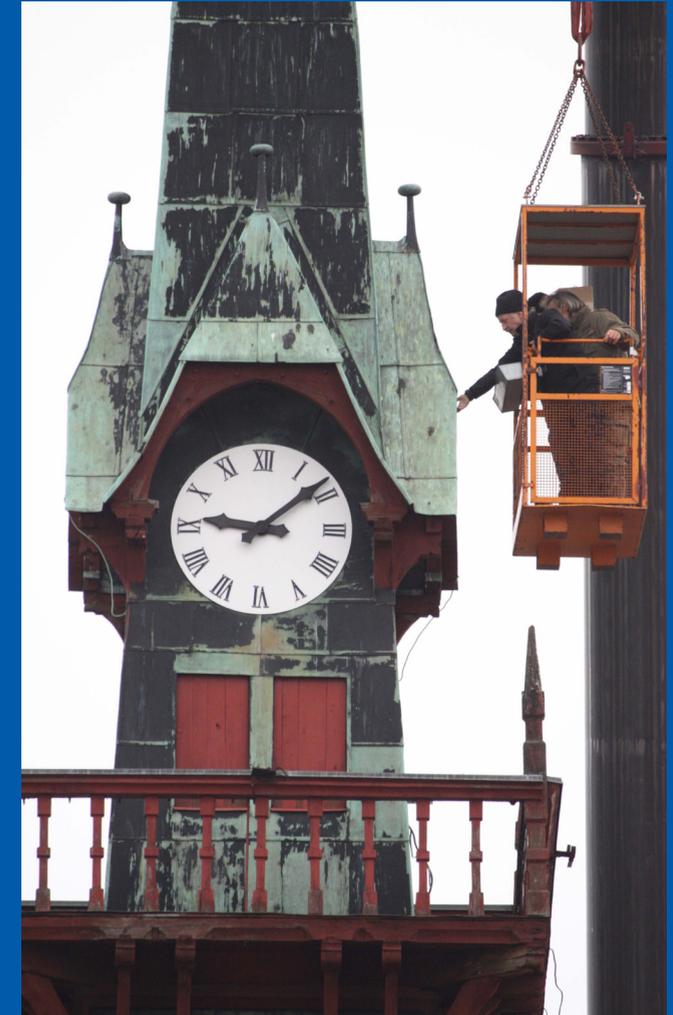


# Sanierung in Nauen



## 12. Bürgerinformation





## Liebe Bürgerinnen und Bürger von Nauen!

Seit Beginn meiner Amtszeit begleite ich die Sanierung der Nauener Altstadt. Mit Hilfe von Fördermitteln aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ konnte in den vergangenen 23 Jahren viel bewegt werden. Durchschnittlich eine Million Euro Fördermittel sind pro Jahr für die Sanierung

von Gebäuden und die Umgestaltung des öffentlichen Raumes von Bund, Land und der Stadt Nauen zur Verfügung gestellt worden.

Die Sanierungsziele, die 1994 mit dem Beschluss der Sanierungssatzung formuliert worden sind, haben wir gemeinsam mit viel Engagement Stück für Stück erreicht.

Mit der Umgestaltung der Straßen und Plätze und der Sanierung von öffentlichen Gebäuden und Schulen hat sich die Lebensqualität in der Altstadt erhöht. Auch die privaten Eigentümer haben viel bewegt. Wenn man heute durch die Altstadt geht, kann man liebevoll sanierte Häuser entdecken, die das Stadtbild bereichern. Wir haben eine lebendige Altstadt, die für Bewohner wie für Besucher gleichermaßen attraktiv ist.

In dieser Broschüre können Sie einen Blick auf den Stand der Altstadtansanierung und unsere letzten Förderprojekte werfen.

Ich freue mich, dass ich mit Abschluss meiner Amtszeit auf so viele erfolgreiche Projekte zurückblicken kann und wünsche allen Beteiligten der Altstadtansanierung für die Zukunft weiterhin ein gutes Gelingen.

