

# Bürgerinformation 2009

Umgestaltung Stadtpark | Blockkonzept | Bauvorhaben | Fördermöglichkeiten



Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger von Zossen,



bereits in unserer letzten Broschüre haben wir für die Sanierung in der Zossener Innenstadt geworben und Fördermittel in Aussicht gestellt.

Viele private Eigentümer haben seitdem die Möglichkeit genutzt und mit großem Engagement ihre Häuser in der Zossener Innenstadt saniert.

Haus für Haus schließen sich die Reihen der sanierten Gebäude in den Straßen und an manchem Haus wird durch die rekonstruierte historische Straßenfassade ein Stück Zossener Geschichte wieder ablesbar.

Auch die Maßnahmen im öffentlichen Raum haben dazu beigetragen, unsere Innenstadt für Bewohner und Besucher attraktiver zu machen. So wurden auf dem neuen Parkplatz an der Marktstraße insgesamt 60 neue Parkplätze geschaffen, die nun den Besuchern der Geschäfte und der Verwaltung, aber auch den Touristen und Anwohnern selbst zur Verfügung stehen.

Daneben konnte im vergangenen Jahr auch das Rathaus umgestaltet werden. Das neu eingerichtete Bürgerbüro im Erdgeschoss bietet seither als zentrale Anlaufstelle Hilfe und Rat für alle Bürger der Stadt Zossen und trägt maßgeblich zur Beschleunigung alltäglicher Behördengänge bei. Auf dem Parkplatz im Hofbereich stehen darüber hinaus weitere Parkmöglichkeiten und endlich auch ein behindertengerechter Zugang zum Bürgerbüro zur Verfügung.

Mit der Umgestaltung eines ersten Teilbereichs des Zossener Stadtparks konnte ein wichtiger Beitrag zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt für Familien, aber auch ältere Menschen geleistet werden. Mit dem neu angelegten „Generationspielplatz“ und dem „Burgspielplatz“ bietet die Zossener Innenstadt nun neue Freizeitqualitäten für Jung und Alt.

Damit Zossen auch weiterhin an Attraktivität gewinnt und bereits geschaffene Qualitäten nachhaltig Bestand haben, werde ich mich auch in Zukunft für eine attraktive und lebendige Innenstadt einsetzen und mit Ihnen gemeinsam neue Ideen entwickeln.

In diesem Sinne freue ich mich, wenn auch Sie sich weiterhin für die Stadtsanierung engagieren und Ihre Zossener Innenstadt aktiv mit gestalten. Nur die enge Verzahnung von öffentlichen Maßnahmen und privatem Engagement kann langfristig zu einer erfolgreichen Innenstadtsanierung führen.

Noch stehen Fördermittel für Eigentümer zur Verfügung, mit denen Sie die Stadt bei der Umsetzung Ihrer Ziele unterstützen kann. Nutzen Sie die Chance, mit der geförderten Sanierung Ihres Hauses einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtbildes in der Zossener Innenstadt zu leisten.

*Michaela Schreiber*

Ihre Bürgermeisterin Michaela Schreiber

## Inhalt

Vorwort.....	2
Öffentliche Förderprojekte.....	3
Umgestaltung Stadtpark.....	4
Private Bauvorhaben - Förderung.....	5
Blockkonzept - Südliche Innenstadt.....	6
Weitere Fördermöglichkeiten.....	8
Auskunft und Beratung.....	8



Marktplatz 9 vor...



...und nach der Sanierung

Private Investitionen und der Einsatz von Städtebaufördermitteln stellen einen wichtigen Baustein der Sanierung in Zossen dar. Neben vielen anderen (siehe auch Seite 5) hat sich auch der Eigentümer des Hauses Marktplatz 9 für eine denkmalgerechte Sanierung entschieden. Das Ergebnis kann sich sehen lassen, ein Stück Zossener Geschichte konnte erhalten werden!

# Öffentliche Förderprojekte

## Parkplatz an der Marktstraße

Durch die zahlreichen Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungseinrichtungen und nicht zuletzt durch die Verwaltung besteht in der Innenstadt von Zossen ein großer Bedarf an Parkplätzen.

Schon zu Beginn der Sanierung wurde die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und damit die Schaffung eines ausreichenden Angebotes an Parkplätzen für alle Besucher der Zossener Innenstadt als wichtiges Sanierungsziel aufgenommen.

