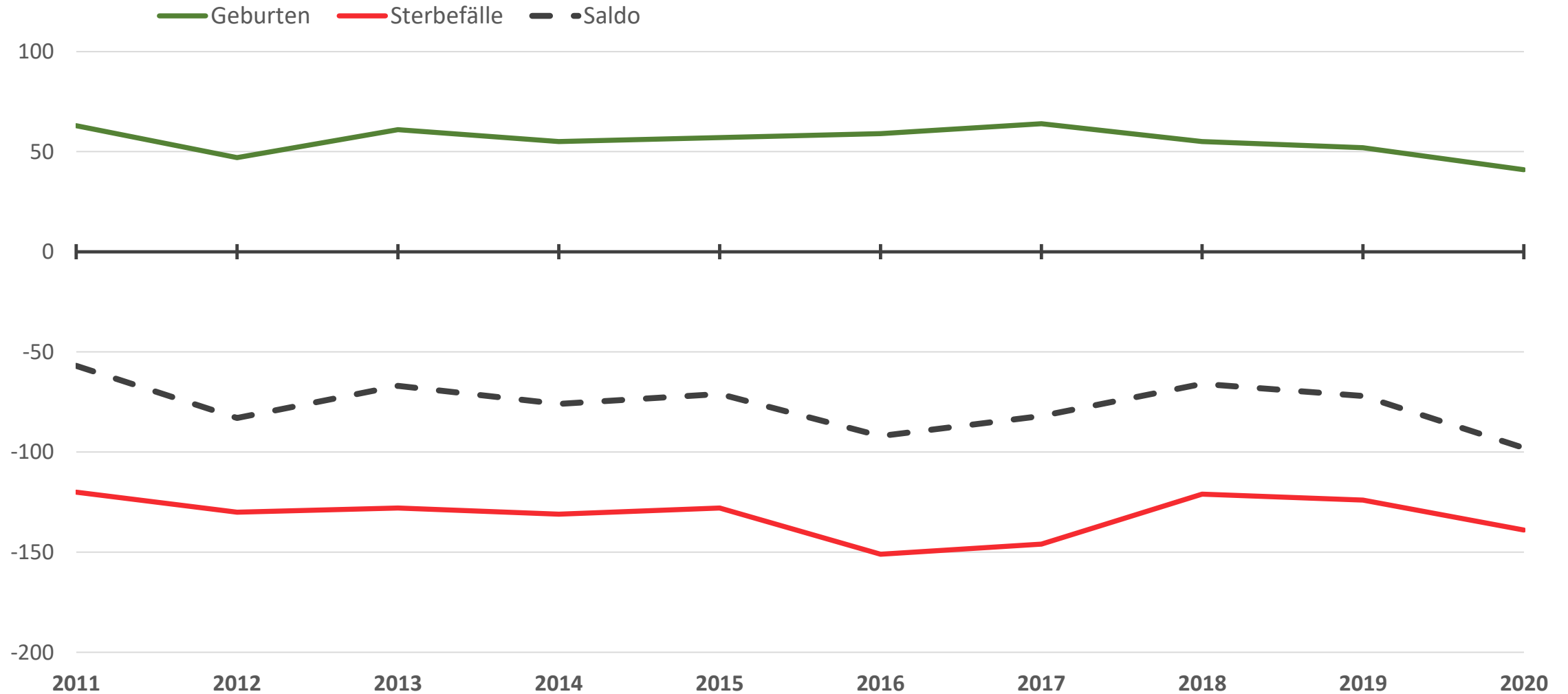
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt.

Wanderungsbilanz (2011 – 2020)



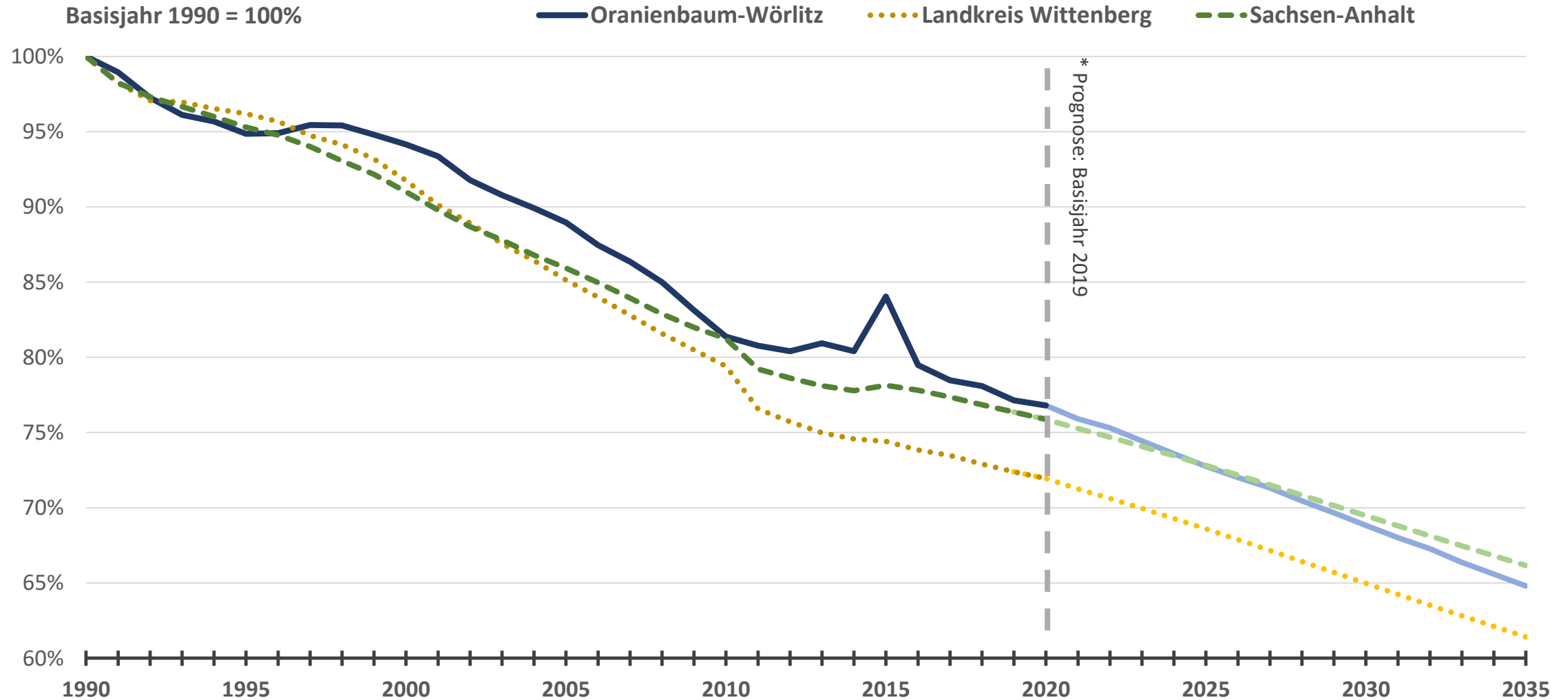
Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Natürliche Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Stadt Oranienbaum-Wörlitz

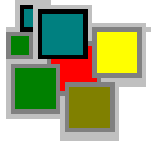
Vergleich Bevölkerungsentwicklung und Prognose 1990 – 2035



Zwischenauswertung zur Bevölkerungsentwicklung



- Die Einwohnerzahlen gehen seit 1990 kontinuierlich zurück.
- In der Prognose geht die Einwohnerzahl auf 7.000 Bewohner im Jahr 2035 zurück.
- Hauptursache für Einwohnerrückgang ist das Geburtendefizit von ca. 80 Menschen pro Jahr.
- Die Wanderungsbilanz der Stadt Oranienbaum-Wörlitz ist fast ausgeglichen.
- Die Ortschaft Oranienbaum hat eine positive Wanderungsbilanz, sie ist aber auch von Überalterung und einem hohen Geburtendefizit geprägt.



IGEK Oranienbaum-Wörlitz

Demografischer Wandel ...

