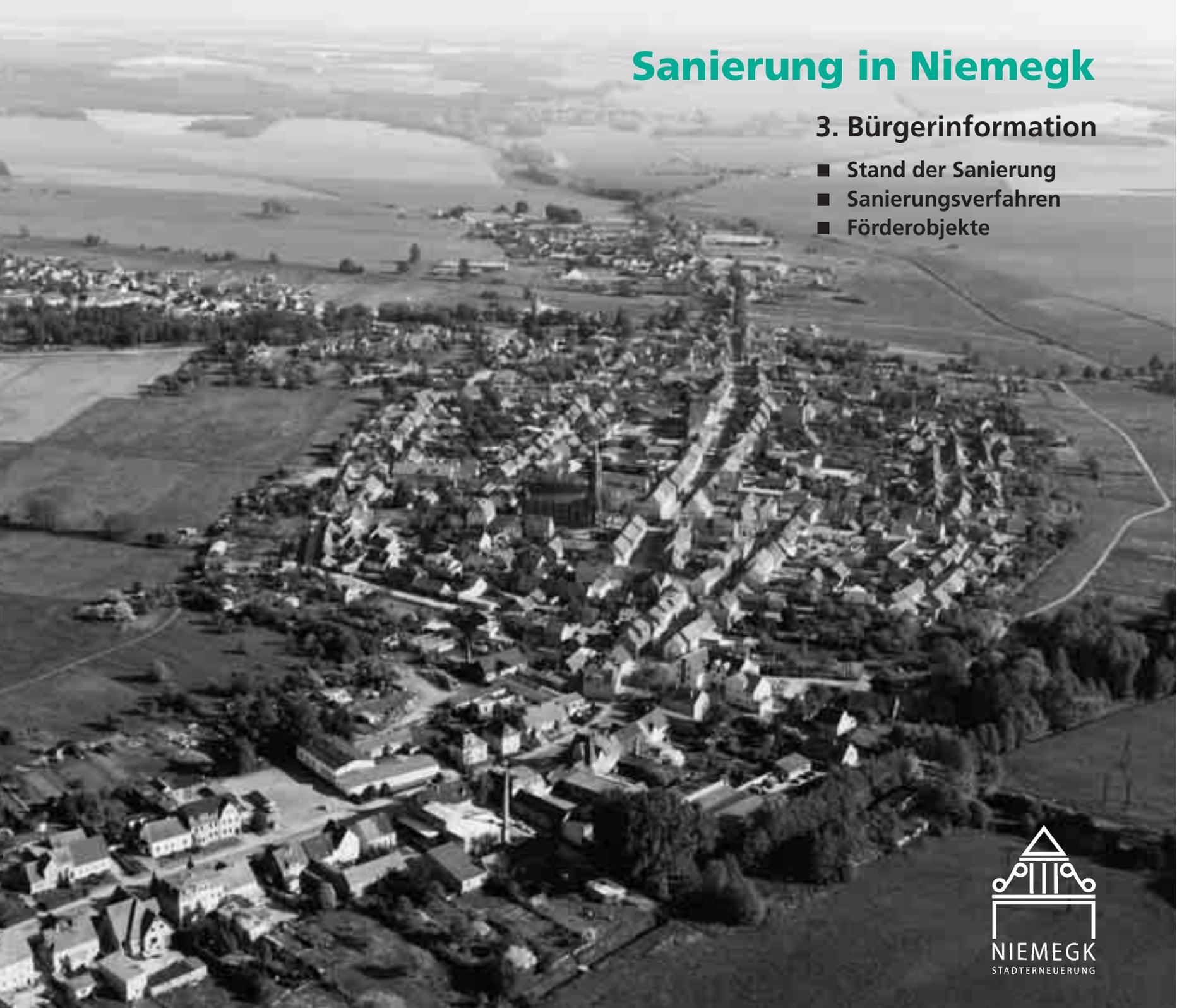


# Sanierung in Niemegek

## 3. Bürgerinformation

- Stand der Sanierung
- Sanierungsverfahren
- Förderobjekte



# Vorwort

## Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger von Niemegk

In der nunmehr schon 3. Broschüre zur Stadtsanierung wird Ihnen sowohl das bisher Erreichte als auch das, was noch zu tun ist, vorgestellt.

