

# DIE SANIERUNG DER ALTSTADT NAUEN

1993 – 2021



## Die Sanierung der Altstadt Nauen



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

# Grußwort



Liebe Bürgerinnen und Bürger von Nauen!

Nach über 30 Jahren geht nun der Prozess der Altstadtsanierung seinem Abschluss entgegen. Die politische Einheit war 1990 kaum vollzogen, da fassten die Stadtverordneten den Beschluss, den bereits weit fortgeschrittenen Verfall im Herzen unserer Stadt aufzuhalten und die ersten Schritte in Richtung einer umfassenden Stadtsanierung zu gehen.

Die Aufgaben waren vielfältig: Damit die Altstadt wieder zum lebenswerten Zentrum werden konnte, waren die noch erhaltenen Gebäude durchweg zu sanieren und mussten zu großen Teilen erst wieder bewohnbar gemacht werden. Für die Brachflächen und Baulücken galt es neue Nutzungen und eine neue Bebauung zu finden, die sich in das Bild der historischen Altstadt einpasst. Die gesamten Straßen und die stadttechnische Infrastruktur mussten erneuert werden.

Die Erfolge können sich sehen lassen: Rund 80 % der Gebäude wurden bisher saniert und der historische Charakter konnte dabei erhalten werden. Alle Straßen und öffentlichen Plätze wurden neu gestaltet. Es wurden in der Altstadt über 70 Neubauvorhaben realisiert und mehr als 230 Wohnungen neu errichtet. Die Altstadt ist als Wohnstandort wieder gefragt, und auch das Gewerbe und der Handel sind zurückgekommen.

Zu diesen Erfolgen haben viele Beteiligte beigetragen. Da sind zunächst die zahlreichen Grundstückseigentümer, die in die Modernisierung und den Neubau ihrer Häuser investiert haben. Der Bund, das Land Brandenburg und die Stadt Nauen haben die Stadtsanierung mit insgesamt 26,5 Millionen € aus der Städtebauförderung unterstützt. Mit diesen Mitteln wurden nicht nur vielfältige öffentliche Bauvorhaben finanziert, sondern auch private Bauherren erhielten finanzielle Hilfen für ihre Sanierungsprojekte. Die Verwaltungsmitarbeiter beim Land

und in der Stadtverwaltung haben gemeinsam mit dem Sanierungsträger dafür gesorgt, dass der Gesamtprozess der Sanierung gute Ergebnisse hervor gebracht hat.

Mit dieser Broschüre möchten wir Bilanz ziehen und Ihnen das bisher Erreichte präsentieren. Der Vergleich mit der Ausgangssituation macht in vielfältiger Weise deutlich, dass sich die Anstrengungen gelohnt haben. Im Ergebnis erstrahlt die Altstadt in neuem Glanz und hat dabei ihren historischen Charme bewahrt.

Ich bedanke mich bei allen, die in den vergangenen Jahrzehnten zum Erfolg der Nauener Stadtsanierung beigetragen haben. Und ich möchte alle Bürgerinnen und Bürger einladen, sich auch weiterhin dafür einzusetzen, dass unsere Altstadt ein lebenswertes und liebenswertes Zentrum bleibt.

Manuel Meger  
Bürgermeister der Stadt Nauen

# Inhalt

Grußwort .....	2
<b>1</b>	
<b>Ausgangssituation</b>	
Die Nauener Altstadt .....	8
Situation zur Zeit der politischen Wende .....	11
Das Sanierungsgebiet „Altstadt Nauen“ .....	14
<b>2</b>	
<b>Sanierung</b>	
Öffentliche Gebäude und soziokulturelle Infrastruktur .....	22
Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude .....	34
Öffentliche Straßen, Plätze und Grünanlagen .....	70
Neues Wohnen in der Altstadt .....	82
Aktuelle Förderprojekte .....	84
<b>3</b>	
<b>Ausblick</b>	
„Blick in die Zukunft“ .....	94
Impressum .....	96



**1**

AUSGANGSSITUATION

# Die Nauener Altstadt

Die Nauener Altstadt ist auch heute noch ein Zeugnis ihrer bis ins Mittelalter zurückreichenden Geschichte. Erstmals 1186 erwähnt und 1292 mit dem Stadtrecht versehen, entwickelte sich Nauen ringförmig um den ursprünglichen Siedlungskern, der sich vermutlich an der Bergstraße befand. Von hier aus wuchs die Stadt in mehreren Schüben. Selbst eine Stadtmauer, die sich im Bereich Mauer- und Wallstraße befand, wurde wieder abgerissen, um weiteren Wachstumsringen Raum zu geben. Die Wachstumsphasen der Stadt bilden sich noch heute im Straßensystem sowie den unterschiedlich ausgeprägten Parzellenstrukturen ab.

Im Laufe ihrer Geschichte wurde die Stadt mehrfach durch Brände zerstört, zuletzt in einem großen Brand 1695 sowie teilweise 1765. Die Stadt wurde nach den Bränden immer wieder neu aufgebaut, der Stadtgrundriss mit seiner annähernd kreisrunden Form und seinen ringförmig angeordneten Straßen überdauerte die Jahrhunderte. Die heute noch erhaltene historische Bausubstanz stammt überwiegend aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Von den Zerstörungen während des II. Weltkrieges blieb die Altstadt verschont, so dass die historischen Gebäude erhalten blieben.



Nauener Altstadt, Luftbild 2020



Stadtgrundriss Nauen 1832



Luther-Platzes. Ein weiterer Blickfang innerhalb der Altstadt ist der Wasserturm im Nordwesten. Wichtige Gebäude für das Nauener Stadtbild sind zudem das neugotische Rathaus am südlichen Stadteingang sowie die katholische Kirche St. Peter und Paul in der Gartenstraße. Das größte Fachwerkhaus der Altstadt an der Holzmarktstraße zwischen Mittel- und Bergstraße prägt maßgeblich den sogenannten Eierpark. Eine repräsentative Wirkung im Stadtbild hat das Gebäude des Landratsamtes aus den 1920er Jahren, das sich gegenüber dem Rathaus befindet.

