

Jessen (Elster)

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme im ländlichen Bereich „Schweinitz- Stadtkern“

Sachstandsbericht zur Schlussabrechnung

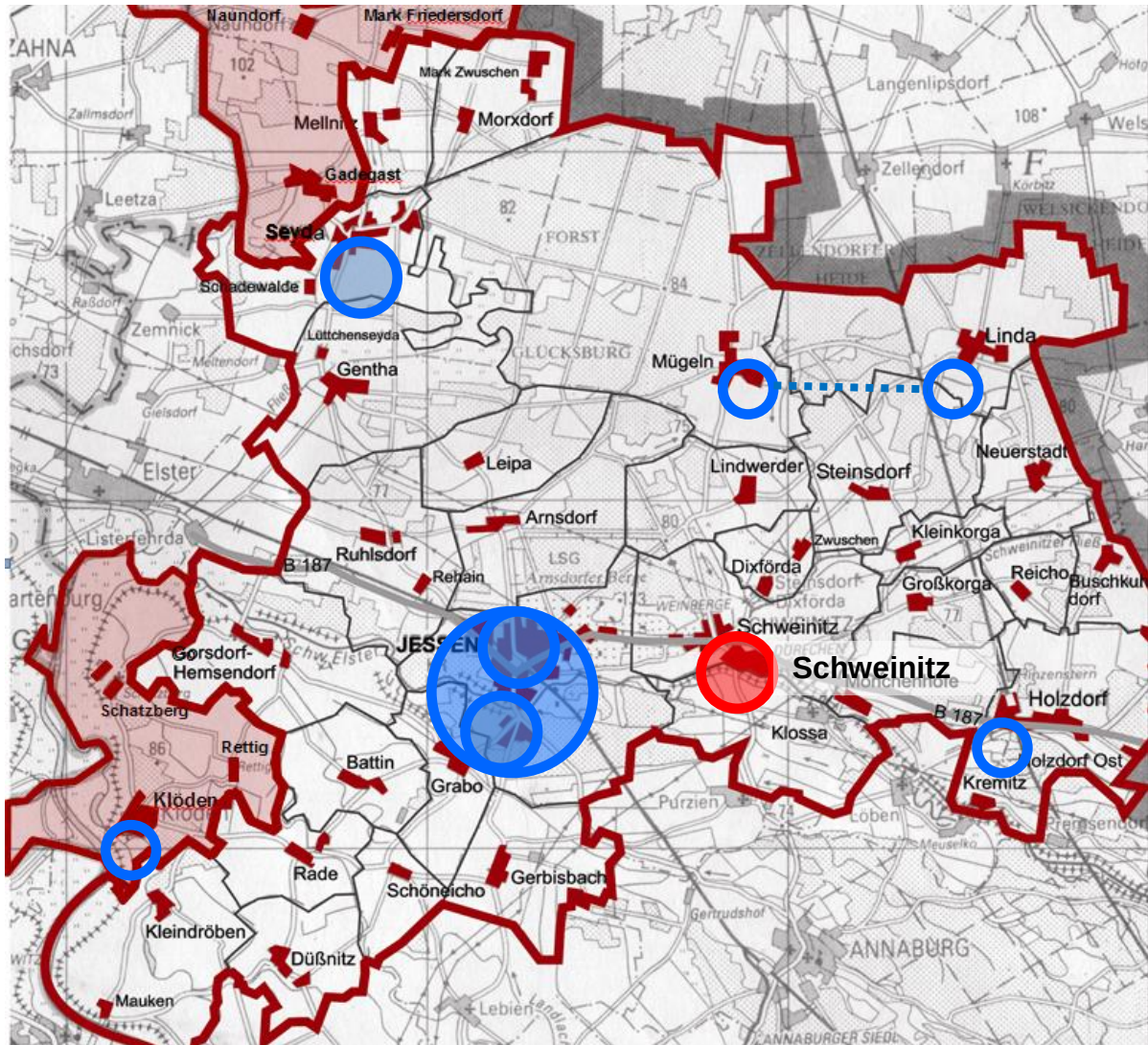
Inhaltsverzeichnis:

1.	Einleitung	2
1.	Der Ortsteil Stadt Schweinitz in der Stadt Jessen (Elster)	2
1.2	Das Sanierungsgebiet im Ortsteil Schweinitz	3
1.3	Die Entscheidungsfaktoren für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und die Wahl des Sanierungsverfahrens.....	4
1.4	Die Tätigkeit des Sanierungsträgers	4
2.	Die Festlegung der Sanierungsziele und die Durchführung der Sanierungsmaßnahme	5
2.1	Die Ausgangssituation der Sanierung	5
2.1.1	Mängel und Missstände bei Wohn- und Arbeitsverhältnissen.....	5
2.1.2	Städtebauliche Missstände in Bezug auf die Funktionsfähigkeit.....	5
2.1.3	Die ortsspezifischen Mängel und Missstände.....	6
2.2	Die Sanierungsziele und -strategien.....	7
2.2.1	Die Festlegung der Sanierungsziele.....	7
2.2.3	Die Wahl des Sanierungsverfahrens.....	8
2.2.4	Sanierungszeitraum und Gesamtfinanzierungsbedarf	8
2.3	Die Durchführung der Gesamtmaßnahme.....	9
2.3.1	Städtebauliche Untersuchungen und Planungen.....	9
2.3.1	Öffentlichkeitsarbeit	10
2.4	Die Einschätzung der Zielerreichung.....	11
2.4.1	Die Sanierungsziele zur Verbesserung der öffentlichen Straßen und Plätze	11
2.4.2	Die Sanierungsziele zum Erhalt der stadtbildprägenden Bebauung	12
2.4.3	Die Sanierungsziele zur Verbesserung der Wohnbedingungen.....	13
2.4.4	Die Sanierungsziele zur funktionalen Stärkung der Altstadt	14
3	Vernetzung verschiedener Förderinstrumente	14
4.	Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme.....	16
4.1	Kosten und Finanzierungsübersicht	16
4.2	Die Beschreibung der Ausgaben.....	17
4.2.1	Maßnahmen zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme	17
4.2.2	Ordnungsmaßnahmen	17
4.2.3	Baumaßnahmen	17
5.	Fazit.....	18