Die Erneuerung der Straßen im Sanierungsgebiet hat dazu geführt, dass immer mehr Hauseigentümer ihre Häuser ebenfalls einer grundlegenden Erneuerung unterzogen haben, so dass sich das äußere Erscheinungsbild unserer Stadt immer mehr zum Positiven verändert hat.

Sie werden informiert über die Veränderung des Sanierungsgebietes, über die nach Abschluß der Sanierung leider fälligen Ausgleichszahlungen und über spezielle größere Sanierungsobjekte, die zur Zeit laufen (Rathaus) oder die geplant sind (Kirche).

Abschließend möchte ich mich bei allen bedanken, die an den bisherigen Erfolgen ihren Anteil haben, allen beteiligten Bürgern, dem Sanierungsträger Stadtkontor, der Amtsverwaltung und den Baubetrieben und Ingenieurbüros und möchte gleichzeitig darum bitten das bisher Erschaffene zu pflegen und zu erhalten.

## Zorn

ehrenamtlicher Bürgermeister

# Stand der Sanierung

Der Anlass für die dritte Informationsbroschüre zur Sanierung der Historischen Altstadt von Niemegk ist, den Bewohnern, Gewerbetreibenden und allen anderen Interessenten einen fortlaufenden Überblick zum Stand der Sanierung zu geben.

Im Rahmen der fortschreitenden Sanierung wurde die Grenze des Geltungsbereiches des Sanierungsgebietes geringfügig verändert (Vgl. S. 5).

Die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt konnte mit der Fertigstellung der Lindenstraße im Dezember 1999 abgeschlossen werden. Somit ist ein wichtiger Beitrag zur Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raumes in der historischen Altstadt von Niemegk geleistet worden.

Ein weiteres wichtiges Projekt befindet sich zur Zeit in der Realisierungsphase: Die Sicherung, Sanierung und Modernisierung des im Baustil der Renaissance errichteten Rathauses trägt zum Erhalt der historisch wertvollen Bausubstanz bei. Auch die



Historisches Rathaus im Bau

Identität des Altstadtkernes wird durch diese Maßnahme gestärkt.

Höhepunkt in Niemegk war jedoch das Niemegker Stadtfest mit dem historischen Festumzug. Das Motto lautete „So schön wie NIEmegk“. Bürger, Gewerbetreibende, Künstler, Sportler, Organisatoren, Sponsoren und auch ein Kindergarten trugen dazu bei, dass die fünf Festtage zu einem unvergessenen Ereignis wurden und die Anstrengungen und Aufregungen der Vorbereitung schnell vergessen wurden.



Stadtfest mit Festumzug

# Inhalt

Stand der Sanierung .....	2
Fertiggestellte Förderobjekte .....	3
Straßenbaumaßnahmen .....	4
Sanierungsgebiet .....	5
Förderung/Steuerliche Absetzungsmöglichkeiten .....	6
Ausgleichsbeträge .....	7
Laufende Projekte/Was steht an?/Auskunft u. Beratung .....	8

# Fertiggestellte Förderobjekte

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

Im Rahmen der Stadtsanierung wurden verschiedene Objekte fertiggestellt:

### Amtsgebäude in Niemeck

Das Amtsgebäude wurde durch eine Hüllenförderung (B. 3.2) instandgesetzt. Der eingeschossige Putzbau mit Satteldach gehört zu dem Gebäudeensemble, das den historischen Marktplatz begrenzt. Die Wiederherstellung der historischen Fassade war daher von hoher städtebaulicher sowie denkmalpflegerischer Bedeutung. In direkter Nachbarschaft zum historischen Rathaus tragen die baulichen Maßnahmen außerdem zu einer qualitativen Aufwertung des öffentlichen Raumes bei.

Weiterhin wurde das Dachgeschoss zu Büroräumen ausgebaut und die Innenräume saniert. Die Fertigstellung der Bauarbeiten im Gebäudeinneren erfolgte im August 2000.



