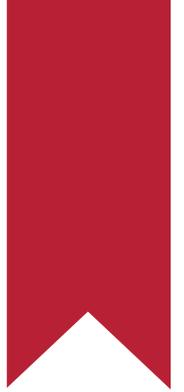


**TIMOUROU**

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE



# **EXPERTISE ZUR WOHNBAU- FLÄCHEN- ENTWICKLUNG**

**DER STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ  
FASSUNG VOM 17. MAI 2019**

**IM AUFTRAGE DER STADT ORANIENBAUM-WÖRLITZ**

BÜRGERMEISTER UWE ZIMMERMANN

BEARBEITUNG: Tobias Jacobs

Beatrice Diez

KARTOGRAPHIE: Beatrice Diez

**TIMOUROU**

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Wilhelm-Kritzinger-Str. 11, 06722 Droyßig

Tel: 034425/227 85

Fax: 034425/300 19

E-Mail: [info@timourou.de](mailto:info@timourou.de)

[www.timourou.de](http://www.timourou.de)

---

## **EINLEITUNG**

Das ehemalige Holzwerk Oranienbaum stellt seit über 15 Jahren eine der großen Industriebrachen in der Stadt Oranienbaum-Wörlitz dar. Derzeit besteht die Option, dass 5,4 ha große Areal von Altlasten zu beräumen, in dem es als Wohn- und Kleingewerbestandort entwickelt wird. Damit besteht eine fast einmalige Chance, einen bedeutenden Missstand innerhalb des UNESCO-Welterbes zu beseitigen. Angesichts der Tatsache, dass Oranienbaum-Wörlitz, wie zahlreiche ländliche Gemeinden Sachsen-Anhalts, von einer schrumpfenden Bevölkerungsentwicklung auszugehen hat, stellt sich allerdings die Frage, ob noch eine große Wohnbaufläche zukünftig benötigt wird, welche Auswirkungen diese Fläche auf die anderen Ortsteile von Oranienbaum-Wörlitz hat und wie sie in Konkurrenz zum Umland – hierunter insbesondere Dessau-Roßlau – zu bewerten ist.

Vor diesem Hintergrund benötigt die Stadt Oranienbaum-Wörlitz verlässliche Einschätzungen bezüglich der zukünftigen Nachfrageentwicklung nach Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Mittelpunkt stehen dabei der Standort „Ehemaliges

Holzwerk Oranienbaum“ und damit verbunden die Fragen nach dem Eigenbedarf in der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, dem Zuzugspotenzial von außerhalb und der innerstädtischen Konkurrenzsituation.

Entsprechend soll mit der vorliegenden Expertise zum einen die zukünftige Nachfrage nach Einfamilienhäuser a) als Eigenbedarf der Einheitsgemeinde und b) für Zuzug insbesondere für Mitarbeiter im Dessora-Industriepark abgeschätzt werden. Zum anderen gilt es die Angebotsseite, also die Wohnbauflächenpotenziale in Oranienbaum-Wörlitz wohnungswirtschaftlich zu bewerten. Aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage lassen sich Schlüsse für die zukünftige Wohnbauflächenstrategie der Stadt ziehen. Darüber hinaus können Empfehlungen für die Ausgestaltung eines Bebauungsplanes „ehemaliges Holzwerk“ abgeleitet werden. Die Ergebnisse können darüber hinaus für die Weiterentwicklung der Flächennutzungsplanung genutzt werden.

## **1 NACHFRAGE NACH WOHNBAUFLÄCHEN**

Wie viele neue Wohnungen in Oranienbaum-Wörlitz bis zum Jahr 2030 gebraucht werden, hängt im Wesentlichen von der eigenen Bevölkerungsentwicklung sowie dem Zuzugspotenzial aus dem Umland ab. Diese Nachfrage wiederum ist einerseits abhängig von demographischen und ökonomischen Entwicklungen sowie

sich verändernden Wohnwünschen und andererseits vom verfügbaren Grundstücksangebot. Im Folgenden werden die zugrundeliegenden Trends in quantitativer und qualitativer Hinsicht analysiert und auf dieser Basis verschiedene Varianten der zukünftig zu erwartenden Wohnungsbedarfsnachfrage bis 2030 abgeleitet.

### **1.1 DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNGEN**

Für einen regionalen Vergleich der demographischen Entwicklung von Oranienbaum-Wörlitz muss auf die Daten der statistischen Ämter des

Bundes und der Länder zurückgegriffen werden, die aus melderechtlichen Gründen geringfügig von den Angaben der Einwohnermeldesta-

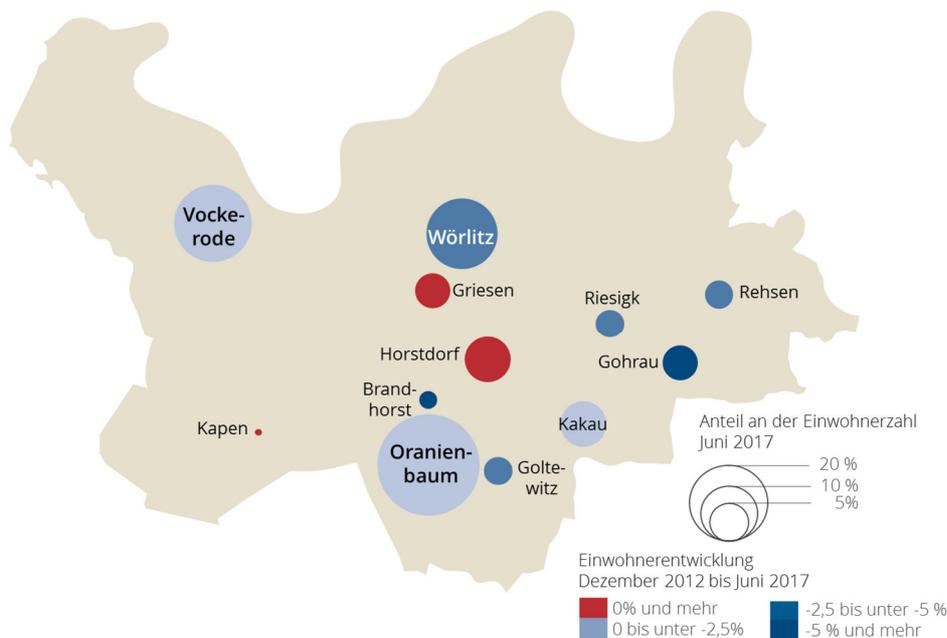
tistik der Stadt Oranienbaum-Wörlitz abweichen. So wohnten 2011 in Oranienbaum-Wörlitz insgesamt 8.630 Einwohner mit Hauptwohnsitz, bis 2014 blieb die Einwohnerzahl weitgehend konstant (-38 Personen beziehungsweise -0,4 %). Dies unterscheidet Oranienbaum-Wörlitz von den Nachbargemeinden, die im gleichen Zeitraum alle Einwohnerverluste verzeichnen mussten, darunter vor allem Gräfenhainichen (-6,1 %), Kemberg (-4,6 %) und auch Dessau-Roßlau (-2,8 %).