Besonderheiten der Altersstruktur



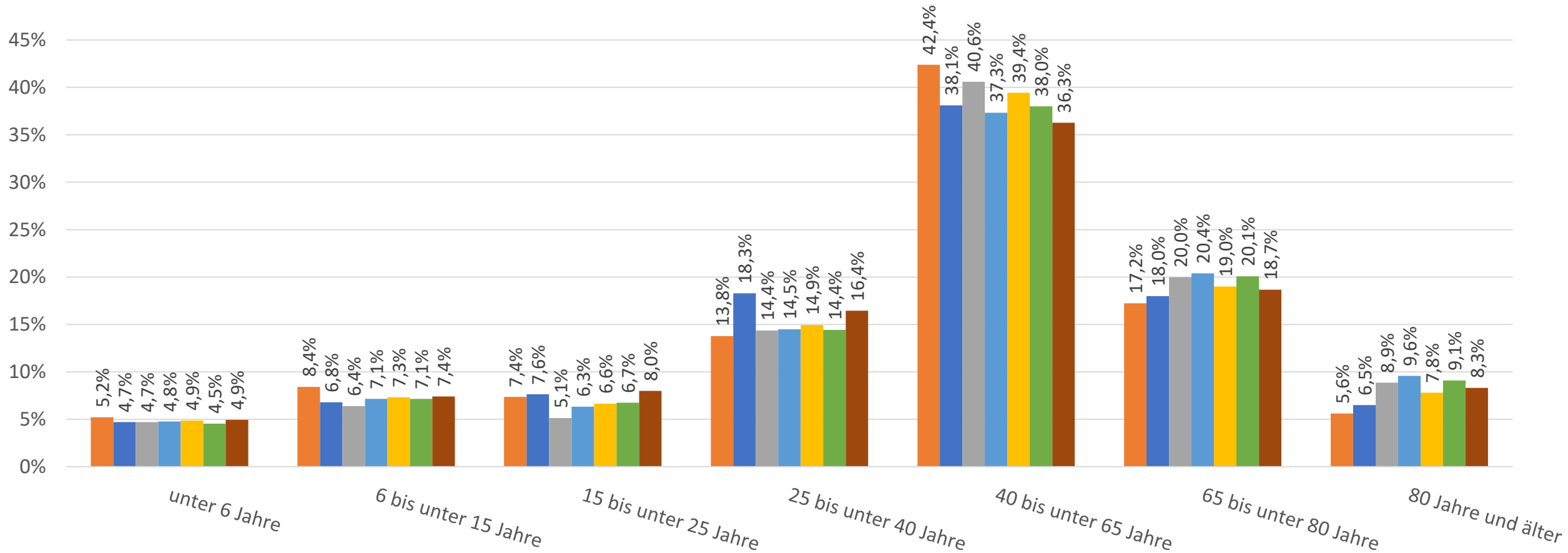
Der Altersaufbau in den Ortschaften weist einige Besonderheiten auf:

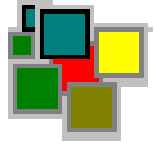
- In Oranienbaum leben mehr ältere Menschen (65+), das weist auf eine relativ gute Infrastrukturausstattung und das Altenheim hin.
- In Vockerode sticht die Altersgruppe 25 – 40 Jahre hervor, dies dürfte auf die Gemeinschaftsunterkunft des Kreises für Geflüchtete zurückzuführen sein.
- In den Ortschaften leben weniger Senioren, aber mehr 40-65jährige.

Altersstruktur im Vergleich (Stichtag 31.12.2019)



- Ortschaften (n=2.802)
- Vockerode (n=1784)
- Wörlitz (n=1658)
- Oranienbaum (n=3782)
- Oranienbaum-Wörlitz (n=10.026)
- Landkreis Wittenberg (n=124.953)
- Land Sachsen Anhalt (n=2.194.782)





IGEK Oranienbaum-Wörlitz

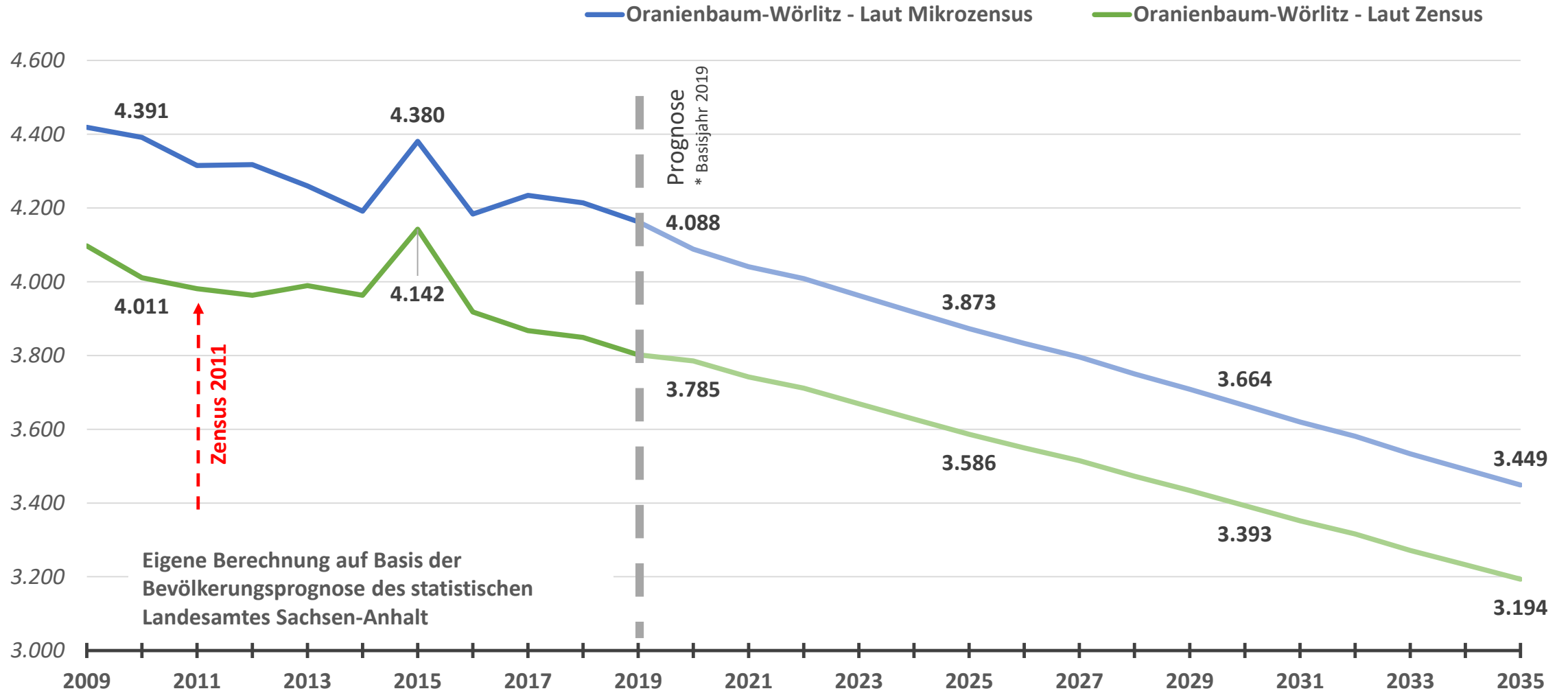
Haushaltszahlen nehmen ab ...

Haushalte als Nachfrager nach Wohnungen

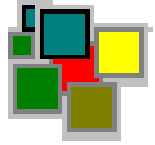


- Anzahl der Haushalte (und damit der leerstehenden Wohnungen) verringert sich nach der Prognose bis 2035 um ca. 600 Haushalte
- Wo wird Leerstand entstehen und könnte durch neue Nutzer „gefüllt“ werden?

Prognose der Haushaltsentwicklung 2009 – 2035



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt. 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose.
 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt. Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Ergebnisse des Mikrozensus. Berichtsjahre 2008 – 2019.



