

Sanierung in Treuenbrietzen

Bürgerinformation

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger von Treuenbrietzen

Die Sanierung der historischen Altstadt von Treuenbrietzen ist für die Stadt eine der wichtigsten Aufgaben, die uns noch weit ins nächste Jahrzehnt hinein beschäftigen wird. Nunmehr liegen die verschiedenen vom Land Brandenburg bestätigten Satzungen zur Durchführung der Sanierung vor. Treuenbrietzen verfügt dann über ein örtliches Recht, welches auf die konkreten Verhältnisse und Erfordernisse der Sanierung zugeschnitten ist. Als wichtigstes Ziel soll die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse in der Treuenbrietzen Altstadt in Verbindung mit der Erhaltung der historischen Stadtgestalt verfolgt werden. Hierbei wird die Stadt durch Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" tatkräftig unterstützt.

Es ist klar, daß die Sanierung nur bei Mitwirkung aller im Gebiet lebenden Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibenden sowie der beteiligten Architekten und Bauhandwerker Aussicht auf Erfolg hat. Zu Ihrer aller Information wurde daher diese Broschüre zusammengestellt. Sie soll unter anderem Auskunft geben über

- das Sanierungsgebiet und die wichtigsten Sanierungsvorhaben,
- die Bedeutung der Satzungen für die Durchführung von Baumaßnahmen,
- die Fördermöglichkeiten für Sanierungsmaßnahmen.

Gleichzeitig möchten wir Sie einladen, den 1994 begonnenen Dialog mit der Stadtverwaltung zur Sanierung fortzusetzen. Dies gilt im besonderen Maß für das größte Einzelvorhaben im Rahmen der Stadtsanierung, die Erneuerung und Umgestaltung der Großstraße. Hierzu werden wir Sie auch noch in einer gesonderten Veranstaltung informieren.

Da diese Broschüre natürlich nicht alle Fragen zur Sanierung beantworten kann, nutzen Sie bitte auch die Sprechstunden des Bauamtes und des von der Stadt eingesetzten Sanierungsträgers Stadtkontor für weitere Fragen und Anregungen zur Sanierung.

Karsten Cornelius
Bürgermeister

Das Sanierungsgebiet Altstadt Treuenbrietzen erstreckt sich über eine Fläche von 42,7 ha. In der Altstadt wohnten 1993 rund 1.650 Menschen, und es wurden ca. 90 Betriebe gezählt. Die vorhandene Bebauung auf den ca. 550 Grundstücken weist leider erhebliche bauliche Mängel und Ausstattungsdefizite auf, und entspricht somit den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur unzureichend. Nach den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen

- weisen 30 % der 520 Gebäude hohe bis mittlere Instandsetzungsdefizite auf,
- haben 37 % der ca. 1.200 Wohnungen kein festes Bad bzw. keine Dusche,
- werden 84 % der Wohnungen mit Einzelöfen und/oder Kohleheizung beheizt,
- üben 55 % der Bewohner deutlich Kritik am Zustand der Gebäude.

Das Sanierungsgebiet wird vom überörtlichen Durchgangsverkehr auf der Großstraße (Bundesstraße 2 / Berlin-Leipzig) stark beeinflusst. Der Verkehr beeinträchtigt die Wohn- und Aufenthaltsqualität in der historischen Altstadt sehr stark. Die Lärm- und Abgasemissionen stellen einen entscheidenden Negativfaktor für die zukünftige Stadtentwicklung dar. Hinzu kommt, daß aufgrund der breiten Fahrbahn und der schnellen Fahrweise für viele Fußgänger das Überqueren der Fahrbahn zeitweilig erschwert wird.

Weiterhin ist die Attraktivität des Grundzentrums Treuenbrietzen als Einkaufszentrum verbesserungsbedürftig. Die Ansiedlung von Supermärkten am Stadtrand hat die innerörtlichen Geschäfte deutlich geschwächt. Dadurch wird die Entfaltungsmöglichkeit der klein- und mittelständischen Einzelhandelsbetriebe nachhaltig beeinträchtigt.

In der Altstadt leben 70% der Bewohner schon mindestens 10 Jahre, die Hälfte sogar bereits mehr als 20 Jahre. Dabei schätzen die Bewohner besonders den historischen Charakter der Stadt, den hohen Grünanteil im Stadtteil sowie die Nähe zu Handels- und Infrastruktureinrichtungen. Nur 5 % der befragten Bewohner wollten bei einem eventuellen Umzug die Altstadt verlassen. Bemerkenswert ist, daß fast 60 % der Haushalte Eigentümer ihres Hauses oder ihrer Wohnung sind.

Trotz der verschiedenen Probleme weist die Altstadt von Treuenbrietzen ein großes Entwicklungspotential durch den vollständig erhaltenen Stadtkern mit seinem geschlossenen Stadtbild auf, der durch einen Grünzug im Bereich der ehemaligen Wall- und Grabenzone prägnant zum umgebenden Landschaftsraum abgegrenzt wird. Diese Besonderheit Treuenbrietzens findet auch überregionale Aufmerksamkeit und gilt es zu bewahren. Bereits 1992 wurde Treuenbrietzen in die Arbeitsgemeinschaft "Historische Stadtkerne im Land Brandenburg" aufgenommen. Damit ist Treuenbrietzen eine von 18 Städten im Land Brandenburg, die durch einen besonders erhaltenen historischen Stadtkern gekennzeichnet ist.



Inhalt

| | |
|---|-------|
| Historische Entwicklung der Stadt Treuenbrietzen | 3 |
| Ziele der Sanierung | 4 |
| Sanierungsgebiet | 5 |
| Rechtsinstrumente | 6-7 |
| Förderung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen | 8 |
| Rahmenplan | 9 |
| Umgestaltung der Großstraße | 10-11 |
| Sanierungsträger | 12 |
| Was steht in Zukunft an? | 12 |
| Auskunft und Beratung | 12 |

Historische Entwicklung der Stadt Treuenbrietzen

Treuenbrietzen wurde unter dem Namen Brietzen um 1150 als Kleinherrschaft am Handelsweg zwischen Berlin und Leipzig gegründet. 1209 wurde die hier entstandene Askanische Burg erstmals erwähnt. Sie diente als südlichste Brandenburgische Grenzfestung gegen Sachsen. Diese Anlage bildete den Grundstein des 1290 erstmals als 'Civitas' erwähnten Brietzen.

