

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 Absatz 3 der Verfassung von Berlin

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

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

Elfte Verordnung  
zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten  
Vom 08. Juni 2010

Auf Grund des § 162 Absatz 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist, in Verbindung mit § 24 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) geändert worden ist, wird verordnet:

### **Artikel I**

Die Zehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994 (GVBl. S. 472), die zuletzt durch Artikel II der Verordnung vom 6. Januar 2009 (GVBl. S. 13) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:
  - a) Absatz 1 Nummer 6 und 10 wird aufgehoben.
  - b) In Absatz 2 werden die Wörter „Kalckreuthstraße 1-2, 10777 Berlin“ durch die Wörter „Eichborndamm 115-121, 13403 Berlin“ ersetzt.
  - c) In Absatz 3 Satz 1 wird die Angabe „3 bis 7 und 10 bis 11“ durch die Angabe „3 bis 5, 7 und 11“ ersetzt.
  
2. § 2 wird wie folgt geändert:
  - a) Absatz 1 Nummer 6 und 10 wird aufgehoben.
  - b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Für die Gebiete und Gebietsteile, in denen die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a des Baugesetzbuchs Anwendung.“

c) Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Für die Gebietsteile, in denen die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a des Baugesetzbuchs ausgeschlossen.“

3. § 3 wird wie folgt gefasst:

„§ 3

Für alle Gebiete finden die Vorschriften der §§ 144 und 145 des Baugesetzbuchs über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge Anwendung.“

4. Die Anlagen 6 und 10 zu § 1 Absatz 3 werden aufgehoben.

## **Artikel II**

Die Elfte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 25. Oktober 1995 (GVBl. S. 711), die durch Artikel III der Verordnung vom 23. Januar 2007 (GVBl. S. 22) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Das Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg-Bötzowstraße wird förmlich festgelegt.“

b) In Absatz 2 werden die Wörter „der Sanierungsgebiete“ durch die Wörter „des Sanierungsgebiets“ und die Wörter „Kalckreuthstraße 1-2, 10777 Berlin“ durch die Wörter „Eichborndamm 115-121, 13403 Berlin“ ersetzt.

c) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist in der Übersichtskarte der Anlage dargestellt. Im Zweifelsfall bestimmt sich die Abgrenzung nach Absatz 2.“

2. § 2 wird wie folgt gefasst:

„§ 2

(1) Die Sanierungsmaßnahmen werden in dem Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg-Bötzowstraße im umfassenden Verfahren durchgeführt.

(2) Für das Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg-Bötzowstraße finden die Vorschriften der §§ 144 und 145 des Baugesetzbuchs über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge und die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a des Baugesetzbuchs Anwendung.“

3. § 3 wird aufgehoben.

4. Die Anlagen 5 und 6 zu § 1 Absatz 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 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. nach § 214 Absatz 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 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Absatz 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 vier Sanierungsgebieten.

### **b) Einzelbegründung:**

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

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

##### **1.1.1 Gebiete**

Für die vier Sanierungsgebiete

Friedrichshain-Kreuzberg:  
Traveplatz-Ostkreuz (10. RVO)

Pankow  
Komponistenviertel (10. RVO)

Neukölln:  
Wederstraße (11. RVO)

Treptow-Köpenick:  
Oberschöneeweide (11. 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 Aufhebung der 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. Elf Gebiete wurden bereits mit drei Rechtsverordnungen zwischen 2007 und 2009 durch Senatsbeschlüsse aus der förmlichen Festlegung entlassen.

Der in den unter 1.1.1 genannten vier 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 Absatz 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 oder
4. die nach § 142 Absatz 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

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

Für 32 Grundstücke der aufzuhebenden Sanierungsgebiete (Stand: Januar 2010) 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 31.12.2008 dokumentiert. Einzelne abschließende Bau- und Ordnungsmaßnahmen sind in der Durchführung bzw. vertraglich und finanziell gesichert.

Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete nach § 162 Absatz 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 4 Sanierungsgebiete									
Sanierungsgebiet		Rechtsverordnung	Grundstücke	Fläche in ha	Wohnungen		Einwohnerinnen und Einwohner		
					Beginn	31.12.2008	Beginn	31.12.2008	Änderung in %
Friedrichshain	Traveplatz-Ostkreuz	10. RVO 18.11.1994	204	35,1	4.380	4.382	6.456	7.215	12
	Weißensee	Komponistenviertel	10. RVO 18.11.1994	477	49,6	3.443	4.456	5.278	7.240
Neukölln	Wederstraße	11. RVO 25.10.1995	233	23,9	1.341	1.173	2.335	2.078	-12
Köpenick	Oberschöneeweide	11. RVO 25.10.1995	255	41,3	3.465	3.691	4.175	5.506	32
<b>Summe der Gebiete</b>			<b>1.169</b>	<b>149,9</b>	<b>12.629</b>	<b>13.702</b>	<b>18.244</b>	<b>22.039</b>	

In diesen vier Gebieten sind die Sanierungsziele erreicht. Die geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur sowie zur Aufwertung des öffentlichen Raums sind durchgeführt und insgesamt 74 % der Wohnungen, überwiegend mit öffentlicher Förderung, modernisiert und instandgesetzt. Berlin und der Bund haben insgesamt 280 Mio. € für Investitionen zur städtebaulichen Aufwertung und funktionalen Stärkung der Gebiete, für notwendige Aufwendungen für Grunderwerb, Planung, Steuerung und weitere Ordnungsmaßnahmen eingesetzt.

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

### Bilanz der 4 Sanierungsgebiete zum 31.12.2008

Sanierungsgebiete	Ausgaben und Verpflichtungen in Mio. €								
	Gesamt	gesetzliche Aufgaben <sup>1</sup>		Infrastruktur		öffentliches Wohnumfeld		Mod/Inst Wohnraum	
Traveplatz-Ostkreuz	81,3	16,7	23%	13,4	16%	4,1	5%	47,1	56%
Komponistenviertel	67,9	14,3	21%	14,4	21%	5,6	8%	33,6	50%
Wederstraße	34,0	15,5	55%	10,3	25%	3,6	9%	4,6	11%
Oberschöneweide	97,3	24,4	23%	16,4	15%	6,7	7%	49,8	55%
<b>Summe</b>	<b>280,5</b>	<b>70,9</b>		<b>54,5</b>		<b>20,0</b>		<b>135,1</b>	

<sup>1</sup>z.B. Herstellung/Änderung öffentlicher Erschließungsanlagen, Errichtung öffentlicher Grünanlagen und Spielplätze, Errichtung/Änderung Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

## Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht für vier Gebiete

Berichtsjahr:  
Kapitel/Titel:

**2008**  
4610/893331; 1295/893331, 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 noch bestehender Verpflichtungen
Spalte 6	Spalte 4 minus Spalte 5	
Spalte 7	im Sanierungszeitraum finanzierbare Restkosten	
Spalten 8 - 11	jahresbezogene Verteilung der Restkosten	gem. Spalte 7

### Angaben in EUR

KGR	Kosten- schätzung		Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2008		Restkosten		Finanzplanung (Verteilung Restkosten Spalte 7)																	
	3 i.V.m. RVO	4 neu	5	6 (Sp. 4 - 5)	7 davon im Sanierungszeit- raum finanzierbar	8	9	10	11	12														
1	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>																							
11	vorbereitende Untersuchungen		1.447.599																					
12	Weitere Vorbereitung	7.090.084		12.940.007			1.559.993				847.000													
125	Abschluss der Gesamtmaßnahme		1.000.000				1.000.000																	
	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>						8.007.510 <sup>1)</sup>				5.393.400													
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	23.258.667		8.814.777			1.885.223				948.400													
221	Umzug, Härteausgleich, Entschädigung Bewohner	10.596.524		5.609.846			590.154				102.000													
222	Härteausgleich, Entschädigung Betriebe	587.986		106.697			70.457				100.000													
23	Freilegung von Grundstücken	30.715.860		15.264.160			4.935.840				4.079.000													
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanlage	35.117.571		9.822.000			9.717.000				1.848.000													
251	Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall		2.395.402				519.007				164.000													
252	Sonstige Maßnahmen		334.138				6.829																	
	<b>Ausgaben für Baumaßnahmen</b>																							
311+312	Modlnst von Wohngebäuden	151.580.800		135.088.768																				
313	Modlnst gewerbl. genutzter Gebäude/Gebäudeteile																							
314	Modlnst aufgrund vertraglicher Vereinbarung		3.968.790		3.869.739		99.050				109.000													
32	Neubauten und Ersatzbauten																							
332	Grünanlagen und Spielplätze		13.089.000		10.151.000		2.938.000				1.657.000													
33	Errichtung/Änderung Gemeinbedarfs- und Folgeeir	184.436.275		54.696.000			57.962.000				6.355.000													
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	654.454		800.721			397.910				160.000													
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	654.454		800.721			397.910				160.000													
35	Sonstige Maßnahmen		2.028.668		2.028.668																			
	<b>Ausgaben für Sonstige Maßnahmen</b>		4.090.335																					
4	Vor- und Zwischenfinanzierung																							
	<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>		25.445.463		17.118.909		2.781.091				830.000													
51	Vergütung von Sanierungsträgern				618.229																			
52	Vergütung von Sanierungsbeauftragten				16.500.680																			
	<b>SUMME</b>	475.969.422	364.929.747 0	280.467.193	84.462.554 0	21.958.400 #	17.199.400	2.980.000	859.000	670.000	420.000													

rote Zahlen: Infrastruktur und Wohnumfeld

1) Summe KGR 2 ohne KGR 24

## **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 Absatz 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 Absatz 2 BauGB) beendet.

Für die abgeschlossene Gesamtmaßnahme ist deshalb die Leistung weiterer Ausgaben Berlins beschränkt auf die Abwicklung noch bestehender 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:

<b>Sanierungsbeauftragte</b>	<b>Bezirk</b>	<b>Sanierungsgebiet</b>
BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft	Neukölln	Wederstraße
STATTBAU GmbH	Treptow-Köpenick	Oberschöneweide
BSM	Friedrichshain-Kreuzberg	Traveplatz-Ostkreuz
Werkstadt	Pankow	Komponistenviertel

### **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 der Ausführungsvorschriften 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 31.12.2008 wurden für die vier Sanierungsgebiete bereits Gesamtausgaben in Höhe von rd. 280 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 2008 für die vier Gebiete sind auch die noch erforderlichen Ausgaben 2010 bis 2013 in Höhe von zusammen 3,459 Mio. € zuzüglich der zusätzlich noch erforderlichen Maßnahmen in Höhe von 4,239 Mio. € (s. Anlage 1, S. 7, 13 und 19), die ausschließlich aus Einnahmen der Bezirke aus Ausgleichsbeträgen 2010 bis 2012 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. 19 Mio. € geschätzt (Kapitel 4610 Titel 34192). Diese Schätzung ist nach bisherigen Erfahrungen zu hoch und nach Entlassung der Sanierungsgebiete zu überprüfen. Bis Ende 2008 wurden rund 3,7 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 €
Traveplatz-Ostkreuz	116.000	30	3.480.000
Komponistenviertel	336.368	30	10.091.040
Wederstraße	122.088	12	1.465.056
Oberschöneweide	230.000	17	3.910.000
<b>Gesamt</b>	<b>804.456</b>	<b>24</b>	<b>18.946.096</b>

## 2. Zu Artikel III

Nach § 215 Absatz 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 Absatz 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 § 156 a BauGB die Ermittlung und Verteilung von

etwaigen Überschüssen 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 Absatz 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist, in Verbindung mit § 24 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) geändert worden ist.

#### 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. Gesamtkosten

Keine

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

Keine

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

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

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

### **Einnahmen**

Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB	geschätzte Einnahmen von bis zu 18,9 Mio. € innerhalb von 5 Jahren nach Aufhebung, Kapitel 4610, Titel 34192
------------------------------------	--

### **Ausgaben**

Erforderliche Ausgaben der gesetzlichen und rechtlichen Beendigung der Sanierung	3.459.000 € 2010 bis 2013 bei Kapitel 4610/1240, Titel 89831
--	--

Abschluss/Weiterführung  
begonnener Maßnahmen,  
die zum Abschluss der Sanierung  
zwingend erforderlich sind.

4.239.000 €  
2010 - 2012  
Kapitel 4610, Titel 89831 und 88305

Die Ausgaben sind im Doppelhaushaltsplan 2010/2011 sowie über das in der Investitionsplanung 2009 bis 2013 eingestellte jährliche Finanzvolumen bei Kapitel 1240 und 4610, Titel 89831 „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ und vorhandene zweckgebundene Einnahmen der Städtebauförderung gesichert.

Berlin, den 08. Juni 2010

Klaus Wowereit  
.....  
Regierender Bürgermeister

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 Friedrichshain-Traveplatz-Ostkreuz	13
2. Sanierungsgebiet Weißensee-Komponistenviertel	20
3. Sanierungsgebiet Neukölln-Wederstraße	27
4. Sanierungsgebiet Köpenick-Oberschöneweide	34

## 1. Sanierungsgebiet Friedrichshain-Traveplatz-Ostkreuz

### 1.1 Historische Entwicklung

Das Gebiet entwickelte sich aus dem Vorwerk Buchshagen, das Ende des 16. Jahrhunderts erstmals erwähnt wurde, und der späteren Colonie Buxhagen. Die alte dörflich-vorstädtische Struktur wurde in der Gründerzeit nach und nach überbaut. Mit der Randwanderung der Berliner Industrie siedelten sich größere Industriebetriebe meist entlang der Ringbahn an. Auf Grundlage des von Hobrecht aufgestellten Bebauungsplanes wurde im ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts nahezu das gesamte Gebiet mit den typischen fünfgeschossigen Berliner Mietshäusern dicht bebaut. Ein Teil dieser Bebauung wurde im 2. Weltkrieg zerstört.

In den fünfziger Jahren erfolgte die Bebauung von einzelnen kriegsbedingten größeren Baulücken mit neuen Wohnhäusern, wie in der Oder-, Dosse- und Simplonstraße, ab 1964 der Neubau der Kindergrube und des Kindergartens in der Scharnweberstraße. Andere durch den Krieg entstandene Baulücken und Brachflächen wurden als Lagerflächen, für Zweckbauten oder auch als einfach gestaltete Grünflächen genutzt. Die Altbausubstanz wurde insgesamt vernachlässigt, nur geringfügig erfolgten Instandsetzungsmaßnahmen, wie die Sanierung von Dächern.

### 1.2 Gebietsdaten

Das Sanierungsgebiet Traveplatz-Ostkreuz wurde im November 1994 als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt.

<b>Grunddaten</b>	<b>1994</b>	<b>31.12.2008</b>
Fläche (ha)	35,1	35,1
Grundstücke	204	212
Wohnungen	4.380	4.382
Einwohnerinnen und Einwohner	6.456	7.215

### 1.3 Ziele der Sanierung

Wesentliches Ziel der Sanierung war das Gebiet als Wohngebiet zu stärken und seine Durchmischung von Wohnen und Arbeit zu erhalten. Das Gewerbe sollte vorrangig anwohnerorientiert sein. Als eigenständiger Gewerbestandort sollte im Block 74 die gewerbliche Nutzung aus Produktion, Büronutzung und anwohnerorientierten Dienstleistungen Vorrang erhalten.

Die städtebauliche Struktur sollte erhalten, zerstörte Blockränder repariert und die geschichtliche Identität des Gebietes mit ihren städtebaulichen Eigenheiten und den das Stadtbild prägenden Details bewahrt werden. Neu- und Umbaumaßnahmen sollten sich gestalterisch und maßstäblich an die bestehende Bebauung anpassen.

Um die Barriere des Blocks 74, die das Gebiet in einen nördlichen und südlichen Bereich unterteilt, aufzuheben, sollte eine Durchwegung des Blockes erfolgen.

