

# Hohen Neuendorf Sanierungsgebiet Ortskern

*Information  
Städterneuerung*

Zwischenbilanz  
5 Jahre Sanierung



*Oktober 1999*



**LEG**

Landeseentwicklungsgesellschaft  
für Städtebau, Wohnen  
und Verkehr  
des Landes Brandenburg mbH



Stadt Hohen Neuendorf

Liebe Bürgerinnen und Bürger des Sanierungsgebietes,

im Dezember 1999 sind es fünf Jahre, dass die damalige Gemeindevertreterversammlung den Beschluss gefasst hat, den historischen Ortskern von Hohen Neuendorf als Sanierungsgebiet festzusetzen. Wurde das erste Jahr hauptsächlich genutzt, Planungen und Untersuchungen und vor allem die Finanzierung für die unterschiedlichen Maßnahmen auf den Weg zu bringen, können wir nun nach vier Jahren Durchführung mit vorzeigbaren Ergebnissen aufwarten. Die von der Stadt Hohen Neuendorf, dem Bund und dem Land zur Verfügung gestellten Mittel wurden vorrangig für die Erneuerung der Straßen eingesetzt, aber auch an private Hauseigentümer zur Aufwertung ihrer Gebäude weitergereicht.

Wenn man sich im Sanierungsgebiet umsieht, fallen an verschiedenen Stellen Baugerüste und aufgerissene Straßen auf. Die Rückgewinnung einer lebenswerten Atmosphäre wird für die Bewohner immer mehr erkennbar. Neben diesen sichtbaren Verbesserungen werden mit den Investitionen aber auch Arbeitsplätze in der Stadt und in der Region gesichert und vor allem die Entwicklung unseres Stadtzentrums voran gebracht.

Trotz des bisher Geleisteten haben wir noch große Aufgaben vor uns. Ich möchte hier die drei wesentlichen Punkte benennen:

- Entwicklung unseres Stadtzentrums rund um den Wildbergplatz,
- Belegung des Stadtkerns durch vielfältige Angebote für Einkauf, Freizeitgestaltung und Dienstleistungen sowie durch mehr und attraktives Wohnen in der Innenstadt im Zusammenhang mit der Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum,
- Anlage eines Park & Ride-Parkplatzes an dem wiederherzustellenden S-Bahnzugang im Bereich der Franzstraße.

An Sie, liebe Bürgerinnen und Bürger möchte ich an dieser Stelle appellieren, an unserem gemeinsamen Anliegen der Stadterneuerung aktiv mitzuwirken.

Monika Mittelstädt  
Bürgermeister

## Sanierungsgebiet Hohen Neuendorf Ortskern

Im September 1991 hat die Gemeindevertretung die Vorbereitenden Untersuchungen zur Analyse und Bewertung städtebaulicher Mängel und Missstände für den Ortskern beschlossen. Folgendes wurde bei den Untersuchungen festgestellt:

### 1. Funktionsschwächen

- Das Ortszentrum wird in seiner Funktion durch die schwer überwindbare Barriere der B 96 und dem Eisenbahnaußenring sowie den hohen verkehrlichen Belastungen stark beeinträchtigt.
- Die derzeitige Ortsmitte kann seine Versorgungsfunktionen nicht adäquat erfüllen. Es fehlen Einrichtungen für Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeitgestaltung.
- Die vorhandene Bebauung und die Gestaltung des öffentlichen Raumes (Straßen / Plätze) werden den zentralen Nutzungsansprüchen nicht gerecht.
- Die verkehrsbedingten Immissionen beeinträchtigen die Wohnqualität und schränken die Nutzungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum ein.
- Das Parkplatzangebot reicht nicht aus und wird zusätzlich durch S-Bahn Pendler in Anspruch genommen.



Der Wildbergplatz wird mit der Erneuerung eine zentrale Funktion im neuen Zentrum erhalten

### 2. Substanzschwächen

- Die vorhandene Bebauung entsprach in vielen Fällen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. an die Sicherheit der in ihnen wohnenden oder arbeitenden Menschen.
- 2/3 der Gebäude hatten einen erheblichen Instandsetzungsbedarf und der Ausstattungsstandard war hinsichtlich sanitärer Anlagen, Gas-, Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen nicht zeitgemäß.
- Im Gebiet gab es Gewerbe- und Industriebetriebe, die das Wohnen beeinträchtigten und hinsichtlich ihrer Lage im Zentrum nicht angemessen waren und zum Teil noch sind (z. B. ehemaliges Betonwerk).
- Der Zustand der Straßen und ihre Gestaltung war unzureichend, die Kanalisation fehlte flächendeckend.



