



## 2. Bürgerinformation

- Gestaltungssatzung
- Förderobjekte
- Stand der Sanierung

# Sanierung in Niemegek



# Vorwort

## Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger von Niemegk

Sie halten heute die zweite Ausgabe der Broschüre über die städtebauliche Sanierung unserer Stadt in der Hand.

In der ersten Bürgerinformation wurden Sie über Planungen und auch schon erste Ergebnisse der Sanierung informiert. Heute sind schon erhebliche Fortschritte zu verzeichnen, ob Straßenbau (Groß-, Mittel-, Grün- und Blumenstraße) oder auch bei der Sanierung der Häuser entlang der fertiggestellten Straßen. Die gemeinsamen Anstrengungen der Bürger und der Stadt in Zusammenarbeit mit dem Sanierungsträger, den Architekten und Baubetrieben werden aus Niemegk eine attraktive kleine Stadt machen, so daß wieder ein attraktives Zentrum auch für die Umgebung entsteht.

Ich möchte an dieser Stelle an alle Einwohner appellieren, die Sanierung weiterhin zu unterstützen und alles bisher Geschaffene zu pflegen und zu erhalten.

Für alle auftretenden Fragen zur Sanierung stehen Ihnen die Mitarbeiter des Bauamtes und des Sanierungsträgers zur Verfügung.

**Zorn**  
ehrenamtlicher Bürgermeister



Ausstellung zur Sanierung im Rathaus Niemegk November 1997

# Stand der Sanierung

Mit dieser zweiten Informationsbroschüre zur Sanierung sollen die Eigentümer und Bewohner der Altstadt Niemegks schwerpunktmäßig über die für das Sanierungsgebiet der Stadt geltende Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung informiert werden. Die wichtigsten Festlegungen der Gestaltungssatzung werden anhand von Beispielen erläutert. Dieser Überblick soll eine erste Hilfestellung für private Bauherren bei der Planung ihrer Baumaßnahmen bieten. Über weitergehende Beratungsmöglichkeiten und Ansprechpartner wird ebenfalls informiert.

Neben der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung wurden weitere Planungsgrundlagen zur Vorbereitung der Straßenbaumaßnahmen erarbeitet. Hierzu gehören das Freiraum- und Straßengestaltungskonzept Stadtkern Niemegk sowie das Gestaltungskonzept Grün- und Mittelstraße, auf deren Grundlage die zentralen Straßen des historischen Stadtkerns umgestaltet wurden. Zur Regelung des fließenden und ruhenden Verkehrs im Stadtzentrum wurde ergänzend ein Verkehrs- und Stellplatzkonzept erstellt.

Im Rahmen der Konkretisierung der Sanierungsziele wurde 1997 außerdem eine Studie zur Hof- und Freiflächengestaltung für die Grundstücke Großstraße 25 - 27 fertiggestellt. Die ungeordneten Hofräume wurden im Hinblick auf die Beseitigung bestehender Problembereiche sowie einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung dieser Wohnumfeldbereiche untersucht und im Zusammenhang entwickelt. Um auch die Nutzungsansprüche und Wünsche der Mieter mit in die Planung einfließen zu lassen, wurde durch das beauftragte Planungsbüro B.A.U. FORM eine Befragung der Mieter durchgeführt.

Die Ergebnisse der o.g. Konzepte und Untersuchungen sind den Bürgern im November 1997 im Rahmen einer Ausstellung zum Stand der Sanierung vorgestellt worden. Präsentiert wurden weiterhin verschiedene private Förderobjekte sowie als kommunale Fördermaßnahmen im öffentlichen Raum die abgeschlossene Umgestaltung des Kirchplatzes und die Umgestaltung der Grün- und Mittelstraße.



Kirchplatz und St. Johannes

# Inhalt

Straßenbaumaßnahmen .....	3
Förderung/Fertiggestellte Förderobjekte .....	4
Gestaltungssatzung/Karte .....	5
Dach und Dachaufbauten .....	6
Fassade .....	7
Fenster .....	8
Schaufenster .....	9
Türen und Tore/Einfriedungen .....	10
Werbeanlagen .....	11
Was steht an? .....	12
Auskunft und Beratung .....	12

# Straßenbaumaßnahmen

## Umgestaltung der Ortsdurchfahrt in Niemegk

Mit der Erneuerung der Ortsdurchfahrt der Landesstraßen L82 und L83 durch das Brandenburgische Straßenbauamt wurden zeitgleich die Seitenbereiche der Ortsdurchfahrt nach historischem Vorbild umgestaltet. Weiterhin wurde eine neue Regenwasserkanalisation gebaut und die komplette Straßenbeleuchtung und Straßenmöblierung erneuert. Die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt ist wichtiger Bestandteil der Sanierung, um die Attraktivität des öffentlichen Raumes in der historischen Altstadt von Niemegk zu erhöhen.

Im Sommer 1997 konnte mit dem 1. Bauabschnitt begonnen werden. Die Fahrbahn der Belziger Straße, der Mittelstraße und der Großstraße wurde für eine einspurige Verkehrs-führung verengt. Gemäß dem Gestaltungskonzept wurden Längsparkbuchten und Einfahrten mit Natursteinpflaster ausgeführt. Weiterhin wurden die Sicherheits- und Traufstreifen sowie die verbleibenden Freiflächen mit Feldsteinpflaster gepflastert.



2. Bauabschnitt Großstraße



Kursächsische  
Postmeilensäule

Für den Weiterbau des 2. Bauabschnittes war es erforderlich einen Regenwasserhauptkanal durch die Blumenstraße zu verlegen und bis Ende 1997 fertigzustellen. Bei dieser Baumaßnahme konnte die gesamte Blumenstraße nach dem Gestaltungskonzept und historischem Vorbild erneuert werden.

Nach Fertigstellung des 1. Bauabschnittes wurde im Frühjahr 1998 mit den Bauarbeiten des 2. Bauabschnittes begonnen. In diesem Teil der Großstraße wird die Landesstraße zweispurig mit beidseitigen Längsparkbuchten geführt. Die Seitenbereiche konnten ebenfalls überwiegend mit Natursteinpflaster gepflastert werden, weiterhin wurde die kursächsische Postmeilensäule aus dem 18. Jahrhundert restauriert.

