



Stadt Wittstock/Dosse

Konzept zur Sanierung und Sicherung stadtbildprägender Objekte in der
Altstadt Wittstock/Dosse

Altbaumobilisierungsstrategie 2021-2030

Stand Juni 2021

Altbaumobilisierungsstrategie 2021 - 2030
Stand: Juni 2021



Stadt Wittstock/Dosse
Amt für Stadtentwicklung
Heiligegeiststraße 19-23
16909 Wittstock/Dosse

Ansprechpartner_innen:
Frau Hentschke, Frau Kubasch
Tel. 03394 / 429-210 bzw. 212

in Zusammenarbeit mit



B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Behlertstraße 3a, Haus G
14467 Potsdam
Ansprechpartnerin:
Dr. Heike Liebmann
Tel. 0331 / 28997-0



Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Konzeption	4
2.	Handlungsbedarf.....	5
2.1	Gebäude mit Sanierungsbedarf	6
2.2	Ordnungsmaßnahmen	7
2.3	Zusammenfassung	7
3.	Handlungsstrategie	10
3.1	Deckelung und Konzentration der Fördermittel	10
3.2	Stärkere Verknüpfung der Förderung mit den Sanierungszielen	12
3.3	Entwicklung von Aktivierungsinstrumenten	12
3.3.1	Beratung von Eigentümern und Kommunikation	12
3.3.2	Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen und -verträge	13
3.3.3	Kooperation zwischen Behörden und Fachgremien	13
3.3.4	Erarbeitung von Grobchecks	14
3.3.5	Erarbeitung städtebaulicher Konzepte	14
3.3.6	Vermarktungshilfen	14
3.3.7	Einsatz rechtlicher Instrumente	15
3.3.8	Erwerb durch die Kommune oder das kommunale Wohnungsunternehmen	16
3.3.9	Durchführung von Sicherungsmaßnahmen	17
3.4	Verwaltungsinternes Handlungsschema	18
4.	Umsetzung	19
4.1	Städtebauliche Prioritätensetzung	19
4.1.1	Sanierung und Sicherung von Gebäuden	19
4.1.2	Ordnungsmaßnahmen auf Grundstücken	26
4.2	Entwicklung interessenabhängiger Ansätze	26
4.3	Ausrichtung an Dringlichkeiten.....	28
4.4	Controlling und Management.....	29
4.5	Beschreibung der Einzelvorhaben	30
5.	Auswertung und Schlussfolgerungen.....	49
6.	Anhang: Weitere potenzielle Sanierungsobjekte.....	50



1. Anlass und Ziel der Konzeption

Die historische Altstadt genießt im Rahmen der Stadtentwicklung in Wittstock/Dosse die höchste Priorität: Neben der herausragenden baukulturellen und identitätsstiftenden Bedeutung übernimmt der Stadtkern auch wichtige Funktionen als Standort öffentlicher Infrastruktureinrichtungen, als urbanes Zentrum mit vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, als attraktiver Wohnstandort und als sozialer Treffpunkt für alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt. Deshalb stellt die weitere funktionale Revitalisierung und die stadtgestalterische Aufwertung der Innenstadt ein zentrales Ziel im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Wittstock/Dosse dar (INSEK, Stand März 2015).

Der Sanierungsprozess ist inzwischen weit vorangeschrittenen, u.a. auch aufgrund der erfolgreichen Strategie, städtische Einrichtungen wie Stadtverwaltung, Bibliothek, Kita und Familienzentrum in die Altstadt zu verlagern. Die privaten Sanierungen waren vielfach umfassende Sanierungen, jedoch gab es auch unzählige kleinteilige Einzelmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken. Ein Großteil der Altbauten mit geringem baulichem Instandsetzungsbedarf konnte so eine Erneuerung erfahren.

Heute gibt es in der historischen Altstadt noch etwa 30 besonders sanierungsbedürftige und von Leerstand betroffene Gebäude. Diese sind überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand, was ein Hemmnis für die Nutzung und Inwertsetzung darstellt. In den letzten Jahren konnte festgestellt werden, dass bei den in Privateigentum befindlichen Gebäuden die Dynamik bei den Sanierungsvorhaben deutlich abgenommen hat. Eine wesentliche Rolle spielen dabei die Eigentümer. So sind beispielsweise ungeklärte Eigentumsverhältnisse, sanierungsunwillige Eigentümer, persönliche oder finanzielle Probleme die Gründe für bisher gescheiterte bzw. nicht durchgeführte Sanierungen. Hier hat sich gezeigt, dass ein (ggf. durch die Stadt unterstützter) Eigentümerwechsel oftmals Voraussetzung für eine erfolgreiche Mobilisierung bzw. Sanierung ist.

Die Aktivierung von Altbauten ist seit langem mit einer sehr hohen Priorität in der Sanierungs- und Stadtumbaustrategie der Stadt Wittstock/Dosse verankert: Entsprechende Baumaßnahmen sind seit Beginn der Stadterneuerung im Sanierungsplan für das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz eingeordnet. Seit ca. 2005 werden flankierend Mittel aus dem Stadtumbau-Programm (Teilprogramme Aufwertung und Sanierung-Sicherung-Erwerb) eingesetzt. In der Stadtumbaustrategie (Stand: November 2018) und der bisherigen Altbaumobilisierungsstrategie (Stand: November 2017) sind Handlungsstrategien und konkrete Instrumente ausführlich beschrieben.

In den letzten Jahren konnten viele Maßnahmen erfolgreich abgeschlossen werden oder befinden sich derzeit in der Umsetzung. Im Gegenzug dazu haben sich bei weiteren Objekten neue Handlungsbedarfe ergeben. Aus diesem Grund wurde die Strategie zur Altbaumobilisierung grundsätzlich überarbeitet. Mit der vorliegenden Strategie zur Sanierung und Sicherung stadtbildprägender Objekte wird die aktuelle Situation in der Altstadt überprüft und es werden folgende Ziele verfolgt:

- Darstellung einer ganzheitlichen Strategie der Altstadtsanierung und Verzahnung der zum Einsatz kommenden Instrumente der Städtebau- und Wohnraumförderung
- Fortschreibung und Konkretisierung des Sanierungsplans als städtebauliche Zielplanung bzw. Grundlage für den Einsatz von Fördermitteln aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (D) bzw. Lebendige Zentren (LZ) – siehe Pkt. 5.2.8 der Städtebauförderungsrichtlinie 2015 (StBauFR 2015)
- Fortschreibung und Konkretisierung der Altbaumobilisierungsstrategie als Grundlage für den Einsatz von Fördermitteln aus dem Teilprogramm Sanierung-Sicherung-Erwerb (SSE) sowie ggf. aus dem Teilprogramm Aufwertung (AUF) im Stadtumbau bzw. im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WNE) – siehe Pkt. 5.2.5 der StBauFR 2015



- Ableitung prioritärer Vorhaben, für die kurz- bis mittelfristig Mittel aus den Programmen der Städtebauförderung (D/LZ, SSE, AUF) bereitgestellt werden sollen und die dazu in den Integrierten Umsetzungsplan (UPL) aufzunehmen sind
- Beschreibung ergänzender Strategien und Instrumente insbesondere zur Mobilisierung leer stehender Altbauten, als umsetzungsorientierte Grundlage für Aktivitäten der Kommune

Die Herstellung öffentlicher Freiflächen und Baulückenschließungen sowie die Erhaltung der Stadtmauer, werden im Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Altstadt behandelt. Die Planungen aus der Altbaumobilisierungsstrategie und dem Rahmenplan werden im Sanierungsplan zusammengeführt, um eine ganzheitliche Strategie zu entwickeln.

Damit liegt ein übergreifendes Planungskonzept vor, welches ausgehend von städtebaulichen Prioritäten den koordinierten Einsatz von Städtebauförderungsmitteln der Bund-Länder-Programme Städtebaulicher Denkmalschutz / Lebendige Zentren und Stadtumbau / Wachstum und nachhaltige Erneuerung vorbereitet.

Die vorliegende Strategie baut auf drei Arbeitsschritten auf:

1. Lokalisierung von Objekten und Grundstücken mit **Handlungsbedarf**
2. Entwicklung einer **Handlungsstrategie** zur Mobilisierung der Altbauten
3. Schritte zur **Umsetzung** von Maßnahmen

2. Handlungsbedarf

Gemäß des im Baugesetzbuch geregelten besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB) sowie den Sanierungszielen der Stadt Wittstock/Dosse sollen in einem Sanierungsgebiet vorhandene Städtebauliche Missstände behoben werden. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Im Einzelnen sind bei der Beurteilung städtebauliche Missstände gemäß § 136 (3) BauGB hinsichtlich der Baustrukturen insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- g) die vorhandene Erschließung,
- h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung

Diese Aspekte sind gleichermaßen Prüfkriterien, um die Grundstücke und Objekte mit Handlungsbedarf zu lokalisieren. In der Altstadt Wittstock wurden zu Beginn der Sanierung vorbereitende Untersuchungen durchgeführt,



bei denen unter Bezugnahme der o.a. Einordnungen städtebauliche Missstände evaluiert wurden. Daraus abgeleitet wurden die allgemeinen Ziele:

- a) die Stadtbilderhaltung und -weiterentwicklung
- b) die Verbesserung der Bausubstanz und bauliche Erneuerung
- c) die Stärkung und Verbesserung der Infrastruktur
- d) die Verbesserung und Erschließung von Verkehr
- e) die Berücksichtigung und Förderung von Umweltschutz und Stadtökologie
- f) der Sozialplan

Die vorrangigen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Altstadt Wittstock/Dosse sind der Erhalt des historischen Stadtbildes und die Verbesserung der Wohnverhältnisse in der Altstadt. Gleichwohl hat die Beseitigung von Leerständen in bestehenden Gebäuden eine sehr hohe Priorität. Diese Sanierungsziele sollen mithilfe von rechtlichen Instrumenten, Fördermitteln und begleitenden Maßnahmen bis zum Ende der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erreicht werden. Für einen gezielten Einsatz von Instrumenten und Fördermitteln ist es erforderlich, Objekte und Grundstücke mit Handlungsbedarf zu lokalisieren.

Ausgangspunkt für die Ermittlung von Handlungsbedarfen im Rahmen der Altbaumobilisierungsstrategie war zunächst der Sanierungsplan für den Zeitraum 2018-2025 (Stand 03.07.2018), der Grundlage für den Fördermitteleinsatz im D-Programm ist. Ergänzend wurden weitere Objektlisten erstellt, die auf die Erfassung von Problemobjekten abzielten.

Im Ergebnis der Bedarfsanalyse stellt die Sanierung von Gebäuden aktuell die zentrale Aufgabe des Stadterneuerungsprozesses dar. Gemäß INSEK 2015 liegt der Schwerpunkt der zukünftigen Wohnnutzung im historischen Stadtkern. Im Rahmen dessen sind Maßnahmen umzusetzen, die eine Attraktivitätssteigerung der Altstadt als Wohnstandort durch die Aufwertung der zum Teil denkmalgeschützten Gebäude nachhaltig sichern.

Untergeordnete Handlungsbedarfe ergeben sich für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, insbesondere den Abbruch ungenutzter oder stark beschädigter Nebengebäude, die von nachrangiger städtebaulicher Bedeutung sind.

Aufgrund der Bestandssituationen der einzelnen Objekte, ist der Umfang der jeweiligen notwendigen Maßnahmen sehr unterschiedlich. Bei etlichen Objekten sind umfassende Maßnahmen notwendig, um eine Aufwertung zu erreichen, bei anderen Objekten genügen schon einzelne Maßnahmen, um Erfolge zu erzielen.

2.1 Gebäude mit Sanierungsbedarf

Insgesamt wurden 65 Gebäude identifiziert, bei denen aufgrund des Bauzustands, der Gestaltung der Gebäudehülle oder des Leerstands ein städtebaulicher Handlungsbedarf festzustellen ist. Ausgeschlossen von der Erfassung waren Objekte, die inzwischen komplett- oder teilsaniert wurden, da hier davon ausgegangen wird, dass bei diesen städtebauliche Missstände erkannt und beseitigt wurden.

Zumeist handelt es sich bei den erfassten Objekten um Gebäude mit 2-3 Geschossen, welche als Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten das Wohnen oder auch ruhiges Gewerbe beinhalten. Die erfassten Altstadtimmobilien mit Handlungsbedarf befinden sich in einem mäßigen bis schlechten baulichen Zustand, da nach fast 30 Jahren Altstadtsanierung – und häufig auch während eines noch längeren Zeitraumes davor – keine Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt sind.

Die meisten dieser Gebäude stehen ganz oder überwiegend leer, teilweise schon seit vielen Jahren. Der Leerstand führte in der Regel zu einer sukzessiven Verschlechterung des baulichen Zustands.



Gemeinsam ist den Objekten weiterhin, dass sie überwiegend in privater Hand sind. Während ein Großteil der selbst genutzten Immobilien, sowie die in städtischer Hand befindlichen Objekte, in der Altstadt schon saniert worden sind, dürften die Ursachen für die genannten Probleme bei den hier betrachteten Objekten in einer komplexen Situation hinsichtlich des Engagements der Eigentümer liegen (Krankheit, Alter, finanzielle Probleme, ungeklärte Eigentumsverhältnisse, fehlendes Interesse an einer Sanierung). D.h. für den Erfolg der zukünftigen Anstrengung der Stadt, müssen die erschwerten Akteurskonstellationen und Interessenlagen beachtet werden und Instrumente gefunden werden, um die angestrebte Sanierung oder zumindest eine bauliche Sicherung dennoch durchzusetzen.

Bemerkenswert ist, dass viele der ermittelten Objekte sehr kleine Grundstücksflächen aufweisen. Damit verbunden sind häufig Probleme bei der Belichtung, Besonnung und Belüftung bzw. fehlende Freiflächen, so dass diese nicht den zeitgemäßen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsbedingungen entsprechen. Durch diese städtebaulichen Mängel sind Nutzungsaufnahmen erschwert. Durch örtliche Gegebenheiten (engstehende Nachbarbebauung) können diese durch Sanierung jedoch oft nur gemindert und nicht behoben werden.

2.2 Ordnungsmaßnahmen

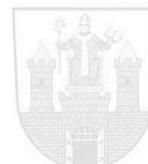
Fast jedes Grundstück in der Altstadt hat Nebengebäude vorzuweisen. Da sich die Bemühungen der Eigentümer einer Sanierung meist nur auf das Hauptgebäude beziehen, ist ein hoher Anteil der Nebengebäude marode bzw. sanierungsbedürftig.

Im Rahmen der Behebung von Missständen ist der Maßstab der modernen Wohn- und Arbeitsbedingungen daher auch auf die Grundstücksflächen auszudehnen. Vor allem kleine Grundstücke weisen einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf, welcher z.B. durch eng stehende Nebengebäude, weitere Missstände begründet (fehlende Belichtung, Besonnung, Belüftung, etc.). Neben der Beseitigung von städtebaulich problematischen oder auch maroden Nebengebäuden sollte durch Entsiegelung und Begrünung gleichzeitig die Aufenthaltsqualität auf den einzelnen Grundstücken gesteigert werden. In Einzelfällen wird auch die Neuordnung von Grundstücken für erforderlich gehalten.

Auf den Abbruch von Nebengebäuden mit raumbildender Funktion (z.B. Abgrenzung von Grundstücken, Raumkante zur Stadtmauer) ist zu verzichten, sofern keine städtebaulich adäquate Gestaltungslösung, zum Beispiel durch einen Ersatzneubau gesichert ist.

2.3 Zusammenfassung

Der Bedarf in der Wittstocker Altstadt umfasst die Handlungsfelder Sanierung und Ordnungsmaßnahmen. Aufgrund der Bestandssituationen der einzelnen Objekte, ist der Umfang der jeweiligen Maßnahmen sehr unterschiedlich. Einen Überblick bietet die zusammenfassende Tabelle 1, wobei das jeweilige Maßnahmenportfolio nicht zwingend ausgeschöpft werden muss, sondern es auch hier – in Abhängigkeit zu den Eigentümern – verschiedene Ansätze geben kann. Einige Objekte weisen sehr starke bauliche Mängel auf, weshalb dort die Option „Sicherung“ eingefügt wurde. Dies dient im Falle eines Scheiterns sonstiger Sanierungsanstrengungen als Notmaßnahme zum Erhalt der baulichen Struktur.