Beeinflusst durch den Zuzug von Flüchtlingen vor allem in die Gemeinschaftsunterkunft in Vockerode, nahm die Einwohnerzahl in Oranienbaum-Wörlitz von 2014 bis 2015 um 388 Personen zu und betrug Ende 2015 8.980 Einwohner. Mit dem im Laufe der Zeit zu erwartenden Wegzug der Flüchtlinge wird die Einwohnerzahl

von Oranienbaum-Wörlitz wieder sinken. Dass dies bereits der Fall ist, zeigen die städtischen Daten. Demnach wohnten im Juni 2017 insgesamt 8.484 Personen in Oranienbaum-Wörlitz, 150 Personen weniger als 2014. Gleichzeitig waren im Juni 2017 noch 187 Asylbewerber in Oranienbaum-Wörlitz gemeldet.

Der jüngste Bevölkerungsrückgang ist aber nicht nur auf die Flüchtlinge zurückzuführen, wie dies ein Blick auf die kleinräumige Einwohnerentwicklung zeigt. So ist für den Zeitraum von Dezember 2012 bis Juni 2017 in fast allen Ortsteilen bis auf Horstdorf, Griesen und Kapen ein Einwohnerrückgang zu verzeichnen (siehe Abbildung 1). Neben dem Fortzug von jungen Menschen spielt hier der Sterbeüberschuss – das bedeutet es sterben mehr Menschen als geboren werden – eine gewisse Rolle.

ABB. 1 KLEINRÄUMIGE EINWOHNERZAHL UND -ENTWICKLUNG



Datengrundlage: Stadt Oranienbaum-Wörlitz  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

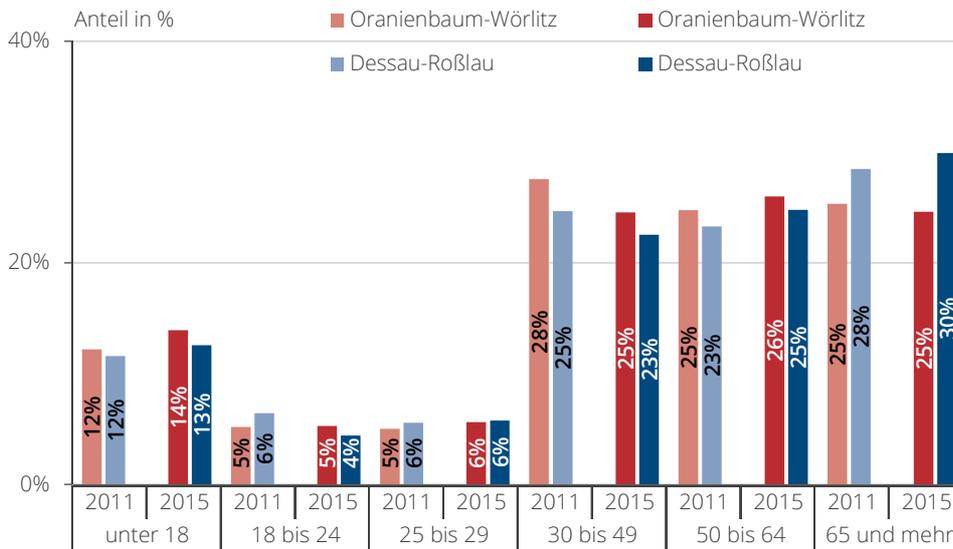
Größtenteils bewegt sich der Rückgang zwischen 0 und unter 5 %, darunter auch in Oranienbaum, Vockerode und Wörlitz. Gleichzeitig sind dies auch die Ortsteile mit den meisten Einwohnern und beeinflussen somit die gesamtstädtischen Entwicklungen maßgeblich. Aufgrund der Flüchtlingsunterkunft in Vockerode verringerte sich dort zwischenzeitlich der Einwohnerrückgang und in den nächsten Jahren ist ein stärkerer Verlust als bisher zu erwarten.

Für die Nachfrageentwicklung nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Entwicklung der Bevölkerungszahl nicht allein ausschlaggebend, sondern auch die Altersstruktur (siehe Abbildung 2). Die Schrumpfung der Bevölkerung von Oranienbaum-Wörlitz ist vor allem auf den hohen Anteil von Senioren und den damit einhergehenden Sterbeüberschuss zurückzuführen. Der Rückgang der Zahl der Senioren führt damit nicht zu einem Rückgang der Nachfrage nach Einfamilienhäusern, weswegen auch in

schrumpfenden Regionen trotz Leerständen neue Einfamilienhäuser gebaut werden. Der Schrumpfungsprozess wirkt sich allerdings auf die Angebotsseite aus, da viele Senioren im Eigentum wohnen und dieses nach ihrem Versterben verstärkt auf den Markt kommt. Hauptgruppe der Eigentumsbildner ist die Alters-

gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen, deren Anteil in Oranienbaum-Wörlitz inzwischen bei 25 % - und damit auch etwas höher als in Dessau-Roßlau (23 %) - liegt. Die zukünftige Nachfrage nach Einfamilienhäusern hängt davon ab, wie sich dieser Anteil verändern wird (► siehe Kapitel 1.4).

ABB. 2 ALTERSSTRUKTUR IN ORANIENBAUM-WÖRLITZ UND DESSAU-ROßLAU



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

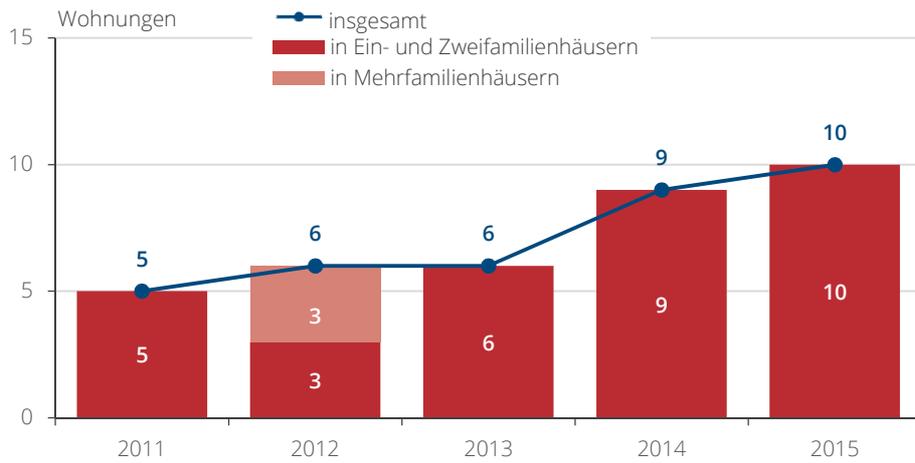
## 1.2 BAUTÄTIGKEIT

Im Zeitraum von 2011 bis 2015 wurden in Oranienbaum-Wörlitz im Durchschnitt 7 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr und in der Summe 33 Wohnungen gebaut (► siehe Abbildung 3).<sup>1</sup> Der Bau von Mehrfamilienhäusern spielt derzeit in Oranienbaum-Wörlitz keine Rolle, nur im Jahr 2012 wurde ein Gebäude mit 3 neuen Wohnungen errichtet. In den Jahren 2013 bis 2015 nahm die Bautätigkeit

im Eigenheimbereich etwas zu, so wurden im Durchschnitt 8 Wohnungen pro Jahr gebaut. Bei rd. 8.740 Einwohnern entspricht dies einer Neubauquote von 0,96 Wohnungen je 1.000 Einwohner, bezogen auf den gesamten Zeitraum seit 2011 lag sie entsprechend niedriger bei 0,76 Wohnungen je 1.000 Einwohner (► siehe Abbildung 4).