Im Sommer 1999 wurde mit dem 3. Bauabschnitt in der Lindenstraße begonnen. Mit Fertigstellung der Lindenstraße wird die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt im Sanierungsgebiet Altstadtkern Niemegk abgeschlossen.

## Marktplatz in Niemegk

Nach Fertigstellung der Großstraße konnte von Herbst 1998 bis Frühjahr 1999 die Umgestaltung des Marktplatzes realisiert werden. In Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden wurde nach historischem Vorbild die gesamte Platzfläche wieder mit Feldsteinpflaster hergestellt. Weiterhin wurden an der westlichen Seite des Marktplatzes Bäume gepflanzt und Sitzbänke aufgestellt. Der Marktplatz kann nun wieder für Veranstaltungen, den Wochenmarkt und zum Parken genutzt werden.



Marktplatz

## Juristenstraße in Niemegk

Seit Sommer 1999 wurde nun die Juristenstraße gemäß Gestaltungskonzept umgestaltet. Der komplette Betonbelag der Straße wurde entfernt und nach historischem Vorbild wurde die gesamte Straße mit Naturstein- und Feldsteinpflaster gepflastert. Mit Fertigstellung der Juristenstraße konnte ein großer Teil der Umgestaltung der Straßen und Plätze im direkten Zentrumsbereich der historischen Altstadt abgeschlossen werden.

# Förderung / Fertiggestellte Förderobjekte

## Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden (B.3)

Im Rahmen der Stadtsanierung stehen den Eigentümern unterschiedliche Fördermöglichkeiten zur Modernisierung und Instandsetzung ihrer Häuser zur Verfügung. Sind umfassendere Sanierungsmaßnahmen geplant kommen die folgenden Förderungen in Betracht:

Bei der **Hüllenförderung** (B.3.2) kann bei denkmalgeschützten oder stadtbildprägenden Gebäuden die Instandsetzung der stadt- bildprägenden Elemente (Dach, Fassade, Fenster, Türen/Tore) mit 40% der förderfähigen Kosten gefördert werden. Bei der umfassenden Förderung (B.3.1) wird bei Wohngebäuden zusätzlich die Modernisierung und Instandsetzung der Mietwohn- ungen gefördert. Grundsätzliche Fördervoraussetzung ist, daß das Gebäude vor dem 01. Januar 1949 errichtet wurde und mit den Bauarbeiten noch nicht begonnen worden ist.

Um zu klären, welche Förderung für das jeweilige Gebäude in Frage kommt, sollte sich der Eigentümer beim Sanierungsträger in der Bauberatung oder beim Bauamt der Stadt beraten lassen (Adressen und Sprechzeiten siehe Seite 12). Bei stadt- bildprägenden Gebäuden kann in der Regel – aufgrund der knappen Fördermittelsituation – eine Hüllenförderung bewilligt werden.



Großstraße 69, Hüllenförderung B.3.2



Großstraße 1 / Wohnhaus, Hüllenförderung B.3.2

Im historischen Stadtkern von Niemeγκ wurden seit Beginn der Stadtsanierung insgesamt 13 Gebäude mit Hilfe der o.g. Förderprogramme modernisiert und instandgesetzt. Fünf weitere Förderobjekte befinden sich derzeit in der Vorbereitung, darunter auch das baugeschichtlich besonders wertvolle Renaissance Rathaus der Stadt Niemeγκ.

Im letzten Jahr konnte die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Großstraße 69 gegenüber vom Markt- platz abgeschlossen werden. Bei dieser Hüllenförderung wurde das Dach mit keramischen Ziegeln neu eingedeckt und die Fassade mit mineralischem Glattputz erneuert. Die schön profilierten historischen Holzfenster der Straßenfassade sowie die detail- reiche historische Eingangstür konnten erhalten bleiben und wurden aufgearbeitet.

Auch der Gebäudekomplex Großstraße 1 konnte 1998 mit der Hüllensanierung des Wohnhauses abgeschlossen werden. Bereits 1997 wurde das Werkstatt- und das Stallgebäude (Belziger Straße Ecke Großstraße) fertiggestellt. Die vorhandenen Kastendoppelfenster, Holzrollläden, Hauseingangstür und Toranlage konnten aufgearbeitet werden. Weiterhin wurde der Fassadenputz und ein Teil der Dacheindeckung erneuert.

## Stadtbildprogramm (B.9)

Mit diesem Förderprogramm werden kleinteilige Maßnahmen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung des historischen Orts- bildes gefördert. Hierzu gehören z.B. das Aufarbeiten von alten Fenstern oder Eingangstüren oder das Verputzen und Streichen von Fassaden. Im historischen Stadtkern Niemeγκs konnten bislang 50 Stadtbildmaßnahmen erfolgreich abge- schlossen werden.



Belziger Straße 8, Stadtbildprogramm B.9

Bei der Stadtbildmaßnahme Belziger Straße 8 wurden die Fenster im 1. OG und die Hauseingangstür nach historischem Vorbild erneuert. Weiterhin konnte die Straßenfassade mit mineralischem Glattputz und Anstrich ausgeführt werden und das Regenfallrohr wurde an die rechte Fassadenseite verlegt.

# Gestaltungssatzung

Die Wahrung bzw. Wiederherstellung des historischen Altstadtcharakters von Niemegk ist nur möglich, wenn das Baugeschehen sich an einer einheitlichen, aus der örtlichen Bautradition Niemegks abgeleiteten Gestaltungssatzung orientiert. Deshalb werden an die künftige Gestaltung des Stadtbildes bei Neu-, Um- und Ausbauten sowie an Werbeanlagen im Sanierungsgebiet besondere Anforderungen gestellt.

Da die Sicherung des historischen Stadtbildes einen sehr hohen Stellenwert hat, wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niemegk die Gestaltungssatzung am 21. April 1999 als Satzung beschlossen und vom Landesamt für Bauen Bautechnik und Wohnen genehmigt. Seit der Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Niemegk (Flämingbote) am 13. August 1999 ist die Gestaltungssatzung für den Altstadt kern rechtskräftig.