Tab. 1: Objekte mit Handlungsbedarf in der Wittstocker Altstadt

Nr.	Objekt	Handlungsbedarf	WE (ca.)	San.plan / AMS / UPL*
1	Am Kyritzer Tor 4a	Sanierung	6	ja/ja/ja
2	Am Rosenwinkel 15	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen, Sicherung, Grundstücksneuordnung i.V.m. Heiligegeiststr. 14, 16, 18	1	ja/ja/ja
3	Am Wolfsloch 2	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen, (Teil-)Rückbau und Grundstücksneuordnung i.V.m. Kettenstr. 2	1	ja/ja/ja
4	Auf der Freiheit 1	Sanierung	3	ja/ja/nein
5	Baderstraße 1/Königstraße 15	Sanierung	6	nein/nein/nein
6	Baderstraße 3	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen, Sicherung	1	nein/ja/ja
7	Baderstraße 5	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen, Sicherung	1	ja/ja/nein
8	Baderstraße 6	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen	1	nein/ja/nein
9	Baustraße 27 (Spielhalle)	Sanierung	1	nein/nein/nein
10	Burgstraße 29	Sanierung	4	nein/nein/nein
11	Burgstraße 42/44	Sanierung	7	nein/nein/nein
12	Burgstraße 43	Einzeldenkmal, Sanierung, Ordnungsmaßnahmen, Sicherung	4	ja/ja/nein
13	Burgstraße 49	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen, Sicherung	1	ja/ja/ja
14	Glinzmauer 4	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen, ggf. Ersatzneubau	1	ja/ja/nein
15	Gröperstraße 21	Sanierung	2	ja/nein/nein
16	Gröperstraße 31	Sanierung	5	ja/ja/nein
17	Gröperstraße 25 / Baustraße 1	Sanierung	4	ja/nein/nein
18	Heiligegeiststraße 11	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen, Sicherung der ehemaligen Töpferei	1	ja/ja/ja
19	Heiligegeiststraße 12	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen	1	ja/ja/ja
20	Heiligegeiststraße 14	Ordnungsmaßnahmen, Ersatzneubau, Grundstücksneuordnung i.V.m. Heiligegeiststr. 16, 18/Am Rosenwinkel 15	1	ja/ja/ja
21	Heiligegeiststraße 16	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen, Sicherung, Grundstücksneuordnung i.V.m. Heiligegeiststr. 14, 18 u Am Rosenwinkel 15	1	ja/ja/ja
22	Heiligegeiststraße 18	Baulückenschließung, Grundstücksneuordnung i.V.m. Heiligegeiststr. 16, 14 u Am Rosenwinkel 15	1	ja/ja/ja
23	Heiligegeiststraße 25	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen, ggf. Ersatzneubau, Sicherung, Grundstücksneuordnung i.V.m. Heiligegeiststr. 27	1	ja/ja/ja
24	Heiligegeiststraße 27	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen, Grundstücksneuordnung i.V.m. Heiligegeiststr. 25	1	ja/ja/ja
25	Heiligegeiststraße 29	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen	1	ja/ja/ja
26	Heiligegeiststraße 31	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen	1	ja/ja/ja
27	Heiligegeiststraße 44	Sanierung	1	ja/ja/nein
28	Heiligegeiststraße 51 NG	Sicherung/Sanierung	-	nein/ja/nein
29	Kettenstraße 19	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen, Sicherung	1	ja/ja/ja
30	Kettenstraße 2	Grunderwerb, Sanierung, Ordnungsmaßnahmen, Grundstücksneuordnung i.V.m. Am Wolfsloch 2	1	ja/ja/ja
31	Kettenstraße 54	Sicherung, Sanierung, Ordnungsmaßnahmen	4	nein/ja/nein
32	Kettenstraße 55	Sanierung	2	ja/nein/nein
33	Kettenstraße 61	Sanierung (Fassade, Dach, Fenster), Sicherung	2	ja/ja/ja
34	Kettenstraße 65	Sanierung	1	ja/nein/nein
35	Kettenstraße 71	Sanierung	1	ja/ja/nein
36	Kirchgasse 8	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen	1	ja/ja/ja



37	Kirchplatz 3	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen, Sicherung	1	ja/ja/ja
38	Kirchplatz 5	Sicherung Nebengebäude	1	ja/ja/ja
39	Kleiner Graben 4	Sanierung	1	nein/nein/ja
40	Kleiner Graben 7	Sanierung, Grundstücksneuordnung i.V.m. Kleiner Graben 9	1	ja/nein/ja
41	Kleiner Graben 9	Sanierung, Grundstücksneuordnung i.V.m. Kleiner Graben 7	1	ja/nein/ja
42	Königstraße 7	Sanierung	1	nein/nein/nein
43	Königstraße 8 (Speicher)	Sanierung, Sicherung	2	ja/ja/ja
44	Königstraße 9	Sanierung	5	nein/nein/nein
45	Königstraße 3	Sanierung	1	ja/ja/nein
46	Königstraße 27 (3.BA)	Sicherung teilweise erfolgt, Sanierung	3	ja/ja/nein
47	Königstraße 31	Sanierung	2	ja/ja/nein
48	Küsterstraße 7	Sanierung	2	ja/ja/nein
49	Petersilienstraße 1	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen, Sicherung	1	ja/ja/nein
50	Petersilienstraße 10	Sanierung	1	ja/nein/nein
51	Petersilienstraße 12	Sanierung	1	ja/nein/nein
52	Petersilienstraße 7	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen	1	ja/ja/ja
53	Petersilienstraße 9	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen, Sicherung	1	ja/ja/nein
54	Poststraße 21	Sanierung	3	nein/nein/nein
55	Poststraße 33	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen	2	ja/ja/ja
56	St. Marienkirche / Innenraum	Sanierung	-	ja/nein/ja
57	St. Marienstraße 11	Sanierung	2	ja/nein/nein
58	St. Marienstraße 13	Sanierung	2	ja/nein/nein
59	Werderstraße 13	Sanierung	1	ja/nein/nein
60	Werderstraße 20	Sanierung	2	ja/ja/ja
61	Werderstraße 21	Sanierung	2	nein/ja/nein
62	Werderstraße 23	Ordnungsmaßnahmen (Abbruch HG und NG), Ersatzneubau	2	ja/ja/ja
63	Werderstraße 25	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen	2	ja/ja/nein
64	Werderstraße 45	Sanierung, Ordnungsmaßnahmen, Sicherung	1	nein/ja/nein
65	Werderstraße 59	Sanierung	5	ja/nein/nein

* Maßnahme ist aktuell Bestandteil des Sanierungsplans (Stand Juni 2018) / der 1. Änderung der Altbaumobilisierungsstrategie (Stand 01.11.2017) / des Umsetzungsplans 2021-2023 (Stand 16.10.2020)

Im Ergebnis der Erfassung und Auswertung der Objekte konnte festgestellt werden, dass

1. weiterhin großer Handlungsbedarf in der Altstadt besteht,
2. der aktuelle Sanierungsplan um weitere Objekte ergänzt werden muss,
3. ggf. zur zeitnahen Umsetzung von Vorhaben Änderungen im UPL 2021-2023 beantragt werden müssen,
4. für einzelne Objekte aufgrund erfolgreicher Sanierung bzw. für Gebäude, bei welchen die Sanierung derzeit umgesetzt wird, kein weiterer Handlungsbedarf mehr besteht und diese somit aus dem Sanierungsplan durch Übernahme in den Plan „Abgeschlossener Maßnahmen“ gelöscht werden können;
5. eine Bündelung der Maßnahmen und Strategien zur Behebung von Sanierungsstau erfolgen muss.

Generell sind alle dargestellten Objekte im Sanierungsplan, als Teil der strategischen Zielplanung, beizubehalten bzw. dorthin zu übernehmen.



3. Handlungsstrategie

Angesichts der großen Anzahl an Objekten mit Handlungsbedarf, den begrenzten Ressourcen (v.a. Fördermittel und Managementkapazitäten in der Verwaltung) sowie der geringen Nachfrage durch Investoren nach Sanierungsobjekten ist es erforderlich, die städtische Strategie im Umgang mit der Altstadtsanierung anzupassen. Ziel ist es, die Effektivität und die Zielgenauigkeit von Maßnahmen zu erhöhen und die privaten Eigentümer stärker als bisher für den Sanierungsprozess zu mobilisieren. Die städtische Handlungsstrategie setzt sich im Wesentlichen aus vier Bausteinen zusammen, die im Folgenden beschrieben werden.

3.1 Deckelung und Konzentration der Fördermittel

Aufgrund der hohen Baukosten und der im Vergleich dazu geringen Erträge aus Vermietung und Verkauf, auch nach Durchführung der erforderlichen Maßnahmen, wird die im Rahmen der Stadterneuerung und des Stadtumbaus angestrebte Sanierung einer großen Zahl von noch nicht sanierten Altbauten in den meisten Fällen nur möglich sein, wenn vorhandene Fördermöglichkeiten von den Kommunen und den Eigentümern konsequent genutzt werden. Dabei sind im Wesentlichen die Förderprogramme der sozialen Wohnraumförderung (Bewilligungsstelle: Investitionsbank des Landes Brandenburg) und der Städtebauförderung (Bewilligung durch die Kommunen) von Interesse, ggf. auch in Kombination. Entsprechend den Regelungen der Städtebauförderrichtlinien ist die soziale Wohnraumförderung vorrangig einzusetzen. Ergänzende Mittel aus der Städtebauförderung dürfen von den Kommunen nur gewährt werden, wenn es aus wirtschaftlichen Gründen notwendig ist oder Wohnraumförderung nicht zur Verfügung steht.

Bei der sozialen Wohnraumförderung, die als Darlehen gewährt wird, sind im Wesentlichen zwei Fallgruppen zu unterscheiden: Mietwohngebäude ab einer Wohneinheit und selbstgenutztes Wohneigentum. Die tatsächlichen objektbezogenen Förderkonzepte sind von den konkreten Umständen des Einzelfalls abhängig und müssen in Abhängigkeit von der Sachlage und den Interessen der Beteiligten entwickelt werden.

- Als Grundmodell der Förderung von Mietwohngebäuden sieht die Stadt Wittstock/Dosse eine Basis-Förderung mit günstigen Darlehen nach der Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie vor. Die zusätzlichen, nicht aus den Mieterträgen refinanzierbaren („unrentierlichen“) Baukosten, können als sog. „Spitzenfinanzierung“ über die Städtebauförderung bezuschusst werden.
- Die Wohneigentumsförderung des Landes Brandenburg greift in Fällen, in denen Wohneigentum durch Neubau und Selbstnutzung oder Erwerb, Sanierung und Selbstnutzung von Bestandsgebäuden neu begründet wird. Die Höhe der Förderung ist in der Richtlinie „Wohneigentum in Innenstädten - Bildung durch Erwerb, Neubau und Ausbau“ geregelt und kann objekt- und subjektabhängig erheblich variieren. Darüber hinaus gibt es für die energetische Erneuerung selbstgenutzter Wohngebäude Fördermöglichkeiten im Rahmen der Richtlinie „Wohneigentum in Innenstädten - Modernisierung/Instandsetzung mit energetischer Sanierung“.

Im Rahmen der Städtebauförderung kann auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (Städtebauförderungsrichtlinie 2015 (StBauFR 2015)) die Sanierung von Wohngebäuden bezuschusst werden. Die Höhe der Förderung ist abhängig von ggf. in Anspruch genommenen Darlehen der Wohnraumförderung, von der Eigentumsform sowie vom Denkmalstatus.

Seit 2010 bestehen mit dem Stadtumbau-Teilprogramm „Sanierung-Sicherung-Erwerb“ (SSE) sowie dem gleichnamigen Teilprogramm im Nachfolgeprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (ab Programmjahr 2020) deutlich attraktivere Möglichkeiten zur Förderung verschiedener Maßnahmen, die für die Mobilisierung von Altbauten von zentraler Bedeutung sind. Neben der umfassenden Sanierung von Gebäuden sind dies der Erwerb von Grundstücken durch die Kommune sowie die Durchführung von baulichen Sicherungsmaßnahmen. Im SSE-Programm fällt kein kommunaler Miteleistungsanteil an, so dass die Maßnahmen unabhängig von der finanziellen Situation der Gemeinde realisierbar sind.



Ziel ist es, den Einsatz von Fördermitteln zu konzentrieren und gezielt auf die wichtigsten Objekte und Maßnahmen zu lenken. Dies geschieht im Wesentlichen durch eine stärkere Ausrichtung an den städtebaulichen Prioritäten und zusätzliche vertraglichen Regelungen:

Hüllensanierung als Regelfall

Um das Fördervolumen insgesamt zu begrenzen, wird die sogenannte Hüllensanierung für alle Sanierungsobjekte in der Altstadt zum Regelfall erklärt. Die Hüllensanierung kann alle Maßnahmen (z.B. Dächer, Fassaden, Fenster, etc.) umfassen, die zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung des historischen Stadtbildes notwendig sind. Beispielsweise können Dachaufbauten nur insoweit Berücksichtigung finden, soweit sie historisch belegt sind. Als Grundlage für die zukünftige Förderung ist ein Maßnahmenkatalog zu erstellen, der abschließende Aussagen zu Art und Umfang einer (förderfähigen) Hüllensanierung trifft. In diesem Zusammenhang ist zu diskutieren, inwieweit im Einzelfall auch konstruktive Maßnahmen im Gebäudeinnern berücksichtigt werden sollten.

Umfassende Sanierung für „Dicke Brocken“

Die zur Verfügung stehenden Fördermittel sollen in Zukunft auf die Objekte konzentriert werden, die aufgrund baugeschichtlicher und städtebaulicher Kriterien eine herausragende Bedeutung für die gesamte Altstadtentwicklung haben, die aber ohne zusätzliche Förderanreize nicht zu aktivieren sind. Für diese sogenannten „Dicken Brocken“ (Priorität 1) ist abweichend von der Regel eine umfassende Förderung vorzusehen, die alle zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ausschöpft. Für diese Objekte wird ein Grobcheck erfolgen, der neben dem Bauzustand und der Gebäudetypologie auch die jeweiligen (und ggf. noch zu aktualisierenden) Sanierungsziele der Stadt berücksichtigt. Er bildet dann die Grundlage für die Ermittlung objektbezogener Kosten- bzw. Förderobergrenzen und die Formulierung individueller „Förderangebote“ der Stadt an die Eigentümer. Die Kostenermittlung orientiert sich dabei soweit möglich an den im Rahmen der Wohnraumförderung definierten Mindeststandards. Inwieweit auch darüber hinausgehende Maßnahmen berücksichtigt werden können oder sollen ist noch zu definieren. So kann es im Einzelfall wünschenswert sein, dass historische Ausstattungsobjekte (wie z.B. Türen) im Rahmen der Sanierung trotz der Mehrkosten erhalten bleiben.

Abschließende Festlegungen im Fördervertrag

Bei der Ermittlung von Kosten- bzw. Förderobergrenzen wird der Abschluss des Fördervertrags als entscheidender Stichtag definiert. Grundsätzlich sind in Zukunft nur solche Kosten zu berücksichtigen und ggf. zu fördern, die den Vertragspartnern zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt waren. Zusätzliche, erst im weiteren Verfahren benannte Kosten können demnach nicht nachträglich zur Berechnung des Förderbetrags herangezogen werden. Eine Ausnahme bilden solche Maßnahmen, die zum Stichtag nicht bekannt waren (bzw. sein konnten), deren Realisierung aber im Sinne der Sanierungsziele erforderlich ist.

Zur Sicherstellung eines geregelten Mittelabflusses und zur Vermeidung unrealistischer Zeitplanungen sollen in den Fördervertrag darüber hinaus Festlegungen zum zeitlichen Projektlauf sowie mögliche Sanktionen für den Fall einer Abweichung übernommen werden (z.B. Übernahme der städtischen „Strafzinsen“).

Ergänzende Förderung im Einzelfall

Da im Laufe der Sanierung voraussichtlich nicht für jedes Altstadtobjekt Städtebaufördermittel bereitgestellt werden können, ist ggf. die Aktivierung und der Einsatz der s.g. Kommunalen Richtlinie (Entwurf) als ein weiterer Fördertopf zu prüfen. Dieser wird aus kommunalen Geldern gespeist und soll ausschließlich für kleinere Maßnahmen bei Objekten eingesetzt werden, die bislang auf Grundlage des Sanierungsplans keine Zuschüsse erhalten haben und auch zukünftig nicht erhalten werden.

Insgesamt erreicht die Stadt mit dem beschriebenen Vorgehen eine bessere Steuerung der Mittel im Hinblick auf die gesetzten Ziele und Schwerpunkte. Darüber hinaus führt die klare Benennung von Förderoptionen zu mehr Transparenz und Planungssicherheit bei den Eigentümern - mögliche Ungleichbehandlungen als Folge der Programmzugehörigkeit oder vermeintlich subjektiven Verwaltungshandelns werden in Zukunft weitgehend ausgeschlossen.



3.2 Stärkere Verknüpfung der Förderung mit den Sanierungszielen

Neben dem Bemühen um einen konzentrierteren Mitteleinsatz, gilt es bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen für eine Einhaltung der Sanierungsziele Sorge zu tragen. Durch die bundes- und landesrechtliche Zielsetzung, z.B. Energieeinsparungen zu betreiben, erneuerbare Energien zu nutzen und auf Barrierefreiheit zu achten, sind die Anforderungen an die allgemeinen Wohn- und Arbeitsbedingungen auch in der Altstadt gestiegen. Da hier in der Ausführung Konflikte zwischen den funktionalen Anforderungen und der gestalterischen Umsetzung entstehen können, sind die Sanierungsziele in dieser Hinsicht weiter zu konkretisieren. Ziel ist es, aus der vorhandenen Struktur und Gestalt der Wittstocker Altstadt konkrete Vorgaben abzuleiten, die sowohl stadtgestalterischen als auch denkmalpflegerischen Anforderungen gerecht werden. Zu prüfen ist die Zusammenführung dieser Vorgaben in einem Katalog für Bauherren, dessen Einhaltung bzw. Berücksichtigung bei Sanierungsvorhaben Grundlage für die Bereitstellung von Fördermitteln werden sollte. Inhaltliche Schwerpunkte könnten beispielsweise Aussagen zum Baukörper, der Gebäudehöhe, dem verwendeten Material oder der Dachgestaltung sein.

3.3 Entwicklung von Aktivierungsinstrumenten

Der überwiegende Teil der Altstadtobjekte befindet sich in privater Hand. Voraussetzung für eine Fortsetzung des Sanierungsprozesses ist daher eine umfassende Aktivierung der Eigentümer durch die Stadtverwaltung, die auch mit einer regelmäßigen Abfrage der Sanierungsbereitschaft verbunden ist. In diesem Zusammenhang kann die Stadt auf ein breites Spektrum an möglichen Instrumenten zurückgreifen, das abhängig von der jeweiligen Projektkonstellation und der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zum Einsatz kommt. Die zur Verfügung stehenden Instrumente werden im Folgenden kurz erläutert.

3.3.1 Beratung von Eigentümern und Kommunikation

Bevor über das konkrete Vorgehen bei dem jeweiligen sanierungsbedürftigen Objekt entschieden wird, sind zunächst immer die Eigentumsverhältnisse zu klären.

Ein zentrales Element der Aufwertungsstrategie im Bereich der sanierungsbedürftigen Altbauten ist die Eigentümerberatung. Die Stadtverwaltung sollte mit Unterstützung durch das Stadtumbaumanagement gezielt und offensiv auf die Eigentümer zugehen und über Möglichkeiten und Schwierigkeiten der Sanierung sprechen. Wenn es sich um Objekte handelt, für die bereits Grobchecks erarbeitet wurden, kann dabei an Vorgespräche und Zwischenergebnisse angeknüpft werden. Wurden noch keine Grobchecks erarbeitet, kann die Stadt ggf. die Beauftragung von Grobchecks anbieten, sofern das Objekt eine entsprechend hohe Priorität hat. In diesem Zusammenhang kann auch überprüft werden, ob der Eigentümer zu einer Kostenbeteiligung bereit bzw. in der Lage ist.