Mit der Fertigstellung des ersten Bauabschnittes des Parkplatzes an der Marktstraße Ende 2007 konnten bereits 29 Parkplätze für die Innenstadt zur Verfügung gestellt werden. Die Gestaltung orientiert sich an dem im Jahr 2003 fertig gestellten Parkplatz, der über den Kleinen Hack erreichbar ist.



Parkplatz an der Marktstraße

Nach dem Erwerb der letzten Grundstücksfläche und dem Abriss von Garagen und Nebengebäuden wurde im April 2009 mit dem zweiten Bauabschnitt des Parkplatzes an der Marktstraße begonnen. Hier entstehen weitere 31 Parkplätze. Davon zwei Behindertenparkplätze. Die noch verwilderte Freifläche zwischen dem Parkplatz und der Berliner Straße, entlang der

Umgehungsstraße, wird gärtnerisch neu gestaltet und ein neuer Fußweg verbindet künftig den Parkplatz mit der Berliner Straße.

## Rathaushof

Nach der bürgerfreundlichen Umgestaltung des Rathauses und der Einrichtung eines Bürgerbüros wurde im Herbst 2008 mit der Neugestaltung des Rathaushofes begonnen, die Arbeiten wurden im Mai 2009 abgeschlossen. Die Fahrspur und die beiden Behindertenparkplätze sind, wie für Straßen in der Zossener Innenstadt üblich, mit Granit-Kleinpflaster gepflastert. Die übrigen 48 Parkplätze sind mit Granit-Großpflaster mit Rasenfuge befestigt. Pflanzbeete und neue Bäume rahmen den Rathaushof ein. Das wichtigste Element der Umgestaltung ist jedoch eine Rampe, über die das Bürgerbüro nun auch für mobilitätseingeschränkte Besucher erreichbar ist.



Rathaushof kurz nach der Fertigstellung

## Südlicher Kirchplatz und Straße „Am Stadtpark“

Nach der Umgestaltung des Kirchplatzes von 1996 bis 1998 wurde mit dem Umbau der Straße am Kirchplatz im Jahr 2008 der städtebaulich bedeutende Bereich um die Kirche komplett erneuert. Die Fahrbahn wurde in Fortführung des 2007 fertig gestellten Marktplatzes mit Granit-Kleinpflaster befestigt. Die

beiden Gehwege wurden nach dem Muster der übrigen Gehwege in der Zossener Innenstadt mit einem Laufband aus Gehwegplatten sowie Ober- und Unterstreifen aus Mosaikpflaster hergestellt.



Südlicher Kirchplatz

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des südlichen Kirchplatzes wurde die Straße „Am Stadtpark“, der nördliche Zugang zu dem geschützten Grünbereich der Zossener Innenstadt, zu einem attraktiven Eingang zum Stadtpark umgebaut.



Straße Am Stadtpark

# Umgestaltung Stadtpark

Bereits im Jahr 2007 wurden die ersten Ideen zur Umgestaltung der Fläche des ehemaligen Schulgartens im Stadtpark entwickelt. Nach intensiver Bürgerbeteiligung und Diskussionen in den politischen Gremien der Stadt wurde Anfang 2009 mit den Baumaßnahmen begonnen.

Das zentrale Element ist der „Burgspielplatz“, der für Kinder im Alter bis zu 14 Jahren konzipiert ist. Als thematische Grundlage für die Gestaltung dient die Zossener Burg, von der heute nur noch die nahe gelegene Burgruine zeugt. Der Spielplatz ist durch einen Burggraben mit Palisadenzaun und Heckenelemente vom Stadtpark abgegrenzt. Als Zugang dienen eine Wackel- und eine Bogenbrücke, die sich über den Burggraben erstrecken. Im Inneren der Burg befindet sich ein „Spieldorf“ aus verschiedenen Holzspielgeräten, eines davon ist der Burgturm, ein Kletterturm mit Röhrenrutsche. Für kleinere Kinder gibt es einen eingefassten Sandspielbereich.



Die Burg im Aufbau



Zugang zur Festung



Radeln auf dem Generationenspielplatz



Schaukel

Der „Generationenspielplatz“ mit Geräten zum Balancieren, Klettern und Dehnen ist Treffpunkt für die ganze Familie zu sportlichen Aktivitäten verschiedenster Art. Die unterschiedlichen Übungsstationen befinden sich an einem gemulchten Weg. Auf den zahlreichen Sitzkombinationen können sich nicht nur die Nutzer der Anlage ausruhen.

