

STÄDTEBAULICHE ZIELPLANUNG 2025 SANIERUNGSGEBIET „STADTKERN“ IN WUSTERHAUSEN/DOSSE

Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung
„Lebendige Zentren“

Stand: Dezember 2025



Bearbeitung:

Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Amt für Gemeindeentwicklung und Bauen
Am Markt 1
16868 Wusterhausen/Dosse
Tel.: 033979 877-37
E-Mail: krohn@wusterhausen.de

und

Gebietsbeauftragte

BIG Städtebau GmbH

Treuhänderischer Sanierungsträger
der Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Dircksenstraße 50
10178 Berlin

Christoph Pinkall
Tel.: 030 212 33 79-13
E-Mail: christoph.pinkall@big-bau.de

Hinweis

Werden Personenbezeichnungen aus Gründen der besseren Lesbarkeit lediglich in der männlichen oder weiblichen Form verwendet, so schließt dies das jeweils andere Geschlecht sowie divers mit ein.



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass.....	4
2. Fördergebietskulisse.....	4
3. Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Lebendige Zentren“	6
3.1. Sanierungsziele.....	6
3.2. Rückblick.....	8
3.3. Einschätzung der Zielerreichung.....	9
3.3.1. Bewertung des Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs	9
3.3.2. Maßnahmen an Straßen, Wegen und Plätzen	9
3.3.3. Beteiligung & Aktivierung der Öffentlichkeit	9
3.3.4. Grad der Zielerreichung	9
3.4. Umsetzungsstrategie	10
3.4.1. Fördermittelbedarf	11
3.4.2. Berücksichtigung des bereitzustellenden kommunalen Miteleistungsanteil.....	11
3.4.3. Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgeanpassung.....	11
4. Darstellung der geplanten Maßnahmen.....	13
4.1. Handlungsbedarfe.....	13
4.1.1. Handlungsfeld I - denkmalgerechte Sanierung und Erneuerung der Bausubstanz	13
4.1.2. Handlungsfeld II - Aufwertung und Erneuerung des öffentlichen Raums	14
4.1.3. Handlungsfeld III - Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit.....	15
5. Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	15
6. Netzwerkarbeit	15
7. Anlagen	16

1. Anlass

Der Bereich Am Markt, Domstraße, Kirchstraße und Sankt-Petri-Straße sowie das erweiterte Umfeld des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes – einschließlich Teilen des unmittelbaren Randbereichs – bilden das funktionale Zentrum der Gemeinde und Stadt Wusterhausen/Dosse. Eine Vielzahl an Einzeldenkmälern prägt das Erscheinungsbild des historischen Ortskerns. Hier konzentrieren sich Angebote aus Kultur und Bildung, Handel und Dienstleistungen. Der historische Stadtkern ist zudem ein beliebter Wohnstandort. Ziel der Fortschreibung ist es, die **Stabilisierung der zentralen Funktionen**, die **städtebauliche Aufwertung** des Stadtraums sowie die **Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz** langfristig zu sichern.

Dabei trägt die Fortschreibung neuen Herausforderungen Rechnung – insbesondere dem Bedarf an ökologischen Maßnahmen zur Klimaanpassung und Stärkung der Biodiversität sowie der weiteren Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum. Zudem werden die Projekte und Kosten im Hinblick auf die noch ausstehenden Maßnahmen aktualisiert.

2. Fördergebietskulisse

Die städtebauliche **Gesamtmaßnahme „Stadtkern“** in Wusterhausen/Dosse wurde ursprünglich im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (S-Programm) begonnen und ab 2002 im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (D-Programm) fortgeführt. Die Fortführung der Maßnahme seit 2020 im Programm „**Lebendige Zentren**“ stellt sicher, dass neue Herausforderungen bewältigt werden und die zentrale Bedeutung des Stadtkerns als Wohn-, Kultur- und Wirtschaftsstandort langfristig erhalten bleibt.

Das Sanierungsgebiet „Stadtkern“ wurde nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) mit einer Fläche von 21,71 Hektar am 20. Juni 1996 durch Beschluss der Stadtvertretung förmlich festgelegt. Die Sanierungssatzung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 23. November 2021 bis zum **31. Dezember 2028** verlängert. Eine weitere Verlängerung über dieses Datum hinaus ist derzeit nicht vorgesehen.

