

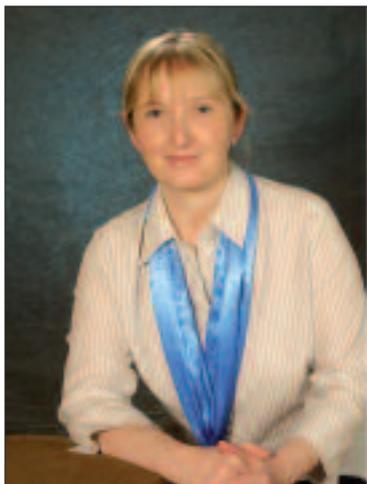


- Umgestaltung des Marktplatzes
- Stand der Sanierung
- Private Bauvorhaben
- Gestaltungssatzung
- Fördermöglichkeiten



Vorwort

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger von Zossen,



vor nunmehr 14 Jahren begann der Sanierungsprozess in der Zossener Innenstadt. Nach kleineren Schritten in den ersten Jahren ging es seit der Fertigstellung der Umgehungsstraße mit großen Schritten voran. Mit dem Kirchplatz und der Schulstraße / An der Wache, der Marktstraße, der Baruther Straße, der Berliner Straße und dem Platz Am Kietz waren schon 2004 wichtige Straßen und Plätze neu gestaltet. Die umfang-

reichste Baumaßnahme im Sanierungsgebiet, der Marktplatz, konnte vor kurzem abgeschlossen werden. Der neue Marktplatz gibt der Innenstadt wieder eine attraktive Mitte, die alle Bürger und Besucher zum Verweilen einlädt.

Auch in diesem Jahr sind Baumaßnahmen im öffentlichen Raum geplant. So soll der zweite Parkplatz in der Innenstadt, der von der Marktstraße zu erreichende Parkplatz A, realisiert werden. Gleichzeitig werden der letzte Abschnitt des Kirchplatzes und der Weg Am Stadtpark umgestaltet.

Seit Beginn der Sanierung sind fast 8,7 Mio € Fördermittel und Eigenmittel der Stadt Zossen in die Innenstadt geflossen. Auch in diesem Jahr stehen rund 800.000,- € für die Sanierung der Zossener Innenstadt zur Verfügung.

Viele Häuser wurden von den Eigentümern mit hohem finanziellem Aufwand saniert und schmücken die Zossener Innenstadt. Dieses private Engagement möchte die Stadt auch in den nächsten Jahren verstärkt mit Fördermitteln unterstützen.

Daher wird auch in diesem Jahr ein großer Anteil der zur Verfügung stehenden Fördermittel für bauwillige Eigentümer bereitgestellt.

Das Land Brandenburg bietet darüber hinaus mit seiner neuen Eigentumsförderung besonders für Familien mit Kindern, die in der Innenstadt neu bauen oder ein altes Gebäude sanieren möchten, eine attraktive Fördermöglichkeit an. Diese Eigentumsförderung kann bei Altbauten sogar mit Fördermitteln aus der Stadtanierung kombiniert werden.

Das Bauamt und der Sanierungsträger Stadtkontor unterstützen Sie gerne bei der Vorbereitung neuer Projekte.

Ich hoffe, dass viele Interessierte diese Angebote nutzen und Eigentum in der Zossener Innenstadt erwerben oder ihre Gebäude sanieren, denn jedes bewohnte und sanierte Haus trägt dazu bei, das Stadtbild zu verbessern und die Innenstadt zu beleben.

In diesem Sinne lade ich alle Bewohner, Eigentümer und Gewerbetreibenden herzlich ein, sich auch in den kommenden Jahren für die Stadtanierung und damit für eine attraktive und lebenswerte Zossener Innenstadt zu engagieren.