Grundsätzlich ist für alle wertsteigernden baulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet eine Genehmigung bei der Stadt Niemegk zu beantragen. Sämtliche Baumaßnahmen, welche vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, müssen nach der Gestaltungssatzung ausgeführt werden und sind genehmigungspflichtig. Zu den baulichen Maßnahmen gehört z. B. auch die Farbgestaltung der Fassade, Fenster und Türen.

Die Aussagen der Gestaltungssatzung sind als eine Konkretisierung der Sanierungsziele zu verstehen. Sie sollen als Hilfestellung für eine qualifizierte Projektberatung sowie für ein zügiges Genehmigungsverfahren bei Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten dienen. Die Gestaltungssatzung ist beim Bauamt Niemegk einsehbar.

Die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze werden im folgenden näher erläutert. Sie sind auch in den Merkblättern zu den Themen – Sanierung bzw. Erneuerung des Daches, der Fassade, der Fenster bzw. der Türen und Tore sowie Werbeanlagen – zusammengefaßt. Die Merkblätter werden vom Bauamt der Stadt Niemegk mit dem Antrag auf Sanierungsgenehmigung ausgegeben oder sind in der Bauberatung des Sanierungsträgers erhältlich.



# Dach und Dachaufbauten

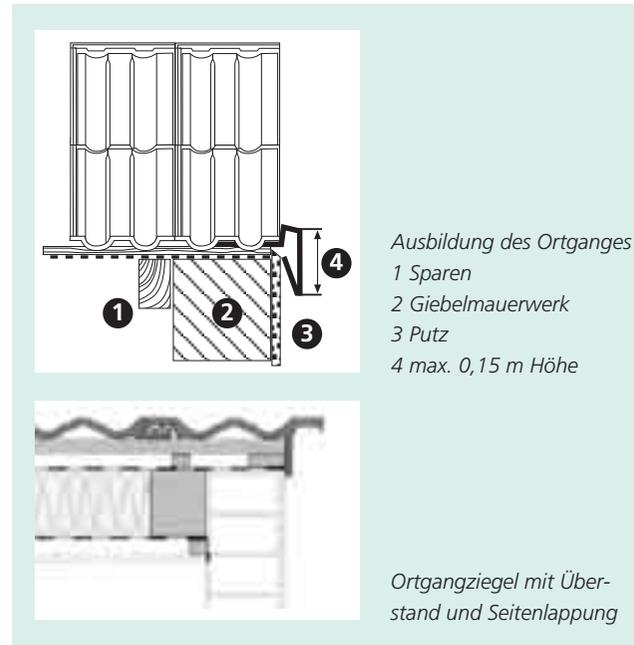


Das Erscheinungsbild eines Gebäudes wird entscheidend durch Form und Neigung des Daches sowie durch Material und Art der Dachdeckung beeinflusst. Das traufständige Satteldach ist ein typisches Element der Stadtgestaltung in Niemegk.

Vor diesem Hintergrund lassen sich folgende Maßgaben für die Erneuerung bzw. Instandsetzung des Daches im Sanierungsgebiet ableiten:

- Die Dachform und -neigung bestehender Gebäude ist zu erhalten.
- Neubauten sind mit einem Satteldach (Dachneigung 45° bis 68° zur Waagerechten) auszuführen. Der Neigungswinkel muß auf Vorder- und Rückseite des Gebäudes gleich, d.h. symmetrisch, sein.
- Die Dacheindeckung muß in Material und Farbe einheitlich auf der gesamten Fläche, als keramische Ziegeldeckung im Normalformat (rot bis rotbrauner Farbbereich) ausgeführt werden. Für Nebengebäude sind neben Dachziegeln auch Pappe und Zinkblech zulässig.
- Ortgangausbildung: Bei geputzten Mauerwerksgiebeln sind die Abschlußziegel in Mörtelbett mit max. 4 cm seitlichem Überstand zu verlegen.

- Ortgangbleche sind aus naturbelassenem Zinkblech (max. Höhe 15 cm) zulässig. Ortgangziegel sind mit Überstand und einer max. Seitenlappung von 7 cm zulässig. Sichtbare Lüfterziegel sind unzulässig.



- Dächer müssen einen Traufenüberstand zwischen 0,15 m und 0,30 m über die gesamte Gebäudebreite aufweisen. Sparren und Balkenköpfe sind im Traufbereich mit einem hölzernem Traufkasten zu verkleiden.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Rinnen und Fallrohre sind in Zink oder Kupfer auszubilden.
- Schornsteine müssen verputzt oder mit Klinker gemauert bzw. verblendet sein.
- Technisch notwendige Dachaufbauten (auch Solaranlagen und Wärmekollektoren) sind auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

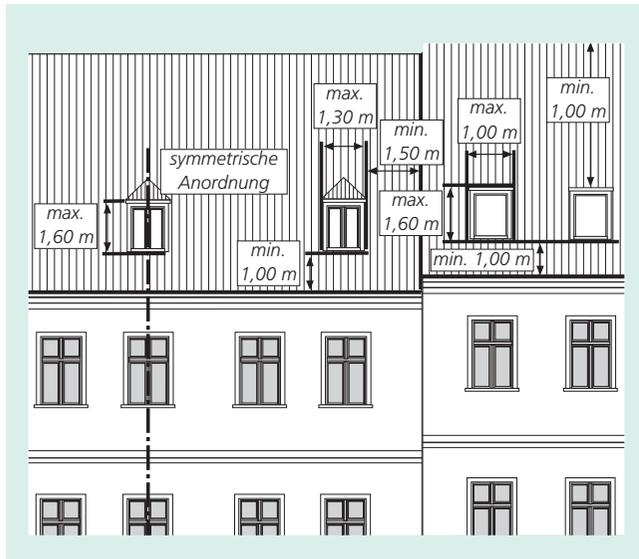
Das Erscheinungsbild eines Gebäudes wird neben Form und Neigung des Daches entscheidend auch vom Vorhandensein und der Gestaltung von Dachaufbauten beeinflusst.