Die Askanier hatten bereits im zweiten Viertel des 13. Jahrhunderts anschließend an die 'Mariensiedlung' das 'Nikolaiviertel' als Handwerker- und Händler-Neustadt planmäßig angelegt. Ende des 13. Jahrhunderts wuchsen beide Kerne zu einer einheitlichen Stadt mit gemeinsamer Ratsverfassung zusammen. 1296 wurde die 6m hohe Stadtmauer mit drei Toren durch die Mönche des Klosters Zinna aus den Steinen der ehem. Burg errichtet. In Verbindung mit der Erweiterung der Stadtfur wurde Brietzen u.a. das Privileg der Zollfreiheit verliehen, das bis zum Jahr 1725 für die Stadt galt.

1348 wird die entschiedene Parteinahme der Brietzer für die Wittelsbacher und gegen den 'falschen Waldemar'

durch die siegreichen Wittelsbacher mit dem Ortsnamen Treuenbrietzen honoriert. Ab 1304 wurde der 700m mal 500m umfassende mittelalterliche Ort durch eine starke Befestigung gesichert. Der ovale Stadtgrundriß zeigt die typisch regelmäßige Rasterung der Gründerstädte. Die das Netz teilende west-östlich verlaufende Hauptstraße bildet eine breiträumige, angerartige Erweiterung, in deren Zentrum das Rathaus steht, gefolgt von einem kleinen Komplex der sog. 'Hakenbuden' oder ehemaliger Hökerhäuser.

Die Hauptpfarrkirchen befinden sich unmittelbar am südlichen bzw. östlichen Altstadtrand. Ein Großbrand 1617 vernichtete im östlichen Stadtbereich im Umkreis der Großstraße zwischen Marienkirche/Pfarrgasse und Rosengasse/Nagelgasse die ältere Bausubstanz. Der Wiederaufbau geschah ausschließlich in Fachwerkbauweise.

Im 19. Jahrhundert beginnt der Niedergang der aus den Tuchmanufakturen entwickelten Textilfabriken, da sie gegen die Konkurrenz der Luckenwalder Textilindustrie nicht bestehen können. Damit setzte die Rückentwicklung zur Ackerbür-

gerstadt mit Verwaltungsfunktionen, Standort einer Landwirtschaftsschule sowie einer kleinen Holz- und Metallwarenfabrikation ein. Um die Jahrhundertwende wird Treuenbrietzen über die heute noch vorhandenen aber teilweise stillgelegten Eisenbahnstrecken mit Jüterbog (1894), Niemegek und Belzig (1904) verbunden.

1910 beginnt die Verlegung der Kanalisation und der dazugehörigen Frischwasserleitungen. Nach Abschluß der Arbeiten erhielten die Straßen ein neues Pflaster, das heute noch stadtbildprägend ist.

Anfang der 30er Jahre dieses Jahrhunderts werden außerhalb Treuenbrietzens zwei Rüstungsbetriebe errichtet (Seebaldushof und Selterhof). Um den Arbeitskräftebedarf abzusichern, findet in diesem Rahmen an der Peripherie des Ortes Siedlungsbau in größerem Rahmen statt (Berliner Siedlung, Leipziger Siedlung, Kameruner Siedlung). Am 20.4.1945 werden beim einzigen Bombenangriff auf die Stadt infrastrukturelle Einrichtungen und einzelne Gebäude getroffen, ohne daß jedoch größerer Schaden angerichtet wird.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurden die beiden Werke demontiert und gesprengt. Danach zählten Metallwaren-, Meßgeratebau, Spezialanhängerbau und Zulieferbetriebe für das Reglerwerk Teltow und das Automobilwerk Ludwigfelde zum vorübergehenden Versuch den Ort zu industrialisieren.

Seit der Deutschen Vereinigung befindet sich auch in Treuenbrietzen die Wirtschaft in einem allgemeinen Umstrukturierungsprozeß. Die großen Betriebe haben ihre Belegschaft drastisch reduziert.

Seit dem 5. 12. 1993, dem Tag des Inkrafttretens der Kreisreform im Land Brandenburg, gehört Treuenbrietzen dem neugebildeten Landkreis Potsdam-Mittelmark mit Sitz in der alten Kreisstadt Belzig an.



Ziele der Sanierung



Auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen und Planungen wurden konkrete Ziele der Sanierung formuliert.

Sicherung der historischen Stadtstruktur

Wichtigstes Ziel der Stadterneuerung ist es, den komplett erhaltenen historischen Stadtgrundriß von Treuenbrietzen zu bewahren und entsprechend den heutigen Anforderungen an die Wohn- und Lebensverhältnisse weiter zu entwickeln. Dabei ist auch der prägnante Übergang der Stadt in den sie umgebenden Landschaftsraum zu erhalten, indem sowohl die Wall- und Grabenzone als auch der anschließende Landschaftsraum von einer Bebauung weitgehend freigehalten wird.

In der Altstadt ist die vordringliche Aufgabe die Sicherung, Instandsetzung und Modernisierung der historischen und z. T. in sehr schlechtem Zustand befindlichen Bausubstanz. Dies sollte unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange und den aus der örtlichen Bautradition abgeleiteten Gestaltungsvorschriften erfolgen.

Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldbedingungen

In der Altstadt müssen auch künftig die verschiedenen Funktionen Wohnen, Arbeiten und Einkaufen räumlich vereint sein. Die Wohn- und Lebensverhältnisse sind im Rahmen der Sanierung durch die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden zu verbessern und weiter zu entwickeln.

In den zentraleren Bereichen ist eine Nutzung der Erdgeschoßzone durch Läden und Dienstleistungseinrichtungen möglich. Weitere Zweckentfremdungen von Wohnraum sind nur im Ausnahmefall zulässig. Mindestens 50% der Nutzfläche auf jeder Parzelle sind für Wohnnutzung zu erhalten.

Die Straßen und Plätze sind in Anlehnung an die historische Gestaltung zu erneuern und in Bezug auf die Aufenthaltsqualität zu verbessern.



Stärkung der Altstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort

Die Bedeutung der Altstadt als zentraler Standort für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ist zu stärken, damit Treuenbrietzen auch künftig die Versorgungsfunktionen eines attraktiven Grundzentrums wahrnehmen kann. Gleichzeitig muß die wohnungsnaher Versorgung der Altstadtbewohner gesichert bleiben. Zur Attraktivitätssteigerung ist neben der Gestaltung der Straßen und Plätze eine Konzentration und attraktivere Präsentation der Einzelhandelsflächen erforderlich. Diese sollten schwerpunktmäßig im Bereich Großstraße/Bäckerstraße/Neue Marktstraße erfolgen und den historisch bedeutsamen Stadtraum als attraktivitätsförderndes Element ausdrücklich mit einbeziehen.