Auch der Parkweg, für Fußgänger und Radfahrer die wichtigste Wegeverbindung zwischen Innenstadt / Marktplatz und Bahnhofstraße, wurde erneuert. Auf den Wiesenflächen wurden geschädigte Bäume gefällt und als Ausgleich neue Bäume und Sträucher gepflanzt. Die neue Beleuchtungsanlage trägt dazu bei, dass der Weg auch abends und in der dunklen Jahreszeit sicher nutzbar ist.



Generationenspielplatz (links), Burgspielplatz (rechts), Planung: atelier 8



Fest der Vereine am 1. Mai 2009

Im Rahmen des diesjährigen Festes der Vereine am 1. Mai wurden der Burgspielplatz und der Generationenspielplatz von den Zossener Bürgern „eingeweiht“ und fanden großen Zuspruch.

# Private Bauvorhaben - Förderung

Auch 2007 und 2008 konnten Eigentümer bei der Instandsetzung und Modernisierung ihrer Gebäude mit einer „Hüllenförderung“ durch Städtebaufördermittel unterstützt werden.

Die Gebäude

- Am Nottehafen 4 (2. Bauabschnitt Remise)
- Fischerstraße 21
- Berliner Straße 3 und Berliner Straße 27
- Baruther Straße 6 und Baruther Straße 13
- Marktplatz 9

sind Beispiele für eine sehr gelungene Sanierung.

Bei vier weiteren Förderobjekten, darunter zwei Baudenkmale, ist der Baubeginn in diesem Jahr vorgesehen. Seit Beginn der Sanierung wurde die Modernisierung und Instandsetzung von 29 Gebäuden mit Städtebaufördermitteln unterstützt. Rd. 2,6 Mio € Fördermittel wurden in diesem Zeitraum an die Eigentümer ausbezahlt.



Baruther Straße 13 vor...

Besonders bemerkenswert ist die Veränderung des Gebäudes **Baruther Straße 13**. Nach dem Rückbau, der in der jüngeren Vergangenheit vorgenommenen Überformungen (große, liegende Fensterformate, gefliester Erdgeschossbereich an der Straßenfassade, einfache Fassadengestaltung), wurde die historische Ansicht des Gebäudes anhand alter Fotos wieder hergestellt. Die ursprünglichen Fensteröffnungen und die Toröffnung wurden wieder angelegt und in Anlehnung an das historische Vorbild mit Holzfenstern, einem Schaufenster und einem Holztor versehen. Die historische Fassadengestaltung mit Gesimsbändern und Bossenputz im Erdgeschoss wurde rekonstruiert.

Auch bei der **Baruther Straße 6** wurde die Straßenfassade weitestgehend nach historischem Vorbild wieder hergestellt. Der an der ursprünglichen Fassade vorhandene Balkon wurde nachgebaut und historische Gestaltungselemente wie profilierte Fensterbänke, Putzspiegel, Faschen und Fensterbekrönungen in traditioneller Bauweise hergestellt. Der Eingangsbereich wurde in der ehemaligen Tordurchfahrt neu angelegt und mit einer Rampe behindertengerecht ausgestattet.



...und nach der Sanierung



Berliner Straße 3



Fischerstraße 21

Für umfassende Baumaßnahmen an Stadtbild prägenden Gebäuden kann die Stadt Zossen Fördermittel im Rahmen einer „Hüllenförderung“ in Aussicht stellen. Bei diesem Förderprogramm wird die Instandsetzung der Stadtbild prägenden Elemente (Fassade, Fenster, Türen / Tore, Dach) mit 40 % der Kosten bezuschusst.

Für kleinere Baumaßnahmen können über das „Stadtbildprogramm“ bis zu 5.000,- € Fördermittel zur Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes zum öffentlichen Straßenraum zur Verfügung gestellt werden. [Informationen und Beratung](#) zu den Fördermöglichkeiten erhalten Sie im Bauamt der Stadt Zossen oder beim Sanierungsträger Stadtkontor.



Baruther Straße 6

# Blockkonzept - Südliche Innenstadt

Im Zuge der voranschreitenden Sanierung der Zossener Innenstadt wurden neben dem öffentlichen Raum auch zahlreiche Gebäude instandgesetzt und die Infrastruktur verbessert.

Abgekoppelt von den positiven Entwicklungen in der Gesamtstadt, bleibt der südliche Innenstadtbereich zwischen Berliner Straße, Marktplatz und Marktstraße jedoch hinter den allgemeinen Trends zurück. Die Vielzahl der Problemlagen, die sich in diesem zentralen Block der Zossener Innenstadt bündeln, haben die Stadt dazu veranlasst, die Ziele der Sanierung durch ein Blockentwicklungskonzept zu konkretisieren.

