

# **Bewertungskommission der Arbeitsgemeinschaft Städte mit Historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg**

Cottbus, 18.05.2017

Herr Pfaff

## **Ergebnisprotokoll zur Bereisung des historischen Stadtkerns Wusterhausen/Dosse am 06.04.2017**

Anlage: Teilnehmerliste

Nach der Begrüßung stellte Herr Bürgermeister Blank die Strategie zur Entwicklung des historischen Stadtkerns für Wusterhausen/Dosse vor. Einige Punkte, die von der Bewertungskommission anerkennend zur Kenntnis genommen wurde, seien hier genannt:

**Bündelung der wichtigen Funktionen** der Daseinsvorsorge im historischen Stadtkern sowie *in den direkt daran angrenzenden Bereichen im Norden und im Süden; z.B.*

- des Einzelhandels (Grundversorgung)
- der Dienstleistungen (Banken, ambulanter Pflegedienst)
- Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Gaststätten und Pensionen/ Hotel
- Kirche
- Kino
- Kita
- Grundschule
- Rathaus
- Seniorenclub, Kulturverein usw.

Zum lebendigen Zentrum tragen weiterhin ein wöchentlicher Markttag, Veranstaltungen wie Sommertheater, Ortsspaziergang, Stadtrally der Jugendfeuerwehr und Auszeichnungen wie das Denkmal des Monats der AG der historischen Stadtkerne (100 Leute teilgenommen) bei.

Die beiden Discounter sowie die übrigen Handelsansiedlungen an der B 5 haben keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels im historischen Stadtkern. Dafür spricht auch, dass freiwerdende Gewerbeeinheiten schnell wieder vermietet werden bzw. neue Eigentümer finden.

Die Ausführungen von Herrn Blank wurden durch Frau Füllgraf ergänzt. Frau Füllgraf verwies u.a. darauf, dass eine Unterstützung von privaten Bauherren zur Erhaltung der Bausubstanz im kleineren Rahmen notwendig sei. Diesbezüglich wurde der ehemalige Förderbereich B. 9, kleinteilige Maßnahmen als besonders positiver Ansatz beurteilt. Begründet wurde die Notwendigkeit einer sich nur auf

das Notwendigste beschränkende Sanierung mit den fehlenden Eigenmitteln der Eigentümer.

Zum Bereich Schifffahrt, der in der Vergangenheit erhebliche Substanzverluste hinnehmen musste, wurde für den Bereich zwischen Dossestraße und Kyritzer Straße eine sukzessive Bebauung durch einen privaten Bauherrn angekündigt. Ferner wurden als Beispiele für notwendige Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen die Alte Poststraße 5 und Borchertstraße 6 genannt.

Im Ergebnis der Erörterung nach dem umfassenden Stadtrundgang gibt die Bewertungskommission folgende Empfehlungen:

- **Potentielle neue Sanierungsgebiete**

Aus denkmalpflegerischer Sicht sowie aufgrund der Bedeutung für den historischen Stadtkern sollte für den Bereich Alter Friedhof mit der Stephanuskapelle aus dem 15. Jhd. sowie für den nördlich des Sanierungsgebiets gelegenen Teil (Kyritzer Straße zwischen Domstraße und Schulstraße, Schulstraße, Burgwall) das Erfordernis einer Sanierungsmaßnahme untersucht werden. Im nördlichen Teil bestehen augenscheinlich städtebauliche Mängel, insbesondere im öffentlichen Raum. Eine langfristige Nachnutzung der „Alten Schule“ soll nach Zwischennutzung als Rathaus während der Bauphase des Rathauses als Museum des Altkreises Kyritz mit pädagogischem Raum und Bewegungsraum und Museumsdepot für verschiedene Museen dienen.

Hinweis: Wird eine Beantragung von Fördermitteln in den Bund-/Land Programmen des MIL für die angedachten neuen Sanierungsgebiete erwogen, so wird empfohlen, vor einer Ausweisung eine Abstimmung mit dem MIL, Referat 21 vorzunehmen.

- **Unmaßstäbliche Wohnblöcke im historischen Stadtkern**

Empfohlen wird ein Workshop zu grundsätzlichen Zielen im Umgang mit den Wohnblöcken sowie der Erarbeitung verschiedener grundsätzlicher Gestaltungsvarianten, z. B. für einen Farbanstrich der Blöcke, Neuordnung des Hofraums, ggf. auch zum Rückbau um ein Geschoss oder insgesamt. Der Stadtkern wird durch die erhaltenen historischen Fachwerkhäuser in besonderer Weise geprägt. Eine farbliche wie bauliche Dominanz der Blöcke stört diese Besonderheit erheblich. Eine zurückhaltende und um Einfügung bemühte Farbgebung sollte angestrebt werden.

