

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

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

Vorlage
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin

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

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

Neunte Verordnung
zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten
Vom 15. Januar 2008

Auf Grund des § 162 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekannt-
machung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1
des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 24 Abs. 1

Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

Artikel I

Die Neunte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 21. September 1993 (GVBl. S. 403), geändert durch Artikel I der Verordnung vom 23. Januar 2007 (GVBl. S. 22), wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 Nr. 1 und 4 und Absatz 2 Nr. 1 und 4 werden aufgehoben.
 - b) In Absatz 3 Satz 1 wird die Angabe „1 bis 4“ durch die Angabe „2 und 3“ ersetzt.
2. § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 4 werden aufgehoben.
3. Die Anlagen 1 und 4 zu § 1 Abs. 3 werden aufgehoben.

Artikel II

Die Zehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994 (GVBl. S. 472), geändert durch Artikel I der Verordnung vom 23. Januar 2007 (GVBl. S. 22), wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 Nr. 8 wird aufgehoben.
 - b) In Absatz 3 Satz 1 wird die Angabe „1 bis 11“ durch die Angabe „1, 3 bis 7 und 9 bis 11“ ersetzt.
2. § 2 Abs. 1 Nr. 8 wird aufgehoben.
3. Die Anlage 8 zu § 1 Abs. 3 wird aufgehoben.

Artikel III

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

Artikel IV

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

A. Begründung

a) Allgemeines:

Die Verordnung sichert die einheitliche Beendigung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in drei weiteren Gebieten des Ersten Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramms. Fünf Gebiete wurden bereits mit der „Achten Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“ vom 23. Januar 2007 aus dem Sanierungsrecht entlassen.

b) Einzelbegründung:

1. Zu Artikel I bis II

1.1 Notwendigkeit der Aufhebung der förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten

1.1.1 Gebiete

Für folgende drei Sanierungsgebiete

Mitte:

Spandauer Vorstadt (9. RVO)

Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain:

Samariterviertel (9. RVO)

Lichtenberg:

Kaskelstraße (10. RVO)

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

1.1.2 Ausgangslage

Die Gebiete gehören zum Ersten Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramm. Mit Beschluss vom 21. Juli 1992 hatte der Senat den Beginn bzw. die Fortführung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB für 39 Untersuchungsgebiete eingeleitet. Im Ergebnis wurden zwischen 1993 und 1995 mit der 9. bis 11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten insgesamt 22 Sanierungsgebiete mit einer Fläche von 810 ha, 81.000 Wohnungen und 120.000 Einwohnerinnen und Einwohnern förmlich festgelegt. Räumliche Schwerpunkte sind die dicht bebauten innerstädtischen Altbaugebiete, aber auch die historisch geprägten Ortsteile im Ostteil der Stadt.

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

1.1.3 Sanierungsrechtliche Beurteilung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung

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

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

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

Für 63 Grundstücke der aufzuhebenden Sanierungsgebiete (Stand: September 2007) 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.“¹⁾ 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 31.12.2006 dokumentiert. Einzelne abschließende Bau- und Ordnungsmaßnahmen sind 2007 auf den Weg gebracht bzw. vertraglich und finanziell gesichert und werden bis Ende 2008 abgeschlossen sein.

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

1.1.4 Grunddaten und Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht

Grunddaten der 3 Sanierungsgebiete									
Sanierungsgebiet		Rechtsverordnung	Grundstücke	Fläche in ha	WE		Einwohnerinnen und Einwohner		
					Beginn	2006	Beginn	31.12.2006	Änderung in %
Mitte	Spandauer Vorstadt	9. RVO 21.09.1993	632	67,6	5.809	6.293	7.075	8.719	23
Friedrichshain	Samariterviertel	9. RVO 21.09.1993	263	33,8	5.302	5.258	6.223	8.370	34
Lichtenberg	Kaskelstraße	10. RVO 18.11.1994	248	22,3	1.655	2.026	2.508	3.365	34
Summe der Gebiete			1143	123,7	12.766	15.583	15.806	142.491	29

In diesen drei Gebieten sind die Sanierungsziele erreicht. Die geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur sowie zur Aufwertung des öffentlichen Raums sind durchgeführt und über 80 % der Wohnungen, überwiegend mit öffentlicher Förderung, modernisiert und instandgesetzt. Berlin und der Bund haben insgesamt 367 Mio. € für Investitionen zur städtebaulichen Aufwertung und funktionalen Stärkung der Gebiete, für notwendige Aufwendungen für Grunderwerb, Planung, Steuerung und weitere Ordnungsmaßnahmen ausgegeben.

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

Bilanz der Sanierungsgebiete zum 31.12.2006

Sanierungsgebiete	Ausgaben und Verpflichtungen in Mio. €								
	Gesamt	gesetzliche Aufgaben		Infrastruktur		öffentliches Wohnumfeld		Mod/Inst Wohnraum	
Spandauer Vorstadt	202,841	32,627	16%	32,507	16%	18,673	9%	119,034	59%
Samariterviertel	109,745	24,320	22%	19,228	18%	5,904	5%	60,293	55%
Kaskelstraße	54,349	8,885	16%	10,507	19%	7,135	13%	27,822	52%
Summe	366,935	65,832		62,242		31,712		207,149	

Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht für 3 Sanierungsgebiete

Berichtsjahr: **2006**
 Kapitel/Titel: 4610/89331; 1295/89331, 89356, 89348, 89324, 89312, 88305, Fh bzw. sonstige

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

KGR		Kosten- schätzung in der RVO	Kostenschätzung neu	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2006	Restkosten		Finanzplanung im Sanierungszeitraum (Verteilung Restkosten Spalte 7)			
					gesamt (Sp. 4 - 5)	davon im Sanierungszeitrau m finanzierbar	2007	2008	2009	2010 ff.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Vorbereitung der Sanierung									
11	vorbereitende Untersuchungen		359.648	359.648	0					
12	Weitere Vorbereitung	4.054.545	21.200.000	20.565.600	634.400	580.000	490.000	90.000		
125	Abschluß der Gesamtmaßnahme		750.000		750.000	750.000	275.000	225.000	175.000	75.000
2	Ordnungsmaßnahmen				1.899.813 ¹⁾	1.633.250 ¹⁾	1.113.250	430.000	30.000	60.000
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	25.104.431	3.050.000	2.791.084	258.916	187.250	187.250			
221	Umzug, Härteausgleich, Entschädig. Bew.	28.530.087	7.095.000	6.674.551	420.449	320.000	190.000	40.000	30.000	60.000
222	Härteausgleich, Entschädigung Betriebe	4.294.852	161.454	49.282	112.172	85.000	35.000	50.000		
23	Freilegung von Grundstücken	31.150.458	6.370.000	5.339.877	1.030.123	989.000	649.000	340.000		
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanl.	50.064.167	27.071.700	19.215.000	7.856.700	4.259.000	2.257.000	1.460.000	416.000	126.000
251	Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall		1.625.000	1.574.218	50.782	40.000	40.000			
252	Sonstige Maßnahmen	1.733.791	90.000	62.629	27.371	12.000	12.000			
3	Ausgaben für Baumaßnahmen									
311+3	ModInst von Wohngebäuden	237.706.780	211.802.461	207.149.356						
313	ModInst gewerbl. genutzter Gebäude/ -teile									
314	ModInst aufgrund vertraglicher Vereinbarung		12.050.000	11.809.135	240.865	100.000	100.000			
32	Neubauten und Ersatzbauten									
332	Grünanlagen und Spielplätze		13.366.000	12.497.000	869.000	110.000	110.000			
33	Errichtung/Änderung Gemeinbed.-u. Folgeeinr.	202.646.958	90.215.000	62.242.000	27.973.000	6.769.000	5.609.000	730.000	430.000	
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	2.045.168	320.000	55.827	264.173	250.000	250.000			
35	Sonstige Maßnahmen		52.000		52.000	32.000	26.000	6.000		
4	Ausgaben für Sonstige Maßnahmen	7.925.024								
4	Vor- und Zwischenfinanzierung									
5	Aufgabenerfüllung für Berlin	26.198.085	18.500.000	16.550.483	1.949.517	1.925.000	750.000	500.000	375.000	300.000
51	Vergütung von Sanierungsträgern			2.067.618						
52	Vergütung v. Sanierungsbeauftragten + Mieterber.			14.482.865						
SUMME		621.454.345	414.078.263	366.935.689	42.489.468	16.408.250	10.980.250	3.441.000	1.426.000	561.000

¹⁾ Summe KGR 2 ohne KGR 24

1.2 Wirkung der Aufhebung der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete

Die Aufhebung der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete bewirkt, dass

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

1.2.1 Beendigung der Finanzierung der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen

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

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

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

1.2.2 Verträge mit Sanierungsbeauftragten nach § 157 BauGB

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

Sanierungsbeauftragte	Bezirk	Sanierungsgebiete
Koordinationsbüro zur Unterstützung der Stadterneuerung in Berlin	Mitte	Spandauer Vorstadt
STATTB AU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH	Friedrichshain-Kreuzberg	Samariterviertel
Arbeitsgemeinschaft Wohnstatt und Machleidt	Lichtenberg	Kaskelstraße

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. 24 Ausführungsvorschrift über die Finanzierung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen AV StBauF 97).

1.2.4 Abrechnung der Sanierungsgebiete als Gesamtmaßnahmen

Die Schlussabrechnung gem. Nr. 27 AV StBauF 97 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 zurückzuzahlen 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. Dezember 2006 wurden für die drei Sanierungsgebiete bereits Gesamtausgaben in Höhe von rd. 367 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 2006 sind auch die noch erforderlichen Ausgaben 2008 bis 2010 in Höhe von zusammen 5, 428 Mio. € zuzüglich der zusätzlich noch erforderlichen Maßnahmen in Höhe von 4, 487 Mio. €, die aus-

schließlich aus Einnahmen der Bezirke aus Ausgleichsbeträgen 2008 bis 2010 finanziert werden sollen (vgl. zu Art. IV F.), enthalten.

Die nach Aufhebung der Sanierung durch die Bezirksämter zu erhebenden Ausgleichsbeträge werden von den Bezirken auf insgesamt ca. 36 Mio. € geschätzt (Kapitel 4610 Titel 34192). Diese Schätzung ist nach bisherigen Erfahrungen zu hoch und nach Entlassung der Sanierungsgebiete zu überprüfen. Bis Ende 2006 wurden bereits aus den 63 Grundstücken, für die die Bezirksämter die Sanierung für abgeschlossen erklärt haben (vgl. 1.1.3, Abs. 3) rd. 3.644.000 € Ausgleichsbeträge vereinnahmt und zur Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen wieder eingesetzt.

Sanierungsgebiet	betroffene Grundstücksfläche in m²	Durchschnittliche Bodenwerterhöhung in €/m²	Schätzung Ausgleichsbeträge in €
Spandauer Vorstadt	505.000	61	30.805.000
Samariterviertel	157.000	32	5.024.000
Kaskelstraße	Im vereinfachten Verfahren keine Ausgleichsbeträge		
Gesamt	662.000	54	35.829.000

2. Zu Artikel III

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

Der durch § 24 Abs. 2 AGBauGB darüber hinaus geregelten Aufnahme des Hinweises nach § 143 Abs. 1 BauGB auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften bedarf es nicht, weil diese Vorschrift des Baugesetzbuchs nur die Satzung (in Berlin die Rechtsverordnung) über die förmliche Gebietsfestlegung und nicht deren Aufhebung betrifft.

Grundsätzlich ist das Sanierungsrecht nach Baugesetzbuch nicht über die Aufhebung der förmlichen Gebietsfestlegung hinaus anzuwenden. Der Fortfall der Rechtswirkungen tritt allerdings dort nicht ein, wo Maßnahmen über den Abschluss der Sanierung hinausgreifen oder erst mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung eingeleitet werden. Hierzu gehören insbesondere nach § 156a BauGB die Ermittlung und Verteilung der Über-

schüsse an die ehemaligen Eigentümer der Grundstücke für den Fall, dass aus der Sanierung erzielte Einnahmen die Ausgaben der Sanierung übersteigen.

