

Informationen für Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer und -eigentümerinnen im

Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und Sanierungsgebiet **Spandau-Wilhelmstadt**



Juli 2018

2. Auflage

Grußwort



Sehr geehrte Wilhelmstädter Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer,

die Wilhelmstadt ist seit ihrer Entstehung vor über 100 Jahre als gute Wohnadresse bekannt und beliebt. Sie profitiert von der guten Lage an der Havel im Herzen Spandaus.

Seit dem Jahr 2011 ist die Wilhelmstadt als Sanierungsgebiet festgelegt. Kurz darauf folgte die Aufnahme in das Bund-Länder-Förderprogramm „Aktive Zentren Berlin“. Ziel dessen ist es, die negativen Entwicklungen, welche Anfang der 2000er Jahre einsetzten zu stoppen und neue Entwicklungsimpulse zu setzen. Der Senat und der Bezirk Spandau wollen damit ein Zeichen setzen, in dem in der Wilhelmstadt gezielt in öffentliche Einrichtungen investiert und private Investitionen unterstützt werden. Dafür stehen für einen Zeitraum von 15 Jahren ca. 40 Mio. Euro zur Verfügung.

*Die Entwicklung eines Stadtteils hängt jedoch nicht nur von der Verwaltung ab, sondern auch vom Engagement der Grundstückseigentümer*Innen, Bewohner*Innen und Gewerbetreibenden. Als Wilhelmstädter Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer*Innen sind Sie hiermit eingeladen, sich aktiv an der Entwicklung des Umfeldes Ihrer Immobilie zu beteiligen. Denn auch Sie profitieren von einer positiven Gebietsentwicklung, da dadurch der Wert Ihrer Immobilie nachhaltig gesichert wird. Zudem können private Bauinvestitionen durch steuerliche Vergünstigungen gefördert werden. Sie sind daher in der Stadtteilvertretung herzlich willkommen. Hier engagieren sich u.a. Bewohner*Innen, Mieter*innen, Gewerbetreibende und lokale Akteure dafür, die Wilhelmstadt zu einem attraktiven Quartier mit Zukunft zu entwickeln.*

Mit dieser zweiten Auflage der Informationsbroschüre möchten wir Ihnen einen Überblick über das Sanierungsverfahren und die Ziele und Projekte des Förderprogramms „Aktive Zentren Berlin“ geben.

Frank Bewig
Bezirksstadtrat für Bauen, Planen und Gesundheit

IMPRESSUM

Herausgeber

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abteilung Bauen, Planen und
Gesundheit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Markus Schulte

Konzeption und Redaktion, Gestaltung und Grafik



Ko.SP
Koordinationsbüro für
Stadtentwicklung und
Projektmanagement
Andreas Wilke, Linda Tennert,
Lena Diete

Druck

LASERLINE Berlin

Berlin, Juli 2018

Die Wilhelmstadt – Sanierungs- und Fördergebiet



Wilhelmstadt – ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Am 15. März 2011 beschloss der Berliner Senat die 12. Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten in Berlin. Als eines von sieben Quartieren in Berlin wurde darin die Spandauer Wilhelmstadt als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Die Verordnung trat am 1. April 2011 in Kraft (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 67. Jahrgang, Nr. 9, S. 90 am 31. März 2011, geändert durch 14. Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 29.07.2014).

Mit der Festlegung als Sanierungsgebiet hat das Land Berlin die gesetzlichen Grundlagen für die angestrebte Stadtentwicklung in der Wilhelmstadt geschaffen. Das Sanierungsrecht ermöglicht den Einsatz besonderer Planungs-, Steuerungs- und Finanzierungsinstrumente. Mit ihrer Hilfe sollen für den angestrebten Zeitraum von 15 Jahren öffentliche Investitionen in der Wilhelmstadt konzentriert werden, um städtebauliche Defizite und Funktionsschwächen zu beseitigen oder so weit wie möglich zu mildern.

Die Wilhelmstadt wurde in Gebiete des vereinfachten und des umfassenden Verfahrens aufgeteilt. Ebenso wurden für Teile der sanierungsrechtlich zu prüfenden Vorgänge Vorabgenehmigungen erteilt. Diese Verfahren haben sich bewährt und werden weiter beibehalten.

Stand der Sanierung 2018

In dem zurückliegenden Zeitraum der Sanierung sind bereits einige Vorhaben realisiert worden, andere befinden sich im Planungsstadium kurz vor ihrer Umsetzung, weitere werden sukzessive in die Bearbeitung genommen.

