

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT GEMEINDE ODERWITZ



FACHTEIL LEERSTANDS- UND BRACHENKONZEPT

2019 / 2020

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Oderwitz
Straße der Republik 54
02791 Oderwitz

Auftragnehmer: neuland | Landschafts- und Freiraumplanung |
Regionalmanagement
Lindenberger Straße 46 b
02736 Oppach
Tel +49 35872 41910
Fax +49 35872 41911



post@neuland-oppach.de
www.neuland-oppach.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Ulrike Neumann
Dipl.-Ing. Beate Mücke
Dipl.-Geogr. Mandy Zimmer

Redaktionsschluss: 04.12.2020

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsneutrale Schreibweise verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes für beide Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

1 ÜBERBLICK	4
1.1 Ziele und Aufbau des Leerstands- und Brachenkonzeptes	4
Inhalt Brachenkonzept	4
Festlegung der betrachteten Objekte.....	5
1.2 Tabellarische Übersicht zum Leerstands- und Brachenkonzept	5
1.3 Kommunale Umsetzungsstrategie	8
2 DOKUMENTATION DER EINZELOBJEKTE	9

1 ÜBERBLICK

1.1 ZIELE UND AUFBAU DES LEERSTANDS- UND BRACHENKONZEPTE

Die baukulturelle Prägung durch die Zeitzeugen verschiedener Abschnitte der Siedlungsgeschichte ist ein wichtiger Bestandteil der Identität von Oderwitz. Bedingt durch die wirtschaftliche und strukturelle Ortsentwicklung sind einzelne Objekte der historischen Ortsbebauung mindergenutzt oder stehen leer. Damit sind baukultureller Werte bedroht und tlw. bestandsgefährdet.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich fast ausschließlich um private Bausubstanz handelt, ist der gemeindliche Einfluss auf die Weiterentwicklung leerstehender oder mindergenutzter Bausubstanz sehr eingeschränkt.

Die nachhaltige Sicherung der baukulturellen Werte als wichtiger Baustein der regionalen Identität ist jedoch ein Ziel der Ortsentwicklung. Ein erster Schritt ist daher die Erstellung eines Leerstands- und Brachenkonzeptes als Teil des Ortsentwicklungskonzeptes.

Dieses Konzept soll für zukünftige Empfehlungen an die Eigentümer der Objekte bzw. die Zusammenarbeit mit diesen die Grundlage bilden. Außerdem kann es als Basis für gezielte Fördermittelwerbung und –nutzung eingesetzt werden.

Inhalt Brachenkonzept

Mit dem Leerstands- und Brachenkonzept sollen Handlungsmöglichkeiten und Entwicklungsoptionen festgelegter Objekte geprüft und dokumentiert werden. Für jedes Objekt werden folgende Inhalte zusammengestellt:

- Objektbeschreibung
 - Lageplan
 - Fotodokumentation
 - Kurzbeschreibung
- Besonderheiten des Objektes
 - Denkmalstatus, Denkmalwert
 - Ggf. baukulturelle oder ortsgeschichtliche Bedeutung
- Entwicklungsmöglichkeiten
 - Restriktionen (z.B. Überschwemmungsgebiet, Naturschutz, Erschließung)
 - Nutzungspotenzial aus städtebaulicher Sicht (z.B. Wohnen, Gewerbe, Lage im Außenbereich etc.)
- Handlungspriorität
 - 1 – kurzfristiges Handeln erforderlich
 - 2 – kurz- bis mittelfristiges Handeln empfohlen
 - 3 – kein akuter Handlungsbedarf
- Ggf. Handlungsempfehlung

Festlegung der betrachteten Objekte

Für die Aufnahme in das Leerstands- und Brachenkonzept wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Objekt leer stehend oder mindergenutzt
- Ortsbildprägende bzw. ortsbildstörende Eigenschaft des Objektes
- Vorhandenes Entwicklungspotenzial
- Gefahrenpotenzial

Die Festlegung der aufzunehmenden Objekte erfolgte durch Gemeinde und Planer gemeinsam. Grundlagen waren:

- Leerstandskonzept der Gemeinde 2014
- Ortsbegehungen durch Planer April – Juni 2019
- Ortsbegehungen durch Vertreter der Gemeindeverwaltung Juli / August 2020

1.2 TABELLARISCHE ÜBERSICHT ZUM LEERSTANDS- UND BRACHENKONZEPT

Hinweis zur Nummerierung der Objekte:

Die Objekt-Nummer ergibt sich aus der Lage im Übersichtsplan und hat sonst keine weitere Bedeutung. Die Objekte wurden von links nach rechts im Ortsplan durchnummeriert, um Außenstehenden die Auffindbarkeit zu erleichtern.

Straße / Hausnr.		Objektbezeichnung	Objekt-Nr.	Seite
Adlerberg	3	Scheune eines ehemaligen Dreiseithofes	1	10
Ahornallee	1	Gewerbebrache ehemalige Färberei	8	24
Am Landwasser	29	Umgebindowohnhaus	38	86
August-Bebel-Straße	17	Kleines Gehöft mit Fachwerkhaus	27	64
Bachweg	16	Wohngebäude mit Doppelgarage	34	78
Dammweg	2	Kleines Wohnhaus oder Nebengebäude	4	16
Dorfstraße	1	Massives Wohnhaus mit Anbau	3	14
Dorfstraße	83	Ehemaliges Firmengebäude Elektrohändler	6	20
Dorfstraße	199	Umgebindowohnhaus	21	52
Eibauer Weg	1	Umgebindowohnhaus	2	12
Grubenstraße	5	Landwirtschaftliches Lagergebäude	16	42
Grubenstraße	7	Industriebau Kabelwerk (Grubenstraße)	17	44
Hauptstraße	92	Gesamtkomplex Bahnhof Oberorderwitz	10	28

Straße / Hausnr.		Objektbezeichnung	Objekt-Nr.	Seite
Handwerk	9	Umgebindowohnhaus (Doppelstubenhaus)	28	66
Hauptstraße	50	Kleines Wohnhaus oder Nebengebäude	7	22
Hauptstraße	103	Fabrikgelände ehemalige Weberei	9	26
Hauptstraße	110	Landwirtschaftliches Speichergebäude mit Nebengebäuden	18	46
Hauptstraße	113	Barackengebäude an der Hauptstraße	11	32
Hauptstraße	115	Wohnhaus und Scheunenruine eines Gehöfts	12	34
Hauptstraße	129	Massives Wohngebäude mit Anbauten und Nebengebäuden	15	40
Hauptstraße	147	Umgebindowohnhaus mit massivem Anbau	19	48
Hauptstraße	165	Nebengebäude „Weißer Kretscham“	22	54
Heideberg	4	Umgebindowohnhaus (Doppelstubenhaus)	30	70
Hofstraße	5	Umgebindowohnhaus mit Massivanbau	23	56
Hintere Dorfstraße	51	Gebäudeteil des Wirtschaftshofes des ehemaligen Rittergutes Oberoderwitz (Schloss)	13	36
Hintere Dorfstraße	55	Kleines Gehöft an der Hinteren Dorfstraße	14	38
Hohlweg	10	Wohnstallhaus in Umgebindebauweise	20	50
Jeschkenblick / Südstraße		Lagerhalle am Jeschkenblick („Möhrenhalle“)	36	82
Kirchstraße	18-20	Alter Kretscham Niederoderwitz	32	74
Mühlau	19	Eingeschossiges Umgebindowohnhaus	39	88
Mühlweg	7	Umgebindowohnhaus beim Bauhof	5	18
Neubauernsiedlung	1	Ehemaliges Bauernhaus in Massivbauweise	26	62
Oberherwigsdorfer Straße	38	Umgebindowohnhaus und Reste einer Scheune	40	90

Straße / Hausnr.		Objektbezeichnung	Objekt-Nr.	Seite
Rosa-Luxemburg-Straße	23	Vierseithof in Umgebinde- und Fachwerkbauweise (ehemalige Brennerei)	33	76
Straße der Republik	7, 9	Umgebindowohnhaus	41	92
Straße der Republik	18	Ehemaliger Gasthof „Stern“	37	84
Straße der Republik Rosa-Luxemburg-Straße	36 28	Gebäudekomplex ehemalige „Hasenschenke“	35	80
Straße der Republik	61	Ehemalige Fabrikantenvilla	31	72
Straße der Republik	82	Umgebindowohnhaus	29	68
Straße der Republik	95	Fabrikantenvilla Kabelwerk	25	60
Straße der Republik	97	Industrie- und Nebenbauten Kabelwerk	24	58

1.3 KOMMUNALE UMSETZUNGSTRATEGIE

Bei den erfassten Brachen handelt es sich überwiegend um private Immobilien, was die kommunale Mitwirkung an der Weiterentwicklung stark begrenzt.

Seitens der Kommune sollten jedoch Möglichkeiten der Unterstützung privater Akteure geprüft werden. Da die Problematik gemeindeübergreifenden Charakter hat, ist dabei auch die Pflege von Zusammenarbeit und Erfahrungsaustausch über Ortsgrenzen hinweg wichtig. Basis hierfür könnte z.B. die LEADER-Region Kottmar sein, aber auch zweckgebundene Zusammenarbeit ohne körperschaftliche Anbindung ist denkbar.

Kommunale Unterstützungsangebote können z.B. in folgenden Leistungen bestehen:

- Beratung zu Fördermitteln
- Hilfe bei der Vermarktung (wird bereits umgesetzt)
- Unterstützung bei Sicherungsarbeiten (z.B. durch Bauhof)
- Unterstützung bei Vermittlung von Baufirmen
- Unterstützung / Startberatung bei notwendigen rechtlichen Klärungen
- Kommunikation gelungener Beispielprojekte

Als interessantes Beispiel einer gemeindeübergreifenden **Zusammenarbeit** kann die „**Hofheimer Allianz**“ stehen. Diese entstand 2008 als Zusammenschluss von sieben Gemeinden in Nordbayern (Landkreis Haßberge) aus einem Förderprogramm für Investitionen zur Erhaltung und Nutzung vorhandener Bausubstanz. Ein wichtiges Handlungsfeld der Hofheimer Allianz ist ein aktives Leerstandsmangement, das dazu beiträgt, die Ortskerne zu revitalisieren und leerstehende Gebäude mit neuem Leben zu füllen (<https://hofheimer-land.de/gemeinde-allianz.html>).

Dazu wird u.a. eine kostenlose Architektenberatung für Interessenten an leer stehenden Gebäuden angeboten. Dabei werden u.a. folgende Fragen behandelt:

- Wie sanierungsbedürftig ist das Gebäude wirklich?
- Welche Kosten kommen auf mich zu?
- Was kann an alter Bausubstanz erhalten bleiben?
- Welche neue Raumaufteilung ist denkbar?
- Was ist beim Thema „Denkmalschutz“ zu beachten?
- Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

Außerdem erfolgt eine gezielte Vermarktung leer stehender Gebäude über das Webportal <https://immobilien.hofheimer-land.de/immobilien/> und auch die finanzielle Förderung von Projekten zur Erhaltung leer stehender Bausubstanz.

Die Erfahrungen solcher Projekte sollten z.B. im Rahmen des kommunalen Erfahrungsaustausches stärker genutzt werden.

Auch Projekte und Initiativen zur Zwischennutzung von Brachen können eine Möglichkeit sein, um Interessenten zu werben und leer stehende Objekte stärker als Entwicklungspotenzial sichtbar zu machen.

Als wichtige kommunale Vorarbeiten ist auch die vorgesehene Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenbedingungen (Flächennutzungsplan, ggf. auch weitergehende Planungen wie Satzungen oder Bebauungspläne) zu sehen.

2 DOKUMENTATION DER EINZELOBJEKTE

Erklärung von im Folgenden verwendeten Begrifflichkeiten

► Objektzustand

Die Einschätzung zum Objektzustand erfolgte anhand einer überblicksmäßigen Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen und einer entsprechenden groben Einordnung wie folgt:

1	Keine bis geringe Schäden	Bis 25% Schadensanteil an konstruktiver Grundsubstanz
2	Mittlere Schäden	25-50% Schadensanteil an konstruktiver Grundsubstanz
3	Erhebliche Schäden	50-75% Schadensanteil an konstruktiver Grundsubstanz
4	Massive Schäden	Über 75% Schadensanteil an konstruktiver Grundsubstanz

Als belastbare Daten zum tatsächlichen Gebäudezustand und zum Umfang erforderlicher Sanierungsarbeiten können die Angaben nicht verwendet werden.

Um notwendige Sicherungs- und Sanierungsarbeiten sowie deren Wirtschaftlichkeit (z.B. auch hinsichtlich der Angemessenheit der Erhaltung denkmalgeschützter Bausubstanz) zu prüfen, sind im Einzelfall detaillierte Untersuchungen erforderlich.