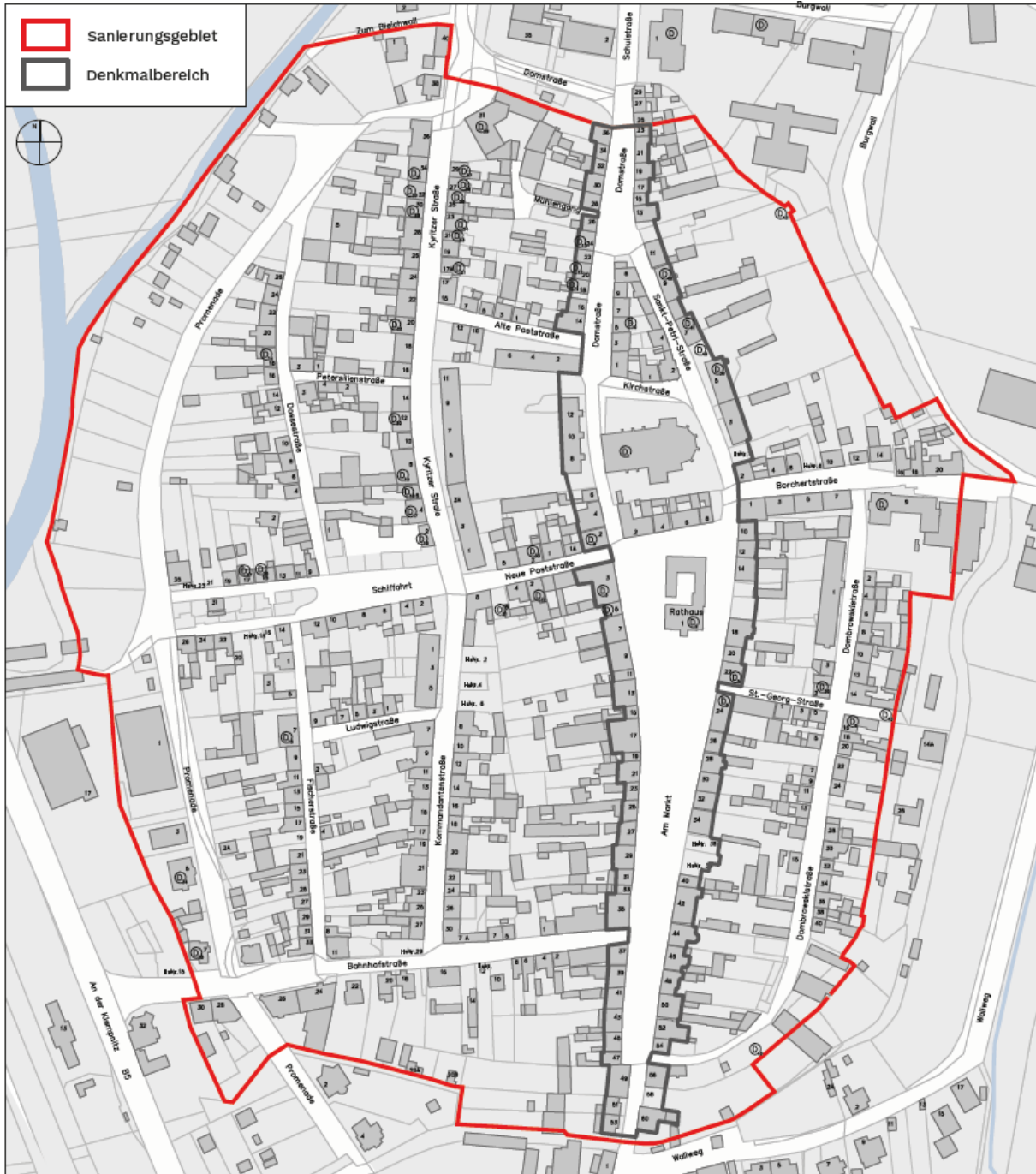


Abb. 1 Sanierungsgebiet und Denkmalbereich

3. Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Lebendige Zentren“

3.1. Sanierungsziele

Mit dem Beschluss über die städtebauliche Rahmenplanung und die Vorbereitenden Untersuchungen legte die Stadtvertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung fest. Die übergreifende Zielsetzung war es, ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeiten und Wohnen, Erholung, Einkaufen, Kultur und Verwaltung im historischen Stadtkern wiederherzustellen.

Sanierungsziele

Historischer und baukultureller Erhalt

- Erhaltung und Wiederherstellung von Bauten, Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung
- Qualitätsvolle Wiederherstellung ehemals stadtbildprägender Bausubstanz, die ihrem historischen Wert entspricht
- Städtebauliche Aufwertung des Kirchenbereiches
- Neugestaltung der historischen Stadteingänge

Funktionale Stärkung und Entwicklung

- Stärkung der Funktion des Stadtkerns als Wirtschaftszentrum
- Sicherung vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich sowie im nicht störenden Gewerbe
- Stärkung der öffentlichen Funktionen im Stadtzentrum
- Erhöhung der Nutzungsintensität durch bauliche Verdichtung im Altstadtbereich