Zur Stärkung der innerstädtischen Geschäftsstruktur sind auch leerstehenden Ladenlokale zu nutzen. Parzellenübergreifende Neuentwicklungen, die den Maßstab der historischen Bebauung sprengen, sind zu vermeiden.

Im Bereich der äußeren Stadt sind keine weiteren großen Einzelhandelsbetriebe, Fachmärkte etc. mehr zuzulassen, um weitere Kaufkraftabflüsse aus der Altstadt zu verhindern und der Gefahr einer Verödung der Altstadt vorzubeugen, die auch den Sanierungsprozeß der Altstadt nachhaltig erschweren würde.

Reduzierung der Verkehrsbelastungen

Langfristiges Ziel muß die Entlastung der Altstadt vom Durchgangsverkehr der B 2 sein. Gleiches gilt für die Bäckerstraße, die eine sehr wichtige innergebietliche Verbindung darstellt, aber aufgrund des 'Schleichverkehrs' zur B 102 dieser Funktion nicht gerecht werden kann.

Da keine entlastende Verkehrsführung über andere Straßen erfolgen kann, erscheint der Bau einer Umgehungsstraße zum Schutz des historischen Altstadt für eine positive Ortsentwicklung unverzichtbar. Die Trasse wurde nordwestlich der Ortslage verlaufen, da hier eine im wesentlichen ausgeräumte Ackerlandschaft besteht, wohingegen sie im Südosten das Naturschutzgebiet Zarth durchschneiden würde. Da dies in absehbarer Zeit nicht realisiert wird, ist eine Umgestal-

Sanierungsgebiet

tung der Großstraße erforderlich, die den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht wird und sich in den historischen Stadtraum einfügt.

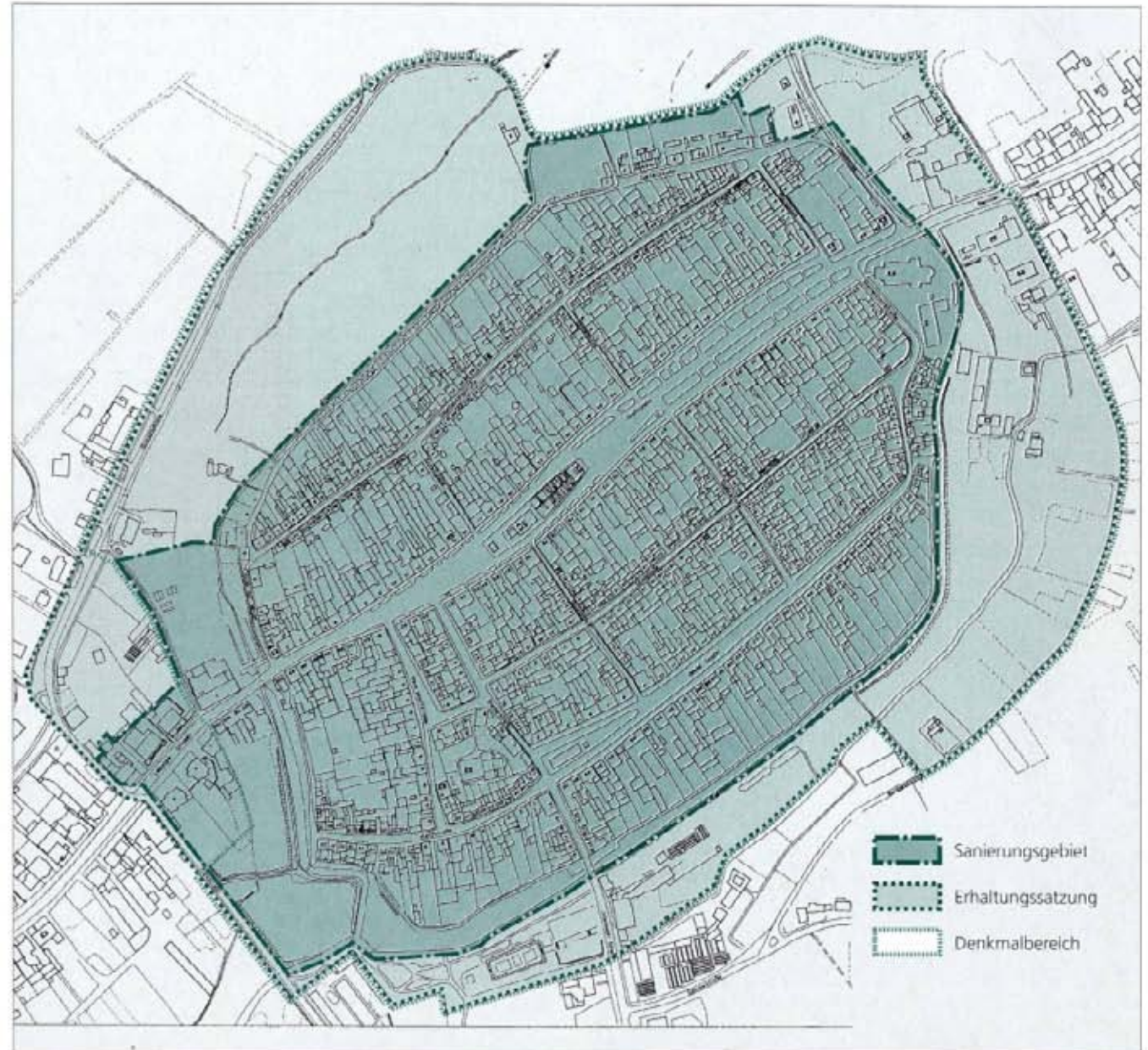
Damit die Bäckerstraße die ihr zugeordnete Funktion erfüllen kann, und vom Durchgangsverkehr entlastet wird, ist ein Rückbau des Straßenraumes notwendig.

Weiterhin ist ein Parkraumkonzept zu entwickeln, das die gewerbliche Nutzung respektiert. Großflächige neue Stellplatzausweisungen sind im Gebiet nicht möglich. Die vorhandenen Stellplätze sind bevorzugt für Einwohner und den notwendigen Geschäftsverkehr zu vergeben.

Mitwirkung von Bewohnern und Gewerbetreibenden

Die umfassende Sanierung der historischen Altstadt Treuenbrietzens bedarf eines kontinuierlichen Informationsflusses und lebendiger Diskussionen aller am Verfahren Beteiligten. Ein ausreichendes Maß an Bewohnerbeteiligung führt dazu, daß die Stadterneuerung zu einem von der gesamten Bevölkerung getragenen Prozeß wird.

