

Die historische Altstadt von Treuenbrietzen

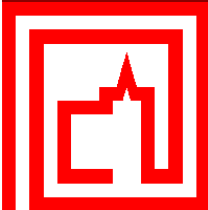


Mitglied der Arbeitsgemeinschaft der
Historischen Altstädte im
Land Brandenburg

AG

Partner der Stadtentwicklung

Stadt



Ein Lösungsansatz zur Revitalisierung der Innenstadt in Treuenbrietzen ?

Ansiedlungsprozess

ALDI

im Flächendenkmal der historischen Innenstadt

Vorbetrachtung

1. Ist die historische Altstadt eine Alternative zur grünen Wiese ?
2. Wie können die Städte diese Alternative „provozieren“?
3. Welche Instrumente stehen zur Verfügung?

Welche Voraussetzungen für eine wirksame Unterstützung durch die Stadt sind erforderlich?

- Bereitschaft der Unternehmen diesen exklusiven Standort anzunehmen
- Der Wille zur Zusammenarbeit mit der Stadt
- Verlässliche Gesprächspartner in den Verwaltung
- Entwicklungskonzepte für die Zentren der Stadt
- Untersetzung der Ideen mit klaren Durchführungskonzepten (jährliche MDK – Beschluss) und Städtebaufördermittel

Sanierungsgebiet Treuenbrietzen

Mit den Stadteingängen sollen ausgewählte Altstadtbereiche als Impulsgeber zukünftiger Entwicklungen fungieren



Welche konkreten unterstützende Maßnahmen wurden in der Stadt Treuenbrietzen beschlossen und umgesetzt?

- Selbstbindungsbeschluss der Stadt zur Verhinderung weitere Ansiedlung von großflächigen Einzelhandels am Stadtrand
- Jährlicher feststehender KMA
- Aufstellungsbeschlüsse mit VS
- Änderung der Satzung über die Gebühren für Sondernutzung an öffentlichen Straßen in der Stadt Treuenbrietzen (Sondernutzungsgebührensatzung)

Ist die historische Altstadt für den Einzelhandel ein alternative zur grünen Wiese ?

Sie kann es sein :

- wenn keine Flächenangebote im Außenbereich oder näherem Umfeld alternativ vorhanden sind
 - FNP mit minimierten Angebot an Bauflächen
- wenn Flächen in der Innenstadt bereit stehen
- wenn diese Flächen in einer „Schmackhaften Verpackung“ vorbereitet sind
- wenn die Selbstbindung der Politik Unterstützung für die Verwaltung bleibt
- wenn Instrumente des Bauplanungsrechtes zum Einsatz kommen

Einführung eines städtischen Forums unter dem Titel

„Neue Wege zu einer attraktiven und funktionsfähigen Stadt

- Ein gemeinsames Projekt mit der IHK, dem Sanierungsträger Stadtkontor Potsdam und dem örtlichen Wirtschaftsförderverein

Zielgruppe:

örtliche Händler, Dienstleister, Handwerker, Kommunalpolitiker

Mut, Discountmärkte als Frequenzbringer direkt in der Innenstadt zu platzieren

➤ Projekt **ALDI** Treuenbrietzen:

- nicht nur ein Einzelhandelsmarkt sondern mehr
- fügt er sich in die Stadtstruktur ein
- passt er in das Entwicklungsbild der Innenstadt?
- wie weit kann der Forderungskatalog geöffnet werden?
- Anwendung der Gestaltungssatzung? Ausschlusskriterien?

