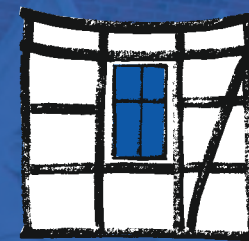




Sanierung in Nauen



10. Bürgerinformation

- Die Goethestraße verändert sich!
- Energieeffizienz und Denkmalschutz
- Stand der Altstadtsanierung
- Öffentliche Infrastruktur
- Kulturbüro



Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger von Nauen!

Zunächst wünsche ich Ihnen ein gesundes Jahr 2011!

Die baulichen Fortschritte der Altstadtsanierung konzentrieren sich gegenwärtig vor allem auf den öffentlichen Bereich. Nachdem im Jahr 2009 die Goethestraße rekonstruiert wurde, ist im Jahr 2010 die Gebhard-Eckler-Straße erneuert worden. Im Umfeld wurde außerdem die Altstadtumfahrung der Bundesstraße B 273 umgestaltet. Damit konnte auch der Altstadtrand erheblich aufgewertet werden.

Das an das Sanierungsgebiet angrenzende Goethe-Gymnasium hat einen Ergänzungsbau erhalten. Am 1. Oktober 2010 konnte das Gebäude den Schülern in äußerst kurzer Planungs- und Bauzeit übergeben werden. Ausschließlich mit Eigenmitteln der Stadt Nauen finanziert wurde so der Bildungsstandort Nauen einmal mehr aufgewertet.

Seit dem Jahresbeginn 2010 hat die Stadt damit begonnen Ausgleichsbeiträge zu erheben. Mit freiwilligen Ablösevereinbarungen haben bereits über 60 Eigentümer von der vorzeitigen Ablösung Gebrauch gemacht. Die eingenommenen Mittel fließen direkt wieder in die Altstadtsanierung. Mein ausdrücklicher Dank gilt allen Eigentümern, die mit der vorzeitigen Ablösung sicherstellen, dass die verbleibenden Straßen und Plätze in der Altstadt trotz geringer werdender Fördermittel von Bund und Land saniert werden können.



Allen Beteiligten insbesondere auch den privaten Grundstückseigentümern wünsche ich auch in diesem Jahr viel Elan und ein gutes Händchen, um unsere Altstadt weiter zu einem der Anziehungspunkte im Havelland zu entwickeln.

Detlef Fleischmann
Bürgermeister

Aktuelles

Nach langer Bauzeit wurde im vergangenen Mai endlich der **Kreisverkehr Lindenplatz** für den Verkehr freigegeben. Die Umgestaltung der vierspurigen Bundesstraße zu einer zweispurigen, stadtverträglichen Durchgangsstraße kann als gelungen angesehen werden. Der Altstadtrand wurde aufgewertet und mit der Kreisgestaltung wurden historische Bezugspunkte der Stadtmauer aufgegriffen. Sobald die Gräser und die umgebende Hecke angewachsen sind, wird auch das Straßenbild davon erheblich profitieren.



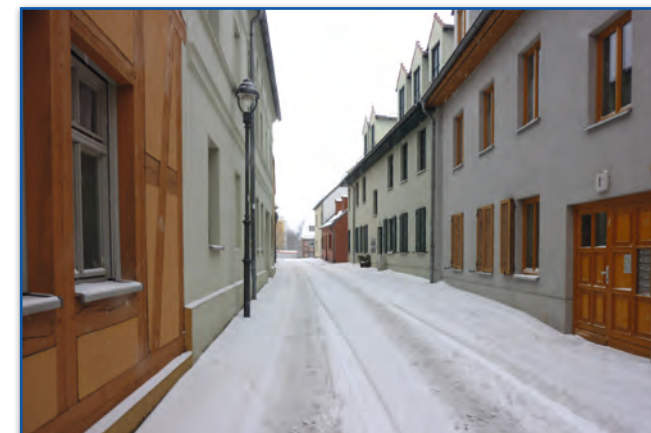
Kreisverkehr Lindenplatz

Im Sanierungsgebiet hat das Tempo der Erneuerung abgenommen, obwohl die Nachfrage nach modernisierten Wohnungen in der Altstadt ungebrochen hoch ist. Allerdings stehen für Selbstnutzer in Folge der starken Nachfrage auch immer weniger Gebäude zur Verfügung. Nach letzten Informationen wird die Eigentumsförderrichtlinie des Landes um zwei Jahre verlängert.