<sup>1</sup> Für das Jahr 2016 liegen derzeit noch keine amtlichen Daten Fertigstellung vor.

ABB. 3 BAUTÄTIGKEIT

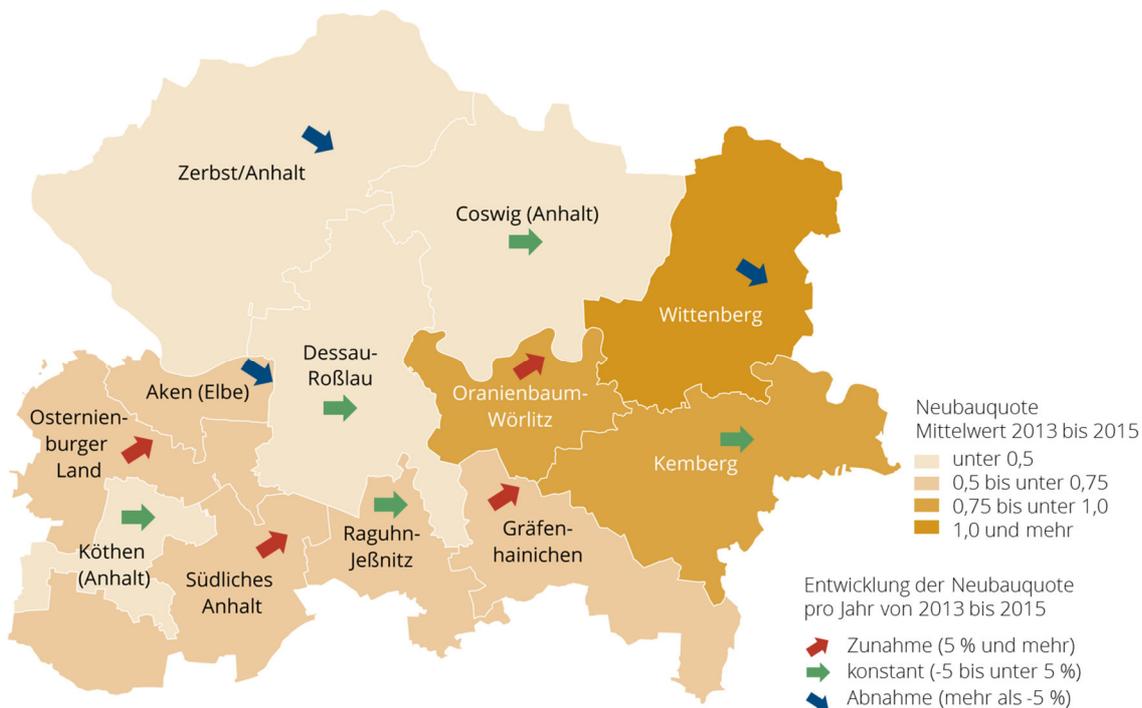


Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Im regionalen Vergleich weisen nur Kemberg (0,83 Wohnungen je 1.000 Einwohner) und Wittenberg (1,12 Wohnungen je 1.000 Einwohner) höhere Neubauquoten auf. Darüber hinaus kann wie in Oranienbaum-Wörlitz auch in Grä-

fenhainichen ein Anstieg der Bauaktivitäten festgestellt werden. Dessau-Roßlau weist mit 0,45 Wohnungen je 1.000 Einwohner, was absolut rd. 38 Wohnungen pro Jahr entspricht, ein relativ niedriges Neubauvolumen auf.

ABB. 4 BAUTÄTIGKEIT IM REGIONALEN VERGLEICH



Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

### 1.3 GRUNDSTÜCKSMARKT

Nach Angaben des Grundstücksmarktberichtes Sachsen-Anhalt 2017 wurden 2015 und 2016 im Landkreis Wittenberg durchschnittlich 172 unbebaute Wohnbauflächen und 286 mit Ein- und Zweifamilienhäusern oder Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebaute Grundstücke veräußert – dies entspricht einem Verhältnis von rd. 60 % bebauten zu 40 % unbebauten Flächen, was die große Bedeutung von Bestandsimmobilien in der Eigentumsbildung in ländlichen Räumen verdeutlicht. In der Stadt Dessau-Roßlau liegt das Verhältnis sogar bei 70:30, was mit der oben abgebildeten niedrigen Neubautätigkeit korrespondiert.

Die Beschreibung von Preisen für Wohnbaugrundstücke ist für Oranienbaum-Wörlitz aufgrund der relativ geringen Fallzahlen nur eingeschränkt möglich. So können einzelne Sondersituationen die Durchschnittswerte empirisch stark beeinflussen. Entsprechend sind die fol-