Ergebnis:

- denkmalgerechte Sanierung von zwei leerstehenden Denkmalverdachtshäuser in der direkten Straßenfront verbunden mit einem moderner Anbau in der „zweiten Reihe“ und Schaffung eines Innenhofs

1. § 14. BauGB
Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan mit
Veränderungssperre

2. § 15 BauGB
Rückstellung der Baugesuche

3. 1 Jahr Verhandlungen mit ALDI

4. Einreichung des Bauantrages

5. Rücknahme des
Aufstellungsbeschlusses





Abgang des
Grundstücks im
Jahr 2004

Grund:
Hausschwamm
Befall zu 55%
und Einbruch
der Decken

Situation ab 2005





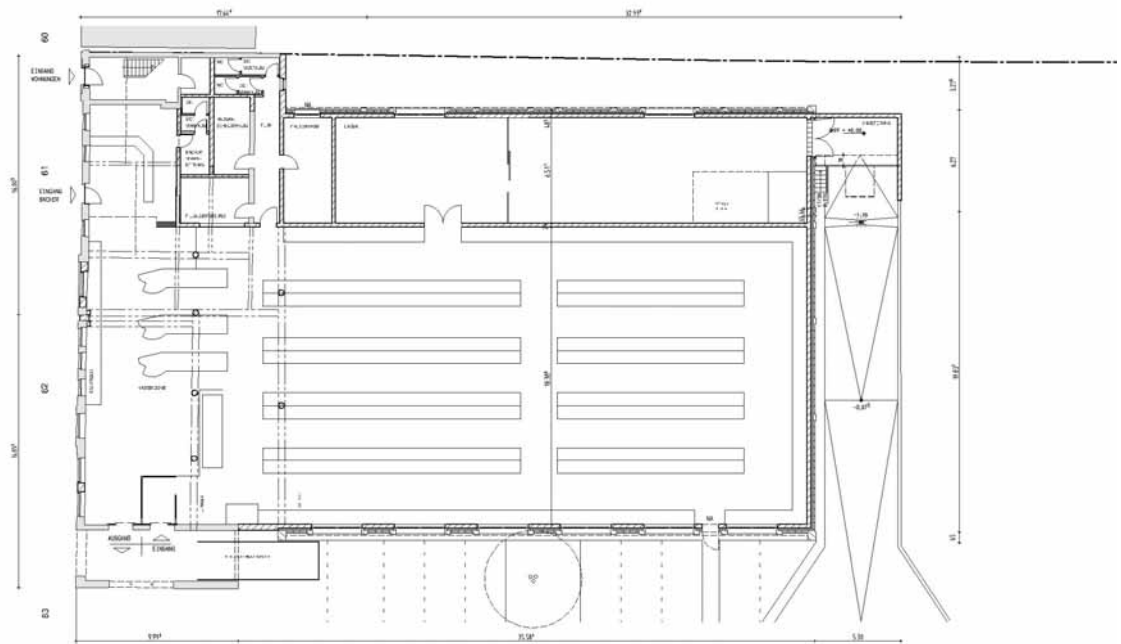
ENTWURF WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN TREUENBRIETZEN
 GROßSTRASSE 61-63 ANSICHT SÜDOST (GROSSSTRASSE) - M 1:100