3. Zu Artikel IV

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten der Rechtsverordnung

B. Rechtsgrundlage

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

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

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

D. 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:

Einnahmen

Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB geschätzte Einnahmen von bis zu 36 Mio. € innerhalb von 5 Jahren nach Aufhebung, Kapitel 4610, Titel 341 92

Ausgaben

Erforderliche Ausgaben der gesetzlichen und rechtlichen Beendigung der Sanierung 2.266.000 € 2008 bis 2010 bei Kapitel 4610/1295, Titel 893 31

Abschluss/Weiterführung begonnener Maßnahmen, die zum Abschluss der Sanierung zwingend erforderlich sind. 7.649.000 € 2008-2010 Kapitel 4610, Titel 893 31 und 883 05

Die Ausgaben sind im Doppelhaushaltsplan 2008/2009 sowie über das in der Investitionsplanung 2007 bis 2011 eingestellte jährliche Finanzvolumen bei Kapitel 1295 und 4610, Titel 893 31 „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ und vorhandene zweckgebundene Einnahmen der Städtebauförderung gesichert.

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.

Berlin, den 15. Januar 2008

Klaus Wowereit
Regierender Bürgermeister

Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin für Stadtentwicklung

Anlage 1 der Abgeordnetenhausvorlage

Bericht zur Begründung der Aufhebung der Gebiete (zu 1.1.1 der Begründung)

<u>Gliederung</u>	<u>Seite</u>
1. Sanierungsgebiet Mitte-Spandauer Vorstadt	2
2. Sanierungsgebiet Friedrichshain-Samariterviertel	7
3. Sanierungsgebiet Lichtenberg-Kaskelstraße	14

1. Sanierungsgebiet Mitte-Spandauer Vorstadt

1.1. Historische Entwicklung

Die Spandauer Vorstadt ist der einzige in seiner historisch gewachsenen Struktur erhaltene Teil des alten Berliner Stadtgebiets. Sie hat sich seit dem Ende des 17. Jahrhunderts außerhalb Stadtbefestigungsanlagen vor dem Spandauer Tor entwickelt. Die Hauptstraßen zu den Vororten im Norden Berlins, sowie das unregelmäßige Straßensystem bestimmen die städtebauliche Eigenart des Gebiets bis heute. Als ältester erhaltener und gewachsener Stadtgrundriss dokumentiert er geschichtlich und stadträumlich eindrucksvoll die Charakteristik der Vorstadtentwicklung.

Von zentraler Bedeutung für das Gebiet war schon sehr früh der Bereich des Hackeschen Markts, ursprünglich ein Platz vor dem mittelalterlichen Spandauer Tor, auf dem sich einige Ausfallstraßen bündelten. Im Norden wurde der Stadtteil bis 1867 durch die Akzisemauer begrenzt. Durchbrochen wurde sie nur von wenigen Toren, dem Oranienburger-, Hamburger-, Rosenthaler- und Schönhauser Tor.

Prägend für das Gebiet ist das Nebeneinander von Wohnbauten und dichter Gewerbeüberbauung. Mit Ausnahme von wenigen zwei- und dreigeschossigen Wohnhäusern aus dem 18. Jahrhundert dominieren heute höhere Mietshäuser, Geschäfts- und Gewerbebauten der zweiten und dritten Ausbauphase im Stadtbild.

Die Spandauer Vorstadt ist von Beginn an eng mit der Geschichte der Berliner Jüdischen Gemeinde verbunden. 1672 erging ein Edikt des Kurfürsten Friedrich Wilhelm zur Aufnahme von 50 aus Wien vertriebenen jüdischen Familien. Dieser beginnende Prozess der Wiederansiedlung von Juden in Berlin fällt zeitlich mit dem Beginn der Siedlungstätigkeit in der Spandauer Vorstadt zusammen. In unmittelbarer Nähe der Vorstadt entstand die erste Synagoge und in der Großen Hamburger Straße der erste jüdische Begräbnisplatz. In der Folge entstanden weitere Einrichtungen der jüdischen Gemeinde, wie Schulen, Krankenhäuser, Altenheime in der unmittelbaren Umgebung und prägten das Gebiet nachhaltig.

Nach schweren Kriegszerstörungen wurde das Gebiet zu DDR-Zeiten mehr und mehr vernachlässigt. Es wurden nur noch Notreparaturen vorgenommen und schließlich ganze Blöcke durch Plattenbauten ersetzt.

Die Spandauer Vorstadt ist seit 1990 Flächendenkmal und seit 1993 städtebauliches Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB.

1.2 Gebietsdaten

Die Spandauer Vorstadt wurde mit der „Neunten Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“ vom 21. September 1993 (GVBl. vom 08.10.1993, S. 403) als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt.

Das Sanierungsgebiet in Zahlen:

Grunddaten	1993	31.12.2006
Fläche (ha)	67,6	67,6
Grundstücke	571	632
Wohnungen	5.809	6.293
Einwohnerinnen und Einwohner	7.075	8.719

Durch die deutliche Aufwertung des Gebiets ist bis 2006 die Zahl der Einwohner im Sanierungsgebiet um 23% gestiegen, bei einem hohen Anteil von Familien mit Kinder.

1.3 Ziele der Sanierung

Die städtebauliche und stadträumliche Neuordnung des Gebiets orientiert sich an der überlieferten historische Struktur und Gestalt. Wesentliche Ziele zu Beginn der Sanierung waren:

- Die schnelle Beseitigung des hohen Leerstands durch zügige Instandsetzung und Modernisierung der Altbauten im Einvernehmen mit den Mieterinnen und Mietern,
- die Spandauer Vorstadt ist als innerstädtischer Wohnort zu stärken, der vorhandene Wohnraum ist vor Zweckentfremdung und Umnutzung zu schützen,
- bei allen Neubauten ist ein Mindestwohnanteil auf den Grundstücken zu realisieren,
- bei allen Maßnahmen ist insbesondere die Verdrängung einkommensschwacher Haushalte zu verhindern und die Selbsthilfe durch die Bewohnerinnen und Bewohner zu unterstützen.

Gewerbe

Zur Sicherung der Wohnqualität sind die Standorte mit hoher gewerblicher Nutzung auf die südlichen Randbereiche der Vorstadt zu beschränken. Die Gewerbestandorte sind in der vorhandenen Mischung mit dem Wohnen weitgehend zu erhalten und zu entwickeln und von Betrieben ausgehende Störungen zu mindern. Gebietsbezogene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind bei Erhalt bzw. Ansiedlung zu unterstützen, das kleinteilige, der wohnungsnahen Versorgung dienende Einzelhandelsangebot ist zu verbessern.

Grün- und Freiflächen

Die Erhaltung des Flächendenkmals erfordert die besondere Abwägung der Ziele zur Rekonstruktion der historischen Stadt und der Schaffung zusätzlich notwendiger Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Grün- und Freiflächen im Gebiet haben angesichts der hohen baulichen Dichte einen besonderen Stellenwert. Sie sind zu sichern sowie quantitativ und qualitativ zu verbessern. Ihre Gestaltung muss eine vielfältige Nutzung ermöglichen. Wegen der hohen Kinderanzahl ist einem erweiterten Spielflächenangebot Priorität einzuräumen. Zur Verbesserung der Qualität der privaten Freiflächen sind diese weitestgehend zu entsiegeln und das oberirdische Parken ist in den Blockinnenbereichen zu verhindern.

Verkehr

Die Leistungsfähigkeit der Hauptverkehrsstraßen muss erhalten bleiben, da sie dem Durchgangsverkehr und der Bündelung des Ziel- und Quellverkehrs der Vorstadt dienen. In den Wohngebieten ist mit der Ausweisung von Tempo-30-Zonen kurzfristig eine Verkehrsberuhigung vorzunehmen und mit verkehrsorganisatorischen Maßnahmen zu verknüpfen. Es ist zu prüfen, inwieweit die Verkehrsberuhigung durch bauliche Umgestaltungen des Straßenraums zu erreichen ist.

Die Spandauer Vorstadt ist in den Ausbau eines überörtlichen Radwegenetzes einzubeziehen und Störungen durch den ruhenden Verkehr sind u. a. durch Ersatzangebote flächendeckend zu mindern.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Spandauer Vorstadt muss in Umfang und Qualität mit Schulen, Kindertagesstätten, Einrichtungen für Jugendliche, Erwachsene und Senioren sowie mit kulturellen Angeboten angemessen ausgestattet werden. Vorhandene günstige Standorte sind zu sichern und zu entwickeln. Die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen sind mit Bebauungsplänen planungsrechtlich zu sichern, der erforderliche Grunderwerb muss zügig erfolgen.

Soziale Ziele

Um die erforderlichen Erneuerungsmaßnahmen sozialverträglich zu gestalten, sind insbesondere bei umfassenden Maßnahmen Sozialplanverfahren einzuleiten. Eine eigentümer

unabhängige Mieterberatung soll die Mieterinnen und Mieter frühzeitig über anstehende Erneuerungsmaßnahmen informieren und beraten, sie im Durchführungsprozess betreuen und dafür Sorge tragen, dass ihnen angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt wird.

1.4 Planungsrechtlicher Status

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004, zuletzt geändert am 29. Juni 2006) stellt die überwiegenden Bereiche als Wohnbaufläche W 1 (Geschossflächenzahl (GFZ) über 1,5) und den Bereich entlang der Oranienburger Straße und der Rosenthaler Straße sowie rund um den Hackeschen Markt als gemischte Baufläche M 2 dar.

Bebauungspläne

Für die Spandauer Vorstadt gibt es insgesamt 32 Bebauungspläne mit unterschiedlichem Verfahrensstand.

Fünf Bebauungspläne zur Sicherung öffentlicher Grünflächen bzw. öffentlicher Spielplätze sind festgesetzt (B-Plan I-4: Gipsdreieck, Grünfläche und Spielplatz, B-Plan I-8: Schendelpark, Grünfläche, B-Plan I-24a: Auguststraße 3a, 4, 5, Grünfläche und Spielplatz, B-Plan I-25: Mulackstraße 7-10, Spielplatz, B-Plan I-53: Gormanndreieck, Grünfläche)

Drei weitere Bebauungspläne zur Sicherung von Infrastrukturstandorten befinden sich im Aufstellungs- Verfahren (B-Plan I-2: Rückerstraße 2, Kita, Behördenbeteiligung; B-Plan I-29: Krausnickblock, Grünfläche und Spielplatz, Trägerbeteiligung; B-Plan I-51: Am Zwirngraben, Grünfläche, Bürgerbeteiligung).

Weitere im Verfahren befindliche Bebauungspläne sind:

- B-Plan I-B 24b: Auguststraße, Tucholskystraße, Oranienburger Straße, Mischgebiet, Behördenbeteiligung,
- B-Plan I-8: Große Präsidentenstraße, Oranienburger Straße, Monbijouplatz, besonderes Wohngebiet, frühzeitige Bürgerbeteiligung
- 22 Bebauungspläne I-B 5a-I-B 5v, mit Festsetzung der Nutzung sowie textliche Festsetzungen zur Steuerung von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Vergnügungsstätten und zur Sicherung der Wohnnutzung, Behördenbeteiligung.

1.5 Aktueller Stand der Sanierung

Die Sanierungsziele sind erreicht. Dazu zählen die Erneuerung der vorhandenen Altbauten und die Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses im Flächendenkmal, insbesondere im Bereich des Hackeschen Marktes. Es konnte eine hohe Qualität des Stadtbildes erreicht werden, ebenso eine quantitativ und qualitativ stark verbesserte Versorgung mit Grünflächen und Spielplätzen. Die Aufwertung des öffentlichen Raums und der öffentlichen Plätze sowie die Erneuerung der Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur zeigt sichtbare Erfolge. Die Umsetzung des Verkehrs- und Gestaltungskonzeptes führt zu einer deutlich verminderten Belastung durch den fließenden und ruhenden Verkehr. Die im Januar 2002 eingeführte Parkraumbewirtschaftung trägt wesentlich dazu bei.

