

Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Zwischenbericht der Sanierungsmaßnahme „Stadtkern“

Bund-Länder-Programm „Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“
und „Städtebaulicher Denkmalschutz“



Auftraggeber: Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Am Markt 1
16868 Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Auftragnehmer: BIG Städtebau GmbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Regionalbüro Perleberg
Wollweberstraße 20
19348 Perleberg

Bearbeiter: Christoph Pinkall
Andrea Lerbs

Gemeinde Wusterhausen/Dosse, Juli 2025

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



LAND
BRANDENBURG



BIG-BAU
PROJEKT- UND STADTENTWICKLUNG

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Abb. 1 Schrägluftbild (© ImmoExplorer24)

Inhalt

1	Einleitung und Ausgangssituation	4
1.1	Gemeindeprofil	4
1.2	Entstehungsgeschichte	5
1.3	Chronologie	7
1.4	Anlass	7
2	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme	9
2.1	Vorbereitende Untersuchungen, Erhaltungsgebiet und Sanierungsgebiet	9
2.2	Sanierungsbedürftigkeit	9
2.3	Sanierungsziele und -strategien	11
2.4	Durchführung der Gesamtmaßnahme	16
2.5	Ordnungsmaßnahmen	17
2.6	Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen	18
2.7	Baumaßnahmen	20
3	Kosten und Finanzierung	25
3.1	Kosten der Gesamtmaßnahme	25
3.2	Kosten für archäologische Baubegleitung	26
3.3	Ausgleichsbeträge	26
3.4	Vernetzung verschiedener Förderinstrumente	26
4	Analyse der durchgeführten Maßnahmen	27
4.1	Umsetzung der Sanierungsziele	27
4.2	Aufhebung der Sanierungssatzung	27
4.3	Fortsetzung der Sanierungsmaßnahme	27
4.4	Sicherung der Sanierungsziele	28
5	Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen	29
6	Verzeichnisse	31
6.1	Anlagen	31
6.2	Quellen	31
6.3	Tabellen	31
6.4	Abbildungen	31

1 Einleitung und Ausgangssituation

1.1 Gemeindeprofil

Wusterhausen/Dosse ist eine amtsfreie Gemeinde im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Nordwesten des Landes Brandenburg. Die Gesamtfläche beträgt etwa 196 km². Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse umfasst insgesamt 22 Ortsteile, darunter die Stadt Wusterhausen/Dosse.

Die Stadt Wusterhausen/Dosse befindet sich ca. 94 km nordwestlich der Bundeshauptstadt Berlin und etwa 80 km nordwestlich der Landeshauptstadt Potsdam. Die nächstgrößere Kreisstadt ist Neuruppin. Naturräumlich ist Wusterhausen/Dosse durch die Dosse geprägt, ein Nebenfluss der Havel. Die Region ist Teil des Naturparks Westhavelland.

Verkehrlich ist Wusterhausen/Dosse über die Bundesstraße B5 angebunden. Zudem ermöglicht die Bundesstraße B167 eine Verbindung zur Bundesautobahn A24. Vom 2024 modernisierten Bahnhof verkehrt die Regionalbahnlinie RB 73 mit stündlichen Verbindungen nach Neustadt (Dosse) und Kyritz. Am Bahnhof Neustadt (Dosse), besteht Anschluss an den Regionalexpress RE 8 Richtung Berlin und Wittenberge.

Zum 31.12.2023 zählte die Gemeinde Wusterhausen/Dosse mit allen Ortsteilen 5.979 Einwohner. In der Stadt Wusterhausen/Dosse leben 2.659 Menschen. Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg ist Wusterhausen/Dosse als Grundzentrum ausgewiesen.

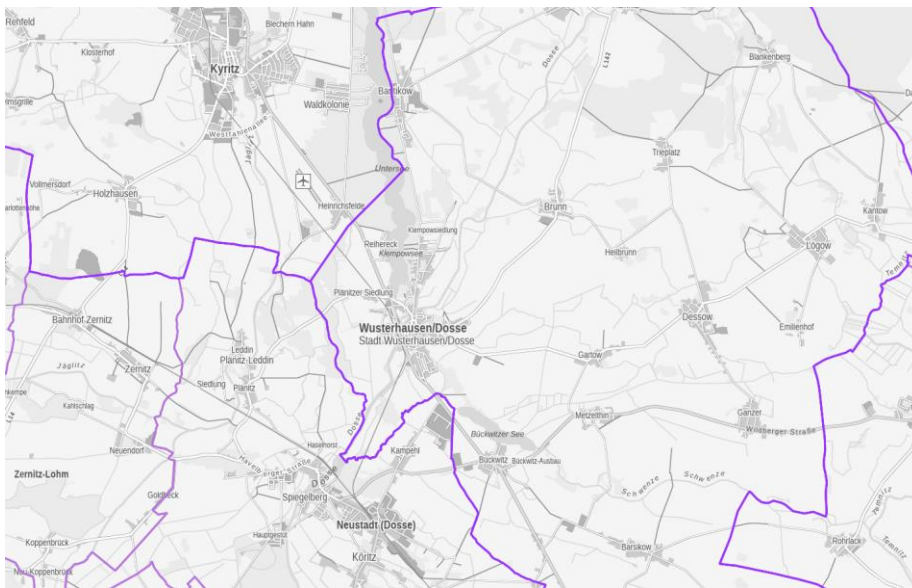


Abb. 2 Lage im Raum (Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>)

1.2 Entstehungsgeschichte

Die Stadt Wusterhausen/Dosse blickt auf eine lange und bewegte Geschichte zurück. Bereits in der Steinzeit war das Gebiet rund um den heutigen Horstberg besiedelt, später lebte hier der slawische Stamm der Doxanen. Die erste urkundliche Erwähnung als „Wusterhusen“ datiert auf das Jahr 1232, und schon 1233 erhielt Wusterhausen das Stendaler Stadtrecht, was die Entwicklung zur Stadt maßgeblich prägte.

Im Mittelalter profitierte Wusterhausen von seiner Lage an wichtigen Pilger- und Handelswegen (Berlin-Hamburg), insbesondere vom *Salzhandel* und einem eigenen Hafen an der Dosse. Diese günstigen Voraussetzungen führten zu Wohlstand und einem stetigen Wachstum der Stadt. Um 1300 wurde eine Stadtmauer errichtet, von der noch heute Teile erhalten sind. Die *Stadtkirche St. Peter und Paul* wurde ab 1250 zunächst als romanische Basilika erbaut und bis 1474 zu einer gotischen Hallenkirche erweitert – ein Zeichen des damaligen Reichtums.

Die Stadtgeschichte ist von zahlreichen Rückschlägen geprägt: Im Dreißigjährigen Krieg wurde Wusterhausen schwer zerstört, und immer wieder kam es zu verheerenden Stadtbränden, etwa 1638, 1679 und 1758, bei denen große Teile der Stadt und viele Wohnhäuser vernichtet wurden. Trotz dieser Katastrophen gelang es den Bürgern stets, die Stadt wiederaufzubauen.

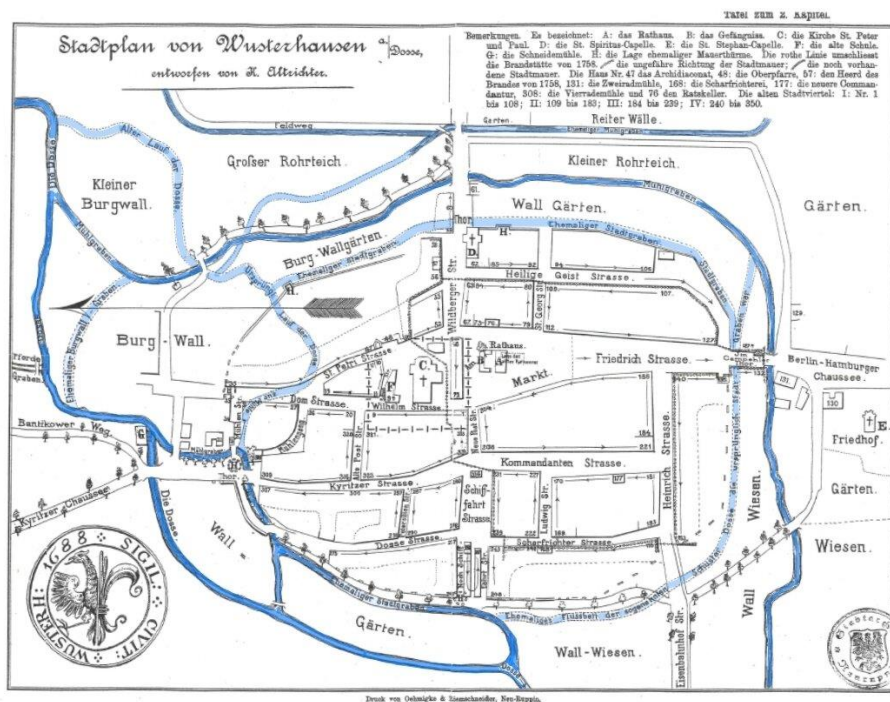


Abb. 3 Historischer Stadtplan Karl Altrichter 1688

Im 18. und 19. Jahrhundert erlebte Wusterhausen einen wirtschaftlichen Aufschwung, unter anderem durch die Stationierung von Militär und die Entwicklung verschiedener Handwerke, insbesondere das Schusterhandwerk, das der Stadt den Spitznamen „Schusterhausen“ einbrachte. Insgesamt konnten sich jedoch keine größeren industriellen Schwerpunkte etablieren.

