Berlin

Bezirksamt
Friedrichshain-Kreuzberg

Sanierungsgebiet Rathausblock

Was heißt das für mich als Eigentümer*in?

Im Juli 2017 hat der Senat von Berlin das Gebiet „Rathausblock“ per Rechtsverordnung[1] als Sanierungsgebiet festgelegt. Das hat konkrete Folgen und Auswirkungen für die Eigentümer*innen der Grundstücke und Immobilien in dem festgelegten Gebiet. Die folgende Broschüre bietet einen Überblick über die Gründe der Festlegung des Blocks zum Sanierungsgebiet und die konkreten Rechte und Pflichten der Eigentümer*innen.

[1] Die Rechtsverordnung können Sie im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Berlin nachlesen (GVBl. 72, Jahrgang, Nr. 19, S. 459 vom 21.07.2016)

Sie finden diese und die dazugehörige Begründung auf der Internetseite: www.berlin.de/rathausblock-fk

Warum ein Sanierungsgebiet?

Mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der Eigentümer*innen wurden bereits 2015 gesetzlich festgelegte vorbereitende Untersuchungen (VU) zum Zustand des Gebietes durchgeführt. Das Untersuchungsergebnis[2] macht klar: Im Rathausblock gibt es städtebauliche Missstände. In den vorbereitenden Untersuchungen wurden außerdem Leitlinien und Ziele der Sanierung definiert und Maßnahmen zu ihrer Realisierung benannt. Diese Sanierungsziele sollen in einem Zeitraum von 10 Jahren umgesetzt werden.

§141 Baugesetzbuch

[2] Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (VU) können Sie hier einsehen: www.berlin.de/rathausblock-fk

Was ist der Rahmenplan?

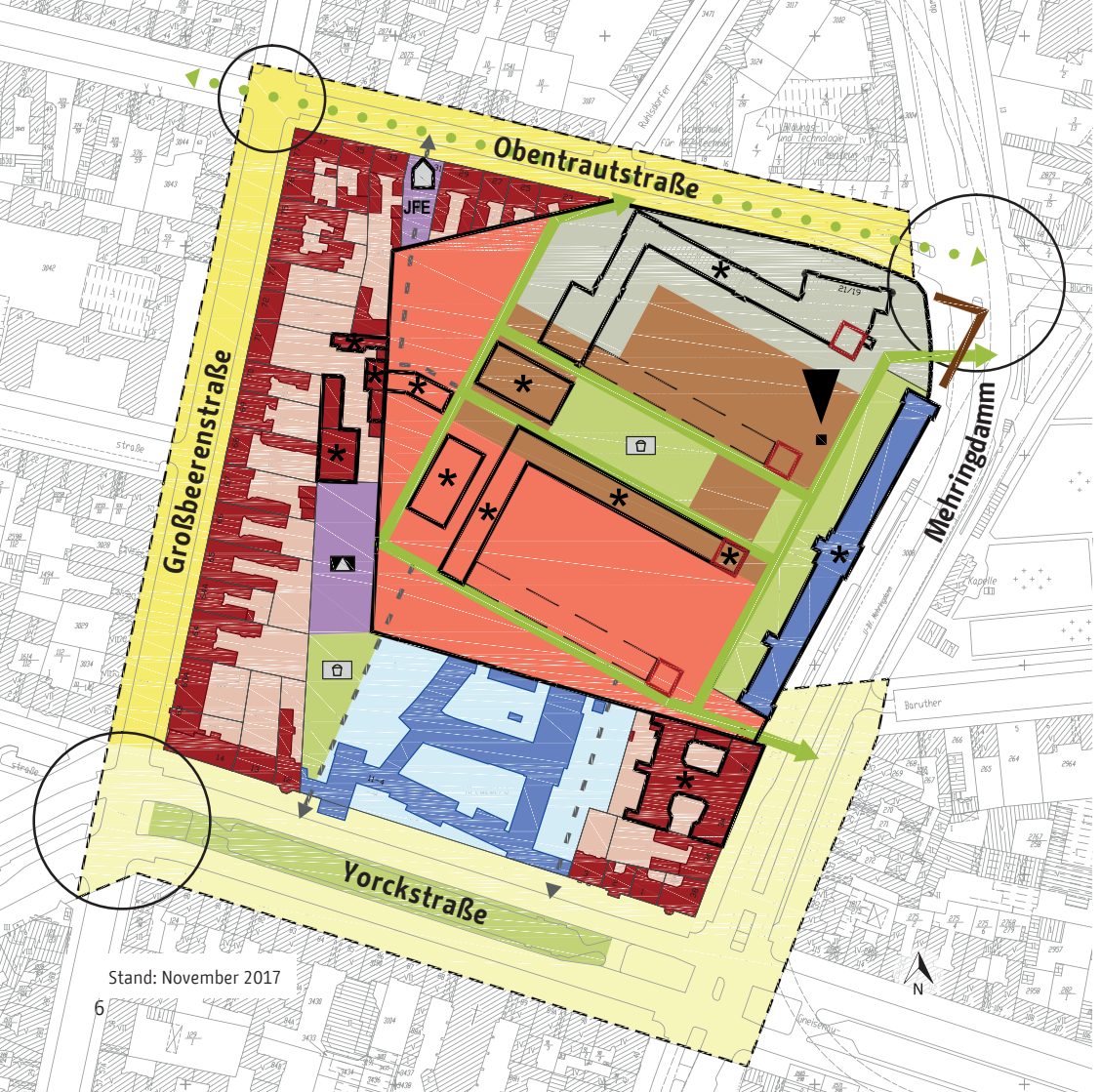
Der Rahmenplan stellt raumbezogene Aussagen für die geplante Entwicklung eines Sanierungsgebiets dar, also den Soll-Zustand zum Ende der Sanierung. Der städtebauliche Rahmenplan ist ein flexibles Instrument und wird bei Bedarf fortgeschrieben. So kann auf die aktuellen Bedürfnisse und Gegebenheiten jederzeit reagiert werden. Das heißt konkret: Die Verwaltung entwickelt gemeinsam mit den Bürger*innen das Konzept weiter und passt es den geänderten Bedingungen an. Über das Ergebnis dieses Prozesses wird dann im Bezirksamt ein förmlicher Beschluss gefasst.

