Der Ratskeller ...

Die Bewahrung des historischen Stadtkerns von Rheinsberg war auch in der DDR-Zeit aktuell. Das Beispiel des Ratskellerkomplexes am Markt zeigt, welche Wege denkmalpflegerisches Engagement dabei in der ersten Hälfte der 1980er-Jahre angesichts des Mangels an Baukapazitäten gehen musste.



Der Ratskeller und sein Nachbargebäude um 1900

Ein Hotel ersten Ranges ...

Als eines der ersten Gebäude wurde nach dem Stadtbrand 1740 der Ratskeller am Markt errichtet.
1744 schenkte Friedrich II. den Bau und die Privilegien der Bewirtschaftung seinem Kämmerer Michael Fredersdorf. So durften nur hier in Rheinsberg ausländische Weine ausgeschenkt werden und das Recht, ein eigenes Bier zu brauen, vervollständigte die herausgehobene Stellung des Ratskellers in der Stadt.

Seine Räume wurden zeitweise für die Ratssitzungen genutzt und um 1860 stiegen hier Theodor Fontane und Adolph von Menzel ab, wenn sie Rheinsberg besuchten.

1896 wurde der Gasthof um einen imposanten Saalbau erweitert. Er füllte nun die gesamte Tiefe des Karrees bis zum Kirchplatz aus und warb um 1900 als »Hotel-Restaurant ersten Ranges« mit 20 komfortablen Fremdenzimmern.

... wird zur Bauruine

Nach dem Zweiten Weltkrieg konnte nur noch mit Mühe an diese Zeit angeknüpft werden. Während Nachbargebäude am Markt Kriegsruinen waren und blieben, gab es im Ratskeller immerhin eine HO-Gaststätte. Andere Teile des Gebäudekomplexes wurden als HO-Textilkaufhaus und als Möbellager genutzt. Die erforderliche Instandhaltung des historischen Baus unterblieb.

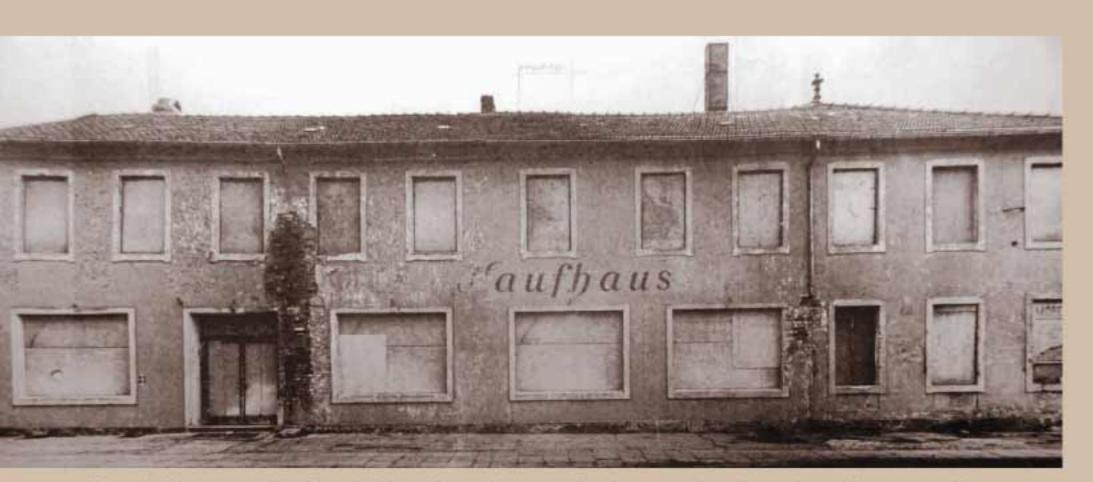
1967 musste das Gebäude vorübergehend gesperrt werden, weil im Obergeschoss eine Decke eingestürzt war. Im Jahr 1969 folgte die endgültige Schließung des Gebäudes durch die Bauaufsicht. Begründung: Einsturzgefahr.

Neubauprojekte ohne Maßstab

Möglicherweise war die vom VIII. Parteitag der SED im Juni 1971 ausgegebene Losung der »Einheit von Wirtschafts- und Sozialpolitik« mit ihrer Hauptaufgabe der »Erhöhung des materiellen und kulturellen Lebensniveaus« Auslöser für ehrgeizige Neubaupläne am Standort des Ratskellers.

1973 legte das Büro für Städtebau des Bezirks Potsdam Entwurfsvarianten für ein Hotel vor, die ohne jeden Bezug zum historischen Stadtkern die Architekturmoderne der 1970er-Jahre an den Markt von Rheinsberg bringen sollten. Rheinsberg reihte sich damit ein unter viele Städte der DDR, in denen damals ehrgeizige Neubauplanungen gesellschaftlichen Aufbruch signalisierten.

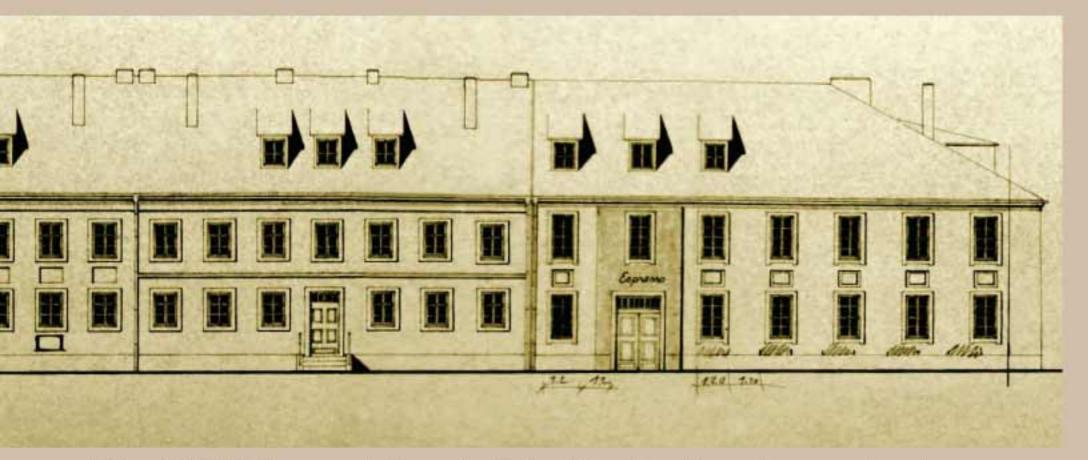
Die Planungen am Markt wurden jedoch nicht weiterverfolgt – möglicherweise weil zur gleichen Zeit die Vorbereitungen für einen großen Hotelkomplex außerhalb der Stadt begannen – das FDGB-Hotel Ernst Thälmann am Rheinsberger See.