#### Wohnungen

Vordringlich sollten die stark erneuerungsbedürftigen Wohngebäude grundlegend instand gesetzt und der Wohnungsstandard sozialverträglich verbessert werden. Abrisse waren nur für einige wenige Gebäudeteile vorgesehen. Insbesondere war beabsichtigt, im Zuge der Erneuerung durch die Zusammenlegung von Wohnungen den Anteil größerer familiengerechter Wohnungen zu erhöhen.

### Gemeinbedarf

Die Versorgung des Gebietes mit Gemeinbedarfseinrichtungen sollte im Gesamtniveau angehoben werden. Die bestehenden Kindertagesstätten und die Grundschule am Traveplatz in der Jessnerstraße sollten saniert werden. Darüber hinaus sollten zusätzliche Kitas, eine wett-kampfgerechte Sporthalle, Jugendfreizeiteinrichtungen und ein Senioren- und Bürgertreff geschaffen werden.

### Grün- und Freiflächen

Aufgrund der Defizite bei den wohnungsnahen Grün- und Freiflächen wurde vorgeschlagen, die vorhandenen öffentlich nutzbaren Flächen, wie den öffentlichen Straßenraum und die beiden Platzanlagen Traveplatz und Lenbachplatz, qualitativ aufzuwerten und weitere öffentliche Freiflächen als Kinderspielplätze neu anzulegen. Bei den privaten Grundstücken sollte eine intensivere Nutzung der Hofflächen u.a. durch Entsiegelung, Begrünung, Bildung von Gemeinschaftshöfen und die Anlage von Spielflächen ermöglicht werden.

### Gewerbe

Ziel war, die vorhandenen Gewerbestandorte vorrangig als Standorte für das produzierende Gewerbe zu erhalten und aufzuwerten sowie die Ansiedlung von anwohnerorientiertem Gewerbe bzw. kleinteiliger Produktion zu unterstützen. Die Verdrängung von nichtstörendem Gewerbe sollte vermieden, leerstehende und für Wohnzwecke ungeeignete Räume in den Erdgeschossen von Wohngebäuden für gewerbliche Ansiedlungen genutzt werden.

### Verkehr

Im Gebiet sollten durch die Ausweisung als Tempo 30-Zonen und ggf. durch die bauliche Umgestaltung des Straßenraumes flächendeckend differenzierte Verkehrsberuhigungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die gute ÖPNV-Anbindung des Gebietes sollte durch den unmittelbaren Anschluss zwischen S-Bahn und Straßenbahn weiter optimiert und damit auch die Boxhagener Straße entlastet werden.

### Ökologische Ziele / Technische Infrastruktur

Aufgrund der hohen Umweltbelastung wurde vorgesehen, im Wesentlichen den Anteil modern beheizter Wohnungen und den Grünanteil im öffentlichen und privaten Bereich zu erhöhen und die Verkehrsemissionen zu reduzieren. Für die „Endmastanlage“ am Ostkreuz sollte eine Erdverkablung der Freileitung angestrebt werden.

### Soziale Ziele

Die Sanierung sollte an den Bedürfnissen der Betroffenen orientiert werden, die Erneuerungsmaßnahmen waren sozialverträglich zu gestalten und die Verdrängung insbesondere der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen zu vermeiden. Die vorhandene soziale Struktur sollte stabilisiert und der Verbleib von Familien im Gebiet ermöglicht werden. Alle Sanierungsmaßnahmen sollten möglichst barrierefrei erfolgen. Die Potentiale der Bewohner sollten genutzt und die Interessenwahrnehmung aller Beteiligter im Rahmen einer Betroffenenvertretung ermöglicht werden.

## **1.4 Planungsrechtlicher Status**

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin weist den weitaus überwiegenden Teil des Gebietes als Wohnbaufläche W 1 (GFZ über 1,5) aus. Lediglich die Bereiche zwischen der Neuen Bahnhofstraße und den Gleisanlagen der Ringbahn sowie der Block 74 sind als gemischte Baufläche M 2 dargestellt.

### Bebauungspläne

Zur planungsrechtlichen Sicherung von Gemeinbedarfsflächen wurden insgesamt 8 Bebauungspläne festgesetzt.

B-Plan	Geltungsbereich	Ziel	Verfahrensstand
2 - 1	Müggelstraße 12 im Block 69	Sicherung eines öffentlichen Kinderspielplatzes	in Kraft getreten am 01.04.2006
V – 11	Block 85	Sicherung einer öffentlichen Grünanlage auf dem Lenbachplatz	in Kraft getreten am 19.11.1999
V - 19	Jungstr. 27, 28 / Oderstr. 15	Sicherung eines öffentlichen Kinderspielplatzes	in Kraft getreten am 31.12.1997
V – 34	Block 67	Sicherung Schulstandort	in Kraft getreten am 15.03.2006
V – 54	Böcklinstr. 11 / Wühlischstr. 54 im Block 78	Sicherung eines öffentlichen Kinderspielplatzes	in Kraft getreten am 31.12.1997
V – 55	Dossestr. 19 im Block 71	Sicherung eines öffentlichen Kinderspielplatzes	in Kraft getreten am 21.12.1997
V – 65	Boxhagener Str.53, 54/ Wühlischstr. 3, 4 im Block 75	Sicherung eines öffentlichen Kinderspielplatzes	in Kraft getreten am 01.07.2006
V – 72	Block 81	Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“	in Kraft getreten am 19.03.2003

## 1.5 Aktueller Stand der Sanierung

Die wesentlichen Sanierungsziele konnten realisiert werden. Das Gebiet ist heute aufgrund seiner innerstädtischen Lage, des Angebotes an sanierten Wohnungen und des Infrastrukturangebotes ein von jungen Familien begehrtes Wohngebiet. Für den Block 74 wird nach der Aufgabe des Produktionsstandortes auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbes ein Nahversorgungszentrum, Wohnungsbauten, eine Kindertagesstätte und eine Durchwegung zwischen Boxhagener Straße und Weserstraße geplant.

## 1.6 Sanierungsergebnisse

### Städtebauliche Ergebnisse

Mit der umfassenden Sanierung der meisten Wohnungsbauten sowie der Erneuerung und Erweiterung von Gemeinbedarfseinrichtungen konnte der Charakter des Gebietes als Wohngebiet mit untergeordnetem, überwiegend anwohnerorientiertem Gewerbe bewahrt werden. Ein Teil der kriegsbedingten Baulücken und gestörten Blockränder konnte durch Neubauten geschlossen werden, darunter die städtebaulich besonders wichtigen Blockecken der Blöcke 83 und 72 (Sonntagstraße 1 sowie Jessnerstraße 47 - 55/Oderstraße 26 - 28). Weitere Neubauvorhaben sind im Bau (Oderstraße 32 - 33) oder sind bereits weit vorbereitet. Deutliche Verbesserungen der stadträumlichen Situation erfolgten auch durch die Neugestaltung von öffentlichen Freiflächen, wie beim Lenbachplatz oder bei der Freifläche der Grundschule am Traveplatz.

### Wohnen

Der Wohnungsbestand hat sich durch Wohnungszusammenlegungen und vereinzelte Abrisse von 4.380 Wohnungen auf 3.847 Wohnungen im Altbestand reduziert. In ausgebauten Dachgeschossen wurden ca. 149 Wohnungen und in Neubauten 287 Wohnungen neu geschaffen, so dass sich eine derzeitige Gesamtwohnungsanzahl (einschließlich der im Bau befindlichen Wohnungen) von ca. 4.283 Wohnungen ergibt. Auch wenn kleinere Wohnungen im Gebiet dominieren, konnte der Anteil von größeren familiengerechten Wohnungen im Sanierungsverlauf kontinuierlich erhöht werden.

Ende 2009 sind fast 80 % der Wohnungsbauten erneuert, davon über die Hälfte mit öffentlichen Förderungsmitteln. Bei der Erneuerung von zwei Wohnhäusern konnten mit dem Einbau von stufenlos erreichbaren Aufzügen und auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen altengerechte Wohnungen hergerichtet und gesichert werden.

### Gemeinbedarf

Die Grundschule am Traveplatz wurde im Sanierungszeitraum in mehreren Bauabschnitten einschließlich der beiden Freiflächen und der Schulmensa, die nach der Sanierung auch als behindertengerechter Kiezversammlungsraum genutzt werden kann, umfassend erneuert. Die beiden Kita in der Scharnweberstr. 60 und 61 wurden saniert.

Nach neuem Zuschnitt der Grundstücke und der Abtrennung einer Teilfläche für den öffentlichen Spielplatz Dossestraße 1 wurden auch die Freiflächen der beiden Kindertagesstätten neu gestaltet. Eine dritte Kita mit 70 Plätzen ist in den Wohnungsneubau Müggelstr. 19 - 20 integriert.

In unmittelbarer Nähe des bereits zu Beginn der Sanierung erneuerten Kurt-Ritter-Sportplatzes wird seit 2009 für Schul- und Vereinssport eine wettkampfgerechte Sporthalle mit zwei Hallenteilen errichtet. Gleichzeitig wird der bestehende Anbau an dem vorhandenen Sportfunktionsgebäude in der Gürtelstraße 20 zu einer Kinder- und Jugendeinrichtung umgebaut.

### Grün- und Freiflächen

Der Traveplatz und der Lenbachplatz wurden im Sanierungszeitraum einschließlich der Kinderspielbereiche umfassend erneuert. Beide Plätze weisen trotz starkem Nutzungsdruck eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Darüber hinaus wurden neue Kinderspielplätze auf den Grundstücken Wühlischstraße 3 - 4, Müggelstraße 12, Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 sowie der Jungstraße 27 - 28/Oderstr. 15 für unterschiedliche Altersgruppen geschaffen. Eine Besonderheit stellt hierbei der Spielplatz in der Böcklinstraße dar, da er Jugendlichen eine legale Gestaltung von Wandflächen durch Graffiti ermöglicht.

Eine weitere Freifläche ist zwischen Boxhagener Straße und Wühlischstraße durch den Umbau der vormaligen Straßenfläche und Verkehrsinsel in einen kleinen markanten Stadtplatz, den Caroline-Herschel-Platz, entstanden.

Bei weiteren Vorhaben steht der Baubeginn unmittelbar bevor, wie bei der Durchwegung zwischen Dosse- und Scharnweberstraße sowie der Errichtung des öffentlichen Kinderspielplatzes Dossestr.1. Vorbereitet sind auch die Neuerrichtung des Kinderspielplatzes Dossestr. 19 und die öffentliche Grünanlage in der Simplonstraße im Block 81.

Unter Berücksichtigung dieser Vorhaben ist das erreichte Angebot an öffentlichen Grün- und Freiflächen im Gebiet, trotz eines verbleibenden rechnerischen Defizits, für ein innerstädtisches, dicht bebautes Wohngebiet überaus positiv zu bewerten.

Die privaten Freiflächen wurden im Zusammenhang mit der Sanierung des Altbaubestandes neu gestaltet.

### Gewerbe

Mit der zunehmenden Attraktivität des Gebietes und der Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben für jugendliche Rucksacktouristen, geht auch eine Zunahme der gewerblichen Nutzung der Erdgeschossbereiche einher. Insbesondere im Umkreis von Lenbachplatz ist ein starker Anstieg von Gastronomiebetrieben zu verzeichnen. Daneben haben sich anwohnerorientierte Einzelhandelsbetriebe für den kurzfristigen Bedarf und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

### Verkehr, Straßenraum

Im gesamten Gebiet sind mit wenigen Ausnahmen Tempo 30-Zonen eingerichtet. Darüber hinaus sind durch Gehwegvorstreckungen kleinteilige Verkehrsberuhigungsmaßnahmen realisiert worden. Zur Verbesserung des Wohnumfeldes wurden die südliche Müggelstraße und die Weserstraße zwischen Jessner- und Weichselstraße umgestaltet und mit ergänzenden Baumpflanzungen, Gehwegvorstreckungen und neuer Straßenbeleuchtung versehen. Die Wendekurve der südlichen Müggelstraße wurde zu einer autofreien Spielstraße umgebaut. Zurzeit wird die Jessnerstraße mit Verkehrsberuhigungs- und Begrünungsmaßnahmen neu gestaltet.

Ein Teil der Gehwege wurde bisher erneuert. Weitere bauliche Maßnahmen im öffentlichen Straßenland sollen in diesem und den nächsten Jahren noch erfolgen.



## Umwelt / Technische Infrastruktur

Die vor Sanierungsbeginn festgestellte hohe Umweltbelastung ist im Gebiet deutlich zurückgegangen. Mit der Sanierung der Altbauwohnungen wurde auch die frühere Beheizung mit Einzelöfen durch moderne emissionsarme Heizsysteme ersetzt. Auch konnte der Grünanteil im Gebiet durch die Entsiegelung von privaten Hofflächen und anschließenden Begrünungsmaßnahmen sowie durch die Ergänzung und Neuanpflanzungen von Straßenbäumen erhöht werden. Mit den verkehrsberuhigenden Maßnahmen ist auch eine Reduzierung der Lärm- und Abgasemissionen verbunden.

Nach der erfolgten Erdverkablung wird die 110-kV-Freileitung im Block 81 zurückgebaut.

## **Kosten- und Finanzierungsübersicht 2008 in T €**

	<b>RVO</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>Sanierungsziele</b>	<b>erreichter Stand 31.12.2008</b>
<b>Infrastruktur</b>	72.687	21.424 100 %	16.436 77 %	13.406 63 %
<b>Wohnumfeld</b>	13.600	7.473 100 %	6.670 89 %	4.133 55 %
<b>Gesamt</b>	<b>86.287</b>	<b>28.897</b>	<b>23.106</b>	<b>17.539</b>
<b>Mod/Inst Wohnraum</b>	4.380 WE	3.847 WE 100 %		2.941 WE 76 %

## Soziale Ergebnisse

Das Gebiet hat sich zu einem sozial stabilen Wohnquartier entwickelt. Die Einkommens- und Erwerbsstruktur der Bewohner verbesserte sich in den letzten Jahren der Sanierung stetig, die berufliche Qualifikation der Bewohner ist überdurchschnittlich. Die Alterstruktur ist durch eine Zunahme des Anteils an jüngeren Menschen und eine deutliche Abnahme des Anteils älterer Menschen gekennzeichnet.

Die eigentliche Erneuerung des Wohnungsbestandes konnte insbesondere aufgrund der umfangreichen öffentlichen Förderung bei der Altbau-sanierung sowie durch das Sozialplanverfahren und der Abschluss von städtebaulichen Verträgen sozialverträglich erfolgen. Die Belange der behinderten Menschen wurden bei der Umgestaltung des öffentlichen Raumes und der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen weitgehend berücksichtigt.

## **1.7 Sicherung der Sanierungsergebnisse**

Die Standorte der öffentlichen Infrastruktur sind dort, wo ein Grunderwerb durch das Land Berlin erforderlich war, durch Bebauungspläne gesichert, und sonst durch die Eigentumsrechte des Landes Berlin an den Grundstücken. Für die Instandhaltung der öffentlichen Einrichtungen und Grünflächen sind die jeweiligen zuständigen Fachämter des Bezirksamtes verantwortlich. Zum Schutz der Einrichtungen vor Vandalismus ist aber auch das Bürgerengagement unverzichtbar. Ansätze hierfür gibt es schon (Mitwirkungen beim Traveplatzfest, lange Tafel Lenbachplatz, Betroffenenvertretung, Runder Tisch Ostkreuz), die weiter entwickelt werden müssen.

## 1.8 Notwendiger Handlungs- und Finanzierungsbedarf

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht 2008 enthält für das Sanierungsgebiet Traveplatz/Ostkreuz weitere Maßnahmen im öffentlichen Wohnumfeld. Diese Maßnahmen sind im Sanierungszeitraum vorbereitet worden. Zur Umsetzung der Sanierungsziele und für den erfolgreichen Abschluss der Sanierung ist die Realisierung dieser Maßnahmen nach Aufhebung der förmlichen Festlegung zwingend erforderlich.