Seit April 2010 liegt ein nach der neuen **Städtebauförderlinie 2009** notwendiger Umsetzungsplan vor, aus dem hervorgeht, welche Gebäude und Straßen im Jahr 2011 gefördert werden können. Dies schränkt die Flexibilität etwas ein. Eigentümer, die Sanierungsmaßnahmen planen und für deren Gebäude eine grundsätzliche Förderung bestätigt würde, müssen sich auf einen längeren Abstimmungsaufwand einstellen.

Im Oktober 2010 wurden die Anlieger über die bevorstehende **Erneuerung der Mauerstraße** informiert. Die Planer sind grundstücksweise auf die einzelnen Belange der Eigentümer eingegangen. Die erneuerte Straße wird nur wenig anders aussehen, der Fahrkomfort und vor allem die Situation für Fußgänger und Radfahrer werden sich allerdings verbessern. Die Einbahnstraßenregelung bleibt erhalten, Parkbuchten werden ausgebaut. Voraussichtlich im April 2011 ist Baubeginn.

Für weitergehende Fördermaßnahmen bedarf es zunächst weiterer vorzeitiger **Ausgleichsbeträge**. Auch im Jahr 2011 lohnt sich die vorzeitige Ablösung mit 10 % Nachlass auf den errechneten Ausgleichsbetrag noch. Wenn Sie Fragen dazu haben, wenden Sie sich an den Sanierungsträger Stadtkontor unter 03321/408 244.



Lindemannsgasse

Inhalt

Vorwort/Aktuelles	2
Die Goethestraße verändert sich!	3
Tiefbau/Investor gesucht	4
Energieeffizienz und Denkmalschutz	5
Stand der Altstadtsanierung	6
Öffentliche Infrastruktur	7
Kulturbüro/Auskunft und Beratung	8

Die Goethestraße verändert sich!

Die Goethestraße war bereits in der letzten Ausgabe der Bürgerinformation ein Schwerpunktthema. Inzwischen ist der Straßenbau abgeschlossen und der neu angelegte Fahrradstreifen ermöglicht das Befahren auch gegen die Fahrtrichtung der Einbahnstraße. Im Jahr 2010 wurden darüber hinaus drei weitere Gebäude saniert. Die sanierten Häuser bringen mit den neu gestalteten Fassaden ein „Mehr“ an Farbigkeit und Freundlichkeit. Die Gaststätte in der Goethestraße hat seit November 2010 wieder geöffnet. Insgesamt eine Bestätigung für die Sanierungsstrategie – wenn die Straße erst gemacht ist, dann folgen die Gebäude und die Belebung des Straßenzugs.



Goethestraße

Remise Goethestraße 52

Die ehemals gewerblich genutzte Werkstatt wurde in den letzten Jahren vor dem Leerstand als Schulgebäude genutzt. Mit dem Umbau und der Modernisierung entstanden in dem Gebäude nun einfache, moderne Wohnungen. Die fünf sehr individuellen und geschmackvoll hergerichteten Wohnungen konnten alle lange vor Fertigstellung vermietet werden. Die moderne Holzhackschnitzelheizung im Keller sorgt für eine angenehme und kostengünstige Beheizung.



Remise Goethestraße 52

Vorderhaus Goethestraße 52

Viel Bausubstanz des Einzeldenkmals konnte leider nicht gerettet werden, nur die Straßenfassade, der Durchgang und der Erker als Schmuckstück des Gebäudes sind erhalten. Insgesamt ist es für das desolate Einzeldenkmal in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt gelungen, ein tragfähiges Konzept zu entwickeln, welches die bedeutende Fassade erhält und zugleich modernes Wohnen ermöglicht.



Neubau hinter einer historischen Fassade – Goethestraße 52



Remise Goethestraße 38 vor der Sanierung

Hof und Remise Goethestraße 38

Die Goethestraße 38 ist inzwischen zum Pilgerort innerhalb der Altstadt geworden. Bei den Besuchern Nauens hat sich herumgesprochen, dass die Remise und der liebevoll gestaltete Hof ein echtes Kleinod darstellen. Obstbäume, Grünflächen, mit Natursteinmaterialien angelegte Wege und Stellplätze runden das Bild ab und zeigen, dass der Eigentümer vom Fach ist. Die attraktiven Wohnungen fanden schon vor der Fertigstellung reißenden Absatz.