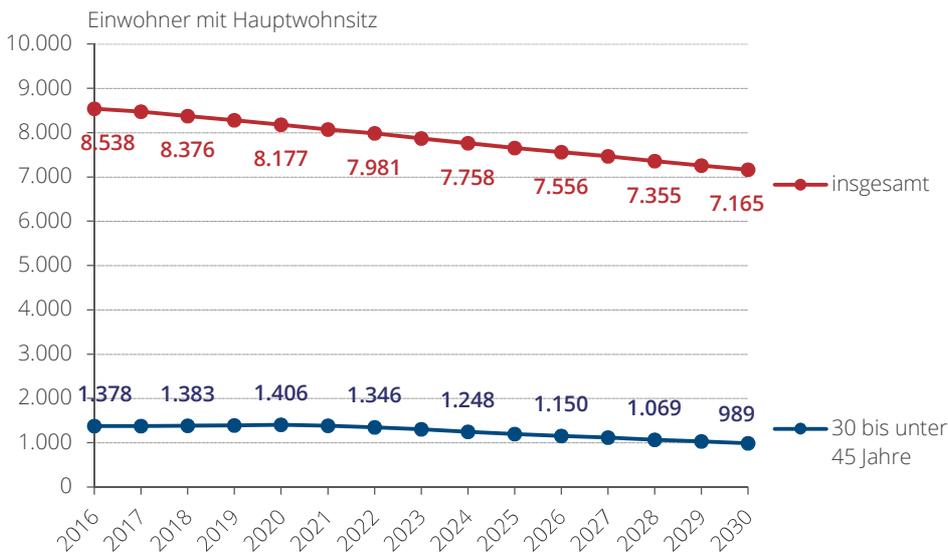
genden Bodenrichtwerte eher als Größenordnungen aufzufassen, deren Niveauunterschiede die Strukturen jedoch recht gut wiedergeben. So können für Oranienbaum-Wörlitz für erschlossene Gebiete in der Regel 30 bis 45 €/m<sup>2</sup> angesetzt werden. Eine nennenswerte Preisdynamik ist in den letzten Jahren nicht festzustellen. Ähnliche Preise werden, was auch in Gräfenheinen aufgerufen, in Kemberg und Lutherstadt Wittenberg sogar etwas höhere. Nach Angaben des Grundstücksmarktberichtes Sachsen-Anhalt 2017 werden in Dessau-Roßlau in guten Lagen 115 €/m<sup>2</sup>, mittleren Lagen 80 €/m<sup>2</sup> und mäßigen Lagen 45 €/m<sup>2</sup> verlangt. Da Oranienbaum-Wörlitz auch Umland von Dessau-Roßlau ist, besteht eine spezifische Konkurrenzsituation. Das heißt, für einen Teil der Dessauer Nachfrage kommt auch das Umland als Standort infrage, wenn bei gleicher Qualität die Grundstücke deutlich günstiger sind. Mit den dargestellten Preisniveaus ist dies der Fall.

### 1.4 ZUKÜNFTIGE NACHFRAGE NACH EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

Die Frage, wie viele Flächen für selbst genutztes Wohneigentum zukünftig benötigt werden, wird recht häufig normativ beantwortet, indem – durch interkommunalen Vergleich oder politische Setzung – gewisse Eigentumsquoten als Ziel definiert werden. Diese Ziel-Quoten werden mit den Ist-Quoten verglichen, aus der Differenz wird ein Bedarf abgeleitet. Langjährige Marktforschungen zeigen jedoch, dass aus dem so ermittelten Bedarf nur äußerst selten im gleichen Maß eine tatsächliche Nachfrage entsteht. Zur Schätzung der zukünftigen Entwicklung wird hier daher eine nachfrageorientierte Vorgehensweise gewählt, die auf der bisherigen Entwicklung basiert. Die Schätzung erfolgt in mehreren Varianten, um so die Effekte des demographischen Wandels und den daraus resultierenden Eigenbedarf der Stadt, mögliche Zuzugspotenziale sowie eine wachsende Bedeutung von Bestandsimmobilien rechnerisch zu simulieren.

Für die Schätzung werden drei Varianten berechnet, jeweils mit der gleichen demographischen Basis, nämlich der „6. regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2014 bis 2030“ des statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt. Im Ergebnis dieser Prognose würde die Bevölkerung in Oranienbaum-Wörlitz in dem bevorstehenden Prognosezeitraum von Ende 2017 bis 2030 von 8.472 auf 7.165 Einwohnern zurückgehen. Dies entspricht einer Abnahme um 1.307 Personen beziehungsweise 15 %. Auch der Nachbarstadt Dessau-Roßlau steht ein ähnlicher Bevölkerungsrückgang um 14 % bevor. Die Altersgruppe der 30- bis unter 45-jährigen wird von dem Rückgang stärker betroffen sein, ihre Zahl wird im gleichen Zeitraum um 387 Personen beziehungsweise 28 % sinken. (► siehe Abbildung 5). Bevor der Rückgang einsetzt, findet jedoch bis 2020 ein leichter Anstieg der Einwohnerzahl dieser Altersgruppe auf 1.406 Personen statt.

ABB. 5 PROGNOSTIZIERTE EINWOHNERENTICKLUNG IN ORANIENBAUM-WÖRLITZ



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Die Variantenberechnung bezieht sich auf die Stärke der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen, weil diese der entscheidende Träger der Eigentumsbildung ist. Methodisch werden deswegen durchschnittliche Bautätigkeitsraten auf diese Altersgruppe und ihre zukünftige Entwicklung bezogen. Daraus ergibt sich die jeweilige potenzielle Neubautätigkeit.

In der **Variante I** wird die Bautätigkeit betrachtet, die vor allem auf der Nachfrage von Einwohnern aus Oranienbaum-Wörlitz beruht, dem sogenannten Eigenbedarf. Anhand des regionalen Vergleichs kann davon ausgegangen werden, dass die Bautätigkeit der Jahre 2011 bis 2013 im Wesentlichen diesem Niveau entsprach. Entsprechend wird angenommen, dass die Bautätigkeitsrate im Prognosezeitraum auf dem Niveau des Jahres 2013 verbleibt. Das entspricht 4,16 Wohnungen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen. Entsprechend der prognostizierten Entwicklung dieser Altersgruppe werden die Neubauzahlen zuerst konstant und anschließend rückläufig sein: bis einschließlich 2022 werden 6 Wohnungen pro Jahr berechnet und anschließend geht die Anzahl auf 4 Wohnungen im Jahr 2030 zurück (►siehe Abbildung 6). In der Summe bedeutet dies für den Zeitraum von 2018 bis 2030 ein Neubauvolumen von rd. 67 Wohnungen.

Ausgangspunkt der **Variante II** ist die gleiche Bautätigkeitsquote wie in Variante I. Zusätzlich

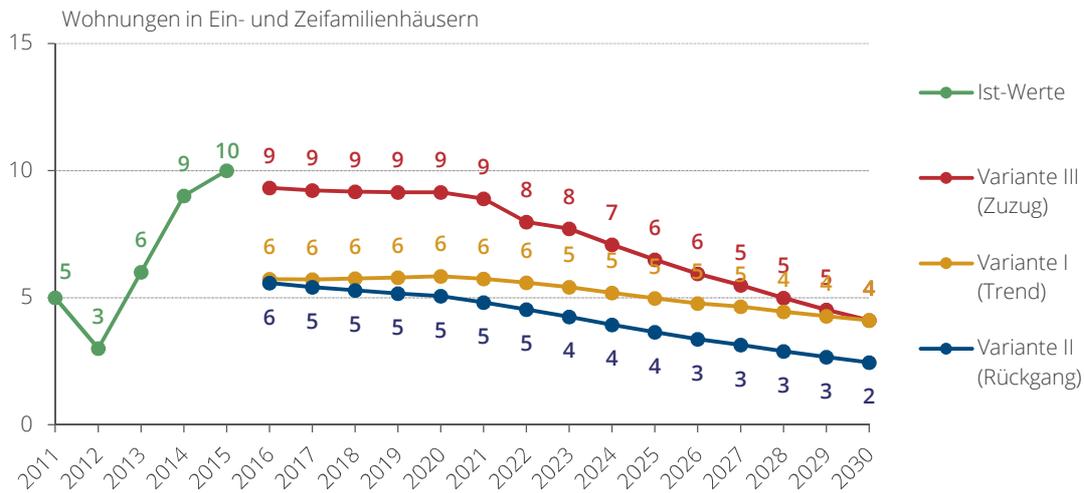
wird jedoch davon ausgegangen, dass aufgrund des Generationswechsels zunehmend mehr Bestandsimmobilien auf dem Markt kommen und einen Teil der Neubaunachfrage absorbieren. Entsprechend wird von einem linearen Rückgang der Neubauquote um 40 % von 4,16 auf 2,48 Wohnungen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen ausgegangen. Im Ergebnis nimmt das Neubauvolumen stetig bis 2030 von 6 auf 2 Wohnungen pro Jahr ab. Insgesamt ergibt sich von 2018 bis 2030 ein Neubauvolumen von 51 Wohnungen (►siehe Abbildung 7).