Nur die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Bürger macht es möglich, persönliche Härten einzelner auszuräumen, Planungen zu überdenken, neu entstehende Probleme aufzudecken und Anregungen zur Verbesserung zu entwickeln.





Zur Durchführung der Sanierung entsprechend den Zielen des städtebaulichen Denkmalschutzes hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Treuenbrietzen in ihrer Sitzung am 2. Mai 1994 folgende Satzungen beschlossen:

- **Erhaltungssatzung** (25. Mai 1994 *)
- **Sanierungssatzung** (23. November 1994 *)
- **Denkmalbereichssatzung** (3. August 1994 *)
- **Gestaltungssatzung** (8. Februar 1995 *)

Die Geltungsbereiche der Satzungen gehen aus der Karte auf Seite 5 hervor.

Alle Satzungen sind inzwischen von den Genehmigungsbehörden des Landes Brandenburg genehmigt und in den Treuenbrietzenener Nachrichten veröffentlicht worden und damit rechtskräftig. Sämtliche von den Satzungen betroffenen baulichen Maßnahmen und Vorhaben sind demnach genehmigungs- bzw. erlaubnispflichtig.

Die beteiligten Genehmigungsbehörden bemühen sich im Rahmen einer monatlich stattfindenden Sanierungsrunde Altstadt Treuenbrietzen um eine zügige und einheitliche Bearbeitung der eingehenden Anträge auf der Grundlage der vorliegenden Satzungen. Gleichzeitig sind mit diesen Satzungen die Voraussetzungen dafür gegeben, daß die Stadt auch weiterhin Fördermittel von Bund und Land für die Sanierung der Altstadt erhält. Diese Fördermitteln haben für Stadtentwicklung, Eigentümer und lokales Gewerbe große eine Bedeutung.

Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB soll die Erhaltung solcher baulicher Anlagen erreicht werden, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die städtebauliche Struktur (einschließlich Hof- und Gartenräume), das Orts- und Landschaftsbild prägen und/oder von städtebaulicher und geschichtlicher Bedeutung sind. Daher bedarf jeder Abbruch und jede Durchführung von baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich dieser Satzung einer Genehmigung durch die Stadt. Dies kann in Verbindung mit der Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB erfolgen.

* Treuenbrietzenener Nachrichten

Sanierungssatzung

Auf Grundlage der Sanierungssatzung ergibt sich die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB. Mit der Genehmigungspflicht nach der Sanierungssatzung wird stärker noch als bei der Erhaltungssatzung das Ziel verfolgt, daß die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sich in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen befinden. Genehmigungspflichtig nach § 172 BauGB und § 144 BauGB sind unter anderen:

- Abriß von Gebäuden oder Gebäudeteilen
- Ausbau bisher ungenutzter Räumlichkeiten
- Veränderungen oder Erneuerungen der Dachhaut
- Einbau und Veränderung von Fenstern, Türen und Toren
- Verkleidung, Verputzung und Anstrich von Fassaden
- Neubau und Umbau von Heizungen
- Umbau und Ausbau von Kellern
- Umbau und Neubau von sanitären Anlagen
- Anbringen und Verändern von Werbeanlagen.

Die Festlegung als Sanierungsgebiet hat auch zur Folge, daß die Teilung und Veräußerung von Grundstücken nach § 144 BauGB einer besonderen Genehmigung durch die Stadt unterliegen. Damit soll sichergestellt werden, daß die Kaufpreise die Verkehrswerte nicht übersteigen und dadurch die Sanierung erheblich erschweren. Weiterhin gelten in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet:

- Das allgemeine Vorkaufsrecht der Stadt (§ 24 BauGB)
- Die Aufforderung zur frühzeitigen Beteiligung und Mitwirkung der Bürger an der Sanierung (§ 137 BauGB)
- Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Bemessen von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreisen, Umlage und Ausgleichsbeträgen für Eigentümer (§§ 153 bis 155 BauGB).

Anträge zur Genehmigung für die o.g. Maßnahmen sind beim Bauamt des Amtes Treuenbrietzen zu stellen. Bei Fragen zu der Abgrenzung von genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Maßnahmen kann auch die Sprechstunde des Sanierungsträgers Stadtkontor, jeden 1. und 3. Dienstag im Monat, 15.00 - 18.00 Uhr im Bauamt in Anspruch genommen werden. Hiervon bleibt die Genehmigungspflicht nach Bauordnungsrecht (Baugenehmigung) und Denkmalrecht unberührt.

Denkmalbereichssatzung

Die Denkmalbereichssatzung stellt folgende Bereiche der Stadt unter Schutz:

- den historischen Stadtgrundriß
- die historische Bausubstanz
- die Silhouette der Stadt

Der Geltungsbereich der Satzung ist identisch mit dem der Erhaltungssatzung; mit Ausnahme des Eingangsbereiches an der Leipziger Straße. Alle Veränderungen und Maßnahmen innerhalb des Denkmalbereichs sind damit erlaubnispflichtig. Maßnahmen, die das historische Ensemble stören würden, können somit verhindert werden. In der Satzung kann die ausführliche Begründung für die Unterschutzstellung nachgelesen werden. Die Erlaubnispflicht für Einzeldenkmale bleibt davon unberührt.

Das Erscheinungsbild der Altstadt Treuenbrietzen wird heute insbesondere bestimmt durch

- die mittelalterlichen Feld- und Backsteinbauten, die im Zuge der ersten Stadtbefestigung errichtet wurden,
- die den Bereich um das Rathaus prägenden Hakenbuden aus dem 12. Jahrhundert,
- die das Straßenbild bestimmenden meist zweigeschossigen Fachwerkhäuser des 18. und 19. Jahrhunderts, häufig mit verputzten oder massiv vorgeblendeten Fassaden,
- die ortstypischen Hofbebauungen, bestehend aus Wohnflügel und Hofbebauung in Fachwerk oder Ziegelbauweise, die den Hof in Form von Seiten- und Quergebäuden umgeben,
- einzelne massiv errichtete Geschäftshäuser aus der Zeit der Jahrhundertwende.

Alle Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Nutzungsänderungen sind von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu erlauben (§15 Denkmalschutzgesetz). Dies betrifft auch Vorhaben für die nach Brandenburgischer BauO (§67) sonst keine Genehmigungspflicht besteht. Dies soll sicherstellen, daß bei der Anpassung an die heutigen Nutzungsanforderungen das historische Erscheinungsbild des Gebäudes und damit auch der typische, unverwechselbare Charakter der Altstadt von Treuenbrietzen erhalten bleibt.