Messbild 1979: der Ratskeller-Komplex von Süden, noch erkennbar die vormalige Nutzung als HO-Kaufhaus

Stations-Überschrift:
"Ersatzneubau im
historischen Umfeld"

... Kampf um das Gesicht des Marktes



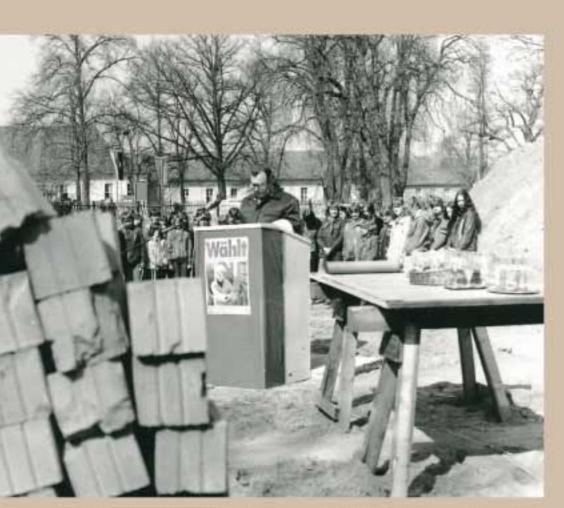
Entwurf 1983: Mauerwerksfassaden in traditionellen Proportionen geben den Montagebauten ein akzeptables Gesicht

Ersatzneubau unter den Bedingungen der extremen Ressourcenknappheit der DDR-Bauwirtschaft folgte in den 1980er-Jahren eigenen Gesetzen. Er setzte auch in einem als Flächendenkmal geschützten Stadtkern die Verwendung von standardisierter Montagebauweise auf die Tagesordnung. Und er führte zu einer leidenschaftlichen Auseinandersetzung zwischen Bauökonomen und Denkmalpflegern.

Reparatur oder Neubau?

Nach über einem Jahrzehnt Leerstand rückte der Ratskeller 1979/80 wieder ins Blickfeld der Planung. Rechtzeitig zur 650-Jahre-Feier Rheinsbergs im Jahr 1985 sollte das Ratskellerareal und die Ostseite des Marktes leer geräumt und neu genutzt werden – und zwar angesichts des Wohnraummangels in der Stadt für den Wohnungsbau.

Das Institut für Denkmalpflege der DDR widersprach diesem Vorhaben sofort, dokumentierte den Zustand des historischen Gebäudes und ließ durch einen renommierten Bausachverständigen den Bauzustand prüfen. Obwohl das Gutachten dem zweihundertjährigen Bau im Dezember 1980 Reparaturfähigkeit attestierte, verfolgte der Rat der Stadt weiterhin den Abriss.



19. April 1984: Grundsteinlegung für den neuen Ratskeller am alten Ort

Neubau mit traditionellem Gesicht?

Schließlich konzentrierte sich die Auseinandersetzung auf die Frage, ob als Ersatzneubau eine möglichst genaue Kopie der Ratskellerfront realisiert werden könnte oder ob eine standardisierte Montagebau-Zeile die Ostseite der historischen Platzanlage schließen sollte.

Das Hauptproblem dabei: mit den üblichen Montagezeilen konnte die Bebauung nicht um die Ecke herum in die Schlossstraße hineingeführt werden. Untersuchungen, mit Montageelementen dennoch die historische Platzfront am Rheinsberger Markt nachzubilden, verliefen negativ.

Im Herbst 1981 standen gegeneinander:

- Die Forderungen des Instituts für Denkmalpflege nach Einhaltung der historischen Baufluchten, Ziegeldächern und Putzfassaden mit historischen Proportionen auch bei einer Mischbauweise mit Montageelementen für die Gebäudekörper.
- Die einem Beschluss der SED-Bezirksleitung entsprechende und vom Rat des Bezirks empfohlene Errichtung eines standardisierten Wohnblocks ohne spezielle Ecklösung.

Dokumentarfilm: »In Rheinsberg«

DDR, 1982,
Farbe, 30 Minuten
Regie: Volker Koepp
Produziert vom DEFA-Studio für
Dokumentarfilme
1983 ausgezeichnet mit dem Preis
für den besten Dokumentarfilm
auf dem 13. Internationalen
Kurzfilmfestival in Tampere

Abriss und überregionale Aufmerksamkeit

Im Sommer 1982 wurde der Ratskeller tatsächlich abgebrochen. Seinen Abriss thematisierte ein mit internationalen Auszeichnungen geehrter Dokumentarfilm.

Die Suche nach einem Baubetrieb, der eine historisch angepasste Bauweise umsetzen konnte, war schließlich erfolgreich: Der VEB Landbau Potsdam, Betriebsteil Brandenburg, lieferte – fachlich begleitet durch das Institut für Denkmalpflege – im Frühjahr 1983 ein Projekt, das Elementbauweise der Gebäudekörper mit gemauerten Straßenfassaden vereinte.

Das Interesse an dieser für die damalige Baupolitik ungewöhnlichen Lösung reichte bis in höchste Stellen der DDR-Regierung: Als das Ministerium für Bauwesen im Frühjahr 1985 die Planung des VEB Landbau offiziell bestätigte, war die Grundsteinlegung in Rheinsberg am 19. April 1984 bereits erfolgt. Im Oktober 1987 eröffnete die Gaststätte Ratskeller und 52 Neubauwohnungen konnten am Markt, in der Schlossstraße und am Kirchplatz bezogen werden.



