



## 1. Bürgerinformation

- Sanierungsverfahren
- Umgestaltung der Großstraße
- Förderprogramme
- Stand der Sanierung



## Sanierung in Niemegek

Erhalten, Gestalten und Erneuern



# Vorwort

## Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger von Niemegk

In der Ihnen heute vorgestellten Broschüre sollen Sie über den Inhalt, die Perspektiven und die Möglichkeiten der in der Sanierungssatzung und Erhaltungssatzung der Stadt Niemegk enthaltenen Parameter - parallel zu der im Rathaus stattfindenden Ausstellung - informiert werden.

Vorrangiges Ziel ist es, die Lebensbedingungen in dem historischen Stadtkern den heutigen Bedingungen anzupassen, ohne dabei den typischen Charakter unseres ehemaligen Ackerbürgerstädtchens allzusehr zu verfremden. Als negatives Beispiel kann hier der architektonisch nicht in das Stadtbild passende Wohnblock Großstraße 56-58 genannt werden.

Diese Ziele sind natürlich nur in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern, Gewerbetreibenden und beteiligten Architekten und Baubetrieben zu erreichen.

Die dafür aus dem Bund- und Länderprogramm zur Verfügung stehenden Fördermittel sollen die Belastung der Sanierungswilligen in einem erträglichen Rahmen halten.

Wenn man durch Niemegk geht, sind schon erste Ergebnisse der Stadtsanierung sichtbar. Wie in der Großstraße haben in der Belziger- und Mittelstraße Häuserfassaden ein restauriertes Antlitz bekommen. Die Neugestaltung des Kirchplatzes fügt sich da harmonisch ein.

Wenn Sie Anregungen und Fragen zur Stadtsanierung haben, wenden Sie sich bitte an das Bauamt, bzw. nutzen Sie die 14-tägigen Sanierungsberatungen im Ratssaal.

Zorn  
Bürgermeister

# Aktuelle Probleme

Der im Jahre 1996 als Sanierungsgebiet ausgewiesene Stadtkern von Niemegk umfaßt eine Fläche von 20,1 ha. Im Untersuchungsgebiet überwiegt die Wohnnutzung, hier leben derzeit etwa 1.015 Personen. Dies entspricht fast der Hälfte der Niemegker Bevölkerung. Zudem sind hier 51 Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen angesiedelt.

Niemegk ist eine für das Land Brandenburg typische Ackerbürgerstadt. Das Erscheinungsbild wird von ein- bis zweigeschossigen, traufständigen Gebäuden geprägt, die in geschlossener Bauflucht stehen. Gefahr droht in der möglichen baulichen Überformung des traditionellen Ortsbildes im Zuge neuer Bauvorhaben. Dies kann beispielsweise durch ortsuntypische Neubebauung, Abbruch ungenutzter Nebengebäude oder durch zusätzliche Garagenbebauungen erfolgen.

Nach den Ergebnissen der 1992 durchgeführten »Vorbereitenden Untersuchung« für das Sanierungsgebiet

- weisen 60 % der 340 Hauptgebäude mittlere bis schwere Mängel in der Bausubstanz auf, bei den 420 Nebengebäuden sogar 80%,
- sind 26 % der Wohnungen nicht mit einem Bad oder Dusche ausgestattet, 40 % verfügen nur über eine Außentoilette,
- werden 60 % der Wohnungen mit Einzelöfen auf Braunkohlenbasis beheizt.

Diese Zahlen verdeutlichen, daß sich die Probleme im Sanierungsgebiet in erster Linie aus dem hohen Alter der Gebäude ergeben, da die notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten meist vernachlässigt wurden.

Ein weiteres Problem stellt die derzeitige Straßenführung des Verkehrs durch die Altstadt dar: Die Straßen sind den gestiegenen Verkehrsbelastungen, insbesondere dem Durchgangsverkehr, nicht mehr gewachsen. Für die Schaffung von Parkmöglichkeiten für den Anwohner- und Besucherverkehr müssen ebenfalls neue Lösungen gefunden werden. In einem abgestimmten Gesamtkonzept sollen auch die Bedürfnisse der Fußgänger berücksichtigt werden.

Neben den o.g. baulichen Mängeln bestehen weitere Mißstände funktioneller Art in der Stadt: So erfüllt Niemegk seine Aufgabe als Kleinzentrum und Sitz der Amtsgemeinde derzeit nicht ausreichend. Den Bürgern der Stadt sowie des Umlandes sollen daher in Zukunft vielseitigere Möglichkeiten in den Bereichen Kultur, Kommunikation, Freizeit und Erholung angeboten werden.

Die Vorbereitende Untersuchung zeigt, daß im Sanierungsgebiet neben der Erneuerung und Erhaltung der historischen Bausubstanz auch die Herstellung einer funktionsfähigen technischen Infrastruktur zu den wichtigsten Aufgaben der Zukunft gehört. Es wurde aber auch deutlich, daß die Altstadt trotz ihrer städtebaulichen Mißstände erhebliche Entwicklungspotentiale in sich birgt wie z.B. die größtenteils intaktgebliebene historische Stadtstruktur. Ziel der Sanierung ist daher, die oben genannten Mängel zu beheben und die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Altstadt langfristig zu verbessern.