Gemäß AV StBauF 08 Nr. 3.3.5 sollen zur Finanzierung dieser Maßnahmen ausschließlich Einnahmen des Bezirkes aus Ausgleichsbeträgen in Höhe von 1.705.000 € verwendet werden.

<b>Vorhaben</b>	<b>Geplante Maßnahmen</b>	<b>Kosten in €</b>	<b>Bauzeit</b>
Umbau und Neugestaltung Neue Bahnhofstraße	Wohnumfeldverbesserung, Erneuerung und Umgestaltung Fahrbahn und Gehwege	550.000	2011
Verbesserung des Straßenraumes um den Block 80, (Helmerding-, Revaler-, Matkowsky- und Simplonstrasse) bis Lenbachplatz	Erneuerung Gehwege, Aufwertung öffentlicher Raum; u.a. in Verbindung mit der geplanten Grünfläche im Block 81 (derzeitige Endmastanlage) und zum Lenbachplatz	380.000	2011/2012
sonstige Gehwege	Erneuerung von Gehwege	913.000	2010-2012
<b>Summe</b>		<b>1.843.000</b>	

Bezirk:

Sanierungsgebiet/Gesamtmaßnahme:

Berichtsjahr:

Kapitel/Titel:

**Friedrichshain-Kreuzberg**  
**Friedrichshain - Traveplatz-Ostkreuz S0520**  
**2008**

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

sonstige Titel bei EP 12

Angaben in EUR

Spalte 3	Schätzung Zeitpunkt	förmliche Festlegung (Vorlage zur RVO)
Spalte 4	Fortschreibung der Kostenschätzung	gem. RVO
Spalte 5	Darstellung bisher geleisteter Ausgaben	und noch bestehender 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	Kosten- schätzung i. V. m. RVO	Kosten- schätzung neu	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2008	Restkosten gesamt (Sp. 4 - 5)	davon im Sanierungszeit- raum finanzierbar	Finanzplanung (Verteilung Restkosten Spalte 7)				
						2009	2010	2011	2012	2013 ff.
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Vorbereitung der Sanierung</b>										
11 vorbereitende Untersuchungen		135.397	135.397	261.854	220.000	110.000	110.000			
12 Weitere Vorbereitung	1.976.143	2.300.000	2.038.146	300.000	300.000	75.000	75.000	75.000		
125 Abschluss der Gesamtmaßnahme		300.000		690.813 <sup>1)</sup>	409.400 <sup>1)</sup>	300.400	300.400	14.000		
21 Bodenordnung einschließlich Erwerb	3.847.471	1.200.000	1.052.459	147.541	86.400	86.400	86.400			
221 Umzug, Härteausgleich, Entschädigung Bewohner		1.900.000	1.720.448	179.552	84.000	40.000	40.000	14.000		
222 Härteausgleich, Entschädigung Betriebe		32.154	32.154							
23 Freilegung von Grundstücken	19.301.269	2.800.000	2.566.381	233.619	150.000	125.000	125.000	25.000		
24 Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanlage	<b>10.941.646</b>	<b>3.293.000</b>	<b>1.120.000</b>	<b>2.173.000</b>	<b>1.580.000</b>	<b>780.000</b>	<b>780.000</b>	<b>800.000</b>		
251 Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall		1.000.000	869.899	130.101	89.000	49.000	49.000			
252 Sonstige Maßnahmen	1.777.251	9.065	9.065							
<b>Ausgaben für Baumaßnahmen</b>										
311+312 Modlnst von Wohngebäuden	65.529.100	47.140.088	47.140.088							
313 Modlnst gewerbl. genutzter Gebäude/Gebäudeteile	23.130 m²	23.130 m²	11.790 m²							
314 Modlnst aufgrund vertraglicher Vereinbarung		1.900.000	1.863.587	36.413	59.000	59.000				
32 Neubauten und Ersatzbauten	402 WE	679 WE	230 WE							
332 Grünanlagen und Spielplätze		<b>4.180.000</b>	<b>3.013.000</b>	<b>1.167.000</b>	<b>957.000</b>					
33 Errichtung/Änderung Gemeinbedarfs- und Folgeerir	<b>75.345.505</b>	<b>21.424.000</b>	<b>13.406.000</b>	<b>8.018.000</b>	<b>3.030.000</b>					
34 Verlagerung oder Änderung von Betrieben	15.339	78.631	78.631							
35 Sonstige Maßnahmen										
<b>Ausgaben für Sonstige Maßnahmen</b>										
4 Vor- und Zwischenfinanzierung										
<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>										
51 Vergütung von Sanierungsträgern	7.429.071	7.200.000	6.383.740	816.260	730.000	250.000	200.000	150.000	130.000	
52 Vergütung von Sanierungsbeauftragten			38.940							
			6.344.800							
			81.428.995	<b>13.463.341</b>	<b>7.285.400</b>	<b>5.486.400</b>	<b>1.280.000</b>	<b>239.000</b>	<b>205.000</b>	<b>75.000</b>

rote Zahlen: Infrastruktur und Wohnumfeld

1) Summe KGR 2 ohne KGR 24

## 2. Sanierungsgebiet Weißensee-Komponistenviertel

### 2.1 Historische Entwicklung des Gebietes

Die bauliche Entwicklung von Weißensee setzte Mitte des 19. Jahrhunderts ein. Der Bauherr Ernst Gäbler gründete die „Baugesellschaft für Mittelwohnungen“ und errichtete südöstlich der ehem. Königschaussee, der heutigen Berliner Allee, das sogenannte Komponistenviertel. Nach 1875 wurde ein benachbartes, vierzig Hektar großes Areal durch die Jüdische Gemeinde zur Einrichtung eines neuen Begräbnisplatzes erworben, der 1880 eingeweiht wurde.

Während der Gründerjahre entwickelte sich auch die verkehrstechnische Erschließung Weißensees. Die 1872 eröffnete Berliner Ringbahn erhielt einen Bahnhof Weißensee, den heutigen S-Bahnhof Greifswalder Straße. Wenig später wurde bereits das Schienennetz für die Pferde-Eisenbahn angelegt. Die Berliner Allee, die Geschäftsstraße des Vorortes, führte als Ausfallstraße nach Bernau vorbei am Park um den Weißen See, der ein nahe gelegenes Ausflugsziel für die Berliner war.

Der Antonplatz wurde zunehmend funktioneller und ideeller Mittelpunkt von Weißensee. Die Bebauung rund um den Antonplatz reichte von reich ornamentierten 4geschossigen Gründerzeitgebäuden über 2geschossige zurückhaltende Vorstadthäuser bis hin zu freistehenden 1geschossigen Bauten.

Im 2. Weltkrieg wurden die Gebäude an der westlichen und südlichen Platzwand des Antonplatzes, aber auch weitere Flächen im Komponistenviertel, durch Bomben zerstört. Zahlreiche Baulücken im Gebiet wurden in den 1950er und 1960er Jahren durch Blockbebauungen geschlossen. Die verbliebenen Baulücken am Antonplatz wie auch im Komponistenviertel wurden nach 1990 zu großen Teilen bebaut.

### 2.2 Gebietsdaten

Das Komponistenviertel wurde am 18. November 1994 als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren festgelegt. Das Sanierungsgebiet Komponistenviertel ist seit November 1996 Teil des Erhaltungsgebietes „Weißensee-Süd“.

<b>Grunddaten</b>	<b>1994</b>	<b>2008</b>
Fläche in ha	49,6	49,6
Grundstücke	477	491
Wohneinheiten (WE)	3.443	4.456
Einwohner	5.278	7.240

Die Einwohnerzahl hat sich seit Beginn der Sanierung um ca. 39 % erhöht.

### 2.3 Ziele der Sanierung

Die Ziele der Sanierung wurden im Sanierungszeitraum mit der Fortschreibung des Rahmenplanes in den Jahren 2003 und 2008 konkretisiert und geändert.

#### Städtebauliche Ziele

Der Schwerpunkt der Sanierung lag neben der Erneuerung der Wohn- und Gewerbegebäude in der weiteren Verbesserung der Infrastruktur und der Aufwertung des öffentlichen Raumes durch die Neuanlage und Gestaltung öffentlicher Grünflächen, Spielplätze und der Straßenräume.

Das Stadtteilzentrum Berliner Allee sollte für die Versorgung mit Einzelhandel und Dienstleistungen weiter entwickelt und gestärkt werden.

Im privaten Bereich waren bei der Sanierung der Wohnsubstanz der Schutz der Bewohner vor Verdrängung, die Schaffung familiengerechten Wohnraums und die Verbesserung der Grün- und Freiflächenausstattung wichtige Ziele.

Mit dem Erhalt der typischen Mischung aus Wohnen und Arbeiten sollte das besondere Stadtbild bewahrt werden.

### Bauliche Ziele

Hohe Priorität hatten die Instandsetzung und Modernisierung der vorhandenen Wohn- und Gewerbebauten. Der behutsame Umgang mit der historischen Bausubstanz unter Berücksichtigung und Erhaltung der gebietstypischen Gestaltungsdetails war wesentliches Ziel. Auch Neubauten sollten maßstäblich der vorhandenen Bebauung angepasst werden. Besonderes Augenmerk war dabei auch auf die Verknüpfung des Viertels mit dem Jüdischen Friedhof zu richten, der von großer Bedeutung für das Gebiet und die Stadt ist.

### Wohnen

Primäres Ziel war die Modernisierung und Instandsetzung der erhaltenswerten Bausubstanz und die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards, insbesondere durch den Einbau moderner Heizungsanlagen und Sanitärausstattungen.

Der Wohnungsbestand sollte trotz Zusammenlegung von Wohnungen in der Altbausubstanz, durch Wohnungsneubauten und Dachgeschossausbau vergrößert und damit auch der Anteil von Wohnraum für größere Familien sowie Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnanforderungen erhöht werden.

### Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Verbesserung der Infrastrukturversorgung sollte durch einen bedarfsgerechten Umbau vorhandener Gebäude und den Neubau von Infrastruktureinrichtungen erfolgen. Vorhandene Schulen und Kitas mussten baulich instandgesetzt und die Ausstattungsmängel beseitigt werden. Das Defizit an öffentlichen Jugendfreizeiteinrichtungen war zu beseitigen und die kulturellen Angebote zu erweitern.

### Gewerbe

Die vorhandene Nutzungsmischung von Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen, nichtstörendem Gewerbe und Gastronomie sollte erhalten und weiterentwickelt werden. Das betraf insbesondere das Stadtteilzentrum Berliner Allee, das durch die Erschließung weiterer Flächenpotentiale gestärkt werden musste. Gleichzeitig war die wohnungsnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu verbessern.

Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung mussten abgebaut werden.

### Grün- und Freiflächen

Zur Verbesserung des Angebotes an Grün- und Freiflächen waren zusätzliche Spielplätze und Grünanlagen zu schaffen sowie die Erweiterung und Aufwertung vorhandener Anlagen vorgesehen. Zusätzlich musste die Aufenthalts- und Nutzungsqualität der privaten Wohnhöfe durch Entsiegelung, Begrünung und Reduzierung der PKW-Stellplätze verbessert werden. Mit Maßnahmen wie der Wiederherstellung der ortstypischen Vorgärten und der Baumpflanzungen im Straßenraum sollte das Ortsbild nachhaltig aufgewertet werden.

### Verkehr

Durch Lärminderungsmaßnahmen bei der Berliner Allee war die Verkehrsbelastung des Gebietes zu verringern. Bauliche Maßnahmen im Straßenraum sollten Sicherheit und Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Fahrradfahrer verbessern. Hohe Priorität hatte dabei die Schulwegsicherung für Kinder. Stellplätze waren vorrangig in Tiefgaragen vorzusehen.

## Umwelt

Die Verbesserung der Luftqualität musste durch Umstellung auf moderne Heizsysteme und Verringerung der Verkehrsbelastung realisiert werden. Für die Berliner Allee waren Lärm-minderungsmaßnahmen umzusetzen. Mit der Entsiegelung und Begrünung von privaten und öffentlichen Freiflächen sollte das Mikroklima des Gebietes verbessert werden.

## Soziale Ziele

Die Sanierung sollte sozialverträglich durchgeführt werden und nachteilige Wirkungen wie die Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung vermieden werden. Berücksichtigt wurden die Bedürfnisse für junge Familien und die ältere Bevölkerung. Bei privat finanzierten Erneuerungsmaßnahmen sollten mittels Sozialplanverfahren individuelle Härten vermieden werden.

## **2.4 Planungsrechtlicher Status**

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für Berlin weist für den Bereich nördlich und südlich der Berliner Allee eine gemischte Baufläche mit Einzelhandelskonzentration und die daran anschließenden Bereiche als Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) aus. In der Trasse der Berliner Allee stellt der Flächennutzungsplan eine U-Bahntrasse mit Bahnhof in Tunnellage dar.

### Bebauungspläne

Im Sanierungszeitraum wurden folgende Bebauungspläne aufgestellt, von denen sich derzeit noch der B-Plan 3-23 im Verfahren befindet

<b>B-Plan-Nr.</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>Ziele</b>
XVIII-42	Block 059, Max-Steinke-Str., Antonplatz	Mischgebiet, öffentliches Grün, Kita, Spielplatz, Verkehr
XVIII-44	Smetanastr./ Bizetstr.	Allgemeines Wohngebiet, öffentliches Grün, Verkehr
XVIII-45a	Antonplatz-Süd/ Bizetstr. Ostseite	Kerngebiet, Mischgebiet, öffentliches Grün, Jugendfreizeit, Verkehr (festgesetzt)
XVIII-45b Neu: 3-23	Antonplatz-Süd/ Bizetstr. Westseite	Mischgebiet, öffentliches Grün, Verkehr
XVIII-54	Meyerbeerstr.	Spielplatz
XVIII-63	Gounodstraße	Spielplatz, allgemeines Wohngebiet, Verkehr
XVIII-65	Mahlerstraße	Spielplatz, Verkehr (festgesetzt)

## **2.5 Aktueller Stand der Sanierung**

Bis zum Jahr 2000 lag der Schwerpunkt des öffentlich geförderten Sanierungsprozesses in der Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz und der Schaffung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards. Danach wurden hauptsächlich Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kitas, Jugendfreizeit- und Kultureinrichtungen mit Förderung instandgesetzt und modernisiert. Ebenso wurden öffentliche Kinderspielplätze und öffentliche Grünanlagen erneuert bzw. neu angelegt.

### Städtebauliche Ergebnisse

Das Sanierungsgebiet Komponistenviertel hat sich seit Beginn der Sanierung zu einem beliebten Wohngebiet besonders für junge Familien entwickelt. Die Zahl der Einwohner erhöhte sich von 1994 bis 2008 um fast 40 %.

Die städtebauliche Struktur wurde erhalten und behutsam ergänzt. Insgesamt konnten 61 Baulücken am Blockrand mit Wohnungsneubauten und drei mit Gewerbeneubauten geschlossen werden. Der Schwerpunkt lag dabei im Bereich des Antonplatzes, der teilweise

neue „Platzwände“ erhielt. Auch in den Blockinnenbereichen wurden in eingeschränktem Maße Neubauten zum Wohnen errichtet bzw. Gewerbebauten zum Wohnen umgenutzt. Mit der baulichen Aufwertung des Antonplatzes, der Erneuerung der öffentlichen Grünfläche Antonplatz-Süd und den Maßnahmen im Straßen- und Gleisbau der Straßenbahn in der Berliner Allee konnte das Stadtteilzentrum „Berliner Allee“ weiterentwickelt und gestärkt werden.