1.6 Sanierungsergebnisse

Die Spandauer Vorstadt ist heute ein lebendiges historisches Stadtquartier mit einem attraktiven Stadtbild. Die Raumkanten am Hackeschen Markt, am Monbijouplatz, an der Neuen Promenade, in der Joachimstraße sowie in der Stein- und Mulackstraße wurden wiederher-

gestellt. Mit dem Ergänzungsbau des St. Hedwig-Krankenhauses ist die letzte Lücke an der Krausnickstraße geschlossen. Von ehemals 166 Baulücken und Brachflächen sind inzwischen 114 bebaut.

2002 bis 2006 war die Spandauer Vorstadt zur Unterstützung der erfolgreichen Strategie „Stärkung als innerstädtischer Wohnort“ ein Fördergebiet im Stadtumbau Ost - Aufwertung.

Wohnen

Von 4 060 zu erneuernden Wohnungen in Altbauten konnten bis Ende 2006 3 477 (85,6 %) umfassend erneuert werden. In Neubauten sind insgesamt 1 635 und in Dachgeschossen von Altbauten 418 Wohnungen neu geschaffen worden. Der hohe Fördermitteleinsatz insbesondere aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz hat ganz entscheidend dazu beigetragen, die Spandauer Vorstadt in ihrer überlieferten baulichen Vielfalt zu erhalten, die Wohnungen mit einem zeitgemäßen Standard bei sozialverträglicher Miete auszustatten und das unverwechselbare Stadtbild des Flächendenkmals in hoher Gestaltqualität weiter zu entwickeln.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Der überwiegende Teil der infrastrukturell genutzten Gebäude ist erneuert. Die Schulen Gipsstraße 23a, Große Hamburger Straße und Weinmeisterstraße 16 wurden umfassend modernisiert, ebenso das Schülerfreizeitzentrum Weinmeisterstraße 15, die Sporthalle Gormannstraße 13, das Kulturhaus Mitte Auguststraße 21 und das Theaterprobenhaus Koppenplatz 12. Die Kita Rückerstraße ist in einen Neubau gezogen, bei der Kita Kleine Auguststraße werden derzeit die Erneuerungsmaßnahmen fertiggestellt.

Öffentlicher Raum, Grünanlagen und Spielplätze

Zahlreiche Spielplätze, Grünflächen und Stadtplätze sind neu geschaffen oder neu gestaltet und Teilflächen des öffentlichen Straßenraums sind erneuert worden. Hervorzuheben sind der große Stadtplatz Am Zwinrgraben, der mit hoher Passantenfrequenz und guten Aufenthaltsmöglichkeiten das Eingangstor zur Spandauer Vorstadt am Hackeschen Markt bildet, der neu gestaltete Koppenplatz, der nach historischem Vorbild wiederhergestellte Monbijouplatz, der Schendelpark, der Spielplatz Mulackstraße 9-10, das völlig neu gestaltete Gipsdreieck mit Spiel- und Grünflächen sowie das Gormanddreieck. Seit Anfang 2007 steht mit dem Park im Krausnickblock eine weitere Grünanlage für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets zur Verfügung. Ein großer Teil der Straßen und Gehwege ist erneuert worden.

Verkehr

Im Jahr 2003 erfolgte der Abschluss des Verkehrs- und Gestaltungskonzepts Spandauer Vorstadt, um nachhaltig eine verkehrliche Verbesserungen und gestalterische Aufwertungen in der Spandauer Vorstadt zu erreichen. Das Konzept sieht für nahezu alle Straßen Tempo-10-Zonen (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich) bzw. Tempo-30-Zonen vor. Ausgenommen davon ist nur ein Teilbereich der Oranienburger Straße (Tempo 50). Weitere Maßnahmen sind die Einrichtungen von zwei Fahrradstraßen, die Optimierung von Ladezonen für den Wirtschaftsverkehr, Kreuzungsumbauten und Gehwegvorstreckungen. Teilmaßnahmen des Verkehrs- und Gestaltungskonzepts sind realisiert.

Die Stellplatzsituation hat sich nach Einführung der Parkraumbewirtschaftung 2002 deutlich verbessert, insbesondere für die Kurzzeitparker, die in den Geschäften einkaufen wollen, Dienstleistungsangebote nutzen, aber auch für die Bewohnerinnen und Bewohner selbst.

Sozial

Zur Sicherung der sozialen Ziele wurde 1995 ein umfassendes soziales Konzept vom Bezirksamt Mitte beschlossen und 1999 fortgeschrieben. Nach diesen Zielvorgaben wurden die sozialen Belange der Bewohnerschaft berücksichtigt und bedarfsbezogene Anpassungshilfen gewährt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006 in T€

	RVO	Planungs- ziele	Sanierungs- ziele	erreichter Stand 31.12.2006
Infrastruktur	44.891	40.219 100%	34.774 86%	32.507 81%
öffentliches Wohnumfeld	34.768	21.183 100%	20.824 98%	18.673 88%
Gesamt	79.659	61.402	55.598	51.180
Mod/Inst Wohnraum	5.143 WE	4.060 WE 100%		3.477 WE 86%

1.7 Sicherung der Sanierungsergebnisse

Die neugestalteten öffentlichen Spielplätze und Grünflächen sowie die übrigen Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur sind durch Bebauungspläne planungsrechtlich zu sichern. 22 Bebauungspläne sind im Verfahren, mit denen die Zulässigkeit weiterer Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten gesteuert und die Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden soll. Diese Bebauungspläne sind möglichst schnell zur Festsetzung zu bringen, um einer Verdrängung des Wohnens entgegenwirken zu können.

Die Spandauer Vorstadt steht seit 1990 unter Denkmalschutz. Zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart wurde 1993 eine Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erlassen.

Die Spandauer Vorstadt ist Fördergebiet im Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz.

1.8 Notwendiger Handlungs- und Finanzierungsbedarf

Zur Umsetzung des Sanierungsziels – denkmalgerechte und familienfreundliche Aufwertung des öffentlichen Raums – sind in der Spandauer Vorstadt noch Maßnahmen im Bereich öffentlicher Straßenraum mit Kosten in Höhe von 1.590.000 € für Planungsziele, die im Sanierungszeitraum nicht finanzierbar sind. Für den erfolgreichen Abschluss der Sanierung in diesem innerstädtischen Quartier ist die Umsetzung dieser Maßnahmen erforderlich. Zur Finanzierung der folgenden Restmaßnahmen in Höhe von 1.590.000 € sollen ausschließlich Einnahmen des Bezirkes aus Ausgleichsbeträgen 2008 und 2010 verwendet werden:

Vorhaben	Geplante Maßnahmen	Kosten	Bauzeit
Gormannstraße	Erneuerung Gehwege	140.000	2008
Rosenthaler Straße	Erneuerung Gehwege	170.000	2009
Krausnickstraße	Erneuerung Gehwege	500.000	2008/2009
Max-Beer-Straße	Erneuerung Gehwege	320.000	2008
Dircksenstraße	Erneuerung Gehwege	460.000	2009
Summe		1.590.000	

Folgende noch erforderliche Maßnahmen sind nach förmlicher Aufhebung noch durchzuführen:

- Franz-Mett-Sporthalle Gormannstraße 13, abschließende Maßnahmen an der Gebäudehülle, 450 000 €,
- Erneuerung der Gehwege der Linienstraße, 300.000 €,
- Kulturhaus Rosenthaler Straße 39, erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen an der Gebäudehülle, 600.000 €

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

Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

Mitte
Mitte - Spandauer Vorstadt S0110
2006
4610/89331; 1295/89331, 89356, 89348, 89324, 89312, 88305, Fh bzw. sonstige

Spalte 3	Schätzung Zeitpunkt förmliche Festlegung (Vorlage zur RVO)
Spalte 4	Fortschreibung der Kostenschätzung gem. RVO
Spalte 5	Darstellung bisher getätigter Ausgaben und Verpflichtungen
Spalte 6	Spalte 4 minus Spalte 5
Spalte 7	im Sanierungszeitraum finanzierbare Restkosten
Spalten 8 - 12	jahresbezogene Verteilung der Restkosten gem. Spalte 7

KGR		Kosten- schätzung i.V.m. RVO	Kosten- schätzung neu	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2006	Restkosten		Finanzplanung im Sanierungszeitraum (Verteilung Restkosten S)			
					gesamt (Sp. 4 - 5)	davon im Sanierungszeit- raum finanzierbar	2007	2008	2009	2010 ff.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Vorbereitung der Sanierung										
11	vorbereitende Untersuchungen		91.499	91.499						
12	Weitere Vorbereitung	1.636.134	14.850.000	14.553.318	296.682	290.000	200.000	90.000		
125	Abschluß der Gesamtmaßnahme		300.000		300.000	300.000	150.000	100.000	50.000	
Ordnungsmaßnahmen										
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	81.602.184	1.100.000	933.898	166.102	155.000	155.000			
221	Umzug, Härteausgleich, Entschädig. Bew.	16.872.632	3.800.000	3.551.821	248.179	210.000	80.000	40.000	30.000	60.000
222	Härteausgleich, Entschädigung Betriebe	28.530.087	100.000	661	99.339	80.000	30.000	50.000		
23	Freilegung von Grundstücken	2.965.493	2.900.000	2.320.550	579.450	550.000	210.000	340.000		
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanl.	33.233.972	11.666.000	9.156.000	2.510.000	2.151.000	1.091.000	1.060.000		
251	Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall		235.000	231.463	3.538					
252	Sonstige Maßnahmen		40.000	17.732	22.268	12.000	12.000			
Ausgaben für Baumaßnahmen										
311+31	ModInst von Wohngebäuden	112.833.350	123.687.810	119.034.705						
313	ModInst gewerbl. genutzter Gebäude/ -teile	27.000 m ²								
314	ModInst aufgrund vertraglicher Vereinbarung		4.000.000	3.994.323	5.677					
32	Neubauten und Ersatzbauten	1250 WE	1.137 WE	1.137 WE						
332	Grünanlagen und Spielplätze		9.517.000	9.517.000						
33	Errichtung/Änderung Gemeinbedarfs- u. Folgeeinr.	46.425.303	40.219.000	32.507.000	7.712.000	2.267.000	1.107.000	730.000	430.000	
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	1.022.584	40.000	36.909	3.091					
35	Sonstige Maßnahmen									
Ausgaben für Sonstige Maßnahmen										
4	Vor- und Zwischenfinanzierung	5.112.919								
Aufgabenerfüllung für Berlin										
51	Vergütung von Sanierungsträgern	11.248.421	7.700.000	6.894.584	805.416	800.000	300.000	200.000	150.000	150.000
52	Vergütung v. Sanierungsbeauftragten + Mieterber.			897.485						
				5.997.099						
SUMME		259.880.895	220.246.309	202.841.462	12.751.742	6.815.000	3.335.000	2.610.000	660.000	210.000

¹⁾ Summe KGR 2 ohne KGR 24

2. Sanierungsgebiet Friedrichshain-Samariterviertel

2.1 Historische Entwicklung

Mit der Inbetriebnahme des zentralen Vieh- und Schlachthofes an der Eldenaer Straße im Jahr 1881 begann zunächst zögernd die bauliche Entwicklung des Samariterviertels. Ab 1900 entstanden in weniger als 10 Jahren auf über 200 Grundstücken Wohnbauten, in deren Vorderhäusern, Seitenflügeln und Quergebäuden mehr als 5.000 überwiegend kleine Wohnungen lagen. Bereits 1901/1902 wurde von Ludwig Hoffmann eine Gemeindedoppelschule an der heutigen Rigaer Str.81, 82 errichtet, weitere Schulen entstand 1911/1912 an der Pettenkoferstr. 20-24 und an der Zellestr. 12.

