



# Sanierung in Treuenbrietzen

## 5. Bürgerinformation

- Bilanz zur Sanierung
- Spielpark „Am Schwanenteich“
- Umgestaltung Rathausinsel
- Leerstandsbeseitigung



# Vorwort

## Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger von Treuenbrietzen

10 Jahre Stadtsanierung haben in unserer mittelalterlichen Treuenbrietzen Altstadt ihre Zeichen hinterlassen. Liebevoll sanierte Häuser zeigen die Identität der Bürger zur Stadt und lassen erkennen, dass Sie Liebe zum Detail und somit zu Ihrem Eigentum haben.

Doch der Einwohnerverlust in Brandenburg wirkt sich auch in Treuenbrietzen aus. Der Leerstand an Wohn- und Geschäftshäusern gibt zu denken. Die Belebung dieser Gebäude wird eine wichtige Aufgabe der nächsten Jahre sein, für die die ganze Kraft der Stadtpolitik und die Mitwirkung der Eigentümer benötigt wird. In die Umsetzung dieses Leerstandsbesetzungskonzeptes wollen wir Sie intensiv mit einbeziehen.

In der nun vorliegenden 5. Bürgerinformation möchten wir über wichtige Sanierungsabläufe, anstehende Baumaßnahmen und Voraussetzungen für die Entgegennahme von Fördermitteln der Stadterneuerung informieren. Auch in den nächsten Jahren stehen Zuschüsse für die fachgerechte Sanierung privater Häuser bereit. Der Ausbau der Vogelgesangstraße hat begonnen, die Marienkirchstraße und die Bäckerstraße werden folgen.

Helfen Sie auch zukünftig mit, das Erhaltenswerte zu schützen, zu pflegen, behutsam zu erneuern und zu ergänzen und so den Stadtkern Treuenbrietzens als Mittelpunkt des städtischen Lebens zu erhalten und wiederzugewinnen.

### Christoph Höhne

Bauamtsleiter der Stadt Treuenbrietzen

# Aktuelles

## Vogelgesangstraße

Im letzten Quartal dieses Jahres wird mit Maßnahmen zur Umgestaltung der Vogelgesangstraße und deren Stichstraßen, der Rosengasse und der Badergasse begonnen. Die Straßen werden mit Granitgroßpflaster niveaugleich ausgebaut. Die gepflasterte Fahrbahn wird durch Rinnen begrenzt. Sie dienen einerseits zur Ableitung des Regenwassers, andererseits der optischen Trennung zwischen Fahrbahn und den Seitenbereichen. Zwischen Rinne und Gebäudekante verläuft ein gepflasterter Traufstreifen. Soweit möglich soll vorhandenes Pflastermaterial erneut zum Einsatz kommen.



Blick in die Vogelgesangstraße

## Buswarteplatz

Noch in diesem Jahr soll das vorhandene Buswartehäuschen in der Großstraße durch eine neue Warthalle ersetzt werden, die als moderne Stahlkonstruktion in eisengrauem Farbton ausgeführt wird. Im rückwärtigen Bereich der Warthalle wird zusätzlich eine behindertengerechte Toilette errichtet. Der Busplatz soll ansprechender, zurückhaltend und seiner Funktion entsprechend befestigt und die Fahrradstellplätze neu geordnet werden. Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt über das Gemeindefinanzierungsgesetz.

## Treuenbrietzen im Internet

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

Hier kann sich der Besucher über Sanierungsziele, den Stand der Sanierung, laufende Projekte, Fördermöglichkeiten sowie Informations- und Beratungsstellen informieren.



