

Bürgerinformation 2005



Stand der Sanierung • Umgestaltung des Markplatzes • Private Bauvorhaben • Fördermöglichkeiten



Blüthenwellenwerk
Marktplatz Zossen
Ausstellung im Rathaus
4. April - 6. Mai 2005
Gesamtschule
Gesellschaftler-Scholl
Johannhof



Vorwort

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger von Zossen,



mit der Umgestaltung des Marktplatzes begann in diesem Jahr die wichtigste Maßnahme bei der Sanierung der Zossener Innenstadt.

Seit der Vorstellung der ersten Planungen sind über 8 Jahre vergangen. Ich bin sicher, dass die Gestaltung des Marktplatzes nach dem Vorbild der Baruther Straße und der Berliner Straße die richtige Entscheidung war und alle Zossener künftig auf einen der schönsten Marktplätze in der Region stolz sein werden.

Über die große Resonanz, auf die unser Gestaltungswettbewerb zum Thema „Wasser und Geschichte“ gestoßen ist, habe ich mich sehr gefreut. Leider können wir nicht alle Ideen baulich verwirklichen, dennoch werden viele Teilnehmer nach der Fertigstellung des Marktplatzes ihre Ideen wieder finden.

Die hohe Qualität der Beiträge hat deutlich gemacht, dass sich viele Bürger für die Gestaltung des öffentlichen Raumes interessieren.

Das Ergebnis der Umgestaltung der Baruther Straße und der Berliner Straße findet nicht nur bei Zossenern Anklang. Zwar stellten die eigentlichen Baumaßnahmen für den Einzelhandel und für das städtische Leben einen schwierigen Abschnitt dar, doch geht es nach Abschluss der Bauarbeiten deutlich aufwärts.

Ganz besonders freut mich, dass die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Hauseigentümer an der Sanierung merklich gestiegen ist. Die verschiedenen Maßnahmen, die im letzten Jahr realisiert wurden und derzeit vorbereitet werden, zeigen mir, dass unsere Strategie, nach Fertigstellung der Ortsumgebung den öffentlichen Raum zügig in Ordnung zu bringen, aufgegangen ist.

Ich kann alle Eigentümer nur dazu ermuntern, die Instandset-

zung ihrer Häuser in Angriff zu nehmen. Das Niveau der Zinsen ist sehr günstig und das Land hat uns signalisiert, auch künftig Fördermittel zur Verfügung zu stellen.

Allerdings ist zu erwarten, dass die Förderangebote, insbesondere bei der Eigentumsförderung, in Zukunft geringer ausfallen werden, so dass ein baldiger Einstieg in die Sanierung empfehlenswert ist.

Ich möchte mich an dieser Stelle bei all denen bedanken, die dazu beigetragen haben, dass die Sanierung der Zossener Innenstadt die erhofften Fortschritte macht.

Ihre Bürgermeisterin Michaela Schreiber

Inhalt

Vorwort.....	2
Stand der Sanierung.....	3
Umgestaltung des Markplatzes.....	4
Private Bauvorhaben.....	5
Eigentümer kommen zu Wort.....	6
Fördermöglichkeiten.....	7
Aktuelles / Auskunft und Beratung.....	8



Neue Fassade des Polizeigebäudes

Stand der Sanierung

Auch in diesem Jahr wird die Sanierung in der Zossener Innenstadt vom Land und vom Bund unterstützt: 700.000,- € Städtebaufördermittel einschließlich der kommunalen Eigenanteile wurden zur Verfügung gestellt. Für das Jahr 2006 rechnen wir mit Fördermitteln von rd. 560.000,- €

Umgestaltung der Berliner Straße

Wichtigste Maßnahme im vergangenen Jahr war die Umgestaltung der Berliner Straße, die bereits im Oktober 2004 nach nur sechs Monaten Bauzeit wieder dem Verkehr übergeben werden konnte. Trotzdem war die Zeit der Bauarbeiten für die Anwohner und Gewerbetreibenden eine schwierige Phase. Im Rahmen der archäologischen Begleituntersuchungen wurde der historische Knüppeldamm gefunden, auf dem einst der Weg aus der Stadt herausführte.