Detlef Fleischmann  
Bürgermeister

## Neubauprojekte im Sanierungsgebiet

Am Scheunenweg wird weiter geplant. Nachdem 2016 vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Wohneinheiten von einem privaten Investor errichtet worden sind, steht für 2018 der Baubeginn für ein weiteres Mehrfamilienhaus in Aussicht. Ein weiteres Mehrfamilienhaus ist planerisch in Vorbereitung. Zur Konkretisierung der Sanierungsziele wurde 2001 für die Baufelder am Scheunenweg ein europaweiter Architektenwettbewerb durchgeführt. Zielstellung war es, einen Haustyp für eine künftige Wohnbebauung zu finden, der sich gestalterisch an der historischen Scheunenbebauung orientiert. Die Ergebnisse des Wettbewerbs und die damit verknüpften städtebaulichen Zielstellungen wurden in den Bebauungsplan „Scheunenweg“ aufgenommen.

Auch in der Goethestraße 31/32 Ecke Gebhard-Eckler-Straße schließt sich langsam die seit Jahren bestehende Baulücke. Vormals als wilder Parkplatz genutzt, entstehen hier nun drei moderne Einfamilienhäuser mit kleinen Gärten.

Von den fünf Grundstücken des Baufeldes Wallgasse / Torgasse die im letzten Jahr von der Stadt Nauen ausgeschrieben worden sind, haben vier Grundstücke bereits neue Besitzer gefunden. Die Grundstücke sind mit einer Bauverpflichtung verkauft worden, so dass auch hier bald eine neue Wohnbebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern entstehen wird.



Neue Mehrfamilienhäuser am Scheunenweg, Rückansicht

## Ausgleichsbeträge

Bereits 70% der Eigentümer im Sanierungsgebiet haben die Chance genutzt und die für Ihr Grundstück fälligen Ausgleichsbeträge auf freiwilliger Basis vor Abschluss der Sanierung abgelöst. Ende 2015 hatte die Stadt die Eigentümer nochmals auf die Möglichkeit der freiwilligen Zahlung hingewiesen.

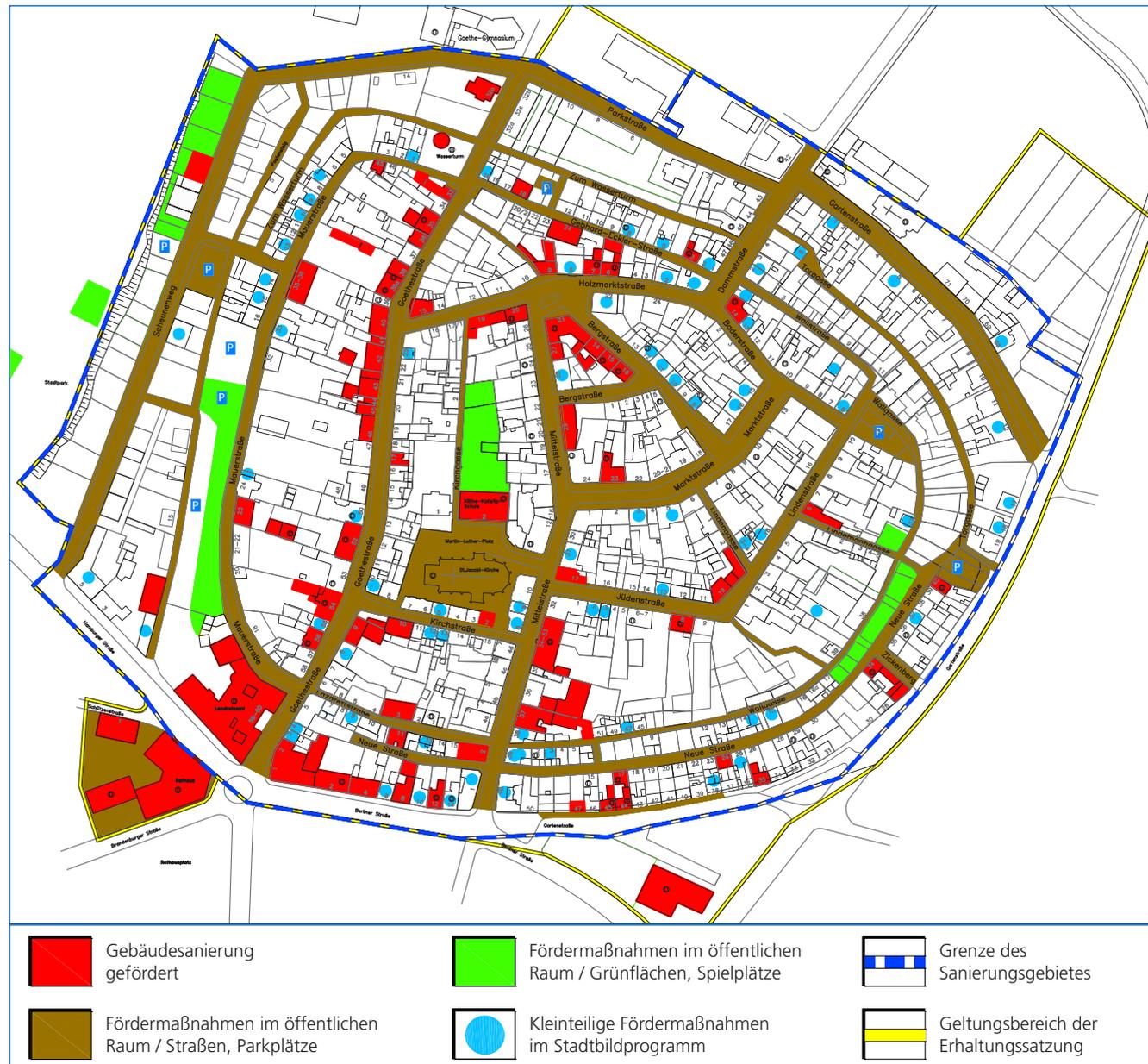
An die verbleibenden Eigentümer werden 2018 Vorauszahlungsbescheide geschickt, in denen 90% des voraussichtlichen Ausgleichsbetrages abgefordert wird. Entsprechende Informationsschreiben wurden bzw. werden an die betroffenen Eigentümer vorab versendet. Alle Ausgleichsbeträge die vor Abschluss der Stadtsanierung eingenommen werden, können in die Sanierung der Altstadt fließen und kommen damit den Bewohnern der Altstadt zugute. Voraussichtlich 2020 werden dann mit Abschluss der Sanierung die abschließenden Bescheide verschickt und die dann noch ausstehenden Restbeträge erhoben.