Zusammen mit den schriftlich formulierten Sanierungszielen weist der Rahmenplan die geplante Nutzung für bestimmte Bereiche aus oder zeigt den bestehenden Erneuerungsbedarf an. Insofern dient er allen an der Sanierung Beteiligten als Arbeits- und Fördergrundlage. Anhand des Entwicklungskonzepts wird überprüft, ob die beabsichtigten baulichen oder strukturellen Veränderungen mit den Zielen des Sanierungsgebietes vereinbar sind. Die Verbindlichkeit eines Rahmenplans ist jedoch geringer als die eines Bebauungsplans, der Gesetzeskraft entfaltet.

Wie wird sich das Gebiet weiterentwickeln?

Der hier vorliegende Rahmenplan ist das Ergebnis der 2016 abgeschlossenen vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet. Die beiden Blöcke nördlich der Obentrautstraße und ein Teil des Mehringdamms waren Teil der Voruntersuchung, sind aber nicht rechtlich als Sanierungsgebiet festgesetzt worden und daher hier nicht mehr farblich dargestellt.

Wesentliche geplante Maßnahmen im Rathausblock sind die Entwicklung des Dragonerareals, die Umgestaltung der Großbeeren- und Obentrautstraße sowie der Mittelachse der Yorckstraße und die Schaffung von öffentlichen Infrastruktureinrichtungen wie einer Jugendfreizeiteinrichtung, einer Kita und von Grünflächen.



Stand: November 2017

Grenze des Sanierungsgebiets

Städtebaulicher Rahmenplan

- Kleinteilige Erneuerung, energetische Sanierung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität (auch grundstücksübergreifend)
- Minderung der Belastung durch den Autoverkehr und Aufwertung für Fußgänger und Radfahrer/ ohne Erneuerungsbedarf
- Wohnen
- Infrastrukturstandort
- Gewerbliche Nutzung / Kulturwirtschaft
- Mischnutzung
- Kindertagesstätte
- JFE Jugendfreizeiteinrichtung
- Privater Gebäudebestand
- Gemeinbedarfseinrichtung
- Denkmalgeschützte Substanz
- Langfristig alte Stadtkante sichtbar machen
- Erneuerter oder neuer Kopfbau
- Bauliche Ergänzung in historischem Maßstab
- Kleinteiliges Baupotenzial
- Erinnerungsort schaffen
- Grünpotenzial
- Spielplatz
- Verbesserung der Querbarkeit der Kreuzung
- Interne Erschließung / auch für Versorgungsfahrzeuge
- Verbindung für Fußgänger und Radfahrer
- Bedingungen für Radverkehr verbessern

Erstellt durch:
Planergemeinschaft
für Stadt und Raum eG

Bearbeitet durch:
S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen
Stadterneuerung mbH

Welche Ziele verfolgt das Sanierungsgebiet?