Im 20. Jahrhundert blieb Wusterhausen im Zweiten Weltkrieg weitgehend unversehrt und wurde nach 1945 zu einem wichtigen regionalen Zentrum. In der DDR-Zeit kam es jedoch zu erheblichen Eingriffen in die historische Bausubstanz, als Teile der Altstadt abgerissen und durch unmaßstäbliche Neubauten ersetzt wurden.

Heute ist Wusterhausen/Dosse als Ortsteil der gleichnamigen Gemeinde bekannt und bewahrt mit seiner historischen Kirche, Resten der Stadtmauer und dem Wegemuseum bedeutende Zeugnisse seiner wechselvollen Geschichte. Die Stadt spielt weiterhin eine wichtige Rolle als Grundzentrum in der Region.

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse verzeichnete im Zeitraum von 1992 bis 2024 einen Bevölkerungsrückgang von 19 %. Seit 2020 scheint sich diese Entwicklung jedoch zu stabilisieren. In der Stadt Wusterhausen/Dosse selbst verlief die Entwicklung etwas positiver: Hier verringerte sich die Einwohnerzahl im Vergleichszeitraum lediglich um 13 %.

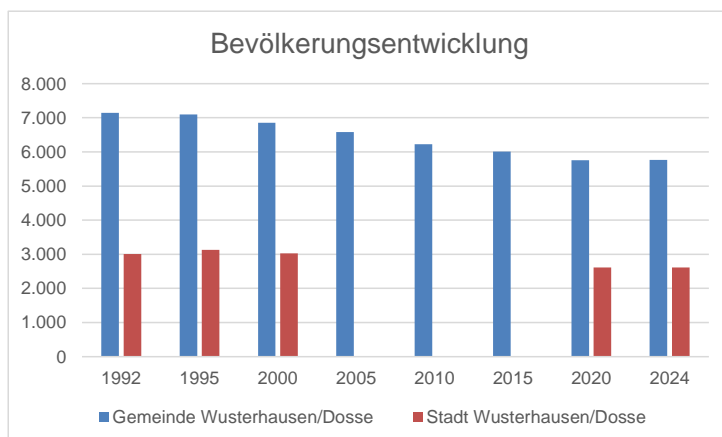


Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung von 1992 bis 2024 (je zum 31.12., für die Jahre 2005, 2010 und 2015 sind keine plausiblen Zahlen verfügbar)¹

¹ Quelle Gemeinde 1992-2005: Beitrag zur Statistik, 2006, Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Land Brandenburg

Quelle Gemeinde 2010-2020: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/> Bevölkerung nach Geschlecht - Stichtag 31.12. - regionale Ebenen

Quelle Gemeinde 2024: Website der Gemeinde

Quelle Stadt 1992-1995: Beitrag zur Statistik, 2006, Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Land Brandenburg

Quelle Stadt 2000: Rahmenplanfortschreibung 2004

Quelle Stadt 2020 und 2024: Einwohnermeldeamt der Gemeinde, für die Jahre 2005, 2010 und 2015 sind keine plausiblen Zahlen verfügbar

1.3 Chronologie

Der zeitliche Ablauf der Gesamtmaßnahme „Stadtkern“ ist in Tabelle 1 chronologisch dargestellt.

1991	Aufnahme in das Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme“ des Landes Brandenburg
24. Januar 1991	Beschluss Nr. 45 über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (Bekanntmachung am 31.01.1991)
5. September 1991	Beschluss Nr. 76 über die Festsetzung der Erhaltungssatzung „Stadtkern Wusterhausen“
1. Oktober 1991	Beauftragung der treuhänderischen Sanierungsträgerin (BIG Städtebau GmbH)
31. September 1994	Termin der Bürgerbeteiligung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes
März 1995	Fertigstellung des Rahmenplanes und der Vorbereitenden Untersuchungen
15. Februar 1996	Beschluss der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung sowie der städtebaulichen Rahmenplanung
20. Juni 1996	Beschluss über die Festsetzung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ (Bekanntmachung am 12. April 1999)
2002	Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“
2004	Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung
2016	Klimaschutzteilkonzept für 35 Gebäude der Gemeinde Wusterhausen/Dosse
2018	Strategie zur Aktivierung von Altbauten sowie Frei- und Brachflächen
2018	Sanierungsplan Fortschreibung 2018
2021	Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept 2035 und Sanierungsplan Fortschreibung 2021
2021	Verlängerung der Sanierungssatzung bis zum 31.12.2028

Tab. 1 Chronologische Abfolge der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme

1.4 Anlass

Nach der Wiedervereinigung stand Wusterhausen/Dosse, wie viele ostdeutsche Kommunen, vor massiven strukturellen Problemen. Ein erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an Gebäuden prägte das Stadtbild. Die Stadt litt unter dem für die neuen Bundesländer typischen „Sanierungsstau“, der nicht nur ältere und bauhistorisch wertvolle Gebäude betraf, sondern auch die gesamte Infrastruktur in den Bereichen Ver- und Entsorgung, Energieversorgung und Verkehrswesen.

Damit konnte der historische Stadtkern von Wusterhausen/Dosse seine Funktion als Stadtzentrum und seine zentrale Versorgungsfunktion als Grundzentrum für die rund 7.000 Einwohner nicht erfüllen.

Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Diese gravierenden städtebaulichen Missstände machten 1991 die Anwendung des neu etablierten Sanierungsrechts nach dem Baugesetzbuch unumgänglich. Ziel war eine langfristige Sanierungsmaßnahme unter Nutzung des besonderen Städtebaurechts.

2 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme

2.1 Vorbereitende Untersuchungen, Erhaltungsgebiet und Sanierungsgebiet

Die Stadt Wusterhausen/Dosse wurde bereits im Jahr 1991 mit dem Gebiet "Stadtkern" in das allgemeine Programm der Städtebauförderung des Landes Brandenburg aufgenommen. Angesichts einer in wesentlichen Teilen vorhandenen historischen Baustruktur in der Altstadt, die sich jedoch zum größten Teil in einem sehr schlechten Bauzustand befand, sowie umfangreicher und vielfältiger städtebaulicher Missstände, beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 24. Januar 1991 die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen (VU). Dieser Beschluss wurde am 31. Januar 1991 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Untersuchungsgebiet umfasste zunächst eine Fläche von 41 Hektar. Im Rahmen der förmlichen Festlegung wurde das Sanierungsgebiet auf 21,71 Hektar verkleinert. Die Abgrenzung orientierte sich an der Erforderlichkeit und Durchführbarkeit der Sanierung sowie an der gegenseitigen Abhängigkeit geplanter Maßnahmen. Zudem wurden die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde und die zu erwartenden Fördermittel berücksichtigt. Ziel dieser Anpassung war es, eine zügige und koordinierte Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Altstadt sicherzustellen.

Der Abschlussbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB wurde im Januar 1995 fertiggestellt und zusammen mit dem Beschluss über die städtebauliche Rahmenplanung am 15. Februar 1996 von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt. Diese Rahmenplanung stellte das städtebauliche Leitbild dar, das mit den betroffenen Eigentümern, Mietern und Pächtern sowie sonstigen Betroffenen erörtert wurde.