In einer umfassenden Bestandsaufnahme wurden daher bereits Mitte 2008 unter anderem der Gebäudezustand und die Nutzung, die Freiflächenstruktur, aber auch die Erschließungs- und Parkplatzsituation erfasst und ausgewertet.

Als Ergebnis wurden unter anderem folgende Konflikte und Missstände festgestellt:

- Hoher Sanierungsbedarf an den Gebäuden,
- Leerstand in Teilbereichen des Blocks,
- ungepflegte bzw. verwahrloste Innenhöfe,
- untergenutzte und brachliegende Grundstücke sowie „Wildes Parken“ im südlichen Blockbereich,
- fehlende Gebäudekante entlang der Marktstraße und Einsehbarkeit des Blockinnenbereichs.



Luftbildausschnitt: Südliche Innenstadt von Zossen



Ehemaliges Postgebäude, Herausforderung für die Zukunft

Dem derzeitigen Zustand steht eine Vielzahl an Potenzialen gegenüber, die sich vor allem aus der Zentrumslage und den damit verbundenen, bisher ungenutzten Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Das gilt insbesondere für:

- Die weitestgehend erhaltene historische Bausubstanz,
- die bestehende traditionelle Mischung aus Wohnen und Gewerbe,
- die Möglichkeiten zur Stärkung der Innenstadt von Zossen als Wohn- und Gewerbestandort,
- die Möglichkeiten der Um- bzw. Neugestaltung des Blockinnenbereichs,
- die Chance zur Schaffung neuer, attraktiver Wegebeziehungen.

Auf Grundlage der festgestellten Konflikte und Potenziale wurden die Sanierungsziele für den Block konkretisiert und fortgeschrieben:

- Instandsetzung und Modernisierung erhaltenswerter Bausubstanz,
- behutsames Einfügen von Wohnneubauten in die historisch gewachsene Umgebung,
- Erhalt und Ausbau von publikumsintensiven öffentlichen Einrichtungen,
- Ausbau eines attraktiven Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer,
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs und der Erschließungssituation innerhalb des Blocks,
- Verbesserung der Grün- und Freifächensituation.

Im Blockkonzept wurden aufbauend auf den Sanierungszielen Szenarien für eine zügige und nachhaltige Entwicklung des Gebiets in zwei Varianten erarbeitet, die sich an möglichen zukünftigen Investitionsvorhaben in der Zossener Innenstadt orientieren.



Bebauungsstudie Marktstraße

**Variante 1** ist die Grundvariante und sieht eine Verdichtung des Blocks durch den Neubau von Wohngebäuden entlang der Marktstraße vor. Gleichzeitig werden stark verdichtete Teilbereiche im Blockinneren zugunsten von größeren und attraktiveren Höfen abgerissen. Den Kern des Blocks bildet ein Gewerbehof im rückwärtigen Bereich der Gebäude Marktplatz 5 und 6, der gleichzeitig Teil einer für Fußgänger und Radfahrer nutzbaren Wegeverbindung von der Marktstraße zum Marktplatz ist.

**Variante 2** sieht einen verstärkten Ausbau der gewerblichen Nutzung des Blocks vor. Angedacht ist die Schaffung eines großen, zentralen Gewerbehofes im Blockinnenbereich, der die Höfe der Gebäude Marktplatz 4 bis Marktplatz 8 vereint. Die Verdichtung des Blocks durch Wohnbebauung ist dabei gegenüber Variante 1 reduziert.

Für die im Blockentwicklungskonzept vorgesehene Wohnbebauung entlang der Marktstraße wurde darüber hinaus ein Detailentwurf für eine Bebauung mit Stadthäusern erarbeitet.

Hierzu wurden zwei Stadhaustypen mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem ausbaufähigem Dachgeschoss entwickelt. Die Fassaden sind klar gegliedert und zurückhaltend gestaltet. Zum rückwärtigen Garten hin öffnen sich die Fassaden im Erdgeschoss durch große, zweiflügelige Fenster. Neben einem Garten verfügt jedes Haus über einen Parkplatz bzw. über eine in das Gebäude integrierte Garage. Die Grundrissgestaltung der Stadthäuser ist variabel, so dass eine individuelle Planung im Inneren des Gebäudes möglich wird. Einen ersten Eindruck, wie eine spätere Stadthausbebauung in der Marktstraße aussehen könnte, gibt die Darstellung auf Seite 6.

