

Der Senat von Berlin  
- Stadt IV C 1 / IV C 16 -  
Telefon: 9012 (912) 7583 / 5295

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

Vorlage  
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin

Zehnte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

---

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass der Senat die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Zehnte Verordnung  
zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten  
vom 06. Januar 2009

Auf Grund des § 162 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 24 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

#### **Artikel I**

Die Neunte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 21. September 1993 (GVBl. S. 403), zuletzt geändert durch Artikel I der Verordnung vom 15. Januar 2008 (GVBl. S. 10), wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:
  - a) Absatz 1 Nr. 3 wird aufgehoben.
  - b) Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt gefasst: „Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan der Anlage 2 dargestellt.“
2. § 2 Abs. 1 Nr. 3 wird aufgehoben.
3. Die Anlage 3 zu § 1 Abs. 3 wird aufgehoben.

## **Artikel II**

Die Zehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994 (GVBl. S. 472), zuletzt geändert durch Artikel II der Verordnung vom 15. Januar 2008 (GVBl. S. 10), wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:
  - a) Absatz 1 Nr. 1 und 9 wird aufgehoben.
  - b) In Absatz 3 Satz 1 werden die Angaben „1, 3-7 und 9-11“ durch die Angaben „3-7 und 10-11“ ersetzt.
2. § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 9 wird aufgehoben.
3. Die Anlagen 1 und 9 zu § 1 Abs. 3 werden aufgehoben.

## **Artikel III**

- (1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss
  1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
  2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
  3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,in den Fällen der Nummern 1 und 2 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 3 innerhalb von zwei Jahren nach Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen.  
Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in den Nummern 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.
- (2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

## **Artikel IV**

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

## **A. Begründung**

### **a) Allgemeines:**

Die Verordnung sichert die einheitliche Beendigung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in drei Sanierungsgebieten.

### **b) Einzelbegründung:**

#### **1. Zu Artikel I bis II**

#### **1.1 Notwendigkeit der Aufhebung der förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten**

##### **1.1.1 Gebiete**

Für die drei Sanierungsgebiete

Mitte:  
Rosenthaler Vorstadt (10. RVO)

Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg:  
Kollwitzplatz (9. RVO)

Lichtenberg:  
Weitlingstraße (10. RVO)

ist mit dieser Verordnung die jeweilige Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten aufgehoben. Einzelheiten sind dem als Anlage 1 beigefügten Bericht zur Begründung der einzelnen Gebiete zu entnehmen.

##### **1.1.2 Ausgangslage**

Die Gebiete gehören zum Ersten Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramm, das der Senat zwischen 1993 und 1995 mit der 9. bis 11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten beschlossen hat. Fünf Gebiete wurden bereits mit der „Achten Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“ vom 23. Januar 2007“ und drei weitere mit der „Neunten Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“ vom 15. Januar 2008 aus dem Sanierungsrecht entlassen.

Der in den unter 1.1.1 genannten drei Gebieten weit fortgeschrittene Stand der Sanierung begründet die Beendigung der Sanierung (vgl. hierzu Bericht, Anlage 1).

##### **1.1.3 Sanierungsrechtliche Beurteilung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung**

Die Sanierungsrechtsverordnung ist nach § 162 Abs. 1 BauGB aufzuheben, wenn

1. die Sanierung durchgeführt ist oder
2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird.

Die Aufhebung der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete erfolgt gemäß § 162 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 24 Abs. 1 AGBauGB durch Rechtsverordnung für das gesamte Sanierungsgebiet.

Für 32 Grundstücke der aufzuhebenden Sanierungsgebiete (Stand: September 2008) haben die Bezirksämter auf Antrag der Eigentümer durch Verwaltungsakt nach § 163 BauGB die Sanierung bereits für abgeschlossen erklärt.

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet ist aufzuheben, wenn durch Behebung städtebaulicher Missstände ein Gebiet wesentlich verbessert wurde und eine geordnete weitere städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Eine vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände ist rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten.

„Eine wesentliche Gebietsverbesserung i.S. des § 136 BauGB und damit des städtebaulichen Sanierungsziels ist erreicht, wenn die Erneuerungsmaßnahmen auf etwa 60 % der Grundstücke durchgeführt und die wesentlichen Infrastrukturmaßnahmen errichtet bzw. gesichert sind. Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen sind Bestandteil künftiger städtebaulicher Entwicklung ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts.“<sup>1)</sup>

Die unter 1.1.1 genannten Gebiete sind im Sinne des § 136 BauGB rechtlich und tatsächlich wesentlich aufgewertet und die Sanierungsziele sind erreicht. Der erreichte Stand der Sanierungszielumsetzung ist zum 31.12.2007 dokumentiert. Einzelne abschließende Bau- und Ordnungsmaßnahmen sind 2008 auf den Weg gebracht bzw. vertraglich und finanziell gesichert.

Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete nach § 162 Abs. 2 BauGB ist der Sanierungsvermerk in den Grundbüchern zu löschen. Berlin ersucht das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen.

#### 1.1.4 Grunddaten und Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht

Grunddaten der 3 Sanierungsgebiete									
Sanierungsgebiet		Rechtsverordnung	Grundstücke	Fläche in ha	Wohnungen		Einwohnerinnen und Einwohner		
					Beginn	2007	Beginn	31.12.2007	Änderung in %
Mitte	Rosenthaler Vorstadt	10. RVO 18.11.1994	373	37,5	4.809	5.179	5.870	6.794	15,7
Pankow	Kollwitzplatz	9. RVO 21.09.1993	476	60,6	6.519	7.040	10.333	11.412	10,4
Lichtenberg	Weitlingstraße	10. RVO 18.11.1994	331	50,1	4.214	3.657	5.001	5.337	6,7
<b>Summe der Gebiete</b>			<b>1180</b>	<b>148,2</b>	<b>15.542</b>	<b>17.883</b>	<b>21.204</b>	<b>23.543</b>	<b>11,0</b>

In diesen drei Gebieten sind die Sanierungsziele erreicht. Die geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur sowie zur Aufwertung des öffentlichen Raums sind durchgeführt und 67 % der Wohnungen, überwiegend mit öffentlicher Förderung, modernisiert und instandgesetzt. Berlin und der Bund haben insgesamt 284 Mio. € für Investitionen zur städtebaulichen Aufwertung und funktionalen Stärkung der Gebiete, für notwendige Aufwendungen für Grunderwerb, Planung, Steuerung und weitere Ordnungsmaßnahmen ausgegeben.

#### Bilanz der 3 Sanierungsgebiete zum 31.12.2007

Sanierungsgebiete	Ausgaben und Verpflichtungen in Mio. €								
	Gesamt	gesetzliche Aufgaben		Infrastruktur		öffentliches Wohnumfeld		Mod/Inst Wohnraum	
Rosenthaler Vorstadt	70,526	19,449	27%	23,788	34%	4,857	7%	22,432	32%
Kollwitzplatz	132,771	31,349	23%	26,065	20%	6,834	5%	68,523	52%
Weitlingstraße	80,568	9,377	12%	12,685	16%	8,390	10%	50,116	62%
<b>Summe</b>	<b>283,865</b>	<b>60,175</b>		<b>62,538</b>		<b>20,081</b>		<b>141,071</b>	

<sup>1)</sup> vgl. 9. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 21.09.1993 (Senatsbeschluss vom 31.08.1993)

# Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht für drei Gebiete

Berichtsjahr:  
Kapitel/Titel:

2007

4610/893331; 1295/893331, 893356, 89348, 89324, 89312, 88305, Fh bzw. sonstige

Spalte 3	Schätzung zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung
Spalte 4	Fortschreibung der Kostenschätzung gem. RVO
Spalte 5	Darstellung der getätigten Ausgaben und Verpflichtungen
Spalte 6	Spalte 4 minus Spalte 5
Spalte 7	im Sanierungszeitraum finanzierbare Restkosten
Spalten 8 - 12	jahresbezogene Verteilung der Restkosten gem. Spalte 7

KGR	Kostenschätzung in der RVO	Kostenschätzung neu	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2007	Restkosten		Finanzplanung im Sanierungszeitraum (Verteilung Restkosten Spalte 7)				
				gesamt (Sp. 4 - 5)	davon im Sanierungszeitraum finanzierbar	2008	2009	2010	2011 ff	
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
<b>1 Vorbereitung der Sanierung</b>										
11 vorbereitende Untersuchungen		609.333	609.333							
12 Weitere Vorbereitung	6.108.404	7.910.000	7.112.714	797.286	534.000	247.000	247.000	40.000		
125 Abschluß der Gesamtmaßnahme		1.000.000		1.000.000	980.000	100.000	265.000	235.000	380.000	
<b>2 Ordnungsmaßnahmen</b>	42.850.861			7.036.281 <sup>1)</sup>	5.999.420 <sup>1)</sup>	4.914.420	670.000	285.000	130.000	
21 Bodenordnung einschließlich Erwerb	31.850.416	10.190.000	6.005.448	4.184.552	3.809.420	3.809.420				
221 Umzug, Härteausgleich, Entschädig. Bew.	38.142.374	7.950.000	7.378.563	571.437	540.000	195.000	125.000	90.000	130.000	
222 Härteausgleich, Entschädigung Betriebe	1.357.480	330.000	110.754	219.246	145.000	60.000	60.000	25.000		
23 Freilegung von Grundstücken	22.282.611	8.650.000	7.209.166	1.440.834	1.295.000	710.000	415.000	170.000		
24 Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanl.	83.126.857	26.556.000	11.646.000	14.910.000	7.279.000	1.983.000	3.314.000	1.982.000		
251 Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall		3.630.000	3.025.085	604.915	210.000	140.000	70.000			
252 Sonstige Maßnahmen	4.090.335	434.064	418.766	15.298						
<b>3 Ausgaben für Baumaßnahmen</b>										
311+3 Mindest von Wohngebäuden	189.157.700	141.071.349	141.071.349							
313 Mindest gewerbl. genutzter Gebäude/-teile										
314 Mindest aufgrund vertraglicher Vereinbarung		9.259.480	9.256.463	3.016						
32 Neubauten und Ersatzbauten										
332 Grünanlagen und Spielplätze		9.353.000	8.435.000	918.000	728.000	243.000	485.000			
33 Errichtung/Änderung Gemeinbed.-u. Folgeeinr.	210.600.103	83.812.000	62.538.000	21.274.000	5.588.000	5.358.000		230.000		
34 Verlagerung oder Änderung von Betrieben	2.249.684	1.020.197	899.454	120.743	90.000	50.000	40.000			
35 Sonstige Maßnahmen		1.018.000	909.001	108.999	72.000	36.000	36.000			
<b>4 Ausgaben für Sonstige Maßnahmen</b>	8.589.704									
4 Vor- und Zwischenfinanzierung										
<b>5 Aufgabenerfüllung für Berlin</b>	25.860.121	19.900.000	17.240.440	2.659.560	2.125.000	730.000	580.000	470.000	345.000	
51 Vergütung von Sanierungsträgern			2.029.259							
52 Vergütung v. Sanierungsbeauftragten + Mieterber.			15.211.180							
<b>SUMME</b>	<b>623.415.790</b>	<b>332.693.422</b>	<b>283.865.536</b>	<b>48.827.886 0</b>	<b>23.395.420</b>	<b>13.661.420</b>	<b>5.637.000</b>	<b>3.242.000</b>	<b>855.000</b>	

<sup>1)</sup> Summe KGR 2 ohne KGR 24

## 1.2 Wirkung der Aufhebung der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete

Die Aufhebung der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete bewirkt, dass

- die sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte nach §§ 144, 145 BauGB zur Sicherung der Sanierungsziele entfallen,
- die Ausgleichsbeträge nach §§ 154, 155 BauGB festzusetzen und zu erheben sind,
- die förderrechtliche Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme (§ 149 Abs. 2 BauGB) gegenüber dem Bund fällig ist, um auf deren Grundlage
  1. gemäß Artikel 104 b des Grundgesetzes für die Gesamtmaßnahme als Vorauszahlungen empfangenen Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung abschließend zu Darlehen oder Zuschüssen zu bestimmen oder diese durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen und
  2. über die Notwendigkeit der Berechnung nach § 156 a BauGB zu entscheiden.