# Inhalt

Aktuelles.....	2
Bilanz – 10 Jahre Stadtsanierung .....	3
Spielpark „Am Schwanenteich“ .....	4/5
Umgestaltung der Rathausinsel .....	6
Leerstandsbesetzung .....	7
Steuerliche Absetzungsmöglichkeiten.....	8
Auskunft und Beratung.....	8
Impressum .....	8

# Bilanz – 10 Jahre Stadtsanierung

Rund 10 Jahre nach dem Startschuss zur Stadtsanierung soll an dieser Stelle Bilanz über erreichte Erfolge in der Stadtsanierung gezogen werden. Viele Förderprojekte im privaten sowie im öffentlichen Bereich konnten in den vergangenen Jahren erfolgreich abgeschlossen werden. Seit Beginn der Sanierung 1991 sind fast 23 Millionen DM in das Sanierungsgebiet geflossen. Davon wurden ca. 4 Millionen DM von der Stadt Treuenbrietzen zur Verfügung gestellt. Auch für die nächsten Jahre wurden der Stadt von Bund und Land bereits Fördermittel in Höhe von rund 4,4 Millionen DM zugesichert.

Von den sechs Straßenbauprojekten, die in den vergangenen Jahren abgeschlossen wurden, war die Erneuerung und Umgestaltung der Großstraße mit ihren Rabattenbereichen das größte Projekt im Rahmen der Stadtsanierung. Mit dieser Maßnahme konnte ein wesentlicher Beitrag zur Straßenerneuerung geleistet werden. Insgesamt rund 6,5 Millionen DM Fördermittel sind von Stadt, Land und Bund aufgebracht worden, um diese wichtige Maßnahme zu finanzieren.



*Sanierte Fachwerkhäuser Großstraße 50 und 51*

Auch künftig wird die Erneuerung und Umgestaltung des öffentlichen Straßenraumes ein Schwerpunkt in der Stadtsanierung bleiben, um die Aufenthaltsqualität in der Altstadt zu erhöhen und gleichzeitig die Voraussetzungen und den Anreiz für die Bürger zu schaffen, ihre Häuser zu modernisieren und instand zu setzen.

Auch bei der Gebäudesanierung hat sich das Bild der Stadt zum Positiven gewandelt. Im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Sanierungsgebiet konnten bisher 35 geförderte Häuser fertig gestellt werden. Besonders zu erwähnen ist die denkmalgerechte Sanierung der Fachwerkhäuser Bäckerstraße 19, Breite Straße 53, Grünstraße 49 sowie Großstraße 50 und 51. Neben den Fachwerkfassaden konnten auch historische Stuckfassaden erhalten bzw. rekonstruiert werden, deren Instandsetzung zum Teil sehr aufwendig und kostenintensiv ist. Vorbildliche Beispiele sind die prachtvollen Stuckfassaden der Gebäude Bäckerstraße 14 und Großstraße 80. Zusätzlich zu diesen „großen“ Förderprojekten wurden im Stadtbildprogramm von 1993 bis 2001 insgesamt 160 Förderanträge zur Durchführung von kleinteiligen Maßnahmen, z. B. an Dach, Fassade, Fenstern oder Türen und Toren von der Stadt Treuenbrietzen bewilligt. Mit insgesamt 6,2 Millionen DM Fördermitteln wurden die Eigentümer bei der Realisierung der genannten Baumaßnahmen unterstützt. Die geförderten Baumaßnahmen konnten in den letzten Jahren auch dazu beitragen, das Auftragsvolumen für die örtlichen Bau- und Handwerksbetriebe zu stabilisieren.

Auch öffentliche Gebäude konnten mit Hilfe der Städtebauförderung saniert werden, wie das Rathaus und das Bürgerhaus „Alte Feuerwehr“ in der Breiten Straße, das sowohl für öffentliche Veranstaltungen als auch für private Feierlichkeiten von den Bürgern genutzt wird.



*Sanierte Fassade der Geschwister-Scholl-Schule*

Ein aktuelles Förderprojekt ist die Instandsetzung des Einzeldenkmals Geschwister-Scholl-Schule. Hier wird mit Fördermitteln die Instandsetzung der Gebäudehülle sowie die Umgestaltung der Außenanlagen mit Spielplatz, Schulhof und Fahrradabstellplatz finanziert. Die Baumaßnahmen an der Gebäudehülle sollen noch in diesem Jahr abgeschlossen werden, die Außenanlagen werden im nächsten Frühjahr hergestellt.