Sind Dachgaupen nach der Gestaltungssatzung zulässig, müssen sie sich in Form und Proportion harmonisch in die vorhandene Dachfläche einfügen. Grundlage für die Anordnung und Größe der Gaupen ist die architektonische Einheit des betreffenden Gebäudes. So soll die Dachfläche auch nach Abschluß der Baumaßnahme das optisch dominierende Element gegenüber der Dachgaupe bleiben. Daher gilt:

- Bei eingeschossigen Gebäuden mit mind. vier Achsen sind höchstens zwei Gaupen zulässig, Wohndachfenster sind unzulässig. Ab zwei Geschossen sind entweder Gaupen oder Wohndachfenster zulässig. Diese müssen symmetrisch und in Bezug zu den entsprechenden Fensterachsen der Fassade angeordnet werden. Zwischen Traufe und Gaupe bzw. Dachflächenfenster muß die Dachfläche mind. 1,00 m betragen. Zwischen First und Gaupe bzw. Dachflächenfenster muß die Dachfläche ebenfalls mind. 1,00 m betragen. Abstand zum Giebel mind. 1,50 m. Die mehrreihige Anordnung von Gaupen oder Wohndachfenstern ist unzulässig.
- Zulässig sind Walm-, Spitz- bzw. Schleppgaupen als Einzelgaupen im stehenden Format. An jedem Gebäude ist nur eine Gaupenform erlaubt. Gaupenbreite max. 1,30 m, Ansichtsfläche max. 2,50 m<sup>2</sup>. Bei einer Fensterfläche von 0,30 m<sup>2</sup> bis 1,00 m<sup>2</sup> muß diese eine Längsteilung haben. Neben den o.g. Gaupen sind auch Fledermausgaupen zulässig (Höhe max. 0,90 m, Breite max. 5,00 m).
- Wohndachfenster bei zweigeschossigen Gebäuden müssen ein stehendes Format aufweisen (Höhe max. 1,60 m, Breite max. 1,00 m). Dachflächenfenster dürfen max. 0,05 m über die angrenzende Dachfläche hervorragen.
- Dachausstiegsfenster sind bis zu einer Größe von 0,40 m<sup>2</sup> zulässig. Auf der straßenseitigen Dachfläche bis 12,00 m Länge sind max. zwei Dachausstiegsfenster, bis 15,00 m max. drei Dachausstiegsfenster und über 15,00 m max. 4 Dachausstiegsfenster zulässig.

# Dach und Dachaufbauten

- Dachaufbauten (z.B. Gaupen) sind mit dem selben Material in Form und Farbe wie das angrenzende Hauptdach einzudecken. Die Seitenflächen der Gaupen sind in Holz, Glattputz, Zinkblech oder Kupferblech auszuführen. Darüber hinaus sind Vollglasgaupen zulässig.



**Vom Eigentümer ist zu beachten, daß der Neubau von Dachgaupen neben der Sanierungsgenehmigung zusätzlich auch einer Baugenehmigung nach § 66 Brandenburgischer Bauordnung bedarf.**

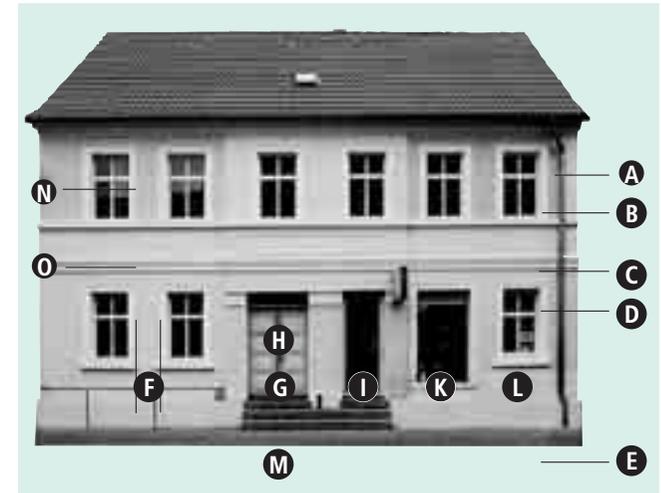
# Fassade

Die geschlossene, glatte Häuserfassade bestimmt das Erscheinungsbild von Niemeck, daher gilt es diese zu erhalten oder da wo nötig, nach historischem Vorbild wiederherzustellen. Bei Erneuerungs- bzw. Ausbesserungsarbeiten an Fassaden sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Die Dreigliederung der Gebäude in Sockel, Fassade und Dach ist zu erhalten. Die Fassaden traufständiger Gebäude sind durch ein über die gesamte Gebäudebreite durchgehendes Traufgesims vom Dach abzugrenzen. Sockelhöhen und -vorsprünge sind zu erhalten.
- Im Erdgeschoß müssen Wandöffnungen durch mind. 0,36 m breite, massive Pfeiler voneinander getrennt sein.
- Balkone, Vor- und Kragdächer sind nicht zulässig.

Die traditionelle Glattputzfassade im Sanierungsgebiet wurde oft durch Rauhpuz bzw. Kratzputz ersetzt. Dabei wurden auch Gliederungselemente entfernt, so daß letztendlich eine Verfremdung der ursprünglichen Fassade entstand.

- Feldsteinsockel sind zu erhalten und sichtbar zu belassen.
- Vorhandene gliedernde oder schmückende Fassadendetails (wie Faschen, Gesimse, Bekrönungen) sind zu erhalten. Materialimitierende Fassadenverkleidungen sind unzulässig.
- Fassadenflächen, einschließlich Sockelflächen, sind rein mineralisch glatt (max. Korngröße 1 mm) zu verputzen. Die verputzte Fassade ist einheitlich in einem erdfarbenen Naturton zu streichen (Hellbezugswert 30 bis 70). Ein farbliches Absetzen der Gliederungen, Fenster- und Türfaschen ist mit einer Differenzierung von maximal 10 Hellbezugswerten möglich. Sehr dunkle Fassadenfarben oder weißnahe Farbtöne sind nicht zulässig.



