

Sanierung in Nauen



5. Bürgerinformation

- Stand der Sanierung
- AG historische Stadtkerne 
- Denkmal des Monats
- ZiS-Handlungskonzept
- Haus der Begegnung
- Lindenplatz

Vorwort



Liebe Bürgerinnen und Bürger von Nauen!

Bereits zum fünften Mal erscheint die Bürgerinformation über die Altstadt-sanierung unserer Stadt. Diesmal wollen wir Sie gleichzeitig über das neue Förderprogramm „ZIS – Zukunft im Stadtteil“ informieren. Dieses Programm soll trotz der schwierigen Finanzsituation helfen, in der gesam-

ten Innenstadt künftig auch Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur zu finanzieren.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Altstadtsanierung wieder vorangegangen. Hinzu kommt die Aufnahme der Stadt Nauen in die Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen“ im letzten Herbst. Zugleich wurden die Förderbedingungen durch den Wechsel ins Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ deutlich verbessert. All dies hat dazu beigetragen, eine Reihe von markanten Gebäuden und öffentlichen Räumen nach erfolgter Sanierung ihrer Nutzung zu übergeben. Ein Herzstück der Altstadtsanierung umfasst das Ensemble um den Martin-Luther-Platz mit der Kirche, der Käthe-Kollwitz-Schule und dem Eckgebäude Mittelstraße 12-16. Zusammen mit der Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen“ wurde das Ensemble zum Denkmal des Monats Juni 2002 erklärt.

Auch wenn nicht alle Jahre solche Kraftakte zu vollbringen sind und die finanziellen Möglichkeiten an ihre Grenzen stoßen, so wollen wir doch mit Ihrer Unterstützung in kleinen Schritten unsere Altstadt weiter sanieren und die Innenstadt zu einem funktionierenden Geschäftszentrum entwickeln. Für Ihre Unterstützung an dieser Stelle ein herzliches Dankeschön!

Detlef Fleischmann
Bürgermeister

Neubauten in der Wallstraße

Stand der Sanierung

Mit dieser Broschüre wollen wir Sie, wie in jedem Jahr, darüber unterrichten, welchen Fortgang die Sanierung im vergangenen Jahr genommen hat und welche neuen Aufgaben anstehen. Die baulichen Ergebnisse, insbesondere entlang der Mittelstraße, können in der Altstadt besichtigt werden. Weitere Planungen, Vorbereitungen und Hintergrundinformationen können Sie den folgenden Seiten entnehmen.

Wesentliche stadtbildprägende Gebäude sind inzwischen fertiggestellt und bezogen. Dazu gehören vor allem die Marktstraße 24, die Mittelstraße 12-16 und auch die Holzmarktstraße 21 („Eierpark“). Im Tiefbau ist im vergangenen Jahr zu allererst der Martin-Luther-Platz zu erwähnen, aber auch der Scheunenweg und ein erster Bauabschnitt der Bergstraße konnten rekonstruiert werden.

In der Wallstraße wurde nach Jahren der Planung endlich neu gebaut. Zum Jahresanfang 2002 wurden die ersten 26 Neubauwohnungen des Vergleichsvorhabens fertiggestellt und bezogen. Für die zweiten 26 Wohnungen hoffen alle Beteiligten auf die Grundsteinlegung noch im Sommer.

Mit einer außergewöhnlichen Aktion hat die GEWOGENA neue Investoren für die Altstadt gewinnen können. Mit der



Versteigerung von 11 Sanierungsobjekten ist es gelungen, die Investitionsbereitschaft in die Altstadt weiter zu verbessern. Jetzt bleibt abzuwarten, ob die zumeist Auswärtigen auch das entsprechende „Händchen“ für die Sanierung haben.



Nauen im Internet

Ebenso wie die Stadt Nauen mit vielen Informationen unter www.nauen.de im Internet zu finden ist, gibt es Informationen zur Sanierung der Altstadt über unseren Sanierungsträger unter www.stadtkontor.de im Internet. Hier kann sich der Besucher über Ziele und Stand der Sanierung, laufende Projekte, Fördermöglichkeiten sowie Informations- und Beratungsstellen informieren.