Kran und Plattenmontage am Markt: das Bauzeitfoto verrät die Elementbauweise der neuen Häuserzeile

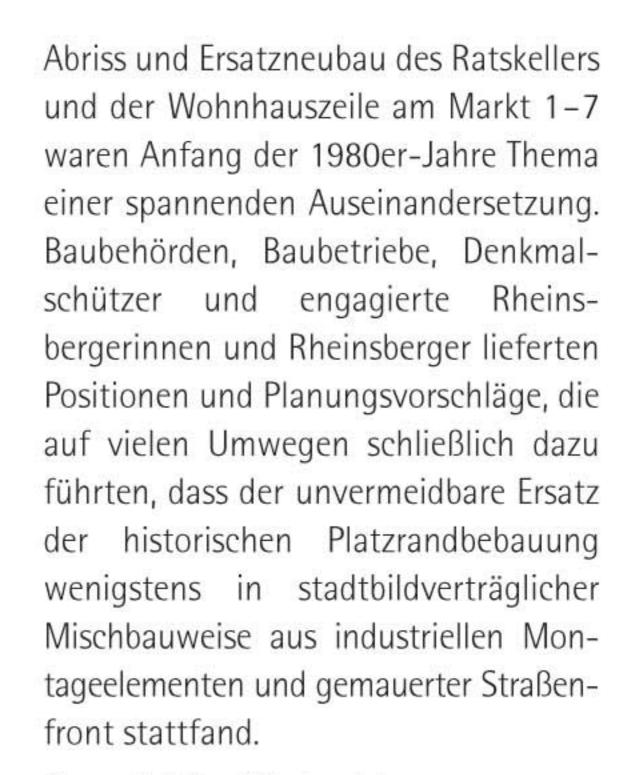


Erinnerungen an die Ostseite des Marktes: Bilder von 1910, 1980 und 2012

Die Aufnahme oben zeigt die östliche Häuserfront des Marktes in der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg. Es ist erkennbar, dass hier, in der »guten Stube« der Stadt, während der ersten Blüte Rheinsbergs als Tourismusstadt nicht nur Wohnungen das Bild prägten. In den Erdgeschossen der Häuser Markt 2-7 bestimmten Läden und Gastwirtschaften das Bild. Das rechts teilweise im Foto sichtbare Gebäude ist der Markt 2, der direkte Nachbar des damaligen Ratskellers.

Das Foto links oben dokumentiert den Zustand des Hauses Markt 2 um 1980. Wie die Bäume hinter den vermauerten Fenstern zeigen, war das Gebäude damals bereits seit Jahrzehnten eine Ruine.

Foto links unten: 2012 sind der Ratskeller und seine Nachbarn neu erstanden. Die vielfältigen Läden und Lokale an der Ostseite des Marktes sind nur Erinnerung.



Eine wichtige Wortmeldung war 1982/83 auch der international ausgezeichnete Dokumentafilm »In Rheinsberg«.





»In Rheinsberg« Dokumentarfilm DDR, 1982

Farbe, 30 Minuten, FSK: 12

Regie: Volker Koepp

Produzent: DEFA-Studio für Dokumentarfilme

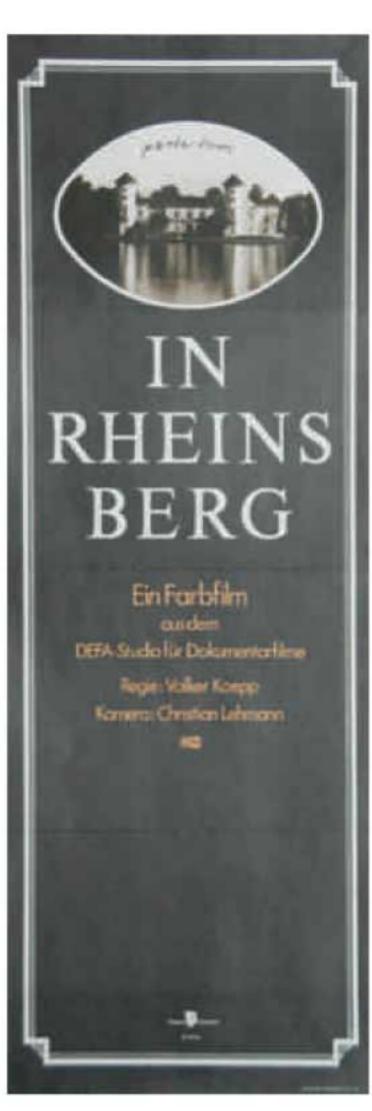
Drehbuch: Volker Koepp, Gotthold Gloger

Kamera: Christian Lehmann

Musik: Rainer Böhm Sprecher: Rolf Hoppe

Prädikat: Besonders wertvoll

Preis für den besten Dokumentarfilm auf dem 13. Internationalen Kurzfilmfestival in Tampere, 1983 PROGRESS Film-Verleih GmbH