Ansicht der Stadt Niemegk

# Inhalt

Historische Entwicklung der Stadt Niemegk.....	3
Ziele der Sanierung.....	4
Sanierungsgebiet.....	5
Umgestaltung Großstraße, Belziger Straße, Mittelstraße,.....	6-7
Blumenstraße, Juristenstraße und Marktplatz.....	6-7
Fertiggestellte Straßenbaumaßnahmen.....	8
Förderung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.....	9
Fertiggestellte Förderobjekte.....	10
Rechtsinstrumente.....	11
Sanierungsträger / Auskunft und Beratung.....	12



# Historische Entwicklung der Stadt Niemeck



Großstraße (hist. Foto um 1930)

Niemeck wird erstmals im Jahre 1161 als Burgward in den Urkunden erwähnt. Zunächst entstand ein Burgflecken, also ein Haufendorf mit Kirche, das sich später durch die Einbeziehung der Dörfer Altdorf und Parditz weiter vergrößert hat.

Im Jahre 1228 wurde Niemeck das Stadtrecht verliehen, Ende des 13. Jahrhunderts erhielt die Stadt ein Stadtwappen.

Mitte des 13. Jahrhunderts war Niemeck Rittersitz der Herzöge von Sachsen. In dieser Zeit wurde die Stadt durch die planmäßige Anlage von Straßen in Richtung Süden erweitert: Eine zeitgenössische Karte zeigt südlich des Burgfleckens eine jüngere Siedlung von 640 mal 320 m Größe, welche durch eine Befestigung gesichert wird. Die Mauern und die beiden Stadttore wurden Anfang des 17. Jahrhunderts eingeebnet, an ihrer Stelle sind Gärten angelegt worden.

Die Bebauung erfolgte zunächst in dichter Form um den Marktplatz herum. Die Bürgerhäuser der Stadt wurden lange Zeit fast ausschließlich in leichter Holzbauweise errichtet, 1816 gab es erst 3 massive Häuser. Diese Bauweise begünstigte natürlich die Entstehung und Ausbreitung von Feuern, die in den Jahren 1395, 1547, 1636 und 1644 ganz Niemeck in Schutt und Asche legten. Die Brände wurden meist im Zuge kriegerischer Überfälle auf die Grenz- und Garnisonsstadt Niemeck gelegt.

Bis heute ist die St. Johannis-Kirche eine städtebauliche Dominante in Niemeck. In den Urkunden taucht sie erstmals im Jahre 1186 auf. Die Kirche wurde nach mehreren schweren Bränden 1853 als neugotischer Backsteinbau nach den Entwürfen Stülers, einem Schüler Schinkels, von Grund auf neu errichtet. Der ursprünglich als Friedhof genutzte Kirchplatz wurde 1922 eingeebnet.

Das erste Rathaus der Stadt wurde Anfang des 14. Jahrhunderts vermutlich als ein einfacher Fachwerkbau errichtet. Nach seiner Zerstörung wurde es im Jahre 1570 als zweigeschossiger, verputzter Rechteckbau neu erbaut. Dieses im Renaissance-Stil errichtete Rathaus bildet zusammen mit der St. Johannis-Kirche bis heute das Zentrum von Niemeck.

Baugeschichtlich ebenfalls interessant ist das im Volksmund Kloster genannte Granitquaderhaus in der Großstraße, das ab 1628 als Bürgerhaus genutzt wurde. Heute ist das Kloster leider nur noch eine Ruine.



Großstraße mit Kloster um 1927

Die Bevölkerung Niemecks lebte zunächst aufgrund des fruchtbaren Bodens der Umgebung hauptsächlich vom Ackerbau. Daneben wurde eine Zeit lang auch Wein angebaut, später von knapp 50 Brauhäusern Bier gebraut. In Niemeck bestand darüber hinaus auch eine lange handwerkliche Tradition, typische Berufszweige waren beispielsweise Tuchmacherei und Leineweberei.



Belziger Straße (hist. Foto um 1930)

Vom allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung Ende des 19. Jahrhunderts profitierte auch Niemeck:

- 1903 wurde die Stadt an das Eisenbahnnetz angeschlossen. Eine eingleisige Anbindung für den Güterverkehr besteht heute nach Brandenburg und Treuenbrietzen/Jüterbog.
- 1904 wurde das Gaswerk in Niemeck eröffnet.
- 1928 erfolgte der Bau des Schwimmbades.
- Von 1925 bis 1944 war die Stadt Luftkurort.

Ende des Zweiten Weltkriegs wurden in Rückzugsgefechten um die Stadt zahlreiche Gebäude zerstört, auch die Kirche erlitt große Schäden.

Erwerbsmöglichkeiten für die einheimische Bevölkerung gab es nach 1945 hauptsächlich in der Tonwarenfabrik, im Sägewerk, in der Ziegelei sowie in der Maschinen- und Traktorenstation. Seit der Wiedervereinigung beider deutschen Staaten im Jahre 1990 befindet sich die Wirtschaft von Niemeck in einem Umstrukturierungsprozess.

1992 wurde das Amt Niemeck gegründet, neben Niemeck gehören weitere 19 Gemeinden diesem Amt an. Seit dem Inkrafttreten der Kreisreform im Land Brandenburg gehört Niemeck dem neugebildeten Landkreis Potsdam-Mittelmark mit Sitz in Belzig an.



# Ziele der Sanierung



Rathaus der Stadt

Auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung werden folgende Ziele für die Altstadtsanierung in Niemegk aufgestellt:

## Sicherung und Erneuerung der historischen Stadtstruktur

Der Altstadtgrundriß von Niemegk und die angrenzenden Grün- und Landschaftsräume stellen ein wichtiges Zeitzeugnis der mittelalterlichen Stadtanlage mit ihrer Umgebung dar. Ziel der Sanierung ist es daher, diesen bis heute größtenteils erhaltenen historischen Altstadtgrundriß zu sichern. Da dieser oft nicht mehr den veränderten Anforderungen an moderne Wohn- und Lebensverhältnisse entspricht, können in Einzelfällen berechnete, behutsame Weiterentwicklungen und Änderungen vorgenommen werden.