Inhalt

Stand der Sanierung.....	2
Fertiggestellte Gebäude/Neue Förderinstrumente	3
Denkmal des Monats	4
Ensemble Martin-Luther-Platz	5
Zukunft im Stadtteil-Handlungskonzept	6
ZIS Einzelmaßnahmen	7
Öffentlichkeitsarbeit	8

Fertiggestellte Gebäude

Auch wenn die Zahl der fertiggestellten Förderobjekte rückläufig ist, so sind doch einige wichtige Gebäude dabei. Es ist im vergangenen Jahr trotz einiger finanzieller Schwierigkeiten gelungen, weitere Bauvorhaben abzuschließen. Dazu zählen die Gebäude Goethestraße 1-2, Berliner Straße 2, Mauerstraße 45 und Holzmarktstraße 9. Hinzu kommen kleinere privat finanzierte Maßnahmen wie z.B. die gelungene Sanierung der Gebäude Eckhard-Eckler-Straße 17

Baulich fertiggestellt sind inzwischen auch die Lindemannsgasse 10/11, die Holzmarktstraße 21 sowie die Käthe-Kollwitz-Schule. Die GEWOGENA hat zusätzlich über die Wohnungsbauförderung Gebäude wie die Mittelstraße 12-16 oder die Goethestraße 5 fertig saniert.

Die Nachfrage nach Mitteln für Kleinteilige Maßnahmen war im vergangenen Jahr gering. Zu den gelungenen Förderobjekten zählt zweifelsfrei die Lindengasse 3. Benachbart zu dem endlich sanierten Einzeldenkmal Marktstraße 7 ist dieser kleine Straßenzug nun so gut wie fertig saniert.



Eckhard-Eckler-Straße 17

Lindemannsgasse 10-11 / Lindenstraße 7

Wenn auch die Fassadenfarbe einigen Stoff für kontroverse Diskussionen ausgelöst hat, so ist doch mit der Fertigstellung der



Lindemannsgasse 10-11 umfassend gefördert

Sanierung wieder ein markantes Eckgebäude seiner Zweckbestimmung übergeben worden. Während für das Gebäude eine umfassende Förderung bewilligt werden konnte, wurde mit dem Bauherrn vereinbart, dass er das benachbarte Gebäude freifinanziert saniert und ohne Bindungen vermieten kann. Eine gelungene Kombination im beiderseitigen Interesse, wie wir finden!



Mittelstraße 28 „Sanierung in der Durchführung“

Neue Förderinstrumente

Der Umstand, dass die Stadt Nauen aufgrund ihrer schwierigen finanziellen Situation nur begrenzt Bauherrn mit Fördermitteln bei der Sanierung unter die Arme greifen kann, veranlasst uns dazu, Ihnen die steuerlichen Vergünstigungen und die sogenannte Investitionszulage näher vorzustellen:

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Die Eigentümer von Einzeldenkmalen und Gebäuden in Sanierungsgebieten können die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB über 10 Jahre gemäß § 7h Abs.1 (EStG) steuerlich absetzen.

Bei Baumaßnahmen an einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude können Aufwendungen nach § 10 f EStG als Sonderausgaben (10 x 10%) abgezogen werden. Mit beiden Regelungen soll angesichts des nach wie vor großen Sanierungsbedarfs eine Unterstützung der Finanzierung für die Eigentümer ermöglicht werden. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn vor Beginn der Sanierung ein Vertrag mit der Stadtverwaltung Nauen abgeschlossen wird.

Verbesserte Investitionszulage seit dem 1.1.2002

Analog der Eigenheimzulage erlaubt die Investitionszulage den Bauherrn im Mietwohnungsbau unabhängig von der Steuerlast Zuschüsse vom Finanzamt für die Investitionen (Instandsetzung & Modernisierung) zu erhalten. Investitionskosten bis zu einer Höhe von 1.200 €/m² Wohnfläche können berücksichtigt werden und bringen eine Zulage von **22%** bzw. **264 €/m²**. Entsprechende Vordrucke „Investitionszulage Mietwohnungsbau“ gibt es bei Ihrem Finanzamt.

Für Selbstnutzer sind die Konditionen beim Sanierungsträger zu erfragen.