### Wohnen

Seit Beginn der Sanierung wurden fast 61 % der Altbausubstanz modernisiert und instandgesetzt. 763 Wohnungen wurden neu errichtet, davon 117 Wohnungen in Dachgeschossen. An vier Standorten im Gebiet wird betreutes und therapeutisches Wohnen von freien Trägern angeboten.

### Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Kitas in der Charlottenburger Straße 7 und in der Lindenallee 48 wurden umfassend mit Fördermitteln erneuert. Mit der Erneuerung des Standortes Gounodstraße 78 wird in diesem Jahr begonnen. Zusammen mit den Plätzen der Kita Meyerbeerstraße 96 ist der derzeitige Bedarf an Kitaplätzen gedeckt.

Die Picasso-Grundschule wurde umfassend saniert (Gebäude und Freifläche) und deckt zur Zeit noch den Bedarf an Grundschulplätzen im Gebiet ab. Gemeinsam mit der Sonderschule in der Smetanastraße 27 - 29 bildet sie einen sog. Koop-Standort. Die private Schule in der Bizetstraße 64 und deren Freifläche wird gegenwärtig schrittweise saniert und stellt ein zusätzliches Angebot dar.

Das Angebot an Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen hat sich wesentlich verbessert und deckt mit den drei neu geschaffenen Einrichtungen die Bedarfe ab.

In Kooperation mit einem privaten Investor konnte die Stadtteilbibliothek in der Bizetstraße 41 errichtet werden, die den Ausgangspunkt für das bezirkliche Bildungszentrum bildet. Mit dem benachbarten Gebäude Bizetstraße 27, das zur Volkshoch- und Musikschule umgebaut wird, entsteht ein vielfältiges Angebot für die Bewohner des Gebietes und des Ortsteiles Weißensee.

### Gewerbe

Die Ladengeschäfte in der Berliner Allee sind durch den Sanierungsfortschritt aufgewertet worden, so dass kaum noch Ladenleerstand existiert.

Neben den drei Gewerbeneubauten wurden zahlreiche gewerblich genutzte Gebäude, vor allem Nebengebäude, in den Hofbereichen saniert. Störende gewerbliche Nutzungen wurden teilweise aufgegeben bzw. verlagert.

### Grün- und Freiflächen

Im Gebiet sind fünf Kinderspielplätze saniert worden bzw. neu entstanden, so dass die Versorgung des Gebietes nahezu dem Bedarf entspricht (93 %). Drei öffentliche Grünanlagen wurden neu gestaltet und eine öffentliche Grünfläche ist neu entstanden. Das Defizit an öffentlichen Freiflächen (wohnungsnahes Grün) kann jedoch nicht ausgeglichen werden. Der Versorgungsgrad beträgt nur ca. 25 %. Der benachbarte Park am Weißen See stellt jedoch in unmittelbarer Umgebung ein zusätzliches Angebot dar.

Zahlreiche private Freiflächen wurden entsiegelt und begrünt, so dass sich die Aufenthaltsqualität in den privat genutzten Bereichen wesentlich verbesserte.

### Verkehr und öffentlicher Straßenraum

Der Straßenraum der Berliner Allee wurde durch die Neugestaltung des Antonplatzes, die Minimierung und Ausstattung des Gleisbettes der Straßenbahn mit Rasen, der Schaffung verbesserter Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, die Neuanlage eines zusätzlichen Parkstreifens und funktionell günstiger gestaltete Haltestellen der Straßenbahn erheblich aufgewertet.

Drei Straßenabschnitte südlich der Berliner Allee wurden komplett neu gestaltet und mit Parktaschen versehen, um das Stellplatzangebot für die Geschäftsstraße zu verbessern. Mehrere Straßen im Gebiet wurden als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

An vier Knotenpunkten wurden Gehwegvorstreckungen als Maßnahme zur Verkehrsberuhigung und Schulwegsicherung hergestellt.

## Soziale Ergebnisse

Durch den Neubau von 763 Wohnungen und Zusammenlegung bestehender Kleinwohnungen hat sich das Angebot an familiengerechtem Wohnraum deutlich verbessert. Dies wurde auch durch die vorliegende Sozialstudie aus dem Jahr 2009 bestätigt, die den vermehrten Zuzug von Familien mit Kindern in das Gebiet belegt.

In den Jahren 1994 bis 2001 wurden im Sanierungsgebiet insgesamt 560 Wohneinheiten unter Einsatz öffentlicher Fördermittel modernisiert und instandgesetzt. Für 542 Wohnungen existieren Belegungsbindungen, die sanierungsbetroffenen Mietern bereitgestellt wurden. Die Belegungsbindungen laufen zwischen 2010 und 2033 aus, wobei die Mehrzahl (84 %) der Bindungen bis 2020 bestehen bleiben. Dies trug wesentlich zur Sicherung des Sanierungsziels, Vermeidung der Verdrängung der angestammten Bewohner, bei. Für freifinanzierte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden Sozialplanverfahren durchgeführt, die die Belange und Interessen von Mietern und Eigentümern nach Möglichkeit zum Ausgleich brachten. Bei Härtefällen wurden Härteausgleichszahlungen an die Mieter geleistet. Der Sanierungsprozess wurde kontinuierlich durch die gewählte Betroffenenvertretung begleitet. Daneben wurden Planungsverfahren, Wettbewerbe und Werkstätten (z. B. für Spielplätze und die Gestaltung des Antonplatzes) zur Entwicklung von Planungsideen gemeinsam mit den Bürgern durchgeführt.

## **Kosten- und Finanzierungsübersicht 2008 in T€**

	<b>RVO</b>	<b>Planungs- ziele</b>	<b>Sanierungs- ziele</b>	<b>erreichter Stand 31.12.2008</b>
<b>Infrastruktur</b>	41.953	24.389 <b>100%</b>	19.783 <b>81 %</b>	14.164 <b>58 %</b>
<b>öffentliches Wohnumfeld</b>	21.469	9.363 <b>100%</b>	7.924 <b>84 %</b>	5.911 <b>63 %</b>
<b>Gesamt</b>	<b>63.422</b>	<b>33.752</b>	<b>27.707</b>	<b>20.075</b>
<b>Mod/Inst Wohnraum</b>	3.337 WE	3.686 WE <b>100 %</b>		2.245 WE <b>61 %</b>

## **2.6 Sicherung der Sanierungsergebnisse**

Um eine Verdrängung der Bewohnerschaft zu vermeiden, soll das bezirkliche Belegungsmanagement der mietpreisgebundenen Wohnungen über den Sanierungszeitraum hinaus weitergeführt werden.

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

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht 2008 enthält für das Sanierungsgebiet Kompenstenviertel weitere Maßnahmen im Bereich der sozialen Infrastruktur (Schulsport) und Maßnahmen im öffentlichen Wohnumfeld. Diese Planungsziele sind im Sanierungszeitraum vorbereitet worden. Zur Umsetzung der Sanierungsziele und für den erfolgreichen Abschluss der Sanierung ist die Realisierung dieser Maßnahmen nach Aufhebung der förmlichen Festlegung zwingend erforderlich.

Gemäß AV StBauF 08 Nr. 3.3.5 sollen zur Finanzierung dieser Maßnahmen ausschließlich Einnahmen des Bezirkes aus Ausgleichsbeträgen in Höhe von 1.705.000 € verwendet werden.



<b>Vorhaben</b>	<b>Geplante Maßnahmen</b>	<b>Kosten in T€</b>	<b>Bauzeit</b>
Koop-Standort (Picasso- Grundschule und Schule im Komponistenviertel) Gounodstr. 71/Smetanastr. 27	Sanierung Turnraum Schule im Komponistenviertel Smetanastr. 27	690	2011/12
Sanierung Bizetstraße	abschnittsweise Erneuerung Geh- wege	825	2012
Gounodstr. 54/58	Spielplatz	190	2012
<b>Summe</b>		<b>1.705</b>	

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

**Pankow  
Weissensee - Komponentenviertel S1805  
2008**

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

Angaben in EUR

Spalte 3	Schätzung Zeitpunkt	förmliche Festlegung (Vorlage zur RVO)
Spalte 4	Fortschreibung der Kostenschätzung	gem. RVO
Spalte 5	Darstellung bisher getätigter Ausgaben	und noch bestehender 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	Kosten- schätzung i.V.m. RVO	Kosten- schätzung neu	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2008	Restkosten gesamt (Sp. 4 - 5)	davon im Sanierungszeit- raum finanzierbar	Finanzplanung (Verteilung Restkosten Spalte 7)					
						2009	2010	2011	2012	2013 ff.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Vorbereitung der Sanierung</b>											
11	vorbereitende Untersuchungen		134.632								
12	Weitere Vorbereitung	2.526.804	3.000.000	2.383.313	616.687	408.000	408.000				
125	Abschluß der Gesamtmaßnahme		200.000		200.000	200.000		50.000	50.000	50.000	50.000
	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>				1.089.161 <sup>1)</sup>	772.000 <sup>1)</sup>	617.000	140.000	15.000		
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	12.703.046	1.500.000	1.496.254	3.746						
221	Umzug, Härteausgleich, Entschädigung Bewohner	10.596.524	1.900.000	1.788.056	111.944	60.000	30.000	30.000			
222	Härteausgleich, Entschädigung Betriebe	587.986	25.000		25.000	15.000	5.000	5.000	5.000		
23	Freilegung von Grundstücken		3.300.000	2.438.452	861.548	667.000	572.000	95.000			
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanlage		<b>21.469.146</b>	<b>3.673.000</b>	<b>3.282.000</b>	<b>1.068.000</b>	<b>1.068.000</b>				
251	Bewirtschaftungsverlust/Mietausfall		650.000	563.077	86.923	30.000	10.000	10.000			
252	Sonstige Maßnahmen		4.970	4.970							
	<b>Ausgaben für Baumaßnahmen</b>										
311+312	Modlnst von Wohngebäuden	41.067.100	33.643.315	33.643.315							
313	Modlnst gewerbl.genutzter Gebäude/Gebäudeteile	6.000 m²	18.280 m²	150 m²							
314	Modlnst aufgrund vertraglicher Vereinbarung		1.092.509	1.092.509							
32	Neubauten und Ersatzbauten	1.240 WE	1.354 WE	687 WE							
332	Grünanlagen und Spielplätze		<b>2.408.000</b>	<b>1.927.000</b>	<b>481.000</b>						
33	Erichtung/Änderung Gemeinbedarfs- und Folgeeinr	<b>41.953.033</b>	<b>24.389.000</b>	<b>14.429.000</b>	<b>9.960.000</b>	<b>2.428.000</b>	<b>2.428.000</b>				
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	639.115	20.000		20.000	20.000	10.000	10.000			
35	Sonstige Maßnahmen										
	<b>Ausgaben für Sonstige Maßnahmen</b>										
4	Vor- und Zwischenfinanzierung	4.090.335									
	<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>										
51	Vergütung von Sanierungssträgern	6.384.502	5.100.000	4.400.982	699.018	650.000	220.000	180.000	150.000	100.000	
52	Vergütung von Sanierungsbeauftragten			188.721							
			4.212.261								
	<b>SUMME</b>	142.017.591	84.322.426	67.974.560	16.347.866	5.546.000	4.751.000	380.000	215.000	150.000	50.000

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

rote Zahlen: Infrastruktur und Wohnumfeld

### 3. Sanierungsgebiet Neukölln-Wederstraße

#### 3.1 Historische Entwicklung

Die historische Entwicklung des Gebiets Neukölln-Wederstraße wurde durch die Lage an der Gemeindegrenze zwischen Rixdorf und Britz geprägt, und bildet städtebaulich den Übergang von der Innenstadt zum ländlichen Umland. Die bauliche Entwicklung von „Neu-Britz“ begann ab 1866 mit der Parzellierung durch Carl Weder. Im ehemaligen Rixdorfer Teil besteht eine weitgehend geschlossene 4- bis 5geschossige Blockrandbebauung; im Britzer Siedlungsteil hat sich dagegen bis heute eine offene, niedriggeschossige Vorortbebauung mit vielen Anbauten, Schuppen und Remisen erhalten.

Die Phase nach 1945 war geprägt von der jahrzehntelangen Planungsunsicherheit entlang der Trassenführung der Bundesautobahn. Das führte zu einem großen Defizit an Infrastruktureinrichtungen und durch die geringe Investitionsbereitschaft zu stark instandsetzungsbedürftigen Wohn- und Gewerbegebäuden. Der Bereich um die Wederstraße zeigte damit erhebliche bauliche Entwicklungsdefizite.

#### 3.2 Gebietsdaten

Das Gebiet wurde mit der „11. Verordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten“ vom 25. Oktober 1995 als Sanierungsgebiet Wederstraße im umfassenden Verfahren förmlich festgesetzt.

Daten	1995	2008
Fläche (ha)	23,9 ha	23,9 ha
Grundstücke	233	214
Anzahl der Wohneinheiten	1.341	1.173
Einwohnerinnen und Einwohner	2.335	2.078

Die Fluktuation im Sanierungsgebiet hat sich nach der Abräumung für den Bau der Autobahntrasse (75 Gebäude, 168 Mietparteien) normalisiert. Der Anstieg der Bewohnerzahl bestätigt den leicht positiven Trend der letzten Jahre (Stand 2000: 1.993 Personen). Heute leben dort ca. 2.100 Einwohner mit einem Ausländeranteil von ca. 30 % und einem überdurchschnittlichen Anteil von Kindern.

#### 3.3 Ziele der Sanierung

Neben dem erheblichen Erneuerungs- und Neubaubedarf an Wohn-, Gewerbe- und Infrastrukturgebäuden, war es insbesondere die Funktionsschwäche des Quartiers, die einen schwerwiegenden städtebaulichen Missstand darstellte. Das Fehlen von Kultur- und Freizeitangeboten, Grün- und Freiflächen und die unzureichende Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen gefährdeten die Versorgungsfunktion des Quartiers, die ihm auf Grund seiner Stadtlage, seiner guten Erschließung sowie seiner Neubaupotenziale zukommt. Durch den Abriss von 75 überwiegend desolaten Gebäuden entlang der Wederstraße entstand in der Mitte des Sanierungsgebiets durch den Autobahnbau ein städtebaulicher Einschnitt in die Stadtstruktur, welcher im Rahmen der Sanierung geschlossen werden sollte.

Aufgabe der Sanierung war es, den strukturellen Eingriff der Autobahnplanung als Chance für eine Neuordnung zu nutzen, um so die vorhandenen Potentiale des Gebietes zu erschließen und dabei soziale Härten weitgehend zu vermeiden.

Die im Verlauf der Sanierung beschlossenen Konkretisierungen und Änderungen der Sanierungsziele wurden jeweils in den Rahmenplan eingearbeitet und dieser somit fortgeschrieben. Inzwischen ist der aktuelle Rahmenplan 2008 von mehreren Bebauungsplänen überlagert.

### Städtebaulich und baulich

Entwickelt aus dem Flächennutzungsplan wies die Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Wederstraße im westlichen Teil einen Schwerpunkt für das Wohnen aus. Der östliche Teil, insbesondere in dem neu gestaltenden Bereich um den Tunnelmund der Autobahn, sollte als Misch- und Gewerbegebiet mit nahem Autobahnanschluss entwickelt werden und das Wohnen von der Autobahn abschirmen. Vorrangige Ziele der Sanierung waren die weitgehende Beseitigung der baulichen Missstände und funktionalen Mängel des Gebietes sowie die Stabilisierung und Weiterentwicklung der vorhandenen Potentiale durch eine umfassende Umstrukturierung.