Etwa um 1910 herum war die Bebauung des Samariterviertels einschließlich der Anlage der Schmuckplätze Schleidenplatz und Forckenbeckplatz sowie der Bänschpromenade im wesentlichen abgeschlossen. Bevor 1920 Groß-Berlin entstand, hatte der damalige Bezirk Friedrichshain mit 764 Bewohnern pro Hektar bebauter Fläche die höchste Wohndichte in ganz Berlin und war einer der sozial- und kulturpolitisch vernachlässigsten Stadtteile Berlins.

Im 2. Weltkrieg fielen ca. 20% der Wohngebäude Bomben zum Opfer. In den 50er Jahren wurden einige Baulücken wieder bebaut und in den 70er Jahren Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Plattenbauten, eine Kindereinrichtung und die Schulergänzungsbauten an der Liebigstraße wurden in den 80er Jahren errichtet.

Der flächendeckende Verfall der alten Mietshäuser, der hohe Leerstandzug, Gestaltbrüche in der städtebaulich-räumlichen Struktur sowie die planlose und flächenextensive Gewerbeentwicklung prägten das Bild des Samariterviertels zu Beginn der Sanierung. Leergezogene Häuser wurden von Studenten und Hausbesetzern bewohnt. Die übrige Bewohnerschaft bestand vorwiegend aus Angestellten und Arbeitern mit unterdurchschnittlichen Einkommen, die teilweise schon lange im Gebiet wohnen.

2.2 Gebietsdaten

Das Sanierungsgebiet Samariterviertel liegt im östlichen Randgebiet des Berliner Stadtzentrums. Nördlich angrenzend an die Kernbereiche Frankfurter Allee und Frankfurter Tor dient das Gebiet vorwiegend dem Wohnen. Mit der 9. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 21.9.1993 hat der Senat von Berlin gem. § 142 Baugesetzbuch (BauGB) das Samariterviertel zum Sanierungsgebiet erklärt.

Das Sanierungsgebiet in Zahlen

Grunddaten	1993	31.12.2006
Fläche in ha	33,8	33,8
Grundstücke	263	263
Wohnungen	5.302	5.258
Einwohnerinnen und Einwohner	6.223	8.370

Die Bebauungsdichte im Gebiet ist hoch und liegt zwischen einer GFZ von 2,7 und 3,5. Der Anteil von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen ist mit 85% extrem hoch. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt zwischen 55 und 60m². Zu Beginn der Sanierung stehen etwa 900 Wohnungen leer.

Der Versorgungsgrad mit öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie mit Spielplätzen ist sowohl quantitativ als auch qualitativ völlig unzureichend. Die Schulen, Kindergärten und andere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur haben einen erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf sowie Funktionsdefizite.

Zahlreiche Betriebsstandorte auf den Lückengrundstücken sind in baulichen Provisorien untergebracht und der Fortbestand der Betriebe unsicher. Teilweise sind Standorte bereits leer. Dies betrifft auch die Ladengewerbe in den Wohnhäusern.

2.3 Ziele der Sanierung

Am 24.09.1992 hat das Bezirksamt Friedrichshain die Ziele für die Sanierung im Samariterviertel beschlossen. Diese Ziele sind Bestandteil des mit der förmlichen Festlegung beschlossenen Erneuerungskonzeptes. Die städtebaulichen und baulichen Sanierungsziele sind in dem Sanierungskonzept grundstückskonkret dargestellt. Das Erneuerungskonzept wurde in den Jahren 1998 und 2005 konkretisiert und fortgeschrieben.

Zu Beginn der Sanierung lag der Maßnahmenswerpunkt in der Beseitigung des Wohnungsleerstandes und in der umfassenden Instandsetzung und Modernisierung der Wohngebäude.

Städtebauliche Ziele

Der Erhalt der städtebaulichen Substanz und die Bewahrung der geschichtlichen Identität sind die Leitidee für die Erneuerung des Gebiets. Die gewachsene, durch das Wohnen geprägte Nutzungsmischung soll bewahrt werden und durch Modernisierung den zeitgemäßen Anforderungen angepasst werden. Gestaltbrüche in der städtebaulich-räumlichen Struktur sind durch Neubebauung zu beseitigen. Die Neubauten sollen das Alte nicht überformen, sondern sich einfügen. Auch die baulichen Maßnahmen im Bestand sollen durch die Fassadengestaltung und Dachausbauten Gestalt und Maßstab der vorhandenen Bebauung nicht beeinträchtigen.

In begrenztem Umfang sollen Abrisse von Gebäudeteilen die Freifächensituation auf privaten Grundstücken sowie die Wohn- und Umweltbedingungen verbessern.

Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie die öffentlichen und privaten Freiflächen sind zu erneuern und bedarfsgerecht zu erweitern. Das Samariterviertel soll familienfreundlich und abwechslungsreich werden.

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

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

Wohnen

Die Wohngebäude sind flächendeckend instand zu setzen und zu erneuern. Alle Wohnungen werden mit Bad, Innentoilette und einer modernen Heizung ausgestattet. Abrisse von Wohngebäuden sollen dort erfolgen, wo schlechter Bauzustand, Ausstattungsmängel und ungünstige städtebauhygienische Bedingungen aufeinander treffen.

Der hohe Anteil von 1- und 2-Zimmerwohnungen in den Altbauten ist behutsam zugunsten familiengerechter Wohnungen zu verändern. Dachausbauten für Wohnzwecke sind in begrenztem Umfang vorzunehmen.

Auf unbebauten Grundstücken, soweit diese nicht für Infrastruktur beansprucht werden, sollen Wohnhäuser und Gebäude mit etwa 370 Wohnungen neu gebaut werden.

Soziale Infrastruktur

Die Schulen im Gebiet werden erneuert und um zusätzliche Funktionsräume erweitert. Schulfreiflächen sollen nach Schulschluss für die Öffentlichkeit nutzbar sein. Zu besserer Versorgung mit gedeckten Sportflächen sollen zwei Doppelsporthallen neu gebaut werden. Im Innenbereich des Blocks 37 sind der Bau einer Schwerhörigenschule mit Integrationsklassen, einer Kita und einer Sporthalle geplant.

Bestehende Kita sind zu erneuern, ebenso die dazu gehörenden Freiflächen. Dem Bedarf entsprechend sollen weitere Kita-Plätze neu geschaffen werden. Zusätzlich zu dem bereits bestehenden Jugendklub sollen drei neue Jugendfreizeiteinrichtungen entstehen. Vorhandene Spielplätze sollen erhalten und erneuert werden. Vier neue Spielplätze sind anzulegen.

Gewerbe

Das Samariterviertel ist ein Gebiet der kleinen Gewerbetreibenden. Durch Neubau und Intensivierung auf vorhandenen Gewerbestandorten vor allem im östlichen Teil des Gebietes sowie entlang der S-Bahntrasse und auf dem Gewerbehof Rigaer Str.71-73A werden Flächen für neue Betriebe geschaffen. Im Interesse einer stärkeren Angebotsvielfalt im Handels- und Dienstleistungsbereich können leerstehende Erdgeschosswohnungen umgenutzt werden.

Grün- und Freiflächen

Zur Minderung des enormen Defizits an Grün- und Freiflächen sind alle Möglichkeiten zur quantitativen Erhöhung und qualitativen Aufwertung der Freiflächen auszuschöpfen. Dazu sind Wohnhöfe und die Freianlagen öffentlicher Einrichtungen weitestgehend zu entsiegeln und zu begrünen.

Im Zuge der Sanierung wird eine Grünverbindung vom Gebiet „Alter Schlachthof“ über den Forckenbeckplatz entlang der Bänschstraße hergestellt, mit dem Ziel, den Stadtpark Lichtenberg mit seinen angrenzenden Sportanlagen zu erreichen. Dafür wird der Neubau einer Fußgängerbrücke über die Anlagen der Ringbahn erforderlich.

Umwelt

Das Samariterviertel galt als ökologisches Notstandsgebiet. Im Zuge der Sanierung sind die Emissionen durch Verkehr und Gewerbe zu reduzieren. Moderne Heizungen sollen die Kohleöfen ersetzen. Maßnahmen zur Energie- und Wassereinsparung sollen durchgeführt werden und umweltgerechte Materialien bei der Erneuerung der Altbausubstanz zum Einsatz kommen.

Im notwendigen Umfang werden Bodensanierungen bei kontaminierten Flächen durchgeführt.

Die Straßenräume sind durch Baumpflanzungen zu begrünen. Soweit es möglich und gestalterisch sinnvoll ist, sollen auch Gehwegflächen entsiegelt und bepflanzt werden.

Verkehr

Das Gebiet ist flächendeckend, mit Ausnahme der Eldenaer Straße und der Samariterstraße als Tempo-30-Zone auszuweisen. Die Bedingungen für den Fahrradverkehr sollen verbessert werden. Die Bänschstraße ist verkehrlich zu beruhigen, der Abschnitt der Waldeyerstraße zwischen Rigaer Straße und Schreinerstraße soll zu einer Spielfläche umgewandelt werden.

Die verkehrliche Anbindung des nördlichen Gebietsteils ist durch die Einrichtung von Linien des ÖPNV zu verbessern.

Soziale Ziele

Das Bezirksamt hat am 21.04.1992 beschlossen, dass einer Verdrängung der ansässigen Bevölkerung durch die Sanierung konsequent entgegen gewirkt wird und dass die Sanierungsziele mit den Betroffenen jeweils rechtzeitig zu erörtern sind. Um bei den Erneuerungsmaßnahmen nachteilige Auswirkungen auf die Betroffenen weitestgehend zu vermeiden, werden seit Mitte der 90er Jahre in allen zu sanierenden Wohngebäuden Sozialplanverfahren durchgeführt. Diese umfassen auch Beratungs- und Betreuungsangebote sowie die Bereitstellung angemessenen Ersatzwohnraums.

Die wichtigste Aufgabe ist die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude zu für die Mieter verträglichen Bedingungen und Kosten durchzuführen. Die bestehende heterogene Sozialstruktur ist zu erhalten und zu stabilisieren. Die Wohnungsneubauten sollen sich für breite Schichten der Bevölkerung eignen. Insbesondere sind günstige Wohn- und Lebensbedingungen für Familien mit Kindern zu schaffen.

2.4 Planungsrechtlicher Status

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 29. Juni 2006 (ABl. S. 2426), ist das Samariterviertel überwiegend als Wohnbaufläche W1 mit einer GFZ >1,5 ausgewiesen. Die Baublöcke entlang der Bahntrasse sind als gemischte Baufläche M2 mittlerer Dichte ausgewiesen, in der Wohnungen, Büros und nicht wesentlich störende Gewerbe eingeordnet sind.

Bebauungspläne

Bebauungspläne V-35, V-46 und V-53 - öffentliche Spielplätze, rechtskräftig festgesetzt, Bebauungsplan V-12 - öffentlicher Spielplatz sowie eine offene Eckbebauung, Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung abgeschlossen, Bebauungsplan V-20 - Schulfreifläche für die Pettenkofer Grundschule, rechtskräftige Festsetzung ist für 2007 geplant, Bebauungsplan V-45 – Mischgebiet und öffentliche Grünfläche entlang der Pettenkoferstraße, Verfahrensstand: Änderungsbeschluss, Bebauungsplan V-63 - Schulfreifläche für die Liebig-Grundschule, Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

2.5 Aktueller Stand der Sanierung

Die Sanierungsziele sind erreicht worden. Eine verträgliche Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe und ein attraktives Angebot an Infrastruktureinrichtungen machen das Samariterviertel zu einem begehrten Wohngebiet auch für Familien.