Im Mittelpunkt der Gespräche werden im Allgemeinen Nutzungs- und Finanzierungsmöglichkeiten für die Objekte stehen. Dabei ist es sehr günstig, wenn die Fördermöglichkeiten möglichst konkret benannt werden können, sowohl hinsichtlich der Förderhöhe als auch in Bezug auf den Zeitpunkt der möglichen Förderung. Wenn bereits Grobchecks vorliegen, können die Aussagen wesentlich präziser sein, als dies bei Objekten möglich ist, über die es bisher kaum verlässliche Informationen gibt. Weiterhin sollte auf die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung von privaten Investitionen gemäß § 7 h/§ 7 i ff EStG aufmerksam gemacht werden. Eine auf die individuelle Situation bezogene Beratung durch einen Steuerberater bleibt dem jeweiligen Eigentümer vorbehalten.

Ergänzend sind die Eigentümer auf Probleme hinzuweisen, die entstehen können, wenn es nicht in absehbarer Zeit zu Sanierungsmaßnahmen kommt. Dabei geht es vor allem um Eigentümerpflichten zur Sicherung der Bausubstanz und um Mitwirkungspflichten bei der Stadterneuerung. Im Sanierungsgebiet ist auch Aufklärung sinnvoll, dass Ausgleichsbeträge auch für nicht sanierte Gebäude erhoben werden, weil gerade dies manchen Eigentümern den Handlungsbedarf deutlich macht.



Diese allgemeinen Informationen können, neben persönlichen Gesprächen, auch in Form von Bürgersprechstunden, Informationsabenden, Ausstellungen, Presseartikeln oder Rundschreiben an die Öffentlichkeit herausgegeben werden.

3.3.2 Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen und -verträge

Flankierend zu den aktivierenden Instrumenten wie bspw. der Fördermittelbereitstellung, Beratung, Vermarktung etc. sollen begleitende Instrumente für die Einhaltung der Ziele bei sanierungswilligen Eigentümern helfen. Dazu stehen zum einen Vereinbarungen, aber auch Verträge zur Verfügung.

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung (ModInst.-Vereinbarung) beinhaltet die Zusage des Eigentümers, innerhalb eines bestimmten Zeitraumes (i.d.R. ein Zeitraum von ca. 3 Jahren) sein Objekt zu sanieren oder zu entwickeln. Im Gegenzug stellt die Gemeinde die Förderung der Maßnahmen in Aussicht. Wichtig ist hier, gemeinsame Ziele für den weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess zu definieren und abzustimmen. Mit dieser Vereinbarung soll eine gegenseitige Planungssicherheit entstehen, welche das Vertrauensverhältnis stärken soll. Um sowohl der Stadt, als auch dem Eigentümer Planungssicherheit zu geben, ist schon im Rahmen der Vereinbarung, spätestens jedoch beim Abschluss der Verträge, ein Kosten- und Bauablaufplan zu erstellen und zum Bestandteil des Vertrages zu machen.

Vor Umsetzungsbeginn der Maßnahmen ist ein Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag (ModInst.-Vertrag) zwischen Eigentümer und Stadt zu schließen. Dieser ist zum einen die Grundlage für die Bereitstellung einer konkreten Fördermittelsumme, zum anderen dient er, für privat getätigte Investitionen, als Grundlage für die steuerliche Abschreibung gemäß Einkommenssteuergesetz, wonach indirekt eine weitere Förderung erfolgt.

Zur Sicherstellung eines geregelten Mittelabflusses und zur Vermeidung unrealistischer Zeitplanungen, sind in Zukunft Festlegungen zum zeitlichen Projektablauf sowie mögliche Sanktionen für den Fall einer Abweichung (z.B. Übernahme der städtischen „Strafzinsen“), welche in den Vertrag integriert werden, zu prüfen.

3.3.3 Kooperation zwischen Behörden und Fachgremien

Die bei sanierungsbedürftigen Objekten der Altstadt bestehenden Probleme, sind vielfach mehrdimensional und fachübergreifend, häufig sind denkmalpflegerische Belange berührt. Wenn von Gebäuden eine Gefährdung der Allgemeinheit bzw. für den öffentlichen Raum ausgeht, ist außerdem die Bauaufsicht dazu angehalten, im Rahmen von Ordnungsverfügungen die Sicherheit herzustellen bzw. zu gewährleisten. Den Behörden stehen jeweils eigene Instrumente zur Durchsetzung ihrer Interessen zur Verfügung. In diesem Zusammenhang sind insbesondere denkmal- und bauordnungsrechtliche Sicherungspflichten zu nennen, die – falls erforderlich – auch auf dem Weg der Ersatzvornahme durch die Behörde durchgesetzt werden können.

Um für Altstadtobjekte eine individuelle Strategie zur Aktivierung einzelner Objekte zu entwickeln, ist daher eine enge Abstimmung zwischen den Behörden sinnvoll. Durch die Koordinierung der Forderungen, kann auch deren Durchsetzung erfolgreicher sein, als parallel nebeneinander laufende Verfahren. Erfahrungsgemäß können solche Kooperationen die Investitionsbereitschaft oder – alternativ – die Verkaufsbereitschaft erhöhen. Selbst wenn es, als Folge der Durchsetzung finanzieller Ansprüche der Stadt, zu Zwangsmaßnahmen kommt, werden Fehlentwicklungen auf diese Weise meist schneller gestoppt, als es bei bloßem Abwarten der Behörden der Fall ist.

Als sinnvoll erscheint dazu die Einführung von regelmäßig bzw. je nach Bedarf stattfindenden „runden Tischen“, bei denen die Behörden die Sachverhalte von bestimmten Problemobjekten darlegen, Lösungsansätze und Ziele entwickeln und die Instrumente zur Durchsetzung aufeinander abstimmen. Dies ist insbesondere dann erforderlich, wenn Einzelfallentscheidungen für gefährdete Altstadtobjekte herbeigeführt werden müssen (Erhalt oder Abriss). Die Einrichtung eines Sanierungsbeirates kann ein weiterer Ansatz für die Beratung zu städtebaulichen Problemen in der Altstadt sein.



3.3.4 Erarbeitung von Grobchecks

Die Erarbeitung von „Grobchecks“ hat sich in der Stadterneuerungs- und Stadtumbaupraxis vielfach als geeignetes Hilfsmittel zur Mobilisierung von wichtigen Sanierungsobjekten erwiesen. Mit dem „Drei-Stufen-Modell“ wurde im Rahmen der Städtebauförderung ein Verfahren entwickelt, das sich in der Praxis bewährt hat.

Die Grobchecks können in den Stufen 1 und 2 parallel mehrere Funktionen erfüllen:

- Bewertung der Erhaltungswürdigkeit und Sanierungsfähigkeit der Gebäude
- Entwicklung von Nutzungsmöglichkeiten
- Einschätzung der Baukosten
- Prüfung von Fördermöglichkeiten
- Bestimmung der Erneuerungsprioritäten
- Vorbereitung von Entscheidungen zum weiteren Vorgehen

Aus Kosten- und Kapazitätsgründen können die Grobchecks nicht für alle in der Bestandsaufnahme erfassten Problemfälle erarbeitet werden. Als Schwerpunkt sollen daher Grobchecks bei den „Dicken Brocken“ durchgeführt werden, welche die Grundlage für die Ermittlung objektbezogener Kosten- bzw. Förderobergrenzen und die Formulierung individueller „Förderangebote“ der Stadt an die Eigentümer bilden sollen. Darüber hinaus können auf Basis einer gemeinsam mit der Stadtverwaltung durchgeführten Vorauswahl bedarfsorientiert Grobchecks beauftragt werden.

Die Auswertung der Grobchecks ermöglicht eine differenzierte Beurteilung der potenziellen Sanierungsobjekte, schafft Klarheit über die Sanierungsfähigkeit schwieriger Objekte und ist wegen der Aussagen zu Nutzungsmöglichkeiten, Sanierungskosten und Fördermöglichkeiten eine besonders geeignete, in vielen Fällen sogar notwendige, Grundlage für eine qualifizierte Beratung der Eigentümer.

3.3.5 Erarbeitung städtebaulicher Konzepte

Bei einer stadträumlichen Konzentration von Problemgrundstücken (z.B. Heiligegeiststraße/Ecke Am Rosenwinkel oder Petersilienstraße), für die sich bislang keine Entwicklungsmöglichkeit abzeichnet, kann auch die Erarbeitung grundstücksübergreifender Konzepte gemeinsam mit dem Eigentümer neue Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Die Nutzung der Bestandsgebäude ist hierbei ebenso zu thematisieren, wie der Umgang mit Nebengebäuden und Grundstückszuschnitten. In städtebaulich begründeten Einzelfällen, ist zu diesem Zweck auch die Durchführung von Planungswettbewerben oder Gutachterverfahren angezeigt – gerade in Verbindung mit Neubaumaßnahmen können damit baukulturelle Zielsetzungen besser erreicht werden.

3.3.6 Vermarktungshilfen

Bei realistischer Einschätzung der Rahmenbedingungen ist absehbar, dass ein Teil der Eigentümer von dringend sanierungsbedürftigen Objekten in der Altstadt die notwendigen Maßnahmen nicht selbst durchführen kann oder will. Einige dieser Eigentümer sind aber voraussichtlich verkaufsbereit. In solchen Fällen sollte die Stadtverwaltung im Interesse einer erfolgreichen Stadtsanierung versuchen, die möglichst kurzfristige Veräußerung der Immobilie an investitionsbereite Erwerber zu unterstützen. Der Verkauf der Gebäude ist oftmals kein Selbstläufer. Der Grundstücksmarkt für Sanierungsobjekte in Wittstock/Dosse ist, wie auch anderswo im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg, schwierig. Nicht wenige Eigentümer haben zudem falsche Vorstellungen von der Höhe der erzielbaren Verkaufspreise. Aber selbst bei niedrigen Angebotspreisen, stoßen manche Objekte auf eine geringe oder keine Nachfrage und die Eigentümer fühlen sich in ihrer abwartenden Haltung bestätigt. Um verhängnisvolle Blockadesituationen zu vermeiden, ist der Aufbau von objektübergreifenden Vermarktungsformen eine wichtige Aufgabe des kommunalen Stadtumbaumanagements.

Die Stadtverwaltung hat keine unmittelbare Möglichkeit, einen Verkauf von städtebaulich wichtigen Immobilien zu erzwingen. Sie kann jedoch über die Stadtsanierung und die Entwicklung des Immobilienmarkts informieren, auf



rechtliche Verpflichtungen der Eigentümer zum Erhalt von Gebäuden und Baudenkmalen sowie die Möglichkeiten des Besonderen Städtebaurechts hinweisen und praktische Hilfe bei der Vermarktung anbieten.

Die Stadt Wittstock wird immer häufiger von interessierten Bauherren angesprochen, ob Baugrundstücke und Kaufobjekte in der Stadt zur Verfügung stehen. Kaufinteressenten sowie Eigentümer, die ihre Objekte zu realistischen Preisen verkaufen wollen, sollten von der Stadtverwaltung unterstützt werden. Dies kann durch die Qualifizierung der kommunalen Immobilienbörse in Form eines Exposés bzw. Grobcheck geschehen. Ziel eines solchen Instruments ist es, bestehender Sanierungsobjekte an interessierte Bauherren zu vermitteln, zusätzliche Kaufinteressenten und Investoren für Objekte in der Innenstadt zu gewinnen und damit die Übertragung von Sanierungsobjekten an Erwerber zu erleichtern, die zur Durchführung der notwendigen Erneuerungsmaßnahmen in der Lage sind.

Für den Fall, dass die Stadt mit dem Ziel einer aktiven Entwicklung eines Grundstücks einen Zwischenerwerb durchgeführt hat und einen Investor für die Realisierung weiterer Maßnahmen sucht, ist die Suche eines Investors für die Realisierung weiterer Maßnahmen auf der Grundlage eines Grobchecks durchzuführen .

Soweit für die Gebäude Grobchecks vorliegen, können wichtige Daten und Aussagen, z.B. konkrete Förderangebote, in die Dossiers übernommen werden. Diese Informationensollten ggf. auch über das Internet abrufbar sein, z.B. im Rahmen der Homepage der Stadt Wittstock/Dosse. Ergänzend können Druckfassungen hergestellt und an frequentierten Orten in der Stadt ausgelegt werden. In Einzelfällen können auch objektbezogene Exposés erstellt werden, die auf einen konkreten Investoren- bzw. Interessentenkreis abzielen und bestimmte Nutzungsideen thematisieren (z.B. Hotelnutzung). Um zusätzliche Aufmerksamkeit zu erzielen, können in Abstimmung mit den Eigentümern öffentliche Besichtigungen organisiert werden, z.B. im Rahmen eines „Tages der offenen Altstadt“. Eine weitere Möglichkeit ist die hervorgehobene Präsentation wechselnder Altba Immobilien auf der Homepage der Stadtverwaltung bspw. „Objekt des Monats“.

Auch die Herausgabe einer erklärenden allgemeinen Broschüre ist sinnvoll, da hierdurch jedermann über den Umgang, Herangehensweise und Möglichkeiten des Erwerbes einer Altba Immobilien informiert wird und so Barrieren und/oder Hemmnisse bei potenziellen Erwerbern abgebaut werden können. Soweit für die Objekte Grobchecks erarbeitet werden, können – im Rahmen der „Phase 3“ – Vermarktungshilfen für die Objekte gefördert werden. Für alle anderen geeigneten Aktivitäten sind externe Unterstützungs- und Managementleistungen im Rahmen des Stadtumbaumanagements förderfähig.

3.3.7 Einsatz rechtlicher Instrumente

Auch wenn die Stadtverwaltung den Eigentümern von dringend sanierungsbedürftigen Gebäuden auf vielfache Weise Unterstützung und Förderung anbietet bzw. gewährt, wird es Objekte geben, für die sich trotz intensiver Gesprächskontakte keine Perspektiven ergeben. In diesen Fällen hat die Stadtverwaltung die Aufgabe, auf die allgemeinen gesetzlichen Verpflichtungen der Eigentümer abzustellen und hierbei die dafür vorgesehenen Rechtsinstrumente anzuwenden.

Dabei sollte zunächst versucht werden, über die stringente Ahndung von „händelbaren“ Verstößen (z.B. Nicht-Einhaltung der Winterdienstpflicht, Hausnummer nicht lesbar) den Eigentümer für seine Verpflichtungen zu sensibilisieren. Wenn Steuern und Gebühren nicht bezahlt werden, besteht für die Kommune als Gläubiger die Möglichkeit, eine Zwangsversteigerung einzuleiten und damit einen Eigentümerwechsel zu forcieren – ggf. reicht aber auch schon die In-Aussicht-Stellung eines Zwangsversteigerungsverfahrens, um eine kooperativere Haltung herbeizuführen.

Auch der Einsatz baupolizeilicher oder denkmalpflegerischer Anordnungen und Instrumente, in Kooperation mit den zuständigen Behörden, ist als ganzheitlicher Ansatz, vor allem bei schwierigen Fällen, in Erwägung zu ziehen.

Bei ergebnislosem oder fehlendem Kontakt bzw. in besonders schwierigen Fällen, ist ergänzend die Anwendung des Gebotsinstrumentariums des Besonderen Städtebaurechts zu prüfen, insbesondere des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots gemäß § 177 BauGB. Die Anwendung dieses Gebots kann zwar mit erheblichen finanziellen Auf-



wendungen für die Stadt verbunden sein (Erstattung nicht rentierlicher Kosten), nach der Städtebauförderungsrichtlinie 2015 (StBauFR 2015) sind die Kosten jedoch explizit förderfähig, so dass das ModInst-Gebot ähnlich wie eine Förderung ausgestaltet werden kann.

3.3.8 Erwerb durch die Kommune oder das kommunale Wohnungsunternehmen

Wenn sich die bisherigen Eigentümer besonders wichtiger Objekte zum Verkauf entschlossen haben und einen realistischen Kaufpreis akzeptieren, kommt auch ein Erwerb durch die Stadt in Betracht, ggf. im Sinne einer Zwischenlösung. Sofern die Gebäude in der Förderkulisse liegen, ist der Erwerb im Rahmen der Programme Stadtumbau oder Städtebaulicher Denkmalschutz förderfähig, sofern er der Umsetzung der Ziele des Stadtumbaus oder der Sanierung dient. Ein Erwerb durch die Stadt erscheint sinnvoll, wenn in den Gebäuden ggf. kommunale oder andere Gemeinbedarfseinrichtungen untergebracht werden sollen, sich die Stadt unmittelbaren Einfluss auf die Durchführung von Bau- und/oder Ordnungsmaßnahmen sichern will oder es aktuell an anderen Kaufinteressenten fehlt.

Die Handlungs- und Einflussmöglichkeiten der Stadtverwaltung erhöhen sich, wenn sie selbst die Eigentümerrechte wahrnehmen kann und insbesondere städtebauliche Ziele sind wesentlich einfacher durchzusetzen.

Es gibt jedoch auch Fälle, bei denen die Stadt zur Übernahme eines Objekts verpflichtet ist. Dies kann bspw. aus einem Übernahmeverlangen bei Ablehnung von Genehmigungen gemäß Erhaltungssatzung oder Sanierungssatzung heraus geschehen. Dabei ist ausschlaggebend, dass einem Eigentümer bestimmte durch die öffentliche Hand auferlegte Maßnahmen wirtschaftlich nicht zuzumuten sind. In diesen Fällen kann ein Eigentümer sein Grundstück gegen einen – förderfähigen – Wertausgleich (Grundlage ist ein Verkehrswertgutachten) an die Stadt übertragen.

Auch im Fall des Erwerbs von Sanierungsobjekten ist die Stadt nicht gezwungen, die erforderlichen Baumaßnahmen selbst durchzuführen. Es besteht die Möglichkeit, lediglich als „Zwischenerwerber“ zu fungieren, ggf. Grobchecks – sofern diese zum Zeitpunkt des Erwerbs noch nicht vorliegen – zu beauftragen und Ordnungsmaßnahmen oder eine bauliche Sicherung durchzuführen. Danach könnten die Grundstücke, für die Durchführung weiterer baulicher Maßnahmen, an Investoren veräußert werden, möglichst auf Grundlage eines konkreten Förderangebots und einer verbindlichen Sanierungsverpflichtung.