Michaela Schreiber

Ihre Bürgermeisterin Michaela Schreiber



Inhalt

Vorwort.....	2
Umgestaltung des Marktplatzes.....	3
Stand der Sanierung.....	4
Private Bauvorhaben.....	5
Gestaltungssatzung.....	6
Fördermöglichkeiten.....	7
Aktuelles / Auskunft und Beratung.....	8

Umgestaltung des Marktplatzes



Nach Fertigstellung der Fahrbahn und der südwestlichen Platzhälfte im November 2005 wurde im April 2006 mit der Umgestaltung der nordöstlichen Platzseite, der Rathauseite, begonnen. Entlang der geschwungenen Rinne, die über die gesamte nordöstliche Platzhälfte verläuft, wurden viele der Ideen des Bürgerwettbewerbes realisiert:

- Spielflächen für Mensch ärgere dich nicht, Mühle, Dame, Schach und Halma findet man unter der alten Eiche vor dem Polizeigebäude.

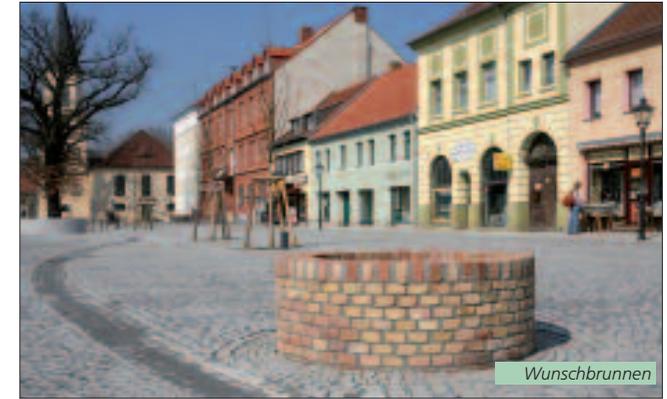


- Vor dem Rathaus sind die historischen Straßenbefestigungen in Zossen, ein Knüppeldamm aus dem 13. Jahrhundert und Wildpflaster aus dem 17. Jahrhundert, nachgebildet.
- An zwei Aktivbrunnen kann Grundwasser gepumpt werden, das langsam durch die Wasserrinne läuft. Viele Bänke und zwei runde Sitzbankskulpturen aus Granit laden zum Sitzen ein, Kinder können sich an den Spielgeräten austoben.



Bei den Bauarbeiten wurde neben vielen Zeugnissen der Vergangenheit auch ein historischer Brunnen entdeckt. Da der Brunnen sehr gut erhalten war, wurde er mit neuem Material ergänzt und wartet nun als „Wunschbrunnen“ auf zahlreiche Münzen und wird hoffentlich viele Wünsche der Zossener - und natürlich auch der Gäste Zossens - in Erfüllung gehen lassen.

Mit einer ganz anderen Überraschung wartet der neue Marktplatz mit dem Beginn der Dämmerung auf. Dann beginnen 106 Pflastersteine zu leuchten, die Eiche vor dem Rathaus wird angestrahlt und aus der Tiefe des Wunschbrunnens leuchtet es blau.



Im Frühjahr 2007 wurden mit der Anlage von befestigten Ausstiegsstreifen neben den PKW-Stellplätzen, der Umpflanzung der Hainbuchenhecken mit Spiersträuchern, dem Aufstellen von Fahrradständern und dem Aufstellen der letzten Granitpoller die Arbeiten am Marktplatz abgeschlossen.

Neben den vielen neuen Angeboten auf dem Marktplatz wurden auch alle baulichen Voraussetzungen für den Wochenmarkt und künftige kleine und große Feste geschaffen.



Stand der Sanierung



In dieser Übersichtskarte sind alle abgeschlossenen Projekte im öffentlichen Straßenraum und alle Gebäude, die mit Hilfe von Städtebaufördermitteln saniert wurden, dargestellt.

Die Karte zeigt, dass inzwischen fast der gesamte öffentliche Raum und eine große Zahl von Gebäuden saniert wurden. Der Stand der Sanierung wird laufend fortgeschrieben.

Die Karte bietet einen guten Überblick über die erreichten Sanierungsziele und bildet die Grundlage für die weiterführenden Planungen im Sanierungsgebiet.