Städtebauliche Ergebnisse

Das Samariterviertel ist ein stabiles Gebiet mit einer nach wie vor heterogenen Bevölkerung. Durch die umfassende Sanierung des Altbaubestandes und Neubebauung wurde die stadträumliche Struktur erhalten und der Wohnungsleerstand beseitigt. Das Stadtbild wurde deutlich aufgewertet. Im östlichen Teil des Sanierungsgebietes bestehen im Vergleich zu den übrigen Teilbereichen noch Defizite durch sehr großen Baulücken sowie unsanierte Altbauten an städtebaulich bedeutsamen Punkten. Auch bei den Tiefbaumaßnahmen, insbesondere der Straßen- und Gehwegerneuerung sowie der Ausstattung der Straßenräume besteht noch Maßnahmebedarf.

Wohnen

Bis Ende 2006 sind von den 5.302 Wohnungen mit Erneuerungsbedarf 4.666 Wohnungen (88%) umfassend instandgesetzt und modernisiert worden. Die Wohnungsgrößenstruktur hat sich deutlich zugunsten von 3- und Mehr-Zimmer-Wohnungen verändert. Die durchschnittliche Wohnungsgröße hat sich von 58 auf 66 m²/ Wohnung erhöht, ohne dass der Wohnflächenkonsum pro Person gestiegen ist. Durch den Ausbau von Dachgeschossen sind knapp 100 Wohnungen entstanden. Auf 8 Standorten sind öffentlich geförderte Wohnungsneubauten mit insgesamt 265 Wohnungen errichtet worden.

Soziale Infrastruktur

Seit 2000 sind verstärkt Mittel in die Erneuerung und in die bedarfsgerechte Anpassung der beiden Grundschulen, in die Musikschule sowie in das Gymnasium geflossen. Der Maßnahmenbedarf in den Schulen ist jedoch so hoch, dass die Erneuerungsmaßnahmen auch nach Aufhebung des Sanierungsgebietes fortgesetzt werden müssen.

Durch den Neubau einer wettkampfgerechten Sporthalle auf dem ehemaligen Schulgartengelände an der Samariterstraße und den Erhalt der vorhandenen Turnhallen ist der Bedarf an gedeckten Sportflächen annähernd gedeckt. Der vorhandene Sportplatz an der Zellestraße ist umfassend erneuert worden. Auf dem Grundstück Schreinerstraße 4 ist ein Ballspielplatz für das Heinrich-Hertz-Gymnasium angelegt worden. Der ehemalige Sportraum im Erdgeschoss der Musikschule wird ab 2007 zu einem multifunktionalen Mehrzwecksaal umgebaut.

Die einzige Kita im Gebiet ist 2006 einschließlich der Freiflächen umfassend erneuert worden. Das Angebot an Kita-Plätzen im Verflechtungsbereich deckt den Bedarf aus dem Sanierungsgebiet mit ab.

Das Ziel, drei zusätzliche Jugendfreizeiteinrichtungen zu bauen, wurde aufgegeben, da der Bedarf im Samariterviertel durch den Jugendklub „East Side“ abgedeckt wird. Die Erneuerung der Einrichtung ist finanziell gesichert und für 2008 vorgesehen. Ergänzende Angebote im Bereich der Kinder- und Jugendfreizeit bieten zwei im Gebiet liegende Schülerklubs, der Abenteuer- und Bauspielplatz auf dem Forckenbeckplatz sowie Einrichtungen im Verflechtungsbereich des Samariterviertels.

Mit der Erneuerung bzw. dem Neubau von insgesamt 6 Spielplätzen und der Erneuerung des Forckenbeckplatzes ist die Versorgung des Gebiets qualitativ und quantitativ erheblich verbessert worden.

Gewerbe

Die Situation des Gewerbes hat sich stabilisiert. Eine Vielzahl vor allem kleinerer Unternehmen aus dem Dienstleistungs-, Handels- und Gastronomiesektor, häufig mit spezifischem Charakter, prägen das Bild des Samariterviertels. Neu angesiedelte Unternehmen haben sich vorzugsweise in sanierten Gebäuden niedergelassen. Wohnverträglicher Gewerbeneubau, für den vor allem im Umfeld der Pettenkoferstraße Potenziale bestehen, ist bislang nicht umgesetzt worden. Auch der Gewerbehof Rigaer Str.71-73a befindet sich noch in dem Zustand wie zum Beginn der Sanierung.

Grün- und Freiflächen

Im Zuge der Sanierung der Wohngebäude sind die Innenhöfe weitestgehend entsiegelt und begrünt worden. Dächer und Fassaden sind begrünt worden. Engagierte Bewohner des Samariterviertels haben drei brach liegende Lückengrundstücke zu Gärten auf Zeit umgewandelt.

Die Bänschpromenade ist wieder als Grünbereich hergerichtet worden. Der Schleidenplatz und der an das Sanierungsgebiet angrenzende Forckenbeckplatz sind nach intensiver Beteiligung von Nutzern und Anwohnern erneuert worden.

Das Sanierungsziel Erneuerung des Straßenbegleitgrüns ist zu 80% umgesetzt worden.

Umwelt

Alle sanierten Wohnungen verfügen über moderne Heizungen. Dadurch wurde für das Samariterviertel der Anteil der durch Kohleheizungen erzeugten Luftverschmutzung nahezu beseitigt. Auf einigen Grundstücken sind Maßnahmen zur Energiegewinnung und Ressourceneinsparung (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Energieverbund, Regenwasserzisternen) umgesetzt worden. Im Rahmen der Neuanlage der Schulfreifläche Pettenkoferstr. 25,26 wird eine Regenwassernutzung realisiert.

Bei Baumaßnahmen für öffentliche Spielplätze sind kontaminierte Bodenschichten ausgetauscht worden.

Verkehr

Mit Ausnahme der Proskauer Straße und der Eldenaer Straße ist auf allen Straßen im Sanierungsgebiet eine Höchstgeschwindigkeit von nur 30 km/h zugelassen.

Die Waldeyerstraße zwischen Schreinerstraße und Rigaer Straße ist im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Schleidenplatzes zu einer verkehrsberuhigten Zone umgewidmet worden. Die Ausweisung einer Parkraumbewirtschaftungszone, welche den Bereich von der Pettenkoferstraße bis zur Voigtstraße umfasst, war im Zuge der Maßnahmen um den Schleidenplatz erforderlich geworden.

Der Umbau der Pettenkoferstraße wird 2008 abgeschlossen sein, die Erneuerung der Rigaer Straße bis zur Kreuzung Proskauer Straße voraussichtlich bis zum Jahr 2010.

Mit den Zielen Schulwegsicherung und barrierefreie Straßenübergänge sind in im östlichen Teilbereich des Samariterviertels bis zur Samariterstraße Gehwegvorstreckungen und Bordsteinabsenkungen erfolgt.

Soziale Ergebnisse

Die Einwohneranzahl im Samariterviertel hat sich um über 30% erhöht. Die vom Bezirksamt angewendeten Instrumente des Sozialplanverfahrens und des Belegungsmanagements haben wesentlich dazu beigetragen, dass gut ein Drittel der Bewohner im Kiez geblieben sind. Das Samariterviertel bietet Wohnperspektiven auch für einkommensschwache Bevölkerungsschichten. Bei der Alterstruktur hat die Altersgruppe der zwischen 27- und 44-jährigen kontinuierlich zugenommen, der Anteil der Kinder im Vorschulalter übersteigt die Zahl von 1992. Kontinuierlich gesunken ist demgegenüber die Anzahl von Personen im Rentenalter. Nach wie vor sind kleine Haushalte mit 1 oder 2 Personen bestimmend. Damit folgt das Samariterviertel einem berlinweiten Trend bei den Haushaltsgrößen.

Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006 in T€

	RVO	Planungs- ziele	Sanierungs- ziele	erreichter Stand 31.12.2006
Infrastruktur	133.447	36.609 100%	23.370 64%	19.228 53%
öffentliches Wohnumfeld	12.629	10.030 100%	8.092 81%	5.904 59%
Gesamt	12.629	46.639	31.462	25.132
Mod/Inst Wohnraum	5.217 WE	5.302 WE 100%		4.666 WE 88 %

2.6 Sicherung der Sanierungsergebnisse

Mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes ist sicher zu stellen, dass die wichtigen städtebaulichen Ziele der Gebietsentwicklung weiter verfolgt und erreichte Ziele nachhaltig gesichert werden.

Die bereits festgesetzte Bebauungspläne sichern den Erhalt von 3 neu angelegten Spielplätzen. Der Bebauungsplan zur Sicherung der Schulfreifläche an der Pettenkoferstraße 25, 26 wird in Kürze festgesetzt. Bis 2010 ist geplant, die übrigen Bebauungspläne, mit denen Ein-

richtungen und Flächen der sozialen Infrastruktur gesichert werden sollen, förmlich festzusetzen.

2.7 Notwendiger Handlungs- und Finanzierungsbedarf

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006 enthält für das Sanierungsgebiet Samariterviertel im Bereich bildungsorientierte Infrastruktur sowie Grünanlagen und Spielplätze Kosten in Höhe von 6.062.000 € für Planungsziele, die im Sanierungszeitraum nicht finanzierbar sind. Für den erfolgreichen Abschluss der Sanierung in diesem innerstädtischen Quartier ist die Umsetzung dieser Maßnahmen, insbesondere der Restmaßnahmen an den Schulstandorten, nach Aufhebung der förmlichen Festlegung zwingend erforderlich. Zur Finanzierung der folgenden Restmaßnahmen in Höhe von 6.059.000 € sollen ausschließlich Einnahmen des Bezirkes aus Ausgleichsbeträgen 2008 und 2010 verwendet werden:

Vorhaben	Geplante Maßnahmen	Kosten	Bauzeit
4. Grundschule, Pettenkoferstr. 20-24	Sanierung Schulgebäude im Inneren (Treppenhäuser, Klassenräume, Flure) Sanierung Rektorenhaus/Hort	1.400.000	2008/2009
Grundschule Liebigstr. 17-20	Sanierung Altbau (Daches, Fassade, Innenräume) Überdachung „sog. Taubenhof“ Sanierung Schulneubau aus 80er Jahren	1.500.000	2009/2010
Sporthalle Grundschule Liebigstr. 17-20	Sanierung Innenräume, Fassade, technische Anlagen und Außenbereich	730.000	2009
Musikschule Zellestraße	Sanierung Fassade, Erneuerung Sanitäranlagen	470.000	2008
Gymnasium Rigaer Str. 81-82	Brandschutz, Sanierung Dach, Fassade und Bauwerkstrookenlegung	835.000	2008/2009
Jugendclub Liebigstr. 17-21	Umbau und Verbesserung des Eingangsbereiches	150.000	ab 2008
Freiflächen Bänschstr.86, Pettenkoferstr. 5	Entwicklung öffentlicher Grünflächen für Erwachsene und Senioren	400.000	2009
Gehwege Liebigstraße, Forckenbeckplatz, Eldenaer Straße, Bänschstraße	Schulwegsicherung	574.000	ab 2008
Summe		6.059.000	

Als wichtiges Sanierungsziel ist das bürgerschaftliche Engagements, das zu einer stärkeren Identifikation der im Samariterviertel lebenden Menschen beiträgt, verstetigt werden.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

Friedrichshain-Kreuzberg
Friedrichshain - Samariterviertel S0517
2006
4610/89331; 1295/89331, 89356, 89348, 89324, 89312, 88305, Fh bzw. sonstige

Spalte 3	Schätzung Zeitpunkt förmliche Festlegung (Vorlage zur RVO)
Spalte 4	Fortschreibung der Kostenschätzung gem. RVO
Spalte 5	Darstellung bisher getätigter Ausgaben und Verpflichtungen
Spalte 6	Spalte 4 minus Spalte 5
Spalte 7	im Sanierungszeitraum finanzierbare Restkosten
Spalten 8 - 12	jahresbezogene Verteilung der Restkosten gem. Spalte 7