Neben dem städtebaulichen Ensemble gibt es zur Zeit 40 eingetragene Denkmale. Weitere rd. 100 Gebäude stehen unter Denkmalverdacht. Damit der Eigentümer seiner Pflicht zur Erhaltung des Denkmals nachkommen kann, besteht die Möglichkeit, Fördermittel zur Erneuerung zu beantragen. In diesem Zusammenhang ist weiterhin darauf hinzuweisen, daß die Altstadt von Treuenbrietzen ein eingetragenes Denkmal ist, in dessen Untergrund Bodendenkmalsubstanz aus dem gesamten Zeitraum seit der Gründung im Mittelalter enthalten ist. Deshalb setzen alle Schachtungen, die seitlich oder in der Tiefe über bestehende Keller hinausgehen, Freiflächen oder Flächen nicht unterkellerten Gebäude treffen, archäologische Überwachung, Dokumentation (Ausgrabung) voraus. Dies gilt auch für Schachtungen, die bei der (denkmalpflegerischen) Sanierung von Gebäuden notwendig werden.

Es empfiehlt sich daher dringend, solche Schachtungen zu minimieren bzw. ganz auf sie zu verzichten, wenn das möglich ist. (Erhaltung von Bodendenkmalsubstanz; Vermeidung von Mehrkosten nach § 12 DSchG)

Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung gilt für alle Gebäude im Sanierungsgebiet (vgl. S. 5). Die Gestaltungssatzung soll dazu beitragen, daß die Veränderungen baulicher Anlagen sich in Form, Maßstab und Werkstoff sowie Farbe in die Umgebung einfügen. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, daß dies dringend erforderlich ist, um die Erhaltung und behutsame Weiterentwicklung des historischen Stadtraumes sicherzustellen. Es ist klar, daß die Vorhaben der Sanierung zum Teil erhöhte Kosten für den einzelnen Bauherren zur Folge haben. Daher wurde von der Stadtverordnetenversammlung das **Stadtbildprogramm** verabschiedet, daß die kleinteiligen Maßnahmen wie Fassadengestaltung und dergleichen fördert, um finanziell die Eigentümer zu unterstützen. Im Rahmen der Bearbeitung der Sanierungsgenehmigung wird auch die Einhaltung der Vorgaben der Gestaltungssatzung mitgeprüft. Eine gesonderte Beantragung bei der Gemeinde ist nur erforderlich, wenn bei baulichen Maßnahmen von den Vorgaben der Gestaltungssatzung abgewichen werden soll. Dies gilt auch für Vorhaben, die nach Brandenburgischer BauO genehmigungsfrei wären.



Förderung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen



Zur Erleichterung der Bürde einen Altbau zu sanieren, stehen dem Eigentümer, neben der Möglichkeit Steuerab-schreibungen vorzunehmen, verschiedene öffentliche Förderprogramme zur Verfügung:

1. Umfassende Förderung der Modernisierung und Instandsetzung (gem. D. 3. 1)

Das Land Brandenburg gewährt zusammen mit der Stadt Treuenbrietzen für Wohngebäude (mehr als 50 % Wohnraum), die vor dem 1. Januar 1949 errichtet wurden und im Sanierungsgebiet liegen, Zuschüsse für die Instandsetzung und Modernisierung in Höhe von bis zu 80 % der förderfähigen Kosten. Dafür dürfen die Mieten nach der Modernisierung derzeit 4,50,- DM/qm (+ Betriebskosten) nicht überschreiten. Für freiwerdende Wohnungen erhält die Stadt ein Belegungsrecht.

2. Förderung der Instandsetzung und Gestaltung der Gebäudehülle (gem. D. 3. 2)

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

3. Stadtbildprogramm (gem. D. 9)

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 oder Rekonstruktion von Fassaden, Fenstern, Türen und/oder Dächern das historische Antlitz eines Gebäudes zum öffentlichen Straßenraum wieder herstellen;
- durch Umgestaltung von Fassaden, Fenstern, Türen und/oder Dächern eine stadtbildgerechte Gebäudeansicht herstellen;

Förderungsfähig sind weiterhin Maßnahmen, die der stadtbildgerechten Gestaltung des zum öffentlichen Straßenraum hin sichtbaren Gebäudeumfeld 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 zur Straße hin.

Die Zuwendungen betragen je nach Maßnahme 30-80 % der förderfähigen Kosten, jedoch je Grundstück maximal 15.000,- DM.

Für alle Förderwege gilt:

- Die Maßnahmen sind beim Bauamt der Stadt Treuenbrietzen zu beantragen.
- Die sanierten Gebäude sollen wesentlich zur Verbesserung der Gestaltungsqualität des historischen Stadtraumes beitragen.
- Vor Antragstellung darf mit der Durchführung der Baumaßnahme nicht begonnen werden.
- Die durchzuführenden Maßnahmen sowie der Förderungsbetrag werden zwischen der Stadt und dem Eigentümer vertraglich geregelt.
- Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht.