Wenn kommunale Nutzungen vorgesehen sind, Investoren nicht zur Verfügung stehen oder die Stadt die Handlungsfäden auch in der Phase der Baudurchführung in der Hand behalten will, kann sie die Baumaßnahmen in eigener Regie durchführen. Bei Grundstücken im Sanierungsgebiet, können die Grunderwerbskosten (einschließlich der anfallenden Nebenkosten), in vollem Umfang über die Fördermittel finanziert werden, sofern ein Treuhand- oder Sondervermögen gebildet wird. Nach der Reprivatisierung, die, außer bei Gemeinbedarfsnutzung, in diesem Fall obligatorisch ist, fließen die Verkaufserlöse in das Treuhand- bzw. Sanierungsvermögen zurück. Im Interesse eines transparenten Einsatzes kommunaler Haushaltsmittel und Fördermittel, sollte vor dem Erwerb und vor der Weiterveräußerung jeweils ein Wertgutachten angefertigt werden, um mögliche zwischenzeitliche Entwicklungen festzustellen.

Statt der Kommune könnte auch die GWV oder ein anderes mit der Stadt kooperierendes Unternehmen den Ankauf von Sanierungsobjekten übernehmen und die erforderlichen Maßnahmen durchführen. In diesem Fall ist der Erwerb der Objekte jedoch nicht förderfähig.

- Bei der Option Erwerb sollte die Gemeinde vorzugsweise das Ziel der Sicherung verfolgen, um das Gebäude vermarktungsfähig zu machen. Eine direkt anschließende Sanierung ist möglich, jedoch sehr teuer und kann nur für sehr wichtige „Dicke Brocken“ in Frage kommen (siehe auch Selbsteintritt der Gemeinde gem. B.3.5.1.1 Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR 2015).
- Ansonsten gelten die allgemeinen Rahmenbedingungen von B.3 bzw. B.4 StBauFR 2015 (z.B. wird der Erwerb eines Grundstückes mit aufstehendem Gebäude bis zur Höhe des Verkehrswertes als Ordnungsmaßnahme gem. B.4.1.1 StBauFR 2015 gefördert)



3.3.9 Durchführung von Sicherungsmaßnahmen

Als wesentliches Instrument zum Erhalt der baulichen Substanz ist die bauliche Sicherung unter Einsatz von Fördermitteln – vorrangig des SSE-Programms – zu benennen. Hierdurch soll Eigentümern (Stadt oder privat) bei einer Sanierungsabsicht die temporäre Sicherung zur Überbrückung einer längerfristigen Planungszeit ermöglicht werden bzw. eine nachhaltige Sicherung städtebaulich bedeutender Gebäude realisiert werden, deren Perspektiven für die umfassende Sanierung unklar sind. Die Sicherungsmaßnahmen sollten dabei über den Umfang bauordnungsrechtlich angeordneter Maßnahmen zur Gefahrenabwehr hinausgehen und auch einen Beitrag zur Stadtbildpflege leisten.

Grundsätzlich dienen Sicherungsmaßnahmen nicht nur dem Erhalt der schützenswerten historischen Bausubstanz, sondern sie reduzieren auch den Sanierungsaufwand bei der angestrebten späteren Sanierung und damit den Fördermittelbedarf.

Bei Objekten, bei denen innerhalb eines bestimmten Zeitraums eine Sanierung absehbar ist – in der Regel bis 5 Jahre – sind die Sicherungsmaßnahmen darauf auszulegen. Das bedeutet, dass der Umfang der Maßnahmen situationsabhängig auf ein sinnvolles Maß beschränkt werden muss. Sinn der Sicherung ist, dass eine weitere Schädigung der Bausubstanz minimiert werden soll, um die Sanierungskosten nicht weiter ansteigen zu lassen.

Dem gegenüber können auch Maßnahmen als langfristige Konservierung durchgeführt werden. Diese wird dann vorgenommen, wenn ein besonders wichtiges Gebäude (Denkmalschutz) bestandsgefährdet ist und keine zeitnahe Sanierung erwartet werden kann. Diese Maßnahmen sind so zu planen, dass der Erhalt des Gebäudes für mind. 25 Jahre gewährleistet werden muss. Dementsprechend ist auch die Zweckbindungsfrist der geförderten Sicherungsmaßnahmen. Insofern zwischenzeitlich eine Sanierung angestoßen werden kann, kann diese auch innerhalb dieser Bindungsfrist mit Förderung erfolgen.

Bei der Auswahl von Objekten, bei denen Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, ist daher zuvor genau zu evaluieren, wie hoch die Chancen einer zeitnahen Sanierung sind. Erst dann kann die Einordnung in eine temporäre oder eine langfristige Sicherung erfolgen.

Sicherungsmaßnahmen (einschließlich der anfallenden Nebenkosten) können auch dann in vollem Umfang unter Einsatz von Fördermitteln realisiert werden, wenn sich die Gebäude in Privateigentum befinden und die Stadt die Durchführung der Baumaßnahmen umsetzt bzw. durch Dritte durchführen lässt. Die Stadt sollte mit dem Eigentümer eine Gestattungsvereinbarung schließen, welche es der Stadt erlaubt, die Planung und Umsetzung der Sicherungsmaßnahmen durchführen zu können und welche die Finanzierung und die Einhaltung der Zweckbindungsfrist verbindlich regelt. Dabei sollte vertraglich vereinbart werden, dass die durch die geförderten Sicherungsmaßnahmen möglicherweise erfolgten Wertsteigerungen des Grundstücks im Falle einer Veräußerung des Grundstücks nicht beim Eigentümer bzw. Verkäufer verbleiben, sondern durch die Stadt abgeschöpft werden können. Diese Vereinbarungen sind ggf. grunddienstlich zu sichern.

Dabei gilt es zu bedenken, dass sich der finanzielle Aufwand für Sicherungsmaßnahmen nur zum Teil in einer Werterhöhung niederschlagen wird. In Einzelfällen wird der Verkehrswert auch nach Durchführung der Maßnahmen auf dem Niveau des Bodenwerts stagnieren. Wenn die Sicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit einem kommunalen Zwischenerwerb durchgeführt werden, sollte vor und nach Realisierung der baulichen Maßnahmen ein Wertgutachten angefertigt werden, um die Wertentwicklung zu dokumentieren bzw. eine Weiterveräußerung an private Investoren transparent zu gestalten.



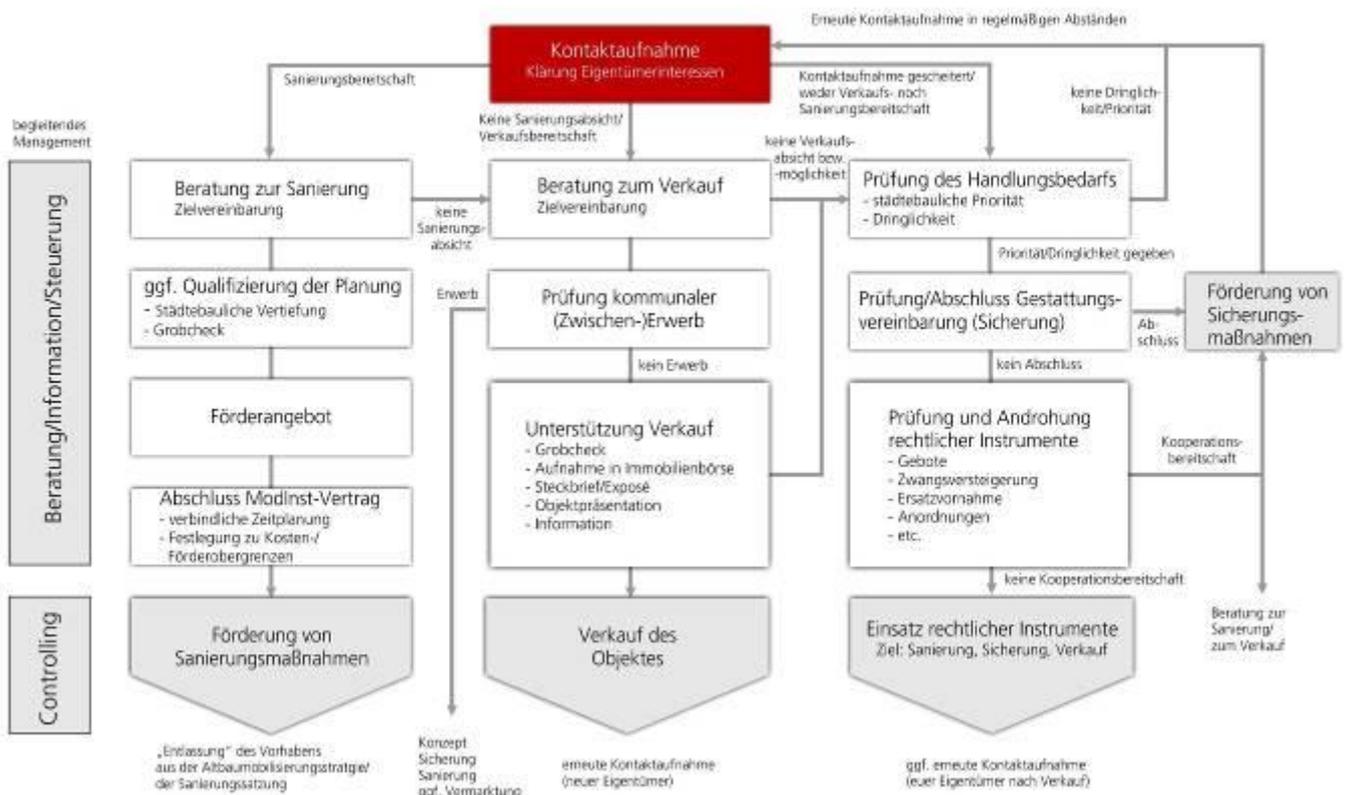
3.4 Verwaltungsinternes Handlungsschema

Das nachfolgende Schema verdeutlicht die unterschiedlichen Handlungsschritte und Instrumente, welche je nach Interessen der Eigentümer und Zielstellungen vielfältige Wege zur Umsetzung von Maßnahmen aufzeigen. Deutlich wird hier vor allem, dass keine festen Handlungsabläufe bestehen, sondern dass abhängig vom Eigentümer und der städtebaulichen Situation, flexibel und situationsbedingt agiert werden muss. Die dabei verfolgten Ziele, sowohl der Eigentümer als auch der Stadt, sind für jedes Objekt individuell festzulegen und können sich, abhängig von Veränderungen der Rahmenbedingungen, neu gestalten.

Neben den Aktivitäten, die unmittelbar mit einzelnen Grundstücken und Eigentümern in Verbindung stehen, spielen auch flankierende Maßnahmen eine Rolle. Im Mittelpunkt stehen hier Kooperationen und Abstimmungen mit sämtlichen Beteiligten über den gesamten Zeitraum der Stadtsanierung hinweg.

Abb. 1: Handlungsschema Altbaumobilisierung

Altbaumobilisierung - verwaltungsinternes Handlungsschema





4. Umsetzung

Das allgemeine Ziel der Behebung städtebaulicher Missstände in der Altstadt von Wittstock/Dosse, soll durch die Umsetzung der Handlungsstrategie und die Anwendung der beschriebenen Instrumente erreicht werden.

Da aufgrund der Vielzahl von Objekten und der spezifischen Handlungsbedarfe nicht alle Objekte gleichzeitig angeschoben oder unterstützt werden können, sind Pakete und Prioritäten zu bilden. Als Grundlage für eine Abstufung der Dringlichkeiten sind Kriterien zu definieren, welche sowohl harten Standortfaktoren, aber auch weichen Faktoren, wie z.B. der Eigentümermotivation, gerecht werden. So kann ein koordiniertes und effizientes Vorgehen, auch hinsichtlich der Bereitstellung von Fördermitteln, ermöglicht werden.

Die objektscharfe Konkretisierung der Handlungsstrategie ist regelmäßig zu überprüfen und zu aktualisieren.

4.1 Städtebauliche Prioritätensetzung

Ein zentrales Ziel der Altbaumobilisierungsstrategie ist es, Fördermittel und städtische Aktivitäten auf die aus städtebaulicher Sicht wichtigsten Maßnahmen zu konzentrieren und so eine größtmögliche Effizienz zu erreichen. Grundlage hierfür bildet eine klare Prioritätensetzung, die sich an objektiven städtebaulichen Kriterien orientiert.

4.1.1 Sanierung und Sicherung von Gebäuden

Grundsätzlich ist eine nachhaltige Sanierung der Gebäude anzustreben – sofern dieses Ziel nicht erreicht werden kann, sind bedarfsgerechte Maßnahmen zur baulichen Sicherung des Bestands durchzuführen. Die Prioritätensetzung für die Gebäudesanierung erfolgt auf der Grundlage von fünf Kriterien, die den strukturellen und qualitativen Unterschieden der Objekte Rechnung tragen. Eine individuelle Punktevergabe ermöglicht im Ergebnis ein „Gebäuderanking“. Folgende Kriterien wurden untersucht:

- Lage
- baulicher Zustand
- Denkmalschutz und baukultureller Wert
- Leerstand
- Objektgröße

Gebäude, die in den fünf Kriterien eine sehr hohe Punktzahl erreichen, können als städtebaulich bedeutsam eingeordnet werden. Durch eine besonders prädestinierte Lage (Eckgebäude, Hauptstraße) im Zusammenhang mit einem hohen baukulturellen Wert bzw. Denkmalschutz, fallen Leerstand und ein schlechter baulicher Zustand besonders ins Gewicht. Eine höhere städtebauliche Bedeutung kann sich auch durch die Größe von Gebäuden und die damit verbundene bauliche Dominanz ergeben.

Die städtebaulich bedeutsamen Gebäude haben so einen weit größeren Einfluss auf das gesamte Stadtbild, als andere Objekte. Dem entsprechend sind Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung – oder zumindest zur baulichen Sicherung – bei diesen Gebäuden bevorzugt zu fördern. Generell sollten für Objekte hoher Priorität zuvorderst Lösungen überprüft und gefunden werden.

Grundsätzlich erfolgt die Ermittlung der städtebaulichen Priorität individuell für jedes einzelne Gebäude. Ausnahmen bilden solche Objekte, die aufgrund ihrer räumlichen oder nutzungsbezogenen Abhängigkeiten zur Nachbarbebauung nur gemeinsam mit dieser betrachtet und entwickelt werden können. Durch die räumliche Konzentration von Leerstand und baulichen Missständen entfalten diese Objektgruppen, eine besonders negative Außenwirkung. Gleichzeitig verhindern die vorhandenen Grundstückszuschnitte und -bebauungen die Herauslösung einzelner Gebäude und ma-



chen hier einen übergreifenden Sanierungsansatz erforderlich. In der Altstadt von Wittstock/Dosse betrifft dies insgesamt neun Objektgruppen:

- Am Wolfsloch 2 / Kettenstraße 2,
- Heiligegeiststraße 14-18/Am Rosenwinkel 15
- Werderstraße 23/25
- Heiligegeiststraße 25-31
- Burgstraße 42/44
- Kleiner Graben 7/9
- Gröperstraße 25 / Baustraße 1
- St. Marienstraße 11/13
- Petersilienstraße 10/12
- Königstraße 15/ Baderstraße 1

Lage

Die betrachteten Objekte befinden sich verteilt in der gesamten Altstadt von Wittstock. Aufgrund ihrer jeweiligen Standorte sind jedoch einige Objekte prägnanter für das Stadtbild als andere. So sind vor allem Eckgebäude oder gut einsehbare Gebäude von erhöhtem städtebaulichem Gewicht, da mangelnde Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen bei diesen Grundstücken besonders negative Auswirkungen auf die Umgebung haben. Besonderes Augenmerk liegt bei Gebäuden an den Altstadteingängen, da diese den Besuchern den ersten Eindruck des historischen Stadtkerns vermitteln. Auch zentrumsnahe Gebäude sind als bedeutend einzustufen, insofern diese sich im Bereich des Marktplatzes oder an den Hauptstraßen befinden. Als untergeordnet sind demzufolge Gebäude in Nebenstraßen zu bewerten.

Als besonderes Merkmal ist auch die räumliche Häufung von Sanierungsobjekten zu berücksichtigen, da diese Konzentration zu prägnanteren städtebaulichen Missständen führt, als es bei räumlich gestreuten baufälligen Gebäuden der Fall ist. Dieses Problem besteht insbesondere im Umfeld des neuen Verwaltungsstandorts.

Anhand dieser Kriterien werden den Objekten Punktwerte für die Lage gegeben:

2 – sehr prägnante Lage und sehr große Bedeutung für das Stadtbild

1 – prägnante Lage

0 – untergeordnete Lage

Baulicher Zustand

Die Objekte sind in unterschiedlichem Maß sanierungsbedürftig. Wesentliche Gründe sind fehlende bzw. teils sehr lange zurück liegende Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durch die Eigentümer. Vor allem bei langjährig leer stehenden Gebäuden, die nicht ausreichend gegen Witterungs- und Vandalismusschäden gesichert sind, befindet sich die Bausubstanz oft in einem desolaten Zustand.

Einige Gebäude weisen akute und umfassende bauliche Mängel auf, die eine Nutzung erst im Rahmen umfangreicher Instandsetzungsmaßnahmen möglich machen. Die Gebäude sind i.d.R. durch lang andauernden Leerstand so stark geschädigt, dass die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung nur unter Einsatz umfangreicher Städtebaufördermittel möglich ist – abhängig von der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Bedeutung sollte im Einzelfall ein Ersatzneubau geprüft werden. Bei anderen Objekten sind große bauliche Mängel feststellbar, welche eine umfangreiche Sanierung notwendig machen, bei denen jedoch die Sanierungsarbeiten mit einem vertretbaren Aufwand durchführbar sind.

Bei Altstadthäusern, an denen in der Vergangenheit notwendige Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden und die sich überwiegend in Nutzung befinden, besteht ein eher punktueller Sanierungsbedarf. Hier beschränken sich die erforderlichen Maßnahmen auf die Ertüchtigung einzelner Bauteile, die Modernisierung des Wohnungsstandards oder die Gestaltverbesserung im Sinne der Stadtbildpflege.



Anhand dieser Kriterien werden den Objekten Punktwerte für den baulichen Zustand gegeben:

2 – sehr hoher Sanierungsbedarf

1 – umfangreicher Sanierungsbedarf

0 – punktueller Sanierungsbedarf

Denkmalschutz und baukultureller Wert

Zahlreiche der erfassten Gebäude sind Einzeldenkmale, welche sich im gesamten Altstadtbereich verteilt befinden und ein besonderes baukulturelles Zeugnis darstellen. Diese Objekte haben, aufgrund des Schutzstatus, eine gesonderte Stellung bei der Stadterneuerung. Bei einer Sanierung sind meist erhöhte Anforderungen des Denkmalschutzes zu beachten und umzusetzen, was für den Eigentümer nicht selten einen zusätzlichen zeitlichen und finanziellen Aufwand bedeutet. Um diese Nachteile aufzufangen, sollen Städtebaufördermittel prioritär für Einzeldenkmale eingesetzt werden.