## Begriffsbestimmung

A Haupt- bzw. Traufgesims	E Sockel	K Schaufenster
B Fensterfasche	F Pfeiler	L Fenster
C Fenstergesims	G Hauseingangstür	M Eingangsstufen
D Gurtgesims	H Oberlicht	N Fenstersturz
	I Ladeneingangstür	O Fensterbrüstung

Erdfarbene Naturtöne im mittleren Helligkeitsbereich entsprechen aufgrund des überwiegenden Baualters der Gebäude der regionalen Farbgebung und dem ortstypischen Erscheinungsbild. Historische Farbfassungen aus der Entstehungszeit der Gebäude sollten wieder aufgenommen werden.

Der generelle Erhaltungsgrundsatz gilt neben Putzfassaden natürlich auch für andere historische Fassadentypen im Sanierungsgebiet: So sind Fachwerk und Ziegelsichtmauerwerk im Bestand ebenfalls wertvoll und daher zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

- Holzfachwerk und Ziegelstein- oder Natursteinfassaden dürfen nachträglich weder überputzt noch verkleidet werden.

# Fenster

Die Fenster eines Gebäudes gehören zu den wichtigsten stadt- bildprägenden Elementen. Als Ergebnis einer unsachgemäßen Sanierung können z.B. neue Fenster aus unpassendem Material, mit falscher Aufteilung, zu starken Profilierung das gesamte Erscheinungsbild der Fassade zerstören. Daher sind Anordnung, Form, Größe, Aufteilung und Material der straßenseitigen Fenster im Sanierungsgebiet wie aus der Entstehungszeit des Gebäudes zu erhalten bzw. wiederherzustellen.



Großstraße 69



Großstraße 1

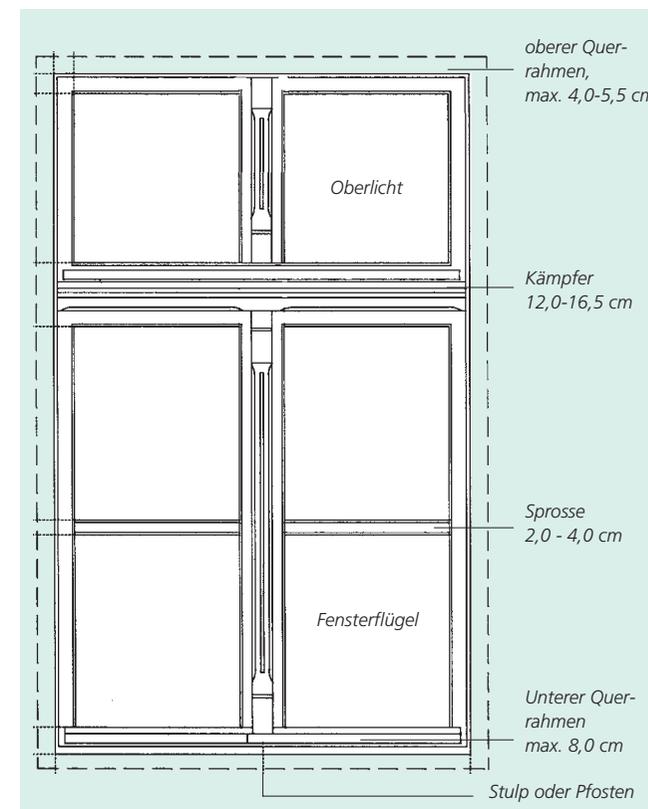
Grundsätzlich gilt bei einer Fenstersanierung Erhalt vor Erneuerung. Vorhandene Kastendoppelfenster sollten immer zunächst auf ihre Reparaturfähigkeit überprüft werden. Die Reparatur von Kastendoppelfenstern – die zum Teil sogar bessere Schallschutzwerte aufweisen können als manche der modernen Isolierglasfenster – muß nicht unbedingt teurer sein als der Austausch gegen Isolierglasfenster.

Auch bei Einfachfenstern sollte vorab der Reparaturaufwand, verbunden mit dem Einbau eines inneren Vorsatzfensters, untersucht werden.

Wird der Erneuerung der Fenster zugestimmt, sind folgende Punkte zu beachten:

- Bei bestehenden Gebäuden sind die Proportionen der Fensteröffnungen in Höhe und Breite sowie die Größe so zu erhalten bzw. bei Umbaumaßnahmen so auszuführen, daß sie der Ansicht aus der Entstehungszeit des Gebäudes entsprechen.
- Fenster sind in Holz herzustellen. Die Farbgestaltung der Fenster ist auf der gesamten Fassade einheitlich auszuführen.
- Alle Fenster eines Geschosses müssen eine einheitliche Sturzhöhe ausweisen.
- Bei einer Breite der Wandöffnung von mehr als 0,80 m sind zweiflügelige Fenster (Stulp) mit einer Kämpfersprosse auszubilden (Fensterflügel im stehenden Format).
- Bei einer Höhe der Wandöffnung ab 1,40 m sind Fenster mindestens dreiflügelig, mit Kämpfer und Stulp im unteren Bereich (d.h. Oberlicht im liegenden Format mit Stulpsprosse und zwei Fensterflügel im stehenden Rechteckformat) oder als vierflügeliges Fenster mit Kämpfer und Stulp (2 Oberlichter mit Stulp im quadratischem oder stehendem Format und zwei untere Fensterflügel im stehenden Rechteckformat) auszuführen.
- Bei bestehenden Gebäuden mit Fenstern im querliegenden Format und einer Breite der Wandöffnung von mehr als 0,80 m sind die Fenster so zu teilen, daß jeweils Fensterflügel im stehendem Format und in gleicher Breite entstehen.
- Fensterrahmen dürfen nicht mehr als 10 mm in die ausgeputzten Fensteröffnungen ragen.  
Maße für äußeren Rahmen und Flügelholz: 4 – 5,5 cm, für Pfosten / Stulp 10 – 12 cm, für Kämpfer 12 – 16,5 cm, für Sprossen 2 – 4 cm.