Das Gebiet Rathausblock ist Teil des Stadtteilzentrums Mehringdamm und ist darüber hinaus von Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Kreuzberg. Grundsätzliches Sanierungsziel ist eine verbesserte Versorgungsfunktion des Gebietes. Als konkrete Maßnahme sollen hier Wohnungen mit einem Anteil von mindestens 50 % Wohnraumförderung entstehen. Außerdem sind eine zusätzliche Kita, eine Jugendfreizeitstätte sowie Grünflächen vorgesehen. Weitere Ziele sind die Verbesserung der Situation auf privaten Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum. Die Ziele werden in einem umfangreichen Verfahren der Bürgerbeteiligung gemeinsam mit der Stadtgesellschaft vertieft.

Was bedeutet das für meine Immobilie und mein Grundstück?

Ihr Grundstück hat einen „Sanierungsvermerk“ im Grundbuch erhalten. Dieser Vermerk weist darauf hin, dass bestimmte Regeln und Verfahren zu beachten sind. Die Sanierungsmaßnahmen werden innerhalb von zehn Jahren und im sogenannten „umfassenden Verfahren“ durchgeführt. Letzteres bedeutet, dass bei einer Erhöhung des Grundstückwertes durch die Sanierungsmaßnahmen ein Ausgleichsbetrag der Eigentümer*innen fällig wird.

Sie können durch den Status als Sanierungsgebiet mit dem Bezirksamt Maßnahmen zur Verbesserung Ihres Grundstücks vereinbaren, die finanziell auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden können. Dazu gehört z. B. eine Hofbegrünung.

Was ist eine Kaufpreisprüfung?

§153 Baugesetzbuch

Eine Kaufpreisprüfung wird vom Vermessungsamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg durchgeführt. Durch die Kaufpreisprüfung wird sichergestellt, dass keine Bodenspekulationen durch die sanierungsbedingte Aufwertung stattfinden und potentielle Käufer*innen vor überhöhten Grundstückspreisen geschützt werden. Basis hierfür ist der amtliche Verkehrswert.

Wieso müssen Eigentümer*innen Ausgleichsbeträge zahlen?

§154 Baugesetzbuch

Der Ausgleichsbetrag an den Bezirk dient der anteiligen Finanzierung der Sanierung, ähnlich wie ein Straßenausbaubeitrag. Die Höhe entspricht der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes des Grundstückes, also der Differenz zwischen Anfangs- und Endwert. Dazu wird ein Gutachten erstellt und mit Ihnen erörtert. Der Betrag wird spätestens zum Ende des dritten Jahres nach erfolgter Entlassung aus dem Sanierungsgebiet fällig und kann ggf. durch Antrag beim Bezirk in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt werden, wenn eine Finanzierung mit eigenen oder fremden Mitteln nicht zumutbar ist. Der Betrag ist ansonsten einen Monat nach Zugang des Bescheids fällig.

Welchen Verpflichtungen unterliege ich als Eigentümer*in?

§138, §144
Baugesetzbuch

Als Eigentümer*in sind Sie verpflichtet, dem Bezirk oder dem eingesetzten Sanierungsbeauftragen (für das Sanierungsgebiet Rathausblock ist das die S.T.E.R.N. GmbH) Auskunft über Sachlagen zu geben, deren Kenntnis zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Die aufgenommenen Daten werden selbstverständlich nur zu Zwecken der Sanierung genutzt und anschließend gelöscht.

Außerdem ist für eine Reihe von Vorhaben das Einholen von sanierungsrechtlichen Genehmigungen nötig. Diese Vorhaben bedürfen eines schriftlichen Antrags. Das Bezirksamt prüft so, ob durch die geplanten Maßnahmen die Sanierung erschwert oder unmöglich gemacht wird. Eine frühzeitige Beratung über Möglichkeiten und Notwendigkeiten ist dringend angeraten! Folgende Liste gibt einen Überblick über genehmigungspflichtige Maßnahmen:

- **Baumaßnahmen** (Errichtungen, Änderungen, Abrisse; Nutzungsänderungen, Werbeanlagen, wertsteigernde Maßnahmen wie Modernisierungen etc.)
- **Schuldrechtliche Vertragsverhältnisse** auf bestimmte Zeit für mehr als ein Jahr (z. B. gewerbliche Mietverträge)
- **Veräußerung eines Grundstücks**, Bestellung/Veräußerung eines Erbbaurechts
- **Belastung des Grundstücks** mit Hypotheken, Grundschulden, Grunddienstbarkeiten, beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, Nießbrauchrechten, Vorkaufrechten
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer **Baulast**
- **Teilung** des Grundstücks

Wichtig zu beachten ist, dass einige der vorangehenden Maßnahmen bauordnungsrechtlich nicht genehmigungspflichtig sind, aber durch die Kennzeichnung des Sanierungsgebiets genehmigungspflichtig werden!