Der Förderich-Platz ist erneuert worden, in der Jägerstraße wurde ein Spielplatz neu angelegt und der Durchgang zur Adamstraße wurde neugestaltet. Mehrere Abschnitte des Havelufers sind erneuert worden, darunter der Steg über den Burgwallgraben und der Bereich des Herrmann-Oxford-Ufers. Dieser Abschnitt gehört gleichzeitig zur Planung der Verbesserung der Wege von und zur Havel. Hierzu gehört auch die barrierefreie Gestaltung des Weges vom Metzger Platz zur Krowelstraße. Dort erzielt die umgestaltete Brandwand mit Motiven der Wilhelmstadt eine große Wirkung. Andere Projekte, wie der Bau einer Aula für die Bertolt-Brecht-Oberschule oder eine Erneuerung der Ausstattungen in der Freizeitanlage Südpark, sind weniger präsent, aber ebenso wichtig. Auch die Einrichtung des Stadtteiladens in der Adamstraße, die kontinuierliche Arbeit des Geschäftsstraßenmanagements und das jährlich stattfindende Straßenfest, sowie die Herausgabe der Stadtteilzeitung ‚wilma‘ sind Elemente der Sanierung.

Ziel dieser Maßnahmen ist die Schaffung eines lebenswerten Stadtteils mit einem attraktiven Wohnumfeld, funktionierenden Geschäftsstraßen, moderner Infrastruktur und ausreichenden Erholungsmöglichkeiten. Die Wilhelmstadt ist auf einem guten Weg dorthin!

Förderung im Programm „Aktive Zentren Berlin“

Bereits im Jahr 2010 wurde die Wilhelmstadt in die Förderkulisse des Bund-Länder-Förderprogramms „Aktive Zentren Berlin“ aufgenommen, mit dessen Hilfe ausgewählte Zentrumsbereiche gestärkt werden. Die Verbesserung des öffentlichen Raums, die Stärkung kultureller und öffentlicher Einrichtungen sowie die Weiterentwicklung der Einkaufs- und Versorgungsstandorte bilden die Handlungsschwerpunkte des Förderprogramms.

Räumlich ist das Fördergebiet Wilhelmstadt nahezu deckungsgleich mit dem Sanierungsgebiet Wilhelmstadt.

Entwicklungsziele, Maßnahmen und Projekte

Handlungsfelder

Die Handlungskonzeption sieht ein Bündel von verschiedenen Maßnahmen und Strategien zur Verbesserung der städtebaulichen Situation vor. Als Leitprogramm der Sanierung fungiert das Bundes-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Der Erneuerungsprozess dauert schon mehrere Jahre an, einige Projekte sind bereits abgeschlossen, andere befinden sich in der Phase der Realisierung. Zu den wichtigsten Zielen und Maßnahmen gehören:

Aufwertung der Einkaufs- und Geschäftsstraßen

Lokale Einkaufsstraßen sind ein wichtiger Faktor für die Qualität eines Quartiers. In Folge des sich verändernden Käuferverhaltens (Bringe-Dienste, Online-Shopping, größere Mobilität) bedürfen sie einer Anpassung bzw. Neugestaltung. Eine Steigerung der Attraktivität erfordert einen guten Branchenmix, eine angenehme Gestaltung der Ladenzeilen und eine verbesserte Aufenthaltsqualität. Die Einzelhandelskonzentration in der Adamstraße, der Pichelsdorfer Straße und der Klosterstraße soll gesichert und gefördert, die Funktion des Ortsteilzentrums gestärkt werden.

Ausgewählte Maßnahmen und Projekte

- *Geschäftsstraßenmanagement*
- *Imagebildung und Marketingaktionen*
- *Aufbau eines Händler-Netzwerks*
- *Verbesserung der Aufenthaltsqualität*
- *Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungstätten und Spielhallen*

Ausbau der sozialen Infrastruktur

Investitionen in die soziale Infrastruktur, in Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitangebote sind Investitionen in die Zukunft eines Quartiers. Dies betrifft sowohl An-

gebote für eine älter werdende Gesellschaft, als auch Schulen, Kitas und Jugendfreizeiteinrichtungen für die heranwachsenden Generationen. Bereits realisierte Projekte sind der Ergänzungsbau der Bertolt-Brecht-Oberschule und der Neubau der Jugendfreizeitstätte Wildwuchs.

Ausgewählte Maßnahmen und Projekte

- *Erneuerung und Erweiterung von zwei und Neubau einer Kita*
- *Neubau einer Sporthalle für die Christoph-Földe- rich-Grundschule*
- *Erneuerung und Erweiterung des Infrastruktur-Einrichtungen Götelstraße 62-68*

Verbesserung von Grün- und Freiflächen

Mit den Parkanlagen im Süden, den überörtlichen Grünverbindungen gen Westen und der Lage am Ufer der Havel verfügt die Wilhelmstadt über hervorragende Potenziale. Bestehende Anlagen sind zu verbinden, ihre Ausstattung und Erreichbarkeit zu verbessern.