Parallel zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde für die Altstadt von Wusterhausen am 5. September 1991 eine Erhaltungssatzung beschlossen. Diese Satzung dient der Sicherung der Planung und trägt zum Erhalt der historischen Stadtstruktur bei.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadtkern" erfolgte durch einen Beschluss der Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 20. Juni 1996. Sie wurde mit dem dazugehörigen Lageplan des Sanierungsgebietes im Maßstab 1:1.000 förmlich festgelegt und am 12. April 1999 mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

2.2 Sanierungsbedürftigkeit

Die Altstadt von Wusterhausen/Dosse wies zu Beginn der Sanierungsmaßnahme schwerwiegende städtebauliche Missstände auf, die sowohl die Bausubstanz als auch die funktionellen Verhältnisse betrafen. Die Vorbereitenden Untersuchungen stellten diese umfassend fest.

2.2.1 Bauliche Mängel

Ein prägendes Merkmal des Gebiets war das hohe Bualter der Gebäude. Etwa 40 % der Gebäude wurden vor 1850 erbaut, und 81 % stammten aus der Zeit vor 1938. Einhergehend damit war der Sanierungsbedarf insgesamt als sehr hoch einzuschätzen. Insbesondere am Rande der Altstadt waren viele Gebäude bestandsgefährdet und hätten ohne erheblichen Mitteleinsatz nicht erhalten werden können. Rund ein Drittel der Hauptgebäude erforderte einen sehr hohen Sanierungsaufwand aufgrund schwerer Schäden an der Bausubstanz. Ein weiteres Drittel wies einen mittleren Sanierungsaufwand

auf, wobei die Bausubstanz in Ordnung war, jedoch Dachsanierungen, Fenstererneuerungen und eine Erneuerung der Infrastruktur mit beträchtlichem Mitteleinsatz notwendig waren, die ohne Städtebauförderung nicht finanzierbar gewesen wären. Das letzte Drittel der Gebäude hatte einen geringen Sanierungsbedarf oder war bereits saniert bzw. neu erbaut.

Weiterhin befanden sich viele Nebengebäude in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Insgesamt wurde davon ausgegangen, dass über die Hälfte des Gebäudebestandes der Altstadt mit erheblichem Aufwand und Städtebaufördermitteln saniert werden musste.

Zusätzlich beeinträchtigten stadtbildstörende Veränderungen, wie die Verwendung standardisierter Bauteile aus der DDR-Zeit, die Nutzung von Billigbaustoffen seit 1990 und der Einbau ungegliederter Fensterelemente in historischen Gebäuden, das Gesamtbild der Stadt. Ein erheblicher Nachholbedarf bestand auch bei der Ausstattung der Wohnungen, insbesondere hinsichtlich moderner und umweltfreundlicher Heizsysteme, da ca. 90 % der Gebäude noch mit Holz- oder Kohleöfen beheizt wurden.

2.2.2 Mängel bei Frei- und Verkehrsflächen

Das Untersuchungsgebiet litt unter einem Mangel an öffentlichen Grünflächen, und die wenigen wohnungsnahen Grünflächen waren von sehr geringer Qualität. Ein Großteil der Grundstücke war durch Nebengebäude, Schuppen und Garagen zu 70 % versiegelt. Es fehlten nahezu vollständig Kinderspielflächen. Der allgemeine Zustand der Straßen, Wege und Plätze war aufgrund jahrelanger Vernachlässigung sehr schlecht, und die Verkehrsflächen entsprachen nicht den heutigen Gestaltungsanforderungen.

2.2.3 Verkehrsprobleme

Die Altstadt von Wusterhausen war durch starken Durchgangsverkehr belastet – insbesondere in den Straßenzügen Am Markt, Kyritzer Straße, Kommandantenstraße und Neue-Post-Straße (Landesstraße 142). Dies führte zu einer deutlichen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und hatte bauliche Folgen: Mehrere auf Pfählen gegründete Gebäude zeigten Setzungserscheinungen.

Die Notwendigkeit eines integrierten Verkehrskonzepts wurde daher als vordringlich angesehen. Viele Verkehrsflächen wiesen nur eine geringe bauliche Qualität auf. In den Gassen der Altstadt entsprach die Aufteilung in Gehwege und Fahrbahn vielfach noch dem historischen Bestand, genügte jedoch in weiten Teilen nicht den heutigen funktionalen und gestalterischen Anforderungen.

2.2.4 Funktionelle Mängel

Zahlreiche unbebaute Flächen im Altstadtkern wiesen eine sehr geringe Ausnutzung auf. Die traditionelle Vielfalt und Dichte kleinflächiger gewerblicher Einrichtungen war nur noch in Teilbereichen der historischen Bebauung vorhanden. Der Altstadtkern konnte seine Funktion als wichtigster Geschäfts- und Dienstleistungsstandort der Region aufgrund der Mängel in Straßen- und Platzgestaltung, mangelhafter Erschließung und schlechtem Bauzustand nur eingeschränkt erfüllen. Es gab zudem leerstehende Gebäude, die als Wohnraum dringend benötigt wurden.

2.3 Sanierungsziele und -strategien

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 qualitätsvoller Bebauung, insbesondere "Am Marktplatz" und an der Schifffahrt

Sanierungsstrategien

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme in Wusterhausen erfolgte nach dem umfassenden Verfahren des Besonderen Städtebaurechts. Dies wurde notwendig, um die komplexen Sanierungsziele, die Ordnungsmaßnahmen wie Erschließungsmaßnahmen, Abbruch und Neubau von Gebäuden sowie Maßnahmen der Bodenordnung umfassen, umzusetzen.

Ein wesentliches Element der Sanierungsstrategie war die Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, die durch die Sanierung zu erwarten waren. Diese sollten zur Mitfinanzierung der Sanierung dienen, den Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Wert ermöglichen und eine unkontrollierte Bodenpreisentwicklung verhindern. Hierfür war eine flächendeckende Festlegung von Anfangs- und Endwerten im Sanierungsgebiet erforderlich.

Die Gemeinde war gehalten, die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig zu erörtern und zur Mitwirkung anzuregen. Es wurde grundsätzlich angestrebt, auf zwanghafte Eingriffe zu verzichten und die Maßnahmen auf Freiwilligkeit basieren zu lassen.

Für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse wurde ein städtebaulicher Rahmenplan zur Vorbereitung der Sanierung erarbeitet, dessen Ergebnisse am 15. Februar 1996 von der Stadtvertretung beschlossen wurden. Dieser Rahmenplan stellt das städtebauliche Leitbild für die bisherigen Maßnahmen dar und wurde in den politischen Gremien behandelt sowie mit den betroffenen Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen erörtert. Die Ergebnisse dieser Erörterungen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes sind in die Sanierungsplanung eingeflossen. Der städtebauliche Rahmenplan umfasst im Wesentlichen alle städtebaulich relevanten Themenbereiche. Zusätzlich wurde ein Teilplan Verkehr für die Altstadt erarbeitet, der die Grundlage zur Verkehrsberuhigung wesentlicher Teile der Altstadt schafft und Vorschläge für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs enthält.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadtkern" durch die Stadtvertretung am 20. Juni 1996 basierte auf diesem Plan. Die Ziele des Rahmenplans von 1994 umfassten unter anderem eine ausgeglichene Nutzungsmischung in der Altstadt, die Belebung des Handels, die Entwicklung des Bereichs "Schiffahrt" zu einem attraktiven Wohngebiet und die Schaffung neuer Wohngebietsflächen.

Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung 2004

Ziel der Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung 2004 war es, die ursprünglichen Ziele zu überprüfen, an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen und Prioritäten für die weiterführende Sanierung zu definieren. Die Fortschreibung stellte eine strategische Neuausrichtung dar, die auf die tatsächlichen demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungen reagierte.

Während die grundlegenden Ziele – der Erhalt des historischen Stadtbildes und die Verbesserung der Lebensqualität – beibehalten wurden, verlagerte sich der Fokus von einer allgemeinen Planung hin zu konkreten, priorisierten Maßnahmen sowie zu einer realistischeren Einschätzung des Bedarfs an Wohnraum, Verkehrslösungen und dem Umgang mit Baulücken und wirtschaftlich nicht sanierbaren Gebäuden. Die Fortschreibung fasste einzelne Konzeptpläne und Konsensvarianten für Schwerpunktgebiete wie den Marktplatz, die „Schiffahrt“, das Kirchengrundstück sowie die Höfe von Mietblöcken zusammen.