- Aufgesetzte, innenliegende oder zwischen den Scheiben angeordnete Teilungen oder Gliederungen sind nicht zulässig.
- Verspiegelte Scheiben, nach außen strukturiertes Ornamentglas, farbiges Glas oder gewölbte Scheiben sind unzulässig.
- Rolladenkästen dürfen nicht auf die Fassade gesetzt werden.
- Nachträglich eingebaute Rolläden müssen auf die Proportion der jeweiligen Fensters abgestimmt werden. Sie sind auf der gesamten Fassade farbig einheitlich und baugleich auszuführen.



# Fenster



Nachbau historischer Fensterläden

- Fensterläden sind zu erhalten. Bei einer Erneuerung sind sie alle baugleich und in einer einheitlichen Farbigkeit auszuführen.
- Fensterbänke sind mit Zinkblech abzudecken. Darüber hinaus sind sie in Sandstein oder in farbig in sich geschlossenem, nicht poliertem Natursteinmaterial sowie in verputzter Ausführung zulässig. Vorhandene Fensterbänke mit Ziegelsteinrollschicht sind zu erhalten.



Detail Außenfensterbänke

# Schaufenster und Markisen

Viele Gewerbetreibende halten große, farbenfrohe Schaufenster für eine unabdingbare Voraussetzung für guten Umsatz. Im Sanierungsgebiet ist jedoch eine auf die historischen Architektur sorgsam abgestimmte Schaufenstergestaltung vorrangig.

Die Gebäudeansicht in der historischen Altstadt lebt hauptsächlich von der klaren vertikalen Gliederung durch stehende Tür- und Fensteröffnungen. Damit dieses Bild auch in Zukunft nicht beeinträchtigt wird, soll eine behutsame Einbindung von Schaufensterzonen in die Gesamtfassade erfolgen.

- Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie sind in stehendem Format auszuführen. Der Sturz der Schaufenster und Ladeneingangstüren ist dabei gerade oder als Segmentbogen auszuführen und in gleicher Höhe wie der Sturz der Fenster anzuordnen.
- Schaufenster und Ladeneingangstüren sind in Holz auszuführen, darüber hinaus können auch einbrennlackierte Metallkonstruktionen zugelassen werden.
- Schaufenster sind axial zu den darüberliegenden Fenstern anzuordnen, die seitlichen Bezugslinien dieser Fenster dürfen nur insoweit überschritten werden, daß die Symmetrie gewahrt bleibt.
- Schaufenster sind 0,10 bis 0,30 m von der Fassadefläche zurückgesetzt anzuordnen. Die Schaufensterunterkante darf nicht in den Sockel hineinragen.
- Schaufenster, die breiter als 3,00 m sind, sind durch senkrechte Pfosten (Breite 0,05 m bis 0,15 m) in Abschnitte zu gliedern. Die größte Glasfläche darf dabei max. 2,00 m in der Breite betragen.
- Bestehende, vor 1945 gefertigte Schaufenster- und Türrahmungen sind zu erhalten oder nachzubauen.
- Bei mehreren Ladeneingängen an einem Gebäude ist ein Abstand von mind. 4 m einzuhalten.

- Ladeneingangsstufen sind zu erhalten. Sie sind als Blockstufe in Sandstein oder als erdfarbiger, farbig in sich geschlossener, nicht polierter Naturstein auszuführen. Vorhandene Klinkerstuftufen sind zu erhalten.



Markisenanlage Großstraße 65

Großflächige Markisenanlagen führen zu einer optischen Trennung zwischen dem Erdgeschoß und dem Obergeschoß eines Gebäudes. Markisen müssen daher in ihrer Breite auf einzelne Fassadenöffnungen (z.B. Schaufenster, Tür) beschränkt sein. Desweiteren gilt:

- Es sind nur bewegliche Markisen (in matten Farben und einfarbig bzw. mit Blockstreifen) im Erdgeschoß zulässig. Beschriftung oder Symbolik nur am unteren Rand, max. 0,20 m hoch erlaubt.
- Markisen dürfen die Breite des jeweiligen Schaufensters nicht überschreiten. Durchgängige Markisen sind unzulässig. Ausladung der Markise max. 2,00 m.
- Kragdächer, Baldachine und Korbmarkisen sind unzulässig.

# Türen und Tore

Hauseingangstüren und Tore gehören neben den Fenstern zu den wichtigsten Elementen der Gebäudeansicht. Vorhandene Hauseingangstüren und Tore im Sanierungsgebiet stammen meist noch aus der Entstehungszeit des jeweiligen Gebäudes. Da sie ein Zeugnis der Handwerkskunst darstellen, sollen sie nur dann erneuert werden, wenn eine Aufarbeitung nicht mehr möglich ist. Bei Erneuerung der Türen und Tore sind diese in Anlehnung an das historische Vorbild in Form, Aufteilung und Farbe herzustellen.

- Hauseingangstüren und Tore sind aus Holz zu fertigen und müssen ein stehendes Format aufweisen.
- Tore sind mit mindestens 2 Torflügeln auszubilden. Die Einordnung von Schluپftüren ist zulässig.
- Hauseingangstüren und Tore sind farbig zu gestalten oder im natürlichem Holzfarbton zu belassen. Die Farbgestaltung ist hierbei auf die übrige Fassade und Fenster abzustimmen (Helligkeitswert < 50). Profilierungen können farbig abgesetzt werden.
- Glasflächen sind bei Hauseingangstüren im Oberlicht zulässig. In der oberen Türhälfte ist eine Glasfläche bis zu 20 % der Gesamtfläche, jedoch max. 0,40 m<sup>2</sup> zulässig.
- Glasflächen sind bei Toren nur bei Neubauvorhaben zulässig.
- Über die Bauflucht hinausragende Hauseingangsstufen sind als Blockstufen auszuführen. Hinter der Bauflucht liegende Treppen sind als Blockstufen oder mit einer über die gesamte Breite durchgehenden Platte auszuführen.
- Zulässige Materialien für Hauseingangsstufen sind Sandstein und erdfarbiger, farbig in sich geschlossener, nicht polierter Naturstein. Klinkerstufen sind zu erhalten bzw. zu rekonstruieren.