Wohnen und Wohnumfeld

- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Stärkung der Wohnfunktion, Sicherung vorhandenen und Schaffung neuen Wohnraums

Verkehr und Infrastruktur

- Schaffung der erforderlichen öffentlichen Parkplätze und privaten Stellplätze
- Ausbau von Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr

Stadtraumgestaltung und Grünflächen

- Umgestaltung des Marktplatzes
- Aktivierung und Wiederherstellung von Wegebeziehungen zwischen historisch belegten Bereichen, Plätzen und stadträumlichen Situationen in stadtbildgerechter Weise

- Herausarbeitung und Wiederherstellung der Kontaktzonen zwischen der alten Stadtanlage und den angrenzenden Stadt- und Landschaftsräumen, insbesondere im Bereich der Schifffahrt
- Sicherung und Entwicklung der öffentlichen Grün- und Freiflächen im gesamten historischen Stadtgebiet
- Schließen von Baulücken sowie Ergänzen der Straßenraumbegrenzungen mit gestalterisch qualitativvoller Bebauung, insbesondere "Am Marktplatz" und an der Schifffahrt

Städtebaulichen Rahmenplanung von 2004

Auf Grundlage der Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung von 2004 wurden die Ziele und Maßnahmen wie folgt ergänzt:

- Anpassung der Sanierungsstrategien an den demografischen Wandel und die wirtschaftliche Stagnation
- Konkretisierung und Priorisierung von Maßnahmen durch detaillierte Gestaltungs- und Entwicklungsvorschläge für spezifische Problembereiche wie den Marktplatz, die „Schifffahrt“, das Kirchenumfeld und die Hofbereiche der Mietblöcke
- Maßnahmen zur Stabilisierung bestehender Wohngebiete: Abbau des hohen Wohnungsleerstands (rund 15 % im Jahr 2003), temporäre Gestaltungen von Baulücken, Rückbau nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude sowie Unterstützung privater Lückenschließungen anstelle einer Verdichtung der Blockinnenbereiche
- Überarbeitung und Neuausrichtung des Verkehrskonzepts

Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept 2035 (INGEK 2035)

Das INGEK 2035 aus dem Jahr 2021 bildet die erste umfassende Planung für das gesamte Gemeindegebiet bis 2035 und baut auf früheren Konzepten, insbesondere der Fortschreibung der Rahmenplanung von 2004, auf.

Zentrale Ziele und Strategien sind:

- Mobilisierung von Bauland und Wohnraum: Zur Förderung des Zuzug insbesondere junger Familien soll durch die Bereitstellung von Wohnraum gestärkt werden. Hierzu bündelt die Altbauaktivierungsstrategie Maßnahmen zur Leerstandsbekämpfung, Nachverdichtung und Reaktivierung brachliegender Grundstücke und beschreibt Blockkonzepte, die für ausgewählte Bereiche grundstückübergreifende Entwicklungsansätze und koordinierte Maßnahmen definieren.
- Umgang mit unmaßstäblichen Nachkriegsbauten klären: Diese werden erneut als städtebauliche Missstände benannt; Machbarkeitsstudien sollen Handlungsoptionen und architektonische Lösungen aufzeigen.
- Barrierefreiheit stärken: Der öffentliche Raum und Wohnraum sollen schrittweise barrierearm bzw. barrierefrei gestaltet werden.
- Wohnungsangebot ausdifferenzieren: Der Ausbau altersgerechter und familiengerechter Wohnformen soll die demografische Entwicklung aktiv unterstützen.

- Bildungscampus und neue Entwicklungsräume einbinden: Der Bildungscampus wird als zentraler Entwicklungsschwerpunkt hervorgehoben. Zudem empfiehlt das INGEK, den Fokus über den historischen Stadtkern hinaus zu erweitern und das Bahnhofsareal sowie weitere Bereiche in die Förderkulisse aufzunehmen (Details siehe Abschnitt 3.4).
- Aufenthaltsqualität im Zentrum verbessern: Dazu gehört auch die geplante Begrünung des Marktplatzes als Reaktion auf Bürgeranregungen.

Insgesamt verfolgt das INGEK 2035 eine langfristige, realistische und integrierte Entwicklungsperspektive, die auf Erhalt, Aktivierung und nachhaltige Stärkung des Stadtkerns ausgerichtet ist. Mit der Fertigstellung des INGEK 2035 wurde 2021 auch die **städtebauliche Zielplanung** bzw. der Sanierungsplan fortgeschrieben.