Sicherung, Instandsetzung und Modernisierung der historisch wertvollen Bausubstanz gehört zu den vordringlichsten Aufgaben der Sanierung. Um eine ungewollte Überformung des traditionellen Ortsbildes zu verhindern, müssen bei jeder baulichen Maßnahme die Belange der Denkmalpflege und der örtlichen Bautradition angemessen beachtet werden.

## Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen

Die Altstadt bildet den Mittelpunkt von Niemegk. Hier sollen die Grundlagen zur Wahrnehmung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Erholung und Verkehr geschaffen oder verbessert werden. In diesem Zusammenhang soll z.B. der in Einzelfällen schon seit Jahren bestehende Leerstand von Gebäuden beseitigt werden. Dies kann durch bauliche Maßnahmen wie Modernisierung, Sanierung oder behutsamen Um- oder Neubau erreicht werden.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu schaffen, können auf Grundstücken mit zu dichter Überbauung Nebengebäude oder Teile davon abgerissen werden.

Die Straßen und Plätze in der Altstadt sollen nach historischem Vorbild erneuert und aufgewertet werden, um so die Aufenthaltsqualität für die Bewohner und die Besucher der Altstadt zu verbessern. Für den Zentrumsbereich unverträgliche Nutzungen sollten langfristig beseitigt werden.

Im Sanierungsgebiet herrscht insgesamt ein Defizit an öffentlichem Grün vor, welches durch die privaten Gärten nur zum Teil ausgeglichen wird. An geeigneten Stellen ist daher eine Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes geplant, der Erhalt der privaten Gärten soll gesichert werden. In den Hofbereichen sind gegebenenfalls wohnumfeldverbessernde Maßnahmen durchzuführen.

## Stärkung der Altstadt als Standort für Einzelhandel und Dienstleistung

Die Stadt Niemegk hat eine zentrale Bedeutung als Kleinzentrum und Sitz der Amtsgemeinde. Die damit verbundenen Aufgaben werden derzeit nur für die Funktionen Wohnen, Handel sowie Versorgung ausreichend erfüllt. Die Bedeutung der Altstadt als zentraler Standort für klein- bis mittelständische Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ist auch künftig weiter zu stärken, um die Versorgung im gesamten Einzugsbereich zu gewährleisten. Weitere Einrichtungen dieser Art sollen entlang der bestehenden Einkaufsstraßen angesiedelt werden. Um die Wohnnutzung in der Altstadt nicht zu verdrängen, sollen gewerbliche und sonstige Nutzungen nur im Erdgeschoß der Gebäude zugelassen werden.



Belziger Straße 2 während der Sanierung

# Sanierungsgebiet

## Lösung der Verkehrsprobleme

Die Verkehrssituation in der Altstadt weist keinen akuten Handlungsbedarf auf. Mittel- bis langfristig sind jedoch auch in diesem Bereich ordnende und verkehrsberuhigende Maßnahmen erforderlich, um die bestehenden Mißstände zu beseitigen.

Zur Zeit wird sowohl der örtliche als auch der überörtliche Durchgangsverkehr durch die Altstadt geführt. Insbesondere die vom LKW-Verkehr ausgehenden Störungen beeinträchtigen in erheblichem Maße die Erlebbarkeit dieses Raumes, die Wohnqualität an den betroffenen Straßen sowie die Funktionsfähigkeit des hier ansässigen Gewerbes.

Handlungsbedarf besteht auch im Bereich des ruhenden Verkehrs; hier sollen in erster Linie die Belange der Anwohner und Gewerbetreibenden berücksichtigt werden. Überlegungen zur Lösung solcher Fragen werden derzeit in einem Verkehrs- und Stellplatzkonzept konkretisiert.

Die Erlebbarkeit der Altstadt hängt zum großen Teil auch von der Qualität der Fußwege ab. Hier sind funktionsfähige Vernetzungen und Verbindungen von verschiedenen Nutzungsbereichen (zentrale Parkplätze, Dienstleistungen, öffentliche Verwaltungsstellen) notwendig.