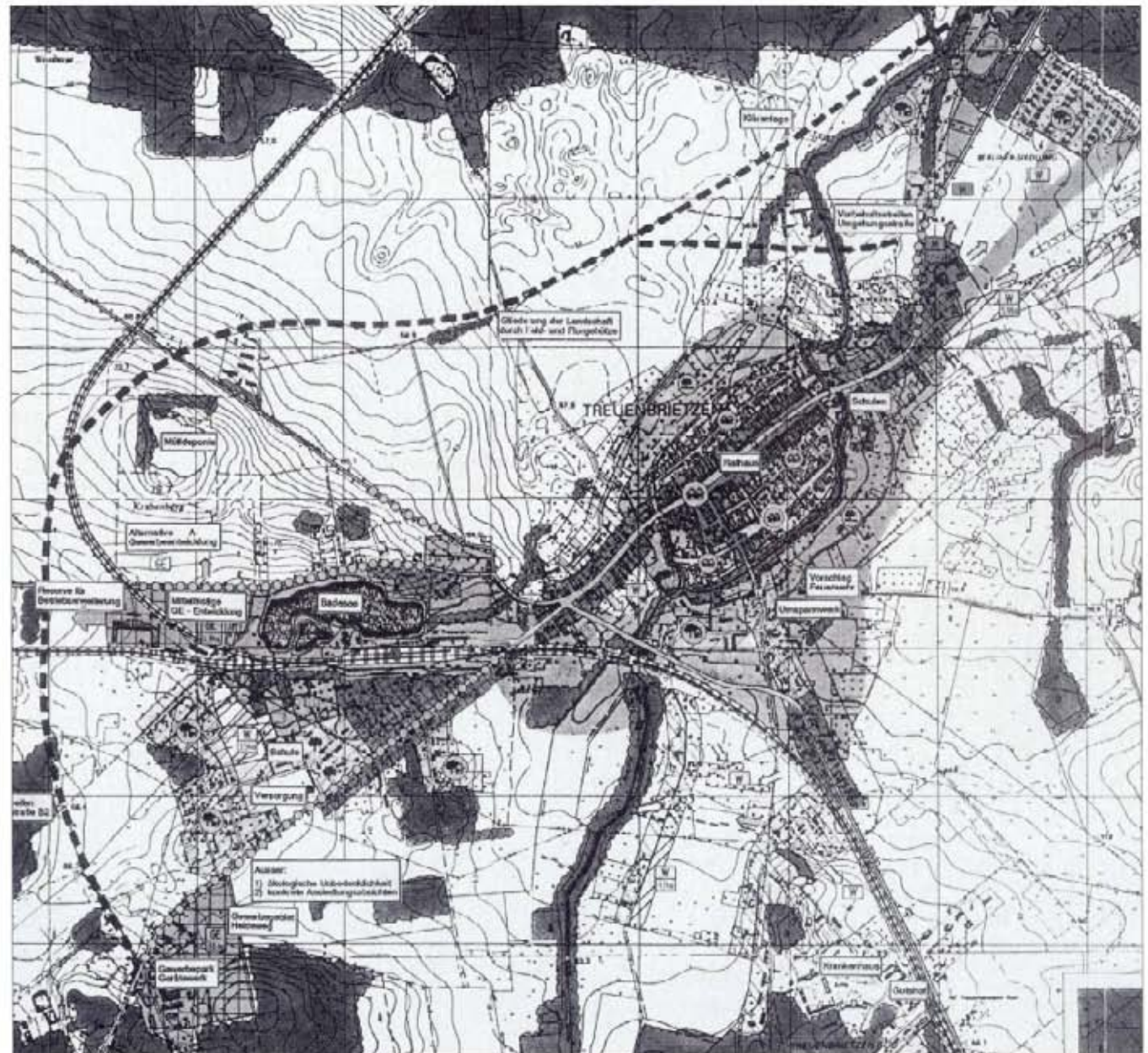
Zusätzlich ist auf die zinsverbilligten Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau für Baumaßnahmen in Höhe von bis zu DM 500,- je qm Wohnfläche zu verweisen. Diese Darlehen sind zum Teil ergänzend zu den o.g. öffentlichen Förderprogrammen einsetzbar.

Die Förderfähigkeit einer Maßnahme läßt sich am besten in einem Beratungsgespräch beim Bauamt der Stadt oder in der Sprechstunde des Sanierungsträger Stadtkontor GmbH klären. Hier gibt es auch genauere Informationen zu den einzelnen Förderprogrammen. Der Sanierungsträger ist später auch für die Vorprüfung der Förderanträge zuständig (Adressen und Sprechzeiten siehe unter Auskunft und Beratung).

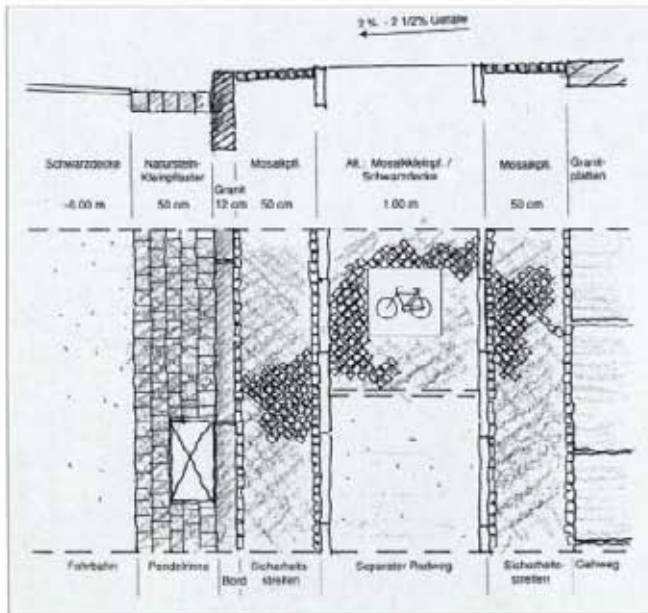
Rahmenplan

Der Städtebauliche Rahmenplan für den historischen Stadtkern Treuenbrietzen ist schon seit den Selbstbindungsbeschlüß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.11.1993 als vorbereitendes und begleitendes Planwerk für die vielfältigen Maßnahmen zur Stadterneuerung und -entwicklung "in Gebrauch". Ein Rahmenplan schafft kein Bau- oder Planungsrecht, wird aber - vor allem solange kein Flächennutzungs- oder Bebauungsplan vorliegt - zur Entscheidungsfindung z.B. bei Baugesuchen herangezogen. Durch die im Rahmenplan aufgezeigten Probleme, aber auch Chancen und positiven Ansätze sind Maßnahmen und Detaillösungen erarbeitet worden, die als Neuordnungskonzept Grundlage für die Sanierung und deren Fördermöglichkeiten darstellen. Der Rahmenplan soll auch in Zukunft als Leitbild für die Stadtentwicklung dienen, wobei Einzelprobleme zu Wohnen, Gewerbe, Handel, Dienstleistung, öffentliche Einrichtungen, Grünflächen etc. weiterentwickelt werden können, ohne das Gesamtkonzept zu gefährden.