Mit der **Variante III** wird ein stärkerer Zuzug von außerhalb simuliert. Ausgangspunkt der Überlegung ist die Verbesserung der wirtschaftlichen Lage, unter anderem durch weitere Ansiedlungen im Dessora-Industriepark. Nicht jeder neue Arbeitnehmer bedeutet jedoch ein Anstieg der Nachfrage im Eigenheimsegment, weshalb in diesem Teilmarkt der Zuwachs begrenzt ist. Ein weiteres Potenzial kann sich aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung aus dem Zuzug von Dessau-Roßlau ergeben. Auch dort ist das Nachfragepotenzial begrenzt, denn im Prinzip stehen nur Nachfrager des unteren, zum Teil mittleren Preissegmentes in Dessau-Roßlau mit dem Angebot in Oranienbaum-Wörlitz in Verbindung, wobei der Großteil dieser Nachfragegruppe in der Stadt Dessau-Roßlau bauen wird.

Vor diesem Hintergrund werden die durch Zuzug geprägtem Jahre 2014 und 2015 als rechnerischer Ausgangspunkt gewählt. Des Weiteren wird angenommen, dass ab dem Jahr 2022 sich der Zuzug verringert und die Neubauquote kon-

tinuierlich bis zum Jahr 2030 auf den Ausgangswert der Variante I zurückgeht. Im Ergebnis bleibt bis 2021 die Nachfrage bei 9 Wohnungen pro Jahr und sinkt dann bis 2030 auf 4 Wohnungen. Von 2018 bis 2030 ergibt dies ein Neubauvolumen von 91 Wohnungen (▶ siehe Abbildung 7).

ABB. 6 VARIANTEN DER GESCHÄTZTEN NEUBAUNACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN



Berechnungen/Darstellung: Timourou

In Abbildung 7 werden die Ergebnisse der drei Varianten gegenübergestellt. Die Trend-Variante hat im Sinne eines „weiter so“ stets eine gewisse Berechtigung, eine dämpfende Wirkung durch eine zunehmende Bedeutung von Bestandsimmobilien ist jedoch nicht unwahrscheinlich. Demgegenüber bildet die Zuzugs-Variante eine plausible Größenordnung eines verstärkten Zuzugs ab, verursacht zum einen durch weitere Ansiedlungen im Dessau- Industriepark. Zum anderen beinhaltet er auch einen Zuzug aus

Dessau-Roßlau in einer Größenordnung wie in den Jahren 2013 bis 2015, was maximal 2 bis 4 Häusern pro Jahr entspricht. Die Varianten bilden damit einen Korridor einer recht wahrscheinlichen Entwicklung, der durch unterschiedliche wohnungspolitische Strategien im dargestellten Umfang beeinflusst werden kann. Entsprechend können aus den Varianten Zielzahlen der Wohnbauflächenentwicklung für Oranienbaum-Wörlitz abgeleitet werden.

ABB. 7 VARIANTEN DER GESCHÄTZTEN NEUBAUNACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

	Variante I (Trend)		Variante II (Rückgang)		Variante III (Zuzug)	
	insgesamt	pro Jahr	insgesamt	pro Jahr	insgesamt	pro Jahr
<b>2018 bis 2023</b>	34	6	29	5	52	9
<b>2024 bis 2030</b>	32	5	22	3	39	6
<b>2018 bis 2030</b>	67	5	51	4	91	7

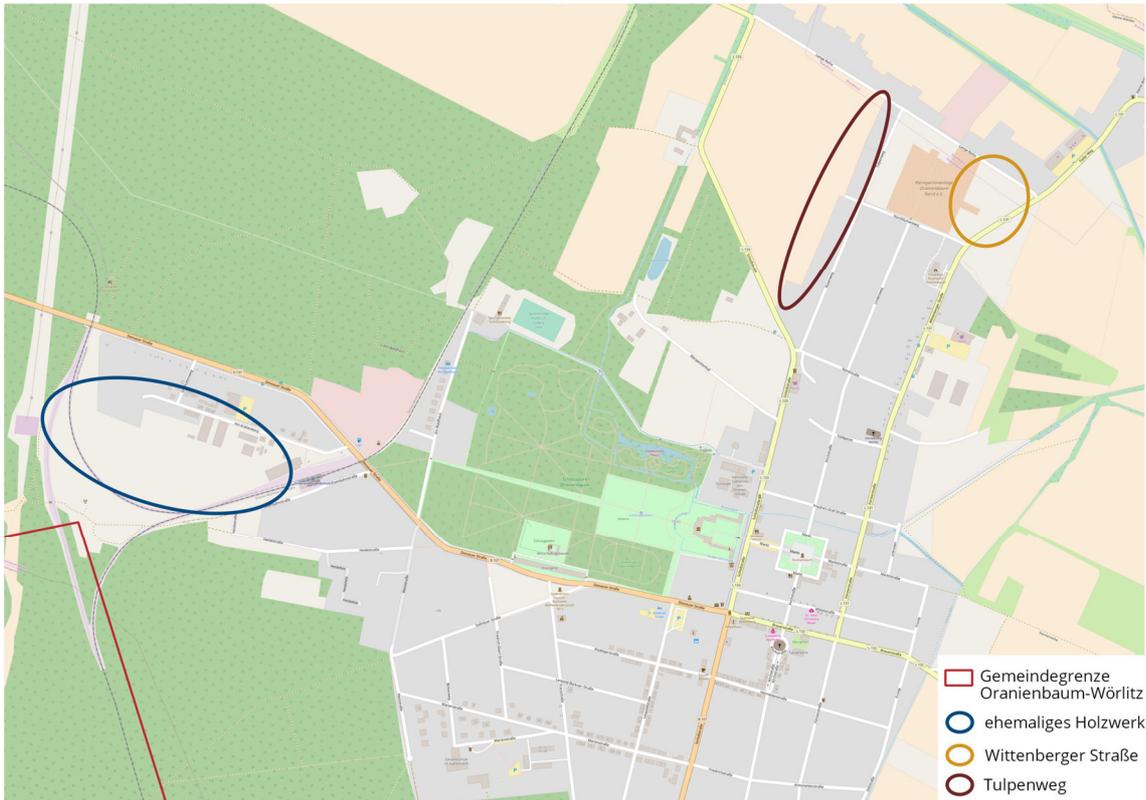
Berechnungen/Darstellung: Timourou

## 2 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE BEWERTUNG DER WOHNSTANDORTE

Ziel dieses Arbeitsschrittes ist die wohnungswirtschaftliche Bewertung von drei neuen, potentiellen Wohnungsbaustandorten in Oranienbaum. Es handelt sich dabei um die Industriebrache „ehemaliges Holzwerk“, eine Erweiterung

im Bereich westlich Tulpenweg und um eine Baufläche an der Wittenberger Straße sowie um eine allgemeine Einschätzung des aktuellen Wohnbauflächenangebots der Einheitsgemeinde (►siehe Abbildung 8).