► Handlungspriorität

1	kurzfristig	Sofortiges Handeln erforderlich (innerhalb 1 Jahr)
2	mittelfristig	Maßnahmen innerhalb von ca. 5 Jahren erforderlich
3	langfristig	Längerer Zeithorizont möglich, über 5 Jahre

Quellenangaben zu im Folgenden verwendeten Karten- und Fotomaterial

Lage in der Ortsstruktur	Grundlage: Luftbilder des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)
Flurkarte mit Einordnung des Objektes	Eigene Darstellung auf Grundlage von GIS-Daten (Quelle: Gemeinde Oderwitz)
Informationen zu Denkmalen; alle Schwarz-Weiß-Fotos von Gebäuden	Landesdenkmalamt Sachsen; https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de
Farbfotoaufnahmen von 2014 und 2020	Gemeinde Oderwitz
Farbfotoaufnahmen von 2019	Büro Neuland

Objekt-Nr.	1	Scheune eines ehemaligen Dreiseithofes	Einzeldenkmal
------------	---	--	---------------

Anschrift: Adlerberg 3 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 14/2 4.139 m² Gemarkung: Oberoderwitz

Kurzbeschreibung:

- Mindergenutztes Scheunen- und Stallgebäude in Massivbauweise, tlw. Fachwerk mit Lehmausfachung (Giebel / Dachgeschoss)
- Hinterer verbindender Scheunenteil des Gehöfts wurde bereits abgebrochen; Wohngebäude ist in Nutzung

Objektzustand: 1 2 3 4

➤ Erhebliche Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten:

- Wohnhaus und Scheunen-/ Stallgebäude denkmalgeschützt
- ortsbildprägend
- baugeschichtlich und sozialgeschichtlich von Bedeutung; Hof im ursprünglichen Aussehen weitgehend erhalten
- Wohngebäude: ehemaliges Verlegerhaus mit barockem Eingangsportal (Sandsteintürstock)

Lage in der Ortsstruktur

Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Leerstehendes Objekt

Betroffenes Flurstück

Baudenkmal

Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objektfotos



Gesamtansicht des Gehöfts 2020



Scheunen- / Stallgebäude, 2019



Straßen- / Rückansicht des Gebäudes, 2019



Wohnhaus, 1998 (Landesamt für Denkmalpflege)

Nutzung	■	Nebengebäude, mindergenutzt, tlw. leer stehend		
Entwicklungspotenzial	■	Wohn-/ Mischnutzung		
	■	Nebennutzung, Garage, Abstellbereich, nicht störendes Kleingewerbe, Handwerk, Freizeit etc.		
Handlungspriorität	1	2	3	■ mittelfristig
Handlungsempfehlung	■	wichtiges Gebäude der historischen Bausubstanz, Denkmal		
	■	Erhaltung anstreben		
	■	Sicherung der baulich-konstruktiven Grundsubstanz		
	■	Nutzungs- und Sanierungskonzept, Sanierungsmaßnahmen		

Objekt-Nr.	2	Umgebindowohnhaus	Einzeldenkmal	
------------	---	-------------------	---------------	--

Anschrift: Eibauer Weg 1 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 24 910 m² Gemarkung: Oberoderwitz

Kurzbeschreibung:
 ■ Umgebindowohnhaus mit bereits länger bestehendem Leerstand (> 20 Jahre)
 ■ Obergeschoss Fachwerk, verbrettert

Objektzustand: 1 2 **3** 4

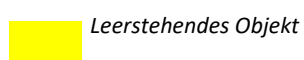
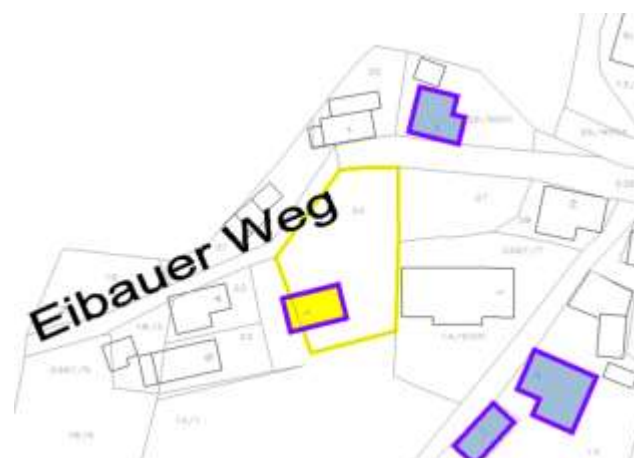
■ Erhebliche bis massive Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten:
 ■ denkmalgeschützt
 ■ baugeschichtlich von Bedeutung; Wohnhaus aus der 1. Hälfte des 19. Jh. mit schönem Granittürstock
 ■ Notsicherung durch Gemeinde erfolgt (Ersatzvornahme)

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Leerstehendes Objekt



Betroffenes Flurstück



Baudenkmal



Denkmalgeschütztes Umgebindehaus

Objektfotos



Ansicht von Süden, aus Richtung Behnerberg, 2014



Ansicht von Süden, aus Richtung Behnerberg, 2019



Ansicht aus Richtung Eibauer Weg, 2019



Leerstand bereits 1998 (Landesamt für Denkmalpflege)

Nutzung	➤	Bereits länger andauernder Leerstand
Entwicklungspotenzial	➤	Wohngebäude / Wohngrundstück
Handlungspriorität	1	2 3 ➤ kurzfristig
Handlungsempfehlung	➤	Denkmal
	➤	Keine Aktivitäten des Eigentümers / rechtliche Klärung zur Möglichkeit kommunalen Eingreifens
	➤	Erarbeitung belastbarer Aussagen zum Bauzustand; Untersuchung zur Wirtschaftlichkeit / Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung als Grundlage zu Entscheidung über Sicherung oder Abbruch
	➤	Freilegung und Vermarktung des Grundstücks

Objekt-Nr.	3	Massives Wohnhaus mit Anbau
------------	---	-----------------------------

Anschrift:	Dorfstraße 1	Eigentum:	privat
------------	--------------	-----------	--------

Flurstück Nr. / Größe:	25	330 m ²	Gemarkung:	Oberoderwitz
------------------------	----	--------------------	------------	--------------

Kurzbeschreibung:

- Leerstehendes, massiv errichtetes Wohnhaus mit straßenseitigem Werkstatt- oder Remisenanbau (ca. Anfang des 20. Jh.)
- Rückseitig ebenfalls Anbau vorhanden
- Sehr kleines Grundstück, rückwärtig an Landwasser angrenzend

Objektzustand:	1	2	3	4
----------------	---	---	---	---

■ mittlere Schäden / mittlerer Sanierungsaufwand erforderlich

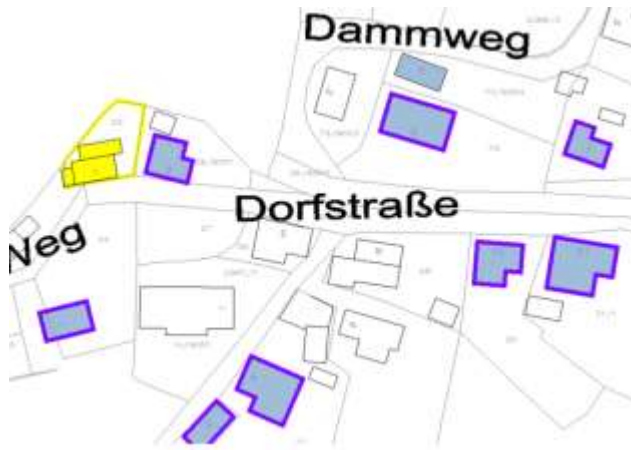
Besonderheiten:

- Kubatur und Gliederung des Gebäudes (Außenmaße, Dachform, Fenstergröße und -anordnung) maßstäblich und gut erhalten, augenscheinlich wenig bauliche Eingriffe in die Ursprungssubstanz
- Gebäude ist ortsbildprägend
- Lage direkt an der Gemarkungsgrenze zu Eibau

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



■ Leerstehendes Objekt

■ Betroffenes Flurstück

■ Baudenkmal

■ Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objektfotos



Ansicht von der Dorfstraße, 2019



Ansicht von der Dorfstraße, 2020

Nutzung	■	Leer stehend
Entwicklungspotenzial	■	Beengte Grundstücksverhältnisse, Lage direkt am Landwasser (Rückseite Grundstück) erschweren Grundstücknutzung
	■	Wohngebäude / Wohngrundstück
	■	Nutzung z.B. auch als Ferienhaus / Ferienwohnungen, Bürogebäude o.ä. denkbar
Handlungspriorität	1	2 3 ■ Mittel- bis langfristig
Handlungsempfehlung	■	Ortsbildprägend; Gebäudeerhaltung und Sanierung prüfen; Entkernung
	■	Abbruch und Neubebauung als Option
	■	auch Zusammenfassung mit Nachbargrundstück denkbar

Objekt-Nr.	4	Kleines Wohnhaus oder Nebengebäude
------------	---	------------------------------------

Anschrift:	Dammweg 2	Eigentum:	privat
------------	-----------	-----------	--------

Flurstück Nr. / Größe:	73 / c	520 m ²	Gemarkung:	Oberoderwitz
------------------------	--------	--------------------	------------	--------------

Kurzbeschreibung:

- Kleines Wohnhaus oder Nebengebäude; ev. ursprünglich den benachbarten Gebäuden zugehörig
- Augenscheinlich bereits seit längerer Zeit bestehender Leerstand
- Eingeschossig, Einfachbau, verbretterter Giebel

Objektzustand:	1	2	3	4
----------------	---	---	---	---

■ massive Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich

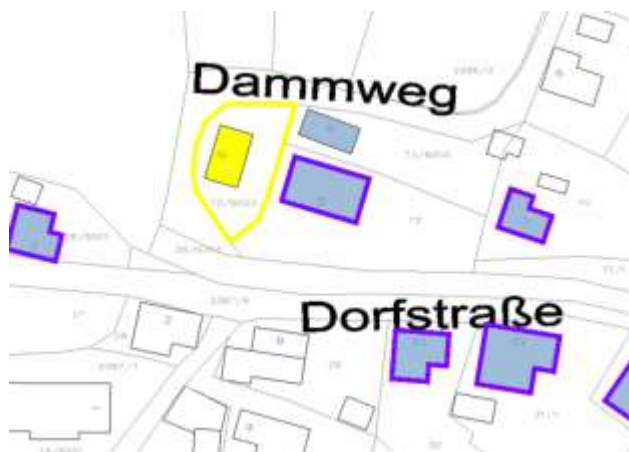
Besonderheiten:

- ortsbildstörende Wirkung im Umfeld denkmalgeschützter und ortsbildprägender Bausubstanz

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Leerstehendes Objekt

Betroffenes Flurstück

Baudenkmal

Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objektfotos



Ansicht vom Dammweg 2019



Giebelansicht von Süden, 2014



Ansicht von Norden, 2014

Nutzung	■	Bereits länger andauernder Leerstand
Entwicklungspotenzial	■	Wohngebäude / Wohngrundstück
Handlungspriorität	1 2 3 ■	kurzfristig
Handlungsempfehlung	■	Keine Aktivitäten des Eigentümers / rechtliche Klärung zur Möglichkeit kommunalen Eingreifens
	■	kein bauliches Entwicklungspotenzial
	■	Freilegung und Vermarktung des Grundstücks

Objekt-Nr.	5	Umgebindowohnhaus beim Bauhof	
------------	---	-------------------------------	--

Anschrift:	Mühlweg 7	Eigentum:	kommunal
Flurstück Nr. / Größe:	98/5	4.316 m²	Gemarkung: Oberoderwitz
Kurzbeschreibung:	<div><div></div><div>Mindergenutztes Umgebindowohnhaus, ehemaliges Wohnstallhaus, ursprünglich Teil eines Gehöfts (heute als kommunaler Bauhof genutzt)</div></div> <div><div></div><div>Große, dominante Gebäudekubatur</div></div> <div><div></div><div>Erdgeschoss Umgebindeteil, teils Feldsteinmauerwerk; Obergeschoss Fachwerk, teils als Sichtfachwerk, teils verbrettert</div></div> <div><div></div><div>Massivteil augenscheinlich baulich erneuert bzw. überformt</div></div>		
Objektzustand:	<div><div>1</div><div>2</div><div>3</div><div>4</div></div>		
	<div><div></div><div>Mittlere Schäden / mittlerer Sanierungsaufwand erforderlich</div></div>		
Besonderheiten:	<div><div></div><div>Ortsbildprägend, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Interesse</div></div> <div><div></div><div>Laut verfügbarer Unterlagen (gemeindliche Denkmalliste; Webportal Landesdenkmalamt) besteht kein Denkmalschutz</div></div> <div><div></div><div>Aufgrund der Gebäudeeigenschaften sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen die Denkmaleigenschaft geprüft werden</div></div>		

Lage in der Ortsstruktur



Leerstehendes Objekt

Betroffenes Flurstück

Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Baudenkmal

Denkmalgeschütztes Umgebindehaus

Objektfotos



Ansicht Umgebinde- und Fachwerkteil, 2019



Giebelansicht aus Richtung Dorfstraße, 2019



Längsansicht aus Richtung Bauhof, 2020

Nutzung	➤	Umgebindeteil leer stehend, Massivteil Lagernutzung
Entwicklungspotenzial	➤	Wohn- / Mischnutzung
	➤	Nutzung für kommunale Zwecke wie Gemeindearchiv, Ausstellung zur Ortsgeschichte / Umgebindebauweise, Beratungsstelle für Bau / Sanierung o.ä.
	➤	Ggf. Modelle der Vermietung / Verpachtung prüfen (Wohnen, Büronutzung)
Handlungspriorität	1	2 3 ➤ mittelfristig
Handlungsempfehlung	➤	Nutzungskonzept / Maßnahmenplanung in Zusammenarbeit mit privaten, ehrenamtlichen und fachlichen Akteuren (z.B. Unternehmen, Vereine, Umgebinde-Akteure)
	➤	Finanzierungsmodell entwickeln, Fundraising / Erschließung von Finanzierungsquellen

Objekt-Nr.	6	Ehemaliges Firmengebäude Elektrohandel
------------	---	--

Anschrift:	Dorfstraße 83	Eigentum:	privat
------------	---------------	-----------	--------

Flurstück Nr. / Größe:	272/2	3.560 m²	Gemarkung:	Oberoderwitz
------------------------	-------	----------	------------	--------------

Kurzbeschreibung:

- Großes Massivgebäude entlang der Dorfstraße mit Anbauten und Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksteil
- Ehemals gewerblich genutzt, momentan noch Nutzung des westlichen Querbaus durch die Ortsfeuerwehr, sonstige Gebäudeteile leer stehend

Objektzustand:	1	2	3	4
----------------	---	---	---	---

➤ Erhebliche Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten:

- Kubatur und Gliederung des Gebäudes (Außenmaße, Dachform, Fenstergröße und -anordnung) maßstäblich und gut erhalten
- Gegliederte Putzfassade
- Gebäude ist ortsbildprägend, parkartiges Grundstück

