

## Stadterneuerung in der Modellstadt Brandenburg

Im November 1991 können wir auf eine über eineinhalbjährige Arbeit im Rahmen des Modellprojekts Stadt Brandenburg zurückblicken.

Die Gelegenheit der Tagung des Deutschen Nationalkomitees von ICOMOS kann und darf genutzt werden, einen umfassenden Zwischenbericht zu geben und erste Erfahrungen und daraus entwickelte Vorgehensweisen zur Diskussion zu stellen.

Die Ausgangslage der Modellstadtprojekte in den neuen Ländern, sowie deren Zielsetzung wurde von Herrn Duvigneau bereits ausführlich vorgestellt, so daß ich mich auf die Darlegung der Arbeiten in Brandenburg beschränken kann.

### Planung

Bereits zu Beginn der Projektarbeit waren sich die Fachleute und die Vertreter der Stadt einig, daß eine solide planerische Vorbereitung Voraussetzung für ein sachgerechtes Maßnahmenprogramm ist. Demzufolge entschied man sich im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sofort für die Ausarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung, die mit sechs Fachgutachten zu den Gebieten Wohnen, Verkehr, technische Infrastruktur, Freiraum und Landschaft, Handel und Dienstleistungen sowie Denkmalpflege angereichert wurde. Bei der Ausarbeitung konnten statistische Erhebungen aus der Planung der Bauakademie nach Überprüfung teilweise verwendet werden.

Die erste Phase der Bearbeitung beinhaltete die Auswertung des vorhandenen Materials, ergänzende Erhebungen (so z. B. eine viermalige Befragung von 60 repräsentativ ausgewählten Haushalten), die Entwicklung erster konzeptioneller Vorstellungen und die Formulierung von Hauptzielen für die Erneuerung der Innenstadt. Diese Phase war im Spätsommer 1990 abgeschlossen. Vier Entwicklungsziele der Stadterneuerung Brandenburgs wurden herausgearbeitet:

- Die Innenstadt als Träger der zentralen Versorgungs- und Verwaltungsfunktionen,
- Wohnen in einer alten Stadt,
- die Innenstadt als Baudenkmal,
- Brandenburg – Teil der Havellandschaft.

Um möglichst rasch die zu treffenden Standortentscheidungen für neue Nutzungen im Untersuchungsbereich fachlich einigermaßen abgesichert fällen zu können, wurde im September 1990 ein erster Entwurf des Rahmenplans gefertigt. Er diente bis zum Abschluß der Rahmenplanung als vorläufige Grundlage für Gespräche mit Investoren usw. Darüber hinaus konnte er als Richtschnur für die Ausarbeitung von Block- bzw. Quartiersplanungen einzelner Bereiche herangezogen werden. Für 11 Blöcke bzw. Quartiere, das ist ca. ein Drittel des Untersuchungsgebietes, sind detaillierte Bereichsplanungen erarbeitet worden, die auf der Basis nunmehr sehr exakter Grundstücksdaten und Bestandserfassungen mögliche Nutzungs- und Gestaltungskonzepte vorstellen. Diese Erneuerungsvorschläge beinhalten auch mögliche Alternativen, um nach Abstimmung mit den städtischen Gremien und unter Einbeziehung von Vorstellungen der Planungsbetroffenen einen endgültigen Maßnahmenrahmen festlegen zu können, der auf einen möglichst breiten Konsens

zwischen Planern, städtischen Gremien und den Betroffenen aufbauen kann.

Im Oktober 1991 konnte die Rahmenplanung fertiggestellt werden (Abb. 18). Verfasser der Rahmenplanung ist die im Auftrag der GSW arbeitende Arbeitsgruppe für Stadtplanung AGS (Berlin/München).

Auf der Grundlage der bereits sehr frühzeitig herausgearbeiteten Sanierungsziele (zentrale Funktion, Wohnen, Denkmal, Landschaft) erfolgte eine ausführliche Begründung der Sanierungssatzung nach dem Baugesetzbuch (BauGB), das Nutzungskonzept im Zuge der Rahmenplanung und ein daraus abgeleiteter Vorschlag für die Festlegung des Sanierungsgebiets. Ein ebenfalls von der AGS erarbeiteter Gestaltungsplan soll Auskunft geben über die zukünftig anzustrebende städtebauliche Gestalt des Sanierungsgebiets. Neben den Untersuchungsergebnissen sind hier auch die Erkenntnisse der im Entwurf vorliegenden Erhaltungssatzung eingeflossen (Abb. 19). Im November 1991 wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

### *Fachgutachten Denkmalpflege*

Einen Schwerpunkt der vorbereitenden Untersuchungen bildete das Fachgutachten Denkmalpflege (Abb. 20). Für den Sanierungsträger ist es wichtig, möglichst frühzeitig Aussagen zum Denkmalwert zu erhalten, um die auch bereits im Stadium der vorbereitenden Untersuchungen zu treffenden Entscheidungen bzw. abzugebenden Stellungnahmen an die Gemeinde möglichst sachgerecht vornehmen zu können.

Neben den inventarisatorischen Aussagen der Baudenkmalpflege sind Untersuchungen der Bodendenkmalpflege gleichermaßen unumgänglich, damit Bodendenkmale im Zuge von Sanierungsmaßnahmen nicht unwissentlich vernichtet werden.

Von der zuständigen Bodendenkmalbehörde konnten aufgrund bereits vorliegender Erkenntnisse Festlegungen getroffen werden, in welchen Zonen des Untersuchungsgebiets bodendenkmalpflegerische Gesichtspunkte zu beachten sind. In Zusammenarbeit mit der Bau- und der Bodendenkmalpflege wird ein Kellerkataster erstellt, in dem alle bedeutenden Kelleranlagen zumeist zeichnerisch, photographisch und schriftlich dokumentiert werden.

### *Untersuchungen zu Einzelgebäuden*

Neben diesen beiden städtebaulichen Planungsebenen erfolgte bereits seit dem Frühjahr 1990, also noch vor der Währungsunion, eine sehr umfangreiche Voruntersuchung von Einzelgebäuden. Zur Zeit liegen für etwa 100 Einzelgebäude Untersuchungsergebnisse vor. Das Programm soll kontinuierlich weitergeführt werden. Diese Planungen beinhalten die Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI, d. h. Grundlagenermittlung und Vorplanung. Zusätzlich werden eine zeichnerische Bestandsaufnahme (M 1:50), eine Substanzzustandsbewertung sowie eine Kostenermittlung angefertigt. Mit dem Ergebnis dieser Voruntersu-