Wolters Partner



Umgestaltung der Großstraße



Planungsanlaß

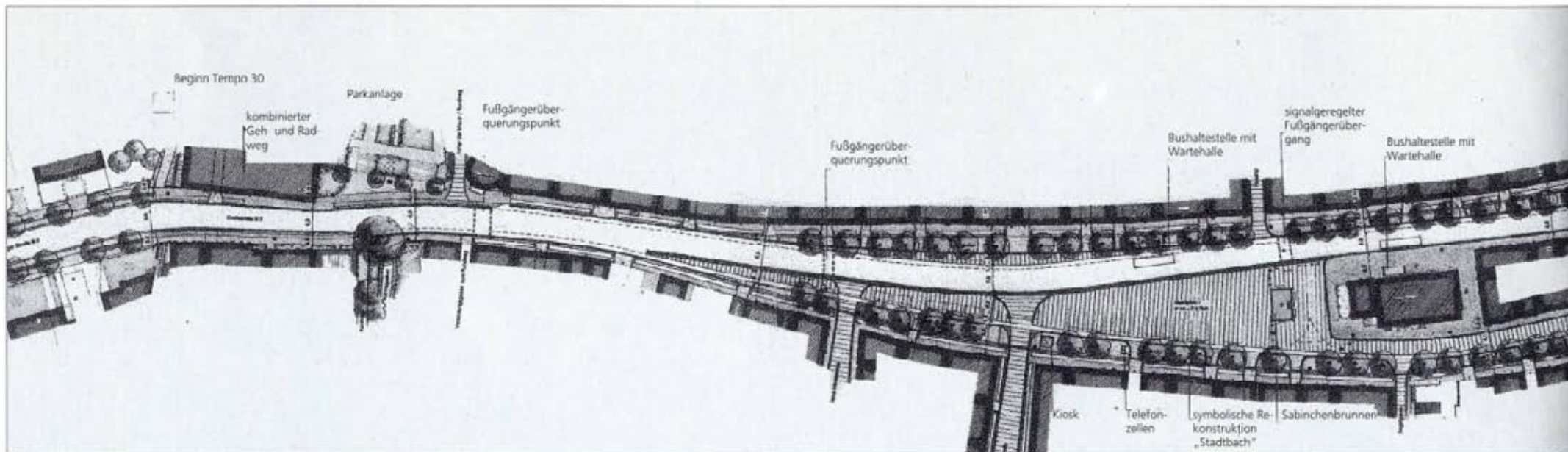
Das Straßenbauamt Potsdam plant ab 1996 den Ausbau der Bundesstraße 2 im Stadtgebiet Treuenbrietzen. Dazu wurde für den historischen Stadtkern ein Gestaltungskonzept für die Seitenbereiche (Gehwege, Plätze, Rabatten) und die Einbindung der Bundesstraße erarbeitet.

Die in der Denkmalschutzsatzung geschützten Merkmale der historischen Straßen (Gliederung, Oberflächen-Materialien und Rabatten) sind im Grundsatz zu bewahren. Am Fahrbahnverlauf der Bundesstraße wird jedoch zur Lärm- und Erschütterungsminderung ein glatter, aufgehellter Bitumenbelag vorgesehen.

Gestaltungs- und Maßnahmenkonzept

Damit der Aufenthalt für Bewohner und Besucher im Stadtkern angenehmer wird und die Einkaufsmöglichkeiten eine größere Attraktivität bekommen, sollen folgende Ziele und Maßnahmen realisiert werden:

- Tempo 30 auf der Bundesstraße im Stadtkern;
- Einrichtung von gut befahrbaren Radspuren an der B2-Fahrbahn;
- Anlage von sicheren Fußgängerüberwegen;
- Nutzung der Gehwege für Warenpräsentation und Gastronomie;
- Verbesserung der Gestaltung des Parkplatzes hinter der Rathausinsel;
- Wiederherstellung eines offenen, autofreien Marktplatzes vor dem Sabinchen Brunnen;
- Erneuerung der Straßenbeleuchtung.

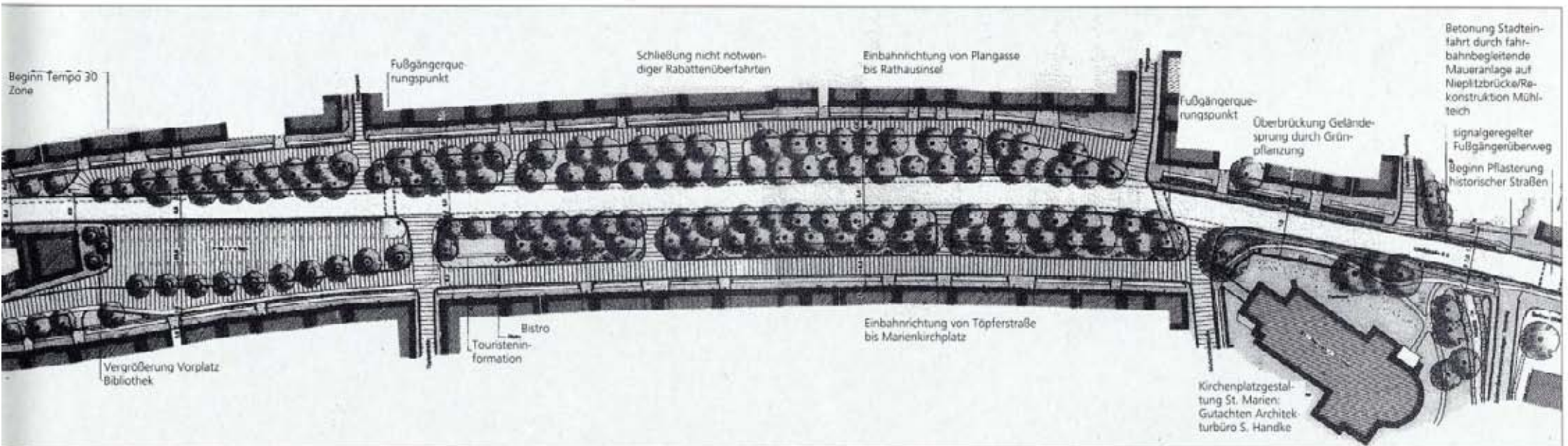
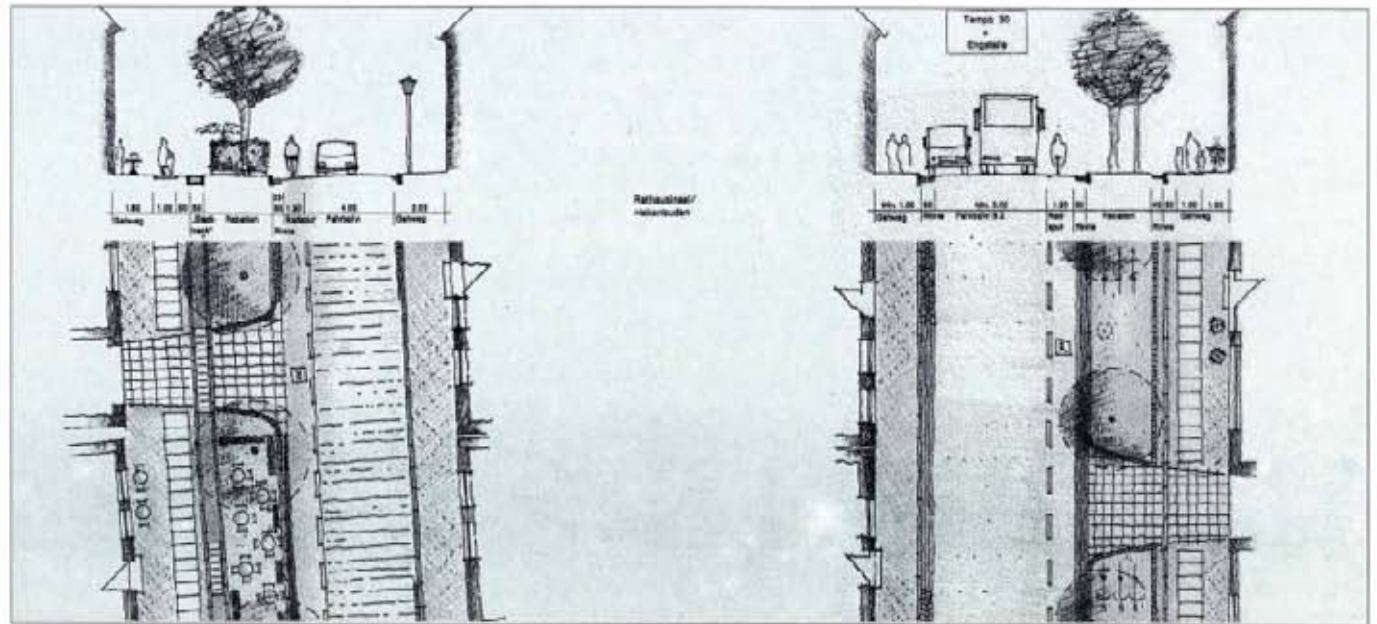