Lage in der Ortsstruktur

Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Leerstehendes Objekt

Betroffenes Flurstück

Baudenkmal

Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objektfotos



Südansicht der Straßenfassade, 2019



Straßenfassade mit westlichem Anbau, 2019



Östliche Giebelseite, 2020



Nebengebäude, 2019

Nutzung	■	In absehbarer Zeit komplett leer stehend (nach Auszug Feuerwehr)
Entwicklungspotenzial	■	Direkte Lage am Landwasser
	■	Wohn- / Mischnutzung
	■	kleine gewerbliche Nutzung denkbar, für größeren Gewerbebetrieb keine ausreichende Entwicklungsfläche
	■	Möglichkeit des Ausbaus als Mietwohnobjekt prüfen
Handlungspriorität	1	2 3 ■ mittelfristig
Handlungsempfehlung	■	Ortsbildprägend; Gebäudeerhaltung und Sanierung vorrangig prüfen; Entkernung durchführen
	■	Nutzungskonzept, Umsetzungs- und Finanzierungskonzept
	■	Freilegung und Vermarktung als Option

Objekt-Nr.	7	Kleines Wohnhaus oder Nebengebäude	
------------	---	------------------------------------	--

Anschrift:	Hauptstraße 50	Eigentum:	privat
Flurstück Nr. / Größe:	356/11	657 m²	Gemarkung: Oberoderwitz
Kurzbeschreibung:	<div> <div></div> <div>Kleines Massivgebäude mit Nebenglass, augenscheinlich bereits längere Zeit ungenutzt</div> </div>		
Objektzustand:	<div> <div>1</div> <div>2</div> <div>3</div> <div>4</div> </div> <div> <div></div> <div>Mittlere Schäden / mittlerer Sanierungsaufwand erforderlich</div> </div>		
Besonderheiten:	<div> <div></div> <div>Für zeitgemäße bauliche Nutzungen verschiedenster Art zu klein</div> </div> <div> <div></div> <div>Standort in prägnanter Lage an der Hauptstraße</div> </div>		

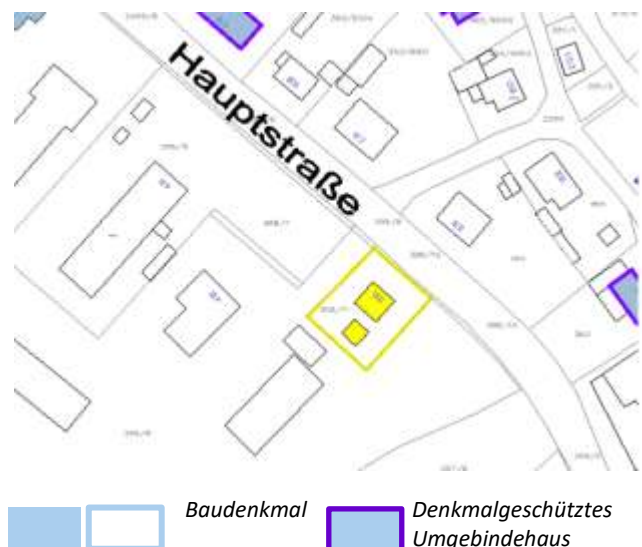
Lage in der Ortsstruktur



Leerstehendes Objekt

Betroffenes Flurstück

Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Objektfotos



Straßenseite, Blick von Norden, 2019



Straßenseite, Blick von Osten, 2019



Gebäuderückseite, Blick von Westen, 2020

Nutzung	■	Komplett leer stehend		
Entwicklungspotenzial	■	Kein bauliches Entwicklungspotenzial (Gebäudegröße)		
	■	Lage an Bundesstraße (Sichtbarkeit, Erreichbarkeit / Störfaktor)		
	■	Grundstücksnutzung: Wohn- / Mischnutzung, soziale Versorgung		
	■	Nahbereich mit städtebaulichem Entwicklungspotenzial und Ordnungsbedarf		
Handlungspriorität	1	2	3	■ mittelfristig
Handlungsempfehlung	■	Festlegungen zum städtebaulichen Rahmen für Entwicklung des Nahbereichs als Gesamtheit treffen (Gemeindeentwicklungsplan / Flächennutzungsplan, ggf. Notwendigkeit Satzung / Bebauungsplanung prüfen)		
	■	Freilegung und Vermarktung des Grundstücks		

Objekt-Nr.	8	Gewerbebrache ehemalige Färberei
------------	---	----------------------------------

Anschrift:	Ahornallee 1	Eigentum:	privat
------------	--------------	-----------	--------

Flurstück Nr. / Größe:	362	2.290 m²	Gemarkung:	Oberoderwitz
------------------------	-----	----------	------------	--------------

Kurzbeschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> größerer Komplex leer stehender und mindergenutzter Gewerbe- und Nebengebäude
-------------------	---

Objektzustand:	1	2	3	4
----------------	---	---	---	---

- Erhebliche, tlw. substanzielle Schäden, Gebäudeteile einsturzgefährdet

Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> Hauptgebäude ist ein denkmalgeschütztes Umgebindehaus, augenscheinlich mindergenutzt Gebäudekomplex ist von drei Seiten aus öffentlich einsehbar (Dorfstraße, Ahornallee, Hauptstraße); massiv ortsbild- und imagestörend Gefahrenpotenzial (desolate Gebäude sind tlw. betretbar, da nicht eingefriedet)
-----------------	---

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Leerstehendes Objekt

Betroffenes Flurstück

Baudenkmal

Denkmalgeschütztes Umgebindehaus

Objektfotos



Blick auf den Gebäudekomplex von der Hauptstraße, 2019



Leerstehende desolate Gebäude, Blick von Ahronallee, 2019



Noch genutzte Gebäudeteile, 2020



Straßenansicht des Ensembles von der Dorfstraße, vorn das denkmalgeschützte Hauptgebäude, 2019

Nutzung	<div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> Leerstand / Mindernutzung, Teile der Gebäude sind dem Verfall preisgegeben
Entwicklungspotenzial	<div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> Gefährdungspotenzial aufgrund Gebäudezustand Lage an Bundesstraße (Sichtbarkeit, Erreichbarkeit) Mischnutzung, Gewerbenutzung
Handlungspriorität	<div> <div>1</div> <div>2</div> <div>3</div> <div></div> </div> Kurzfristig / dringend
Handlungsempfehlung	<div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> Grundstückssicherung erforderlich Abbruch einsturzgefährdeter Gebäudeteile Entkernung Entwicklungskonzept (Nutzung, Gestaltung, Umsetzung)

Objekt-Nr.	9	Fabrikgelände ehemalige Weberei	Einzeldenkmal
------------	---	---------------------------------	---------------

Anschrift: Hauptstraße 103 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 477 4.150 m² Gemarkung: Oberoderwitz
 477 / c 1.510 m²

Kurzbeschreibung:
 ■ Leer stehendes / tlw. mindergenutztes Fabrikgelände einschl. Fabrikantenvilla
 ■ Ehemals Mechanische Weberei Paul Elias

Objektzustand: 1 2 3 4
 ■ Substanzielle Schäden / Einsturzgefahr


Besonderheiten:
 ■ Villa sowie das dahinter liegende Fabrikgebäude sind denkmalgeschützt
 ■ Fabrikgebäude ortsbildprägend sowie orts- und technikgeschichtlich von Bedeutung
 ■ Villa ist eine der wenigen Gründerzeitbauten im Ort (hier mit Schweizerstil-Anklängen)
 ■ Gesamtensemble aufgrund Zustand ortsbildstörend


Lage in der Ortsstruktur




Flurkarte mit Einordnung des Objektes



 Leerstehendes Objekt

 Betroffenes Flurstück

 Baudenkmal

 Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objektfotos



Straßenansicht mit Nebengebäuden, 2019



Straßenansicht Villa mit sichtbaren Schäden am Dach, 2014



Rückseitiges Fabrikgebäude, 2019



Aufnahme von 1998 (Landesamt für Denkmalpflege); bereits leer stehend

Nutzung	■	Leer stehend, bestandsgefährdet
Entwicklungspotenzial	■	Gefährdungspotenzial aufgrund Gebäudezustand
	■	Lage an Bundesstraße (Sichtbarkeit, Erreichbarkeit)
	■	Mischnutzung, Gewerbenutzung
Handlungspriorität	1	2 3 ■ Kurzfristig / dringend
Handlungsempfehlung	■	Notwendigkeit von Sicherungsmaßnahmen prüfen
	■	Abbruch / Freilegung des Grundstücks
	■	Entwicklungskonzept für Gesamtgrundstück

Objekt-Nr.	10	Gesamtkomplex Bahnhof Oberoderwitz	Denkmalensemble
------------	----	------------------------------------	-----------------

Anschrift: Hauptstraße 92 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 2419/6 742 m² Gemarkung: Oberoderwitz
2419/7 64.130 m²

Kurzbeschreibung: ■ Leer stehende Gebäude des Bahnhofs und Güterbahnhofs Oberoderwitz mit Nebengebäuden und weiteren technischen Anlagen
A: Hauptgebäude / Empfangsgebäude
B: Lagergebäude / Güterschuppen
C: Wirtschaftsgebäude, Lokschuppen, Wasserhaus, Postenhaus, Stellwerke, Wasserkräne etc.

Objektzustand: 1 2 3 4

A: geringe bis mittlere Schäden / Mittlerer Sanierungsaufwand
B: geringe bis mittlere Schäden / Mittlerer Sanierungsaufwand
C: mittlere bis massive Schäden / tlw. ruinös bzw. einsturzgefährdet

Besonderheiten: ■ Ursprünglich ein Trennungs- / Inselbahnhof zwischen den Strecken Zittau-Löbau und der später erbauten Strecke Oberoderwitz-Wilthen; die Strecke nach Löbau wurde 1998 stillgelegt
■ Alle Gebäude und technischen Anlagen des Bahnhofskomplexes sind Einzeldenkmale innerhalb der denkmalgeschützten Sachgesamtheit Löbau-Zittauer Eisenbahn
■ Bedeutung aus baugeschichtlicher, ortsgeschichtlicher, eisenbahn- und technikgeschichtlicher Sicht
■ Bahnhof als Haltepunkt der Strecke Zittau-Dresden in Betrieb, wobei die Gebäude nicht zugänglich sind
■ Vorplatz nördlich des Empfangsgebäudes mit Pkw-Stellflächen und Busanbindung
■ Hauptgebäude / Empfangsgebäude: erbaut Ende des 19. Jh., ursprünglich als Längsbau mit etwas späterer Ergänzung der repräsentativen Kopfbauten
■ Zu den Bahnsteigen sind größere Überdachungen (Fahrgastunterstände) angebaut und noch nutzbar
■ Am Empfangsgebäude sind Sicherungsmaßnahmen erfolgt
■ Die Gütergleise befanden sich an der Ostseite des Geländes; bis 1998 noch umfangreicher Güterverkehr (2002 beendet)
■ Güterumschlagplatz mit Ladestraße, Güterschuppen, Waage, Laderampen blieb erhalten
■ Ortsbild- und ortsimageprägender Gesamtbereich

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Leerstehendes Objekt

Betroffenes Flurstück

Baudenkmal

Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objektfotos



Bahnhofsvorplatz mit Empfangsgebäude, 2019



Fahrgastunterstand am Haltepunkt der Strecke Zittau-Dresden, 2019



Südlicher Kopfbau des Hauptgebäudes mit Blick auf die stillgelegte Löbauer Strecke, 2019



Empfangsgebäude von Nordosten, 1998 (Landesamt für Denkmalpflege)



Osseite Güterschuppen mit Güterumschlagplatz, 2019



Westseite des Güterschuppens mit Laderampe, 2019



Ruinöse Teile der Wirtschafts- und Technikgebäude, 2020



Stillgelegte Löbauer Strecke mit Postenhaus, 2019

Objekt-Nr.	10	Gesamtkomplex Bahnhof Oberorderwitz		Denkmalensemble
Nutzung		■	Empfangsgebäude noch teilgenutzt, andere Gebäude komplett leer stehend	
Entwicklungspotenzial		■	Sehr gute Verkehrsanbindung, Verbindungspunkt mehrerer Verkehrsarten (Bus, Bahn, Individualverkehr)	
		■	Lage am westlichen Ortsrand, östlich angrenzende Nutzungen mit Mischgebietstypik, teilweise gewerblich genutzt, geringer Anteil an Nutzungen mit Schutzanspruch (Wohngebiete)	
		■	Umfangreiches Potenzial zur Gebäudeentwicklung, Hauptgebäude und Güterschuppen noch in relativ gutem Zustand	
		■	Großer nutzbarer Freiflächenanteil mit Entwicklungs- und Gestaltungspotenzial	
		■	Damit relativ großes Entwicklungsspektrum möglich	
		■	Misch- / Gewerbenutzung	
		■	Handel, Dienstleistung, Freizeit / Tourismus, Büro (z.B. als Co-Working-space), Treffpunkt / Begegnungsbereich	
Handlungspriorität	1	2	3	■ Mittel- bis langfristig
Handlungsempfehlung		■	Detaillierte Bestandserfassung der Gebäude	
		■	Erarbeitung belastbarer Aussagen zum Bauzustand; Untersuchung zur Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen	
		■	Ideensammlung, Bedarfsermittlung, Nutzungskonzept / Maßnahmenplanung, möglichst unter Einbeziehung privater und ehrenamtlicher Akteure	
		■	Festlegungen zum städtebaulichen Rahmen für Entwicklung des Gesamtbereichs treffen (Gemeindeentwicklungsplan / Flächennutzungsplan, ggf. Notwendigkeit Satzung / Bebauungsplanung prüfen)	
		■	Finanzierungsmodell entwickeln, Fundraising / Erschließung von Finanzierungsquellen	

Objekt-Nr.	11	Barackengebäude an der Hauptstraße
------------	----	------------------------------------