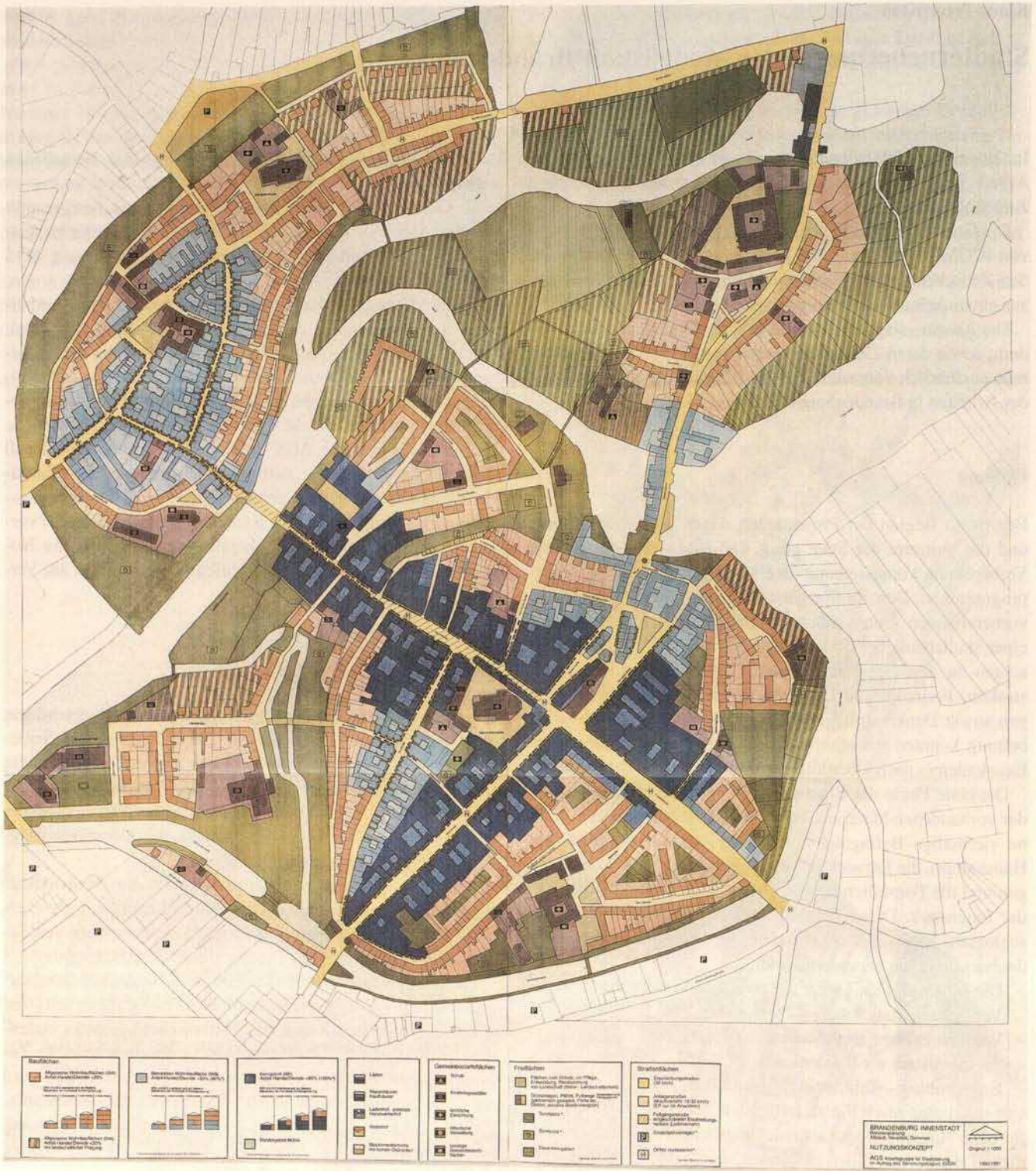


Abb. 18. Brandenburg, Städtebauliche Rahmenplanung (Arbeitsgruppe für Stadtplanung AGS, Berlin/München, im Auftrag der GSW).





Abb. 19. Brandenburg, Gestaltungsplan (Arbeitsgruppe für Stadtplanung AGS, Berlin/München, im Auftrag der GSW).



chungen können dann relativ exakte Angaben für endgültige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für diese Gebäude gemacht werden. Die Kostenermittlung basiert auf entsprechende Verfahren, die in Berlin in den vergangenen 15 Jahren entwickelt wurden. Sie mußten allerdings auf die Besonderheiten Brandenburgs – relativ viele, kleine Fachwerkgebäude – speziell zugeschnitten werden. Für das Programmjahr 1991 war vorgesehen, etwa 15 Gebäude, die wie oben beschrieben untersucht worden sind, endgültig instandzusetzen und zu modernisieren. Hierfür wurden Gebäude ausgewählt, die historisch wertvoll sind, leerstehen und die städtebaulich als Festpunkte anzusehen sind. Da zu Beginn des Jahres 1991 noch keine Landesförderungsrichtlinien vorlagen, wurden im Auftrag des Sanierungsträgers Förderrichtlinien für diese Maßnahmen ausgearbeitet. Sie wurden im April 1991 von der Stadt beschlossen und bilden den Rahmen für das Förderprogramm 1991, das nach Überarbeitung 10 Objekte beinhaltet.

### Maßnahmenprogramm

Die teilweise dramatischen Verfallserscheinungen in der als Flächendenkmal eingestuften mittelalterlichen Kernstadt Brandenburgs machten es erforderlich, für die Rettung der wertvollen Bausubstanz einen Stufenplan zu entwickeln, der Mitte 1990 ausgearbeitet vorlag. Er unterscheidet drei Stufen:

Stufe 1: flächendeckende, provisorische Sicherung der Bausubstanz durch Abdichten der Dächer; ordnungsgemäße Wasserabfuhr (Regenrinnen, Regenfallrohre); bei leerstehenden Gebäuden Sicherung gegen unbefugten Zutritt.

Stufe 2: endgültige Instandsetzung der Dächer und Fassaden und gegebenenfalls Erneuerung der Ver- und Entsorgung (Wasser, Elektro, Heizung). Instandsetzung öffentlicher Gebäude und baulicher Anlagen.

Stufe 3: Modernisierung der Wohnungen bzw. Gewerbeflächen

#### *Sicherungsmaßnahmen der Stufe 1*

Nachdem im Juni 1990 bereits ca. 30 bis 40 Gebäude provisorisch gesichert werden konnten, entschloß man sich im August 1990, den gesamten Untersuchungsbereich systematisch zu begehren, um flächendeckend den erforderlichen Substanzsicherungsbedarf zu ermitteln. Die Gebäudewirtschaft Brandenburg führte diese gemeinsam mit einem Architekturbüro aus Berlin (West) aus. Zur Vorbereitung wurden Erfassungsbögen entworfen und ein spezielles EDV-Programm entwickelt (Abb. 21). Die bei der Begehung entwickelten Erkenntnisse flossen in ein Gebäudedatenblatt ein. Zusätzlich erfolgte eine Kurzbeschreibung der als erforderlich angesehenen Maßnahmen. Für die einzelnen Gewerke wurden standardisierte Ausschreibungspositionen formuliert, so z. B. für Dachdeckerarbeiten insgesamt 46 Positionen. Das EDV-Programm gestattet es nun, die festgestellten notwendigen Sicherungsmaßnahmen sofort in gebäudebezogene Leistungsverzeichnisse zu überführen. Diese Ausschreibungsblankette wurden an ortsansässige Firmen zur Angebotsabgabe weitergeleitet. Wegen der sehr knapp zur Verfügung stehenden Zeit vor dem Winter wählte man den Weg der freihändigen Vergabe, jedoch stets auf der Grundlage mehrerer, konkurrierender Angebote (Abb. 22).