KGR		Kosten- schätzung i.V.m. RVO	Kosten- schätzung neu	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2006	Restkosten		Finanzplanung im Sanierungszeitraum (Verteilung Restkosten Spalte 7)			
					gesamt (Sp. 4 - 5)	davon im Sanierungszeit- raum finanzierbar	2007	2008	2009	2010 ff.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Vorbereitung der Sanierung										
11	vorbereitende Untersuchungen		127.797	127.797						
12	Weitere Vorbereitung	1.124.842	3.920.000	3.658.342	261.658	260.000	260.000			
125	Abschluß der Gesamtmaßnahme		300.000		300.000	300.000	75.000	75.000	75.000	75.000
Ordnungsmaßnahmen		42.897.389			605.422 ¹⁾	573.000 ¹⁾	573.000			
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	3.630.172	1.650.000	1.626.174	23.826	18.000	18.000			
221	Umzug, Härteausgleich, Entschädigung Bewohner		2.320.000	2.231.818	88.182	80.000	80.000			
222	Härteausgleich, Entschädigung Betriebe	1.329.359	30.000	17.167	12.833	5.000	5.000			
23	Freilegung von Grundstücken	25.871.369	2.460.000	2.028.176	431.824	430.000	430.000			
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanlagen	10.737.130	7.391.700	3.746.000	3.645.700	2.108.000	1.166.000	400.000	416.000	126.000
251	Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall		1.040.000	996.346	43.654	40.000	40.000			
252	Sonstige Maßnahmen	1.329.359	50.000	44.897	5.103					
Ausgaben für Baumaßnahmen										
311 + 3	ModInst von Wohngebäuden	105.560.630	60.292.451	60.292.451						
313	ModInst gewerbl. genutzter Gebäude/Gebäudeteile	7.500.000 m ²								
314	ModInst aufgrund vertraglicher Vereinbarung		7.000.000	6.797.044	202.956	100.000	100.000			
32	Neubauten und Ersatzbauten	370 WE	372 WE	337 WE						
332	Grünanlagen und Spielplätze		2.638.000	2.158.000		80.000	80.000			
33	Errichtung/Änderung Gemeinbedarfs- u. Folgeeinr.	135.338.961	36.609.000	19.228.000	17.381.000	4.142.000	4.142.000			
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben		280.000	18.918	261.082	250.000	250.000			
35	Sonstige Maßnahmen		40.000		40.000	20.000	20.000			
Ausgaben für Sonstige Maßnahmen		1.789.522								
4	Vor- und Zwischenfinanzierung									
Aufgabenerfüllung für Berlin		10.737.130	7.600.000	6.773.813	826.187	800.000	300.000	200.000	150.000	150.000
51	Vergütung von Sanierungsträgern			522.510						
52	Vergütung von Sanierungsbeauftragten			6.251.303						
SUMME		297.448.473	133.748.948	109.744.942	23.524.006	8.633.000	6.966.000	675.000	641.000	351.000

¹⁾ Summe KGR 2 ohne KGR 24

3. Sanierungsgebiet Lichtenberg-Kaskelstraße

3.1 Historische Entwicklung

Der größte Teil des Gebietes zwischen den damaligen Landgemeinden Boxhagen und Rummelsburg wurde 1871 von den Fabrikantenbrüdern Lehmann erworben. Sie gaben dem Gebiet aufgrund ihrer guten Geschäftsbeziehungen zu England den Namen „Victoriastadt“. Die dann beginnende Parzellen- und Blockeinteilung ist noch heute erhalten.

In der ersten Bebauungsphase ab 1872 entstanden überwiegend dreigeschossige Doppel- und Reihenhäuser. Die „Berliner Cement-Bau-AG“ errichtete unter technischer Leitung des Bauingenieurs Türschmidt etwa 60 Doppel- oder Reihenhäuser aus monolithischem Gussbeton in standardisierter Bauweise, um die Kosten des Mietshausbau zu senken. Äußerlich unterschieden sich die Betonhäuser kaum von den später auf den noch freien Nachbarparzellen in herkömmlicher Ziegelbauweise errichteten Häusern.

Mit der zweiten Bebauungsphase setzte ab 1887 eine etwas höhere Grundstücksausnutzung ein. Vier- und fünfgeschossige Ziegelbauten ersetzten nach und nach die kleinen Betonhäuser. Im Vergleich zu anderen innerstädtischen Altbauquartieren ist die Victoriastadt jedoch weniger dicht bebaut. In den meisten Straßen prägten Vorgärten und Straßenbäume das Bild.

Bis heute hat sich die vollständig von Bahnanlagen umschlossene Victoriastadt ihre bauliche Geschlossenheit bewahrt. Ein Großteil der historischen Bausubstanz aus der frühen Erbauungsphase, darunter auch zwei der sechs noch erhaltenen Betonhäuser, steht unter Denkmalschutz, ebenso die Gemeinbedarfsbauten (Schule, Kirche) an der Nöldner- und Marktstraße. 1997 wurde die gesamte Victoriastadt aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt als Erhaltungsgebiet festgesetzt.

3.2 Gebietsdaten

Das Sanierungsgebiet Lichtenberg-Kaskelstraße wurde mit der Zehnten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994 (Verkündung am 3.12.1994, GVBl. S. 472) gemäß § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch festgelegt. Da hauptsächlich Bestandserneuerungen und weniger bodenwertrelevante Neuordnungen geplant waren, wurde die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren festgelegt.

Die Einwohnerzahl ist vom Beginn der Sanierung bis 31.12.2006 um 34% von 2.506 auf 3.365 Einwohner gestiegen. Der Wohnungsbestand ist bis Ende 2006 um 21% auf 2.008 Wohnungen angewachsen.

Das Sanierungsgebiet in Zahlen:

Grunddaten	1994	31.12.2006
Fläche (ha)	22,3	22,3
Grundstücke	249	249
Wohnungen	1.655	2.026
Einwohnerinnen und Einwohner	2.508	3.365

3.3 Ziele der Sanierung

Das Sanierungsgebiet Kaskelstraße sollte in seiner Nutzungsart und städtebaulichen Identität als bauhistorisch wertvolles, mit kleinteiligem Gewerbe durchsetztes Wohngebiet erhalten bleiben. Durch Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes sowie gleichzeitige Sicherung bezahlbarer Mieten sollte die vorhandene Bevölkerungsstruktur gewahrt werden. Der Rahmenplan sah den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz und die maßstäblich angepasste Ergänzung der stadträumlichen Struktur durch blockrandschließende Wohnungsneubauten vor. Durch Reduzierung der gewerblich genutzten Grundstücke sollten Flächen für den Wohnungsneubau sowie für Gemeinbedarfseinrichtungen und Freiflächen geschaffen werden.

Wohnen

- Modernisierung und Instandsetzung der erhaltenswerten Altbausubstanz,
- Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards, insb. durch den Einbau moderner Heizungen und Sanitärausstattung,
- Behutsame Ergänzung Wohnungsneubau auf ungenutzten Grundstücken unter Abwägung von Nutzungsalternativen und -prioritäten der jeweiligen Standorte ,
- Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse von Familien, Senioren und Behinderten bei der Neubauplanung.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

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

Wohnumfeld

- Aufwertung des Wohnumfeldes durch die Neugestaltung vorhandener Grünanlagen und Spielplätze sowie den Neubau von Spielplätzen,
- Kompensation der quantitativen Defizite durch Aufwertung und Begrünung des Straßenraums, Begrünung von Höfen und Ergänzung von Vorgärten.

Gewerbe

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

Verkehr

- Ausweisung des Wohngebietes als Tempo 30-Zone (außer Nöldnerstraße),
- Prüfung der Rückbaumöglichkeiten von Straßenräumen zugunsten des Fußgängerverkehrs,
- Einrichtung gesicherter Übergänge vor Kitas und Schulen.

Umwelt

- Verbesserung der Luftqualität durch die Umstellung auf moderne Heizsysteme,
- gezielte Durchführung von Maßnahmen zur Wärmedämmung,
- Entsiegelung von Hofflächen zur Erhöhung des Biotopflächenfaktors.

3.4 Planungsrechtlicher Status

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 29. Juni 2006 (ABl. S. 2426) weist das gesamte Gebiet als Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,5 aus.

Bebauungspläne

Im Sanierungsgebiet Kaskelstraße und dessen unmittelbaren Verflechtungsbereich sind bislang drei Bebauungspläne festgesetzt worden. Die Bebauungspläne XVII-15 und XVII-17 umfassen die Blöcke 613 und 615 und sehen eine blockrandschließende Wohnbebauung entlang der Schreiberhauer Straße sowie den Erhalt der baulichen Strukturen an der Pfarrstraße vor. Der Bebauungsplan 11-8 sichert die Grundstücke Hauffstraße 21-25 langfristig als Fläche für den Gemeinbedarf (Kita-Standort).

Die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne XVII-42 und 11-7 sollen, teilweise mit reduziertem Geltungsbereich und neuen Zielen, weitergeführt werden. Im Bebauungsplans XVII-42 soll der betroffene Abschnitt der Hauffstraße als Fuß- und Radwegeverbindung sowie die Kleingartenanlage im Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Ziel des Bebauungsplan 11-7 ist die Entwicklung der Baulücken und momentan noch gewerblich genutzten Flächen im Block 045 zu einem allgemeinen Wohngebiet.

Zur städtebaulichen Neuordnung im Bereich der Kaufhalle Türirschmidtstraße/Ecke Kernhofer Straße ist der Beschluss über die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans 11-36 im Block 054 gefasst worden.

Erhaltungsverordnung

Die Victoriastadt wurde mit Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 4. November 1997 aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt als Städtebauliches Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Die Erhaltungsverordnung begründet einen Genehmigungsvorbehalt für den Abbruch, die Änderung und Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen, der dazu dient, städtebaulich wertvolle Quartiere vor unerwünschten Veränderungen zu bewahren und die Pflege und Modernisierung des Gebäudebestandes zu regeln.

Der Erlass der Erhaltungsverordnung war die Voraussetzung für die 1998 erfolgte Aufnahme des Gebietes in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz.

3.5 Aktueller Stand der Sanierung

Städtebauliche Ergebnisse

Die vorhandene städtebauliche Struktur ist gesichert. Das Stadtbild wurde in weiten Teilen nachhaltig und behutsam durch Neubauten ergänzt. In Baulücken sind insgesamt 32 Neubauten mit 323 Wohnungen errichtet worden. Einhergehend mit der vielfach denkmalgerechten Sanierung der Gebäude sind auch Fassaden und Treppenhäuser in hoher Qualität erneuert worden.

Wohnen

Von den insgesamt 1.685 Wohnungen im Sanierungsgebiet sind inzwischen ca. 75% erneuert worden. 92% der bewohnten Wohnungen sind den Vollstandardwohnungen nach dem Berliner Mietenspiegel zuzurechnen. Sie verfügen über ein Bad mit Inntoilette und eine moderne Heizung.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

In der Pfarrstraße 91 sind die denkmalgeschützten Gebäude zu einer Kindertagesstätte umgebaut worden. Zusammen mit allen vorhandenen und geplanten Einrichtungen ist bei Kindertagesstätten eine Bedarfsdeckung von ca. 90% erreicht. Über einen Bebauungsplan ist der Standort für den Bau einer weiteren Kita mit einer Kapazität von 140 Plätzen an der Hauffstraße 21-25 gesichert.