Der originale Zustand ist gute Basis für die Sanierung

## Sanierungssatzung

Der Umfang und die Schwere der Missstände und die gebotene zügige Durchführung veranlasste die Stadt eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht einzuleiten und im Dezember 1994 die Sanierungssatzung und deren Änderung im Mai 1997 zu beschließen. Die Satzung ist nach Genehmigung und Bekanntmachung im Oktober 1997 in Kraft getreten.

Das Sanierungsgebiet umfasst die folgenden Bereiche:

- die Geschäftsstraßen Berliner und Schönfließer Straße mit ihrem Umfeld
- den Bereich des neuen Zentrums um den Wildbergplatz und die Oranienburger Straße
- den Bereich Friedrich-, Karl-, Bahn-, Waldemarstraße
- den kleinen Bereich Schönfließer Straße östlich der Bahn zwischen Bahntrasse und Puschkinallee/Ruhwaldstraße mit der Grünanlage Thälmannplatz und dem ehemaligen Kino.



Das Sanierungsgebiet Ortskern

### Wesentliche Ziele der Sanierung

Das wesentliche Ziel der Sanierung besteht darin, die städtebaulichen Mängel und Missstände zu beseitigen und das Gebiet wieder in ein attraktives, lebendiges, innerstädtisches Wohngebiet zu verwandeln sowie rund um die Oranienburger Straße das Stadtzentrum gestalterisch und funktionell zu stärken und zu entwickeln.

Diesem Oberziel sind die folgenden Ziele und Maßnahmen untergeordnet:

- Entwicklung des Stadtzentrums rund um den Wildbergplatz und Stärkung der vorhandenen Geschäftsstraßen
- Bereitstellung zusätzlicher Flächen für Einzelhandel, Dienstleistung, Freizeitgestaltung und Wohnen
- Neugestaltung Straßen, Plätze und öffentlicher Grünflächen
- Instandsetzung und Rekonstruktion der ortsbildprägenden bzw. denkmalwerten Bausubstanz
- Nachverdichtung und behutsame Innenverdichtung der Baublöcke
- Anlage eines Park & Ride-Parkplatzes im Zuge der Wiederherstellung des Südzuganges zur S-Bahn.

### Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Erneuerung werden voraussichtlich etwa 33.000.000 DM betragen. Zur Finanzierung werden spätestens zum Abschluss der Maßnahme Ausgleichsbeträge für die Werterhöhung in dem Umfang erhoben, die die Grundstücke im Gebiet durch die Sanierung erfahren haben. An den unrentierlichen Kosten beteiligen sich neben der Stadt Hohen Neuendorf auch der Bund und das Land mit jeweils 1/3.



### Bislang aufgewendete Sanierungsmittel

Für die städtebauliche Sanierung sind einschließlich des laufenden Haushaltsjahres 1999 3.226.000 DM eingesetzt worden, die sich aus den folgenden Positionen zusammensetzen.

Vorbereitung	Öffentlichkeitsarbeit	Mod./ Inst. pr. Gebäude (B 3.2)	Ordnungsmaßnahmen	Gestaltung Straßen und Plätze etc.	Kleinteilige Maßnahmen (B 9)	Durchführungsaufgaben	Fördermittel insgesamt
216.600 DM	44.000 DM	227.100 DM	38.500 DM	2.039.000 DM	136.300 DM	524.900 DM	3.226.400 DM

Die Kosten für den Straßenbau betragen im einzelnen:

- 315.300 DM für die Waldemarstraße
- 359.100 DM für die Friedrichstraße
- 369.200 DM für die Bahnstraße
- 285.600 DM für die Albertstraße
- 348.700 DM für die Regenentwässerung der o.g. Straßen.

Im diesem Zusammenhang muss daraufhin gewiesen werden, dass die v.g. Kosten im Sanierungsgebiet im Gegensatz zum übrigen Stadtgebiet nicht auf die Eigentümer umgelegt werden.

