

## Sanierung in Niemegk

### 5. Bürgerinformation

- Stand der Sanierung
- Straßenbaumaßnahmen
- Fertiggestellte und laufende Maßnahmen
- Der Sanierungsplan



# Vorwort

## Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger von Niemejk,

Trotz der leeren Stadtkassen hat die Sanierung in Niemejk große Fortschritte gemacht. Bis auf die Gartenstraße und die Randbereiche der Grabenstraße sind alle Straßen im Sanierungsgebiet erneuert worden, die Sanierung der Wohnhäuser hat weithin sichtbare positive Spuren im Sanierungsgebiet hinterlassen. Es kommt jetzt darauf an, dass Geschaffene zu erhalten und zu pflegen.

Zukünftig sollen deutlich mehr private Hauseigentümer gefördert werden. Fühlen Sie sich angesprochen. Nutzen Sie dieses Angebot und lassen Sie sich vom Bauamt oder dem Sanierungsträger Stadtkontor über die bestehenden Förderangebote beraten.

### Zorn

ehrenamtlicher Bürgermeister



# Stand der Sanierung



Wasserturm in Niemejk

Die Sanierungstätigkeit konzentrierte sich 2004 auf größere öffentliche Vorhaben. Bei der Sanierung der Stadtbibliothek konnte der erste Bauabschnitt abgeschlossen werden, mit der Feldstraße wurde eine weitere Straße umgestaltet. Spätestens 2007 kann damit die Erneuerung des öffentlichen Straßeraumes abgeschlossen werden. Dieses ist eine beachtliche Leistung. Außerhalb des Sanierungsgebiets wurde der Wasserturm instandgesetzt und damit ein Wahrzeichen der Stadt vor dem Abbruch gerettet.

Trotz der angespannten Finanzsituation kann die Sanierung mit einem Volumen von 300 T€ einschließlich des kommunalen Miteleistungsanteils fortgeführt werden. Damit werden auch zukünftig wichtige Projekte umgesetzt und kann mit der Stadtsanierung auch weiterhin ein Beitrag zur lokalen Wirtschaftsförderung geleistet werden.

## Niemejk im Internet

Der Sanierungsträger Stadtkontor ist mit Informationen zum Sanierungsgebiet der Stadt Niemejk 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 anderen von Stadtkontor betreuten Städten finden Sie hier.



## Inhalt

Stand der Sanierung .....	2
Fertiggestellte Straßenbaumaßnahmen .....	3
Sanierung der St. Johannes Kirche abgeschlossen .....	4
Fertiggestellte Förderobjekte/Private Sanierung .....	5
Fördermöglichkeiten .....	6
Zukünftige Schwerpunkte: Der Sanierungsplan .....	7
Laufende und geplante Fördervorhaben .....	8
Auskunft und Beratung .....	8

# Fertiggestellte Straßenbaumaßnahmen



Ziegelstraße



Ziegelstraße 3-5, Randbereiche



Schulstraße



Schulstraße, Gasse zum Kirchplatz



Schulstraße 10

2003 und 2004 wurden die Pfarrstraße, die Ziegelstraße und die Rosenstraße erneuert. Auch die Schulstraße einschließlich der kleinen zum Kirchplatz führenden Gasse wurden umgestaltet. Die Feldstraße befindet sich derzeit in Bau. Die Pflasterarbeiten können voraussichtlich bis auf wenige Restleistungen bis zum Jahresende abgeschlossen werden. Damit ist im Sanierungsgebiet „Stadtkern Niemege“ fast der gesamte öffentliche Raum unter Einsatz von Städtebaufördermitteln entsprechend den Sanierungszielen erneuert. Der hohe Qualitätsstandard hinsichtlich der Gestaltung und der verwendeten Materialien, der bisher bei allen Straßenbaumaßnahmen ablesbar war, konnte beibehalten werden.

Am Gebäude Schulstraße 10 wurde im Zuge der Straßenbaumaßnahmen die Treppenanlage etwas verkleinert und die Eingangstür stadtbildgerecht erneuert.

Vor den Gebäuden Ziegelstraße 3 bis 5 wurde die platzartige Erweiterung der Straße durch die Anlage breiter Traufstreifen, teilweise in Feldstein und teilweise in Betonsteinpflaster, betont und eine angenehme Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geschaffen.