Die strategischen Änderungen und Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Anpassung an demografischen Wandel und wirtschaftliche Stagnation:

Die Fortschreibung erkannte an, dass der erwartete Wirtschafts- und Bevölkerungszuwachs ausgeblieben war. Stattdessen war von einer „schleichenden Schrumpfung der Einwohnerzahlen und einer Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung“ die Rede. Dies erforderte nun, Wege zu finden, um die Sanierung der Altstadt auch ohne diese Wachstumsannahmen zu sichern.

Konkretisierung und Priorisierung von Maßnahmen:

Waren die Ziele des Rahmenplans von 1994 „mitunter noch sehr allgemein formuliert“, verlagerte sich der Fokus auf konkrete Maßnahmen und Handlungsschwerpunkte. Die Fortschreibung erarbeitete detailliertere Gestaltungs- und Entwicklungsvorschläge für spezifische Problembereiche wie den Marktplatz, die „Schiffahrt“, das Kirchengrundstück und die Höfe von Mietblöcken.

Wohnraumentwicklung und Leerstandsmanagement:

Ursprünglich war die Entwicklung neuer Wohngebietsflächen im Norden der Altstadt angestrebt worden. Die Fortschreibung adressierte den erheblichen Wohnungsleerstand im Stadtkern (ca. 15 % im Jahr 2003) und die Verbindung von Leerstand mit schlechter Bausubstanz. Es wurde vorgeschlagen, temporäre Gestaltungen für Baulücken (z. B. Heckenpflanzung, Raseneinsaat) und die Beschilderung mit Verkaufsdaten zu nutzen, um die Attraktivität und Vermarktbarkeit der Grundstücke zu erhöhen. Der Rückbau von nicht mehr sanierungsfähiger Bausubstanz wurde explizit genannt. Der Fokus lag nun stärker auf der Stabilisierung bestehender Wohngebiete (z. B. „Schiffahrt“) und der Unterstützung privater Lückenschließungen anstelle einer Verdichtung von Blockinnenbereichen.

Verkehrskonzept:

Das Verkehrskonzept von 1994 sah eine Einschränkung des Durchgangsverkehrs, eine Aufspaltung der Landesstraße in zwei Richtungsführungen und eine Erhöhung des Stellplatzangebots auf 1.000 aufgrund geplanter Verdichtung vor. Die Fortschreibung von 2004 schlug vor, die im Flächennutzungsplan dargestellte Umgehungsstraße zurückzustellen, da sie voraussichtlich nicht die gewünschte Entlastung des Durchgangsverkehrs bringen würde. Auch die geplante Erweiterung des Stellplatzangebotes auf 1.000 Plätze wurde als nicht mehr erforderlich angesehen. Zudem wurde die Aufhebung der Aufspaltung der Landesstraße in zwei Richtungsführungen erwogen.

Das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept 2035 (INGEK 2035)

Das INGEK 2035 aus dem Jahr 2021 ist die erste umfassende, ganzheitliche und integrierte Planung für die gesamte Gemeinde Wusterhausen/Dosse bis 2035, die auf bestehenden Planungen, einschließlich der Fortschreibung der Rahmenplanung von 2004, aufbaut.

Wesentliche Veränderungen/Weiterentwicklungen der Sanierungsziele im INGEK 2035:

- Verstärkte Auseinandersetzung mit dem demografischen Wandel: Während die Fortschreibung 2004 die Schrumpfung der Einwohnerzahlen anerkannte, geht das INGEK einen Schritt weiter, indem es *"Zuzug gestalten"* als eine der sieben strategischen Leitlinien

der Gemeindeentwicklung festlegt. Es geht darum, aktiv Bauland und Wohngebäude zu mobilisieren, um den Zuzug junger Familien zu fördern.

- Detailliertere Strategien zur Innenentwicklung und Leerstandsbekämpfung: Das INGEK betont die Notwendigkeit einer „Altbauaktivierungsstrategie“, um das Zentrum als Lebens-, Wohn- und Arbeitsraum zu stärken. Dies beinhaltet die systematische Erfassung von Frei- und Brachflächen sowie sanierungsbedürftigen und teilweise leerstehenden Gebäuden im Stadtkern, um das Ziel der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" zu verfolgen.
- Umgang mit unmaßstäblichen Wohnblöcken: Die in früheren Planungen als störend empfundenen unmaßstäblichen Wohnblöcke aus der Nachkriegszeit werden im INGEK explizit als städtebauliche Missstände benannt, deren Umgang durch Machbarkeitsstudien und architektonische Konzepte untersucht werden soll.
- Erweiterung des Betrachtungs- und ggf. Förderbereichs: Das INGEK schlägt vor, städtebauliche Missstände außerhalb der bisherigen Sanierungsgebietskulisse in die Betrachtung einzubeziehen und eine Erweiterung der Förderkulisse zu erwägen. Dies betrifft unter anderem das Bahnhofsareal, den Alten Friedhof mit der Stephanuskapelle und den Bereich Burgwall mit dem Bildungscampus. Dies ist eine deutliche Ausweitung des Fokus über den eng definierten "historischen Stadtkern" hinaus.
- Betonung der Barrierefreiheit: Die Verbesserung der Barrierefreiheit wird explizit als Sanierungsziel und Handlungsbedarf im öffentlichen Raum genannt.
- Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots: Das Ziel der Schaffung altersgerechten bzw. barrierearmen/-freien Wohnraums im Stadtkern wird stärker betont, um den demografischen Wandel zu gestalten.
- Realistische Finanzierungs- und Zeitplanung: Das INGEK erkennt an, dass die Behebung des Modernisierungs- und Instandhaltungsstaus an der historischen Bausubstanz einen langfristigen Prozess darstellt, der mit den gegenwärtigen Förderprogrammen nicht vollständig zu lösen ist. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer verstärkten Priorisierung von Maßnahmen.
- Konkrete Maßnahmen zur Begrünung des Marktplatzes: Auf Kritik aus der Bevölkerung reagierend, wird die Begrünung des Marktplatzes explizit als Maßnahme zur Steigerung der Aufenthaltsqualität genannt.
- Machbarkeitsstudie für Bahnhofsgebäude: Die Nutzung des Bahnhofsgebäudes, das 2019 in den Besitz der Gemeinde überging, soll durch eine Machbarkeitsstudie untersucht werden, um einen Verknüpfungspunkt für den ÖPNV und andere Nutzungen zu schaffen.

Zusammenfassung

Die Sanierungsziele haben sich von einer breiten, wachstumsorientierten Vision in den 1990er Jahren (VU/Rahmenplan 1994/1996) zu einer pragmatischeren, an die Realitäten angepassten Konkretisierung im Jahr 2004 entwickelt, die den Fokus auf die Behebung akuter Mängel legte und frühere Annahmen (z.B. Bevölkerungszunahme, Bedarf an Umgehungsstraßen) revidierte. Das INGEK 2035 baut darauf auf und formuliert eine langfristige, integrierte und noch strategischere Entwicklungsperspektive für die gesamte Gemeinde. Es integriert die negativen demografischen Trends aktiv in die Zielformulierung

(Zuzug gestalten, altersgerechtes Wohnen), systematisiert das Vorgehen bei der Leerstands- und Brachflächenaktivierung (Altbauaktivierungsstrategie), geht die Herausforderung der unmaßstäblichen Nachkriegsbauten proaktiver an und erwägt eine geografische Erweiterung des Planungsbereichs, um die Funktionalität des Stadtkerns im Kontext der gesamten Gemeinde zu stärken. Barrierefreiheit wird zu einem expliziten, übergeordneten Ziel und die langfristigen finanziellen Herausforderungen werden offen benannt.



