



Stadt Oranienbaum-Wörlitz

Stadt im UNESCO-Weltkulturerbe

Erhaltungsgebiet Historischer Stadtkern mit Schloss

Zum Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme



Mehr als
30
JAHRE

1991 – 2025

ERFOLGREICHE STADTENTWICKLUNG



Inhalt

Vorwort	3	Kirchstraße, 1. Bauabschnitt	11
Ausgangslage	4	Markt 13	12
Ziele der Sanierung	5	Marktstraße 3	13
Zeitlicher Ablauf	6	Mittelstraße 8	14
Finanzierung	7	Brauerstraße 19	15
Ergebnisse der Sanierung	8	Schloßstraße 8	16
Försterstraße 33	8	Schloßstraße 59	17
Henriettenstraße 37	9	Fazit und Ausblick	18
Kirchstraße 30	10		

VORWORT

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

im Erhaltungsgebiet „Historischer Ortskern mit Schloss“ wurden seit der Aufnahme in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ im Jahr 1991 zahlreiche Maßnahmen zum Erhalt des historisch wertvollen Ortsbildes umgesetzt. Ziel war es, städtebauliche Mängel und Missstände zu beseitigen und so die Lebensqualität sowie die Identität unserer Stadt zu stärken.

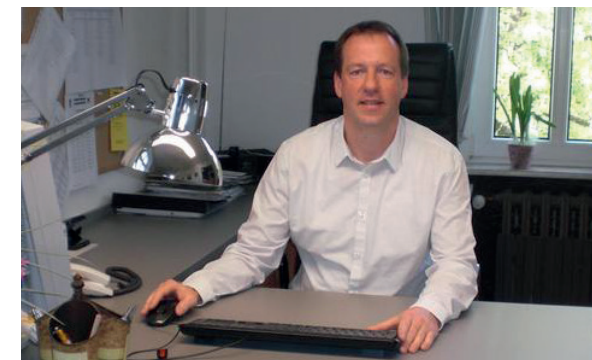
Gut sichtbar – der Ortskern ist bereits deutlich aufgewertet, und vor allem die historische Bausubstanz konnte erhalten bleiben. Viele Stadtbereiche wurden erneuert und verschönert. Mit Fördermitteln wurde zudem die Sanierung wichtiger öffentlicher Einrichtungen unterstützt, wie die der Grundschule und des Hortes. Auch Straßen und Plätze wurden instand gesetzt, wobei dem Kirch- und dem Marktplatz eine besondere Bedeutung zukommen.

Die bisherigen Erfolge bilden eine solide Grundlage für die zukünftigen Aufgaben im Ortskern. Besonders hervorzuheben ist die Sanierung und der Umbau des ehemaligen Gasthauses „Goldenes Horn“ zum Rathaus mit Bürgerbegegnungsstätte – ein zentrales Vorhaben für das kommende Jahrzehnt.

Das Erhaltungsgebiet wurde erfolgreich in das Programm „Lebendige Zentren“ überführt. Die Fertigstellung des Rathauses am Markt 1, das mit Mitteln aus dem D-Pro-

gramm begonnen, aber bislang nicht vollständig daraus finanziert werden konnte, ist damit gesichert.

Diese Broschüre dokumentiert die Entwicklungen von mehr als 30 Jahren im Erhaltungsgebiet „Historischer Ortskern mit Schloss“ und spiegelt die erzielten Fortschritte wider.



Doch all das wäre ohne das Engagement und die Unterstützung vieler nicht möglich gewesen. Mein besonderer Dank gilt allen Bürgerinnen und Bürgern, den Unternehmen, den Vereinen und den Mitarbeitenden, die mit ihrer Energie und ihren Ideen dazu beigetragen haben, unsere Stadt langfristig lebendig und attraktiv zu gestalten.

Maik Strömer
Bürgermeister
der Stadt Oranienbaum-Wörlitz

AUSGANGSLAGE

Defizite und städtebauliche Missstände

Bei den vorbereitenden Untersuchungen zeigte sich, dass das Erscheinungsbild unseres Ortes an vielen Stellen in die Jahre gekommen war. Besonders in den Randbereichen gab es zahlreiche sanierungsbedürftige Gebäude, Baulücken und nicht passende Anbauten, die das Gesamtbild störten.