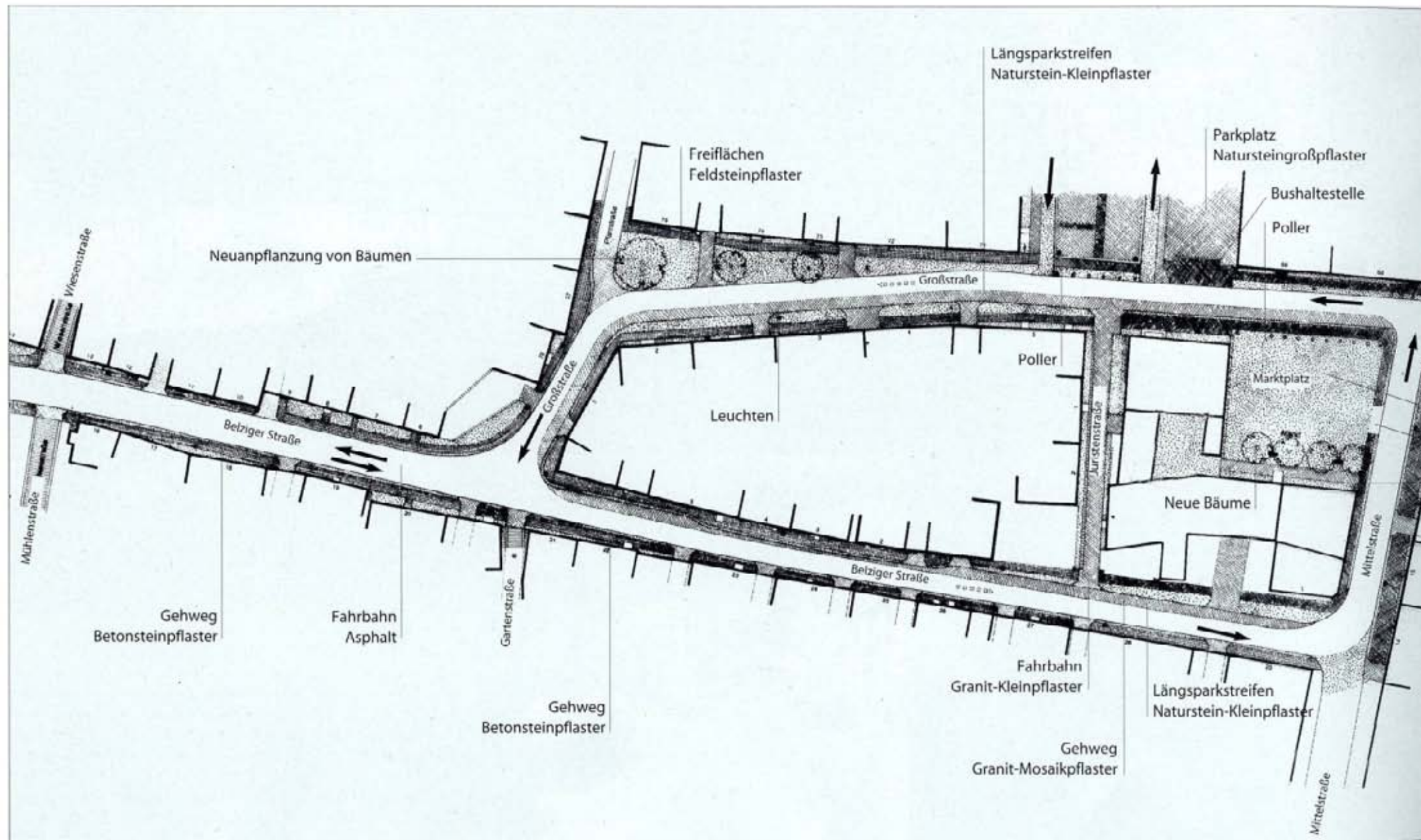
## Mitwirkung von Bewohnern und Gewerbetreibenden

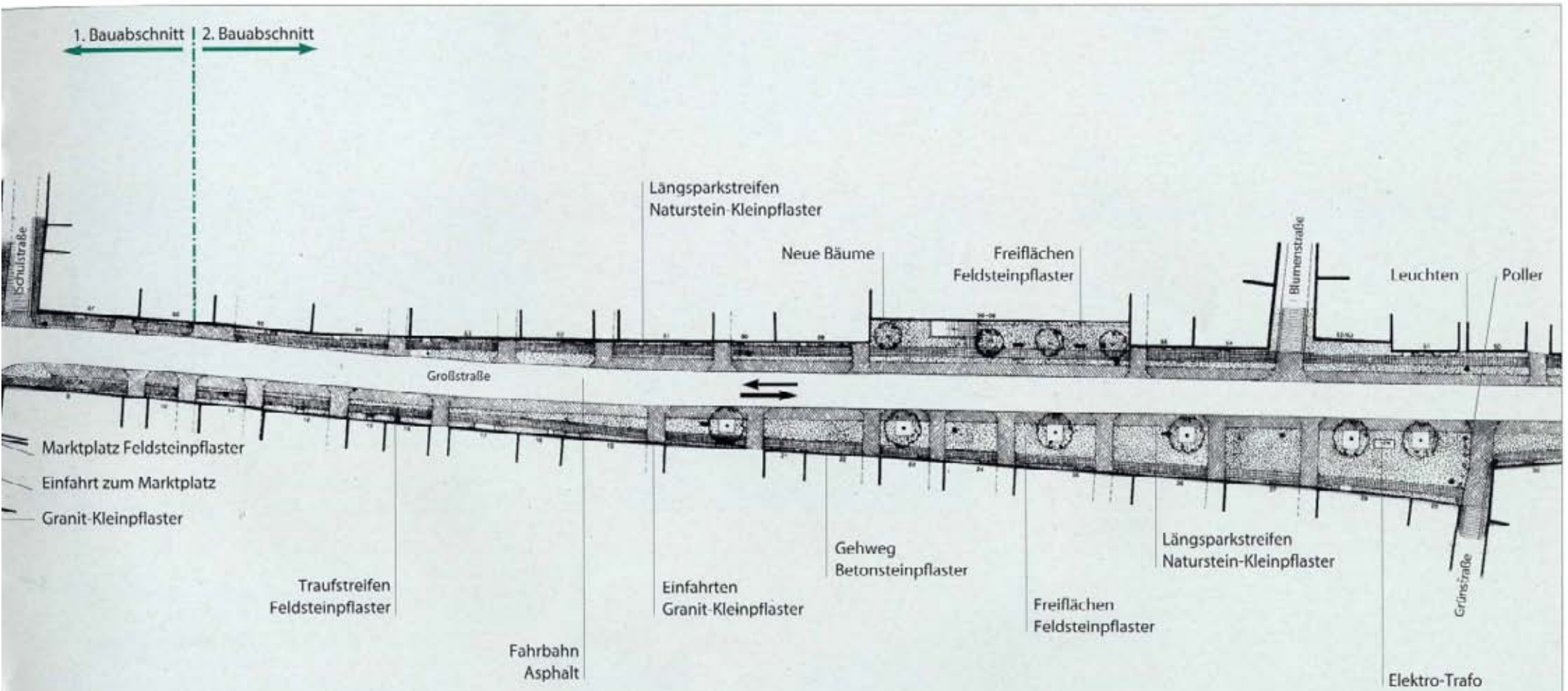
Ziel der Altstadtsanierung ist es, die unterschiedlichen Belange und Interessen der an der Planung Beteiligten so weit wie möglich zu berücksichtigen und aufeinander abzustimmen. Um die von Einzelfall zu Einzelfall unterschiedlichen Situationen miteinander vereinbaren zu können, ist unter anderem der kontinuierliche Dialog aller Betroffenen unerlässlich.