1. Einleitung

1. Der Ortsteil Stadt Schweinitz in der Stadt Jessen (Elster)

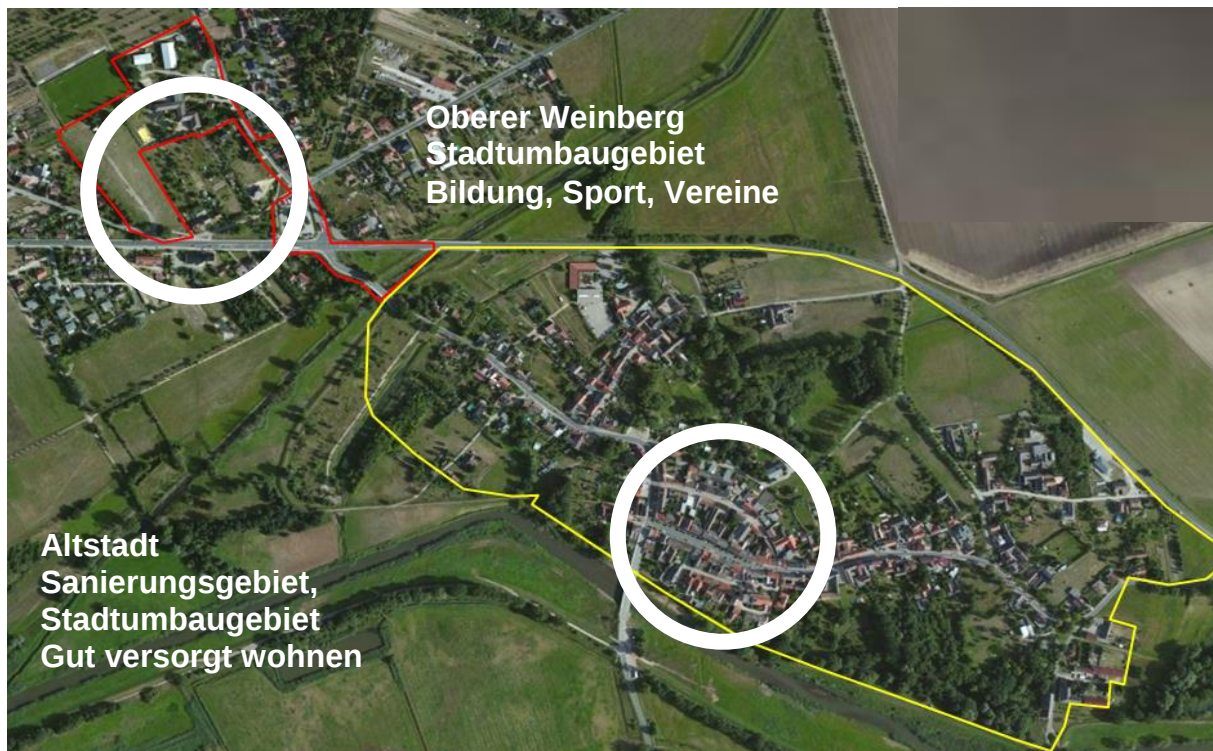
Der Ortsteil Stadt Schweinitz mit aktuell etwa 1.050 Einwohnern wurde 1993 in die Stadt Jessen (Elster) eingemeindet. Er liegt circa 3 km östlich vom Ortsteil Stadt Jessen, einem Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, entfernt an der Bundesstraße 187. Der Ortsteil übernimmt ausgewählte Funktionen der Grundversorgung für mehrere Ortsteile der Einheitsgemeinde. Im Sinne des kommunalen Leitbildes ist Schweinitz ein Funktionszentrum für Bildung, Vereinsleben und bürgerschaftliches Engagement.



Übersichtskarte: Die Ortsteile mit Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet von Jessen (Elster) im Sinne des kommunalen Leitbildes „Starke Zentren – flexible Netze“

Der Ortsteil Stadt Schweinitz ist baulich-räumlich in zwei Teile gegliedert. Die historische Altstadt, in der die Sanierungsmaßnahme durchgeführt wird, liegt südlich der Bundesstraße 187 im Niederungsgebiet der Schwarzen Elster. In diesem Bereich befinden sich etwa 290 Wohnungen. Das sind 58 % des Wohnungsbestandes im Ortsteil.

Nördlich der Altstadt – im hochwassersicheren Hügelland der Oberen Weinberge – entstanden im 20. Jahrhundert weitere Wohngebiete, die Grundschule und neue Sportstätten. 2016 wurde ein Ersatzneubau für die alte Kindertagesstätte an Rande des Altstadtkerns errichtet.



Übersichtskarte: Die Funktionsbereiche Altstadt und Oberer Weinberg im Ortsteil Schweinitz“

1.2 Das Sanierungsgebiet im Ortsteil Schweinitz

Die historische Altstadt von Schweinitz ist im Ursprung ein typisches Straßendorf an einem regionalen Verbindungsweg. In der ersten Hälfte des 14. Jahrhunderts wurde Schweinitz zur Stadt erhoben. Der historische Stadtkern erstreckt sich 350 Meter in Ost-West-Richtung und 180 Meter in Nord-Süd-Richtung. Dessen Wachstum blieb durch die Baugrundverhältnisse in der Elsterniederung räumlich stark eingeschränkt.

Das Straßennetz entwickelte sich aus einer von Osten nach Westen parallel zur Schwarzen Elster verlaufenden Hauptachse, die direkt auf die ehemalige Burg (später auf das Amtshaus) zuführte. An der dieser Achse liegt der Kirchplatz mit der Stadtkirche St. Martin. Eine zweite Achse führt an der ehemaligen Burg vorbei von Norden nach Süden über die Elster. Das Hauptstraßensystem wird nur durch wenige Gassen und Wohnstraßen ergänzt.

Mit dem Bau der Bundesstraße verlor die Ost-West-Hauptachse ihre Durchgangsfunktion. Jedoch lagen hier in den 1990er Jahre zahlreiche kleine Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen, die der Versorgung einer selbständigen Gemeinde dienten. 1998 Jahre hatte der Ortsteil Schweinitz 1.289 Einwohner. In der Altstadt lebten circa 600 Menschen.

Die Gebäudesubstanz war zu Beginn der Sanierungsmaßnahme von erheblichen baulichen Mängeln geprägt.

Aufgrund der Fülle von denkmalwerten Gebäuden unterschiedlicher Baustile vor allem des 18. und 19. Jahrhunderts wurden große Teile des Stadtkerns gemäß § 2, Abs. 2, Nr. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unter Schutz gestellt.

Durch mehrere Aufenthalte Martin Luthers hat Schweinitz reformationsgeschichtliche Bedeutung. Es ist außerdem ein Zielort des Tourismus auf der mitteldeutschen Kirchenstraße und am Elsterradweg.