Wie lange dauert ein Genehmigungsverfahren?

§162/163 Baugesetzbuch

Bei baugenehmigungsfreien Vorhaben wird eine Genehmigung bei positiver Prüfung innerhalb eines Monats durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg ausgestellt. Wenn ein Bauantrag erforderlich ist, verlängert sich die Frist auf zwei Monate. Die Bearbeitungsfrist beginnt erst nach Eingang aller benötigten Unterlagen und kann in begründeten Fällen um bis zu zwei Monaten verlängert werden.

Wann wird mein Eigentum aus dem Sanierungsgebiet entlassen?

§154, §163 Baugesetzbuch

Die Sanierungsverordnung wird nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme förmlich aufgehoben. Anschließend wird auch der Sanierungsvermerk aus dem Grundbuch gelöscht.

Eine frühzeitige Entlassung des Grundstücks aus dem Sanierungsgebiet kann beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beantragt werden. Dieser wird stattgegeben, wenn auf dem Grundstück sowie gebietsübergreifend die relevanten Ziele erreicht sind und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

Kann ich Modernisierungen und Instandsetzungen von Wohnungen steuerlich abschreiben?

§162/163
Baugesetzbuch

Ja, bei der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen besteht die Möglichkeit, erhöhte steuerliche Abschreibungen geltend zu machen. Die Baumaßnahme muss dafür genehmigt sein. Außerdem muss vor Beginn der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme mit der Gruppe Stadterneuerung des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme kann Ihnen kostenpflichtig eine Bescheinigung erteilt werden. Diese können Sie zur Vorlage bei zuständigen Finanzamt einreichen.

Gilt das Zweckentfremdungsverbot denn noch?

§141 Zweckentfremdungsverbotsgesetz

Ja, auch während der Dauer der Sanierungsmaßnahmen und darüber hinaus greift das Zweckentfremdungsverbot. Es gilt im Land Berlin seit Mai 2014. Dieses Verbot sieht eine Genehmigungsplicht vor, wenn Sie Wohnraum für andere Zwecke als Wohnzwecke nutzen möchten. Eine Genehmigung ist erforderlich, wenn Ihre Wohnung...

- als Ferienwohnung, zur Fremdenbeherbergung, oder im Rahmen einer gewerblichen Zimmervermietung genutzt wird;
- für gewerbliche oder berufliche Zwecke genutzt werden soll;
- länger als sechs Monate leer steht;
- baulich so verändert wird, dass diese nicht mehr für Wohnzwecke genutzt werden kann oder
- als Wohnraum gänzlich beseitigt wird.

Das Sanierungsrecht kann unter bestimmten Umständen die Genehmigung nach Zweckentfremdungsverordnung ersetzen (§ 3 Abs. 6, Nr. 1 ZwVbO i.V.m § 2, Abs. 2. Nr. 3-5 ZwVbG).

Wo erhalte ich Beratung? Wen kann ich kontaktieren?

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Fachbereich Stadtplanung Gruppe Stadterneuerung
Yorckstraße 4-11 10965 Berlin
Herr Matthes
Tel.: 030 90298-2456 Fax: 030 90298-2385 E-Mail: alexander.matthes@ba-fk.berlin.de

Gebietsbeauftragter
S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Straßburger Straße 55 10405 Berlin
Frau Dannel
Tel.: 030 443636-24 Fax: 030 443636-77 E-Mail: dannel.ulrike@stern-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Referat IV C, Städtebauförderung / Stadterneuerung IV C 37
Württembergische Straße 6 10707 Berlin
Frau Başaran
Tel.: 030 90139-4937 Fax: 030 90139-4901 E-Mail: emine.basaran@sensw.berlin.de

Alle Informationen zum Beteiligungsverfahren im Sanierungsgebiet Rathausblock erhalten Sie auch im Netz unter www.berlin.de/rathausblock-fk.

Impressum

Herausgeber:

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Fachbereich Stadtplanung, Gruppe Stadterneuerung

Yorckstraße 4-11

10965 Berlin

Verantwortlich im Sinne des Presserechts:

Alexander Matthes – Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Redaktion:

Alexander Matthes – Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Kerstin Großbröhmer, Jan Korte, Lukas Worgull – Zebralog GmbH & Co. KG

Emine Başaran – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Ulrike Dannel, Victoria Hoedt – S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH

Gestaltung:

Thomas Neitsch – Zebralog GmbH & Co. KG

Bilder:

S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH

Stand: Januar 2018