Das mittelalterliche Straßennetz ist eher verwickelt, raumbildende achsiale Bezüge fehlen weitgehend. Das Stadtbild wird geprägt durch eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung, die die typischen Merkmale einer ehemaligen Ackerbürgerstadt aufweist. Eine dominante Wirkung in der Altstadt hat die evangelische Kirche St. Jacobi mit ihrem spätgotischen Hauptschiff und ihrem barocken Turmaufsatz. Gemeinsam mit der repräsentativen Fassade und Eckbetonung des Bartz'schen Hauses sowie der Klinkerfassade der Käthe-Kollwitz-Schule bildet sie das Ensemble des Martin-

*Bartz'sches Haus*



## Situation zur Zeit der politischen Wende

Zur Zeit der Wende war die historische Bausubstanz der Nauener Altstadt noch weitgehend vorhanden. Allerdings war sie – wie in vielen anderen Klein- und Mittelstädten der DDR – durch die jahrzehntelange Vernachlässigung und den wachsenden Leerstand in höchstem Maße gefährdet. Anfang der 1990er Jahre wurden zwei Drittel der Gebäude als schwer beschädigt eingestuft, ein Viertel war akut bestandsgefährdet oder nur noch Ruine. Das Wohnen und Arbeiten war in diesen Gebäuden nicht mehr zumutbar oder faktisch unmöglich. Die Altstadt war von Brachflächen durchzogen, auf denen die Gebäude bereits abgerissen waren. Viele Bewohner und Betriebe hatten die Altstadt verlassen, Einzelhandel war kaum noch vorhanden. Ihrer ursprünglichen Bedeutung als Stadtkern und städtisches Zentrum wurde die Altstadt damit kaum noch gerecht.

Allerdings war während der DDR-Zeit im Altstadtkern auch nur wenig neu gebaut worden. Der historische Stadtgrundriss mit seinen Straßen und Plätzen war noch intakt. Die Gebäude, die überwiegend aus dem 18. und 19. Jahrhundert stammten, prägten trotz aller Schäden immer noch das Stadtbild. Die Aufgaben, die die Erneuerung der Altstadt zu leisten hatte, waren vielfältig: Es musste für jedes

Gebäude abgeschätzt werden, ob sich eine Sanierung wirtschaftlich lohnt. Dabei war nicht nur der Zustand der Bausubstanz maßgeblich, sondern auch die Gebäudetechnik und die Ausstattung mit Heizung und Sanitäreinrichtungen waren veraltet und mussten auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden. Vor allem die zur Ruine verkommenen historischen Gebäude waren oft nicht mehr zu retten.

*Brachfläche in der Innenstadt*





Zudem erwiesen sich die Grundstücksverhältnisse als schwierig. Ein großer Teil der Parzellen war mit Größen unter 200 qm so klein, dass sie nicht mehr wirtschaftlich nutzbar waren. Darüber hinaus waren die Eigentumsverhältnisse vielfach unklar, wodurch die Sanierung des Gebäudebestands erheblich behindert wurde. Abhilfe schaffte erst ein Bodensonderungsverfahren, mit dessen Hilfe Grundstücksgrenzen neu festgelegt werden konnten.

Als Standort für den Einzelhandel verlor die Altstadt mit der Wende zunehmend an Bedeutung. Sie stand vor allem in Konkurrenz zu großflächigen Einkaufsmärkten, die sich im Umfeld ansiedelten. Die veränderten Flächenansprüche des Handels ließen sich im Stadtkern nicht oder nur mit erheblichem Aufwand umsetzen. Der schlechte Bauzustand und die schwierigen Grundstücksverhältnisse taten ein Übriges.

Der Zustand der Straßen war sehr unterschiedlich. Aber selbst dort, wo die mit Naturstein gepflasterten Fahrbahnen und Gehwege noch in einem akzeptablen Zustand waren, bedurften die darunter liegenden Trink- und Abwasserleitungen dringend der Erneuerung. Die öffentlichen Plätze waren durch den Kfz-Verkehr belegt oder dienten als Parkplätze und besaßen keine Aufenthaltsqualität.

Zu Beginn der 1990er Jahre verlief der Durchgangsverkehr noch über die Berliner Straße, die Hamburger Straße und die Gartenstraße. Das zunehmende Verkehrsaufkommen führte zu einer erheblichen Lärm- und Schadstoffbelastung, die regelmäßigen Staubbildungen zogen Schleichverkehre in den angrenzenden Altstadtbereichen nach sich.



# Das Sanierungsgebiet

## „Altstadt Nauen“

Bereits kurz nach der politischen Wende begann die Stadt Nauen mit den Vorbereitungen für die städtebauliche Sanierung der Altstadt. Der erste Schritt war der Beschluss der Stadtverordneten am 12.12.1990 zur Einleitung Vorbereitender Untersuchungen gemäß Baugesetzbuch.

Anfang 1993 wurden die Untersuchungen abgeschlossen und das Sanierungsgebiet „Altstadt Nauen“ durch Satzungsbeschluss am 16.06.1993 förmlich festgelegt. Damit waren die Voraussetzungen geschaffen, die vielfältigen baulichen, strukturellen und funktionalen Missstände anzugehen.

Das Sanierungsgebiet umfasste zunächst den Altstadtbereich zwischen Parkstraße, Gartenstraße, Berliner Straße und Hamburger Straße. 2007 wurde das Sanierungsgebiet um Grundstücke nördlich der Park- und der Gartenstraße erweitert. Gleichzeitig wurden Gärten an der Oranienburger Straße sowie der östliche Abschnitt der Gartenstraße aus dem Sanierungsgebiet herausgenommen.

Mit der Sanierungssatzung wurde als Leitziel formuliert, dass die hochwertige städtebauliche Struktur des historischen Altstadtkerns in ihrer Dichte bewahrt und weiterentwickelt werden sollte. Zudem war die traditionelle Mischung von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Stadtbesuchern zu

erhalten. Die Bewohner und Gewerbetreibenden sollten Mitspracherechte bekommen und die Chance erhalten, auch nach einer Modernisierung ihre Wohnungen und Geschäftsstandorte zu behalten. Im Einzelnen wurden damit die folgenden Sanierungsziele verfolgt:

- › die soziale Durchmischung zu erhalten und weiter zu fördern,
- › die Altstadt wieder stärker als Wohnstandort zu entwickeln,
- › die Funktion als städtisches Zentrum wieder zu stärken,
- › die städtebauliche Struktur und die noch vorhandene historische Bausubstanz zu erhalten,
- › den öffentlichen Raum mit seinen Straßen, Plätzen und öffentlichen Grünanlagen aufzuwerten, die soziale und kulturelle Infrastruktur zu erneuern,
- › die technische Infrastruktur umfassend zu erneuern, um so auch einen Beitrag zur Verbesserung der Umweltsituation zu leisten und
- › Maßnahmen zur Schadstoffminderung und Energieeinsparung umzusetzen.