Amtsgebäude Niemeck

### Großstraße 33

Das um 1860 errichtete Eckgebäude Großstraße 33 befindet sich in unmittelbarer Umgebung des als Einzeldenkmal eingetragenen Klosters (Großstraße 50). Mit seiner Lage an der Hauptgeschäfts- und Durchgangsstraße gehört es zu den städtebaulich prägnanten Objekten der Altstadt Niemeck. Gefördert wurde die Instandsetzung der Gebäudehülle.



Großstraße 5

### Großstraße 5

Das zweigeschossige Gebäude aus dem 19. Jahrhundert ist ein weiteres erhaltenswertes Objekt im Zentrum von Niemeck. Die Instandsetzung der Gebäudehülle ist ein weiterer Beitrag zur Wiederherstellung des Straßenbildes und zur Belebung der Geschäftsstraße durch attraktive Standorte für Handel und Dienstleistung.

### Großstraße 67

Die Maßnahmen zur Hüllenförderung am Gebäude der Großstraße 67 sind bereits abgeschlossen. Somit wurde ein weiteres Gebäude im historischen Altstadt kern von Niemeck saniert. Zusätzlich konnte durch die Instandsetzungsmaßnahmen vorhandener Wohn- und Gewerberaum erhalten und gesichert werden.

## Stadtbildprogramm (B.9)

### Großstraße 28

Das Gebäude Großstraße 28 wurde im Rahmen des Stadtbildprogramms gefördert und im März 2000 fertiggestellt. Es wurden Maßnahmen an Fenstern, Türen, dem Dach und der Fassade durchgeführt sowie das Dachgeschoss ausgebaut.

Die Erneuerung der Gebäudehülle ist ein Gewinn für das Erscheinungsbild der Hauptgeschäftsstraße was gleichzeitig dazu beiträgt, dass das Einzelhandelsangebot wächst, wie am Beispiel der Großstraße 28 zu sehen ist.

### Lindenstraße 1

Im Juli diesen Jahres wurden auch in der Lindenstraße 1 die Arbeiten zum Stadtbildprogramm abgeschlossen. Das heute als Restaurant und Hotel genutzte Gebäude ist durch die Erhaltungsmaßnahmen, seiner auffälligen Lage und dem Ruf des Hauses schon zu einer Attraktion für die Stadt Niemeck und deren Besucher geworden.



Lindenstraße 1

# Straßenbaumaßnahmen

## Umgestaltung der Straße der Jugend

Mit der Umgestaltung der Straße der Jugend wurde im Sommer diesen Jahres begonnen. Da nur über diese wichtige Haupterschließungsstraße öffentliche Einrichtungen wie Kindertagesstätte, Schule, Sportplatz, Freibad und Friedhof erreicht werden können, ist die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen dringend erforderlich gewesen.

Entsprechend der Gestaltung der Ortsdurchfahrt Großstraße, wurde die Straße der Jugend mit asphaltierter Fahrbahn, Natursteinborden, Gehwegen mit Betonsteinpflaster, Sicherheits- und Traufsteinen mit Feldsteinpflaster umgestaltet. Auch der Asphaltbelag der Fahrbahn wurde aufgehellt, um den farblichen Kontrast zum Feldsteinpflaster zu mindern. Um das anfallende Regenwasser zukünftig abführen zu können wurde außerdem ein Regenwasserkanal ins Straßenprofil integriert. Der Kanal ist somit Bestandteil der Gesamtkonzeption der Regenwasserkanalisation in Niemegk.

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist eines der Sanierungsziele für den Altstadtkern von Niemegk, das zur Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen, sowie des Wohnumfeldes beitragen soll.



*Straße der Jugend nach Abschluss der Bauarbeiten*

## Teich- und Bergstraße

Die Straßen sind Anliegerstraßen, die durch eine zukünftige Neuentwicklung der angrenzenden Grundstücke Großstraße 42-44 zusätzliche Funktionen wie Zufahrts- und Anlieferungsverkehr übernehmen müssen.



*Bergstraße*

Während der Bauarbeiten an der Ortsdurchfahrt dienten die Teich- und Bergstraße zeitweise als Umleitungs- und Baustellenverkehrsstrecken, was den Zustand der Straßen zusätzlich verschlechterte.