Ausgewählte Maßnahmen und Projekte

- *Neugestaltung von Haveluferabschnitten*
- *Neuanlage eines durchgehenden Havel-Rad- und Wanderwegs*
- *Vollendung der Bullengraben-Grünverbindung im Bereich Klosterstraße*
- *Verbesserung der Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Ziegelhof-Parks und des Südparks*

Aufwertung der öffentlichen Straßen und Plätze

Neben ihrer Verkehrsfunktion sollen die Hauptstraßen der Wilhelmstadt als Orte des Handels und der Kom-



munikation verbessert werden. In stark belasteten oder gefährlichen Straßenabschnitten ist es das Ziel, Durchgangs- und Schwerlastverkehr zu reduzieren, die Luft- und Lärmbelastung zu verringern sowie die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Die Wilhelmstädter Stadtplätze sollen als multifunktionale Orte der Begegnung wiedergewonnen werden.

Ausgewählte Maßnahmen und Projekte

- *Straßenraumgestaltung Klosterstraße, Pichelsdorfer Straße, Adamstraße und Weißenburger Straße*
- *Umbau von Platzanlagen zur Schaffung von Aufenthaltsqualität (Metzer Platz, Wörther Platz)*
- *Stärkung des Radverkehrs*
- *Schaffung und Stärkung von Barrierefreiheit und Verkehrssicherheit*

Städtebauliche Entwicklung des Havelufers

Die Wilhelmstadt öffnet sich zur Havel. Für brachgefallene oder untergenutzte Teilbereiche am Havelufer soll eine städtebauliche Umstrukturierung zu höherwertigen Nutzungen aktiv geplant, gefördert und gemeinsam mit privaten Investoren umgesetzt werden.

Ausgewählte Maßnahmen und Projekte

- *Neuordnung des Bereichs Götelstraße Süd / Alte Havel*
- *bauliche Verdichtung und verbesserte Erschließung des Spandauer Burgwalls*
- *Verbesserung der Wegebeziehungen von und zur Havel*

Anpassung der Wohnstandards

Die Wilhelmstadt verfügt über solide und gut instand gehaltene Wohngebäude. Sinnvolle Maßnahmen sind

i.d.R. eine energetische und altersgerechte Anpassung an moderne Standards. Barrierefreie Wohnungen, eine Ausstattung mit Balkonen und Aufzügen, grüne Höfe mit Spiel- und Freizeitangeboten sowie Häuser mit niedrigem Energie- und Wasserverbrauch erhöhen das Interesse, in der Wilhelmstadt zu wohnen. Dabei soll sich die Erneuerung an den Bedürfnissen der ansässigen Bewohner orientieren, um eine Verdrängung zu vermeiden.

Ausgewählte Maßnahmen und Projekte

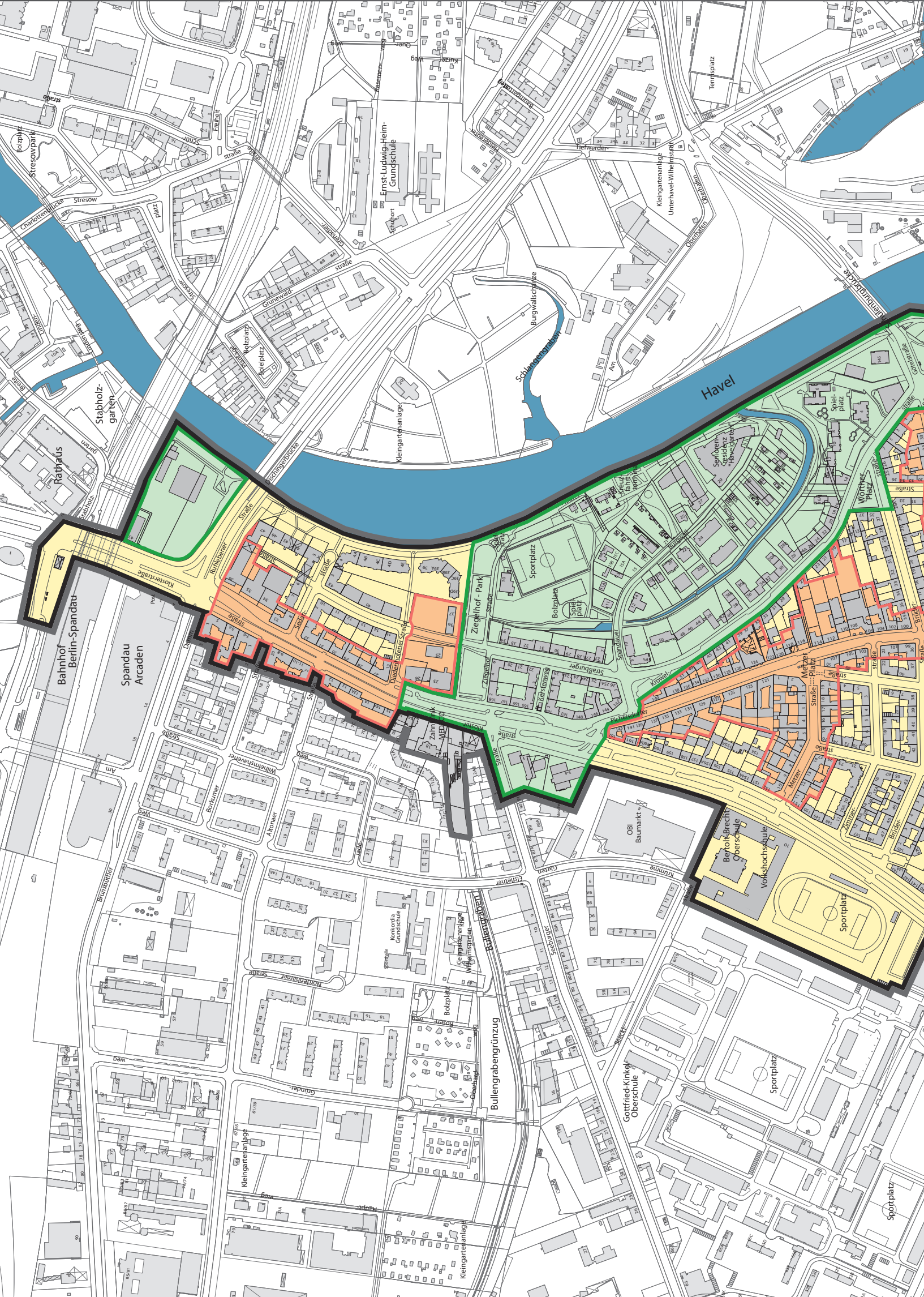
- *Energetischen und altersgerechten Gebäudeerneuerung*
- *Unterstützung von Bauinvestitionen u. a. durch steuerliche Vergünstigungen*
- *Förderung der Inanspruchnahme der Fernwärme*
- *Aktion Grüner Daumen*