Im November 1991 war folgender Bearbeitungsstand zu verzeichnen:

- Gesamtzahl der Gebäudeteile = 2.970 Gebäudeteile
- Zahl der Ausschreibungen wegen erforderlicher Sicherungsmaßnahmen = 1.660 Gebäudeteile
- Beauftragungsstand = 953 Gebäudeteile
- Im Programm 1990/91 abgeschlossen = 743 Gebäudeteile kommunal, 110 Gebäudeteile privat.

Das Programm stieß bei den Handwerkern zunächst auf große Vorbehalte, da diese Sicherungen noch keine endgültige Instandsetzung der Substanz beinhalten konnten. Ziel des Sicherungsprogramms ist es vielmehr, den nach wie vor voranschreitenden Verfall der Gebäude für die kommenden fünf Jahre zu stoppen. Nach ausgiebigen Erörterungen mit allen Beteiligten stellte sich jedoch die Einsicht ein, daß es zu diesem Programm keine Alternativen gibt, da für das sofortige, endgültige Instandsetzen der Gebäude weder die finanziellen Mittel noch die hierfür erforderlichen Bauausführungskapazitäten vorhanden waren und sind.

Die Ausführungen der Sicherungsmaßnahmen beinhalten teilweise nur die Erneuerung der Rinnen und Fallrohre, teilweise die Ausbesserung der Dachflächen bis hin zu Neueindeckungen oder nur eine provisorische Eindeckung mit Folie (Abb. 24).

Diese Sicherung wurde stets dann gewählt, wenn umfassende Instandsetzungsarbeiten als notwendig erkannt wurden, zu deren Ausführung es aber einer planerischen Vorarbeit bedürft hätte. Diese Gebäude – etwa 45 Stück – müssen allerdings in den kommenden zwei bis drei Jahren einer endgültigen Maßnahme der Stufe 2 oder 3 zugeführt werden, ansonsten wäre die Sicherung der Stufe 1 umsonst gewesen. Die Programmentwicklung und die Betreuung des gesamten Sicherungsprogramms wurde vom Architekturbüro Lampeitl/Berlin im Auftrag der GSW durchgeführt.

Bei der Durchführung achtete man darauf, daß wertvolle Baumaterialien, wie z. B. handgestrichene Biberschwanzziegel zur Wiederverwendung im Gebäude eingelagert wurden. Auch bei Aufräumarbeiten erfolgte die Bergung wertvoller Bauteile wie z. B. Türen und Fenster, um sie bei Maßnahmen der Stufe 2 in repariertem Zustand wieder einzubauen (Abb. 25).

Vereinzelt konnten auch während der Sicherungsmaßnahmen kleinere Bauforschungen bzw. restauratorische Befundicherungen durchgeführt werden. Diese denkmalpflegerische Begleitmaßnahme konnte jedoch aus Zeitgründen nicht in allen Fällen zur Ausführung gelangen.

Zusätzlich zu den zu sichernden Wohn- und Gewerbebauten mußten auch die kommunalen und kirchlichen Bauwerke in das Programm aufgenommen werden. Hier prüfte man zunächst, ob sofort endgültige Instandsetzungsmaßnahmen der Stufe 2 ausgeführt werden konnten. War dies nicht möglich, entschloß man sich auch hier für eine vorläufige Sicherung.

Beispielhaft kann hierfür die Johanniskirche genannt werden. Der Dachstuhl des Kirchenschiffes brach vor mehreren Jahren in sich zusammen, das Mauerwerk zeigte erhebliche Verformungen aufgrund von wahrscheinlich mangelhafter Gründung. Hier erfolgte im Rahmen des Sicherungsprogramms eine Aussteifung der Außenwände sowie eine Überdachung des Kirchenschiffes mit einem Notdach, das gegebenenfalls nach erfolgter Mauerkrönensanierung bis auf weiteres auch auf die vorhandenen Außenmauern aufgelagert werden kann.



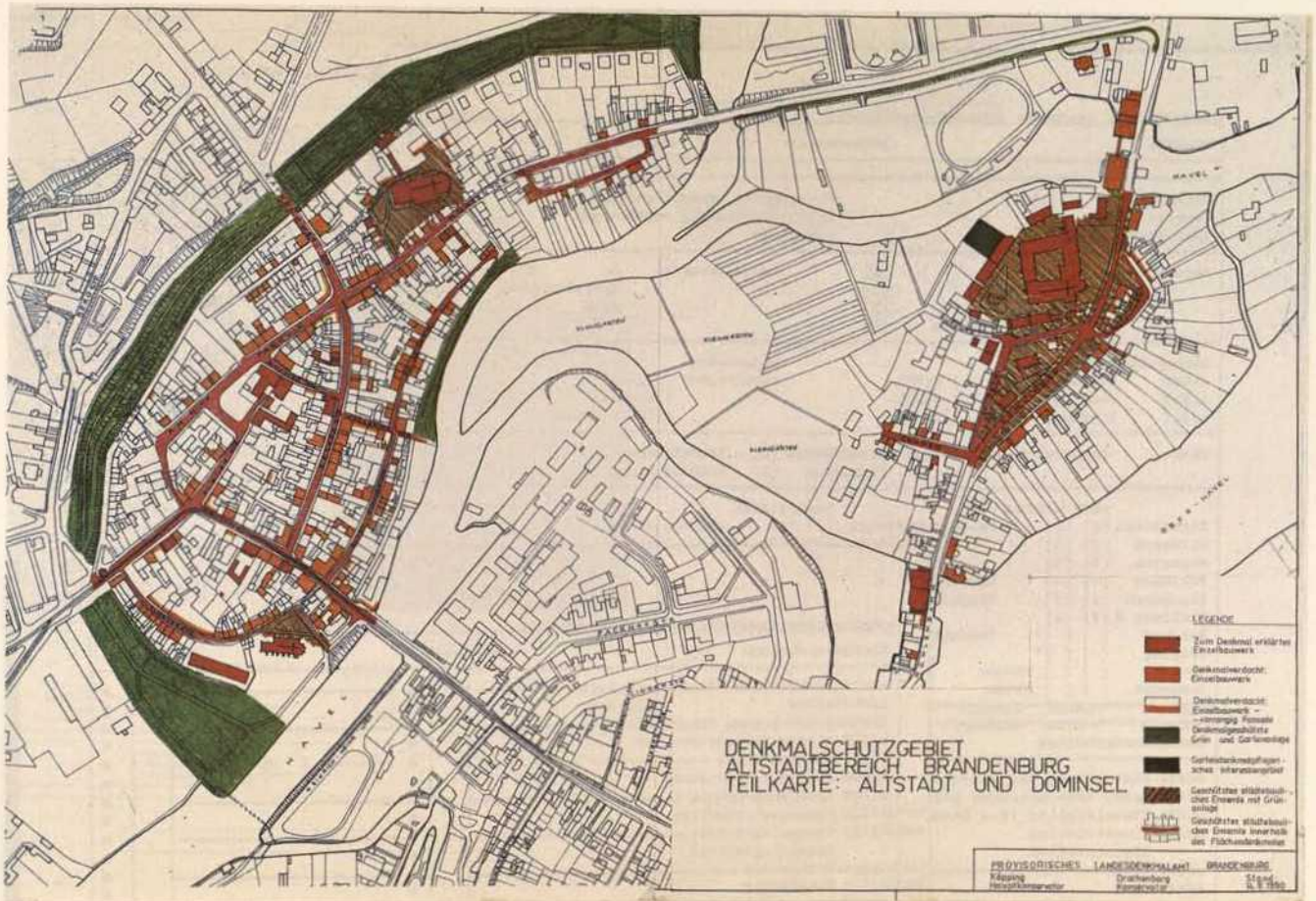


Abb. 20. Brandenburg, Altstadt und Dominsel, Fachgutachten Denkmalpflege: Kartierung des Denkmalbestandes (1991).