Als Mitgliedstadt der Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg“ steht bei der Sanierung der Treuenbrietzen Altstadt auch in den kommenden Jahren der Erhalt der Qualität der historischen Stadtstruktur und dessen behutsame Weiterentwicklung an erster Stelle.

# Spielpark „Am Schwanenteich“

Die Stadt Treuenbrietzen wird im Frühjahr des kommenden Jahres mit der Neugestaltung des Spielparks „Am Schwanenteich“ beginnen. Diese Neugestaltung war bereits Bestandteil des „Pflege- und Entwicklungskonzeptes Wallanlagen und stadtnahe Grünanlagen“, das von der Stadtverordnetenversammlung im Februar 1999 einstimmig zur Selbstbindung beschlossen wurde. Im Rahmen der Sanierung der Altstadt Treuenbrietzen werden für die Neugestaltung der Anlage bis zu 450 TDM an Fördermitteln von Bund, Land und der Stadt

Treuenbrietzen selbst bereitgestellt. Mit der weiteren Vorbereitung der Maßnahme wurde das Landschaftsplanungsbüro „Grün der Zeit“ beauftragt, die Koordination erfolgt durch den Sanierungsträger Stadtkontor in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Stadt.



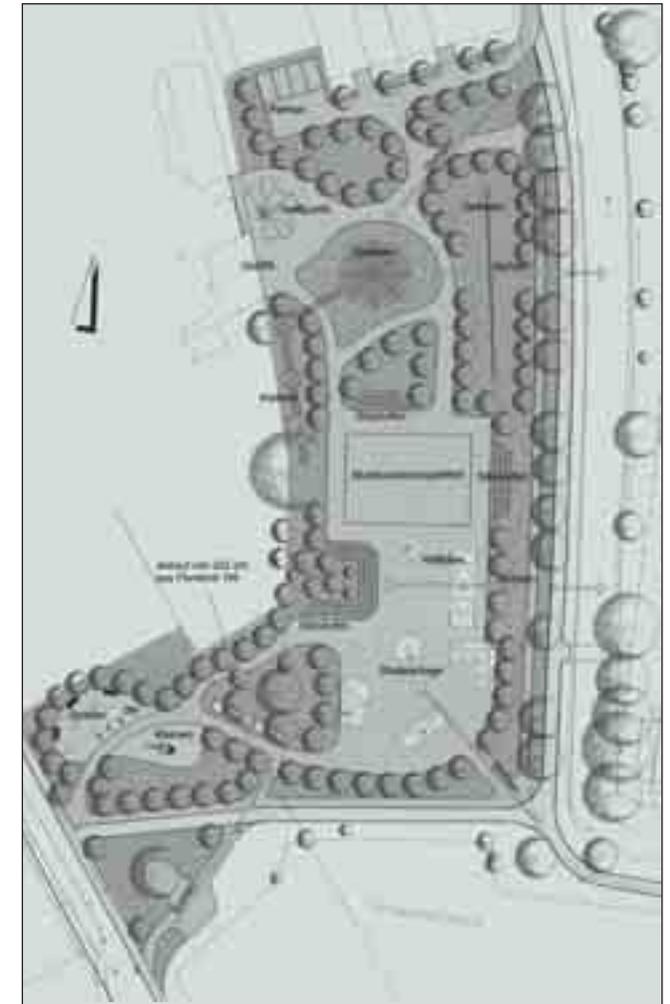
Einladung für die Treuenbrietzener Jugendlichen



Der Spielplatz heute

Der Spielplatz ist heute nur wenig einladend gestaltet. Zukünftig soll er als ein wichtiger Bestandteil des Grüngürtels entlang der Wallanlagen entwickelt werden. Dabei soll neben der Einbindung in das vorhandene Wegesystem geprüft werden, ob entlang der Parkstraße mit behutsamen landschaftsplanerischen Maßnahmen eine ansprechende Eingangssituation geschaffen werden kann.