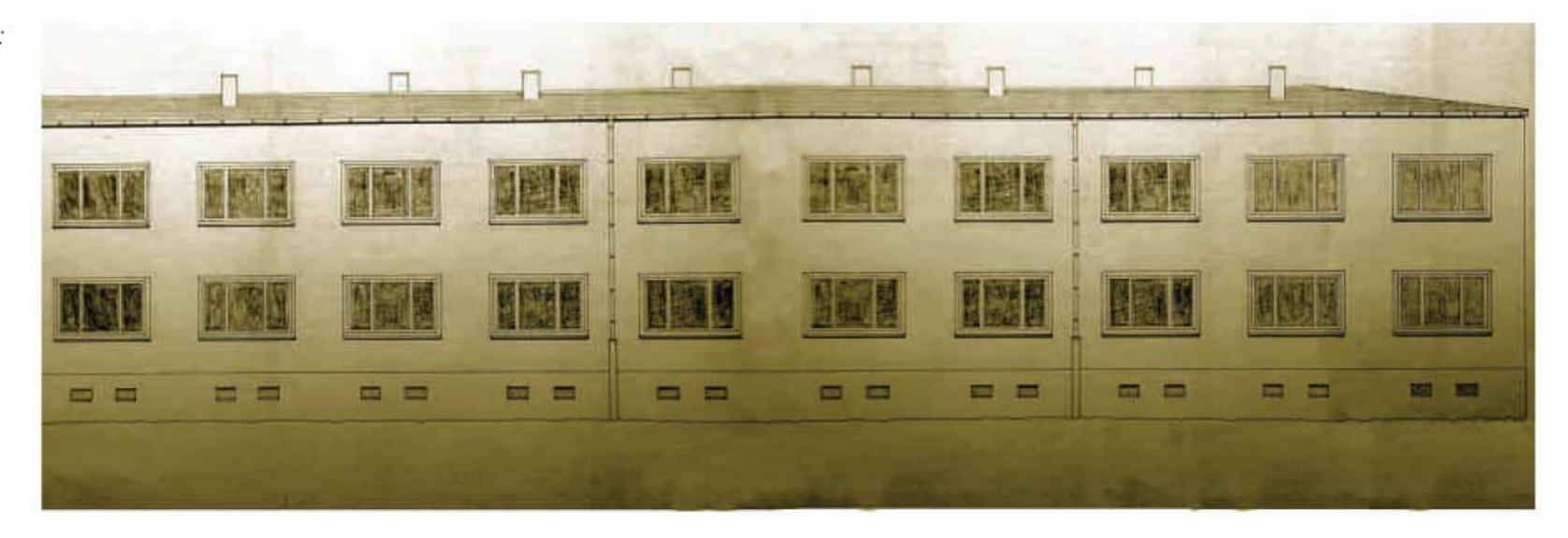


Seite 2

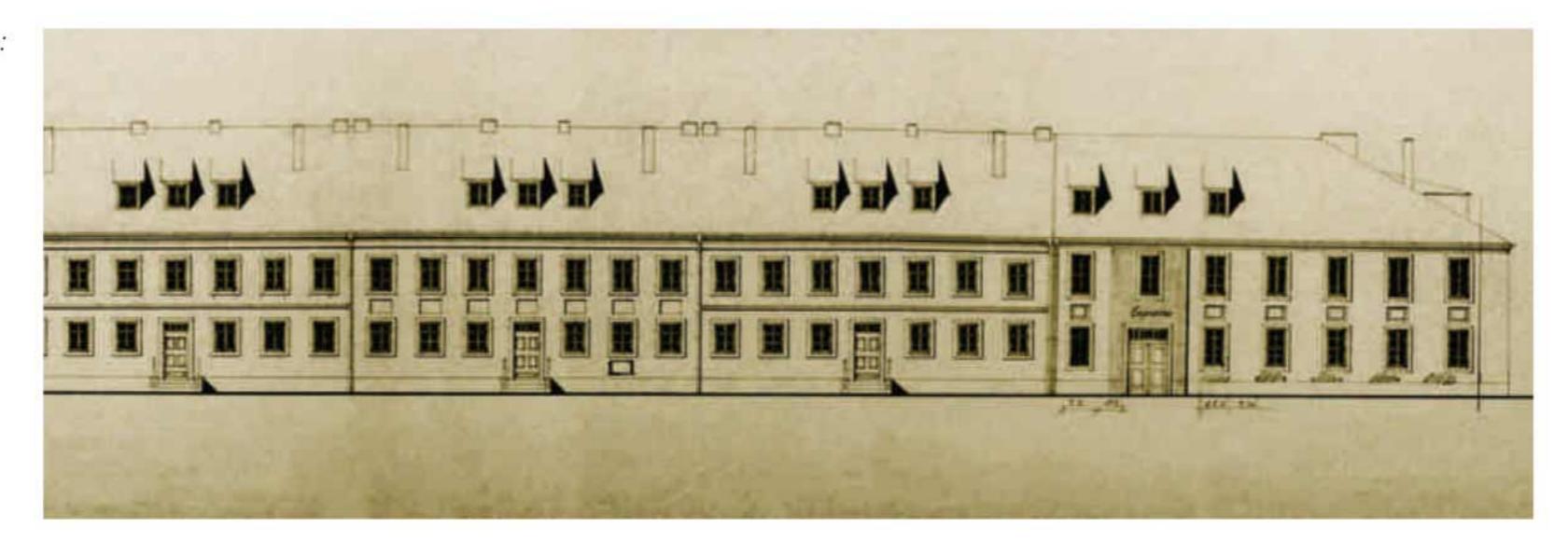
Bebauungsvorschlag: Hotel über die gesamte Tiefe des Straßenkarrees vom Markt bis zur Kirchstraße. Büro für Städtebau des Bezirks Potsdam, 1973



Bebauungsvorschlag: standardisierte Wohnungsbauzeile für die Grundstücke Markt 1 – 7. Rat der Stdt Rheinsberg, 1981



Bebauungsvorschlag:
Häuserzeile in
Mischbauweise für
die Grundstücke
Markt 1 – 7,
Gaststätte am Ort
des ehemaligen
Ratskellers.
VEB Landbaukombinat Potsdam
mit Institut für
Denkmalpflege,
Berlin, März 1983



Ein besonderes Verfahren ...

Der Stadtkern von Rheinsberg ist zweierlei zugleich: Ein Ort zum Leben und Wohnen und ein Stück nationales Kulturerbe. Um bei der Stadtsanierung beidem gerecht zu werden, brauchte es ein besonderes Verfahren.



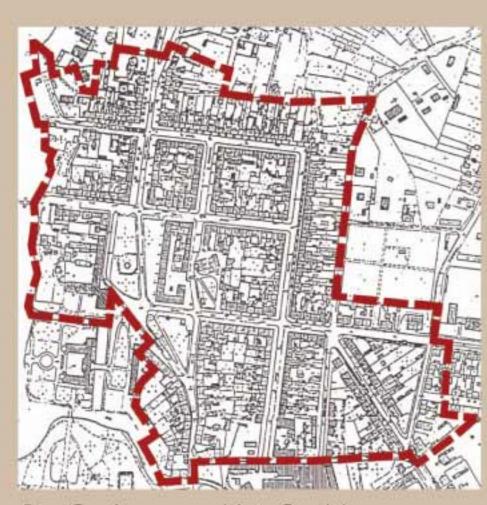
Status vor der Sanierung: die historischen Häuser, hier Mühlenstraße 22, ...

Dringliche Aufgabe ...

Am 28. Mai 1991 verabschiedete eine Gruppe von Denkmalschutzund Städtebauexperten aus ganz
Deutschland einen Aufruf:
»Die Städte und Regionen in den neuen Bundesländern haben deutsche Geschichte und Kultur über Jahrhunderte mit geprägt. (...)

Dieses einmalige Kulturgut vor dem völligen Verfall zu retten, schrittweise zu erneuern und gleichzeitig eine moderne Infrastruktur zu entwickeln, ist eine nationale Aufgabe von hohem Rang.«*

* Auszug aus der »Neuruppiner Erklärung«. Sie wurde zum Ausgangspunkt für das Programm »Städtebaulicher Denkmalschutz«.



Das Sanierungsgebiet »Stadtkern Rheinsberg«

... auch in Rheinsberg

Während 40 Jahren DDR hatten – bei allem guten Willen der Beteiligten – in Rheinsberg viel zu wenig Mittel für die bauliche Erhaltung des denkmalgeschützten historischen Stadtkerns zur Verfügung gestanden.

Der Befund 1990/91: Wie überall in den historischen Städten der neuen Bundesländer gab es auch in Rheinsberg einen großen Nachholbedarf bei der Instandsetzung und Modernisierung der Häuser, Straßen und Plätze sowie der Stadttechnik. Und weil dabei buchstäblich alles mit allem zusammenhing, war dies nur als Gesamtmaßnahme zu organisieren.

Bereits 1990 beschloss die Rheinsberger Stadtverordnetenversammlung, diese Aufgabe in Form einer »Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme« nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Angriff zu nehmen. Dafür wurden »Vorbereitende Untersuchungen« durchgeführt und das Sanierungsgebiet »Stadtkern Rheinsberg« förmlich festgelegt.