Anschrift:	Hauptstraße 113	Eigentum:	privat	
Flurstück Nr. / Größe:	607/4	303 m ²	Gemarkung:	Oberoderwitz

Kurzbeschreibung: ■ leer stehender Behelfsbau (Baracke)

Objektzustand: 1 2 3 4

■ Erhebliche Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten:

- Bausubstanz nicht erhaltenswert, ortsbildstörend
- Beengtes Grundstück
- ortsbildstörende Wirkung im Umfeld denkmalgeschützter und ortsbildprägender Bausubstanz

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



■ Leerstehendes Objekt

■ Betroffenes Flurstück

■ Baudenkmal

■ Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objektfotos



Straßenansicht Hauptstraße mit dem Objekt; es befindet sich gegenüber der Tankstelle, 2019



Blick auf das Gebäude von Süden, 2019



Gebäudeansicht von der Hauptstraße, 2020

Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> aktuelle Nutzung ggf. vorherige Nutzung
Entwicklungspotenzial	<ul style="list-style-type: none"> Kein bauliches Entwicklungspotenzial (Einfachbau, Bausubstanz) Grundstück ohne Entwicklungspotenzial (sehr klein, Lage an Bundesstraße als Störfaktor z.B. für Wohnnutzung)
Handlungspriorität	<div>1 2 3</div> <ul style="list-style-type: none"> Kurz- bis mittelfristig
Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> Grundstück freilegen Nach Möglichkeit in Nutzung Nachbargrundstück einbeziehen (Grünfläche, Nebennutzung)

Objekt-Nr.	12	Wohnhaus und Scheunenruine eines Gehöfts	Denkmalensemble
------------	----	--	-----------------

Anschrift: Hauptstraße 115 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 607/5 7.586 m² Gemarkung: Oberoderwitz

Kurzbeschreibung:

- leerstehende Gebäude eines ehemaligen Dreiseithofes
- ehemaliges Wohnstallhaus mit Umgebende
- Scheune aus Bruchsteinmauerwerk, nur die Umfassungsmauern sind noch erhalten

Objektzustand: 1 2 **3** 4

- Erhebliche Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich (Wohnstallhaus)
- Ruinös (Scheune)

Besonderheiten:

- Baugeschichtlich, wirtschafts- und sozialgeschichtlich von Bedeutung
- In der Struktur gut erhaltener Hof, der die Entwicklung der Ortsbebauung dokumentiert
- Leerstand bereits länger andauernd; Gebäude in schlechtem bis ruinösem Zustand
- Aufgrund Zustand ortsbildstörend

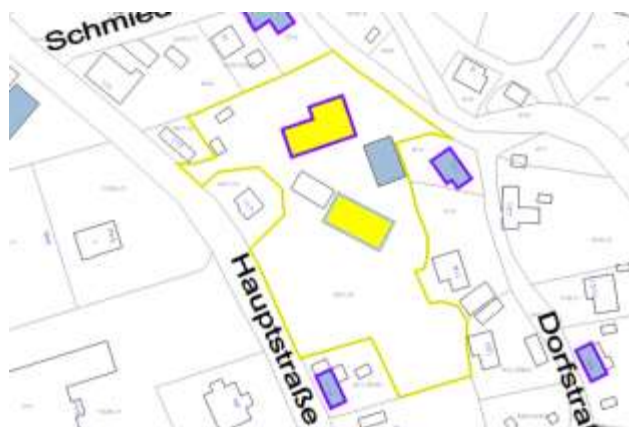
Lage in der Ortsstruktur



Leerstehendes Objekt

Betroffenes Flurstück

Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Baudenkmal

Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objektfotos



Ansicht der Reste der Scheune von der Hauptstraße, 2020



Gesamtansicht on der Hauptstraße, 2019



Anicht von der Dorfstraße, 1998 (Landesamt für Denkmalpflege)



Ansicht von der Dorfstraße, 2019 – an der rückseitigen Scheune (links im Bild) wurde zwischenzeitlich das Dach gesichert

Nutzung	➤	Leerstand / Mindernutzung
Entwicklungspotenzial	➤	Wohn- / Mischnutzung, Gewerbenutzung
Handlungspriorität	1 2 3 ➤	Kurz- bis mittelfristig
Handlungsempfehlung	➤	Hof Denkmal, Wohnstallhaus ortsbildprägend
	➤	Ruine Scheune: Beräumung (kurzfristig)
	➤	Gesamtkonzept Grundstücksnutzung erforderlich (mittelfristig)
	➤	Wohnstallhaus: Gebäudeerhalt vorrangig prüfen

Objekt-Nr.	13	Gebäudeteil des Wirtschaftshofes des ehemaligen Rittergutes Oberoderwitz (Schloss)	Denkmalensemble
------------	----	--	-----------------

Anschrift: Hintere Dorfstraße 51 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 2.516/2 1.803 m² Gemarkung: Oberoderwitz

Kurzbeschreibung:

- Leerstehender Teil eines Wirtschaftsgebäudes; gehörte zum Wirtschaftshof des ehemaligen Rittergutes Oberoderwitz
- Bruchsteinmauerwerk, verputzt, Dach mit typischen Gaubenformen

Objektzustand: 1 2 **3** 4

- Erhebliche Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten:

- Gehört zur denkmalgeschützten Sachgesamtheit des ehemaligen Rittergutes
- Ehemaliger Wirtschaftshof mit bau- und ortsgeschichtlicher Bedeutung

Lage in der Ortsstruktur



Leerstehendes Objekt

Betroffenes Flurstück

Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Baudenkmal

Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objekt-Nr.	13	Gebäudeteil des Wirtschaftshofes des ehemaligen Rittergutes Oberoderwitz (Schloss)	Denkmalensemble
------------	----	--	-----------------

Objektfotos



Straßenansicht des Gebäudeteils, 2020



Giebel- und Straßenansicht des Gebäudeteils, 2020

Nutzung	■	Gebäudeteil komplett leer stehend		
Entwicklungspotenzial	■	Wohn- / Mischnutzung		
Handlungspriorität	1	2	3	■ Mittelfristig
Handlungsempfehlung	■	Denkmalgeschützt als Einzeldenkmal innerhalb der Sachgesamtheit Rittergut		
	■	Erarbeitung belastbarer Aussagen zum Bauzustand; Untersuchung zur Wirtschaftlichkeit / Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung als Grundlage zu Entscheidung über Sicherung oder Abbruch		
	■	Gebäudeerhalt oder ggf. Ersatzneubau in vorhandener Kubatur		

Objekt-Nr.	14	Kleines Gehöft an der Hinteren Dorfstraße
------------	----	---

Anschrift:	Hintere Dorfstraße 55	Eigentum:	privat
------------	-----------------------	-----------	--------

Flurstück Nr. / Größe:	2296	8.450 m ²	Gemarkung:	Oberoderwitz
------------------------	------	----------------------	------------	--------------

Kurzbeschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> Leerstehendes Wohnhaus mit massivem Erdgeschoss und verbrettertem bzw. verschiefertem Obergeschoss Scheunen-/ Stall-/ Werkstattteil in Fachwerkbauweise
-------------------	--

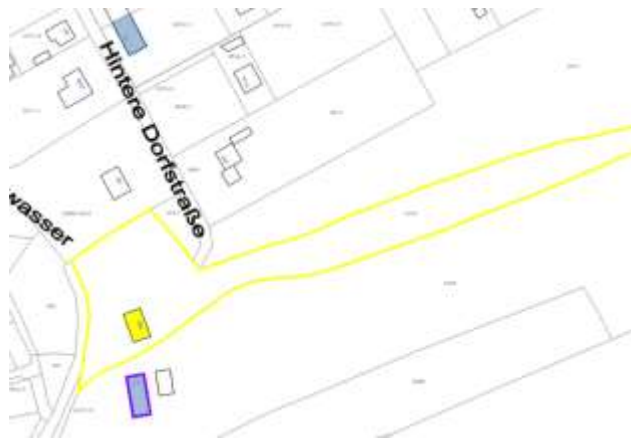
Objektzustand:	<div> <div>1</div> <div>2</div> <div>3</div> <div style="background-color: #a6c9ec;">4</div> </div> <ul style="list-style-type: none"> Massive Schäden / einsturzgefährdet bzw. tlw. bereits eingestürzt
----------------	---

Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> Interessantes kleines Gehöft der ursprünglichen Ortsbebauung, bereits längerfristiger Leerstand Gefährdungspotenzial aufgrund schlechten Bauzustandes und freier Zugängigkeit Ortsbildstörend aufgrund Zustand
-----------------	--

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Leerstehendes Objekt

Betroffenes Flurstück

Baudenkmal

Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objektfotos



Wohnhaus, Ansicht von Weste, 2020



Wohnhaus, Südgiebel mit Anbau, 2020



Nebengebäude, Oststeite, 2019



Gesamtansicht von Osten, 2014

Nutzung	►	Leer stehend bzw. bereits eingestürzt
Entwicklungspotenzial	►	Wohngrundstück; Mischnutzung, attraktive landschaftliche Lage
Handlungspriorität	1	2 3 ► Kurzfristig
Handlungsempfehlung	►	Abbruchgenehmigung vorliegend
	►	Beräumung und Vermarktung des Grundstücks; Neubebauung

Objekt-Nr.	15	Massives Wohngebäude mit Anbauten und Nebengebäuden
------------	----	---

Anschrift:	Hauptstraße 129	Eigentum:	privat
------------	-----------------	-----------	--------

Flurstück Nr. / Größe:	639a	1.100 m ²	Gemarkung:	Oberoderwitz
------------------------	------	----------------------	------------	--------------

Kurzbeschreibung:

- Leerstehendes massives Wohngebäude mit mehreren Anbauten und Nebengebäuden
- Lage direkt an der Hauptstraße

Objektzustand:

1	2	3	4
---	---	---	---

■ Mittlere Schäden / mittlerer Sanierungsaufwand erforderlich

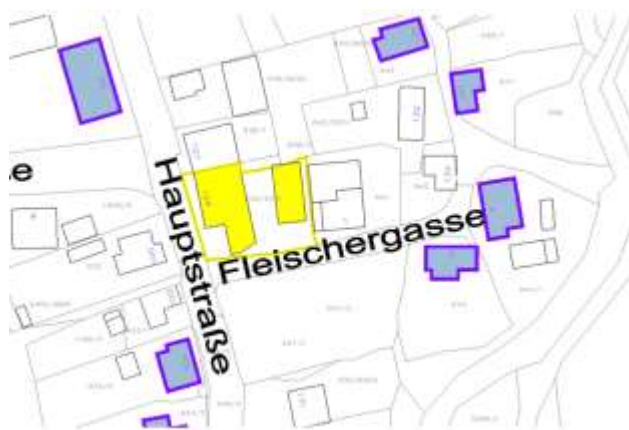
Besonderheiten:

- Relativ großes Wohngebäude in Massivbauweise, Teil der ursprünglichen Ortsbebauung
- Hauptgebäude mit erhaltener Kubatur und Gliederung, an Nachbargebäude (Hauptstr. 127) angebaut, ortsbildprägend
- Grundstück mit hohem Überbauungsgrad (Gebäude, versiegelte Flächen; kaum Freiflächenanteil)

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



■ Leerstehendes Objekt

■ Betroffenes Flurstück

■ Baudenkmal

■ Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objektfotos



Ansicht entlang der Hautstraße von Süden, mit Nachbargebäude, 2019



Ansicht entlang der Hautstraße von Süden, 2019



Rückseite Wohnhaus, 2020



Nebengebäude, 2020

Nutzung	■	Leerstand / Mindernutzung
Entwicklungspotenzial	■	Lage an Bundesstraße (Sichtbarkeit, Erreichbarkeit / Störfaktor)
	■	Wohn- / Mischnutzung, Kleingewerbe
	■	Für Wohnnutzung Lage an Bundesstraße beachten (z.B. Lärmschutzmaßnahmen)
Handlungspriorität	1	2 3 ■ Mittel- bis langfristig
Handlungsempfehlung	■	Entkernung erforderlich
	■	Freilegung von Grundstücksteilen oder Gesamtgrundstück; Neubebauung denkbar
	■	Ggf. gemeinsame Nutzung mit Grundstück gegenüber Fleischer-gasse anstreben

Objekt-Nr.	16	Landwirtschaftliches Lagergebäude
------------	----	-----------------------------------

Anschrift:	Grubenstraße 5	Eigentum:	privat	
Flurstück Nr. / Größe:	1103/11	2.774 m ²	Gemarkung:	Oberoderwitz

Kurzbeschreibung: ■ leerstehendes landwirtschaftliches Zweckbauwerk

Objektzustand: 1 2 3 4

■ mittlere Schäden / mittlerer Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten:

- Lage im Nahbereich Bahnhofsgelände
- Teil einer größeren gewerblich genutzten Fläche; innerhalb der Fläche wurden bereits Gebäude abgebrochen, sh. auch Objekt-Nr. 176
- Zweckbau; Einfachbau mit Putzfassade

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Leerstehendes Objekt

Betroffenes Flurstück

Baudenkmal

Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objektfotos



Blick auf Gesamtfläche von der Hauptstraße; Objekt mittig, 2019



Ansicht des Objektes, 2020

Nutzung	■	Leer stehend
Entwicklungspotenzial	■	Kein bauliches Entwicklungspotenzial (Einfachbauweise / Bausubstanz, Gebäudegröße)
	■	Lage an Bundesstraße (gute Erreichbarkeit)
	■	Grundstücksnutzung: Wohn- / Mischnutzung
	■	Gesamtbereich zwischen Grubenstraße und Bäckerstraße mit städtebaulichem Entwicklungspotenzial und Ordnungsbedarf; ev. Bereich bis Güterstraße einbeziehen
Handlungspriorität	1 2 3	■ Mittelfristig
Handlungsempfehlung	■	Festlegungen zum städtebaulichen Rahmen für Entwicklung des Nahbereichs als Gesamtheit treffen (Gemeindeentwicklungsplan / Flächennutzungsplan, ggf. Notwendigkeit Satzung / Bebauungsplanung prüfen)
	■	Freilegung und Vermarktung des Grundstücks