Neben dem denkmalpflegerischen Wert sind auch baukulturelle Werte zu berücksichtigen. So leisten viele der Objekte ohne Einzeldenkmalstatus trotzdem, durch ihre historischen Gestaltungsmerkmale, einen wichtigen Beitrag zum Stadtbild und zur lokalen Identität. Hier spielen vor allem Größe, Form und Gebäudestruktur eine übergeordnete Rolle. Dies betrifft insbesondere Häuser mit den für Wittstock typischen Fachwerkfassaden, aber auch Gebäude mit einer Vielzahl erhaltener historischer Bauteile (Türen, Tore, Fenster etc.).

Anhand dieser Kriterien werden den Objekten Punktwerte für die denkmalpflegerische Bedeutung und den baukulturellen gegeben:

2 – Einzeldenkmale

1 – Gebäude mit prägnanten gestalterischen und baukulturellen Werten

0 – Gebäude ohne ausgeprägten Denkmal- oder Gestaltungswert

Leerstand

Der Leerstand in den erfassten Objekten ist sehr hoch, insbesondere im Vergleich zum restlichen Bestand in der Altstadt, der einen insgesamt guten Sanierungsstand aufweist und aufgrund der Attraktivität der Wohnlage nicht von strukturellem Leerstand betroffen ist.

Generell haben Leerstände verschiedene Ursachen, die jedoch meist auf zwei Hauptgründe zurückzuführen sind. Zum einen sind sie oft aufgrund der mangelnden Investitionsbereitschaft der Eigentümer ausgelöst worden, welche aus fehlendem Interesse, wegen fehlender Finanzmittel (Eigenmittel und/oder Fördermittel) oder aus persönlichen Gründen eine Sanierung ablehnen. Ein Erhalt oder eine Sanierung ist dann innerhalb der bestehenden Akteurskonstellation nicht mehr möglich, so dass eine Mobilisierung in der Regel nur durch eine Veräußerung an investitionswillige Bauherren erfolgen kann.

Neben eigentümerbezogenen Gründen können auch städtebauliche Missstände eine Ursache für Leerstand sein. Diese liegen bspw. vor, wenn die vorhandene Bebauung nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht, da Fensteröffnungen fehlen, keine wohnungsbezogenen Freiflächen vorhanden sind oder zu eng stehende Nachbar- oder Nebengebäude zu einer unzureichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung führen. Eine Wohnnutzung ist in diesen Fällen unattraktiv, weshalb die Objekte leer stehen.

Anhand dieser Kriterien werden den Objekten Punktwerte für das Ausmaß des Leerstands gegeben:

2 – Komplettleerstand

1 – partieller Leerstand

0 – kein Leerstand



Objektgröße

Um den Wirtschaftlichkeitsfaktor einzubeziehen, wird auf die Objektgröße/Nutzfläche abgestellt. Generell gilt vor allem bei stark sanierungsbedürftigen Objekten, dass die Sanierungskosten mit zunehmender Gebäudegröße stark ansteigen. Da die notwendigen Investitionen oftmals durch Mieten etc. nicht wieder erwirtschaftet werden können, bleiben diese großen Objekte unrentabel. Daher ist gerade für solche Objekte die Suche nach Investoren schwierig.

Neben der Wirtschaftlichkeit, wird auch die städtebauliche Außenwirkung eines Gebäudes durch seine Größe beeinflusst. Mit zunehmendem Umfang steigen die Wahrnehmbarkeit und Präsenz des Gebäudes im Stadtraum und damit seine städtebauliche Bedeutung. Gleichzeitig erhöht sich auch die Vorbild- bzw. Impulswirkung des Objektes für seine Umgebung und den gesamten Sanierungsprozess.

Die Objekte in der Altstadt sind von ihrer Grundstücks-, Gebäude sowie Nutzfläche und deren Struktur sehr heterogen. Neben Objekten mit einer Grundstücksfläche von ca. 1.000 m² inkl. großflächiger Bebauung, gibt es auch Objekte mit weniger als 100 m² Grundstücksfläche und meist dementsprechend kleineren Gebäuden. Anhand dieser Kriterien werden den Objekten Punktwerte für die Objektgröße gegeben:

2 – großes Objekt

1 – mittelgroßes Objekt

0 – kleines Objekt

Ergebnisse

Jedem Objekt wurden zu den fünf Kriterien jeweils 0 bis 2 Punkte zugewiesen, so dass auf ein Gebäude insgesamt bis zu 10 Punkte entfallen können. Je höher diese Punktzahl ist, desto höher ist die Priorität des Objektes. Dabei werden drei Prioritätsstufen unterschieden:

In der **ersten Prioritätsstufe „Dicke Brocken“** (8-10 Punkte, 11 Objekte) werden die Objekte mit der höchsten städtebaulichen Bedeutung zusammengefasst. Ihnen gemeinsam ist ein besonders großes öffentliches Interesse an einer Sanierung oder Sicherung und eine überdurchschnittlich hohe Außenwirkung, insbesondere aufgrund ihrer Größe und ihrer besonderen städtebaulichen bzw. denkmalpflegerischen Bedeutung und Qualität. Unter den „Dicken Brocken“ befinden sich auch mehrere Objekte, die aufgrund ihrer gegenseitigen Abhängigkeiten zu einem gemeinsamen Projekt zusammengefasst wurden.

Die Objekte in der **zweiten Prioritätsstufe** (4-7 Punkte, 24 Objekte) haben ebenfalls eine große städtebauliche Bedeutung, sie sind jedoch deutlich kleiner als die „Dicken Brocken“ und entfalten daher eine geringere Außenwirkung. Ebenso wie diese weisen sie meist starken Sanierungsbedarf und Leerstand auf.

Zu den Merkmalen der Objekte in der **dritten Prioritätsstufe** (0-4 Punkte, 13 Objekte) gehört, dass sie sich meist in weniger wichtigen Altstadtlagen befinden oder von bereits sanierten Objekten umgeben sind. Aufgrund ihrer Größe, Form oder Struktur entfalten sie nur eine beschränkte Außenwirkung, befinden sich oftmals in Nutzung oder weisen einen geringeren Sanierungsbedarf auf. In manchen Fällen sind Probleme bzw. Missstände vergleichsweise einfach zu beheben. Die Ergebnisse der Prioritätensetzung sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.



Tab. 2: Priorität der Sanierungsobjekte in der Wittstocker Altstadt

ID	Objekt	geplante Umsetzung UPL 2021-23	Lage	Zustand	Denkmal	Leerstand	Objektgröße	Ergebnis	Eigentümer	Begründung
Priorität 1 „Dicke Brocken“										
1	Am Kyritzer Tor 4a	2023-2025	2	2	2	2	2	10	P	Einzeldenkmal, Alleinstellungsmerkmal (ehem. Gefängnis)
2	Am Rosenwinkel 15 Heiligegeiststraße 14, 16, 18	2020-2022	2	2	1	2	2	9	(K)	starker Sanierungsbedarf, Lage an Stadtverwaltung
3	Am Wolfsloch 2 / Kettenstraße 2	2023-2025	2	2	2	2	1	9	P	Einzeldenkmal, Eckgebäude
4	Werderstraße 23, 25	2022-2025	1	2	1	2	2	8	(K)	Einzeldenkmal, sehr hoher Denkmalwert
5	Baderstraße 1 / Königstraße 15	x	2	2	1	1	2	8	P	Eckgebäude, starker Sanierungsbedarf - einsturzfähig (Sicherung erforderlich)
6	Burgstraße 49	2023-2025	2	2	1	2	1	8	K	starker Sanierungsbedarf, Eckgebäude am Stadteingang
7	Heiligegeiststraße 11 HG + NG	2022-2023	2	2	1	2	1	8	P	starker Sanierungsbedarf, Lage an Stadtverwaltung
8	Heiligegeiststraße 12	2021-2022	2	2	1	2	1	8	P	starker Sanierungsbedarf, Lage an Stadtverwaltung
9	Heiligegeiststraße 25, 27, 29, 31	2022-2024	2	2	1	2	1	8	K/(K)	starker Sanierungsbedarf, Lage an Stadtverwaltung
10	Königstr. 8 (Speicher)	2023-2025	0	2	2	2	2	8	P	Einzeldenkmal, Alleinstellungsmerkmal (Speicher), starker Sanierungsbedarf
11	St. Marienkirche / Innenraum	2019-2022	2	2	2	0	2	8	P/K	Einzeldenkmal, Alleinstellungsmerkmal
Priorität 2										
1	Burgstraße 43	x	1	1	2	2	1	7	P	Einzeldenkmal, Sanierungsbedarf
2	Königsstraße 7	x	2	1	1	2	1	7	P	Sanierungsbedarf, Lage an Hauptstraße
3	Kettenstraße 19	2023	1	2	2	2	0	7	P	Einzeldenkmal, Lage an Hauptstraße
4	Kirchgasse 8	2023	1	2	1	2	1	7	P	Sanierungsbedarf, Lage nahe Kirche
5	Burgstraße 42/44	x	2	1	2	0	2	7	P	Einzeldenkmal, Eckgebäude
6	Kettenstraße 61	2022-2023	1	2	2	0	0	6	P	Einzeldenkmal, starker Sanierungsbedarf
7	Kirchplatz 3	2023	1	2	2	1	0	6	P	Einzeldenkmal, Lage an Kirche
8	Werderstraße 20	2022-2024	1	2	0	2	1	6	P	Eckgebäude, starker Sanierungsbedarf, Nebenstraße
9	Heiligegeiststraße 44	x	1	1	1	1	1	5	P	Sanierungsbedarf
10	Kirchplatz 5	2020-2021	1	2	2	0	0	5	P	Sicherungsbedarf, Remise
11	Kleiner Graben 7/9	2022	0	1	2	2	0	5	P	Einzeldenkmal, Sanierungsbedarf
12	Petersilienstraße 7	2022	0	2	1	2	0	5	P	starker Sanierungsbedarf
13	Poststraße 21	x	2	1	1	0	1	5	P	Eckgebäude
14	Poststraße 33	2022-2024	2	1	1	0	1	5	P	Sanierungsbedarf, Hauptstraße
15	Königstr. 9	x	1	1	1	1	1	5	P	Objekt wurde 1992 saniert; Hauptstraße
16	Werderstraße 45	x	1	2	0	2	0	5	P	starker Sanierungsbedarf
17	Auf der Freiheit 1	x	1	1	0	1	1	4	P	Sanierungsbedarf, Nebenstraße, Nähe Schulgebäude / Kyritzer Tor 4a



18	Baderstraße 3	2022	0	2	0	2	0	4	P	starker Sanierungsbedarf - gemein. Entwicklungsbedarf mit Baderstr. 5 (Abbruch)
19	Baderstraße 5	x	0	2	0	2	0	4	P	starker Sanierungsbedarf, Nebenstraße – gemein. Entwicklungsbedarf mit Baderstr. 3 – Sicherung erforderlich
20	Baustraße 27 (Spielhalle)	x	1	1	0	1	1	4	P	Eckgebäude
21	Gröperstraße 31	2022-2024	1	1	2	0	0	4	P	Sanierungsbedarf, Hauptstraße
22	Gröperstraße 25/ Baustraße 1	x	2	1	0	0	1	4	P	Sanierungsbedarf, Eckgebäude, Hauptstraße
23	Kleiner Graben 4	2022	0	1	1	2	0	4	P	Sanierungsbedarf
24	Petersilienstraße 9	x	0	2	2	0	0	4	P	Einzelndenkmal, starker Sanierungsbedarf

Priorität 3

1	Glinzmauer 4	x	0	2	0	2	0	4	P	starker Sanierungsbedarf, ggf. Ersatzneubau, Nahe Stadtmauer
2	Kettenstraße 55	x	0	0	2	2	0	4	P	Einzelndenkmal
3	Königstraße 27 (3.BA)	x	1	0	2	0	1	4	P	Sanierungsbedarf
4	Königstraße 31	x	1	0	2	0	1	4	P	Einzelndenkmal, Ende Hauptstraße
5	Küsterstraße 7	x	1	1	1	0	1	4	P	Eckgebäude
6	Petersilienstraße 10/12	x	0	1	1	0	1	3	P	Sanierungsbedarf
7	Gröperstraße 21	x	1	1	0	0	1	3	P	Sanierungsbedarf, Hauptstraße
8	Königstraße 3	x	1	0	1	0	1	3	P	ehemal. kleinteilige Einzelmaßnahme
9	Werderstraße 13	x	0	1	1	0	1	3	P	Sanierungsbedarf
10	Werderstraße 21	x	0	1	1	0	1	3	P	Sanierungsbedarf
11	Heiligegeiststraße 51 NG	x	1	1	0	0	1	3	P	Sanierungsbedarf
12	Kettenstraße 65	x	2	1	0	0	0	3	P	Sanierungsbedarf
13	Burgstraße 29	x	1	1	0	0	0	2	P	Sanierungsbedarf
14	Kettenstraße 71	x	1	0	0	0	1	2	P	Eckgebäude, Sanierungsbedarf
15	St. Marienstraße 11/13	x	1	0	0	0	1	2	P	ehemal. kleinteilige Einzelmaßnahme, Eckgebäude, Hauptstraße

***Eigentümer**

- K Kommunaler Eigentümer
- (K) Kommunale Wohnungsgesellschaft
- P Privater Eigentümer



Abb. 2: Prioritätensetzung der Gebäudesanierung in der Altstadt; Stand August 2021





4.1.2 Ordnungsmaßnahmen auf Grundstücken

Die Förderung entsprechender Ordnungsmaßnahmen soll vorrangig auf Grundstücken erfolgen, auf denen Sanierungsmaßnahmen an Hauptgebäuden realisiert werden und auf denen eine Entsiegelung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist bzw. deren Eigentümer eine den Sanierungszielen entsprechende Neugestaltung der Freiflächen durchführen. Insofern ergibt sich die Priorität der Maßnahmen in Abhängigkeit der sonstigen Entwicklungen auf den Grundstücken.

4.2 Entwicklung interessenabhängiger Ansätze

Nach der Einordnung der Objekte in Prioritäten, sind konkrete Ansätze zu finden, wie die Ziele einer Sanierung und Aufwertung erreicht werden können. Hierfür sind „weiche“ Faktoren wie die Eigentümerstruktur und -motivation einzubeziehen.

Generell ist bei der Erstellung geeigneter individueller Handlungsansätze zwischen Eigentümern mit und ohne Sanierungsbereitschaft zu unterscheiden. Bei motivierten Eigentümern, welche eine Sanierung planen, sind nur ergänzende Hilfestellungen anzubieten. Vorrangig sind die Beratung und fachliche Begleitung sowie die bedarfsgerechte Bereitstellung von Fördermitteln. Besonders wichtig ist, schon frühzeitig und umfangreich alle Kosten zu ermitteln (Kosten- und Zeitplan). Als Basis kann hier u.a. ein Grobcheck helfen, der insbesondere bei prioritären Objekten durchgeführt werden sollte.

Bei Objekten mit einer geringen Priorität (3) wird innerhalb des gesamten Stadtsanierungsprozesses ein reduzierter Förderumfang als sinnvoll eingeschätzt, um die knappen Ressourcen auf die städtebaulich wichtigsten Gebäude zu konzentrieren. Abhängig vom Gebäudezustand und der spezifischen städtebaulichen Rahmenbedingungen, sollte sich die finanzielle Unterstützung an der früheren „Hüllenförderung“ orientieren. In Einzelfällen können ebenfalls Grobchecks angefertigt werden, vor allem dann, wenn am Objekt viele städtebauliche Missstände wie Belichtungsprobleme, starker Sanierungsstau und Leerstand vorzufinden sind.

In regelmäßigen Abstimmungen mit den Bauherren, sollte abgefragt werden, wie der Sach- und/oder Planungsstand ist und ob es Probleme bzw. Bedarf für eine weitere Unterstützung durch die Stadt gibt. Bei Bedarf können individuelle städtebauliche Konzepte entwickelt werden, die dabei helfen sollen, ein tragfähiges Konzept zu entwickeln.

Sinnvoll ist der frühzeitige Abschluss einer gemeinsamen ModInst.-Vereinbarung, die bspw. Umfang der Maßnahmen, Umsetzungszeitraum und (unverbindliche) Förderangebote festhält. Sobald die Planungsziele und Finanzierung abgestimmt sind, sollte ein ModInst.-Vertrag geschlossen werden.

Hohe städtebauliche Priorität (1-2) und konkrete Nutzung bzw. Investition absehbar:

Instrumente	Eigentümerberatung, Fördermittel, ModInst.-Vereinbarung, ModInst.-Vertrag, Grobcheck, städtebauliches Konzept
Förderangebote	bei Sanierung nach Möglichkeit bedarfsgerechter SpiFi-Zuschuss (Spitzenfinanzierung) (vorrangig SSE)

Geringe städtebauliche Priorität (3) und konkrete Nutzung bzw. Investition absehbar:

Instrumente	Eigentümerberatung, Fördermittel, ModInst.-Vereinbarung, ModInst.-Vertrag; im Ausnahmefall: städtebauliches Konzept Grobcheck,
Förderangebote	bei Sanierung Zuschuss in Anlehnung an Hüllenförderung (vorrangig D/LZ)



Schwieriger ist die Aktivierung bei fehlender Sanierungsbereitschaft, die z.B. aus einer mangelnden Finanzkraft oder fehlendem Nutzungsinteresse resultiert. In diesen Fällen ist sowohl eine aktivierende, als auch fordernde Strategie zu verfolgen, um Eigentümer zu einer Sanierung zu bewegen bzw. neue Investoren zu finden. Die Aufgabe der Gemeinde besteht hier dennoch eine Sanierung oder Nutzung der betroffenen Objekte zu erreichen. Zur Aktivierung sind daher bei Gebäuden von hoher Priorität alle zur Verfügung stehenden Instrumente einzusetzen. Die dabei zu verwendende Strategie ist individuell auf das jeweilige Objekt abzustimmen. Dennoch ist zunächst immer mit einer Aktivierung in Form von Beratung, Erarbeitung von Grobchecks, Unterbreitung eines Förderangebots sowie Vermarktungshilfen zu beginnen, bevor ein Einsatz von Rechtsmitteln, ein kommunaler (Zwischen-)Erwerb oder Sicherungsmaßnahmen in Erwägung gezogen werden.