### 1.2.1 Beendigung der Finanzierung der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen

Mit dem Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme durch Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ist auch die Finanzierung der Gesamtmaßnahme (§ 149 Abs. 2 BauGB) beendet.

Für die abgeschlossene Gesamtmaßnahme sind deshalb weitere Ausgaben und Einnahmen des Haushalts von Berlin beschränkt auf die noch abzuwickelnden Verpflichtungen und die durch den Maßnahmeabschluss bedingten Aufgaben Berlins (Ausgleichsbetragserhebung, abschließende Kosten- und Finanzierungsübersicht zwecks Rechnungslegung, Auflösung und Beendigung der Verträge mit den Sanierungsbeauftragten, Abschluss begonnener Maßnahmen mit noch erforderlichem Handlungs- und Finanzierungsbedarf).

Entsprechend beschränkt sich die Möglichkeit, Finanzhilfen nach Artikel 104 b GG im Zuge von Bundesprogrammen der Städtebauförderung für die abgeschlossene Gesamtmaßnahme zu erhalten und zu verwenden.

### 1.2.2 Verträge mit Sanierungsbeauftragten nach § 157 BauGB

Für die aufzuhebenden förmlich festgelegten Sanierungsgebiete bestehen mit folgenden Sanierungsbeauftragten Verträge nach § 157 BauGB:

Sanierungsbeauftragte	Bezirk	Sanierungsgebiet
Koordinationsbüro zur Unterstützung der Stadterneuerung in Berlin	Mitte	Rosenthaler Vorstadt
S.T.E.R.N. GmbH	Pankow	Kollwitzplatz
Arbeitsgemeinschaft Wohnstatt und Machleidt	Lichtenberg	Weitlingstraße

### 1.2.3 Bestimmung der Vorauszahlungsmittel

Für die in der Finanzierung von Baumaßnahmen gebundenen Vorauszahlungen der Städtebauförderung ist entsprechend der Regelungen der Richtlinien bzw. Förderverträge Berlins zu bestimmen, ob sie abschließend als Darlehen oder Zuschüsse gewährt werden oder durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind (vgl. Nr. 19 Ausführungsvorschrift über die Finanzierung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen AV StBauF 08).

## 1.2.4 Abrechnung der Sanierungsgebiete als Gesamtmaßnahmen

Die Schlussabrechnung gem. Nr. 17 AV StBauF 08 bildet die Grundlage für abschließende Entscheidungen über die endgültige Förderung der Gesamtmaßnahme. Sie ist insbesondere dafür maßgebend, in welchem Umfang als Vorauszahlung des Bundes bewilligte Finanzhilfen zu Zuschüssen oder Darlehen bestimmt werden oder alsbald zurückzahlen oder zur Finanzierung anderer Gesamtmaßnahmen des Bund-Länder-Programms umzuschichten sind.

## 1.3 Finanzierungsaufwand in den aufzuhebenden Sanierungsgebieten

Der abschließende Gesamtaufwand wird im Rahmen der Schlussabrechnung festgestellt. Bis zum 31.12.2007 wurden für die drei Sanierungsgebiete bereits Gesamtausgaben in Höhe von rd. 284 Mio. € geleistet, in denen die Ausgaben aus Verpflichtungen Berlins aus Förderverträgen und Bewilligungen vorangegangener Programmjahre enthalten sind (vgl. 1.1.4 Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht). In der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2007 sind auch die noch erforderlichen Ausgaben 2008 bis 2011 in Höhe von zusammen 9,8 Mio. € zuzüglich der zusätzlich noch erforderlichen Maßnahmen in Höhe von 8,828 Mio. €, die ausschließlich aus Einnahmen der Bezirke aus Ausgleichsbeträgen 2009 bis 2011 finanziert werden sollen (vgl. zu Art. IV G.), enthalten.

Die nach Aufhebung der Sanierung durch die Bezirksämter zu erhebenden Ausgleichsbeträge werden von den Bezirken auf insgesamt ca. 39 Mio. € geschätzt (Kapitel 4610 Titel 34192). Diese Schätzung ist nach bisherigen Erfahrungen zu hoch und nach Entlassung der Sanierungsgebiete zu überprüfen. Bis Ende 2007 wurden bereits rund 4,555 Mio. € Ausgleichsbeträge vereinnahmt und zur Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen wieder eingesetzt.

Sanierungsgebiet	betroffene Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Durchschnittliche Bodenwerterhöhung in €/m <sup>2</sup>	Schätzung Ausgleichsbeträge in €
Rosenthaler Vorstadt	308.000	57	17.556.000
Kollwitzplatz	309.950	65	20.146.750
Weitlingstraße	255.000	6	1.530.000
<b>Gesamt</b>	<b>872.950</b>	<b>45</b>	<b>39.232.750</b>

## 2. Zu Artikel III

Nach § 215 Abs. 2 BauGB ist bei der Bekanntmachung von Satzungen auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hinzuweisen. Die Aufnahme der Vorschrift in die Rechtsverordnung ist durch § 24 Abs. 2 AGBauGB geregelt.

Grundsätzlich ist das Sanierungsrecht nach dem Baugesetzbuch nicht über die Aufhebung der förmlichen Gebietsfestlegung hinaus anzuwenden. Der Fortfall der Rechtswirkungen tritt allerdings dort nicht ein, wo Maßnahmen über den Abschluss der Sanierung hinausgreifen oder erst mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung eingeleitet werden. Hierzu gehören insbesondere nach § 156a BauGB die Ermittlung und Verteilung der Überschüsse an die ehemaligen Eigentümer der Grundstücke für den Fall, dass aus der Sanierung erzielte Einnahmen die Ausgaben der Sanierung übersteigen.

### 3. Zu Artikel IV

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten der Rechtsverordnung

#### B. Rechtsgrundlage

§ 162 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 24 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

#### C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Mit dem Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist die Festsetzung und Geltendmachung der Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB zu bewirken.

#### D. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine

#### E. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Keine

#### F. Auswirkungen auf die Umwelt

Keine

#### G. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

##### a) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine. Der sich aus der Abwicklung der Gesamtmaßnahmen in den einzelnen Bezirksamtern ergebende Personalbedarf kann dort durch den Personalminderbedarf bei der Durchführung der Sanierung ausgeglichen werden.

##### b) Haushaltwirtschaftliche Auswirkungen:

#### **Einnahmen**

Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB	geschätzte Einnahmen von bis zu 39 Mio. € innerhalb von 5 Jahren nach Aufhebung, Kapitel 4610, Titel 34192
------------------------------------	--

#### **Ausgaben**

Erforderliche Ausgaben der gesetzlichen und rechtlichen Beendigung der Sanierung	3.723.000 € 2009 bis 2011 bei Kapitel 4610/1295, Titel 89331
--	--

Abschluss/Weiterführung begonnener Maßnahmen, die zum Abschluss der Sanierung	8.828.000 € 2009-2011 Kapitel 4610, Titel 89331 und 88305
---	---



zwingend erforderlich sind.

Die Ausgaben sind im Doppelhaushaltsplan 2008/2009 sowie über das in der Investitionsplanung 2008 bis 2012 eingestellte jährliche Finanzvolumen bei Kapitel 1295 und 4610, Titel 89331 „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ und vorhandene zweckgebundene Einnahmen der Städtebauförderung gesichert.

Berlin, den 06. Januar 2009

Harald Wolf  
.....  
Bürgermeister

Ingeborg Junge-Reyer  
.....  
Senatorin für Stadtentwicklung

**Bericht zur Begründung der Aufhebung der Gebiete (zu 1.1 der Begründung)**

<u>Gliederung</u>	<u>Seite</u>
1. Sanierungsgebiet Mitte-Rosenthaler Vorstadt	11
2. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg-Kollwitzplatz	19
3. Sanierungsgebiet Lichtenberg-Weitlingstraße	27

## 1. Sanierungsgebiet Mitte-Rosenthaler Vorstadt

### 1.1 Historische Entwicklung

Die Geschichte der Rosenthaler Vorstadt begann Mitte des 18. Jahrhunderts. Die erstmalige Besiedlung geht auf eine Order des preußischen Königs Friedrich II. zurück. Bis 1755 entstanden in vier Straßenreihen 60 eingeschossige Typenhäuser, in denen insgesamt 120 Familien wohnten. Als Zeugnisse der Ursprungsanlage blieben die Straßenzüge sowie die charakteristischen Parzellen erhalten. Bereits Ende des 18. Jahrhunderts wurde aus der königlichen Mustersiedlung ein verrufenes Armenviertel, das um 1800 in Rosenthaler Vorstadt umbenannt wurde. Den sozialen Problemen verdankt die Rosenthaler Vorstadt die Entstehung eines ihrer schönsten Bauwerke: die Kirche St. Elisabeth, die 1835 nach Plänen des Baumeisters Schinkel ausgeführt wurde.

Ab 1860 wurden neue Baugebiete auf der Grundlage des Hobrecht'schen Bebauungsplans ausgewiesen. Dessen Straßen- und Platzsystem bestimmt das städtebauliche Gefüge des nördlichen Bereichs der Rosenthaler Vorstadt bis heute. Die Grundstücke wurden mit vier- und fünfgeschossigen Wohn- und Gewerbegebäuden sowie Remisen bebaut. Daneben entstanden auch moderne städtische Einrichtungen wie die Markthalle in der Ackerstraße oder die großen Gemeindeschulen an der Rheinsberger Straße und am Arkonaplatz. Den Abschluss der baulichen Entwicklung bildeten die bis 1920 errichteten großen Gewerbehöfe und Kaufhäuser. Sie entstanden vorrangig an der Brunnenstraße, die sich seit der Jahrhundertwende zur großstädtischen Geschäftstraße entwickelte.

Die Rosenthaler Vorstadt erlitt im Zweiten Weltkrieg nur geringe Zerstörungen. Im zerstörten Block zwischen dem Weinbergsweg und der Veteranenstraße wurde 1954 der Volkspark Weinbergsweg angelegt. Einzelne Baulücken wurden in den fünfziger und siebziger Jahren geschlossen. Einen bedeutsamen Einschnitt stellte der Bau der Berliner Mauer im Jahre 1961 dar. Durch die Trennung der gewachsenen Bezüge zwischen Mitte und Wedding geriet die Rosenthaler Vorstadt in eine städtische Randlage und erlitt einen erheblichen Bedeutungsverlust. Entlang der Bernauer Straße wurden fast alle Gebäude abgerissen und stattdessen befestigte Sperranlagen errichtet.

### 1.2 Gebietsdaten

Die Rosenthaler Vorstadt wurde mit der „Zehnten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“ vom 18. November 1994 als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt.

Das Sanierungsgebiet in Zahlen:

<b>Grunddaten</b>	<b>1994</b>	<b>31.12.2007</b>
Fläche (ha)	37,5	37,5
Grundstücke	373	361
Wohnungen	4.809	5.179
Einwohnerinnen und Einwohner	5.870	6.794

Der Wohnungsleerstand war 1994 mit 22 % sehr hoch. Durch die Wiederbewohnbarmachung, die neu geschaffenen Wohnungen und die inzwischen erreichte hohe Qualität des Wohnumfeldes ist die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Gebiet von 1994 bis 2007 um etwa 16% gestiegen.

### 1.3 Ziele der Sanierung

#### Städtebauliche und bauliche Ziele

Wesentliches Element des Erneuerungskonzeptes der Rosenthaler Vorstadt ist der sensible Umgang mit der bestehenden Stadtstruktur, die wegen ihrer städtebaulichen Eigenart und ihrer Bedeutung für die Entwicklungsgeschichte Berlins zu erhalten ist. Eine Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB zur Unterstützung dieser Zielvorgaben wurde nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets zur dauerhaften Sicherung der Stadtstruktur aufgestellt. Die Blockrandbebauung ist zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Im Einzelfall kann die „grüne Lücke“ mit eigenen Qualitäten entwickelt werden.

Der Bereich um die Elisabethkirche war neu zu ordnen. Die Gebäudehöhe der Neubauten sollte sich an der vorhandenen Traufhöhe orientieren. Der Blockinnenraum war grundsätzlich von einer zusätzlichen Bebauung freizuhalten. Vor 1870 entstandene niedrig geschossige Gebäude sollten nicht überformt oder aufgestockt werden. Grundsätzlich war vorhandene Bausubstanz zu erhalten. Ein Abriss von rückwärtigen Gebäudeteilen war nur im begründeten Ausnahmefall zu genehmigen.