Abb. 5 Ansichten sanierungsbedürftiger Straßenräume und Gebäude von 1994

2.4 Durchführung der Gesamtmaßnahme

2.4.1 Städtebaulichen Untersuchungen und Planungen

Zu Beginn des Sanierungsprozesses wurden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und eine städtebauliche Rahmenplanung (1995, 2004) zur Formulierung der Sanierungs- und Entwicklungsleitlinien erarbeitet. Weitere vorbereitende Maßnahmen waren:

- Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb Neubebauung im Bereich der Schifffahrt in Wusterhausen (1995)
- Klimaschutzteilkonzept für 35 Gebäude der Gemeinde Wusterhausen/Dosse (2016)
- Sanierungsplan Fortschreibung 2018
- Strategie zur Aktivierung von Altbauten sowie Frei- und Brachflächen im „Stadtkern“ Wusterhausen/Dosse (Altbauaktivierungsstrategie, 2019)
- Integriertes Entwicklungskonzept für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse 2035 (2021)
- Sanierungsplan Fortschreibung 2021
- Blockentwicklungskonzepte im historischen Stadtkern (2022)
- weitere diverse Gutachten und weitere vorhabenspezifischen Voruntersuchungen

2.4.2 Öffentlichkeitsarbeit

Öffentlichkeitsarbeit ist im Rahmen der Städtebauförderung ein wichtiges Instrument, um Betroffene und Interessierte am Sanierungsprozess zu beteiligen, darüber zu informieren und somit die Akzeptanz gegenüber geplanten Vorhaben zu steigern. Der Erfolg von Projekten hängt nicht nur vom erreichten Ziel ab, sondern auch davon, dass über den (Nicht-)Erfolg und über Zwischenstände kommuniziert wird. Die zahlreichen fortlaufenden kommunikativen Prozesse mit den Eigentümern und anderen Akteuren wurden gefördert.

Neben Faltschlägern zur allgemeinen Information wurden regelmäßige Presseveröffentlichungen zu Einzelvorhaben herausgegeben. Insbesondere Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraums wurden mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie weiteren Betroffenen intensiv vorbereitet (Bürgerforen, Presse, persönliche Gespräche).

Zusätzlich informierte die Website unser-wusterhausen.de seit 2019 über Projekte und Erfolge der Stadtentwicklung.

Darüber hinaus fand eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen des *Tags der Städtebauförderung* sowie durch die zahlreich ausgezeichneten „Denkmale des Monats“ statt. Auch die regelmäßig stattfindenden *Stadtraumausstellungen* der Arbeitsgemeinschaft Historischer Stadtkerne trugen zur Sichtbarkeit der Maßnahmen bei.

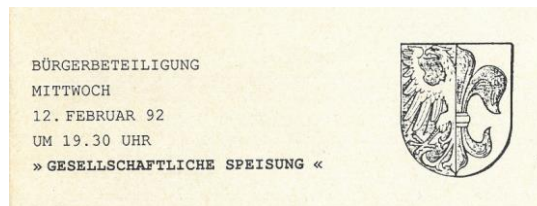


Abb. 6 Ausschnitt der Einladung für die Bürgerbeteiligung zum Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen, 1992

In der Gesamtschau wurde die Erstellung folgender Produkte und Medien gefördert:

- Sanierungszeitung (1993–1995)
- Informationstafeln an Gebäuden (1998)
- Ausstellung PRIMA (2002)
- Stadtführer (Broschüre, 2004)
- Luftbilder (2003, 2017)
- Drohnenbefliegung zur Erstellung von 360°-Luft- und Bodenpanoramen (2021)
- diverse Bauschilder zu den einzelnen Baumaßnahmen
- verschiedene Informationsflyer, u. a. für den Verfügungsfonds
- viele weitere kleinere Veranstaltungen



Abb. 7 Infotafel am Rathaus, 2008

2.5 Ordnungsmaßnahmen

Im Rahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes erfolgten Ausgaben von insgesamt **533.205,79 €** für Ordnungsmaßnahmen, dies entspricht einem prozentualen Anteil von ca. 3 % an den Gesamtausgaben.

2.5.1 Freihändiger Grundstückserwerb

2021 erfolgte der freihändige Grundstückserwerb des Objektes St.-Petri-Str. 1.

2.5.2 Beseitigung baulicher Anlagen

Die historisch gewachsene Struktur innerhalb des Erhaltungsgebiets zeichnet sich durch eine enge und kompakte Bebauung aus, die zu Beginn der Sanierung nicht den Anforderungen an gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse, auch in Bezug auf eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung entsprach. Die behutsame Entkernung stark überbauter Bereiche war eines der Ziele der Stadtsanierung.

Für die folgenden Rückbauvorhaben wurden Mittel von insgesamt **134.571,13 €** verwendet.

- Schiffahrt 35 (2000)
- Kommandantenstr. 29 (2001)
- Bahnhofstr. 12 (2003)
- Kyritzer Str. 17a (2003)
- Neue Poststr. 6 (2004)
- Am Markt 3 (hofseitiges Nebengebäude, 2007)
- Tanklager /Am Markt (2008)
- Kommandantenstr. 6 (2008/2009)
- Schiffahrt 16 (2015)
- Alte Poststr. 5 (2018)

2.5.3 Sicherung baulicher Anlagen

Zur Erhaltung des historischen Erscheinungsbildes wurde zwei Objekte gesichert. Hierfür erfolgten Ausgaben von **54.868,85 €**.

- Kyritzer Str. 17a (2003)
- St.-Petri-Str. 5 /Kirche (Pfarrhaus, 2013)

2.6 Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen lag ein wesentlicher Fokus auf der Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen. Im Sanierungsgebiet wurde nahezu der gesamte öffentliche Raum erfolgreich neugestaltet.

Ziel der Maßnahmen war es, das Stadtbild und das Wohnumfeld nachhaltig aufzuwerten, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen sowie die Funktionsfähigkeit des Gebietes wiederherzustellen. Dieses Ziel wurde erreicht. Sämtliche Maßnahmen wurden im Hinblick auf ihre gestalterische Qualität mit der Denkmalbehörde des Landkreises abgestimmt.

Die Fahrbahnen wurden in der Regel mit einer Asphaltdecke versehen. Die Gehwege erhielten überwiegend eine Kombination aus Natursteinpflaster und Betonplatten. Eine besondere Ausnahme stellt der Bereich „Schiffahrt“ dar: Aufgrund seiner historischen Bedeutung wurde hier die gesamte Fläche durchgängig mit Natursteinbelag ausgeführt. Insgesamt wurden die sanierten Straßenräume mit ähnlichen Materialien gestaltet, um ein einheitliches und stimmiges Erscheinungsbild zu schaffen.

Im Zuge der Umgestaltung des Marktplatzes wurde ein zusammenhängender, fußgängerfreundlicher und vielseitig nutzbarer Platz geschaffen – mit einem zentralen Wasserbecken und integrierter Beleuchtung.

Für die Herstellung bzw. Änderung von Erschließungsstraßen wurden zahlreiche Maßnahmen mit **6.158.950,02 €** gefördert. Dies entspricht einem Anteil von etwa 32 % an den Gesamtausgaben.

Zu den sanierten Erschließungsanlagen zählen:

- Marktplatz/ Innenhof Rathaus (1994)
- Kyritzer Straße (1995)
- Schiffahrt (1996-1998)
- Kommandantenstraße (1999-2000)
- Bahnhofstraße (2001-2002)
- Fischer- und Ludwigstraße (2003-2004)
- Dosse- und Petersilienstraße (2003-2004)
- Promenade (2003-2005)
- Neue Poststraße/ Nebenanlagen (2003-2004)
- Dombrowski-/ St.-Georg-Straße (2004-2006)
- Domstraße (2005-2006)
- Alte Poststraße (2006)
- Kirchstraße (2006)
- Kirchengrund (2006)
- Marktplatz (2007-2011)
- Landesstraße (2009-2012)



Abb. 8 Marktplatz Blick Richtung Rathaus 1994 und 2025



Abb. 9 Domstraße Blick Richtung Markt (2014)



Abb. 10 Domstraße Blick Süden 1994 und 2019



Abb. 11 Schiffahrt 1994 und 2019)

2.7 Baumaßnahmen

Fokus der kommunalen und privaten Modernisierungsvorhaben war der Erhalt des historischen Erscheinungsbildes der Stadt und damit des baukulturellen Erbes. Im Rahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes konnte die Sanierung einer Vielzahl von stadtbildprägenden Gebäuden im Sinne eines zeitgemäßen Standards gefördert werden. Modernisierungsvorhaben der Gebäudehülle beinhalteten primär ganzheitliche Fassadenrekonstruktionen nach historischem Vorbild (ursprüngliche Fassadengliederung, Verwendung ortstypischer Materialien und Farben).