... die Plätze, hier der Triangelplatz, ...

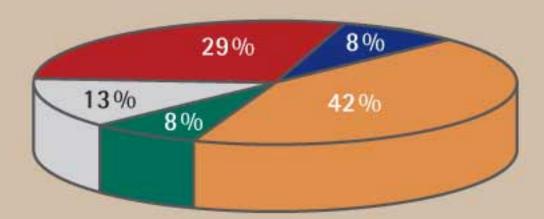


... und die Straßen des Stadtkerns, hier die Mühlenstraße

... und wirksame Instrumente

Das Verwaltungs- und Planungsinstrumentarium im Sanierungsgebiet soll sicherstellen, dass die einzelnen Maßnahmen sich zu einem sinnvollen Ganzen fügen – und dass sie für die Eigentümer der Häuser bezahlbar bleiben.

- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme, Untersuchungen und Gutachten
- Begleitung der Gesamtmaßnahme durch den Sanierungsträger
- Private und öffentliche Hochbaumaßnahmen
- Ordnungsmaßnahmen (z. B. Grunderwerb, Abbruch)
- Erneuerung und Umbau von Straßen, Wegen und Plätzen



Aufteilung der Fördermittel nach Arbeitsbereichen

Ein begrenzter Zeitraum ...

Das Sanierungsrecht des BauGB gilt für einen begrenzten Zeitraum. In der Regel ist seine Unterstützung nach 15 – 25 Jahre nicht mehr erforderlich, weil das Sanierungsgebiet wieder Tritt gefasst hat. Dann wird das Gebiet durch Beschluss der Stadtverordneten aus dem Sanierungsverfahren entlassen.

... und eine besondere Form der Kostenbeteiligung

Weil während der Sanierungsmaßnahme Grundstückseigentümer
nicht – wie sonst üblich – zu
Erschließungsbeiträgen für die Verbesserung von Straßen und Wegen
herangezogen werden, steht am Ende
Sanierung ein Ausgleichsbetrag.
Er führt die sanierungsbedingte
Werterhöhung für das Grundstück
pauschal dem Stadthaushalt zu.

Fördergeld: Mutmacher, gutes Vorbild und Wirtschaftsmotor

Mancher Eigentümer in Rheinsberg konnte nur dank des staatlichen Fördergeldes sein Haus so in Ordnung bringen, wie es den besonderen Anforderungen im historischen Umfeld entspricht.

Erfreulicher Effekt der staatlichen Förderung: 1.000 Euro Fördergeld ziehen in der Regel ein Vielfaches an privatem Mitteleinsatz nach sich. Von der Gesamtsumme profitieren überwiegend örtliche und regionale Unternehmen.

Es geht nicht ohne Genehmigungen

Wenn Eigentümer ihre Häuser im Sanierungsgebiet umbauen und modernisieren, müssen die Sanierungsziele für das Gesamtgebiet eingehalten werden. Darum stehen Bauplanungen unter dem Vorbehalt einer besonderen sanierungs- und denkmalrechtlichen Genehmigung.

Werden Fördermittel des Landes und des Bundes genutzt, lassen auch die Fördergeber prüfen, ob ihr Geld im Sinne der Sanierungsziele eingesetzt wird.

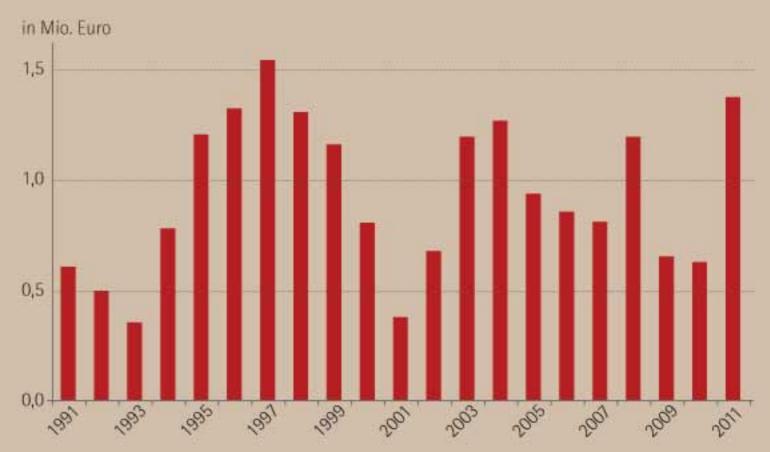
Planungsvorlauf schaffen: Rahmenplan und städtebauliche Konzepte

Sicherheit für die eigenen Vorhaben finden Eigentümer und Bauherren in einem »Städtebaulichen Rahmenplan«. Eine erste Fassung für den Rheinsberger Stadtkern wurde 1994 durch das Stadtparlament beschlossen. Die aktualisierte Rahmenplanung gilt seit 2003.

Neben dem Rahmenplan für das gesamte Sanierungsgebiet helfen städtebauliche Konzepte, für einzelne Problemzonen des Stadtkerns plausible Lösungen zu entwickeln.

Zu mehreren Themen wurden in Rheinsberg solche Konzepte erarbeitet:

- 1993: »Vorkonzept südlich Schlosspark« (erste Ideen zu einem Kurviertel)
- 1993: Promenade am Seeufer
- 1996: Konzept zur Verkehrsentlastung im Stadtkern
- 2006: Integriertes Verkehrs- und Städtebaukonzept zum Thema Ortsdurchfahrt



1991–2011: Fördermittel für die Sanierung des Rheinsberger Stadtkerns (Bund, Land, Eigenanteil Kommune)

Die Handelnden

In der Stadtsanierung treffen vielfältige Interessen aufeinander: Eigentümer möchten jeweils ihre Einzelanliegen durchsetzen und die Verwaltung muss in diesem Spannungsfeld effektive Abläufe und Entscheidungen organisieren. 20 Jahre Stadtsanierung in Rheinsberg wurden zu einem Lernprozess, bei dem auch Konflikte auszutragen waren.

Sanierung im Stadtparlament: Ein Thema mit Lernpotenzial

Als Anfang der 1990er-Jahre die grundlegenden Beschlüsse zur Sanierung anstanden, hatte die erste demokratisch gewählte Stadtverordnetenversammlung Rheinsbergs erst wenige Monate Arbeitserfahrung. Ihr Bauausschuss musste sich Schritt für Schritt zu einem kompetenten Gesprächspartner für Verwaltung und Bürger entwickeln. Dieses Lernen fand nicht nur im Rathaus statt. Immer wieder haben sich Abgeordnete und sachkundige Bürger an Ort und Stelle ein Bild von den Vorhaben der Stadtsanierung gemacht.