Objekt-Nr.	17	Industriebau Kabelwerk (Grubenstraße)
------------	----	---------------------------------------

Anschrift:	Grubenstraße 7	Eigentum:	privat
Flurstück Nr. / Größe:	1103/10	4.299 m²	Gemarkung: Oberoderwitz

Kurzbeschreibung: ■ kleiner leer stehender Industriebau

Objektzustand: 1 2 3 4

■ mittlere Schäden / mittlerer Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten:

- Lage im Nahbereich Bahnhofsgelände
- Teil einer größeren gewerblich genutzten Fläche; innerhalb der Fläche wurden bereits Gebäude abgebrochen, sh. auch Objekt-Nr. 16
- Industriebau mit Putzfassade
- Befindet sich im Nahbereich zweier denkmalgeschützter Umgebendehäuser (Bäckergasse 6 und 8)

Lage in der Ortsstruktur

Flurkarte mit Einordnung des Objektes



■ Leerstehendes Objekt

■ Betroffenes Flurstück

■ Baudenkmal

■ Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objektfotos



Blick auf Gesamtfläche von der Hauptstraße; Objekt links, 2019



Ansicht des Objektes, 2019



Eingangsseite des Gebäudes, 2020



Rückseite des Gebäudes, 2020

Nutzung	■	Leer stehend
Entwicklungspotenzial	■	Lage an Bundesstraße (gute Erreichbarkeit)
	■	Grundstücksnutzung: Wohn- / Mischnutzung
	■	Gesamtbereich zwischen Grubenstraße und Bäckerstraße mit städtebaulichem Entwicklungspotenzial und Ordnungsbedarf; ev. Bereich bis Güterstraße einbeziehen
Handlungspriorität	1	2 3 ■ Mittelfristig
Handlungsempfehlung	■	Festlegungen zum städtebaulichen Rahmen für Entwicklung des Nahbereichs als Gesamtheit treffen (Gemeindeentwicklungsplan / Flächennutzungsplan, ggf. Notwendigkeit Satzung / Bebauungsplanung prüfen)
	■	Gebäudeumnutzung oder Freilegung und Vermarktung des Grundstücks

Objekt-Nr.	18	Landwirtschaftliches Speichergebäude mit Nebengebäuden	Einzeldenkmal
------------	----	--	---------------

Anschrift: Hauptstraße 110 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 1099/6 8.337 m² Gemarkung: Oberoderwitz

Kurzbeschreibung: ■ großes dominierendes Massivgebäude (Speicher) mit einer Vielzahl von Nebengebäude ehemals agrarischer Nutzung (Garagen, Geräte- / Lagerhäuser etc.)

Objektzustand: 1 2 3 4

■ mittlere Schäden / mittlerer Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten: ■ Hauptgebäude massiv mit Putzfassade, aufgrund seiner Kubatur sehr dominant

■ Speichergebäude ist Einzeldenkmal von technikgeschichtlicher Bedeutung und ortsbildprägend

■ Ortsbildstörender Charakter der Nebengebäude aufgrund ungeordneter Bebauung

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Leerstehendes Objekt

Betroffenes Flurstück

Baudenkmal

Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objekt-Nr.	18	Landwirtschaftliches Speichergebäude mit Nebengebäuden	Einzeldenkmal
------------	----	--	---------------

Objektfotos



Ansicht Speichergebäude von Hauptstraße, 2019



Nebengebäude, 2020



Nebengebäude, 2020



Nebengebäude, 2020

Nutzung	➤	Kompletter Leerstand		
Entwicklungspotenzial	➤	Größere Fläche mit Entwicklungspotenzial für Handel, Dienstleistung, Freizeit / Tourismus oder kleineren Gewerbebetrieb		
	➤	Lage an Bundesstraße (gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit)		
Handlungspriorität	1	2	3	➤ Mittel- bis langfristig
Handlungsempfehlung	➤	Entkernung (Abbruch und Beräumung der Nebengebäude)		
	➤	Erhaltung des denkmalgeschützten Speichergebäudes; Nutzungs- und Gestaltungskonzept Gesamtgrundstück		
	➤	bei Bedarf gestalterisch angemessene Ergänzungsbebauung denkbar		

Objekt-Nr.	19	Umgebindewohnhaus mit massivem Anbau	Einzeldenkmal
------------	----	--------------------------------------	---------------

Anschrift: Hauptstraße 147 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 685a 890 m² Gemarkung: Oberoderwitz

Kurzbeschreibung:

- Leerstehendes großes Wohngebäude in Umgebindebauweise mit im Winkel angebautem Massivteil
- Bereits länger andauernder Leerstand

Objektzustand: 1 2 **3** 4

■ Erhebliche, teils massive Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten:

- Entstehungszeit Gesamtgebäude Ende 18. Jh., Einzeldenkmal, baugeschichtlich von Bedeutung
- Teile des massiven straßenseitigen Gebäudeteils mit Nebengebäude- / Werkstattcharakter, teilweise umgebaut
- Umgebindeteil mit verbrettertem Obergeschoss und barockem Granitportal
- Direkt an Hauptstraße angebaut, ortsbildprägend
- Aufgrund Lage und Zustand ortsbildstörend

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Leerstehendes Objekt

Betroffenes Flurstück

Baudenkmal

Denkmalgeschütztes Umgebindehaus

Objektfotos



Gesamtansicht entlang der Hauptstraße von Nordwesten, 2019



Umgebindeteil, Blick von Süden, 2019



Straßenseitiger Gebäudeteil, 2020



Umgebindeteil, Rückseite, 2008 (Landesamt für Denkmalpflege)

Nutzung	■	Leer stehend
Entwicklungspotenzial	■	Lage an Bundesstraße (Sichtbarkeit, Erreichbarkeit / Störfaktor)
	■	Wohn- / Mischnutzung
	■	kleine gewerbliche Nutzung denkbar, ggf. in Zusammenfassung mit Nachbargrundstück
Handlungspriorität	1 2 3	■ Kurz- bis mittelfristig
Handlungsempfehlung	■	Denkmal; Entkernung erforderlich, ggf. Freilegung von Grundstücksteilen / Teilabbruch
	■	Erarbeitung belastbarer Aussagen zum Bauzustand; Wirtschaftlichkeit der Sanierung prüfen als Grundlage zu Entscheidung über Sicherung oder Abbruch
	■	Gesamtkonzept Grundstücksnutzung erforderlich

Objekt-Nr.	20	Wohnstallhaus in Umgebindebauweise	Einzeldenkmal
------------	----	------------------------------------	---------------

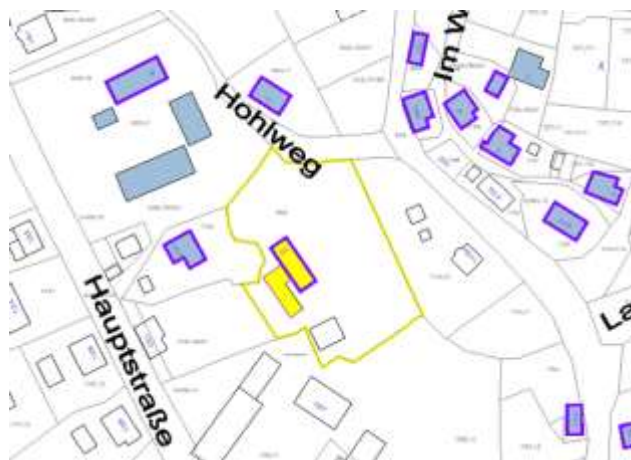
Anschrift:	Hohlweg 10	Eigentum:	privat
Flurstück Nr. / Größe:	696	4.100 m ²	Gemarkung: Oberoderwitz
Kurzbeschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> Wohnstallhaus mit Umgebindeteil, Obergeschoss Fachwerk Bereits länger andauernder Leerstand 		


Objektzustand:	1	2	3	4
			<div>➤ Erhebliche bis massive Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich</div>	
Besonderheiten:				
			<div>➤ Einzeldenkmal, baugeschichtlich und wissenschaftlich von Bedeutung, gehört zu den ältesten erhaltenen Zeugen der regionalen Holzbauweise, im Kern wahrscheinlich aus dem 17. Jh.</div>	
			<div>➤ Keine Aktivitäten des Eigentümers bezüglich Maßnahmen am Grundstück</div>	


Lage in der Ortsstruktur




Flurkarte mit Einordnung des Objektes



 Leerstehendes Objekt

 Betroffenes Flurstück

 Baudenkmal

 Denkmalgeschütztes Umgebindehaus

Objektfotos



Gesamtansicht vom Hohlweg, 2019



Ansicht 2020



Ansicht von 2003 (Landesamt für Denkmalpflege)

Nutzung	➤	Bereits länger andauernder Leerstand
Entwicklungspotenzial	➤	Wohngebäude / Wohngrundstück
Handlungspriorität	1 2 3 ➤	Kurz- bis mittelfristig
Handlungsempfehlung	➤	Denkmal; Gebäudeerhalt vorrangig prüfen
	➤	Erarbeitung belastbarer Aussagen zum Bauzustand; Wirtschaftlichkeit der Sanierung prüfen als Grundlage zu Entscheidung über Sicherung oder Abbruch
	➤	Ggf. Freilegung und Vermarktung des Grundstücks

Objekt-Nr.	21	Umgebindowohnhaus	Einzeldenkmal
------------	----	-------------------	---------------

Anschrift: Dorfstraße 199 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 698 240 m² Gemarkung: Oberoderwitz

Kurzbeschreibung: ■ Leerstehendes Umgebindowohnhaus auf sehr kleinem Grundstück

Objektzustand: 1 2 3 4

■ mittlere Schäden / mittlerer Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten:

- denkmalgeschütztes Umgebindowohnhaus mit verbrettertem Obergeschoss
- ortsbildprägend, auch durch die dominante Gebäudestellung im Gesamtensemble
- sehr beengte Grundstücksverhältnisse zwischen Dorfstraße, Hohlweg und Im Winkel erschweren die Nutzbarkeit des Grundstücks
- zusätzlich Hanglage (Gebäude auf dem südlichen Nachbargrundstück bereits abgebrochen, jetzt Parkplatz – sh. Foto)

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



■ Leerstehendes Objekt

□ Betroffenes Flurstück

■ Baudenkmal

■ Denkmalgeschütztes Umgebindehaus

Objektfotos



Markante Gebäudestellung als Eckgebäude mit dem darauf zu laufenden Hohlweg, 2019



Extrem beengte Grundstücksverhältnisse, sichtbar die nur ca. 10-13 m breite Fläche zwischen Dorfstraße und Im Winkel, 2019



Giebelansicht, vor Giebel Erschließungsweg Im Winkel, 2020



Ansicht von 1998 (Landesamt für Denkmalpflege)

Nutzung	■	leer stehend
Entwicklungspotenzial	■	Wohngebäude / Wohngrundstück
	■	Zusammenfassendes Nutzungskonzept mit gegenüberliegendem Grundstück (692h) verbessert Nutzbarkeit und Vermarktbarkeit des Grundstücks
	■	ggf. auch vertragliche Regelung zur Stellplatznutzung Nachbargrundstück (FSt. 739)
	■	Weitere Nutzungsmöglichkeiten z.B. Ferienhaus, Büro o.ä.
Handlungspriorität	1	2 3 ■ Mittel- bis langfristig
Handlungsempfehlung	■	Denkmal, Gebäudeerhalt ist anzustreben
	■	Erarbeitung belastbarer Aussagen zum Bauzustand; Untersuchung zur Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen als Entscheidungsgrundlage für weiteres Vorgehen
	■	Konzept zur Grundstücksnutzung und Vermarktung

Objekt-Nr.	22	Nebengebäude „Weißer Kretscham“	
------------	----	---------------------------------	--

Anschrift:	Hauptstraße 165	Eigentum:	privat
Flurstück Nr. / Größe:	756	2.810 m ²	Gemarkung: Oberoderwitz Niederoderwitz

Kurzbeschreibung:

- Nebengebäude eines ortsbildprägenden ehemaligen Gasthofes
- Ein historisches Nebengebäude in Massivbauweise, und ein Barackengebäude

Objektzustand:

1	2	3	4
---	---	---	---

- Mittlere bis erhebliche Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten:


- Straßenseitiges Hauptgebäude („Weißer Kretscham“) ist denkmalgeschützt, mit ortsgeschichtlicher und ortsbildprägender Bedeutung
- Barackengebäude ist ortsbildstörend


Lage in der Ortsstruktur




Flurkarte mit Einordnung des Objektes



 Leerstehendes Objekt

 Betroffenes Flurstück

 Baudenkmal

 Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objektfotos



Ehemaliger „Weißer Kretscham“ mit historischem Nebengebäude, 2019



Historisches Nebengebäude, 2020



Barackengebäude hinter dem Gasthof, 2019



Barackengebäude hinter dem Gasthof, 2020

Nutzung	➤	Barackengebäude leer stehend
Entwicklungspotenzial	➤	Grundstück: Mischnutzung, Handel / Dienstleistung
Handlungspriorität	1 2 3	➤ Mittelfristig
Handlungsempfehlung	➤	Abbruch und Beräumung der Nebengebäude
	➤	Nutzungs- und Entwicklungskonzept Gesamtgrundstück

Objekt-Nr.	23	Umgebindowohnhaus mit Massivanbau	Einzeldenkmal
------------	----	-----------------------------------	---------------

Anschrift: Hofstraße 5 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 1374 1.548 m² Gemarkung: Niederoderwitz

Kurzbeschreibung:
 ➤ leerstehendes Umgebindowohnhaus mit verbrettertem Fachwerk-Obergeschoss
 ➤ länger bestehender Leerstand (sh. Foto von 1995)