Im Falle von Gebäuden mit hoher städtebaulicher Priorität, sollten Investoren durch attraktive Förderangebote gezielt auf diese Objekte gelenkt werden – im Regelfall ist dies die auskömmliche Bereitstellung von Städtebauförderungsmit-teln als Spitzenfinanzierung, ergänzend zu den Angeboten der Wohnraumförderung.

Bei Objekten mit geringer Priorität, sind aufgrund ihres meist vergleichsweise guten Zustandes nicht vordergründig zu behandeln. Allerdings sind diese Objekte in einem engen Fokus zu behalten, da bei einer Verschlechterung des Zu-standes – wie bspw. aufgrund mangelnder Sanierungstätigkeiten – der Handlungsdruck weiter ansteigen kann. Des-halb sind hier regelmäßige Evaluierungen des Zustandes und Befragungen der Eigentümer zu Planungen und Absich-ten durchzuführen. Bei Bedarf ist die Entscheidungsfindung bei den Eigentümern durch Erarbeitung eines Grobchecks zu unterstützen, und bei einer Verkaufsabsicht sind Vermarktungshilfen zu geben.

Bei Eigentümern ohne Sanierungsabsicht oder bei erfolgloser Kontaktaufnahme, sind in Abhängigkeit zum Zustand des Objektes (z.B. stark sanierungsbedürftig) der Einsatz von Rechtsinstrumenten sowie die Einbindung von weiteren Be-hörden zu prüfen. Vor allem die Bauaufsicht, aber auch der Denkmalschutz, haben konkrete Rechtsmittel um Maß-nahmen durchsetzen zu können. Dementsprechend sollte eine abgestimmte Herangehensweise mit diesen Behörden forciert werden.

Beim Scheitern oder der Nicht-Anwendbarkeit der anderen Instrumente, kann als letzte Lösung die Gemeinde einen Ankauf des Objektes vornehmen. Voraussetzung ist, dass entweder eine konkrete Nutzungsabsicht existiert oder – im Falle eines Zwischenerwerbes – zumindest die Aussicht auf eine erfolgreiche Weiterveräußerung besteht. Ein Ankauf sollte auf prioritäre Objekte beschränkt werden, da hier von einem hohen öffentlichen Interesse an der Sanierung oder Entwicklung von Objekten ausgegangen werden kann.

Hohe städtebauliche Priorität (1-2) und keine Nutzung bzw. Investition absehbar:

Instrumente	Eigentümerberatung, Grobcheck, Fördermittel, Vermarktungshilfen, Rechts-mittel, Kommunaler (Zwischen)Erwerb, Sicherung, ModInst.-Vereinbarung, ModInst.-Vertrag, städtebauliches Konzept
Förderangebote	im Bedarfsfall Sicherung und/oder kommunaler Grunderwerb; bei Sanierung nach Möglichkeit bedarfsgerechter SpiFi-Zuschuss (vorrangig SSE)

Geringe städtebauliche Priorität (3) und keine Nutzung bzw. / Investition absehbar:

Instrumente	Eigentümerberatung, Fördermittel, Vermarktungshilfen, Rechtsmittel, Mod-Inst.-Vereinbarung, ModInst.-Vertrag im Ausnahmefall: Grobcheck,
Förderangebote	in städtebaulich begründeten Ausnahmefällen Sicherung (SSE); bei Sanierung Zuschuss in Anlehnung an Hüllenförderung (vorrangig D)



4.3 Ausrichtung an Dringlichkeiten

Die städtischen Aktivierungsbemühungen sind in Zukunft sowohl an der städtebaulichen Priorität und den Eigentümerinteressen als auch an der Dringlichkeit einer Maßnahme auszurichten, die zunächst unabhängig von fachlichen Kriterien wie Städtebau, Denkmalpflege und Nutzung zu bewerten ist.

Eine besondere Dringlichkeit ist dann gegeben, wenn die Sanierungsziele nur über eine kurzfristige Umsetzung der Maßnahme erreicht werden können. Als dringlich einzustufen ist daher die Sicherung von Objekten, deren Erhalt aufgrund ihres baulichen Zustands akut gefährdet ist. Ebenso dringlich ist es, sanierungswillige Eigentümer über Beratungs- und Förderangebote zu „binden“ und damit notwendige private Investitionen zu sichern, die ohne ein Handeln der Stadt evtl. nicht erfolgen würden. Schließlich kann von einer Dringlichkeit gesprochen werden, wenn eine Maßnahme erst die Voraussetzung für die Umsetzung anderer, wichtiger Projekte schafft und insofern mit Priorität zu erfolgen hat. Dies gilt beispielsweise für Ordnungsmaßnahmen, ohne die die Sanierung und Nutzung eines angrenzenden Objektes nicht möglich ist. Übertragen auf das städtische Handeln lassen sich auf Grundlage der Erstbefragung aller Eigentümer zwei Dringlichkeitsstufen unterscheiden:

1. Dringlichkeitsstufe

Mit höchster Dringlichkeit sind zunächst alle Maßnahmen umzusetzen, bei denen ein unterlassenes Handeln zum Verlust historischer Gebäude und damit zum Verfehlen der Sanierungsziele führen kann. Besteht bei einem gefährdeten Objekt keine Sanierungsabsicht durch den Eigentümer ist gemeinsam mit den Fachbehörden kurzfristig eine Einzelfallentscheidung herbeizuführen, die sich an der städtebaulichen Bedeutung (u.a. Denkmalschutz), den Entwicklungschancen und den Sanierungszielen für das jeweilige Objekt orientiert. Vorrangiges Ziel ist zunächst der Erhalt und die Sicherung der Altbausubstanz, so dass bei gefährdeten Objekten alle in der Altbaumobilisierungsstrategie aufgeführten Instrumente auszuschöpfen sind, ggf. auch der Einsatz rechtlicher Instrumente bzw. die Durchführung im Rahmen einer Ersatzvornahme. Nur in begründeten Einzelfällen ist auch ein Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen denkbar.

Höchste Dringlichkeit hat darüber hinaus die aktive Begleitung sanierungswilliger Eigentümer, zunächst unabhängig von der städtebaulichen Priorität des Objektes (diese ist ausschlaggebend für die Möglichkeit bzw. die Höhe einer Förderung). Wichtig ist es, aktive Eigentümer „bei der Stange zu halten“, ggf. auch nur durch Beratungsangebote. Inwieweit auch vorbereitende Maßnahmen mit höchster Dringlichkeit durch die Verwaltung vorbereitet bzw. initiiert werden müssen, ist zu prüfen.

2. Dringlichkeitsstufe

Diese Kategorie umfasst alle übrigen Objekte sowie Ordnungsmaßnahmen, die nicht unmittelbar zur Umsetzung einer prioritären Maßnahme erforderlich sind. Die Bearbeitung dieser Vorhaben erfolgt im Rahmen der „regulären“ Altbauaktivierung durch die Stadt. Abhängig von der Entwicklung des Bauzustands und den veränderten Nutzungsabsichten der Eigentümer kann sich jederzeit eine höhere Dringlichkeit der Projekte ergeben.

Auf der Grundlage dieser Differenzierung ist im weiteren Verfahren eine erste Dringlichkeitsbewertung der Altstadtobjekte in Wittstock/Dosse vorzunehmen und regelmäßig zu aktualisieren.



4.4 Controlling und Management

Die Aktivierung und Beratung einer großen Zahl von Einzeleigentümern macht, ebenso wie die parallele Begleitung und Förderung von Einzelvorhaben, einen umfassenden Managementansatz erforderlich. Folgende Punkte sind dabei von Bedeutung:

Klärung von Zuständigkeiten

Im Zusammenhang mit der Altbaumobilisierung sind innerhalb der Verwaltung (Stadtentwicklung) Personen zu benennen, die für den Kontakt mit den Eigentümern, die Betreuung von Einzelvorhaben und die Steuerung des Gesamtprozesses verantwortlich sind. Angesichts der Komplexität und des zeitlichen Umfangs der Aufgabenstellung ist eine Unterstützung durch externe Dienstleister zu empfehlen.

Feste Arbeitsabläufe

Für die Arbeitsabläufe innerhalb der Verwaltung ist ein festes Schema zu entwickeln (vgl. Kapitel 3.5), das die Grundlage des weiteren Verfahrens darstellt. Dies umfasst u.a. die Festlegung von Routinen (z.B. regelmäßige Kontaktaufnahme und Abfrage von Projekt- oder Planungsständen) und standardisierten Vorgehensweisen bei bestimmten Projektkonstellationen. Darüber hinaus sind auch Festlegungen zur Pflege und Aktualisierung von Datenbanken erforderlich, insbesondere zur regelmäßigen Neu-Bewertung von Prioritäten und Dringlichkeiten.

Zeit- und Maßnahmenplanung

Als Grundlage für eine koordinierte Aktivierungs-, Beratungs- und Förderstrategie ist eine Zeit- und Maßnahmenplanung zu erstellen und regelmäßig zu aktualisieren. Diese sollte Angaben zu wichtigen Projektmeilensteinen (Beginn und Abschluss baulicher Maßnahmen, Anträge, Prüfungen, etc.) sowie geplanten Beratungs- und Mobilisierungsaktivitäten enthalten.

Datenbank

Alle für den Sanierungsprozess wesentlichen Informationen zu den Altstadtobjekten sollen in einer gemeinsamen Datenbank zusammengeführt werden. Diese umfasst neben allgemeinen Daten zur Lage und Struktur der Gebäude auch Angaben zum baulichen Zustand, dem Denkmalstatus, der Priorität und Dringlichkeit, den jeweiligen Entwicklungszielen, der Sanierungsbereitschaft der Eigentümer und dem aktuellen Projektstatus.

Schaffung von Verbindlichkeit (Zielvereinbarung/Gesprächsnotiz)

Bei Beratungs- und Informationsgesprächen zwischen der Verwaltung und den Eigentümern kann im Einzelfall eine von beiden Partnern zu unterschreibende Gesprächsnotiz/Zielvereinbarung zu verfassen, die bezüglich der Sanierungsabsicht und den angestrebten Entwicklungszeiträumen eine höhere Verbindlichkeit schafft. Als Grundlage hierfür wird ein Formblatt erarbeitet, das eine schnelle und standardisierte Gesprächsdokumentation ermöglicht und wichtige Ziele und Meilensteine im Projektlauf benennt.

Controlling

Die planmäßige Umsetzung von Sicherheits-, Abriss- und Sanierungsprojekten soll durch ein begleitendes Controlling unterstützt werden. Grundlage bilden Daten zu den jeweiligen Projektständen, die in regelmäßigen Abständen durch die Verwaltung zusammengestellt und auf Handlungsbedarf hin überprüft werden. Ziel ist es, durch Kontrolle der Zeitabläufe und den Kontakt zu den Projektträgern, Verzögerungen im Projektlauf und deren Ursachen rechtzeitig zu erkennen und ggf. zu beheben. Zu prüfen ist, inwieweit die Verwaltung bei dieser Aufgabe durch Externe unterstützt bzw. entlastet werden kann.



4.5 Beschreibung der Einzelvorhaben

Alle Objekte der Priorität 1 und 2 werden nachfolgend grundstücksbezogen kurz beschrieben. Sämtliche Objekte liegen im Gebiet des eingetragenen Denkmals „Stadtkern innerhalb des geschlossenen Stadtmauerings“, sowie im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Altstadt Wittstock/Dosse“ sowie im Sanierungsgebiet „Altstadt Wittstock“.

Priorität 1

Am Kyritzer Tor 4a – Sanierung und Nachnutzung



Das Grundstück Am Kyritzer Tor 4a befindet sich in unmittelbarer Nähe zur süd-westlichen Stadtmauer. Es ist mit einem ca. 1860 errichteten dreigeschossigen Backsteingebäude bebaut und wurde ursprünglich im Zusammenhang mit dem davor gelagerten Amtsgericht als Gefängnis genutzt. Es ist vollständig unterkellert und bietet aktuell auf einer Grundfläche von ca. 200 m², durch den hohen Anteil an Erschließungsfläche, oberirdisch insgesamt ca. 300 m² Nutzfläche. Derzeit steht das Gebäude leer und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Grundstückssituation ist schwierig, da das ca. 735 m² große Grundstück fast vollständig überbaut ist. Die Freifläche vor dem Gebäude erschließt im Wesentlichen die auf dem Hof errichteten Garagen. Zudem ist das Gebäude nach Norden ausgerichtet und verfügt über keine Öffnungen in der Südfassade. Da es sich um ein Einzeldenkmal handelt, wird eine Nachnutzung dadurch erschwert, dass sie zum einen mit der nachteiligen Grundstückssituation und Gebäudeausrichtung umgehen muss und zum anderen wenig Spielraum in der Umgestaltung oder Ergänzung des äußeren Erscheinungsbildes hat. Das Gebäude bietet dennoch aufgrund seiner vielseitig nutzbaren Grundrisstruktur und der guten Grundsubstanz hohes Entwicklungspotenzial. In einem Grobcheck (Stand Mai 2020) wurden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten als Wohngebäude oder im Zusammenhang mit der künftigen Nachnutzung der Diesterweg Grundschule aufgezeigt.



Am Rosenwinkel 15 / Heiligegeiststraße 14-18 – Sanierung (Baubeginn erfolgt)



Die Grundstücke Am Rosenwinkel 15 und Heiligegeiststraße 14-18 befinden sich gegenüber der Stadtverwaltung und Bibliothek in direkter Nachbarschaft zueinander. Dieser Altstadtbereich ist geprägt durch Fabrikgebäude und sehr kleine Arbeiterhäuser mit sehr kleinteiligen Blockbereichen. Das Gebäude am Rosenwinkel 15 ist ein bis ca. 1918 erbauter verputzter zweigeschossiger Fachwerkbau mit einer Wohneinheit und nicht ausgebautem Dachraum. Die Nachbargrundstücke in der Heiligegeiststraße 12, 14, 16, 18 sind ebenfalls zweigeschossige Fachwerkhäuser mit Putzfassaden und stehen zum Teil seit langer Zeit leer. Alle Objekte weisen eine sehr schlechte Bausubstanz und gravierende Schäden an Dach und Wänden auf.

Auf kleinem Raum sind an der Ecke Rosenwinkel und Heiligegeiststraße viele Missstände bzw. unsanierte Gebäude vorzufinden, die sich negativ auf die gesamte Straße und Nachbargebäude auswirken. Aufgrund der prägnanten Lage gegenüber der Stadtverwaltung und des schlechten Zustands der Gebäude wird ein zeitnaher Abschluss der Sanierungsmaßnahmen (voraussichtlich bis 2022) angestrebt.

Grunderwerb Kettenstraße 2 und Sanierung Kettenstraße 2/ Am Wolfsloch 2



Die Grundstücke am Wolfsloch 2 und Kettenstraße 2 befinden sich in direkter Nachbarschaft zueinander. Bis 1973 waren beide Grundstücke in einer Flur als Flurstück vereint. Diese Tatsache spiegelt sich in der vorhandenen Bebauung wieder. Das Hauptgebäude Kettenstraße 2 ist ein eingetragenes Einzeldenkmal in Fachwerkstil und ist einer der „Dicken Brocken“ der Altbaumobilisierung. Die restlichen Gebäude beider Grundstücke stellen sich als Seitenflügel bzw. Nebengebäude zu diesem Fachwerkhaus dar. Begründbar ist dies durch die Gebäudeform, den Grundstückszuschnitt sowie die geringen oder fehlenden Abstandsflächen der Gebäude zueinander. Das Gebäude Kettenstraße 2 ist ein zweigeschossiger Fachwerkbau mit Nord-Süd-Ausrichtung. Die restlichen Gebäude des Grundstücks sowie das Gebäude vom Grundstück Am Wolfsloch 2 sind eingeschossig und haben eine Ost-West-Ausrichtung.



Stadt Wittstock/Dosse

Altbaumobilisierungsstrategie 2021-2030

Beide Gebäude stehen seit einigen Jahren leer und sind stark sanierungsbedürftig. Da eine Möglichkeit zur Behebung der städtebaulichen Missstände nur in einer Zusammenführung beider Grundstücke gesehen wird, kaufte die Stadt Wittstock/Dosse bereits im Jahr 2015 das Grundstück Am Wolfsloch 2. Die derzeitige Eigentümerin des Grundstückes Kettenstraße 2 war trotz intensiver Bemühungen seit 2011 seitens der Stadt nicht an einer Sanierung ihres Einzeldenkmales interessiert. Auch mit jüngst erteilter Baugenehmigung möchte die Stadt Wittstock/Dosse, ggf. unter Anordnung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB, das Grundstück Kettenstraße 2 erwerben. Anschließend soll durch eine gemeinsame Sanierung mit dem Objekt Am Wolfsloch 2 der bauliche Verfall gestoppt und den Gebäuden zu einer Nutzung als Wohngebäude verholfen werden.

Abbruch und Neubau Werderstraße 23 und Sanierung Werderstraße 25



Das 2-geschossiges Gebäude Werderstraße 23 weist sich durch eine geringe Grundstücksbreite aus, so dass sich die zentrale Erschließung des Gebäudes und die Grundrissstrukturen nur schwierig an heutige Standards der Wohnungsgrundrisse und deren Anforderungen anpassen lassen. Im Ergebnis vorgelagerter Untersuchungen wurde festgestellt, dass das Gebäude nicht mehr sinnvoll zu sanieren ist und abgebrochen werden soll. Es existiert für die Werderstraße 23 bereits eine Abrissgenehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, sodass die vorgelegten Planunterlagen auf der Grundlage eines Neubaus vorgestellt wurden. Im Rahmen einer vorgelagerten Ordnungsmaßnahme der Städtebauförderung wurden bereits verschiedene kleinteilige Schuppen und Nebengebäude auf dem hinteren Teil des Grundstücks abgerissen. Der geplante Neubau ist in seiner äußeren Kubatur an den Bestand angelehnt. Insgesamt sollen 3 Wohneinheiten entstehen.