Tür: Großstraße 69 - Belzigerstraße 8

Tor: Großstraße 1 - Großstraße 72

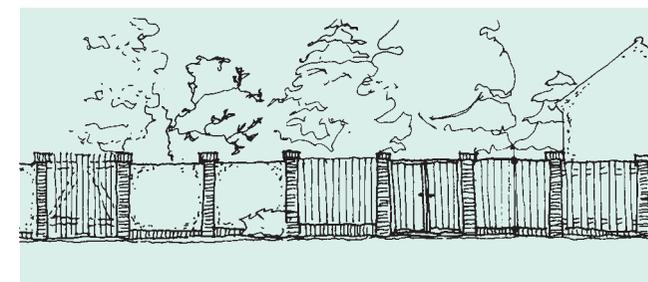
Tor: Belzigerstraße 11

# Einfriedungen

Im historischen Sanierungsgebiet Niemeck herrscht überwiegend eine geschlossene Blockrandbebauung vor. Im zentralen Innenbereich befinden sich zudem einige Einfriedungen in Form von Mauern und Holzlattenzäunen.

Zur Einfriedung von Vorgärten und der Grundstücke sind hier zugelassen:

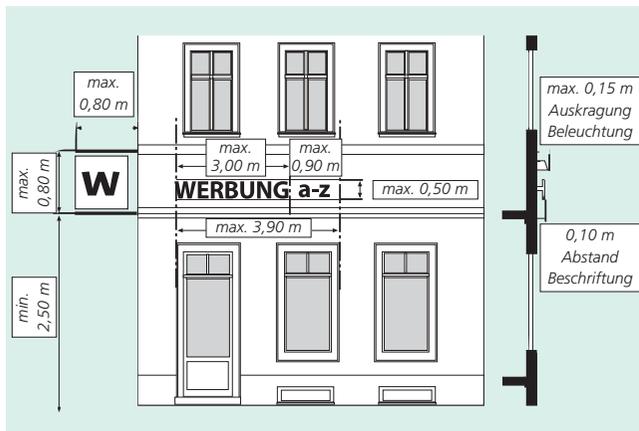
- Holzlattenzäune mit vertikal angeordneten Latten (oberer Abschluß in gleichbleibender Höhe) oder mit gemauertem Sockel sowie gemauertem Pfeiler. Sockelhöhe in Vorgärten max. 0,30 m, sonstige Einfriedungen max. 0,50 m.
- Mauern (mit Ausnahme für Vorgärten) aus Klinker, Naturstein oder glattverputztem Mauerwerk. Mauern müssen einen Sockel (Höhe 0,30 – 0,50 m) aufweisen. Mauern sind auf einer Länge von 3,50 m mit Pfeilern zu gliedern.
- Einfriedungen von Vorgärten dürfen 1,20 m, sonstige Einfriedungen und Hofeinfahrten 1,80 m nicht überschreiten. (Ausnahmen können Einfriedungen aus der Entstehungszeit des Gebäudes oder Hecken darstellen).
- Weiterhin sind natürliche Hecken zugelassen.
- Maschendraht und Stacheldraht sind als Einfriedung zum öffentlichen Verkehrsraum, zu Grün- und Freiflächen unzulässig.



# Werbeanlagen

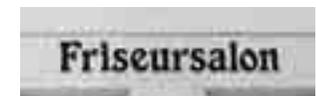
Die heutige Gestaltung von Werbeanlagen erweist sich oftmals als unverträglich mit der historisch gewachsenen Architektur, was ihre Größe, Farbgebung und Anzahl betrifft. Ein wichtiges Ziel der von der Stadt beschlossenen Gestaltungssatzung ist daher, sowohl den Umfang und Gestaltung der Werbeanlagen im Sanierungsgebiet auf ein vertretbares Maß zu reduzieren, als auch dem nötigen Werbebedarf von den ansässigen Gewerbetreibenden nachzukommen. Im entsprechendem Teil der Satzung sind Festsetzungen zur Anordnung, Anzahl sowie Größe der Werbeanlagen getroffen worden, um bestehende Fassadengliederungen optisch nicht zu beeinträchtigen oder zu überfrachten.

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen sind unzulässig an Natur- und Kunstdenkmälern, Brandwänden, Giebelflächen traufständiger Gebäude, Schornsteinen, Haustüren, Haus- und Hoftoren, Fensterläden, Jalousien, Beleuchtungs- und Leitungsmasten, Böschungen, Stützmauern, Brücken, Außentreppen, Geländern, Mauern, öffentlich aufgestellten Bänken, Papierkörben.
- Je Geschäft oder Dienstleistung im Erdgeschoß ist eine Werbeanlage als Einzelbuchstaben an der Fassade sowie je ein Ausleger zulässig.



- Je Geschäft oder Dienstleistung im Obergeschoß ist eine Flachwerbeanlage (Größe max. 0,20 m<sup>2</sup>) neben dem Eingang oder Durchgang zu dieser Einrichtung zulässig. Bestehen mehr als eine Einrichtung im Obergeschoß, sind die Flachwerbeanlagen als Sammelschildanlage auszuführen.
- Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude müssen diese durch das entsprechende Pfeilermaß, jedoch mindestens 0,36 m Abstand voneinander getrennt sein.
- Bei eingeschossigen Gebäuden sind Ausleger oder Hinweisschilder und Sammelschildanlagen zulässig, wenn sie auf der Fassadenfläche neben dem Eingang oder Durchgang angebracht sind.
- Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.
- Werbeanlagen dürfen tragende, gliedernde oder das Erscheinungsbild prägende Bauteile nicht überdecken, bedecken oder verdecken.
- Von Fassadenöffnungen (wie Tür, Fenster, Gesimsbänder) sind mind. 20 cm Abstand einzuhalten. Werbeanlagen dürfen nicht auf benachbarte Fassaden oder Fassadenabschnitte übergreifen.
- Werbeanlagen sind zulässig als Einzelbuchstaben (einschließlich Bemalungen der Fassade), als Flachwerbeanlage oder als Ausleger, sofern sie als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen.
- Die Länge der Werbeanlagen mit Einzelbuchstaben sowie der Flachwerbeanlagen darf max. 40 % der jeweiligen Fassadenlänge, jedoch nicht mehr als 3 m betragen.
- Einzelbuchstaben (Höhe max. 0,5 m) sind horizontal und parallel zur Fassade anzuordnen, mit einem max. Abstand von 0,1 m von der Fassade.