Berliner Straße

Maßnahmen privater Eigentümer

Erfreulich hat sich im vergangenen Jahr auch die Sanierungstätigkeit privater Eigentümer entwickelt. Durch die Vielzahl kleinerer und größerer Maßnahmen wird deutlich, dass der Standort Zossen eine Perspektive bietet. Durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln konnten einige dieser privaten Projekte unterstützt werden.

Schwerpunkt der Investitionstätigkeit war der Platz Am Kietz. Hier wurden in den letzten zwei Jahren an insgesamt fünf Gebäuden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Sanierung Am Kietz 23

Mit der Instandsetzung des Hauses Am Kietz 23 förderte die Stadt Zossen ein weiteres Gebäude mit einem 40%igen



Am Kietz 23 vor...

Zuschuss für Dach-, Fassaden- und Fenstersanierung. Das repräsentative Jugendstilgebäude, das zu den markantesten Gebäuden am Kietz zählt und deshalb in die Förderung aufgenommen wurde, wurde von September 2004 bis März 2005 umfassend saniert. Damit erstrahlt dieses Gebäude, das schon in den historischen Ansichten den Platz bestimmte, wieder in neuem Glanz.

Kleinteilige Maßnahmen

Auch Kleinteilige Maßnahmen, bei denen die Stadt die Eigentümer mit bis zu 5.000,- € unterstützt, wurden im letzten Jahr realisiert, so die Dachsanierung in der Marktstraße 10 und die die Erneuerung der straßenseitigen Fenster in der Berliner Straße 23.



...und nach der Sanierung

Umgestaltung des Marktplatzes

Der überwiegende Teil der in diesem Jahr zur Verfügung stehenden Fördermittel wird für die Umgestaltung des Marktplatzes verwendet. Die Gesamtkosten für die Umgestaltung belaufen sich auf 1,3 Mio €.

Das Umgestaltungskonzept orientiert sich am historischen Vorbild und am Entwurf des Büros WES+Partner aus dem Jahr 1997.

Die Fahrbahn, deren Breite auf 6,50 m reduziert wird, erhält den gleichen Pflasterbelag wie die Baruther und Berliner Straße. Senkrecht zur Straße werden beidseitig PKW-Stellplätze angeordnet, jeweils zwischen zwei Stellplätzen entstehen zwei Baumreihen. Nach intensiven Diskussionen hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass ein Ahorn „*Acer platanoides columnare*“ gepflanzt wird. Über die Realisierung der dritten geplanten Baumreihe auf der Rathausseite wird bis zum Herbst 2006 entschieden.

Vor den Häusern an der Südwestseite entsteht ein rd. 5 m breiter Fußgängerbereich, der mit Granitpflaster und Gehwegplatten wie in der Baruther und Berliner Straße befestigt wird. Die daran anschließende Fläche ist dem Lieferverkehr vorbehalten.

Auch an der Rathausseite entsteht ein Fußgängerbereich entlang der Gebäude. Zwischen dem sich anschließenden Streifen für den Lieferverkehr und den PKW-Stellplätzen sollen einige der Ideen des Bürgerwettbewerbes realisiert werden, so ein „Aktivbrunnen“ mit einer anschließenden geschwungenen Rinne, die von einem in das Pflaster eingelassenen Lichtband begleitet wird.

Anfang April 2005 wurde mit dem 1. Bauabschnitt, der südwestlichen Hälfte des Marktplatzes einschließlich der Fahrbahn, begonnen. Ab Oktober 2005 wird der Verkehr auf der neuen Fahrbahn fließen. Im Frühjahr 2006 wird mit den Arbeiten auf der nordöstlichen Hälfte des Marktplatzes begonnen. Die Umgestaltung soll im Herbst 2006 vollständig abgeschlossen sein.



Marktplatz vor dem Umbau



Bauarbeiten im August 2005

Private Bauvorhaben

Fischerstraße 23

Das zweigeschossige Gebäude Fischerstraße 23 ist ein für Zossen typisches Ackerbürgerhaus. Der Bauherr saniert das Gebäude vollständig und richtet zudem in der rückwärtigen Scheune zwei Wohnungen ein. Die Stadt fördert sowohl beim Vorderhaus als auch bei der Scheune die Instandsetzung von Dach, Fassaden und Fenstern.