Mit der Erarbeitung des Blockkonzepts für diesen wichtigen Teil der Zossener Innenstadt steht nun eine umfassende Beurteilungsgrundlage für zukünftige Investitionen in Freiflächen und Gebäude zur Verfügung. Das Blockkonzept bildet somit die Grundlage für eine zügige Entwicklung des zentralen Bereichs zwischen Marktplatz und Marktstraße.



Blockkonzept „Südliche Innenstadt“: Konzept Variante 1



Südansicht Stadthäuser 1 - 3



Grundrisse Stadthäuser 1 - 3

# Weitere Fördermöglichkeiten



Eigentumsförderung  
2009/2010

Bei dem Wohneigentumsprogramm des Landes handelt es sich um ein Zuschussprogramm für Selbstnutzer in der Innenstadt. Gefördert wird die Schaffung selbst genutzten Wohneigentums sowohl im Bestand als auch im Neubau, allerdings beschränkt auf das Sanierungsgebiet. Mit dieser Förderung sollen die Innenstädte gestärkt und stabile Bewohnerstrukturen geschaffen werden.

Die Grundförderung beträgt 12.000 € je Wohneinheit. Für Bestandsmaßnahmen gibt es weitere 12.000 € und für jedes zum Haushalt zählende Kind stehen 5.000 € zur Verfügung. Bei denkmalpflegerischem Mehraufwand können weitere 5.000 € als Zuschuss gewährt werden. Bei einer Familie mit zwei Kindern gibt es so einen Zuschuss von 22.000 € bei Bau / Erwerb eines Neubaus und mindestens 34.000 € bei Erwerb und Sanierung eines Altbaus. Die Gewährung der Zuschüsse ist an drei Voraussetzungen geknüpft:

- Die Bauherren dürfen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten,
- es muss eine Eigenleistung von 15 % erbracht werden,
- das Bauvorhaben muss den Sanierungszielen entsprechen.

Allerdings gibt es für die Förderung keinen Rechtsanspruch, sondern nur Bewilligungen nach Maßgabe zur Verfügung stehender Mittel. Insofern sollten Interessierte nicht zu lange warten, da die Richtlinie nur bis zum 31.12.2010 gültig ist. Weitere Informationen zu den Bedingungen der „WohneigentumInnenstadtR“ erhalten Sie unter: [www.ilb.de](http://www.ilb.de) (Info-Telefon: 0331/660 13 22). Die Eigentumsförderung kann im Sanierungsgebiet unter Umständen auch mit einer Hüllenförderung kombiniert werden (Seite 5).



Steuerliche  
Absetzungsmöglichkeiten

Über die steuerliche Absetzung wird steuerpflichtigen Bauherren ermöglicht, bauliche Investitionen im Sanierungsgebiet bzw. an Einzeldenkmälern innerhalb von 12 Jahren vollständig abzuschreiben.

In den ersten 8 Jahren dürfen Eigentümer jeweils 9 % der Kosten geltend machen, in den darauf folgenden vier Jahren beträgt der Satz jeweils 7 %. Dies gilt für die Abschreibung gemäß §7h und 7i EStG. Für Selbstnutzer (§10f EStG) gilt, dass sie über einen Zeitraum von 10 Jahren jeweils 9 % der Aufwendungen als Sonderausgaben, insgesamt also 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 Städtebaufördermitteln gezahlt wurden,
- dass **vor Beginn der Maßnahmen** ein Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt zustande gekommen ist!

Weitere Informationen erhalten Sie im Bauamt der Stadt Zossen oder beim Sanierungsträger Stadtkontor.

# Auskunft und Beratung

## Anlaufstellen für die Sanierung

- Stadt Zossen - Bauamt  
Herr Kölling  
Marktplatz 20  
15806 Zossen  
Telefon: 03377 / 30 40 441  
Sprechzeiten:  
Di. von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr  
Do. von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
- Sanierungsträger Stadtkontor GmbH  
Frau Monschein  
Schornsteinfegergasse 3  
14482 Potsdam  
Telefon: 0331 / 743 57-13
- Landkreis Teltow Fläming  
Am Nuthefließ 2  
14943 Luckenwalde  
  
Technische Bauaufsicht  
Frau Kettler  
Telefon: 03371 / 608 43 10  
  
Denkmalschutz  
Frau Preuß  
Telefon: 03371 / 608 36 12

## Impressum

Herausgeber: © Stadtkontor, Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH, Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Zossen Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam, Tel. 0331-74357-0 Potsdam, Juni 2009  
Text: Stadtkontor GmbH  
Fotos: Stadtkontor GmbH, atelier 8, Stadt Zossen  
Druck: Gieselmann, Nuthetal OT Bergholz-Rehrbrücke

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