Bei rund 3 200 Wohnungen (72 %) des Bestandes war eine umfassende Erneuerung aufgrund der schlechten Bausubstanz sowie die Verbesserung des Ausstattungsstandards notwendig. Modernisierungsmaßnahmen sollten in Abstimmung mit den Mieterinnen und Mietern erfolgen. Der Leerstand war zu beseitigen, dabei war ein Potenzial von Umsetzwohnungen für den Sanierungsprozess zu sichern. Bei Instandsetzung und Modernisierung sollten Grundelemente der historischen Gestaltung (Aufteilung der Fenster, Fassaden, Gesimsbänder o. ä.) als Orientierungsrahmen verbindlich sein.

#### Gewerbe

Ein wesentliches Ziel war der Erhalt der Funktionsmischung mit einer Stabilisierung des Kleingewerbes. Das Angebot für Waren des täglichen Bedarfs soll erweitert, die Ackerhalle künftig wieder als Markthalle genutzt werden. Die Brunnenstraße soll Haupteinkaufsstraße für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs werden.

#### Grün- und Freiflächen

Der direkt angrenzende Volkspark am Weinbergsweg sollte als wohnungsnaher öffentliche Grünfläche das bestehende Defizit mildern und aufgewertet werden. Eine qualitative Verbesserung des Pappelplatzes in Verbindung mit der Neuordnung des Bereichs um die Elisabethkirche/Schule war vorzusehen. Wegen des hohen Defizits waren zusätzliche öffentliche Spielflächen zu schaffen und der bestehende Spielplatz Strelitzer Straße 12 dringend zu verbessern. Die privaten Freiflächen auf den Höfen waren zu entsiegeln und zu begrünen.

#### Verkehr

Ziele des verkehrlichen Entwicklungskonzeptes sind: Hauptverkehrsstraßen sind die Brunnenstraße, Invalidenstraße/Veteranenstraße, die Torstraße und die Bernauer Straße. Verkehrsberuhigte Bereiche waren um den Arkonaplatz, den Pappelplatz, in der Bergstraße (im Bereich Zillepark, Schule) und in der Ackerstraße (im Bereich Kita, öffentliche Grünfläche) zu schaffen. Diese waren kurzfristig durch die Ausweisung als Tempo-30-Zonen, verbunden mit verkehrsorganisatorischen Maßnahmen, herzustellen. Für alle übrigen Straßen sollte eine Tempo-30-Zone festgelegt werden.

#### Soziale und kulturelle Infrastruktur

„Sicherung von Standortflächen für den Gemeinbedarf vor Bebauung für private Nutzung.“ Dieser Grundsatz sollte konsequent umgesetzt werden.

Die Erneuerung und bauliche Erweiterung vorhandener Einrichtungen war notwendig. Es waren zwei neue Kitas zu bauen. Für drei Schulen war die Standortfläche zu vergrößern. Eine Teilfläche des Blocks 28 (außerhalb des Sanierungsgebiets) war für eine Sporthalle und

ein Kleinspielfeld für den schulischen sowie außerschulischen Bedarf zu sichern. Der Bedarf für eine zusätzliche Grundschule war zu prüfen. Bestehende Jugendeinrichtungen waren zu sichern. Einrichtungen für alte und hilfsbedürftige Menschen waren sowohl bei Wohnungsneubau als auch bei der Erneuerung zu berücksichtigen.

#### Soziale Ziele

Oberstes Ziel war der Erhalt der vorhandenen Bewohnerstruktur und die Orientierung der Erneuerung an den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Bindung an das Wohngebiet sollte erhalten und durch Mitarbeit bei der Erneuerung gestärkt werden. Beteiligung und Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner und Gewerbieterinnen und Gewerbieter am Erneuerungsverfahren war zu sichern, eine eigentümerunabhängige Mieterberatung zu beauftragen. Benachteiligte Bevölkerungsgruppen waren besonders zu unterstützen, die vorhandenen Mieterelbsthilfepotenziale auszuschöpfen, und es war die Festsetzung von gebietsbezogenen Mietobergrenzen bei privater Modernisierung zu prüfen.

### **1.4 Planungsrechtlicher Status**

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt den Bereich des Sanierungsgebiets entlang der Brunnenstraße zwischen Torstraße und Anklamer Straße in symbolischer Breite als gemischte Baufläche M2 dar. Die übrigen Bereiche sind als Wohnbaufläche W1 (Geschossflächenzahl (GFZ) über 1,5) dargestellt.

#### Bebauungspläne

Für die Rosenthaler Vorstadt gibt es neun Bebauungspläne mit unterschiedlichem Verfahrensstand.

Fünf Bebauungspläne zur Sicherung eines Schulstandortes und von Spielplätzen bzw. Grünflächen sind festgesetzt (B-Plan I-20: Ruppiner Straße 47, 48, Anklamer Straße 29, Schule; B-Plan I-27: Strelitzer Straße 11-13, Spielplatz; B-Plan I-30: Strelitzer Straße 5, 6, Grünfläche und Spielplatz; B-Plan I-40: Ackerstraße 146-148, Grünfläche und Spielplatz; B-Plan I-63: Veteranenstraße 18, Spielplatz).

Vier weitere Bebauungspläne mit unterschiedlichen inhaltlichen Zweckbestimmungen sind im Verfahren:

- B-Plan I 26: Bergstraße, Ackerstraße, Schule,
- B-Plan I 37: Anklamer Straße 1-3, Ackerstraße 34, Sicherung einer gemeinsamen Hof- und Freifläche,
- B-Plan I 39: Bereich zwischen Elisabethkirch-, Invaliden- und Ackerstraße, Bestandssicherung Ensemble St. Elisabeth, städtebauliche Neuordnung des Areals der ehemaligen Hemingway-Oberschule,
- B-Plan I 40: Block 099 027 als Teilbereich des Mauergedenkstättenkonzeptes, Sicherung der Mauergrundstücke für die Gedenkstätte, Entwicklung des Wohngebiets.

Wegen der herausragenden städtebaulichen und stadtgeschichtlichen Bedeutung der Rosenthaler Vorstadt beschloss das Bezirksamt Mitte am 6.06.1995 eine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zunächst für den Bereich zwischen Torstraße und Anklamer Straße und am 29.02.2000 für den restlichen Bereich des Sanierungsgebiets.

### **1.5 Aktueller Stand der Sanierung**

Die Sanierungsziele konnten in allen Bereichen im Wesentlichen erreicht werden. Die Festlegungen im städtebaulichen Rahmenplan des Sanierungsgebiets sind als Sanierungsziele

konkretisiert bzw. fortgeschrieben, abgestimmt und mit einem Beschluss des Bezirksamts Mitte sanierungsrechtlich abgesichert worden.

## 1.6 Sanierungsergebnisse

Zum Abschluss der Sanierung zeichnet sich die Rosenthaler Vorstadt durch eine homogene städtebauliche Struktur und ein insgesamt hochwertiges bauliches Erscheinungsbild aus. Der historische Stadtgrundriss ist auf den meisten Brachen und Freiflächen wieder rekonstruiert, punktuell sind auf diesen Flächen neue Spielplätze oder Grünflächen gestaltet worden. Nach dem beschlossenen Mauergedenkstättenkonzept im Block 099 027 bleibt der nördliche Bereich an der Bernauer Straße unbebaut und wird integraler Bestandteil des Gedenkstättenkonzeptes. Die städtebauliche Neuordnung auf dem Areal der ehemaligen Hemingway-Oberschule mit einem Kita-Neubau, einer öffentlichen Grünfläche, dem Zentrum deutscher Musikverbände und Wohnungsneubau ist planungsrechtlich beschlossen und wird nach dem Abschluss der Sanierung realisiert werden.

2003 bis 2007 war die Rosenthaler Vorstadt zur Unterstützung der erfolgreichen Strategie „Stärkung als innerstädtischer Wohnort“ ein Fördergebiet im Programm Stadtbau Ost, Programmteil Aufwertung.

### Wohnen

Bis Ende 2007 konnten ca. 80 % der insgesamt 4 544 Altbauwohnungen umfassend erneuert und mit einem zeitgemäßen Standard ausgestattet werden. In Neubauten und Dachgeschossen sind 619 Wohnungen gebaut worden. Mit der Aufwertung des Gebietes konnte seit 1999 ein deutlicher Einwohneranstieg von insgesamt 16% verzeichnet werden. Die Rosenthaler Vorstadt ist wieder ein beliebter Wohnort und insbesondere für junge Familien mit kleinen Kindern attraktiv.

### Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Infrastruktureinrichtungen sind größtenteils umfassend erneuert, so u. a. das Musikgymnasium Carl-Philipp-Emanuel Bach in der Rheinsberger Straße, das Schulgebäude der Grundschule am Arkonaplatz, das Schulgebäude der musikbetonten Papageno-Grundschule in der Bergstraße 58, die Gebäude Brunnenstraße 33 für die Einrichtung einer Talmud-Thora-Schule für orthodoxe Juden.

Neu errichtet wurde eine Sporthalle mit zwei Hallenteilen und zusätzlichen Sportfreiflächen auf dem Grundstück Anklamer Straße 29, der begonnene Neubau einer Kita auf dem Areal der ehemaligen Hemingway-Oberschule wird 2009 fertig gestellt. Die Erneuerung der bestehenden Kitas im Sanierungsgebiet ist abgeschlossen. Zusätzliche Kita-Plätze konnten mit der erfolgreichen Ansiedlung von Einrichtungen in freier Trägerschaft geschaffen werden. Ausgelöst durch das dynamische Bevölkerungswachstum verbleibt ein Mehrbedarf, der durch die Erneuerung, Wiedernutzbarmachung und den Neubau von Kitas im Umfeld des Sanierungsgebiets in den Jahren 2009-2011 gedeckt werden soll. Durch die Sanierungstätigkeit konnten wichtige Kultureinrichtungen wie die Philipp-Schaeffer-Bibliothek und das Kunsthaus ACUD baulich erneuert, die Elisabethkirche und die „Villa Elisabeth“ in ihrem Bestand gesichert und instand gesetzt werden.

### Öffentlicher Raum, Grünanlagen und Spielplätze

Im Sanierungszeitraum entstanden fantasievolle Anlagen mit vielfältigen Spiel-, Sport- und Erholungsangeboten:

- 6 Spielplätze an der Ackerstraße, Veteranenstraße, Strelitzer Straße und im Volkspark Weinbergsweg wurden neu gestaltet oder neu gebaut,
- für Jugendliche entstand am Pappelplatz eine Skate-Anlage und ein Streetball-Feld,
- zwischen Ackerstraße und Bergstraße lädt der neu geschaffene „Ackerpark“ als grüne Durchwegung mit Wiesenlandschaft zum Spielen und Verweilen ein,

- der Kirchpark Sankt Elisabeth (Rosengarten) konnte seiner historischen Gestalt wiederhergestellt werden,
- die Neugestaltung des Pappelplatzes .

Das verbesserte Angebot im öffentlichen Raum mit einer hohen Aufenthaltsqualität der Spielplätze und Grünflächen ist insbesondere für junge Familien ein wichtiger Grund, in die Rosenthaler Vorstadt zu ziehen bzw. langfristig im Gebiet zu bleiben.

### Gewerbe

Seit der Festlegung als Sanierungsgebiet haben sich die gewerblichen Strukturen erheblich gewandelt und der Anteil an Gewerbenutzung ist zurückgegangen. Gewerbehöfe und Remisen wurden vielfach zu Büros und Ateliers und vereinzelt zu Wohngebäuden umgebaut. Die modernisierten Gewerbeflächen werden heute vor allem von Dienstleistungsunternehmen, Verwaltungen und Handwerksfirmen genutzt. Neu angesiedelte Firmen aus dem Planungs-, Medien- und Kulturbereich bestimmen die gewerbliche Situation. Die Situation im Einzelhandel hat sich mit dem gestiegenen Angebot an Ladenflächen und einer breiteren Angebotspalette verbessert. Die Acker-, Brunnen-, Invaliden- und Veteranenstraße haben sich als Einkaufsstraßen etabliert.