1.3 Die Entscheidungsfaktoren für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und die Wahl des Sanierungsverfahrens

Seit der Eingemeindung des Ortsteils Stadt Schweinitz im Jahr 1993 wurde das Ziel angestrebt, Schweinitz als attraktiven Ortsteil in der Einheitsgemeinde mit seiner unter Denkmalschutz stehenden Altstadt zu erhalten und zu entwickeln. Dabei ging es vor allem um gute Wohn- und Lebensbedingungen für Jung und Alt und um den Erhalt des eigenständigen kulturellen Lebens. Das besondere Interesse galt der Beseitigung von Mängeln an der kommunalen Infrastruktur sowie dem Erhalt der denkmalpflegerisch wertvollen historischen Raumstrukturen und der Einzeldenkmale.

Die Stadt Jessen (Elster) stellte mehrere Anträge zur Aufnahme des Ortsteils in ein städtebauliches Förderprogramm. Im Programmjahr 1997 wurde die Aufnahme in das Landesprogramm zur Förderung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich des Landes Sachsen-Anhalt bewilligt.

Daraufhin hat der Stadtrat von Jessen (Elster) den **Beginn vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB** beschlossen. Der Beschluss vom **23.09.1997** über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde ortsüblichen bekanntgemacht.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen nach § 137 BauGB erfolgte bei einer öffentlichen Bürgerversammlung am 2.12.1998 und durch öffentliche Auslegung des Untersuchungsberichtes.

Die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger nach § 139 BauGB erfolgte im Zeitraum vom Dezember 1998 bis zum Februar 1999.

Der Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen sowie der Abwägungsvorschlag über die Hinweise und Bedenken der öffentlichen Aufgabenträger und von der Sanierung Betroffenen wurden im März 1999 abgeschlossen. Er beschreibt und begründet

- das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen, die die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme rechtfertigen,
- die **Abgrenzung** des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes für eine **Gebietsgröße von circa 15 Hektar**,
- die Festlegung von allgemeinen Sanierungszielen und
- die Entscheidung zur **Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens** unter Anwendung von § 144 Abs. 1 und unter Ausschluss des Absatzes 2 BauGB.

Die **Sanierungssatzung wurde mit Stadtratsbeschluss Nr. 46/1999 vom 14.09.1999 beschlossen**. Sie ist durch die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt **seit dem 4.11.1999 rechtsgültig**.

1.4 Die Tätigkeit des Sanierungsträgers

Die Stadt hatte sich entschieden, verschiedene Aufgaben bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme an einen Sanierungsträger zu übertragen. Diese wurden bzw. werden von der SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH auf der Grundlage eines Treuhändervertrages vom 20.03./08.06.1998 wahrgenommen. Der Treuhändervertrag wurde am 25.08.1998 durch die Kommunalaufsicht des Landkreises Wittenberg genehmigt.

2. Die Festlegung der Sanierungsziele und die Durchführung der Sanierungsmaßnahme

2.1 Die Ausgangssituation der Sanierung

Zu Beginn der Sanierungsmaßnahme war die Schweinitzer Altstadt durch eine Anhäufung von städtebaulichen Missständen im Sinne des § 136 Baugesetzbuch (BauGB) geprägt.

1. Das Untersuchungsgebiet entsprach nach der baulich-räumlichen sowie funktionalen Beschaffenheit in wesentlichen Teilen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen.
2. Das Gebiet war erheblich in der Erfüllung seiner Aufgaben als gemeindliches Funktionszentrum im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Jessen (Elster) beeinträchtigt.

2.1.1 Mängel und Missstände bei Wohn- und Arbeitsverhältnissen

Folgende städtebauliche Mängel und Missstände bei den Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurden verzeichnet (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB):

- Mängel und Missstände in der baulichen Beschaffenheit der Gebäude, die die Belange des Denkmalschutzes gefährdeten und das Ortsbild gestalterisch beeinträchtigten,
- durch schwere bauliche Mängel bedingte Gebäudeleerstände, die gestalterisch negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hatten,
- Mängel und Missstände an Wohn- und Geschäftsgebäuden mit Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Missstände durch brach liegende Grundstücke und Baulücken, die die Flächennutzung nach Art, Maß und Zustand beeinträchtigten,
- Mängel und Missstände in der baulichen Beschaffenheit und der Erscheinung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze.

2.1.2 Städtebauliche Missstände in Bezug auf die Funktionsfähigkeit

Folgende städtebauliche Missstände in Bezug auf die Funktionsfähigkeit des Gebietes wurden verzeichnet (§ 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB):

- bauliche Mängel und funktionale Missstände an verkehrlichen Erschließungsanlagen sowie erneuerungs- und reparaturbedürftige Schmutz- und Regenwasserkanalisation,
- funktionale Missstände an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen hinsichtlich der Barrierefreiheit, der Beleuchtung, der sicheren Begehbarkeit und des Radverkehrs,
- Missstände bei der Ausstattung mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Einrichtungen der touristischen Infrastruktur unter Beachtung der Versorgungsfunktionen des Gebietes und

Mängel und Missstände in der baulichen Beschaffenheit und der Bepflanzung öffentlicher Grünflächen sowie der Zugänglichkeit und Gestaltung der Uferwege an der Schwarzen Elster.

2.1.3 Die ortsspezifischen Mängel und Missstände

Die Mängel und Missstände an den Wohn- und Arbeitsverhältnissen (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) wurden im Bericht über das Ergebnis vorbereitender Untersuchungen unter anderem mit den nachfolgenden Fakten dargestellt:

Zustand der Gebäude:

Von den 183 Haupt- und weiteren 49 strukturprägenden Nebengebäuden wiesen

40,9 % schwere Mängel auf,
38,8 % mittlere Mängel und nur
9,3 % keine oder geringe Mängel auf.
11,0 % wurden als ruinös bewertet.

Baualter:

68,6 % der Bebauung war älter als 100 Jahre.
24,7 % wurden zwischen 1920 und 1988 errichtet.
6,9 % der Gebäude sind nach 1989 entstanden.

Leerstand:

Der Gebäudeleerstand betrug circa 12 % und beschränkte sich auf Gebäude mit schweren und schwersten baulichen Mängeln. Ein struktureller Leerstand als Folge der Bevölkerungsabwanderung wurde bei den vorbereitenden Untersuchungen noch nicht festgestellt.

Die städtebaulichen Missstände in Bezug auf die Funktionsfähigkeit des Gebietes (§ 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB) wurden folgendermaßen beschrieben:

Freiräume:

- Markt und Kirchplatz sowie der Vorplatz des Amtshauses werden ihrer Funktion als öffentlicher Stadtraum für Feste und Umzüge oder Begegnung im Freien nicht gerecht.
- Der Uferbereich der Schwarzen Elster ist nicht öffentlich begehbar.
- Das Umfeld des Amtshauses ist nicht nutzbar und nicht öffentlich zugänglich.