### Grün- und Freiflächen

Das hohe Defizit an siedlungsnahen bzw. wohnungsnahen Grünflächen sollte innerhalb des Sanierungsprozesses durch entsprechende Maßnahmen teilweise ausgeglichen werden. Die im Gebiet fehlenden öffentlichen Grün- und Freiflächen bedeuteten für die Bewohner des Sanierungsgebietes eine unzureichende Wohn- und Lebensqualität. Die Wohnhöfe konnten die fehlenden Grün- und Freiflächen kaum ersetzen. Sie waren zum größten Teil versiegelt und vielfach gewerblich genutzt. Auch für die Kinder im Gebiet standen keine ausreichenden Spielflächen zur Verfügung. Die Sanierungsziele sahen daher vor, das Angebot durch neue Spielplätze und Freiflächen - auch auf der "Überdeckung" der Autobahn - sowie durch Neugestaltung der bestehenden Höfe zu verbessern.

### Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Unterversorgung des Gebietes betraf fast alle Bereiche der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Der Versorgungsgrad bei Kindergartenplätzen lag bei 26 %. Zu Beginn der Sanierung wurden drei neue Standorte für Kita-Neubauten geplant.

Die Zürich-Schule war 1995 die kleinste Grundschule Neuköllns. Neben fehlenden Unterrichtsräumen mangelte es an Sanitäranlagen und Freiflächen. Die kleine Turnhalle der Zürich-Schule stellte das einzige Angebot an gedeckten Sportanlagen dar. Eine öffentliche Jugendfreizeitstätte gab es weder im Untersuchungsgebiet noch im näheren Umfeld. Andere soziale und kulturelle Einrichtungen fehlten im Gebiet gänzlich.

### Gewerbe

Durch die Mischung von Wohnen und teils störendem Gewerbe gab es viele Nutzungskonflikte im Gebiet. Zur Entflechtung dieser Situation waren Verlagerungen von Gewerbebetriebe und südlich und nördlich des östlichen Tunnelmunds der Autobahn die Neuansiedlung von Betrieben vorgesehen. Die Neubauten sollten gleichzeitig das Gebiet vor Emissionen abschirmen. Bei den Handelsbetrieben war der Anteil der Kfz-Gewerbe mit 13 % außergewöhnlich hoch. Die Versorgung mit Angeboten des Einzelhandels war ausreichend.

### Verkehr

Durch den Autobahnbau veränderten sich die verkehrlichen Rahmenbedingungen maßgeblich. Nach ihrer Fertigstellung sollte eine Freihaltung des Quartiers von ortsfremden Durchgangsverkehr erreicht werden. Die Qualität der Wohngebietsstraßen sollte verbessert und die Kreuzungen für die Verbesserung des Fußgängerverkehrs und zur Schulwegsicherung umgebaut werden. Zwischen Bürger- und Jahnstraße sollte die Rungiusstraße, ebenso wie die Wederstraße, verkehrsberuhigt werden. Die Anbindung an das örtliche sowie überörtliche Radwegenetz war ebenso Sanierungsziel.

### **3.4 Planungsrechtlicher Status**

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin weist für den Bereich des Sanierungsgebiets gemischte Baufläche M2 sowie Wohnbauflächen W1 und W2 aus. Der übergeordnete Grünzug (Carl-Weder-Park) aus westlicher Richtung und in südlicher Weiterführung zum Teltowkanal ist im Bereich der Autobahn-Tunnellage und im Bereich der Rungiusstraße dargestellt. Die geplanten und erfolgten Festsetzungen der Bebauungspläne sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

#### Bebauungspläne

Der Bezirk Neukölln stellte zur Sicherung der Sanierungsziele flächendeckend Bebauungspläne auf. Die erfolgte Planfeststellung der BAB A 100 sowie Ausweisung des Sanierungsgebietes führten zu Aufteilungen und zu Reduzierungen der Geltungsbereiche von fünf seit 1993 eingeleiteten Bebauungsplänen. In einem Fall wird das Planverfahren neu begonnen werden, da sich die Planinhalte geändert haben (betrifft B-Plan XIV-185cbb), 11 weiterer Bebauungspläne befinden sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren. Insgesamt sind seit Sanierungsbeginn vier Bebauungspläne festgesetzt worden:

1. B-Plan XIV-185fa: Sicherung des Infrastrukturblocks 309 mit Kinderspielplatz, Jugendberatungshaus und Kita und einer Bewegungsfläche für Hortkinder.
2. B-Plan XIV-185ca: Sicherung der Angebotsplanung für Neubaupotentiale („Townhouses“).
3. B-Plan XIV-185da: Sicherung des Gewerbegebiets Neubritz („Juliushof“).
4. B-Plan XIV-185g: Sicherung des Kinderspielplatzes sowie der Wohn- und Gewerbenutzungen.

### **3.5. Aktueller Stand der Sanierung**

Das wichtigste Ziel, den städtebaulichen Einschnitt nach dem Bau der Autobahn zu beheben, konnte weitgehend erreicht werden. In den trassennahen Bereichen sind gemäß Neuordnungskonzept Umstrukturierungen durch Abrisse und Verlagerungen und Neubau durchgeführt worden.

Seit 1993 sind rund 32 Mio. € für die Sanierungsdurchführung verwendet worden. Davon wurden etwa 13 Mio. € für Infrastrukturvorhaben eingesetzt. Ein weiterer relativ großer Anteil von 7,5 Mio. € floss in die Bodenordnung und Freilegung von Grundstücken.

### **3.6. Sanierungsergebnisse**

#### Städtebaulich und baulich

Die Investitionstätigkeit der privaten Eigentümer beschränkten sich während der Bauarbeiten für die BAB A 100 auf vereinzelte, unabweisbare Maßnahmen. Erst nach Fertigstellung der Autobahn (seit Anfang 2001) war ein verstärktes Interesse und Bereitschaft der Eigentümer an der Sanierung und Grundstücksgeschäften festzustellen.

Erfolgreich abgeschlossen ist die Umstrukturierung der Fläche nördlich des Tunnelmunds, hier ist das Gewerbegebiet „Juliushof“ mit eigener Erschließungsstraße neu gestaltet und durch Gewerbebetriebe neu bebaut worden.

In den Randbereichen des Quartiers fanden verstärkt Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen statt. Durch den überwiegenden Erhalt und die behutsame Ergänzung des vorhandenen Bestandes wurde das Gebiet gestärkt und seine eigenständige Identität weiter entwickelt.

### Wohnen

Der Zustand der Wohnungen ist insgesamt gut. In vielen Fällen wurden in den umfassend zu sanierenden WE nur Teilmaßnahmen durchgeführt.

Seit 1992 wurden bei 583 Wohnungen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, davon 58 Wohnungen im Förderprogramm „Soziale Stadterneuerung“. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln erfolgte vor allem von der Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land.

Die Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten nach § 7h EStG wurden trotz intensiver Beratung nur selten in Anspruch genommen, was in vielen Fällen auch auf die geringen Nutzflächen und die relativ schlechte Einkommenssituation der Einzeleigentümer zurückzuführen ist.

### Grün- und Freiflächen

Im westlichen Teil des Gebiets entstand auf dem Autobahntunnel der etwa 1,7 ha große „Carl-Weder-Park“, der Teil der insgesamt 6,6 ha großen planfestgestellten Ausgleichsmaßnahme für den Bau der Autobahn ist. Mit Beteiligung der Anwohner und Gewerbetreibenden entstand im Park ein Spielplatz, ein grünes Klassenzimmer und ein Sommercafé.

Ein weiterer Spielplatz für Kinder über 12 Jahren entstand Ende 2007 in der Bürgerstraße 47 und 49.

### Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im ehemaligen Gewerbegebäude Glasower Str. 15 - 18 wurde ein Jugendberatungshaus eingerichtet mit Kita, Hort und einem Sportraum. Im Kellergeschoss des Jugendberatungshauses wurden weitere Räumlichkeiten für Stadtteilgruppen, Kita- und Hortkinder und für herausreichende Straßensozialarbeit geschaffen.

Die Zürich-Grundschule wurde ab 2000 in mehreren Schritten erneuert und erweitert (Schulgarten mit Unterrichtsgebäude für 32 Plätze, Erweiterung der Schulhoffläche mit einem Kleinspielfeld, Anbau eines Toilettengebäudes, Sanierung der Turnhalle, des Hauptgebäudes und eines für Schulzwecke übertragenen Altbaus). Ende 2008 wurde mit dem 3. Erweiterungsschritt für den 2-zügigen Ganztagsbetrieb begonnen, welcher im Herbst 2010 abgeschlossen sein soll. Im Anschluss daran sollen die Freiflächen gestaltet und letzte Maßnahmen im Altbaubestand erfolgen.

In der Rungiusstraße 17/19 entstand der „Kulturbunker“.

### Gewerbe

Im Gewerbegebiet Neubritz entstand der Juliushof, in dem sich inzwischen 9 Betriebe ansiedelten. Der Bau der Erschließungsstraße wurde aus GA-Mitteln gefördert. In den Juliushof wurden auch sanierungsbetroffene Gewerbebetriebe verlagert.

### Verkehr

Im Gebiet konnten folgende Verbesserungen erreicht werden: Neuerschließung des Gewerbegebietes Juliushof, die Verkehrsberuhigung in der Glasower Straße, verschiedene Querungshilfen und Schulwegsicherungen durch Umbauten von Kreuzungen, Aufpflasterungen sowie Gehwegabsenkungen, die Asphaltierung der Benda- und Rungiusstraße für die Fahrradrouten R 10 sowie die Erneuerung von Gehwegen in Teilbereichen.

## Kosten- und Finanzierungsübersicht 2008 in T €

	RVO	Planungsziele	Sanierungsziele	erreichter Stand 31.12.2008
<b>Infrastruktur</b>	28.019	13.522 <b>100 %</b>	11.434 <b>84 %</b>	10.337 <b>90 %</b>
<b>Wohnumfeld</b>	1.800	4.127 <b>100 %</b>	3.573 <b>86 %</b>	3.573 <b>100 %</b>
<b>Gesamt</b>	<b>29.819</b>	<b>17 649</b>		<b>13 910</b>
<b>Mod/Inst Wohnraum</b>	1.341 WE	1.173 WE <b>100 %</b>		1.047 <b>89 %</b>

### 3.7. Sicherung der Sanierungsergebnisse

Zur Sicherung der Sanierungsziele wurden durch das Bezirksamt Neukölln für das gesamte Sanierungsgebiet Wederstraße 12 Bebauungspläne aufgestellt bzw. festgesetzt (siehe Punkt 1.4). Diese legen über die planerische Zielsetzung des Rahmenplanes hinaus die Sanierungsziele verbindlich fest. Für einzelne Entwicklungsschwerpunkte konnten durch die B-Pläne Standorte der sozialen Infrastruktur, der Gewerbeentwicklung sowie für Wohnungsbaupotentiale bereits planungsrechtlich gesichert werden.

Die Zunahme an sozialen Problemen im öffentlichen Raum durch Gewalt, Vandalismus und soziale Ausgrenzung (Sozialstrukturatlas 2008) in Nord-Britz führte bereits zum Aufbau eines eigenen Netzwerks und zur Mitwirkung bei der sozialen Stabilisierung und Weiterentwicklung der Identifikation der hier Wohnenden und Arbeitenden mit ihrem Lebensort. Die Träger der Jugendarbeit und Sanierungsbeteiligte sind daher bereits zum formlosen Netzwerk *Kranold-Weder-Netz* zusammen gekommen, um sich gegenseitig zu unterstützen. Auch der aus der Betroffenenvertretung heraus neu gegründete Verein *proNeubritz* hat das Ziel, die Lebenslage der Bewohner im Quartier zu verbessern.

### 3.8 Notwendiger Handlungs- und Finanzierungsbedarf

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht 2008 enthält für das Sanierungsgebiet Wederstraße im Bereich öffentliches Wohnumfeld Kosten in Höhe von 691.000 € für Planungsziele, die im Sanierungszeitraum vorbereitet worden. Für den erfolgreichen Abschluss der Sanierung in diesem 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 691.000 € ausschließlich Einnahmen des Bezirks aus Ausgleichsbeträgen 2010 bis 2012 verwendet werden:

<b>Vorhaben</b>	<b>Geplante Maßnahme</b>	<b>Kosten in €</b>	<b>Bauzeit</b>
Kreuzung Bendastraße/ Delbrückstraße	Schulwegsicherung, Schaffung einer Querungshilfe	30.000	2011
Wederstraße, Erweiterungsbau der Zürich- Schule mit neuem Eingang	Schulwegsicherung, Schaffung einer Querungshilfe auf Höhe Bendastraße und sowie Maßnahmen mit Signalwirkung.	30.000	2011
Delbrückstraße / Glasower Str. 15	Fertigstellung Baumaßnahme Bewegungsfläche für Hortkinder (Leitbild „Piratenlandschaft“).	85.000	2010
Straßenzüge im Sanierungsgebiet allgemein	Erneuerung der Gehwege, Anpassung nach Baumaßnahmen (Rückbau/Herstellung von Einfahrten).	546.000	2010- 2012
<b>Summe</b>		<b>691.000</b>	



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

**Neukölln**  
**Neukölln - Wedderstraße S1411**  
**2008**  
 4610/893331; 1295/893331, 893356, 893348, 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 noch bestehender Verpflichtungen  
 Spalte 6 Spalte 4 minus Spalte 5  
 Spalte 7 im Sanierungszeitraum finanzierbare Restkosten  
 Spalten 8 - 11 jahresbezogene Verteilung der Restkosten gem. Spalte 7

Angaben in EUR

KGR	Kostenschätzung i.V.m. RVO	Kostenschätzung neu	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2008	Restkosten gesamt (Sp. 4 - 5)	davon im Sanierungszeitraum finanzierbar	Finanzplanung (Verteilung Restkosten Spalte 7)					
						2009	2010	2011	2012	2013 ff.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Vorbereitung der Sanierung</b>											
11 vorbereitende Untersuchungen			352.448	352.448		279.000	179.000	100.000			
12 Weitere Vorbereitung	1.183.641	2.600.000	2.313.046	286.954	200.000	200.000	50.000	50.000	50.000		
125 Abschluss der Gesamtmaßnahme		200.000		1.132.866 <sup>1)</sup>	951.000 <sup>1)</sup>	871.000	80.000				
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>											
21 Bodenordnung einschließlich Erwerb		4.000.000	3.738.400	261.600	162.000	162.000					
221 Umzug, Härteausgleich, Entschädigung Bewohner		1.000.000	826.734	173.266	92.000	12.000	80.000				
222 Härteausgleich, Entschädigung Betriebe		100.000	74.543	25.457	90.000	90.000					
23 Freilegung von Grundstücken	1.495.529	4.100.000	3.440.904	659.096	602.000	602.000					
24 Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanlage	<b>746.486</b>	<b>1.866.000</b>	<b>1.312.000</b>	<b>554.000</b>							
251 Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall		250.000	243.382	6.618	5.000	5.000					
252 Sonstige Maßnahmen		320.000	313.171	6.829							
<b>Ausgaben für Baumaßnahmen</b>											
311+312 Modlnst von Wohngebäuden	5.929.700	4.550.873	4.550.873								
313 Modlnst gewerbl. genutzter Gebäude/Gebäudeteile	8.060 m <sup>2</sup>	286.909	286.909								
314 Modlnst aufgrund vertraglicher Vereinbarung		26.281	26.281								
32 Neubauten und Ersatzbauten	531 WE	439 WE	114 WE								
332 Grünanlagen und Spielplätze		<b>2.261.000</b>	<b>2.261.000</b>								
33 Errichtung/Änderung Gemeinbedarfs- und Folgeeinr	<b>29.072.056</b>	<b>13.522.000</b>	<b>10.337.000</b>	<b>3.185.000</b>	<b>1.097.000</b>	<b>597.000</b>	<b>500.000</b>				
34 Verlagerung oder Änderung von Betrieben		700.000	512.280	187.720	100.000	100.000					
35 Sonstige Maßnahmen		799.912	799.912								
<b>Ausgaben für Sonstige Maßnahmen</b>											
4 Vor- und Zwischenfinanzierung											
<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>											
51 Vergütung von Sanierungsträgern	5.317.436	3.300.000	2.594.447	705.553	540.000	180.000	150.000	120.000	90.000		
52 Vergütung von Sanierungsbeauftragten			139.331								
			2.455.116								
<b>SUMME</b>	44.362.999	40.235.423	33.983.330	6.252.093	3.167.000	1.827.000	980.000	170.000	140.000	50.000	

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

**rote Zahlen: Infrastruktur und Wohnumfeld**

## 4. Sanierungsgebiet Köpenick-Oberschöneweide

### 4.1 Historische Entwicklung

Das Gebiet des heutigen Oberschöneweide wurde 1763 erstmals amtlich erwähnt. Ab 1860 erfolgten auf den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen erste Gewerbeansiedlungen. Oberschöneweide war Standort der "Allgemeinen Elektrizitätsgesellschaft" (AEG). Ab 1897 entstand der Bau des "Kabelwerkes Oberspree". Im gleichen Zeitraum nahm die "VARTA" auf dem heutigen BAE-Gelände die Produktion von Akkumulatoren auf. Parallel zur Entwicklung als Industriestandort zwischen 1889 und 1914 wurden Wohnsiedlungen gebaut. An der Schnittstelle zwischen Industrie- und Wohnnutzung wurde die Wilhelminenhofstraße angelegt. Es entstand eine eigenständige Wohn- und Arbeitsstadt, deren verschiedene Entwicklungsphasen heute noch ablesbar sind.