### Verkehr

Die Hauptstraßen Invalidenstraße, Brunnenstraße und Bernauer Straße wurden umgestaltet und erneuert und die Aufenthaltsqualität verbessert. Durch die Verlängerung der Tram-Linie von der Eberswalder Straße bis zum S-Bahnhof Nordbahnhof ist die Erreichbarkeit der Rosenthaler Vorstadt deutlich verbessert. In den Nebenstraßen wurden vor allem Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Straßenreparatur durchgeführt. Hier gilt Tempo 30. Der Nahbereich der Elisabethkirche wurde zum verkehrsberuhigten Bereich umgebaut. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum ist überwiegend durchgeführt und wird nach der förmlichen Aufhebung abgeschlossen. Mit der Inbetriebnahme der Lichtzeichenanlage im Kreuzungsbereich Invalidenstraße – Ackerstraße konnte 2007 eine erhebliche Gefahrenquelle im Gebiet beseitigt und ein wesentlicher Beitrag zur Schulwegsicherung geleistet werden. Im Jahr 2008 wurde die Parkraumbewirtschaftung im Gebiet eingeführt, die die Parkplatzsituation verbessert hat.

### Sozial

Zur Sicherung der sozialen Ziele wurde 1995 ein umfassendes soziales Konzept für die Sanierungsdurchführung erarbeitet, vom Bezirksamt Mitte beschlossen und 1999 fortgeschrieben. Nach diesen Zielvorgaben wurden die sozialen Belange der Mieterinnen und Mieter berücksichtigt. Sanierungsbetroffene Mieterinnen und Mieter wurden von der eigentümergeleiteten Mieterberatung informiert, beraten und betreut. Ihnen wurden bedarfsbezogene Anpassungshilfen gewährt.

## Kosten- und Finanzierungsübersicht 2007 in T€

	<b>RVO</b>	<b>Planungs- ziele</b>	<b>Sanierungs- ziele</b>	<b>erreichter Stand 31.12.2007</b>
<b>Infrastruktur</b>	73.642	27.887 <b>100%</b>	25.527 <b>92%</b>	23.788 <b>85%</b>
<b>Öffentliches Wohnumfeld</b>	15.247	7.497 <b>100%</b>	7.497 <b>100%</b>	4.857 <b>65%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>88.889</b>	<b>35.384</b>	<b>33.024</b>	<b>28.645</b>
<b>Mod/Inst Wohnraum</b>	4.782 WE	4.544WE 100%		3.643WE 80%

### 1.7 Sicherung der Sanierungsergebnisse

Zur Sicherung des erreichten Stands der Sanierung sind insbesondere für neugestaltete öffentliche Spielplätze und Grünflächen sowie für einige Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur Bebauungspläne aufgestellt worden.

Die Ackerstraße zwischen Tor- und Invalidenstraße steht wegen ihrer Situation und Erscheinung als Denkmal der „Kultur- und Lebensweise der werktätigen Klassen und Schichten“ als Ensemble unter Denkmalschutz.

Zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart wurde 1995/2000 eine Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erlassen. Die Rosenthaler Vorstadt ist Fördergebiet im Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz.

### 1.8 Notwendiger Handlungs- und Finanzierungsbedarf

Die Zahl der Kinder bis 6 Jahre stieg von 1998 bis 2007 von 255 auf 597 um 134%. Allein in den vergangenen drei Jahren stieg ihr Anteil um 44,5%. Qualitäts- und bedarfsgerechte öffentliche Einrichtungen sind von hohem Wert für die Bewohnerinnen und Bewohner. Daraus resultiert ein neuer Bedarf an Kindertagesstättenplätzen und Jugendeinrichtungen. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht 2007 enthält für das Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt im Bereich bildungsorientierte Infrastruktur sowie Straßenraum Kosten in Höhe von 4.060.000 € für Planungsziele, die im Sanierungszeitraum nicht finanzierbar waren. Für den erfolgreichen Abschluss der Sanierung in diesem innerstädtischen Quartier ist die Umsetzung dieser Maßnahmen nach Aufhebung der förmlichen Festlegung zwingend erforderlich. Gemäß AV StBauF 08 Nr. 3.3.5 sollen zur Finanzierung der folgenden Restmaßnahmen in Höhe von 2.419.000 € ausschließlich Einnahmen des Bezirkes aus Ausgleichsbeträgen 2009 bis 2011 verwendet werden:



<b>Vorhaben</b>	<b>Geplante Maßnahmen</b>	<b>Kosten</b>	<b>Bauzeit</b>
Kita Fürstenberger Str. 4, 5,	bauliche Ergänzung für zusätzliche Kita-Plätze	750.000	2009-2011
Kita Borsigstr. 32, 33	Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Kita, Anpassung an zeitgemäße Nutzungsanforderungen und Bauvorschriften	600.000	2010/2011
Jugendeinrichtung Gartenstr. 99	Umbau eines ehemaligen Gärtnerstützpunktes Ersatz für geschlossene Einrichtungen	490.000	2010/2011
Schönholzer Straße	Erneuerung der Fahrbahn und der Bürgersteige	130.000	2010
Fehrbelliner Straße	Erneuerung der Bürgersteige zwischen Anklamer Straße und Veteranenstraße,	169.000	2010
Strelitzer Straße	Erneuerung der Bürgersteige zwischen Bernauer Straße und Strelitzer Straße	200.000	2011
Ruppiner Straße	Erneuerung westlicher Bürgersteig zwischen Arkonaplatz und Schönholzer Straße	80.000	2011
<b>Summe</b>		<b>2.419.000</b>	

Folgende noch erforderliche Maßnahmen sind nach förmlicher Aufhebung noch durchzuführen:

- Erneuerung der Fahrbahn und der Bürgersteige der Rheinsberger Straße zwischen Strelitzer Straße und Ruppiner Straße, Baukosten ca. 186 000 €,
- Erneuerung des nördlichen Gehwegs der Veteranenstraße, Baukosten ca. 250 000 €.

Die Finanzierung dieser Maßnahmen wird über das Programm städtebaulicher Denkmalschutz gesichert.

# Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk:  
Sanierungsgebiet/Gesamtmaßnahme:  
Berichtsjahr:  
Kapitel/Titel:

**Mitte**  
**Mitte - Rosenthaler Vorstadt S0111**  
**2007**

4610/89331; 1295/89331, 89356, 89348, 89324, 89312, 88305, 88304; Fh bzw. sonstige

Spalte 3	Schätzung Zeitpunkt förmliche Festlegung (Vorlage zur RVO)
Spalte 4	Fortschreibung der Kostenschätzung gem. RVO
Spalte 5	Darstellung bisher getätigter Ausgaben und Verpflichtungen
Spalte 6	Spalte 4 minus Spalte 5
Spalte 7	im Sanierungszeitraum finanzierbare Restkosten
Spalten 8 - 11	jahresbezogene Verteilung der Restkosten gem. Spalte 7

KGR	2	3	4	5	Residuen		Finanzplanung im Sanierungszeitraum (Verteilung Restkosten Spalte 7)			
					6	7	8	9	10	11
		Kosten- schätzung i.V.m. RVO	Kosten- schätzung neu	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2007	gesamt (Sp. 4 - 5)	davon im Sanierungszeit- raum finanzierbar	2008	2009	2010	2011 f
1	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>						8	9	10	11
11	vorbereitende Untersuchungen		127.002	127.002	0					
12	Weitere Vorbereitung	2.429.659	3.610.000	3.609.753	247					
125	Abschluss der Gesamtmaßnahme		300.000		300.000	280.000	100.000	90.000	60.000	30.000
	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	42.850.851			2.280.395 <sup>1)</sup>	1.995.000 <sup>1)</sup>	1.750.000	100.000	65.000	80.000
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	10.800.530	4.640.000	3.191.540	1.448.460	1.300.000	1.300.000			
221	Umzug, Härteausgleich, Entschädigung Bewohner	16.565.857	2.200.000	1.924.272	275.728	250.000	90.000	40.000	40.000	80.000
222	Härteausgleich, Entschädigung Betriebe	1.357.480	180.000		180.000	145.000	60.000	60.000	25.000	
23	Freilegung von Grundstücken		3.800.000	3.433.424	366.576	300.000	300.000			
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanl.	14.126.995	5.418.000	2.778.000	2.640.000	2.640.000	940.000	1.066.000	634.000	
251	Bewirtschaftungsverluste/Mietaustfall		330.000	325.460	4.540					
252	Sonstige Maßnahmen		130.000	124.909	5.091					
	<b>Ausgaben für Baumaßnahmen</b>									
311+312	Modlnst von Wohngebäuden (nur öffentlich. Anteil)	62.334.800	50.116.342	50.116.342						
313	Modlnst gewerbl. genutzter Gebäude/Gebäudeteile	14.500 m <sup>2</sup>								
314	Modlnst aufgrund vertraglicher Vereinbarung	623 WE	1.247.560	1.247.560						
32	Neubauten und Ersatzbauten		756 WE	312 WE						
332	Grünanlagen und Spielplätze		2.079.000	2.079.000						
33	Errichtung/Änderung Gemeinbedarfs- u. Folgeeinr.	74.762.121	27.887.000	23.788.000	4.099.000	1.739.000	1.739.000			
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	1.227.101	790.000	769.257	20.743	10.000	10.000			
35	Sonstige Maßnahmen									
	<b>Ausgaben für Sonstige Maßnahmen</b>	5.266.306								
4	Vor- und Zwischenfinanzierung									
	<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>	7.100.822	5.500.000	4.696.283	803.717	700.000	250.000	180.000	150.000	120.000
51	Vergütung von Sanierungsträgern			1.209.832						
52	Vergütung v. Sanierungsbeauftragten + Mieterber.			3.486.451						
	<b>SUMME</b>	195.971.670	108.354.904	98.210.802	10.144.102	7.364.000	4.789.000	1.436.000	909.000	230.000

1) Summe KGR 2 ohne KGR 24

## 2. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg-Kollwitzplatz

### 2.1 Historische Entwicklung

Das Gebiet Kollwitzplatz ist Teil der zweiten Berliner Stadterweiterung, die im frühen 19. Jahrhundert mit der Industrialisierung der Stadt einsetzte. Die bereits zu jener Zeit radial aus der Stadt heraus führenden Straßen Schönhauser Allee, Prenzlauer Allee und Greifswalder Straße bildeten die Erschließungsachsen für die Entwicklung des Gebietes.

Eine Besonderheit war die Gründung der ersten Wasserversorgungsanlage Berlins mit einem Wasserwerk (1856) auf dem Platz an der Belforter Straße, der nach Stilllegung des Wasserwerks als städtische Grünanlage angelegt wurde.

Aufgrund der topographischen Bedingungen des „Prenzlauer Bergs“ siedelten sich zahlreiche Brauereien an. Drei dieser Stadtbild prägenden, großen Anlagen sind bis heute baulich erhalten.

Die systematische Bebauung des Gebiets erfolgte erst auf der Grundlage des von Hobrecht 1862 aufgestellten Fluchtlinienplans. Bis zur Jahrhundertwende waren die Blöcke bis auf den als Schmuckplatz angelegten Kollwitzplatz vollständig mit den typischen Berliner Miethäusern bebaut. Sie prägen noch heute die Baustruktur des Gebiets.

Mitte der siebziger Jahre wurde das Gebiet zum „beispielhaften Planungsgebiet“ der ehemaligen DDR. Die Konzepte „der komplexen Rekonstruktion“ sahen Abrisse und eine teilweise Entkernung der Blöcke vor. Nach der „Wende“ 1989 wurde diese Phase durch eine erhaltende Stadterneuerung abgelöst.

### 2.2 Gebietsdaten

Das Gebiet Kollwitzplatz wurde am 21. September 1993 mit der „Neunten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“ als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren festgelegt.

Es erstreckt sich zwischen den Hauptverkehrsstraßen Torstraße, Schönhauser Allee, Danziger Straße und Prenzlauer Allee mit Ausnahme einiger Blöcke oberhalb des Jüdischen Friedhofs. In diesem Bereich gilt seit März 1997 die Erhaltungsverordnung Kollwitzplatz Nord gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

<b>Grunddaten</b>	<b>1993</b>	<b>2007</b>
Fläche in ha	60,6	60,6
Grundstücke	476	482
Wohneinheiten (WE)	6.519	7.040
Einwohner	10.333	11.412

Die Einwohnerzahl hat sich seit Beginn der Sanierung um gut 10 % erhöht. Bis 1997 hatte es eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung von rd. 9 % gegeben.