Erschließung:

- Sämtliche Straßen, Plätze und Fußwege weisen schwere bauliche Mängel auf.
- Das Rad- und Fußwegenetz, auch als Verbindung zu umliegenden Naturräumen sowie in der Funktion des Elsterradweges sind nicht funktionsgerecht ausgebaut.

Technische Infrastruktur:

- Die Schmutz- und Regenwasserleitungen im Trennsystem fehlen bzw. sind überaltert.

Einrichtungen der Daseinsvorsorge:

- Die Einzelhandelseinrichtungen am Markt sind der Konkurrenz neu entstehender Lebensmittelmärkte ausgesetzt und stehen unter Anpassungsdruck.
- Es gibt Erneuerungsbedarf für die kommunale Infrastruktur des gemeindlichen Vereinslebens und der Freiwilligen Feuerwehr.

2.2 Die Sanierungsziele und -strategien

Bei der Festlegung der Sanierungsziele und der Sanierungsstrategie ging die Stadt von realistischen Zielen aus, die in einem begrenzten Zeitraum erreicht werden können. Bei dieser Einschätzung konnten die später erkennbaren Herausforderungen des demographischen Wandels erst in Ansätzen erkannt werden.

Die Gefahr von Funktionsverlusten insbesondere bei Einrichtungen des Gemeinbedarfs aus Gründen der Hochwasservorsorge wurde zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen noch nicht erkannt.

2.2.1 Die Festlegung der Sanierungsziele

Im Sinne von § 136 Abs. 4 BauGB sind folgende Sanierungsziele festgelegt worden:

- Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses des Ortskernes einschließlich seiner städtebaulich-räumlichen Struktur
- Wiederherstellung der räumlichen Geschlossenheit in gestörten Bereichen
- Bewahrung und - wenn erforderlich - behutsame Erneuerung der straßen- und platz-raumbildenden Bebauung einschließlich des stadtprägenden Erscheinungsbildes der Fassaden und der Dachlandschaft
- Erhalt der stadtbildprägenden Scheunen und Nebengebäude durch Umnutzung zu Wohnungen oder Gewerbeeinrichtungen.
- Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Handel, Verwaltung, Dienstleistungen und nichtstörendem Gewerbe sowie landwirtschaftlichem Nebenerwerb
- Entwicklung einer angemessenen Infrastruktur für Fremdenverkehr und Tourismus
- Durchgreifende Verbesserung der technischen Stadtinfrastruktur, insbesondere der Ab- und Regenwasserableitung und -reinigung unter Einbeziehung ökologisch wirksamer Einrichtungen und Anlagen
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen durch Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz
- Verbesserung des Zustandes öffentlicher Straßen und Plätze unter Berücksichtigung verkehrsberuhigender Maßnahmen durch bauliche Umgestaltung unter Verwendung vorhandener historischer Materialien
- Neuordnung öffentlicher und privater Parkstellflächen im Marktbereich
- Verbesserung der Bedingungen für Fußgänger, Radfahrer und Rollstuhlfahrer
- Aufwertung vorhandener öffentlicher Grünbestände, verbunden mit ergänzenden Neuanlagen von Grünflächen zum Aufenthalt und Kinderspiel auf dafür geeigneten Standorten.
- Renaturierung ökologisch wertvoller Bereiche im Sanierungsgebiet und Schaffung fußläufiger Anbindungen des Sanierungsgebietes an Zielpunkte des ortsnahe Umlandes.

2.2.2 Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet wurde auf die bebauten und für die Sanierungsmaßnahme funktional erforderlichen Grundstücke und Flächen beschränkt.

Bei der Gebietsfestlegung ausgeschlossen wurden das Grundstück des Kindergartens sowie die Flächen des ehemaligen Feierabendheims. Der Kindergarten wurde als mängelfrei eingeschätzt. Für den Rückbau des Pflegeheims sollten die begrenzten Städtebaufördermittel nicht eingesetzt werden. Aus dem ca. 30 Hektar großen Untersuchungsgebiet herausgenommen wurden außerdem der östliche Teil der Forsthausstraße sowie der östliche Baum-schulenweg, da hier keine gravierenden städtebaulichen Mängel und Missstände festgestellt wurden. Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von 15 ha.

2.2.3 Die Wahl des Sanierungsverfahrens

Auf der Grundlage der Situationsanalyse schätzte die Stadt Jessen (Elster) ein, dass nur geringfügige sanierungsbedingte Werterhöhungen eintreten werden, weil die Qualität der Grundstücke durch planungsrechtlichen Maßnahmen nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht verbessert werden wird und sich die Erschließbarkeit der Grundstücke überwiegend nur durch die Beseitigung baulicher Mängel im öffentlichen Raum verbessert.

Zu den Sanierungszielen gehörten die bauliche Instandsetzung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze unter weitestgehender Bewahrung der historischen Gestaltungsqualitäten sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an ausgewählten Gebäuden. Die Durchsetzung dieser Sanierungsziele erforderte keine boden- bzw. enteignungsrechtlichen Maßnahmen. Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen mussten nicht gewährt werden. Die Finanzierbarkeit der vorgesehenen Ordnungsmaßnahmen war auf der rechtlichen Grundlage der Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Jessen (Elster) gegeben.

Unter Berücksichtigung der Ziele und Zwecke der Sanierungsmaßnahmen wurde die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens entschieden. Anwendung von § 144 Abs. 1 und unter Ausschluss des Absatzes 2 BauGB wollte die Stadt auf die Durchsetzung der gestalterischen Ziele der Stadtsanierung hinwirken.

2.2.4 Sanierungszeitraum und Gesamtfinanzierungsbedarf

Zu Beginn der Sanierungsmaßnahme wurde eingeschätzt, dass die Sanierungsdurchführung einen Zeitraum von 15 Jahren benötigt und einer Förderung in Höhe von rund 15 Mio. DM (7,6 Mio. Euro) bedarf.

Tatsächlich wurde die Entwicklung des Sanierungsgebietes über einen Zeitraum von 13 Jahren gefördert. Jedoch konnten nur Finanzmittel in Höhe von 3,28 Millionen Euro für die Gesamtmaßnahme eingesetzt werden. Das sind 43 % des geschätzten Sanierungsbedarfs.

Mit diesen Finanzmitteln konnten wesentliche, jedoch nicht sämtliche Sanierungsziele erreicht werden. Die Stadt konzentrierte den Mitteleinsatz auf Maßnahmen zur Verbesserung der kommunalen Infrastruktur.