Um die Wende zum 20. Jahrhundert wurde Oberschöneweide an die "Elektrische" angeschlossen. Auf den noch nicht bebauten Parzellen nördlich der Wilhelminenhofstraße wurden vier Gemeindeschulen, die Post, zwei Kirchen und ein Hospital errichtet.

In den 1920er Jahren entstand ein neues Siedlungsband aus Wohnblöcken mit homogener Struktur auf dem schon zur Jahrhundertwende geplanten Straßenraster.

1920 wurde die Landgemeinde Oberschöneweide mit nunmehr ca. 26.000 Einwohnern in die neue Stadtgemeinde Berlin eingegliedert. Drei Brücken über die Spree verbanden Ober- mit Niederschöneweide, von denen der Kaisersteg und die Treskowbrücke im 2. Weltkrieg zerstört wurden. Die Treskowbrücke wurde in den 1960er Jahren neu aufgebaut.

Ab 1958 begann die dritte Bauperiode in Oberschöneweide mit der Errichtung der Zeilenbebauung. Die Neubaugebiete negierten teilweise den historischen Straßenverlauf und gaben die historische Blockrandbebauung zugunsten einer offenen Bauweise auf. In Oberschöneweide entstanden eine Reihe von Kinderhorten, Clubhäusern sowie Polikliniken.

Der Gebäude im Industriegürtel haben und das Produktionsspektrum haben sich im Wesentlichen bis heute kaum verändert. Die Zahl der Arbeitsplätze hat sich nach 1989/1990 von ca. 25.000 auf 3.000 im Jahr 1995 reduziert.

### 4.2 Gebietsdaten

Mit der 11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 25.10.1995 hat der Senat von Berlin einen wesentlichen Bereich des Ortsteils Oberschöneweide zum Sanierungsgebiet erklärt.

<b>Grunddaten</b>	<b>1995</b>	<b>31.12.2008</b>
Fläche	41,3 ha	41,3 ha
Grundstücke	255	256
Wohnungen	3.465	3.691
EinwohnerInnen	4.175	5.506

Die Bebauung ist überwiegend drei- bis viergeschossig, die Blöcke sind kleiner dimensioniert und die Überbauung der Blockinnenbereiche geringer als in innerstädtischen Gründerzeitquartieren. Der Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet entstand zu 85 % zwischen 1885 und 1918. In der Wohnungsgrößenstruktur überwogen die Zweizimmerwohnungen mit 50,6 %. Der Bestand der Einzimmerwohnungen betrug 29,2 % und der Anteil der Drei- bis Fünzimmerwohnungen 20,2 %.

23,0 % der Wohnbebauung wiesen einen erheblichen Instandsetzungsbedarf auf. Zu Beginn der Sanierung betrug der Wohnungsleerstand ca. 20 %.

### 4.3 Ziele der Sanierung

Die städtebaulichen und baulichen Sanierungsziele sind in dem Sanierungskonzept grundstückskonkret dargestellt. Das Erneuerungskonzept wurde seit 1995 mehrfach präzisiert und fortgeschrieben.

Zu Beginn der Sanierung lag der Maßnahmenswerpunkt in der Verbesserung der Verkehrssituation und der Beseitigung des Wohnungsleerstandes. Im Zuge der fortschreitenden Klärung der Eigentumsverhältnisse wurden zunehmend die Wohngebäude umfassend instandgesetzt und modernisiert sowie das Wohnumfeld, die Grün- und Freiflächensituation verbessert.

#### Städtebauliche Ziele

Der Erhalt der städtebaulichen Substanz und die Bewahrung der geschichtlichen Identität waren die städtebauliche Leitidee für die Erneuerung des Gebiets. Im Bereich Laufener Straße und Reinbeckstraße sollte das Wohngebiet an das Spreeufer angebunden werden. Die gewachsene, durch das Wohnen geprägte Nutzungsmischung sollte bewahrt werden. Gestaltbrüche in der städtebaulich-räumlichen Struktur sollten durch Neubebauung beseitigt werden. Die Neubauten sollten das Alte nicht überformen, sondern sich einfügen.

In begrenztem Umfang sollten Nebengebäude abgerissen werden, um die Freiflächensituation auf privaten Grundstücken sowie die Wohn- und Umweltbedingungen zu verbessern.

Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie die öffentlichen und privaten Freiflächen sollten erneuert und bedarfsgerecht erweitert werden. Das Sanierungsgebiet Oberschöneweide sollte familienfreundlich und abwechslungsreich werden.

Dazu gehört auch ein vielfältiges Gewerbe, das gut verträglich mit dem Wohnen ist.

Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Temporeduzierungen sollten umgesetzt sowie Gehwege und Straßen großflächig erneuert werden und damit zur Attraktivität des Gebietes beitragen.

#### Bauliche Ziele

Die Wohngebäude sollten instand gesetzt und erneuert werden. Alle Wohnungen sollten mit einer Innentoilette und einer modernen Heizung ausgestattet werden. Leerstehende Wohnungen sollten wieder hergestellt werden.

Der hohe Anteil von 1- und 2-Zimmerwohnungen in den Altbauten sollte behutsam in Richtung familiengerechter Wohnungen verändert werden. Dachausbauten für Wohnzwecke waren in begrenztem Umfang vorgesehen.

Auf unbebauten Grundstücken, soweit diese nicht für Freiflächen und Einrichtungen für soziale Infrastruktur beansprucht wurden, sollten Wohnhäuser und Gebäude mit Mischnutzung gebaut werden.

#### Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Schulen im Gebiet sollten erneuert und um zusätzliche Funktionsräume erweitert werden. Schulfreiflächen sollten erneuert und nach Schulschluss für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht werden. Zur besseren Versorgung mit gedeckten Sportflächen sollte eine Dreifelder-Turnhalle am Standort des Linus-Paulig-Gymnasiums neu entstehen.

Bestehende Kitas sollten erneuert werden, ebenso die dazu gehörenden Freiflächen. Dem Bedarf entsprechend sollten zusätzliche Kita-Plätze in Neubauten geschaffen werden.

Es sollten zwei neue Jugendfreizeiteinrichtungen entstehen. Vorhandene Spielplätze sollten erhalten und erneuert werden. Drei neue Spielplätze sollten angelegt werden.

#### Gewerbe

Das Sanierungsgebiet Oberschöneweide ist umgeben von ehemals industriell und gewerblich genutzten Flächen und war ein bedeutender Versorgungsbereich für Waren des täglichen Bedarfs.

Die Wilhelminenhofstraße und die Edisonstraße sollten zu einer stärkeren Angebotsvielfalt im Handels- und Dienstleistungsbereich geführt werden.

### Grün- und Freiflächen

Zur Minderung des enormen Defizits an Grün- und Freiflächen sollten alle Möglichkeiten zur quantitativen und qualitativen Verbesserung ausgeschöpft werden. Dazu sollten Wohnhöfe und die Freianlagen öffentlicher Einrichtungen weitestgehend entsiegelt und begrünt werden, sowie Dach- und Fassadenbegrünungen vorgenommen werden.

Im Zuge der Sanierung sollte eine Grünverbindung im Block 23, Block 25 und Block 56 zum Block 59 hergestellt werden. Die ehemals im Gebiet vorhandenen Vorgärten sollten wieder hergestellt werden. In der Verlängerung des Neubaus der Fußgängerbrücke „Kaisersteg“ sollte eine Grünverbindung zur Wuhlheide hergestellt werden. Das Ufer der Spree sollte für die Bewohner begehbar werden.

### Umwelt

Das Sanierungsgebiet Oberschöneweide galt als ökologisch problematisch. Im Zuge der Sanierung im Gebiet sollten die Emissionen durch Verkehr und Gewerbe reduziert werden. Moderne Heizungen sollten die Kohleöfen ersetzen. Maßnahmen zur Energie- und Wassereinsparung sollten durchgeführt werden und umweltgerechte Materialien bei der Erneuerung der Altbausubstanz zum Einsatz kommen.

Im notwendigen Umfang sollten Bodensanierungen bei kontaminierten Flächen durchgeführt werden.

Die Straßenräume sollten durch Baumpflanzungen begrünt werden. Soweit es möglich und gestalterisch sinnvoll war, sollten auch Gehwegflächen entsiegelt und bepflanzt werden.

### Verkehr

Das Gebiet sollte, mit Ausnahme der Wilhelminenhofstraße, der Edisonstraße und der Siemensstraße, flächendeckend als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden. Die Bedingungen für den Fahrradverkehr sollten verbessert werden.

Die bestehenden Brücken sollten saniert werden. Durch den Neubau einer Radfahrer- und Fußgängerbrücke im Verlauf des ehemaligen Kaisersteges sollte die Anbindung an das benachbarte Niederschöneweide und der Weg zum Bahnhof Schöneweide verkürzt werden. Der Bau der Süd-Ost-Verbindung (SOV) westlich von Oberschöneweide sollte das Wohngebiet vom Durchgangsverkehr entlasten.

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes sollte durch die Einrichtung von Linien des ÖPNV verbessert werden.

### Soziale Ziele

Um bei den Erneuerungsmaßnahmen nachteilige Auswirkungen auf die Betroffenen zu vermeiden, wurden seit Mitte der 1990er Jahre grundsätzlich in allen zu sanierenden Wohngebäuden Sozialplanverfahren durchgeführt. Dieses umfasste auch Beratungs- und Betreuungsangebote sowie die Bereitstellung angemessenen Ersatzwohnraums.

Die wichtigste Aufgabe war, die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude zu für die Mieter verträglichen Bedingungen und Kosten durchzuführen. Die bestehende heterogene Soziastruktur war zu erhalten und zu stabilisieren. Die Wohnungsneubauten sollten sich für breite Schichten der Bevölkerung eignen. Insbesondere sollten günstige Wohn- und Lebensbedingungen für Familien mit Kindern geschaffen werden.

## **4.4 Planungsrechtlicher Status**

### Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Sanierungsgebiet Oberschöneweide überwiegend als Wohnbaufläche W1 mit einer GFZ >1,5 ausgewiesen. Der südlich der Wilhelminenhofstraße gelegene Teilbereich zwischen Laufenerstraße und westlich der Reinbeckstraße ist als gemischte Baufläche M2 ausgewiesen.

### Bebauungspläne

XVI-36	"Kaufhalle Siemensstraße und Umgebung", frühzeitige Bürgerbeteiligung abgeschlossen
XVI-89	"Plönzeile 15 öffentlicher Kinderspielplatz", rechtskräftig festgesetzt
XVI-9-3	"Spreeforum/Stadtplatz Teilblock 55"; Sondergebiet Reinbeckhallen, Mischgebiet, Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgeschlossen
XVI-37/58	"Spreeknäe Oberschöneweide" Mischgebiet (TGS) Aufstellungsbeschluss vom 13.09.93
XVI-9-14	"Brücke Wilhelminenhofstr.", Wilhelminenhofstr., Spreequerung, Spreebrücke Aufstellungsbeschluss vom 25.04.06
XVI-9-24/23	Wattstraße/Deulstraße", Deulstraße 24 - 29, Wattstr. 2 - 7 Wohnen, Park, Spielplatz Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 21.03. bis 05.04.05

## **4.5 Aktueller Stand der Sanierung**

Wesentliche städtebauliche Ziele sind erreicht worden. Das Sanierungsgebiet Oberschöneweide ist ein stabiles Gebiet mit einer nach wie vor heterogenen Bevölkerung. Durch die umfassende Sanierung von 82 % des Altbaubestandes ist die historische Bausubstanz erhalten sowie modernisiert und der Wohnungsleerstand beseitigt worden. Das Stadtbild wurde aufgewertet. Neubauten in Baulücken ergänzen die baulich-räumliche Struktur.

Eine verträgliche Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe und ein attraktives Angebot an Infrastruktureinrichtungen charakterisieren das Sanierungsgebiet Oberschöneweide als begehrtes Wohngebiet auch für Familien. Zur Belebung des Viertels hat die Ansiedlung eines Teiles der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) in den erneuerten Industriebauten entlang der Spree beigetragen.

## **4.6 Sanierungsergebnisse**

### Wohnen

Bis Ende 2008 sind von den 3.429 Wohnungen mit Erneuerungsbedarf 2.812 Wohnungen (85 %) umfassend instandgesetzt und modernisiert worden. Die überwiegende Anzahl der Altbauwohnungen im Sanierungsgebiet Oberschöneweide verfügen danach über einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard. Der Altbestand wurde durch Neubau von 199 Wohnungen ergänzt.

### Soziale Infrastruktur

Seit 1999 sind verstärkt Finanzmittel in die Erneuerung und die bedarfsgerechte Anpassung der Schulen eingesetzt worden. Der Standort des Gymnasiums wurde im Sanierungszeitraum verlagert, die Gebäude werden jetzt zu Zwecken der beruflichen Ausbildung genutzt. Die Freiflächen der Schulstandorte wurden ebenfalls neu gestaltet.

Die Nutzung von Schulfreiflächen in unterrichtsfreien Zeiten durch die Bevölkerung ist nur begrenzt Realität geworden. Gründe dafür sind vor allem Haftungsfragen sowie Verantwortlichkeiten für Pflege, Reinigung und Instandhaltung.

Die Kita „Griechische Allee“ wurde für die Versorgung von 180 Kindern erneuert. Der Bedarf an Jugendfreizeit in Schöneweide wird durch den Weißkopfclub und das Jugendschiff abgedeckt. Ergänzende Angebote im Bereich der Kinder- und Jugendfreizeit bieten die Kirchengemeinden mit vorwiegend „offenen“ Angeboten für Lückekinder.

Weitere Projekte sozialer und kultureller Infrastruktur wurden im Rahmen des Programms Soziale Stadt umgesetzt. Dies betrifft insbesondere die Einrichtung der Atelierhäuser Haus 79 und Haus 15, den Umbau der Turnhalle der Grundschule an der Wuhlheide zur Nutzung als Speisesaal und als Stadtteiltreff.

### Gewerbe

Die Situation des Gewerbes hat sich stabilisiert. Eine Vielzahl vor allem kleinerer Unternehmen aus dem Dienstleistungs-, Handels- und Gastronomiesektor, häufig auf die Ansiedlung der HTW ausgerichtet, prägt das Bild der Wilhelminenhofstraße und des Einmündungsbereichs Rathenaustraße.