ABB. 8 UNTERSUCHTE POTENZIELLE WOHNSTANDORTE



Kartengrundlage: OpenStreetMap  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

### 2.1 ORANIENBAUM

Die Stadt Oranienbaum-Wörlitz zwischen Dessau-Roßlau und Lutherstadt Wittenberg gelegen, verfügt über spezifische Wohnlagequalitäten im Dessau-Wörlitzer Gartenreich. Die Lage im UNESCO-Welterbe ist sowohl ein Vor- als auch ein Nachteil für die Wohnbauflächenentwicklung, denn zum einen ergeben sich attrak-

tive Wohnlagen, zum anderen ist eine Bebauung durch die Welterbe-Auflagen nur beschränkt möglich. Darüber hinaus beschränken auch die naturräumlichen Gegebenheiten im Elbe-Urstromtal die Bebauungsmöglichkeiten.

Raumordnerisch ist Oranienbaum-Wörlitz zwar nicht als Grundzentrum klassifiziert,<sup>2</sup> trotzdem

<sup>2</sup> Aus raumordnerischer Sicht übernimmt gemäß Landesentwicklungsplan das Oberzentrum Dessau-Roßlau zentrale Versorgungsfunktionen für Oranienbaum-Wörlitz.

verfügt es über zahlreiche grundzentrumsrelevante Einrichtungen wie acht Kindertagesstätten, zwei Grundschulen (Oranienbaum und Wörlitz), und eine Gesamtschule (Oranienbaum). Handelseinrichtungen der Nahversorgung befinden sich vor allem in Oranienbaum und in Wörlitz als touristischem Hauptort ist zahlreiche Gastronomie vertreten. Die überregionale Verkehrserschließung ist über zwei Anschlussstellen der A9 sowie der Bundesstraße 107 gut, darüber hinaus besteht ein sehr kleinteiliges Kreis- und Gemeindestraßennetz. Der öffentliche Nahverkehr wird mit Bussen des Landkreises Wittenberg erbracht, die Bahnstrecke Dessau-Wörlitz hat vorwiegend touristischen Charakter.

Als ehemalige Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel ist die Stadt Oranienbaum-Wörlitz vor allem ländlich geprägt, bestehend aus den drei größeren Ortsteilen Oranienbaum, Wörlitz und Vockerode sowie neun weiteren, teilweise sehr kleinen Ortsteilen. Insgesamt ergibt sich eine ausgesprochen dezentrale Struktur, in der Oranienbaum als größter Ortsteil (2.930 Einwohner, entspricht 35 % der Bevölkerung der Gesamtstadt) eine gewisse Zentrumsfunktion übernimmt, was sich in der zuvor beschriebenen infrastrukturellen Ausstattung widerspiegelt. Hinzu kommen der Sitz der Stadtverwaltung sowie der in der Nähe befindliche Dessora-Industriepark. Schloss und Schlosspark, die barocke Planstadt mit ihren gründerzeitlichen Erweiterungen und die angrenzenden Waldgebiete ergeben insgesamt eine attraktive und reizvolle Wohnlage, die im Vergleich zu anderen Standorten im Umfeld von Dessau-Roßlau und Lutherstadt Wittenberg als überdurchschnittlich gut bezeichnet werden kann. Dies spiegelt sich auch in der im regionalen Vergleich günstigeren demographischen Entwicklung und Bautätigkeit wider.

Der Ortsteil Wörlitz – nur halb so groß wie Oranienbaum – verfügt mit seiner historischen Bebauung und als Zentrum des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches über hervorragende Wohnlagenqualitäten, ist aber hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung und verkehrlichen Anbindung gegenüber Oranienbaum deutlich ungünstiger einzustufen. Hinzu kommt eine durch

das Gartenreich bedingte starke Einschränkung der baulichen Weiterentwicklung von Wörlitz.

Vockerode als zweitgrößter Ortsteil (1.580 Einwohner) ist zwar nahe an Elbe und Autobahn A9 gelegen, fällt aber hinsichtlich der Wohnlagenqualität und der infrastrukturellen Ausstattung gegenüber Oranienbaum und Wörlitz deutlich ab. Vockerode ist wesentlich stärker durch Geschosswohnungsbau gekennzeichnet, entstanden als Werkwohnungen für das Kraftwerk und später die gärtnerische Produktionsgenossenschaft.

Die übrigen Ortsteile weisen zwischen 90 (Brandhorst) und 611 Einwohner (Horstdorf) auf. Sie stellen das typische Wohnen im ländlichen Raum ohne infrastrukturelle Ausstattung, aber mit einem starken Landschaftsbezug dar. Diese Ortsteile wurden seit den 1990er Jahren in unterschiedlichem Maße durch kleine Baugebiete oder Baulückenschließungen baulich ergänzt. Dies verdeutlicht sowohl den in diesen Ortsteilen bestehenden Eigenbedarf an Wohnbauflächen als auch eine spezifische Attraktivität für Menschen, die das abgeschiedene Wohnen suchen.

Das aktuelle Angebot an Wohnbauflächen in Oranienbaum-Wörlitz wird zunehmend knapper, die in den vergangenen Jahren ausgewiesenen neuen Bebauungsgebiete sind weitgehend vermarktet, zahlreiche Baulücken wurden in den letzten Jahren geschlossen. Da die Stadt Oranienbaum-Wörlitz über kein Baulückenkataster verfügt, kann das Wohnbauflächenpotenziale in nach § 34 BauGB bebaubaren Baulücken nur nach Inaugenscheinnahme überschlägig auf ca. 20 bis 25 Häuser geschätzt werden.

Für die weitere Entwicklung von Oranienbaum-Wörlitz ist daher die Ausweisung eines neuen Baugebietes sinnvoll. Dabei kann insgesamt Oranienbaum als bevorzugter Standort innerhalb von Oranienbaum-Wörlitz betrachtet werden. Hinsichtlich der drei zu untersuchenden Standorte sind die Makro-Wohnlage Qualitäten gleich einzuschätzen, Unterschiede ergeben sich in der Mikro-Lage, sodass sich die Beschreibung und Bewertung darauf beschränken kann.