Beteiligung, Öffentlichkeitsarbeit und Kooperation

Die Mitwirkung der Bewohner und Bewohnerinnen, der Eigentümerschaft und der Gewerbetreibenden ist eine wichtige Voraussetzung zur Erreichung der Sanierungsziele im Sinne der in der Wilhelmstadt lebenden und arbeitenden Menschen. Deshalb wird die Sanierung von einer breiten Bürgerbeteiligung, einer umfassenden Information der Öffentlichkeit und einer Kooperation mit lokalen Akteuren begleitet.

Ausgewählte Maßnahmen und Projekte

- *Bürgerbeteiligung und Mitwirkung in regelmäßig organisierten Gremien*
- *Etablieren des Stadtteilladens Adamstraße als Ort der Information und Begegnung*
- *Durchführung von Informationsveranstaltungen zu Projekten und Maßnahmen*
- *Herausgabe der Stadtteilzeitung ‚wilma‘*



Havel

Ernst-Ludwig-Heim-Grundschule

Bahnhof Berlin-Spandau
Spandau Arcaden

Berolzheimer Oberschule
Volkshochschule

Bullengrabengrünzug

Gottfried-Kinkel Oberschule

Kleingartenanlage

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Ziegehof-Park
Sportplatz
Bolzplatz

GrüneWald
Kleingartenanlage

Stabholzgarten

Stresowpark

Tennplatz

Kleingartenanlage

Reformkolonie

Kleingartenanlage

Kleingartenanlage

Kleingartenanlage

Kleingartenanlage

Kleingartenanlage

Wörthplatz

Carlplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz

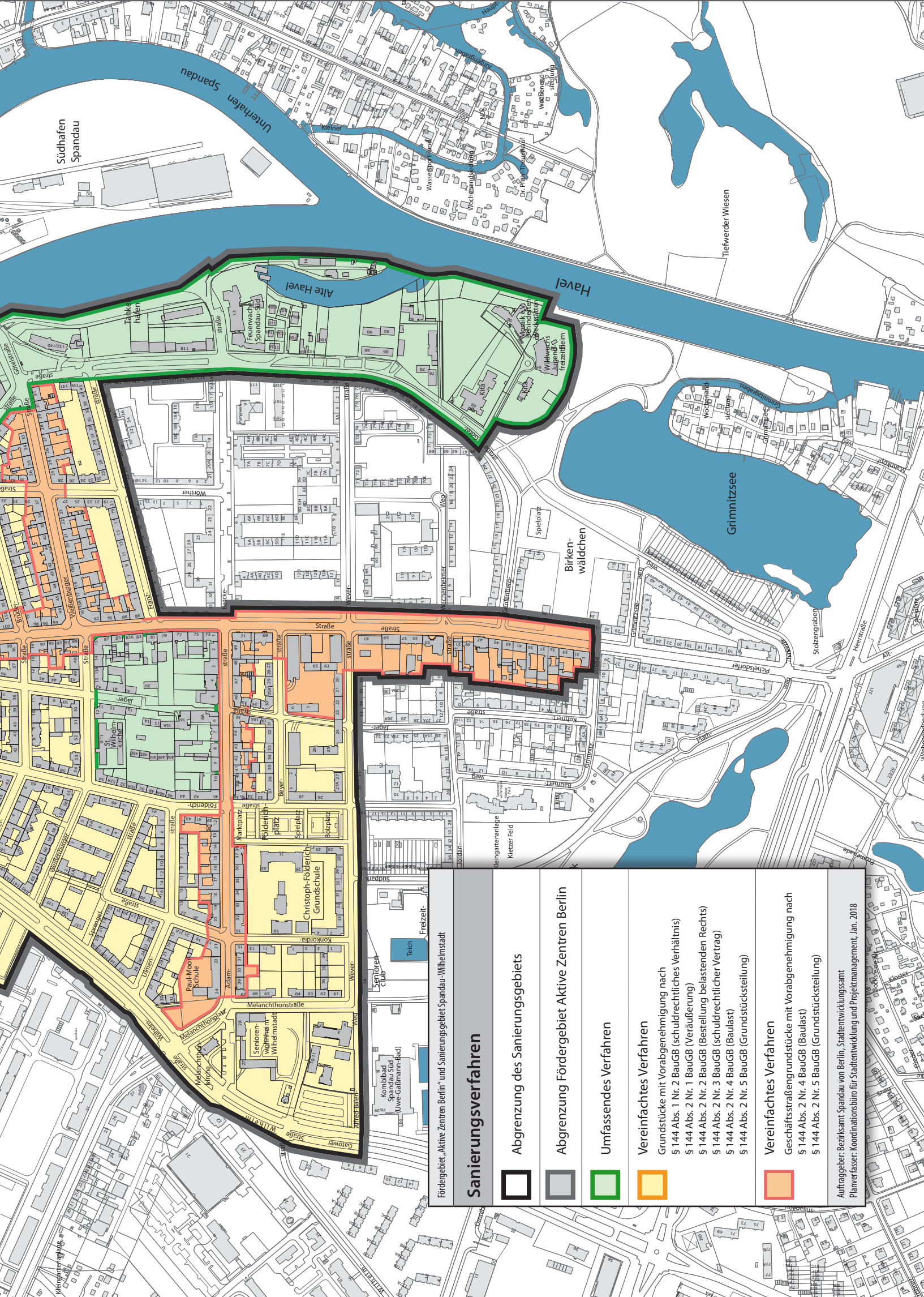
Sportplatz

Sportplatz

Sportplatz






Sportplatz

Sportplatz



Fördergebiet „Aktive Zentren Berlin“ und Sanierungsgebiet Spandau-Wilhelmstadt

Sanierungsverfahren

	Abgrenzung des Sanierungsgebiets
	Abgrenzung Fördergebiet Aktive Zentren Berlin
	Umfassendes Verfahren