Für die realisierten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden insgesamt Ausgaben von **9.851.866,10 €** gefördert. Dies entspricht einem Anteil von ca. 51 % an den Gesamtkosten.

2.7.1 Kommunale Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben

Zu den bedeutendsten Objekten zählen das Rathaus (Am Markt 1) und das heutige Wegemuseum (Am Markt 3).

Der heutige **Rathausbau** wurde im Jahr 1854 erbaut. Im Sommer 1994 wurde eine Hüllensanierung an dem denkmalgeschützten Gebäude durchgeführt, gefördert durch das Land Brandenburg. Eine weitreichende Sanierung des Rathauses, einschließlich energetischer Maßnahmen, begann um 2016 und wurde 2021 abgeschlossen. Derzeit wird im 3. BA das Keller- und Dachgeschoss für eine Lagernutzung hergerichtet. Dieser Bauabschnitt wird mit den Restmitteln des Programms "Städtebaulicher Denkmalschutz" und Mitteln des Programms „Lebendige Zentren“ gefördert.

Das **Wegemuseum** in Wusterhausen/Dosse befindet sich im denkmalgeschützten Herbst'schen Haus Am Markt 3 und dient als das kulturelle Zentrum der Gemeinde. Das Gebäude, ein imposantes barockes Fachwerkhaus, wurde 1764 erbaut und fungierte als Geschäftshaus an der wichtigen Fernverkehrsverbindung zwischen Berlin und Hamburg. Zwischen 2009 und 2011 wurde es umfassend restauriert, ein Projekt, das durch Bundes- und Landesmittel, Städtebauförderung, kommunale Kulturinvestitionsprogramme sowie private Spenden unterstützt wurde. Das Gebäude beherbergt eine Dauerausstellung, die Bibliothek und Tourismusinformation.

Die **Alte Schule** in der Schulstraße 1 ist ein denkmalgeschützter Ziegelbau aus der Gründerzeit, der im Jahr 1905 errichtet wurde. In einem ersten Bauabschnitt wurde das Gebäude als Interimsrathaus hergerichtet und von 2017 bis 2021 während der Sanierung des eigentlichen Rathauses von der

Gemeindeverwaltung genutzt. Zukünftig soll die Alte Schule dauerhaft den Hort der Astrid-Lindgren-Grundschule beherbergen.

Zu den kommunalen Maßnahmen zählen:

- Kyritzer Str. 8 (Seniorenclub, 1996-1997)
- Am Markt 3 (Wegemuseum, 2007-2011)
- Schulstraße 1 (Alte Schule, 1. BA, 2017)
- Alte Poststraße 5 (2017-2018, Teilsanierung zur Herstellung der Vermarktungsfähigkeit)
- Am Markt 1 (Rathaus, 2. BA, 2016-2021)
- Am Markt 1 (Rathaus, 3. BA, Restmittel, 2022 ff.)



Abb. 12 Wegemuseum Am Markt 4 1997 und 2025



Abb. 13 Alte Poststraße 5 2008 und 2018



Abb. 14 Rathaus 1994 und 2025



Abb. 15 Rathaus Innenhof Blick nach Norden 1994 und 2025

2.7.2 Private Modernisierungs- und Instandsetzungsverfahren

Insgesamt konnte die Modernisierung von 28 in Privateigentum befindlichen Gebäuden in Höhe von ca. **3,8 Millionen €** gefördert werden; dies entspricht einem Anteil von ca. 20 % an den Gesamtausgaben für Baumaßnahmen. Einerseits wird dadurch das erhaltenswerte historische Erscheinungsbild in seiner Gesamtheit gestärkt, wodurch bisher nicht sanierte Objekte augenscheinlich in den Hintergrund treten. Andererseits sind die zahlreichen Vorhaben Ausdruck der gelungenen Stadterneuerung.

Das Gebäude **Am Markt 9** war über Jahre vom Leerstand und einem erheblichen Erhaltungsrückstand geprägt. Mit dem Eigentümerwechsel wurde dieser städtebauliche Missstand behoben und das Objekt unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Vorgaben umfassend saniert. Im Rahmen der Förderung konnten Maßnahmen zur Barrierefreiheit, zur energetischen Ertüchtigung sowie zur Modernisierung der Wohnräume umgesetzt werden. Aufgrund des stark geschädigten Bestands waren erhebliche Eingriffe in die Statik, die Bekämpfung von Hausschwamm sowie die Erneuerung von Fundamenten und Bodenplatten erforderlich, was zu förderfähigen Mehrkosten führte. Heute stehen rollstuhlgerechte und altersgerechte Wohnungen zur Verfügung, die einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung des demografischen Wandels in Wusterhausen leisten. Die städtebaulichen Zielstellungen der Maßnahme wurden in guter Qualität erreicht.

Das Fachwerkhhaus **Kyritzer Straße 6**, um 1700 erbaut und als Einzeldenkmal gelistet. Trotz langen Leerstands befand es sich in einem sanierungsfähigen Zustand. Von 2018 bis 2022 wurde das Gebäude denkmalgerecht instandgesetzt. Die Maßnahme umfasste die Modernisierung und Wiederherstellung

Gemeinde Wusterhausen/Dosse

stadtbildprägender Elemente, die Aufarbeitung historischer Bauteile wie der Kastenfenster, die Neuanfertigung weiterer Fenster sowie den Abbruch eines hofseitigen Nebengebäudes. Der bauliche Zustand wurde durch eine Wandflächenheizung, eine Gasbrennwerttherme sowie die Dämmung der Decke über dem Obergeschoss erheblich verbessert.

Kommentiert [HS1]: hier fehlen noch die Nachher-Bilder, das hast du sicherlich auf dem Schirm



Abb. 16 Kyritzer Straße 6 2015 und 2025

Das Gebäude **St.-Petri-Straße 5** ist Teil des gotischen Torbogens und als Einzeldenkmal gelistet. Die Kirchengemeinde konnte 2014 in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde eine umfassende Sanierung abschließen. Trotz erheblicher Schäden am Fachwerk der Straßenfassade und in den Deckenbereichen gelang es, die historische Bausubstanz zu erhalten und zeitgemäße Wohnbedingungen zu schaffen. Vorgaben wie der Einsatz von Lehmbaustoffen und die Wiederherstellung des ursprünglichen Gründungsniveaus wurden umgesetzt. Das Gebäude wird sowohl zu Wohnzwecken als auch von der Kirchengemeinde öffentlich genutzt.



Abb. 17 St.-Petri-Straße 5 1997 und 2025

Die folgenden Objekte erhielten eine Förderung über 100.000 €:

- Am Markt 2 (2007-2009)
- Am Markt 9 (2013-2015)
- Am Markt 14 (2013-2014)
- Am Markt 29 (1993-1995)
- Dombrowskistr. 16 (2003-2005)
- Domstr. 2 (2005-2006)
- ev. Kirche (2010-2013)
- Neue Poststr. 8 (2004-2005)
- Kyritzer Str. 6 (2018-2022)
- Kyritzer Str. 17a (2004-2006)
- Kyritzer Str. 29 (1994-1996)
- St.-Petri-Str. 5 /Kirche (2014)

Auf die Auflistung aller geförderten Objekte wird an dieser Stelle verzichtet. Die weiteren privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben sind der kartographischen Darstellung in der Anlage zu entnehmen.

2.7.3 Kleinteilige Maßnahmen (B.9)

Die Förderung kleinteiliger Maßnahmen erfolgte an 57 Objekten für welche der geförderte Kostenanteil **250.167,45 €** betrug.

