

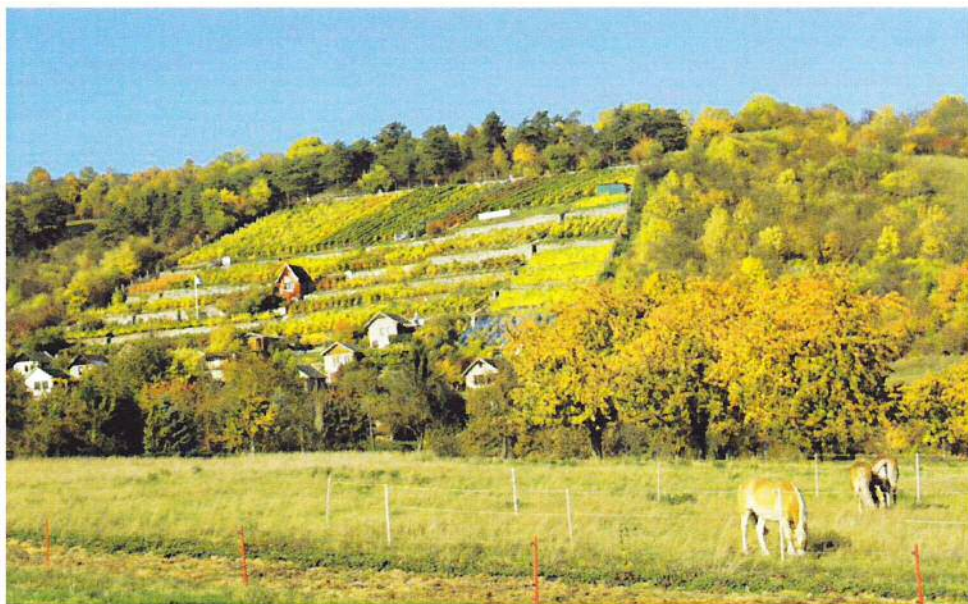
Die Zwätzen Post

Ausgabe Nr. 1

Dezember

Jahrgang 2009

Die Zwätzen Post erscheint zum ersten Mal als regionale Zeitung für Zwätzen



Herbststimmung am Weinberg

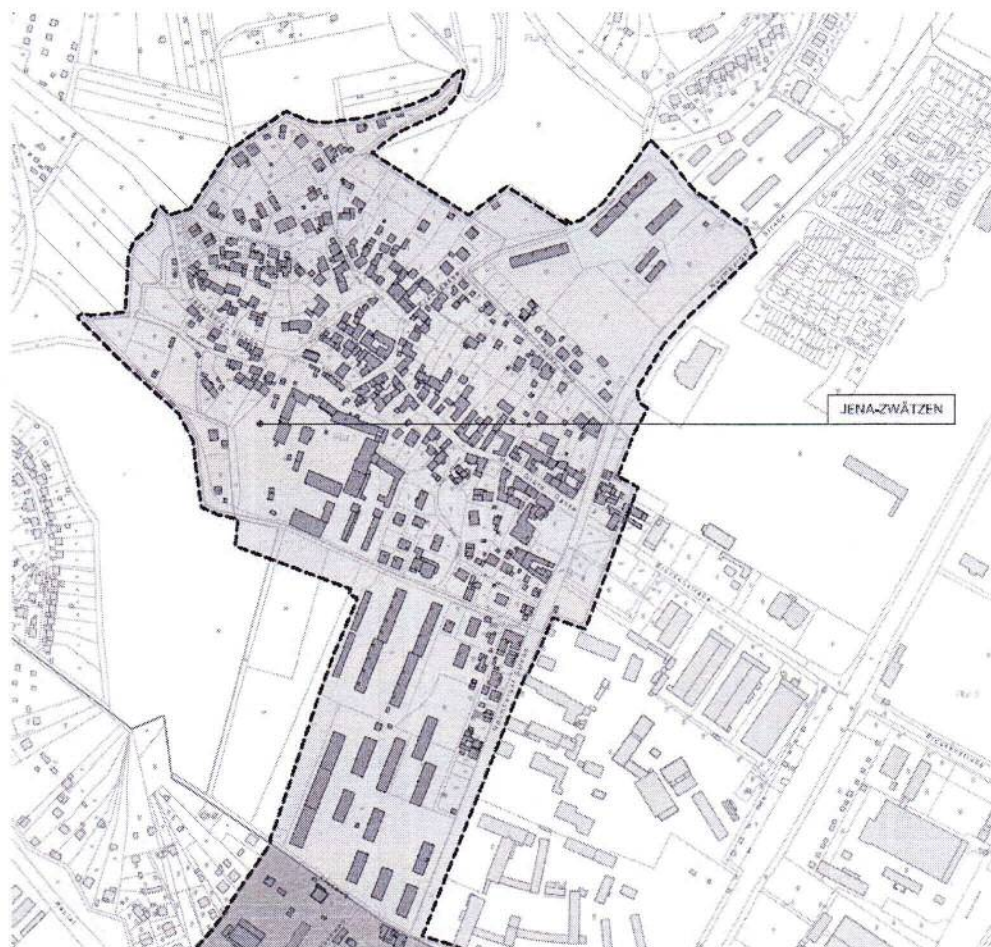
Stadt Jena plant städtebauliche Sanierungsmaßnahmen für Zwätzen und Lößstedt