Die AG „Städte mit historischen Stadtkernen“ nimmt seit dem Jahr 2000 monatlich eine Ehrung eines sogenannten „Denkmal des Monats“ vor. Auf Vorschlag der einzelnen Mitgliedsstädte, zu denen sich Nauen seit dem Oktober 2001 auch rechnen darf, werden die Objekte ausgewählt und in einer Feierstunde vor Ort prämiert. Erstmals wird in Nauen ein ganzes Ensemble zum Denkmal des Monats ernannt. Anlass ist die Fertigstellung des Martin-Luther-Platzes, die zeitnah mit der Sanierung der Gebäudehülle der Käthe-Kollwitz-Schule und dem Wohn- und Geschäftshaus Mittelstraße 12-16 erfolgte. Lediglich die Kirche wurde bereits vor zwei Jahren fertiggestellt. Bis auf kleine Nebengebäude ist das Ensemble damit insgesamt fertig saniert und hat erheblich zur Aufwertung der zentralen Altstadt beigetragen.

Am Sonntag, den 2 Juni 2002 um 14.30 Uhr wird im Beisein des Bürgermeisters Fleischmann und zahlreicher geladener Gäste durch den Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen“ eine Urkunde für das Denkmal übergeben. Sie sind hierzu herzlich eingeladen .



Hof Mittelstraße 12-16



Martin-Luther-Platz

Mittelstraße 12-16 (Barz'sches Haus)

Das Wohn- und Geschäftshaus am Eingang zum Martin-Luther-Platz wurde durch die GEWOGENA über ein Modernisierungsdarlehen des Landes saniert. Nach der Sanierung befinden sich 26 kleine, moderne Wohnungen im Gebäude. Darüber hinaus sind im Erdgeschoss 4 Ladengeschäfte untergebracht.

Der Innenhof ist durch die Beseitigung des Hoftores in der Mittelstraße nun dankenswerter Weise öffentlich zugänglich. Die Besichtigung des Hofes unterstreicht die architektonische Qua-

lität des Gebäudes und zeigt Ansichten, die man von der Straßenseite kaum vermuten würde.

Käthe-Kollwitz-Grundschule

Nachdem in den Vorjahren bereits ein Großteil der Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren realisiert werden konnte, wurde nun auch die Gebäudehülle des Einzeldenkmals saniert. Die

Ensemble Martin-Luther-Platz



Gestaltungselemente

rote Klinkerfassade des um 1900 errichteten Schulgebäudes wurde gereinigt und es wurden neue Fenster eingebaut. Die Rekonstruktion der historischen Fensteraufteilung ist ein Gewinn für das Einzeldenkmal und das gesamte Platzensemble. Lehrer wie Schüler und die Kämmerin freuen sich über die Beseitigung der zugigen Fenster und die damit verbundene Einsparung von Heizkosten. Die Sanierungskosten betragen ca. 314.000,- €. Nach der Schließung der Hortbaracke soll der Schulhof neu gestaltet werden.



Käthe-Kollwitz-Schule

Martin-Luther-Platz

Der fertiggestellte Martin-Luther-Platz übernimmt für die Neuere Altstadt die Funktion eines zentralen Stadtplatzes. Die Aufgabe für die Neugestaltung der Platzfläche bestand im wesentlichen darin, eine zurückhaltende, vom Autoverkehr befreite Fläche aus Natursteinen zu schaffen, die die drei umfassenden Einzeldenkmale harmonisch zusammenfügt. Wegen der gewünschten Nutzungsflexibilität sind lediglich ein paar Bäume, Bänke sowie ein formschöner Trinkwasserspender aufgestellt



Platzgestaltung Martin-Luther-Platz

worden. Zeitverzögernd bei der Umgestaltung hat sich die Freilegung des alten Friedhofs ausgewirkt und letztlich die Gesamtkosten der Neugestaltung auf insgesamt 520.000,- € erhöht.



Brunnen auf dem Martin-Luther-Platz



Mittelstraße 12-16

Markisen

Für viele Branchen ist es notwendig, ihre in den Schaufenstern präsentierten Waren z.B. durch Markisen vor Sonneneinstrahlung zu schützen. Damit die historischen Fassaden durch diese Markisen nicht beeinträchtigt werden, sollten folgende Gestaltungsregeln beachtet werden:

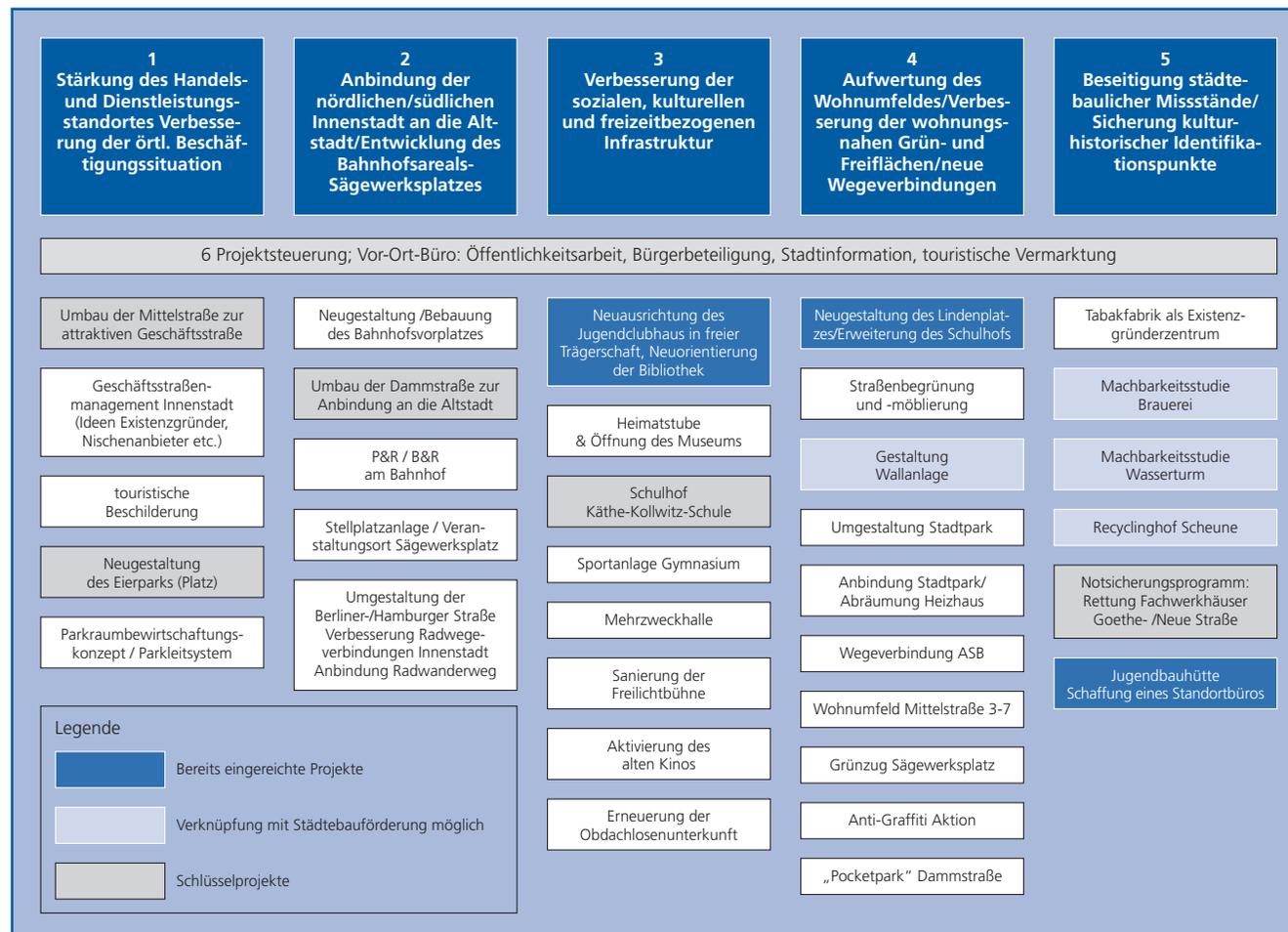
1. Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen auf die Schaufenstergliederung bezogen in Einzelmarkisen unterteilt sein.
2. Die Farbgestaltung ist dezent, möglichst einfarbig auf die Fassadenfarbe zu beziehen. Werbeaufdrucke sind nur an den Schürzen zulässig.
3. Die lichte Höhe von 2,5 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Unterkante Markise ist einzuhalten.
4. Andere Markisen als Gelenkarmmarkisen aus Stoffbahnen sind nur ausnahmsweise zulässig (z.B. Korbmarkisen bei Rundbogenfenstern).