Berliner Straße 10

Das in der nördlichen Berliner Straße, die durch ihr geschlossenes Erscheinungsbild gekennzeichnet ist, gelegene Gebäude Berliner Straße 10 wurde im Jahr 1860 errichtet. Im Rahmen der Instandsetzung wird die Fassade entsprechend dem historischen Vorbild wiederhergestellt. Im rückwärtigen Bereich werden Nebengebäude abgerissen, um nutzbare Freiflächen zu schaffen. Gefördert wird auch hier die Instandsetzung von Dach, Fassaden und Fenstern.

Am Kietz 17

An dem Gebäude Am Kietz 17 ist die historische Fassadenansicht noch erhalten. Der Eigentümer hat sie während der letzten Jahrzehnte mit viel Liebe zum Detail instand gehalten. Für die jetzt aber notwendig werdende Erneuerung des Daches und die Instandsetzung der Straßenfassade werden im Rahmen der Hüllenförderung Mittel bereit gestellt.



Kirchplatz 8

Der Eigentümer des Gebäudes Kirchplatz 8 hat bereits auf eigene Kosten eine vorbildliche Erneuerung der Fenster durchgeführt. Den zweiten Bauabschnitt, der die Fassade umfasst und voraussichtlich im Herbst beginnt, fördert die Stadt mit Städtebaufördermitteln. Die Fassade wird in Anlehnung an das historische Vorbild gestaltet.



Eigentümer kommen zu Wort



Interview mit Uwe Stuck, Eigentümer des Hauses Am Kietz 17

Herr Stuck, wie bewerten Sie die Entwicklungen in der Zossener Innenstadt in den letzten Jahren?

Überaus positiv. Seit dem Bau der Zentrums-umgebung ist richtig viel passiert. Ich habe das Gefühl, dass dies die Initialzündung für die Sanierung

war. Besonders freut mich, dass wieder Leben in die Berliner Straße eingekehrt ist. Auch die Fortschritte beim Ausbau des Kulturstandortes Kulturkraftwerk sind erfreulich und wichtig für Zossen.

Was waren ihre Beweggründe für die Instandsetzung ihres Gebäudes?

Unser Haus wurde 1876 gebaut. Meine Familie hat immer Wert darauf gelegt, dass es in Schuss gehalten wird. Das war besonders zu DDR-Zeiten sehr schwierig. Ich möchte diese Tradition fortführen und hoffe, dass unser Haus bald wieder im alten Glanz erstrahlt.

Was war an den Fördermitteln für sie interessant?

Die Möglichkeit der Förderung war das wichtigste Moment, das mich dazu bewogen hat, die Sanierung in Angriff zu nehmen. Ohne Fördermittel hätte ich die Sanierung noch weiter hinausschieben müssen.

Wie bewerten Sie die Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und dem Sanierungsträger?

Sehr positiv, wir sind schnell zu einer Einigung gekommen.

Welche Perspektiven sehen Sie für die Zossener Innenstadt?

Wenn der Marktplatz saniert ist, hat Zossen endlich die Chance, wieder ein Anziehungspunkt in der Region zu werden.

Ich hoffe, dass viele Zossener ihr Zuhause wieder in der Innenstadt sehen. In Verbindung mit den touristischen Angeboten Draisinen und Notte-Kanal wünsche ich mir, dass viele Besucher auch in Zossen einkaufen, bummeln und verweilen.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft?

Ich wünsche mir, dass die neu gestalteten Plätze und Straßen gepflegt und erhalten werden, wobei mir der Platz Am Kietz besonders am Herzen liegt. Aber auch das ganze Areal des Stadtparks sollte intensiver gepflegt und auch angelegt werden. Die Anziehungskraft des Stadtparks könnte z.B. durch Open-Air-Veranstaltungen noch verstärkt werden. Durch solche Veranstaltungen in Verbindung mit dem Kulturkraftwerk können weitere Synergieeffekte genutzt werden.