## 2.2 BEREICH WESTLICH TULPENWEG

Die zu betrachtende potenzielle Wohnbaufläche befindet sich westlich des Tulpenwegs beziehungsweise Rosenweg. Sie bildet eine nordwestliche Erweiterung der Stadt Oranienbaum, quasi als Fortsetzung des schachbrettartigen Stadtgrundrisses. Die Fläche wird derzeit für die Landwirtschaft genutzt. Eine Erschließung müsste in erster Linie über Anliegerstraßen (Kornblumenweg) oder gegebenenfalls über einen neuen Knoten an der Landesstraße erfolgen.

Das Umfeld dieses Bereiches ist östlicherseits durch eine durchschnittliche Einfamilienhausbe-

bauung gekennzeichnet, westlich besteht weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Es ist eine relative Nähe zum Schlosspark gegeben, die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 800 bis 1.000 m.

Das Bebauungspotenzial kann auf ca. 20 Häuser geschätzt werden. Der Neubaustandort würde an die vorhandene Bebauung des Tulpenwegs und Rosenwegs andocken und damit eine ähnliche Lagequalität aufweisen. Die Erschließung dürfte nicht besonders aufwendig sein, sodass ortsübliche Grundstückspreise möglich wären.

## 2.3 WITTENBERGER STRASSE

Der Standort Wittenberger Straße befindet sich am nordöstlichen Ortsrand an der Wittenberger Straße im Übergang zum Ortsteil Brandhorst. Er wird westlich durch eine Kleingartenanlage begrenzt. Der Standort stellt eine Verlängerung der bestehenden Einfamilienhausbebauung dar, die eher durchschnittlichen Charakter aufweist.

Die Entfernung zum Markt beträgt ca. 900 m, der Standort ist von Schloss und Schlosspark

durch die vorhandene Bebauung getrennt, dafür bestehen landschaftliche Bezüge in die östlichen Niederungsbereiche. Ungünstig ist die Lärmbelastung durch die Wittenberger Straße (Landstraße).

Der Standort ließe sich relativ einfach und kostengünstig erschließen, denkbar wäre eine Bebauung für 15-20 Häuser, er wäre aber auch für Handel/Gewerbe gut geeignet.

## 2.4 „EHMALIGES HOLZWERK“

Der ursprüngliche Gewerbestandort „Ehemaliges Holzwerk“ befindet sich am westlichen Stadtrand von Oranienbaum, von drei Seiten begrenzt durch die Dessau-Wörlitzer Eisenbahn sowie in zweiter Reihe zur Dessauer Straße (B 107). Die derzeitige Erschließung erfolgt über die Straßen Am Krähenberg und Glashüttenweg. Die Fläche wird derzeit nicht genutzt und ist durch zahlreiche bauliche Altlasten gekennzeichnet.

Das Umfeld besteht aus einer lockeren Wohnbebauung zwischen Am Krähenberg und der Dessauer Straße sowie teilweise einer gewerblichen Nutzung (östlich im Umfeld des Bahnhofs). Westlich der geplanten Baufläche befinden sich derzeit noch Altlasten des Holzlagerplatzes, die jedoch zukünftig im Zuge der Aufstellung einer Photovoltaikanlage verschwinden. Der Standort

liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Oranienbaum und in kurzer Distanz zum Schlosspark, der Markt ist 1.300 bis 1.600 m entfernt. Jenseits der angrenzenden Bahnstrecke weiten sich die großen Wald- und Heideflächen der Oranienbaumer Heide aus. Über die Dessauer Straße besteht eine kurze und gute Verbindung zum Dessora-Industriepark und nach Dessau sowie zur Autobahn A9. Die Lärmbelastung durch die Eisenbahn ist vernachlässigbar, da es sich nur um sporadischen Verkehr handelt, der Lärm von der Bundesstraße wird zum großen Teil durch die vorhandene Bebauung abgeschirmt.

Der Standort „Ehemaliges Holzwerk“ muss noch entwickelt werden, auf der 5,4 ha großen Fläche könnten bei einer etwas großzügigeren Bebauung (durchschnittliche Grundstücksgrößen 750

m<sup>2</sup>) ca. 45 und bei etwas engerer Bebauung (600 m<sup>2</sup>) bis zu 60 Häuser errichtet werden. Geplant ist derzeit jedoch ein Wohn- und Kleingewerbebestandort, bestehend auf der einen Hälfte aus einem reinen Wohngebiet (ca. 30 Häuser) und auf der anderen Hälfte aus einem Mischgebiet von ca. 15 Wohn- und Betriebsgebäuden insbesondere für kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Der Standort ließe sich relativ einfach über die Straße Am Krähenberg erschließen, aufgrund der erheblichen, zu beseitigenden baulichen Altlasten sind über dem Durchschnitt liegende Grundstückspreise zu erwarten. Diese dürften zu erzielen sein, da der Standort das Potenzial für eine höherwertige Positionierung besitzt, insbesondere wenn das städtebauliche Erscheinungsbild als „gute Adresse“ gestaltet wird.

### 3 FAZIT UND EMPFEHLUNGEN

Innerhalb von Oranienbaum-Wörlitz kann Oranienbaum als gute Makro-Wohnlage eingestuft werden. Die drei untersuchten Oranienbaumer Standorte ergeben eine klare Rangfolge: So weist der Standort „Ehemaliges Holzwerk“ – nach Beräumung der baulichen Altlasten – die günstigsten Lageeigenschaften auf, gefolgt vom Bereich „Westlich Tulpenweg“ und dann dem Standort „Wittenberger Straße“. Die Wohnlagenqualitäten der Baulücken in Oranienbaum-Wörlitz sind sehr heterogen und reichen von gut bis unterdurchschnittlich (►siehe Anhang).

Das ermittelte und bewertete Wohnbauflächenpotenzial in Oranienbaum-Wörlitz beträgt insgesamt ca. 100 bis 125 Einfamilienhäuser.<sup>3</sup> Für den ermittelten Bedarf entsprechend der Variante II (Rückgang) wären Flächen für ca. 50 Häuser erforderlich. Diese könnten in einem Teil der Baulücken sowie auf dem Gelände des ehemaligen Holzwerkes geschaffen werden, wenn auf letzterem die Idee einer großzügigeren Bebauung und Ergänzungen für Wohn- und Kleingewerbe oder einem nach 2030 zu realisierenden zweiten Bauabschnitt umgesetzt würde. In der Variante I (Trend) würden ca. 67 Häuser benötigt. Diese können auf dem Gelände des „Ehemaligen Holzwerkes“ und in den Baulücken realisiert werden. Für die in der Variante III (Zuzug)

erforderlichen rd. 90 Häuser müsste ein weiterer Standort – und zwar der „Westliche Tulpenweg“ – entwickelt werden. Auf einen dritten Standort könnte verzichtet werden, wenn im „Ehemaligen Holzwerk“ die Bebauung etwas dichter oder der Kleingewerbeanteil etwas geringer ausfallen würde.