	Vereinfachtes Verfahren Grundstücke mit Vorabgenehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (schuldrechtliches Verhältnis) § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Veräußerung) § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Bestellung belastenden Rechts) § 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (schuldrechtlicher Vertrag) § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Baulast) § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Grundstücksteilung)
	Vereinfachtes Verfahren Geschäftsstraßengrundstücke mit Vorabgenehmigung nach § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Baulast) § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Grundstücksteilung)

Auftraggeber: Bezirksamt Spandau von Berlin, Stadtentwicklungssamt
 Planverfasser: Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement, Jan. 2018

Wissenswertes zum Sanierungsverfahren

Sanierungsvermerk im Grundbuch (§ 143 BauGB)

Unmittelbar nach der Bekanntmachung der Sanierungsverordnung wurden vom zuständigen Grundbuchamt in den Grundbüchern der betreffenden Grundstücke jeweils der sogenannte Sanierungsvermerk eingetragen („Die Sanierung wird durchgeführt.“). Dieser Sanierungsvermerk weist auf die Durchführung der gesamtgebietlichen Sanierungsmaßnahme und die Betroffenheit des Grundstücks hin. Der Sanierungsvermerk hat keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen. Er ist keine sachenrechtliche Belastung im Sinne des § 879 BGB und kein einzutragendes Recht zugunsten der Gemeinde.

Auskunftspflicht (§ 138 BauGB)

Für Eigentümer und Eigentümerinnen, Mieter und Mieterinnen sowie Pächter und Pächterinnen besteht eine erweiterte Auskunftspflicht über die Sanierung betreffende Sachverhalte.