PLANER IN DER PANKEMÜHLE
 09.01.2006



ENTWURF WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN TREUENBRIETZEN
 GROßSTRASSE 61-63 LAGEPLAN - M 1:500

PLANER IN DER PANKEMÜHLE
 09.01.2006



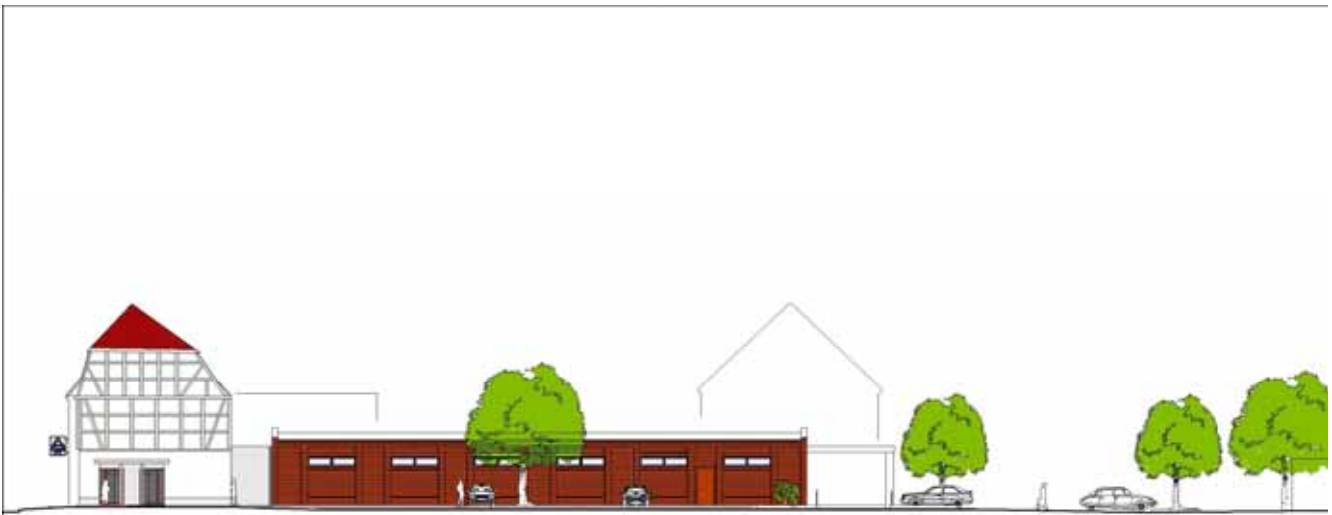
ENTWURF WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN TREUENBRIETZEN
 GROßSTRASSE 61-63 GRUNDRISS ERDGESCHOSS - M 1:100

PLANER IN DER PANKEMÜHLE
 09.01.2006



ENTWURF WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN TREUENBRIETZEN
 GROßSTRASSE 61-63 STRASSENANSICHT GROßSTRASSE (AUSSCHNITT) - M 1:100

PLANER IN DER PANKEMÜHLE
 09.01.2006



ENTWURF WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN TREUENBRIETZEN
GROßSTRASSE 61-63 ANSICHT SÜDWEST (PARKPLATZ) - M 1:200

PLANER IN DER PANKEMÜHLE
09.01.2006



ENTWURF WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN TREUENBRIETZEN
GROßSTRASSE 61-63 ANSICHT SÜDWEST PARKPLATZ (AUSSCHNITT) - M 1:100

PLANER IN DER PANKEMÜHLE
09.01.2006

Hemmnisse Grundstück

- Geeignete Flächen mit guter Infrastrukturvoraussetzung
- Veränderung des histor. Gewachsenen Grundrisses erforderlich
- Flächenverfügbarkeit (Vorfühlen durch Stadt / Verhandlung durch Investor)
- Zuwegung in den Innenhofbereich fast nur mit Lücke in machbar

Hemmnis Behörden

- Anforderungen der UNB und deren Sachgebiete werden nicht im Vorfeld formuliert
- Checkliste der Genehmigungsbehörden fehlt
- Abfragen im Vorverfahren (Sanierungsberatungen) nicht zufrieden stellend (keine konkreten Hinweise für Bauherren)
- Bearbeitungszeit geht in den vierten Monat da Fachbehörde des AFI umzieht!

Erfolgreich

- Kompetente Partner auf beiden Seiten
- ALDI bringt Planer mit Denkmalversand
- Fakten den Machbaren und nicht Durchführbaren werden von Beginn an offen gelegt
- Kompromissbereitschaft auf beiden Seiten
- Verlässlichkeit

Mit auf den Weg

- Einbindung nach erster Investorenberatung
 - Denkmalschutzbehörde (+)
 - Bauaufsichtsbehörde (-)
 - Fachbehörden (-)
- Einbindung der örtlichen Gewerbevereine (+)
- Vorverfahren mit allen Behördenvertretern einführen (-)
- So eine Investition ist Chefsache (Bürgermeister) (+)