3.2. Rückblick

Für einen umfassenden Überblick über die Gesamtmaßnahme wird auf den Zwischenbericht zum Abschluss des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ verwiesen (siehe Anlagen). Nachfolgend sind die Vorhaben aufgeführt, die seit der letzten Fortschreibung der Zielplanung Ende 2020 bzw. seit Beginn des Förderprogramms „Lebendige Zentren) begonnen oder abgeschlossen wurden.

- **Altbauaktivierungsstrategie:** Zur Reaktivierung und Sanierung von Altbauten sowie Frei- und Brachflächen im historischen Stadtkern wurde 2018 eine Altbauaktivierungsstrategie entwickelt und beschlossen. Diese bildet bis heute eine wichtige Grundlage der städtebaulichen Entwicklung (Neubebauung) im Sanierungsgebiet. Seit ihrer Einführung konnten im Rahmen dieser Strategie bereits mehrere bedeutende Fortschritte erzielt werden:
 - **Garagen an der Dombrowskistraße:** Die Gemeinde konnte ein Schlüsselgrundstück ankaufen. Dies wird die Behebung eines städtebaulichen Missstands (Abriss der Garagen) und die Entwicklung eines größeren Areals am Rand des Stadtkerns ermöglichen.
 - **St.-Petri-Straße 1:** Mit dem Ankauf dieses Grundstücks wurde ein erster wichtiger Schritt zur Umsetzung des Blockkonzepts 4 unternommen (siehe Altbauaktivierungsstrategie).
 - **Neue Poststraße 2:** Die Liegenschaft konnte im Wege des gemeindlichen Vorkaufsrechts erworben werden (Details siehe Abschnitt 4). Dies ermöglicht die Realisierung des Sanierungsziels: Wiederherstellung des barocken Ensembles Am Markt 3 / Neue Poststraße 2.
 - **Dombrowskistraße 38:** Eine schwierige Erbsituation erschwerte seit vielen Jahren die Sanierung des Gebäudes. Fünf Jahre nach Antragstellung wurde die Gemeinde im Jahr 2025 als gesetzlicher Vertreter bestellt.
 - **Schiffahrt:** Die großen Baulücken im Blockkonzept 3 sind inzwischen nahezu vollständig bebaut worden.
- **Rathaus, 2. Bauabschnitt:** Der zweite Bauabschnitt am Rathaus wurde erfolgreich abgeschlossen und durch das Programm „Lebendige Zentren“ kofinanziert.
- **Rathaus, 3. Bauabschnitt:** Mit dem dritten Bauabschnitt wurde begonnen. Dieser umfasst den Ausbau des Dach- und Kellergeschosses zur künftigen Lagernutzung, die Neugestaltung des Hofbereichs, die Erneuerung der Grundleitungen sowie die Installation eines Wasserspenders (Details siehe Abschnitt 4).

- **Neue Poststraße 3:** Bei der Liegenschaft fand 2023 ein Eigentümerwechsel statt. Das Bauvorhaben befindet sich in der Umsetzung (Details siehe Abschnitt 4).
- **Machbarkeitsstudie Quartier „Am Markt“ und „Grüne Mitte“:** Für die beiden Quartiere westlich des Marktes bzw. der Kirche wurde eine Entwicklungsperspektive erarbeitet, die auf breite Zustimmung gestoßen ist (Details siehe Abschnitt 3.4)

3.3. Einschätzung der Zielerreichung

3.3.1. Bewertung des Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs

Insgesamt konnten mit Mitteln der Städtebauförderung 86 Gebäude saniert werden, darunter 30 als Baudenkmale gelistete Objekte (Details siehe Zwischenbericht zum Abschluss des D-Programms). Gemäß der aktuellen Bestandserfassung weisen ca. 50 Gebäude einen mittleren bis hohen Handlungsbedarf auf.

3.3.2. Maßnahmen an Straßen, Wegen und Plätzen

Nahezu alle Straßen und Plätze im Sanierungsgebiet wurden grundhaft erneuert.

Besonders hervorzuheben ist die Umgestaltung des Marktplatzes, die dessen Attraktivität erheblich gesteigert hat. Dies spiegelt sich auch in der gestiegenen Zahl gewerblicher und gastronomischer Betriebe am Platz wider. Trotz bisheriger Fortschritte bestehen angesichts aktueller Herausforderungen bspw. im Bereich des Klimaschutzes und Klimaanpassung weiterhin Handlungsbedarfe.

3.3.3. Beteiligung & Aktivierung der Öffentlichkeit

Über Projekte und Erfolge der Stadtsanierung wurde durch verschiedene Medien, Kanäle und bei Veranstaltungen adäquat informiert. Für Details wird an dieser Stelle auf den Zwischenbereich zum Abschluss der D-Programms verwiesen sowie auf Abschnitt 4.1.3. Handlungsfeld III - Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit.