# Umgestaltung der Großstraße, Belziger Straße, Mittelstraße, Blumenstraße, Juristenstraße und Marktplatz





- 1. Bauabschnitt: Belziger Straße, Mittelstraße  
Großstraße bis Nr. 10/66
- 2. Bauabschnitt: ab Großstraße 11/65
- Blumenstraße: Regenwasserhauptkanal
- Juristenstraße
- Marktplatz





# Fertiggestellte Straßenbaumaßnahmen



Kirchplatz

## Kirchplatz in Niemegek

Im Frühjahr 1996 wurde das Gestaltungsgutachten des Planungsbüros Bauform für die künftige Straßen- und Freiraumgestaltung von Kirchplatz, Markplatz, Großstraße und Belziger Straße der Öffentlichkeit vorgestellt und mit den entscheidenden Gremien der Stadt abgestimmt.

Die Bauarbeiten auf dem Kirchplatz wurden im Herbst 1996 begonnen und konnten im Frühjahr 1997 abgeschlossen werden. Der Platz wurde in Anlehnung an das historische Erscheinungsbild neu geordnet. Der alte Baumbestand wurde um zwei weitere Bäume ergänzt. In diesem zentralen Stadtgebiet konnte somit ein ruhiger Fußgängerbereich geschaffen werden. Damit auch die Bedürfnisse des Anlieger- und Besucherverkehrs berücksichtigt werden, wurde der Kirchplatz als Einbahnstraße ausgewiesen und ein neuer Parkplatz neben der ebenfalls neugestalteten Bushaltestelle eingerichtet. Als Straßenbaumaterialien wurden ausschließlich historisches Natursteinpflaster und Promenadengrand verwendet.

Mittelstraße

## Umgestaltung der Grün- und Mittelstraße

Auf der Grundlage des Gestaltungsgutachtens des Planungsbüros Bauform wurde ein Konzept entwickelt, wie zukünftig die Nebenstraßen der historischen Altstadt Niemegek umgestaltet werden können.

Die Bauarbeiten in der Mittelstraße wurden Ende 1996 begonnen und konnten mit der Fertigstellung des ersten Teilbauabschnittes in der Grünstraße im Sommer 1997 abgeschlossen werden.

In der Mittelstraße wurde die Fahrbahn bereits wieder mit dem historischen Feldsteinpflaster hergestellt. Weiterhin wurden Längsparkbuchten eingerichtet, die beidseitigen Gehwege und Grundstückseinfahrten wurden mit Natursteinpflaster erneuert.

In der Grünstraße wurde in der Mitte der Straße eine Geh- und Fahrbahn mit Betonsteinpflaster gebaut, die beidseitig von Natursteinpflasterinnen und einem Traufstreifen aus Feldsteinpflaster begleitet wird. Die Straßenbeleuchtung wurde erneuert.



Grünstraße

## Ortsdurchfahrt in Niemegek

Das Brandenburgische Straßenbauamt Potsdam beabsichtigt die Ortsdurchfahrt der Landesstraßen L 82 und L 83 in Niemegek zu erneuern. Mit dieser Baumaßnahme werden auf der Grundlage des Gestaltungsgutachtens die Seitenbereiche der Ortsdurchfahrt nach historischem Vorbild umgestaltet. Weiterhin werden die erforderlichen Regenwasserkanäle gebaut und die Straßenbeleuchtung erneuert.

Im Sommer 1997 wurde mit dem 1. Bauabschnitt in der Belziger Straße und der Großstraße begonnen. Als Voraussetzung für den 2. Bauabschnitt - Großstraße muß im Herbst 1997 mit dem Bau eines Regenwasserkanals in der Blumenstraße begonnen werden. Dann wird die Blumenstraße nach dem Vorbild der Grünstraße ausgebaut. Anschließend werden die Juristenstraße und der Marktplatz unter Beachtung des historischen Vorbildes mit Natursteinpflaster umgestaltet.



# Förderung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Bei der Sanierung eines Altbaus entstehen erhebliche Belastungen für die Eigentümer. Zur finanziellen Entlastung stehen den Besitzern von Gebäuden im Sanierungsgebiet neben der Möglichkeit Steuerabschreibungen vorzunehmen folgende öffentliche Förderungsmöglichkeiten zur Verfügung:

## 1. Umfassende Förderung der Modernisierung und Instandsetzung (B.3.1 Maßnahme)

Das Land Brandenburg kann zusammen mit der Stadt Niemegk für Wohngebäude (mehr als 50 % Wohnfläche), die vor dem 01. Januar 1949 errichtet wurden und im Sanierungsgebiet liegen, Zuschüsse für die Instandsetzung und Modernisierung in Höhe von bis zu 80 % der förderungsfähigen Kosten gewähren. Der individuelle Fördersatz wird durch eine Plausibilitätsprüfung ermittelt. Die Mieten dürfen nach Abschluß der Modernisierung 6,50 DM pro qm (zzgl. Betriebskosten) nicht überschreiten. Für freiliegende Wohnungen erhält die Stadt ein Belegungsrecht.