### Instandsetzungsmaßnahmen der Stufe 2

Neben den provisorischen Sicherungsmaßnahmen konnten eine Vielzahl endgültiger Instandsetzungsarbeiten ausgeführt werden. Wegen der Eigentumsproblematik konzentrierte man sich hier zunächst auf bauliche Anlagen der Kommune. So wurden die historisch bedeutsamen mittelalterlichen Wehrtürme und Teile der Stadtmauer, aber auch das Altstadtrathaus (Abb. 26) und die im Untersuchungsgebiet befindlichen Schulen instandgesetzt.

Die St. Gotthardt-Kirche der Altstadt befand sich im Turmbereich in einem beklagenswerten Zustand, so daß bereits 1990 der Entschluß einer Turm- und Dachinstandsetzung gefaßt wurde. Die Maßnahme ist mittlerweile weitgehend abgeschlossen (Abb. 27). Das gleiche trifft auch für das ehemalige Dominikanerkloster in der Neustadt zu (Abb. 28).

Im Bereich des privaten Baubestandes sind teilweise Außeninstandsetzungen als vorgezogene Maßnahmen zur Ausführung gelangt, wie beispielsweise in der Kurstraße 7 in der Neustadt (Abb. 30). Daneben erfolgte die Förderung zahlreicher Teilmaßnahmen wie beispielsweise komplette Dacherneuerungen, Heizungseinbauten und Fassadeninstandsetzungen.

### Maßnahmen der Stufe 3

Zur Vorbereitung endgültiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden eine Vielzahl der oben dargestellten Voruntersuchungen durchgeführt. Hierbei war man bemüht, so-

wohl den ortsansässigen Fachverstand als auch die für die sachgerechte Erhaltung der teilweise denkmalwerten Altbausubstanz notwendigen speziellen Erfahrung zusammenzuführen. Dies erfolgte in der Form sogenannter »Tandems«, in denen Büro- bzw. Projektgemeinschaften zusammengefügt wurden.

Büros bzw. freischaffende Planer aus Brandenburg arbeiteten zusammen mit Architekten aus Berlin bzw. den alten Bundesländern, die wiederum über jahrelange Erfahrungen im Umgang mit Modernisierungs- und Instandsetzungsfragen auch im Zusammenhang mit historisch wertvoller Bausubstanz verfügen.

Teilweise sind projektbezogen auch regelrechte Fortbildungsaktivitäten, so z. B. im Bauaufnahmebereich und in der Bauforschung entfaltet worden. Ein verformungsgerechtes Aufmaß konnte so unter Anleitung eines Fachmanns aus Bayern zwei Brandenburger Architektinnen im Zuge der Bestandsaufnahme der ältesten Schule der Stadt am Gotthardtkirchplatz vermittelt werden (s. auch S. 82).

Als Zwischenergebnis der Voruntersuchungen an über 100 Einzelgebäuden kann festgestellt werden, daß die endgültige Erhaltung und Instandsetzung der historischen Bausubstanz relativ hohe Kosten verursacht. Die unterlassene Instandhaltung und das teilweise systematisch betriebene Verfallenlassen führt dazu, daß für die Instandsetzung der historisch wertvollen Bausubstanz sehr hohe Aufwendungen erforderlich sind. Sie überschreiten größtenteils den Aufwand vergleichbarer Neubaukosten. Kosteneinsparungen sind hierbei weitgehend ausgeschlossen, da der Anteil der Modernisierungskosten relativ gering ist und durch Standardreduzierung keine bemerkenswerten Einsparungen möglich werden.



Straßen:		Gebäudeteil:		Geschosse:	
Wohnhaus	[1]	vollständig bewohnt/genutzt	[1]		
Gewerbe	[2]	nicht vollständig bewohnt/ge.	[2]		
Sonstiges	[3]	Leerstand	[3]		
Gesamtzustand:	gut [1]	Denkmalschutz:	Ja [2]		
	Mittel [2]		Vorgeschlagen [2]		
	Schlecht [3]		Nein [3]		
	sehr schlecht [4]				
Sicherungsbedarf:		Einhausung:			
zi009	Türen [ ] Stück	ru005/ru006	komplett [2]		
zi010	Fenster [ ] Stück		teilweise [2]		
zi011	KF-Fenet. [ ] Stück		nicht erforderl. [3]		
Dach:	dringender Rep.-bedarf	Dachdeckung [1]	Verwahrungen [3]		
		Dachstuhl [2]	Schornsteinen [4]		

vorn/hinten		vorn/hinten		vorn/hinten	
Satteldach	[1] [1]	Siber-Handerich	[1] [1]	Asbest.Welle	[7] [7]
Waldach	[2] [2]			Donneld	[8] [8]
Mansardd.	[3] [3]				
Pultdach	[4] [4]				
Flachdach	[5] [5]				
Berliner D	[6] [6]				
Neigung [ ] [ ]	Tondach				
Neigung [ ] [ ]					
Gauben [ ] [ ]					
Schornst. [ ] [ ]					

KL005 = FENSTER, KL006 = TÜR  
 KL007 = VERHÄNGE, KL008 = KLEBEN  
 KL009 = VERHÄNGE, KL010 = KLEBEN  
 KL011 = VERHÄNGE, KL012 = KLEBEN  
 KL013 = VERHÄNGE, KL014 = KLEBEN

**Dachdeckerarbeiten**

dd001 Einlagerung der alten  
 dd002/dd003 Neueindeckung ges.  
 dd004 Einzelstellen (1-5 Dach)  
 dd005 Einzelstellen  
 Einzelstellen  
 dd006 First  
 dd007 Grat  
 dd008 Ortsgang An-u. Abschluß  
 dd009 Traufe  
 dd010 Kehlen sink  
 dd011 eingebunden  
 dd012 Vandenschlüsse nachörter  
 dd013 Schornsteinanschluß nach

**Pappdach**

dd002 Neueindeckung  
 dd013 Einzelstellen bis ca. 0  
 dd014 Einzelstellen

dd015 Anschlüsse nachkleben  
 dd016 Dächer nachtaugen

**Für alle Dächer**

dd011 Dachausstieg  
 dd012 Rinnenreinigung  
 dd013 Schneefanggitter

Klempnerarbeiten	Vorderseite	Rückseite
kl001/kl002 Rinnen links vorgehängt	[ ] m	[ ] m
kl003/kl004 aufgelegt	[ ] m	[ ] m
kl005/kl006 Rinnen Kunststoff	[ ] m	[ ] m
kl009 kleine Rinnenreparatur	[ ] m	[ ] m
kl007 Fallrohr links	[ ] x [ ] m	[ ] x [ ] m
kl008 Fallrohr Kunststoff	[ ] x [ ] m	[ ] x [ ] m
kl009 Brandwandabdeckung	[ ] m	[ ] m
kl010 Vandenschlußkehlen	[ ] m	[ ] m
kl011 Vorderlagskehlen	[ ] m	[ ] m
kl012 Hinterlagskehlen	[ ] m	[ ] m
kl013 Dachkehlen	[ ] m	[ ] m
kl014 Windfedern	[ ] m	[ ] m
kl016 Schornsteinverwahrungen	[ ] x [ ] / [ ] m	[ ] x [ ] / [ ] m
	[ ] x [ ] / [ ] m	[ ] x [ ] / [ ] m
	[ ] x [ ] / [ ] m	[ ] x [ ] / [ ] m
kl018 Dunstrohre	[ ] stk	[ ] stk
kl019 Standrohre	[ ] stk	[ ] stk
kl024 Allgemeine Verwahrungarbeiten	[ ] m	[ ] m
dd012 Laufbohlenanlage Holz	[ ] m	[ ] m
Gitterrost	[ ] m	[ ] m
Sonstiges:	[ ] m	[ ] m