(WK) Die Stadt Jena beabsichtigt, mit sogenannten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unseren Ortsteil zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich zu verbessern oder umzugestalten.

Missstände lassen sich in Zwätzen ganz gewiss eine ganze Menge aufzählen. Man denke nur an das alte Universitätsgut oder die Studentenbaracken (siehe Seite 3). Auch der Zustand der Straßen in Zwätzen und

Lößstedt steht nicht zum Besten. Doch welche Konsequenzen hat dieses Vorhaben der Stadt Jena für die Zwätzener Bürger?

Am 27.10.2009 lud der Ortsteilrat Zwätzen in die



Abgrenzung des Sanierungsgebietes

K&B Verkehrsbildungs GmbH, Naumberger Straße 141, zu einer Informationsveranstaltung ein. Zahlreiche Einwohner aus Zwätzen waren der Einladung gefolgt.

Der Stadtarchitekt und Leiter des Fachbereiches Stadtentwicklung und Stadtplanung, Herr Dr. Matthias Lerm, erläuterte das geplan-

te Sanierungsvorhaben der Stadt für Zwätzen und Lößstedt.

Gemeinsam mit Frau Mohrmann, Mitarbeiterin im Team Stadtumbau, und Frau Döring von der KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH informierte er über die Sanierungsziele sowie zum

Ablauf der Sanierungsmaßnahmen.

Insbesondere Fragen von Eigentümern zu den Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden bzw. Neubaumaßnahmen, zu Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung, zu Steuerbegünstigungen und Ausgleichsbeiträgen standen im Mittelpunkt der regen Diskussion.

Dem Ortsteilrat liegt eine Beschlussvorlage des Fachbereiches Stadtentwicklung für die Stadtratssitzung am 16.12.2009 vor, in der das Sanierungsgebiet Zwätzen – Löbstedt (siehe Abbildung auf Seite 2) im **vereinfachten Verfahren** festgelegt und in das Bund – Länder – Programm der Städtebauförderung aufgenommen werden soll.



Baufällige Studentenbaracken in der Naumberger Straße
(Foto: Eberhard Dürselen)

Für die Durchführung der Sanierung in Sanierungsgebieten gibt es zwei unterschiedliche Verfahrensarten, die rechtlich geregelt sind und der Gemeinde keinen Ermessensspielraum lässt:

1. Beim **umfassenden Sanierungsverfahren** wird durch die Sanierung eine deutliche Bodenwertsteigerung erwartet. Diese kann nach der Durchführung der Sanierung durch die Gemeinde als Ausgleichsbeitrag abgeschöpft werden.
2. Das **vereinfachte Sanierungsverfahren** geht davon aus, dass keine oder nur eine sehr geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. In diesem Fall können nur Erschließungsbeiträge gemäß dem Kommunalen Abgabengesetz von den Straßenanliegern bei einer neuen Straße oder

einer wesentlichen Aufwertung der Straße erhoben werden.

In einer Bestandsanalyse stellte die Stadt folgende Defizite in Zwätzen und Löbstedt fest:

- Städtebaulicher Missstand in der dörflichen Baustruktur,
- Erscheinungsbild der öffentlichen Straßen- und Platzräume sowie fehlende Aufenthaltsräume,
- Fehlende Einrichtungen für den Gemeinbedarf / Kultur,
- Zu geringe Ausprägung und Ausschöpfung der ursprünglichen historischen Wirtschaftszweige, z.B. Winzerei,
- Immissionsbelastung durch die Lage an der Bundesstraße B 88.

Da in dem ausgewiesenen Sanierungsgebiet mit einer

umfassenden Bodenwertsteigerung nicht zu rechnen ist, reicht das **vereinfachte Verfahren** voraussichtlich aus.