### 2.3 Ziele der Sanierung

Die im Prozess der Sanierung beschlossenen Konkretisierungen und Änderungen von Sanierungszielen fanden in den Fortschreibungen des Rahmenplans 2000 und 2007 ihren Niederschlag.

#### Städtebauliche Ziele

Wesentliches Ziel war die Stärkung des Sanierungsgebietes als zentrumsnahes Wohngebiet in seiner typischen Mischstruktur aus Wohnen, Gewerbe und sozialer Infrastruktur.

Mit der Sanierung sollte eine erhaltende, sozialverträgliche Erneuerung durchgeführt werden, bei gleichzeitiger behutsamer Anpassung an Anforderungen, die aus Entwicklungen des Bestandes und überörtlichen Funktionsansprüchen resultieren.

Zur Stärkung des sozial durchmischten, auch für Familien geeigneten Quartiers zum Wohnen, Leben und Arbeiten ist die Qualität des Angebotes an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen von entscheidender Bedeutung. Es waren alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Versorgung mit sozialen und kulturellen Einrichtungen beitragen.

Gewerbliche Flächen, vorwiegend gekennzeichnet durch die großen Standorte der ehemaligen Brauereien, sollen für eine Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen, Gewerbe und Kultur aufgewertet werden.

Die Verbesserung der Qualität des öffentlichen Straßenraums soll allen Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmern gleichermaßen zugute kommen.

### Bauliche Ziele

Priorität hatte die Instandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz sowie die Leerstands-beseitigung von Wohn- und Gewerbebauten. Dabei waren Erhalt und Wiederherstellung Stadtbild prägender Elemente zu berücksichtigen und Neubauten maßstäblich der vorhandenen Bebauung anzupassen. Die bestehende Grundstücksparzellierung diene als Maßstab und Orientierung bei grundstücksübergreifenden Neubauprojekten.

### Wohnen

Eine wesentliche Aufgabe der Sanierung war die sozialverträgliche, umfassende Erneuerung der gründerzeitlichen, instandsetzungsbedürftigen Wohnhäuser. Die Anpassung der Altbauwohnungen an zeitgemäße Standards erforderte häufig den Neueinbau von Bädern und eine flächendeckende Umstellung auf energiesparende und Umwelt entlastende Heizsysteme.

Die Selbsthilfebereitschaft von Bewohnerinnen, Bewohnern sowie Bewohnergruppen war zu fördern und für den Erneuerungsprozess zu nutzen.

Wohnungswünsche und Anforderungen spezifischer Gruppen (alte und behinderte Menschen, Alleinerziehende, Jugendliche) waren im Erneuerungsprozess angemessen zu berücksichtigen. Alte und hilfsbedürftige Menschen sollten in ihrer vertrauten Umgebung durch entsprechende Nachrüstungen in den Wohnungen bleiben können. Ergänzend dazu wurden mehrere Seniorenwohnhäuser benötigt.

### Soziale Infrastruktur

Das Quartier Kollwitzplatz musste mit einem qualitativ und quantitativ ausreichenden Angebot an sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen ausgestattet werden. Die vorhandenen Kindertagesstätten und Schulen waren durch die Beseitigung von baulichen und von Ausstattungsmängeln zu verbessern, Jugendeinrichtungen und Sportmöglichkeiten vielfach neu zu schaffen. Das kulturelle Angebot, ein im Sanierungsgebiet wesentlicher und imagebildender Faktor, sollte erhalten und ausgebaut werden. Geeignete historische Anlagen und Gebäude waren für neue, innovative Kulturprojekte zu sichern und entsprechend umzubauen.

### Gewerbe

Die gewerbliche Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen und Gastronomie sollte erhalten und weiter entwickelt werden. Eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs war zu gewährleisten. Die weitgehend leer stehenden großen Brauereistandorte sollten mit geeigneten Entwicklungskonzepten zeitgemäßen Nutzungen zugeführt werden. Mit dem Ausbau eines Gewerbehofes in der ehemaligen Königstadtbrauerei sollten handwerklich ausgerichteten Betrieben die Möglichkeit zum Verbleib im Gebiet bzw. zur Neuansiedlung gegeben werden.

### Grün- und Freiflächen

Die Ausstattung des Gebietes mit Grün- und Spielflächen, ein wesentliches Element familienfreundlicher Stadtquartiere, sollte durch die Aufwertung vorhandener Flächen und durch

die Sicherung geeigneter Baulücken und größerer Brachen zur Herstellung neuer Spielplätze verbessert werden. Ergänzend dazu war die Aufenthalts- und Nutzungsqualität der privaten Wohnhöfe durch Entfernung der Pkw-Stellplätze, Entsiegelung und Begrünung zu qualifizieren.

#### Umwelt

Das stadttökologische Konzept hatte zum Ziel, die Emissionen aus Verkehr, Hausbrand und Gewerbe zu verringern und den Grünanteil im öffentlichen und privaten Raum zu erhöhen.

#### Verkehr

Das Sanierungsziel Verkehr konnte erst im Verlauf des Sanierungsprozesses nach langen Erörterungen mit Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebiets festgelegt werden. Mit verkehrlichen Maßnahmen sollten Sicherheit und Aufenthaltsqualität im Straßenraum für Fußgänger, insbesondere für Kinder erhöht werden, die Verkehrsbelastungen reduziert und Durchgangsverkehr vermieden sowie der ruhende Verkehr geordnet und die Infrastruktur für Fahrradfahrer verbessert werden.

#### Soziale Ziele

Die Erneuerungsmaßnahmen sollten sozialverträglich durchgeführt werden und den Bewohnerinnen und Bewohnern grundsätzlich ermöglichen, im Gebiet zu verbleiben. Mit Sozialplanverfahren auch bei privat finanzierten Erneuerungsmaßnahmen sollten individuelle Härten bei Sanierungsbetroffenen vermieden und der Beschleunigung von Segregationsprozessen entgegen gewirkt werden.

## **2.4 Planungsrechtlicher Status**

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für Berlin weist für das Sanierungsgebiet flächendeckend Wohnbaufläche W1 aus. Ausnahmen bilden Blockbereiche entlang der Torstraße und der südlichen Abschnitte der Schönhauser- und Prenzlauer Allee. Hier sind gemischte Bauflächen M2 dargestellt.

#### Bebauungspläne

Im Sanierungsgebiet sind drei Bebauungspläne zu Sicherung öffentlicher Spielplätze im Verfahren:

- B-Plan IV-14, Metzger Straße 29/Belforter Straße 11, Spielplatz, Kita, Wohnungsbau,
- B-Plan IV-29, Rykestraße 20,21/Sredzkistraße 59, Spielplätze,
- B-Plan 3-14 (§13a BauGB), Saarbrückerstraße 8,9/Straßburger Straße 14, Spielplatz.

## **2.5 Aktueller Stand der Sanierung**

Der Schwerpunkt der Sanierung lag zunächst in der Sicherung der Bebauung und der zeitgemäße Aufwertung des Wohnungsbestandes. Ab 2000 war der Schwerpunkt der Förderung die Sanierung von Schulen, Kitas und öffentlichen Kultureinrichtungen, die Gestaltung des öffentlichen Raums und neugestaltete und neugeschaffene Grünflächen.

Die Ziele der Sanierung konnten realisiert werden. Die Erneuerung der teilweise historischen Bausubstanz von Wohn- und Gewerbebauten ist zu 65 % abgeschlossen. Zur Stärkung der Wohnfunktion und des Images eines attraktiven citynahen Wohnquartiers tragen ganz entscheidend die Qualifizierung der vorhandenen sozialen und kulturellen Einrichtungen und der Spiel- und Grünflächen sowie die Bereitstellung neuer Angebote bei.

2008 leben im Sanierungsgebiet mehr Menschen, darunter auch viele Familien mit Kindern, als zu Beginn der Sanierung, mit einem weiteren Anstieg ist zu rechnen. Die Ausstattung des

Gebietes mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen stößt heute an Kapazitätsgrenzen. Umso wichtiger ist die Sicherung der noch nicht erreichten Sanierungsziele: Einrichtung einer neuen Grundschule, Bau von zwei Spielplätzen und die Erneuerung des öffentlichen Straßenraumes.

### Städtebauliche Ergebnisse

Das Gebiet Kollwitzplatz hat sich im Verlauf des Sanierungsprozess zu einem Wohnstandort mit überregionaler Attraktivität entwickelt. Besonderes die gut erschlossene innerstädtische Lage, die Qualität der öffentlichen Spielplätze, das urbane Straßenbild und ein vielfältiges Wohnungsangebot sind wesentliche Vorteile, die die Anziehungskraft des Quartiers begründen. Das Gebiet Kollwitzplatz ist bei den Alteingesessenen, bei jungen Familien, nach Berlin ziehenden Wohnungssuchenden, Baugemeinschaften und Investoren gleichermaßen beliebt.

### Wohnen

Von den bei Sanierungsbeginn erneuerungsbedürftigen 6.500 Wohnungen wurden bis Ende 2007 insgesamt 4.484 Wohnungen (65 %) modernisiert und instand gesetzt. Im Wohnungsneubau entstanden bis heute 874 Wohnungen: davon 391 Wohnungen durch den Ausbau von Dachgeschossen und 483 in neu errichteten Wohnhäusern. In zwei Seniorenwohnhäusern stehen insgesamt 47 geförderte Wohnungen für Menschen ab 60 Jahren zur Verfügung. 18 Wohnungen werden von einem freien Träger für betreutes und therapeutisches Wohnen im Haus der Parität angeboten. Zusätzlich sind derzeit zwei Wohnungsbauvorhaben in der Kollwitzstraße mit insgesamt 110 Wohnungen in Ausführung.

### Soziale Infrastruktur

Die umfassende Erneuerung sozialer und kultureller Infrastruktureinrichtungen hat wesentlich zur familiengerechten Quartiersentwicklung und zur Verbesserung des Erscheinungsbildes beigetragen. Die vorhandenen Angebote erfreuen sich hoher Akzeptanz und Nachfrage.

Zwei Doppel-Kindertagesstätten in Plattenbauweise in der Knaackstraße 53 und in der Belforter Straße 11 sowie eine Kita am Wasserturmplatz sind umfassend saniert worden.

Die steigende Nachfrage mit Anstieg der Kinderzahlen konnte bisher mit Kapazitätserweiterungen in den vorhandenen Einrichtungen sowie durch die Gründung von vier privaten Eltern-Initiativ-Kitas befriedigt werden.

Der Grundschulstandort in der Knaackstraße 67 hat sich zu einem „Kindercampus“ entwickelt: Hier befinden sich heute auf einer fast den gesamten Block einnehmenden Fläche die grundlegend sanierte Plattenbau-Grundschule mit separatem Hortgebäude, der mit Schülerbeteiligung erneuerte Schulhof mit einer offenen Sportfläche, eine neu errichtete Doppelturnhalle und die von einem freien Träger für handballorientierte Jugendarbeit betriebene, erneuerte alte Sporthalle.

Eine zweite Grundschule, die aufgrund steigender Schülerzahlen, dringend erforderliche ist, soll durch den Umbau der aufgegebenen Gesamtschule in der Danziger Str. 50 bis 2010 entstehen.

Mit der Sanierung ist im Gebiet Kollwitzplatz ein vielfältiges Angebot an Kinder- und Jugendeinrichtungen entstanden (Abenteuerspielplatz in der Kollwitzstraße 35, Ausbau der Schankhalle auf dem Gelände der ehemaligen Königstadtbrauerei in der Saarbrücker Straße 23, Haus Königstadt, Sport-Jugend-Club in der Kollwitzstraße 8).

In der ehemaligen Schultheiss-Brauerei in der Schönhauser Allee 36-39 steht rd. ein Fünftel der Fläche dem Verein Kulturbrauerei zur Verfügung. In der Danziger Straße 50 entstand im denkmalgeschützten ehemaligen Rektorenwohnhaus ein Veranstaltungshaus. Die Tiefbehälter auf dem Wasserturmplatz, Teil des Industriedenkmals der ersten Berliner Wasserversorgungsanlage, konnten gesichert und für kulturelle Nutzungen zugänglich gemacht werden. Eine neue kommunale Kultureinrichtung entstand in der ehemaligen Grundschule Prenzlauer

Allee 228 durch Umnutzung für Volkshochschule, Bibliothek und für das Bezirksmuseum Pankow.