*Abgrenzung des Sanierungsgebietes*

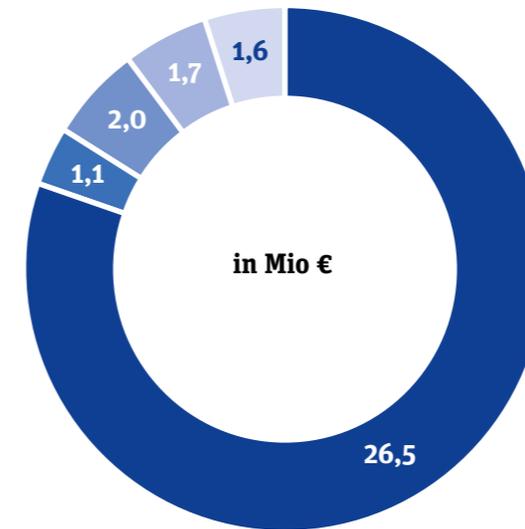
Parallel zur städtebaulichen Sanierung wurden 1992 eine städtebauliche Erhaltungssatzung sowie 1994 eine Denkmalschutzsatzung beschlossen. Diese waren wichtige Voraussetzungen, um den Altstadtkern in seinen historischen Strukturen erneuern zu können.

Die Umsetzung der Sanierung wäre ohne den Einsatz von Fördermitteln nicht möglich gewesen. Der wesentliche Anteil kam dabei aus den Städtebauför-



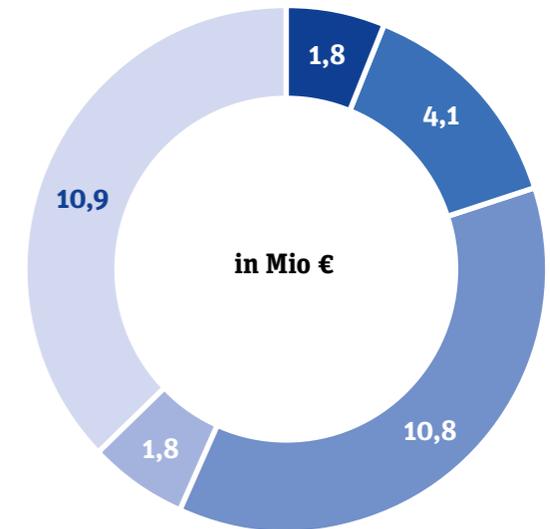
derprogrammen „Städtebauliche Sanierung“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Aus diesen beiden Programmen wurden rund 26,5 Mio. € eingesetzt, Davon steuerten der Bund und das Land Brandenburg rund 21,4 Mio. € bei, der Anteil der Stadt Nauen betrug rd. 5,2 Mio. €. Darüber hinaus wurden rd. 1,1 Mio. € aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in die Altstadt investiert. Der größte Anteil an der Erneuerung der Altstadt wurde von den Grundstückseigentümern und Bauherren getragen. Auch wenn eine exakte Zahl nicht benannt werden kann, dürften die privaten Investitionen die eingesetzten Fördermittel um ein Mehrfaches übersteigen. Auch die rd. 1,7 Mio € Ausgleichsbeträge, die die Stadt im Rahmen der Sanierung von den Eigentümern eingenommen hat, sind vollständig in die Altstadtsanierung geflossen.

### Eingesetzte Förderprogramme



- Städtebauförderung
- Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
- Landesbauprogramme
- Ausgleichsbeträge der Eigentümer
- Sonstige Förderprogramme und Einnahmen

### Verwendung der Städtebaufördermittel



- Städtebauliche Untersuchungen, Gutachten, Planungen
- Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit, Durchführungsaufgaben
- Zuschüsse für Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb
- Sanierung von Straßen, Plätzen, Grünanlagen

## Das Sanierungsgebiet in Zahlen

Fläche	23,4 Hektar, nach Erweiterung 27 ha
Wohnbevölkerung	rd. 1.550 Einwohner (zu Beginn der Sanierung) rd. 1.900 Einwohner (2021)
Wohnungen	906 (zu Beginn der Sanierung) 1.278 (2021)
Grundstücke	419
Gebäude	368
Anzahl Denkmale	52
Anzahl private Förderobjekte	79
Anzahl geförderte kleinteilige Stadtbildmaßnahmen	83
Anzahl geförderte, öffentliche Gebäude	6
Straßen, Wege, Plätze	33
Anzahl geförderte öffentliche Grünanlagen und Spielplätze	5

## Der Ablauf der Sanierung im Überblick

Dezember 1990	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB
März 1992	Inkrafttreten der Erhaltungssatzung
Juni 1993	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB
1993	Beginn erster geförderter Gebäudesanierungen
September 1994	Inkrafttreten der Denkmalsbereichssatzung
März 2007	Inkrafttreten der überarbeiteten Erhaltungssatzung „Altstadt Nauen“
Juli 2007	Erweiterung des Sanierungsgebietes
Dezember 2009	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Ausgleichsbetragsatzung
Juni 2020	Inkrafttreten der Gestaltungssatzung
Dezember 2021	Aufhebung der Sanierungssatzung



2

SANIERUNG

# Öffentliche Gebäude und soziokulturelle Infrastruktur

## **Rathaus und Rathaushof**

Das heutige Rathaus befindet sich außerhalb der eigentlichen Altstadt und wurde im Stil der norddeutschen Backsteingotik erst 1891 angelegt. Ein Teil der Fundamente des alten Rathauses fand man 2001 direkt in der Altstadt bei Sanierungsarbeiten am Ende der Bergstraße.