Private Bauvorhaben

Im vergangenen Jahr konnte die Stadt Zossen wieder einige Eigentümer bei der Sanierung ihrer Häuser mit einer Förderung unterstützen. Folgende Sanierungsprojekte wurden im letzten Jahr fertiggestellt:

Am Kietz 17

Im Rahmen einer Hüllenförderung wurden Fördermittel für die Erneuerung des Daches und die Instandsetzung der reichhaltig verzierten Straßenfassade ausgereicht. Das überzeugende Farbkonzept mit Grautönen und dezenten terracotta-farbenen Absetzungen für die Schmuckfassade und das aufgearbeitete historische Tor hat der Eigentümer selbst entwickelt.



Kirchplatz 8

Bei dem Gebäude Kirchplatz 8 wurden ebenfalls Fördermittel bewilligt. An der Straßenfassade wurden in traditioneller Bauweise Gesimsbänder als Gestaltungselemente angebracht, sie erhielt einen neuen Glattputz und einen neuen Anstrich.

Besonders schön ist das neue schmiedeeiserne Hoftor, das nach dem Vorbild des historischen Tores angefertigt wurde.



Fischerstraße 23

Das typische zweigeschossige Ackerbürgerhaus mit Scheune und Außenanlagen wurde mit Hilfe von Fördermitteln saniert. Die Scheune wurde als attraktives Wohngebäude ausgebaut.

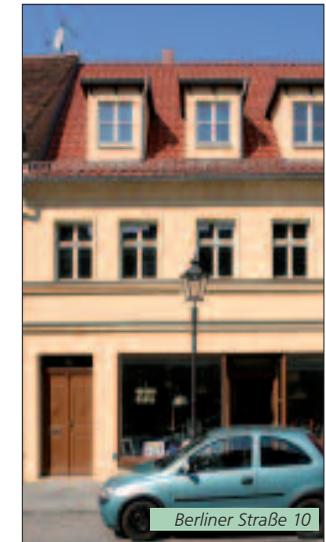


Berliner Straße 10

Die Stadt hat beim Vorderhaus und beim Seitenflügel die Instandsetzung von Dach, Fassade, Fenstern, Tür und Tor gefördert.

Marktplatz 18

Mit Fördermitteln aus dem Stadtbildprogramm wurde die Erneuerung der Fenster und der Schaufenster gefördert. Die geplante gastronomische Nutzung im Erdgeschoss des Hauses wird ganz sicher zur Belebung des Marktplatzes beitragen.



Förderobjekte 2007

In diesem Jahr wird bei den Häusern Baruther Straße 10 und Fischerstraße 21 die Instandsetzung der Gebäudehülle gefördert. Mit den Baumaßnahmen an beiden Gebäuden wurde schon begonnen. Weitere Projekte in der Berliner Straße und in der Baruther Straße befinden sich in Vorbereitung. Auch am Kulturkraftwerk wird in diesem Frühjahr mit dem 2. Bauabschnitt am rückwärtigen Nebengebäude begonnen.

Gestaltungssatzung

Für die Innenstadt Zossens gibt es bereits seit Juni 1994 eine rechtskräftige Gestaltungssatzung, in der die Bedingungen für die äußere Gestaltung der Gebäude in der Zossener Innenstadt festgeschrieben wurden. Ziel der Satzung ist es, das einheitliche, historisch geprägte Bild der Innenstadt zu erhalten, ohne dabei heutige Wohnbedürfnisse zu vernachlässigen.

Die Erweiterung des Sanierungsgebietes um den Platz Am Kietz und in den letzten Jahren gewonnene Erkenntnisse erforderten aber eine Überarbeitung und Anpassung der alten Satzung an die neuen Bedingungen.

Die wesentlichen Festsetzungen der alten Satzung bleiben erhalten und werden nur zum Teil aktualisiert bzw. ergänzt. In den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wird der Platz Am Kietz mit seiner umliegenden Bebauung. Damit entspricht der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung nunmehr im Wesentlichen dem des Sanierungsgebietes.