An Ort und Stelle: der Bauausschuss informiert sich über Ausgrabungen am Kirchplatz



Im Rathaus: Projektpräsentation zum Platzumbau

Nur wer gut informiert ist, engagiert sich

Für die Grundstückseigentümer und Bewohner des Sanierungsgebietes ging es um viel: Sie planten für das eigene Zuhause. Da mussten solide Information und ausführliches Gespräch Grundlage aller Entscheidungen sein.

Die Bürgerversammlungen in den Anfangsjahren der Sanierung boten Gelegenheit, Fragen zu stellen und Bedenken vorzutragen. Für die Bürger wurden sie zu wichtigen Elementen demokratischer Teilhabe, für die Planungsexperten zur Möglichkeit, ihre Konzepte zu hinterfragen und zu optimieren.

Information und Dialog waren auch das Anliegen der »sanierungszeitung«. Sie erschien zwischen 1994 und 2002 mit insgesamt 16 Ausgaben und wurde an alle Haushalte im Sanierungsgebiet verteilt.

Gemeinsame Freude über Erreichtes gehörte dazu: Die 10-Jahre-Etappe der Sanierung wurde durch eine Freiluftausstellung auf dem Kirchplatz gewürdigt.



Streitbarer Dialog: Stadtsanierung in einer Bürgerversammlung

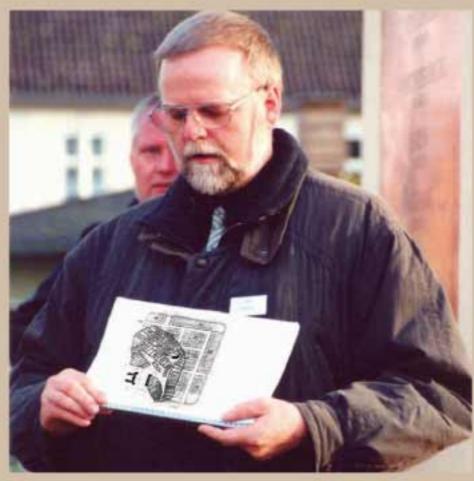


Mitten in der Stadt: Ausstellung zu 10 Jahren Sanierung

Die Sanierung organisieren: Bauver waltung und Sanierungsträger

Bereits 1991 verpflichtete die Stadt Rheinsberg die DSK Deutsche Stadtentwicklungsgesellschaft mbH als treuhänderischen Sanierungsträger. Eine ihrer Aufgaben: Entlastung und fachliche Unterstützung der Verwaltung.

Der DSK-Projektleiter Bauingenieur Peter Wegener engagierte sich dabei von Anfang an weit über das Übliche hinaus. In zahllosen Bauherrenberatungen wurde er zeitweise zum Gesicht der Sanierung. Seine Beharrlichkeit und seine Identifikation mit den langfristigen Zielen der Sanierung verhalf manchem schwierigen Vorhaben zum Durchbruch.



Werben für die Sanierung: Projektleiter Peter Wegener

Die Debatten

20 Jahre Sanierung in Rheinsberg können auch als fortdauernder Diskurs verstanden werden, bei dem Planungen und Konzepte für den Stadtkern immer wieder auf den Prüfstand kamen.

1992: Neugestaltung von Triangelplatz, Markt und Kirchplatz

Als einer der ersten Schritte der Sanierung wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb »Stadtplätze Rheinsberg« durchgeführt. Die Entwürfe für den Markt im Zusammenhang mit dem Ratskellerneubau vor der Wende waren noch frisch in Erinnerung, und die Preisträger schlugen sehr weitgehende Umgestaltungen für alle drei Plätze vor.

Als einziges Wettbewerbsergebnis realisierte man 1995/96 den Kirchplatz. Sein Umbau zum »steinernen Platz« wird in der Stadt bis heute sehr kontrovers diskutiert.

In der Rückschau kann eingeschätzt werden: Die Wettbewerbsaufgabe konnte 1991/92 nicht angemessen gestellt werden, weil die Entwicklungsziele für den gesamten Stadtkern im Spannungsfeld zwischen Bewahrung als Denkmal und Anpassung an moderne Nutzungserfordernisse noch nicht ausformuliert waren.

1994/95: behutsame und denkmalgerechte Modernisierung der Wohngebäude im Stadtkern

Dass die Häuser nach Jahren des Materialmangels während der DDR-Jahre in Ordnung gebracht werden müssten, war jedem Eigentümer klar.

Dass dabei im historischen und unter Denkmalschutz stehenden Stadtkern von Rheinsberg nicht die schnellen Lösungen und Materialien aus dem Baumarkt zum Einsatz kommen dürften, war ein heiß diskutiertes Thema mehrerer Bürgerversamm-lungen.

Dabei wurde nicht nur die neue Gestaltungssatzung vorgestellt. Gute Beispiele und fachliche Erläuterungen schufen nach und nach Verständnis und Begeisterung für die Aufgabe, alten Häusern ihren traditionellen Charme zu bewahren.



Thema denkmalgerechte Modernisierung: Hauseigentümer in einer Versammlung



Autofreie Schlossstraße: Gewerbetreibende diskutieren

1995/96: ein Verkehrskonzept für Parken und Ortsumgehung

Verkehrsentlastung für den Rheinsberger Stadtkern war und ist dringlich. Die Schlossstraße und die Königstraße sind zugleich mit viel Durchgangsverkehr belastete Bundesstraßen. Kein Wunder, dass bereits die erste Rahmenplanung komplette Autofreiheit für diesen Bereich vorsah. Dieser Idee widersprach ein Initiative der Einzelhändler und Gastronomen des Stadtkerns vehement.

Verkehrsplaner diskutierten Mitte der 1990er-Jahre in mehreren Bürgerversammlungen Alternativen der Verkehrsführung. Schritt für Schritt konnten die Trassenverläufe für Umgehungsstraßen optimiert werden. Die Stadtverordnetenversammlung verabschiedete 1996 ein Verkehrskonzept, das 2007 durch eine gemeinsame Untersuchung der BTU Cottbus und der FH Potsdam aktualisiert und 2011 durch eine Machbarkeitsstudie konkretisiert wurde. Das Vorhaben einer südlichen Stadtkernumgehung wurde dem Landesbetrieb für Straßenwesen zur weiteren Realisierung übergeben.