Die nachfolgenden Erläuterungen zur Festlegung des Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren stellte der Fachdienst Stadtumbau der „Zwätzen Post“ zur Verfügung:

1. Warum eine Festlegung zu einem Sanierungsgebiet?

Mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß Baugesetzbuch können Städtebaufördermittel für die Umsetzung von Sanierungszielen in diesem Gebiet eingesetzt werden. Die förmliche Festlegung erfordert eine Satzung (Sanierungssatzung). Diese wird vom Stadtrat beschlossen.

2. Warum die Orte Zwätzen und Löbstedt als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren?

Die Orte Zwätzen und Löbstedt wurden vorgeschlagen, um finanzielle Unterstützung für die Umsetzung städtebaulicher und gestalterischer Zielstellungen in den Ortsteilen zu ermöglichen.

Für die Ortsteile Zwätzen und Löbstedt liegen Rahmenpläne zur Erhaltung und Gestaltung der Ortskerne aus dem Jahre 1994 vor. Diese bildeten die Grundlage für die Erhaltungssatzungen aus den Jahren 1995 / 1996 für die Ortskerne Zwätzen und Löbstedt.

Auf Grund bisher fehlender finanzieller Unterstützung in den nördlichen Stadtteilen Zwätzen und Löbstedt konnten nur begrenzt die städtebaulichen Ziele umge-

setzt werden. Bis heute wurden in Zwätzen Straßenbau im geringeren Umfang und in beiden Ortschaften vereinzelt Sanierungen von Gehöften und Häusern auf Eigeninitiative der Eigentümer durchgeführt.

3. Wie entstehen die Sanierungsziele?

Man unterscheidet dabei zwischen den allgemeinen übergreifenden Zielen, die mit der Sanierungssatzung beschlossen werden und den umfassenden Sanierungszielen die mit der Erarbeitung eines Rahmenplanes präzisiert werden.

Mit der Erarbeitung der Bestandsanalyse wurde eine Ermittlung der städtebaulichen Mängel durchgeführt und darauf aufbauend allgemeine Ziele formuliert. Auf dieser Grundlage wurde die Notwendigkeit der

Festlegung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren begründet um das Verfahren vorbereiten zu können.

Nach Genehmigung der Sanierungssatzung durch das Land und die Aufnahme des Sanierungsgebietes in ein Förderprogramm können dann weitere umfassende Planungen (wie z. B. Rahmenplanung) in Auftrag gegeben werden. Die allgemeinen Ziele aus der Sanierungssatzung werden dann in dem Rahmenplan präzisiert.

Diese präzisierten Sanierungsziele bilden die Grundlage für das Genehmigungsverfahren gemäß § 144 BauGB. Die Erarbeitung der präzisierten Sanierungsziele wird in enger Zusammenarbeit mit dem Ortsteilrat und den Bürgern erfolgen.



Nordwestliches Zwätzen

4. Welche Kosten entstehen den Bürgern durch eine Festlegung des Sanierungsgebietes?

Gestalterische und denkmalpflegerische Aufwendungen an Gebäuden kön-

nen in einem Sanierungsgebiet mit 30 % bis max. 5000,00 € pro Grundstück bezuschusst werden.

Bei Straßenausbau bezahlt der Bürger, wie auch in den anderen Stadtgebieten,

gemäß Straßenausbausatzung der Stadt Jena. Die Eintragung des Sanierungsvermerkes im Grundbuch sowie die Genehmigungen nach § 144 BauGB sind für den Bürger kostenlos.

5. Unterschied zwischen der Festlegung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren und ohne Sanierungsgebiet

	Ortsteil Zwätzen mit bestehender Erhaltungssatzung ohne Festlegung Sanierungsgebiet	Ortsteil Zwätzen mit bestehender Erhaltungssatzung und mit Festlegung Sanierungsgebiet, vereinfachtes Verfahren
Förderung privater Vorhaben an Gebäuden (Fassade, Fenster), Vorgärten, Höfe und Zuwegungen gemäß gestalterischen und denkmalpflegerischen Vorgaben.	entfällt	möglich mit Städtebaufördermittel (kommunales Förderprogramm - 30 % der Baukosten, max. 5.000,00 € pro Grundstück)
Steuerliche Erleichterungen nach § 7h EStG	entfällt	Nach dem Einkommensteuergesetz können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten erhöht steuerlich abgesetzt werden.
Gestalterische Aufwertung öffentlicher Straßen und Plätze	Finanzierung über den Haushalt der Stadt schwer möglich; Einsatz von Städtebaufördermittel entfällt	Finanzierung durch Städtebaufördermittel möglich
Öffentliche Grünräume- und -verbindungen schaffen und aufwerten	Finanzierung über den Haushalt der Stadt schwer möglich; Einsatz von Städtebaufördermittel entfällt	Finanzierung durch Städtebaufördermittel möglich