## Zur Titelseite

Fotos auf dem Deckblatt (v.l.n.r.):  
Goethestraße 38 Remise im Hof, Goethestraße 43 / 44,  
Rathausturm

## Inhalt

Vorwort / Aktuelles.....	2
Stand der Sanierung.....	3
Private Fördervorhaben.....	4/5
Kommunales Fördervorhaben „Richard Hof“ .....	6
Kommunale Fördervorhaben - Straßenbau.....	7
Fördermöglichkeiten.....	8
Auskunft und Beratung.....	8



Im Rahmen der Altstadtsanierung sind bis heute rund 80% der Grundstücke saniert oder neu bebaut worden. Insgesamt 167 Gebäude wurden mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln erfolgreich saniert. Dabei wurden die Eigentümer mit rund 9 Millionen Euro Fördermitteln aus der Städtebauförderung unterstützt. Bei insgesamt 84 großen Fördermaßnahmen wurde die Sanierung der Gebäudehülle und zum Teil auch der Innenausbau gefördert. Weitere 83 kleinere Baumaßnahmen wurden über das sogenannte Stadtbildprogramm finanziell unterstützt. Insgesamt 260.000,- € Städtebauförderung flossen in kleinteilige Einzelmaßnahmen wie die Erneuerung von Fassaden, Fenstern und Türen oder Dächern.

Bis voraussichtlich 2020 stehen für einige besonders stadtbildprägende Gebäude oder für leerstehende Wohngebäude noch Fördermittel aus der Stadtsanierung zur Verfügung. Derzeit befinden sich insgesamt vier Förderprojekte in Bau. Zwei weitere Förderprojekte sind für 2018 in Vorbereitung.

Der Schwerpunkt bei der Gebäudesanierung in den nächsten Jahren ist die Mobilisierung der verbleibenden unsanierten Leerstandsgebäude und Einzeldenkmale. Wenn Sie die Sanierung Ihres Gebäudes planen, sollten Sie sich beim Sanierungsträger Stadtkontor informieren, ob für Ihr Haus Fördermöglichkeiten bestehen. Weitere Fördermöglichkeiten bieten z. B. die KfW-Bank oder die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) an (Siehe Seite 8).

Die Erneuerung der Straßen und Plätze in der Altstadt war eine der Hauptaufgaben der Sanierung. Im Laufe der Jahre wurden nach und nach alle Altstadtstraßen wieder hergerichtet. Die Umgestaltung und Erneuerung des öffentlichen Raums ist mittlerweile abgeschlossen. Mit rund 11 Millionen Euro Fördermitteln konnten alle Straßen der Nauener Altstadt saniert werden. Als letzte große Straßenbaumaßnahme wurde 2014 / 2015 die Holzmarktstraße/Rosengasse saniert. Die letzten kleineren Baumaßnahmen Parkplatz Gartenstraße sowie die Umgestaltung des nördlichen Abschnittes Poetensteig konnten 2016 abgeschlossen werden.