# Sanierung der St. Johannis Kirche abgeschlossen



Turm der Stadtkirche St. Johannis

Der Zentrumsbereich Niemegks wird durch die Stadtkirche St. Johannis geprägt. Sie bildet mit dem Renaissance-Rathaus, dessen Gebäudehülle in 2001 saniert wurde, dem Kirchplatz und dem Marktplatz ein einzigartiges und erhaltenswertes historisches Ensemble. Die Stadtkirche St. Johannis ist als Einzeldenkmal in die Denkmalliste eingetragen.

Die Stadtkirche wurde erstmalig 1186 erwähnt. Sie wurde in ihrer derzeitigen Form nach mehreren Bränden 1853 nach den Entwürfen des Architekten Friedrich-August Stüler, einem Schinkel-Schüler, von Grund auf neu errichtet.



Es handelt sich um einen neogotischen Backsteinbau mit sechs Fensterachsen, einem vorgestellten Glockenturm auf achteckigem Grundriss an der Westseite und einem einschiffigen Chor auf Fünffachtelgrundriss an der Ostseite.

Die Gebäudehülle war von unterschiedlichen Schadenszuständen geprägt, nur die Nordseite der Kirche befand sich in einem relativ gut erhaltenen Zustand. An den Fassaden wurden nach 1945 Ausbesserungsarbeiten durchgeführt, aufgrund der damaligen Mittel hatten diese allerdings einen eher provisorischen Charakter. Mauerwerksrisse, offene bzw. geschädigte Fugen sowie umfangreiche Schädigungen und Verluste von Formsteinen und Natursteinen waren kennzeichnend für das Schadensbild. Im Bereich der Dachkonstruktion wurden zu Beginn der 90er Jahre die Fußpunkte der Sparren fachgerecht saniert, so dass auf diesen Sanierungsarbeiten aufgebaut werden konnte. Die Dachdeckung der Kirche bestand aus einer nicht bauzeitlichen Betondachsteindeckung (siehe Titelblatt).

Die Ziele bei der Sanierung der Kirche bestanden darin, weitere Schädigungen zu verhindern und fehlende Originalsubstanz zu ersetzen. Dabei wurde nicht von einer vollflächigen Erneuerung der Fassadenflächen ausgegangen. Die Kirche sollte in einem historisch gewachsenen, authentischen Erscheinungsbild erhalten werden, was auch den Erhalt von „Narben“ mit einschloss. Die Dacheindeckung wurde mit Biberschwanzkronendeckung erneuert. Der Turmumlauf wurde in Anlehnung an das historische Vorbild als nicht begehbare Abschluss- bzw. Schmuckelement wiederhergestellt. Die vorhandene Kupfer-

dachdeckung konnte erhalten und der neuen Konstruktion angepasst werden.

Die Sanierung der Stadtkirche dauerte von Juli 2001 bis Juli 2003 und bedeutete für die Stadt Niemegk eine große Herausforderung, die nur durch das Zusammenwirken verschiedener Fördermöglichkeiten gelungen ist. Sie wurde über die Städtebauförderung, die Deutsche Stiftung Denkmalschutz, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie einen größeren freiwilligen Beitrag der Stadt Niemegk finanziert.



Sanierter Eingangsbereich



## Fertiggestellte Förderobjekte



Großstraße 25

Nach dem Neubauvorhaben Großstraße 29 hat sich die WfG Linthe der Modernisierung und Instandsetzung der Großstraße 25 gewidmet. Die Wohnungen wurden neuzeitlichen Standards angepasst, im Dachgeschoss wurden drei neue Wohnungen geschaffen, die Gebäudehülle unter Zuhilfenahme der Städtebauförderung saniert. Zum Bedauern der Stadt erschien es der WfG im Weiteren trotz einer weitreichenden Fördermittelzusage leider nicht möglich, das benachbarte Baudenkmal Großstraße 26 zu sanieren. Die Sicherung und Sanierung dieses Gebäudes – eines der wenigen Baudenkmale Niemegks im Bereich der Bürgerhäuser – stellt eine der künftigen Herausforderungen der Stadtsanierung dar.



Großstraße 30



Grabenstraße 48



Gartenstraße 13

## Private Sanierung

Mit Mitteln des Stadtbildprogramms wurde die Hülle des Gebäudes Großstraße 30 instandgesetzt. Die Eigentümer der Gebäude Grabenstraße 48 und Gartenstraße 13 wurden bei der Sanierung ihrer Häuser ebenfalls aus dem Fördertopf des Stadtbildprogramms unterstützt. Fördergegenstand waren Fenster, Dach oder Fassade. Die ausgeführten Maßnahmen sind gelungen. Weitere Maßnahmen an den Gebäuden wurden von den Eigentümern in Eigenleistung erbracht. Ohne Förderung haben die Eigentümer der Großstraße 53 ein rückwärtiges Nebengebäude vorbildlich ausgebaut. In dem Gebäude entstanden zwei Wohnungen.



Großstraße 53

# Fördermöglichkeiten



## Städtebauförderung

Die Stadt Niemeck fördert die privaten Bauherren im Rahmen des Förderprogramms „Städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen“.

Bei der **Stadtbildförderung (B.9)** werden bis zu 7.669 € für die nachhaltige Verbesserung des Stadtbildes z.B. durch die Erneuerung der Dacheindeckung, der Fenster oder der Fassade ausgereicht.

Für größere Sanierungsvorhaben steht den privaten Bauherren die **Hüllenförderung (B.3.2)** zur Verfügung. Bei der Hüllenförderung kann die Instandsetzung der stadtbildprägenden Elemente (Dach, Fassade, Fenster, Türen & Tore) mit 40 % der anerkannten förderfähigen Kosten gefördert werden. Bezugsgröße ist hier – anders als bei der Stadtbildförderung – die gesamte Gebäudehülle, also auch die Bereiche, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Die potenziellen Fördervorhaben müssen im Sanierungsplan der Stadt Niemeck dargestellt sein.

Die Kombination von Städtebauförderung mit Mitteln der Wohneigentumsprogramme bzw. steuerlicher Absetzungsmöglichkeiten ist unter bestimmten Bedingungen möglich. Damit erhöht sich die Unterstützung für den privaten Bauherren erheblich.

Weitere Informationen und Beratung zu den bestehenden Fördermöglichkeiten erhalten Sie beim Bauamt der Stadt Niemeck oder beim Sanierungsträger Stadtkontor.



## Steuerliche Absetzungsmöglichkeiten

Seit dem 1. Januar 2004 hat sich die Rechtslage geändert. Bislang konnten Steuerpflichtige über 10 Jahre jeweils 10 % der begünstigten Aufwendungen abschreiben. Für Bauarbeiten, die nach dem 31.12.2003 begonnen wurden, ändert sich die Abschreibungsdauer durch die Änderung der Abschreibungssätze. In den ersten 8 Jahren dürfen Eigentümer nur noch jeweils 9 % der Kosten geltend machen, in den darauf folgenden vier Jahren beträgt der Satz jeweils 7 %. Die Abschreibungsdauer verlängert sich somit von zuvor zehn auf nun zwölf Jahre. Dies gilt für die Abschreibung gemäß §7h, 7i EstG (Baudenkmäler). Für Selbstnutzer (§10f EstG) gilt, dass sie über einen Zeitraum von 10 Jahren jeweils 9 % der Aufwendungen als Sonderausgaben, insgesamt also nur noch 90 %, steuermindernd absetzen können.

Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn mit einer Bescheinigung durch die Stadt Niemeck nachgewiesen wird:

- dass das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt,
- dass Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt worden sind,
- in welcher Höhe Aufwendungen angefallen sind und ob Zuschüsse aus den Sanierungsfördermitteln gezahlt worden sind,
- dass vor Beginn der Maßnahmen ein Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt zustande gekommen ist.



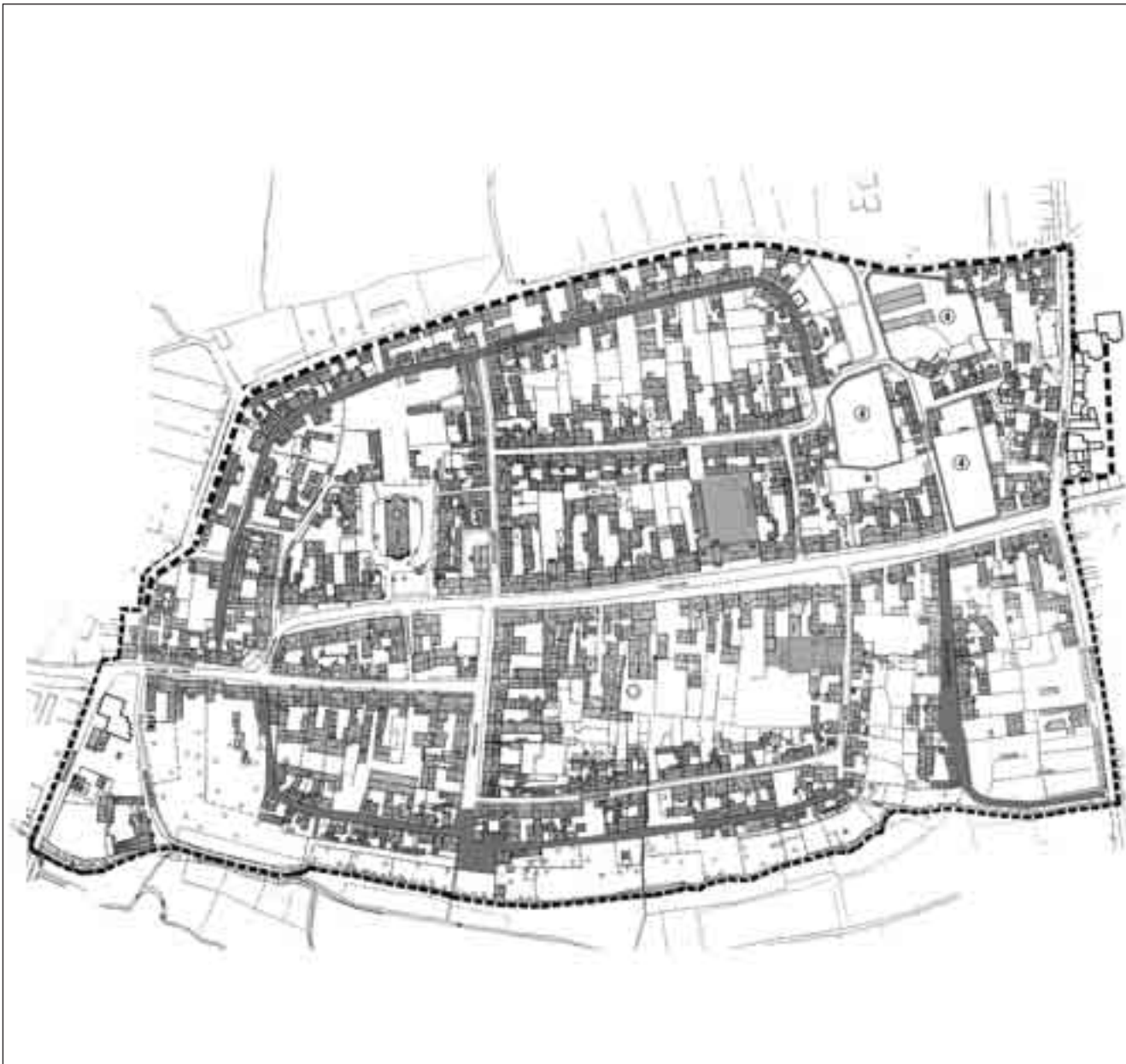
## Wohneigentumsbildung

Bei dem Wohneigentumsprogramm handelt es sich um ein Darlehensprogramm für Selbstnutzer, die Wohnraum erwerben und instandsetzen wollen. Es richtet sich an Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen. Gefördert wird mit zinsverbilligten Darlehen. Die Darlehenssumme errechnet sich aus der Anzahl der Haushaltsmitglieder sowie der Art des Vorhabens. Sie kann zwischen 20.448 € und rund 95.000 € liegen. Das Darlehen ist in den ersten Jahren zinslos. Die Tilgungs- und Zinssätze steigen dann im weiteren Verlauf an.

Im Rahmen des Förderprogramms „Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren“ fördert das Land den Neubau oder die Modernisierung und Instandsetzung beim Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum. Es richtet sich auch an Haushalte mit mittleren bis höheren Einkommen.

Der Förderbetrag orientiert sich an der Größe des Wohnraums und den Investitionskosten. Er kann maximal bis zu 15.000 € insgesamt betragen und wird in acht gleichen Jahresraten jeweils zum 30.03. ausgezahlt. Er muss nicht zurückgezahlt werden. Förderfähig sind die Vorhaben, bei denen der Erwerb nach dem 31.12.2001 erfolgte. Mit den Vorhaben darf erst begonnen werden, wenn eine Vereinbarung mit dem Land abgeschlossen wurde. Die InvestitionsBank des Landes (ILB) ist für die beiden o.g. Förderprogramme die bewilligende Stelle. Die Laufzeit des Programs ist zur Zeit auf den 31.12.2005 beschränkt.

# Zukünftige Schwerpunkte: Der Sanierungsplan



Nach mehr als 12 Jahren Sanierungstätigkeit in Niemegk war es an der Zeit, eine Bilanz zu ziehen, den erreichten Stand der Sanierung zu dokumentieren und weitere Sanierungsaktivitäten und den daraus resultierenden Finanzierungsbedarf zu benennen. Dabei wurde deutlich, das zukünftig nicht alle im Sanierungsplan benannten Ziele erreicht werden bzw. finanziert werden können. Der Sanierungsplan als Steuerungsinstrument der Stadtsanierung stellt insofern einen flexiblen Rahmen, ein Idealbild, dar.

Die Sanierung des Stadtkerns hat aber trotz der angespannten Finanzsituation unverändert einen hohen Stellenwert. Der Sanierungsplan weist noch rund 30 Gebäude aus, die bis 2010 eine Förderung bekommen könnten – vorausgesetzt, die Finanzsituation von Bund, Land und der Stadt Niemegk lässt dieses zu. Eine anspruchsvolle Aufgabe besteht darin, die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude Großstraße 9, Großstraße 26 oder Großstraße 77 und 78 anzustoßen. Für die Klostersruine Großstraße 50 ist eine sinnvolle Lösung zur Umnutzung zu finden, für die Brachfläche Großstraße 42 – 44 muss eine langfristige Nutzung gefunden werden, wenn die ursprünglichen Pläne für einen Supermarkt endgültig nicht realisiert werden sollten.

Neben den privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stellt der Abschluss der Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum einen Schwerpunkt der zukünftigen Sanierungstätigkeit in Niemegk dar. Im nächsten Jahr soll die Gartenstraße saniert werden. Anschließend werden die Randbereiche der Grabenstraße einheitlich gestaltet.

Für Fragen zum Sanierungsplan stehen Ihnen die Stadtverwaltung Niemegk und der Sanierungsträger Stadtkontor gerne zur Verfügung.



# Laufende und geplante Fördervorhaben



Großstraße 61

Mit der Sanierung der Bibliothek Großstraße 61 wird ein besonderes Vorhaben für die Stadt realisiert. Rückwärtig entsteht ein großzügiger Gartenbereich für die Bibliotheksnutzer. Der Abschluss der Maßnahme ist für Ende 2005 vorgesehen.

Die Gartenstraße ist die letzte Straße im Sanierungsgebiet, die umgestaltet werden soll. Feld- und Gartenstraße sollen spätestens 2006 durch einen platzartigen Übergang miteinander verbunden werden.



Gartenstraße



Umgestaltung der Feldstraße

Die Feldstraße wird derzeit umfassend umgestaltet. Mit Fahrbahn in Betonsteinpflaster und beidseitig geführter Rinne in Kleinsteinpflaster wird eine zurückhaltende Gestaltung umgesetzt.

Aus Gründen knapper Finanzen wurde die Neugestaltung des Hofes Großstraße 56-58 zurückgestellt. Dennoch: die Planung, wie diese Fläche aussehen und genutzt werden könnte, soll 2005 konkretisiert werden.



Hof Gartenstraße 56-58

# Auskunft und Beratung

## Anlaufstellen für die Sanierung

- **Amtsverwaltung Niemegk Bauamt**  
Großstraße 6, 14823 Niemegk  
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**  
Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam  
Telefon: 0331 / 74357-0  
Sprechzeiten: Im Rathaus Niemegk  
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 / 91-146  
Sprechzeiten: Di 9.00 – 18.00 Uhr, Do n. Vereinbarung

## Impressum



Herausgeber:	Stadtkontor, Treuhänder der Stadt Niemegk Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam Telefon 0331 / 743 57-0
Gestaltung, Satz, Lithos:	Martin Beikirch Grafik, Berlin
Fotos:	Stadtkontor
Druck:	Druckerei Mundschenk, Kropstädt Niemegk, Dezember 2004

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