Die eingesetzten Fördermittel haben neben den sichtbaren Fortschritten im Ortskern auch nachhaltige Auswirkungen auf die örtliche und regionale Wirtschaft und den Arbeitsmarkt. Nach Erkenntnissen des Deutschen Institutes für Wirtschaftsförderung (DIW) stößt 1,00 DM



Albertstraße im Bau

Städtebaufördermittel den Einsatz von 6,00 DM Folgeinvestitionen von öffentlichen oder privaten Haushaltsmitteln an. Die bislang eingesetzten 3 Mio. DM Sanierungsmittel haben damit zu Investitionen von rund 18 Mio. DM geführt, die nach Ergebnissen der DIW-Untersuchung etwa 30 Arbeitsplätze gesichert haben.

### Stand der Sanierung 1999

Im Jahr 1996 wurden erstmalig Fördermittel in nennenswertem Umfang zur Verfügung gestellt, so dass ab diesem Zeitpunkt mit umfangreichen Maßnahmen begonnen werden konnte. Seit dem sind Jahr für Jahr sichtbare Fortschritte im Ortskern zu verzeichnen.

#### Straßen / Plätze

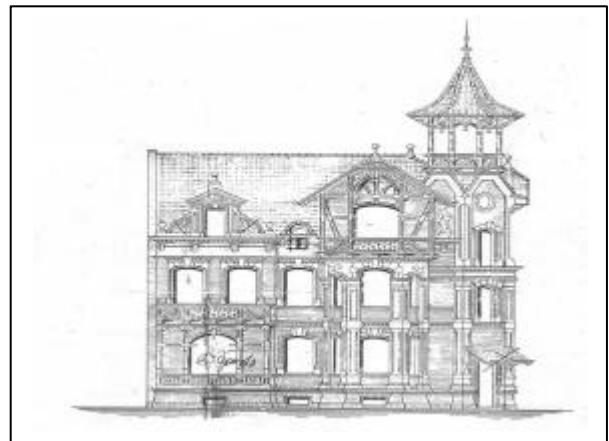
- Die Straßen im Sanierungsgebiet sind zu großen Teilen bereits erneuert.
  - Die Albertstraße, Bahnstraße, Friedrichstraße und Waldemarstraße sind in Anlehnung an die historische Gestaltung mit Großsteinpflaster rekonstruiert und mit Regenentwässerung ausgestattet worden. Der alleearartige Baumbestand wurde ergänzt und die Randstreifen begrünt.
  - Die Karl- und Triftstraße, der Wildberg-, Bahnhofs- und Thälmannplatz sowie ein Park & Ride-Parkplatz am Ende der Bahnstraße befinden sich in der Vorbereitung. Die Umgestaltung der Karlstraße wird voraussichtlich noch im in diesem Jahr begonnen.
  - Die Mittelstraße und die Poststraße wurden außerhalb der Sanierungsmaßnahme von der Stadt - die Berliner und die Schönfließener Straße vom Brandenburgischem Straßenbauamt ausgebaut.



Die neugestaltete Bahnstraße

#### Private Gebäude und Freiflächen

- Die beiden Wohnhäuser - Berliner Straße 31 und Schönfließener Straße 57 - wurden mit Mod/Inst-Fördermitteln (nach Förderpunkt B.3.2 - Dach, Fassade, Fenster) beispielgebend saniert bzw. befinden sich in der Durchführung.
- 13 Gebäude bzw. Grundstücke wurden durch das kommunale Förderprogramm "Kleinteilige Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes" (nach Förderpunkt B9) aufgewertet bzw. befinden sich in der Durchführung.