Dachstuhlansierung: zi005 - zi008 erforderlich [ ]

**Maurerarbeiten / Schornsteinansierung:**

bb001/bb002		bb003/bb004	
Schornsteinköpfe [ ] Stück [ / / ] m	Abdeckungen [ ] Stück [ / / ] m	Schornstein- [ ] Stück [ / / ] m	
" [ ] Stück [ / / ] m	kopf: [ ] Stück [ / / ] m		
bb005/bb006 Zollsichtsanierung/Brandwände: [ ]+[ ]+[ ]+[ ]+[ ] m			

Gewinnansierung:	Vorderseite	Rückseite
zi001/zi002 Traufgesims Holz	[ ] m	[ ] m
bb007/bb008 Mauerwerk	[ ] m	[ ] m
zi003/zi004 Mansardgesims	[ ] m	[ ] m
Sonstiges:	[ ] m	[ ] m

Erforderliche Sicherung:	Vorderfassade	Rückfassade
ru001 Arbeitsrüstung	[ ]/[ ] m	[ ]/[ ] m
Reparatur mit Stribühne möglich	[ ]	[ ]

Nachnahmen erforderlich	ja [ ] nein [ ]	nicht zugänglich [ x ]
		wird z. It saniert [ s ]
		z. It. in Bau [ b ]
		Erhaltung fraglich [ a ]

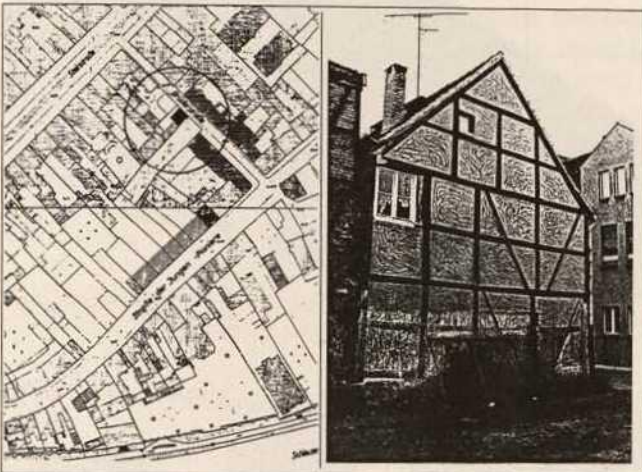
Sonstige Anmerkungen:

Abb. 21. Sicherungsprogramm Brandenburg, Erfassungsbogen (Büro Lampeitl).



## Gebäude-Beurteilung

Gebäude-Nr.: 14-01-01  
 Vorder-Haus  
 Brüderstraße 2  
 Brandenburg (Neustadt), Neustadt



Gebäude-Teil: 14-01-01 Vorderhaus Brüderstraße 2

Erforderliche Arbeiten

Seite Masse

Rüstarbeiten / Sicherung allgemein		1	x
Dachdecker: Dachausstiegsfenster erneuern	Rückseite	1	Stück à 0,40 / 0,50 / 0,00 m
Dachdecker: Reparatur Ortsgang / An-u. Abschlüsse	Vorderseite	12	m

Gebäude-Nutzart: Wohnhaus Geschosse: 2 Gebäude-Nutzung: teilweise bewohnt

Straßenseite		Hofseite	
Dachart: Satteldach	AS	Satteldach	AS
Neigung: 45		45	
Dachdeckung: Ton- und Ziegeldach	(übliche Art)	Biber-Ton	(üblich)
Gauben: 0 Stück		0 Stück	
Schornsteine: 0 Stück		1 Stück	

Gesamt-Zustand: mittel	Sicherungs-Bedarf für Türen: 0
Denkmalschutz: keine Angabe	Fenster: 0
Einhausung: nicht erforderlich	Keller-Fenster: 0
Dringender Reparaturbedarf am Dach: Nein	

Maßnahmen erforderlich, siehe ÜBERSICHT nächste Seite.

Positionen: 3,00

Report-Nr. gefe

Architekt Lampeitl

aBOSS-EDV-Druck: 19.09.90

Report-Nr.:d

Architekt Lampeitl

aBOSS-EDV-Druck: 21.09.90

Abb. 22 a-b. Sicherungsprogramm Brandenburg, Gebäudedatenblatt und Kurzbeschreibung der Maßnahmen (Büro Lampeitl).

Es ist deshalb auch nicht problembezogen, wenn Förderkonditionen als Richtlinien entwickelt werden, die sich hauptsächlich an der Schaffung von modernisiertem Wohnraum orientieren und entsprechende Kostenobergrenzen allgemein festgelegt werden. Im Land Brandenburg liegen diese Grenzen zur Zeit bei 1.200,- bzw. 1.500,- DM pro Quadratmeter Nutzfläche.

Die erforderlichen Kosten liegen bei den in Brandenburg ermittelten Objekten jedoch grundsätzlich darüber. Sie liegen in Größenordnungen zwischen 2.000,- und 4.000,- DM pro Quadratmeter, wobei, wie bereits ausgeführt, der ganz überwiegende Teil der Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen aufzuwenden ist. Dieser Tatbestand muß durch Sonderförderkonditionen Berücksichtigung finden, will man nicht eine weitere Reduzierung der historisch wertvollen Bausubstanz in den erhaltenswerten Stadtkernen in Kauf nehmen.

### Neubaumaßnahmen

Auch in der Brandenburger Innenstadt sind noch bis kurz vor der Wende Gebäude abgebrochen worden, so daß über das gesamte Gebiet verteilt Baulücken und größere Freiflächen vorhanden sind, die zukünftig bebaut werden sollen.

Dabei sind folgende Flächen voneinander zu unterscheiden:

- Größere, parzellenübergreifende Freiflächen in zentraler Lage:  
Diese Flächen können dazu dienen, Gebäudekomplexe zu errichten, die in erster Linie die zentrale Versorgung mit Han-

dels- und Dienstleistungseinrichtungen sicherstellen und verbessern. Diese Bauaufgaben eignen sich in besonderer Weise dazu, die zukünftige bauliche Weiterentwicklung der Innenstadt auf der Grundlage einer Orientierung am mittelalterlichen Stadtgrundriß, an den historisch vorgegebenen Baumassenverteilungen, mit Hilfe qualitätvoller architektonischer Lösungen für die Stadtgestalt in zeitgemäßer Formensprache zu erreichen.