Die überarbeitete Gestaltungssatzung hat im Mai / Juni 2006 öffentlich ausgelegen. Einwände zu Satzungsinhalten waren von den Bürgern nicht geäußert worden. Voraussichtlich im zweiten Quartal dieses Jahres wird die Gestaltungssatzung Rechtskraft erlangen.

Die wesentlichen inhaltlichen Änderungen / Ergänzungen sind:

Dächer

Für die Dacheindeckung dürfen ausschließlich unglasierte, nicht glänzende ziegelrote Tonziegel verwendet werden. Braune Ziegel sind nicht mehr erlaubt. Neu ist, dass Ortgangziegel nur bei Neubauten zulässig sind.

Zur ortstypischen Gestaltung von Regenfallrohren und Dachrinnen ist als Material Zinkblech festgelegt worden. Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte und Solaranlagen sind auf den rückwärtigen Dachflächen und auf unter-

geordneten Nebengebäuden zulässig, auch wenn sie vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind.

Fassaden

Fassadenputz ist als Glattputz auszuführen, Kratz- und Strukturputze o.ä. sind nicht zulässig.

Eine beschränkte Farbpalette zur Fassadengestaltung gibt es nicht mehr. Die Fassaden sollen in erdfarbenen Naturtönen in der Farbskala von gelb, ocker, grün oder rot gestaltet werden.

Fenster

Zur ortstypischen Gestaltung und Gliederung der Fenster wurden detaillierte Maße festgelegt. So sind z.B. Fenster, die breiter als 0,80 m sind, zweiflügelig auszuführen. Fenster, die höher als 1,50 m sind, müssen vierflügelig ausgeführt werden. Fenster, die höher als 1,20 m sind, müssen mindestens einmal, z.B. durch eine Fenstersprosse, horizontal untergliedert werden.

Die Satzung kann im Bauamt der Stadt Zossen eingesehen werden.



Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Fördermöglichkeiten

Eigentumsförderung 2007 - Förderoffensive des Landes zur Wohneigentumsbildung

Das Land Brandenburg hat eine neue Wohneigentumsförderung aufgelegt und schafft quasi eine neue Landes-Eigenheimzulage mit attraktiven Förderkonditionen für alle, die selbst genutztes Eigentum in den Alt- und Innenstädten bilden wollen.

Mit Zuschüssen ab 12.000,- € (Grundförderung), Zusatzförderungen (z.B. 5.000,- € für jedes Kind und 12.000,- € für Bestandsgebäude) möchte das Land den Zuzug in die Altstädte fördern. Gefördert wird die Schaffung von selbst genutztem Wohneigentum sowohl im Wohnungsbestand als auch im Neubau, z.B. durch Baulückenschließung. Das Programm richtet sich auch an Haushalte mit mittleren bis höheren Einkommen.

Allerdings gibt es keinen Rechtsanspruch für diese Förderung, sondern nur Bewilligungen nach Maßgabe zur Verfügung stehender Haushaltsmittel. Insofern sollten Interessierte nicht zu lange warten, zumal die Richtlinie nur bis zum 31. Dezember 2008 Gültigkeit hat.

Nähere Informationen zur Wohneigentumsförderung erhalten Sie unter www.ilb.de oder beim Infotelefon der ILB: (0331 / 660 13 22).

Besonders attraktiv macht dieses Förderprogramm, dass es zusätzlich mit der Städtebauförderung im Sanierungsgebiet kombiniert werden kann. Das bedeutet, dass für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an stadtbildprägenden Bestandsgebäuden auch zusätzlich eine Hüllenförderung gewährt werden kann.

Städtebauförderung

Die Stadt Zossen fördert private Bauherren im Rahmen des Förderprogramms „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme“. Für kleinteilige Baumaßnahmen werden im „Stadtbildprogramm“ bis zu 5.000,- € für die nachhaltige Verbesserung des Stadtbildes ausgereicht. Förderfähig sind Maßnahmen an privaten Gebäuden, die durch Erneuerung, Rückbau, Freilegung und/oder Rekonstruktion von Fassaden, Fenstern, Türen und/oder Dächern das historische Erscheinungsbild eines Gebäudes zum öffentlichen Straßenraum wieder herstellen.