## 2. Förderung der Instandsetzung und Gestaltung der Gebäudehülle (B.3.2 Maßnahme)

Die Instandsetzung und Gestaltung der stadtbildprägenden Elemente (Dach, Fassade, Fenster, Türen) kann bei denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäuden mit 40 % der förderungsfähigen Kosten gefördert werden. Miet- und Belegungsbindungen sind mit dieser Förderung nicht verbunden.

## 3. Stadtbildprogramm (B.9 Maßnahme)

Im Rahmen dieses Programms werden durch die Stadt kleinere Maßnahmen zur Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Ortsbildes gefördert. Förderungsfähig sind Maßnahmen an privaten Gebäuden, die:

- durch Erneuerung, Rückbau, Freilegung und/oder Rekonstruktion von Fassaden, Fenstern, Türen und/oder Dächern das historische Erscheinungsbild eines Gebäudes zum öffentlichen Straßenraum wieder herstellen,



Neue Hauseingangstür Kirchplatz 12

- durch Umgestaltung von Fassaden, Fenstern, Türen und/oder Dächern eine stadtbildgerechte Gebäudeansicht herstellen.

Förderungsfähig sind zudem Maßnahmen, die der stadtbildgerechten Gestaltung des zum öffentlichen Straßenraum hin sichtbaren Gebäudeumfelds dienen. Dazu gehören insbesondere:

- Reparatur und Erneuerung von Freitreppen und Geländern am öffentlichen Straßenraum,
- Reparatur und Erneuerung von stadtbildprägenden Mauern einschließlich schmiedeeiserner Gitter, Zäune etc.,
- Rekonstruktion von vorhandenen und ehemals vorhandenen Vorgärten.

Grundsätzlich gilt für alle Förderwege:

- Die Maßnahmen sind beim Bauamt der Stadt Niemegk zu beantragen,
- die sanierten Gebäude sollen wesentlich zur Verbesserung der Gestaltungsqualität des historischen Straßenraumes beitragen,
- vor Antragstellung darf mit der Durchführung der Baumaßnahme nicht begonnen werden,
- die durchzuführenden Maßnahmen sowie der Förderungsbeitrag werden zwischen der Stadt und dem Eigentümer vertraglich geregelt,
- ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht.

Gefördert werden in der Regel nur Einzelmaßnahmen. Die von der Stadt Niemegk im Rahmen dieses Programms gewährten Zuschüsse sind Städtebaufördermittel. Der Förderhöchstsatz beträgt maximal 40 % der als förderungsfähig anerkannten Kosten, jedoch höchstens 15.000,- DM je Grundstück. Ferner besteht die Möglichkeit, innerhalb dieses Gesamtfördersatzes die Zuwendungen für einzelne Bauteile bzw. Bauteilgruppen von hohem städtebaulichen und/oder denkmalpflegerischen Interesse auf bis zu 80 % anzuheben.

Zusätzlich zu den Fördermaßnahmen B. 3.2/B.9 können zinsverbilligte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau für Baumaßnahmen in der Höhe von bis zu 500,- DM je qm Wohnfläche aufgenommen werden. Diese Darlehen können ergänzend zu den o.g. öffentlichen Förderprogrammen eingesetzt werden.

Die Förderfähigkeit einer Maßnahme läßt sich am besten in einem Beratungsgespräch beim Bauamt der Stadt oder in der Sprechstunde des Sanierungsträgers Stadtkontor GmbH klären. Hier werden auch genauere Informationen zu den einzelnen Förderprogrammen erteilt. Der Sanierungsträger ist im späteren Verfahrensablauf auch für die Prüfung der Förderanträge zuständig (Adressen und Sprechzeiten siehe Seite 12).



# Fertiggestellte Förderobjekte



Straße der Jugend 31, Ecke Großstraße

## Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

Eine der vordringlichsten Aufgaben der Stadtsanierung ist die Sicherung und Instandsetzung sowie Modernisierung der historischen Bausubstanz im Stadtkern Niemeegk.

Um die Eigentümer bei dieser umfassenden Aufgabe zu unterstützen, werden im Rahmen der Stadterneuerung drei unterschiedliche Fördermöglichkeiten zur Verfügung gestellt. Zu diesen Fördermöglichkeiten gehören die »Umfassende Förderung (B.3.1)«, die »Hüllenförderung (B.3.2)« und das »Stadtbildprogramm (B.9)«, die bereits im Kapitel »Fördermöglichkeiten« näher erläutert wurden.

In Niemeegk konnte bisher mit den beiden »großen« Förderprogrammen - der Umfassenden Förderung und der Hüllenförderung - die Modernisierung und Instandsetzung von 13 Gebäuden gefördert werden bzw. wird derzeit gefördert.

Hierbei handelt es sich um folgende Gebäude:

- Belziger Straße 1 (B.3.1)
- Belziger Straße 2 (B.3.2)
- Belziger Straße 20 (B.3.2)
- Großstraße 1 (B.3.2)
- Großstraße 17 (B.3)
- Großstraße 49 (B.3.2)
- Großstraße 51 (B.3.2)
- Großstraße 59 (B.3.2)
- Großstraße 63 (B.3.2)
- Großstraße 64 (B.3.2)
- Mittelstraße 17 (B.3)
- Pfarrstraße 2 (B.3.2)
- Straße der Jugend 31 (B.3.1)

Bei der Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude wird besonders auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der stadt-bildprägenden Elemente der äußeren Gebäudehülle Wert gelegt. Dies sind in erster Linie Fassade, Fenster, Türen und Tore.