Für die Ziele zur Instandsetzung und Modernisierung der privaten Wohn- und Geschäftshäuser wurden keine Fördermittel bereitgestellt.

2.3 Die Durchführung der Gesamtmaßnahme

2.3.1 Städtebauliche Untersuchungen und Planungen

Die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erfolgte auf der Grundlage des Sanierungskonzeptes, das im Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen festgelegt und beschlossen wurde.

Städtebauliche Rahmenpläne, Gutachten oder Bauleitplanungen wurden nicht erarbeitet.

Die in der Finanzierungsübersicht dargestellten Ausgaben zur Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung betrafen Leistungen zur Erarbeitung eines Oberflächen- und Beleuchtungskonzepts zur denkmalgerechten Gestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze. Dieses Konzept war die planerische Voraussetzung für die Gewährleistung einer hohen gestalterischen Qualität im öffentlichen Raum.

Die erste Evaluierung der Sanierungsziele erfolgte im Jahr 2001 im Rahmen der Erarbeitung und Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes für die Gesamtstadt.

Mit diesen Konzepten wurden die Herausforderungen des demographischen Strukturwandels in Bezug auf den Wohnungsmarkt und die kommunale Infrastruktur der Daseinsvorsorge offensichtlich. Im Sanierungsgebiet „Schweinitz Stadtkern“ wurden eine deutliche Zunahme des Wohnungsleerstands und ein im Vergleich zur Gesamtstadt geringerer Fortschritt der Gebäudesanierung festgestellt.

Außerdem wurden neue Herausforderungen bei der Organisation der Struktur der Daseinsvorsorge in einer Einheitsgemeinde mit mehr als 30 Ortsteilen deutlich.

In Abwägung zwischen den mit den Stadtentwicklungskonzepten neu festgestellten Handlungserfordernissen und den nur begrenzt zur Verfügung stehenden Finanzmitteln, beschränkte sich die Kommune sehr konsequent auf die zwingend notwendige Erneuerung der kommunalen Infrastruktur sowie die bauliche Instandsetzung von ausgewählten ortsbildprägenden und strukturbestimmenden Gebäuden.

Das waren im Einzelnen:

- die grundhafte Erneuerung und denkmalgerechte Neugestaltung der öffentlichen Straßen und Plätze im Zusammenhang mit der Erneuerung des Ab- und Regenwassernetzes sowie der Straßenbeleuchtung,
- die bauliche Instandsetzung von kommunalen Gebäuden mit Funktionen der Daseinsvorsorge (Markt 12 eh. Rathaus, Feuerwehr und Friedhofskapelle) und
- statisch-konstruktive Sicherungsmaßnahmen an stadtbildprägenden Einzeldenkmälern (Marienkirche und Amtshaus).

Eine Förderung der Wohnungsbestände hätte aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Finanzmittel die Zielerreichung für die öffentliche Infrastruktur gefährdet und im Bereich der Wohnungsbestände allenfalls punktuelle Verbesserungen ergeben. Um den im Stadtentwicklungskonzept festgestellten Handlungserfordernissen gerecht zu werden, hat die Stadt Jessen (Elster) im Jahr 2002 die Altstadt von Schweinitz als Stadtumbaugebiet festgelegt. Das Stadtumbaugebiet umschließt das Sanierungsgebiet vollständig.

2.3.1 Öffentlichkeitsarbeit

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Sanierungsgebiet sowie der Öffentlichkeit an der Durchführung der Sanierungsmaßnahme erfolgte insbesondere im Rahmen der planerischen Vorbereitung und Durchführung von Straßenbaumaßnahmen. Dazu wurden mehrere öffentliche Bürgerversammlungen durchgeführt.

Außerdem informierte der Bürgermeister regelmäßig im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) und bei Bürgerversammlungen über den Fortschritt der Sanierungsmaßnahme.

Mehrfach wurden die Grundstückseigentümerinnen und Eigentümer im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) über die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von steuerlichen Vergünstigungen im Sanierungsgebiet informiert. Die Wirkung dieser Information war gering. Hauptursachen dafür sind die geringe Finanzkraft sowie geringe Investitionsneigung der Eigentümer im wirtschaftlich schwierigen Immobilienmarkt.

Die geringen Kosten zur Finanzierung der Öffentlichkeitsarbeit wurden im Rahmen des Honorars für den Sanierungsträger abgerechnet. Im Konkreten waren das Leistungen zur Vorbereitung von öffentlichen Bürgerbriefen und Informationen für das Mitteilungsblatt.

2.4 Die Einschätzung der Zielerreichung

2.4.1 Die Sanierungsziele zur Verbesserung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze

Bei der Steuerung der Sanierungsmaßnahme wurde die Priorität bei der Erneuerung der verkehrlichen und stadttechnischen Infrastruktur gesetzt.

Zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme kann eingeschätzt werden, dass sämtliche Sanierungsziele erreicht wurden, die auf die Verbesserung des Zustandes der öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen und auf die Verbesserung der Netze der technischen Infrastruktur (Wasser-, Abwasser-, Straßenbeleuchtung) ausgerichtet waren.

Die Erneuerung der Oberflächen wurde im Rahmen der Sanierungsmaßnahme mit insgesamt 2,5 Mio. Euro gefördert. Dazu kamen weitere Mittel des Landes zur Instandsetzung der Landesstraße 113 (Dammstraße/Wittenberger Straße) und zum Neubau der Elsterbrücke.

Die hochwertige und funktional zweckmäßige Oberflächengestaltung wird von den Bewohnern des Sanierungsgebietes sehr positiv gewertet. Sie unterstützt die Identifikation der Einwohner mit ihrem Stadtgebiet.



Abbildungen oben: Der Markt als Mittelpunkt des Lebens im Stadtteil vor und nach der Erneuerung

Abbildungen in der Mitte: Die Brauhausgasse vor und nach der Erneuerung, Straßeneinweihung im Dörfchen

Abbildungen unten: Der Kirchplatz mit der Südost-, Nordost- und Nordwestseite

Das letzte Teilstück einer öffentlichen Straße wurde am 07.07.2007 feierlich für den Verkehr freigegeben.

2.4.2 Die Sanierungsziele zum Erhalt der stadtbildprägenden Bebauung

Die Ziele zum Erhalt der stadtbildprägenden Bebauung konnten teilweise erreicht werden. Hier wurden zwei Objekte gefördert. Das sind die Marienkirche und das ehemalige Amtshaus.

Beide Objekte sind Einzeldenkmale. Außerdem prägen sie die Stadtsilhouette und das bauliche Erscheinungsbild des Stadtkernes in besonderer Weise.