Die Erneuerung der straßenseitigen Fassaden erfolgte bereits 1992. Anschließend wurden in drei weiteren Bauabschnitten von 2008 bis 2021 das gesamte Bauwerk sowie der Innenhof umfassend saniert. Um weitere Schädigungen zu verhindern, erhielt das Gebäude eine Bauwerkstrookenlegung. Zum Lärmschutz und zur Energieeinsparung wurden neue Fenster im gesamten Rathaus eingebaut. Im Gebäudeinneren wurden Foyer, Treppenhaus und Sitzungssaal nach historischen Vorlagen rekonstruiert und erhielten ihre ursprüngliche Farbvielfalt zurück. Auch der Rathausturm musste zur Wiederherstellung der Standsicherheit und zum Erhalt der Gesamtkonstruktion umfangreich saniert werden. So wurden die äußeren und inneren Holzkonstruktionen sowie die Kupfereindeckung instandgesetzt. Anfang 2021 konnte die letzte Fördermaßnahme am Rathaus, die Erneuerung des Rathausdaches, abgeschlossen werden.

Als Besonderheit wurde bei der Neugestaltung des Rathaushofes echter Mühlstein aus der Blütezeit des Nauener Müllerhandwerks ins Pflaster eingelassen.





### Lindenplatz Grundschule

Die heutige Grundschule am Lindenplatz wurde in den Jahren 1857/ 1858 als Knabenvolksschule errichtet. Seit den 1930er Jahren bis 1989 war eine Berufsschule für den Binnenhandel in den Räumlichkeiten untergebracht. Danach fand eine Grundschule dort ihren Platz. Der Ziegelbau steht seit 1991 in der Liste der Einzeldenkmale des Landes Brandenburg. 2013 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Hauptgebäude und an der hofseitig anschließenden Turnhalle durchgeführt. Die energetische Ertüchtigung der Gebäude stand bei den Sanierungsmaßnahmen im Vordergrund. Für die Turnhalle wurde ein Heiz- und Lüftungskonzept entwickelt. Über automatische Lüftungsfenster werden die Innentemperatur und die Luftfeuchtigkeit reguliert. Das Dach der Turnhalle wurde komplett gedämmt. Die Heizungsanlage wurde für den gesamten Gebäudekomplex erneuert.



### **Käthe-Kollwitz-Grundschule**

Die Käthe-Kollwitz-Grundschule wurde im Jahr 1896 erbaut. In den Jahren 1993/1994 wurde bereits die Dachsanierung und ein Großteil der Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren der Käthe-Kollwitz-Grundschule realisiert. 2000/2001 folgte dann die Sanierung der Gebäudehülle des Einzeldenkmals. Die rote Klinkerfassade des Schulgebäudes wurde gereinigt und es wurden neue Holzfenster mit historischer Fensterteilung eingebaut. Unter dem Motto „Vom Schulhof zum Spielhof – Grün macht Schule“ wurde der Schulhof 2003/2004 umgebaut. Die Finanzierung erfolgte in Kombination von Städtebauförderung und Fördermitteln aus dem EU-Programm „ZIS 2000“. Mit Beteiligung der Schüler, Lehrer und Eltern wurde ein multifunktionales Konzept für den Schulhof entwickelt. Auf den vormals mit Asphalt versiegelten Flächen ist ein ökologisches Kleinod mit diversen Spielbereichen und einer für den Sportunterricht notwendigen Laufbahn entstanden.



*Um dem Mangel an öffentlichen Spielflächen in der Altstadt entgegenzuwirken, ist der Spielhof nicht nur während der Schulstunden, sondern auch in den Nachmittagsstunden geöffnet.*





### **Kreishaus Goethestraße 59/60 mit Werkstattgebäude**

Von 1826 bis 1993 war Nauen Kreisstadt. Das erste Landratsamt war ein klassizistischer Bau, der Anfang der zwanziger Jahre abgerissen wurde. Das heutige Landratsamt in der Goethestraße 59–60 wurde 1925 errichtet. Gegenüber dem Rathaus gelegen ist das Kreishaus die zweite städtebauliche Dominante am Rathausplatz. Das Gebäudeensemble prägt den südlichen Eingang über die Goethestraße in die Altstadt. Das imposante Gebäude sowie das angrenzende Werkstattgebäude wurden in den Jahren 1998 bis 2007 aufwendig unter Einsatz von Städtebaufördermitteln saniert.



*Das Kreishaus beherbergt heute die Außenstelle des Landkreises Havelland und eine Filiale der Mittelbrandenburgischen Sparkasse.*



### Richart-Hof

Das als Einzeldenkmal eingetragene Ensemble wurde 2014 von der Stadt Nauen erworben. Der regionaltypische Ackerbürgerhof wurde mit Hilfe von Fördermitteln umfassend saniert und für eine öffentliche Nutzung umgebaut. Rund zwei Jahre dauerten die umfangreichen Baumaßnahmen am Wohnhaus und am ehemaligen Stallgebäude. Im Erdgeschoss befinden sich heute die Stadtinformation und Galerieräume für wechselnde Ausstellungen. Außerdem finden sich ein Veranstaltungsraum, das Kulturbüro sowie der Heimatverein mit seinem Stadtarchiv in den neuen Räumen. Ein Aufzug sorgt für die barrierefreie Erreichbarkeit. Im September 2018 wurde der Richart-Hof am Tag des offenen Denkmals feierlich eröffnet. Das ehemalige Wohnhaus an der Neuen Straße wurde nach historischen Vorbild wiederhergestellt. Eine vor Baubeginn erfolgte Fachwerkkartierung und historische Fotos bildeten die Grundlage für die Fassadenrekonstruktion.





### Turnhalle Scheunenweg

Das Förderprogramm des Bundes zum Ausbau von Ganztagsgrundschulen ermöglichte den Neubau der für die Käthe-Kollwitz-Grundschule dringend benötigten Sporthalle im historischen Scheunenviertel. Mit dem Projekt wurde gleichzeitig eine der letzten Scheunen gesichert und die Aufwertung des Scheunewegs erreicht. Die Sanierung der Gebäudehülle der historischen Scheune erfolgte in den Jahren 2006 bis 2007. Dabei wurde die Scheune mit Umkleide- und Geräteräumen sowie zwei zusätzlichen Unterrichtsräumen ausgebaut. Die Sporthalle wurde in einem Neubau untergebracht, der die Klinker- und Putzelemente der Scheune aufgreift.



# Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

## **Mittelstraße 33-34**

Das um 1891 errichtete Wohn- und Geschäftshaus Mittelstraße 33-34 gehört aufgrund seiner Architektur und zentralen Lage im Stadtgebiet zu den wichtigen stadtbildprägenden Gebäuden. In der Hauptgeschäftsstraße der Stadt fällt das Einzeldenkmal schnell in den Blick. In den Jahren 2001/2002 wurde das Gebäude mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln saniert. Die aufwendigen Stuckelemente an der Straßenfassade wurden bis ins Detail wiederhergestellt. Die im Bestand vorhandenen bauzeitlichen Fenster konnten erhalten werden. Sie wurden ebenso wie das alte Treppenhaus des Einzeldenkmals fachgerecht repariert und aufgearbeitet.



*Die Mittelstraße 33/34 ist ein Einzelhandelsschwerpunkt  
in der Hauptgeschäftsstraße*

### Mittelstraße 36 – ehemalige Tabakfabrik

Das Fabrikgebäude in der Mittelstraße 36 wurde 1870 für die „Cigarren-Tabakfabrik A. Ringelwaldt“ errichtet. In den Jahren 2013/2014 wurde das seit vielen Jahren leerstehende Gebäude saniert. Fördergegenstand waren neben der Reinigung und Reparatur der Klinkerfassade die Erneuerung der Fenster sowie der Dacheindeckung. Im Zuge der umfassenden Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes entstanden insgesamt acht Wohnungen, drei davon im neu ausgebauten Dachgeschoss. Zur Steigerung der Wohnqualität wurden hofseitig Balkone angebracht. Eine Gewerbeeinheit war bereits im Bestand vorhanden.



### Mittelstraße 37 – Kaufhaus

Das dreigeschossige Massivgebäude wurde 1908 als Warenkaufhaus errichtet, die Straßenansicht seit dem mehrfach verändert.

Im Zuge der letzten Umbauten wurden die Tür- und Schaufensteranlage im Erdgeschoss komplett erneuert. Die ursprüngliche Wohnnutzung in den oberen Geschossen sowie die Nutzung als Kaufhaus im Erdgeschoss blieben über die Zeit unverändert. Im Rahmen der kompletten Modernisierung des Gebäudes wurde die Instandsetzung der Gebäude-

hülle des Vorderhauses und des Seitenflügels gefördert. Im Zuge des Dachgeschossausbaus entstanden zwei neue Wohneinheiten. Die oberen Geschosse des Vorderhauses werden durch den Anbau eines Aufzuges an der Hofseite barrierefrei erschlossen.



### Goethestraße 52 –

#### „Alte-Fritzen-Haus“ und Werkstattgebäude

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 2010/2011 umfassend saniert. Von dem ca. 1704 errichteten Gebäude konnte aufgrund der starken Substanzschäden nur die Straßenfassade mit dem schmuckverzierten Erker sowie die Durchfahrt gerettet werden. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde die verbleibende Substanz denkmalgerecht instandgesetzt und modernes Wohnen ermöglicht. Im Vorderhaus entstanden acht Wohneinheiten. Gefördert wurde die Straßenfassade des Gebäudes einschließlich der straßenseitigen Dachfläche und der Durchfahrt.

In einem zweiten Bauabschnitt wurde 2010 das hofseitige zweigeschossige Werkstattgebäude saniert. In dem ehemals gewerblich genutzten Gebäude entstanden fünf neue Wohneinheiten.



### Wasserturm

Neben den Kirchtürmen und dem Rathausturm bestimmt der Wasserturm als weithin sichtbares Gebäude die Silhouette der Altstadt und gehört zu den Wahrzeichen der Stadt. Der 1898 erbaute Turm wurde bis 1978 zur Wasserversorgung Nauens genutzt. Im Anschluss wurde er stillgelegt und ist seit 1985 eingetragenes Einzeldenkmal. Im Juni 2002 fand das Gebäude neue Eigentümer. In den Jahren 2004/2005 wurde der Turm umfassend saniert und unter denkmalpflegerischen Aspekten zu Wohnzwecken umgebaut. Mit dem Um- und Ausbau wurden zwei Wohnungen errichtet. Der Turmkopf wurde abgetragen und nach historischem Vorbild vollständig neu aufgebaut.



### Goethestraße 38–38a

Das zu Wohnzwecken genutzte Vorderhaus stand vor der Sanierung seit mehreren Jahren leer. Die ca. 1810 errichtete Fachwerkremitse im Hof wurde ursprünglich als Wirtschaftsgebäude genutzt. Die Instandsetzung des Vorderhauses und der hofseitigen Fachwerkremitse wurde mit Städtebaufördermitteln unterstützt. Nach der kompletten Modernisierung und Instandsetzung der beiden Gebäude in den Jahren 2008 bis 2010 stehen insgesamt 10 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit zur Verfügung.

Das hofseitige Wirtschaftsgebäude ist das größte Projekt zum Umbau einer Fachwerkremitse in der Altstadt. Obwohl die Remise bereits als nicht mehr erhaltungsfähig eingestuft worden war, sind hier in rund anderthalb Jahren Bauzeit drei Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 bis 90 m<sup>2</sup> entstanden. Das Sanierungsziel, diese prägenden Hofgebäude zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen, konnte hier erreicht werden. Mit der Umnutzung zum Wohnen verdeutlicht die Remise das große Potential dieser Gebäude zur Nachverdichtung in der Altstadt.



*Der Fachwerkbau wurde in einer späteren Bauphase um einen Gebäudeteil erweitert.*





### Holzmarktstraße 6

Der ca. 1850 errichtete Dreiseithof stand wegen erheblicher baulicher Mängel seit vielen Jahren leer. Das als Einzeldenkmal eingetragene Ensemble war von der unteren Denkmalschutzbehörde bereits zum Abriss freigegeben worden. Mit dem Angebot einer finanziellen Unterstützung durch Städtebaufördermittel für die Instandsetzung der Gebäudehüllen fanden sich neue Eigentümer, die das gesamte Ensemble mit Wohnhaus, Seitenflügel und Scheune 2015 bis 2018 behutsam sanierten. Unter anderem wurde die Fachwerkfassade des Wohnhauses wieder freigelegt. Die noch vorhandenen vierflügeligen Originalfenster konnten erhalten und aufgearbeitet werden. Durch die Freilegung einer geschlossenen Türöffnung an der Straßenfassade wurde die für Nauen typische Eingangssituation mit zwei nebeneinander liegenden Hauseingangstüren wieder sichtbar gemacht.