IGEK Oranienbaum-Wörlitz

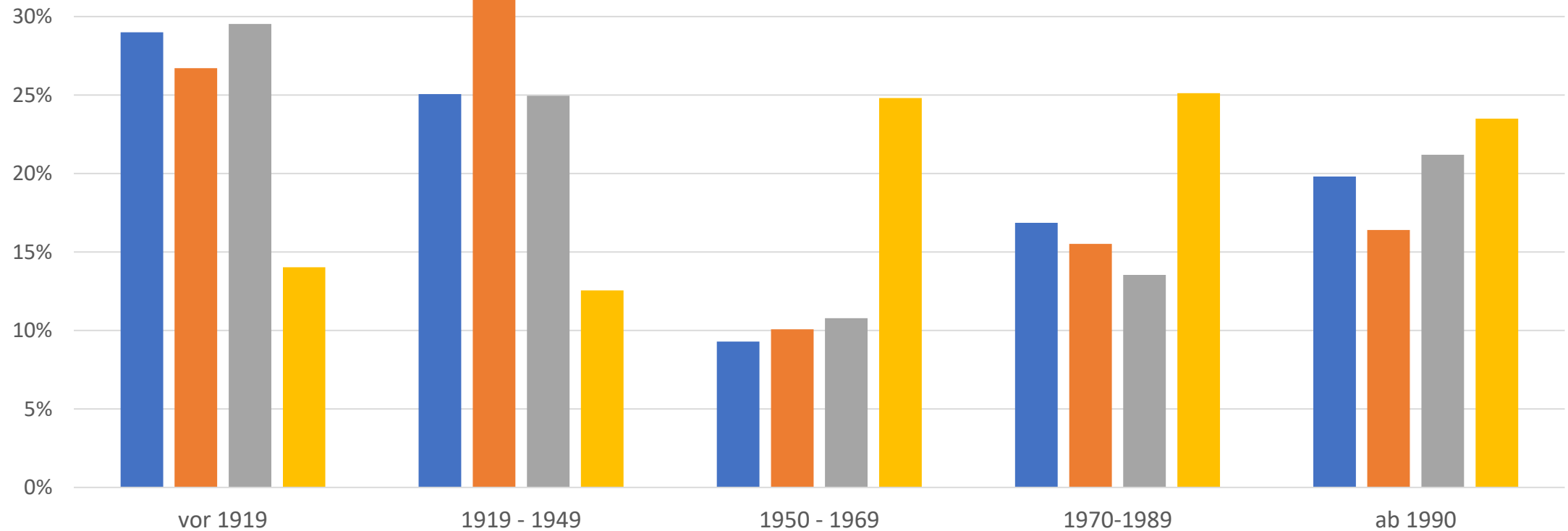
Wohnungsbestand stabil ...

Zwischenfazit zum Wohnungsbestand



- großer Bestand an Wohnungen, die vor 1919 errichtet wurden (Status als UNESCO-Welterbe!)
- industrieller Wohnungsbau der 1970er bis 1980er Jahre in Vöcklabruck
- Hälfte aller Wohnungen sind EFH

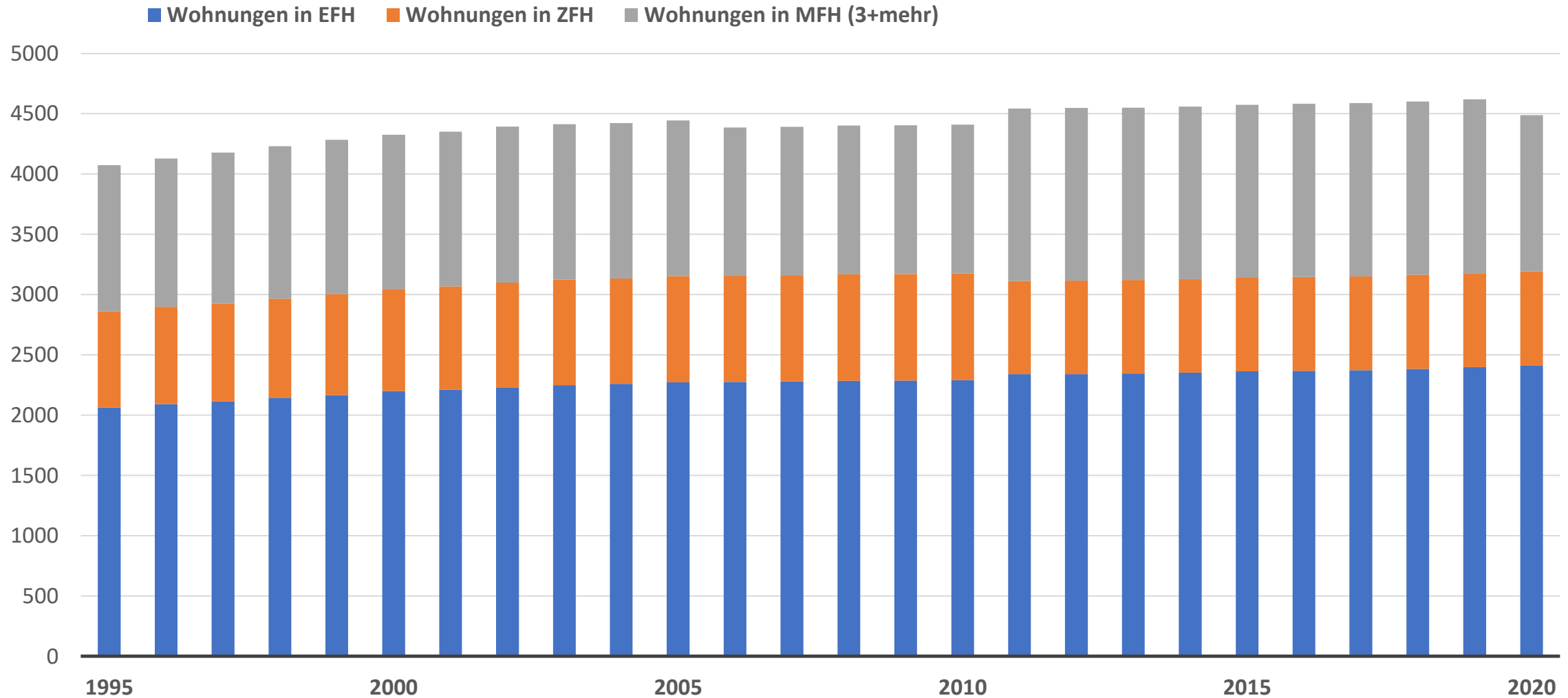
Verteilung Wohnungen nach Baualtersklassen im Vergleich



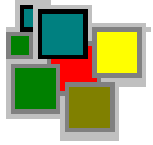
| | | | | | |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ■ Oranienbaum-Wörlitz | 877 | 758 | 281 | 510 | 599 |
| ■ Landkreis Wittenberg | 10.795 | 12.655 | 4.069 | 6.274 | 6.627 |
| ■ Sachsen-Anhalt | 171.531 | 144.945 | 62.631 | 78.619 | 123.143 |
| ■ Deutschland | 2.655.042 | 2.374.762 | 4.695.283 | 4.752.114 | 4.445.417 |

Quelle: Zensus 2011 - Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014)