Die Variante III setzt weitere Ansiedlungen im Dessora-Industriepark voraus mit einem Anteil an Mitarbeitern, für die eine Eigentumsbildung interessant ist. Ein größeres Wohnflächenangebot wird auch Zuzug aus Dessau-Roßlau generieren, jedoch nicht in einem Umfang, der über die aktuelle Situation hinausgehen wird, also in einer für die Stadt Dessau-Roßlau relativ kleinen Größenordnung.

Aus gutachterlicher Sicht sollte die Stadt Oranienbaum-Wörlitz das „Ehemalige Holzwerk“ kurzfristig so entwickeln lassen, dass mit einem Teilgebiet flexibel auf die potenzielle Nachfrage reagiert werden kann. Zweiter Schwerpunkt sollte auf der Entwicklung von Baulücken liegen. Bei anhaltend hoher Nachfrage kann dann mittelfristig ein zweiter Standort „Westlich Tulpenweg“ erschlossen werden. Die Fläche „Wittenberger Straße“ sollte als langfristiger Reservestandort

---

<sup>3</sup> Zu berücksichtigen ist, dass die Bebauung von Baulücken nach § 34 BauGB stark von den unterschiedlichen Interessen der Eigentümer abhängt und sie somit voraussichtlich im Betrachtungszeitraum bis 2030 nicht vollständig zur Verfügung stehen werden.

oder für andere Nutzungen vorgehalten werden.

Alternativ wäre es denkbar, statt des „Ehemaligen Holzwerks“ die beiden Standorte „Westlich Tulpenweg“ und „Wittenberger Straße“ gemeinsam zu entwickeln. Deren Flächenpotenzial würde für die Variante II (Rückgang) zusammen mit den Baulücken ausreichen. Für die Variante I (Trend) wäre das potenzielle Angebot aber schon knapp, da nicht alle Baulücken bis 2030 dem Markt zur Verfügung stehen werden. Darüber hinaus würde man aus wohnungswirtschaftlicher Sicht die zwar vermarktungsfähigen, aber ungünstigeren Standorte entwickeln. Gleichzeitig würde man jedoch das Potenzial des attraktiven Standortes „Ehemaliges Holzwerk“ und die Chance auf mehr Zuzug verschonen und gleichzeitig einen städtebaulichen Missstand behalten, da andere Standorte in der Qualität des „Ehemaligen Holzwerks“ im Stadtgebiet von Oranienbaum-Wörlitz derzeit nicht absehbar sind.

Vorteil des Standortes „Ehemaliges Holzwerk“ ist, dass mit einer Neubebauung die Altlasten der gewerblichen Nutzung beseitigt werden, was deutlich zur Aufwertung des Stadtbildes von Oranienbaum beiträgt. Gleichzeitig führt

eben diese Altlastenbeseitigung zu Grundstückskosten, die die Vermarktung erschweren. Um diese erzielen zu können, ist ein in städtebaulicher Hinsicht qualitätsvolles Erscheinungsbild erforderlich, das eine Adressbildung ermöglicht zum Beispiel durch die Gestaltung von Eingangs- und Ecksituationen, spezifisch begrünter Straßenräumen, Verzicht auf Bungalows etc. Insgesamt ist der Standort ausreichend groß, dass diese Qualitäten auf der Fläche geschaffen werden können. Zweiter wichtiger Aspekt für die Profilierung des Standortes ist die Nutzungsmischung. Eine Variante stellt hierfür die bisher geplante kleingewerbliche Struktur von Wohn- und Betriebsgebäuden dar, für die es bisher in Oranienbaum-Wörlitz kaum ein Angebot gibt. Es ist jedoch nicht absehbar, wie groß die Nachfrage tatsächlich sein könnte. Insofern wäre es sinnvoll, ein Teil der Fläche entweder für diese Form oder für normales Wohnen flexibel anzubieten. Eine weitere Variante wäre die Einbindung von ein oder zwei kleinen Geschosswohnungsbauten mit altersgerechten Wohnungen. Dieses Angebot würde sich vor allem an Eigenheimbesitzer richten, die ihr Eigentum zukünftig nicht mehr bewirtschaften können oder wollen, aber in Oranienbaum wohnen bleiben wollen.<sup>4</sup> Damit würde gleichzeitig der Generationswechsel in den Bestandsimmobilien befördert.

---

<sup>4</sup> Möglich ist auch eine organisatorische Verknüpfung, in dem das bisherige Haus vermietet und mit den Einnahmen die neue Wohnungsmiete bestritten wird. So müssen sich Senioren nicht von ihrem Eigentum trennen, was die Akzeptanz für einen Umzug deutlich erhöht.

## 4 ANHANG

Die vorliegende Expertise wurde vom Stadtrat Oranienbaum –Wörlitz beschlossen und anschließend der Landesraumordnung zur Stellungnahme übersandt. Im Ergebnis dessen wurde eine Präzisierung der bewerteten Baulücken gewünscht, um Fehlinterpretationen zu vermeiden. Diese wird mit dem nun angefügten Anhang nachgereicht. Hinsichtlich der Bilanzen und des Fazits der Expertise ergeben sich daraus keine Änderungen.

Im Kapitel 3 „Fazit und Empfehlungen“ wird das Wohnbauflächenpotenzial in Oranienbaum-Wörlitz bilanziert. Neben den drei detailliert untersuchten Standorten im Ortsteil Oranienbaum wird von einem weiteren Potenzial in Baulücken von 20 bis 25 Einfamilienhäusern ausgegangen. Diese Zahl ist eine Summe aus den übrigen Ortsteilen, dazu wurden alle dortigen Baugebiete in Augenschein genommen. Darunter zählen

- Vockerode, an der Elbaue
- Vockerode, Gartenstraße

- Griesen, Wörlitzer Straße
- Kakau, Teichweg/Erlenweg
- Oranienbaum, östlicher Tulpenweg
- Oranienbaum, Heidestraße

Bei diesen Gebieten handelt es sich um Standorte, die bereits weitgehend bebaut wurden oder deren Grundstücke bereits verkauft wurden. So ist beispielsweise der östliche Tulpenweg seit Erfassung mittlerweile vollständig bebaut worden. An diesem Standort wurde auch ein Doppelgrundstück mit nur einem Haus bebaut, was die rechnerischen Ungenauigkeiten einer Potenzialabschätzung verdeutlicht. Um diese auszugleichen, wurde nur eine Gesamtzahl für alle Standorte angegeben. Die Gesamtzahl enthält auch noch einige Einheiten in Lücken im bebauten Zusammenhang insbesondere in Horstdorf, wobei diese erfahrungsgemäß nur zu einem geringen Teil auf den Markt kommen, da die Eigentümer andere strategische Interessen verfolgen.