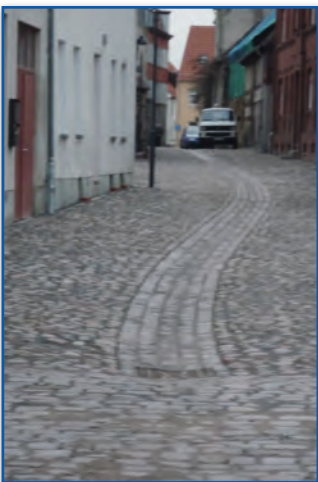
Goethestraße 38 nach der Sanierung

Gebhard-Eckler-Straße



Gebhard-Eckler-Straße während der Bauarbeiten

Mit der Gebhard-Eckler-Straße wurde die 20. Straße im Sanierungsgebiet grundlegend erneuert. Vollständig mit Natursteinpflaster konnte die Gasse als Anliegerstraße wieder hergestellt werden.



Mittig wurde eine Regenrinne angelegt, die zugleich so flach ausgeführt wurde, dass auch Radfahrer und Fußgänger dort bequem fahren und laufen können. Rund 200 T€ wurden aus Städtebaufördermitteln investiert. Neben der Straßenoberfläche wurden auch die Beleuchtung, die Regenentwässerung sowie die Trink- und Schmutzwasserleitungen erneuert. Die Fertigstellung war Ende Oktober 2010.

Mauerstraße

Die letzte große Straßenbaumaßnahme im Sanierungsgebiet wird 2011 begonnen. Die Mauerstraße mit einer Länge von ca. 450 m wird ab März in zwei Bauabschnitten umgebaut. Sowohl die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche als auch die verwendeten Materialien werden im Wesentlichen beibehalten, nur die Gehwege werden etwas breiter und komfortabler. Im südlichen Eingangsbereich werden auf der Höhe des Landkreisgebäudes schräg angeordnete Parkplätze nach dem Vorbild der Stellflächen in der Goethestraße entstehen.



Mauerstraße vor der Sanierung

Im nördlichen Abschnitt der Mauerstraße wird der historische Charakter der kleinen Anliegergasse stärker bewahrt. Die Abgrenzung mit Bordsteinen erfolgt wegen des Gefälles vor allem für die Regenwasserführung. Die bestehende Einbahnstraßenregelung und der verkehrsberuhigte Bereich bleiben erhalten.

In diesem Bereich werden die Archäologen auch stärker tätig werden, weil sie sich dort Aufschlüsse über die historischen Ursprünge der Stadt erwarten.

Kaufhaus, Tabakfabrik und Berliner Hof

Für eine handvoll Einzeldenkmale werden noch Investoren gesucht. Sowohl das Kaufhaus als auch die ehemalige Tabakfabrik bieten neben attraktiven Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss reichlich Nutzfläche in den Obergeschossen, um diese für Wohnzwecke oder andere Nutzungen herzurichten. Gegenwärtig stehen die meisten Flächen leer und bedürfen alsbald Instandsetzungsmaßnahmen, um nicht weiter zu verfallen.



Das Kaufhaus in der Mittelstraße

Auch der Berliner Hof benötigt dringend einen Investor, der dieses Traditionsgebäude mit neuem Leben füllt. Es ist zwar davon auszugehen, dass ein Großteil der Substanz abzureißen ist, aber zusammen mit dem sanierungsfähigen Hofgebäude ließe sich hier ein neues Ensemble errichten.

Kleinere sanierungsfähige Wohngebäude sind hingegen inzwischen rar. Auch wenn die aktuell auslaufende Eigentumsförderung voraussichtlich noch einmal 2 Jahre verlängert wird, mangelt es an weiteren geeigneten Objekten für Selbstnutzer. Allerdings bieten sich dafür auch kleinere Baulücken an.

Energieeffizienz und Denkmalschutz



Solaranlage Parkstraße



Einzeldenkmal Wallgasse 2



Einzeldenkmal Baderstraße 14

Der Einsatz von regenerativen Energien bei der Beheizung von Wohngebäuden ist seit der Energieeinsparverordnung (ENEV) 2007 eine Möglichkeit, um die Energiebilanz der Gebäude zu verbessern bzw. die gesetzlichen Anforderungen einzuhalten. Dies gilt für Neubauten und für umfassende Altbaumodernisierungen. Die Vermeidung fossilen Energieverbrauchs ist sinnvoll und angesichts steigender Energiepreise langfristig nachhaltig, teils mittelfristig schon wirtschaftlich.

Doch verträgt sich dies im mittelalterlichen Altstadt kern mit dem Denkmalschutz?

Das kommt ganz darauf an wo, wie und welche Anlagentechnik/Sparrmaßnahme zum Einsatz kommt.