Förderprogramm

ZiS ist ein Programm des Landes Brandenburg, welches bis zum Jahre 2006 in 15 ausgewählten Städten des Landes unterschiedlichste Projekte ermöglichen sollen. Dabei werden bis zu 75% von der Europäischen Union sowie 5% vom Land Brandenburg finanziert. Die verbleibenden 20 % müssen als Eigenmittel von der Stadt aufgebracht werden. Eine Kombination mit der Förderung der Altstadtsanierung ist punktuell möglich.

Handlungskonzept

Maßgeblich für die Beurteilung der Förderfähigkeit von Einzelmaßnahmen ist nach der ZiS-Richtlinie die Erstellung eines sogenannten „integrierten Handlungskonzeptes“, welches zeigt, dass die Einzelmaßnahmen miteinander zusammen hängen und aufeinander aufbauen. Wie sich das angestrebte Maßnahmebündel für die Nauener Innenstadt zusammensetzt, ist aus unten stehender Übersicht zu erkennen.



Mittelstraße

Für die Stadt Nauen besteht die wesentliche Zielsetzung für die Beteiligung an dem Programm in der Entwicklung der gesamten Innenstadt zu einem attraktiven Geschäftsstandort mit einem breiten Infrastrukturangebot, um die Lebensqualität in der Stadt und Region nachhaltig zu verbessern.

Insofern wurde neben der Altstadt der gesamte Innenstadtrand mit Sägewerksplatz bis zum Bahnhof mit in die Gebietskulisse einbezogen. Es bietet sich damit die Chance, neben der Altstadtsanierung Maßnahmen im sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und baulichen Bereich zu realisieren.

Zu den ersten, schon vorbereiteten Maßnahmen gehören der Lindenplatz, das Haus der Begegnung sowie der Umbau der Mittelstraße und Dammstraße mit einem begleitenden Geschäftsstraßenmanagement. Die ersten Maßnahmen werden im Sommer 2002 begonnen.

Das ZiS-Gebiet

Das ZiS-Gebiet erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 58 ha, auf der gegenwärtig fast 1700 Nauener leben und arbeiten. Bestandteil ist sowohl die historische Altstadt als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet als auch die Achse zwischen dem Bahnhof und der Altstadt (Dammstraße) sowie der südlich an die Altstadt angrenzende Bereich rund um den Sägewerksplatz.

Während die Altstadt einen weitestgehend geschlossenen Eindruck vermittelt, sind die übrigen zum Fördergebiet gehörenden Flächen sehr heterogen bebaut und genutzt. Eine städtebauliche Beziehung zwischen der Altstadt und den Randbereichen lässt sich nur schwer ablesen. Ziel des Programms soll es unter anderem sein, die funktionalen Verflechtungen zwischen der Altstadt und den umliegenden Bereichen weiter zu stärken und auch in der städtebaulichen Struktur sichtbar und erlebbar zu machen. Letztlich soll damit die fußläufige Attraktivität der Nauener Innenstadt für die Bürger und Besucher der Stadt weiter gesteigert werden.



Lindenplatz vor der Neugestaltung



Umgestaltung des Lindenplatzes

Durch die Umverlegung der russischen Kriegsgräber bietet sich die Möglichkeit, den Platz neu zu gestalten und der benachbarten Lindengrundschule eine Erweiterung ihres kleinen Schulhofs zu verschaffen. Die Planungen dafür sind gerade in der Erörterung mit den Beteiligten. Bis zum Jahresende 2002 soll der Umbau abgeschlossen sein. Mit der Herstellung der Ortsumgehung wird es so bald möglich sein, diese kleine innerstädtische Freifläche mit Bänken zum Ausruhen und Verweilen zu nutzen.

Was will die Jugendbauhütte?

Der gemeinnützige Verein möchte die Stadt bei der Sicherung und Sanierung der zahlreichen Fachwerkhäuser in der Altstadt unterstützen. Geförderte Arbeitskräfte wie auch Jugendliche, die ein freiwilliges Jahr in der Denkmalpflege absolvieren, werden ihre Dienste den jeweiligen Eigentümern anbieten, um kurzfristig eine Gebäudesicherung zu ermöglichen. Für die Präsenz vor Ort wird sich der Verein demnächst daran machen, das verfallsbedrohte Gebäude Goethestraße 41 zu sanieren und als Standortbüro mit einer Ausstellung zu Bautechniken und zum Handwerk herzurichten.