Ein Großteil der historischen Biberschwanzziegel konnte bei der Neueindeckung der Dachflächen wiederverwendet werden. Die bereits in Teilbereichen eingestürzte Scheune wurde komplett rekonstruiert. Künftig bietet das Wohnhaus zwei Wohneinheiten. Seitenflügel und Scheune werden weiterhin als Nebengelass genutzt.



### Holzmarktstraße 21

Das 1833 errichtete Fachwerkgebäude in der Holzmarktstraße 21 ist das größte Fachwerkhhaus in der Altstadt. In dem Gebäude mit Mansarddach und Fledermausgauben befand sich in der Nachkriegszeit im Erdgeschoss ein Eierladen, daher wird dieses Haus mit dem davor gelegenen Platz von den Neuern auch „Eierpark“ genannt. Durch jahrelangen Leerstand befand sich die Gebäudesubstanz des Einzeldenkmals in einem sehr schlechten Zustand. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft sanierte dieses stadtbildprägende Gebäude von 2000 bis 2001



umfassend. Rund 45% der Gesamtbaukosten wurden bei der Modernisierung und Instandsetzung des stadtbildprägenden Gebäudes durch Fördermittel abgedeckt. Heute befinden sich 9 Wohnungen und Gewerbeeinheiten im „Eierpark“.



### Bergstraße 14

Das Gebäude gehört zu den typischen zweigeschossigen Fachwerkhäusern, die entlang der Bergstraße zu finden sind. 2015 erwarb eine junge Familie, die sich in Nauen niederlassen wollte, das Grundstück. Unterstützt durch eine Förderung wurde das Gebäude 2015 bis 2016 umfassend saniert. Die im Erdgeschossbereich in den 50er Jahren überformten Fensteröffnungen wurden entsprechend der bauzeitlichen Fassadenansicht zurückgebaut. Die prägenden historischen Elemente wie Fenster, Hauseingangstür und Hoftor konnten erhalten und aufgearbeitet werden. Auch die für Nauen typischen Hofgebäude wurden von den Eigentümern gesichert und bereits teilsaniert. Perspektivisch sollen sie zur Erweiterung der Wohnfläche ausgebaut werden.





Gartenstraße 45



Berliner Straße 8



Berliner Straße 12



Gebhard-Eckler-Straße 3





Goethestraße 1-2



Goethestraße 33



Goethestraße 32a



Goethestraße 35





Goethestraße 36



Goethestraße 41



Goethestraße 45



Goethestraße 40





Goethestraße 42 – Remise



Goethestraße 42



Goethestraße 43-44



Goethestraße 53





Goethestraße 56



Bergstraße 15



Bergstraße 12



Bergstraße 16





Hamburgerstraße 3 – Poetensteig



Holzmarktstraße 7

Holzmarktstraße 1



Holzmarktstraße 8





Holzmarktstraße 9



Holzmarktstraße 19



Holzmarktstraße 15



Holzmarktstraße 20





*Holzmarktstraße 22*



*Judenstraße 17*



*Judenstraße 8*



*Kirchstraße 2*



*Kirchstraße 10*



*Mittelstraße 2*



*Lindemannsgasse 6*

*Marktstraße 16*





Marktstraße 23



Mauerstraße 23



Mauerstraße 7



Mittelstraße 8



Mittelstraße 9



Mittelstraße 22



Wallstraße 37



Mittelstraße 27





Mittelstraße 28



Baderstraße 14



Mittelstraße 29



Neue Straße 40



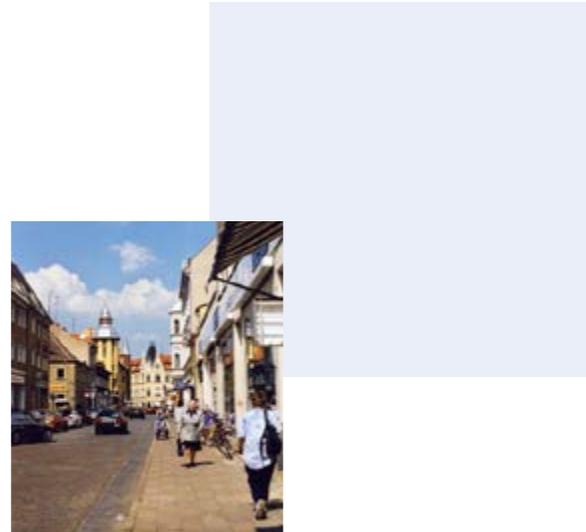
# Öffentliche Straßen, Plätze und Grünanlagen

## **Mittelstraße**

Die Mittelstraße ist neben der Marktstraße die Hauptgeschäftsstraße der Nauener Altstadt. Die Aufwertung und die Steigerung der Attraktivität der Einkaufsstraße waren wesentliche Sanierungsziele. Die Geschäftsstraße wurde mit Bäumen, Bänken und Spielgeräten ausgestattet, das Gehwegniveau wurde abgesenkt und der Gehwegbereich wurde lauffreundlich mit Granitplatten ausgestattet. Die Fahrbahn wurde mit historischem Pflaster hergestellt.

Durch die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit in der Mittelstraße auf 20 km/h bekam die Straße den Status eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches. Gleichzeitig wurden damit die Anforderungen der Schulwegsicherung erfüllt. Im Ergebnis konnte die Aufenthaltsqualität der Geschäftsstraße wesentlich erhöht und die Attraktivität für den Einzelhandelsstandort verbessert werden.

Durch die Kombination von Städtebaufördermitteln und Mitteln aus dem EU-Programm ZIS 2000 ließ sich die Maßnahme zügig realisieren.