Im Rahmen der Umgestaltung der Teichstraße wurde die Fahrbahn mit Betonsteinpflaster gedeckt, mit einer einseitigen

Natursteingroßpflasterrinne sowie mit Traufstreifen aus Feldsteinpflaster und Zufahrten aus Betonsteinpflaster erneuert.

Die Bergstraße hingegen erhielt Geh- und Fahrbahn aus Betonsteinpflaster mit mittiger Großpflasterrinne, beidseitig der Fahrbahn Natursteinborde und Traufstreifen mit Feldsteinpflaster. Auch die Regenentwässerung dieser Straßen wurde an den Hauptregenwasserkanal der Großstraße angeschlossen.

## Umgestaltung Pfarrstraße

Die Pfarrstraße wird ebenso wie die Straße der Jugend, die Teich- und Bergstraße nach dem erarbeiteten Konzept, das auf der Grundlage des Gestaltungsgutachtens durch das Planungsbüro Bauform erarbeitet wurde umgestaltet.

Das Konzept sieht eine nahezu einheitliche Neugestaltung aller Nebenstraßen des Altstadtkerns Niemegk vor.

Die Bauarbeiten in der Pfarrstraße werden voraussichtlich im Frühjahr 2001 beginnen.



*Pfarrstraße*

# Sanierungsgebiet

## Änderung der Sanierungsgebietsgrenzen

Mit der Veröffentlichung vom 9. Juni 2000 trat die geänderte Satzung zur förmlichen Festlegung der Sanierungsgebietsgrenzen im „Stadtkern Niemegek“ in Kraft.

Die neuen Grenzen betreffen zum einen die Rücknahme der Sanierungsgebietsgrenze im Bereich Werder-, Wiesen- und Burgstraße sowie die Erweiterung bei den Grundstücken Straße der Jugend 1-5.

Notwendig war die Änderung, um den Ausbau der Straße der Jugend zu gewährleisten. Die besondere Bebauung aus der Zeit vor 1870 ist charakteristisch für die historische Altstadt. Deren Erhalt ist daher von Bedeutung für die städtebauliche Gesamtstruktur Niemegek.

Ferner gilt die Straße der Jugend als eine der Erschließungsstraßen des Sanierungsgebietes.

Die Straßenzüge Werder-, Wiesen- und Burgstraße befinden sich nach der Überprüfung und Neufestlegung der Sanierungsgebietsgrenzen durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr nicht mehr innerhalb des Sanierungsgebietes.

Im Rahmen der Städtebauförderung wurden die Straßenbauarbeiten in der Straße der Jugend bereits abgeschlossen.



# Förderung/Steuerliche Absetzungsmöglichkeiten



Großstraße

## 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 folgende Förderungen in Betracht:

Bei der **Hüllenförderung (B. 3.2)** kann bei denkmalgeschützten oder stadtbildprägenden Gebäuden die Instandsetzung der stadtbildprägenden Elemente (Dach, Fassade, Fenster, Türen/Tore) mit 40 % der förderfähigen Kosten gefördert werden. Grundsätzliche Fördervoraussetzung ist, dass das Gebäude vor dem 1. 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 8). Bei stadtbildprägenden Gebäuden kann in der Regel – aufgrund der knappen Fördermittelsituation – eine Hüllenförderung bewilligt werden.

Im historischen Stadtkern von Niemegk wurden seit Beginn der Stadtsanierung insgesamt 16 Gebäude mit Hilfe der o.g. Förderprogramme modernisiert und instandgesetzt.

## Stadtbildprogramm (B. 9)

Mit diesem Förderprogramm werden kleinteilige Maßnahmen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung des historischen Ortsbildes gefördert. Hierzu gehören z. B. das Aufarbeiten von alten Fenstern oder Eingangstüren oder das Verputzen und Streichen von Fassaden. Im historischen Stadtkern Niemegks konnten bislang über 60 Stadtbildmaßnahmen erfolgreich abgeschlossen werden.

## Steuerliche Absetzungsmöglichkeiten in den Sanierungsgebieten

Der Eigentümer eines Gebäudes in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet kann bis zu 10 von Hundert der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB im Jahr der Herstellung und jeweils in den folgenden neun Jahren gemäß § 7 h Abs. 1 Satz 1 Einkommenssteuergesetz (EstG) steuerlich absetzen. Bei

Baumaßnahmen an einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude können die Aufwendungen nach § 10 f EstG als Sonderaufgaben abgezogen werden. Mit beiden Regelungen soll angesichts des nach wie vor großen Sanierungsbedarfs eine Erleichterung der Finanzierung für die Eigentümer ermöglicht werden.

Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn mit einer Bescheinigung durch das Amt Niemegk nachgewiesen wird:

- dass das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt,
- dass Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchgeführt worden sind,
- in welcher Höhe Aufwendungen angefallen sind,
- ob und gegebenenfalls in welcher Höhe Zuschüsse aus den Sanierungsfördermitteln gezahlt werden oder worden sind,
- dass vor Beginn der Maßnahmen ein Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag zwischen dem Eigentümer und dem Amt Niemegk zustande gekommen ist.

Den Entwurf eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages sowie Antragsformulare für die Erteilung der Bescheinigung stellt das Amt Niemegk (Bauamt, Großstraße 6) bei Bedarf zur Verfügung. Den Finanzbehörden steht mit der Einreichung der Bescheinigung ein eigenständiges Prüfungsrecht zu.

Weitere Informationen sind beim Bauamt der Stadt Niemegk und beim Sanierungsträger zu erhalten.

# Was sind Ausgleichsbeträge?

## Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 Baugesetzbuch (BauGB)

Bei der Vorbereitung und Durchführung von Straßenbaumaßnahmen taucht immer wieder die Frage auf, wie es sich mit der Erschließungsbeitragspflicht verhält.

Wird die Sanierung „wie in Niemeck“ im umfassenden Verfahren durchgeführt, so ist die Gemeinde grundsätzlich verpflichtet, von den Eigentümern der Grundstücke im Sanierungsgebiet einen Ausgleichsbetrag in Geld nach Abschluss der Sanierung zu erheben. **Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 BauGB werden in diesem Verfahren hingegen nicht erhoben.**



Großstraße

Das Recht, Abgaben für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser zu erheben, bleibt hiervon unberührt.

Der zu erhebende Ausgleichsbetrag entsteht mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme. Dafür kommen folgende Zeitpunkte in Betracht:

- Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung ganz oder teilweise aufgehoben wird.

- Der Zeitpunkt der Abschlusserklärung, falls ein einzelnes Grundstück vorzeitig aus der Sanierung entlassen wird.

Vor dem förmlichen Abschluss der Sanierung kann der Ausgleichsbetrag im Einzelfall im Wege der Ablösung oder auch der vorzeitigen Festsetzung erhoben werden (§ 154, Abs. 3 BauGB).

Ausgleichsbeitragspflichtig ist der Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt des Entstehens der Ausgleichsbeitragspflicht. Bei Miteigentum sind die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen.

**Der Ausgleichsbetrag bemisst sich nach der sog. sanierungsbedingten Werteerhöhung des Grundstücks.** Diese wiederum ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem sog. Anfangswert und dem sog. Endwert. Die beiden Werte sind folgendermaßen definiert (§ 155 Abs. 1 BauGB):

Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Endwert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die tatsächliche und rechtliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt.

Als Wertermittlungsstichtag dient der Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme, der für Niemeck in den nächsten Jahren sicher noch nicht erreicht ist.

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundstückswerte obliegt der Gemeinde, die sich der kommunalen Bewertungsstelle für Grundstückswerte bedienen kann. Bei der Wertermittlung finden die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung Anwendung.

Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an. Der fällig gewordene Betrag muss nicht in jedem Fall sofort in voller Höhe gezahlt werden. Der Eigentümer hat vielmehr auf entsprechenden Antrag hin einen Rechtsanspruch auf Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen, wenn ihm die sofortige Zahlung nicht zugemutet werden kann.