Sanierungsverfahren

Die Sanierung in der Wilhelmstadt wird in zwei unterschiedlichen Verfahrensarten durchgeführt (umfassendes und vereinfachtes Sanierungsverfahren). Die Zugehörigkeit eines Grundstücks zum umfassenden bzw. vereinfachten Sanierungsverfahren ist dem in dieser Broschüre abgebildeten Lageplan zu entnehmen. Die Lage eines Grundstücks im jeweiligen Teilbereich entscheidet über die Anwendung sanierungsrechtlicher Vorschriften. Unterschiede ergeben sich vor allem bei den Antrags- und Genehmigungspflichten, beim Ausgleichsbetrag und bei der Kaufpreisprüfung.

Antrags- und Genehmigungspflichten

Gemäß §§ 144, 145 Baugesetzbuch (BauGB) haben Ei-

gentümer und Eigentümerinnen im Sanierungsgebiet besondere Antrags- und Genehmigungspflichten zu beachten. Der Katalog der sanierungsrechtlich genehmigungspflichtigen Vorhaben (§ 144 BauGB) umfasst sowohl baugenehmigungsbedürftige als auch baugenehmigungsfreie Vorhaben. Deshalb ist – unabhängig von der Baugenehmigung oder Bauanzeige – für die auf Seite 10 genannten Maßnahmen, Vorhaben und Rechtsvorgänge ein sanierungsrechtlicher Antrag beim Stadtplanungsamt des Bezirksamts Spandau zu stellen.

Die Genehmigung wird erteilt, wenn das Vorhaben den Zielen der Sanierung entspricht. Sie wird versagt, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang oder die bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 BauGB).

Zur Erleichterung des Verfahrens hat das Bezirksamt Spandau für Grundstücke in Teilbereichen des vereinfachten Sanierungsverfahrens für eine Reihe von Genehmigungstatbeständen eine allgemeine Genehmigung erteilt (Vorabgenehmigung). Das bedeutet, dass für Grundstücke in diesen Teilbereichen für viele Vorhaben und Rechtsvorgänge keine Genehmigung mehr beantragt bzw. erteilt werden muss.

In dieser Broschüre ist der Vorabgenehmigungsbeschluss dargestellt, wie er im Amtsblatt von Berlin am 23.09.2011 (Nr. 42, S. 2320 ff.) veröffentlicht wurde. Vorabgenehmigungen können im Laufe des Verfahrens widerrufen, eingeschränkt oder erweitert werden. Die aktuelle Genehmigungserforderlichkeit geht aus der Übersicht auf Seite 10 hervor. Es ist zwischen drei Fallgestaltungen zu unterscheiden:

- Grundstücke im umfassenden Sanierungsverfahren
- Grundstücke im vereinfachten Sanierungsverfahren und
- Geschäftsstraßengrundstücke im vereinfachten Sanierungsverfahren.



Kaufpreisprüfung (§ 153 BauGB)

Bei genehmigungspflichtigen Grundstücks- bzw. Teileigentumsverkäufen im umfassenden Sanierungsverfahren wird der einzureichende Kaufvertrag einer sanierungsrechtlichen Prüfung unterzogen. Die Genehmigung des Kaufvertrags wird zum Beispiel versagt, wenn der vereinbarte Gegenwert (Kaufpreis) über dem sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert liegt.

Sozialplan (§ 180 BauGB)

Wirkt sich eine Sanierungsmaßnahme voraussichtlich negativ auf die Lebensumstände der betroffenen Wohnungs- oder Gewerbemieter aus, kann das Bezirksamt einen Sozialplan aufstellen, um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern. Die Festlegungen der Sozialpläne sind für die Eigentümerschaft und Investoren bindend.

Aufhebung der Sanierung und vorzeitige Entlassung (§§ 162, 163 BauGB)

Nach Abschluss des Sanierungsverfahrens wird die Sanierungsverordnung nach § 162 BauGB förmlich aufgehoben. Dies wird voraussichtlich nach 15 Jahren Sanierungsdurchführung der Fall sein. Der Sanierungsvermerk im Grundbuch wird anschließend gelöscht.

Eigentümer und Eigentümerinnen können gemäß § 163 BauGB eine vorzeitige Entlassung ihres Grundstücks aus der Sanierung beantragen. Dem Entlassungsantrag wird stattgegeben, wenn die grundstücksbezogenen und grundstücksübergreifenden Sanierungsziele erreicht sind. Die Voraussetzungen für eine Einzelentlassung werden in den ersten Jahren nach Sanierungsbeginn in der Regel nicht vorliegen, da viele Sanierungsziele erst im Laufe des Verfahrens konkretisiert werden.

Ausgleichsbetrag (§ 154 BauGB)

Nach Abschluss der Sanierung oder der erfolgten Einzelentlassung haben die Grundstückseigentümer im Teilbereich des umfassenden Sanierungsverfahrens einen Ausgleichsbetrag an das Bezirksamt Spandau zu entrichten (§ 154 BauGB). Für Grundstücke im vereinfachten Sanierungsverfahren wird kein Ausgleichsbetrag erhoben.