Die Werderstraße 25 ist ein 2-geschossiges Straßenbild-prägendes Gebäude mit Satteldach, welches mit seiner deutlich niedrigeren Firsthöhe gegenüber der umgebenden Bebauung heraussteht. Das Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Nach Aussage des Architekten wurden bereits verschiedenste Untersuchungen des Bestandes durchgeführt. Hierzu zählen u.a. ein Bodengutachten und eine Verformungsuntersuchung, welche zu dem Ergebnis führten, dass erhebliche Aufwendungen zur Unterfangung/Gründung des Gebäudes notwendig sind. Zudem bilden die niedrigen Raumhöhen (ca. 2,00 m) hohe Anforderungen an die Sanierung. Nach Brandenburgischer Bauordnung ist eine Mindestraumhöhe für Aufenthaltsräume von 2,40 m gefordert, so dass in dem vorliegenden Planungsstand eine Tieferlegung der Bodenplatte innerhalb des Gebäudes ausgearbeitet ist, die große bautechnische sowie wirtschaftliche Herausforderungen an die Gebäudesanierung darstellt. Dennoch wird eine Sanierung angestrebt.



Baderstraße 1 / Königstraße 15 – Sicherung und Sanierung



Das zweigeschossige Fachwerkgebäude ist ein Einzeldenkmal und befindet sich an der Königstraße Ecke Baderstraße, wenige Fußminuten entfernt vom Rathaus und Markt. Die Königstraße ist eine wichtige Verbindungs- und Einkaufsstraße in Ost-West-Ausrichtung innerhalb der Altstadt. Das Straßenbild ist geprägt durch eine Vielzahl an sanierten Objekten.

Das Gebäude weist Schäden an der Fassade und dem Traggerüst auf. Die Fachwerkschwellen sind stark beschädigt und die Fachwerkkonstruktion (Stiele, Streben und Rähme) weist erhebliche Schäden auf. Die Fassade und Gründung weisen Wasserschäden auf. Das Objekt steht teilweise leer.

Erwerb und Sanierung Burgstraße 49



Das Objekt Burgstraße 49 ist aufgrund der Lage ein städtebaulich wichtiges Gebäude. Das zweigeschossige verputzte Eckgebäude (Fachwerk) befindet sich direkt am südlichen Altstadteingang. Zuletzt wurde es als Wohn- und Geschäftshaus genutzt. Durch die prägnante Ecklage handelt es sich um ein mit höchster Priorität zu entwickelndes Objekt. Die Grundstücksfläche ist fast vollständig mit dem Gebäude überbaut. Durch engstehende Nachbarbebauung sowie aufgrund fehlender Fenster ist eine Belichtung, Besonnung und Belüftung fast ausschließlich straßenseitig gesichert. Das Gebäude steht seit mehreren Jahren leer und ist stark sanierungsbedürftig, sodass die Bauaufsicht bereits 2008 eine Ordnungsverfügung wegen einer Bauzustandsstörung erlassen hat. Der derzeitige Eigentümer möchte das Objekt veräußern. Die Stadt Wittstock/Dosse befindet sich zurzeit in Kaufverhandlungen mit dem Eigentümer. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes wird eine zeitnahe Sanierung des Objektes angestrebt.

Heiligegeiststraße 11 – Sanierung



Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Verwaltungsstandort sowie unweit der Stadtmauer mit Wallanlagen. Der Altstadtbereich an den Gemeindestraßen Am Rosenwinkel und Heiligegeiststraße ist geprägt durch Fabrikgebäude sowie zweigeschossige Wohnhäuser mit zumeist kleinen Grundstücks- und Gebäudeflächen. Das Objekt ist eines von mehreren stark sanierungsbedürftigen Grundstücken (inkl. Fabrikgebäude). Durch die räumliche Häufung der baufälligen Objekte besteht ein gravierender städtebaulicher Missstand.

Die Grundstücksfläche der Heiligegeiststraße 11 ist stark überbaut. So befinden sich neben einem leerstehenden zweigeschossigen, vor 1918 errichteten, verputzten Fachwerkbau auch ein Seitenflügel, mehrere Nebengebäude und eine alte Töpferei auf dem Grundstück. Bedeutend an dem Grundstück ist, dass der bauliche Bestand entlang der Gröpermauer sowie Heiligegeiststraße Raumkanten bildet. Durch jahrelangen Leerstand ist das Wohngebäude mit seinen untergeordneten Gebäuden stark sanierungsbedürftig. Akut gefährdet war besonders die alte Töpferei. Nach einem Eigentümerwechsel wurde die alte Töpferei im Jahr 2016 mit Fördermitteln gesichert, um den weiteren Verfall zu stoppen. Eine abschließende Sanierung hat bis heute nicht stattgefunden. Gespräche mit dem Eigentümer ergaben jedoch, dass eine Sanierung des Hauptgebäudes erfolgen soll, wenn die angestrebte Veräußerung nicht realisiert werden kann. Die Vermarktung des Grundstückes wird durch die Stadt unterstützt, um aktiv potenzielle Erwerber zu akquirieren.

Heiligegeiststraße 12 – Sanierung





Stadt Wittstock/Dosse

Altbaumobilisierungsstrategie 2021-2030

Das Objekt Heiligegeiststraße 12 ist ein zweigeschossiges Fachwerkgebäude in der nördlichen Altstadt unweit der Stadtmauer, Stadtverwaltung und Bibliothek. Aufgrund von langem Leerstand ist der Zustand inzwischen stark modernisierungsbedürftig bzw. marode.

Aufgrund der Lage und Ballung von sanierungsbedürftigen Objekten in einem vglw. eng abgegrenzten Bereich kommt diesem Objekt eine hohe städtebauliche Bedeutung zu. Im Zuge der geplanten Sanierung der Nachbargebäude Heiligegeiststraße 14 und 16 und Schließung der Baulücke Heiligegeiststraße 18 wird auch eine Sanierung der Heiligegeiststraße 12 angestrebt.

Heiligegeiststraße 25 – 31 – Sicherung und Sanierung



Die Grundstücke Heiligegeiststraße 25 - 31 sind bebaut mit vier zweigeschossigen teilverputzten historischen Fachwerkgebäuden. Auf dem Grundstück der Nr. 31 befinden sich zudem ein Nebengebäude, ein ungenehmigter zweigeschossiger Anbau sowie die Reste eines ungenehmigten Wintergartens. Die Gebäude Nr. 29 und 31 wurden zudem vor einigen Jahren durch nicht genehmigte Umbaumaßnahmen zusammengeschlossen. Die beiden Objekte waren zumindest im Erdgeschoss bis vor kurzem bewohnt. Das Obergeschoss der beiden Gebäude ist gänzlich unbewohnbar. Der allgemeine Zustand ist schlecht jedoch augenscheinlich sanierungsfähig. Der Zustand der Gebäude Nr. 25 und 27 stellt sich weitaus schlimmer dar. Beide Gebäude stehen seit Jahren leer. Die Obergeschosse sind nicht mehr begehbar und einige rückwärtige Gebäudeteile sind bereits vor Jahren zusammengestürzt. Ein Großteil der Substanz beider Objekte wäre zu erneuern. Alle Gebäude sind nicht unterkellert.

Die vier Flurstücke unterscheiden sich maßgeblich durch ihre Größe, Proportion und Qualität. Besonders die Gebäude Nr. 25 und 27 verfügen über eine eher schwierige Grundstückssituation. Entsprechend der geringen Gebäudegrößen der einzelnen Objekte erscheint es nicht zweckmäßig die Objekte separat zu entwickeln. Die Gesamtfläche aller Grundstücke bemisst ca. 506 m². Die Gebäudegruppe bietet aufgrund Ihrer Lage und Grundstückssituation hohes Entwicklungspotenzial.

Königstraße 8 (Speicher) – Sanierung und Nachnutzung





Das große denkmalgeschützte Speichergebäude wurde als rückwärtiges viergeschossiges Nebengebäude zum Wohn- und Geschäftsgebäude Königstraße 8 in Fachwerkbauweise errichtet. Das viergeschossige Fachwerkgebäude mit seitlich angeschlossenem Erschließungsturm befindet sich im Blockinnenbereich und wird über eine öffentliche Zufahrt von der Kettenstraße aus erschlossen. Es wurde zu drei Seiten grenzständig errichtet und dient als Durchfahrt zum Grundstück Königstraße 8.

Trotz früherer bereits durchgeführter Sicherungsmaßnahmen ist das Objekt, aufgrund des jahrelangen Leerstandes, inzwischen stark sanierungsbedürftig. Durch bauordnungsrechtliche Vorgaben (Brandschutz, Abstandsflächen) ist eine Nutzungsaufnahme erschwert und eine Sanierung bislang nicht erfolgt. Der Eigentümer zog bislang eine Sanierung nicht in Betracht. Der Handlungsdruck erhöht sich, da teilweise die Standsicherheit des freistehenden Giebels nicht mehr gewährleistet werden konnte (Steine fallen herab). Folglich wurde eine Sicherung vorgenommen.

Ein Grobcheck des Gebäudes zeigt, dass es für Wohnzwecke aus bauordnungsrechtlicher und brandschutzrechtlicher Sicht ungeeignet ist. Eher wäre das Gebäude mit einer untergeordneten Nutzung wie z.B. Depot, Archiv etc. in Nutzung zu bringen. Zurzeit bestehen Bestrebungen das Gebäude durch die Stadt sanieren zu lassen und im Gegenzug mit dem Eigentümer eine unentgeltliche Nutzungsvereinbarung über 25 Jahre abzuschließen.

Sankt-Marien-Kirche/Innenraum – Sanierung 1 BA und 2 BA



Die Sankt-Marien-Kirche (früher St. Martin bzw. Stadtkirche) ist mit einer ersten Bauzeit um 1230 eines der bedeutendsten Bauwerke und Einzeldenkmale der Stadt. Mit ihrem mächtigen Kirchenschiff und dem 68 m hohem Turm ist die Kirche das höchste Bauwerk der Altstadt und prägt als Dominante nicht nur unverwechselbar die Silhouette und das Stadtbild der Stadt Wittstock, sondern ist auch eine weithin sichtbare Landmarke in der Prignitz.

Die Sankt-Marien-Kirche verfügt über ein bemerkenswertes Inventar wie den Doppelaltar, wovon der Untere von Claus Berg geschaffen wurde, sowie die Wittstocker Madonna und die Mondsichelmadonna. In den Sommermonaten sind täglich bis zu 100 Besucher in der Kirche zu verzeichnen.

In der über 700-jährigen Geschichte der Kirche hat sich das Niveau des Außenbereiches mehr als einen Meter nach oben verschoben. Dadurch lag der Sockel, welcher feuchtigkeitsschützend aus Feldsteinen und glasierten Ziegeln aufgemauert wurde, unter Terrain und verlor seine Wirkung. Diese Absenkungserscheinung sowie ein undichtes Dach führten im gesamten Kirchenraum zu Feuchtigkeitsschäden an den Putzfassaden. Durch eine Dach- und Sockelsanierung an der südlichen Fassade sind die Wände und das Gewölbe zwar ausgetrocknet, aber die Feuchtigkeitsschäden weiterhin sichtbar. Zudem sind Bereiche innerhalb der Kirche stark überformt und sollen im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden. Diese Sanierungsmaßnahmen sollen in zwei Bauabschnitten stattfinden.



Priorität 2

Burgstraße 43 – Sicherung, Sanierung



Auf dem vergleichsweise großen Grundstück im Südwesten der Altstadt befinden sich ein zweigeschossiges Hauptgebäude im Fachwerkstil mit breiter Straßenfront sowie mehrere Nebengebäude. Das Grundstück reicht bis an die Glinzmauer und kann daher von zwei Seiten erschlossen werden.

Das Gebäude steht seit langer Zeit leer und ist in einem desolaten Zustand. Die Fachwerkkonstruktion im Innenbereich ist stark geschädigt. Die gesamte Grundstückssituation ist durch die Nachbarbebauung stark begrenzt, so dass kein Freiraum im Hof entsteht. Durch die Eigentümerin wurde ein Nutzungskonzept für eine zukünftige Wohnnutzung erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurden in einem Grobcheck mögliche Förderoptionen für das Gebäude erarbeitet.

Königstraße 7 – Sanierung



Das zweigeschossige Gebäude befindet sich an einer bedeutsamen Geschäftsstraße und Verbindungsachse zwischen Markt und der Alten Tuchfabrik am Dosseteich in Ost-West-Ausrichtung. Das Straßenbild ist geprägt durch eine Vielzahl an sanierten Objekten. Zur östlichen, wie westlichen Seite wird das Objekt durch zweigeschossige (teil-)sanierte Gebäude begrenzt. Das Objekt steht teilweise leer. Der Eigentümer hat Interesse an einer Sanierung bekundet.

Kettenstraße 19 – Sicherung und Sanierung

Das denkmalgeschützte zweigeschossige Fachwerkgebäude befindet sich nahe dem Zentrum an der Hauptverkehrsstraße Kettenstraße vis a vis der Bibliothek. Das Grundstück ist praktisch vollständig vom kleinen Wohngebäude überbaut. Durch langen Leerstand ist der Zustand stark sanierungsbedürftig – insbesondere der Zustand des Dachs hat sich zuletzt deutlich verschlechtert. Erschwerend kommt eine enge Nachbarbebauung hinzu, welche gerade im rückwärtigen Bereich städtebauliche Missstände (fehlende Belichtung, Besonnung, Belüftung) verursacht. Bei einer Sanierung werden diese Probleme voraussichtlich nicht behoben, sondern nur vermindert werden können.

Der Eigentümer zeigte bislang keine Sanierungsaktivität. In einem Grobcheck sollte der Zustand des Gebäudes möglichst dokumentiert und Nutzungsoptionen untersucht werden (vor allem hinsichtlich der städtebaulichen Missstände). Eine Sicherung zum Erhalt des Denkmals ist zu prüfen. Parallel ist mit weiteren Behörden eine Abstimmung über die Notwendigkeit von Rechtsmitteln durchzuführen („runder Tisch“).

Kirchgasse 8 – Sanierung

Das zweigeschossige verputzte Fachwerkhaus wurde vermutlich vor 1918 erbaut und befindet sich in innerstädtischer Lage innerhalb einer heterogenen Nachbarbebauung aus Fachwerkgebäuden und industrialisierte Bauweisen. Das Gebäude situiert sich auf einem L-förmigen Grundstück mit Hoffläche. Die St.-Marienkirche ist über den Markt und das Rathaus fußläufig erreichbar. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine Nebenstraße, eine Zufahrt mit PKW ist nicht vorhanden.



Durch langen Leerstand hat das Gebäude einen hohen Sanierungsbedarf. Als problematisch stellt sich die Erschließung des Grundstücks durch fehlende Parkmöglichkeiten heraus.

Burgstraße 42/44 – Sanierung



Das zweigeschossige Einzeldenkmal liegt in prädestinierter Lage an einer Hauptstraße in unmittelbarer Nähe zur St. Marienkirche (Kirchplatz) und ist als Eckgrundstück ein wichtiger Blickpunkt am Altstadteingang Süd (Bahnhof). Das Gebäude wurde bis 1918 erbaut und gehört zum Eckgrundstück Burgstraße 42/44. Durch eine Tordurchfahrt im Eckgebäude gelangt man auf den großflächigen Hof, auf dem ein Fachwerkhaus steht. Das Objekt wurde bis 2000 saniert (Vorsatzfenster, Nutzungsänderung 1. OG, Fassade Farbgebung), ist jedoch weiterhin sanierungsbedürftig.

Kettenstraße 61 – Sanierung



Das größere zweigeschossige verputzte Fachwerkgebäude mit einem Seitenflügel befindet sich an der Haupt- und Geschäftsstraße Kettenstraße, unweit des Marktplatzes bzw. Rathauses. Es ist als Einzeldenkmal geschützt.

Das Nachbargrundstück ist eine Baulücke, weshalb es mit dem freistehenden Giebel (mit Platten verkleidet) in den städtebaulichen Fokus rückt. Durch langen Leerstand besteht starker Sanierungsstau. Eine erste Ordnungsverfügung zur Bauzustandsstörung der Bauaufsichtsbehörde zum Seitenflügel wurde bereits 2014 erlassen. Nach Aussagen des Eigentümers ist der Seitenflügel so marode, dass hier nur ein Abbruch möglich ist. Im Jahr 2016 erfolgte ein Eigentümerwechsel.

Für den zukünftigen Umgang mit dem Objekt sind sowohl zeitnah behördenübergreifende Abstimmungen notwendig (Prüfung der Rechtsmittel, Eigentumsaufgabe), als auch eine aktive Unterstützung durch eine begleitete/geförderte Sicherungsmaßnahme, etc.



Kirchplatz 3 - Sanierung



Das Grundstück Kirchplatz 3 ist als Einzeldenkmal in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Das zweigeschossige Gebäude hat zur Straße eine Putzfassade. Die Rückfassade und beide Giebel wurden in Fachwerkbauweise errichtet. Es ist davon auszugehen, dass auch die Vorderfassade als Fachwerk konstruiert ist. Das Gebäude mit Satteldach ist nicht unterkellert, der Dachraum ist nicht ausgebaut. Das Gebäude steht seit langer Zeit leer und ist in einem desolaten Zustand. Die Fachwerkkonstruktion im Innenbereich ist stark geschädigt. Die gesamte Grundstückssituation ist durch die Nachbarbebauung stark begrenzt, so dass kein Freiraum im Hof entsteht.

Durch die Eigentümerin wurde bereits ein Nutzungskonzept für eine zukünftige Wohnnutzung erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurden in einem Grobcheck mögliche Förderoptionen für das Gebäude erarbeitet.

Werderstraße 20 – Sanierung



Das massive, dreigeschossige Wohnhaus Werderstraße 20 befindet sich im südöstlichen Altstadtbereich. Westlich angrenzend befindet sich eine große Baulücke, welche zurzeit als Parkfläche genutzt wird. Östlich wird das Objekt durch ein zweigeschossiges, saniertes Objekt begrenzt, welches wiederum an eine Baulücke grenzt. Aufgrund der in diesem Bereich der Werderstraße fehlenden Bebauung ist das Objekt Werderstraße



20 von hoher städtebaulicher Bedeutung und ein Erhalt des Objektes unbedingt anzustreben. Das Objekt ist leerstehend und stark sanierungsbedürftig.