# Private Fördervorhaben Vor...und nach der Sanierung

Auch in den letzten Jahren wurden viele Gebäude mit Hilfe der Städtebauförderung in hoher Qualität saniert. Nicht zuletzt durch das große Engagement der Eigentümer sind wahre Schmuckstücke für das Nauener Stadtbild entstanden.



Mittelstraße 37



Goethestraße 43-44



Bergstraße 14



Goethestraße 46



Jüdenstraße 17



# Private Fördervorhaben Vor...und nach der Sanierung



Goethestraße 36

Gartenstraße 45

Kirchstraße 2



Mittelstraße 36

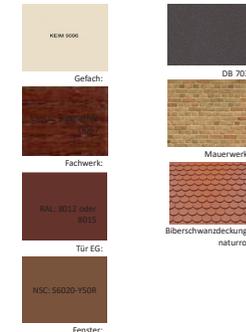
Marktstraße 23

# Kommunales Fördervorhaben Neue Straße 34 - "Richard-Hof"



Scheune Gartenstraße, vorher

Der sogenannte „Richard-Hof“ ist ein regionaltypischer Ackerbürgerhof, den die Stadt Nauen 2014 erworben hat. Der als Einzeldenkmal eingetragene Vierseithof besteht aus dem ehemaligen zweigeschossigen Wohngebäude an der Neuen Straße und einer großen zweigeschossigen Scheune an der Gartenstraße mit ehemaligen Ställen im Erdgeschoss. Wohnhaus und Scheune werden durch ein langgestrecktes Nebengebäude verbunden, dass früher als Werkstatt, Stall, Waschküche und Lager genutzt wurde. Im Innenhof befindet sich an der Grenze zum Nachbargrundstück eine Remise. Der Hof wird vom Zickenberg aus durch ein großes Holztor erschlossen.



Gestaltungskonzept Scheune und Wohnhaus (von Behrens & Heinlein Architekten)

Auf Grundlage einer restauratorischen Farbuntersuchung wurde für das gesamte Ensemble ein Gestaltungskonzept erstellt. Dabei wurde nicht nur für die Außengestaltung mit Putzflächen, Fachwerk, Fenstern und Türen sondern auch für die Innenräume die Farbgestaltung festgelegt.

Der Vierseithof wurde seit 1903 von der Familie des vorherigen Eigentümers Herrn Richard bewohnt. In seinem Besitz befand sich eine umfangreiche Sammlung historischer Landwirtschaftsgeräte und Gebrauchsgegenstände. Diese interessante Sammlung wurde der Stadt Nauen mit dem Verkauf zur Verfügung gestellt.

Mit Hilfe von Städtebaufördermitteln wird das denkmalgeschützte Ensemble derzeit nach historischem Vorbild wiederhergestellt. Der gesamte Innenhof wird neu gestaltet. Seit 2016 saniert die Stadt Nauen den Vierseithof. Die Fördermaßnahme wird im Laufe dieses Jahres abgeschlossen. Künftig werden alle Gebäude öffentlich genutzt.

Die Stadtinformation und ein kleines Museumscafé finden im Erdgeschoss der Scheune ihren Platz. Im Obergeschoss lädt ein großer Raum zu verschiedensten Veranstaltungen, wie zum Beispiel Lesungen, kleinen Konzerten und Versammlungen ein. Über den neu eingebauten Aufzug ist er barrierefrei zu erreichen. Das ehemalige Wohnhaus wird vom Kulturbüro und dem Heimatverein genutzt. Im Erdgeschoss des Hauses stehen Galerieräume für wechselnde Ausstellungen zur Verfügung. Die Nebengebäude werden als Heimatmuseum genutzt. Dort sollen die Geräte und Gegenstände aus der Sammlung von Herrn Richard ausgestellt werden. Als zusätzlichen touristischen Service bietet die Stadt einen kleinen Fahrradverleih an.