3.3.4. Grad der Zielerreichung

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme hat zu einem signifikanten Erfolg bei der Wiederherstellung und Aufwertung des Stadtkerns von Wusterhausen/Dosse geführt. Gemessen an den ursprünglichen Sanierungszielen, insbesondere der Bewahrung und Sanierung zahlreicher – teils historischer und denkmalgeschützter – Gebäude vor dem Verfall, kann festgestellt werden, dass der Zielerreichungsgrad bei etwa 75 % liegt und der Stadtkern eine deutliche Aufwertung erfahren hat.

Trotz dieser beachtlichen Erfolge zeigt die aktuelle Bestanderfassung, dass der Sanierungsprozess noch nicht abgeschlossen ist. Rund 55 Gebäude¹ weisen weiterhin einen mittleren bis hohen Handlungsbedarf an Instandsetzung und Modernisierung auf. Vor dem Hintergrund des erheblichen Restbedarfs und eines veranschlagten Fördermittelbedarfs von rund 17 Mio. € ist der realistisch erreichbare Zielerreichungsgrad zum jetzigen Zeitpunkt auf maximal etwa 75 % zu veranschlagen. Die Diskrepanz zwischen den bisher eingesetzten Mitteln (ca. 20 Mio. €) und dem hohen verbleibenden Finanzbedarf (ca. 17 Mio. €) unterstreicht die Notwendigkeit einer Fortführung der Fördermaßnahmen, um die Gesamtziele der städtebaulichen Entwicklung weitestgehend erreichen zu können.

3.4. Umsetzungsstrategie

Die weitere erfolgreiche Durchführung der Sanierungsmaßnahme stützt sich auf eine Reihe von bewährten Planungen und neuen Konzepten, die den Rahmen für die kommenden Entwicklungsschritte bilden.

- **Altbauaktivierungsstrategie:** Die 2018 beschlossene Altbauaktivierungsstrategie bildet nach wie vor eine wichtige Arbeitsgrundlage, an deren Umsetzung kontinuierlich gearbeitet wird. Die Strategie umfasst unter anderem die Ansprache von Eigentümern sowie blockbezogene Entwicklungskonzepte.
- Die Notwendigkeit zur Erstellung der **Machbarkeitsanalysen zu den Quartieren „Am Markt“ und „Grüne Mitte“** wurde bereits in der Altbauaktivierung festgestellt. Die Machbarkeitsstudie liegt seit 2023 vor. Das Ziel ist, gemeinsam mit der Wohnungsbaugesellschaft die Umsetzung der Konzepte voranzutreiben.
- **Solarsatzung:** Aufgrund erhöhter Anträge zur Errichtung von Solaranlagen wird derzeit an einem Konzept gearbeitet, das Vorgaben für die Gestaltung von Solar- und Klimaanlageanlagen sowie Wärmepumpen machen wird. In der Diskussion befindet sich, ob dies in Form einer Gestaltungssatzung oder eines Gestaltungsleitfadens für die Erteilung sanierungs- und erhaltungsrechtlicher Genehmigungen geschehen wird.
- **Erweiterung der Förderkulisse:** Zur Sicherung der langfristigen städtebaulichen Entwicklung empfiehlt das INGEK 2035, die Förderkulisse über den bisherigen Sanierungsbereich hinaus auf angrenzende Areale auszudehnen. Besonders hervorzuheben ist der Bildungscampus, dessen Sanierung und Weiterentwicklung aufgrund seiner zentralen Bedeutung für den Stadtkern gezielt durch Städtebaufördermittel unterstützt werden soll. Weitere Bereiche sind das Bahnhofsaereal als Mobilitätsknotenpunkt sowie der Alte Friedhof mit der Stephanuskapelle.

¹ Die Zahl von 55 Gebäuden basiert auf einer Bestanderfassung im Rahmen einer Ortsbegehung. Da Innenbesichtigungen nicht möglich waren, stützt sich die Einschätzung des baulichen Zustands teilweise auf eine fachliche Bewertung äußerlich erkennbarer Merkmale; insofern ist die Einstufung in einzelnen Fällen nur näherungsweise möglich. Gegenüber der letzten Zielplanung 2021 hat sich die Zahl der B.3 Maßnahmen um 25 Gebäude erhöht. In der Maßnahmenliste wurde die Prioritätensetzung des LBV übernommen; neu identifizierte Vorhaben wurden – wie erwartet – mit einer eigenen Priorisierung versehen.

Sicherung der Sanierungserfolge

- Die am 5. September 1991 beschlossene Erhaltungssatzung soll bis zur vorgesehenen Aufhebung der Sanierungssatzung Ende 2028 hinsichtlich des Geltungsbereiches überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.
- Zur Sicherung der Sanierungserfolge und städtebaulichen Eigenart wird bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung eine Gestaltungssatzung oder eine Gestaltungsfibel erarbeitet.