Platz Am Kietz



Berliner Straße 12



Marktstraße



Baruther Straße

Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung

Die Stadt Zossen fördert die privaten Bauherren im Rahmen des Förderprogramms „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme“. Derzeit werden im Programm „Kleinteilige Maßnahmen“ bis zu 5.000,- € für die nachhaltige Verbesserung des Stadtbildes ausgereicht.

Für größere Sanierungsvorhaben der Modernisierung und Instandsetzung wird für stadtbildprägende Gebäude und eingetragene Baudenkmale die sogenannte „Hüllenförderung“ bereitgestellt. Aufgrund der finanziellen Situation der Stadt Zossen muss hier ggf. eine Deckelung der Förderung vorgenommen werden, um private Bauherren auch weiterhin fördern zu können.

Die Kombination von Städtebauförderung mit Mitteln der Wohneigentumsprogramme bzw. steuerlichen Absetzungsmöglichkeiten ist unter bestimmten Bedingungen möglich. Damit erhöht sich die Unterstützung für den privaten Bauherren erheblich.

Weitere Informationen und Beratung zu den bestehenden Fördermöglichkeiten erhalten Sie beim Bauamt der Stadt Zossen oder beim Sanierungsträger Stadtkontor. Dort lässt sich auch anhand von Modellrechnungen die künftige Belastung für Selbstnutzer ermitteln. Adressen und Beratungszeiten finden Sie auf der letzten Seite dieser Broschüre.

Absetzungsmöglichkeiten

Seit dem 1. Januar 2004 hat sich die Rechtslage geändert. Bislang konnten Steuerpflichtige bei Sanierungen über 10 Jahre jeweils 10 % der begünstigten Aufwendungen abschreiben.

Für Bauarbeiten, die nach dem 31.12.2003 begonnen wurden, änderte sich die Abschreibungsdauer durch die Änderung der Abschreibungssätze. In den ersten 8 Jahren dürfen Eigentümer nur noch jeweils 9 % der Kosten geltend machen, in den darauf folgenden vier Jahren beträgt der Satz jeweils 7 %.

Die Abschreibungsdauer verlängert sich somit von zuvor zehn auf nun zwölf Jahre. Dies gilt für die Abschreibung gemäß §7h, 7i EStG (Baudenkmäler). Für Selbstnutzer (§10f EStG) gilt, dass sie über einen Zeitraum von 10 Jahren jeweils 9 % der Aufwendungen als Sonderausgaben, insgesamt also nur noch 90 %, steuermindernd absetzen können.

Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn mit einer Bescheinigung durch die Stadt Zossen nachgewiesen wird:

- dass das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt,
- dass Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt worden sind,
- in welcher Höhe Aufwendungen angefallen sind und ob Zuschüsse aus den Sanierungsfördermitteln gezahlt worden sind,
- dass **vor Beginn der Maßnahmen** ein Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt zustande gekommen ist!

Wohneigentumsbildung

Bei dem Wohneigentumsprogramm handelt es sich um ein Darlehensprogramm für Selbstnutzer, die Wohnraum erwerben und instandsetzen wollen. Es richtet sich an Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen. Gefördert wird mit zinsverbilligten Darlehen. Die Darlehenssumme errechnet sich aus der Anzahl der Haushaltsmitglieder sowie der Art des Vorhabens. Sie kann zwischen 20.448,- € und rund 95.000,- € liegen. Das Darlehen ist in den ersten Jahren zinslos. Die Tilgungs- und Zinssätze steigen dann im weiteren Verlauf an.

Im Rahmen des Förderprogramms „Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren“ fördert das Land den Neubau oder die Modernisierung und Instandsetzung beim Erwerb von selbst genutztem Wohnraum. Es richtet sich auch an Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen.