### Grün- und Freiflächen

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen auf den Wohngrundstücken sind die Innenhöfe weitestgehend entsiegelt und begrünt worden.

Das Sanierungsziel „Zugang zur Spree“ wurde in wichtigen Teilbereichen umgesetzt. Die Herstellung des Stadtplatzes an der Spree sowie der Fußgängerbrücke Kaisersteg tragen wesentlich zur Steigerung der Attraktivität des Gebietes bei.

Mit der Erneuerung bzw. dem Neubau von insgesamt zwei Spielplätzen und der Erneuerung des „Marktplatzes Griechische Allee“ ist die Versorgung des Gebiets erheblich verbessert worden.

Das Sanierungsziel Erneuerung des Straßenbegleitgrüns ist weitgehend umgesetzt worden. Die Wiederherstellung von Vorgärten ist teilweise in der Wattstraße gelungen. Für das Jahr 2010 ist der Umbau der Deulstraße und die Herrichtung der Vorgärten geplant.

### Umwelt

Alle sanierten Wohnungen verfügen über moderne Heizungen. Dadurch wurde für das Sanierungsgebiet der Anteil der durch Kohleheizungen erzeugten Luftverschmutzung nahezu beseitigt. Soweit im Rahmen einer öffentlich geförderten Sanierung der Einsatz umweltverträglicher Bauteile und Materialien vorgegeben war, wurde dies umgesetzt.

Auf einigen Grundstücken sind Maßnahmen zur Energiegewinnung und Ressourceneinsparung (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Energieverbund) umgesetzt worden.

Bei Baumaßnahmen für öffentliche Spielplätze sind kontaminierte Bodenschichten ausgetauscht worden.

Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehr bestehen vor allem noch entlang der Edisonstraße, der Siemensstraße und der Wilhelminenhofstraße.

### Verkehr

Mit Ausnahme der Edisonstraße, der Siemensstraße und der Wilhelminenhofstraße ist auf allen Straßen im Sanierungsgebiet eine Geschwindigkeit von 30 km/h zugelassen. Die Wilhelminenhofstraße ist zu Beginn der Sanierung im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe Ost umfassend erneuert worden, einschließlich einer Neugestaltung des Rathenauplatzes.

Zur Umsetzung der Ziele Schulwegsicherung und barrierefreie Straßenübergänge wurde im Gebiet mit der Anlage von Gehwegvorstreckungen und Bordsteinabsenkungen begonnen, das Ziel ist jedoch noch nicht flächendeckend erreicht.

### Soziale Ergebnisse

Die Bevölkerungsstruktur im Sanierungsgebiet hat sich positiv entwickelt. Durch Modernisierung und Leerstands-beseitigung in der Altbausubstanz sowie durch Neubauten ist ein erheblicher Einwohnerzuwachs zu verzeichnen. Die Einwohnerzahl hat sich im Sanierungsgebiet um 32 % erhöht. Im überörtlichen Vergleich lebt in Oberschöneweide eine junge Bevölkerung mit einem sehr hohen Anteil von 15,9 % bei Kindern bis 15 Jahren. Der Anteil von Senioren liegt bei lediglich 5,7 %. Ungünstiger ist die Entwicklung bei den Beschäftigungs- und Einkommensverhältnissen, dabei besteht ein signifikanter Unterschied zwischen dem östlichen und dem westlichen Teilgebiet des Sanierungsgebiets. Insgesamt gibt es im Gebiet eine hohe Arbeitslosigkeit bei hoher Quote von Langzeitarbeitslosen, einen großen Anteil Kinder, die von Existenzsicherungsleistungen abhängig sind, und ein hohes Wanderungsvolumen.

## Kosten- und Finanzierungsübersicht 2008 in T€

	RVO	Planungsziel	Sanierungsziel	erreichter Stand 31.12.2008
Infrastruktur	38.066	53.323 100%	16.824 82%	16.524 81%
öffentliches Wohnumfeld	6.200	11.665 100%	7.367 63%	6.667 57%
<b>Gesamt</b>	<b>44.266</b>	<b>64.988</b>	<b>24.191</b>	<b>23.191</b>
Mod/Inst Wohnraum in WE	3.465	3.429 100%		2.904 85%

### 4.7 Sicherung der Sanierungsergebnisse

Mit dem bereits festgesetzten Bebauungsplan ist der Erhalt des neu angelegten Spielplatzes gesichert. Die Bebauungspläne zur Sicherung der Reinbeckhallen als Kulturstandort sowie zur Sicherung des Generationenparks und der Wohnbebauung zwischen Deulstraße und Wattstraße werden mit Priorität betrieben. Ebenso vorrangig ist die Bearbeitung des Bebauungsplanes zur Sicherung einer Wohnbebauung, der Anlage einer öffentlichen Durchwegung und einer öffentlichen Freifläche im Block 25 zwischen Siemens und Wilhelminenhofstraße. Insbesondere bei den beiden letztgenannten B-Plänen sind Grunderwerb und weitere bodenrechtliche Maßnahmen erforderlich.

Zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart wurde 1993/2004 eine Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erlassen. Oberschöneweide ist Fördergebiet im Bundesländer-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz.

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

**Treptow-Köpenick**  
**Köpenick - Oberschöneweide S 1613**  
**2008**

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 noch bestehender Verpflichtungen	
Spalte 6	Spalte 4 minus Spalte 5	
Spalte 7	im Sanierungszeitraum finanzierbare Restkosten	
Spalten 8 - 11	jahresbezogene Verteilung der Restkosten gem. Spalte 7	

Angaben in EUR

KGR	Kosten- schätzung		Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2008	Restkosten gesamt (Sp. 4 - 5)	davon im Sanierungszeit- raum finanzierbar	Finanzplanung (Verteilung Restkosten Spalte 7)					
	i.V.m. RVO	neu				2009	2010	2011	2012	2013 ff.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Vorbereitung der Sanierung</b>											
11	vorbereitende Untersuchungen		825.121	825.121							
12	Weitere Vorbereitung	1.403.496	6.600.000	6.205.502	394.498	150.000	150.000				
125	Abschluß der Gesamtmaßnahme		300.000		300.000	300.000					
	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>					3.770.000 <sup>1)</sup>	3.605.000	75.000	75.000		75.000
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	6.708.149	4.000.000	2.527.664	1.472.336	700.000	700.000				
221	Umzug, Härteausgleich, Entschädigung Bewohner		1.400.000	1.274.608	125.392	80.000	20.000	20.000			
222	Härteausgleich, Entschädigung Betriebe		20.000		20.000	10.000	5.000	5.000			
23	Freilegung von Grundstücken		10.000.000	6.818.423	3.181.577	2.780.000	2.780.000				
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanlage		<b>1.960.293</b>	<b>3.717.000</b>	<b>3.708.000</b>						
251	Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall		1.000.000	704.635	295.365	200.000	100.000	100.000			
252	Sonstige Maßnahmen		103	103							
	<b>Ausgaben für Baumaßnahmen</b>										
311+312	Modlnst von Wohngebäuden		39.054.900	49.754.493							
313	Modlnst gewerbl. genutzter Gebäude/-teile*										
314	Modlnst aufgrund vertraglicher Vereinbarung			887.363	62.637	50.000	50.000				
32	Neubauten und Ersatzbauten		689 WE	339 WE							
332	Grünanlagen und Spielplätze			<b>2.950.000</b>	<b>1.290.000</b>	<b>700.000</b>	<b>700.000</b>				
33	Erichtung/Änderung Gemeinbedarfs- und Folgeeinr		<b>38.065.681</b>	<b>16.524.000</b>	<b>36.799.000</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>				
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben			209.810	190.190	150.000	150.000				
35	Sonstige Maßnahmen			1.228.756							
	<b>Ausgaben für Sonstige Maßnahmen</b>										
4	Vor- und Zwischenfinanzierung										
	<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>										
51	Vergütung von Sanierungsträgern		6.314.455	3.739.740	560.260	540.000	180.000	140.000	120.000	100.000	
52	Vergütung von Sanierungsbeauftragten			251.237							
				3.488.503							
	<b>SUMME</b>		103.426.037	97.367.217	48.399.255	5.960.000	5.135.000	340.000	235.000	175.000	75.000

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

rote Zahlen: Infrastruktur und Wohnumfeld



**Gegenüberstellung der Verordnungstexte**

Alte Fassung	Neue Fassung
<p style="text-align: center;"><b>Zehnte Verordnung</b> über die förmliche Festlegung von Sanierungs- gebieten Vom 18. November 1994</p> <p>Zuletzt geändert durch die Zehnte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 6. Januar 2009 (GVBl. S. 13)</p>	<p style="text-align: center;"><b>Zehnte Verordnung</b> über die förmliche Festlegung von Sanierungs- gebieten Vom 18. November 1994</p> <p>Zuletzt geändert durch die Elfte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 8. Juni 2010 (GVBl. S. 347)</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. (aufgehoben)</li> <li>3. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg-Teutoburger Platz</li> <li>4. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg-Winsstraße</li> <li>5. Sanierungsgebiet Friedrichshain-Warschauer Straße</li> <li>6. Sanierungsgebiet Friedrichshain-Traveplatz-Ostkreuz</li> <li>7. Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide</li> <li>8. (aufgehoben)</li> <li>9. (aufgehoben)</li> <li>10. Sanierungsgebiet Weißensee-Komponistenviertel</li> <li>11. Sanierungsgebiet Pankow-Wollankstraße</li> </ol> <p>(2) Ein Auszug aus der Karte 1 : 1000 mit der flurstücks- genauen Abgrenzung der Sanierungsgebiete ist zur kosten- freien Ansicht während der Dienststunden im Landes- archiv Berlin, Kalckreuthstraße 1 – 2, 10777 Berlin, nie- dergelegt.</p> <p>(3) Die Abgrenzung der Sanierungsgebiete ist in den Übersichtskarten der Anlagen 3 bis 7 und 10 bis 11 darge- stellt. Im Zweifelsfall bestimmt sich die Abgrenzung nach Absatz 2.</p>	<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. (aufgehoben)</li> <li>3. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg-Teutoburger Platz</li> <li>4. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg-Winsstraße</li> <li>5. Sanierungsgebiet Friedrichshain-Warschauer Straße</li> <li>6. (aufgehoben)</li> <li>7. Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide</li> <li>8. (aufgehoben)</li> <li>9. (aufgehoben)</li> <li>10. (aufgehoben)</li> <li>11. Sanierungsgebiet Pankow-Wollankstraße</li> </ol> <p>(2) Ein Auszug aus der Karte 1 : 1000 mit der flurstücksge- nauen Abgrenzung der Sanierungsgebiete ist zur kosten- freien Ansicht während der Dienststunden im Landesarchiv Berlin, Eichborndamm 115-121, 13403 Berlin, niedergelegt.</p> <p>(3) Die Abgrenzung der Sanierungsgebiete ist in den Über- sichtsarten der Anlagen 3 bis 5, 7 und 11 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 und- gebietsteilen in folgendem Ver- fahren durchgeführt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (aufgehoben)</li> <li>2. (aufgehoben)</li> <li>3. Prenzlauer Berg-Teutoburger Platz: umfassendes Verfahren</li> <li>4. Prenzlauer Berg-Winsstraße: umfassendes Verfahren</li> <li>5. Friedrichshain-Warschauer Straße: umfassendes Verfahren</li> <li>6. Friedrichshain-Traveplatz-Ostkreuz: umfassendes Verfahren</li> <li>7. Treptow-Niederschöneweide: teilweise umfassendes Verfahren teilweise vereinfachtes Verfahren</li> <li>8. (aufgehoben)</li> <li>9. (aufgehoben)</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>§ 2</b></p> <p>(1) Die Sanierungsmaßnahmen werden in den einzelnen Sanierungsgebieten und- gebietsteilen in folgendem Ver- fahren durchgeführt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (aufgehoben)</li> <li>2. (aufgehoben)</li> <li>3. Prenzlauer Berg-Teutoburger Platz: umfassendes Verfahren</li> <li>4. Prenzlauer Berg-Winsstraße: umfassendes Verfahren</li> <li>5. Friedrichshain-Warschauer Straße: umfassendes Verfahren</li> <li>6. (aufgehoben)</li> <li>7. Treptow-Niederschöneweide: teilweise umfassendes Verfahren teilweise vereinfachtes Verfahren</li> <li>8. (aufgehoben)</li> <li>9. (aufgehoben)</li> </ol>

Alte Fassung	Neue Fassung
<p>10. Weißensee-Komponistenviertel umfassendes Verfahren</p> <p>11. Pankow-Wollankstraße: umfassendes Verfahren</p> <p>(2) Für die Abgrenzung der Gebiete und Gebietsteile, in denen die Sanierung im umfassenden oder vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, gilt § 1 Abs. 2 und 3 entsprechend.</p> <p>(3) Für die Gebiete und Gebietsteile, in denen die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 des Baugesetzbuchs Anwendung.</p> <p>(4) Für die Gebietsteile, in denen die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 des Baugesetzbuchs ausgeschlossen.</p>	<p>10. (aufgehoben)</p> <p>11. Pankow-Wollankstraße: umfassendes Verfahren.</p> <p>(2) Für die Abgrenzung der Gebiete und Gebietsteile, in denen die Sanierung im umfassenden oder vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, gilt § 1 Abs. 2 und 3 entsprechend.</p> <p>(3) Für die Gebiete und Gebietsteile, in denen die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a des Baugesetzbuchs Anwendung.</p> <p>(4) Für die Gebietsteile, in denen die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a des Baugesetzbuchs 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>Für alle Gebiete finden die Vorschriften der §§ 144 und 145 des Baugesetzbuchs über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge Anwendung.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 4</b></p> <p>(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muß</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die in dem Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres und</li> <li>2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren</li> </ol> <p>seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dazulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.</p> <p>(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 4</b></p> <p>(unverändert)</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 5</b></p> <p>Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 5</b></p> <p>(unverändert)</p>

<p style="text-align: center;"><b>Elfte Verordnung</b> über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten Vom 25. Oktober 1995</p> <p>Geändert durch die Achte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 23. Januar 2007 (GVBl. S. 22)</p>	<p style="text-align: center;"><b>Elfte Verordnung</b> über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten Vom 25. Oktober 1995</p> <p>Geändert durch die Elfte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 08. Juni 2010 (GVBl. S. 347 )</p>
<p>Auf Grund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit § 15 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241), wird verordnet:</p>	<p>(unverändert)</p>
<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. (aufgehoben)</li> <li>3. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg-Bötzowstraße</li> <li>4. (aufgehoben)</li> <li>5. Sanierungsgebiet Neukölln-Wederstraße</li> <li>6. Sanierungsgebiet Köpenick-Oberschöneide</li> </ol> <p>(2) Ein Auszug aus der Karte 1 : 1000 mit der flurstücksgenauen Abgrenzung der Sanierungsgebiete ist zur kostenfreien Ansicht während der Dienststunden im Landesarchiv Berlin, Kalckreuthstraße 1 – 2, 10777 Berlin, niedergelegt.</p> <p>(3) Die Abgrenzung der Sanierungsgebiete ist in den Übersichtskarten der Anlagen 1 bis 6 dargestellt. Im Zweifelsfall bestimmt sich die Abgrenzung nach Absatz 2.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 1</b></p> <p>(1) Das Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg-Bötzowstraße wird förmlich festgelegt.</p> <p>(2) Ein Auszug aus der Karte 1 : 1000 mit der flurstücksgenauen Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist zur kostenfreien Ansicht während der Dienststunden im Landesarchiv Berlin, Eichborndamm 115-121, 13403 Berlin, niedergelegt.</p> <p>(3) Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist in der Übersichtskarte der Anlage 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 in folgendem Verfahren durchgeführt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (aufgehoben)</li> <li>2. (aufgehoben)</li> <li>3. Prenzlauer Berg-Bötzowstraße: umfassendes Verfahren,</li> <li>4. (aufgehoben)</li> <li>5. Neukölln-Wederstraße umfassendes Verfahren,</li> <li>6. Köpenick - Oberschöneide umfassendes Verfahren.</li> </ol> <p>(2) Für die Gebiete, in denen die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 des Baugesetzbuchs Anwendung.</p> <p>(3) (aufgehoben)</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 2</b></p> <p>(1) Die Sanierungsmaßnahmen werden in dem Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg-Bötzowstraße im umfassenden Verfahren durchgeführt.</p> <p>(2) Für das Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg-Bötzowstraße finden die Vorschriften der §§ 144 und 145 des Baugesetzbuchs über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge und die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a des Baugesetzbuchs Anwendung.</p> <p>(3) (aufgehoben)</p>

<p style="text-align: center;"><b>§ 3</b></p> <p>Für alle Gebiete finden die Vorschriften der §§ 144 und 145 des Baugesetzbuchs über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge Anwendung.</p>	<p>(aufgehoben)</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 4</b></p> <p>(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muß</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die in dem Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres und</li> <li>2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren</li> </ol> <p>seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dazulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.</p> <p>(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.</p>	<p>(unverändert)</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 5</b></p> <p>Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.</p>	<p>(unverändert)</p>

## II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

### **1. Artikel 104b Grundgesetz**

(1) Der Bund kann, soweit dieses Grundgesetz ihm Gesetzgebungsbefugnisse verleiht, den Ländern Finanzhilfen für besonders bedeutsame Investitionen der Länder und der Gemeinden (Gemeindeverbände) gewähren, die

1. zur Abwehr einer Störung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts oder
2. zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft im Bundesgebiet oder
3. zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums erforderlich sind.