Der früher geplante Schulneubau in der Hauffstraße ist aufgrund der Schülerzahlen nicht mehr erforderlich. Die Grundschule an der Victoriastadt und die Schulen im unmittelbaren

Umfeld des Sanierungsgebietes übernehmen die Versorgung der Kinder und Jugendlichen. Die Schule an der Victoriastadt ist ein sonderpädagogisches Förderzentrum (Grund- und Sonderschule), in dem 380 Schüler im offenen Ganztagsbetrieb unterrichtet werden. Die umfassende Sanierung des Schulgebäudes und der Turnhalle wird 2010 angeschlossen. Der Sportplatz Hauffstraße 13-20 wurde erneuert und das marode Sportfunktionsgebäude abgerissen und durch einen Neubau mit integrierter Jugendfreizeiteinrichtung ersetzt. Als Jugend- und Begegnungsstätte „alte schmiede“ wurde das denkmalgeschützte Betonhaus in der Spittastraße 40 saniert und erweitert. Quantitativ und qualitativ ist der Bedarf an Jugendfreizeitangeboten damit gedeckt.

Eine deutliche kulturelle Bereicherung erfuhr das Quartier mit der umfassenden Erneuerung des alten Stadthauses Türschmidtstraße 24/25 mit Heimatmuseum Lichtenberg und vielfältigen sozialen und kulturellen Angebote für alle Altersgruppen.

Grünanlagen und Spielplätze

Die Grünfläche in der Türschmidtstraße 26-29 wurde neu gestaltet und wird trotz ihrer unmittelbaren Nähe zum Bahndamm von den Anwohnern als Erholungsfläche sehr gut angenommen. Auch die Grünfläche an der Pfarr- Ecke Türschmidt-/Kernhofer Straße wurde neu gestaltet. Mit Schließung der Kita in der Kaskelstraße wurde die ihr zugeordnete Freifläche in der Hauffstraße 22-25 als öffentlicher Spielplatz umgewidmet. In der Baulücke Kernhofer Straße 8/10 ist ein neuer Spielplatz angelegt worden, dessen Gestaltungsmotto „Eisenbahnstation“ im Rahmen einer Planungswerkstatt gemeinsam mit den Anwohnern und späteren Nutzern entworfen wurde. Im Gebiet ist ein vielseitiges Angebot für Kinder und Jugendliche geschaffen worden.

Verkehr und öffentlicher Straßenraum

Durch Umbaumaßnahmen und flächendeckenden Ausweisung der Victoriastadt als Tempo-30-Zone konnte eine Verkehrsentlastung in der Pfarr- und Türschmidtstraße erreicht werden. Die Pfarrstraße und die Türschmidtstraße wurden komplett erneuert, die Gehwege wurden verbreitert, neue Straßenbäume gepflanzt und neue Straßenleuchten aufgestellt. Auf eine Asphaltierung der Fahrbahnen wurde jedoch aus Denkmalschutzgründen verzichtet.

Die Hauffstraße wurde als „grüne“ Rad- und Fußwegeverbindung ausgebaut. Unter Beteiligung der Anwohner wurde ein Konzept erarbeitet, welches sowohl die Anforderungen nach einem Kfz-gerechten Ausbau für Notfall- und Versorgungsfahrzeuge als auch die Wünsche der Anwohner nach möglichst wenig Versiegelung erfüllte. Die Hauffstraße ist Bestandteil des „Grünen Bandes“, welches als übergeordnete Wegeverbindung von der Frankfurter Allee zum Nöldnerplatz führt und mehrere soziale Einrichtungen verbindet.

Der Tuchollaplatz wurde zu einem attraktiven Stadtplatz umgestaltet, ohne dass sein historisch schlichter Charakter grundlegend verändert wurde.

Bürgerbeteiligung

Im Sanierungsgebiet fand eine breite Bürgerbeteiligung statt. Alle Vorhaben wurden den Bürgern im Sanierungsbeirat vorgestellt und mit ihnen diskutiert. Darüber hinaus wurden zahlreiche Planungsverfahren, Wettbewerbe und Werkstätten zur Entwicklung von Planungs-ideen zusammen mit den Bürgern durchgeführt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht 2006 in T€

	RVO	Planungs- ziele	Sanierungs- ziele	erreichter Stand 31.12.2006
Infrastruktur	20.593	13.387 100%	10.867 81%	10.507 78%
öffentliches Wohnumfeld	6.336	9.225 100%	7.165 78%	7.135 77%
Gesamt	26.292	22.612	18.032	17.642
Mod/ Inst Wohnraum	697 WE	1.507 WE 100%		1.130 WE 75%

2.6 Sicherung der Sanierungsergebnisse

Durch den erreichten Stand der Sanierungsmaßnahme und die deutliche städtebauliche Aufwertung des Gebietes ist die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes nicht mehr erforderlich.

Ein wichtiges Sanierungsziel, das über den Sanierungszeitraum hinaus gesichert werden soll, ist die Verstetigung der bisher sehr aktiven Bewohnerbeteiligung auf lokaler Ebene.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

Lichtenberg
Lichtenberg - Kaskelstraße S1706
2006
4610/89331; 1295/89331, 89356, 89348, 89324, 89312, 88305, Fh bzw. sonstige

Spalte 3	Schätzung Zeitpunkt förmliche Festlegung (Vorlage zur RVO)
Spalte 4	Fortschreibung der Kostenschätzung gem. RVO
Spalte 5	Darstellung bisher getätigter Ausgaben und Verpflichtungen
Spalte 6	Spalte 4 minus Spalte 5
Spalte 7	im Sanierungszeitraum finanzierbare Restkosten
Spalten 8 - 12	jahresbezogene Verteilung der Restkosten gem. Spalte 7

KGR		Kosten- schätzung i.V.m. RVO	Kosten- schätzung neu	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2006	Restkosten		Finanzplanung im Sanierungszeitraum (Verteilung Restkosten Spalte 7)			
					gesamt (Sp. 4 - 5)	davon im Sanierungszeit- raum finanzierbar	2007	2008	2009	2010 ff.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Vorbereitung der Sanierung										
11	vorbereitende Untersuchungen		140.353	140.353	0					
12	Weitere Vorbereitung	1.293.568	2.430.000	2.353.941	76.059	30.000	30.000			
125	Abschluß der Gesamtmaßnahme		150.000		150.000	150.000	50.000	50.000	50.000	
Ordnungsmaßnahmen										
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	4.601.627	300.000	231.012	68.988	14.250	14.250			
221	Umzug, Härteausgleich, Entschädigung Bewohner		975.000	890.912	84.088	30.000	30.000			
222	Härteausgleich, Entschädigung Betriebe		31.454	31.454						
23	Freilegung von Grundstücken	5.279.089	1.010.000	991.152	18.848	9.000	9.000			
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanlagen	6.093.065	8.014.000	6.313.000	1.701.000					
251	Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall	0	350.000	346.409	3.591					
252	Sonstige Maßnahmen	404.432								
Ausgaben für Baumaßnahmen										
311+31	ModInst von Wohngebäuden*	19.312.800	27.822.200	27.822.200						
313	ModInst gewerbl. genutzter Gebäude/-teile*	2.605 m ²	4.493 m ²	4.493 m ²						
314	ModInst aufgrund vertraglicher Vereinbarung		1.050.000	1.017.768	32.232					
32	Neubauten und Ersatzbauten**	332 WE	614 WE	323 WE						
332	Grünanlagen und Spielplätze		1.211.000	822.000		30.000	30.000			
33	Errichtung/Änderung Gemeinbedarfs- u. Folgeeinr.	20.882.694	13.387.000	10.507.000	2.880.000	360.000	360.000			
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	1.022.584								
35	Sonstige Maßnahmen		12.000		12.000	12.000	6.000	6.000		
Ausgaben für Sonstige Maßnahmen										
4	Vor- und Zwischenfinanzierung	1.022.584								
Aufgabenerfüllung für Berlin										
51	Vergütung von Sanierungsträgern	4.212.534	3.200.000	2.882.086	317.914	325.000	150.000	100.000	75.000	
52	Vergütung von Sanierungsbeauftragten			2.234.463						
SUMME		64.124.977	60.083.006	54.349.286	5.344.720	960.250	679.250	156.000	125.000	0

¹⁾ Summe KGR 2 ohne KGR 24

Gegenüberstellung der Verordnungstexte

Alte Fassung	Neue Fassung
<p style="text-align: center;">Neunte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten Vom 21. September 1993</p> <p>zuletzt 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;">Neunte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten Vom 21. September 1993</p> <p>zuletzt geändert durch die Neunte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. Januar 2008 (GVBL. S.)</p>
<p>Auf Grund des § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit § 15 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), wird verordnet:</p>	<p>(unverändert)</p>
<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>(1) Die folgenden Gebiete werden als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sanierungsgebiet Mitte - Spandauer Vorstadt 2. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg - Helmholtzplatz, 3. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg – Kollwitzplatz, 4. Sanierungsgebiet Friedrichshain – Samariterviertel, 5. (aufgehoben) <p>(2) Die Sanierungsgebiete werden begrenzt von:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mitte – Spandauer Vorstadt: Nordseite der Linienstraße – Ostseite der Max-Beer-Straße – Ostseite der Rochstraße – Südseite der Dircksenstraße – Südseite Am Zwirngraben – Nordseite Neue Promenade – Ostseite der Kleinen Präsidentenstraße – Nordseite des Monbijouplatzes – Südseite der Oranienburger Straße. 2. Prenzlauer Berg – Helmholtzplatz: Nordseite des S-Bahn-Grabens – Westseite der Greifenhagener Straße – Südseite der Wichertstraße – Westseite der Prenzlauer Allee – Südseite der Hiddenseer Straße – Ostseite der Senefelderstraße – Nordseite der Raumerstraße – Westseite der Prenzlauer Allee – Südseite der Dimitroffstraße – Ostseite der Schönhauser Allee. 	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>(1) Die folgenden Gebiete werden als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (aufgehoben), 2. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg - Helmholtzplatz, 3. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg – Kollwitzplatz, 4. (aufgehoben), 5. (aufgehoben) <p>(2) Die Sanierungsgebiete werden begrenzt von:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (aufgehoben) 2. Prenzlauer Berg – Helmholtzplatz: Nordseite des S-Bahn-Grabens – Westseite der Greifenhagener Straße – Südseite der Wichertstraße – Westseite der Prenzlauer Allee – Südseite der Hiddenseer Straße – Ostseite der Senefelderstraße – Nordseite der Raumerstraße – Westseite der Prenzlauer Allee – Südseite der Dimitroffstraße – Ostseite der Schönhauser Allee.