Abbildungen oben: Die St. Marienkirche und das Amtshaus im Jahr 1997

Abbildungen unten: Die St. Marienkirche nach der Bauwerkstrockenlegung sowie das Amtshaus im Jahr 2019

Die evangelische Kirche St. Marien konnte durch eine Mauerwerkstrockenlegung sowie durch Maßnahmen der lokalen Schwambbekämpfung baulich gesichert werden. Das Gebäude wird neben seiner ursprünglichen Funktion auch für öffentliche Konzerte genutzt. Außerdem ist es Zielpunkt des regionalen Radtourismus. Die Kirche hat außerdem regionalgeschichtliche Bedeutung.

Am Amtshaus wurden im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erste Bauabschnitte zur statisch-konstruktiven Sicherung der äußeren Fachwerkkonstruktion durchgeführt. Die Maßnahme wird aktuell im Programm Stadtumbau Ost fortgesetzt.

2.4.3 Die Sanierungsziele zur Verbesserung der Wohnbedingungen

Die Sanierungsziele, die auf die Erhaltung der historischen Bebauungsstrukturen, die Verbesserung der Wohnbedingungen sowie die denkmalgerechten Instandsetzung- und Modernisierung zielen, wurden nur begrenzt erreicht.

Zwar hat sich der Anteil sanierter Gebäude in den letzten zehn Jahren erhöht. Jedoch befindet sich erst ein Drittel aller Wohnungen in Gebäuden ohne bauliche Mängel.

unsaniert		teilsaniert		saniert		WE gesamt
absolut	Anteil	absolut	Anteil	absolut	Anteil	
82	31,8%	86	33,3%	90	34,9%	258

Sanierungsgrad der Wohnungen im Sanierungsgebiet Schweinitz Stadtkern, Quelle: SEK 2006



Modernisierte Einfamilienhäuser: Brauhausgasse 1, Wohngebäude mit Arztpraxis in der Schliebener Straße und Dörfchen 13



Modernisierung in Bauabschnitten: Dörfchen 12 (Dach), Schliebener Straße 22 (Fachwerkkonstruktion, Dach, Fenster), Brauhausgasse 4 (Dach und Fassade)

Wohngebäude in Ein- und Zweifamilienhäusern weisen den höchsten Sanierungsgrad auf. Sie wurden und werden entsprechend der wirtschaftlichen Möglichkeiten der Eigentümer schrittweise instandgesetzt und modernisiert. Es wird eingeschätzt, dass der nachhaltige Fortbestand der Bausubstanz in Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund der Eigentumsverhältnisse und des wirtschaftlichen Instandsetzungsaufwandes – wenn auch mit langsamem Sanierungsfortschritt – bis auf Ausnahmen dauerhaft gesichert ist.

Problematisch zeichnet sich die Situation im Geschosswohnungsbau ab. Diese Gebäude bestimmen das Erscheinungsbild der stadtbildprägenden städtebaulichen Räume im zentralen Bereich. Jedoch steht die Hälfte dieser Gebäude aufgrund schwerer baulicher Mängel leer. Der hohe Leerstand gefährdet zudem den Fortbestand der wenigen Handels- und Versorgungseinrichtungen und beschleunigt weiteren Einwohnerverlust. Die Mehrheit dieser Gebäude im Zentrum des Sanierungsgebietes weist einen so hohen Instandsetzungs- und

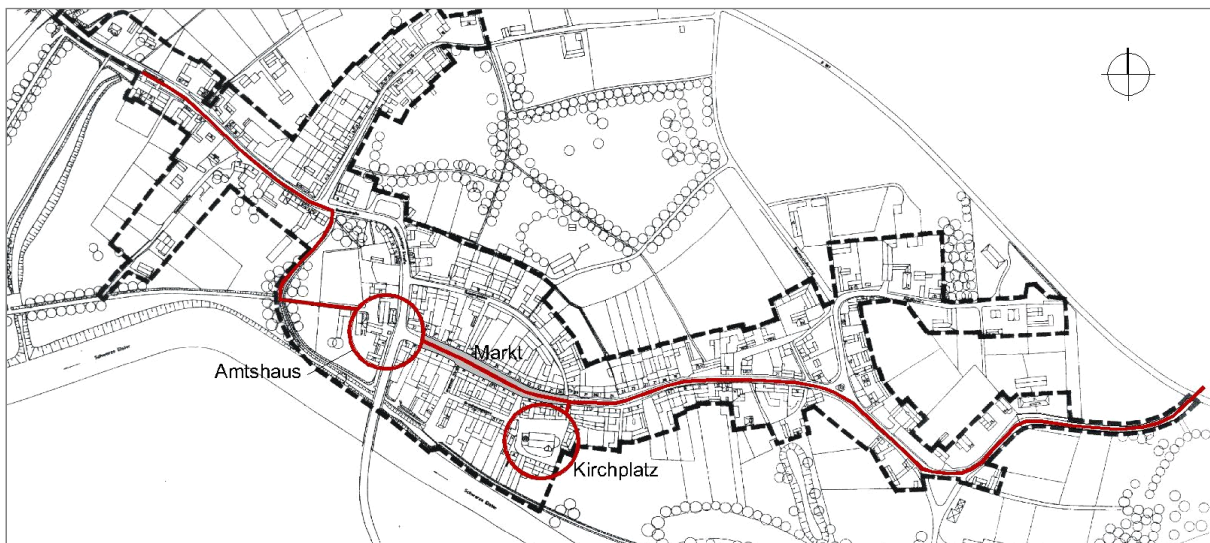
Modernisierungsrückstau auf, dass bei ortsüblichen Mieten keine wirtschaftliche Modernisierungsfinanzierung möglich ist.

Die Möglichkeiten steuerlicher Abschreibungen in Sanierungsgebieten konnten von den Eigentümern selten genutzt werden. (Eine Maßnahme in zehn Jahren). Eine Förderung der unrentierlichen Modernisierungskosten im Rahmen der Stadtsanierung war wegen der geringen Fördermittelzuwendungen nicht möglich gewesen. Pauschalförderungen zur Instandsetzung der Gebäudehüllen waren in den meisten Fällen nicht zu verantworten, weil damit keine nachhaltige Nutzung der Gebäude sichergestellt werden konnte.



Gebäudeleerstand im Kernbereich: Schliebener Straße 21, Markt 28, Markt 36

2.4.4 Die Sanierungsziele zur funktionalen Stärkung der Altstadt



Strukturplan zur funktionalen Stärkung der Altstadt von Schweinitz: Das Amtshaus und die Kirche markieren die Stadtmitte. Der Schwarze Elster-Radweg führt weitgehend über die alten Hauptstraßen.