Objektzustand: 1 2 3 4

➤ massive bauliche Schäden / teilweise Einsturzgefahr


Besonderheiten:
 ➤ Denkmalgeschützt, baugeschichtlich von Bedeutung
 ➤ Lage im Nahbereich der Industriebauten Kabelwerk
 ➤ Aufgrund Zustand Gefahrenpotenzial, ortsbildstörend

Lage in der Ortsstruktur




Flurkarte mit Einordnung des Objektes



 Leerstehendes Objekt

 Betroffenes Flurstück

 Baudenkmal

 Denkmalgeschütztes Umgebindehaus

Objektfotos



Giebelansicht zur Hofstraße, 2020



Rückseitiger Giebel, 2020



Ansicht von der Hofstraße, 2014



Aufnahme von 1995 (Landesamt für Denkmalpflege)

Nutzung	■	Leer stehend / substanzgefährdet
Entwicklungspotenzial	■	Mischnutzung, Gewerbenutzung
	■	Für Wohnnutzung aufgrund Lage und Benachbarung nur bedingt geeignet
Handlungspriorität	1	2 3 ■ Kurzfristig / dringend
Handlungsempfehlung	■	Denkmal, bestandsgefährdet
	■	Notwendigkeit von Sicherungsmaßnahmen prüfen
	■	Abbruch / Freilegung des Grundstücks
	■	Entwicklungskonzept in Zusammenhang mit Nachbarnutzungen

Objekt-Nr.	24	Industrie- und Nebenbauten Kabelwerk
------------	----	--------------------------------------

Anschrift: Straße der Republik 97 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 1371/2, 7.913 m² Gemarkung: Niederoderwitz
1371/2

Kurzbeschreibung: ■ Ehemaliges Kabelwerk mit straßenseitigem Verwaltungsbau aus der Gründerzeit, Industriebauten und Behelfsbauten

Objektzustand: 1 2 3 4

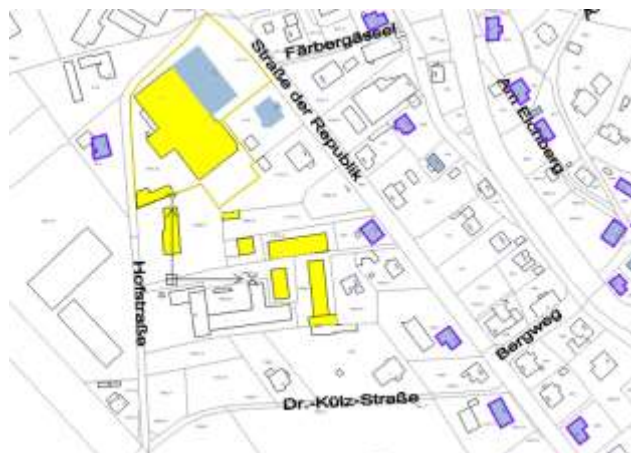
■ Erhebliche bis massive Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten:

- Großes straßenseitiges ortsbildprägendes Gründerzeitgebäude ist denkmalgeschützt
- Baulicher Komplex, von Mindernutzung und Leerstand geprägt
- Industriebauten, teilweise an Hauptgebäude angebaut, in schlechtem Zustand
- Eine Vielzahl von Behelfs- und Barackenbauten auf den rückwärtigen Grundstücksteilen, leer stehend, Gefahrenquelle, da frei zugänglich
- Aufgrund Zustand ortsbildstörend

Lage in der Ortsstruktur

Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Leerstehendes Objekt

Betroffenes Flurstück

Baudenkmal

Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objektfotos



Straßenseitiges Hauptgebäude, 2019



Industriebauten, 2020



Barackenbauten, 2020

Nutzung	► Leer stehend
Entwicklungspotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ► Mischnutzung oder gewerbliche Entwicklung im Zusammenhang mit Hauptgebäude und Nachbargrundstücken ► Städtebaulichen Ordnungsbedarf prüfen (innerörtliche Entwicklungsfläche)
Handlungspriorität	<div>1 2 3</div> <div>► Kurz- bis mittelfristig</div>
Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ► Festlegungen zum städtebaulichen Rahmen für Entwicklung der Gesamtflächetreffen (Gemeindeentwicklungsplan / Flächennutzungsplan, ggf. Möglichkeit Satzung / Bebauungsplanung prüfen) ► Abbruch und Beräumung der Nebengebäude ► angemessene bauliche Weiterentwicklung

Objekt-Nr.	25	Fabrikantenvilla Kabelwerk	Einzeldenkmal	
------------	----	----------------------------	---------------	--

Anschrift: Straße der Republik 95 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 1370 1.542 m² Gemarkung: Niederoderwitz

Kurzbeschreibung: ■ Leerstehendes Villengebäude im Neorenaissance-Stil

Objektzustand: 1 2 3 4

■ Erhebliche Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten: ■ Villengebäude mit schmiedeeiserner Einfriedung denkmalgeschützt, Gebäude mit straßenbildprägendem Volutengiebel

■ orts- und baugeschichtlich von Bedeutung, ortsbildprägend

■ zum nebenstehenden Kabelwerk zugehörig (sh. Objekt Nr. 24)

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



■ Leerstehendes Objekt

■ Betroffenes Flurstück

■ Baudenkmal

■ Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objektfotos



Straßenansicht, 2020



Nordgiebel, 2020



Schmiedeeiserne Einfriedung, 2019



Straßenansicht von 1995 (Landesamt für Denkmalpflege)

Nutzung	■	leer stehend
Entwicklungspotenzial	■	Handel, Dienstleistung, Freizeit / Tourismus
	■	Lage an Bundesstraße (gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit)
	■	Für Wohnnutzung Lage an Bundesstraße beachten (z.B. Lärmschutzmaßnahmen)
Handlungspriorität	1	2 3 ■ Mittelfristig
Handlungsempfehlung	■	Denkmal, Gebäudeerhalt ist anzustreben
	■	Konzept zur Grundstücksnutzung und Vermarktung erstellen

Objekt-Nr.	26	Ehemaliges Bauernhaus in Massivbauweise
------------	----	---

Anschrift:	Neubauernsiedlung 1	Eigentum:	privat
------------	---------------------	-----------	--------

Flurstück Nr. / Größe:	1499	2.793 m ²	Gemarkung:	Niederoderwitz
------------------------	------	----------------------	------------	----------------

Kurzbeschreibung:	<div> <div></div> <div>Leerstehendes zweigeschossiges Wohnhaus in Massivbauweise mit Drempegelgeschoss</div> </div>
-------------------	---

Objektzustand:	1	2	3	4
----------------	---	---	---	---

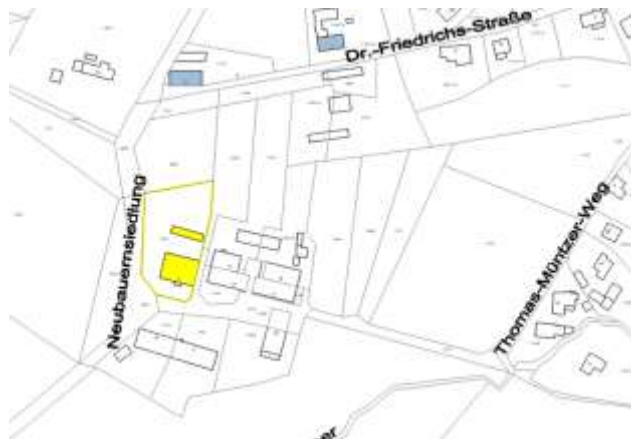
Erhebliche Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten:	<div> <div></div> <div>Ehemaliges großes Bauernhaus; der zugehörige Wirtschaftshof zu Wohnzwecken umgebaut und aufgeteilt</div> </div> <div> <div></div> <div>Erhaltene historische Kubatur und Gebäudegliederung</div> </div> <div> <div></div> <div>Ortsbildprägend</div> </div>
-----------------	--

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Leerstehendes Objekt

Betroffenes Flurstück

Baudenkmal

Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objektfotos



Gebäudeansicht, 2019



Gesamtansicht der Hofstruktur, 2019



Straßenseite, 2014



Gebäuderückseite, 2014

Nutzung	➤	Leer stehend
Entwicklungspotenzial	➤	Wohngebäude / Wohngrundstück, attraktive Wohnlage
	➤	Entwicklung für Mietwohnungen prüfen
Handlungspriorität	1	2 3 ➤ Mittelfristig
Handlungsempfehlung	➤	Ortsbildprägend
	➤	Gebäudeerhaltung und Sanierung vorrangig prüfen

Objekt-Nr.	27	Kleines Gehöft mit Fachwerkhaus	Einzeldenkmal
------------	----	---------------------------------	---------------

Anschrift: August-Bebel-Straße 17 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 530/3 5.936 m² Gemarkung: Niederoderwitz

Kurzbeschreibung: ■ Mindergenutztes bzw. leerstehendes Fachwerkhaus mit zwei kleinen Scheunen

Objektzustand: 1 2 3 4

■ mittlere Schäden / mittlerer Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten:

- Wohnstallhaus mit Fachwerk-Obergeschoss denkmalgeschützt, wahrscheinlich ehemaliges Umgebindehaus, baugeschichtlich von Bedeutung
- Zwei kleine Scheunen bzw. Nebengebäude bilden mit dem Wohnhaus eine kleine ortsbildprägende Hofanlage
- Hof ist Grundstücksteil eines Gärtnereibetriebes mit Verkaufsgebäude an der Straße der Republik

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



■ Leerstehendes Objekt

□ Betroffenes Flurstück

■ Baudenkmal

■ Denkmalgeschütztes Umgebindehaus

Objektfotos



Fachwerkhaus mit Scheune, 2019



Scheune, 2020



Nebengebäude, 2020



Fachwerkhaus, 2014

Nutzung	➤	Leerstand / Mindernutzung
Entwicklungspotenzial	➤	Wohn-/ Mischnutzung
	➤	Auch touristische Nutzung denkbar
Handlungspriorität	1	2 3 ➤ Mittelfristig
Handlungsempfehlung	➤	Denkmal, Gebäudeerhalt ist anzustreben
	➤	Ggf. aus Gesamtgrundstück herauslösen und vermarkten

Objekt-Nr.	28	Umgebindowohnhaus (Doppelstubenhaus)	Einzeldenkmal
------------	----	--------------------------------------	---------------

Anschrift: Handwerk 9 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 616 1.588 m² Gemarkung: Niederoderwitz

Kurzbeschreibung: ➤ leer stehendes Umgebindowohnhaus

Objektzustand: 1 2 3 4

➤ geringe bis mittlere Schäden / mittlerer Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten:

- leer stehendes Umgebindehaus, dominiert das Erscheinungsbild des Grundstücks
- Doppelstubenhaus als baugeschichtliche Besonderheit
- daneben wurde Neubau errichtet

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Leerstehendes Objekt

Betroffenes Flurstück

Baudenkmal

Denkmalgeschütztes Umgebindehaus

Objektfotos



Giebelansicht von Osten, 2020



Längsansicht, 1995 (Landesamt für Denkmalpflege)

Nutzung	■	leer stehend
Entwicklungspotenzial	■	Wohnnutzung
	■	Ferienhaus, Büronutzung o.ä. ebenfalls denkbar
Handlungspriorität	1	2 3 ■ Mittel- bis langfristig
Handlungsempfehlung	■	Denkmal, Gebäudeerhalt ist anzustreben
	■	Erarbeitung belastbarer Aussagen zum Bauzustand; Untersuchung zur Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen als Entscheidungsgrundlage für weiteres Vorgehen

Objekt-Nr.	29	Umgebindowohnhaus	Einzeldenkmal
------------	----	-------------------	---------------

Anschrift: Straße der Republik 82 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 456/2 2.469 m² Gemarkung: Niederoderwitz
456/1 844 m²

Kurzbeschreibung:
 ➤ Leerstehendes Umgebindowohnhaus mit mindergenutzter rückwärtiger Gewerbebauung
 ➤ Leerstand bereits längerfristig gegeben

Objektzustand: 1 2 3 4

➤ Erhebliche Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich


Besonderheiten:
 ➤ Umgebindowohnhaus ortsbildprägend, dominiert das Erscheinungsbild
 ➤ Gewerbebauten auf der Rückseite mit großer befestigter Fläche


Lage in der Ortsstruktur




Flurkarte mit Einordnung des Objektes



 Leerstehendes Objekt

 Betroffenes Flurstück

 Baudenkmal

 Denkmalgeschütztes Umgebindehaus

Objektfotos



Straßenansicht, 2019



Straßenansicht, 2020



Straßenansicht, 1995 (Landesamt für Denkmalpflege)



Gewerblich genutzter Hofbereich, 2019

Nutzung	■	Leer stehend
Entwicklungspotenzial	■	Wohn- / Mischnutzung, Dienstleistung, Büro, ev. Ferienhaus
	■	Für Wohnnutzung Lage an Bundesstraße beachten (z.B. Lärmschutzmaßnahmen)
	■	Wohnhaus, Büro ggf. im Zusammenhang mit der rückwärtigen gewerblichen Nutzung denkbar
	■	Alternativ: Grundstück aus Gesamtgrundstück herauslösen
Handlungspriorität	1	2 3 ■ Mittelfristig
Handlungsempfehlung	■	Denkmal, Gebäudeerhalt ist anzustreben
	■	Nutzungskonzept, Vermarktung

Objekt-Nr.	30	Umgebindowohnhaus (Doppelstubenhaus)	Einzeldenkmal
------------	----	--------------------------------------	---------------

Anschrift: Heideberg 4 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 490, 491 617 m² Gemarkung: Niederoderwitz

Kurzbeschreibung: ■ Leerstehendes Umgebindowohnhaus
 ■ Leerstand bereits länger andauernd

Objektzustand: 1 2 **3** 4

 ■ Erhebliche Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten: ■ Umgebindowohnhaus mit zwei Umgebindestuben, denkmalgeschützt
 ■ Ortsbildprägend auch durch die markante Hanglage, Ensemblewirkung mit angrenzenden denkmalgeschützten Umgebindehäusern