<p>3. Prenzlauer Berg – Kollwitzplatz:</p> <p>1. Teilgebiet:</p> <p>Südseite der Dimitroffstraße – Ostseite der Hagenauer Straße – Nordseite des Grundstücks Hagenauerstr. 16 – Ostseite der Grundstücke Knaackstraße 82, 84 – Nordseite des Grundstücks Knaackstraße 84 – Ostseite der Knaackstraße – Südseite der Sredzkistraße – Ostseite der Schönhauser Allee.</p> <p>2. Teilgebiet:</p> <p>Südseite der Dimitroffstraße – Westseite der Prenzlauer Allee – Nordseite der Wilhelm-Pieck-Straße – Westseite der Schönhauser Allee – Südseite, Südostseite und Ostseite der Grundstücke Schönhauser Allee 22-25 (Jüdischer Friedhof) – Südseite des Grundstücks Knaackstraße 47 – Westseite der Knaackstraße – Nordseite der Wörther Straße – Ostseite der Grundstücke Husemannstraße 2, 4,6 und 8 – Nordseite des Grundstücks Husemannstraße 8 – Ostseite der Husemannstraße – Südseite, Ostseite und Nordseite des Grundstücks Husemannstraße 12 – Ostseite des Grundstücks Husemannstraße 16 – Südseite der Sredzkistraße – Westseite der Husemannstraße.</p> <p>4. Friedrichshain – Samariterviertel:</p> <p>Südseite der Rigaer Straße – Ostseite des Grundstückes Rigaer Straße 87 – Nordseite der Grundstücke Rigaer Straße 87, 87 a – Ostseite des Grundstückes Zellestraße 3 – Nordseite der Grundstücke Rigaer Straße 88, 89, 90 – Verlängerung dieser Linie über die Zellestraße – Nordseite des Grundstückes Zellestraße 15 – Westseite des Grundstückes Rigaer Straße 92 a – Südseite der Rigaer Straße - Westseite der Liebigstraße – Südseite des Grundstückes Liebigstraße 21 – Ostseite des Grundstückes Bänischstraße 4 a – Nordseite der Bänischstraße – Ostseite der Zellestraße – Süd- und Ostseite des Grundstückes Zellestraße 8 a – Südseite der Grundstücke Bänischstraße 14, 16, 18 – Ostseite des Grundstückes Bänischstraße 18 – Nordseite der Bänischstraße – Westseite des Grundstückes Proskauer Straße 14-17 – Südseite des Grundstückes Schreinerstraße 63-64 – Ostseite des Grundstückes Proskauer Straße 14-17 – Nordseite der Bänischstraße – Westseite der Samariterstraße – Südseite der Eldenaer Straße – Westseite des Bahngeländes</p> <p>5. (aufgehoben)</p> <p>(3) Die Abgrenzung der Sanierungsgebiete ist in den Lageplänen der Anlagen 1 bis 4 dargestellt. Im Zweifelsfall bestimmt sich die Abgrenzung nach Absatz 2.</p>	<p>3. Prenzlauer Berg – Kollwitzplatz:</p> <p>1. Teilgebiet:</p> <p>Südseite der Dimitroffstraße – Ostseite der Hagenauer Straße – Nordseite des Grundstücks Hagenauerstr. 16 – Ostseite der Grundstücke Knaackstraße 82, 84 – Nordseite des Grundstücks Knaackstraße 84 – Ostseite der Knaackstraße – Südseite der Sredzkistraße – Ostseite der Schönhauser Allee.</p> <p>2. Teilgebiet:</p> <p>Südseite der Dimitroffstraße – Westseite der Prenzlauer Allee – Nordseite der Wilhelm-Pieck-Straße – Westseite der Schönhauser Allee – Südseite, Südostseite und Ostseite der Grundstücke Schönhauser Allee 22-25 (Jüdischer Friedhof) – Südseite des Grundstückes Knaackstraße 47 – Westseite der Knaackstraße – Nordseite der Wörther Straße – Ostseite der Grundstücke Husemannstraße 2, 4,6 und 8 – Nordseite des Grundstücks Husemannstraße 8 – Ostseite der Husemannstraße – Südseite, Ostseite und Nordseite des Grundstücks Husemannstraße 12 – Ostseite des Grundstücks Husemannstraße 16 – Südseite der Sredzkistraße – Westseite der Husemannstraße.</p> <p>4. (aufgehoben)</p> <p>5. (aufgehoben)</p> <p>(3) Die Abgrenzung der Sanierungsgebiete ist in den Lageplänen der Anlagen 2 und 3 dargestellt. Im Zweifelsfall bestimmt sich die Abgrenzung nach Absatz 2.</p>
<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>(1) Die Sanierungsmaßnahmen werden in den einzelnen Sanierungsgebieten bzw. –gebietsteilen in folgendem Verfahren durchgeführt:</p> <p>1. Mitte – Spandauer Vorstadt: umfassendes Verfahren,</p> <p>2. Prenzlauer Berg – Helmholtzplatz: umfassendes Verfahren,</p>	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>(1) Die Sanierungsmaßnahmen werden in den einzelnen Sanierungsgebieten bzw. –gebietsteilen in folgendem Verfahren durchgeführt:</p> <p>1. (aufgehoben)</p> <p>2. Prenzlauer Berg – Helmholtzplatz: umfassendes Verfahren,</p>

<p>3. Prenzlauer Berg – Kollwitzplatz: umfassendes Verfahren,</p> <p>4. Friedrichshain – Samariterviertel: umfassendes Verfahren,</p> <p>5. (aufgehoben)</p> <p>(2)</p> <p>1. Für die Gebiete, in denen die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 des Baugesetzbuches Anwendung.</p> <p>2. Für das Gebiet, in dem die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 des Baugesetzbuches ausgeschlossen.</p>	<p>3. Prenzlauer Berg – Kollwitzplatz: umfassendes Verfahren,</p> <p>4. (aufgehoben)</p> <p>5. (aufgehoben)</p> <p>(2)</p> <p>1. Für die Gebiete, in denen die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 des Baugesetzbuches Anwendung.</p> <p>2. Für das Gebiet, in dem die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 des Baugesetzbuches ausgeschlossen.</p>
<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>Für alle Gebiete finden die Vorschriften des § 144 des Baugesetzbuches über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge Anwendung.</p>	<p>(unverändert)</p>
<p style="text-align: center;">§ 4</p> <p>(1) unbeachtlich sind gemäß § 215 des Baugesetzbuches</p> <p>1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,</p> <p>2. Mängel der Abwägung,</p> <p>wenn sie nicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, - in den Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren <p>seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zuständigen Senatsverwaltung geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.</p> <p>(2) Unbeachtlich ist gemäß § 20 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches auch eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der zuständigen Senatsverwaltung geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Die Unbeachtlichkeit tritt nicht ein, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.</p>	<p>(unverändert)</p>
<p style="text-align: center;">§ 5</p> <p>Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.</p>	<p>(unverändert)</p>

Alte Fassung	Neue Fassung
<p style="text-align: center;">Zehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten Vom 18. November 1994</p> <p>Zuletzt 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;">Zehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten Vom 18. November 1994</p> <p>Zuletzt geändert durch die Achte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. Januar 2008 (GVBL. S.)</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 des Gesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766), 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;">§ 1</p> <p>(1) Die folgenden Gebiete werden als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sanierungsgebiet Mitte - Rosenthaler Vorstadt 2. (aufgehoben) 3. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg - Teutoburger Platz 4. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg - Winsstraße 5. Sanierungsgebiet Friedrichshain - Warschauer Straße 6. Sanierungsgebiet Friedrichshain - Traveplatz-Ostkreuz 7. Sanierungsgebiet Treptow - Niederschöneweide 8. Sanierungsgebiet Lichtenberg - Kaskelstraße 9. Sanierungsgebiet Lichtenberg - Weitlingstraße 10. Sanierungsgebiet Weißensee - Komponistenviertel 11. Sanierungsgebiet Pankow - Wollankstraße <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, 1077 Berlin, niedergelegt.</p> <p>(3) Die Abgrenzung der Sanierungsgebiete ist in den Übersichtskarten der Anlagen 1 bis 11 dargestellt. Im Zweifelsfall bestimmt sich die Abgrenzung nach Absatz 2.</p>	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>(1) Die folgenden Gebiete werden als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sanierungsgebiet Mitte - Rosenthaler Vorstadt 2. (aufgehoben) 3. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg - Teutoburger Platz 4. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg - Winsstraße 5. Sanierungsgebiet Friedrichshain - Warschauer Straße 6. Sanierungsgebiet Friedrichshain - Traveplatz-Ostkreuz 7. Sanierungsgebiet Treptow - Niederschöneweide 8. (aufgehoben) 9. Sanierungsgebiet Lichtenberg - Weitlingstraße 10. Sanierungsgebiet Weißensee - Komponistenviertel 11. Sanierungsgebiet Pankow - Wollankstraße <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, 1077 Berlin, niedergelegt.</p> <p>(3) Die Abgrenzung der Sanierungsgebiete ist in den Übersichtskarten der Anlagen 1, 3-7 und 9-11 dargestellt. Im Zweifelsfall bestimmt sich die Abgrenzung nach Absatz 2.</p>
<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>(1) Die Sanierungsmaßnahmen werden in den einzelnen Sanierungsgebieten und –gebietsteilen in folgendem Verfahren durchgeführt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mitte – Rosenthaler Vorstadt: umfassendes Verfahren 2. Tiergarten – Beusselstraße: umfassendes Verfahren 3. Prenzlauer Berg – Teutoburger Platz: umfassendes Verfahren 	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>(1) Die Sanierungsmaßnahmen werden in den einzelnen Sanierungsgebieten und –gebietsteilen in folgendem Verfahren durchgeführt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mitte – Rosenthaler Vorstadt: umfassendes Verfahren 2. (aufgehoben) 3. Prenzlauer Berg – Teutoburger Platz: umfassendes Verfahren

<p>4. Prenzlauer Berg – Winsstraße: umfassendes Verfahren</p> <p>5. Friedrichshain – Warschauer Straße: umfassendes Verfahren</p> <p>6. Friedrichshain – Traveplatz-Ostkreuz: umfassendes Verfahren</p> <p>7. Treptow – Niederschöneweide: teilweise umfassendes Verfahren teilweise vereinfachtes Verfahren</p> <p>8. Lichtenberg – Kaskelstraße: vereinfachtes Verfahren</p> <p>9. Lichtenberg – Weitlingstraße: teilweise umfassendes Verfahren teilweise vereinfachtes Verfahren</p> <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>4. Prenzlauer Berg – Winsstraße: umfassendes Verfahren</p> <p>5. Friedrichshain – Warschauer Straße: umfassendes Verfahren</p> <p>6. Friedrichshain – Traveplatz-Ostkreuz: umfassendes Verfahren</p> <p>7. Treptow – Niederschöneweide: teilweise umfassendes Verfahren teilweise vereinfachtes Verfahren</p> <p>8. (aufgehoben)</p> <p>9. Lichtenberg – Weitlingstraße: teilweise umfassendes Verfahren teilweise vereinfachtes Verfahren</p> <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 style="text-align: center;">§ 3</p> <p>Für alle Gebiete finden die Vorschriften des § 144 des Baugesetzbuchs über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge Anwendung.</p>	<p>(unverändert)</p>
<p style="text-align: center;">§ 4</p> <p>(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die in dem Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres und 2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren <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</p>	<p>(unverändert)</p>

für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.	
<p style="text-align: center;">§ 5</p> Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.	(unverändert)

II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

1. Artikel 104a Grundgesetz Das Tragen der Ausgaben von Bund und Ländern

- (1) Der Bund und die Länder tragen gesondert die Ausgaben, die sich aus der Wahrnehmung ihrer Aufgaben ergeben, soweit dieses Grundgesetz nichts anderes bestimmt.
- (2) Handeln die Länder im Auftrage des Bundes, trägt der Bund die sich daraus ergebenden Ausgaben.
- (3) Bundesgesetze, die Geldleistungen gewähren und von den Ländern ausgeführt werden, können bestimmen, dass die Geldleistungen ganz oder zum Teil vom Bund getragen werden. Bestimmt das Gesetz, dass der Bund die Hälfte der Ausgaben oder mehr trägt, wird es im Auftrage des Bundes durchgeführt. Bestimmt das Gesetz, dass die Länder ein Viertel der Ausgaben oder mehr tragen, so bedarf es der Zustimmung des Bundesrates.
- (4) Der Bund kann den Ländern Finanzhilfen für besonders bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden (Gemeindeverbände) gewähren, die zur Abwehr einer Störung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts oder zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft im Bundesgebiet oder zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums erforderlich sind. 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.
- (5) Der Bund und die Länder tragen die bei ihren Behörden entstehenden Verwaltungsausgaben und haften im Verhältnis zueinander für eine ordnungsmäßige Verwaltung. Das Nähere bestimmt ein Bundesgesetz, das der Zustimmung des Bundesrates bedarf.

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

§ 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 Arbeitsver-

- hältnisse 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 bekannt machen, 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. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 6 ist entsprechend anzuwenden.

(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 wirt-

schaftlich 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 Fünftens Teils des Ersten Kapitels 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 sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum 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 2 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).

(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.

(2) Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

(3) 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 Bekannt machen, 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.

(4) 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 instand gesetzt 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 Falle 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 Genehmigungs-

pflcht 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 instand gesetzte 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 und 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3, § 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 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 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.

(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 Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung

(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 von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden 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 hiernach 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 Sanierungs- 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.