Bestandsentwicklung von Wohn- und Nichtwohngebäudetypen ab 1995



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt



IGEK Oranienbaum-Wörlitz

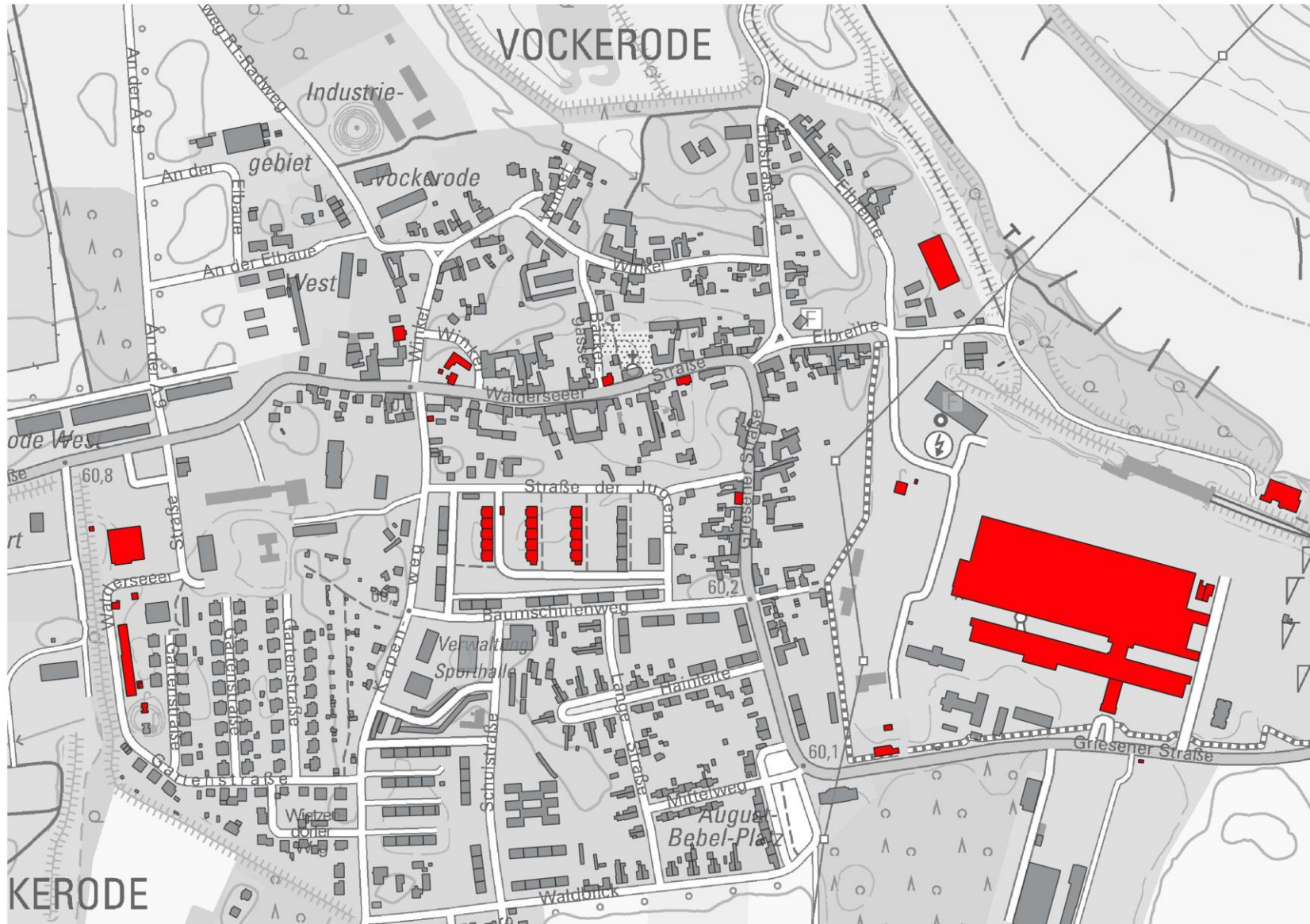
Nicht mehr genutzte und leer stehende Gebäude ...

Leerstandsschwerpunkte



- Vockerode: Leerstand im Geschosswohnungsbau
- Historische Gebäude in Oranienbaum und Wörlitz
- Einzelne leer gefallene Objekte in den Ortslagen (z.B. alte LPG Gelände oder Gasthöfe)

Markante Leerstände in Vockerode



Quelle: Eigene Erfassung

Leerstände in Mehrfamilienhäusern in Vockerode



Wohnungsbestand MFH

ohne Gemeinschaftsunterkunft und
abgemeldete MFH in der Straße der Jugend

357 Wohneinheiten

Wohnungsleestand

89 Wohneinheiten

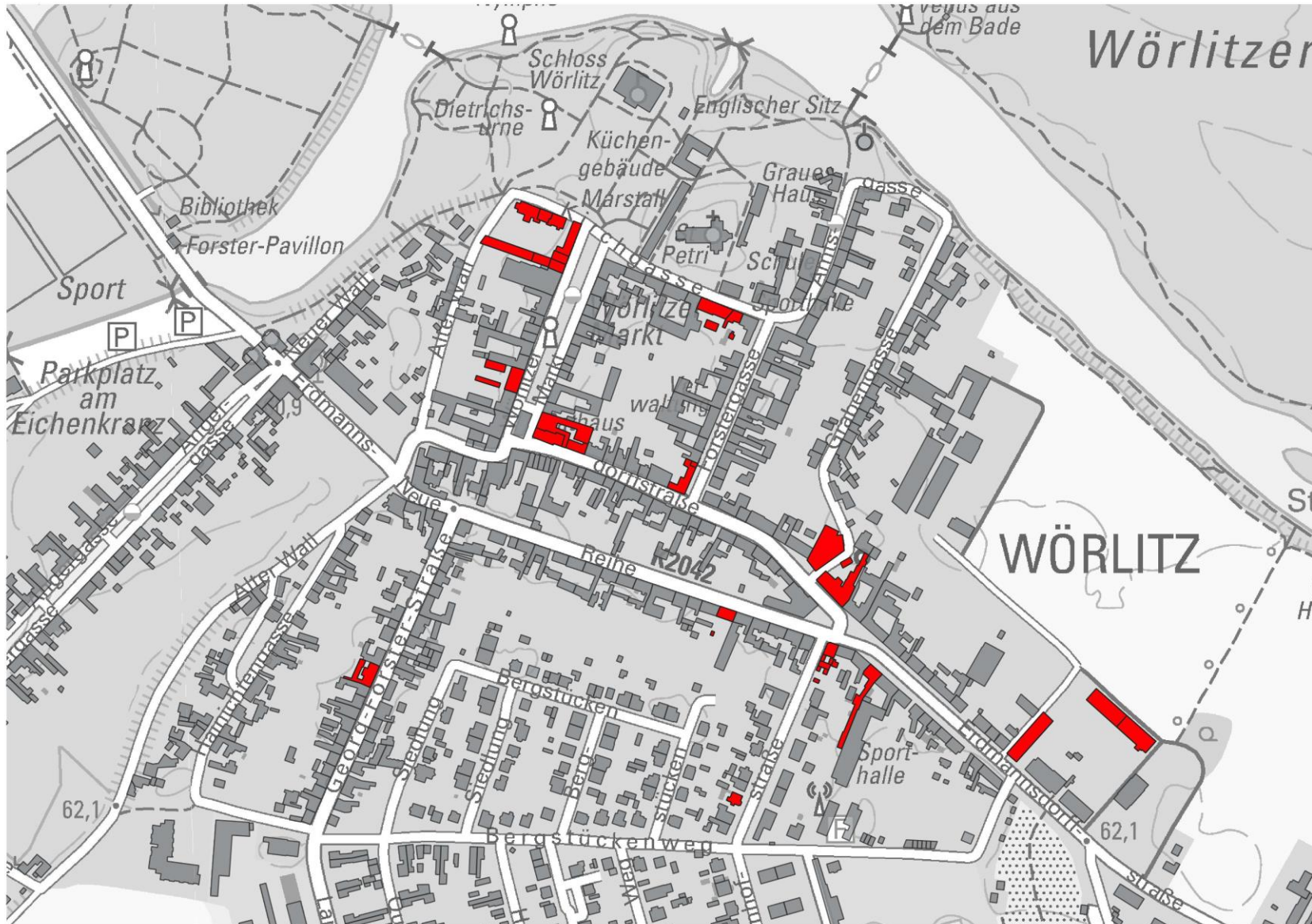
Leerstandsquote

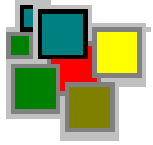
25%

Erfasstes Gebiet:

Baumschulenweg, Griesener Str. Hainleite, Kapenweg,
Lange Straße, Waldblick, Schulstraße

Markante Leerstände in Wörlitz





IG EK Oranienbaum-Wörlitz

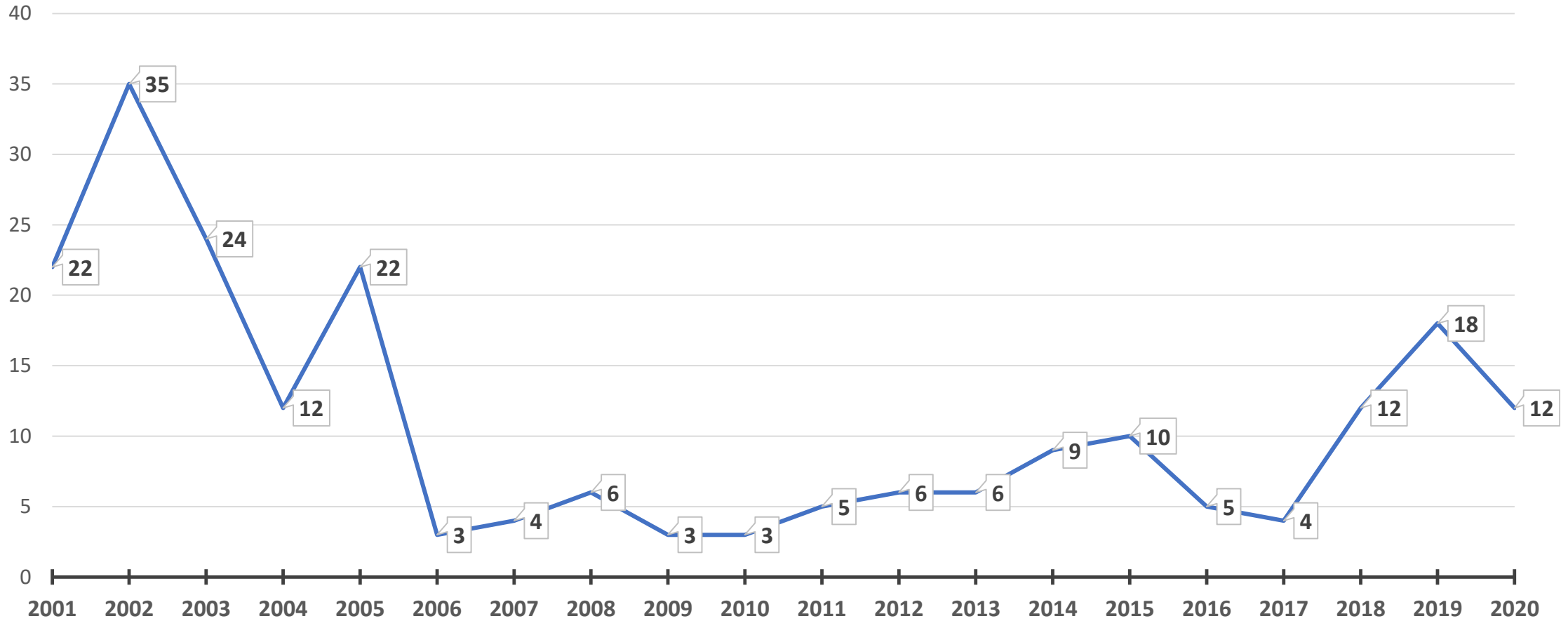
relativ hohe Bautätigkeit ...

Auswertung zur Bautätigkeit



- ca. 8 Wohneinheiten pro Jahr
- fast ausschließlich Einfamilienhäuser
- Bautätigkeit in den letzten drei Jahren relativ hoch
(über dem Vergleichswert von Deutschland !)

Baufertigstellungen im Neubau (2001 - 2020)

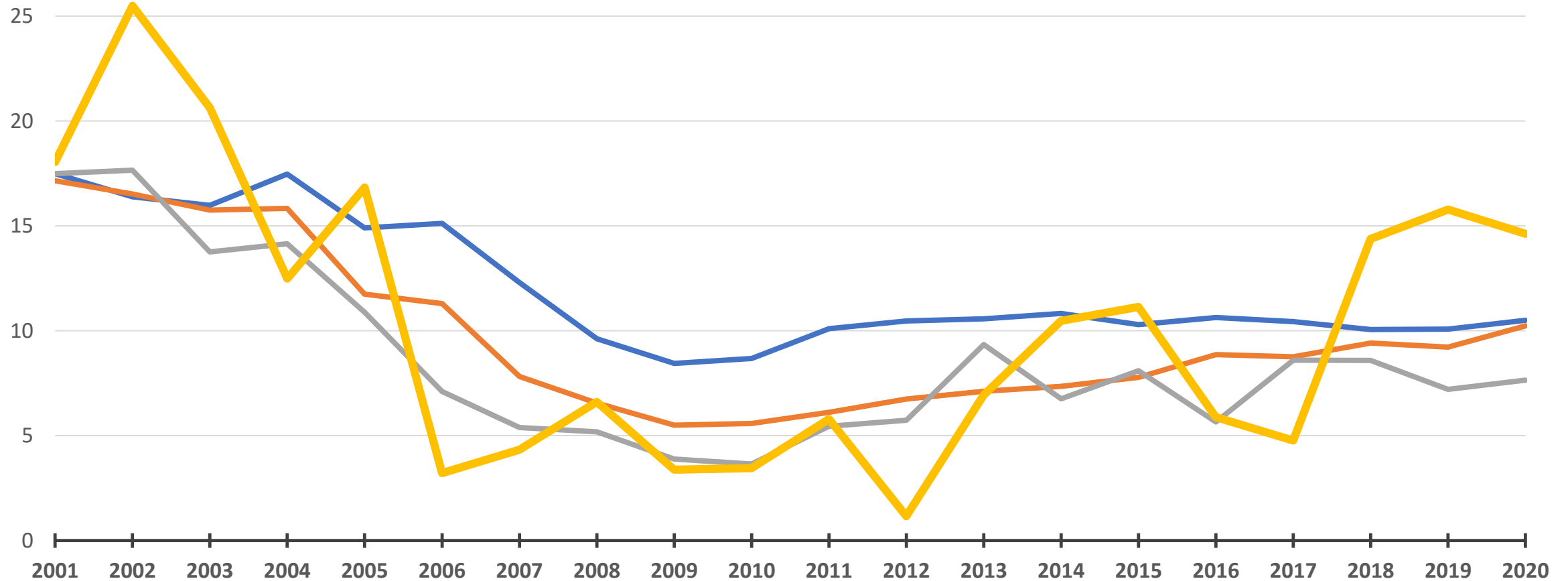


| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|----|----|----|----|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|---|---|----|----|----|
| Wohneinheiten | 22 | 35 | 24 | 12 | 22 | 3 | 4 | 6 | 3 | 3 | 5 | 6 | 6 | 9 | 10 | 5 | 4 | 12 | 18 | 12 |
| Gebäude | 20 | 29 | 22 | 12 | 19 | 3 | 4 | 6 | 3 | 3 | 5 | 3 | 6 | 9 | 10 | 5 | 4 | 12 | 14 | 12 |

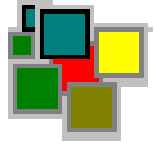
Neue Einfamilienhäuser je 10.000 EW (2001-2020)



— Deutschland — Sachsen-Anhalt — Landkreis Wittenberg — Oranienbaum-Wörlitz



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und Statistisches Bundesamt



IGEK Oranienbaum-Wörlitz

Grundstücksverkäufe ...



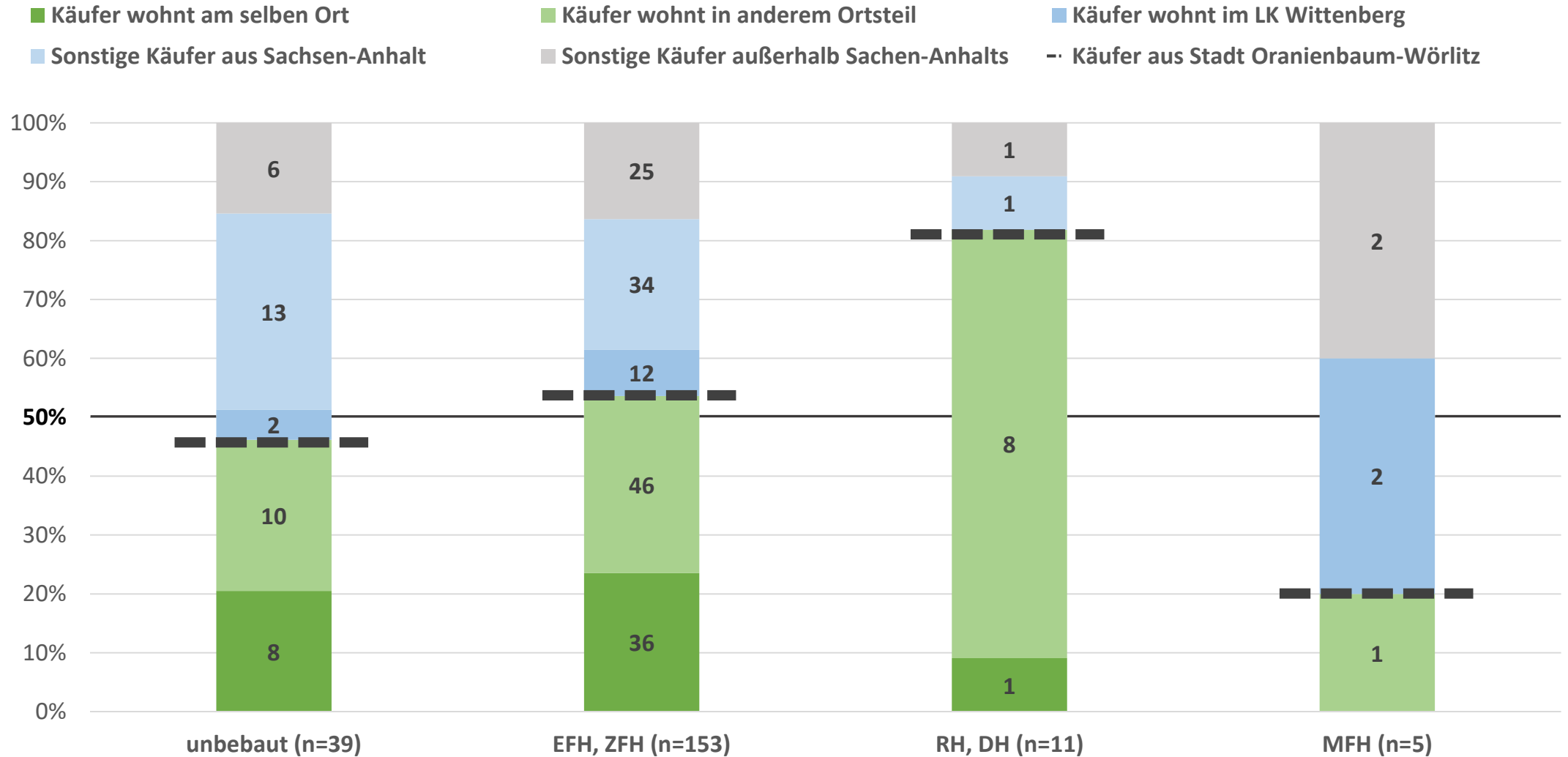
- Nur etwa 20% der Verkaufsfälle in Oranienbaum-Wörlitz betreffen unbebaute Grundstücke.
- Hälfte der Käufer wohnt bereits in Oranienbaum-Wörlitz
- Kosten für baureifes, erschlossenes Bauland in Oranienbaum-Wörlitz: 32 - 55 €/m²
Zum Vergleich: Dessau-Roßlau: 94 €/m²
Durchschnitt Deutschland: 213 €/m²

Verkäufe von Wohnbaugrundstücken in Oranienbaum-Wörlitz

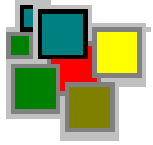


| | Verkaufsvorgänge 2019 | Verkaufsvorgänge 2020 | Verkaufsvorgänge 2021 | Summe der Verkaufsvorgänge |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| GESAMT | 55 | 73 | 80 | 208 |
| <i>Wohnbauflächen</i> | | | | |
| unbebaut | 11 | 10 | 18 | 39 |
| EFH/ZFH | 43 | 55 | 55 | 153 |
| DH / RH | 1 | 5 | 5 | 11 |
| MFH | - | 3 | 2 | 5 |

Grundstücksverkäufe 2019 – 2021 nach Wohnort der Käufer



Quelle: Eigene Datenauswertung Stadt Oranienbaum-Wörlitz



IGEK Oranienbaum-Wörlitz

Wohnungsbaubedarf bis 2035

Wohnungsbau bis 2035

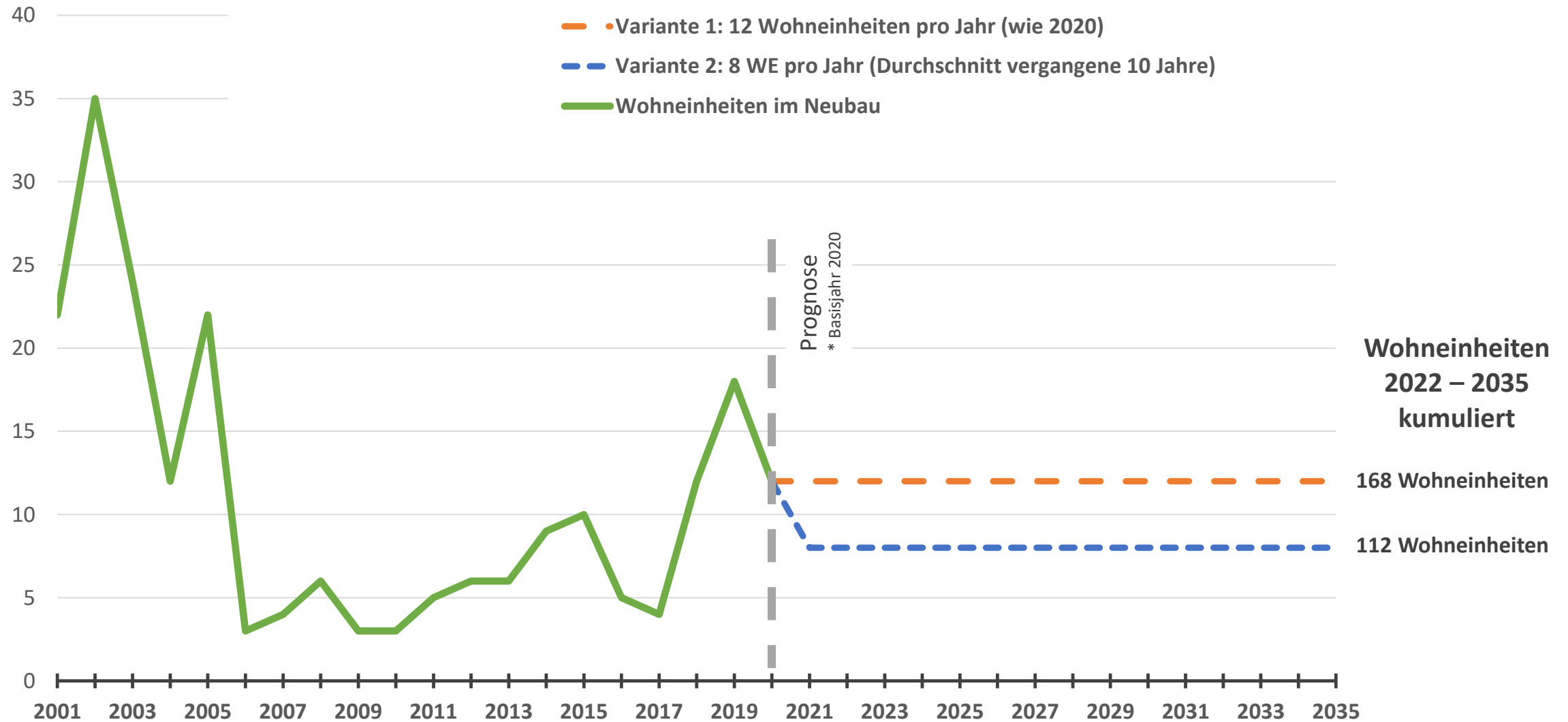


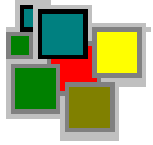
Bedarf an unbebauten Baugrundstücken: 112 Grundstücke bis 2035

(bei 12 WE Neubau/Jahr, davon 8 WE als Eigenheim)

→ Ohne Rückbau und/oder Erwerb von Gebäuden durch Zugezogene wird der Leerstand auf etwa 30 % ansteigen.

Prognose Wohnungsneubau bis 2035





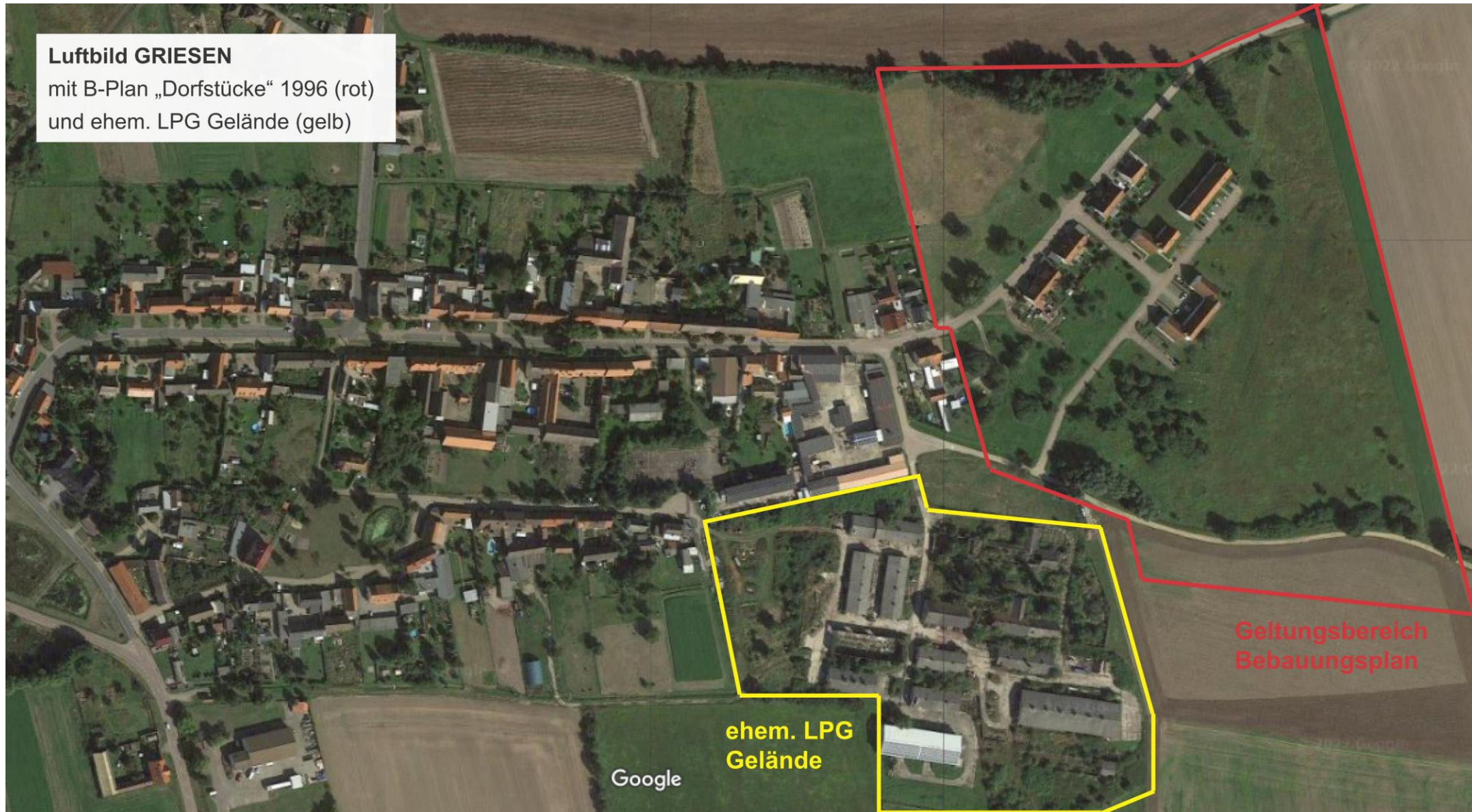
IGEK Oranienbaum-Wörlitz

Ausreichend Baulandpotentiale ...

Flächenrecycling: ehemaliges Holzwerk in Oranienbaum



Baugebiete mit Augenmaß + Problemimmobilie



Luftbild GRIESEN
mit B-Plan „Dorfstücke“ 1996 (rot)
und ehem. LPG Gelände (gelb)

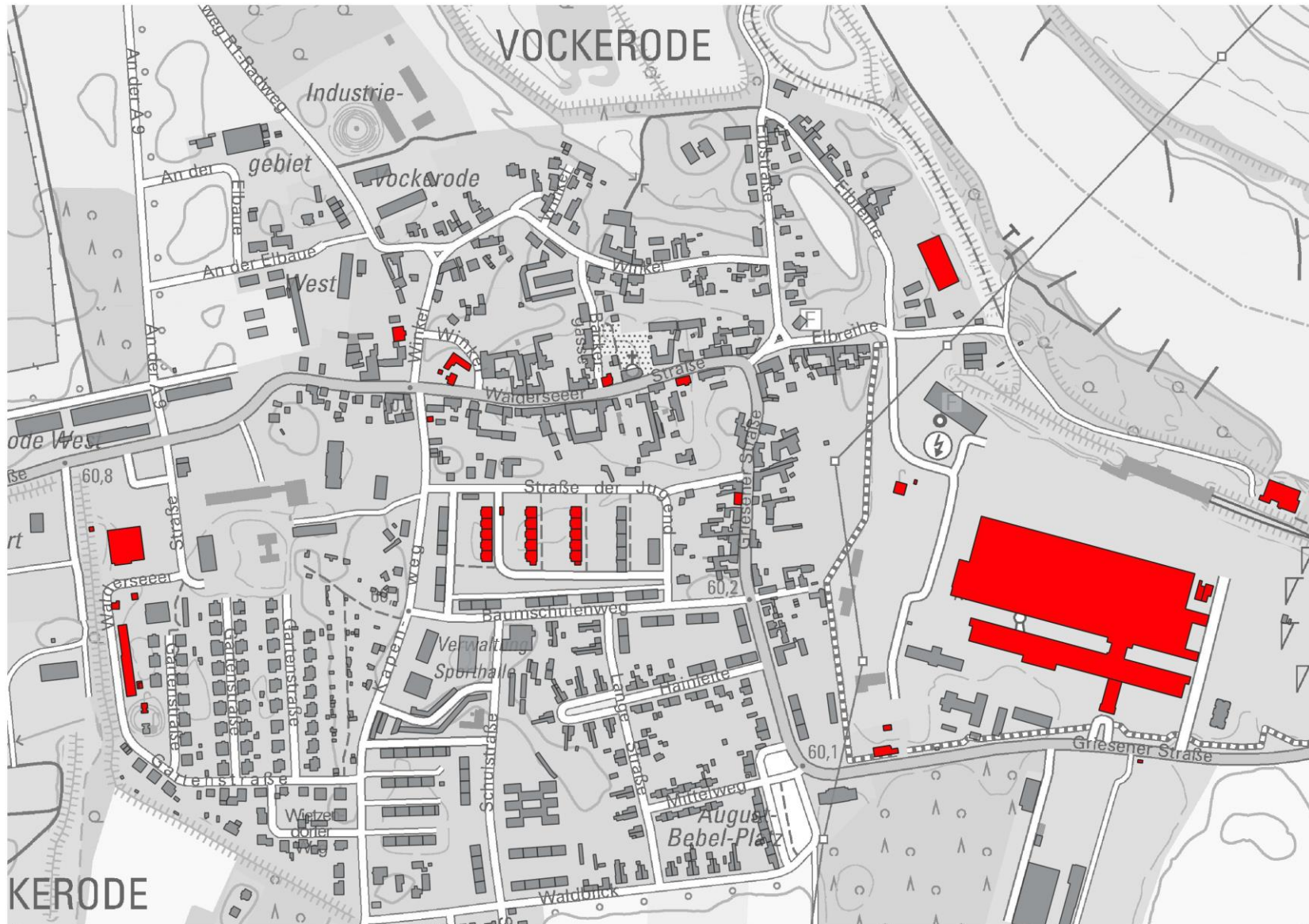
Geltungsbereich
Bebauungsplan

ehem. LPG
Gelände

Google

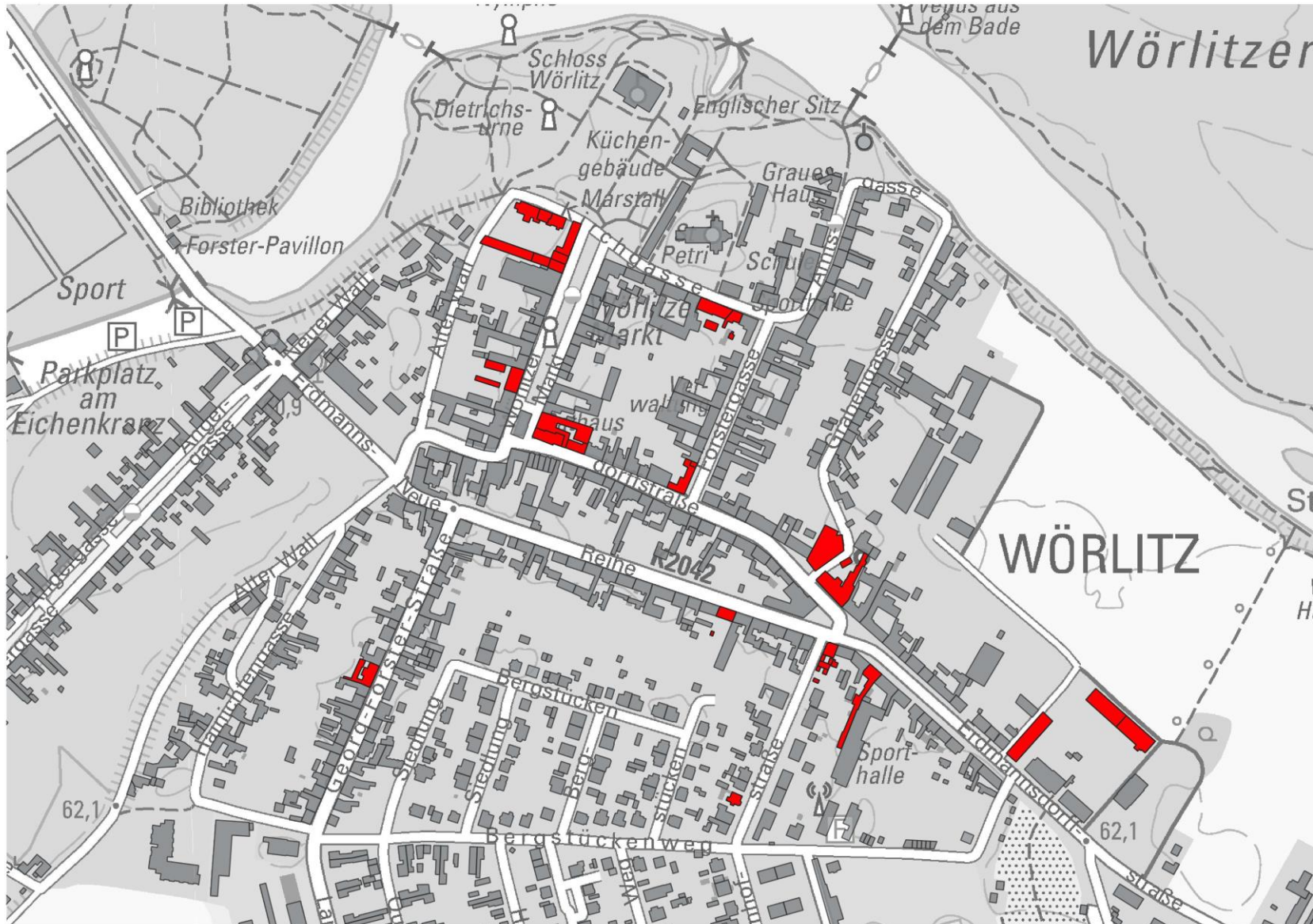
Kartengrundlage: google maps

Erhebliches Innenentwicklungspotential in Vockerode



Quelle: Eigene Erfassung

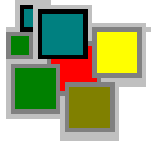
Markante Leerstände in Wörlitz



Empfehlungen zum Wohnungsbau bis 2035



- Neubautätigkeit auf Oranienbaum, Vockerode (und Wörlitz) lenken
(vorhandene Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Verkehrsanbindung)
- Bestehende B-Pläne prüfen (Griesen)
- Vorhandene Innenentwicklungspotentiale nutzen: Vockerode
- Nachfrage und Zuzug in den Bestand lenken



IGEEK Oranienbaum-Wörlitz

Zwischenfazit und Diskussion

Thesen und erstes Zwischenfazit zum IGEK



- Bevölkerungsentwicklung und –prognose sind rückläufig, Anzahl der Haushalte wird auch abnehmen
- Baulandangebot vorrangig in den drei Kernorten entwickeln
- planungsrechtliche Situation vor allem im Bereich des UNESCO-Welterbes überprüfen
- Nachfrage und Zuzug in den Bestand lenken – Beratungs- und Unterstützungsbedarf dafür aufbauen
- Daseinsvorsorge sichern – Konzentration auf die Kernorte Oranienbaum, Wörlitz, Vockerode
- Welterbestatus pro aktiv für die Ortsentwicklung nutzen !!



Gesprächsrunde I

DASEINSVORSORGE UND NAHVERSORGUNG

Wo kaufen Sie ein?

Wo gehen Sie zum Arzt?

Wo gehen Ihre Kinder in die KiTa oder Schule?



Gesprächsrunde II

MOBILITÄT

Wie bewegen Sie sich in der Stadt Oranienbaum-Wörlitz?

Welche Fahrradwege nutzen Sie?

Funktioniert der ÖPNV?



Gesprächsrunde III

ALLGEMEINE UND ORTSSPEZIFISCHE THEMEN

Welche weiteren Themen sind aus gesamtstädtischer Sicht relevant?



20. Juni um 18 Uhr am Gemeindehaus in **Gohrau**
22. Juni um 18 Uhr auf dem Marktplatz in **Wörlitz**
30. Juni um 17 Uhr auf dem Dorfplatz in **Goltewitz**
19 Uhr auf dem Marktplatz in **Oranienbaum** (Fahrradtour)
01. Juli um 17 Uhr Fahrradtour durch **Horstdorf, Kakau** und **Brandhorst**. Start um 17 Uhr an der Freiwilligen Feuerwehr in Horstdorf
06. Juli um 18 Uhr am Gemeindezentrum in **Vockerode** (Fahrradtour)
08. Juli um 17 Uhr an der KiTa Zwergenhaus in **Griesen**
19 Uhr am Gemeindehaus / Feuerwehrgerätehaus in **Riesigk** (Fahrradtour)
12. Juli um 18 Uhr an der evangelischen Kirche in **Rehsen**



Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

Büro für Siedlungserneuerung Dessau

Humperdinckstraße 16

06844 Dessau-Roßlau

Tel: 0340/220 76 72

mail: h.schmidt@siedlungserneuerung.de