Im Folgenden sollen einige Möglichkeiten vorgestellt werden, um zu verdeutlichen, dass technische Neuerungen auch im Denkmalbereich zum Einsatz gelangen können, aber dabei auf eine behutsame Einfügung zu achten ist. Gemeinsam mit der örtlichen Denkmalpflege wurden hierzu Gestaltungsregeln abgestimmt.

Danach ist der Einsatz technischer Innovation wie Lüftungsanlagen, Blockheizkraftwerke oder Wärmepumpen unproblematisch, weil diese keine gestalterischen Auswirkungen auf das Gebäude haben. Auch in der häufig gestellten Frage nach Solaranlagen gibt es eine Verständigung, wie diese sogar auf Einzeldenkmalen realisiert werden können.

Zuerst wird zwischen Photovoltaik (Stromerzeugung) und Solarthermie (Warmwassererzeugung und Heizungsunterstützung) unterschieden. Ersteres hat den Effekt, dass der Betreiber ökologisch vernünftig Strom produziert, um sich selbst damit zu versorgen. Bei Photovoltaikanlagen steht die Einspeisevergütung des Stroms – also das wirtschaftliche Interesse – im Vordergrund. Aus diesem Grunde gibt es für derlei Anlagen nur eine Zustimmung, wenn diese vorrangig zum Blockinnenbereich orientiert sind und nicht störend auf den Straßenraum und das Ortsbild wirken.

Bei der Solarthermie hingegen steht die Verbesserung der Energiebilanz des Gebäudes im Vordergrund. Die Sonne erwärmt das Wasser und hilft im Sommer die Heizung abzuschalten. Auch eine parallele Heizungsunterstützung im Früh-

jahr und Herbst hilft Energie zu sparen. Nach der eingangs erwähnten ENEV ist dies ein Baustein nachhaltiger Energienutzung.

Diese Solaranlagen können bei behutsamer Gestaltung auf einem Einzeldenkmal genehmigt werden, auch wenn sie vom Straßenland aus zu sehen sind. Zu den gestalterischen Rahmenbedingungen gehört die Obergrenze einer Größe von 30 % der Dachfläche mit Abständen zum First, zur Traufe und den Nachbardächern. Die Anlagen sind in die Dachflächen zu integrieren und nicht aufzuständern. Die „Indachmontage“ wird inzwischen von vielen Herstellern angeboten. Die Oberflächen sind möglichst entspiegelt auszuführen.

Dennoch ist jeder Antrag auf Genehmigung einer Solaranlage als Einzelfall zu beurteilen. Deswegen kann es trotz dieser grundsätzlichen Festlegung zu zusätzlichen Auflagen oder auch Versagungen kommen. Doch die bereits realisierten Beispiele im Sanierungsgebiet zeigen, dass sich weder Denkmalpflege noch Sanierung den technischen Neuerungen verschließen, also offen für diese Diskussion sind.

Stand der Altstadtsanierung

Fertiggestellte und in Durchführung befindliche Einzelvorhaben im Sanierungsgebiet



Umfassende Sanierung, gefördert	Sanierung der Gebäudehülle, gefördert	Gefördert durch das Stadtbildprogramm	Maßnahmen im öff. Raum/Grünflächen	Grenzen des Sanierungsgebiets
Umfassende Sanierung, privat	Sanierung der Gebäudehülle, privat	Erneuerte Straßen und Plätze	Neubau im Sanierungsgebiet	Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Stand der Sanierung

Der Umsetzungsstand der Gesamtmaßnahme Altstadtsanierung Nauen liegt inzwischen bei ca. 70–75 %, im öffentlichen Raum schon bei fast 80 %. Der aktuell beim Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft eingereichte Umsetzungsplan geht davon aus, dass die Altstadtsanierung bis zum Ende des Jahres 2014 abgeschlossen sein wird. Das heißt alle Maßnahmen wie Gebäude, Straßen und Plätze, die bis dahin nicht saniert sind, werden anschließend ohne öffentliche Förderung auskommen müssen.

Für die Stadt Nauen ist es deshalb wichtig, den öffentlichen Raum soweit wie möglich zu rekonstruieren und attraktiv zu gestalten. Auch die privaten Bauherren sind gut beraten, wenn sie vor dem Abschluss der Maßnahme ihre Gebäude sanieren, um ggf. mit Fördermitteln oder Steuervergünstigungen unterstützt werden zu können.