Ansicht aus der Bauakte Berliner Straße 20

#### Weitere Vorbereitung

Für die weitere Vorbereitung und die Durchführung der Sanierung wurden die folgenden Planungen, Gutachten sowie Bürgerinformationen erstellt:

- **Blockkonzepte** für die Blöcke
  - 55 (zwischen Berliner Straße, Albertstraße, Friedrichstraße, Waldemarstraße),
  - 56 (zwischen Friedrichstraße, Karlstraße, Bahnstraße, Waldemarstraße)
  - 67.1 Nord / Süd (zwischen Bahnstraße, Schönfließener Straße, Bahntrasse, Franzstraße)
- **Gestaltungssatzung** für den Ortskern  
Um das charakteristische Stadtbild des Ortsteiles zu bewahren, insbesondere die typischen baulichen Gestaltungsmerkmale zu erhalten oder wieder aufzunehmen und die Eigenart des Ortsbildes zu sichern und zu fördern, wurde eine Gestaltungssatzung aufgestellt, die die Eigentümer bei der Gestaltung ihrer Gebäude und Vorgärten motivieren und leiten soll.
- **Zonenwertgutachten** für die Anfangswerte zu Beginn der Sanierung  
Zur Prüfung der Verkaufspreise von Grundstücken auf



Konzept zur städtebaulichen Neuordnung

Einhaltung der Anfangswerte wurde ein Zonenwertgutachten unter Mitwirkung des Gutachterausschusses erarbeitet. Da im Sanierungsgebiet die Grundstückspreise auf den Stand 1991 (Beschlussdatum der Vorbereitenden Untersuchungen) eingefroren sind, dürfen Kaufpreise diese nicht überschreiten. Dies wird im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung geprüft. Das Gutachten liegt in der Stadtverwaltung zur Einsicht bereit.

- **Immissionsgutachten**  
Bezogen auf den Straßen- und Schienenverkehr wurde ein Gutachten erstellt, um Erkenntnisse über Auswirkungen und erforderliche Maßnahmen zu erhalten.
- **Altlastengutachten** wurden für verschiedene Verdachtsstandorte erarbeitet.
- **Kommunale Grundsätze zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen**  
Zur Erstattung von Umzugskosten, für die Entschädigungen eingebrachter Werte sowie kleinere Abbruchmaßnahmen wurde dieses Regelwerk erstellt.
- **Für die Bürgerinformation** im Sanierungsgebiet wurden die folgenden Broschüren und Anschauungsmaterialien herausgegeben:
  - Broschüre zur Sanierungssatzung über die rechtlichen und sonstigen Auswirkungen
  - Ratgeber zur Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
  - Broschüre zur Gestaltungssatzung
  - Isometrie zur Visualisierung der Blockkonzepte für Bürgerbeteiligungen, Ausstellungen und Investorensuche
- **Freundliches Investitionsklima**  
Durch die zielorientierte Vorbereitung der Sanierung, die aufwendige Neugestaltung der Straßen und Plätze sowie durch die direkte Ausreichung von Fördermitteln bzw. durch die Eröffnung von indirekten Subventionen (steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten) ist ein außerordentlich investitionsfreundliches Klima geschaffen worden, das maßgeblich zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände beiträgt und in Folge Investitionen durch Ansiedlung neuer Bewohner und Gewerbebetriebe bewirkt.



Garagen im Block 67.1 Süd



S-Bahnhof Hohen Neuendorf im Zentrum der Stadt

### Ausblick - wie geht es in den nächsten Jahren mit der Stadterneuerung weiter ?

Große Aufgaben der städtebaulichen Sanierung liegen noch vor uns - im Wesentlichen sind dies:

- Belebung der Innenstadt durch attraktive Gestaltung und Entwicklung des neuen Stadtzentrums im Zusammenhang mit den Geschäftsstraßen Schönfließener und Berliner Straße
- Ergänzung der privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen
- Verbesserung der Standortbedingungen für Handel, Dienstleistung, Freizeit, Kultur und Naherholung
- Gestaltung des öffentlichen Raumes; Neugestaltung Wildbergplatz, Triftstraße, Bahnhofplatz, Thälmannplatz
- weitere Rekonstruktion des Stadtbildes durch Modernisierung / Instandsetzung von Gebäuden und Aufwertung privater Freiflächen (förderfähig nach B 3.2 und B 9)
- Anlage des p&r-Parkplatzes mit Südzugang zur S-Bahn zur Entlastung des Zentrums vom ruhenden Verkehr
- städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung in mehreren Baublöcken
- Marketing und Investorensuche für Gewerbe und Wohnen



Alt und Neu in der Schönfließener Straße

## Wie kann ich bei der Sanierung mitmachen ?

Jeder Bürger ist aufgerufen:

- zum Erhalt der besonderen Eigenart des Ortsbildes (Gartenstadt) durch ortsbildgerechte Rekonstruktion seiner Gebäudefassade (siehe Gestaltungssatzung) und zur Gestaltung von Vorgarten / Einfriedung (förderfähig nach B 3.2 und B 9) beizutragen
- die örtlichen Einrichtungen von Einzelhandel, Dienstleistung etc. zu unterstützen
- Vorschläge und Ideen für die Neuordnung einzubringen
- bei der Umsetzung der Blockkonzepte mitzuwirken
- im Rahmen der Möglichkeiten im Wohnungsbau bzw. im gewerblichen Bereich (Handel, Dienstleistungen, Freizeit etc.) zu investieren.