Auch die ursprüngliche, barocke Gestaltung des Stadtraums – zum Beispiel die Sichtverbindung zwischen Marktplatz und Kirche – war durch spätere Bauentwicklungen im 19. und 20. Jahrhundert verändert worden. Dadurch war ein einheitliches, historisches Stadtbild verloren gegangen.

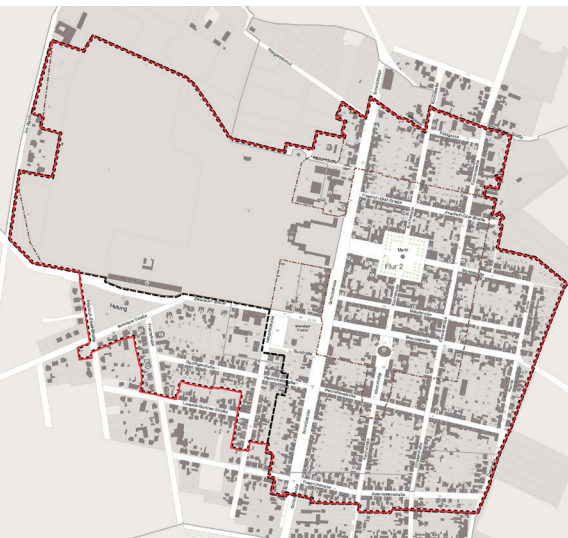


Zustand der Kirchstraße vor der Sanierung

Weil in den Jahren der DDR nur wenig gebaut worden war, ist viel von der alten, wertvollen Bausubstanz erhalten geblieben. Das bot große Chancen für eine behutsame Sanierung und Weiterentwicklung des Ortes.

Nicht nur die Gebäude, auch Straßen und Wege befanden sich teilweise in schlechtem Zustand. Mängel bei der Gestaltung und Funktionalität sowie ungeordnete Parkflächen minderten die Aufenthaltsqualität zusätzlich.

Die Sanierung setzte genau hier an – um das Ortsbild aufzuwerten, historische Strukturen zu erhalten und den öffentlichen Raum wieder attraktiv und lebenswerter zu gestalten.



Abgrenzung des Erhaltungsgebiets

ZIELE DER SANIERUNG

Sanierungskonzept und -strategie

Ziel der Sanierungsmaßnahme in Oranienbaum war es, den historischen, barocken Ortskern mit seinen Gebäuden, Straßen und Plätzen zu erhalten und zu sichern. Dabei wurden folgende Schwerpunkte verfolgt:

- **Ein lebenswerter Ort für alle:** Es sollte ein attraktiver Wohn-, Arbeits- und Geschäftsbereich für Bewohner und Besucher entstehen – mit hoher städtebaulicher Qualität.
- **Erhalt des gewachsenen Stadtbilds:** Größere Eingriffe in die historische Struktur sollen vermieden werden. Die kleinteilige Nutzung und Bebauung soll bestehen bleiben.
- **Sanierung statt Abriss:** Viele Gebäude sind stark beschädigt – sie sollen instand gesetzt und modernisiert werden, um sie dauerhaft zu sichern.
- **Identität bewahren:** Historische Gebäude und ihre besonderen Details sollen erhalten bleiben, um den einzigartigen Charakter des Ortes zu schützen.
- **Straßen und Wege verbessern:** Die öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsanlagen sollen dringend saniert werden – mit Rücksicht auf ihre Bedeutung im Stadtgrundriss.
- **Störende Bereiche aufwerten:** Einzelne, städtebaulich störende Bereiche sollen neugestaltet werden.
- **Zentrale Plätze überarbeiten:** Insbesondere die Platzbereiche rund um die Stadtkirche und der Markt sollen überarbeitet werden, um die Silhouette des Ortes zu bewahren.