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Leerstehendes Objekt
 Betroffenes Flurstück
 Baudenkmal
 Denkmalgeschütztes Umgebindehaus

Objektfotos



Ansicht von Süden, 2020



Giebelansicht vom Heideberg, 2020



Ansicht von 1995 (Landesamt für Denkmalpflege)

Nutzung	■	Leer stehend
Entwicklungspotenzial	■	Wohngebäude / Wohngrundstück, attraktive Wohnlage
	■	Dienstleistung, Ferienhaus, Büronutzung ebenfalls denkbar
Handlungspriorität	1	2 3 ■ Mittelfristig
Handlungsempfehlung	■	Denkmal, Gebäudeerhalt ist anzustreben
	■	Nutzungskonzept, Vermarktung

Objekt-Nr.	31	Ehemalige Fabrikantenvilla	Einzeldenkmal
------------	----	----------------------------	---------------

Anschrift: Straße der Republik 61 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 1327/2 4.290 m² Gemarkung: Niederoderwitz

Kurzbeschreibung: ■ Leerstehendes Villengebäude in Massivbauweise mit reich gegliederter Fassade

Objektzustand: 1 2 3 4

■ Mittlere bis erhebliche Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten:

- Ortsbildprägendes denkmalgeschütztes Villengebäude, bau- und ortsgeschichtlich von Bedeutung
- Reich gegliederte Putzfassade mit Elementen des Spätklassizismus
- Großes parkartiges Grundstück

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



■ Leerstehendes Objekt

□ Betroffenes Flurstück

■ Baudenkmal

■ Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objektfotos



Blick entlang der Straße der Republik, 2019



Hauptfassade, 2019



Giebelansicht mit Putzschäden, 2020



Straßenansicht von 1995 (Landesamt für Denkmalpflege)

Nutzung	■	Leer stehend
Entwicklungspotenzial	■	Handel, Dienstleistung, Freizeit / Tourismus, Beherbergung
	■	Lage an Bundesstraße (gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit)
	■	Für Wohnnutzung Lage an Bundesstraße beachten (z.B. Lärm-schutzmaßnahmen)
Handlungspriorität	1	2 3 ■ Mittelfristig
Handlungsempfehlung	■	Denkmal, Gebäudeerhalt ist anzustreben
	■	Konzept zur Grundstücksnutzung und Vermarktung erstellen
	■	Angemessene Ergänzungsbebauung bei Bedarf denkbar

Objekt-Nr.	32	Alter Kretscham Niederoderwitz		Einzeldenkmal
------------	----	--------------------------------	--	---------------

Anschrift: Kirchstraße 18-20 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 430 3.125 m² Gemarkung: Niederoderwitz

Kurzbeschreibung: ■ Ehemaliger Gasthof mit Erweiterungsbau, Obergeschoss teilweise Fachwerk

Objektzustand: 1 2 3 4

■ Erhebliche, teil massive Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten:

- Ortsbildprägendes und dominierendes Gebäudeensemble
- Hauptgebäude des „Alten Kretscham“ mit Fachwerk-Obergeschoss, bau- und ortsgeschichtlich von Bedeutung
- Massiver Erweiterungsbau aus den 1950er Jahren und Nebengebäude nördlich des Erweiterungsbaus, gesamter Gebäudekomplex denkmalgeschützt
- Sicherungsmaßnahmen wurden durchgeführt; nördliches Nebengebäude weist jedoch substanzielle Schäden auf

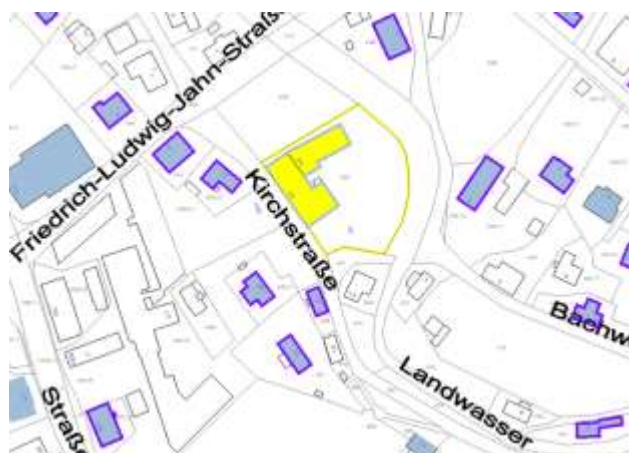
Lage in der Ortsstruktur



Leerstehendes Objekt

Betroffenes Flurstück

Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Baudenkmal

Denkmalgeschütztes Umgebende Haus

Objektfotos



Ansicht von der Kirchstraße, 2019



Gesamtansicht von Nordosten mit den Gebäuden der „Erfinderkiste“ im Hintergrund, 2019



Nordflügel mit substanziellen Schäden, 2020



Ansicht von Kirchstraße, 2003 (Landesamt für Denkmalpflege)

Nutzung	➤	Komplett leer stehend
Entwicklungspotenzial	➤	Wohn- / Mischnutzung, Dienstleistung, Tourismus / Beherbergung
	➤	Möglichkeit zur Entwicklung von Mietwohnungen prüfen, auch für spezielle Zielgruppen (z.B. Seniorenwohnen)
Handlungspriorität	1 2 3 ➤	Kurz- bis mittelfristig
Handlungsempfehlung	➤	Denkmal, Gebäudeerhalt ist anzustreben
	➤	Laufende Prüfung Sicherungsbedarf der Bausubstanz
	➤	Konzept zur Grundstücksnutzung und Vermarktung erstellen
	➤	Ggf. Teilabbruch (Nordflügel), nach Prüfung und Abwägung der Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
	➤	Angemessene Ergänzungsbebauung bei Bedarf denkbar

Objekt-Nr.	33	Vierseithof in Umgebinde- und Fachwerkbauweise (ehemalige Brennerei)	Einzeldenkmal
------------	----	--	---------------

Anschrift: Rosa-Luxemburg-Str. 23 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 272/1 1.434 m² Gemarkung: Niederoderwitz

Kurzbeschreibung: ■ Leerstehendes geschlossenes Vierseitgehöft in Umgebinde- und Fachwerkbauweise

Objektzustand: 1 2 3 4

■ Erhebliche Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten: ■ Wohnhaus zur Rosa-Luxemburg-Straße in Umgebindebauweise, denkmalgeschützt, baugeschichtlich von Bedeutung

■ Umgebinde mit kannelierten Säulen

■ Obergeschoss des gesamten Ensembles Fachwerk, teils verbrettert

■ Allseits geschlossener Vierseithof als bauliche Einmaligkeit im Ort; bauliche Trennung in Einzelgebäude nicht möglich

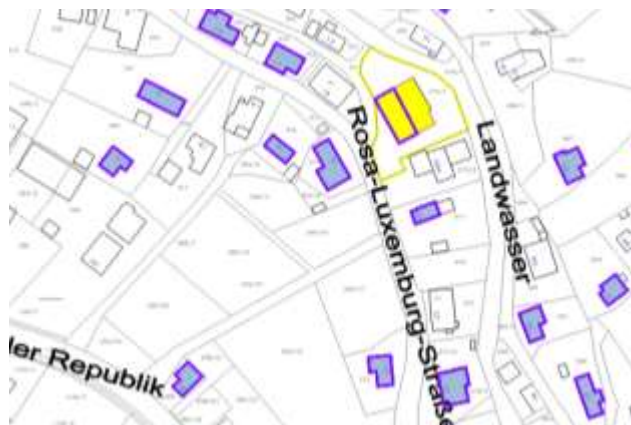
■ ursprünglich Bauernwirtschaft, später Brennerei, Gasthof und Fleischerei, aktuell überwiegend leer stehend

■ Nebengebäude zum Teil teilsaniert (Dach, Fassade)

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



■ Leerstehendes Objekt

□ Betroffenes Flurstück

■ Baudenkmal

■ Denkmalgeschütztes Umgebindehaus

Objektfotos



Wohngebäude, 2019



Wohngebäude, 2020



Ansicht Vierseithof vom Landwasser, 2019



Wohngebäude, 1995 (Landesamt für Denkmalpflege)

Nutzung	■	Leerstand / Mindernutzung Gesamtobjekt		
Entwicklungspotenzial	■	Lage von Gebäudeteilen im Überschwemmungsbereich des Landwassers beachten (erschwert insbesondere bauliche Erweiterung / Neubebauung)		
	■	Wohn-/ Mischnutzung, Dienstleistung, Handwerk, Tourismus / Beherbergung		
	■	Ggf. auch Mietwohnungen		
Handlungspriorität	1	2	3	■ Kurz- bis mittelfristig
Handlungsempfehlung	■	Denkmal, Gebäudeerhalt ist anzustreben		
	■	Sicherungsbedarf der Bausubstanz prüfen		
	■	Konzept zur Grundstücksnutzung und Vermarktung erstellen		

Objekt-Nr.	34	Wohngebäude mit Doppelgarage
------------	----	------------------------------

Anschrift:	Bachweg 16	Eigentum:	privat	
Flurstück Nr. / Größe:	285	352 m ²	Gemarkung:	Niederoderwitz

Kurzbeschreibung: ■ Leerstehendes Wohnhaus mit sehr kleinem Grundstück

Objektzustand: 1 2 3 4

■ mittlere Schäden / mittlerer Sanierungsaufwand erforderlich

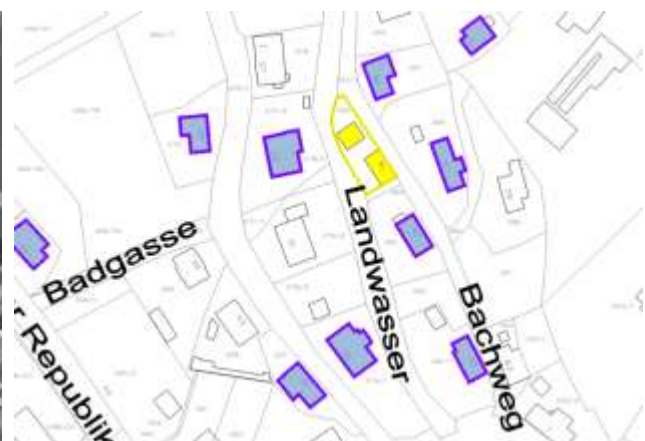
Besonderheiten: ■ Wohnhaus, wahrscheinlich ehemals Umgebäude; Erdgeschoss umgebaut (Massivbauweise); Obergeschoss möglicherweise Fachwerk

■ Sehr schmales Grundstück (mittlere Grundstückstiefe 12 m) zwischen Bachweg und Landwasser; Ende der Straßenzeile

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



■ Leerstehendes Objekt

■ Betroffenes Flurstück

■ Baudenkmal

■ Denkmalgeschütztes Umgebäudehaus

Objektfotos



Blick entlang des Bachwegs von Südosten, 2019



Ansicht Wohngebäude von Norden, 2019



Ansicht Gesamtensemble von Norden, 2019

Nutzung	■	Leer stehend
Entwicklungspotenzial	■	Lage von Gebäudeteilen im Überschwemmungsbereich des Landwassers beachten (erschwert insbesondere bauliche Erweiterung / Neubebauung)
	■	Wohngebäude / Wohngrundstück grundsätzlich möglich; Ferienhaus, Büronutzung
Handlungspriorität	1	2 3 ■ Mittel- bis langfristig
Handlungsempfehlung	■	Entkernung, Sanierung grundsätzlich möglich
	■	Alternativ ersatzloser Abbruch im Rahmen Hochwasservorsorge; Nachnutzung als Grünfläche

Objekt-Nr.	35	Gebäudekomplex ehemalige „Hasenschenke“
------------	----	---

Anschrift:	Straße der Republik 36 / Rosa-Luxemburg-Str. 28	Eigentum:	privat
------------	---	-----------	--------

Flurstück Nr. / Größe:	256/1	3.027 m²	Gemarkung:	Niederoderwitz
------------------------	-------	----------	------------	----------------

Kurzbeschreibung:	<ul style="list-style-type: none"> Ehemaliger Gasthof und Pferdestall Hasenschenke
-------------------	---

Objektzustand:	1	2	3	4
----------------	---	---	---	---

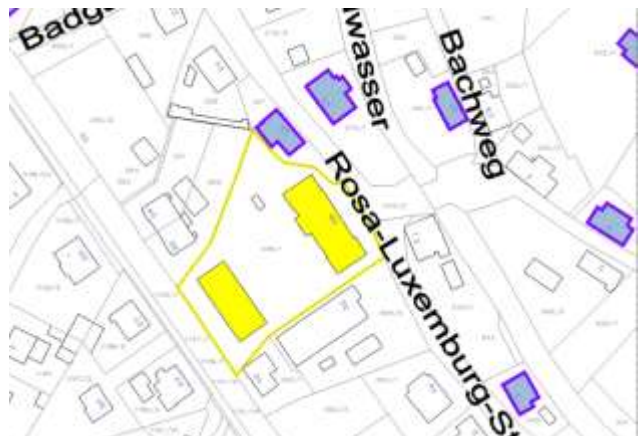
- Erhebliche Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich

Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> Gasthofgebäude mit Saal im Obergeschoss an der Rosa-Luxemburg-Straße Ehemaliges Wirtschaftsgebäude (verm. Pferdestall) an der Straße der Republik Ortsbildprägend und ortsgeschichtlich von Interesse Südlicher Flügel (Straße der Republik 30) umgebaut oder erneuert, war um 2000 als Pension in Nutzung, jetzt ebenfalls leer Aufgrund Zustand ortsbildstörend
-----------------	---

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



 Leerstehendes Objekt	 Betroffenes Flurstück	 Baudenkmal	 Denkmalgeschütztes Umgebendehaus
--	---	--	--