Durchführung

Zur Zeit werden die Ausführungsplanungen für die Straßenbaumaßnahmen erstellt. Die Realisierung ist in mehreren Bauabschnitten ab dem Jahr 1996 geplant. Das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr hat eine Förderung der Umgestaltungsmaßnahmen in Aussicht gestellt.

Mit dem Ausbau der Bundesstraße und der Seitenbereiche ist beabsichtigt, die Frage der Abwasser- und Regenwasserbeseitigung zu lösen.

Wolters Partner



Sanierungsträger

Die Stadt Treuenbrietzen hat zu ihrer Unterstützung bei der Durchführung der Sanierung den Sanierungsträger Stadtkontor GmbH eingesetzt. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt übernimmt der Sanierungsträger u.a. folgende Aufgaben:

- 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,
- Verwaltung und Bewirtschaftung der Fördermittel.

Der Sanierungsträger hat feste Sprechzeiten im Rathaus von Treuenbrietzen eingerichtet.



Was steht in Zukunft an?

Parallel zu den erforderlichen Planungen für die Sanierung wurde auch bereits mit der Durchführung einzelner Maßnahmen begonnen. Mit öffentlichen Fördermitteln aus dem Bund-Länderprogramm konnten bisher folgende Maßnahmen eingeleitet und zum Teil schon abgeschlossen werden:

- 12 Maßnahmen zur Bestandssicherung privater Gebäude,
- 14 kleinere Maßnahmen im Rahmen des Stadtbildprogrammes durch private Eigentümer,
- 8 größere Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben, von denen zwei bereits abgeschlossen wurden,
- verschiedene Planungsvorhaben, wie die städtebauliche Rahmenplanung für Treuenbrietzen, die Planungen zur Umgestaltung der Großstraße und des Marienkirchplatzes.

Insgesamt lassen sich somit schon erste Erfolge des Sanierungsprozesses im Stadtbild von Treuenbrietzen besichtigen. Bei den meisten Gebäuden ist die Wiederherstellung der historischen Fassade als gelungen zu bezeichnen.

Für weitere 8 Grundstücke werden zur Zeit größere Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten vorbereitet. Auch das Stadtbildprogramm erfreut sich nach wie vor großer Beliebtheit. An den geförderten Gebäuden weisen entsprechende Bauschilder mit dem Signet zur Sanierung - der Stadtsilhouette - auf die Maßnahmen hin. Das Sanierungssignet werden Sie auch auf allen Veröffentlichungen zur Sanierung wiederfinden.

Eine große Aufgabe wird für die nächste Zeit die Sanierung der Hakenbuden auf der Rathausinsel sein. Für diesen Bereich sind dabei auch neue Nutzungsmöglichkeiten vorzusehen. Außerdem soll das alte Feuerwehrgerätehaus in der Breiten Straße zu einem Treffpunkt für Information und Beratung für die Sanierung umgebaut werden.

Die größte Maßnahme im Rahmen der Sanierung wird aber ohne Zweifel die Umgestaltung der Großstraße sein, die sich über die nächsten Jahre hinziehen wird.

Auskunft und Beratung

Anlaufstellen für die Sanierung

■ Stadtverwaltung Treuenbrietzen

Bauamt

Großstraße 105, 14929 Treuenbrietzen,

Telefon: 033748/74711

Sprechzeiten: DI 9.00-12.00 Uhr, 13.00-18.00 Uhr

DO 9.00-12.00 Uhr, 13.00-15.00 Uhr

■ Sanierungsträger Stadtkontor GmbH

Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam

Telefon: 0331/748 20 90

Sprechzeiten: Im Rathaus Treuenbrietzen

Jeden 1. und 3. Dienstag im Monat

15.00 bis 18.00 Uhr und nach Vereinbarung

■ Landkreis Potsdam Mittelmark

Untere Denkmalschutzbehörde

Papendorfer Weg, 14 806 Belzig

Postanschrift: Niemöllerstraße 1, 14806 Belzig

Telefon: 033841/59112

Sprechzeiten: DI 9-18.00 Uhr und nach Vereinbarung

■ Bauaufsichtsamt

Steinstraße 15, 14 806 Belzig

Postanschrift: Niemöllerstraße 1, 14806 Belzig

Telefon: 033841/91233

Sprechzeiten: DI 9-18.00 Uhr, DO nach Vereinbarung

Impressum



Herausgeber: © Stadtkontor, Treuhänder der Stadt Treuenbrietzen
Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH,
Treuenbrietzen, Mai 1995
Schornsteinfegergasse 3 • 14482 Potsdam
Tel. 0331-748 20 90

Gestaltung und
Produktion: pictum-design, Potsdam
Fotos: H. Immel, Stadtkontor, Heimatmuseum Treuenbrietzen
Druck: eins Werbung und Druck Hohen Neuendorf GmbH

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