Bei dem Gebäude Großstraße 64 (siehe Fotos Seite 11) wurde beispielsweise anhand eines historischen Fotos die Detailgestaltung der Fassade rekonstruiert. Um Tür und Fenster wurden Fensterfaschen nach historischem Vorbild angebracht, die Fassade mit Bossenputz gegliedert sowie die historischen Gurt- und Sohlbankgesimse nachgebildet. Das Hoftor wird nach historischem Vorbild mit Schlupftür erneuert. Als Anhaltspunkt für die Farbgestaltung des Gebäudes diente ein Farbfund, der eine ursprünglich blaue Farbfassung des Gebäudes bestätigte. Anhand von Farbproben wurde in enger Abstimmung mit dem Eigentümer für den Neuanstrich wieder ein blauer Farbton für die Fassade gewählt.

Im Rahmen der Hüllenförderung des Gebäudes Großstraße 1 wurden u.a. die alten, nicht mehr erhaltbaren Fenster im Erdgeschoß gegen neue Kastendoppelfenster nach historischem Vorbild ausgetauscht. Die noch vorhandenen alten Holzjalousien wurden bei diesem Gebäude mit viel Liebe zum Detail aufgearbeitet und farblich an die neue Fassadenfarbe angepaßt. Das alte Hoftor blieb erhalten und wurde fachgerecht aufgearbeitet.



Großstraße 1/Nebengebäude, Ecke Belziger Straße

## Stadtbildprogramm

Im Rahmen des Stadtbildprogrammes wurden bisher 41 Förderanträge von der Stadt bewilligt. Davon konnten allein 25 Maßnahmen im Jahre 1996 abgeschlossen werden. Neben Fassade, Tor und Tür wurden bisher hauptsächlich Dächer und Fenster gefördert. Dieses Förderprogramm zur Förderung von kleinteiligen Maßnahmen besteht seit 1996 und wird voraussichtlich auch in den nächsten Jahren zur Verfügung stehen.

Eine langfristige Voranmeldung für eine Förderung ist nicht notwendig. Wenn die Fördermaßnahme abgestimmt und der vollständige Antrag bei der Stadt eingereicht worden ist, wird die Förderung in der Regel innerhalb von 4 Wochen bewilligt. Damit es nicht zu unnötigen Verzögerungen kommt, sollte in jedem Fall vor der Antragstellung ein Beratungsgespräch in Anspruch genommen werden.



# Rechtsinstrumente

Zur Vorbereitung und Durchführung der Altstadtsanierung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niemeck die Erhaltungssatzung und die Sanierungssatzung beschlossen. Die Geltungsbereiche beider Satzungen sind identisch, sie umfassen jeweils das Gebiet »Stadtkern Niemeck«, die genaue Abgrenzung geht aus der Karte auf Seite 5 hervor.

Die Satzungen sind von den Genehmigungsbehörden des Landes Brandenburg genehmigt und anschließend im Amtsblatt (Flämingbote) veröffentlicht worden und sind somit rechtskräftig (5. Mai 1995 Erhaltungssatzung, 22. November 1996 Sanierungssatzung). Dies bedeutet für Eigentümer, deren Grundstücke sich im Satzungsgebiet befinden, daß sämtliche bauliche Vorhaben und Maßnahmen an ihren Gebäuden genehmigungspflichtig sind.

Auf Grundlage der Erhaltungs- und Sanierungssatzung wird von den am Sanierungsverfahren beteiligten Genehmigungsbehörden in einer monatlich stattfindenden Sanierungsrunde u.a. über die Bauanträge entschieden. Die Satzungen stellen gleichzeitig auch die Voraussetzung für die Vergabe von Fördermitteln von Bund und Land für die Altstadtsanierung in Niemeck dar.

## Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB soll die Sicherung solcher baulichen Anlagen in der Altstadt erreicht werden, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die städtebauliche Struktur, das Orts- und Landschaftsbild prägen und/oder von städtebaulicher und geschichtlicher Bedeutung sind. Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bedarf daher jede bauliche Veränderung, Abbruch oder Neuerrichtung von Gebäuden einer Genehmigung durch die Stadt Niemeck.

## Sanierungssatzung

Auf Grundlage der Sanierungssatzung ergibt sich eine Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB. Danach sind vorgesehene bauliche Vorhaben im Sanierungsgebiet auf die Sanierungsziele

abzustimmen. Genehmigungspflichtig nach § 172 BauGB und § 144 BauGB sind unter anderem:

- Abriß von Gebäuden und Gebäudeteilen,
- Ausbau bisher ungenutzter Räumlichkeiten,
- Veränderungen, wie die Erneuerung der Dacheindeckung,
- Einbau bzw. Veränderung von Fenstern, Türen sowie Toren,
- Verkleidung, Verputzen und Anstrich von Fassaden,
- Installation von sanitären Anlagen sowie Heizungsanlagen,
- Um- bzw. Ausbau von Kellern,
- wichtige Rechtsvorgänge, wie z.B. langfristige Gewerbemietverträge und Grundstücksbelastungen

Die Festlegung der Altstadt von Niemeck als Sanierungsgebiet hat außerdem auch zur Folge, daß Teilung und Veräußerung von Grundstücken nach § 144 BauGB einer besonderen Genehmigung durch die Stadt (Bauamt Niemeck) unterliegen. Damit soll sichergestellt werden, daß die jeweiligen Kaufpreise der Grundstücke die Verkehrswerte nicht übersteigen und somit den Sanierungsablauf nicht erschweren.