Für größere Sanierungsvorhaben der Modernisierung und Instandsetzung wird für stadtbildprägende Gebäude und eingetragene Baudenkmale die so genannte „Hüllenförderung“ bereitgestellt. Hier wird die Instandsetzung der Stadtbild prägenden Elemente - Fassaden, Fenster, Türen/Tore, Dächer - mit 40 % der Kosten als Zuschuss gefördert.

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

Für das Jahr 2007 / 2008 stehen noch Fördermittel sowohl für das Stadtbildprogramm als auch für die Hüllenförderung zur Verfügung. Weitere Informationen und Beratung zu den Fördermöglichkeiten erhalten Sie im Bauamt der Stadt Zossen oder beim Sanierungsträger Stadtkontor.

Steuerliche Absetzungsmöglichkeiten

Innerhalb des Sanierungsgebietes kann der Aufwand für die Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechte Verwendung von Gebäuden mit städtebaulicher oder historischer Bedeutung von der Steuer abgesetzt werden.

Für Bauarbeiten, die nach dem 31.12.2003 begonnen wurden, können Eigentümer in den ersten acht Jahren jeweils 9 % der Kosten steuerlich geltend machen, in den darauf folgenden vier Jahren beträgt der Satz jeweils 7 %. Dies gilt für die Abschreibung gemäß §7h und 7i EstG (Baudenkmäler). Für Selbstnutzer (§10f EstG) gilt, dass sie über einen Zeitraum von 10 Jahren jeweils 9 % der Aufwendungen als Sonderausgaben, insgesamt also 90 %, Steuer mindernd 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 Sanierungsfördermitteln gezahlt worden sind,
- dass vor Beginn der Maßnahmen ein Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt zustande gekommen ist!

Parkplatz A

Im Mai 2007 wird mit den Bauarbeiten am Parkplatz A, der von der Marktstraße aus zu erreichen sein wird, begonnen. Bis zum Herbst 2007 entsteht hier der 1. Bauabschnitt mit insgesamt 29 Stellplätzen. Die Gestaltung orientiert sich am Parkplatz B an der Umgehungsstraße, der 2003 fertig gestellt wurde.

Bebauungsplan Sanierungsgebiet Süd

Der Bebauungsplan Süd wurde 2006 überarbeitet (z.B. Entfall der ursprünglich geplanten Verbindungsstraße zwischen den Parkplätzen A und B). Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens kann der Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und damit rechtskräftig werden.

Kirchplatz / Am Stadtpark

Im Sommer 2007 wird mit der Umgestaltung des letzten Abschnittes des Kirchplatzes und des Weges Am Stadtpark zwischen Kirchplatz und Bahnhofstraße begonnen. Mit Abschluss dieser beiden Maßnahmen Ende 2007 wird das Ensemble Marktplatz / Kirchplatz endlich fertig gestellt sein.

Stadtpark / Parkplatz C

Mit den Planungen für die Umgestaltung des im Sanierungsgebiet gelegenen Teils des Stadtparks, die auch die Anlage eines Spielplatzes vorsehen, wurde im Frühjahr 2007 begonnen. Gleichzeitig wird die Planung für den neuen Parkplatz C auf dem ehemaligen Kita-Gelände fortgeführt. Beide Maßnahmen sollen im Jahr 2008 realisiert werden.

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

Frau Monschein
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam
Tel. 0331 / 743 57-13

Beratung in Zossen:

Nach vorheriger Terminabsprache:
Rathaus Zossen, im Bauamt
Marktplatz 20/21
15806 Zossen

Landkreis Teltow Fläming

Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde

SG Technische Bauaufsicht

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

SG Denkmalschutz

Frau Preuß
Telefon: 03371 / 608 36 08



Platz am Kietz

Impressum

Herausgeber:

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

Gestaltung und Produktion: Hellrund Kommunikation & Design
Fotos: Stadtkontor GmbH, Michael Setzpfandt
Druck: Tastomat Druck GmbH

Zossen, im April 2007

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