An drei Orten in der Neustadt wird dies angestrebt. Zum einen ist es die freie Ecke Steinstraße/Friedensstraße. Hier wurden 1991 ein beschränkter Wettbewerb durchgeführt und zwei zweite Preise, die überarbeitungsbedürftig sind, prämiert. 1992/93 soll dieses Projekt nach erfolgter Überarbeitung realisiert werden. Ein Investorenauswahlverfahren ist vor dem Abschluß (vgl. Sanierungszeitung Nr. 3). Zusätzlich steht eine größere Fläche in der Friedensstraße zur Verfügung. Eigentümer ist hier die Post. Mit ihr gemeinsam soll hier ein Warenhaus oder eine Shop-in-Shop-Anlage entstehen, die in ihrer Ausgestaltung ebenfalls durch ein Wettbewerbs- oder Gutachterverfahren entschieden wird. Als herausragende Bauaufgabe ist als dritte Maßnahme in dieser Kategorie die Bebauung des Zentrums, der Standort des 1945 zerstörten Neustädtischen Rathauses anzusehen (Abb. 3-4). Diese Fläche ist seitdem nie wieder bebaut worden und dient zur Zeit als Parkplatz. Hier wird 1992 ein Wettbewerb stattfinden.

- Größere, parzellenübergreifende Freiflächen in Randlagen:  
Für diese Flächen wird versucht, auf der Grundlage der städ-





△ Abb. 23. Brandenburg, Wollenweberstraße (Vorzustand).

tebaulichen Rahmenplanung größere Wohngebäude zu errichten, die sich einerseits stadtgestalterisch integrieren, andererseits aber auch spürbar den Bedarf an Mietwohnungen befriedigen können. Die Baumaßnahmen sollen mit geeigneten Baurägern durchgeführt werden.

– Die Einzelparzelle oder Baulücke:

Hier kann der jeweilige Eigentümer auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes in Abstimmung mit der Stadtverwaltung und dem Träger ein Gebäude errichten (vgl. Abb. 29).

Von der GSW ist für diese genannten Grundstückskategorien ein Baulücken- und Bauflächenplan erarbeitet worden. Er dient dazu, mit den Eigentümern bzw. mit geeigneten Baurägern die bauliche Weiterentwicklung voranzutreiben. Darüberhinaus ist er auch die Grundlage für die Privatisierung von Einzelparzellen, die sich zur Zeit im Eigentum der Kommune befinden.

Abb. 24. Brandenburg, Wollenweberstr. 24, nach Dachsicherung mit Folie.

*Maßnahmen der technischen Infrastruktur*

Neben den Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Hochbaubereich waren sofort umfassende Aktivitäten im Tiefbaubereich, und hier insbesondere bei den stadtechnischen Anlagen zu veranlassen. So befanden sich die Kanalisationsanlagen der Stadt in einem äußerst desolaten Zustand. Akute Umweltbelastung durch beispielsweise marode Dükerbauwerke unterhalb der Havel mußten festgestellt werden, so daß Sofortprogramme unumgänglich wurden.

Im Zuge des Maßnahmenprogramms 1991/92 wurden die Entwässerungsleitungen in mehreren Bauabschnitten erneuert und





die Frischwasserversorgung der Innenstadt, die 1990 nur über eine einzige überalterte Zuleitung aufrechterhalten wurde, konnte durch zusätzliche Einspeisungen stabilisiert werden.

Die umfassendste zusammenhängende Bauaktivität in diesem Bereich beinhaltete eine komplette Erneuerung der Entwässerung und der Frischwasserversorgung der gesamten Dominsel. Da es sich hier um ein Grabschutzgebiet handelt – die Dominsel ist der Siedlungskern Brandenburgs, hier eroberte Heinrich I. 928 die slawische Burganlage – mußten die Maßnahmen mit den Archäologen abgestimmt werden.

Im Zuge der Bauvorbereitung erfolgten umfangreiche archäologische Grabungen, so daß eine undokumentierte Zerstörung archäologisch wertvoller Schichten weitgehend ausgeschlossen werden konnte. Viele neue Erkenntnisse traten im Zuge dieser Grabungen zu Tage.

### Zur Eigentumsfrage

Die Verfügung an Grund und Boden ist selbstverständlich die zentrale Voraussetzung für jegliche Bauaktivitäten. Unklarheit und Unsicherheit in diesem Bereich führt automatisch dazu, daß Investitionen und Bauaktivitäten nicht erfolgen. So waren es in der ersten Phase 1990 die privaten Eigentümer von denen Bauinitiativen, zunächst nur in der Form von Aus- und Umbauten, ausgingen.

Parallel hierzu wurden die gesetzlich vorgesehenen Rückübertragungsansprüche gestellt. Für das Untersuchungsgebiet Innenstadt Brandenburg sind zwei Drittel der ehemals volkseigenen

Abb. 26. Brandenburg, Altstädtisches Rathaus nach der Instandsetzung (1992).



Abb. 25. Brandenburg, Fischerstraße 17, nach Sicherung durch Ausbau und Einlagerung der barocken Fenster und der Haustüre (vgl. Abb. 1 und 58).



genen Grundstücke hiervon betroffen. Die eindeutige Zuordnung und Abmessung der Grundstücke ist teilweise schwierig, so daß im Zeitraum 1990/91 erst etwa ein Zehntel der Anträge abschließend bearbeitet werden konnte.

Da eine Entschädigungsregelung noch nicht existiert, besteht auf beiden Seiten eine große Unsicherheit darüber, welchen Weg man sinnvollerweise anstreben sollte. Auch treten in der Anwendung der gesetzlichen Rahmenbedingungen (Vermögenszuordnungsgesetz, Gesetz über offene Vermögensfragen) bei den einzelnen zuständigen Behörden und Verwaltungen Probleme auf, da wenig Erfahrung im Umgang mit dieser Materie eingebracht werden kann und die Personalsituation teilweise völlig unzureichend ist. Dies führt nun allgemein zu der Grundauffassung bei den Beteiligten, daß wegen der Problematik der Eigentumsfragen sowieso »nichts geht« und damit jegliches Engagement zwecklos ist.

Eine weitere Übergangsproblematik bilden die Grundstücke, die von den kommunalen Wohnungsgesellschaften oder Gebäudewirtschaften nur verwaltet worden sind. Ein Verfügungsberechtigter oder Eigentümer ist nicht immer feststellbar, eine weitere Verwaltung wird von den kommunalen Wohnungsgesellschaften oft nicht weiter wahrgenommen, so daß es zu sog. herrenlosen Grundstücken kommt, für die sich keiner verantwortlich fühlt. Befinden sich auf diesen Grundstücken noch Ge-