Der nebenstehende Plan stellt die bisher fertig gestellten Straßen und Gebäude dar. Mindestens die gelb markierten leerstehenden Gebäude bedürfen noch umfassenderer Sanierungsmaßnahmen.

Besonderes Augenmerk der Stadt liegt dabei auf den sogenannten „dicken Brocken“ der Brauerei, der Tabakfabrik, dem Kaufhaus und dem Berliner Hof. Wenn für diese 4 Objekte Lösungen für Sanierung und Nutzung gefunden sind, ist das Sanierungsziel im Hinblick auf die bauliche Erneuerung in weiten Teilen erreicht.

Dann bleibt nur mehr die nicht minder schwere Aufgabe der Funktionsstärkung – sprich der Belebung der Altstadt. Dabei gilt es die bereits vorhandenen kulturellen Aktivitäten zu stabilisieren sowie weitere Maßnahmen zu initiieren, und vielleicht auch neue Geschäfte in der Altstadt anzusiedeln, um diese für zusätzliche Kunden und Besucher attraktiv zu machen.

Öffentliche Infrastruktur: Schützenstraße 1 und Rathaushof

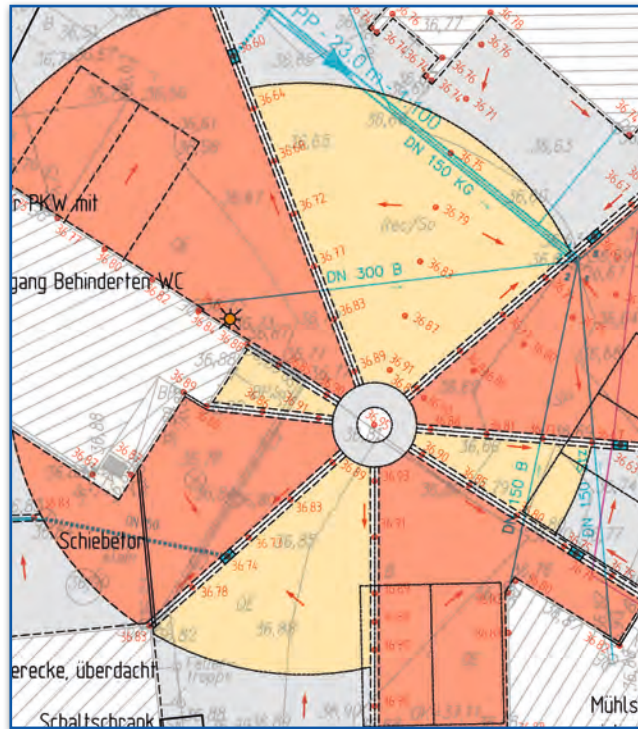
Der Verwaltungsstandort Rathaus ist um einen Baustein erweitert. Im Mai 2010 wurde das ehemalige Wohngebäude Schützenstraße 1 zum dritten Dienstgebäude am Rathausplatz. Im sanierten Gebäude sind die Fachbereiche Bildung, Ordnung und Sicherheit sowie die Liegenschaftsverwaltung untergebracht. Damit ist nun die gesamte Nauener Stadtverwaltung am Rathausplatz konzentriert. Der zweite Verwaltungsstandort an der Dammstraße 34 wurde aufgegeben und frei gezogen.

Das ehemals als Wohngebäude genutzte Haus Schützenstraße 1 wurde sowohl aus Eigenmitteln der Stadt als auch Städtebaufördermitteln umgebaut. Rund 700.000 € wurden in den Umbau und die energetische Sanierung gesteckt.

Im Jahr 2011 wird nach dem Abschluss der Kellersanierung im Rathaus der Hof umgestaltet. Mehrfarbige Klinkerkreissegmente um einen in den Boden eingelassenen Mühlstein werden Gestaltung und Aufenthaltsqualität erheblich verbessern. Eine Fahrradabstellanlage sowie Besucher- und Dienstwagenstellplätze werden das Bild abrunden.



Bauarbeiten im Rathaushof



Ausführungsplanung Rathaushof Merkel Ing. Consult



Schützenstraße 1

Goethe-Gymnasium



Erweiterungsbau Goethe-Gymnasium

Der Erweiterungsbau des Goethe-Gymnasiums ist das Ergebnis von nur 25 Monaten Planungs- und Bauzeit. Am Anfang stand eine Projektwerkstatt zu der vier Architekturbüros eingeladen wurden, die über ausreichende Erfahrung im Schulbau verfügen. In einem sehr konzentrierten Verfahren wurden die vier eingereichten Entwürfe diskutiert, ausgewertet und schließlich ein Büro ausgewählt. In der Jury saßen neben der Stadtverwaltung, der Bürgermeister, die Denkmalbehörden, der Sanierungsträger, die Schulleitung sowie ein Schülervertreter.