Macht ein Verkehrskonzept erforderlich: Schwerlastverkehr mitten im Stadtkern

Stadtsanierung in Rheinsberg: Das Verfahren

Ein Start in bewegten Zeiten

Die ersten Jahre der Stadtsanierung fallen in eine Zeit voller wichtiger Veränderungen in Deutschland und in Rheinsberg. Eine Auswahl 1990 – 1994:

1990

- Der DDR-Ministerrat beschließt die Einrichtung der Treuhandanstalt.
- Volkskammerwahlen. Wahlbeteiligung 93,38%.
- Erste freie Kommunalwahlen in Rheinsberg.
- Das KKW Rheinsberg geht außer Betrieb.
- Die DDR tritt am 3. Oktober dem Geltungsbereich des Grundgesetzes bei.

1991

- In Zwickau läuft der letzte Trabant vom Band.
- Die Sarkophage der Preußenkönige Friedrich Wilhelm I. und Friedrich II. werden nach Potsdam überführt.
- Erste Kammeroper auf der Schlossinsel.

1992

- Der Ostdeutsche Rundfunk Brandenburg (ORB) startet seine Programme.
- In Rostock-Lichtenhagen kommt es zu Gewalttaten gegen Ausländer.
- Baustart für das Fernwärmenetz der Stadtwerke in Rheinsberg

1993

- Einigung über den Solidarpakt zur Finanzierung der deutschen Einheit.
- Anschluss Rheinsbergs an das Erdgasnetz.

1994

- Die letzten russischen Soldaten werden in Berlin verabschiedet.
- Das Rheinsberger Blockheizkraftwerk geht in Betrieb. Bau der Rhinpassage.
- Die Treuhandanstalt beendet ihre Arbeit.

Das Regelwerk des BauGB

Das Sanierungsrecht des BauGB gibt jedermann einen festen und verlässlichen Rahmen für sein privates Engagement. Darüber hinaus regelt es eine faire Beteiligung aller Eigentümer an den Gesamtkosten der Sanierung und sorgt dafür, dass die Verbesserungen des öffentlichen Umfeldes nicht zu spekulativen Missbräuchen führt.

BauGB, § 154 Wertausgleich, Ausgleichsbeträge

Ausgleichsbetrag des Eigentümers

- (1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. (...)
- (2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Seite 2

1990	Befassungen der Stadtverordnetenversammlung mit der Sanierung – Eine Chronologie Beschluss, eine Vorbereitende Untersu- chung zur Festlegung des Sanierungs- gebiets durchzuführen. Bürgerfragestunde zur Sanierung in der Stadtverordnetenversammlung.	Stadtsanierung im Dialog – Die Bürgerversammlungen Das Verfahren zur Festlegung eines Sanierungsgebietes wird erläutert. Erste Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung werden präsentiert und Sanierungsziele für den historischen Stadtkern vorgestellt.	<u>1991</u>
<u>1992</u> 1993	Erste Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung werden diskutiert. Beschluss einer Erhaltungssatzung, die	Ergebnisse des Architektenwettbewerbs zu den drei Plätzen des Stadtkerns werden öffentlich präsentiert und diskutiert.	1992/93
1994	Abrissen oder Umbauten historischer Stadtkerngebäude Grenzen setzt. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets »Stadtkern Rheinsberg«. Beschluss des »Städtebaulichen Rahmen-	Der Zuschnitt des Sanierungsgebietes und die Rechtsfolgen der förmlichen Festlegung werden erläutert. Der städte- bauliche Rahmenplan wird im Entwurf vorgestellt, diskutiert und anschließend	1993
	plans Stadt Rheinsberg«. Beschluss einer kommunalen Förder- richtlinie »Kleinteilige Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes«.	überarbeitet. Mehrere Bürgerversammlungen zu den Themen »Neugestaltung der Plätze« und »Verkehrsberuhigung der Schlossstraße«. Grundstückseigentümerversammlung	1994
1996/1997 1996-1999 2003	Beschluss einer Denkmalbereichssatzung, einer Gestaltungssatzung und einer Werbesatzung. Beschlüsse zum Verkehrskonzept. Beschluss der aktualisierten Rahmen-	zum Thema »Uferpromenade«. Bürgerversammlung zur Denkmalbe- reichssatzung und zu den Gestaltungs- satzungen. Es geht um Gestaltungsregeln für Fassaden, Türen, Fenster und Dächer.	1995
2009	planung. Beschluss eines Sanierungsplans, mit dem noch ausstehende Schlüsselmaß- nahmen für den Rheinsberger Stadtkern	Mehrere Bürgerversammlungen zum Verkehrskonzept. Planungswerkstatt mit Bürgern und Gewebetreibenden der Schlossstraße.	1996
	festgelegt werden.	Öffentliche Fachtagung »Leben mit der Ortsdurchfahrt – Hauptverkehrsstraßen in Kernbereichen kleiner Städte«.	2006

Und es geht weiter ...

1991–2011: zwei Jahrzehnte Sanierung haben Rheinsberg unübersehbar verändert. Während die Erinnerung im Stadtbild kurzlebig ist, lässt sich im Planvergleich das Engagement der Reinsberger Hauseigentümer für ihre Stadt klar ins Bild setzen. Die Pläne zeigen den Sanierungsrückstau 1991 und den Stand seiner Abarbeitung bis 2011.



Dringender Sanierungsbedarf 1991

Verbleibender Sanierungsbedarf 2011

Die Aufgaben der nächsten Jahre

Weil eine Stadt sich ständig weiterentwickelt, kann auch ihre bauliche Sanierung nicht irgendwann als »erledigt« abgehakt werden. Eine Sanierungsmaßmaßnahme nach dem BauGB verfolgt darum nicht das Ziel, die Stadt »ein für allemal« in Ordnung zu bringen. Die Festlegung des Sanierungsgebietes unterstütze Rheinsberg vielmehr dabei, einen Entwicklungsrückstand aufzuholen – so lange, bis die Kommune ihre Zukunft wieder ohne besondere Instrumente schultern kann.

Der Sanierungsplan für Rheinsberg wurde am 24. Juni 2009 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und nennt Schlüsselmaßnahmen, die zur Abrundung der Sanierung in den nächsten Jahren noch erforderlich sind.



Stations-Überschrift:
"Die Bilanz kann
sich sehen lassen"

... mit Schlüsselmaßnahmen im Stadtkern

Diese Schlüsselmaßnahmen sollen die Sanierung in Rheinsberg in den nächsten Jahren abrunden. Die Zusammenstellung ist eine Momentaufnahme des Herbstes 2011. Einige der genannten Vorhaben sind inzwischen bereits abgeschlossen.