Der Förderbetrag orientiert sich an der Größe des Wohnraums und den Investitionskosten. Er kann maximal bis zu 15.000,- € insgesamt betragen und wird in acht gleichen Jahresraten jeweils zum 30. März ausgezahlt. Er muss nicht zurückgezahlt werden. Förderfähig sind Vorhaben, bei denen der Erwerb nach dem 31.12.2001 erfolgte. Mit den Vorhaben darf erst begonnen werden, wenn eine Vereinbarung mit dem Land abgeschlossen wurde. Die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) ist für die beiden o.g. Förderprogramme die bewilligende Stelle. Die Laufzeit des Programms ist zur Zeit auf den 31.12.2005 beschränkt.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:
www.ilb.de

Aktuelles

1. Zossener Weinfest vom 23. bis zum 25.09.2005

Das Weinfest findet rund um den neu gestalteten Marktplatz statt. Freitag und Samstag laden die anliegenden Geschäfte bis 23:00 Uhr zum Einkaufen ein. Ein buntes Programm an allen Festtagen und verschiedene Fahrgeschäfte werden für gute Stimmung sorgen.

Kulturkraftwerk 2. Bauabschnitt

Im Mai 2005 eröffnete das Energie-Café Zossen im alten Elektrizitätswerk. Mit seinem umfangreichen kulturellen Programm ist es bereits heute über die Grenzen der Stadt hinaus ein Begriff. Neben den abendlichen Veranstaltungen werden auch Kajaks und Fahrräder verliehen. Mehr Informationen unter www.energiecafe-zossen.de. Auch die Bauarbeiten werden im Jahr 2006 weitergehen. So steht die Sanierung eines kleinen Gebäudetraktes an, in dem sich Toiletten, Umkleidemöglichkeiten und sonstige Aufenthaltsräume befinden.

Aktivitäten im Bahnhofsumfeld

Die Stadt Zossen hat im August 2005 einen Förderantrag zur Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes gestellt. Das Land hat bereits eine Förderung für 2006 in Aussicht gestellt, die endgültige Entscheidung hierüber fällt voraussichtlich im Oktober 2005.

Zur Zeit wird die Planung für die Umgestaltung erarbeitet. Sofern die Bewilligung der Fördermittel im Jahr 2005 erfolgt, soll im Frühjahr 2006 mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Die Anwohner und Eigentümer werden voraussichtlich im Herbst 2005 über den aktuellen Planungsstand informiert.

Toilettengebäude in der Schulstraße

Die Instandsetzung der Fassade des öffentlichen Toilettengebäudes in der Schulstraße wurde bereits mehrfach verschoben. Lange Zeit stand die Förderzusage des Landes aus, dann wurde die Maßnahme zugunsten der Förderung privater Baumaßnahmen verschoben. Nun ist geplant, das Toilettengebäude zur Freigabe des Marktplatzes im Herbst 2006 fertig zu stellen.

Auskunft und Beratung

Anlaufstellen für die Sanierung

Stadt Zossen – Bauamt

Herr Kölling
Marktplatz 20/21
15806 Zossen
Telefon: 03377/ 30 40 441
Sprechzeiten:
Dienstag von 9.00 – 12.00 & 13.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag von 9.00 – 12.00 & 13.00 – 18.00 Uhr

Sanierungsträger Stadtkontor GmbH

Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam
Tel. 0331 / 743 57-0

Beratung in Zossen:

Rathaus Zossen, im Bauamt
Marktplatz 20/21
15806 Zossen
Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat
und nach Vereinbarung



Parkplatz an der Umgehungsstraße

Landkreis Teltow Fläming

Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde

SG Technische Bauaufsicht

Frau Kettler
Telefon: 03371/ 608 43 10
Sprechzeiten: Nach Vereinbarung

Landkreis Teltow-Fläming

SG Denkmalschutz:
Frau Preuß
Telefon: 03371/608 36 08

Impressum

Herausgeber:

Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH
Treuhandischer Sanierungsträger der Stadt Zossen
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam
Tel.: 0331 / 743 57-0
Fax: 0331/ 748 20 92
www.stadtkontor.de
zossen@stadtkontor.de

Gestaltung und Produktion: Hellrund Kommunikation & Design
Fotos: Stadtkontor GmbH
Druck: Tastomat Druck GmbH
Zossen, im September 2005

Die Herstellung dieser Bürgerinformation wurde durch Fördermittel aus dem Programm „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ vom Bund, dem Land Brandenburg und der Stadt Zossen ermöglicht.