Der angestrebte Abschluss der Gesamtmaßnahme ist für das Jahr **2034** vorgesehen.

3.4.1. Fördermittelbedarf

Gemäß der tabellarischen Übersicht beträgt der geschätzte Fördermittelbedarf für die Gesamtmaßnahme rund 14 Mio. €. Der Bedarf berücksichtigt je Priorität unterschiedliche Aktivierungsquoten (siehe Maßnahmentabelle). Je geringer die Priorität, desto niedriger die angenommene Aktivierungsquote, da die Realisierung von Vorhaben in den unteren Priorisierungsstufen stärker von der Bereitschaft privater Eigentümer abhängt.

Der größte Bedarf entfällt auf die Maßnahmen im Handlungsfeld B.3 mit der Priorität 1. Da der Umsetzung der großen Vorhaben – wie der „Alten Schule“ und der Neuen Poststraße 2 – derzeit keine wesentlichen Hindernisse entgegenstehen, wurde hier eine Aktivierungsquote von 95 % angesetzt.

3.4.2. Berücksichtigung des bereitzustellenden kommunalen Miteleistungsanteil

Die Gemeinde berücksichtigt den kommunalen Miteleistungsanteil im Rahmen der Haushalts- und Investitionsplanung.

3.4.3. Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgeanpassung

Um Potenziale und Strategien für eine nachhaltige Wärmeversorgung aufzuzeigen, wird in den kommenden Jahren eine **kommunale Wärmeplanung** erarbeitet. Für den Stadtkern ist davon auszugehen, dass die Wärmeversorgung weiterhin weitestgehend dezentral erfolgen wird. Durch geeignete Effizienzmaßnahmen an Gebäudehülle und Wärmeversorgungsanlagen kann ein Beitrag zur CO₂ Einsparung geleistet werden.

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse betreibt am **Bildungscampus eine zentrale Wärmeversorgungsanlage**, die über ein **Nahwärmenetz** derzeit rund sieben kommunale Gebäude, darunter die Alte Schule, Alte Turnhalle, Astrid-Lindgren-Grundschule und eine Dreifeldsporthalle, versorgt. Da die bestehende erdölbasierte Anlage nicht mehr dem Stand der Technik entspricht und dringend erneuert werden muss, strebt die Gemeinde an, die neue Energieversorgungsanlage mit einem möglichst hohen Anteil erneuerbarer Energien zu realisieren. Zusätzlich ist geplant, die Anlage größer zu dimensionieren, um künftig insbesondere große Mehrfamilienhäuser der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft an das Nahwärmenetz anschließen zu können.

Im Rahmen der Sanierung der öffentlichen Räume innerhalb der Siedlung werden die Aspekte Klimafolgenanpassung und Nachhaltigkeit in besonderem Maße berücksichtigt. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf der Aufwertung des natürlichen Wasserhaushalts, Maßnahmen zur Entsiegelung, einer klimaangepassten Vegetation sowie einer geeigneten Materialwahl. Die Regenwasserbewirtschaftung soll vorrangig durch lokale Versickerung in Pflanzflächen erfolgen. Für begeh- und befahrbare Oberflächen sind versickerungsfähige Betonsteinpflaster in ungebundener Bauweise vorgesehen.

Ein zentraler Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung ist in der sukzessiven Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestands zu sehen. Durch fortlaufende bauliche Maßnahmen wird die Gesamtenergieeffizienz kontinuierlich gesteigert. Im Vorfeld geplanter Sanierungsvorhaben erfolgen fachliche Beratungen, zudem werden die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben eingehalten.

4. Darstellung der geplanten Maßnahmen

4.1. Handlungsbedarfe

Entsprechend der herausgearbeiteten Handlungsbedarfe, Handlungsschwerpunkte und Sanierungsziele können die geplanten Maßnahmen in drei Handlungsfelder kategorisiert werden.

- Handlungsfeld I - denkmalgerechte Sanierung und Erneuerung der Bausubstanz
- Handlungsfeld II - Aufwertung und Erneuerung des öffentlichen Raums
- Handlungsfeld III - Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