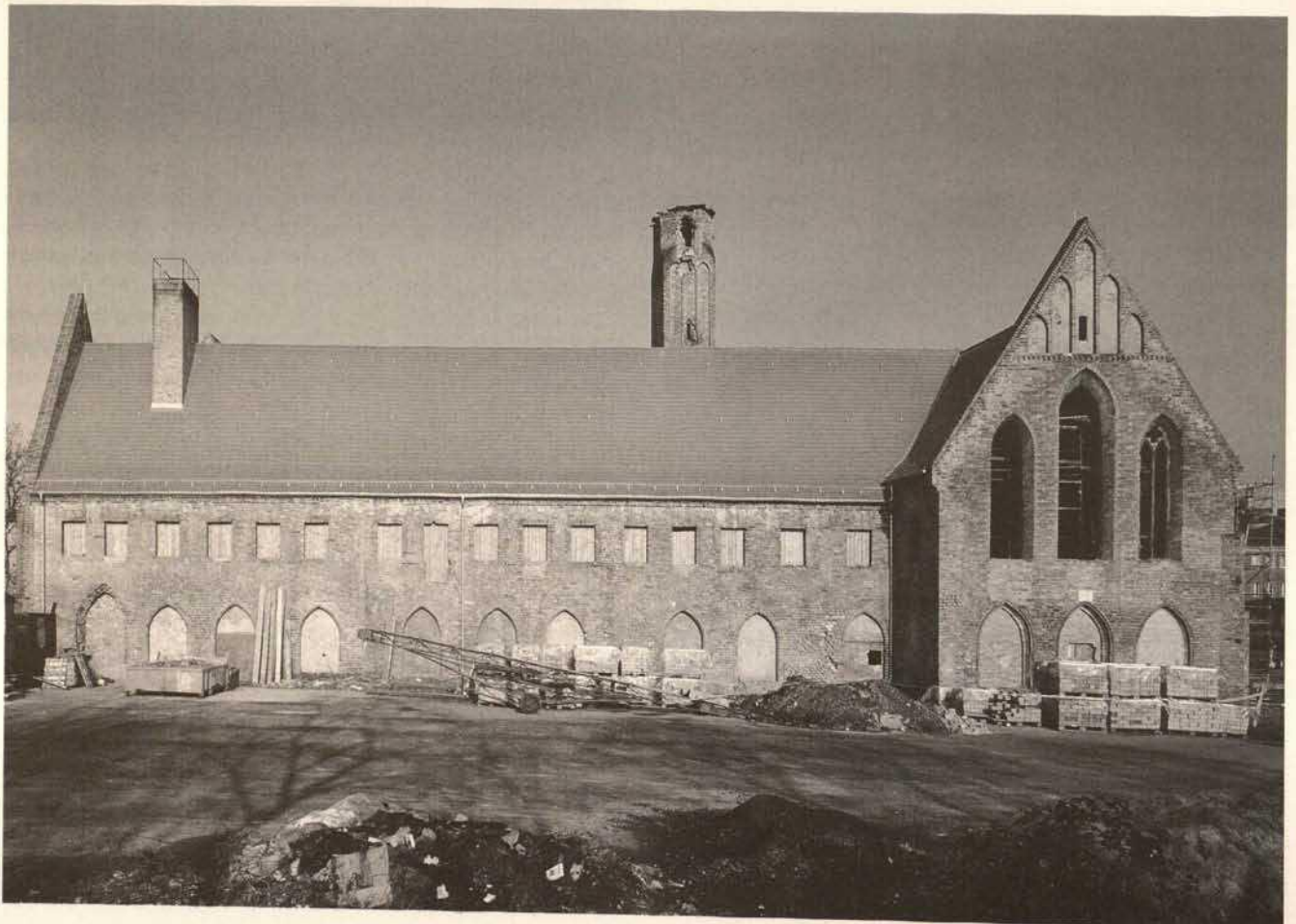




Abb. 27. Brandenburg, St. Gotthard-Kirche, während der Turminstandsetzung (1991).

bäude, zu. B. leerstehende und als Denkmal eingestufte, ist dringender Handlungsbedarf gegeben. Hier müssen Eigentümerrecherchen durchgeführt und gegebenenfalls eine Pflegschaft eingesetzt werden. Ein derartiger Fall ist das Gebäude Wollenwerberstraße 24 (vgl. Abb. 24).

Abb. 28. Brandenburg, ehem. Paulikloster, nach der Dachinstandsetzung (1992; vgl. Abb. 6).



## Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Zum 1. Juli 1990 wurde das Büro des Sanierungsträgers auf der Dominsel eröffnet. Es werden wöchentlich zwei Sprechstage à vier Stunden Dauer abgehalten. Im Dezember 1990 konnte die erste Sanierungszeitung fertiggestellt werden. Sie wurde an 2.800 Haushalte im Untersuchungsbereich verteilt. Drei Zeitungen sind bisher erschienen. Außerdem steht sie im Büro des Sanierungsträgers und in der Stadtverwaltung für interessierte Bürger zur Verfügung. Am 12. Dezember 1990 konnte eine erste Bürgerversammlung durchgeführt werden. Hierbei war ein sehr reges Interesse zu verzeichnen (etwa 300 Teilnehmer). Seit dem Frühjahr 1991 ist eine ständige Ausstellung zur Stadterneuerung in einer historischen Mühle geöffnet (Abb. 58 ff).

Diese Ausstellung bildet das Zentrum der Bürgerbeteiligung in dem hier neben der Information auch ein geeigneter Ort angeboten wird, wo der Dialog zwischen Bürgern und Planern geführt werden kann.

Zahlreiche Veranstaltungen, Erörterungstermine und Vorträge wurden bereits hier durchgeführt, im Jahr 1991 zählte die Ausstellung über 8 000 Besucher.

## Zusammenfassung

Als eine erste Zwischenbilanz können für Maßnahmen der Stadterneuerung in den neuen Ländern folgende Grundsatzforderungen formuliert werden:

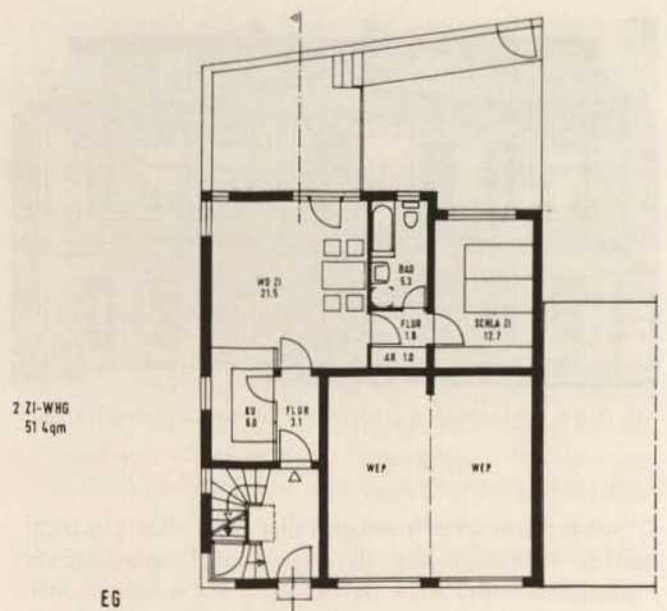




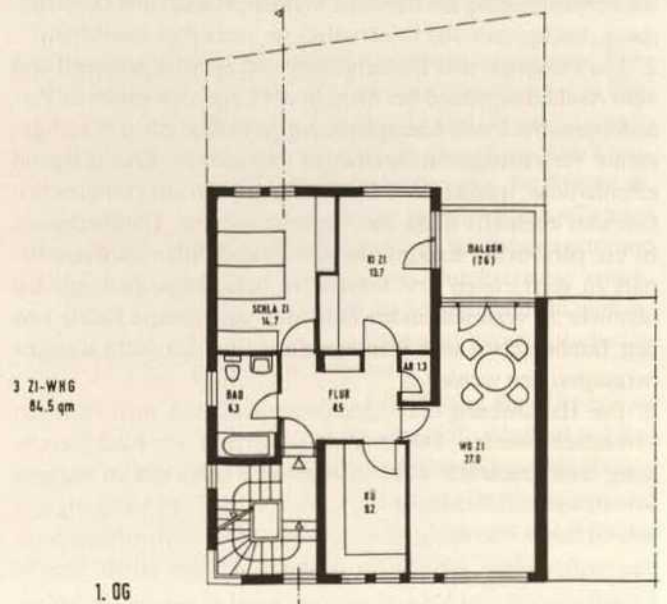
b

Abb. 29 b-e. Neubautwurf für die Baulücke Fischerstraße 20: Ansicht (b) und Grundrisse (c-e).