ZiS-Einzelmaßnahmen

Aus dem Jugendclubhaus wird das Haus der Begegnung!

Die Übergabe in die freie Trägerschaft des Mikado e.V. soll gleichzeitig das inhaltliche Angebot der Einrichtung erweitern. Neben der Bibliothek sollen künftig auch andere generationsübergreifende Angebote dem neuen Namen der Einrichtung „Haus der Begegnung“ gerecht werden.

Mithilfe der ZiS-Förderung soll erreicht werden, dass am Gebäude endlich dringende Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden und gleichzeitig die Ausstattung auf einen modernen Standard gebracht wird. Nach dem bisherigen Stand der Planungen erhält die Bibliothek einen neuen, rollstuhlgerechten Zugang an der Westseite des Gebäudes. Im Gebäudeinneren werden einige Grundrissänderungen ein offeneres und flexibleres Raumangebot ermöglichen.

Inhaltlich soll das Haus der Begegnung künftig außer der Bibliothek und der offenen Jugendfreizeitaktivitäten ein festes altersübergreifendes Programm bis hin zur Jugendsozialarbeit anbieten. Zusätzlich sind kulturelle „Events“ vorgesehen, die auch außerhalb der Einrichtung stattfinden.



Haus der Begegnung

Öffentlichkeit



Das Museum wird ZiS-Büro und Stadtinformation

Ihre Meinung ist gefragt! Öffentlichkeitsarbeit und Mitarbeit

In besonderer Weise soll bei den umzusetzenden Maßnahmen des ZiS eine enge Kooperation mit den Bewohnern, lokalen Vereinen und Initiativen sowie Trägern stattfinden. Daher ist Ihre Meinung gefragt!

Schon im Sommer 2001 wurde eine Lenkungsgruppe konstituiert, die sich aus einem breiten Spektrum von Nauener Bürgern zusammensetzt. Alle Projekte werden dort erörtert, abgewogen und beschlossen, bevor sie in die Beantragung zum Landesamt gebracht werden.

Künftig soll die ganze Thematik noch mehr in die Öffentlichkeit treten. Es ist beabsichtigt zum Spätsommer im städtischen Museum ein Informationsbüro zum ZiS einzurichten, welches gleichzeitig eine Teilöffnung des Museums zulässt und mittelfristig zur Stadtinformation für Besucher und Ortsfremde erweitert werden kann. Selbstverständlich können Sie schon heute Anregungen und Vorschläge dem Sanierungsträger in der Sprechstunde mitteilen.

Auskunft und Sprechzeiten

Anlaufstellen für die Sanierung

- **Stadtverwaltung Nauen**
Fachbereich Bau-Sanierungsverwaltung
Rathausplatz 1, 14641 Nauen
Telefon: 03321 / 408-213/200
Sprechzeiten: Di + Do 9.00 – 12.00 / Do 14.00 – 18.00
Achtung! Neue Adresse
- **Sanierungsträger Stadtkontor GmbH**
Rathausplatz 1, 14641 Nauen
Telefon: 03321 / 408-0
Telefax: 03321 / 408-216
Sprechzeiten: Do 13.30 – 17.30 und nach Vereinbarung
Achtung! Neue Adresse
- **Landkreis Havelland**
Untere Denkmalschutzbehörde
Goethestraße 59/60, 14641 Nauen
Telefon: 03321 / 4035-222/223
Sprechzeiten: Di, Do + Fr 9.00 – 12.00/Di 15.00 – 18.00
- **Landkreis Havelland**
Bauordnungsamt
Gartenstraße 52, 14641 Nauen
Telefon: 03321 / 44 48 17
Sprechzeiten: Di, Do + Fr 9.00 – 12.00/Di 15.00 – 18.00

Impressum

Herausgeber:	Stadtkontor, Treuhänder der Stadt Nauen Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam Tel. 0331 / 743 57 0 Nauen, Mai 2002
Texte:	Dr. Bert Lehmann/Oliver Niewald
Gestaltung:	Martin Beikirch Grafik, Berlin
Fotos:	Stadtkontor GmbH; Fischer, Fromm + Partner, Architekten
Druck:	BUD, Potsdam

Die Herstellung dieser Bürgerinformation wurde durch Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ von Bund, dem Land Brandenburg und der Stadt Nauen ermöglicht. Druck auf 100 % Altpapier.