### Goethestraße

Die Erneuerung der Goethestraße gehört zu den aufwendigsten Projekten der Altstadtsanierung. Sie ist mit 510 m die längste und breiteste Straße im Sanierungsgebiet. Der erste Abschnitt zwischen Rathausplatz und Mauerstraße wurde bereits in den 90er Jahren umgebaut. Die Rekonstruktion der verbleibenden 440 m wurde 2008 begonnen und 2009 abgeschlossen. Die alte Kopfsteinpflasterstraße wurde denkmalgerecht saniert. Die Gehwege erhielten lauffreundliche Granitplatten, wie sie auch in den zahlreichen anderen Straßen verlegt wurden. Bäume und Straßenraummöblierung wurden nur zurückhaltend eingebaut. Das Parken ist nur in einem Streifen auf der Westseite der Fahrbahn möglich, damit auf der anderen Fahrbahnseite Radfahrer gegen die Fahrtrichtung der Einbahnstraße die Altstadt durchqueren können.



### Mauerstraße

Die Mauerstraße ist eine Ringstraße und schließt südlich und nördlich an die Goethestraße an. Die Umgestaltung der Mauerstraße erfolgte 2012/2013 und beinhaltet neben dem Straßenbau auch die Verlegung eines Regenwasserkanals sowie die Erneuerung der Straßenbeleuchtung.

Die Oberflächenbefestigung der Fahrbahn erfolgte mit altem Natursteinpflaster. Im nördlichen Teil der Straße konnte das Lesesteinpflaster für die Fahrbahn erhalten werden. Die wasserführende Rinne wurde so ausgebaut, dass bequem darauf gelaufen werden kann. Der südliche Teil der Mauerstraße wurde um Baumstandorte ergänzt. Der Parkstreifen wurde zudem ausgebaut.



### Martin-Luther-Platz

Der zentrale Stadtplatz Nauens wurde 2002 neu gestaltet. Die autofreie Fläche wurde in Naturstein angelegt und zurückhaltend mit Bänken und Bäumen ausgestattet. Die drei Einzeldenkmale Jacobi-Kirche, Käthe-Kollwitz-Grundschule und Bartz'sches Haus prägen den zentralen Platz. Im Zuge der Bauarbeiten wurde bei archäologischen Grabungen ein alter Friedhof freigelegt. In einem Graben wurden 45 Gräber in drei unterschiedlichen Lagen freigelegt. Es wurde vermutet, dass dieser Fund mit Bestattungen zur Zeit der Pest im 14. Jahrhundert in Verbindung steht

Der Martin-Luther-Platz wird als kultureller Mittelpunkt der Altstadt für zahlreiche Feste genutzt, zum Beispiel für das Ackerbürgerfest und die Nauener Hofweihnacht.



### Stellplatz- und Grünanlage Poetensteig

Nach dem Abriss des alten Heizhauses wurde der Bereich zwischen Mauerstraße und Poetensteig als kombinierte Stellplatz- und Grünanlage hergerichtet. Mit einem Zugang von der Mauerstraße wird über zwei Treppenanlagen die öffentliche Anbindung der Altstadt an den Stadtpark hergestellt. Im Zuge der Baumaßnahme wurde auch die historische Klinkermauer entlang der Mauerstraße instandgesetzt.



Holzmarktstraße / Eierpark



Poetensteig



Parkplatz an der Gartenstraße



Durchwegung an der Jüdenstraße

Bergstraße





*Kirchgasse*



*Straße zum Wasserturm*



*Grünanlage Wallgasse*



*Lindemannsgasse*

# Neues Wohnen in der Altstadt

Die Sicherung und Erneuerung des vorhandenen Wohnungsbestandes war ein wesentlicher Schwerpunkt der Stadtsanierung. Neben der Sanierung der Altbauten spielte auch der Neubau eine große Rolle in der Altstadt.

Zu Beginn der Sanierung gab es eine Vielzahl an Baulücken und größeren Brachflächen, die einer Neuordnung und einer Neubebauung bedurften. Besonders im Bereich der Wallgasse/-straße sowie im Scheunenweg mussten zudem viele Gebäude abgerissen werden, weil sie nicht mehr nutzbar wa-

ren und einzustürzen drohten. Auf diese Weise sind über 30 Gebäude im Zuge des Sanierungsprozesses verloren gegangen. Diese Verluste konnten an zahlreichen Standorten durch Neubauvorhaben ausgeglichen werden. Insgesamt wurden 71 Neubauvorhaben seit Beginn der Sanierung realisiert und 233 Wohneinheiten wurden neu geschaffen. Ein Großteil der Neubauten ist im Rahmen des sozialen Mietwohnungsbaus entstanden.

Mit der Bestandssanierung und den umfangreichen Baumaßnahmen im Mietwohnungs- und Eigentumsneubau in der Altstadt konnte erfolgreich ein ausreichendes Angebot an zeitgemäßen, unterschiedlichen Wohnungen geschaffen werden. Die Zahl der Bevölkerung im Sanierungsgebiet ist von rund 1.550 Einwohnern zu Beginn der Sanierung 1992 auf 1.893 Einwohner im August 2021 angestiegen.



*Privater Neubau Mauerstraße 18,  
Denkmalpreis 1999 des Landes Brandenburg*



*Nach 2-jähriger Bauzeit wurde 2005 das Alten- und Pflegeheim des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) in der Jüdenstraße bezogen. Das Pflegeheim stellt die größte private Einzelinvestition im Sanierungsgebiet dar. Es hat gleichzeitig eine große Baulücke zwischen Jüdenstraße und Wallgasse geschlossen und damit die Altstadt erheblich aufgewertet. Bei dem Bauvorhaben ist es gelungen, ein großes Neubauensemble behutsam in den historischen Stadtkern einzufügen und dabei eine moderne Architektur umzusetzen.*



# Aktuelle Förderprojekte

## Jüdenstraße 6/7 – Alte Brauerei

Vermutlich um 1766 gebaut, gehört die alte Brauerei zu den traditionsreichen Gebäuden der Nauener Altstadt. Von 1865 bis 1945 wurden die Gebäude von der alteingesessenen Familie Kerkow als Brauerei und Mälzerei genutzt. Das an der Jüdenstraße befindliche Wohnhaus ist ein für die Nauener Altstadt typisches zweigeschossiges Fachwerkhaus. Das hof-

seitig anschließende eigentliche Brauereigebäude ist in der Altstadt mit seinem Alter und seiner Größe einmalig. Wohnhaus und Brauerei sind eingetragene Einzeldenkmale.