Heiligegeiststraße 44 – Sanierung



Das Objekt Heiligegeiststraße 44 befindet am Ende des Straßenzuges Heiligegeiststraße in unmittelbarer Nähe zum Stadtmauerbereich Am Wolfsloch. Das um 1890 erbaute Fachwerkhaus ist aufgrund fehlender Instandhaltungsarbeiten stark sanierungsbedürftig und bildet einen städtebaulichen Missstand. Eine Sanierung ist zum Erhalt des Gebäudes dringend notwendig.

Kirchplatz 5 – Sicherung Nebengebäude



Das Pfarrhaus Kirchplatz 5 ist als Einzeldenkmal von hoher historischer und städtebaulicher Bedeutung und wird von der Wittstocker Kantorei als Wohnung des Kantors sowie als Proberaum für den kirchlichen Musikunterricht sowie für die Christenlehre genutzt.

Auf dem Grundstück befindet sich, angrenzend an das Flurstück 34, ein stark baufälliges Nebengebäude. Diese wird seit Jahren nicht mehr genutzt. Das Nebengebäude weist Schäden an der Dacheindeckung und dem gesamten Traggerüst auf. Die Fachwerkschwellen sind sehr stark beschädigt und teilweise nicht mehr vorhanden. Die Fachwerkkonstruktion (Stiele, Streben und Rähme) weist erhebliche Schäden auf. Die Gründung ist durch das Wurzelwerk von Bäumen und Sträuchern teilweise zerstört. Zudem steht das gesamte Gebäude in einem bedrohlichen Schiefstand.



Kleiner Graben 7/9 – Sanierung



Die Objekte Kleiner Graben 7 und 9 sind als Einzeldenkmale in der Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgeführt. Beide Objekte liegen in prädestinierter Nähe zum Amtshof und den Museen Alte Bischofsburg im Süden der Altstadt. Sie gehören zu einem Ensemble von kleinen Fachwerkhäusern, welches mit seiner üppigen Fassadenbegrünung ein Kleinod innerhalb der Altstadt bildet. Die Objekte wurden im 18. Jahrhundert vorrangig durch Tuchmacher und Handwerker bewohnt und sind von kleinerer Gestalt mit wenig Hof- bzw. Freifläche.

Das äußere Gestaltungsbild der beiden Objekte ist identisch, sie sind jedoch, was die Flurstücke und die bauliche Abgeschlossenheit betrifft voneinander getrennt. Beide Objekte sind von einem hohen Sanierungsstau gekennzeichnet. Der neue Eigentümer möchte die Objekte zeitnah sanieren und aufgrund der geringen Grundfläche zu einem Objekt zusammenfassen.

Petersilienstraße 7



Das zweigeschossige Objekt, in der Nähe zur westlichen Wallanlage und zum Dosseteich gelegen, steht seit vielen Jahren leer und weist erhebliche Schäden an der Fassade und dem Sockelbereich auf. Im Jahr 2020 wurden vom Eigentümer erste Bemühungen um eine Förderung für die Sanierung eingeleitet.



Poststraße 21 – Sanierung



Das dreigeschossige Objekt liegt am westlichen Stadteingang zur Altstadt in unmittelbarer Nähe zum Einzeldenkmal Poststraße 35 und sanierten Gebäuden. Als eines der letzten unsanierten Gebäude in diesem Straßenzug stellt das Objekt einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Das Gebäude weist Schäden an der Fassade und dem Sockelbereich auf. Auf der Seite der Burgstraße ist der Zustand des Eckgebäudes besonders sanierungsbedürftig und unterscheidet sich in seinem Erscheinungsbild stark von der Gebäudeseite an der Poststraße.

Poststraße 33 – Sanierung



Das Grundstück Poststraße 33 ist mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus sowie einem hofseitigen eingeschossigen Anbau bebaut. Das Objekt liegt am westlichen Stadteingang zur Altstadt und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Als eines der letzten unsanierten Objekte in diesem Straßenzug stellt das Gebäude einen städtebaulichen Missstand dar, der nach Abschluss der Sanierung des direkt angrenzenden Objektes Poststraße 35 noch deutlicher zutage tritt.

Königstraße 9 – Sanierung

Das zweigeschossige Gebäude im Fachwerkstil befindet sich an einer bedeutsamen Geschäftsstraße und Verbindungsachse zwischen Markt und der Alten Tuchfabrik am Dosseteich in Ost-West-Ausrichtung. Das Straßenbild ist geprägt durch eine Vielzahl an sanierten Objekten. Zur östlichen, wie westlichen Seite wird das Objekt durch zweigeschossige teils unsanierte Gebäude begrenzt. Das Objekt steht teilweise leer.

Der Eigentümer hat Interesse an einer Sanierung bekundet. Das Objekt wurde 1992 bereits saniert, weist jedoch Schäden am Dach, an der Fassade und dem Sockelbereich auf.

Werderstraße 45 – Sanierung

Das sehr schmale zweigeschossige verputzte Gebäude befindet sich in einer Nebenstraße im südöstlichen Altstadtbereich nahe dem östlichen Altstadteingang und in Peripherie der Geschäftsachse. Die umliegende Struktur ist vglw. homogen. Das Objekt wird auf südlicher Seite von einem zweigeschossigen Gebäude im Fachwerkstil und auf nördlicher Seite von einem zweigeschossigen verputzten Gebäude begrenzt. Das Objekt hat eine sehr kleine Nutzfläche mit Nebengebäuden auf einer sehr kleinen Grundstücksfläche. Das Gebäude weist schwerwiegende Mängel auf und ist in seiner Erhaltung gefährdet.



Auf der Freiheit 1 – Sanierung



Das Objekt ist ein zwischen 1918-48 erbauter teilweise verputzter dreigeschossiger Klinkerbau mit Berliner Dach und mehreren Wohneinheiten. Das Gebäude befindet sich am südwestlichen Altstadteingang zwischen dem Amtsgefängnis/Amtsgericht sowie der Schule bzw. der Bischofsburg in der Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Markt. Dieser Altstadtbereich ist geprägt durch heterogene Bebauung und Nutzung.

Baderstraße 3 – Sanierung



Das zweigeschossige verputzte Fachwerkgebäude befindet sich in einer Nebenstraße in Nord-Süd Ausrichtung unweit von der Haupteinkaufsstraße, dem Markt und dem Rathaus. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 134 m². Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich derzeit noch ein Nebengebäude mit ca. 26 m² Grundfläche. Auf nördlicher Seite wird das Gebäude von Garagen begrenzt. Auf der anderen Seite befindet sich ein sanierungsbedürftiges zweigeschossiges Gebäude. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Einzeldenkmäler Baderstraße 1/Königsstraße 15 und Baderstraße 2/Königstraße 17. Das leerstehende Objekt ist in einem desolaten Zustand und weist Schäden am Dach und an der Fachwerkkonstruktion auf. Für die Nebengebäude kommt aufgrund des schlechten Zustands vermutlich nur noch ein Abriss in Betracht.

Baderstraße 5 – Sanierung

Das zweigeschossige Gebäude ist teilweise in Ziegelbauweise und im Fachwerkstil errichtet worden. Die Fassaden sind jedoch überformt. Der freistehende Giebel und Teile der rückwärtigen Fassade sind mit Holz verkleidet. Die rückwärtigen Fenster haben unterschiedliche Formate. Durch jahrelangen Leerstand gibt es einen sehr hohen Sanierungsstau. Das Grundstück mit Freifläche ist gut geschnitten und reicht in den Blockinnenbereich. Durch die Lage unmittelbar an den großen Baulücken der Werderstraße besteht die Chance, dass bei dessen Entwicklung der gesamte Blockinnenbereich neu strukturiert wird und davon auch das Objekt Baderstraße 5 profitiert.

Baustraße 27 (Spielhalle) – Sanierung

Das eingeschossige Gebäude befindet sich im nordöstlichen Altstadtbereich in der Baustraße in Ost-West-Ausrichtung, die eine Verlängerung der Heiligegeiststraße ist. Östlich grenzt das Objekt an eine große Baulücke, die zurzeit teilweise als Abstell- und Grünfläche genutzt wird. Das Objekt wird derzeit durch den Betrieb einer Spielhalle genutzt. Das Gebäude hat aufgrund seiner Eckposition und Nähe zur Stadtverwaltung eine prägnante Lage. Der Zustand des Gebäudes ist sanierungsbedürftig (Dach, Fassade) und stellt auch im Zusammenhang mit den geplanten Neubauten in der benachbarten Baulücke einen städtebaulichen Missstand dar.



Gröperstraße 31 – Sanierung



Die Gröperstraße ist eine wichtige Verbindungs- und Einkaufsstraße in Nord-Süd-Ausrichtung innerhalb der Altstadt. Sie ist Teil der „Kultur- und Bildungsachse Altstadt“. Das Einzeldenkmal Gröperstraße 31 ist aufgrund seiner Nähe zu den Einzeldenkmälern Heiligegeistkirche und Pfarrhaus Heiligegeiststraße (Evangelischer Kindergarten) sowie Gröper Tor städtebaulich bedeutsam.

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Bereits vor 25 Jahren wurde das Dach erneuert und die nicht denkmalgerechten Fenster repariert. Der Bestand insgesamt wurde nur unzureichend instand gehalten. Instandsetzungsmaßnahmen wurden durch den damaligen Eigentümer nicht durchgeführt, so dass das Gebäude seit längerem leer steht. Infolge dessen ist die Bausubstanz schlecht und der Sanierungsbedarf hoch. Der neue Eigentümer möchte das Gebäude denkmalgerecht sanieren und als Wohngebäude in Nutzung bringen.

Gröperstraße 25 / Baustraße 1



Das zweigeschossige Gebäude an der Ecke Gröperstraße/Baustraße mit einer Gewerbeeinheit und drei Wohnungen steht leer und ist stark sanierungsbedürftig. Zur Erfassung des Bauzustands und Ermittlung möglicher Nutzungsmöglichkeiten wird im Jahr 2021 ein erster Grobcheck für das Gebäude erstellt.

Kleiner Graben 4 – Sanierung



Der zweigeschossige Klinkerbau Kleiner Graben 4 ist aufgrund seiner direkt an die Stadtmauer angrenzenden Lage von bedeutendem städtebaulichem Wert. Das heutige Grundstück bestand früher aus einem Garten, der auf Teilen des alten Burggrabens an der Stadtmauer angelegt war. Die südliche Seite des Straßenzuges Kleiner Graben ist durch eine teilweise gestörte Raumkante gekennzeichnet. Der Stadt Wittstock/Dosse ist es städtebaulich wichtig, diese nicht durch baulichen Verfall zu vergrößern. Nach einem Eigentümerwechsel streben die neuen Besitzer eine zeitnahe Sanierung des in einem schlechten baulichen Zustand befindlichen Objektes an.

Petersilienstraße 9 – Sanierung



Die Petersilienstraße 9 ist ein zweigeschossiges Gebäude auf einem sehr kleinen Grundstück. Das Objekt ist aufgrund fehlender Instandhaltungsarbeiten und Leerstand stark sanierungsbedürftig. Im Vergleich zu anderen Straßenzügen der Altstadt gab es in diesem Bereich in den letzten Jahren kaum Sanierungstätigkeiten. Dadurch sind in einem eng begrenzten Bereich sowohl Baulücken als auch mehrere stark sanierungsbedürftige Gebäude vorzufinden.



5. Auswertung und Schlussfolgerungen

Die Sanierung der Altstadt in Wittstock/Dosse hat im Rahmen der Stadtentwicklung die höchste Priorität. Die Erfolge der Stadterneuerung seit 1995 sind unübersehbar: Der historische Stadtkern konnte durch die Neugestaltung der öffentlichen Räume, die Schaffung neuer Infrastruktureinrichtungen und die Sanierung von Wohn- und Geschäftshäusern nachhaltig revitalisiert werden.

Gleichwohl besteht weiterer Handlungsbedarf: Die Gebäude in der Altstadt Wittstock zeigen eine starke Heterogenität hinsichtlich Sanierungsstand, Sanierungsabsicht der Eigentümer etc. – so sind neben sanierten Gebäuden noch immer leerstehende, unsanierte oder stark geschädigte Objekte vorzufinden.

Durch die 2021 aktualisierte Bestandsanalyse wurden der Sanierungsstand in der Altstadt überprüft und die Sanierungsbedarfe ermittelt. Dabei hat sich herausgestellt, dass sich der Zustand einiger Objekten verschlechtert hat, sodass diese in den Fokus der Stadtsanierung einbezogen werden müssen, wofür eine Aufnahme in den mit dem Fördermittelgeber abzustimmenden Sanierungsplan erforderlich ist. Andere Objekte wurden zwischenzeitlich erneuert, wodurch sie nicht länger Bestandteil der Planungen sind. Dennoch ist erkennbar, dass vorwiegend Leerstandsobjekte mit starken baulichen Mängeln oder mit schwierigen baulichen Strukturen betroffen sind. Dies fällt dort stark ins Gewicht, wo benachbarte Bereiche schon fertig saniert und aufgewertet worden sind.

Gründe sind u.a. eine „Sanierungsmüdigkeit“, aber auch eine „Abwartehaltung“ von Grundstückseigentümern. Letztere macht sich meist dort bemerkbar, wo Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand sind und Eigentümer zwischenzeitlich mehrfach erfolglos kontaktiert worden sind. Hier stecken die Verhandlungen über das weitere Vorgehen oftmals in einer Sackgasse. Trotz hinzugezogener Behörden (Bauaufsicht, Denkmalschutz) machen die Eigentümer die Erfahrung, dass die städtischen Interessen nicht durchgesetzt werden können.

Dementsprechend sind individuell angepasste Strategien zur Aktivierung der Bausubstanz notwendig. Die vorgestellte Handlungsstrategie zeigt einen vollen Instrumentenkoffer auf, welcher in Abhängigkeit des Bedarfs genutzt werden muss.

Um die Ziele zu erreichen, sollten z.B. kreative und offensive Aktivierungsmethoden eingesetzt werden. Die Eigentümeraktivierung kann vielleicht schon durch ein „Aufwecken“ mittels Werbe- oder Infokampagnen erzielt werden. In vielen Fällen bildet ein – ggf. durch die Stadt aktiv unterstützter – Eigentümerwechsel die Voraussetzung für eine Sanierung der Gebäude.

Bei Misserfolg jeglicher Aktivierungsbemühungen sollten in letzter Konsequenz auch fordernde Instrumente wie z.B. ModInst-Gebote zur Anwendung kommen. Gerade bei diesem Vorgehen ist eine starke Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und anderen Behörden wie Bauaufsicht und Denkmalschutz wesentlich. Die hier zur Verfügung stehenden Durchsetzungsmöglichkeiten sollten zwischen den Behörden abgestimmt und zielgerichtet eingeleitet werden.

In Einzelfällen sollte darüber hinaus ein Erwerb der Grundstücke durch die Kommune erfolgen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung (z.B. Gebäudesicherungs- und Ordnungsmaßnahmen) durchführen zu können und eine aktive Vermarktung der so für weitere Investitionen vorbereiteten Gebäude vornehmen zu können.



6. Anhang: Weitere potenzielle Sanierungsobjekte

Tab. 3: Weitere potenzielle Sanierungsobjekte

Nr	Objekt	Begründung
Weitere potenzielle Sanierungsobjekte		
1	Am Kyritzer Tor 2 HG + NG	Sanierungsbedürftig Fassade ggf. Dach u. Fenster
2	Am Kyritzer Tor 4	Sanierungsbedürftig Fenster u. Dach ggf. Fassade
3	Am Markt 1 NG (Künstlergalerie+ Nebengebäude entlang der Marktgasse)	Sanierungsbedürftig Fenster u Fassade
4	Am Rosenwinkel 12	Sanierungsbedürftig (Fassade, Fenster, Dach)
5	Am Rosenwinkel 5	Sanierungsbedürftig (Fassade, Fenster)
6	Baustraße 24	sanierungsbedürftig (Fassade, Fenster, Dach)
7	Brinkmauer 4	unter Beobachtung, Erneuerung Dach, Fenster, Fassade verputzt
8	Burgstraße 12 NG	Sanierungsbedürftig
9	Burgstraße 29	Sanierungsbedürftig - Fenster, Fassade rückseitig sowie Front dr. störende Werbung, starke Überbauung
10	Gröperstraße 11	unter Beobachtung (Fassade, Fenster - Eckgebäude)
11	Gröperstraße 7	Sanierungsbedürftig, unter Beobachtung (Instandhaltung Fassade, Dach)
12	Heiligegeiststraße 13	Sanierungsbedürftig, unter Beobachtung, Fassade, Fenster Dach sowie Gestaltung Hofbereich
13	Heiligegeiststraße 15 + NG	sanierungsbedürftig, evtl. auch das Haupthaus mit Dach, Fenster und Fassade
14	Heiligegeiststraße 51 NG	Sanierungsbedürftig bereits in alten Plänen rot markiert gewesen, Fassade u. Fenster
15	Kettenstraße 10/ Ecke Himmel	unter Beobachtung - Fassade
16	Kettenstraße 11	Sanierungsbedürftig, Fenster, Fassade und Dach
17	Kettenstraße 17	unter Beobachtung – Modernisierung Fenster ggf. Fassade Anstrich
18	Kettenstraße 17 NG	kein Zugang, Backsteingebäude aus 2 Geschossen
19	Kettenstraße 28	unter Beobachtung – Instandhaltungsmaßnahmen Fassade/Ecke Am Rosenwinkel
20	Kettenstraße 37	sanierungsbedürftig
21	Kettenstraße 44	Sanierungsbedürftig (Dach, Fenster und Fassade) - Hauptverkehrsloge neben Eckpunkt Sichtachse
22	Kettenstraße 54	Sanierungsbedürftig wegen aufwendiger, Sicherung erfolgt, Abschluss der Sanierung erforderlich, Bauantrag erneut gestellt
23	Kettenstraße 46	Sanierungsbedürftig



24	Königsstraße 27	aufwendige Sicherung, Abschluss der Maßnahme durch Sanierung und in Nutzung bringen
25	Petersilienstraße 14	unter Beobachtung, Fassade, Fenster und Dach, kleinteilige Maßnahmen wurden der Eigentümer unternommen
26	Poststraße 26	Sanierungsbedürftig, Fassade, Fenster und Dach
27	Werderstraße 31	Sanierung Fassade, Dach und Fenster, 3-geschossig + Keller (Bauweise vergleichbar wie Werder 20+21+23)
28	Werderstraße 47	grenzt an das Gebäude Werderstr. 49, Sanierung Dach, Fenster und Fassade