Die Sanierungsziele, die auf die Stärkung der Nutzungsvielfalt ausgerichtet sind, wurden teilweise erreicht.

Durch die bauliche und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie die Maßnahmen der baulichen Sicherung der Stadtkirche und des Amtshauses wurde der Ortskern als touristischer Zielort am Schwarze-Elster-Radweg aufgewertet. Mit der Erneuerung des Kirchplatzes wurden die Flächen saniert, die traditionsgemäß für das Heimatfest und den Weihnachtsmarkt genutzt werden.

Ohne öffentliche Förderung wurden die Parkanlage hinter dem Amtshaus sowie das Kriegerdenkmal erneuert.

3 Vernetzung verschiedener Förderinstrumente

Mit dem Programm Städtumbau ging es um ein zentrales Ziel, den Erhalt des strukturprägenden historischen Amtshaus. Mit Fördermitteln aus dem Städtumbauprogramm soll das wichtige Baudenkmal statisch-konstruktiv soweit ertüchtigt werden, dass die statisch-konstruktive Grundsubstanz unter Beachtung der denkmalpflegerischen Auflagen und den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik gesichert ist. Dieses wird als notwendige Voraussetzung für den Verkauf an private Investoren gesehen.

This detailed map shows the Schweinitz area. The Schwarze Elster river flows through the center, with a green dashed line indicating a specific boundary or route. Roads shown include Holztorfer Straße, Dammstraße, Kirchstraße, and others. Landmarks such as 'Graben 1 Kuhlache' and 'Schweinitz Mark' are labeled. The map also features a scale bar and a north arrow.

Für die Zukunft sieht sich die Stadt in der Pflicht, neue Formen im Umgang mit dem strukturellen Wohnungs- und Gebäudeleerstand zu entwickeln und um eine weitere öffentliche Förderung zur Beseitigung der strukturellen Defizite zu werben.

15

4.1 Kosten und Finanzierungsübersicht

Die Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung wurde im Landesprogramm „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich“ gefördert.

Die Gesamteinnahmen aus Städtebaufördermitteln betrugen 2.784.949,49 €.

Weitere Finanzmittel wurden als **zweckgebundene Einnahmen** in Höhe von **499.403,04 €** bereitgestellt.

Zusätzliche Mittel Dritter wurden über Förderprogramme der Arbeitsbeschaffung (ABM) und über das Konjunkturpaket II bereitgestellt. Außerdem wurden 3.982,61 € als Zinsgewinne der Bewirtschaftung des Treuhandkontos eingenommen.

Da die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren durchgeführt wurde, sind ebenso Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen der Gesamtmaßnahme zugeführt worden.

Gesamtsumme der Einnahmen per 31.12.2018 (Schlussabrechnung)	3.284.352,53 €
---	-----------------------

Gesamtsumme der Ausgaben per 31.12.2018 (Schlussabrechnung)	3.284.352,55 €
--	-----------------------

Die Differenz resultiert aus der Euro-Umstellung zum Bankbestand	0,02 €
--	--------

Saldo Einnahmen/Ausgaben per 31.12.2018 (Schlussabrechnung)	0,00 €
--	---------------

Stand Treuhandkonto zum Zeitpunkt der Auflösung am 31.05.2017	0,00 €
--	---------------

Das eingesetzte Finanzvolumen liegt gemäß Zwischenverwendungsnachweis per 31.12.2018 bei insgesamt bei rd. 3.630,2 T€ und weist folgende Ausgabenstruktur auf:

Ausgabenstruktur

Vorbereitung	255.399,14 €
--------------	--------------

Ordnungsmaßnahmen	2.683.990,89 €
-------------------	----------------

Baumaßnahmen	344.962,52 €
--------------	--------------

Sonstige Ausgaben	0,00 €
-------------------	--------

Gesamtausgaben	3.284.352,55 €
-----------------------	-----------------------

4.2 Die Beschreibung der Ausgaben

4.2.1 Maßnahmen zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme

Als erste Maßnahme wurden die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) und die Erstellung des Untersuchungsberichtes gefördert. Unter der Kontierungsnummer für vorbereitende Untersuchungen wurde außerdem die Herstellung eines Lage- und Höhenplanes für die öffentlichen Straßenräume gefördert. Die Gesamtausgaben für beide Maßnahmen betragen 29.019,96 €.

Eine weitere vorbereitende Leistung war die Herstellung eines Oberflächenkonzeptes zur einheitlichen Gestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze. Mit dem Oberflächenkonzept wurden anteilige Leistungen in den Leistungsphasen 1 und 2 für Ingenieurbauwerke finanziert (117.280,90 €).

Zu den Maßnahmen der Vorbereitung zählt außerdem die Leistung des Sanierungsträgers. Im Förderzeitraum wurden dafür Mittel in Höhe von 109.098,29 € verwendet. Die Gesamtaufwendungen für den Sanierungsträger betragen 3,3 % der Ausgaben und liegen damit deutlich unter dem in der Städtebauförderrichtlinie zulässigen Höchstsatz von 10 % (siehe RL StäBauF vom 03.07.1998 i. V. m StäBauFRL vom 25.11.2014).

4.2.2 Ordnungsmaßnahmen

Als Ordnungsmaßnahme wurde der Abbruch einer einsturzgefährdeten Grundstücksmauer auf dem kommunalen Grundstück Markt 12 gefördert (2.556,44 €).

Eine weitere Ordnungsmaßnahme diente der statisch-konstruktiven Sicherung der Stadtkirche St. Marien. Dafür wurden 181.822,30 € eingesetzt.

Als Schwerpunkt der Gesamtmaßnahme wurde die bauliche Erneuerung der kommunalen Straßen, Wege und Plätze gefördert. Außerdem wurde ein Parkplatz neben dem Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr neu angelegt, um ein geordnetes Abstellen der privaten PKW der Kameradinnen und Kameraden der FFW während der Einsatz- und Übungszeiten zu gewährleisten. Dafür wurden 2.380.162,83 € verwendet. Das sind 72,5 % der Gesamtausgaben der Sanierungsmaßnahme.

Zur Finanzierung der baulichen Erneuerung der öffentlichen Straßen wurden 169.836,19 € Erschließungsbeiträge verwendet, die auf der Grundlage der Beitragssatzung für das Gebiet der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Schweinitz Ortskern“ vom 14.09.1999 (veröffentlicht im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen Nr. 192 vom 04.11.1999) erhoben wurden.