- Ausleger (Höhe max. 0,80 m) dürfen nicht mehr als 0,80 m von der Fassade auskragen, eine Durchgangshöhe von mind. 2,50 m ist einzuhalten. Selbstleuchtende Ausleger sind nicht zulässig.
- Die Werbeanlagen dürfen nur mit gelblich-weißem Licht be-, unter- oder hinterleuchtet werden (Abstand Beleuchtungskörper zur Fassade max. 0,15 m).
- Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht, mit fluoreszierenden Farben Leuchtkästen sowie akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen hinter Fenstern und Schaufenstern.



## Laufende Projekte



### Amtsgebäude, Großstraße 7

Die Instandsetzung des Amtsgebäudes ist ein wichtiger Beitrag für die Sanierung im Zentrumsbereich der Altstadt. Das ehemalige Druckereigebäude wurde durch mehrere Umbauten so stark verändert, daß die ursprüngliche Fassade nicht mehr erkennbar ist. Die Fassade wird nun nach historischem Vorbild wieder zurückgebaut und instandgesetzt. Weiterhin werden das Dachgeschoß und die Kellerräume zur zukünftigen Nutzung umgebaut.

### Rathaus Niemeck

Das Renaissance-Rathaus in Niemeck gehört zu den herausragenden Einzeldenkmälern des Landes Brandenburg. Um seine einzigartige Fassade zu erhalten ist eine umfassende Dachstuhl-sanierung und Instandsetzung der Fassade erforderlich. In Zusammenarbeit mit Fachbehörden und Restauratoren wurde ein Konzept für den Erhalt des Dachstuhls und die Instandsetzung der Fassade erarbeitet.

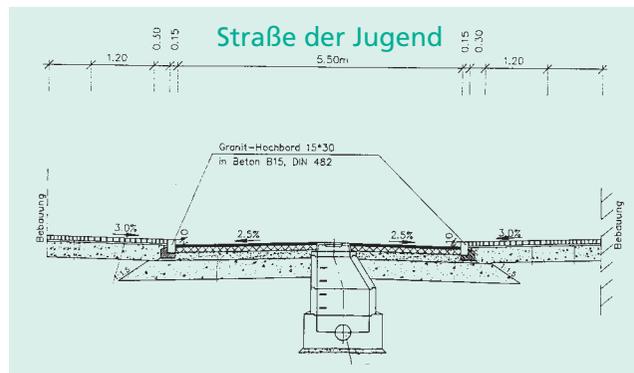
### Großstraße 5, Großstraße 33

Besonders durch die Initiative von Privateigentümern werden viele Gebäude der Altstadt saniert, so wurden unter anderem die Gebäude Großstraße 5 und Großstraße 33 für eine Hüllensanierung vorbereitet.

## Was steht an?

### Umgestaltung Straße der Jugend

Die Straße der Jugend ist eine wichtige Verbindungsstraße des Sanierungsgebietes zu den öffentlichen Einrichtungen wie Kindertagesstätte, Schule, Sportplatz und Schwimmbad. Der 1. Bauabschnitt von der Großstraße bis zur Burgstraße ist als nächste Straßenbaumaßnahme im Stadtkern Niemeck vorgesehen und wird gemäß Gestaltungsgutachten analog zur Ortsdurchfahrt umgestaltet. Die Fahrbahn wird mit einem Asphaltbelag ausgeführt und die Seitenbereiche werden ebenfalls mit Betonstein- und Natursteinpflaster gepflastert.



### Umgestaltung Teich- und Bergstraße

Als weitere Straßenbaumaßnahme ist die Umgestaltung der Teich- und der Bergstraße geplant. Diese beiden Straßen sind in einem schlechten baulichen Zustand und sollen gemäß Gestaltungskonzept für die Nebenstraßen des Altstadt-kerns ähnlich wie die Blumenstraße und die Grünstraße mit Betonsteinpflaster und Natursteinpflaster umgestaltet werden.

### Ausstellung

Im Rathaus der Stadt Niemeck findet eine weitere Ausstellung zum Stand der Sanierung statt. Die Gestaltungssatzung für den Altstadt-kern, die abgeschlossenen Fördermaßnahmen und die zukünftigen Straßenbauprojekte werden vorgestellt.

**Ort: Rathaus Niemeck, 25.9. bis 31.10.1999**

## Auskunft und Beratung

### Anlaufstellen für die Sanierung

- **Amtsverwaltung Niemeck**  
Bauamt  
Großstraße 6, 14823 Niemeck  
Telefon: 033843 / 627-0  
Sprechzeiten: Di 9.00 – 12.00 und 13.00 – 18.00  
Do 9.00 – 12.00 und 13.00 – 16.00
- **Sanierungsträger Stadtkontor GmbH**  
Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam  
Telefon: 0331 / 74357-0  
Sprechzeiten: Im Rathaus Niemeck  
Jeden 3. Dienstag im Monat  
15.00 – 18.00 und nach Vereinbarung
- **Landkreis Potsdam Mittelmark**  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Steinstraße 15, 14806 Belzig  
Postanschrift: Niemöllerstraße 1, 14806 Belzig  
Telefon: 033841 / 59-112  
Sprechzeiten: Di 9.00 – 18.00 Uhr  
und nach Vereinbarung
- **Bauaufsichtsamt**  
Papendorfer Weg 1, 14806 Belzig  
Telefon: 033841 / 91-146  
Sprechzeiten: Di 9.00 – 18.00 Uhr,  
Do nach Vereinbarung

## Impressum

Herausgeber: Stadtkontor, Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Niemeck, Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH  
Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam  
Telefon 0331 / 743 57-0  
Niemeck, September 1999

Gestaltung, Satz, Lithos: Martin Beikirch Grafik, Berlin

Fotos: Stadtkontor, B.A.U. FORM

Druck: Druckerei Mundschenk, Kropstädt

Die Herstellung dieser Bürgerinformation wurde durch Fördermittel aus dem Programm „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ vom Bund, dem Land Brandenburg und der Stadt Niemeck ermöglicht. Druck auf 100% Altpapier.