- **Stadtgestaltungsfragen bei Neubauten und Sanierungsmaßnahmen**

Neubauten sollten als solche erkennbar sein, eine eigene Sprache als Teil des Ganzen haben und einen gestalterischen Anspruch erfüllen. Zur Ideenfindung für eine angemessene Gestaltung werden Workshops, zu denen mehrere Architekten und ggf. der Gestaltungsbeirat eingeladen werden, empfohlen. Für eine Wiederbebauung am Markt (Am Markt 38) sowie des Bereichs Schifffahrt zwischen Dosse- und Kyritzer Straße sollten in einem jeweiligen Workshop unter Mitwirkung des Bauherren qualitativ angemessene Lösungen erarbeitet werden.

Die Mitwirkung des Gestaltungsbeirats bei den Beratungen zur Umgestaltung des Blocks in der Dombrowskistraße (kein zusätzlicher maßstabs-

sprengender Dachaufbau) wurde durch die Bewertungskommission sehr positiv beurteilt.

- **Erhaltung der historischen Gebäude**

Die Bewertungskommission anerkennt die guten Erfolge der Stadt Wusterhausen/Dosse bei der Erhaltung der historischen Gebäude (rd. 57% saniert). Oftmals stellen gerade Fachwerkgebäude eine besondere Herausforderung für den städtebaulichen Denkmalschutz dar. Die Bewertungskommission unterstützt die Vorgehensweise der Stadt, dass jedes historische Gebäude erhalten werden sollte. Jeder Verlust ist ein Schaden für das Stadtbild. Die Strategie zur Erhaltung auch kleiner historischer Fachwerkgebäude auf kleinen Grundstücken wie die „Alte Poststraße 5“ oder potentiell die „Borchertstraße 6“ mit Überführung ins Treuhandvermögen und Teilinstandsetzung vor und zur Veräußerung an einen Bauherrn wird als wichtiger Beitrag zur Erhaltung bewertet.

- **Hinweis zur Erhaltung von Denkmalen:** Gemäß BbgDSchG § 7, Abs. 4 hat die UDB einem Abriss zuzustimmen, wenn der Eigentümer eine Unrentierlichkeit nachweisen kann. Liegt das Denkmal innerhalb einer Städtebauförderungskulisse, so können Wohnraum- wie Städtebauförderungsmittel im Rahmen der Sanierung auf der Grundlage der StBauFR 2015 zum Ausgleich der unrentierlichen Kosten eingesetzt werden. Einem versuchten Nachweis der Unrentierlichkeit der Sanierung eines Denkmals zum Zwecke eines Abrisses kann somit unmittelbar mit Städtebauförderungsmitteln entgegengewirkt werden.

- **Sanierung von Gebäuden im Besitz von fast mittellosen Eigentümern:** Die Bewertungskommission weist darauf hin, dass zur Erhaltung von Denkmalen und stadtbildprägenden Gebäuden der Umfang notwendiger Sanierungsmaßnahmen dem zur Verfügung stehenden Eigenmittelbudget des jeweiligen Bauherren angepasst werden können. Die Wirkung des ehemaligen Fördergegenstandes B.9 der Förderrichtlinien zur Stadterneuerung '99 wird auf diese Weise mindestens erreicht, wenn nicht sogar überschritten.

- **Strategieansätze zur Erhaltung des historischen Stadtkerns nach der Sanierung:**

1. Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements, welches anerkennenswert hoch ausgeprägt ist.
2. Gestaltungssatzung als Erhaltungsstrategie.
3. Hinweise der Stadt an private Fördermittelempfänger, wenn diese den mit der Zweckbindungsfrist einhergehenden Erhaltungspflichten bezüglich der Fördermaßnahmen nicht nachgekommen.
4. Denkmale und stadtbildprägende Gebäude, die drohen verlustig zu gehen, sollten bei ausstehender Nutzungsperspektive für eine Zweckbindungsfrist von 25 Jahre gesichert werden (Sicherung kann keine Sanierung sein).

- **Sanierungszeitraum:** Zwischen dem Sanierungsbedarf an Denkmalen und stadtbildprägenden Gebäuden und den Planungen zur Beendigung

der Sanierung klafft eine erhebliche finanzielle und zeitliche Lücke. Ein Abschluss der Sanierung bis zum Jahr 2023 erscheint als nicht erreichbar. Z.B. wären 2023 noch zu viele wertvolle Gebäude nicht saniert. Ferner wird durch die Bewertungskommission die Aufgabe der Erhaltung der historischen Stadtkerne als Daueraufgabe gesehen. Diese Beurteilung steht einem rechtlichen Abschluss der Sanierungsmaßnahme nach Erreichung der Sanierungsziele nicht entgegen. Allerdings muss die Erhaltung des historischen Stadtkerns von Wusterhausen/Dosse zeitlich über das förmliche Sanierungsende hinausgehen.



Andreas Pfaff

2. an alle Mitglieder der Bewertungskommission, auch an die, die verhindert waren
3. UDB Landkreis OPR, z.H. Herrn Zippel
4. an Herrn Bürgermeister Blank m.d.B. um Weiterleitung im Hause und an die BIG Städtebau usw.
5. cc DL 32 und Fr. Al-Zain, Frau Koslowski z.K.
6. cc Fr. Janssens, Herrn Volkerding
7. P Kn
8. WV