Der ausgewählte Entwurf wurde mit der Schule weiter bearbeitet und einige Monate später in die bauliche Umsetzung gebracht. Um den alten Sanitärtrakt abbrechen zu können, musste zunächst eine neue Toilettenanlage im Hauptgebäude eingebaut werden.

Seit dem 1. Oktober 2010 ist der Erweiterungsbau mit 9 zusätzlichen Klassenräumen, einer Bibliothek und einem Raum für darstellendes Spiel fertig gestellt. Die erforderlichen baulichen Investitionen und die Kosten für die Ausstattung, insgesamt rund 2,4 Mio. €, hat die Stadt Nauen fast ausschließlich aus Eigenmitteln bestritten.

Aktivitäten des Kulturbüros

Ein Teil des kulturellen Lebens wird seit einigen Jahren durch das Kulturbüro der Stadt Nauen organisiert. In Zusammenarbeit mit vielen hiesigen Vereinen, Verbänden und den Gewerbetreibenden konnten die kulturellen Aktivitäten so verstetigt werden. Einheimische und Touristen werden in die sanierte Altstadt gelockt und sind herzlich eingeladen zu den inzwischen etablierten Festen. Dazu gehören das Ackerbürgerfest, der Laternenumzug und die Hofweihnacht. Seit 2010 gibt es zusätzlich halbjährlich eine Mondscheinnacht, organisiert durch die IG Altstadt, die zum bummeln und shoppen in den Abendstunden einlädt.



Ackerbürgerfest

Wenn Sie Anregungen haben oder sich gern in die Aktivitäten einbringen möchten, melden Sie sich im Kulturbüro, Sie erreichen es unter 03321/408 255.



Hofweihnacht

Veranstaltungen 2011

Samstag, 25.06.2011

7. Ackerbürgerfest auf dem Martin-Luther-Platz

Sonntag, 11.09.2011

Tag des offenen Denkmals in der Nauener Altstadt

Freitag, 28.10.2011

Großes Laternenfest mit Umzug durch die Nauener Altstadt

Samstag, 10.12.2011 und Sonntag, 11.12.2011

5. Nauener Hofweihnacht in der Nauener Altstadt

Einkaufen in der Nauener Altstadt

Im Frühsommer 2010 ist die zweite Auflage des Nauener Einkaufsführers erschienen.

Interessierte können diesen in der Stadtinformation, beim Sanierungsträger und in den meisten Geschäften und gastronomischen Einrichtungen der Nauener Altstadt kostenlos erhalten. Darin erfahren Sie, wo Sie was in der Nauener Innenstadt erwerben oder erhalten können.

Das Angebot ist größer als mancher denkt. Trotz der Konkurrenz im Umland hat Nauen viel zu bieten!



Anlaufstellen für die Sanierung

• Stadtverwaltung Nauen

Fachbereich Bau – Sanierungsverwaltung

Rathausplatz 1, 14641 Nauen

Telefon: 03321/408-246/-200

Sprechzeiten: Di + Do 9.00–12.00/Do 14.00–18.00

• Sanierungsträger Stadtkontor GmbH

Rathausplatz 1, 14641 Nauen

Telefon: 03321/408-244

Telefax: 03321/408-236

Sprechzeiten: Do 13.30–17.30 und nach Vereinbarung

• Landkreis Havelland

Untere Denkmalschutzbehörde

Goethestraße 59/60, 14641 Nauen

Telefon: 03321/4035-333/-334

Sprechzeiten: Di, Do + Fr 9.00–12.00/Di 15.00–18.00

• Landkreis Havelland

Bauordnungsamt

Waldemardamm 3, 14641 Nauen

Telefon: 03321/403 61 07

Sprechzeiten: Di, Do + Fr 9.00–12.00/Di 15.00–18.00

Impressum

Herausgeber: Stadtkontor, Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Nauen
Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam
Tel. 0331/743 57 0
Nauen, Januar 2011

Texte: Dr. Bert Lehmann, Oliver Niewald

Fotos: Stadtkontor GmbH

Gestaltung und

Produktion: Martin Beikirch Grafik, Berlin

Die Herstellung dieser Bürgerinformation wurde durch Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ von Bund, dem Land Brandenburg und der Stadt Nauen ermöglicht. Druck auf chlorfrei gebleichtem Papier.