Im Teilbereich des umfassenden Sanierungsverfahrens ist zu erwarten, dass die durchgeführten Maßnahmen zu einer sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwerts führen. Diese Bodenwerterhöhung besteht aus der Differenz des Bodenwerts, den ein Grundstück hat, wenn die Sanierung weder geplant noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich aus der Vorbereitung und Durchführung der Neuordnung ergibt (Endwert). Dieser Wertunterschied ist von den Eigentümern als Ausgleichsbetrag zu zahlen. Er wird spätestens zum Jahresende des dritten Jahres nach erfolgter Entlassung vom Bezirksamt erhoben. Auf freiwilliger Basis kann der Ausgleichsbetrag bereits vor der förmlichen Entlassung entrichtet werden („Ablösebetrag“).

Antrags- und Genehmigungspflichten

Vorhaben, Maßnahmen und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB

Grundstücke im umfassenden Sanierungsverfahren	Geschäftsstraßengrundstücke im vereinfachten Sanierungsverfahren	Sonstige Grundstücke im vereinfachten Sanierungsverfahren
--	--	---

Genehmigungstatbestand	Genehmigung erforderlich		
§ 144 Abs. 1, Nr. 1 BauGB			
Vorhaben nach § 29 BauGB in Verbindung mit § 14 BauGB: Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung von baulichen Anlagen	X	X	X
Die Beseitigung baulicher Anlagen	X	X	X
Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen baurechtlich nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind <u>Betrifft:</u> z. B. Fensteraustausch, Austausch der Heizungsanlage, Instandsetzung von Sanitär- und Elektroanlagen	X	X	X
§ 144 Abs. 1, Nr. 2 BauGB			
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 <u>Betrifft:</u> gewerbliche Miet- und Pachtverträge sowie Wohnungsmietverträge mit einer befristeten Vertragslaufzeit von über 1 Jahr <u>Betrifft nicht:</u> „normale“ Wohnungsmietverträge, wenn sie - wie üblicherweise - auf unbestimmte Zeit geschlossen werden	X	X	-
§ 144 Abs. 2, Nr. 1 BauGB			
Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts <u>Betrifft:</u> Veräußerung eines Grundstücks, Veräußerung einer Eigentumswohnung bzw. Teileigentumseinheit <u>Betrifft nicht:</u> Veräußerung von Erbanteilen oder Gesellschaftsanteilen einer GbR bzw. GmbH, Eigentumsübergang durch Erbfolge	X	X	-
§ 144 Abs. 2, Nr. 2 BauGB			
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 <u>Betrifft:</u> Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechte, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, dingliche Vorkaufsrechte, Reallasten, Hypotheken, Sicherungshypotheken, Grund- und Rentenschulden, Dauerwohn- und Nutzungsrechte	X	X	-
§ 144 Abs. 2, Nr. 3 BauGB			
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 <u>Betrifft:</u> Kaufverträge, Tauschverträge, Schenkungsverträge	X	X	-
§ 144 Abs. 2, Nr. 4 BauGB			
Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast	X	-	-
§ 144 Abs. 2, Nr. 5 BauGB			
Die Teilung eines Grundstücks <u>Betrifft nicht:</u> Aufteilung in Wohnungseigentum	X	-	-

Förderung privater Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen



Erhöhte steuerliche Abschreibungen nach §§ 7h, 10f und 11a EStG

Steuerpflichtige Eigentümer und Eigentümerinnen im Sanierungsgebiet sind berechtigt, finanzielle Aufwendungen für die sanierungszielgemäße Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume nach §§ 7h, 10f und 11a EStG steuerlich geltend zu machen. Dies betrifft sowohl die Grundstücke im umfassenden als auch im vereinfachten Sanierungsverfahren.

Die Inanspruchnahme setzt eine Bescheinigung des Bezirksamts Spandau – Stadtentwicklungsamt – voraus. Hierfür muss **vor** Beginn der Baumaßnahmen eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und dem Bezirksamt Spandau geschlossen werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen prüft das Bezirksamt die Maßnahmendurchführung und die eingereichten Kostenaufstellungen und stellt unter Berücksichtigung eventueller Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln fest, in welcher Höhe die tatsächlichen Aufwendungen angefallen und bescheinigungsfähig sind.

Ein Merkblatt zum Bescheinigungsverfahren, Antragsunterlagen und Mustertabellen können im Bezirksamt Spandau angefordert werden.