Kein Spielplatz soll wie der andere sein. Mit Fingerspitzengefühl sollen die zukünftigen Nutzer – die Kinder und Jugendlichen Treuenbrietzens – angesprochen und in den Planungs- und Ausführungsprozess eingebunden werden. Im Gespräch mit Anwohnern und Nutzern, die bereits heute häufig am Ort verweilen, sollen weitere Anregungen gewonnen werden. Diese frühzeitige Integration von unterschiedlichen Nutzer-



Erste Entwurfsideen für den Spielpark

und Interessengruppen ist wichtig, damit die Anlage als Treffpunkt von Jung und Alt nachhaltig mit Leben erfüllt wird.

Im Rahmen einer 3-tägigen Befragung wurden mehr als 250 Kinder und Jugendliche Treuenbrietzens zu ihren Wünschen und Vorstellungen hinsichtlich der Gestaltung des Spielplatzes

# Spielpark „Am Schwanenteich“

befragt. Die Kinder und Jugendlichen charakterisieren den Standort als guten, zentral gelegenen Treffpunkt innerhalb Treuenbrietzens. Große Meinungsunterschiede zur Ausgestaltung der Anlage bestehen zwischen den Vorstellungen der Mädchen und denen der Jungen. Diese sollen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.



*Vor-Ort-Diskussion mit den Jugendlichen am 25. September 2001*

Die letzten Fragen zur Konzeption und Förderung des Spielplatzes sollen bis Ende dieses Jahres abgestimmt sein. Der Spielpark „Am Schwanenteich“ soll Ende 2002 den großen und kleinen Treuenbrietzenern zur Nutzung übergeben werden.



*Lage des Spielparks „Am Schwanenteich“ im Sanierungsgebiet*

# Umgestaltung der „Rathausinsel“



Die Rathausinsel

Die Rathausinsel ist das prägnanteste Ensemble inmitten des Sanierungsgebietes „Altstadt Treuenbrietzen“. Es wird gebildet durch das Rathaus der Stadt und die so genannten „Hakenbuden“. Im Inneren des Blockes befindet sich mit der Friedrichstraße ein rares Zeugnis mittelalterlicher Baustrukturen. Neben dem Rathaus wurde die Mehrzahl der Gebäude als Einzeldenkmal in die Denkmalliste aufgenommen. Nach Abschluss der Umgestaltung der Großstraße und Beendigung der Sanierungsarbeiten am Rathaus konnten im laufenden Jahr wichtige Projekte zur Sicherung der Bausubstanz und zur Modernisierung und Instandsetzung stadtbildprägender Gebäude auf der Rathausinsel initiiert werden. Mit der zügig voranschreitenden Sanierung der Rathausinsel wird damit auch ein wichtiges Zeichen für den Fortgang der Sanierung der historischen Altstadt gesetzt.

Für die Gebäude **Großstraße 106/107** konnte eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zur Sanierung der Gebäudehülle abgeschlossen werden. Dabei werden zukünftig die stadtbildprägenden Elemente der Fassaden wieder hergestellt. Die Modernisierung der Wohn- und Gewerbeeinheiten wird durch die Eigentümerin finanziert. Mit der Baumaßnahme wird in den nächsten Wochen begonnen werden können.

Die Fachwerkhäuser der **Großstraße 110/111** gehören zu den ältesten Häusern Treuenbrietzens, deren Entstehungszeit auf die zweite Hälfte des 16. Jahrhunderts datiert wird. Konstruktion und Details stehen für ein seltenes und repräsentatives Beispiel der Bauweise dieser Zeit. Bis Mitte August wurde durch den Rückbau eines Anbaus die ursprüngliche Kubatur des Gebäudes wieder sichtbar gemacht. Mit Mitteln der Städtebauförderung und maßgeblicher Unterstützung der Deutschen Stiftung Denkmalschutz entstehen an prominenter Stelle 3 Wohnungen sowie eine gehobene gastronomische Einrichtung im Erdgeschoss.