Objektfotos



Blick von der Rosa-Luxemburg-Straße in das Gesamtensemble; links das zur Pension umgebaute Gebäud , 2019



Gasthof, Hofseite, 2019



Gasthof, Straßenseite zur Rosa-Luxemburg-Straße, 2019



Wirtschaftsgebäude (ehemaliger Pferdestall), Hofseite, 2020

Nutzung	■	Leer stehend
Entwicklungspotenzial	■	Wohn- / Mischnutzung
	■	Dienstleistung, Tourismus / Beherbergung, Handwerk, Kleingewerbe, Büronutzung
	■	Auch für Begegnungs- und Schulungsräume geeignet
	■	Für Wohnnutzung Lage an Bundesstraße beachten (z.B. Lärmschutzmaßnahmen)
Handlungspriorität	1	2 3 ■ Mittelfristig
Handlungsempfehlung	■	Ortsbildprägend; Gebäudeerhalt vorrangig prüfen
	■	Sicherungsbedarf der Bausubstanz prüfen
	■	Konzept zur Grundstücksnutzung und Vermarktung erstellen

Objekt-Nr.	36	Lagerhalle am Jeschenblick („Möhrehalle“)
------------	----	---

Anschrift:	Jeschkenblick / Südstraße	Eigentum:	privat	
Flurstück Nr. / Größe:	1117/10	4.728 m²	Gemarkung:	Niederoderwitz

Kurzbeschreibung:  Leerstehende Lagerhalle

Objektzustand: 1 2 **3** 4

 Erhebliche Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich


Besonderheiten:  Leer stehende Lagerhalle innerhalb des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Gewerbe- und Mischgebiet Eurostern“


Lage in der Ortsstruktur




Flurkarte mit Einordnung des Objektes



 Leerstehendes Objekt

 Betroffenes Flurstück

  Baudenkmal

 Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objektfotos



Giebelansicht von Südosten, 2019



Längsansicht von Osten, 2020

Nutzung	➤	Leer stehend
Entwicklungspotenzial	➤	Wohn- / Mischnutzung; entsprechend Festsetzungen im Bebauungsplan (in Überarbeitung befindlich)
Handlungspriorität	1 2 3 ➤	Kurz- bis mittelfristig
Handlungsempfehlung	➤	Grundstück freilegen und vermarkten

Objekt-Nr.	37	Ehemaliger Gasthof „Stern“
------------	----	----------------------------

Anschrift:	Straße der Republik 18	Eigentum:	privat	
Flurstück Nr. / Größe:	168/2	1.259 m ²	Gemarkung:	Niederoderwitz

Kurzbeschreibung: ■ Leerstehendes Gasthofgebäude mit Saal

Objektzustand: 1 2 3 4

■ mittlere Schäden / mittlerer Sanierungsaufwand erforderlich

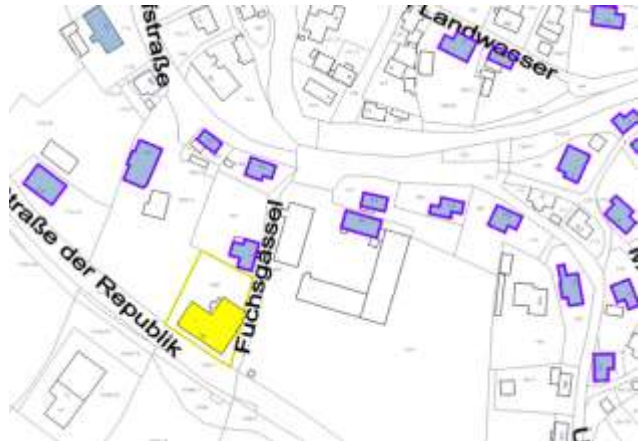
Besonderheiten:

- Ehemaliger Gasthof, Ortsbildprägend und ortsgeschichtlich von Interesse
- Großer massiver Anbau auf der Gebäuderückseite
- Erhaltene historische Kubatur und Gebäudegliederung

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



■ Leerstehendes Objekt

□ Betroffenes Flurstück

■ Baudenkmal

■ Denkmalgeschütztes Umgebendehaus

Objektfotos



Blick entlang der Hauptstraße von Osten mit angebautem Nebengelass, 2019



Straßenansicht Gasthof, 2020

Nutzung	■	Leer stehend
Entwicklungspotenzial	■	Lage an Bundesstraße (gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit)
	■	Wohn- / Mischnutzung
	■	Dienstleistung, Freizeitnutzung, Tourismus / Beherbergung, Handwerk, Büronutzung
	■	Für Wohnnutzung Lage an Bundesstraße beachten (z.B. Lärmschutzmaßnahmen)
Handlungspriorität	1	2 3 ■ Mittelfristig
Handlungsempfehlung	■	Ortsbildprägend; Gebäudeerhalt vorrangig prüfen
	■	Konzept zur Grundstücksnutzung und Vermarktung erstellen
	■	Prüfung der Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen, ggf. Freilegung des Grundstücks

Objekt-Nr.	38	Umgebindowohnhaus	
------------	----	-------------------	--

Anschrift:	Am Landwasser 29		Eigentum:	privat
Flurstück Nr. / Größe:	144	1.105 m²	Gemarkung:	Niederoderwitz
Kurzbeschreibung:	<div> <div></div> <div>Leerstehendes Umgebindowohnhaus mit umgebautem Massivteil</div> </div>			
Objektzustand:	<div> <div>1</div> <div>2</div> <div>3</div> <div>4</div> </div> <div> <div></div> <div>mittlere Schäden / mittlerer Sanierungsaufwand erforderlich</div> </div>			
Besonderheiten:	<div> <div></div> <div>Umgebindehaus in markanter städtebaulicher Stellung am Endpunkt der Hutberggasse</div> </div> <div> <div></div> <div>ortsbildprägend</div> </div> <div> <div></div> <div>Massivteil und Dach in zurückliegender Zeit saniert; Umgebinde- teil mit stärkerem Sanierungsbedarf</div> </div>			

Lage in der Ortsstruktur



Leerstehendes Objekt

Betroffenes Flurstück

Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Baudenkmal

Denkmalgeschütztes Umgebindehaus

Objektfotos



Ansicht Gebäudeensemble Am Landwasser, 2019



Giebelansicht von Osten, 2019



Straßenansicht, 2020

Nutzung	■	Leer stehend
Entwicklungspotenzial	■	Wohngebäude / Wohngrundstück, attraktive Wohnlage
Handlungspriorität	1 2 3 ■	Mittelfristig
Handlungsempfehlung	■	Ortsbildprägend, Gebäudeerhalt vorrangig prüfen
	■	Bei Entscheidung für Abbruch adäquate Ersatzbebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich

Objekt-Nr.	39	Eingeschossiges Umgebindowohnhaus	Einzeldenkmal
------------	----	-----------------------------------	---------------

Anschrift: Mühlau 19 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 93/11 1.107 m² Gemarkung: Niederoderwitz

Kurzbeschreibung:
 ➤ leerstehendes Umgebindowohnhaus, eingeschossig auf massivem Kellergeschoss
 ➤ bereits länger andauernder Leerstand

Objektzustand: 1 2 3 4

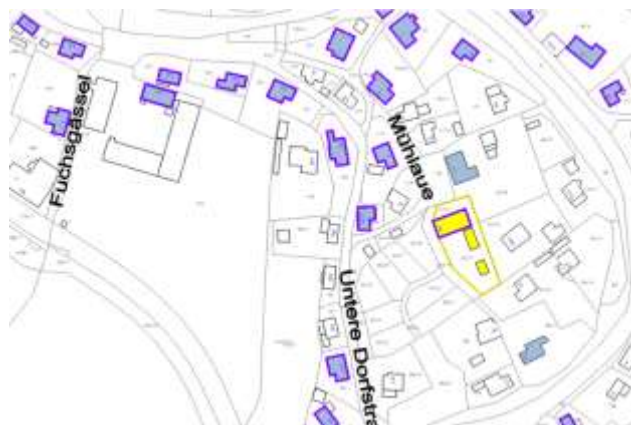
➤ Erhebliche Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich


Besonderheiten:
 ➤ Gebäude denkmalgeschützt, ursprünglich Mühle
 ➤ Ortsgeschichtlich und hausgeschichtlich von Bedeutung

Lage in der Ortsstruktur





Flurkarte mit Einordnung des Objektes



 Leerstehendes Objekt

 Betroffenes Flurstück

 Baudenkmal

  Denkmalgeschütztes Umgebindehaus

Objektfotos



Blick aus Richtung Norden, 2019



Ansicht von der Mühlaue, 2019



Gebäuderückseite (Südseite), 2014



Ansicht von 1995 (Landesamt für Denkmalpflege)

Nutzung	■	Leer stehend
Entwicklungspotenzial	■	Wohngebäude / Wohngrundstück, attraktive Wohnlage
	■	Begrenzte bauliche Kubatur (eingeschossig), damit begrenzte Nutzungsmöglichkeiten (aufgrund Denkmaleigenschaft Kubatur nicht erweiterbar)
	■	Kleines Wohnhaus, Ferienhaus oder Büronutzung
Handlungspriorität	1 2 3	■ Kurz- bis mittelfristig
Handlungsempfehlung	■	Denkmal, Gebäudeerhalt ist anzustreben
	■	Sicherungsbedarf der Bausubstanz prüfen
	■	Konzept zur Grundstücksnutzung und Vermarktung erstellen

Objekt-Nr.	40	Umgebindowohnhaus und Reste einer Scheune	Einzeldenkmal
------------	----	---	---------------

Anschrift: Oberherwigsdorfer Str. 38 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 69 9.640 m² Gemarkung: Niederoderwitz

Kurzbeschreibung: ■ Reste eines längerfristig leer stehenden Dreiseithofes (Umgebindowohnhaus und Grundmauern einer Scheune)

Objektzustand: 1 2 3 4

■ gravierende Schäden / einsturzgefährdet bzw. ruinös

Besonderheiten: ■ Wohnstallhaus (Umgebinde), baugeschichtlich von Bedeutung, denkmalgeschützt

■ Von der Scheune sind nur noch Reste der Grundmauern erhalten

■ Aufgrund Zustand Gefahrenpotential und ortsbildstörend

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



■ Leerstehendes Objekt

■ Betroffenes Flurstück

■ Baudenkmal

■ Denkmalgeschütztes Umgebindehaus

Objektfotos



Wohnstallhaus von Südosten, 2020



Giebel Wohnstallhaus, 2020



Grundmauern der Scheune, 2020



Zustand 1995 (Landesamt für Denkmalpflege)

Nutzung	■	Leer stehend, substanzgefährdet
Entwicklungspotenzial	■	Wohn- / Mischnutzung, attraktive landschaftliche Lage
	■	Dienstleistung, Freizeitnutzung, Tourismus / Beherbergung, Handwerk, Büronutzung
Handlungspriorität	1	2 3 ■ Kurzfristig
Handlungsempfehlung	■	Denkmal
	■	Sicherungsbedarf der Bausubstanz prüfen; Sicherungsmaßnahmen durchführen
	■	Erarbeitung belastbarer Aussagen zum Bauzustand; Prüfung und Abwägung der Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen; Entscheidung über Abbruch / Teilabbruch
	■	Ggf. Freilegung und Vermarktung

Objekt-Nr.	41	Umgebindowohnhaus	Einzeldenkmal
------------	----	-------------------	---------------

Anschrift: Straße der Republik 7-9 Eigentum: privat

Flurstück Nr. / Größe: 1022/3 21.008 m² Gemarkung: Niederoderwitz

Kurzbeschreibung: ➤ Umgebindowohnhaus mit bereits länger bestehendem Leerstand

Objektzustand: 1 2 3 4

➤ Erhebliche Schäden / erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich

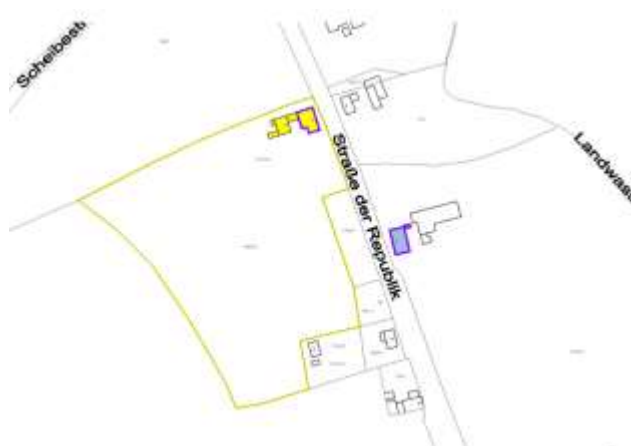
Besonderheiten:

- Umgebindehaus denkmalgeschützt
- Teil einer kleinen ehemaligen Bauernwirtschaft
- Wichtig für das Ortsbild entlang der Straße der Republik am süd-östlichen Ortseingang

Lage in der Ortsstruktur



Flurkarte mit Einordnung des Objektes



Leerstehendes Objekt

Betroffenes Flurstück

Baudenkmal

Denkmalgeschütztes Umgebindehaus

Objektfotos



Straßenansicht von Osten, 2020



Nördlicher Giebel, 2020



Ansicht von Südosten, 1995 (Landesamt für Denkmalpflege)

Nutzung	■	Leer stehend
Entwicklungspotenzial	■	Wohn- / Mischnutzung
	■	Begrenzte bauliche Kubatur, damit begrenzte Nutzungsmöglichkeiten
	■	Bauliche Erweiterung möglicherweise rechtlich schwierig (Außenbereich)
	■	Kleines Wohnhaus, Ferienhaus oder Büronutzung
	■	Nutzung in Verbindung mit Grundstücksnutzung (gärtnerisch – landwirtschaftlich, „Selbstversorgergrundstück“)
Handlungspriorität	1	2 3 ■ Mittelfristig
Handlungsempfehlung	■	Denkmal, Gebäudeerhalt ist anzustreben
	■	Nutzungs- und Vermarktungskonzept