	Ortsteil Zwätzen mit bestehender Erhaltungssatzung ohne Festlegung Sanierungsgebiet	Ortsteil Zwätzen mit bestehender Erhaltungssatzung und mit Festlegung Sanierungsgebiet, vereinfachtes Verfahren
Erarbeitung städtebaulicher Planungen z.B. (Rahmenplan) als Vorbereitung für die Umsetzung städtebaulicher Zielstellungen (soziale-, kulturelle- und Verkehrsinfrastruktur)	Einsatz von Städtebaufördermittel für derartige Planungen entfällt	Finanzierung durch Städtebaufördermittel möglich
Straßenausbaubeiträge	erforderlich nach Straßenbaubeitragsatzung (wenn Straße grundhaft ausgebaut wird)	erforderlich nach Straßenbaubeitragsatzung (wenn Straße grundhaft ausgebaut wird)
Sanierungsvermerk (Eintrag im Grundbuch in Abt. II, Informationsvermerk, dass das Grundstück im Sanierungsgebiet liegt)	entfällt	erforderlich nach Baugesetzbuch (BauGB), kostenlos
Vorkaufsrecht der Stadt	besteht gemäß § 24 Abs. 4 BauGB (*1)	besteht gemäß § 24 Abs. 3 in Verbindung mit § 144 BauGB (*2)
Auskunfts- und Genehmigungspflichten der Eigentümer zu:		
wertsteigernde Veränderungen: Jede gestalterische und werterhöhende Veränderung am Gebäude oder auf dem Grundstück. Ausgenommen sind Instandsetzungen unter Beibehaltung des Standards. (z.B. Fenster reparieren und streichen gilt als Instandsetzung, neue Fenster mit besserer Verglasung gilt als Werterhöhung)	erforderlich nach Erhaltungssatzung	erforderlich nach Baugesetzbuch -§ 144 BauGB und Erhaltungssatzung

	Ortsteil Zwätzen mit bestehender Erhaltungssatzung ohne Festlegung Sanierungsgebiet	Ortsteil Zwätzen mit bestehender Erhaltungssatzung und mit Festlegung Sanierungsgebiet, vereinfachtes Verfahren
Rechtsgeschäftliche Veräußerungen (Kaufverträge)	entfällt	erforderlich nach Baugesetzbuch § 144 BauGB
Belastungen von Grundstücken / Wohnungseigentum (Eintragung Grundschulden)	entfällt	erforderlich nach Baugesetzbuch § 144 BauGB
Veränderungen der Grundstücksgrenzen (Teilungsgenehmigungen)	entfällt	erforderlich nach Baugesetzbuch § 144 BauGB

(*1) Gemäß § 24 Abs. 4 BauGB – Der Gemeinde steht ein allgemeines Vorkaufsrecht im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen einer Erhaltungssatzung zu.

(*2) Gemäß § 24 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 144 Abs. 2 Nr. 1 und 145 BauGB - Der Gemeinde steht ein allgemeines Vorkaufsrecht in einem Sanierungsgebiet in Verbindung mit der Genehmigungspflicht des Kaufvertrages gemäß besonderen Städtebaurecht zu.

Zwätzener Bürger machen mit beim Bürgerhaushalt Maßnahme 11: Vorzeitiger Ausbau der Wiesenstraße (Verlängerung der B 88)

(WK) Die Stadt Jena möchte auch in diesem Jahr den Bürgern die Möglichkeit geben, sich am Prozess des Bürgerhaushalts zu beteiligen. Deshalb stellt sie das komplexe Thema des öffentlichen Haushaltes in der „Haushaltsbroschüre 2009“ vor. Sie kann im Internet abgerufen werden unter

www.jena.de/buergerhaushalt.

Mit dem beigefügten Stimmzettel möchte die

Stadt erfahren, welche der in der Broschüre vorgestellten Maßnahmen die vorrangigen Schwerpunktthemen der nächsten Jahre sind. Neben dieser repräsentativen Umfragemethode besteht die Möglichkeit, unter der oben genannten Internetadresse an der Abstimmung bis zum 19. Dezember 2009 mitzuwirken.

In Übereinstimmung mit dem Ortsteilrat empfiehlt „Die Zwätzen Post“ ihren Lesern, sich am Bürger-

haushalt zu beteiligen. Von besonderem Interesse für Zwätzen ist die **Maßnahme 11: Vorzeitiger Ausbau der Wiesenstraße**. Wenn möglichst viele ihr **Voitum** für die Umsetzung von Maßnahme 11 auf dem Stimmzettel oder per Internet abgeben, bietet sich die echte Chance, durch die Verlängerung der B88 die starke Verkehrsbelastung der angrenzenden Wohngebiete Löbstedt, Nord und Zwätzen erheblich zu reduzieren.

Wo die Informationen fehlen, wachsen die Gerüchte

Von Waldemar Kühner

„Wo Informationen fehlen, wachsen die Gerüchte“ lautet ein Zitat des bekannten italienischen Schriftstellers Alberto Moravia.

Haben wir nicht alle schon erlebt, dass gerade bei wichtigen Ereignissen die Gerüchte ins Kraut schießen, wenn wir nicht über ausreichende und wahrhaftige Informationen verfügen? Solch eine Situation steht uns jetzt mit dem von der Stadt Jena geplanten Sanierungsvorhaben wieder ins Haus.

Der Ortsteilrat Zwätzen überlegt schon lange, wie wichtige Nachrichten, die speziell für die Zwätzener Einwohner von Bedeutung sind, schnell und direkt verbreitet werden können.

Eine Möglichkeit wäre das Internet. Nur: viele ältere Mitbürger verfügen noch nicht über dieses Medium oder haben Schwierigkeiten im Umgang damit. Die regionale Tagespresse ist auch nicht optimal geeignet, da sie nur sporadisch

oder unzureichend über zwätzenspezifische Themen berichtet.

Der Ortsteilrat hat sich daher entschlossen, eine regionale Zeitung, „Die Zwätzen Post“, mit einem Umfang von 6 oder mehr Seiten im A5 - Format herauszugeben, die mindestens quartalsweise oder bei wichtigen Anlässen erscheint.

„Die Zwätzen Post“ will innerster Linie Fragen aufgreifen, die für Zwätzener Bürger Relevanz besitzen und die in anderen Medien nicht oder nur unzureichend dargestellt werden.

„Die Zwätzen Post“ soll aber auch über Angelegenheiten aus anderen Jenaer Regionen, insbesondere den benachbarten Ortsteilen Lößstedt, Nord, Kunitz und Closewitz, sowie aus dem Stadtrat und der Stadtverwaltung berichten.

Neben politischen sollen wirtschaftliche Themen behandelt werden. „Die Zwätzen Post“ will aktuelle Nachrichten zu den hiesigen Unternehmen und

Einrichtungen sowie den Zwätzener Vereinen publizieren.

Schließlich informiert „Die Zwätzen Post“ über das gesellschaftliche und kulturelle Leben in unserer Region. Die reichhaltige Geschichte Zwätzens fordert geradezu heraus, sich in dieser Zeitung damit zu beschäftigen. In lockerer Folge sollen interessante Persönlichkeiten aus Zwätzen vorgestellt werden.

Der Ortsteilrat will die „Zwätzen Post“ nutzen, um regelmäßig Schwerpunkte seiner Tätigkeit und wichtige Beschlüsse bekannt zu geben.

Der Autor möchte seine Anmerkungen mit dem Zitat des italienischen Philosophen und Schriftstellers der Renaissance, Niccolò Machiavelli, beenden: „Wer will, dass ihm die anderen sagen, was sie wissen, der muss ihnen sagen, was er selbst weiß. Das beste Mittel, Informationen zu erhalten, ist, Informationen zu geben.“

Impressum

Die Zwätzen Post - Die Regionalzeitung für Zwätzen, Nr. 1/2009

„Die Zwätzen Post“ erscheint mehrmals im Jahr in unterschiedlichen Intervallen. Die Ausgaben der Zeitung werden fortlaufend nummeriert, unabhängig vom jeweiligen Jahr, beginnend mit 1/2009.

Herausgeber: Ortsteilrat Zwätzen

Redaktion: Dr. Waldemar Kühner, Auf dem Schafberge 6, 07743 Jena, Telefon: 03641-425662, E-Mail: w.kuehner@t-online.de und
Manuela Kohler, Mühlgäßchen 15, 07743 Jena, Telefon: 03641-597097, E-Mail: manu.koehler@arcor.de

© 2009, Ortsteilrat Zwätzen.

Die Erlaubnis zum Vervielfältigen der einzelnen Artikel und Abbildungen aus „Die Zwätzen Post“ – mit Bezugnahme auf die Quellen – wird nach vorheriger Abstimmung mit der Redaktion gerne erteilt.

Bei Fragen zum Inhalt oder Bezug der Zeitung wenden sich Leser bitte direkt an die Redaktion.

Bildquellen: Falls kein anderer Hinweis erscheint, wurden alle Fotos von den Verfassern zur Verfügung gestellt oder sind Eigentum des Ortsteilrates.