Großstraße 110/111

Das Gebäude **Großstraße 112**, dessen bis heute erhaltene Fachwerkkonstruktion ins Jahr 1540 datiert werden kann, ist das älteste derzeit bekannte Wohnhaus Treuenbrietzens und eines der ältesten Fachwerkhäuser im Land Brandenburg. Das Gebäude wurde der Stadt Treuenbrietzen seitens des Eigentü-



Großstraße 112

mers überlassen. Mit Unterstützung der Städtebauförderung, Mitteln der Deutschen Stiftung Denkmalschutz sowie Mitteln des Kreises Potsdam-Mittelmark soll das Gebäude gesichert und im folgenden Jahr vollständig instand gesetzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird das Gebäude der Öffentlichkeit als Ausstellungsort zugänglich gemacht, an dem die Bau- und Handwerkstechniken im Rahmen der Stadtsanierung veranschaulicht werden. Das Gebäude hat einen der wenigen Zugänge zur Friedrichstraße.

# Leerstands-beseitigung

Auch die Gebäudehülle des Fachwerkhouses **Großstraße 117** soll in einem überschaubaren Zeitraum saniert werden. Obwohl sich die „Schauseite“ zur Großstraße in einem respektablen Zustand befindet, weist die innenliegende Gebäudefront zur Friedrichstraße erhebliche Bauschäden auf. Dieses ist das Ergebnis einer bauhistorischen Recherche und Bauzustandsuntersuchung, die seitens des Bauamtes der Stadt und des Sanierungsträgers Stadtkontor in Auftrag gegeben wurde. Gemeinsam mit dem Eigentümer soll ausgelotet werden, welche Möglichkeiten zur Sanierung der Gebäudehülle bestehen.



Großstraße 117

Die Stadt Treuenbrietzen hat sich im Zuge der Sanierung der historischen Innenstadt einer besonderen Problematik zugewandt: der Frage des Wohnungsleerstandes. Mehr als fünfzig Gebäude im Sanierungsgebiet werden von der Stadtverwaltung und dem Sanierungsträger Stadtkontor als Problemobjekte mit komplettem Leerstand gewertet. Von diesen Problemobjekten verfügen rund die Hälfte nur über eine Wohneinheit, weitere 30% über zwei Wohneinheiten. Damit wird deutlich, das insbesondere sehr kleine Gebäude mit den entsprechend kleinen Grundstücken den Großteil der Problemobjekte ausmachen. Ein Großteil dieser Objekte weist einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf.

Gemeinsam mit den Eigentümern sollen Konzepte und Ideen zur Beseitigung des Wohnungsleerstandes entwickelt und umgesetzt werden. Wichtige Voraussetzung ist weiterhin eine intensive Information und Beratung zum Einsatz der Städtebauförderung und Kombinationsmöglichkeiten mit weiteren Förderprogrammen, z. B der Wohnungsbau- oder Eigenheimförderung.

Dabei könnte es sich im Sinne der Leerstands-beseitigung als hilfreich erweisen, dass die Bundesregierung kürzlich ein Zuschussprogramm für Selbstnutzer von innerstädtischen Altbauwohnungen beschlossen hat. Dabei kann der Eigentümer und Nutzer einer Wohnung neben der Eigenheimförderung mit einem Zuschuss von bis zu 30.000 DM, gestreckt über acht Jahre, rechnen. Darüber hinaus wurde durch die Bundesregierung beschlossen, die Höchstbemessungsgrenze der Investitionszulage für die Sanierung von Mietwohnungen in Altbauten von bisher 1200 DM pro Quadratmeter auf zukünftig 2400 DM pro Quadratmeter erheblich anzuheben.

Wo möglich, sollen in diesem Jahr erste Sicherungsmaßnahmen weiterem Substanzverfall und Schäden vorbeugen. Für drei leer stehende Fachwerkgebäude – die Grünstraße 56, die



Breite Straße 24

Vogelgesangstraße 64 sowie die Breite Straße 24 – wurden Gutachten zur Klärung vom Umfang und den Kosten notwendiger Sanierungsmaßnahmen beauftragt. Diese Herangehensweise soll zukünftig auch auf ausgewählte private Leerstandsobjekte übertragen werden.