4.1.1. Handlungsfeld I - denkmalgerechte Sanierung und Erneuerung der Bausubstanz

- **Rathaus, 3. Bauabschnitt:** Der dritte Bauabschnitt umfasst den Ausbau des Dach- und Kellergeschosses zur künftigen Lagernutzung, die Neugestaltung des Hofbereichs, die Erneuerung der Grundleitungen sowie die Installation eines Wasserspenders. Die Arbeiten befinden sich in der Endphase und werden bis zum Sommer 2026 abgeschlossen sein.
- **Alte Schule** (Schulstraße 1): Das ehemalige Schulgebäude soll künftig vom Hort der Astrid-Lindgren-Grundschule genutzt werden. Die Planung für die denkmalgerechte Sanierung befindet sich derzeit in der Entwurfsphase. Mit dem Beginn der baulichen Umsetzung wird in den Jahren 2026/2027 gerechnet. Eine Herausforderung bleibt die notwendige Anpassung der Freianlagen sowie deren Finanzierung (siehe Abschnitt 4.1.3).
- **Sanierung der Stadtmauer:** Für die historische Stadtmauer wurde ein Sanierungskonzept erarbeitet. Die weiteren Planungen zur Umsetzung laufen derzeit. Der Beginn der baulichen Arbeiten ist für das Jahr 2026 vorgesehen.
- **Neue Poststraße 2:** Das denkmalgeschützte Ensemble „Neue Poststraße 2 / Am Markt 3“ ist ein herausragendes Beispiel barocker Baukunst in Wusterhausen/Dosse. Die Liegenschaft Am Markt 3 ist bereits im Besitz der Gemeinde. In dem Gebäude sind das Wegemuseum, die Tourismusinformation und Bibliothek sowie die Galerie „Alter Laden untergebracht. Der gemeinsame Hof mit der Neuen Poststraße 2 wird von einem Seitenflügel sowie ehemaligen Stall- und Lagergebäuden gefasst. Diese Gebäude sind nur eingeschränkt wirtschaftlich nutzbar. Dieser Umstand hätte eine privat organisierte, denkmalgerechte Sanierung der Gebäudeteile, die zur Neuen Poststraße 2 gehören, erschwert oder verhindert. Ziel der Maßnahme ist die Wiederherstellung des historischen Ensembles. Um den steigenden Bedarf an Räumen für das Museum, für museumspädagogische Angebote und für die Verwaltung zu decken, hat die Gemeinde die angrenzende Liegenschaft „Neue Poststraße 2“ erworben. Eine Umsetzung ist für die Jahre 2027 ff. vorgesehen.
- **Neue Poststraße 3:** Das denkmalgeschützte Gebäude wies vor dem Eigentümerwechsel 2023 starken Handlungsbedarf auf. Die Sanierung von Fassade und Dach sind weitestgehend abgeschlossen. Die Sanierung soll 2026 abgeschlossen sein.

- **Kyritzer Straße 19 und 21, Borchertstraße 6:** Ein Erhalt dieser Fachwerkgebäude ist – sofern realisierbar – von städtebaulich großer Bedeutung. Derzeit bestehen jedoch noch verschiedene Hürden, die überwunden werden müssen, um eine Reaktivierung und Sanierung der Objekte anstoßen zu können. Zum Beispiel muss im Fall der Kyritzer Straße 21 die Gemeinde als gesetzliche Vertreterin bestellt werden. Dies soll voraussichtlich im Jahr 2026 geschehen.
- **Weiterer Sanierungsbedarf im historischen Stadtkern:** Im historischen Stadtkern von Wusterhausen/Dosse besteht weiterhin ein hoher Bedarf an Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen. Zahlreiche Gebäude prägen das gewachsene Stadtbild und sind für die städtebauliche Identität von besonderer Bedeutung. Um die bauliche Substanz langfristig zu sichern und die gestalterische Qualität des Stadtkerns zu stärken, sind weitere Investitionen in die Instandsetzung und behutsame Modernisierung erforderlich. Dabei gilt es, denkmalpflegerische Anforderungen zu berücksichtigen und gleichzeitig Nutzungen zu fördern, die zur Belebung des Stadtkerns beitragen.