Durchführung von Ordnungsmaßnahmen

Um die grundstücksbezogenen Sanierungsziele zu erreichen, unterstützt das Bezirksamt Spandau private Eigentümer bei der Durchführung sogenannter „Ordnungsmaßnahmen“ mit öffentlichen Zuschüssen. Zu diesen Ordnungsmaßnahmen gehören insbesondere der Abriss langfristig nicht zu erhaltender Gebäudeteile, Freilegungsmaßnahmen, die Entsiegelung

von asphaltierten oder betonierten Höfen oder der sanierungsbedingte Umzug von Bewohnern und Bewohnerinnen sowie Betrieben. Die Durchführung und mögliche Kostenerstattung von Ordnungsmaßnahmen sind mit dem Bezirksamt Spandau **vor** Beginn der Maßnahmen abzustimmen. Dies wird in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Bezirksamt geregelt. Ohne diese Vereinbarung besteht kein Anspruch auf Kostenerstattung.

Förderung der energetischen und altersgerechten Gebäudeerneuerung

Die energetische und altersgerechte Erneuerung von privaten Gebäuden kann mit öffentlichen Mitteln aus Förderprogrammen des Bundes und ggf. des Landes Berlin unterstützt werden. Die Investitionsbank Berlin (IBB) und die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördern Eigentümer und Investoren mit zinsgünstigen Krediten und Zuschüssen insbesondere für folgende Maßnahmenbereiche:

- barriere-reduzierende Wohnungsumbauten
- energieeinsparende Sanierungsmaßnahmen
- energieeffiziente Neubaumaßnahmen
- wohnverbessernde Modernisierungsmaßnahmen

Da sich die Förderprogramme, Fördergegenstände und Konditionen häufig ändern, wird eine aktuelle Abfrage bei der KfW bzw. IBB empfohlen.

Kontakt und Ansprechpartner

Für weiterführende Informationen zum Sanierungsgebiet oder Fragen zum sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren können Sie sich an die unten genannten Behörden und Beauftragten wenden.

BEZIRKSAMT SPANDAU VON BERLIN

www.berlin.de/ba-spandau

Stadtentwicklungsamt FB Stadtplanung

Carl-Schurz-Straße 2/6
13597 Berlin

Sprechzeiten:
dienstags und freitags von 9 bis
12 Uhr und nach telefonischer
Vereinbarung

Markus Schulte
(Leiter des
Stadtentwicklungsamtes)
☎ (030) 90279 - 3572
✉ markus.schulte@
ba-spandau.berlin.de

Doris Brandl
(Gruppenleitung Sanierung /
Planungsrechtliche Beurteilung)
☎ (030) 90279 - 3164
✉ doris.brandl@
ba-spandau.berlin.de

Sanierungsgenehmigung, Förderprogramm „Aktive Zentren“

Kerstin Schröder
☎ (030) 90279 - 3573
✉ kerstin.schroeder@
ba-spandau.berlin.de

Katharina Lange
☎ (030) 90279 - 2280
✉ katharina.lange@
ba-spandau.berlin.de

Jörg Rinke
☎ (030) 90279 - 3568
✉ joerg.rinke@
ba-spandau.berlin.de

Planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben

Sabine Ebert
☎ (030) 90279 - 2723
✉ sabine.ebert@
ba-spandau.berlin.de

Bau- und Wohnungsaufsicht / Baugenehmigung

Bärbel Hartung
☎ (030) 90279 - 2481
✉ baerbel.hartung@
ba-spandau.berlin.de

Untere Denkmalschutzbehörde

Dr. Dieter Nellessen
☎ (030) 90279 - 2469
✉ dieter.nellessen@
ba-spandau.berlin.de

SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN

www.stadtentwicklung.berlin.de

Referat Städtebauförderung / Stadterneuerung (IV C)

Württembergische Straße 6
10707 Berlin
René Uckert
☎ (030) 90139 - 4938
✉ rene.uckert@sensw.berlin.de

PROZESSBETEILIGTE

**Prozesssteuerung Programm
„Aktive Zentren“ /
Sanierungsbeauftragter**
www.kosp-berlin.de

Koordinationsbüro für Stadtent-
wicklung und Projektmanagement
Schwedter Straße 34A
10435 Berlin

Andreas Wilke
☎ (030) 330028 - 36
✉ wilke@kosp-berlin.de

Linda Tennert-Guhr
☎ (030) 330028 - 31
✉ tennert-guhr@kosp-berlin.de

Geschäftsstraßenmanagement
www.die-raumplaner.de
www.lokation-s.de

die raumplaner / LOKATION:S
Kaiser-Friedrich-Straße 90,
10585 Berlin

Ulrike Stock / Torsten Wiemken
☎ (030) 375927 - 21
(0178) 3523801
✉ gsm@wilhelmstadt-bewegt.de

**Stadtteilvertretung
Wilhelmstadt / Stadtteilladen**
www.stv-wilhelmstadt.de
Adamstraße 39, 13595 Berlin
✉ info@stv-wilhelmstadt.de

Weitere aktuelle Informationen
finden Sie auf:
www.wilhelmstadt-bewegt.de