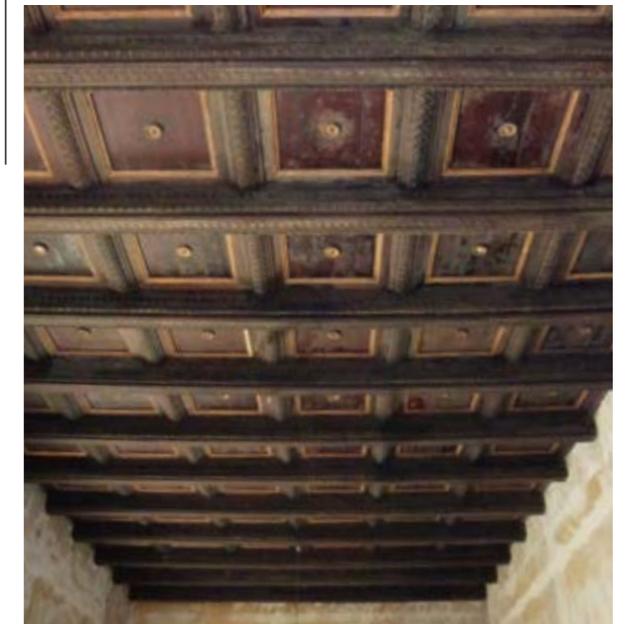
Mit der geplanten Sanierung der bereits seit vielen Jahren leerstehenden Brauereigebäude und drei weiteren neuen Gebäuden werden insgesamt 39 neue Wohnungen auf dem Grundstück geschaffen.



*Direkt neben dem Brauereigebäude wurde mit dem Bau einer Tiefgarage begonnen, um Platz für die notwendigen Stellplätze zu schaffen. Stück für Stück wird der Boden abgetragen. Die gesamte Maßnahme wird von der Bodenarchäologie begleitet. Einige kleinere Funde, wie z.B. eine Brunnenanlage, wurden bereits geborgen.*

## Goethestraße 54 – Berliner Hof

Neben der Brauerei ist der Berliner Hof eines der letzten großen Sanierungsprojekte in der Altstadt. Auch dieses Einzeldenkmal stand lange Jahre leer und verfiel zusehens. Früher beherbergten Vorderhaus und Seitenflügel die Gaststätte „Berliner Hof“ mit angeschlossener Pension. Das Vorderhaus ist im Kern ein um 1705 erbautes Fachwerkhaus. Die reichhaltig stuckverzierte Putzfassade wurde um 1901 straßenseitig vorgesetzt. Erst 1910 wurde im Hof der dreigeschossige Ziegelbau mit Saal im Erdgeschoss errichtet. Nach der geplanten Modernisierung und Instandsetzung der beiden Gebäude soll der „Berliner Hof“ als Pension mit 38 Guestbetten und einer Ferienwohnung wiedereröffnen. Auch eine Gaststätte wird es wieder geben. Die stark geschädigte Straßenfassade von 1901 wird repariert und gereinigt. Auch der hofseitige Saal wird umfassend restauriert und erhält neben der Deckengestaltung von 1901 seine großen Rundbogenfenster zurück.



**Mit Städtebauförderung  
sanierte Gebäude**



# Neubau



**Mit Städtebauförderung  
erneuerte Straßen,  
Plätze und Grünanlagen**





**3**

AUSBLICK

## „Blick in die Zukunft“

Die Stadt Nauen hat die Ziele erreicht, die sie sich mit der Altstadtsanierung gesetzt hat. Die Altstadt hat alle Voraussetzungen, als ein lebendiges Zentrum für die Stadt und ihr Umland zu dienen. Die wichtigsten noch verbleibenden Objekte zur Sanierung – die Alte Brauerei in der Judenstraße und der Berliner Hof in der Goethestraße – sind bereits angestoßen und sollen bis 2023 erneuert werden. Damit werden dann auch die letzten städtebaulichen Missstände in der Altstadt beseitigt und die historischen Gebäude wieder neu genutzt. Auch künftig stehen für einige besonders stadtbildprägende Gebäude, für Einzeldenkmale oder für leerstehende Wohngebäude noch Fördermittel zur Verfügung. Die Altstadt wird sich weiter wandeln. Die Umbrüche im Einzelhandel, die Digitalisierung und der demographische Wandel sind Herausforderungen, die sich auf das Stadtzentrum auswirken werden. Hier sind Ideen und innovative Konzepte gefragt, damit aus diesen Anforderungen neue Chancen für die Altstadt werden. So hat es in den historischen Baustrukturen schon seit jeher eine enge Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten gegeben. Und die Altstadt bietet auch künftig Platz für Neues.

Die Vielfalt der Nutzungen und das Angebot an öffentlichen Einrichtungen ermöglichen eine Stadt der kurzen Wege. Und nicht zuletzt bietet die Altstadt alle Voraussetzungen für eine nachhaltige und eine umweltgerechte Entwicklung. Kurz: die Weichen für eine lebenswerte und vielfältige Zukunft für das Herz der Stadt Nauen sind gestellt.



Goethestraße 38 – Fachwerkremise

## **Impressum**

Herausgeber: Stadt Nauen vertreten durch Stadtkontor Gesellschaft für behutsame  
Stadtentwicklung mbH, Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Nauen,  
Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam, Tel. 0331 743570



Nauen Oktober 2021

V.i.S.d.P.: Uwe Hackmann

Fotos und Text: Stadtkontor GmbH, soweit nicht anders gekennzeichnet

Fotonachweis: Falcon Crest Air Fotoflug & Filmvertonungsgesellschaft mbH Luftbild: S. 9;

Brandenburg Viewer Luftbild: S. 15; Sebastian Rost: Titel, S. 10 links, 23 rechts, 24, 25 oben,  
27, 29, 30, 31 unten, 35 oben, 36 links, 37 rechts, 38 rechts oben, 39 rechts, 42 oben, 45 rechts,  
70 unten, 71 oben, 73 oben, 74, 75, 77, 81 oben; Diana Bresch: S. 95

Layout/Gestaltung: Carsten Gänserich (gaenserich-grafik.de)

Druck: Kuss Kopierservice GmbH