4.1.2. Handlungsfeld II - Aufwertung und Erneuerung des öffentlichen Raums

- **Klimaanpassung des Markplatzes:** Die starke Versiegelung und der geringe Grünanteil führen im Sommer zu erheblicher Hitzeentwicklung und mindern die Aufenthaltsqualität. Zur Verbesserung wird derzeit eine Machbarkeitsstudie zur Klimaanpassung des Marktplatzes erstellt. Ziel ist die Entwicklung und Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Reduzierung der Hitzebelastung und Steigerung der Aufenthaltsqualität.
- **Kyritzer Straße Nebenanlagen:** Einer der letzten Bereiche des öffentlichen Raums, der seit der Wende noch nicht saniert wurde, sind die Nebenanlagen inkl. Beleuchtung an der Kyritzer Straße. Die Planung wurde im Jahr 2025 ausgeschrieben, die bauliche Umsetzung ist für 2026 vorgesehen.
- **Quartier Grüne Mitte:** Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie soll der Hofbereich des Quartiers westlich der Kirche neugestaltet werden, um die Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Freifläche nachhaltig zu erhöhen.
- **Barrierefreier Stadtkern:** Im historischen Stadtkern sollen die Barrierefreiheit und Zugänglichkeit verbessert werden. Geplant sind Maßnahmen zur barrierefreien Gestaltung von Straßenübergängen sowie der Einbau von Rampen zur Erschließung von Gewerbeeinheiten.
- **Freianlagen Alte Schule:** Die Freianlagen rund um die Alte Schule, die Alte Turnhalle und die Astrid-Lindgren-Grundschule befinden sich in einem sehr schlechten Zustand; auch die Regenentwässerung ist weitgehend funktionslos. Zudem sind die Flächen im Bereich der Alten Schule und der Alten Turnhalle stark versiegelt. Die Alte Schule wird zukünftig den Hort der Grundschule beherbergen. Die Sanierung erfolgt mit Mitteln der Städtebauförderung und soll 2026 beginnen. Der Finanzbedarf beträgt ca. 425.000 €. Mit dem nächsten Umsetzungsplan soll beantragt werden, einen Teil der Außenanlagen mit Mitteln der Städtebauförderung instand zu setzen.

4.1.3. Handlungsfeld III - Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Über aktuelle Vorhaben wird regelmäßig in den Ausschüssen, auf der städtischen Website, auf der Website [unser-wusterhausen.de](http://www.unser-wusterhausen.de) sowie in der Presse informiert. Aktionen wie der Tag der Städtebauförderung oder der Tag des Denkmals werden genutzt, um Führungen anzubieten und auf die baukulturellen Qualitäten sowie die Ziele der Stadtsanierung hinzuweisen.

Darüber hinaus aktiviert und unterstützt der **Verfügungsfonds** Einzelpersonen, Unternehmen und weitere lokale Akteure dabei, eigene Projekte zur Aufwertung des Stadtkerns zu initiieren und umzusetzen. Durch die finanzielle Beteiligung der Gemeinde werden kleinteilige Maßnahmen – etwa zur Verbesserung des öffentlichen Raums, zur Stärkung der lokalen Gemeinschaft oder zur Förderung kultureller Aktivitäten – ermöglicht, die zur Identifikation mit dem Stadtkern beitragen und das bürgerschaftliche Engagement nachhaltig stärken.

Perspektivisch wird darüber hinaus eine Konzeption abzustimmen sein, wie die Sanierungserfolge neben den Bewohnerinnen und Bewohnern auch der Allgemeinheit bzw. einer Fachöffentlichkeit präsentiert werden können.

5. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Maßnahmenliste beinhaltet jegliche Handlungsbedarfe, die derzeit von der Gemeinde identifiziert worden sind. Eine tabellarische Übersicht aller Einzelvorhaben inkl. einer Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB ist der Zielplanung als Anlage beigefügt. Darüber hinaus veranschaulicht eine Fotodokumentation den Handlungsbedarf (siehe Anlagen).

6. Netzwerkarbeit

Wusterhausen/Dosse profitiert durch seine aktive Beteiligung in verschiedenen Netzwerken und Kooperationen von einem kontinuierlichen Erfahrungsaustausch, um die Stadtentwicklung erfolgreich voranzutreiben.

- Besonders hervorzuheben ist die Mitgliedschaft in der **Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen** des Landes Brandenburg, die den Erhalt und die Stärkung des historischen Stadtkerns unterstützt und einen wichtigen Baustein in der Öffentlichkeitsarbeit darstellt.
- Ein weiteres zentrales Element ist die **Interkommunale Kooperation "Kleeblatt"** mit den Kommunen Kyritz und Neustadt (Dosse), die sich seit 2007 für die Sicherung der mittelzentralen Daseinsvorsorge, Infrastrukturanpassung und die gemeinsame Regionalentwicklung einsetzt.
- Zudem arbeitet Wusterhausen/Dosse – über den **Wasser- und Abwasserverband „Dosse“** – im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative an Machbarkeitsstudien zur zukunftsicheren Wasserversorgung in Kooperation mit Kyritz, was die Bedeutung der interkommunalen Zusammenarbeit im Bereich Klimaschutz und Energie hervorhebt.

7. Anlagen

- Anlage 1 Plan umgesetzter Maßnahmen (PUM)
- Anlage 2 Tabellarische Maßnahmenliste (Sanierungsplan)
- Anlage 3 Kartographische Darstellung der tabellarischen Maßnahmenliste (Sanierungsplan)
- Anlage 4 Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Anlage 5 Fotodokumentation
- Anlage 6 Altbauaktivierungsstrategie
- Anlage 7 Zwischenbericht zum Abschluss des D-Programms