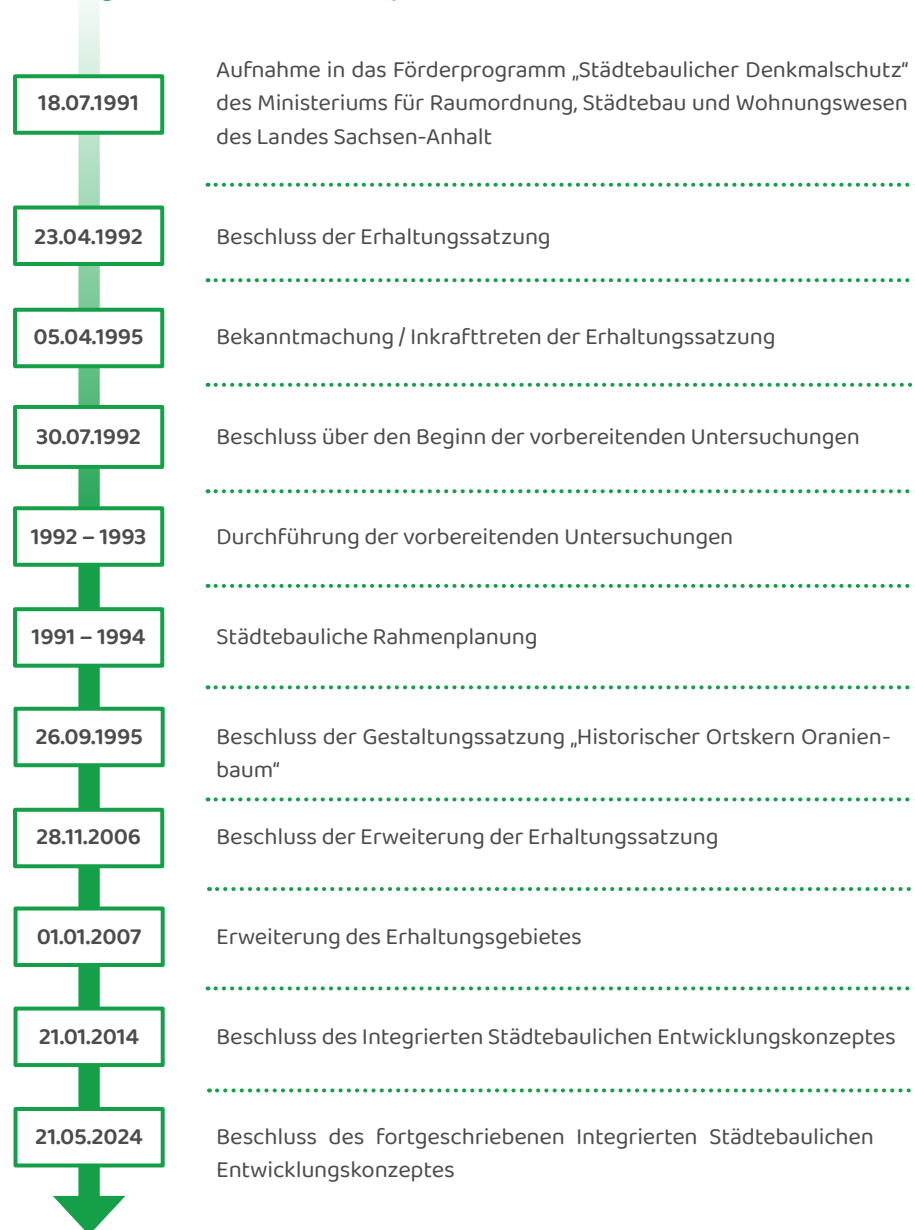
Das übergeordnete Ziel war, das schützenswerte Gesamtbild des historischen Ortes zu bewahren. Denn das Stadtbild lebt vom Zusammenspiel einzelner Gebäude, ganzer Ensembles und der gewachsenen Struktur.

Besonderes Augenmerk lag auf den ältesten Gebäuden – sie prägen den Ort in besonderer Weise und besitzen einen hohen, nicht ersetzbaren Wert.

Bei der Umsetzung wurde darauf geachtet, die Sanierungsmaßnahmen im gesamten Ortskern zu verteilen. So konnte in dem weitläufigen Sanierungsgebiet ein für alle sichtbarer Fortschritt erzielt werden.

ZEITLICHER ABLAUF

Planungen, Beschlüsse, Konzepte

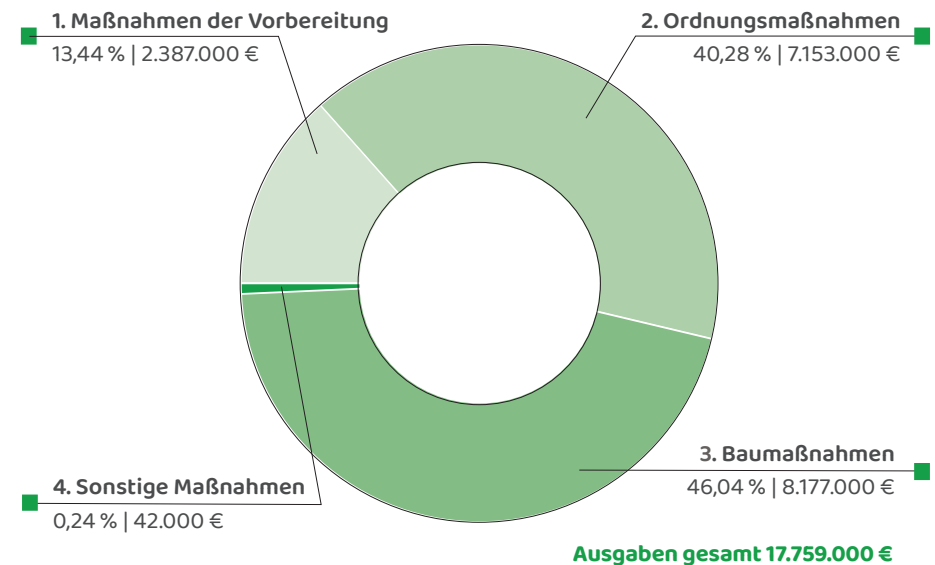


FINANZIERUNG

Einnahmen und Ausgaben

Finanzierungsprinzip Die finanziellen Mittel der Städtebauförderung im städtebaulichen Denkmalschutz werden zu 80 % von Bund und Land und zu 20 % von der Kommune bereitgestellt.	
 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen	 SACHSEN-ANHALT Ministerium für Infrastruktur und Digitales
Einnahmen Bundes-/Landesmittel 13.657.500 € Eigenmittel der Stadt 3.346.500 € Zwischensumme Fördermittel 17.004.000 € Zweckgebundene Einnahmen 755.000 € Einnahmen gesamt 17.759.000 €	

Ausgaben nach Handlungsfeldern



ERGEBNISSE DER SANIERUNG

Försterstraße 33

Ein wichtiger Bestandteil des Sanierungskonzepts der Gesamtmaßnahme war die gezielte Unterstützung privater Eigentümer bei der Erhaltung und Sanierung ihrer historischen Gebäude. Seit 1991 wurden zahlreiche Vorhaben im Rahmen des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gefördert und trugen sichtbar zur Aufwertung des Ortsbildes bei. Ein Beispiel dafür ist die Instandsetzung der Stuckfassade des Hauses Försterstraße 33. Dank Fördermitteln aus den späten 1990er Jahren sowie den Jahren 2009 und 2021 konnte das Gebäude umfassend saniert und sein historischer Charakter bewahrt werden.



1996



2025

Henriettenstraße 37

Das Gebäude in der Henriettenstraße 37 wurde vermutlich zwischen 1881 und 1914 errichtet und bildet mit seiner Lage einen markanten Blickpunkt im Stadtbild Oranienbaums. Durch verschiedene bauliche Veränderungen ging ein Teil des historischen Erscheinungsbildes verloren.



1996

Aufgrund seiner städtebaulichen Bedeutung wurde das Haus schrittweise unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung saniert und in seiner ursprünglichen Gliederung wiederhergestellt. Vor allem an der Fassade und an den Fenstern traten zuvor erhebliche Schäden auf. Für die Instandsetzung standen Fördermittel in den Jahren 2004 und 2013 zur Verfügung.



2025

ERGEBNISSE DER SANIERUNG

Kirchstraße 30

Das Gebäude in der Kirchstraße 30, 1891 errichtet, diente einst als Lager- und Produktionsstätte der Tabakfabrik Maerker & Kraft. Es gilt als bedeutendstes Zeugnis der früher für Oranienbaum wichtigen Zigarrenproduktion. Nach dem Niedergang der Fabrikation stand das Haus ab 1991 weitgehend leer und verfiel zunehmend. Im Sommer 2001 übernahm der gemeinnützige Verein Bildungswerkstatt Dessau-

Wörlitzer Gartenreich e. V. den Gebäudekomplex. Mit Unterstützung der Stadt Oranienbaum und Mitteln aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ begann 2003 die behutsame Instandsetzung, um das historische Gebäude wieder einer neuen Nutzung zuzuführen.



1996



2025

Kirchstraße, 1. Bauabschnitt



1994

Die Neugestaltung des Umfeldes der Stadtkirche Oranienbaum war 1994–1995 die erste große Maßnahme zur Sanierung des historischen Ortskerns. Grundlage bildeten die gestalterischen Prinzipien der barocken Stadtanlage. Zuvor war die Fläche ungepflegt, ohne Funktion und durch frühere Tiefbauarbeiten stark beeinträchtigt.

Ziel der Planung war es, einen Platz zu schaffen, der den historischen Charakter bewahrt und zugleich modernen Anforderungen an Nutzung, Funktionalität und Aufenthaltsqualität gerecht wird. So entstand ein harmonisches Bindeglied zwischen Vergangenheit und Gegenwart.



2025

ERGEBNISSE DER SANIERUNG

Markt 13

Das fürstliche Witwenhaus in Oranienbaum, eine Stiftung der Fürstin Henriette Catharina, wurde am 11. November 1699 eingeweiht und zählt zu den ältesten Gebäuden der Stadt. Ein Gutachten ergab einen erheblichen Sanierungsbedarf, dessen Kosten die Stadt zunächst nicht tragen



1996

konnte. 1997 ging das Gebäude in private Hände über, um es vor dem weiteren Verfall zu sichern. Nach Abschluss der Sicherungsmaßnahmen 1998 begann die behutsame Sanierung: Das Fachwerk wurde freigelegt, die Vorderfassade nach historischem Vorbild erneuert und das Dach zu Wohnraum ausgebaut. Heute beherbergt das Gebäude fünf Wohnungen.



2025

Marktstraße 3

Das „Alte Gerichtsgebäude“ in der Marktstraße 3 wurde von 1879 bis 1945 als Amtsgericht des Herzogtums und später des Freistaates Anhalt mit Sitz in Oranienbaum genutzt. Gegen Ende des Zweiten Weltkriegs wurde der Betrieb eingestellt und das Gericht nach Kriegsende nicht wieder eröffnet.



1996

Heute steht das historische Gebäude als Baudenkmal unter Denkmalschutz, befindet sich in Privatbesitz und wird als Mehrfamilienwohnhaus genutzt.

Im Jahr 2022 erfolgte die denkmalgerechte Sanierung von Dach, Fassade und Fenstern, die mit Fördermitteln unterstützt wurde und zum Erhalt des wertvollen Bauwerks beitrug.



2025

ERGEBNISSE DER SANIERUNG

Mittelstraße 8



1996

Das Wohngebäude in der Mittelstraße 8 ist ein denkmalgeschütztes Bauwerk und Teil des historischen Stadtbildes von Oranienbaum. Im Jahr 2020 erfolgte eine umfassende Sanierung von Dach und Fassade, die mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt wurde. Durch die sorgfältige Restaurierung blieb der ursprüngliche Charakter des Hauses erhalten und seine Bausubstanz dauerhaft gesichert.



2025

Brauerstraße 19

Das Gebäude in der Brauerstraße 19 ist ein schönes Beispiel dafür, wie durch gezielte Städtebauförderung historischer Bestand erhalten und zugleich neues Leben in die Innenstadt gebracht werden kann.

Im Jahr 2006 wurden Dach und Fassade umfassend saniert, wodurch das charakteristische Erscheinungsbild des Hauses bewahrt und aufgewertet wurde.

Heute befindet sich in dem ansprechend restaurierten Gebäude ein Geschäft für Braut- und Festmoden. Damit trägt das Haus nicht nur zum attraktiven Stadtbild, sondern auch zur Belebung des Einzelhandels in der Innenstadt bei.



1996



2025

ERGEBNISSE DER SANIERUNG

Schloßstraße 8



1996



2025

Die Grundschule und der Hort in der Schloßstraße 8 wurden ab 1999 schrittweise saniert. Als denkmalgeschützte Gebäude erhielten sie neue Lüftungstürmchen sowie einen Uhrturm mit Uhr. 2003 erfolgte die Fassadensanierung, ein Jahr später wurde der Innenausbau der Turnhalle abgeschlossen. Ab 2006 folgten umfassende Modernisierungen im Bereich Brandschutz, Haustechnik, Türen und Malerarbeiten. Auch der Schulhof wurde neu gestaltet. Mit der Fertigstellung im Jahr 2010 präsentiert sich die Schule heute als modernes Lernumfeld in historischer Architektur.

Schloßstraße 59

Das Gebäude in der Schloßstraße 59 ist ein prägendes Beispiel historischer Baukultur in Oranienbaum. Seine aufwendige Fassadensanierung wurde mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt. Die Arbeiten begannen 2007 und wurden in einem zweiten Bauabschnitt ab 2016 fortgesetzt.



1996



2025

FAZIT UND AUSBLICK

Schwerpunkte und Herausforderungen

In den vergangenen Jahren hat sich im Erhaltungsgebiet „Historischer Stadtkern“ vieles positiv entwickelt. Immer mehr Gebäude wurden saniert, und leerstehende Häuser gehören zunehmend der Vergangenheit an. Das bedeutet: Wir machen große Fortschritte beim Erhalt unseres kulturellen Erbes – und zugleich bei der energetischen Sanierung vieler Gebäude.

Nur einige markante Eckgebäude sind derzeit noch ungenutzt. Diese prägenden Bauten sollen in Zukunft wieder instand gesetzt und sinnvoll genutzt werden. Das erfordert zwar einen hohen Einsatz, ist aber ein wichtiger Beitrag zur Verschönerung und Belebung unseres Stadtbildes.

Ein zentrales Zukunftsthema ist die klimafreundliche Gestaltung des öffentlichen Raums. Ziel ist es, Energie zu sparen und damit den CO₂-Ausstoß dauerhaft zu senken – sowohl in kommunalen Gebäuden als auch bei privaten Eigentümerinnen und Eigentümern.

Besonders im Fokus stehen dabei erneuerbare Energien: etwa Solarthermie, Photovoltaik und Wärmepumpen.

Auch die umweltverträgliche Mobilität ist ein wichtiges Ziel. Dazu gehören energiesparende Verkehrsmittel und ein gut ausgebauter Fahrradverkehr – mit mehr Ab-

stellanlagen und Lademöglichkeiten für E-Bikes.

Ebenso wichtig ist die barrierefreie Gestaltung von Straßen, Plätzen und Grünanlagen. So wird sichergestellt, dass sich alle Menschen – ob jung oder alt, mit oder ohne Einschränkungen – frei und sicher bewegen können.

Die grundlegenden Ziele für Oranienbaum bleiben weiterhin bestehen. Künftig sollen die Mittel noch gezielter eingesetzt werden: weniger, aber dafür größere Maßnahmen mit nachhaltiger Wirkung.

Im Mittelpunkt stehen:

- die denkmalgerechte und energetische Sanierung bestehender Gebäude,
- kleinteilige Lösungen zur Energieversorgung mit erneuerbaren Quellen,
- ein Verfügungsfonds für kleinere Projekte mit schneller Umsetzung,
- die klimaangepasste und barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie
- die Förderung umweltfreundlicher Mobilität.



Herausgeber

Stadt Oranienbaum-Wörlitz
Franzstraße 1
06785 Oranienbaum-Wörlitz
www.oranienbaum-woerlitz.de

Gestaltung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft mbH
Gertraudenstraße 20
10178 Berlin

Fotos, Abbildungen

Stadt Oranienbaum-Wörlitz, ARGE Stadtplanung GbR, DSK
soweit nicht anders benannt

Oranienbaum-Wörlitz, November 2025



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



SACHSEN-ANHALT
Ministerium für
Infrastruktur und Digitales