### Gewerbe

Mit der umfassenden Erneuerung der Kulturbrauerei, der Königstadtbrauerei und der Backfabrik sind rd. 60% der vorhandenen gewerblichen Großflächen saniert. Diese Projekte haben sich zu attraktiven Handels-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Kulturstandorten mit überörtlicher Ausstrahlung entwickelt.

Die anderen großen gewerblichen Projekte wie die ehemalige Bötzowbrauerei und die ehemalige „Fahrbereitschaft“ in der Straßburger Str. 6-9 verfügen noch über ein beträchtliches Entwicklungspotenzial.

### Grün- und Freiflächen

Mit der Erneuerung der vorhandenen Stadtplätze Kollwitzplatz, Wasserturmplatz und Senefelderplatz und durch die Errichtung von Spielplätzen in Baulücken und auf Grundstücksbrachen sind wichtige Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums durchgeführt worden.

Die Planung und Umgestaltung der öffentlichen Freiflächen und Spielplätze erfolgte vielfach unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner. Private Freiflächen in Höfen konnten durch Auslagerung von PKW-Stellplätzen, Entsiegelung und Neugestaltung, z. T. mit Mieterbeteiligung im Rahmen des 100 Höfe Programms, wesentlich qualifiziert werden. Der Erneuerungsstand der Höfe entspricht annähernd dem des Wohnungsbestandes.

Der Abbau von Freiflächendefiziten ist in der verdichteten gründerzeitlichen Baustruktur jedoch nur begrenzt möglich. Die Bereiche nördlich der Sredzkistraße und südlich der Belforter Straße sind noch immer als aktuelle Bedarfsschwerpunkte in der bezirklichen Spielplatzplanung ausgewiesen.

### Verkehr

Bereits zu Beginn des Sanierungsprozesses ist das Gebiet als Tempo 30-Zone ausgewiesen worden. Bisher konnten zur weiteren Verkehrsberuhigung Teilmaßnahmen durchgeführt werden, wie zwei Kreuzungsumbauten, der Bau einer Querungshilfe und die Aufstellung von Fahrradbügeln in Straßen mit Geschäften.

### Soziale Ergebnisse

Die öffentliche Förderung von Wohnraum gewährleistete eine sozialverträgliche Mietpreisgestaltung und trug wesentlich zur Sicherung des Sanierungsziels Vermeidung der Verdrängung von Gebietsbewohnerinnen und Gebietsbewohnern bei. Mit dem Förderprogramm Soziale Stadterneuerung wurde ein Pool mit 1.150 miet- und belegungsgebundenen Wohnungen für sanierungsbedingte Mieter bereitgestellt.

Die freifinanzierte Erneuerung wird mit Sozialplanverfahren sozialverträglich gestützt. Im Sozialplanverfahren werden die Belange und Interessen von Mieterinnen und Mietern und Eigentümern nach Möglichkeit zum Ausgleich gebracht. Verbleibende finanzielle Härten werden durch Härteausgleichszahlungen vorübergehend gemildert.

Bürgerbeteiligung stellt ein weiteres Feld sozialer Aktivitäten dar. Der Sanierungsprozess wird begleitet durch die kontinuierliche Beteiligung der gewählten Betroffenenvertretung sowie die Partizipation unterschiedlicher Bewohnergruppen an der Planung und Realisierung u. a. von Spielplätzen, Jugendeinrichtungen und bei Verkehrsfragen.

## Kosten- und Finanzierungsübersicht 2007 in T€

	<b>RVO</b>	<b>Planungs- ziele</b>	<b>Sanierungs- ziele</b>	<b>erreichter Stand 31.12.2007</b>
<b>Infrastruktur</b>	83.954	36.981 <b>100%</b>	29.914 <b>81%</b>	26.065 <b>70%</b>
<b>öffentliches Wohnumfeld</b>	38.347	16.369 <b>100%</b>	11.518 <b>70%</b>	6.834 <b>42%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>122.301</b>	<b>53.350</b>	<b>41.432</b>	<b>32.899</b>
<b>Mod/Inst Wohnraum</b>	6.500 WE	6.938 WE 100%		4.484 WE 65 %

### 2.6 Sicherung der Sanierungsergebnisse

In die unsanierten Wohnungen sind in den letzten Jahren vermehrt Einwohner gezogen, die sich sanierte Wohnungen nicht leisten können. Zur Vermeidung von Verdrängung, insbesondere von einkommensschwachen Familien und Alleinerziehenden, ist das bezirkliche Belegungsmanagement der mietpreisgebundenen Wohnungen über den Sanierungszeitraum hinaus weiterzuführen.

Die Anziehungskraft des Quartiers Kollwitzplatz als citynaher Wohn- und Arbeitsort auch für Familien mit Kindern hat den Nachfragedruck in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht. Infolge dessen werden die Verdichtungspotentiale, die weiterhin im Dachausbau, in der Aufstockungen und der Verdichtung von Grundstücken liegen, zunehmend wahrgenommen und ausgeschöpft. Zur Steuerung einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung sind die Möglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und anzuwenden.

### 2.7 Notwendiger Handlungs- und Finanzierungsbedarf

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht 2007 enthält für das Sanierungsgebiet Kollwitzplatz im Bereich bildungsorientierte Infrastruktur sowie öffentliches Wohnumfeld Kosten in Höhe von 5.361.000 € für Planungsziele, die im Sanierungszeitraum nicht finanzierbar sind. Zur Deckung des Grundschulbedarfs ist die Standortsicherung für eine neue Grundschule in der Danziger Str. 50 erforderlich. Für den erfolgreichen Abschluss der Sanierung in diesem innerstädtischen Quartier ist die Umsetzung dieser Maßnahmen nach Aufhebung der förmlichen Festlegung zwingend erforderlich. Gemäß AV StBauF 08 Nr. 3.3.5 sollen zur Finanzierung der folgenden Restmaßnahmen in Höhe von 6.175.000 € ausschließlich Einnahmen des Bezirkes aus Ausgleichsbeträgen verwendet werden:



<b>Vorhaben</b>	<b>geplante Maßnahmen</b>	<b>Kosten</b>	<b>Bauzeit</b>
Grundschule Danziger Straße 50	denkmalgerechte, umfassende Erneuerung	775.000	2010
Grundschule Danziger Straße 50	Erneuerung Schulhof	230.000	2010
Spielplatz Sredzkistraße 59	Neuanlage Spielplatz	179.000	2009
Spielplatz Saarbrücker Straße 8, 9	Neuanlage Spielplatz	161.000	2009
Volkshochschule, Bibliothek, Museum Prenzlauer Allee 227-228	Sanierungsmaßnahmen Dach, Treppenhaus, Aula	215.000	2010
Sanierung Belforter Straße	Instandsetzung Gehwege	425.000	2010
Sanierung Knaackstraße	Erneuerung Gehwege	624.000	2010
Sanierung Kollwitzstraße	Erneuerung Gehwege	1.613.000	2009/2010
Sanierung Rykestraße	Erneuerung Gehwege	1.110.000	2011
Verkehrsberuhigung Rykestraße	Querungshilfe zwischen den Spielplätzen	50.000	2009
Verkehrsberuhigung Saarbrücker- / Straßburger Straße	Kreuzungsumbau mit Gehwegvorstreckungen	115.000	2009
Großer und kleiner Wasserbehälter Wasserturmplatz	dauerhafte Sicherung der Eingangskonstruktion	200.000	2009
Verkehrsberuhigung in der Knaack- / Wörther Straße	Kreuzungsumbau mit Gehwegvorstreckungen	115.000	2011
Verkehrsberuhigung in der Belforter Straße	Gehwegvorstreckung Einmünd. Straßburger Str.	83.000	2010
Verkehrsberuhigung in der Knaack-/ Sredzki Straße	Kreuzungsumbau mit Gehwegvorstreckungen	115.000	2010
Verkehrsberuhigung in der Knaackstraße nördlich Wasserturmplatz	Querungshilfen mit Gehwegvorstreckungen	66.000	2009
Verkehrsberuhigung Rykestraße / Wasserturmplatz	Kreuzungsumbau mit Gehwegvorstreckungen	99.000	2009
<b>Summe</b>		<b>6.175.000</b>	

# Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk:  
Sanierungsgebiet/Gesamtmaßnahme:  
Berichtsjahr:  
Kapitel/Titel:

**Pankow**  
**Prenzlauer Berg - Kollwitzplatz S0417**  
**2007**  
4610/89331; 1295/89331, 89356, 89348, 89324, 89312, 88305, 88304; Fh bzw. sonstige

Spalte 3 Schätzung Zeitpunkt förmliche Festlegung (Vorlage zur RVO)  
Spalte 4 Fortschreibung der Kostenschätzung gem. RVO  
Spalte 5 Darstellung bisher getätigter Ausgaben und Verpflichtungen  
Spalte 6 Spalte 4 minus Spalte 5  
Spalte 7 im Sanierungszeitraum finanzierbare Restkosten  
Spalten 8 - 11 jahresbezogene Verteilung der Restkosten gem. Spalte 7

KGR	2	3	4	5	Residuen		Finanzplanung im Sanierungszeitraum (Verteilung Residuen Spalte 7)				
					6	7	2008	2009	2010	2011 f	
1	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>							8	9	10	11
11	vorbereitende Untersuchungen		153.972	153.972							
12	Weitere Vorbereitung	1.533.876	2.800.000	2.215.026	584.974	384.000	172.000	172.000	40.000	40.000	
125	Abschluß der Gesamtmaßnahme		400.000		400.000	400.000	100.000	100.000	100.000	100.000	200.000
	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>				2.859.407 <sup>1)</sup>	2.153.220 <sup>1)</sup>	1.358.220	525.000	220.000	220.000	50.000
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	16.872.632	2.000.000	1.039.108	960.892	748.220	748.220	70.000	50.000	50.000	50.000
221	Umzug, Härteausgleich, Entschädigung Bewohner	21.576.517	4.750.000	4.531.532	218.468	220.000	70.000	70.000	50.000	50.000	50.000
222	Härteausgleich, Entschädigung Betriebe		50.000	24.322	25.678						
23	Freilegung von Grundstücken		4.000.000	2.936.797	1.063.203	975.000	400.000	400.000	405.000	170.000	
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanlagen	37.324.307	11.481.000	2.621.000	8.860.000	4.199.000	837.000	2.014.000	1.348.000		
251	Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall		3.000.000	2.419.041	580.959	210.000	140.000	70.000			
252	Sonstige Maßnahmen	4.090.335	200.000	189.793	10.207						
	<b>Ausgaben für Baumaßnahmen</b>										
311+312	Modlnst von Wohngebäuden	56.469.000	68.523.389	68.523.389							
313	Modlnst gewerbl. genutzter Gebäude/Gebäudeteile	38.000 m <sup>2</sup>	94.000 m <sup>2</sup>	24000 m <sup>2</sup>							
314	Modlnst aufgrund vertraglicher Vereinbarung		7.201.920	7.201.920							
32	Neubauten und Ersatzbauten	550 WE	911 WE	472 WE							
332	Grünanlagen und Spielplätze		4.888.000	4.213.000	675.000	485.000		485.000			
33	Errichtung/Änderung Gemeinbedarfs- und Folgeeinr.	84.976.711	36.981.000	26.065.000	10.916.000	3.849.000	3.619.000	3.619.000	230.000	230.000	
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	1.022.584	100.000		100.000	80.000	40.000	40.000	40.000		
35	Sonstige Maßnahmen		1.000.000	909.001	90.999	60.000	30.000	30.000	30.000		
	<b>Ausgaben für Sonstige Maßnahmen</b>	3.067.751									
4	Vor- und Zwischenfinanzierung										
	<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>	11.146.163	11.000.000	9.728.232	1.271.768	920.000	300.000	250.000	220.000	150.000	
51	Vergütung von Sanierungsträgern			669.852							
52	Vergütung von Sanierungsbeauftragten			9.058.380							
	<b>SUMME</b>	238.079.876	158.529.280	132.771.132	25.758.148	12.530.220	6.356.220	3.616.000	2.158.000	400.000	

1) Summe KGR 2 ohne KGR 24

### 3. Sanierungsgebiet Lichtenberg-Weitlingstraße

#### 3.1 Historische Entwicklung

Die Besiedelung des sich von der Frankfurter Allee im Norden bis zur Fischerstraße im Süden erstreckenden Wohngebietes erfolgte nur sehr langsam und noch heute lassen sich die einzelnen Bauphasen anhand der verschiedenen Baustile erkennen. 1777 entstand südlich der heutigen Lückstraße die Gartenbaukolonie "Lichtenberger Kiez". 1783 wurden die ersten vier Doppelhäuser errichtet, von denen heute noch zwei erhalten sind. Entlang der Hauptverbindungsstraßen Einbecker Straße, Frankfurter Allee und Lückstraße entwickelte sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts eine vorstädtische Bebauung mit meist zweigeschossigen Wohnhäusern und gewerblich genutzten Nebengebäuden, während der Bereich dazwischen noch lange unbebaut blieb.