Remise im Hof, vorher



Ehemaliges Wohnhaus in Bau



Brunnenfund im Hof

# Kommunale Fördervorhaben - Straßenbau



Holzmarktstraße nach der Umgestaltung

## Holzmarktstraße

Mit der Holzmarktstraße wurde 2014 das letzte große Straßenbauprojekt in der Altstadt abgeschlossen. Die Baumaßnahme beinhaltete die Umgestaltung der Holzmarktstraße und der Rosengasse einschließlich Regenwasserkanal und Straßenbeleuchtung. Auch in der Holzmarktstraße wurden wie in der übrigen Altstadt historische Materialien zur Gestaltung des Straßenraumes verwendet. Die neuen mittig im Gehweg angeordneten

Granitplatten sind gut begehbar und insbesondere für ältere Leute benutzerfreundlich. Zur Verkehrsberuhigung wurden im westlichen Teilbereich zur Goethestraße hin Pflanzinseln angeordnet.

Ein besonderer Hingucker ist die historisch gestaltete Wasserpumpe mit Wasserbecken, die an der Einmündung zur Mittelstraße aufgestellt worden ist. Leider ist sie aus wasserhygienischen Gründen nicht funktionstüchtig.



Wasserpumpe

## Parkplatz Gartenstraße

Sanierungsziel war es auch am östlichen Rand der Altstadt Parkmöglichkeiten zu schaffen und so das Stellplatzangebot in der Altstadt zu verbessern. Die unbefestigte Freifläche an der Gartenstraße wurde bereits früher als „wilde“ Parkfläche genutzt. Um die Fläche gestalterisch aufzuwerten und die Parksituation zu ordnen, sollte eine altstadtgerechte Umgestaltung der Fläche erfolgen.

Im Rahmen der Baumaßnahme wurden insgesamt 17 Stellplätze, davon ein behindertengerechter Stellplatz hergestellt. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über die Gartenstraße. Die Verkehrsfläche sowie die Stellplätze des Parkplatzes wurden altstadttypisch mit Granit-Großpflaster hergestellt. Eingefasst wird der Parkplatz von begrünten Flächen. Zusätzliche Baumpflanzungen lockern die Grünflächen auf. Zum Schutz der Grünflächen wurden Poller aufgestellt.

Der Parkplatz kann von Besuchern der Altstadt sowie des künftig öffentlich genutzten „Richard-Hofes“ (Neue Straße 34), genutzt werden. So sollen Parkmöglichkeiten für Besucher der Stadtinformation sowie der Ausstellungsbereiche und auch von Kulturveranstaltungen im Richard-Hof zur Verfügung gestellt werden.



Umgestalteter Parkplatz Gartenstraße

## Nördlicher Poetensteig

Zur rückwärtigen Erschließung der vier Mehrfamilienhäuser am Scheunenweg blieb der nördliche Teil des Poetensteiges erhalten und wurde umgestaltet. Der vormals unbefestigte Teil des Poetensteiges verbindet den bereits 2007 im Rahmen der Städtebauförderung umgestalteten südlichen Teil des Poetensteigs mit der Parkstraße. Im Zuge der Erneuerung wurde die Fahrbahn des nördlichen Poetensteigs wie bereits am südlichen Teilabschnitt altstadtgerecht mit einer Granitkleinpflasterdecke ausgebaut. Die Grundstückszugänge und Grundstückszufahrten wurden mit Natursteinpflaster befestigt. Kleinere verbleibende Restflächen wurden begrünt.



Poetensteig vor ...



und nach der Umgestaltung

## Weitere Fördermöglichkeiten

### KfW-Darlehen Energieeffizient sanieren

Für alle, die Wohnraum energetisch sanieren oder als Ersterwerber sanierten Wohnraum kaufen, bietet die KfW-Bank einen günstigen Darlehenszinssatz ab 0,75 % effektivem Jahreszins p.A. bei einer Darlehenssumme bis 100.000 € pro Wohneinheit beim KfW-Effizienzhaus oder 50.000 € bei Einzelmaßnahmen. Beim Nachweis der Sanierung zum KfW-Effizienzhaus wird zusätzlich ein Teil der Darlehensschuld erlassen. Gefördert wird das Erreichen des energetischen Niveaus eines KfW-Effizienzhaus-Standards. Für Baudenkmale gibt es mit dem KfW-Effizienzhaus Denkmal gesonderte Förderkonditionen. Wenn kein KfW-Effizienzhaus-Standard angestrebt wird, werden auch Einzelmaßnahmen wie die Wärmedämmung von Wänden, die Erneuerung von Fenstern und Außentüren oder die Erneuerung/Optimierung der Heizungsanlage gefördert. **Unter der kostenfreien Servicenummer der KfW-Bank 0800 / 539 9002 oder unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) können detaillierte Informationen zu den Förderkonditionen in 2018 abgefragt werden.**