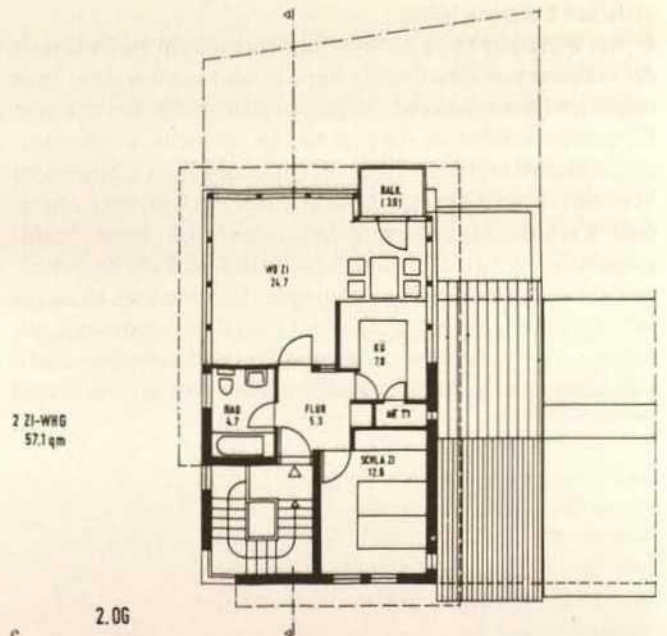
Abb. 29 a. Brandenburg, Baulücke Fischerstraße 20.



c



d



e





Abb. 30 a-b. Brandenburg, Kurstraße 7, vor und nach der Instandsetzung.

1. Solide planerische Grundlagen sind zu schaffen. Die städtebauliche Rahmenplanung als erstes, schnell aufzustellendes Planungsinstrument sollte das Rückgrat für weitere formelle Planungsschritte bilden. Im Zuge der Rahmenplanungen sind schwerpunktmäßig die Bereiche Verkehr, Handel und Dienstleistung, Stadtgestalt und Denkmalpflege vertieft zu bearbeiten.
2. Die Planungs- und Baubehörden sind zumeist personell und vom Ausbildungsstand her nicht in der Lage, den enormen Veränderungsdruck und Antragsstau einigermaßen zügig in sachgerechte Verwaltungsentscheidungen umzusetzen. Eine dringend erforderliche, qualitätvolle Bauberatung kann aus den gleichen Gründen ebenfalls nicht durchgeführt werden. Darüberhinaus ist ein personeller Exodus aus den Baubehörden teilweise bereits zu verzeichnen bzw. konkret zu befürchten, da durch den nunmehr zu verzeichnenden Bauboom qualifizierte Kräfte von den Baubetrieben und Planungsbüros aus den Verwaltungen herausgezogen werden.
3. Die Handhabung der Eigentumsproblematik muß rechtlich vereinfacht werden. Der Investitionsvorrang vor Rückübertragung muß gesetzlich weiter ausgebaut werden um zu zügigen Investitionsentscheidungen zu kommen. Ein Entschädigungsgesetz ist längst überfällig, denn solange ein Rückübertragungsantragssteller keine verlässliche Auskunft darüber erhält, welche Entschädigung ihm konkret zusteht, wenn er auf die Rückübertragung verzichtet, wird es kaum eine Bereitschaft zu einer gütlichen Einigung geben.
4. Als wichtigste bauliche Sofortmaßnahme muß die Sicherung der vorhandenen Bausubstanz durchgeführt werden. Und zwar möglichst flächendeckend. Wegen der zum großen Teil unklaren Eigentumsverhältnisse müssen hierfür spezielle Förderungsmöglichkeiten eröffnet werden. Es hat keinen Zweck, von einem Verwalter, der das Objekt demnächst abgeben will, oder von einem Rückübertragungsantragsteller, der noch keine Verfügungsbefugnis hat, eine Eigenbeteiligung an Sicherungsmaßnahmen zu erwarten oder zu verlangen. Die Bereitschaft hierzu ist verständlicherweise gering. Deshalb sollten Sicherungsmaßnahmen, die noch keine endgültigen Instandsetzungsmaßnahmen beinhalten, zu 100 % gefördert werden. Nur so erreicht man

eine Schnelligkeit in der Umsetzung, denn Verzögerungen in dieser Frage haben oft schicksalshafte Auswirkungen für die Zukunft der betreffenden Gebäude oder Denkmalsubstanz.

5. Die Stadtkerne in den neuen Ländern, und hier insbesondere die historisch bedeutsamen, müssen für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen viel zusätzliche Flächen bereitstellen. Dieser notwendige Umstrukturierungs-, man kann auch sagen Transformationsprozeß, sollte nun nicht zu Lasten der noch vorhandenen Wohnbevölkerung und auch nicht zu Lasten der noch erhalten gebliebenen historisch wertvollen Bausubstanz erfolgen. Vielmehr geht es darum, geeignete Modelle zu entwickeln, die eine weitgehende Erhaltung der historisch wertvollen Bausubstanz, auch im Innern der Gebäude, ermöglicht, andererseits den neuen Nutzungen auch ihre speziell erforderliche Entfaltungsmöglichkeit bieten.

6. Für die Modernisierung und Instandsetzung der historisch wertvollen Bausubstanz sind detaillierte Erfassungsmethoden zu entwickeln. Sie müssen in der Lage sein, in jedem Planungsstadium eine angemessene Entscheidungsgrundlage zu bieten. So zum Beispiel:

Phase 1 = Grobcheck, Detailerfassung bzw. Erhaltung grundsätzlich lohnenswert bzw. möglich.

Phase 2 = Voruntersuchung, Ermittlung von Grundlagendaten, Bestandsaufnahme, Zustandsermittlung, Vorentwurf, Kostenermittlung.

Phase 3 = Vorlage der Ausführungsplanung, Ausschreibungskontrolle, Maßnahmenfestlegung, Durchführungskontrolle.

Will man die historisch wertvollen Stadtkerne nicht doch noch preisgeben, so sind schnellstens geeignete und auf die Aufgabe zugeschnittene Förderungsmöglichkeiten zu schaffen. Im Land Brandenburg sind sie noch nicht in Sicht.

Die derzeit vorläufigen Richtlinien, die in den Stadterneuerungsgebieten gelten und aus der Städtebauförderung finanziert werden, sind ihrer Zielsetzung nach ein Landesmodernisierungsprogramm für Wohngebäude. Diese Förderung muß zusätzlich zur Städtebauförderung eingerichtet werden, sie kann nicht die vielseitigen Aspekte ersetzen, die im Rahmen von Stadterneuerungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind.