

# Sanierung in Niemegk

## 4. Bürgerinformation

- Stand der Sanierung
- Fertiggestellte Förderobjekte
- Blockkonzept Scheunenkrantz
- Neue Maßnahmen



# Vorwort

## Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger von Niemeck,

die nunmehr vorliegende 4. Bürgerinformation zur Stadtsanierung zeigt, dass schon große Fortschritte erreicht wurden.

Das Stadtbild hat sich grundlegend zum Besseren verändert. Trotzdem gibt es noch genügend zu realisierende Vorhaben, wie den Abschluss der Straßensanierung, die Beendigung der Sanierung der St. Johanniskirche und nicht zuletzt die Fortführung der Sanierung der Gebäudesubstanz. Hier ist also auch weiterhin das große Engagement der Eigentümer in Zusammenarbeit mit dem Bauamt, unserem Sanierungsträger Stadtkontor sowie den Architekten und Baubetrieben gefragt. Ich hoffe, dass wir das ehrgeizige Ziel, die Sanierung in unserem Stadtkern in rund 10 Jahren abzuschließen, gemeinsam erreichen werden.

## Zorn

ehrenamtlicher Bürgermeister



Luftaufnahme des Stadtkerns

# Stand der Sanierung

Zum Beginn des Jahres 2002 soll den Bürgerinnen und Bürgern im Sanierungsgebiet „Stadtkern Niemeck“, den Gewerbetreibenden der Stadt, den Besuchern, aber auch an der Sanierung Interessierten hiermit ein Überblick über den Stand der Stadterneuerung und zukünftig geplante Vorhaben gegeben werden.

Im zurückliegenden Jahr konnten zwei Straßenbaumaßnahmen abgeschlossen werden. Damit wird die Umgestaltung des öffentlichen Raumes im „Kern“ des Sanierungsgebietes zunehmend komplettiert. Mit dem Rathaus wurde eine der wichtigsten öffentlichen Hochbaumaßnahmen im Ensemble Kirchplatz/ Marktplatz abgeschlossen. Mit der Hüllensanierung der ehemaligen Post unterstützen private Eigentümer den Sanierungsprozess an diesem prominenten Ort. Nach intensiven Vorbereitungen konnten die Arbeiten zur Sanierung der Stadtkirche St. Johannes aufgenommen werden, die im Jahr 2002 abgeschlossen werden sollen. Im südlichen Verlauf der Großstraße konzentrieren sich mit dem fertiggestellten Neubau Großstraße 29 und den laufenden oder geplanten Sanierungsmaßnahmen Großstraße 25, 26, 30 und 31 sowie des Klosters umfangreiche private Aktivitäten, die positive Effekte für das Sanierungsgeschehen bewirken werden.

Allein im Jahr 2001 konnten rund 1,4 Millionen DM an Fördermitteln im Sanierungsgebiet umgesetzt werden. Damit wird deutlich, dass die geförderten Baumaßnahmen auch dazu beigetragen haben, das Auftragsvolumen für die lokalen Bau- und Handwerksbetriebe zu stabilisieren.

Der Sanierung durch die privaten Hauseigentümer wird in den folgenden Jahren deutlich mehr Bedeutung zukommen. Zukünftig besteht verstärkt die Möglichkeit für Eigentümer, Städtebauförderungsmittel für Sanierung ihrer Gebäude einzusetzen.

Nutzen Sie dieses Förderangebot und informieren Sie sich beim Bauamt oder dem Sanierungsträger Stadtkontor über die Förderkonditionen.

## Niemeck im Internet

Der Sanierungsträger Stadtkontor ist seit letztem Jahr mit Informationen zum Sanierungsgebiet der Stadt Niemeck im Internet zu finden unter [www.stadtkontor.de](http://www.stadtkontor.de)

Hier kann sich der Besucher über Ziele und Stand der Sanierung, laufende Projekte, Fördermöglichkeiten sowie Informations- und Beratungsstellen informieren. Auch Informationen zu den anderen von Stadtkontor betreuten Städte finden Sie hier.



# Inhalt

Stand der Sanierung .....	2
Straßenbaumaßnahmen .....	3
Fertiggestellte Förderobjekte .....	4
Neubauvorhaben/Laufende Projekte .....	5
Blockkonzept Scheunenkrantz/Leerstandsbesichtigung .....	7
Was steht an?/Auskunft u. Beratung .....	8

# Straßenbaumaßnahmen

## Umgestaltung der Pfarrstraße und der Rosenstraße

In 2001 konnten zwei weitere Straßenbaumaßnahmen im Sanierungsgebiet Stadtkern Niemegk abgeschlossen werden: die Pfarrstraße und die Rosenstraße.

Mit der Umgestaltung der Pfarrstraße wurde eine Tiefbaumaßnahme im ältesten Teil der historischen Altstadt von Niemegk realisiert. Die Gestaltung des Straßenraumes der Pfarrstraße erfolgte in ähnlicher Form wie die der bereits sanierten Nebenstraßen mit Natursteinbord, Natursteinrinnen und Traufstreifen aus Feldsteinpflaster. Fahrbahn und Gehweg wurden in Betonsteinpflaster ausgeführt.

Die Rosenstraße befand sich vor der Umgestaltung in einem schlechten Bauzustand. Eine geordnete Ableitung des Niederschlagswassers war nicht mehr gewährleistet. Das Oberflächenwasser wird nach abgeschlossener Sanierung in Rinnen gesammelt und über Straßenabläufe und Anschlussleitung in den Regenwasserkanal geleitet. Die gestalterische Ausführung erfolgt analog der Blumen- und Grünstraße.



*Pfarrstraße und Rosenstraße vor der Sanierung*

*Details Pfarrstraße nach Sanierung*

*Details Rosenstraße nach Sanierung*

# Fertiggestellte Förderobjekte

## Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden (B. 3.2)

Im Herbst 2001 konnten die letzten Arbeiten einer der umfangreichsten Hochbaumaßnahmen im Sanierungsgebiet Stadtkern Niemegk abgeschlossen werden. Nachdem die Rüstung gefallen ist, erstrahlt das **Renaissance-Rathaus** der Stadt wieder in frischem Glanz.

Das Rathaus in Niemegk wurde um 1525 erbaut. Es gilt als bedeutendes Beispiel der Renaissancearchitektur in Brandenburg. Durch seine Lage mitten im Zentrum von Niemegk hat das Rathaus einen erheblichen stadtbildprägenden Einfluss auf das gesamte Sanierungsgebiet.

Im Rahmen der Instandsetzung wurden alle Fassadenseiten des Rathauses erneuert. Speziell die Erneuerung des Dachstuhls war von erheblichem Umfang. Im Rahmen der Instandsetzungsarbeiten wurde die Dachdeckung komplett erneuert. Bei der



Rathaus nach Abschluss der Sanierung



Detail Fenster

Sanierung der Dachkonstruktion wurde eine äußerst wertvolle bauzeitliche Decke mit originaler Bemalung gefunden. Um diese wertvolle Substanz erhalten zu können, wurde ein kostenintensiveres, aber substanzschonendes Reparaturverfahren gewählt.

Die reich verzierte Haupteingangstür des Rathauses befand sich im relativ guten Erhaltungszustand. Die Sandsteingewände im Türleibungsbereich mit den zwei Sitznischen wiesen jedoch einen hohen Verschleiß auf. Im Zuge der Sanierung wurden diese Profilierungen aufwendig ergänzt. Die Eingangsstufen erhielten einen neuen Unterbau und wurden wieder verlegt.

Die vierflügeligen Kastendoppelfenster waren in unterschiedlichem Maße geschädigt. Die Fenster wurden repariert, teilweise erneuert und erhielten einen dem restauratorischen Befund entsprechenden Anstrich. Die Einfachfenster in den Zwerchgiebeln wurden analog zu den Kastendoppelfenstern ausgeführt, die Rundfenster wurden repariert. In Abstimmung mit der Denkmalpflege wurde die Fassade instandgesetzt und erhielt einen neuen Farbanstrich. Der Farbton des Rathauses wurde besonders sorgfältig anhand von Farbproben ausgewählt.



Portal des Rathauses

# Fertiggestellte Förderobjekte

Das Gebäude **Großstraße 71** wurde 1887 erbaut. In unmittelbarer Umgebung befindet sich das als Einzeldenkmal eingetragene Rathaus sowie die St. Johanniskirche. Als Eckgebäude am Kirchplatz geht von der Großstraße 71 eine erhebliche Stadt- bildprägung aus.



*Großstraße 71 nach Abschluss der Sanierung*

Die Erneuerung der vorder- und rückseitigen Fassaden wurde mit einem mineralischem Glattputz und mineralischem Anstrich ausgeführt. Die Gebäudekanten zur Großstraße sowie die Gebäudekante zum Kirchplatz wurden analog der Gestaltung des Rathauses mit einem zahnstirnartigen Bossenputz versehen. Das Traufgesims im Bereich der Straßen- und Hoffassade wurde im Giebelbereich durch ein aufgeputztes Gesimsband miteinander verbunden. Im Giebelbereich wurde unter Berücksichtigung vorhandener Elemente die historische Gestaltung des Gebäudes mit drei Blindfenster im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie zwei halbkreisförmige Putzfenster im Giebel dreieck wiederhergestellt.

Die Verbundfenster wurden durch 4-flügelige Holz-Iso-Fenster ersetzt. Die Treppenanlage wurde teilweise zurückgebaut, die Überdachung, die giebelseitig vorgesetzte Klinkerwand sowie das Telefonhäuschen ersatzlos entfernt. Die Spaltklinker im Sockelbereich wurden abgenommen und ein mineralischer Putzsockel gemäß der Gestaltungssatzung der Stadt Niemege hergestellt.

## Stadtbildprogramm (B.9)

Bei dem Gebäude **Rosenstraße 22** wurde die stadtbildgerechte Erneuerung der Fenster in die Förderung einbezogen. Die Maßnahme wurde im Oktober letzten Jahres abgeschlossen. Weitere Maßnahmen, die am Gebäude durchgeführt werden sollen, sind die Erneuerung des Daches als keramische Dachdeckung und der Austausch der Fensterbänke.



*Ansicht Rosenstraße 22*

Mit der Erneuerung der Fassade wurde ein weiterer Schritt zur stadtbildgerechten Sanierung der **Großstraße 48** abgeschlossen. Das Dach konnte bereits 1996 mit Hilfe der Städtebauförderung neu eingedeckt werden. Weitere Maßnahmen, die in den folgenden Jahren ausgeführt werden, sind die Erneuerung der Fenster und die Erneuerung der Haustür gemäß Gestaltungssatzung.



*Oben: Großstraße 48/Unten: Mittelstraße 15/16*

Mitte des Jahres wurden die Sanierungsarbeiten am Gebäude **Mittelstraße 15/16** abgeschlossen. Die Fassade wurde mit einem Glattputz versehen und in einem dezenten Grauton gestrichen. Haustür und Tor erhielten eine neue Lasur. Zum Schutz der Fassade wurden durch den Eigentümer Fahrradbügel in Edelstahl montiert.

## Neubauvorhaben



*Großstraße 29 nach Fertigstellung*

Im Herbst vergangenen Jahres wurde das Wohn- und Geschäftshaus **Großstraße 29** fertiggestellt, das anstelle eines im Sommer 2000 abgebrochenen Vorgängerbaus errichtet wurde. In dem giebelständigen Eckgebäude wurden ohne den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung drei Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit geschaffen. Zwei Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von jeweils 46 m<sup>2</sup>, die Dachgeschosswohnung über eine Wohnfläche von rund 60 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss wurde eine Gewerbeeinheit mit knappen 100 m<sup>2</sup> geschaffen.

Der Neubau fügt sich gestalterisch harmonisch in den vorhandenen Gebäudebestand ein. Nach Abschluss dieses Bauvorhabens hat sich der Eigentümer, die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Linthe, jetzt wieder der Sanierung des vorhandenen Gebäudebestandes zugewendet.

## Laufende Projekte

Im Winter 2001 wurden die Sanierungsarbeiten am Gebäude **Großstraße 25** begonnen. Im Inneren des Gebäudes werden umfangreiche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Das Dachgeschoss wird zu Wohnzwecken ausgebaut. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen in 2002 sollen sieben Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit entstehen.



*Großstraße 25 vor Sanierung*



*Die ingerüstete Stadtkirche*

Ein weithin sichtbares Wahrzeichen der Stadt Niemeck ist derzeit eingehüllt. Die Bauarbeiten an der Stadtkirche St. Johannis haben begonnen. Im zurückliegenden Jahr wurden der Turm einschließlich der Westfassade weitestgehend saniert. Bei der Sanierung der Kirche werden im ersten Bauabschnitt Mittel der Städtebauförderung und Gelder der Denkmalpflege des Landkreises Potsdam-Mittelmark eingesetzt. Die Stadt Niemeck betonte die Wichtigkeit „Ihrer“ Stadtkirche durch eine zusätzliche Finanzhilfe.

Im zweiten Bauabschnitt, der sich in diesem Jahr anschließen wird, sollen die übrigen Fassadenteile saniert und die Dachdeckung erneuert werden. Bei diesem Bauabschnitt fließen zusätzlich Fördergelder der Deutschen Stiftung Denkmalschutz in die Maßnahme mit ein.

# Blockkonzept Scheunenkrantz

Die Stadt Niemegek verfügt entlang der Grabenstraße, aber auch entlang der Grünstraße über eine Vielzahl der für Ackerbürgerstädte typischen Hofanlagen. Kennzeichnend sind die z.T. stadtbildprägenden, oftmals leider ungenutzten Nebengebäude, deren Erhalt aufgrund des Bauzustandes nicht gesichert ist. Anhand eines exemplarischen Bereiches entlang der Grabenstraße wurde untersucht, wie diese Grundstücke durch die Eigentümer genutzt werden können. Nachverdichtungspotentiale zur Nutzung als Wohnraum, so die Gutachter, sind im Bereich des Scheunenkrantz kaum vorhanden. Der Schwerpunkt zukünftiger Maßnahmen wird von daher auf den Erhalt und die Verbesserung der vorhandenen Bausubstanz zu legen sein. Dabei wird es auch in stärkerem Maße um Fragen der gestalterischen Aufwertung

des rückwärtigen Bereiches gehen, z.B. der Einfriedungen oder der Gebäudefronten. Besonders stadtbildprägende Nebengebäude können in die Förderung mit einbezogen werden, sofern die generell gültigen Voraussetzungen für das Gesamtgrundstück erfüllt werden und eine zukünftige Nutzung gesichert ist.



Bestandsanalyse

# Leerstands-beseitigung

Die Stadt Niemegek möchte sich im Zuge der Sanierung der Innenstadt in diesem Jahr einer besonderen Problematik zuwenden: der Frage des Gebäudeleerstandes.

Aus einer Erhebung des Bauamtes geht hervor, das 44 Gebäude im Sanierungsgebiet Wohnungsleerstand aufweisen. Oftmals handelt es sich dabei um sehr kleine Objekte mit nur einer Wohneinheit. Ein Großteil dieser Objekte weist einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Bei dem einen oder anderen Objekt wird zu fragen sein, ob ein Erhalt tatsächlich sinnvoll und vertretbar ist.

Das Bauamt Niemegek wird in absehbarer Zeit auf die Eigentümer der Leerstandsobjekte zugehen, um genauere Informationen zu den Gründen des Wohnungsleerstandes zu gewinnen. Wenn möglich, sollen gemeinsam mit den Eigentümern Ideen und Fördermöglichkeiten zur Beseitigung des Leerstandes beraten werden.



Ein Leerstandsobjekt in Niemegek

## Was steht an?

Der neue Eigentümer des **Klosters** beabsichtigt, in den Umfassungsmauern des Klosters mehrere Wohnungen zu schaffen. Das vorhandene Feldsteinmauerwerk soll dabei gesichert werden. Die Sanierung genießt eine hohe Priorität im Rahmen der Städtebauförderung.



*Kloster Niemeck*

Die Sanierung der Gebäude **Großstraße 77/78**, soll voraussichtlich im Laufe der nächsten zwei Jahren durchgeführt werden. Fördergegenstand ist die Gebäudehülle sowie eine stadtbildgerechte Umgestaltung der Nebengebäude zur Grabenstraße.



*Großstraße 77/78 im unsanierten Zustand*

Im Anschluss an die Sanierung der Rosenstraße wird in 2002 die **Schulstraße** neu gestaltet. Die Gestaltung erfolgt analog der abgeschlossenen Straßenbaumaßnahmen im Stadtzentrum. Die Fertigstellung ist Ende des Jahres 2002 geplant.



*Schulstraße im unsanierten Zustand*

Im kommenden Jahr werden die Sanierungsmaßnahmen am Gebäude **Großstraße 26** vorbereitet. Mit einzelnen Baumaßnahmen wird in 2002 begonnen werden, der Bauabschluss ist für das Jahr 2003 geplant.



*Großstraße 26 im unsanierten Zustand*

## Auskunft und Beratung

### Anlaufstellen für die Sanierung

- **Amtsverwaltung Niemeck Bauamt**  
Großstraße 6, 14823 Niemeck  
Telefon: 033843 / 627-0  
Sprechzeiten: Di 9.00 – 18.00 und nach Vereinbarung  
Do 9.00 – 12.00 und 13.00 – 16.00
- **Sanierungsträger Stadtkontor GmbH**  
Schornefegergasse 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  
Postanschrift: Niemöllerstraße 1, 14806 Belzig  
Telefon: 033841 / 91-149  
Sprechzeiten: Di 9.00 – 18.00 Uhr, Do n. Vereinbarung

## Impressum



Herausgeber:	Stadtkontor, Treuhänder der Stadt Niemeck Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH Schornefegergasse 3, 14482 Potsdam Telefon 0331 / 743 57-0
Gestaltung, Satz, Lithos:	Martin Beikirch Grafik, Berlin
Fotos:	Stadtkontor
Druck:	Druckerei Mundschen, Kropstädt Niemeck, Januar 2002

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.