Sanierung von Gebäuden

- Seestraße 19 Fachwerkhaus. Sanierung dringend erforderlich.
- Königstraße 5 Sanierung 2011 abgeschlossen.
- Königstraße 2 Zweigeschossiges Typenhaus. Einzeldenkmal. Sanierung dringend erforderlich.
- Seestraße 12 Ehemalige Keramikmanufaktur aus dem 18. Jahrhundert. Teil des kommunalen Bürgerzentrums. Sanierungsbeginn Herbst 2012.
- Seestraße 9–10

 Zweigeschossiger Typenbau

 des 18. Jahrhunderts, Nr. 10.

 Erweiterungsbau des

 20. Jahrhunderts. Zusammen Teil

 des kommunalen Bürgerzentrums.

 Sanierungsbeginn Herbst 2012.
- St. Laurentius Kirche Feldsteinbau des 13. Jahrhunderts. Einzeldenkmal. Fassade saniert. Derzeit Sanierung des Innenraums in Vorbereitung.
- Schlossstraße 4 Abriss und Neubau erforderlich.

- Schlossstraße 5 Bürgerhaus des 18. Jahrhunderts. Einzeldenkmal. Sanierung abgeschlossen.
- Schlossstraße 9 Wohn- und Geschäftshaus. Sanierung der Gebäudehülle erforderlich.
- Schlossstraße 13 Eiscafé. Sanierung der Gebäudehülle abgeschlossen.
- Schlossstraße 26 Postamt. Einzeldenkmal. Sanierung der Gebäudehülle erforderlich.
- Berliner Straße 2 Gebäudesanierung 2011 abgeschlossen.
- Markt 10, Hofgebäude Logierhaus des ehemaligen Hotels Fürstenhof. Seebäderarchitektur um 1900. Einzeldenkmal. Sanierung und angemessene Nutzung dringend erforderlich.
- Markt 11, ehemaliges Amtsgericht Einzeldenkmal. Sanierung abgeschlossen.
- Kavalierhaus Genutzt durch die Musikakademie. Einzeldenkmal. Innensanierung in Vorbereitung.
- Remise am Triangelplatz Ehemalige Reithalle, Einzeldenkmal. Sanierung 2011–2012. Teil des kommunalen Bürgerzentrums.
- Mühlenstraße 23 Bürgerhaus. Einzeldenkmal. Komplettsanierung erforderlich.
- Obermühle Einzeldenkmal. Komplettsanierung erforderlich.

Abrisse, Neuordnung von Flächen

- Seestraße 24 Abriss und Neubau erforderlich.
- Kirchstraße 17 Baulücke. Schließung durch einen Neubau erforderlich.
- Rhinstraße/Ecke Lange Straße Baracken. Abriss erforderlich.

Straßen und Wege

- Mühlenstraße/Triangelplatz Erneuerung der Straße und der Gehwege.
- Paulshorster Straße Erneuerung der Straße und der Gehwege. 2011 fertiggestellt.
- Seestraße/Kirchstraße
 Erneuerung der Straße und der
 Gehwege.

Freianlagen, Grünflächen

- Instandsetzung der Grünanlagen.
- I Markt Instandsetzung der Grünanlagen.



Stations-Überschrift:

"Neues Leben für

prägende Gebäude"

Ein Bürgerzentrum für Rheinsberg

Rheinsberg hat sein Rathaus am Markt im Zweiten Weltkrieg verloren. Seitdem musste die Stadtverwaltung auf mehrere Standorte verteilt arbeiten. Das Projekt eines integrierten Bürgerzentrums soll nun die Arbeitsbereiche wieder zusammenfassen – ergänzt um jene Servicefunktionen, die heute zu einer modernen Verwaltung gehören. Dabei setzt Rheinsberg nicht auf Neubau, sondern auf die behutsame Nutzung stadtbildprägender Altbauten.

Das ehemalige Hotel Kronprinz, ...

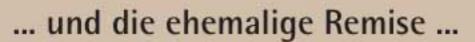
Der ockerfarbene Bau an der Ecke Königstraße/Seestraße wurde nach 1740 errichtet und ab 1762 als Keramikmanufaktur genutzt. Vermutlich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erfolgte sein Umbau zum Hotel. Der Kronprinz prägte danach mit seinem großen Wintergarten und den beiden Säulenportalen für Jahrzehnte das Zentrum des Rheinsberger Fremdenverkehrs.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Haus enteignet und diente bis 2004 als Altersheim.

... das ehemalige Hotel Stadt Berlin ...

Der Gebäudekomplex Seestraße 9–10 enthält an der Ecke zur Kirchstraße ein zweigeschossiges Fachwerk-Ackerbürgerhaus des 18. Jahrhunderts. Das Anwesen wurde vermutlich gegen Ende des 19. Jahrhunderts zum Gasthof umgebaut. Danach überwucherten An- und Umbauten Schritt für Schritt das gesamte Grundstück, auf einer Nachbarparzelle entstand später ein Saal mitsamt Foyerbau.

Ungenutzt seit über zwei Jahrzehnten belastet der Gesamtkomplex Funktion und Gesicht des historischen Stadtkerns erheblich.



Der langgestreckte Bau am Triangelplatz wurde lange als die Remise des Schlosses angesehen. In Wirklichkeit wurde er 1768 als Reithalle mit Bezug zum noch existierenden Marstall errichtet.

Lange als Feuerwehrgarage genutzt, ist das Gebäude 2011/2012 zur Touristeninformation und zum Veranstaltungssaal umgebaut worden.



Seestraße 12: Hotel Kronprinz um 1910



Seestraße 9 – 10: die Stadt Berlin wartet auf den Umbau

... wachsen zu einem Bürgerzentrum zusammen

Die Restaurierung und Umnutzung der historisch bedeutenden Bauten des Stadtkerns verfolgt drei Ziele:

- Sie führt die kommunalen Servicefunktionen bürgernah im Stadtkern zusammen.
- Sie sichert mit einem zeitgemäßen Raumprogramm und moderner Infrastruktur die Voraussetzungen für rationelle Verwaltungsarbeit.
- Sie beendet für drei stadtbildprägende Gebäude nach zwei Jahrzehnten das Ringen um eine angemessenen Nutzung. Historisch bedeutende Zeugen der Wiederaufbauzeit erhalten so endlich eine gesicherte Zukunft.

Das integrierte Bürgerzentrum soll bis zum Jahr 2014 seinen Betrieb aufnehmen.

Remise am Triangelplatz: der Umbau lässt die Raumstruktur der Reithalle wieder erkennen.