Um 1900 setzte die Bebauung beiderseits der Weitlingstraße ein. Die vergleichsweise geringen Grundstückstiefen ließen selten mehr als das Vorderhaus und einen weiteren Aufgang zu. Große, noch unbebaute Areale am Archibaldweg, an der Metastraße und der Marie-Curie-Allee wurden um 1910 von Terraingesellschaften gekauft und parzelliert. Erst nach dem Ersten Weltkrieg bauten in den späten 1920er und frühen 30er Jahren Architekten der Reformbewegung auf dem bereits bestehenden Blockraster zusammenhängende Wohnanlagen mit großzügigen Innenhöfen.

In den späten 1950er und frühen 1960er Jahren wurden vor allem an der Weitling- und Wönnichstraße Kriegschäden beseitigt und Baulücken in konventioneller Bauweise geschlossen, in den 1970er Jahren entstand noch die Kaufhalle und die jetzt Neuapostolische Kirche am Münsterlandplatz, das Technische Hilfswerk in der Lückstraße und 1984 die Doppelkita in der Wönnichstraße.

#### 3.2 Gebietsdaten

Das Sanierungsgebiet Lichtenberg-Weitlingstraße wurde mit der Zehnten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994 festgelegt. Für die Teilbereiche südlich der Lückstraße, um den Münsterlandplatz sowie um den Bahnhof Lichtenberg wurde zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände und zum Erreichen des Neuordnungsprogramms das umfassende Sanierungsverfahren gewählt. Für die übrigen Bereiche wurde die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren festgelegt.

Das Sanierungsgebiet in Zahlen:

<b>Grunddaten</b>	<b>1994</b>	<b>31.12.2007</b>
Fläche (ha)	51	51
Grundstücke	331	354
Wohnungen	4.214	3.674
Einwohnerinnen und Einwohner	5.001	5.337

#### 3.3 Ziele der Sanierung

Die Ziele der Neuordnung lagen in der Entwicklung und Verbesserung der inneren Potenziale sowie der Stärkung der Gebietsidentität. Dies beinhaltete als oberstes Ziel eine langfristige Sicherung der Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten für die Gebietsbevölkerung. Städtebauliches Sanierungsziel war die Erhaltung und behutsame Komplettierung des Gebäudebestandes. Für die Bebauung von Lücken und Brachgrundstücken galt es die maßstäbliche Einpassung

in die bauliche Umgebung unter Wahrung der vorstädtischen Strukturen des Gebietes zu erreichen. Die Ordnungsprinzipien Blockrand, Traufhöhe, Dachausbildung und Gebäudegliederung sollten weitgehend beibehalten werden, ebenso die geschlossenen Dachflächen. Für die umfassenden Neuordnungsbereiche um den Bahnhof Lichtenberg und den Nöldnerplatz sollten mittels Gutachterverfahren die städtebaulichen Möglichkeiten ausgelotet werden.

#### Wohnen

- Modernisierung und Instandsetzung der erhaltenswerten Altbausubstanz,
- Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards, insbesondere durch den Einbau moderner Heizungen und Sanitärausstattungen,
- Zusammenlegung von Kleinstwohnungen im Zuge von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen,
- Ergänzung von Wohnungsneubauten auf mindergenutzten Grundstücken.

#### Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Bedarfsgerechter Ausbau der Gemeinbedarfsversorgung durch die Erneuerung vorhandener sowie die Schaffung neuer Einrichtungen unter Berücksichtigung der besonderen Belange von Kindern und Jugendlichen sowie Senioren.

#### Wohnumfeld

- Aufwertung des Wohnumfeldes durch die Neugestaltung vorhandener Grünanlagen und Spielplätze sowie den Neubau eines Quartiersparks im Block 32,
- Kompensation der quantitativen Defizite durch Aufwertung und Begrünung des Straßenraums, Begrünung von Höfen.

#### Gewerbe

- Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbestruktur,
- Bestandsschutz für nicht störende Betriebe.

#### Verkehr

- Ausweisung des Wohngebietes als Tempo 30-Zone,
- Entlastung der Lückstraße und des Nöldnerplatzes vom Durchgangsverkehr durch den Bau einer Umgehungsstraße,
- Einrichtung gesicherter Übergänge vor Kitas und Schulen.

#### Umwelt

- Verbesserung der Luftqualität durch die Umstellung auf moderne Heizsysteme,
- gezielte Durchführung von Maßnahmen zur Wärmedämmung (Giebel- und Brandwände, Geschossdecken),
- Entsiegelung von Hofflächen zur Erhöhung des Biotopflächenfaktors.

### **3.4 Planungsrechtlicher Status**

Der Flächennutzungsplan Berlin weist einen Bereich an der Einbecker Straße und um die nördliche Weitlingstraße als gemischte Baufläche mit Konzentration von Einzelhandel an der Weitlingstraße aus. Die südlich und östlich daran anschließenden Bereiche um den Münsterland- und den Rosenfelder Platz sind als Wohnbaufläche W 1 (GFZ über 1,5), der Rest des Gebietes als Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) ausgewiesen. In der südöstlichen Ecke an der Fischerstraße ist eine Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil und der Zweckbestimmung Sport festgesetzt. Als eine weitere Hauptverkehrsstraße stellt der FNP eine Trassenplanung zur Umfahrung der Lückstraße in südlicher Verlängerung der Marie-Curie-Allee über die Zobtener Straße zur Schlichtallee dar.

#### Bebauungspläne

Im Sanierungsgebiet Weitlingstraße sind acht Bebauungspläne im Verfahren.

Nr.	Geltungsbereich	Ziele
XVII-1	Lückstr. 1-19, Fischerstr. 1-14, Lückstraße vor den Grundstücken 1-19	Allgemeines Wohngebiet mit öffentlicher Grünfläche, Gemeinbedarfsflächen (Jugendfreizeit, Kita)
XVII-2	Lückstr. 20-33, Teilfläche Lückstr. 34	Allgemeines Wohngebietes und Dauerkleingärten
XVII-21	Fischerstr. 15-16	Sport- und Spielanlagen, Fläche für Versorgungsanlagen (BSR-Recyclinghof)
XVII-24	zwischen Leopold-, Emanuel-, Lück- und Giselastraße	Allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche (Schule)
XVII-33	zwischen Sophien-, Wönnich-, Münsterland- und Weitlingstraße	Kerngebiet, Gemeinbedarfsflächen (Kita), öffentliche Grünanlage (Spielplatz)
XVII-72	zwischen Frankfurter Allee, Wönnich-, Irenen- und Weitlingstraße	Kern- bzw. Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet, „Skaterlinse“ als Straßenverkehrsfläche
11-8	zwischen Archibaldweg, Leopold-, Gisela- und Lückstraße	Allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche (Technisches Hilfswerk)
11-31	zwischen Frankfurter Allee, Rosenfelder u. Einbecker Straße	Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

## **Aktueller Stand der Sanierung**

### Städtebauliche Ergebnisse

Die vorhandene städtebauliche Struktur ist erhalten und entwickelt worden. Die Blockränder wurden durch zwölf Wohnungs- und zwei Gewerbeneubauten ergänzt. Entwicklungsdefizite gibt es vor allem noch an der verkehrlich besonders stark belasteten Lückstraße. Eine nachhaltig positive Entwicklung dürfte entscheidend von der künftigen Realisierung der Lückstraßenumfahrung abhängen.

### Wohnen

Von den insgesamt 3.657 Wohnungen im Sanierungsgebiet befinden sich heute 351 in Neubauten. Von den Altbauwohnungen sind inzwischen fast 70% umfassend saniert.

### Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die beiden Kindertagesstätten in der Wönnichstraße wurden komplett erneuert. Zusammen mit den Plätzen im offenen Ganztagsbetrieb der Robinson-Grundschule ist der Bedarf gemessen an der derzeitigen Bevölkerung gedeckt.

Die Versorgung mit Schulplätzen erfolgt durch die Robinson-Grundschule in der Wönnichstraße 7 und das Gymnasium Lückstraße. Die offene Ganztagschule mit 3 Zügen ist in einem zufriedenstellenden Allgemeinzustand. Gegenwärtig wird das Gymnasium teilweise modernisiert und instandgesetzt.

Nachdem die BSR ihren Recyclinghof Fischerstraße 15, 16 auf ein Viertel der Fläche reduziert hat, konnte 2006/2007 eine neue Sportanlage mit zwei Großspielfeldern angelegt werden. Die neue Anlage deckt den Sportflächenbedarf für das Sanierungsgebiet und angrenzende Bereiche ab. Ergänzt wird das Angebot durch Sportanlagen an der gegenüberliegenden Max-Taut-Schule.

Zur Verbesserung des Angebotes an Jugendliche wird 2008/2009 die bestehende Freizeiteinrichtung Lückstraße 18, 19 einschließlich des denkmalgeschützten Kolonistenhauses saniert und auf 90 Plätze erweitert. Eine Bereicherung erfuhr das Quartier mit dem Wiederaufbau der Aula der Max-Taut-Schule am Nöldnerplatz, die zukünftig auch als Veranstaltungsort für außerschulische kulturelle Nutzungen zur Verfügung steht.

### Grünanlagen und Spielplätze

Der Münsterlandplatz wurde 2001 nach historischem Vorbild als Schmuckplatz neu gestaltet und bildet den Quartiersmittelpunkt.

Die 2005 begonnene Neugestaltung des Nöldnerplatzes mit Spielplatz, Skateranlage und Bolzplatz ist das Ergebnis eines landschaftsplanerischen Wettbewerbes, der unter Einbeziehung der Anwohnerinnen und Anwohner durchgeführt wurde. Die Platzgestaltung umfasst auch eine Neuordnung des Verkehrsknotens. Im Block 32 zwischen Lück- und Fischerstraße wurde 2001 ein Blockpark angelegt, der 2009 weiter qualifiziert und um ein ansprechendes Entree von der Lückstraße erweitert werden soll.

Neue Spielplätze entstanden auch in Marie-Curie-Allee 12/14, der Wönnichstraße 58 und auf dem Rosenfelder Platz. Mit den durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen und Neuanlagen wurde das Angebot an Grün- und Freiflächen qualitativ deutlich verbessert. Quantitativ konnte das Defizit zwar reduziert, aufgrund fehlender Flächenpotenziale aber nicht vollständig abgebaut werden.

#### Verkehr und öffentlicher Straßenraum

Der Umbau der Weitlingstraße war die erste umfassende Straßenbaumaßnahme. Auf der ganzen Länge der Straße gilt Tempo 30. Auch die nördliche Wönnichstraße ist umgebaut und dabei verkehrsberuhigt worden. Für die Schulen wurde eine Schulwegsicherung eingerichtet. In mehreren Straßen wurde die Fahrbahn neu asphaltiert.

Neben kompletten Straßenumbaumaßnahmen haben auch diverse Gehwegerneuerungen, einschließlich Erneuerung der Beleuchtung und Neupflanzung von Straßenbäumen, im Sanierungsgebiet stattgefunden.

#### Bürgerbeteiligung

Neben der umfassenden Betroffenenbeteiligung wurden zahlreiche Planungsverfahren, Wettbewerbe und Werkstätten zur Entwicklung von Planungsideen zusammen mit den Bürgern durchgeführt.