## Wie unterstützt die Stadt die Sanierung ?

Die Stadt unterstützt die Eigentümer und ggf. auch Mieter durch die im Folgenden aufgeführten direkten Zuschüsse bzw. durch die Eröffnung von Investitionszulagen und indirekten Förderungen (steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten):

1. Für die **umfassende Erneuerung der Gebäudehülle** (Dach, Fassade, Fenster etc., gemäß Förderpunkt B 3.2) gewährt die Stadt einen Zuschuss von 40 % der förderfähigen Kosten auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung, die vor Maßnahmebeginn bzw. vor Beauftragung der Firmen abzuschließen ist.
2. Für **kleinteilige Maßnahmen** zur Verbesserung des Ortsbildes (nach Förderpunkt B 9) zur Gestaltung der Fassade, Erker, Vorgarten, Einfriedung o. ä. gewährt die Gemeinde einen Zuschuss von bis zu 15.000 DM entsprechend 40 % der förderfähigen Kosten von max. 37.500 DM auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung, die vor Maßnahmebeginn bzw. vor Beauftragung der Firmen abzuschließen ist.
3. Nach **§ 7h EStG** (Einkommenssteuergesetz) kann der Eigentümer im Sanierungsgebiet für Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwendungen steuerliche Sonderabschreibungen von 100 % über 10 Jahre in Anspruch nehmen, soweit er über die durchzuführenden Maßnahmen eine Vereinbarung mit der Stadt abgeschlossen hat, die vor Maßnahmebeginn bzw. vor Beauftragung der Firmen abzuschließen ist.
4. Im Sanierungsgebiet kann eine **Investitionszulage für Neubauten** bis zu 25 % der Herstellungskosten nach dem Investitionszulagengesetz in Anspruch genommen werden.
5. Für Gebäude, die vor 1990 fertiggestellt wurden, ist eine **Investitionszulage für nachträgliche Herstellungskosten** bis 15 % möglich.

Ausführlichere Informationen gibt der *“Ratgeber zur Modernisierung und Instandsetzung”*, den Sie ebenso wie eine persönliche Beratung bei der Stadtverwaltung bzw. dem Sanierungsträger (LEG) erhalten (siehe unter Auskunft und Beratung am Ende der Broschüre).



Förderung der Gebäudehülle nach B 3.2



Förderung kleinteiliger Maßnahmen nach B 9

## Auskunft und Beratung

erhalten Sie bei der

### Stadtverwaltung Hohen Neuendorf

Bauamt

Oranienburger Straße 2

Herr Oleck

Telefon: (03 30 3) 528 - 118

Sprechzeiten:

Di. und Do. 9:00 - 12:00 Uhr

Di. 14:00 - 18:00 Uhr



Fassaden in neuem Glanz

und der

LEG

Landesentwicklungsgesellschaft des Landes  
Brandenburg mbH

treuhänderischer Sanierungsträger

der Stadt Hohen Neuendorf

Seeburger Chaussee 2

14476 Groß Glienicke

Herr Wiebrecht

Telefon: (03 32 01) 27 - 266



Vorbildhafte Rekonstruktion - Friedrichstraße 16

### Impressum

#### Herausgeber:

LEG

Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau,  
Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH

Seeburger Chaussee 2

14476 Groß Glienicke

treuhänderischer Sanierungsträger der

Stadt Hohen Neuendorf

Fotos: LEG, Bernd Wiebrecht

Volker Weinhold

*Inhalt und Gestaltung:* LEG, Bernd Wiebrecht

*Druck:* Druckhaus Schmergow



Der neue Platz Friedrich / Karlstraße lädt zum Verweilen ein