- Am Markt 4
- Am Markt 7
- Am Markt 11
- Am Markt 12
- Am Markt 17 /Kino
- Am Markt 21
- Am Markt 30
- Am Markt 41
- Am Markt 42
- Am Markt 45
- Am Markt 47
- Alte Poststr. 1
- Alte Poststr. 7
- Alte Poststr. 12
- Bahnhofstr. 5
- Bahnhofstr. 26
- Bahnhofstr. 28
- Borchertstr. 1
- Borchertstr. 9
- Borchertstr. 16
- Borchertstr. 18
- Dombrowskistr. 4
- Dombrowskistr. 6
- Dombrowskistr. 10
- Dombrowskistr. 14
- Domstr. 1
- Domstr. 7/9
- Domstr. 16
- Domstr. 18
- Domstr. 19
- Domstr. 21
- Domstr. 24
- Domstr. 28
- Domstr. 30
- Dossestr. 6
- Fischerstr. 33
- Kirchstr. 1
- Kommandantenstr. 8
- Kommandantenstr. 27
- Kyritzer Str. 12
- Kyritzer Str. 20
- Kyritzer Str. 22-24
- Kyritzer Str. 23
- Kyritzer Str. 25
- Kyritzer Str. 27
- Kyritzer Str. 28
- Kyritzer Str. 32
- Kyritzer Str. 34
- Kyritzer Str. 38
- Neue Poststr. 2
- Neue Poststr. 3
- Petersilienstr. 4
- Schiffahrt 10
- Schiffahrt 24
- St.-Georg-Str. 5
- St.-Petri-Str. 2
- St.-Petri-Str. 7 /Pfarramt

3 Kosten und Finanzierung

Kommentiert [PC2]: @Andrea: Bitte das gesamt Kapitel 3 auf Korrektheit prüfen

3.1 Kosten der Gesamtmaßnahme

Dieser Zwischenbericht und die dazugehörige Zwischenabrechnung umfassen den Zeitraum seit Beginn der Sanierungsmaßnahme im Jahr 1991 bis zum 30. Juni 2025 und rechnen die Teilprogramme "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" (S-Programm) und "Städtebaulicher Denkmalschutz" (D-Programm) ab.

Gemäß den formulierten Sanierungszielen der Vorbereitenden Untersuchungen 1995 ergab sich zur Realisierung der Sanierungsziele ein Gesamtfinanzierungsbedarf von ca. 18,4 Mio. € (damals: 36 Mio. DM).

Ausgaben (S-Programm und D-Programm akkumuliert)

B.1	Maßnahmen der Vorbereitung	502.926,40 €
B.2	Begleitung der Gesamtmaßnahme	2.295.622,36 €
2.1	Öffentlichkeitsarbeit	318.318,42 €
2.1	Durchführungsaufgaben und Verwarentgelt	1.928.561,09 €
2.1	Baufachliche Prüfung	48.742,85 €
B.3	Baumaßnahmen	9.851.025,80 €
3.1	davon B.9 Kleinteilige Einzelvorhaben	250.167,45 €
B.4	Ordnungsmaßnahmen	533.205,79 €
B.5	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen	6.158.950,02 €
	davon B.6 Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche	57.572,97 €
	Summe	19.341.730,37 €

Tab. 2 Ausgaben (S-Programm und D-Programm akkumuliert)

Einnahmen (S-Programm und D-Programm akkumuliert)

1	Zweckgebundene Einnahmen	623.261,34 €
1.1	Ausgleichbeiträge	334.597,45 €
1.2	eingestellte Zinsforderungen des Landes inkl. dem KMA	107.498,92 €
1.3	Grundstückserlöse	54.220,40 €
1.4	Zinserträge	101.210,57 €
1.5	Zuschüsse anderer Stellen	25.734,00 €
2	Städtebauförderungsmittel	18.717.513,57 €
2.1	Eigenmittel der Gemeinde	3.610.904,56 €
2.2	Städtebauförderungsmittel des Landes	15.106.609,01 €
	Summe	19.340.774,91 €

Tab. 3 Einnahmen (S-Programm und D-Programm akkumuliert)

Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Eine detaillierte Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben gemäß Punkt 14.2 StBauFR ist als Anlagen beigefügt.

3.2 Kosten für archäologische Baubegleitung

Mit Rundschreiben vom 14.12.2006 legte das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse einen Richtwert von 8 % fest, bis zu dem Kosten für archäologische Baubegleitungen im Handlungsfeld B 5.1 angesetzt werden konnten. Der in Anlage 6 dokumentierte Wert blieb unterhalb dieses Richtwerts.

3.3 Ausgleichsbeträge

Bis zum 31.12.2024 wurden Ausgleichsbeträge in Höhe von 318.169,29 € vorzeitig abgelöst und der Sanierungsmaßnahme zugeführt. Dies entspricht rund 46 % der insgesamt erwarteten Ausgleichsbeträge in Höhe von etwa 690.000 €. Die verbleibende Summe soll im Rahmen des Programms *Lebendige Zentren* eingebracht werden.

3.4 Vernetzung verschiedener Förderinstrumente

Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Stadtkern“ kamen überwiegend Mittel aus den Programmen Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (S-Programm) sowie Städtebaulicher Denkmalschutz (D-Programm) zum Einsatz. Seit 1991 erfolgte die Förderung ausschließlich über das S-Programm (Programmjahre 1991–2002) sowie anschließend über das D-Programm (Programmjahre 2002 bis Juli 2025), um den jeweiligen Handlungsbedarfen im Sinne der spezifischen Programmziele gerecht zu werden.

Ergänzend wurden vereinzelt Fördermittel aus weiteren Quellen eingebunden. So wurde das Objekt **Am Markt 3** (Wegemuseum) durch Mittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) sowie der Deutschen Stiftung Denkmalschutz kofinanziert.

Mittel aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) fanden bei der Erneuerung mehrerer Straßen Anwendung, darunter Fischerstraße, Ludwigstraße, Dossestraße, Petersilienstraße, Dombrowskistraße, St.-Georg-Straße sowie die Promenade.

4 Analyse der durchgeführten Maßnahmen

4.1 Umsetzung der Sanierungsziele

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Sanierungsziele weitgehend erreicht wurden und der Stadtkern von Wusterhausen/Dosse eine deutliche Aufwertung erfahren hat. Durch die städtebauliche Gesamtmaßnahme konnten zahlreiche – teils historische und denkmalgeschützte – Gebäude vor dem Verfall bewahrt und saniert werden. 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.

Insgesamt wurden mit Mitteln der Städtebauförderung aus dem S-Programm und D-Programm 86 Gebäude saniert, wovon 30 als eingetragene Baudenkmale gelistet sind (siehe Tabelle 2).

Zum jetzigen Zeitpunkt kann eine positive Zwischenbilanz gezogen werden: Nach aktuellem Stand gelten etwa 75 % bis 80 % der Ziele der Gesamtmaßnahme als erreicht.

	Anzahl	in %
Baudenkmale insgesamt, Stand: Juli 2025 (inkl. Alte Schule)	44	100 %
Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben inkl. kleinteiliger Maßnahmen an Baudenkmalen im S- und D-Programm inkl. Alte Schule	30	68 %
Sicherungsvorhaben an Baudenkmalen im D-Programm	2	3 %
Verbleibende Denkmale mit Sanierungsbedarf	10	23 %

Tab. 4 Sanierung und Sicherung von Baudenkmalen im Sanierungsgebiet

4.2 Aufhebung der Sanierungssatzung

Die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Stadtkern“ in Wusterhausen/Dosse wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.11.2021 bis zum 31.12.2028 verlängert. Diese Verlängerung war notwendig, da der ursprünglich bis Ende 2021 angesetzte Zeitraum nicht ausreichte, um die Sanierungsziele in ausreichendem Maße zu erreichen (siehe Abschnitt 5). Eine Verlängerung der Sanierungssatzung über 2028 hinaus ist nicht vorgesehen.

4.3 Fortsetzung der Sanierungsmaßnahme

Zur Umsetzung der noch ausstehenden Maßnahmen, zur vollständigen Erreichung der Sanierungsziele sowie zur Bewältigung neuer Herausforderungen – wie der Anpassung an den Klimawandel und der Herstellung von Barrierefreiheit (siehe Abschnitt 5) – wird die städtebauliche Gesamtmaßnahme im Programm *Lebendige Zentren* fortgeführt.

4.4 Sicherung der Sanierungsziele

Die Sanierungsmaßnahme wurde unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere der §§ 152 bis 156a, durchgeführt. Zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart der Altstadt wurde bereits im Jahr 1991 eine Erhaltungssatzung beschlossen.

Bis zur geplanten Aufhebung der Sanierungssatzung Ende 2028 soll diese Erhaltungssatzung überprüft, bestätigt oder gegebenenfalls angepasst werden. Ergänzend dazu wird eine Gestaltungsfibel erarbeitet, die als praxisorientierte Auslegungshilfe der Erhaltungssatzung dienen soll. Sie richtet sich sowohl an Grundstückseigentümer und Bauwillige als auch an die mit der Genehmigung betrauten Mitarbeitenden der Stadtverwaltung.