Bei Gebäuden mit geringen Nutzflächen und kleinen Grundstücken soll geprüft werden, welche kleinteilige Ausbaumöglichkeiten bestehen und ob ein neuer Grundstücksschnitt deren Marktfähigkeit möglicherweise erhöhen kann. Dazu sollen exemplarische Studien angestellt werden.

Neben diesen Maßnahmen plant die Stadt Treuenbrietzen die Einrichtung von Internetseiten, die von Eigentümern, die ihre Gebäude verkaufen wollen, zur einheitlichen Präsentation der Objekte genutzt werden können.

# Steuerliche Absetzungsmöglichkeiten

## Steuerliche Absetzungsmöglichkeiten in den Sanierungsgebieten

Der Eigentümer eines Gebäudes in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet kann bis zu 10 von Hundert der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB im Jahr der Herstellung und jeweils in den folgenden neun Jahren gemäß § 7 h Abs. 1 Satz 1 Einkommenssteuergesetz (EstG) steuerlich absetzen. Bei



Breite Straße 53

Baumaßnahmen an einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude können die Aufwendungen nach § 10 f EstG als Sonderausgaben abgezogen werden.

Mit beiden Regelungen soll angesichts des nach wie vor großen Sanierungsbedarfs eine Erleichterung der Finanzierung für die Eigentümer ermöglicht werden. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn mit einer Bescheinigung durch die Stadt Treuenbrietzen nachgewiesen wird:

- dass das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt,
- dass Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchgeführt worden sind,
- in welcher Höhe Aufwendungen angefallen sind, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe Zuschüsse aus den Sanierungsfördermitteln gezahlt werden oder worden sind,
- dass **vor Beginn der Maßnahmen** ein Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt Treuenbrietzen zustande gekommen ist.

Den Entwurf eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages sowie Antragsformulare für die Erteilung der Bescheinigung stellt die Stadt Treuenbrietzen (Bauamt, Großstraße 105) bei Bedarf zur Verfügung. Den Finanzbehörden steht mit der Einreichung der Bescheinigung ein eigenständiges Prüfungsrecht zu.

Informationen zu den verschiedenen Fördermöglichkeiten für private Hausbesitzer sind beim Bauamt der Stadt Treuenbrietzen und dem Sanierungsträger Stadtkontor zu erhalten. Bitte fragen Sie uns.

# Auskunft und Beratung

## Anlaufstellen für die Sanierung

- **Stadtverwaltung Treuenbrietzen**  
Bauamt  
Großstraße 105, 14929 Treuenbrietzen  
Telefon: 033748 / 747 10  
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 / 74357-0  
Sprechzeiten: Im Rathaus Treuenbrietzen  
Jeden 1. Dienstag im Monat 15.00 – 18.00 Uhr  
und nach Vereinbarung
- **Landkreis Potsdam-Mittelmark**  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Steinstraße 15, 14806 Belzig  
Telefon: 033841 / 913 92  
Sprechzeiten: Di 9.00 – 18.00 Uhr  
und nach Vereinbarung
- **Bauaufsichtsamt**  
Papendorfer Weg 1, 14806 Belzig  
Postanschrift: Niemöllerstraße 1, 14806 Belzig  
Telefon: 033841 / 911 44  
Sprechzeiten: Di 9.00 – 18.00 Uhr,  
Do nach Vereinbarung

## Impressum



Herausgeber:	Stadtkontor, Treuhänder der Stadt Treuenbrietzen Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam Tel. 0331 / 743 57-0
Gestaltung, Satz, Lithos:	Martin Beikirch Grafik, Berlin
Fotos:	Stadtkontor / FALCON CREST / IBS
Druck:	Mundschenk Druck, Kropstädt Treuenbrietzen, November 2001

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