(2) Das Nähere, insbesondere die Arten der zu fördernden Investitionen, wird durch Bundesgesetz, das der Zustimmung des Bundesrates bedarf, oder auf Grund des Bundeshaushaltsgesetzes durch Verwaltungsvereinbarung geregelt. Die Mittel sind befristet zu gewähren und hinsichtlich ihrer Verwendung in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Die Finanzhilfen sind im Zeitablauf mit fallenden Jahresbeiträgen zu gestalten.

(3) Bundestag, Bundesregierung und Bundesrat sind auf Verlangen über die Durchführung der Maßnahmen und die erzielten Verbesserungen zu unterrichten.,

### **2. Artikel 64 der Verfassung von Berlin**

(1) Durch Gesetz kann der Senat oder ein Mitglied des Senats ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Inhalt, Zweck und Ausmaß der erteilten Ermächtigung müssen im Gesetz bestimmt werden. Die Rechtsgrundlage ist in der Rechtsverordnung anzugeben.

(2) Zur Festsetzung von Bebauungsplänen und Landschaftsplänen können die Bezirke durch Gesetz ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Die Ermächtigung kann sich auch auf andere baurechtliche Akte, die nach Bundesrecht durch Satzung zu regeln sind, sowie auf naturschutzrechtliche Veränderungsverbote erstrecken. Dies gilt nicht für Gebiete mit außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung. Das Nähere regelt ein Gesetz.

(3) Die Rechtsverordnungen nach Absatz 1 sind dem Abgeordnetenhaus unverzüglich zur Kenntnisnahme vorzulegen. Verwaltungsvorschriften sind dem Abgeordnetenhaus auf Verlangen vorzulegen.

### **3. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.**

#### **§ 136 - Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**

(1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder

2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf

a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,

b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,

c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,

d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,

e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,

f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,

g) die vorhandene Erschließung;

2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf

a) den fließenden und ruhenden Verkehr,

b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,

c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

(4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,

2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,

3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder

4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

## **§ 141 - Vorbereitende Untersuchungen**

(1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

(2) Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.

(3) Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.

(4) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.

### **§ 143 - Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk**

(1) Die Gemeinde hat die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen. Sie kann auch ortsüblich bekanntmachen, dass eine Sanierungssatzung beschlossen worden ist; § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach den Sätzen 1 und 2 ist - außer im vereinfachten Sanierungsverfahren - auf die Vorschriften des Dritten Abschnitts hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

(2) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). § 54 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 ausgeschlossen ist.

### **§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge**

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

(3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen.

(4) Keiner Genehmigung bedürfen

1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;

2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;
3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

## **§ 145 Genehmigung**

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Im Falle des Satzes 2 ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden; § 22 Abs. 5 Satz 3 bis 6 ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass die Genehmigungsfrist höchstens um zwei Monate verlängert werden darf.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für werterhöhende Änderungen, die auf Grund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten;
2. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 2 oder Abs. 2 Nr. 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die auf Grund dieser Rechte vorgenommen werden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.

(5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapi-



tels entsprechend anzuwenden. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(6) § 22 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine Genehmigung allgemein erteilt oder nicht erforderlich, hat die Gemeinde darüber auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis auszustellen.

### **§ 149 - Kosten- und Finanzierungsübersicht**

(1) Die Gemeinde hat nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Die Übersicht ist mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen.

(2) In der Kostenübersicht hat die Gemeinde die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen, die ihr voraussichtlich entstehen. Die Kosten anderer Träger öffentlicher Belange für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung sollen nachrichtlich angegeben werden.

(3) In der Finanzierungsübersicht hat die Gemeinde ihre Vorstellungen über die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme darzulegen. Finanzierungs- und Förderungsmittel auf anderer gesetzlicher Grundlage sowie die Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange sollen nachrichtlich angegeben werden.

(4) Die Kosten- und Finanzierungsübersicht kann mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Gemeinde beschränkt werden. Das Erfordernis, die städtebauliche Sanierungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen, bleibt unberührt.

(5) Die Gemeinde und die höhere Verwaltungsbehörde können von anderen Trägern öffentlicher Belange Auskunft über deren eigene Absichten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und ihre Kosten- und Finanzierungsvorstellungen verlangen.

(6) Die höhere Verwaltungsbehörde kann von der Gemeinde Ergänzungen oder Änderungen der Kosten- und Finanzierungsübersicht verlangen. Sie hat für ein wirtschaftlich sinnvolles Zusammenwirken der Gemeinde und der anderen Träger öffentlicher Belange bei der Durchführung ihrer Maßnahmen zu sorgen und die Gemeinde bei der Beschaffung von Förderungsmitteln aus öffentlichen Haushalten zu unterstützen.

### **§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers**

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Satz 3 gilt entsprechend für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135a Abs. 3.

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

(2a) Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt. In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 vom Hundert nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen. § 128 Abs. 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

(4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

(5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.

(6) Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.

### **§ 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen**

(1) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen,  
1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 2 unberührt,  
2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 146 Abs. 3 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148

Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 errichtet oder geändert hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen,

3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.

(2) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 durchgeführt worden ist.

(3) Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und

2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

(4) Die Gemeinde kann im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch vor Abschluss der Sanierung erfolgen.

(5) Im Übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden.

(6) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen oder Kosten für die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen und die Erstattung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde.

### **§ 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung**

(1) Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt. Entsprechendes gilt für Kostenerstattungsbeträge im Sinne des § 135a Abs. 3.

(2) Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in einem Umlegungsverfahren, das sich auf Grundstücke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 Abs. 1 aufgestellt oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 getroffen worden, bleibt es dabei.

(3) Hat die Enteignungsbehörde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets den Enteignungsbeschluss nach § 113 für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine Einigung nach § 110 beurkundet worden, sind die Vorschriften des Ersten Kapitels weiter anzuwenden.

### **§ 156a Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme**

(1) Ergibt sich nach der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und der Übertragung eines Treuhandvermögens des Sanierungsträgers auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuss der bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen. Maßgebend sind die Eigentumsverhältnisse bei der Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. Ist nach diesem Zeitpunkt das Eigentum

gegen Entgelt übertragen worden, so steht der auf das Grundstück entfallende Anteil dem früheren Eigentümer und dem Eigentümer, der zu einem Ausgleichsbetrag nach § 154 herangezogen worden ist, je zur Hälfte zu.

(2) Die auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Anteile des Überschusses sind nach dem Verhältnis der Anfangswerte der Grundstücke im Sinne des § 154 Abs. 2 zu bestimmen.

(3) Die Gemeinde hat bei der Errechnung des Überschusses Zuschüsse abzuziehen, die ihr oder Eigentümern aus Mitteln eines anderen öffentlichen Haushalts zur Deckung von Kosten der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierungsmaßnahme gewährt worden sind. Im Übrigen bestimmt sich das Verfahren zur Verteilung des Überschusses nach landesrechtlichen Regelungen.

### **§ 157 - Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde**

(1) Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen. Sie darf jedoch die Aufgabe,

1. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, die der Gemeinde nach den §§ 146 bis 148 obliegen,
  2. Grundstücke oder Rechte an ihnen zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im Auftrag der Gemeinde zu erwerben,
  3. der Sanierung dienende Mittel zu bewirtschaften,
- nur einem Unternehmen (Sanierungsträger) übertragen, das die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger nach § 158 erfüllt.

(2) Die Gemeinde soll die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Aufgaben eines für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgers nicht demselben Unternehmen oder einem rechtlich oder wirtschaftlich von ihm abhängigen Unternehmen übertragen.

### **§ 162 - Aufhebung der Sanierungssatzung**

(1) Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn

1. die Sanierung durchgeführt ist oder
2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
4. die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist. Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

(2) Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Gemeinde kann auch ortsüblich bekanntmachen, dass eine Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen worden ist; § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

(3) Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen.

### **§ 163 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke**

(1) Die Gemeinde kann die Sanierung für ein Grundstück als abgeschlossen erklären, wenn entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung

1. das Grundstück bebaut ist oder in sonstiger Weise genutzt wird oder
2. das Gebäude modernisiert oder instandgesetzt ist.

Auf Antrag des Eigentümers hat die Gemeinde die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen zu erklären.

(2) Die Gemeinde kann bereits vor dem in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkt die Durchführung der Sanierung für einzelne Grundstücke durch Bescheid an die Eigentümer für abgeschlossen erklären, wenn die den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung oder die Modernisierung oder Instandsetzung auch ohne Gefährdung der Ziele und Zwecke der Sanierung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Ein Rechtsanspruch auf Abgabe der Erklärung besteht in diesem Fall nicht.

(3) Mit der Erklärung entfällt die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 für dieses Grundstück. Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, den Sanierungsvermerk zu löschen.

### **§ 172 - Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)**

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),

2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder

3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nr. 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. In den Fällen des Satzes 4 ist § 22 Abs. 2 Satz 3 und 4, Abs. 6 und 8 entsprechend anzuwenden.

(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,

2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,

3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,

4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,  
5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder  
6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um sieben Jahre. Die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt. In den Fällen des Satzes 3 Nr. 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

(5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

### **§ 177 - Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot**

(1) Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Missstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Missstände oder zu behebbenden Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.

(2) Missstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

(3) Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,

2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder

3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll. Kann die Behebung der Mängel einer baulichen Anlage nach landesrechtlichen Vorschriften auch aus Gründen des Schutzes und der Erhaltung von Baudenkmalern verlangt werden, darf das Instandsetzungsgebot nur mit Zustimmung der zuständigen Landesbehörde erlassen werden. In dem Bescheid über den Erlass des Instandsetzungsgebots sind die auch aus Gründen des Denkmalschutzes gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen besonders zu bezeichnen.

(4) Der Eigentümer hat die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuss zu ihrer Deckung gewährt. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer auf Grund

anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war. Die Gemeinde kann mit dem Eigentümer den Kostenerstattungsbetrag unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale in Höhe eines bestimmten Vomhundertsatzes der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten vereinbaren.

(5) Der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für die modernisierte oder instandgesetzte bauliche Anlage bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden können; dabei sind die mit einem Bebauungsplan, einem Sozialplan, einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme oder einer sonstigen städtebaulichen Maßnahme verfolgten Ziele und Zwecke zu berücksichtigen.

### **§ 214 - Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren**

(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. entgegen § 2 Abs. 3 die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist;
2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 und 5 Satz 2, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 (auch in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1), § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 6 Satz 1 sowie § 35 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind, oder einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben, oder der Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 (auch in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1) gefehlt hat, oder bei Anwendung des § 13 Abs. 3 Satz 2 die Angabe darüber, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, unterlassen wurde, oder bei Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 4 oder des § 13 (auch in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1) die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
3. die Vorschriften über die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach §§ 2a, 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzung oder ihr Entwurf unvollständig ist; abweichend von Halbsatz 2 ist eine Verletzung von Vorschriften in Bezug auf den Umweltbericht unbeachtlich, wenn die Begründung hierzu nur in unwesentlichen Punkten unvollständig ist;
4. ein Beschluss der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefasst, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist. Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 die Begründung in wesentlichen Punkten unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

(2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch unbeachtlich, wenn 1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;

2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne dass hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit sich wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;
4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden ist, ohne dass die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.

(2a) Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt worden sind, gilt ergänzend zu den Absätzen 1 und 2 Folgendes:

1. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan ist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans auch unbeachtlich, wenn sie darauf beruht, dass die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 unzutreffend beurteilt worden ist.
2. Das Unterbleiben der Hinweise nach § 13a Abs. 3 ist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich.
3. Beruht die Feststellung, dass eine Umweltprüfung unterbleiben soll, auf einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, gilt die Vorprüfung als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn sie entsprechend den Vorgaben von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 durchgeführt worden ist und ihr Ergebnis nachvollziehbar ist; dabei ist unbeachtlich, wenn einzelne Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.
4. Die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund nach § 13a Abs. 1 Satz 4 nicht vorliegt, gilt als zutreffend, wenn das Ergebnis nachvollziehbar ist und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.

(3) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan oder die Satzung maßgebend. Mängel, die Gegenstand der Regelung in Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 sind, können nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden; im Übrigen sind Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.

(4) Der Flächennutzungsplan oder die Satzung können durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

## **§ 215 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

(1) Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

(2) Bei Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans oder der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hinzuweisen.



**4. Gesetz zu Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692)**

**§ 20 – Enteignung**

Die Rechte und Pflichten Berlins als Antragssteller im Enteignungsverfahren nach dem Baugesetzbuch nimmt die Senatsverwaltung für Finanzen wahr. Sie kann ihre Aufgaben auf die Bezirksämter übertragen.

**§24 - Festlegung von Sanierungsgebieten**

(1) An die Stelle von Satzungen nach § 142 Abs. 3 und § 162 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs treten Rechtsverordnungen des Senats. Mit dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung werden die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets oder deren Aufhebung rechtsverbindlich. § 143 Abs. 1 Satz 1, 2, 3 Halbsatz 1 und Satz 4 sowie § 162 Abs. 2 Satz 3 und 4 des Baugesetzbuchs finden keine Anwendung.

(2) In der Rechtsverordnung ist – außer im vereinfachten Verfahren – auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 143 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 des Baugesetzbuchs) und auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, § 32 Abs. 2 dieses Gesetzes) hinzuweisen. Die Verletzung ist bei dem für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zuständigen Mitglied des Senats geltend zu machen.

**4. Einkommenssteuergesetz (EstG) in der Fassung vom 05.09.2006  
§ 7h - Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen**

(1) Bei einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 vom Hundert und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 vom Hundert der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Maßnahmen im Sinne der Sätze 1 und 2 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind. Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums ist ein Restwert den Herstellungs- oder Anschaffungskosten des Gebäudes oder dem an deren Stelle tretenden Wert hinzuzurechnen; die weiteren Absetzungen für Abnutzung sind einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem sich hier nach ergebenden Betrag und dem für das Gebäude maßgebenden Hundertsatz zu bemessen.

(2) Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude und die Maßnahmen nachweist. Sind ihm Zuschüsse aus Sa-

nierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gewährt worden, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie auf Eigentumswohnungen und auf im Teileigentum stehende Räume entsprechend anzuwenden.