Der Gestaltungsleitfaden soll anschauliche Erläuterungen zur Bebaubarkeit von Grundstücken, zu den wesentlichen städtebaulichen Erhaltungsmerkmalen und zu den rechtlichen Rahmenbedingungen bei Baumaßnahmen im historischen Stadtkern bieten. Zudem wird er konkrete Hinweise zur gestalterisch verträglichen Integration moderner technischer Anlagen, wie Solaranlagen, Klimageräten und Wärmepumpen enthalten, um die Vereinbarkeit mit dem historischen Ortsbild zu gewährleisten.

5 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Heute präsentiert sich Wusterhausen/Dosse mit einem weitestgehend liebevoll sanierten historischen Stadtkern, der sowohl für Bewohner als auch für Gäste ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität bietet. Kulturelle Angebote im Haus Am Markt 3 – mit Wegemuseum, Bibliothek, Galerie „Alter Laden“ und Touristeninformation – sowie die eindrucksvolle St.-Peter-und-Paul-Kirche tragen zur kulturellen Identität der Stadt bei. Ergänzt wird dies durch ein attraktives, grünes Umland mit See, Promenade, Fahrgastschiffahrt und Badeanstalt außerhalb des historischen Stadtkerns.

Die Bereiche Am Markt, Domstraße, Kirchstraße und Sankt-Petri-Straße bilden heute das funktionale Zentrum der Gemeinde. Eine Vielzahl an Einzeldenkmälern prägt bis heute das Erscheinungsbild des Ortskerns. Der historische Stadtkern hat sich zu einem gefragten Wohnstandort entwickelt. Die Stabilisierung dieser Funktionen, sowie die weitere städtebauliche Aufwertung des gesamten Stadtraums, zählen zu den zentralen Zielen der zukünftigen Stadtentwicklung.

Trotz der bisher erzielten Erfolge bestehen weiterhin Defizite – insbesondere in der Gebäudesubstanz (Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf), im öffentlichen Raum (fehlende Aufenthaltsqualität und Spielbereiche) sowie schleichende Funktionsverluste, etwa durch Geschäftsaufgaben und beginnende „Trading-Down“-Effekte. Diese Herausforderungen müssen in den kommenden Jahren gezielt adressiert werden.

Die „Strategie zur Aktivierung von Altbauten sowie Frei- und Brachflächen im Stadtkern Wusterhausen/Dosse“ soll daher fortgeführt und bei Bedarf weiterentwickelt werden. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf städtebaulich bedeutsamen Liegenschaften sowie der gezielten Vermittlung von Baulücken und leerstehenden Grundstücken an investitionsbereite (Neu-)Bürger. Das 2021 beschlossene Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept (INGEK) Wusterhausen/Dosse 2035 bildet hierfür den übergeordneten Handlungsrahmen und unterstreicht die zentrale Bedeutung der städtebaulichen Qualitäten der historischen Altstadt.

Zentrale Handlungsempfehlungen für die kommenden Jahre sind:

- Anpassung der öffentlichen Räume an die Herausforderungen des Klimawandels, einschließlich einer klimaresilienten Gestaltung
- Stärkung der Freizeit- und Erholungsinfrastruktur als Standortfaktor: Die gezielte Weiterentwicklung des nahegelegenen Strandbads und des Volksgartens sollte in den kommenden Jahren einen hohen Stellenwert einnehmen. Beide Einrichtungen tragen wesentlich zur Lebensqualität der Anwohnerschaft bei, stärken die Identifikation mit dem Ort und erhöhen zugleich die Attraktivität der Gemeinde für Gäste, Touristen sowie potenzielle Rückkehrer und Zuzügler. Die bereits angestoßenen Maßnahmen – wie die Erweiterung des Volksgartens um neue Freizeitangebote – sind fortzuführen und durch weitere gestalterische sowie funktionale Qualifizierungen zu ergänzen. Insbesondere mit Blick auf das 100-jährige Bestehen des Strandbads bietet sich die Chance, über das Sanierungsgebiet hinaus Synergien zu nutzen und damit die Gesamtentwicklung des Zentrums von Wusterhausen nachhaltig zu unterstützen.

- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung durch Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Erhaltungssatzung sowie die Erarbeitung einer Gestaltungsfibel, die auch die gestalterisch verträgliche Integration moderner technischer Anlagen wie Solaranlagen, Klimageräte und Wärmepumpen berücksichtigt
- Prüfung einer Erweiterung der Förderkulisse auf angrenzende Bereiche des Stadtkerns
- Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen durch gezielte Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz
- Schaffung barrierefreier öffentlicher Räume zur Förderung der Inklusion
- Stärkung der Wohnfunktion durch ein differenziertes Wohnungsangebot, das unterschiedlichen Zielgruppen gerecht wird
- Entwicklung konkreter Strategien zur Vermeidung und Umkehr beginnender Funktionsverluste im Stadtkern
- Sanierung und Weiterentwicklung des Bildungscampus (Astrid-Lindgren-Grundschule, Alte Schule, Turnhalle) einschließlich einer Umstellung auf eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung und die Neugestaltung der zugehörigen Freianlagen
- Umgestaltung und architektonische Einbindung unmaßstäblicher Wohnblöcke in das historische Stadtbild
- Kontinuität in der Umsetzung der Altbauaktivierungsstrategie

Die Fortführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Programm *Lebendige Zentren* wird gewährleisten, dass der Stadtkern Wusterhausen/Dosse seine Funktionen als Wohn-, Kultur- und Wirtschaftsstandort weiter stärkt und seine zentrale Rolle im Gemeindeverbund nachhaltig sichert. Vor dem Hintergrund zunehmender Aufgaben und Kosten ist die Gemeinde Wusterhausen/Dosse angesichts ihrer Haushaltslage auf die weitere Bereitstellung von Städtebaufördermitteln angewiesen, um erforderliche Maßnahmen realisieren zu können.

6 Verzeichnisse

6.1 Anlagen

1. Plan umgesetzter Maßnahmen (PUM)
2. Schlussabrechnung
3. Verwendungsnachweis
4. KOFI
5. Nachweis von bodenarchäologischen Maßnahmen
Quellen
 - Rahmenplan (1995)
 - VU Vorbereitende Untersuchungen (1999)
 - Rahmenplan Fortschreibung (2004)
 - Altbauaktivierungsstrategie (2019)
 - Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept 2035 (2021)
 - Sanierungsplan (2021)
 - Beschluss Verlängerung Sanierungssatzung (2022)
 - Diverse Sachstandsberichte

6.2 Tabellen

Tab. 1 Chronologische Abfolge der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme	7
Tab. 2 Ausgaben (S-Programm und D-Programm akkumuliert)	25
Tab. 3 Einnahmen (S-Programm und D-Programm akkumuliert)	25
Tab. 4 Sanierung und Sicherung von Baudenkmälern im Sanierungsgebiet	27

6.3 Abbildungen

Abb. 1 Schrägluftbild (© ImmoExplorer24)	2
Abb. 2 Lage im Raum (Quelle: https://bb-viewer.geobasis-bb.de)	4
Abb. 3 Historischer Stadtplan Karl Altrichter 1688	5
Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung von 1992 bis 2024 (je zum 31.12.)	6
Abb. 5 Ansichten sanierungsbedürftiger Straßenräume und Gebäude von 1994	15
Abb. 6 Ausschnitt der Einladung für die Bürgerbeteiligung zum Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen, 1992	16
Abb. 7 Infotafel am Rathaus, 2008	17
Abb. 8 Marktplatz Blick Richtung Rathaus 1994 und 2025	19
Abb. 9 Domstraße Blick Richtung Markt (2014)	19
Abb. 10 Domstraße Blick Süden 1994 und 2019	19
Abb. 11 Schiffahrt 1994 und 2019)	20

Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Abb. 12 Wegemuseum Am Markt 4 1997 und 2025	21
Abb. 13 Alte Poststraße 5 2008 und 2018	21
Abb. 14 Rathaus 1994 und 2025	22
Abb. 15 Rathaus Innenhof Blick nach Norden 1994 und 2025	22
Abb. 16 Kyritzer Straße 6 2015 und 2025	23
Abb. 17 St.-Petri-Straße 5 1997 und 2025	23

Alle Fotos sind, wenn nicht anders angegeben, von der BIG Städtebau GmbH erstellt worden.