Großstraße

(Auszüge aus der Broschüre „Städtebauliche Erneuerung von Dörfern und Ortsteilen“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn 1990)

Für das Sanierungsgebiet Niemeck ermittelte der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark die Anfangsbodenrichtwerte der Grundstücke. Die Karte mit den Bodenrichtwertzonen ist beim Bauamt Niemeck einzusehen. Auskünfte zu Ausgleichsbeträgen gibt das Bauamt und der Sanierungsträger.

## Laufende Projekte



Rathaus Niemeck

Die Instandsetzung des um 1525 im Renaissancestil errichteten **Rathauses** ist ein wichtiger Beitrag für die Sanierung und damit einhergehende Aufwertung im Zentrumsbereich der Altstadt. Das Rathaus gehört zu den herausragenden Einzeldenkmalen des Landes Brandenburg.

Im Zuge der Voruntersuchungen wurde ein restauratorisches Gutachten zur bauzeitlichen Farbfassung erarbeitet, auf dessen Grundlage die Arbeiten zum Erhalt der einzigartigen Fassade durchgeführt wurden. Zusätzlich war eine umfassende Dachstuhl-sanierung erforderlich.

Der Abschluss der Sanierungsarbeiten an dem wertvollen Wahrzeichen der Stadt ist für die Bewohner der Stadt ein weiterer wesentlicher Schritt bei der Erneuerung ihrer Stadt.

Das Vorderhaus in der **Großstraße 14** ist bereits instandgesetzt. Im Anschluss soll auch die Remise durch Sanierungsmaßnahmen erneuert und erhalten werden.

## Was steht an?

### Instandsetzung der St. Johannis Kirche

Die Instandsetzung der Fassade der St. Johannis Kirche ist ebenso wie die Sanierung des Rathauses von großer städtebaulicher und denkmalpflegerischer Bedeutung. Die Kirche wurde um 1853 nach Entwürfen von Friedrich August Stüler, einem Schüler Karl Friedrich Schinkels, erbaut. Als neugotischer Backsteinbau ist die Kirche ein wichtiges Bauwerk ihrer Zeit.

Für die notwendigen Sanierungsarbeiten wurde bereits ein Sondierungs- und Schadensgutachten erarbeitet. Teile der Fassade und der Türme müssen instandgesetzt werden. Sicherungsarbeiten sind durchzuführen und die Dacheindeckung wird mit Biberschwanzziegeln erneuert. Die Arbeiten zum Erhalt des denkmalgeschützten Bauwerkes sollen umgehend begonnen werden, damit bis zum Jahre 2003, dem 150-jährigen Jubiläum der St. Johannis Kirche, die Instandsetzung der Fassade abgeschlossen werden kann.

### Umgestaltung der Schul- und Rosenstraße

Beide Straßen befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Nach Abschluss der Umgestaltung der Ortsdurchfahrt sollen nun genannte Straßen wieder hergestellt werden. Analog zur Umgestaltung der Blumen- und Grünstraße werden die Baumaßnahmen in der Schul- und Rosenstraße durchgeführt.

Bei der Umsetzung der Planungsziele muss insbesondere bei diesen Straßen mit einem erhöhten Aufwand bezüglich archäologischer Begleitung gerechnet werden, da beide Straßen sich im Bereich des Bodendenkmals Altstadt Niemeck befinden.

Mit der Beseitigung der Mängel an den Straßen und der verbesserten Entwässerungsmöglichkeiten werden die Straßen im Zuge der Sanierungsmaßnahmen an das aufgewertete Erscheinungsbild der Altstadt angepaßt.

Die Rosenstraße soll im Jahr 2001 begonnen werden, während die Bauarbeiten in der Schulstraße voraussichtlich im Anschluss aufgenommen werden und schrittweise weitergehen.

## 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 / 91-381  
Sprechzeiten: Di 9.00 – 18.00 Uhr  
und nach Vereinbarung
- **Bauaufsichtsamt**  
Papendorfer Weg 1, 14806 Belzig  
Telefon: 033841 / 91-149  
Sprechzeiten: Di 9.00 – 18.00 Uhr,  
und 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, November 2000
Gestaltung, Satz, Lithos:	Martin Beikirch Grafik, Berlin
Fotos:	Stadtkontor
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.	