Das Bezirksamt und die Akteure im Kiez haben 2006 mit dem „Forum Weitlingkiez“ ein breit aufgestelltes Netzwerk der im Kiez engagierten Bürger, Gewerbetreibenden, Vereine, sozialen Träger, Kirchengemeinden und anderen Institutionen ins Leben gerufen. Mit Hilfe des Bundesprogramms „Jugend für Vielfalt, Toleranz und Demokratie“ wurden und werden zahlreiche Projekte für eine bunte, tolerante und demokratische Alltagskultur und zur Immunisierung gegen rechtsextremistische Vereinnahmungen gefördert. Die Betroffenenvertretung für das Sanierungsgebiet sind in dem Kiezforum, das über das Ende der Sanierung hinaus fortgesetzt werden soll, aufgegangen.

#### **Kosten- und Finanzierungsübersicht 2007 in T€**

	<b>RVO</b>	<b>Planungs- ziele</b>	<b>Sanierungs- ziele</b>	<b>erreichter Stand 31.12.2007</b>
<b>Infrastruktur</b>	49.361	18.944 <b>100%</b>	12.685 <b>67%</b>	12.685 <b>67%</b>
<b>öffentliches Wohnumfeld</b>	33.167	12.043 <b>100%</b>	9.073 <b>75%</b>	8.390 <b>70%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>82.528</b>	<b>30.987</b>	<b>21.758</b>	<b>21.075</b>
<b>Mod/ Inst Wohnraum</b>	4.127 WE	3.306 WE <b>100%</b>		2.261 WE <b>68%</b>

## **2.6 Sicherung der Sanierungsergebnisse**

Ein wichtiges Ziel, das über den Sanierungszeitraum hinaus gesichert werden soll, ist die Verstetigung der in Ansätzen vorhandenen Vernetzung freier Träger und Initiativen im Quartier sowie die Aktivierung der Bewohnerinnen und Bewohner zur Mitgestaltung der Gebietsentwicklung.

## **2.7 Notwendiger Handlungs- und Finanzierungsbedarf**

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht 2007 enthält für das Sanierungsgebiet Weitlingstraße zwei Maßnahmen mit Kosten in Höhe von 1.734.000 €, die im Sanierungszeitraum nicht finanzierbar sind. Für den erfolgreichen Abschluss der Sanierung in diesem Quartier ist die Umsetzung dieser Maßnahmen nach Aufhebung der förmlichen Festlegung zwingend erforderlich.

Die Maßnahme Sanierung des Kant-Gymnasium, 2. Bauabschnitt soll 2009 im Programm Stadtumbau Ost finanziert werden.

Gemäß AV StBauF 08 Nr. 3.3.5 sollen zur Finanzierung der Maßnahme -Sportanlage Fischerstraße, Neuanlage Gehweg 2. BA- mit Kosten von 234.000 € ausschließlich Einnahmen des Bezirkes aus Ausgleichsbeträgen 2009/2010 verwendet werden:

# Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk:  
Sanierungsgebiet/Gesamtmaßnahme:  
Berichtsjahr:  
Kapitel/Titel:

**Lichtenberg**  
**Lichtenberg - Weitlingstraße S1707**  
**2007**

4610/89331; 1295/89331, 89356, 89348, 89324, 89312, 88305, 88304; Fh bzw. sonstige

Spalte 3	Schätzung Zeitpunkt förmliche Festlegung (Vorlage zur RVO)
Spalte 4	Fortschreibung der Kostenschätzung gem. RVO
Spalte 5	Darstellung bisher getätigter Ausgaben und Verpflichtungen
Spalte 6	Spalte 4 minus Spalte 5
Spalte 7	im Sanierungszeitraum finanzierbare Restkosten
Spalten 8 - 11	jahresbezogene Verteilung der Restkosten gem. Spalte 7

KGR	2	3	4	5	Restkosten		Finanzplanung im Sanierungszeitraum (Verteilung Restkosten Spalte 7)														
					gesamt (Sp. 4 - 5) 6	davon im Sanierungszeit- raum finanzierbar 7	2008	2009	2010	2011 f											
1																					
	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>																				
11	vorbereitende Untersuchungen			328.358																	
12	Weitere Vorbereitung	2.144.869		1.500.000	1.287.936	212.064	150.000	75.000	75.000												
125	Abschluß der Gesamtmaßnahme			300.000		300.000	300.000		75.000	75.000	75.000										150.000
	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>					1.896.479 <sup>1)</sup>	1.851.200 <sup>1)</sup>	1.806.200	45.000												
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	4.177.255		3.550.000	1.774.800	1.775.200	1.761.200	1.761.200													
221	Umzug, Härteausgleich, Entschädigung Bewohner			1.000.000	922.759	77.241	70.000	35.000	35.000												
222	Härteausgleich, Entschädigung Betriebe			100.000	86.432	13.568															
23	Freilegung von Grundstücken	22.282.611		850.000	838.945	11.056	20.000	10.000	10.000												
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanlagen	31.675.555		9.657.000	6.247.000	3.410.000	440.000	206.000	234.000												
251	Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall			300.000	280.584	19.416															
252	Sonstige Maßnahmen			104.064	104.064																
	<b>Ausgaben für Baumaßnahmen</b>																				
311+312	Modlnst von Wohngebäuden*	70.353.900		22.431.619	22.431.619																
313	Modlnst.gewerbl. genutzter Gebäude/-teile*	18.870 m²		18.870 m²	3.332 m²																
314	Modlnst.aufgrund vertraglicher Vereinbarung			810.000	806.984	3.016															
32	Neubauten und Ersatzbauten**	350 WE		1.757 WE	375 WE																
332	Grünanlagen und Spielplätze			2.386.000	2.143.000	243.000	243.000	243.000													
33	Errichtung/Änderung Gemeinbedarfs- und Folgeeinr.	50.861.271		18.944.000	12.685.000	6.259.000															
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben			130.197	130.197																
35	Sonstige Maßnahmen			18.000		18.000	12.000	6.000	6.000												
	<b>Ausgaben für Sonstige Maßnahmen</b>			255.646																	
4	Vor- und Zwischenfinanzierung																				
	<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>																				
51	Vergütung von Sanierungsträgern			3.400.000	2.815.924	584.076	505.000	180.000	150.000	100.000											75.000
52	Vergütung von Sanierungsbeauftragten				149.575																
	<b>SUMME</b>	189.364.243		65.809.238	52.883.602	12.925.636	3.501.200	2.516.200	585.000	175.000											225.000

1) Summe KGR 2 ohne KGR 24



**Gegenüberstellung der Verordnungstexte**

Alte Fassung	Neue Fassung
<p style="text-align: center;"><b>Neunte Verordnung</b> über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten Vom 21. September 1993</p> <p>zuletzt geändert durch die Neunte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. Januar 2008 (GVBl. S. 10)</p>	<p style="text-align: center;"><b>Neunte Verordnung</b> über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten Vom 21. September 1993</p> <p>zuletzt geändert durch die Zehnte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 6. Januar 2009 (GVBl.....)</p>
(unverändert)	(unverändert)
<p style="text-align: center;"><b>§ 1</b></p> <p>(1) Die folgenden Gebiete werden als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (aufgehoben),</li> <li>2. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg - Helmholtzplatz,</li> <li>3. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg – Kollwitzplatz,</li> <li>4. (aufgehoben),</li> <li>5. (aufgehoben)</li> </ol> <p>(2) Die Sanierungsgebiete werden begrenzt von:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (aufgehoben)</li>   <li>2. Prenzlauer Berg – Helmholtzplatz:  Nordseite des S-Bahn-Grabens – Westseite der Greifenhagener Straße – Südseite der Wichertstraße – Westseite der Prenzlauer Allee – Südseite der Hiddenseer Straße – Ostseite der Senefelderstraße – Nordseite der Raumerstraße – Westseite der Prenzlauer Allee – Südseite der Dimitroffstraße – Ostseite der Schönhauser Allee.</li> <li>3. Prenzlauer Berg – Kollwitzplatz:  1. Teilgebiet:  Südseite der Dimitroffstraße – Ostseite der Hagenauer Straße – Nordseite des Grundstücks Hagenauerstr. 16 – Ostseite der Grundstücke Knaackstraße 82, 84 – Nordseite des Grundstücks Knaackstraße 84 – Ostseite der Knaackstraße – Südseite der Sredzkistraße – Ostseite der Schönhauser Allee.</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>§ 1</b></p> <p>(1) Die folgenden Gebiete werden als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (aufgehoben),</li> <li>2. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg - Helmholtzplatz,</li> <li>3. (aufgehoben),</li> <li>4. (aufgehoben),</li> <li>5. (aufgehoben)</li> </ol> <p>(2) Die Sanierungsgebiete werden begrenzt von:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (aufgehoben)</li>   <li>2. Prenzlauer Berg – Helmholtzplatz:  Nordseite des S-Bahn-Grabens – Westseite der Greifenhagener Straße – Südseite der Wichertstraße – Westseite der Prenzlauer Allee – Südseite der Hiddenseer Straße – Ostseite der Senefelderstraße – Nordseite der Raumerstraße – Westseite der Prenzlauer Allee – Südseite der Dimitroffstraße – Ostseite der Schönhauser Allee.</li> <li>3. (aufgehoben)</li> </ol>

Alte Fassung	Neue Fassung
<p>2. Teilgebiet:</p> <p>Südseite der Dimitroffstraße – Westseite der Prenzlauer Allee – Nordseite der Wilhelm-Pieck-Straße – Westseite der Schönhauser Allee – Südseite, Südostseite und Ostseite der Grundstücke Schönhauser Allee 22-25 (Jüdischer Friedhof) – Südseite des Grundstücks Knaackstraße 47 – Westseite der Knaackstraße – Nordseite der Wörther Straße – Ostseite der Grundstücke Husemannstraße 2, 4,6 und 8 – Nordseite des Grundstücks Husemannstraße 8 – Ostseite der Husemannstraße – Südseite, Ostseite und Nordseite des Grundstücks Husemannstraße 12 – Ostseite des Grundstücks Husemannstraße 16 – Südseite der Sredzkistraße – Westseite der Husemannstraße.</p> <p>4. (aufgehoben)</p> <p>5. (aufgehoben)</p> <p>(3) Die Abgrenzung der Sanierungsgebiete ist in den Lageplänen der Anlagen 2 und 3 dargestellt. Im Zweifelsfall bestimmt sich die Abgrenzung nach Absatz 2.</p>	<p>4. (aufgehoben)</p> <p>5. 5. (aufgehoben)</p> <p>(3) Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan der Anlage 2 dargestellt. Im Zweifelsfall bestimmt sich die Abgrenzung nach Absatz 2.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 2</b></p> <p>(1) Die Sanierungsmaßnahmen werden in den einzelnen Sanierungsgebieten bzw. –gebietsteilen in folgendem Verfahren durchgeführt:</p> <p>1. (aufgehoben)</p> <p>2. Prenzlauer Berg – Helmholtzplatz: umfassendes Verfahren,</p> <p>3. Prenzlauer Berg – Kollwitzplatz: umfassendes Verfahren,</p> <p>4. (aufgehoben)</p> <p>5. (aufgehoben)</p> <p>(2)</p> <p>1. Für die Gebiete, in denen die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 des Baugesetzbuches Anwendung.</p> <p>2. Für das Gebiet, in dem die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 des Baugesetzbuches ausgeschlossen.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 2</b></p> <p>(1) Die Sanierungsmaßnahmen werden in den einzelnen Sanierungsgebieten bzw. –gebietsteilen in folgendem Verfahren durchgeführt:</p> <p>1. (aufgehoben)</p> <p>2. Prenzlauer Berg – Helmholtzplatz: umfassendes Verfahren,</p> <p>3. (aufgehoben),</p> <p>4. (aufgehoben)</p> <p>5. (aufgehoben)</p> <p>(2)</p> <p>1. Für die Gebiete, in denen die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 des Baugesetzbuches Anwendung.</p> <p>2. Für das Gebiet, in dem die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 des Baugesetzbuches ausgeschlossen.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 3</b></p> <p>Für alle Gebiete finden die Vorschriften des § 144 des Baugesetzbuches über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge Anwendung.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 3</b></p> <p>(unverändert)</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 4</b></p> <p>(1) unbeachtlich sind gemäß § 215 des Baugesetzbuches</p> <p>1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 4</b></p> <p>(unverändert)</p>





































