

ZUSAMMENFASSUNG



Aktenzeichen	9 K 11/25
Adresse	Schloßstraße 60 06785 Oranienbaum- Wörlitz
Objekt	Wohn- Geschäftshaus
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 172 m ² / ca. 91 m ²
Grundstücksgröße	750 m ²
Denkmalschutz	Ja

Objektbeschreibung

Das Objekt ist ein Grundstück, welches mit einem freistehenden **Wohn- und Geschäftshaus** und einem Carport bebaut ist. Das Baujahr des Wohn- und Geschäftshauses wird mit ca. **1903** angenommen. Es stellt sich als teilweise unterkellertes Massivbau mit zwei Vollgeschossen sowie einem nicht ausgebautem Dachboden dar. An der nördlichen Giebelseite befindet sich noch ein eingeschossiger, nicht unterkellertes Anbau. Es handelt sich bei den Wohnungen um eine baujahrestypische, teilweise nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung mit Durchgangsräumen und partiell eingeschränkter natürlicher Belichtung und Belüftung, jedoch mit Erfüllung funktioneller Anforderungen. Die Gewerbeeinheit weist ebenfalls für einen Imbiss eine funktionale Grundrissgestaltung auf. Das Gebäude weist eine teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der **Ausstattung** wird als **einfach bis mittel** eingestuft. Das Gebäude respektive die Wohnungen / Gewerbeeinheit weisen einen dem Alter entsprechenden **befriedigenden Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Es sind Instandhaltungsrückstände und Schäden zu erkennen, die Reparatur- und Sanierungsarbeiten erforderlich machen.

Lage

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil **Oranienbaum** der Stadt Oranienbaum-Wörlitz im Landkreis Wittenberg des Bundeslandes Sachsen-Anhalt. Das Grundzentrum Oranienbaum liegt etwa 12 km östlich des Oberzentrums Dessau-Rosslau und ca. 6 km südlich der Elbe im Biosphärenreservat Mittel Elbe. Sie zählt zum ländlichen Raum mit Anbindung an das Oberzentrum Dessau-Rosslau - die Lutherstadt Wittenberg als Kreisstadt liegt ca. 35 km östlich. Die Schlossstrasse ist die zentrale Hauptachse des historischen Stadtkerns und verläuft als Teil der Bundesstrasse B 107 in Ost-West-Richtung durch den Ort. Die Nachbarschaft bzw. die Bebauungsstruktur entlang der Schloßstraße ist geprägt durch eine Mischung aus historischer Wohnbebauung, kleinteiligem Gewerbe (1,5- bis 2,5-geschossige Mischbebauung) sowie dem Schlosspark als dominierendem Grünraum. Die Gebäude werden augenscheinlich überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, mit vereinzelt (klein)gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (z.B. Bäckerei, Versicherung). Desweiteren befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Gaststättengrundstück sowie ein Umflutgraben. Unter Berücksichtigung der zentralen Lage im historischen Stadtkern, der unmittelbaren Nähe zum UNESCO-Welterbe Schloss und Schlosspark Oranienbaum, der vorhandenen Grundversorgungsinfrastruktur sowie der eingeschränkten ÖPNV-Anbindung und der (erheblichen) Verkehrsbelastung durch die B 107 wird die Mikrolage des Grundstücks als **mittlere Wohnlage** eingestuft. Die **Geschäftslage** kann als sogenannte **1b- bis 1c-Lage** für Oranienbaum eingestuft werden, die u.a. dadurch gekennzeichnet ist, dass sie sich im bzw. am Kern- bzw. Zentrumsgebiet befindet und eine niedrigere Passantenfrequenz als eine 1a-Lage aufweist.



Wohn- und Geschäftshaus
(Straßenansicht)



Wohn- und Geschäftshaus
(Straßenansicht)



Wohn- und Geschäftshaus
(Hofansicht)