Darüber hinaus gelten im Sanierungsgebiet:

- Das allgemeine Vorkaufsrecht der Stadt (§ 24 BauGB),
- die frühzeitige Beteiligung und Mitwirkung der Bürger an der Sanierung (§ 137 BauGB),
- die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreisen, Umlegung und Ausgleichsbeträgen für Eigentümer (§§ 153 bis 155 BauGB).

Die Genehmigungspflicht nach dem Bauordnungsrecht gilt für bauliche Vorhaben hiervon unabhängig.

Anträge für die o.g. Maßnahmen sind beim Bauamt des Amtes Niemeck zu stellen. Bei Fragen zur Abgrenzung von genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Maßnahmen kann auch die Bauberatung des Sanierungsträgers Stadtkontor, von 15.00 bis 18.00 jeden 2. und 4. Dienstag im Monat im Ratssaal, in Anspruch genommen werden.



Großstraße 64 vor der Sanierung

Großstraße 64 nach Abschluß der Sanierungsarbeiten





## Sanierungsträger

Die Stadt hat zu ihrer Unterstützung bei der Durchführung der Stadterneuerung den Sanierungsträger Stadtkontor GmbH beauftragt. Der Sanierungsträger übernimmt in enger Zusammenarbeit mit der Stadt folgende Aufgaben im Sanierungsgebiet:

- Beratung von Eigentümern, Pächtern und Mietern zu Bauvorhaben und Fördermöglichkeiten,
- Koordination der verschiedenen Planungen und Untersuchungen,
- Information und Beteiligung der Bürger am Sanierungsprozess,
- Vorprüfung von Förderanträgen,
- und Bewirtschaftung von Fördermitteln.

Die Bauberatung des Sanierungsträgers zu Fragen der Sanierung findet jeden zweiten und vierten Dienstag im Monat von 15.00 bis 18.00 im Ratssaal der Stadt Niemegk statt.



## Was steht in Zukunft an?

Die umfassendste Maßnahme im Rahmen der Stadtsanierung wird in den kommenden Jahren die Umgestaltung der Großstraße und Belziger Straße unter Einbeziehung der Blumenstraße sein. Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeiten wird die Umgestaltung des Marktplatzes und der Juristenstraße sein. Die Stadt übernimmt - parallel zur Erneuerung der Ortsdurchfahrt durch das Brandenburgische Straßenbauamt - die Umgestaltung der Randbereiche der Straßen.

Desweiteren stehen folgende Projekte im Sanierungsgebiet in Zukunft an:

- Für den Stadtkern von Niemegk wird ein Verkehrs- und Stellplatzkonzept erarbeitet.
- Für ausgewählte kommunale Grundstücke (Großstr. 25/26) wird ein Blockkonzept aufgestellt. Im Rahmen dieser Studie sollen die Vorstellungen und Wünsche der Mieter in der Planung mitberücksichtigt werden.
- Um das historische Stadtbild von Niemegk weiter erhalten zu können, wird an der Aufstellung einer Gestaltungssatzung mit integrierter Werbeanlagensatzung gearbeitet. Diese dient später als Entscheidungshilfe z.B. bei Bauanträgen und Umgestaltungsmaßnahmen im Stadtkern.

### Ausstellung

Im Rathaus der Stadt Niemegk findet eine Ausstellung zum Stand der Sanierung statt. Auf rund 12 Tafeln werden erste Ergebnisse der Sanierung sowie laufende Projekte der Sanierung dargestellt. Außerdem wird zum Sanierungsverfahren und zu Fördermöglichkeiten informiert.

**Ort:** Rathaus Niemegk, Großstraße 6, 1. OG  
**Termin:** 22. Oktober bis 28. November 1997

*Rückansicht Belziger Straße 19*

## Auskunft und Beratung

### Anlaufstellen für Sanierung

- **Amtsverwaltung Niemegk**  
Bauamt  
Großstraße 6, Niemegk  
Telefon: 033843/627-0  
Sprechzeiten: DI 9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 16.00  
DO 9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 16.00
- **Sanierungsträger Stadtkontor GmbH**  
Schornsteinfegergasse 3, 14 482 Potsdam  
Telefon: 0331/74357-12/13  
Sprechzeiten im Rathaus Niemegk  
jeden 2. und 4. Dienstag im Monat  
15.00 bis 18.00 und nach Vereinbarung
- **Landkreis Potsdam Mittelmark**
- **Untere Denkmalschutzbehörde**  
Steinstraße 15, 14 806 Belzig  
Postanschrift: Niemöllerstraße 1, 14 806 Belzig  
Telefon: 033841/59-112  
Sprechzeiten: DI 9.00 bis 18.00 und nach Vereinbarung
- **Bauaufsichtsamt**  
Papendorfer Weg 1, 14 806 Belzig  
Telefon: 033841/91-146  
Sprechzeiten: DI 9.00 bis 18.00 und nach Vereinbarung

## Impressum

Herausgeber: © Stadtkontor, Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Niemegk, Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH, Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam  
Telefon: 0331-74357-0  
Niemegk, Oktober 1997

Text: Stadtkontor GmbH  
Fotos: Stadtkontor  
Planunterlagen: B.A.U. Form, Potsdam Magdeburg  
Gestaltung/Prod.: pictumdesign, Potsdam  
Druck: Druckerei Mundschenk, Kropstädt

Die Herstellung wurde durch Fördermittel aus dem Programm »Städtebaulicher Denkmalschutz« von Bund, Land Brandenburg und der Stadt Niemegk ermöglicht. Druck auf umweltfreundlichem Papier, 100% Altpapier.