### ILB – Wohnungsbauförderung

Zur Stärkung der Innenstadt werden Kauf, Neubau oder Modernisierung von Wohneigentum mit zinsfreien Darlehen in Höhe von 50.000 € über 20 Jahre gefördert, wenn die damit verbundenen Kosten für die Baumaßnahmen mindestens 500 € pro Quadratmeter Wohnfläche betragen. Unter bestimmten Voraussetzungen gibt es ergänzend zu dieser Grundförderung umfangreiche Zusatzdarlehen. Fördervoraussetzung ist eine Mindesteigenleistung von 15 % bzw. 10 % und die Einhaltung von Einkommensgrenzen.

### ILB - Selbstgenutztes Wohneigentum / energetische Sanierung

Die ILB vergibt Darlehen in Höhe von 40.000 € für die nachhaltige energetische Sanierung von selbstgenutztem Wohneigentum. Zu den Fördervoraussetzungen gehören auch hier eine Mindesteigenleistung von 15 % sowie die Einhaltung von Einkommensgrenzen. Die betroffenen Wohnungen müssen vor

dem 3. Oktober 1990 errichtet worden sein. Die Kosten für die energetische Sanierung müssen mindestens 500 € pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.

### ILB - Behindertengerechte Anpassung von vorhandenem Wohnraum

Die ILB fördert die behindertengerechte Anpassung von vorhandenem Wohnraum mit Zuschüssen bis zu 90 %. Der Höchstsatz je Wohnung beträgt maßnahmeabhängig zwischen 10.000 € und 12.000 €. **Weitergehende Informationen zu Fördervoraussetzungen und Förderkonditionen der ILB in 2018 erhalten Sie telefonisch unter 0331 / 660 1322 oder informieren Sie sich unter [www.ilb.de](http://www.ilb.de).**

### Steuerliche Absetzungsmöglichkeiten

Innerhalb des Sanierungsgebietes kann der Aufwand für die Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden mit städtebaulicher, geschichtlicher oder historischer Bedeutung von der Steuer abgesetzt werden. Für Bauarbeiten, die nach dem 31.12.2003 begonnen wurden, können Eigentümer in den ersten 8 Jahren jeweils 9 % der Kosten steuerlich geltend machen, in den darauf folgenden vier Jahren beträgt der Satz jeweils 7 %. 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 90 %, steuermindernd absetzen können. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn mit einer Bescheinigung durch die Stadt Nauen 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,

## Auskunft und Beratung

- dass **vor Beginn der Maßnahmen** ein Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt zustande gekommen ist!

**Bereits begonnene Maßnahmen, für die kein Modernisierungsvertrag vorliegt, sind nicht bescheinigungsfähig, auch nicht rückwirkend.**

### Anlaufstellen für die Sanierung

- Stadtverwaltung Nauen  
Fachbereich Bau – Sanierungsverwaltung  
Rathausplatz 1, 14641 Nauen  
Telefon: 03321 / 408-213  
Sprechzeiten: Di + Do 9.00 –12.00 / Do 14.00 –18.00
- Sanierungsträger Stadtkontor GmbH  
Rathausplatz 1, 14641 Nauen  
Telefon: 0331 / 7435713 (Mo-Mi und Fr)  
Telefon: 03321 / 408-244 (Do)  
Sprechzeiten: Do nach Vereinbarung
- Landkreis Havelland  
Untere Denkmalschutzbehörde Goethestraße 59 / 60,  
14641 Nauen Telefon: 03321 / 4035-346 / -334  
Sprechzeiten: Di, Do + Fr 9.00 –12.00 /  
Di 15.00 –18.00

## Impressum

Herausgeber: Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH  
Treuhandischer Sanierungsträger der Stadt Nauen  
Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam, Tel.: 0331-743570  
Nauen, Januar 2018

V.i.S.d.P.: Uwe Hackmann  
Fotos, Text und Gestaltung: Stadtkontor GmbH, soweit nicht anders gekennzeichnet

Druck: Kuss Kopierservice GmbH

Die Herstellung dieser Bürgerinformation wurde durch Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ vom Bund, dem Land Brandenburg und der Stadt Nauen ermöglicht.