Weitere Mittel wurden für die Herstellung der Straßenbeleuchtung (103.432,11 €) sowie für die Planung des Regenwasserkanalnetzes (16.017,21 €) verwendet.

4.2.3 Baumaßnahmen

Als Baumaßnahmen wurde die Instandsetzung von drei kommunalen Gebäuden gefördert.

Am ehemaligen Rathaus Markt 12 wurden die äußere Gebäudehülle instandgesetzt, die Heizung und die Grundstücksmauer erneuert. Der Abbruch von ruinösen Hofgebäuden und die Hofgestaltung auf dem Grundstück wurden mit kommunalen Mitteln finanziert.

Am Amtshaus wurden Teile der Fachwerkkonstruktion instandgesetzt und störende Anbauten beseitigt, die eine maßgebliche Ursache für die Durchfeuchtung der Außenwände darstellten. Die bauliche Sicherung wird derzeit im Programm Stadtumbau Ost fortgesetzt.

Mit Bescheid vom 3.11.2005 hat das Landesverwaltungsamt der Förderung einer Baumaßnahme außerhalb des Sanierungsgebietes zugestimmt. Dabei wurde die vom Einsturz gefährdete Feierhalle des kommunalen Friedhofes baulich instandgesetzt. Die Ausnahmeregelung wurde mit der schwierigen Haushaltssituation begründet. Ohne öffentliche Förderung war die Stadt nicht in der Lage, die baulichen Voraussetzungen zum Erhalt eines Gebäudes mit sensibler Funktion zu schaffen. Die Gesamtausgaben für Baumaßnahmen betragen 344.962,52 €. Das sind 10,5 % der Gesamtausgaben.

5. Fazit

Die nachfolgende Tabelle stellt dar, wieweit die Sanierungsziele erreicht wurden:

die beschlossenen Sanierungsziele wurden folgendermaßen verwirklicht:	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses mit seiner städtebaulich-räumlichen Struktur							
Wiederherstellung der räumlichen Geschlossenheit durch Baulückenschließungen							
Bewahrung der strukturbildenden Bebauung mit seinem stadtprägenden Erscheinungsbildes							
Erhalt der Scheunen durch Umnutzung zu Wohnungen oder Gewerbeeinrichtungen.	x						
Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Nutzungsmischung							
Entwicklung einer angemessenen Infrastruktur für Fremdenverkehr und Tourismus							
Verbesserung der technischen Infrastruktur, wie der Abwasserableitung und -reinigung							
Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz, Verbesserung der Wohnbedingungen							
Verbesserung des Zustandes der Oberflächen unter Verwendung historischer Materialien							
Neuordnung öffentlicher und privater Parkierungsanlagen im Marktbereich							
Verbesserung der Bedingungen für Fußgänger, Radfahrer und Rollstuhlfahrer							
Aufwertung vorhandener öffentlicher Freianlagen, Schaffung von Spielplätzen							
Renaturierung ökologisch wertvoller Bereiche im Sanierungsgebiet.							
Wiederherstellung des Amtsgartens nach historischen Befunden							

Bewertung des erreichten Sanierungsstandes nach Kriterien (-3) nicht durchsetzbar, keine Veränderung (0) bis im vollen Umfang erfüllt (+3)

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme hat zur vollständigen Beseitigung der baulichen Mängel und funktionalen Missstände an den Verkehrsanlagen geführt. Die Ziele wurden erreicht. Die Neugestaltung der Oberflächen trug zur Stabilisierung der städtebaulichen Strukturen sowie zur gestalterischen Aufwertung des Stadtbildes bei.

Die Ziele zur funktionalen Stärkung der Altstadt von Schweinitz wurden teilweise erfüllt. Es wurden bauliche Verbesserungen an Gebäuden der kommunalen Daseinsvorsorge erreicht, die die Zukunftsfähigkeit sicherstellen (Vereinsräume, Feuerwehr, Sparkasse). Außerdem konnten Instandsetzungs- und Sicherungsmaßnahmen an Einzeldenkmälern die Attraktivität als Zielort des Tourismus verbessern.

Die Ziele zur baulichen und funktionalen Verbesserung des Wohnungsbestandes sowie zur gestalterischen Aufwertung der Bausubstanz konnten nicht erreicht werden.

Mit der Prioritätensetzung zugunsten des öffentlichen Raumes und der Sicherung kommunaler Gebäude standen keine Finanzmittel der Städtebauförderung für die Förderung von privaten Baumaßnahmen zur Verfügung.

Erschwerend wirkten die geringe Investitionsneigung der Grundstückseigentümer aufgrund ihrer Altersstruktur sowie der begrenzten wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Die Auswirkungen des demografischen Wandels sowie der fortgesetzte Eigenheimbau auf hochwassersicheren Baugrundstücken in den Oberen Weinbergen begünstigten die Entstehung eines strukturell bedingten Wohnungsleerstands im Sanierungsgebiet.

Als zusätzliches Entwicklungshemmnis wirkten die Hochwasserereignisse an der Schwarzen Elster. In den Jahren 2010, 2011 und 2013 stieg der Wasserlauf extrem an. Die Fluten richteten große Schäden an. Die Folge dessen war das Interesse nach Grunderwerb im Sanierungsgebiet sehr gering. Mit dem Neubau der Deichanlagen konnte dieses Entwicklungshemmnis beseitigt werden.

Das öffentliche Interesse der Bürgerschaft an Maßnahmen zum baulichen Erhalt der Altstadt sowie zur Beseitigung des strukturellen Leerstands wächst aktuell sehr deutlich.

In einer Bürgerversammlung im Rahmen der Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes am 20. April 2017 wurde die Öffentlichkeit über den bevorstehenden Abschluss der Sanierungsmaßnahme informiert. Dabei nahm die Diskussion über den zunehmenden Gebäudeleerstand in der Altstadt breiten Rahmen ein.

Durch den Ortschaftsrat wurde ein Leerstandskataster erstellt, das an die Stadtverwaltung mit der Bitte um öffentliche Unterstützung bei der Beseitigung des Gebäudeleerstands herangetragen wurde.

Ein weiteres Zeichen für das öffentliche Engagement der Bürgerschaft ist die Instandsetzung des Denkmals vor dem historischen Amtshaus mit Spendenmitteln des Schweinitzer Gewerbevereins.

Dieses öffentliche Interesse an Strategien sowie die nunmehr vollständige Infrastruktur für die Erschließung und den Hochwasserschutz werden als Chance gesehen, wirksame Maßnahmen gegen den strukturellen Wohnungsleerstand sowie zum Erhalt der denkmalgeschützten Baustrukturen zu entwickeln.